

# TERVEZÉSI PROGRAM

## MEGLÉVŐ ÉTTEREM ÁTALAKÍTÁSÁVAL ÉS BŐVÍTÉSÉVEL KIALAKULÓ BORKERT - ÉTTERMET, CUKRÁSZDÁT ÉS 12 LAKÁST TARTALMAZÓ ÉPÜLET

### 1) TERVEZÉSI ALAPADATOK

#### Tervezési terület:

8220, Balatonalmádi, Petőfi Sándor u. 23. sz. Hrsz.: 2277

Telek terület: 1012 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: VISITOR PHARMA Kft.

1077, Budapest, Dohány u. 22-24. sz.

### 2) TERVEZÉSI TÉNYEK

A tulajdonos azzal a kéréssel keresett meg, hogy Balatonalmádi központi városrészeiben tulajdonában lévő telkére tervezzek egy új modern formavilágú, pince+földszint+2 emelet+tetőteres társasház, étterem és cukrászda épületet a már ott álló egykori étterem elbontásával és újjáépítésével.

A telek fekvése, terepadottságai és tájolása ideális az Építető által megálmodott ház kialakítására.

- **Energiafelhasználás:**

Az tervezett épület energiateljesítménye, mivel energetikailag a legjobb minőségű anyagok és szerkezetek kerültek betervezésre, illetve a nyílászárók elhelyezése és árnyékolás mind gondosan tervezett, így igen alacsony lesz.

A nyílászárók háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel lesznek ellátva.

- **Vagyonbiztonság:**

Az épület alapvető vagyonbiztonságát a több ponton záródó homlokzati nyílászárókkal és árnyékolókkal biztosítják.

Ezen kívül kiépítendő kamera-és riasztórendszer segíti a vagyonbiztonságot.

- **Tároló helyiség:**

A pincében találhatóak a vendéglátóegységek, illetve középen az íves részben a lakások tároló helyiségei.

A tárolók pontos számozását a helyiség-kimutatás tartalmazza. A pince alapvetően a kiszolgáló funkcióknak ad helyet, így számos tárolóval rendelkezik.

Megrendelői igény szerint az épület földszintjén alakítottuk ki a vendéglátóegységeket, a háttér helyiségekkel és a pincébe vezető 1-1 lépcsőházzal.

A 0.05, 0.19 és 0.17 helyiség is rendelkezik raktározási funkcióval.

Az emeleteken és tetőtérben a külön lépcsőházból, majd onnan az udvari függőfolyosóról megközelíthető 12 db lakás került elhelyezésre.

A lakásokban az előszobák és szobák mérete és arányrendszere úgy lett kialakítva,

hogy alvás mellett a beépített szekrények segítségével a tárolás is megoldott legyen.

A tetőtérben a 3.0.02 gépészeti helyiség szintén alkalmas tárolásra



### 3) TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

#### a) TERVEZÉSI FELADAT RÉSZLETES LEÍRÁSA

A tulajdonos azzal a kéréssel keresett meg, hogy Balatonalmádi központi városrészében tulajdonában lévő telkére tervezek egy új modern formavilágú, pince+földszint+2 emelet+tetőteres társasház, étterem és cukrászda épületet a már ott álló egykori étterem elbontásával és újjáépítésével.

A Helyi Építési Szabályzat, valamint az OTÉK figyelembevételével és a Település Arculati Kézikönyv (TAK) iránymutatásait szem előtt tartva - az illetékes Elsőfokú Építési Hatósággal és Települési Főépítésszel és Városi Tervtanáccsal többször egyeztetve - egy modern formavilágú többszintes épületet kellett tervezni.

A tervezési koncepcióm az volt, hogy egy jó műszaki paraméterekkel rendelkező, időtálló formavilágú, jó hőtechnikai tulajdonságokkal rendelkező épületegységet alkossak, mely illeszkedik a környezetéhez, a belvárosi környezethez.

Az elképzelés egy terepre illesztett 3-4 szintes épület, mely a pincével és tetőtérrel együtt egy komplex épületegységet alkot.

A tervezés folyamán a forma és szerkezeti kialakításnál nagy hangsúlyt fektettem arra, hogy a funkcionális működés mellett az épület fenntartási költsége alacsony maradjon, így a hőtechnikai tulajdonságuk és energiafelhasználásuk is megfelelő legyen. Ezeknek megfelelően a legkorszerűbb műszaki megoldások és anyagok kerültek betervezésre.

Megrendelői igény szerint az épület földszintjén alakítottuk ki a vendéglátóegységeket, a háttér helyiségekkel és a pincébe vezető 1-1 lépcsőházzal.

A vendéglátóegységek az utcai fedett árkád és az udvar felé is kiszolgálóknak.

A pincében találhatóak a vendéglátóegységek kiszolgáló helyiségei, illetve a gépészeti helyiségek.

Az emeleteken és tetőtérben a külön lépcsőházból, majd onnan az udvari függőfolyosóról megközelíthető 12 db lakás került elhelyezésre. A lakások tárolói a lépcsőházból megközelíthető pincészinon találhatóak.

A tetőtérben az 1 nagyobb Penthouse mellett található a nagy gépészeti helyiség. A lakások mindegyikéhez tartozik loggia, fedett terasz vagy tetőterasz.

#### b) TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, AZ ÉPÜLET MEGJELENÉSE

Az ingatlanon az 1990-es évek óta hosszú időn át működött Borkert néven egy étterem.

Az egykori Borkert étterem bővítése 2004-ben **04/470/17/2003** ügyiratszámom építési engedélyt kapott, ezeket az iratokat csatoltuk a dokumentációhoz.

Ezt az épületet vásárolta meg az építtető.

Balatonalmádi Város Önkormányzata megállapodásuk értelmében az építtetőt kötelezi az egykori étterem elbontására és a telek / egykor 226 hrsz. összevonásából/ zártosuló módon történő beépítésére.

A tervezett telepítés a vonatkozó HÉSZ, illetve OTÉK előírásoknak megfelel, a beépítési mód és az építési hely az Elsőfokú Építésügyi Hatósággal és a települési Főépítésszel egyeztetésre került, illetve tervtanács elfogadásra került, melyről szóló véleményt csatoltuk.

A városközpontban több építészetiileg nagyon meghatározó épület is van, ilyen a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár épülete, a Magyar Posta helyi 1. sz. kirendeltsége és a Buszpályaudvar ikonikus épülete.

A most tervezett épülettel ezekre szeretnénk volna reflektálni. Így visszaköszön a Pannónia és a Buszpályaudvar íves tömege a ház formájában, illetve a Pannónia



és a Posta zöld színei az épület fém korlátjain valamint az épület tetején végigfutó amorf tetőforma rezedazöld alumínium burkolatán.

A szabálytalan ék alakú saroktelket gyakorlatilag L-alakban építjük be körben az utcafronton.

A hegyesszögű sarkot lekerekítve alakul ki egy teresedés az északi oldalon a bejárat előtt zöldfelülettel és fedett burkolt árkáddal. Körben az utcán hangulatos árkád fut összekapcsolva az épületet az utcai forgataggal, ugyanakkor egy védett teret is képez.

A szabálytalan épületszárny északról egy délnyugati hátsó udvart ölel körbe, melynek függőfolyosóiról az emeleti lakások közelíthetők meg. Az udvart és függőfolyosóit sok növényvel kívánjuk hangulatossá tenni, délnyugati tájolása erre ideális. A földszint kőburkolata szintén a természetes hatást kívánja fokozni, illetve magas építészeti minőséget képvisel.

A többszintes tömeg tetején egy szabálytalan alakú áramló fémlemez tető fut körbe, mely a szigorúan szerkesztett tömeget oldja, és a csatlakozó szomszédos épületeknél egy-egy teraszba fut le.

### c) ELVÁRT KÖVETELMÉNYEK, ÉLETTARTALMI IGÉNYEK

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldások az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 31. §-ának (1-4) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelnek.

Ezen túlmenően 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről 50. §-ának (2) bekezdésében foglaltakat vettük figyelembe a tervezésnél.

A tervezésnél figyelembe vett várható élettartam a tartószerkezetek méretezésénél figyelembe vett 50 év, az egyes anyagok élettartama méretezéssel nem megállapítható, így ez a gyártói adatok alapján kerül betervezésre.

### d) ALKALMAZANDÓ SZABVÁNYOK, JOGSZABÁLYOK

Az alkalmazott számítási-méretezési eljárások:

- A szerkezetek kielégítik a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 2016.01.01-től érvényes költségoptimalizált változatában előírtakat.
- A tartószerkezeti vizsgálatokat, illetve a kiviteli terveket az EUROCODE szabványosorozat alapján az érvényben levő szabványok alkalmazásával kell készíteni.
  - EN 1990 EUROCODE 0 A tartószerkezeti tervezés alapjai
  - EN 1991 EUROCODE 1 A tartószerkezeteket erő hatások
  - EN 1992 EUROCODE 2 Betonszerkezetek
  - EN 1996 EUROCODE 6 Falazott szerkezetek tervezése
  - EN 1997 EUROCODE 7 Geotechnikai tervezés
  - EN 1998 EUROCODE 8 Tartószerkezetek tervezése földrengésre

Építménybe betervezett építési termékek elvárt műszaki teljesítmény jellemzői:

Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályait a 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet tartalmazza.

Amennyiben a beépítendő termék teljesítményére jogszabály követelményt állapít meg, építészeti-műszaki dokumentáció hiányában az építési termékek elvárt műszaki teljesítményét a rendeletben meghatározott szempontok figyelembevételével az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerint az építési szerződésben kell meghatározni.





Ha a tervező egy bizonyos, egyértelműen beazonosítható építési terméket jelöl meg, az egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározását is jelenti, azzal, hogy ilyen esetben a termék műszaki előírásában foglalt összes teljesítménykategória lényegesnek tekintendő és az elvárt műszaki teljesítmény ezek szintje, osztálya vagy leírása.

Az építési termék az építménybe akkor építhető be, ha termék teljesítményét

- a harmonizált szabvány által, vagy európai műszaki értékeléssel szabályozott termékek esetében a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet rendelkezéseinek megfelelően, vagy

- a termékre vonatkozó harmonizált európai szabvány hiányában a (2) és (3) bekezdés szerinti teljesítmény nyilatkozat igazolja.

Alkalmazott jogszabályok:

- **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** az országos településrendezési és építési követelményekről
- **275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet** az építési termék építménybe történő bevezetésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól
- **1997. évi LXXVIII. törvény** az épített környezet alakításáról és védelméről
- **266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet** az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
- **54/2014. (XII. 5.) BM rendelet** az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról
- **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet** az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról

#### e) A BERUHÁZÁS KÖLTSÉGKERETE:

A megrendelővel egyeztetett módon egy korszerű elvárásoknak megfelelő, magas, illetve anyagminőségekben még magasabb igény szintű energia hatékony épületet tervezése volt a feladat.

A beruházás költsége előreláthatóan hasznos alapterületre vetítve nettó 700.000 Forintra becsülhető.

#### f) A HELYSZÍN BEMUTATÁSA

A terület Balatonalmádi város központjában, településközpont övezetben, azon belül is egy zárt sorú telektömb sarkán található.

A város szívében lévő telektömb végső zárt sorú formája még kialakulóban van.

A postaparkoló felé néző bank-üzletház, illetve a Baross Gábor utca felé néző étterem-panzió épület tömege kialakult 3 szintes, nyereg tetővel. A 71-es sz. főút, illetve a Balaton felé azonban szabadon álló földszintes lapostetős tömegek találhatóak.

Így a déli oldalon még nem alakult ki a zárt sorú vonal.

Ezen épületek általánosságban hagyományos építőanyagokból épültek, egy- vagy több rendeltetési egységgel.

Az egykori Tulipán szálló épülete, a Pannónia és a Városháza által közrefogott háromszög központi eleme lehet a későbbi fejlesztések során ez a tömb előterében a szökőkúttal, mely Almádi fontos találkozóhelye.

A tervezett telepítés a vonatkozó HÉSZ, illetve OTÉK előírásoknak megfelel, a beépítési mód és az építési hely az Elsőfokú Építésügyi Hatósággal és a települési Főépítéssel egyeztetésre került, illetve tervtanácsai elfogadásra került, melyről szóló véleményt csatoltuk.



A telek természetes terepesése minimális, délnyugati - északkeleti irányban hozzávetőlegesen 80 cm, míg északnyugat-délkeleti irányban mintegy 50 cm.  
A meglévő épület körül a terep kis mértékben változó, burkolattal kezelték.  
Az épület földszinti padlószintje /a terven ábrázolt +0,00/ a 109,30 MBf.  
A járdavonalak mentén, különösen a Petőfi utcában a terep minimális szintű rendezésével és helyenként lépcsővel, rámpával kezeljük a szintkülönbséget.  
A tereprendezés lejtésvizonyoknak megfelelően készül a telken zöld szigetek kialakításával növénytelepítéssel.  
Az épülethez csatlakozó terepszinteket kisebb kertépítészeti beavatkozással és a járdaszint emelésével könnyen kezelni lehet.  
A tereprendezés mértéke nem haladja meg a max. 1,50 m-es feltöltés mértékét.  
A végleges terep illetve burkolat szinteket az alaprajzokon szintkótákkal jelöltük.  
A zöldfelületek nagysága a H-02 Helyszínrajzon látható.  
A telekkel határos kerítések mentén a szomszéd meglévő és elmondásuk szerint megmaradó terepviszonyait ábrázoltuk.

## g) HELYSÉGIGÉNYEK ÉS FUNKCIONÁLIS KAPCSOLATOK

A telek gyalogosan és gépjárművel a Petőfi és a Babits Mihály utca felől egyaránt megközelíthető.  
Megrendelői igény szerint az épület földszintjén alakítottuk ki a vendéglátóegységeket, a háttér helyiségekkel és a pincébe vezető 1-1 lépcsőházzal.  
A vendéglátóegységek az utcai fedett árkád és az udvar felé is kiszolgálhatnak.  
Az épület főbejárata az északi oldalon az íves teresedés alatt található és a fedett árkádról közelíthető meg. De található a cukrászda keleti és az étterem nyugati oldalán az árkádok alatt egy-egy bejárat az adott vendéglátóegységbe.  
A lakások lépcsőháza szintén az árkád alól nyílik az északnyugati oldalon a Babits Mihály utcából.  
A személyzeti bejáratok az étteremhez az északnyugati, míg a cukrászdához délkeleti oldalon a fedett árubeszállító hely felől a fedett térről nyílnak.  
Az akadálymentes parkoló az üzletházhoz csatlakozó délnyugati oldalon került elhelyezésre, az akadálymentes mosdó pedig az árkádról nyílóan az épület keleti oldalán a főbejárat.  
A bejáraton az épületbe érve a földszinti központi térbe érkezünk, ahol az előtérből jobbra a vendég WC-khez vezető lépcsőház után a cukrászda található. Eladótere és kiszolgáló tere mögött az épület déli végében található a pincébe vezető gazdasági lépcső, ahonnan fedett-nyitott árubeszállító kültérre jutunk.  
A központi tértől balra hasonló elrendezéssel a külső megközelítésű társasházi lépcsőház után az étterem tere található. A fogyasztótér után az épület nyugati végében található a háttértér után a pincébe vezető személyzeti lépcső.  
A pincében találhatóak a vendéglátóegységek kiszolgáló helyiségei, középen az íves részben a lakások tárolói, és az étterem és cukrászda vendég mosdói illetve a gépészeti helyiségek.  
Az emeleten és tetőtérben a külön lépcsőházból, majd onnan az udvari függőfolyosóról megközelíthető 12 db lakás került elhelyezésre.  
A kétkarú lépcsőn felérve az 1. emeletre egy előtérből nyílik szemben a függőfolyosó, melyről balra-jobbra 3-3 lakást találunk, mindegyik loggiával rendelkezik.  
A 2. emeleten ugyanilyen elrendezéssel, de már csak 5 db nagyobb lakás található.  
Szintén mind az öthöz tartozik loggia, illetve az épület két szomszédos épülethez csatlakozó végében találhatóéhoz 1-1 nagyobb nyitott terasz tartozik.  
A legfelső szinten található egy nagyobb 133 m<sup>2</sup> alapterületű Penthouse, 3 nagyobb tetőterasszal. Ezen a szinten került továbbá elhelyezésre a nagy gépészeti helyiség a szükséges berendezésekkel.



**h) ÉPÍTMÉNYBEN ÜZEMELENDŐ TECHNOLÓGIÁK:**

Az Építtető az ingatlanon egy vegyes rendeltetésű épületet kíván kialakítani.

Az épületben a földszinten cukrászda és étterem az 1., 2. és 3. emeleten lakások kapnak helyet.

A pincében a cukrászdát és az éttermet kiszolgáló az üzemvitelt biztosító, konyhai előkészítők, tárolók, szociális blokkok, vendégtereket kiszolgáló vendégtéri vizesblokkok, továbbá a lakásokhoz tartozó tárolók és gépészeti helyiségek kapnak helyet. Az új épületnek a funkciójához és méretének megfelelő közmű csatlakozó vezetékek kerülnek kialakításra illetve felhagyásra.

**i) KÖZÚTKAPCSOLATI, PARKOLÁSI IGÉNYEK**

A telek gyalogosan és gépjárművel a Petőfi és a Babits Mihály utca felől egyaránt megközelíthető.

A személyzeti bejáratok az étteremhez az északnyugati, míg a cukrászdához délkeleti oldalon a fedett árubeszállító hely felől a fedett térről nyílnak.

Az akadálymentes parkoló az üzletházhoz csatlakozó délnyugati oldalon került elhelyezésre.

**j) KÖZMŰ ÉS ENERGIELLÁTÁSI IGÉNYEK**

- Igényelt közmű kapacitások:

- DRV vízmű: 8,8 m<sup>3</sup>/nap Státusz: rendelkezésre áll
- DRV csatorna: 8,8 m<sup>3</sup>/nap Státusz: rendelkezésre áll
- Eon Áramszolgáltató: 3 x 560 A Státusz: rendelkezésre áll, bővítés szükséges
- Eon Gázszolgáltató:- Státusz: nincs

**k) AKADÁLYMENTESÍTÉS**

A tervezett épület egy része közhasználatú, így az akadálymentesség a földszinten biztosított. Az árkád rámpákkal elérhető tere alól nyílik a 0.07 sz. helyiség az akadálymentes mosdó.

Az akadálymentes parkoló, pedig a 0.20 sz. jelzett fedett parkoló

**l) MŰEMLÉKVÉDELMI SZEMPONTOK:**

-

**m) SZAKÁGI TERVEZŐK**

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről alapján a tervezésbe bevont szakági tervezők:

- Tartószerkezeti tervező: **STURCZ MIHÁLY** Okl. építőmérnök 8220 Baross Gábor u. 2.
- Épületgépész tervező: **NYÍRÓ FERENC** G 19-0122/2019
- Épületvillamossági tervező: **MÉREG BÁLINT** V 19-01144

**n) EGYÉB KÖVETELMÉNYEK: -****o) HASZNÁLAT, ÜZEMELTETÉS FELTÉTELEI:**

A tulajdonosnak az épülettel kapcsolatban jó karbantartási kötelezettsége van. Ennek elhanyagolása, illetve a nem megfelelő használat, üzemeltetés esetén a szerkezetek élettartalma csökkenhet!

**p) RÉGÉSZETI ÉRINTETTSÉG:**

Régészeti érintettség nincs.

Kiss Viktor   
okleveles építészmérnök É 19-0353

  
.....  
Megrendelő