



MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY

MÁRIA UTCA REKONSTRUKCIÓJA
WOW SZABADIDŐ CENTRUM



MEGBÍZÓ *la Crème* KFT. 2016 06 02

MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY

LA CREMA KFT. „WOW” SZABADIDŐ CENTRUM LÉTESÍTÉSE

Regionális operatív program keretében megvalósuló turisztikai attrakció

készítette a LaCrema Kft. a LaCrema Kft. megbízásából

MISKOLC, 2016 június 02.

TARTALOMJEGYZÉK

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
2. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA	3
2.1 A PROJEKTGAZDA TEVÉKENYSÉGEI.....	3
2.2 A PROJEKTGAZDA KORÁBBI FEJLESZTÉSEI	3
2.3 A PROJEKT ELHELYEZÉSE A PROJEKTGAZDA STRATÉGIÁJÁBAN.....	3
3. A PROJEKT TÁRSADALMI-GAZDASÁGI-KÖRNYEZETI HÁTTERE.....	3
4. FEJLESZTÉSI IGÉNY MEGALAPOZÁSA	4
4.1 SWOT ELEMZÉS	4
4.2 KERESLET-KÍNÁLAT ELEMZÉSE	4
5. A PROJEKT NÉLKÜLI ALTERNATÍVA BEMUTATÁSA	5
6. MEGVALÓSÍTÁSI JAVASLAT KIDOLGOZÁSA, ÜZLETI TERV	6
6.1 MŰSZAKI TARTALOM RÉSZLETES LEÍRÁSA	6
7. ÜTEMTERV	6
MELLÉKLETEK.....	7.-től

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A KIINDULÓ HELYZET ISMERTETÉSE, HELYSZÍN MEGJELÖLÉSE

A Diósgyőri Vár és környezete Miskolc város kiemelt turisztikai célterületeinek egyike, a város desztinációfejlesztési elképzeléseinek fontos állomása. A vár mögötti egykori vizes árok a századelőn halastóként funkcionáló terület az ötvenes években végrehajtott ivóvízhálózatfejlesztési munkálatok óta szárazon heverő elhanyagolt fás-bokros terület. A LaCrema Kft. WOW szabadidő centrum projektje erre a problémára reagál oly módon, hogy olyan turisztikai attrakciós fejlesztéseket céloz meg, amelyek újra vonzóvá teszik ezt a városiak által egykoron közkedvelt, mára azonban lepusztult, méltánytalanult háttérbe szorított (hrsz.: 33327) területet. 33346, 33347, 333748 helyrajzi számú ingatlanok területén a hagyományörzés újraértelmezésével megyei, országos, határon átnyúló, emblematikus rendezvények lebonyolítására alkalmas vendéglátóipari egység létrehozását tervezzük. Mintegy háttérbázist teremtve a 33327 helyrajziszámú földterületen kialakított szabadidő centrumhoz. A fejlesztések továbbá hozzájárulnak Miskolc városi összképének javításához, így egy élhetőbb város létrehozásához, valamint a megnövekvő idegenforgalmon keresztül a városi gazdaság fellendüléséhez, az itt élők jólétének a növeléséhez.

REGIONÁLIS, IDEGENFORGALMI ATTRAKCIÓ KIALAKÍTÁSA

MINŐSÉGI SZOLGÁLTATÁSOK BIZTOSÍTÁSA:

Az infrastruktúra kiépítése lehetőséget teremt a megfelelő szolgáltatói háttér kialakításához, melyre épülnek a minőségi szolgáltatások, kiszolgáló egységek, programszolgáltatás. Összetevői: 1500 m² parkosított terület, melyen korzó (nyitott panoráma sétány) és pihenőhelyek kerülnek kialakításra. A korzó adja a szabadidő centrum magját, mely köré 10x20 négyzetméternyi szabadtéri pavilont helyezünk el. A pavilonok egyenként 15-20 fő befogadására alkalmasak.

VÁRHATÓ EREDMÉNYEK

- A kialakított parkosított területen aktív pihenést, a szórakozást lehetővé tevő magasabb turisztikai igényeket is kielégítő szolgáltatásokat kívánunk nyújtani mely révén a turisztikai forgalom növekedésére számítunk.
- Nemzetközi vonzerejű, a szezonegységeket időtartamban végigkísérő szórakoztató nagyrendezvények specializálódott programkínálata a turizmus szezonálisának csökkentését, a látogatások gyakoriságának és időtartamának növekedését vonja maga után.
- Európai színvonalú látogatói infrastruktúra, kiszolgáló egységek, szolgáltatói háttér fejlesztésével, minőségi szolgáltatás megalapozásával a környék idegenforgalmi, gazdasági és turisztikai potenciálját növeljük.

A VÉGREHAJTÓ SZERVEZET BEMUTATÁSA

A LaCrema Kft. saját alvállalkozói körével oldja meg a kivitelezési feladatok zömét.

AZ ÜZEMELTETÉS TERVEZETT KERETEINEK BEMUTATÁSA

A tervezett beruházás teljes egészében külső (állami) források bevonása nélkül, önerőből valósul meg az elkövetkező 1 éves időtartamon belül. Az üzemeltetés során felmerülő költségek teljes egészében a beruházót terhelik.

A FEJLESZTÉS TERVEZETT PÉNZÜGYI KERETEINEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A fejlesztés során felmerülő költségek teljes egészében a beruházót terhelik.

2. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA

A cég élén Vaszil Gábor ügyvezető áll. Elérhetősége az info@crema.hu email címen, vagy a +36 70 370 7711-es telefonszámon lehetséges.

2.1 A PROJEKTGAZDA TEVÉKENYSÉGEI

A LaCrema Kft. vendéglátóiparban újonnan megjelent, tőkeerős háttérrel rendelkező cégcsoport tagja, mely egy új márka a „WOW” és a ráépülő franchise hálózat megteremtésével új szintet hoz a magyar vendéglátás és turizmus sokszínű palettájára. Vezetőinek lendületes, egyedi gondolkodásmódjának köszönhetően egy különösen erős és sokoldalú vállalkozás jött létre. **Rövid távon a cég (1 hónapon belül) 4 saját tulajdonú vendéglátóipari egységet nyit meg, mintegy 300 millió forint összértékben.** Valamint folyamatban van két további franchise alapú vendéglátóipari egység megnyitása is.

2.2 A PROJEKTGAZDA KORÁBBI FEJLESZTÉSEI

A LaCrema Kft. dinamikusan fejlődő vendéglátóipari hálózat felépítésén dolgozik, ennek okán egyelőre számottevő beruházási múltat nem tud felvonultatni.

2.3 A PROJEKT ELHELYEZÉSE A PROJEKTGAZDA STRATÉGIÁJÁBAN

A WOW Szabadidő Centrum egy több lépcsős folyamat első állomása, mely végén a LaCrema Kft. egy országos turisztikai hálózat kiépítését követően, a régió meghatározó idegenforgalmi szereplőjévé válik. Hosszútávú stratégiánkban szereplő turisztikai helyszíneink az elkövetkező 5 év távlatában: Sárospatak, Gyula, Székesfehérvár, Zalaegerszeg. A turisztikai létesítmények szinergista módon kapcsolódnak a WOW Caffé étteremláncához, mint multiplikátor ágazathoz.

3. A PROJEKT TÁRSADALMI-GAZDASÁGI-KÖRNYEZETI HÁTTERE

A felmérések szerint ma Magyarországon mintegy 3,5 millió olyan ember él, aki rövidebb vagy hosszabb időszakra utazik, nyaral. Az utazók nagy része évi egyszer hosszabb (általában egy hét) időszakra megy nyaralni, illetve 2-3 alkalommal egy-egy hosszú hétvégét tölt el valahol. Magyarország minden desztinációja azért küzd, hogy ez a 3,5 millió lakos nála töltsen a pihenését. Ebben a mezőnyben kell meghatározni a LaCrema Kft. turisztikai kínálatát, növelni a versenyképességét.

4. FEJLESZTÉSI IGÉNY MEGALAPOZÁSA

Miskolc vendégforgalmának 70%-a egyéni vendég. A csoportos turizmus egyre jobban az alacsony fizetőképességű nyugdíjas és diák, valamint az egy napos lengyel és ukrán csoportokra redukálódik. A MICE (üzleti) turizmushoz jelenleg nincs meg a megfelelő infrastruktúra, s ugyan 200-300 fős rendezvényekre lehetőség nyílik, a hazai versenyben sem tudunk megfelelő helyszíneként szolgálni a hiányosságok miatt. Az előzőekben felvázolt képet nagyban árnyalja a helyi rendezvényszervezés lehetősége, mely egyszerre balanszírozza a turisztikai ágazat hiányosságait, valamint a projekt korlátait az év egy szűk szakaszára tolja ki.

A fejlesztési irány és stratégia meghatározásánál a nemzetközi, országos és regionális szintű háttéranyagokat, koncepciókat, fejlesztési terveket, társadalmi és gazdasági statisztikákat dolgoztunk fel. A régió földrajzi adottságait, gazdasági helyzetét, táji-természeti adottságait, humán erőforrását, közlekedési infrastruktúráját mérlegre téve, az eredmények erősségeinek és lehetőségeinek elemzésével megerősítést nyert, hogy a tervezett fejlesztési irányban magas ívű célok megvalósítására maximálisan alkalmas a Diósgyőri Vár és környéke.

4.1 SWOT ELEMZÉS

A projekt növekedési pályára állítása során felmerülő minden kockázatot a LaCrema Kft. visel.

4.2 KERESLET-KÍNÁLAT ELEMZÉSE

Annak érdekében, hogy minél célzottabban meg tudjuk szólítani a „miskolci vendéget” a kínálatunkkal, szükséges tudni, honnan érkeznek hozzánk. Jelentős különbség elsősorban egyfelől a külföldi vendégek számában van, másfelől az észak-magyarországi küldőterületről érkező vendégek számában, ami azt mutatja, hogy Diósgyőrbre inkább a közelből érkeznek a vendégek (*a válaszadók 43%-a észak-magyarországi volt), míg a többi küldőterületről ugyanolyan eséllyel érkeznek mind a Diósgyőri Várhoz, mind Lillafüredre az érdeklődők (Budapest – Dunántúl – Alföld 20-20% körüli mindkét csoportban).

Elsősorban a termékfejlesztésben és a csomagalkotás során fontos kérdés, hogy kivel érkezik a vendég. Kétharmaduk a családjával érkezik, ami – figyelembe véve a korosztályokat nemcsak arra enged következtetni, hogy a kisgyermekekre szabott turisztikai termékek iránt lesz érdeklődés, hanem az is kiemelendő, hogy pl. a rendezvények szervezésénél fő szempontként kell kezelni a családi programok témakörét.

Kínálat palettánk: Komplexumunk különleges atmoszférájú céges, családi vagy akár kulturális rendezvények helyszínéül szolgál a jövőben.

5. A PROJEKT NÉLKÜLI ALTERNATÍVA BEMUTATÁSA

A szabadidőcentrum egy lehetséges alternatívája a terület teljes rekultivációjának beindításához, mely bizonyított, lokális gazdaságélénkítő hatással bír. A beruházás elmaradása a területet hátrányosan érinti mind gazdasági, mind társadalmi, mind biológiai viszonyokat figyelembe véve. Beruházás nélkül a területen az állagromlás, elgazosodás, eutrofizációs folyamatok bizonytalan ideig tartó kollapszusát figyelhetjük majd meg. A felvázolt gazdasági, társadalmi illetve kulturális fejlődés elmarad.

6. MEGVALÓSÍTÁSI TERV

Mivel a bérelni kívánt földterület „Ivóvízvédelmi terület II.” besorolású a szakhatósággal való egyeztetés után nyilván valóvá vált, hogy a területen semmiféle építési engedélyhez kötött beruházás nem valósulhat meg. Tekintettel a terület környezetterhelésére (a közegészségügyi szolgáltatásokat, ide értendő a WC használat, kommunális hulladék összegyűjtése, stb ...), minden tevékenység a szomszédos 33346-347-348 helyrajzi számú magántulajdonban lévő, teljes közművel ellátott ingatlanokon történik.

A verzió: Az 1500m² földterületen 900m² –es panoráma tavat és azt körülvevő parkosított területet hozunk létre. Ebben a környezetben 10db szabadidő pavilon kerül kihelyezésre.

Mivel a bérelni kívánt földterület „Ivóvízvédelmi terület II.” besorolású, ezért a tó létesítéséhez előzetes környezetterhelési vizsgálatok elvégzése szükséges (6 hónap).

A tervezett beruházás mintegy 50 millió forintos, önerős befektetéssel valósul meg.

B verzió: Az engedélyezett környezeti terhelésnek megfelelő infrastruktúra kialakítása. Ez esetben a teljes 1500m² földterület parkosításra kerül, ebben a környezetben kerül elhelyezésre 10db 4x5m-es pavilon.

Mivel a bérelni kívánt földterület „Ivóvízvédelmi terület II.” besorolású, ezért mindkét verzió esetén a komplexum közegészségügyi, valamint vendéglátó ipari kiszolgálása a 33346, 33347,333748 helyrajzi számú, saját tulajdonú ingatlanok területén keresztül történik.

A tervezett beruházás mintegy 25 millió forintos, önerős befektetéssel valósul meg.

6.1 MŰSZAKI TARTALOM RÉSZLETES LEÍRÁSA

PANORÁMA TÓ: Alapterülete 900m², mélysége (egyeztetés alatt), mely a jelenleg is jelenlévő felszín közeli rétegvízből táplálkozik. A rendszer környezettől való teljes elzárásáról a tó alá helyezett többrétegű komplex fóliarendszer, valamint egy kettős zsiliprendszer gondoskodik. A vízminőségért a 24 órán keresztül üzemelő digitális vízminőség figyelő rendszer felel. A rendszer részét képezi egy mintegy 50 szenzor melyek a tó több részéről gyűjtenek adatokat.

PAVILONOK: A területen kihelyezésre kerül mintegy 10db fából épített pavilon, melyek minden tekintetben környezetbarát technológiával készülnek. A pavilonok kompakt-mobil egységet alkotnak. Kihelyezésük minimális környezeti terheléssel jár, alapozást nem igényelnek. Ezekben az egyenként mintegy 18m²-es hasznos belső térrel rendelkező teraszokban raklapbútorok gondoskodnak az idelátogató vendégek kényelméről. A pavilonok, valamint a bútorzat környezetbarát felületkezelést, valamint fehér színű, időjárásálló bevonatot kap.

PARKOSÍTÁS: A területet délről a 33346-347-348-as helyrajzi számú ingatlanok, míg északról a Haller György utca határolja. A beruházás ez utóbbi nyomvonalát nem érinti. A szabadidőcentrum minden irányból nyitott egységet képez környezetével, kerítéssel nem kerül leválasztásra. A területhatárokat a jelzésértékkel elhelyezett bokorcsoportok mutatják majd. A földterület minimális mértékű, esztétikai jellegű földmunkával járó tereprendezést követően kerül parkosításra. A betelepíteni kívánt növényzet szigorúan táj azonos, nem invazív fajokból áll.

A létrehozandó szolgáltatásrendszer egy hosszútávú befektetési projekt részeként, több lépcsős folyamat végtermékeként valósul meg.

- Első fázis: A terület kizárólag belső céges csapatépítő tréningek, élményprogramok színhelyéül szolgál.
- Második fázis: A folyamatos fejlesztéseinkkel multifunkciós infrastruktúrát hozunk létre.

7. ÜTEMTERV

A verzió: 0-15 nap Földmunkák (pavilonok helyének kialakítása), tereprendezés, takarítás, szemét elszállítása

16-30 nap Fűvesítés, parkosítás, bokrok cserjék ültetése

31-65 nap: Pavilonok kihelyezése

0-270 nap: Tó engedélyeztetése, kivitelezése

B verzió: 0-15 nap Földmunkák (pavilonok helyének kialakítása), tereprendezés, takarítás, szemét elszállítása

16-30 nap Fűvesítés, parkosítás, bokrok cserjék ültetése

31-65 nap: Pavilonok kihelyezése

CÍMZETT: MIK ZRT.
3525 Miskolc, Szemere u. 5.

KÉRELMEZŐ: La Crema Kft.
1012 Budapest, Kosciuszko Tádé u. 8.

TÁRGY: 33327 Helyrajzi számú ingatlan
ingatlanbérleti kérelme

MELLÉKLETEK: Területfejlesztési terv

KIEGÉSZÍTÉS TERÜLETBÉRLETI KÉRELEMHEZ

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS, POLGÁRMESTERI HIVATALÁNAK VÁROSÉPÍTÉSZETI OSZTÁLYA ÁLTAL,
311291-1-2016 IKTATÓ SZÁMON JEGYZETT LEVELÉBEN JÓVÁHAGYOTT, 33327 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLAN, RÉSZBENI (1500 m²) BÉRLETI KÉRELMÉNEK KIEGÉSZÍTÉSE.

A tervezett 900m² vízfelületű tó engedélyeztetése egy többszintű eljárásrendszer végső állomásaként értelmezhető, melyet az alábbiakban kívánunk részletezni.

A Vízművel mint szolgáltatóval és a Vízügygel mint hatósággal folytatott tárgyalások alapján, egy féléves vizsgálati ciklust követően jutunk birtokába a megfelelő hatástanulmányoknak, valamint a mikrobiológiai környezetterhelési vizsgálatok eredményeinek. Ezt követően válik elérhetővé a szakigazgatási szervek engedélyeinek beszerzése.

A teljes folyamat előreláthatóan 2017 tavaszára zárul le. A felvázoltakból fakadó majd háromnegyed éves „holt időt” áthidalandó, cégünk a tervezett tó területén ideiglenes parkosítást kíván végezni, hogy a lehetőségekhez igazodva mielőbb megnyithassa a területet a nagyközönség előtt. A LaCrema Kft. feltett szándéka, hogy a szabadidő centrum gerincét adó panoráma-tavat megvalósítsa! Mely projekt megvalósulásának időbeni kiterjedését a felvázolt engedélyeztetési folyamaton túl sem anyagi, sem humán oldalról nem merül fel gátló tényező. Továbbá belátható, hogy a LaCrema Kft. alapvető érdeke, hogy a szabadidő centrum, ha nem is a végső formájában, de mielőbb (lehetőleg 30 napon belül) megnyíljon.

A végleges területbérleti szerződéshez a LaCrema Kft. a következő pontokba foglaltak felvállalásával kíván hozzájárulni.

I. A LaCrema Kft. vállalja, hogy **a bérelni kívánt 1500m²-nyi teljes területet** 30 napos határidővel, alapvető parkosítási, rekreációs illetve infrastrukturális fejlesztéseknek veti alá. A tó engedélyeztetésének időtartamára, de legfeljebb 2017 májusáig a teljes terület parkosításra kerül. Annak érdekében, hogy a terület megőrizze természetes nyitottságát, **nem szándékozunk azt kerítéssel körbevenni.**

II. A LaCrema Kft. vállalja, hogy a bérleményét övező (fennmaradó) teljes területen (pillanatnyilag elhanyagolt) alapvető kertészeti - városképfeljavítási munkálatokat végez. Értendő ezalatt, fűnyírás, metszés, a környező ingatlanok által termelt (a területen lerakott) növényi hulladék elszállítása, illetve nonprofit tevékenységek időszakos, rendszeres elvégzése.

III. A 10 éves területbérleti szerződés lejártát követően, vagy egy esetleges (közös megegyezés alapján történő) szerződésbontás esetén a La Crema Kft. semmiféle kártérítésre nem tart igényt, az elvégzett beruházott értékek átszállnak a bérbeadóra, (vagy igény esetén vállaljuk az eredeti állapot visszaállítását).

VI. A LaCrema Kft. vállalja (a bérleti szerződés alapján) a bérleti díj egész éven át történő megfizetését, illetve az ezen szerződésben foglalt, a terület állapotmegőrzésével kapcsolatos kötelezettségeinek is eleget tesz a nyári szezonon túl is.

V. A környéken élők alapvető igényeire való tekintettel, a park üzemeltetését a LaCrema Kft. 10.00 - 22.00 óráig terjedő időintervallumra korlátozza.

VI. A LaCrema Kft. vállalja, hogy a szerződés aláírásának másnapján megkezdji a közel 20 000m²-nyi terület parkosítását, rendbetételét, füvesítését.

VII. A területrendezés folyamat teljes hosszát a LaCrema Kft. 30 munkanapban határozza meg. Ezen idő alatt a bérelt területen építési engedélyhez nem kötött, illetve hozzájárulást nem igénylő felépítmények kerülnek kihelyezésre, mely építmények kivitelezési dokumentációját a kiegészítő területbérleti kérelemhez csatolva adja át a bérlő LaCrema Kft. aki többek között a terület közegészségügyi illetve közműellátásáról is gondoskodik.

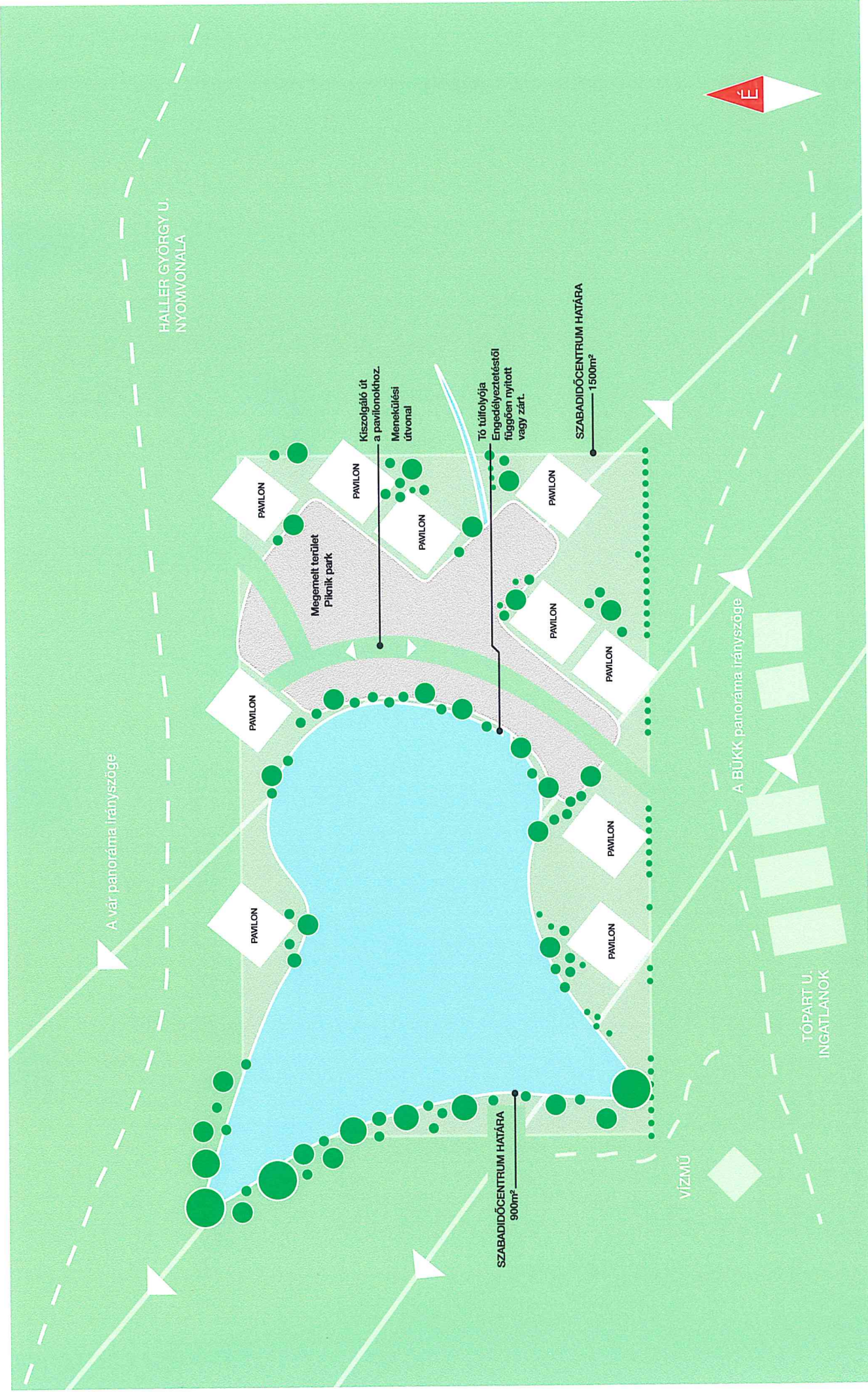
VIII. A bérlemény nem érinti a terület közepén futó „Haller utcát”, tehát nem akadályozza az önkormányzat esetleges rekonstrukciós szándékait

Kelt: Miskolc, 2016 június 20.

la Crema



SZABADIDŐKÖZPONT VÁZLATTERV FELÜLNÉZET



TEREPRENDEZÉS A 33327 HRSZ.-Ú INGATLANON
MELLÉKLET AZ A és B tervhez

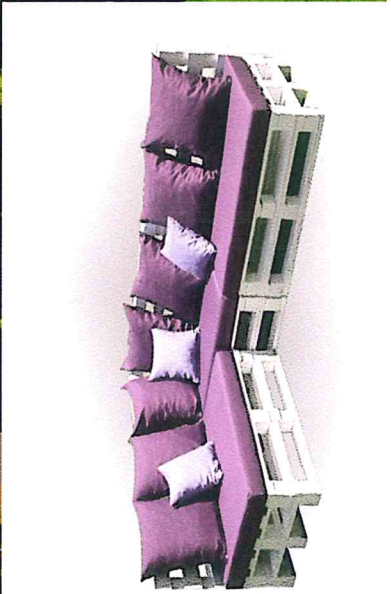


A verzió

- *Igényesen parkosított környezet*



B verzió



PAVILON