

## 2. melléklet

# BALATONFÖLDVÁR

BALATON LIGET ÖKO VILLAPARK

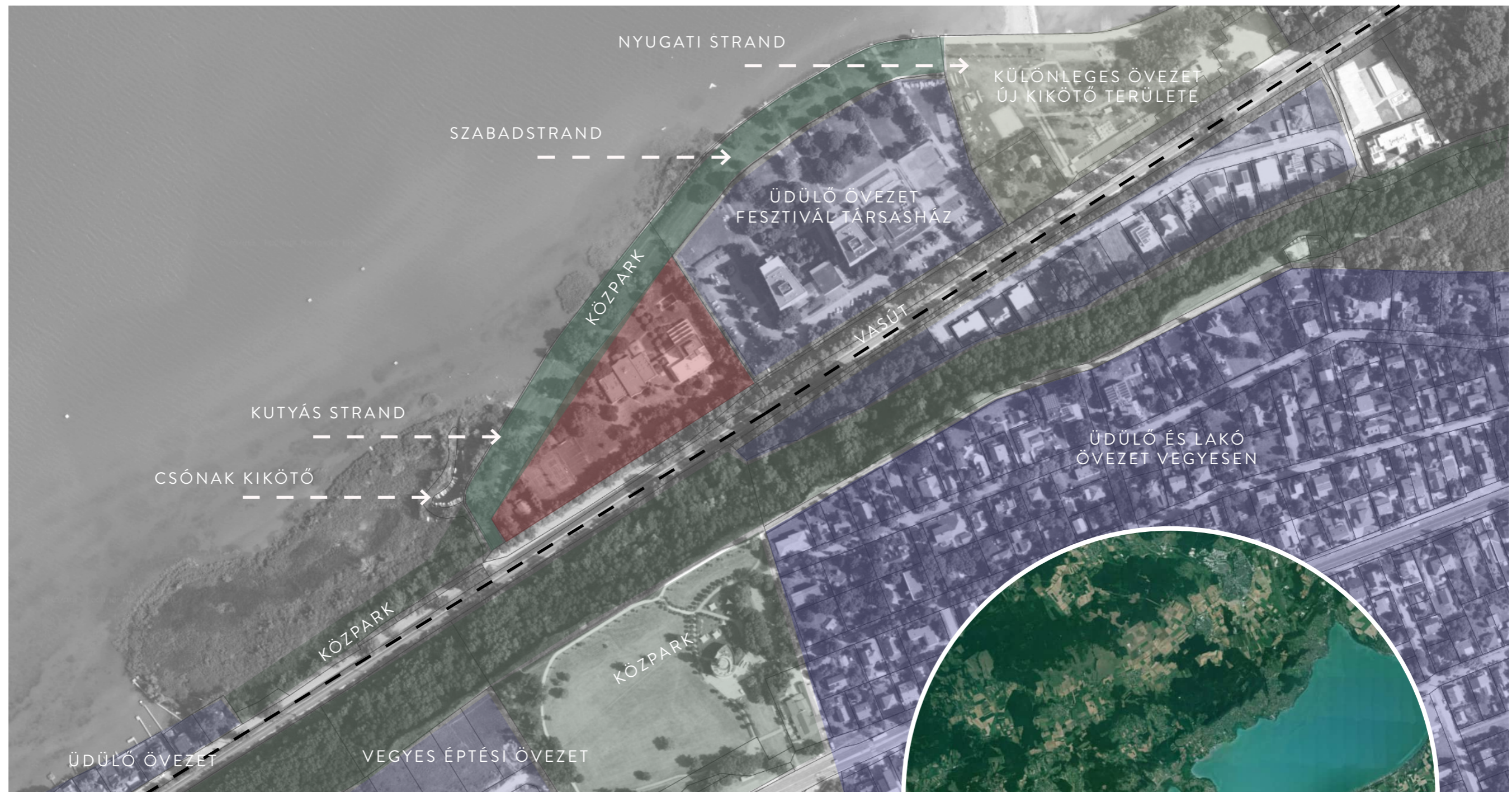
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



építészet:  
DAW ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.  
KATONA ANDRÁS É/1 01-6088  
VÁMOS ZOLTÁN É 13-1994

tájépítészet:  
4DTÁJ

# DAW



#### FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET

##### JELENLégi ÁLLAPOT:

- FSZ+5 EMELETES SZÁLLODA ÉPÜLET
- SZÁLLODÁT KISZOLGÁLÓ WELLNESS ÉPÜLET

##### TERVEZETT ÁLLAPOT:

- 54 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ
- 13 DB 2 LAKÁSOS VILLA



Légifelvétel a telkről



Keletről nyugat felé

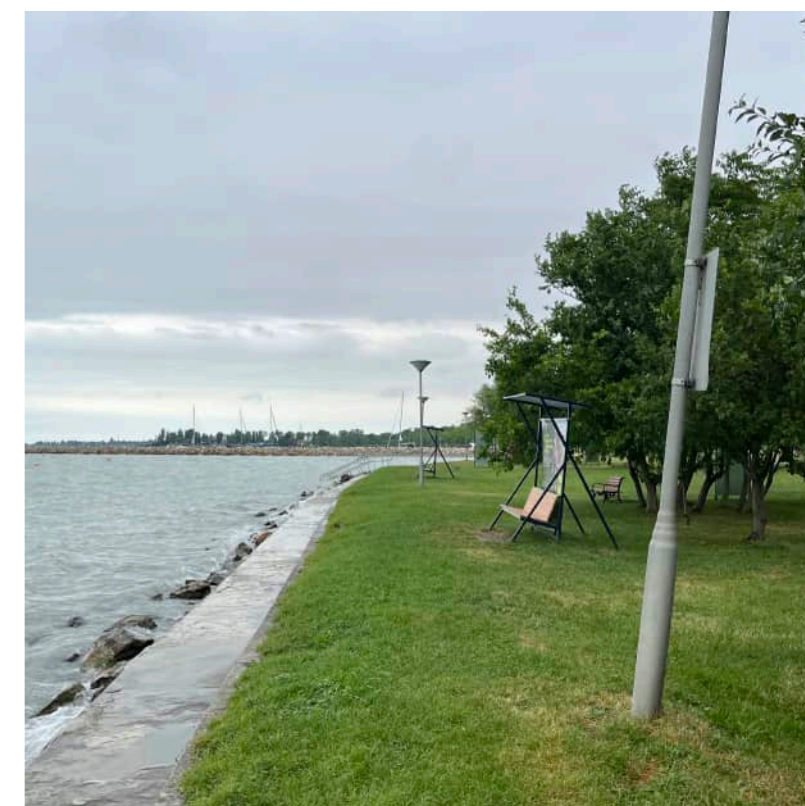
Három Hattyú épülete



Sportpályák



Nyugati Strand



## MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉS



## TERVEZETT BEÉPÍTÉS



## FEJLESZTÉSI CÉL

A területen található épületegyüttes eredetileg a KPM (Közlekedés- és Postaügyi Minisztérium) Közüti Igazgatóságok üdülője volt, Három Hattyú Hotel néven működött, 1984 óta. A földszint plusz négy emeletes szállodában 43 szoba kapott helyet, ezentúl megtalálható volt itt konferencia terem, étterem, és a külön épülettömbben wellness részleg és rendezvény terem. A hotel 2017-ben zárt be.

Az épület vegyes szerkezetű, a fejpület vasbeton pillérváz, vázkerámia kitöltő falazattal, illetve vasbeton magként működő lépcsőházzal, a szálloda rész pedig haránt irányú vasbeton falas szerkezetű. A jelenlegi épületállomány rossz műszaki állapotából kifolyólag az épület bontása válik szükségessé.

Az eredeti tömbszerű -és a mai építési előírásokhoz mérten túlzó- telepítéssel és tömegformálással szemben az új épületegyüttes megalkotásánál elsődleges szempont volt a vízparti környezethez való illeszkedés és az ember központú, barátságos hangulat megteremtése.

A Fesztivál magas épülettömegétől egy folyamatos magasság csendesítéssel érkezünk meg a csónak kikötő és a mellette lévő családi háza terület léptékéhez: a telek keleti oldalán egy földszint+2 emeletes társasházat tervezünk, mely térfalként le is zárja a területet, majd innen indulva egy földszintes villapark jön létre. Ennek a területnek a lezárásaként és a lakó- és sportfunkciók elválasztásaként az öltözőépületet helyezük el, mely bár csak földszintes, de tetőformájával rímeli a társasházra, így keretezve a telepítést. Így jött létre az 54 lakásos társasház és a 13 darab 2 lakásos villaépület, 2 db tenispálya, 1 db padel pálya és a hozzá tartozó klubház.

### Vízbekötés

Az ingatlanok jelenleg is van bekötése meglévő közüzemi hálózatról, a szolgáltatótól kapott tájékoztató alapján a kommunális igények teljesíthetők. A vízbekötést az új beépítés igényének megfelelően a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. előírásainak megfelelően szükség szerint át kell építeni. A közelben – 100 m-en belül – jelenleg nincs tűzcsap. Ha a továbbiakban létesítenek egy tűzcsapot a közelben, a szolgáltató nyilatkozata alapján akkor sem lehet a külső és belső oltóvíz igényt kielégíteni. Ebből adódóan a szükséges mennyiséget és a belső oltóvíz igényt ingatlanon belül kialakított tározóból szükséges biztosítani. A tározó mérete a szükséges oltóvíz egy órán keresztüli biztosításához 180 m<sup>3</sup> kell legyen, melyet a közelben létesítendő tűzcsap vízhozamától függően lehet csökkenteni. A tározókat úgy kell kialakítani, hogy több kisebb nagyságú tározó lássa el a 180 m<sup>3</sup> -t, mert 100 m<sup>3</sup> feletti térfogatú tartályok megvalósítása építési engedély köteles tevékenység. A tűzvíz tározó töltése a csúcsidőn kívül megoldható a közüzemi rendszerről. A kialakításra kerülő vízóra aknában a mérőt követően a tározó töltésének megfelelő átmérővel kell tovább haladni a tűzvíz tározó irányába, míg a kommunális ellátásra csökkentett átmérőjű vezetéket kell kiépíteni.

### Szennyvízbekötés

A szolgáltató Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. nyilatkozata szerint tudja fogadni a keletkező szennyvíz mennyiséget. Az ingatlanok jelenleg is van szennyvízbekötése a meglévő közüzemi hálózatra. A beépítési terv igényének megfelelő belső szennyvízelvezető hálózat ismeretében felül kell vizsgálni a meglévő bekötés helyzetét és állapotát, majd ennek ismeretében vagy a meglévő bekötést kell használni, vagy új bekötést kell kiépíteni a szolgáltató előírásának megfelelő kivitelben, remélhetően a közcső mélyégből adódóan gravitációs módon. Belső hálózat és bekötés kialakítása során Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. előírásait be kell tartani.

## Csapadékvízvezetés

Ingatlanon keletkező csapadék vizeket – mivel a környezetben az önkormányzat által üzemeltetett csapadékvíz elvezető rendszer nincs – közvetlenül a Balatonba lehet/kell bevezetni. A lefolyásra kerülő csapadékvízből a tetővíz közvetlenül bevezethető a Balatonba, míg a terepről lefolyó és a parkolókról lefolyó csapadékvíz rendeletnek megfelelő előkezelésére lesz szükség a bevezetés előtt. A terepről lefolyó víz esetén iszapfogó beépítése szükséges, míg a parkolóknál olaj- és iszapfogó beépítésére lesz szükség. A tervezésre kerülő Balatonba bevezető csapadékcsatorna(-ák) egy önálló partmenti ingatlant kereszteznek, melyre az átvezetés miatt kezelői hozzájárulást kell beszerezni.

### Telken belüli alapvezetékhalózat

Az ingatlanon belüli területre vonatkozóan a meglévő hálózatra nincsen adatunk, valószínűleg már nem használható, teljesen új hálózat kiépítése szükséges. A vízvezeték hálózatot a meglévő bekötésre csatlakozva, a mérőórától kezdve külön tűzvíz hálózat és külön kommunális vízhalózat kiépítésére van szükség. A kommunális vízhalózatot körvezetékként kell kiépíteni a vízminőségének fenntartása és a pangóvizek elkerülése érdekében. Az ingatlanon lévő terep a Balaton irányába lejt. A számunkra megfelelő irányhoz képest az ellentétes irányba. A terepviszonyok miatt a szennyvíz bekötésnél átemelő aknát szükséges elhelyezni, így a további ingatlanon belüli hálózatot gravitációs hálózatként lehet tovább vinni. A csapadékvizek esetében a tóba lehet vezetni a keletkezett vizet, de felületenként külön kezelést igényel. A tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvizet tisztítás és hordalékfogás nélkül be lehet engedni a tóba. Az útburkolatról és parkolókból összegyűjtött csapadékvizeket meg kell szűrni és azáltal lehet beengedni a Balatonba. Az egyéb burkolatokról származó csapadékvizeket hordalékfogón keresztül lehet beengedni a tóba.

### Energiaellátás

A telek energiaellátásának érdekében közcélú transzformátor állomás telepítése szükséges.

## JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett telepítés kialakításakor a jelenlegi helyi építési szabályozásban szereplő beépítési paraméterek és védőtávolságokat vettük alapul, annak maradéktalanul megfelelünk és azon változtatni nem szeretnénk. A jelenleg látható, magas intenzitású beépítés helyett, egy alacsonyabb épületmagasságú és alacsonyabb intenzitású, jelentős zöldfelülettel kialakított, telepyszerű beépítést javasoltunk. A HÉSZ módosításban csupán a övezeti besorolást kérjük változtatni, üdülő övezetről (Üü) vegyes rendeltetésű övezetté (Vt). Az épületekhez kapcsolódó parkolás a telken belül került kialakításra, melyet két közútcsatlakozással oldottunk meg.

### A javasolt beépítés hatásai

A jelenlegi szálloda funkció helyett, hétvégi házak és egy apartmanház lett tervezve, így a lakó funkcióból adódóan jóval ritkább autós forgalom terhelése lesz a területnek.

A meglévő sport funkciót megtartjuk, azt felújítva, fejlesztve, egy öltöző- és klubépülettel kiegészítjük.

Az épületek tömegei alacsonyak, de átmenetet képez a keleti szomszéd magasháza és a nyugati irányban található családi házas lépték között. A beépítés léptéke illeszkedik a természeti környezethez, a Balatonról kialakuló látvány egy rendezett, parkszerű képet mutat.

### Összegezve

Mivel a beépítési paramétereken nem változtatunk, de egy ritkább, emberibb léptékű beépítést tervezünk, ezért a beépítés pozitív hatással van a városra, mind esztétikai, mind városépítészeti szempontból.