

17.11.2020

3. keret 2021. 01.12.

MEAT

2020 DEC. 23

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.; adószáma: 15733995-2-19; statisztikai számjele: 15733995-8411-321-19; bankszámlaszáma: 11748083-15428505-00000000; PIR törzsszáma: 733997, képviseli: Jurcsó János polgármester) mint önkormányzat (a továbbiakban: „Önkormányzat”),

másrészről **Knésa Golf Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: Knésa Golf Kft., székhelye: 1116 Budapest, Temesvár utca 20., adószáma: 10258857-2-43, statisztikai számjele: 10258857-4110-113-01., bankszámlaszáma: 12001008-01656350-00100007, képviseli: Bodnár Kornél ügyvezető) mint a cél megvalósítója (a továbbiakban: „Tulajdonos”) között

alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A SZERZŐDÉS CÉLJA:

1.1. Szabályozással érintett ingatlanok

1.1.1. Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül 2020. május 29. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint a Tulajdonos tulajdonában áll:

- 1.1.1.1. a Balatonkenese külterület 025/24 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 5051 m² területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.2. a Balatonkenese külterület 019 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 26 ha 9286 m² területű, legelő, szántó és erdő művelési ágú ingatlan,
- 1.1.1.3. a Balatonkenese külterület 025/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4217 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.4. a Balatonkenese külterület 025/26 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 3230 m² területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.5. a Balatonkenese külterület 024/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 ha 5865 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.6. a Balatonkenese külterület 024/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 ha 8703 m² területű, szántó és erdő művelési ágú ingatlan,
- 1.1.1.7. a Balatonkenese külterület 015/31 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 25 ha 1487 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.8. a Balatonkenese külterület 025/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4289 m² területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.9. a Balatonkenese külterület 025/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1731 m² területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.10. a Balatonkenese külterület 025/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6152 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,

Balatonkenese Város Önkormányzata- Knésa Golf Kft.-Településrendezési szerződés

POLGÁRMESTERI HIVATAL BALATONKENESE	
Szám:	MEAT/2020-15/2020
Cím:	
Előszám:	Előadó: V. Z.

- 1.1.1.11. a Balatonkenese külterület 024/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 8 ha 0734 m2 területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.12. a Balatonkenese külterület 015/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 941 m2 területű, kivett - sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.13. a Balatonkenese külterület 025/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4412 m2 területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.14. a Balatonkenese külterület 025/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6720 m2 területű, kivett sport- és üdülőtelep és gazdasági épület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.15. a Balatonkenese külterület 025/25 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6947 m2 területű, kivett - sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.16. a Balatonkenese külterület 025/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 4494 m2 területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.17. a Balatonkenese külterület 025/22 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4141 m2 területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.18. a Balatonkenese külterület 025/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2106 m2 területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.19. a Balatonkenese külterület 025/21 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 550 m2 területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.20. a Balatonkenese külterület 025/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4503 m2 területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.21. a Balatonkenese külterület 025/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 3909 m2 területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.22. a Balatonkenese külterület 025/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2247 m2 területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.23. a Balatonkenese külterület 025/15 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1875 m2 területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.24. a Balatonkenese külterület 025/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4249 m2 területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.25. a Balatonkenese külterület 025/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 3536 m2 területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.26. a Balatonkenese külterület 025/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4043 m2 területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.27. a Balatonkenese külterület 025/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 5051 m2 területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,

- 1.1.1.28. a Balatonkenese külterület 025/16 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2589 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan.
- 1.1.2. Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül 2020. május 29. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint az Önkormányzat tulajdonában áll:
- 1.1.2.1. a Balatonkenese külterület 022 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1878 m² kivett közút megnevezésű ingatlan.
- 1.1.3. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.2. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 019 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára 34092/2012.03.26. számú határozattal 20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 6728 m² területre bejegyzett vezetékjog.
- 1.1.4. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.3. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 025/7 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli a Balatonkenese külterület 025/8 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 35271/1996.04.02. számú határozattal bejegyzett átjárási és útszolgalmi jog, valamint a Balatonkenese külterület 025/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 39186/5/1998. számú határozattal bejegyzett átjárási szolgalmi jog.
- 1.1.5. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.7. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 015/31 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára 34092/2012.03.26. számú határozattal 20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 631 m² területre bejegyzett vezetékjog.
- 1.1.6. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.11. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 024/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli a Balatonkenese külterület 025/8 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 35271/1996.04.02. számú határozattal bejegyzett átjárási és útszolgalmi jog, valamint a Balatonkenese külterület 025/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 39186/5/1998. számú határozattal bejegyzett átjárási szolgalmi jog.
- 1.1.7. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.13. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 025/9 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli a Balatonkenese külterület 025/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 39186/5/1998. számú határozattal bejegyzett átjárási szolgalmi jog.
- 1.1.8. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.1 – 1.1.1.28. sorszám alatt jelölt valamennyi ingatlant terheli az Intercompany Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára 2.000.000 EUR erejéig a 30723/3/2019.01.10. számú határozattal bejegyzett önálló zálogjog.
- 1.1.9. Felek rögzítik, hogy a 1.1.1.7. pontban rögzített Balatonkenese külterület 015/31., a 1.1.1.20. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/10., a 1.1.1.16. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/12., a 1.1.1.28. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/16., a 1.1.1.26. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/17. és a 1.1.1.24. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/18. helyrajzi számú ingatlan védett régészeti lelőhely.

1.2. A településfejlesztési cél

- 1.2.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanok (a továbbiakban: „**Fejlesztési Ingatlanok**”) a Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló többször módosított Balatonkenese Város Önkormányzata- Knésa Golf Kft.-Településrendezési szerződés

10/2012. (IV. 5.) Önk. sz. rendeletében (továbbiakban HÉSZ) és a Balatonkenese Város közigazgatási területére a Képviselő - testület 31/2005. (III.3.) Kt. sz. határozatával elfogadott, és többször módosított Balatonkenese Város Településszerkezeti Tervében (továbbiakban TSZT) (a HÉSZ és TSZT együttesen továbbiakban: „**Hatályos Településrendezési Eszközök**” jelenleg a Sándor-hegy – Bögre-hegy területén kijelölt K-Rek2 különleges turisztikai fejlesztési terület övezetű részét képezik. A Tulajdonos a Fejlesztési Ingatlanoknak a Tulajdonos tulajdonában lévő részén a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képező (a továbbiakban: „**Telepítési Tanulmányterv**”) szerint különleges turisztikai beruházást kíván megvalósítani. Az Önkormányzat a Telepítési Tanulmánytervre alapozva a Hatályos Településrendezési Eszközök, módosítását (a jelen szerződésben: „**Módosított Településrendezési Eszközök**”) a jelen szerződés alapján lefolytatja a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban. A terveket az Önkormányzat által kiválasztott és a Tulajdonos által elfogadott településtervező fogja készíteni egy külön háromoldalú megállapodás alapján, amely háromoldalú szerződésben az Önkormányzat a tervek megrendelője, és amelyben a Tulajdonos kötelezettséget vállal a tervező által elkészített tervekkel kapcsolatos valamennyi költség viselésére. A Felek e háromoldalú megállapodás megkötésére kötelezettséget vállalnak.

1.2.2. Önkormányzat kifejezetten tudomásul veszi, hogy Tulajdonos érdeke jelen megállapodás megkötéséhez azon okból fűződik, hogy a Fejlesztési Ingatlanokon a Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerint tervezett funkciók megvalósításához (a továbbiakban: „**Beruházás**”) a Tulajdonosi és Önkormányzati Vállalások teljesülése mellett jelen szerződés 1.2.1. pontjában rögzített Településrendezési eszközök módosítása szükséges. Az Önkormányzat tudomásul veszi továbbá, hogy a Tulajdonos a Beruházást a Módosított Településrendezési Eszközöknek megfelelően felülvizsgálhatja, illetve azt egymást követő ütemekben is megvalósíthatja.

1.2.3. Tekintettel arra, hogy a Beruházás mint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a szerinti településrendezési cél megvalósításával közvetlen összefüggésben Balatonkenesén az idegenforgalom jelentősen élénkülni fog, amely a helyi turisztikai szolgáltatások, különösen a partmenti vendéglátóipari szolgáltatások bővítését igényli. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a jelen megállapodás 3.1.1. pontjában meghatározott Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban foglaltak szerint kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, mely szerint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, jelenleg Balatonkenese 4714/5. helyrajzi számon nyilvántartott, kivett strandfürdő megnevezésű ingatlanon saját költségére és kockázatára építtetőként engedélyezteteti, és legfeljebb a nettó építendő alapterületre vonatkozóan négyzetméterenként 250.000,-Ft/nm költségen felépíti az úgynevezett 'Lángos-város' fantázianevű, 12 egységből álló épületeket és építményeket max. 500 nm nettó alapterületen, amelyeket a 100 %-os műszaki készültségi szint elérésekor térítésmentesen és tehermentesen átad az Önkormányzatnak. Az Önkormányzat az építési engedély megszerzése érdekében, illetve az építési jogosultság igazolása érdekében köteles megtenni minden olyan nyilatkozatot, amely ahhoz szükséges, hogy a Tulajdonos Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban foglalt kötelezettségeit teljesíteni tudja. A Tulajdonos köteles minden olyan nyilatkozatot megtenni, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot aláírni, amely ahhoz szükséges, hogy az Önkormányzat tulajdonjoga a „Lángos-város” épületei és építményei tekintetében is ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljenek.

1.2.4. Felek rögzítik, hogy felek jogainak és kötelezettségeinek jelen szerződés szerinti értelmezésekor Módosított településrendezési eszközöknek kizárólag azon helyi építési szabályzat és településszerkezeti terv minősül, mellyel teljesülnek az Önkormányzat jelen szerződés 3.2.1., 3.2.2., 3.2.4. és 3.2.5. pontban foglalt kötelezettségei.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA:

A SZERZŐDÉS CÉLJÁNAK MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI VÁLLALÁSOK RÖGZÍTÉSE.

3. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI:

3.1. Tulajdonos jogai és kötelezettségei

3.1.1. Tulajdonos jelen szerződés aláírásával egyidejűen külön okiratban megszövegezve a jelen szerződés **2. számú mellékletét** képező megállapodásban, a 2013. évi V. törvény (továbbiakban: „Ptk.”) 6:589. § - ában meghatározott közérdekű célra történő kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz (a továbbiakban: „**Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás**”), mely alapján - Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, jelenleg Balatonkenese 4714/5. helyrajzi számon nyilvántartott, kivett strandfürdő megnevezésű ingatlanon saját költségére és kockázatára építtetőként engedélyezteteti és felépíti a legfeljebb nettó 500 nm alapterületű úgynevezett 'Lángos-város' fantázianevel, 12 egységből álló épületeket és építményeket, amelyeket a 100 %-os műszaki készültségi szint elérésekor térítésmentesen és tehermentesen átad az Önkormányzatnak, és megtesz minden ahhoz szükséges jognyilatkozatot, hogy az Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban foglaltak szerint folyósítja az ott ekként meghatározott Közmű Hozzájárulás összegét.

3.1.2. Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A § (5) bekezdése alapján a településrendezési kötelezettség ténye az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 17.§ (1) bekezdés 16. pontja szerint feljegyzésre kerüljön a jelen szerződés 1.1.1.1 – 1.1.2.1. pontokban megjelölt ingatlanokra.

3.1.3. Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy a jelen megállapodás a településrendezési eszközök (övezeti besorolás) módosítása. A Beruházás megvalósításához szükséges járulékos infrastrukturális fejlesztések elvégzésének kötelezettsége és költségei kizárólag a Tulajdonost terhelik. A Tulajdonos e kötelezettségvállalása alatt a felek azt értik, hogy a Tulajdonos a Beruházásnak a Módosított Településrendezési Eszköznek megfelelő megvalósításához kapcsolódóan közmű, közvilágítás, járda megépítését, csapadékvízvezetés kiépítését, zöldfelület rendezést vállal, azzal, hogy a felek megállapodása alapján a Beruházás megvalósítását követően az Önkormányzatnak nem kötelezettsége a kiegészítő infrastruktúra megépítése.

3.1.4. Felek rögzítik, hogy a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás az Módosított Településrendezési Eszközök végrehajthatóvá válásának, azaz hatálybalépésének napján lép hatályba.

3.1.5. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a Felajánlott Ingatlanokat és a Felajánlott Ingatlanhányadot az Önkormányzat tulajdonjoga bejegyzéséről szóló jogerős határozat közlését vagy a határozat Önkormányzat általi kézhezvételét követő 30 munkanapon belül köteles az Önkormányzat birtokába adni, azzal, hogy a Tulajdonos a teljesítés előtti visszavonási jogáról lemond. Az Önkormányzat köteles a határozat kézhezvételének napjáról a kézhezvételt követő 3 munkanapon belül tájékoztatni Tulajdonost.

3.1.6. Önkormányzat tájékoztatása alapján a Tulajdonos tudomással bír arról, hogy jelen szerződésben írt közérdekű kötelezettségvállalás teljesítéséhez az Önkormányzatnak kiemelt köz



érdeke fűződik, így amennyiben a Tulajdonos szerződésszegő magatartást tanúsít vagy egyébként hibásan teljesít, azzal az Önkormányzat részére közvetve is jelentős kárt okozhat.

3.1.7. Amennyiben a Módosított Településrendezési Eszközök legkésőbb 2022. november 30-ig nem lépnek hatályba, úgy a Tulajdonos jogosult jelen szerződéstől és a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodástól elállni azzal, hogy ebben az esetben az Önkormányzat köteles az elállástól számított 30 napon belül visszafizetni a Tulajdonosnak a 3.1.9. pontban írt Óvadékot.

3.1.8. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Ingatlanok vonatkozásában a Tulajdonos feladata és kötelezettsége saját költségén a közműellátottság biztosítása.

3.1.9. Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg óvadékként megfizet az Önkormányzat részére 125.000.000,-Ft-ot (azaz százhuszonötmillió forintot) (a továbbiakban: „Óvadék”), akként, hogy azt átutalja az Önkormányzatnak a OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15428505-00000000 számú számlájára. A Felek ezen összegen a Tulajdonosnak a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásból származó kötelezettségei teljesítésére óvadékot alapítanak. Az Önkormányzat az Óvadékot a Tulajdonosnak a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásból származó kötelezettsége teljesítésének arányában, a felelős műszaki vezető teljesítési igazolásában megállapított százalékos mértékben, részletekben köteles visszafizetni a Tulajdonos részére. Az Önkormányzat a visszafizetett összegekre a bankszámláját vezető pénzügyi osztály által a részére ténylegesen megfizetett kamatot köteles fizetni a Tulajdonos részére, azzal, hogy az átutalással felmerült költségeit e kamatból levonhatja. Abban az esetben, ha a Tulajdonos a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásból származó kötelezettségeinek teljesítésével 3 hónapot meghaladó késedelembe esik, úgy az Önkormányzat jogosult az Óvadék teljes aktuális összegét a 'Lángos város' épületek és építmények építésére fordítani.

3.1.10. A Tulajdonos köteles viselni az 1.2.4. pontban hivatkozott Módosított Településrendezési Eszközök Elkészítésének költségeit.

3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

3.2.1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés aláírásától számított 10 napon belül az előzetes véleménykéréssel megindítja a településrendezési eljárást, amelynek során a Telepítési Tanulmánytervben meghatározott javaslat alapján a tervezők által elkészített, a Tulajdonos által elfogadott településrendezési eszközök módosítási eljárását az előírásoknak megfelelően folytatja le.

3.2.2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 3.2.1. pont szerinti kötelezettsége teljesítésekor a Módosított Településrendezési Eszközökben különösen az alábbi feltételeknek kell teljesülni a Beruházás vonatkozásában:

3.2.2.1. A jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt Fejlesztési ingatlanok területére a HÉSZ-ben jelenleg meghatározott maximum 8% beépítési paraméter helyett átlagban (a jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanok összterületére vetített) 10%-os maximális beépítettség kerül meghatározásra.

3.2.2.2. Az 3.2.2.1. pontnak megfelelően a Fejlesztési ingatlanok területe
a) vagy továbbra is K-Rek, beépítésre szánt különleges, turisztikai fejlesztési terület területfelhasználásban marad (az új jogszabályoknak megfelelően),

b) vagy meghatározásra kerül a telepítési beépítési tanulmánytervnek legjobban megfelelő területfelhasználási tagolás, amiben lehetnek 10%-nál nagyobb beépítettségű övezetek is,
de az összes terhelés nem lesz több 10%-nál.

3.2.2.3. A hatályos TSZT és HÉSZ ellentmondásai (a lehatárolás nem egyezik) rendezésre kerülnek, szükség esetén a TSZT módosításával.

3.2.2.4. Biztosítva lesz az ütemezett Beruházás lehetősége, az által, hogy kisebb területegységek kerülnek meghatározásra a telekosztás lehetőségének biztosításával

3.2.2.5. Felülvizsgálatra kerülnek a HÉSZ jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanokra vonatkozó előírásai. Felülvizsgálatra kerül különös tekintettel az elhelyezhető funkciók 39. §. (9) bekezdése., építési helyek elhelyezkedése, minimális telekméret.

3.2.2.6. Törlésre kerül a HÉSZ 4. §. (5) bekezdése, 39. §. 2. táblázata.

3.2.2.7. Tisztázásra kerül a közterületek, erdőterületek további tulajdonjoga, és kezelési joga, amelynek eredményével összhangban a Felek jelen szerződés módosítását vállalják, feltéve, hogy azok a jelen szerződés szerinti településfejlesztési céllal továbbra is összhangban állnak.

3.2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben akár a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §, 39. § szerinti véleményezési szakasz során, vagy a 40. § szerinti végső szakmai véleményezési szakasz során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság jogszabály által alátámasztott vagy véleményezői jogon a véleményezőt megillető kifogást emel a Módosított Településrendezési Eszközök célzott szabályozása ellen, vagy jogszabály által alátámasztottan, illetve véleményezői jogán a véleményezőt megillető a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, jóhiszeműen egyeztetnek Felek, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli. Felek megállapodnak, hogy mindaddig, amíg a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről jogszabállyal alátámasztott vagy véleményezői jogán a véleményezőt megillető vélemény vagy kifogás nem merül fel, addig az Önkormányzat köteles a jelen szerződés 3.2.2. pontjában foglaltakat képviselni.

3.2.4. Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződés módosításáról egyeztetnek.

3.2.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy hatáskörébe és illetékességébe tartozó ügyekben és eljárásokban a Tulajdonos által a Fejlesztési Ingatlanokon illetve a hozzájuk kapcsolódó közművekkel kapcsolatban elvégzendő építési munkálatokhoz minden szükséges jognyilatkozatot, a jogszabályban írt határidőben megtesz és engedélyt – a jogszabályi keretek között – megad, azzal, hogy a Tulajdonos tudomásul veszi az Önkormányzat tájékoztatását, miszerint az Önkormányzat nem építés hatóság és a közművekkel kapcsolatosan nem engedélyező hatóság.

3.3. Egyéb kötelezettség vállalások

3.3.1. Felek vállalják, hogy az 1.2 pontban meghatározott Fejlesztési cél érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy az Módosított Településrendezési Eszközök módosítási eljárását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

4.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

4.2. Jelen szerződés mindkét fél aláírása esetén, az utolsó aláírás napján lép hatályba.

4.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai irányadók.

4.4. Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének 506/2020. (XII.10.) számú határozata hatalmazta fel a Polgármestert jelen településrendezési szerződés aláírására.

4.5. Tulajdonos kijelenti, hogy a cégnyilvántartásba bejegyzett csőd, felszámolás vagy végelszámolás alatt nem álló, működő gazdasági társaság. Felek a jelen szerződést, mint üzleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzít ő dokumentumot - képviselő esetén a képviselőre vonatkozó szabályok figyelembevételével - jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Telepítési Tanulmányterv
2. számú melléklet: Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás
3. Lángos város koncepcióterve

Budapest, 2020. december ____

Balatonkenese, 2020. december 31.



Knéza Golf Kft.
(képv.: Bodnár Kornél ügyvezető)
Tulajdonos



BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
(képv.: Jurcsó János polgármester)
Önkormányzat



CSAPÓ, KISS ÉS MOHOS
ÜGYVÉDI IRODA
DR. MOHOS GÁBOR
ügyvéd
KASZ: 36078181

H-8200 Veszprém, Ádám Iván u. 10.
telefon: 88/424-329, 88/422-434
mobiltelefon: +36-30/678-3690
e-mail: dr.mohos.gabor@upcmail.hu



**BALATONKENESE, SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY
FEJLESZTÉSI TERÜLET
TELEPÍTÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

BALATONKENESE 2020.04.



Handwritten signature in blue ink.

tervezési terület:
Balatonkenese, sándor-hegy, Bögře-hegy
megrendelő:
Knésa Golf Kft.
1116 Budapest, Temesvár utca 20.
tervező:
MCXVI Építésműterem Kft.
1117 Budapest, Fehérvári út 35.
vezető tervező:
Herczeg László / É1 01-3549
Csaba Katalin / É1 01-4659
építész tervező:
Paál Zsófia
Galántai Gergely
Hajdu Gábor
Sárközi Bálint
közmmű tervező:
Széles Géza / VZ, GO/06-0082
Széles Gergely
épületgépészet:
Komáromi Dániel
elektromos közmmű tervező:
Sándor Dávid / V-T- 01-14331, 01-64651

2020. április

BALATONKENESE

SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

01 - Címlap	
02 - Aláírólap	
03 - Tartalomjegyzék	
04 - Ortófotó	
05 - Légifotók a tervezési területről	
06 - Átnézeti térkép - közlekedési kapcsolatok	
07 - Tervezési koncepció bemutatása	
08 - Átnézeti helyszínrajz m 1:2000	
09 - Beépítési helyszínrajz a Hotel területére m 1:1000	
10 - Beépítési helyszínrajz a Sándor-hegy területére m 1:1000	
11 - Beépítési helyszínrajz a Bögře-hegy területére m 1:1000	
12 - Erdőterület rehabilitációs helyszínrajza m 1:3000	
13 - 1. építési hely - Hotel - földszinti alaprajz m 1:500	
14 - 1. építési hely - Hotel - emeleti alaprajz m 1:500	
15 - 1. építési hely - Hotel - helyiséglista	
16 - 1. építési hely - Hotel - plátnymagasság számítás	
17 - 1. építési hely - Hotel - látványterv	
18 - 1. építési hely - Hotel - kiállítás	
19 - 2. építési hely - Biofarm - alaprajzok m 1:200	
20 - 2. építési hely - Biofarm - helyiséglista	
21 - 2. építési hely - Biofarm - látványterv	
22 - 1., 4. és 6. építési hely - Apartman házak - alaprajzok m 1:250	
23 - 1. építési hely - Apartman házak - helyiséglista	
24 - 4. építési hely - Apartman házak - helyiséglista	
25 - 6. építési hely - Apartman házak - helyiséglista	
26 - 4. építési hely - Apartman házak - látványterv	
27 - 4. építési hely - Apartman házak - kiállítás	
28 - 7. építési hely - Villaépületek - alaprajzok m 1:200	
29 - 7. építési hely - Villaépületek - helyiséglista	
30 - 8. építési hely - Villaépületek - alaprajzok m 1:250	
31 - 8. építési hely - Villaépületek - helyiséglista	
32 - 7. építési hely - Villaépületek - látványterv	
33 - 7. építési hely - Villaépületek - kiállítás	
34 - Látvány a Balatonról	
35 - Beépítési paraméterek	
36 - Közmű ellátási koncepció 1	
37 - Közmű ellátási koncepció 2	
38 - Közmű ellátási koncepció 3	
39 - Közmű ellátási koncepció 4	
40 - Erős- és gyengeáramú ellátási koncepció 1	
41 - Erős- és gyengeáramú ellátási koncepció 2	
42 - Épületgépészeti koncepció 1	
43 - Épületgépészeti koncepció 2	
44 - Épületgépészeti koncepció 3	
45 - Épületgépészeti koncepció 4	
46 - Épületgépészeti koncepció 5	
47 - Épületgépészeti koncepció 6	
48 - Épületgépészeti koncepció 7	
49 - Épületgépészeti koncepció 8	

BALATONKENESE

SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

Tartalomjegyzék

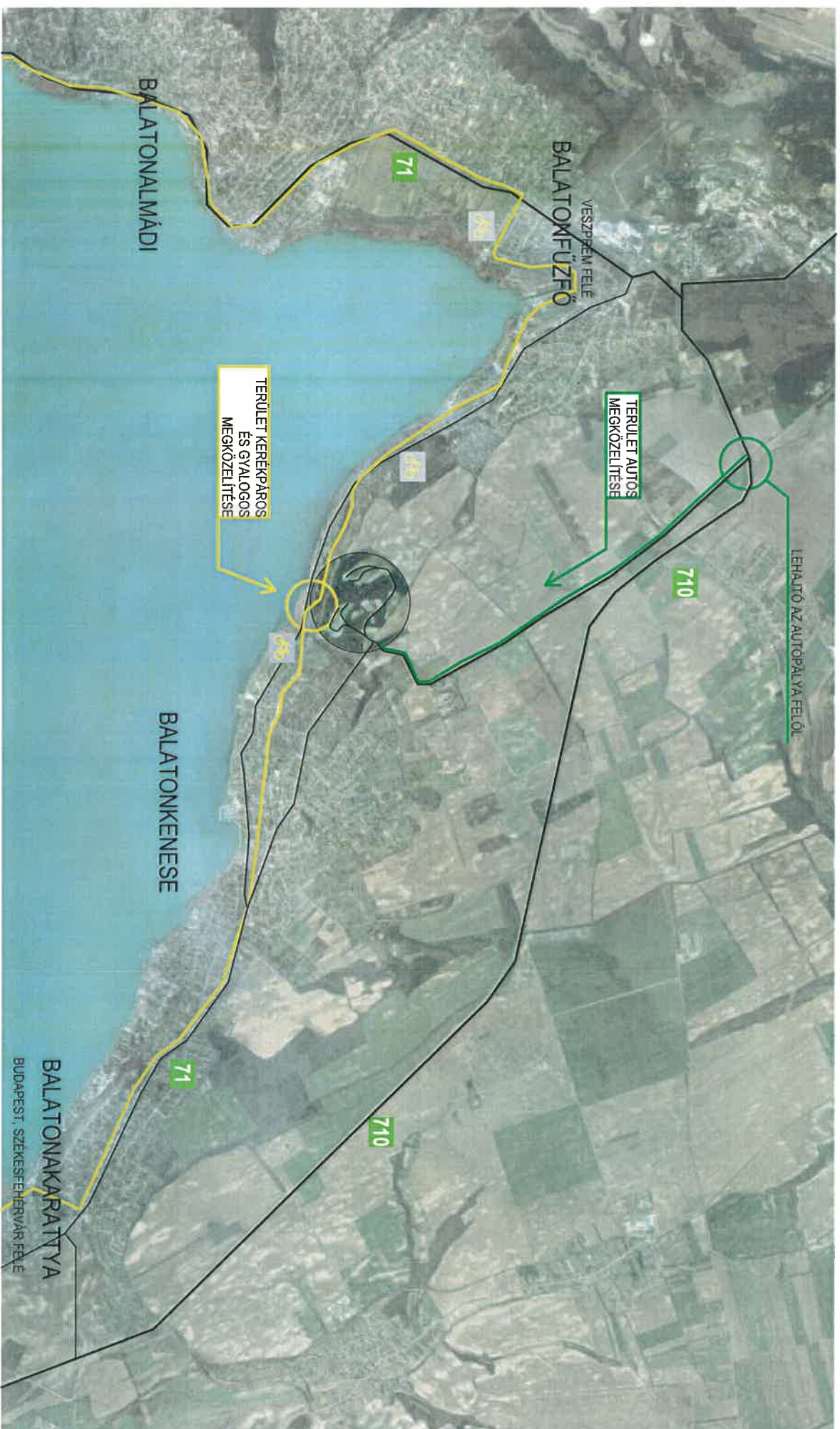




BALATONKENESE

SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

Légi fotók a tervezési területről



CÉL AZ ERDŐ FELÜLET NÖVELÉSE



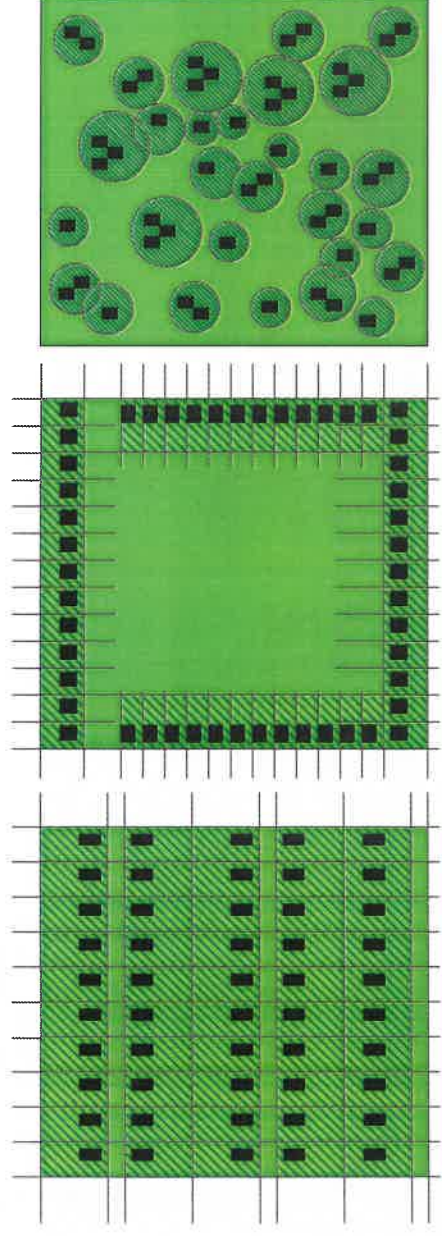
JELENLÉGI ERDŐS - CSERJÉS TERÜLET 24 HA



TERVEZETT ERDŐS - CSERJÉS TERÜLETEK 35 HA

- ÖKOLÓGIKUS SZEMLÉLET
- HELYI ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSE
- FENNTARTHATÓSÁG
- 30% ERDŐTERÜLET NÖVEKEDÉS
- TERÜLET TÁJ REHABILITÁCIÓJA
- ÖNFENNTARTÓ REKREÁCIÓS TERÜLET KIALAKÍTÁSA

TISZTÁSOKAT FORMÁZÓ HALMAZOS TELEKOSZTÁS

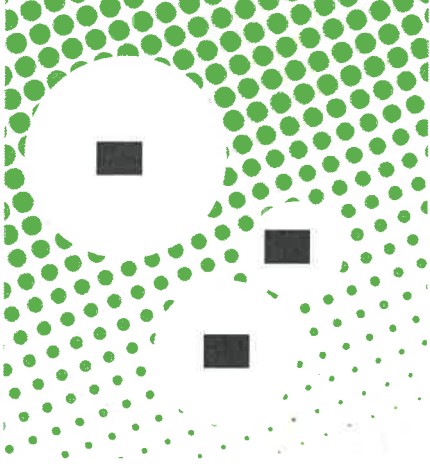


BALATONKENESE

SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

Tervezési koncepció bemutatása

ERDŐ BEFOLYIK A HÁZAK KÖZÉ

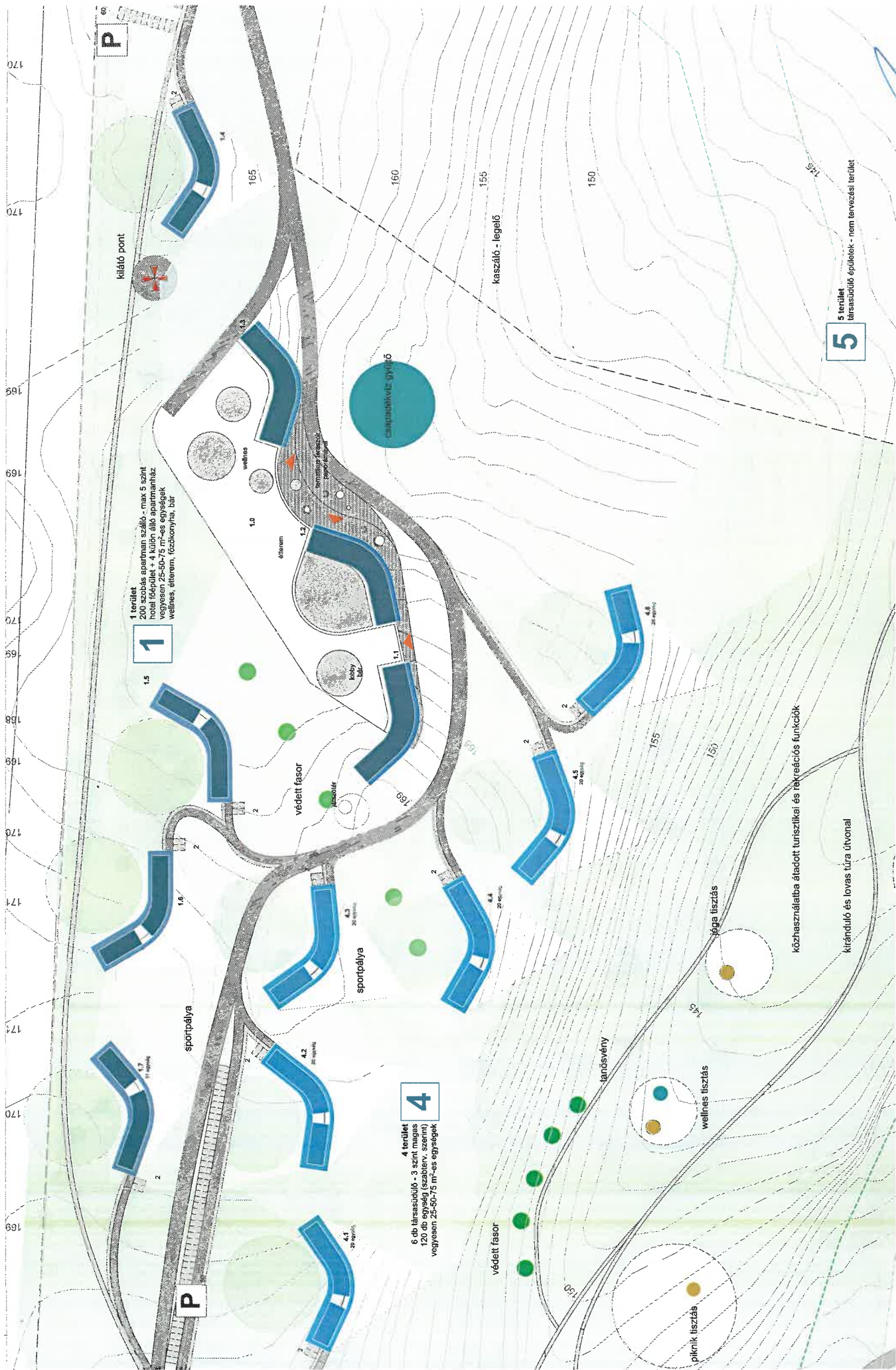


ÖKOLÓGIKUS SZEMLÉLET

- KÖRNYEZETTUDATOS, KLIMAEZTERKENY ÉPÍTÉSI MÓD
- INTELLIGENS ÉPÜLET SZABÁLYOZÓ RENDSZER
- HŐSZIVATTYÚS RENDSZER
- ELEKTROMOS AUTÓTÖLTÉS
- SZELEKTÍV HULLADÉKGYŰJTÉS
- ÖKOTUDATOS VÍZGAZDÁLKODÁS
- NAPELEM RENDSZER
- SZŰRKEVÍZ FELHASZNÁLÁS
- BIO ÉLELMISZER
- HELYI ÉLELMISZER
- ÖKOLÓGIAI SOKSZÍNŰSÉG



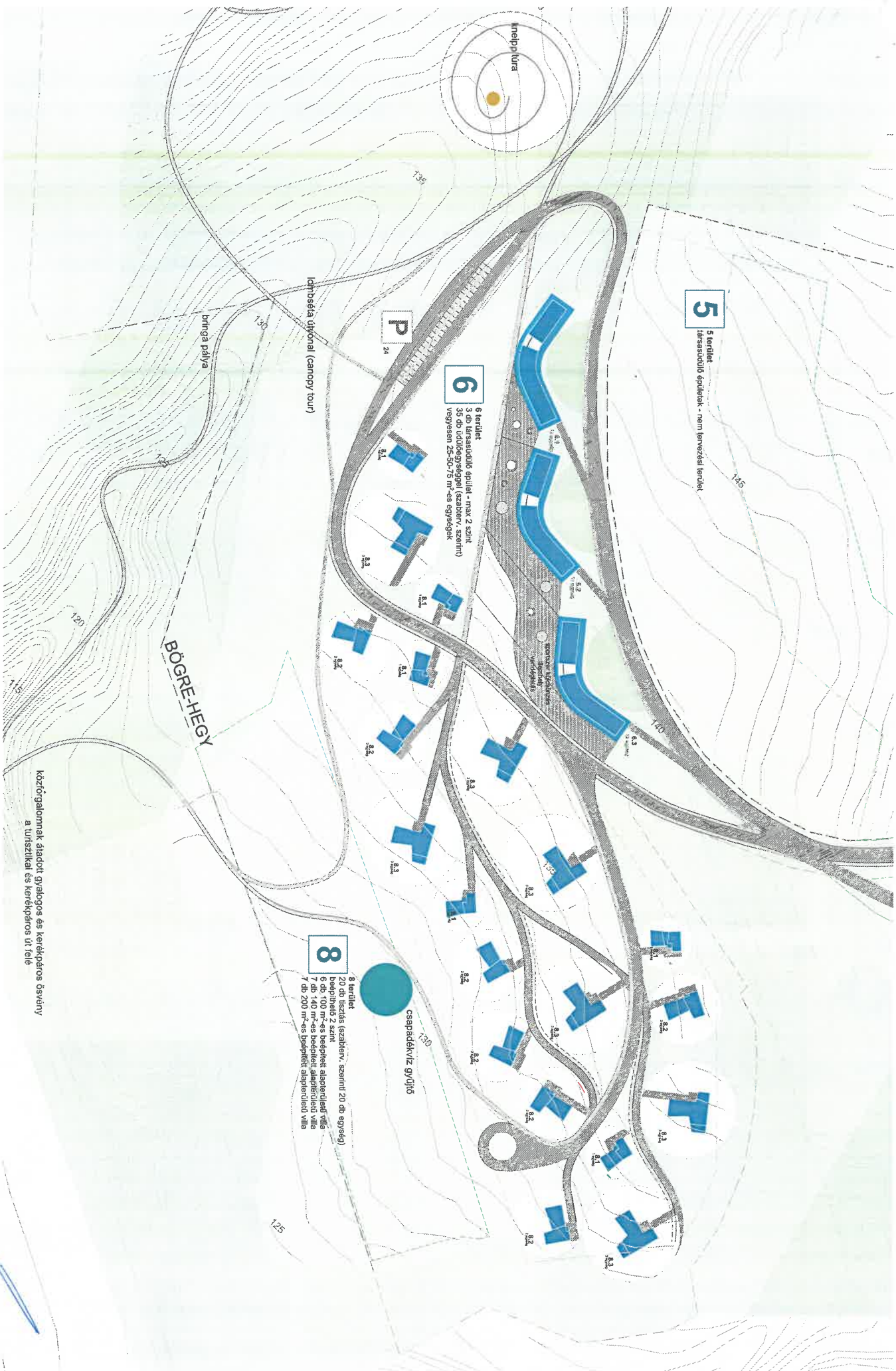


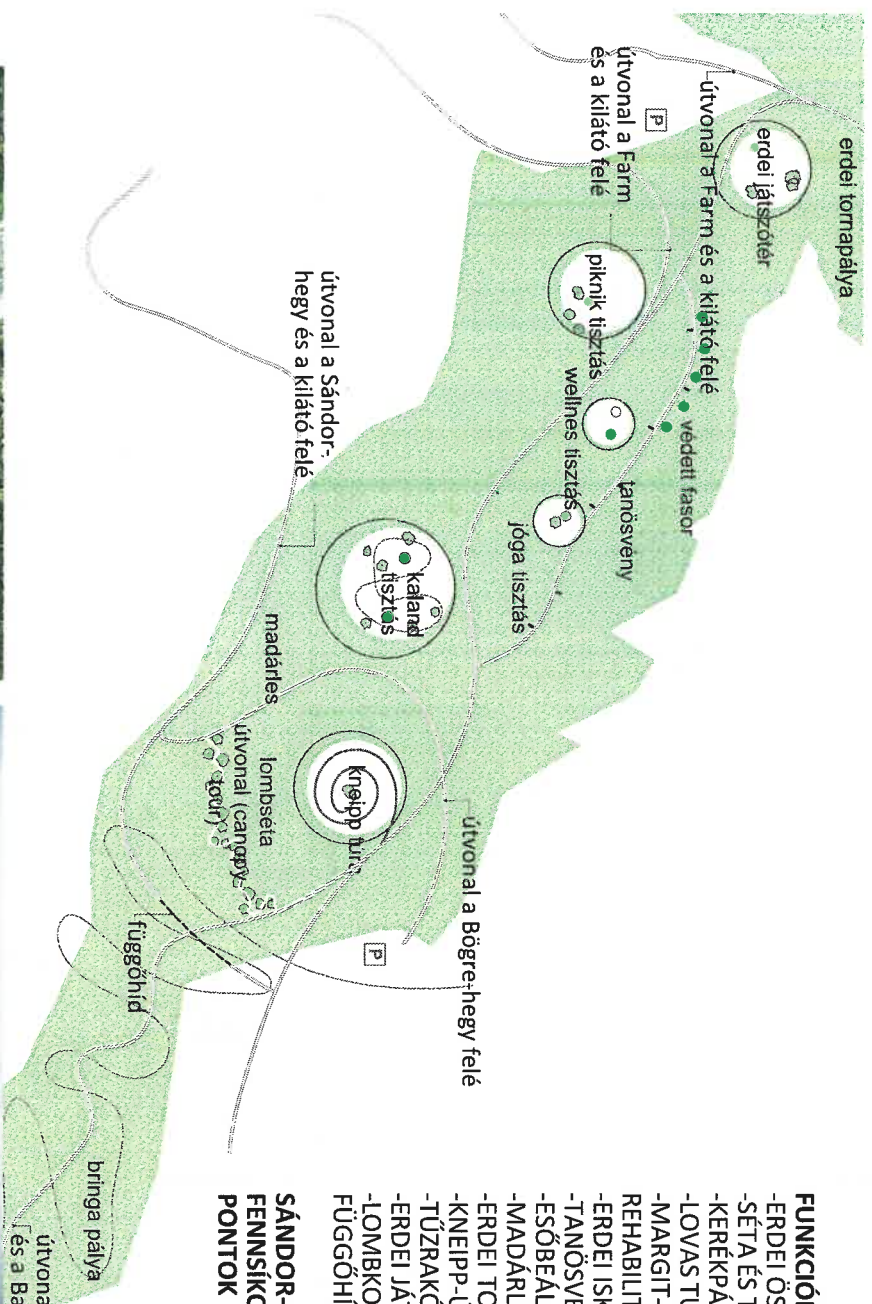


BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

Építési helyszínrajz a Hotel területére m 1:1000







- FUNKCIÓK**
- ERDEI ÖSVÉNYEK
 - SÉTA ÉS TÚRÁÖSVÉNY
 - KERÉKPÁR ÚT
 - LOVAS TÚRAÚT
 - MARGIT-FORRÁS
 - REHABILITÁCIÓJA
 - ERDEI ISKOLA
 - TANÖSVÉNY
 - ESŐBEALLO
 - MADARLES
 - ERDEI TORNAPÁLYA
 - KNEIPP-ÚT
 - TÚZRAKÓ HELY
 - ERDEI JÁTSZÓTÉR
 - LOMBKORONA SÉTA
 - FÜGGŐHIDDAL

SÁNDOR-HEGYEN ÉS A FENN SíKON KILÁTÓ PONTOK



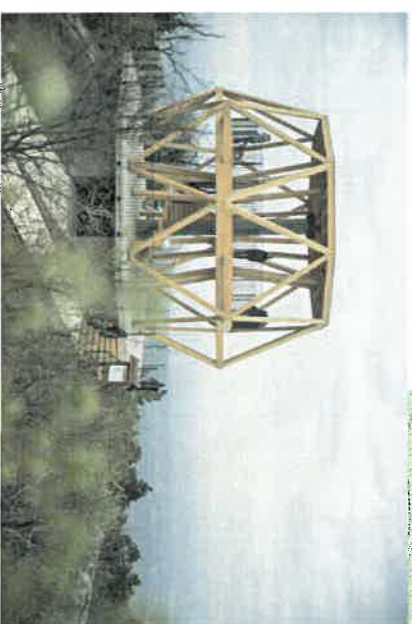
erdei függőhíd, Capilano Bridge, Vancouver



Shine Yoga deck, Sabine Hills, Olaszország



lombkorona séta, Gerece Tájédelemi Korzet



kilátó, Guckler Karoly kilátópont, Hármashatár-hegy

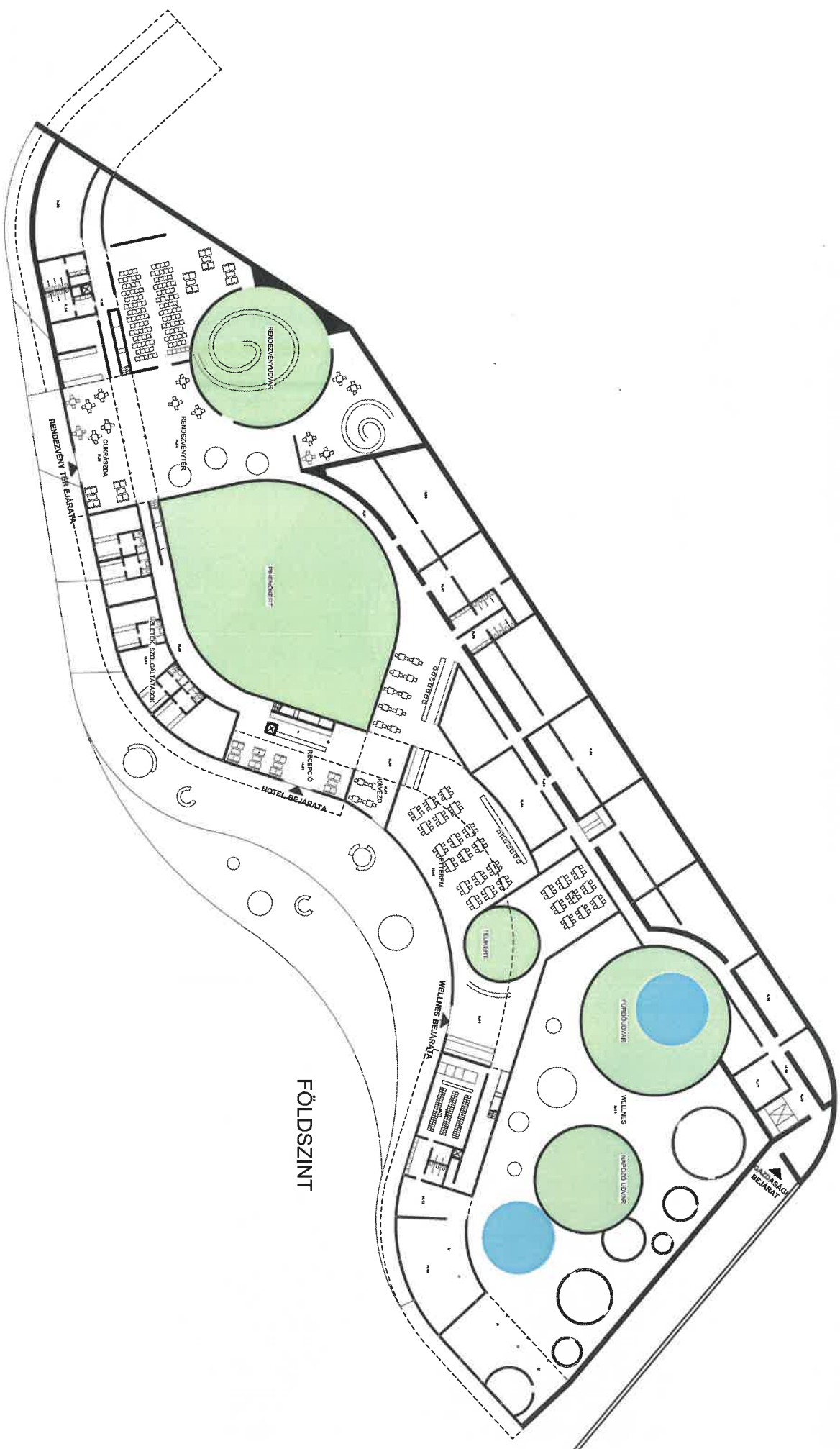


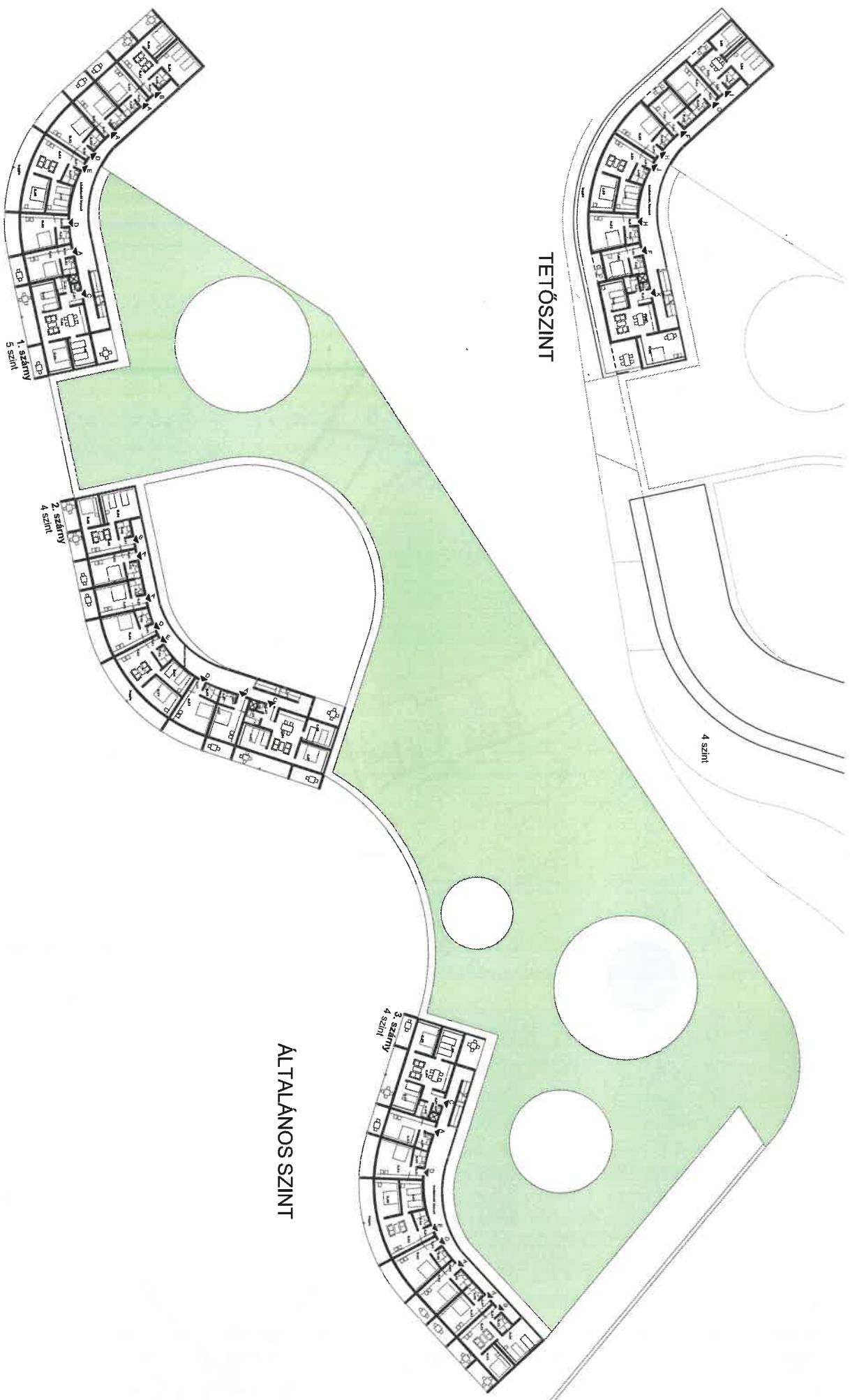
Kneipp út, Bükfürdő

BALATONKENESE

SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FELLESTÉSI TERÜLET

Erdőterület rehabilitációs helyszínrajza m 1:3000





TETŐSZINT

ALTALÁNOS SZINT

1. szálly
5 szint

2. szálly
4 szint

4. szint

3. szálly
4 szint

BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

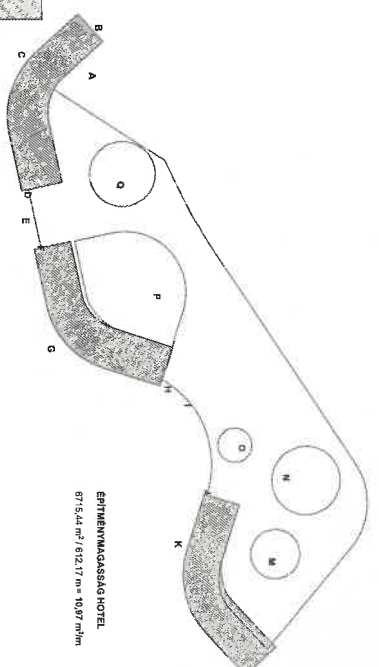
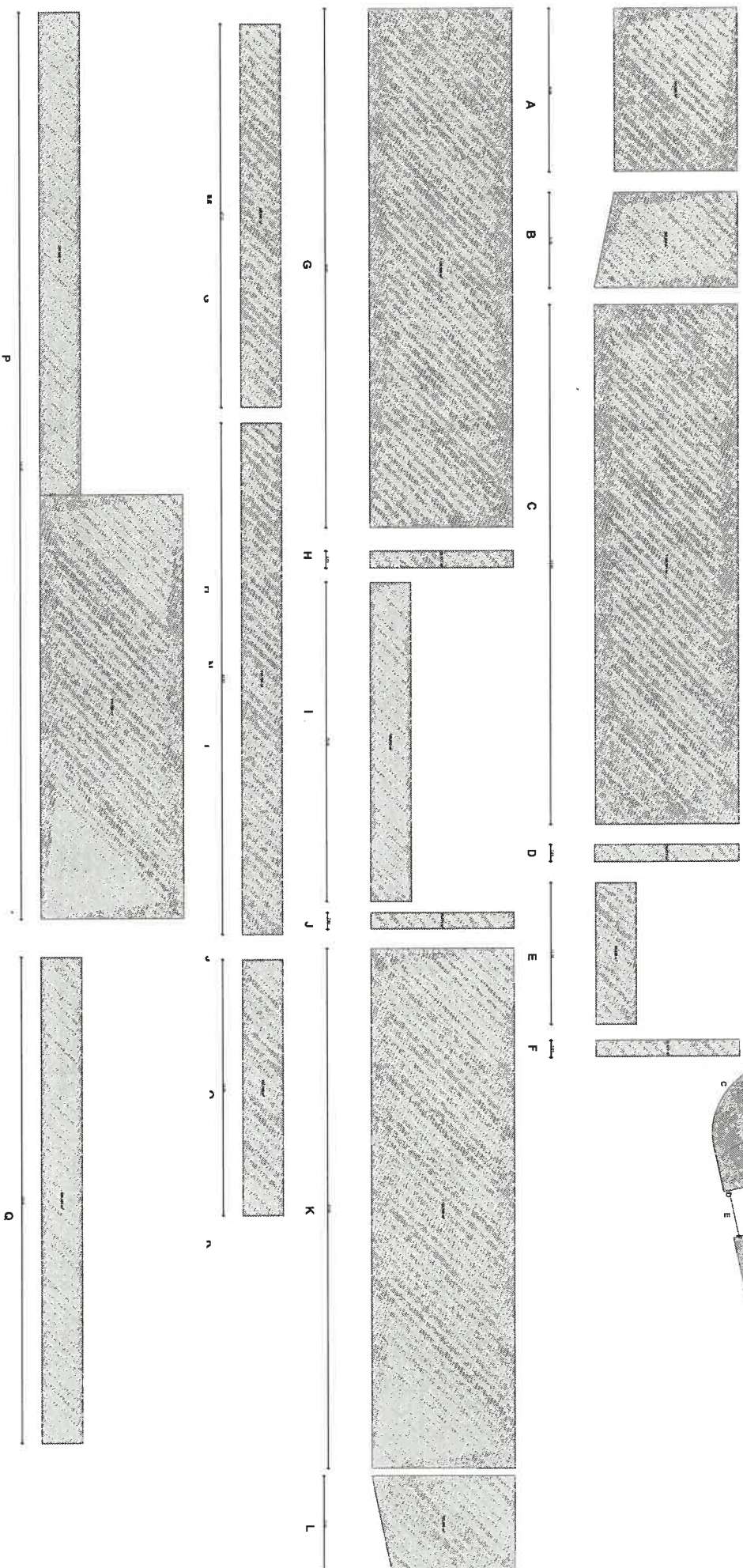
1. építési hely - Hotel - emeleti alaprajz m 1:500

H.01	hotel recepció
------	----------------

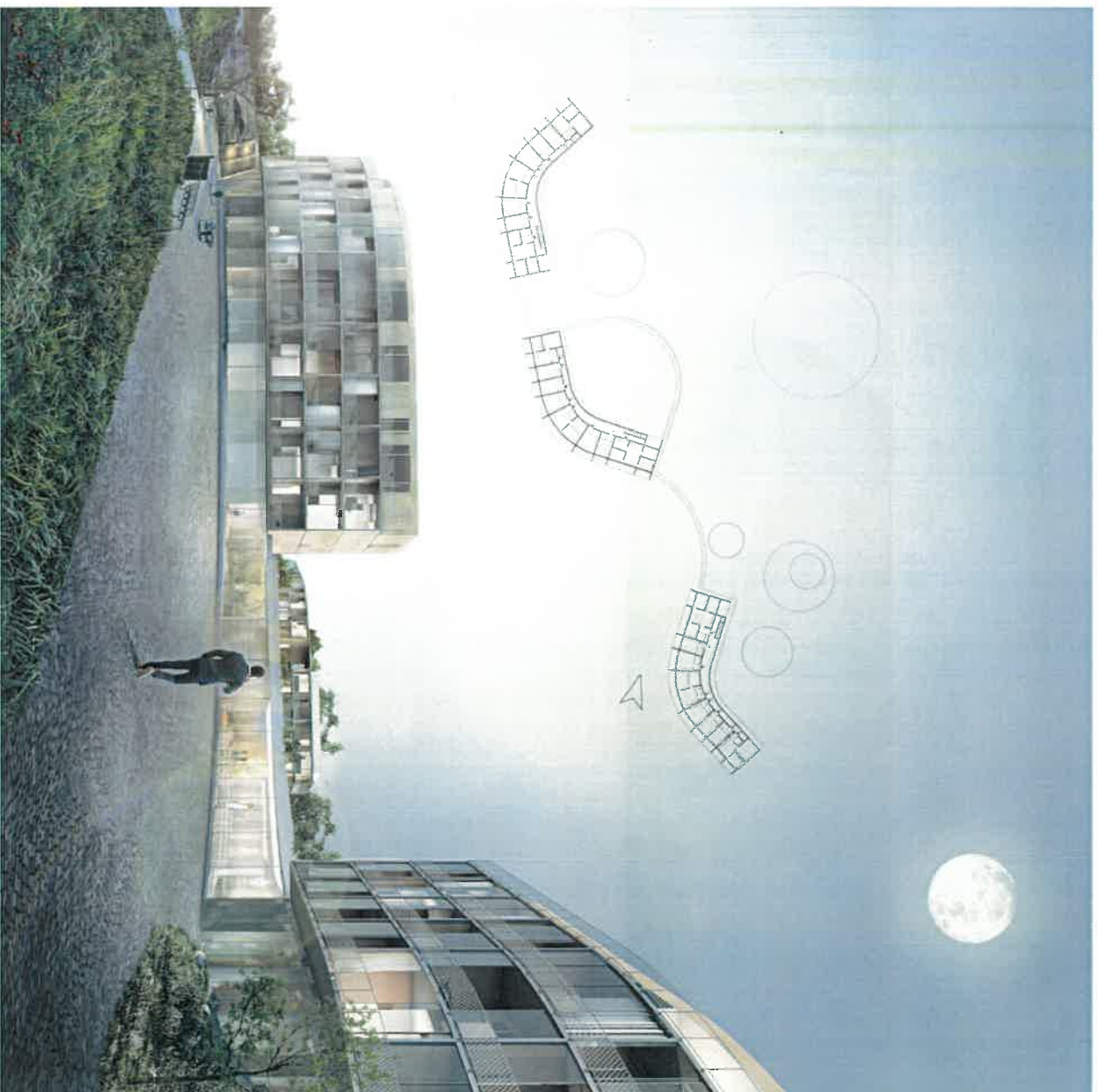
[illegible]

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG HOTEL

6715,44 m² / 612,17 m = 10,97 m²/m



ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG HOTEL
6715,44 m² / 612,17 m = 10,97 m²/m



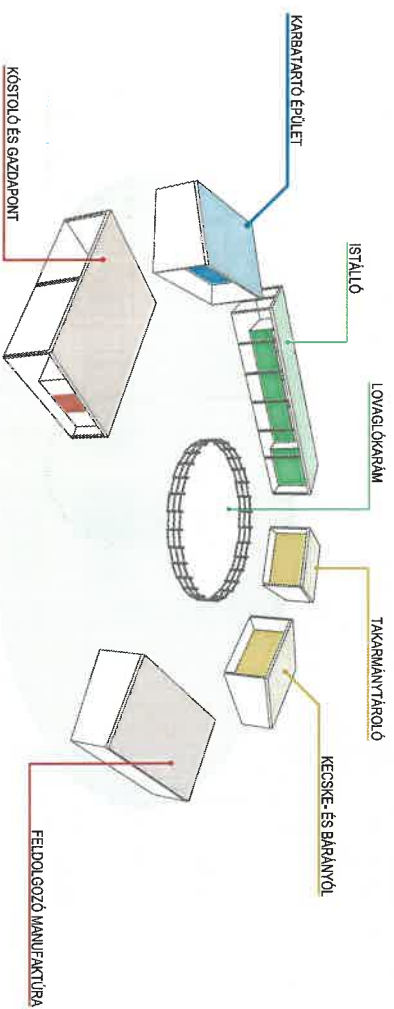
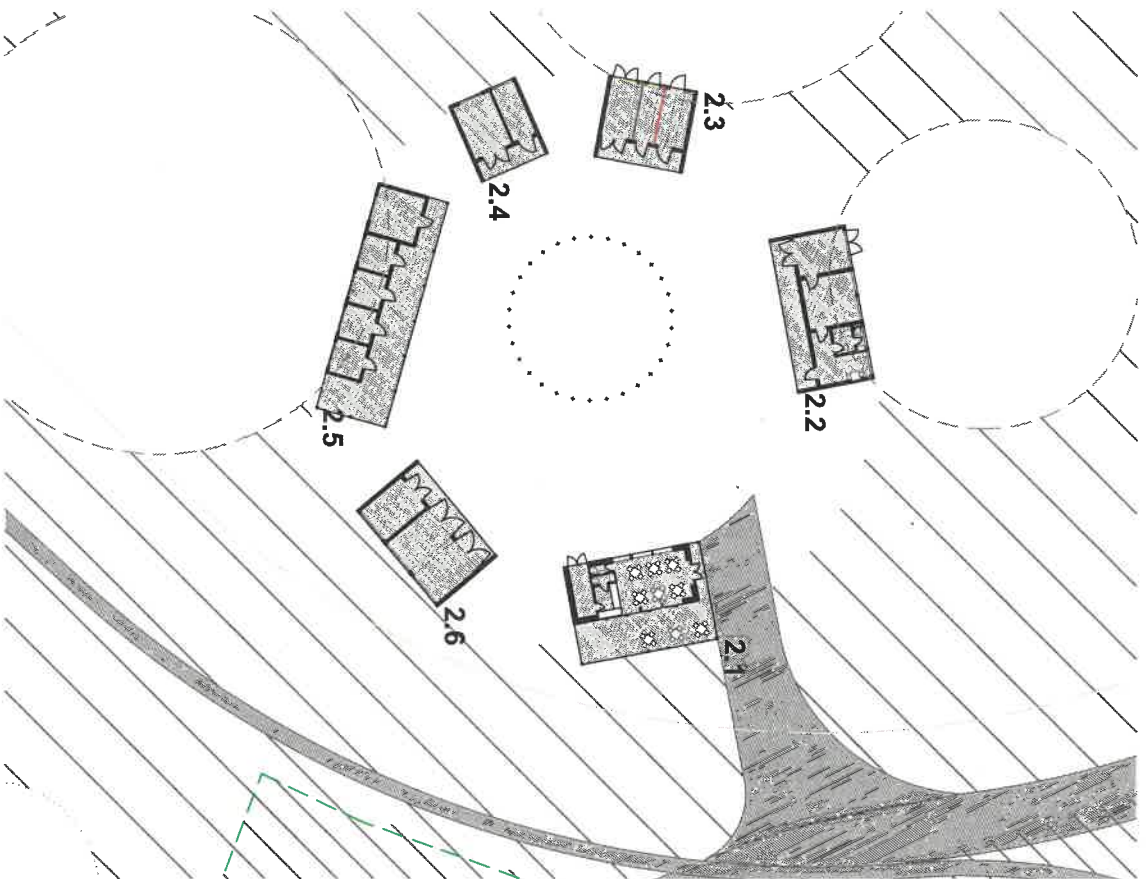
BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

1. építési hely - Hotel - látványterv



BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

1. építési hely - Hotel 1.4 épület - kilátás a 4. emeletről



2.1 - Köstölő és gazdapont
65 m²
belső és külső köstölés helyi termények vásárlása 50 m² verasz

2.2 - Feldolgozó manufaktúra
76 m²
helyi termények külső termi feldolgozása feldolgozóter rakár teakompha öltöző

2.6 - Karbantartó épület
70 m²
a terület gondozása, karbantartása 1 traktor 1 rakodókocsi bővíthetőség nagy rakár eszközöknek, kis gépeknek

2.4 - Takarmánytároló
11 m²
takarmány tároló helyi termények és kecske szénája

2.5 - Istálló
80 m²
boxok 4 fő számára közvetlen kapcsolattal a lókarámmal nyeregkamra kldő csatlakozó

Lovaglókarám
16 m átmérő
vezetett vagy órálló lovakat az udvaron belül vizuális kapcsolattal védett környezet

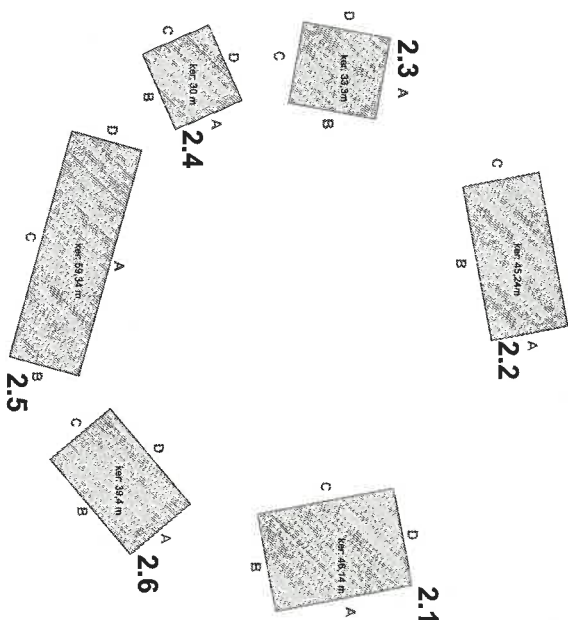
2.3 - Kecse- és baranyó
60 m²
kecske és baranyó a legelő - és állattartó helyi termények (10 fészék) (6-11 kecske)

BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

2. építési hely - Biofarm - alaprajzok m 1:200

2 ÉPÍTÉSI HELY FARM ÉPÜLETEI

2.1 Kóstoló és gazdapont terasz	nettó 65 m ² 50 m ²	bruttó 130 m ²
2.2 Feldolgozó manufaktúra	75 m ²	114 m ²
2.3 Kecske- és birkaöl	46 m ²	70 m ²
2.4 Takarmánytároló	37 m ²	56 m ²
2.5 Istálló	80 m ²	160 m ²
2.6 Karbantartó épület	70 m ²	92 m ²
ÉPÜLETEK SZÁMA FARM ÉPÜLETEINEK ALAPTERÜLETE FARM ÉPÜLETEINEK BEÉPÍTETT ALAPTERÜLETE	6 db 423,00 m ²	622 m ²



ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

2.1
17,154 m² / 46,14 m = 3,72 m²/m

2.2
173,267 m² / 45,24 m = 3,83 m²/m

2.3
140,193 m² / 33,3 m = 4,21 m²/m

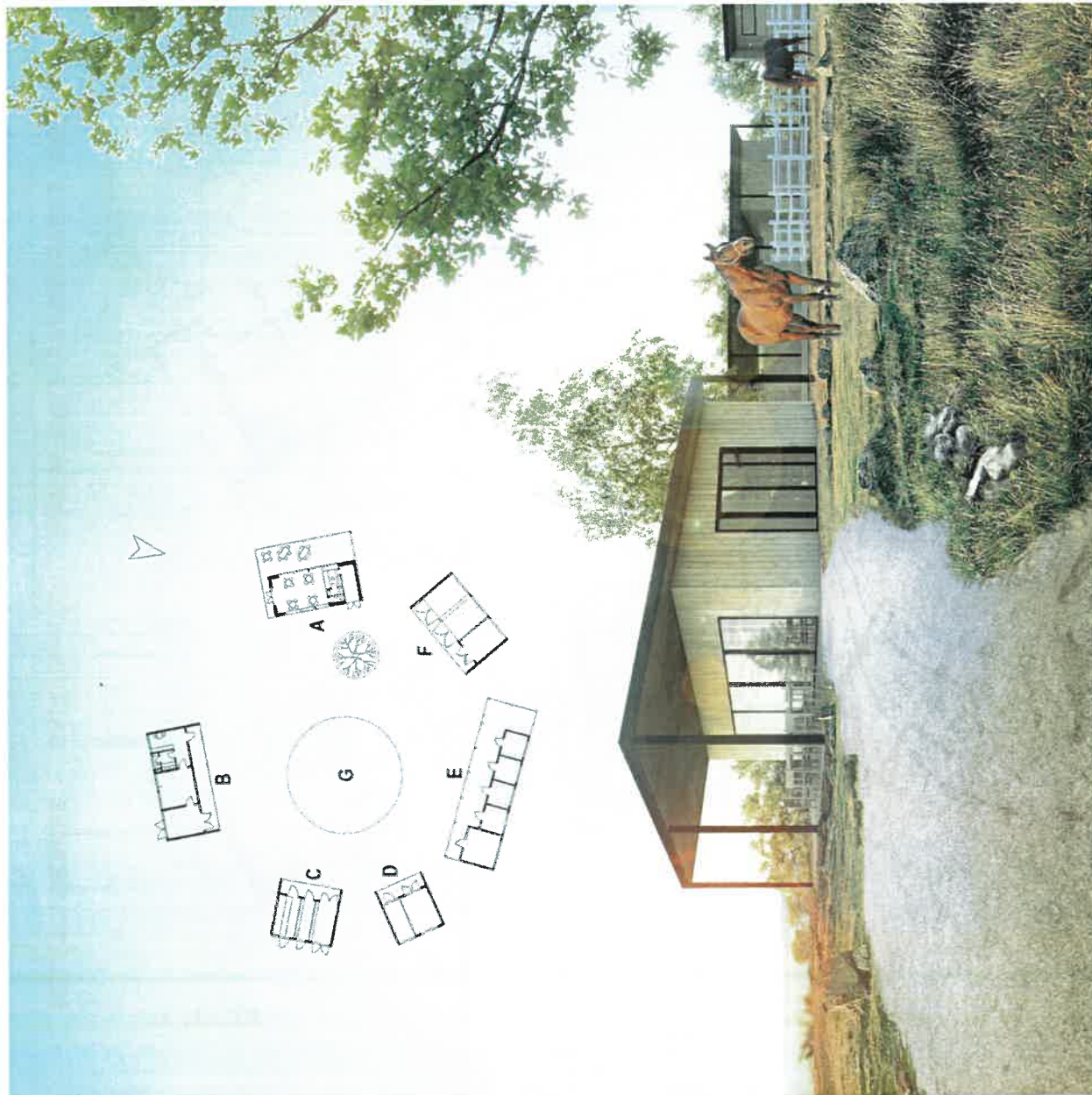
2.4
123,3 m² / 30 m = 4,11 m²/m

2.5
247,227 m² / 59,24 m = 4,17 m²/m

2.6
192,4 m² / 39,4 m = 4,88 m²/m

BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

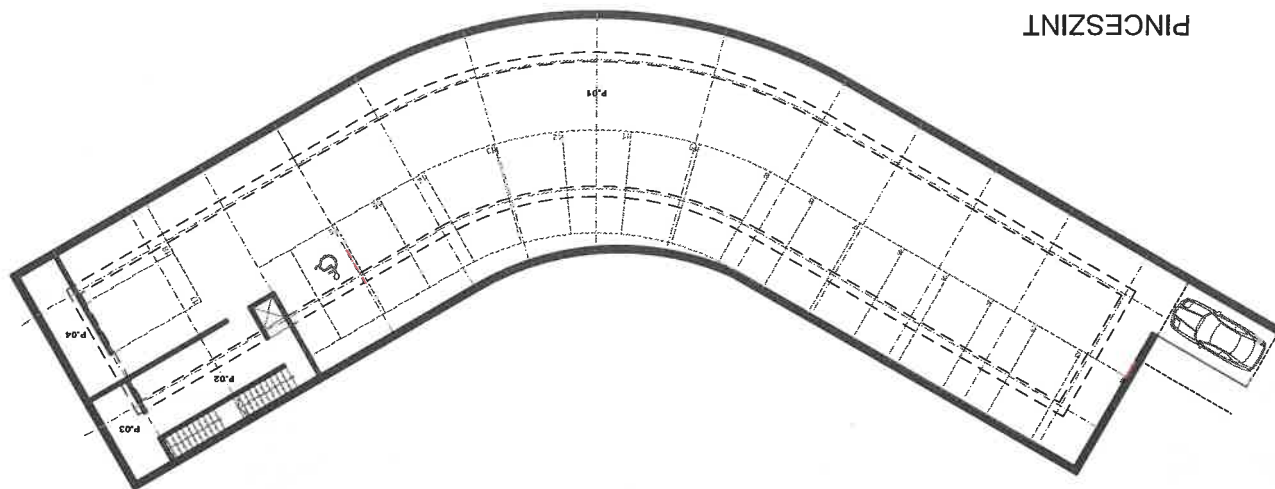
2. építési hely - Biofarm - helyiséglista



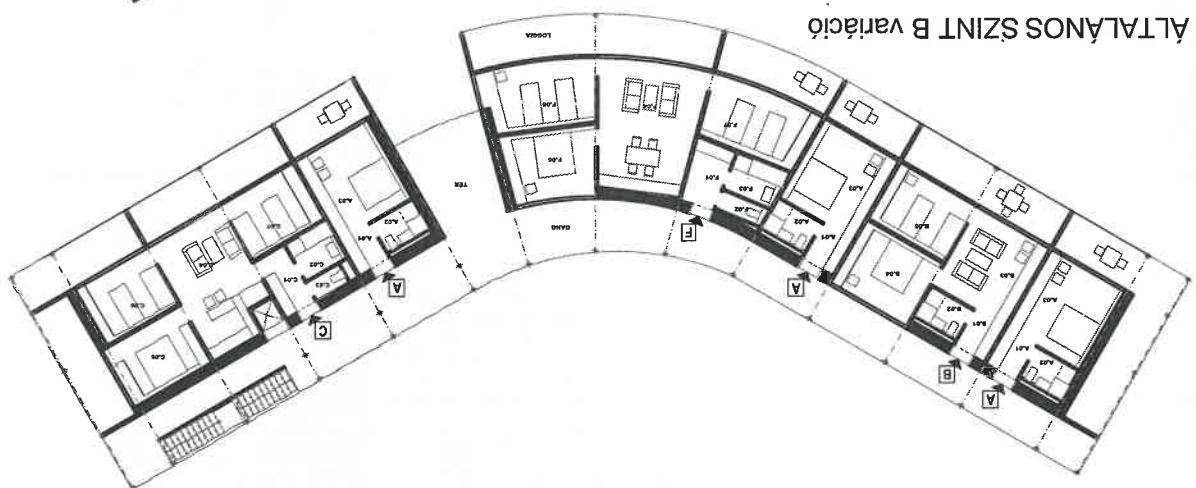
BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

2. építési hely - Biofarm - látványterv

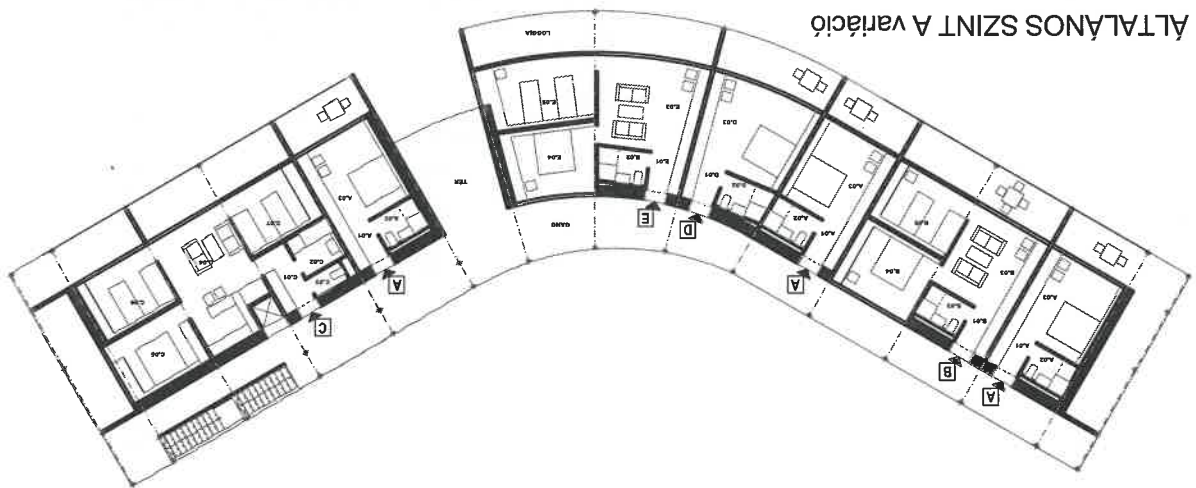
PINCESZINT



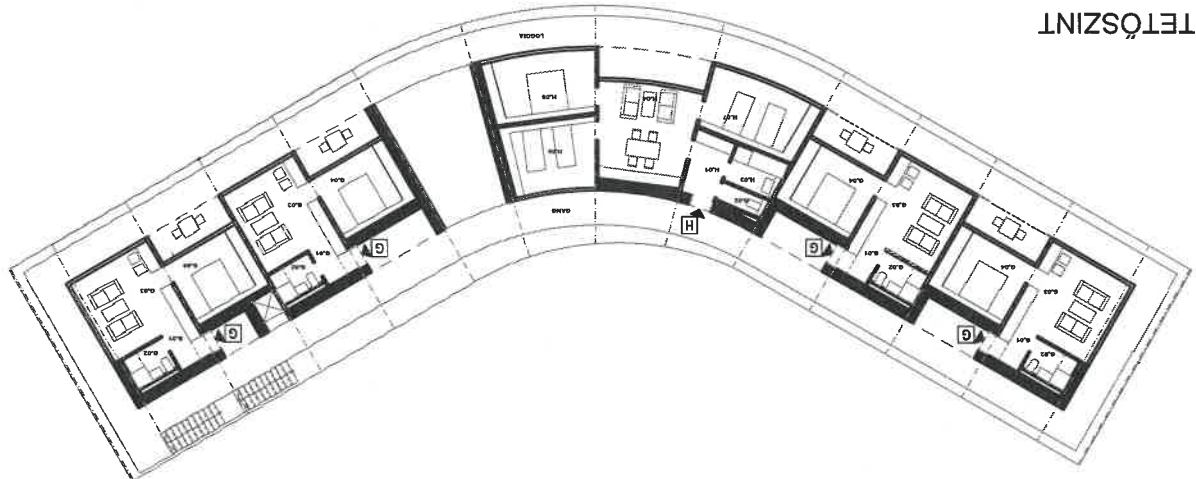
ÁLTALÁNOS SZINT B variáció



ÁLTALÁNOS SZINT A variáció



TETŐSZINT



BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET
1., 4. és 6. építési hely - Apartman házak - alaprajzok m 1:250

1-es ÉPÍTÉSI HELY APARTMAN HÁZAI

Pince szint	5 szint	4 db
P.01 18 db parkoló	566,78 m ²	
P.02 lépcsőház-lift-előter	35,16 m ²	
P.03 elektronos helyiség	8,98 m ²	
P.04 lépcsőszint helyiségi	13,60 m ²	
Pince szint összesen	624,52 m ²	

Általános lakószintek - apartmanok

A típusú apartman	4 szint	12 db
A.01 előter	3,14 m ²	
A.02 fürdő	3,68 m ²	
A.03 szoba	17,78 m ²	
Összesen	21,46 m ²	
hasznos alapterület összesen	257,52 m ²	

B típusú apartman

B.01 előter	3,14 m ²	
B.02 fürdő	3,64 m ²	
B.03 nappali	17,52 m ²	
B.04 szoba	14,66 m ²	
B.05 szoba	12,98 m ²	
Összesen	51,92 m ²	
hasznos alapterület összesen	207,68 m ²	

C típusú apartman

C.01 előter	5,07 m ²	
C.02 fürdő	4,59 m ²	
C.03 wc	1,76 m ²	
C.04 nappali-konyha	23,76 m ²	
C.05 szoba	12,40 m ²	
C.06 szoba	12,20 m ²	
C.07 szoba	12,27 m ²	
Összesen	72,05 m ²	
hasznos alapterület összesen	288,2 m ²	

D típusú apartman

D.01 előter	3,15 m ²	
D.02 fürdő	4,00 m ²	
D.03 nappali	22,58 m ²	
Összesen	29,73 m ²	
hasznos alapterület összesen	59,46 m ²	

E típusú apartman

E.01 előter	3,12 m ²	
E.02 fürdő	3,91 m ²	
E.03 nappali	22,55 m ²	
E.04 szoba	14,68 m ²	
E.05 szoba	16,74 m ²	
Összesen	61,00 m ²	
hasznos alapterület összesen	122,00 m ²	

F típusú apartman

F.01 előter	5,56 m ²	
F.02 wc	2,13 m ²	
F.03 fürdő	4,82 m ²	
F.04 nappali-konyha	22,08 m ²	
F.05 szoba	14,68 m ²	
F.06 szoba	16,74 m ²	
F.07 szoba	16,46 m ²	
Összesen	82,47 m ²	
hasznos alapterület összesen	164,94 m ²	

Általános lakószintek - közös területek

GANG nyitott közlekedő-lepcső-ílt	194,51 m ²	
LOGGIA apartmanokhoz tartozó loggiák	141,69 m ²	
TÉR közösül terasz	20,07 m ²	
Összesen	296,27 m ²	
hasznos alapterület összesen	1185,08 m ²	

G típusú apartman

G.01 előter	3,14 m ²	
G.02 fürdő	3,68 m ²	
G.03 nappali	17,78 m ²	
G.04 szoba	13,75 m ²	
Összesen	38,35 m ²	
hasznos alapterület összesen	153,4 m ²	

H típusú apartman

H.01 előter	5,56 m ²	
H.02 wc	2,13 m ²	
H.03 fürdő	4,82 m ²	
H.04 nappali-konyha	22,08 m ²	
H.05 szoba	14,68 m ²	
H.06 szoba	16,74 m ²	
H.07 szoba	16,46 m ²	
Összesen	82,47 m ²	
hasznos alapterület összesen	82,47 m ²	

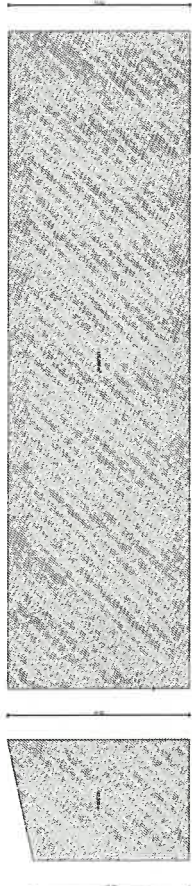
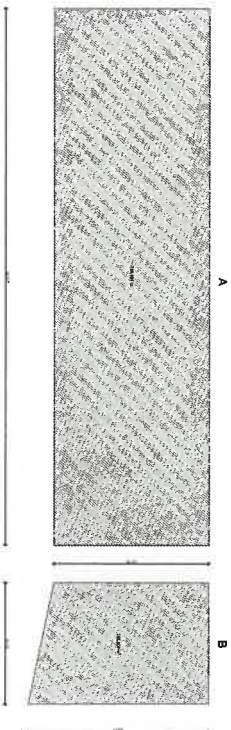
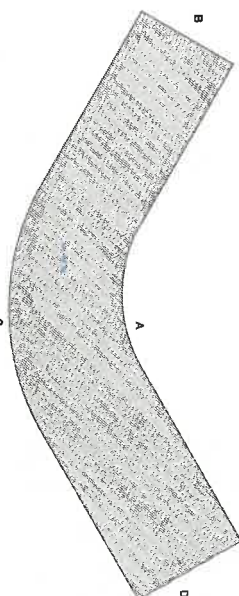
Tetőszint lakószint - közös területek

GANG nyitott közlekedő-lepcső-ílt	113,24 m ²	
LOGGIA apartmanokhoz tartozó loggiák	145,60 m ²	
Összesen	258,84 m ²	
hasznos alapterület összesen	258,84 m ²	

APARTMANOK SZÁMA AZ ÉPÜLETBEN
LAKÓSZINTEK NETTÓ ALAPTERÜLETE
PINCSE NETTÓ ALAPTERÜLETE
KÖZÖS TERÜLETEK NETTÓ ALAPTERÜLETE
FÖLDSZINTI BRUTÓ BÉPÍTETT ALAPTERÜLETE

31 db	1335,67 m ²	624,52 m ²	1443,92 m ²	640 m ²
-------	------------------------	-----------------------	------------------------	--------------------

ÉPÍTÉSMENYMAKÁSSÁG 1.4-OS TÁRSASHÁZ
2301,06 m² / 137,1 m = 16,78 m²/m



4-es ÉPÍTÉSI HELY APARTMAN HÁZAI

Pinceszint	3 szint	6 db
P.01	18 db parkoló	566,78 m ²
P.02	lépcsőházi-lift-előter	35,16 m ²
P.03	elektronikus helyiség	8,98 m ²
P.04	művészeti helyiség	13,60 m ²
Pinceszint összesen		624,52 m ²

Általános lakószintek - apartmanok

A típusú apartman	3 szint	9 db
A.01	előtér	3,14 m ²
A.02	fürdő	3,66 m ²
A.03	szoba	17,78 m ²
összesen		21,46 m ²
hasznos alapterület összesen		193,14 m ²

B típusú apartman

B.01	előtér	3,14 m ²
B.02	fürdő	3,64 m ²
B.03	nappali	17,52 m ²
B.04	szoba	14,66 m ²
B.05	szoba	12,98 m ²
összesen		51,92 m ²
hasznos alapterület összesen		156,76 m ²

C típusú apartman

C.01	előtér	5,07 m ²
C.02	fürdő	4,59 m ²
C.03	wc	1,76 m ²
C.04	nappali-konyha	23,76 m ²
C.05	szoba	12,40 m ²
C.06	szoba	12,20 m ²
C.07	szoba	12,27 m ²
összesen		72,05 m ²
hasznos alapterület összesen		216,15 m ²

D típusú apartman

D.01	előtér	3,15 m ²
D.02	fürdő	4,00 m ²
D.03	nappali	22,58 m ²
összesen		29,73 m ²
hasznos alapterület összesen		59,46 m ²

E típusú apartman

E.01	előtér	3,12 m ²
E.02	fürdő	3,91 m ²
E.03	nappali	22,55 m ²
E.04	szoba	14,68 m ²
E.05	szoba	16,74 m ²
összesen		61,00 m ²
hasznos alapterület összesen		122,00 m ²

F típusú apartman

F.01	előtér	5,56
F.02	wc	2,13
F.03	fürdő	4,82
F.04	nappali-konyha	22,08
F.05	szoba	14,68
F.06	szoba	16,74
F.07	szoba	16,46
összesen		82,47 m ²
hasznos alapterület összesen		82,47 m ²

Általános lakószintek - közös területek

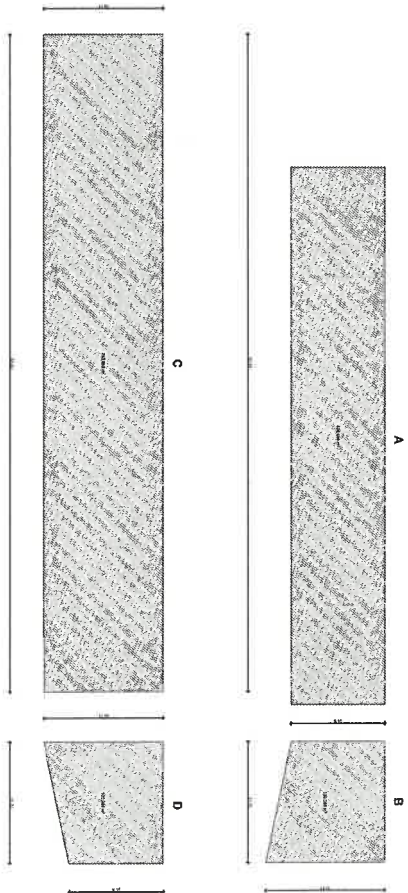
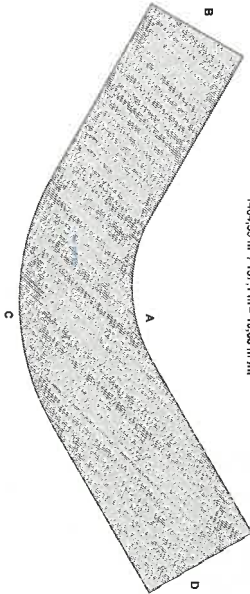
GANG	nyitott közlekedő-lépcső-lift	134,51 m ²
LOGGIA	apartmanokhoz tartozó loggiák	141,69 m ²
TÉR	közösségi terasz	20,07 m ²

APARTMANOK SZÁMA AZ ÉPÜLETBEN
LAKÓSZINTEK NETTÓ ALAPTERÜLETE
PINCE NETTÓ ALAPTERÜLETE
KÖZÖS TERÜLETEK NETTÓ ALAPTERÜLETE
FÖLDSZINTI BRUTTÓ BEÉPÍTETT ALAPTERÜLETE

20 db
828,98 m²
624,52 m²
888,81 m²
640 m²

1 db

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG 4,3-AS TÁRSASHÁZ
1464,59 m² / 137,1 m = 10,68 m²/m



6-os ÉPÍTÉSI HELLY APARTMAN HÁZAI

Pince szint	2 szint	3 db
P.01	18 db parkoló	566,78 m ²
P.02	lépcsőház-lift-előter	35,16 m ²
P.03	elektronos helyiség	8,98 m ²
P.04	gépészeti helyiség	13,60 m ²
Pince szint összesen		624,52 m ²

Általános lakószintek - apartmanok	2 szint	5 db
A típusú apartman		
A.01	előter	3,14 m ²
A.02	fürdő	3,68 m ²
A.03	szoba	17,78 m ²
összesen		21,60 m ²
hasznos alapterület összesen		107,30 m ²

B típusú apartman	1 db
B.01 előter	3,14 m ²
B.02 fürdő	3,64 m ²
B.03 nappali	17,52 m ²
B.04 szoba	14,66 m ²
B.05 szoba	12,96 m ²

17,92 m ²	

C típusú apartman	3 db
C.01 előter	5,07 m ²
C.02 fürdő	4,59 m ²
C.03 wc	1,76 m ²
C.04 nappali-konyha	23,76 m ²
C.05 szoba	12,40 m ²
C.06 szoba	12,20 m ²
C.07 szoba	12,27 m ²

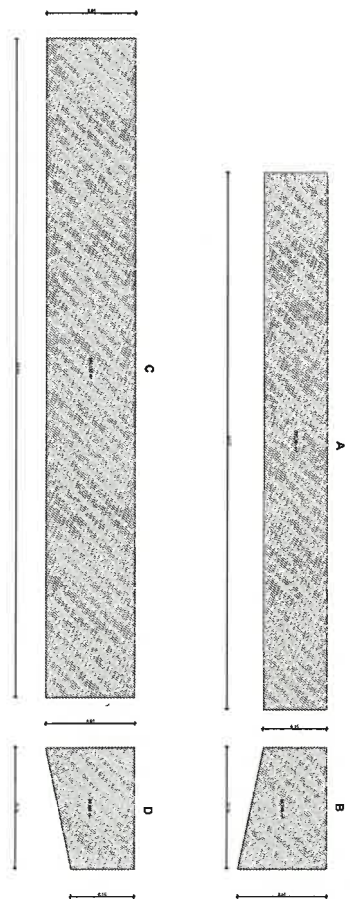
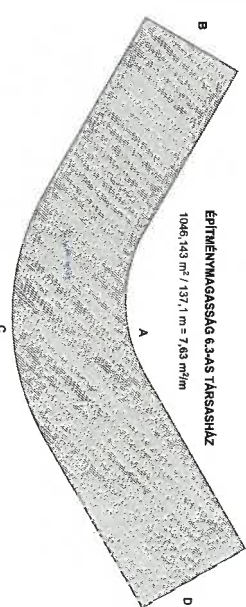
D típusú apartman	1 db	
D.01	előtér	3,15 m ²
D.02	fürdő	4,00 m ²
D.03	nappali	22,58 m ²
összesen		29,73 m ²
hasznos alapterület összesen		29,73 m ²

E típusú apartman	1 db
E.01 előter	3,12 m ²
E.02 fürdő	3,91 m ²
E.03 nappali	22,55 m ²
E.04 szoba	14,68 m ²
E.05 szoba	16,74 m ²
összesen	61,00 m ²
hasznos alapterület összesen	61,00 m ²

F típusú apartman	1 db
F.01 előter	5,56
F.02 wc	2,13
F.03 fürdő	4,82
F.04 nappalkonyha	22,08
F.05 szoba	14,68
F.06 szoba	16,74
F.07 szoba	16,46
	?

Általános lakószintek - közös területek		2 sz
GANGL	nyitott közlekedő-lépcső-fiók	134,51 m ²
LOGGIA	apartmanokhoz tartozó loggiák	141,69 m ²
TÉR	közösségi tereasz	20,07 m ²
		296,27 m ²

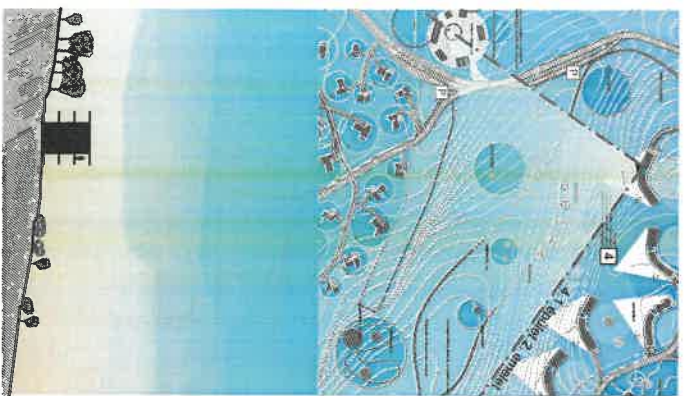
APARTMANOK SZÁMA AZ ÉPÜLETBEN
LAKÓSZINTEK NETTÓ ALAPTERÜLETE
PINCÉ NETTÓ ALAPTERÜLETE
KÖZÖS TERÜLETEK NETTÓ ALAPTERÜLETE
FÖLDSZINTI BRUTTÓ BEÉPÍTETT ALAPTERÜLETE





BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

4. építési hely - Apartman házak - látványterv

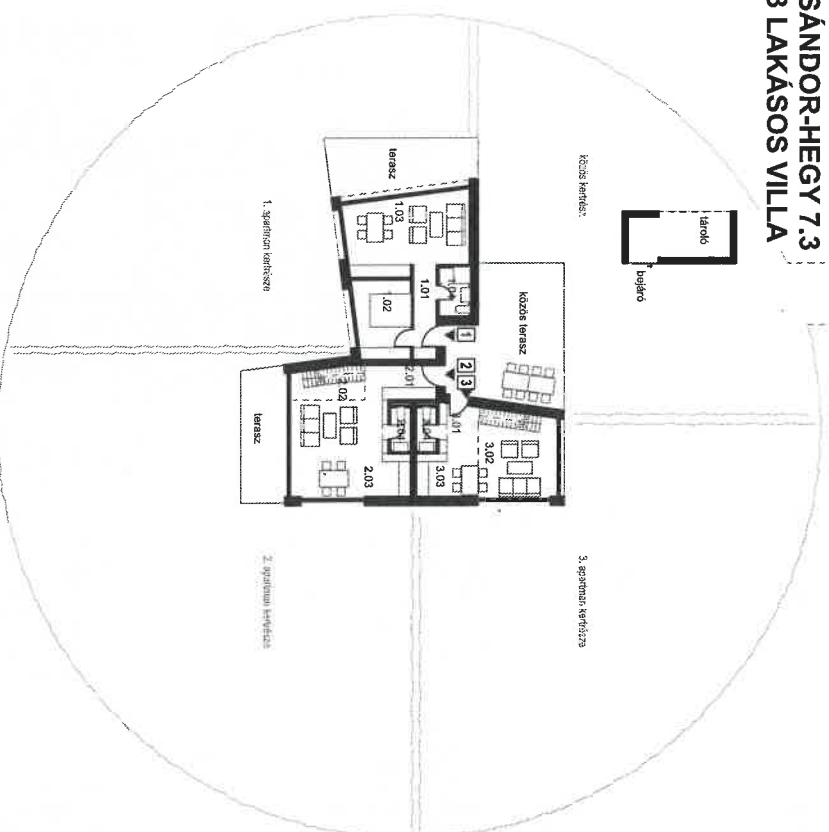


BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

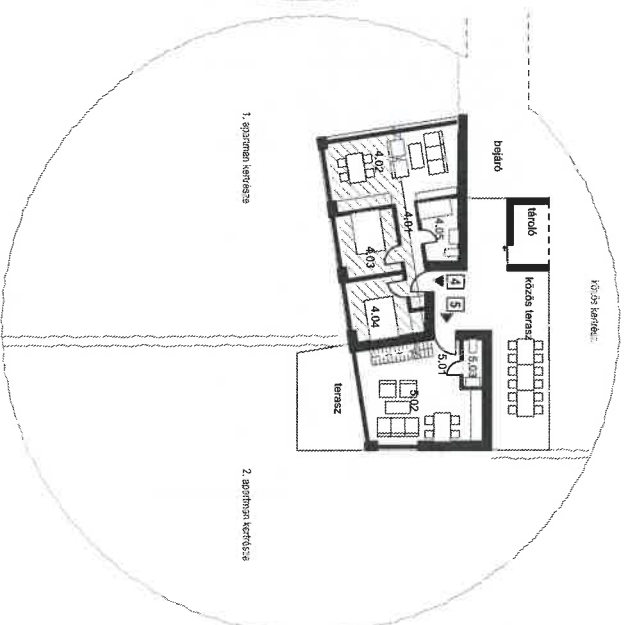
4. építési hely - Apartman házak 4.1 épület - kilátás a 2. emeltről

[Handwritten signature]

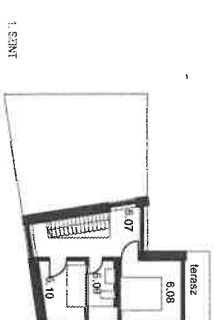
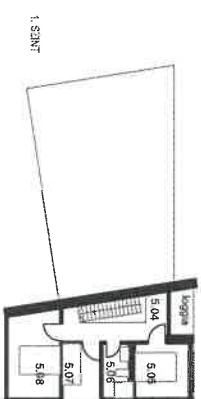
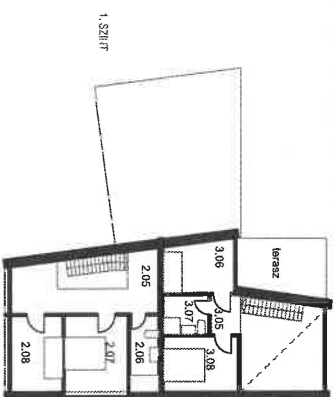
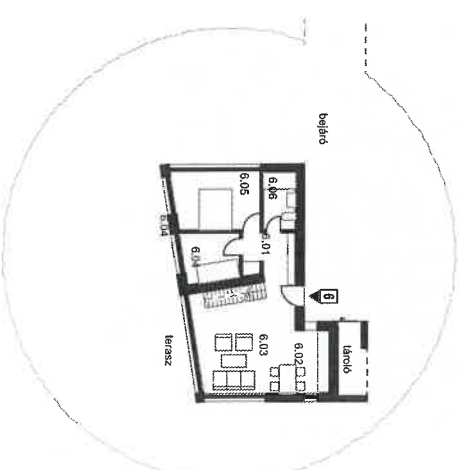
SÁNDOR-HEGY 7.3 3 LAKÁSOS VILLA



SÁNDOR-HEGY 7.2 2 LAKÁSOS VILLA



SÁNDOR-HEGY 7.1 VILLA 1 LAKÓEGYSÉGGEL



7 ÉPÍTÉSI HELY VILLAÉPÜLETEI

7.3 JELÜ VILLAÉPÜLET

10 db

1-es apartman

előszoba	5,61 m ²
1.02 szoba	11,69 m ²
1.03 nappali	23,42 m ²
1.04 fürdő	3,60 m ²
földszint összesen	44,32 m²

1-es apartman hasznos alapterülete

terasz	44,32 m²
terasz	17,93 m²

2-es jelű apartman

előtér	4,32 m ²
2.02 nappali	27,55 m ²
2.03 konyha	4,72 m ²
2.04 wc	2,16 m ²
földszint összesen	38,75 m²

emelet

2.05 galéria	16,63 m ²
2.06 fürdő	5,19 m ²
2.07 szoba	12,56 m ²
2.08 szoba	9,30 m ²
emelet összesen	43,68 m²

2-es apartman hasznos alapterülete

terasz	82,43 m²
terasz	15,02 m²

3-as jelű apartman

előtér	3,62 m ²
3.01 nappali	17,85 m ²
3.03 konyha	5,46 m ²
3.04 wc	2,16 m ²
földszint összesen	29,09 m²

emelet

3.05 galéria	3,04 m ²
3.06 szoba	8,40 m ²
3.07 fürdő	4,20 m ²
3.08 szoba	9,85 m ²
emelet összesen	25,49 m²

3-as apartman hasznos alapterülete

terasz	54,58 m²
---------------	----------------------------

Közös területek

közös terasz	22,08 m ²
tároló	11,19 m ²
Közös területek alapterülete	33,27 m²

APARTMANOK SZÁMA AZ ÉPÜLETBEN

7.3 JELÜ VILLAÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLETE	3 db
	247,55 m²

7.2 JELÜ VILLAÉPÜLET

22 db

4-es apartman

előtér	5,21 m ²
4.02 nappali-konyha	22,57 m ²
4.03 szoba	9,57 m ²
4.04 szoba	9,89 m ²
4.05 fürdő	5,37 m ²
földszint összesen	52,61 m²

4-es apartman alapterülete

5-ös jelű apartman

előtér	3,46 m ²
5.02 nappali-konyha	24,82 m ²
5.03 wc	2,35 m ²
földszint összesen	30,63 m²

emelet

5.04 galéria	6,86 m ²
5.05 szoba	7,01 m ²
5.06 fürdő	3,6 m ²
5.07 szoba	5,63 m ²
5.08 szoba	10,70 m ²
emelet összesen	33,82 m²

5-ös apartman alapterülete

terasz	64,45 m²
loggia	14,47 m ²
terasz	2,56 m²

Közös területek

közös terasz	32,73 m ²
tároló	5,50 m ²
Közös területek alapterülete	38,23 m²

APARTMANOK SZÁMA AZ ÉPÜLETBEN

7.2 JELÜ VILLAÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLETE	2 db
	172,32 m²

7.1 JELÜ VILLAÉPÜLET

18 db

6-os apartman

előtér	8,19 m ²
6.02 konyha	5,25 m ²
6.03 nappali	23,35 m ²
6.04 szoba	6,66 m ²
6.05 szoba	12,27 m ²
6.06 fürdő	4,48 m ²
földszint összesen	60,20 m²

emelet

6.07 galéria	8,65 m ²
6.08 szoba	9,14 m ²
6.09 fürdő	4,44 m ²
6.10 szoba	7,06 m ²
emelet összesen	29,29 m²

6-os apartman alapterülete

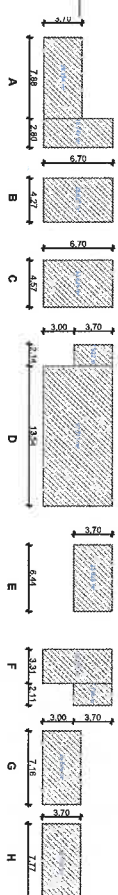
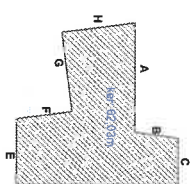
terasz	89,49 m²
tároló	14,74 m ²
terasz	4,75 m²
terasz	4,40 m²

APARTMANOK SZÁMA AZ ÉPÜLETBEN

7.1 JELÜ VILLAÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLETE	1 db
	113,38 m²

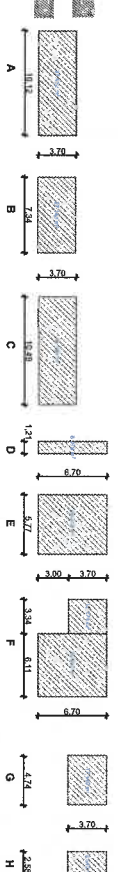
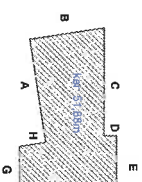
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG 7.3-AS VILLA

314,84 m² / 62,03 m = 5,07 m²/m



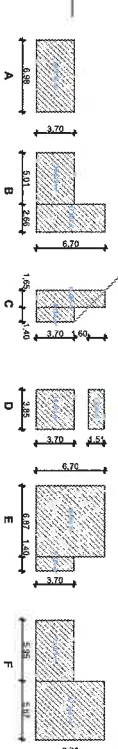
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG 7.2-AS VILLA

230,448 m² / 51,68 m = 4,46 m²/m

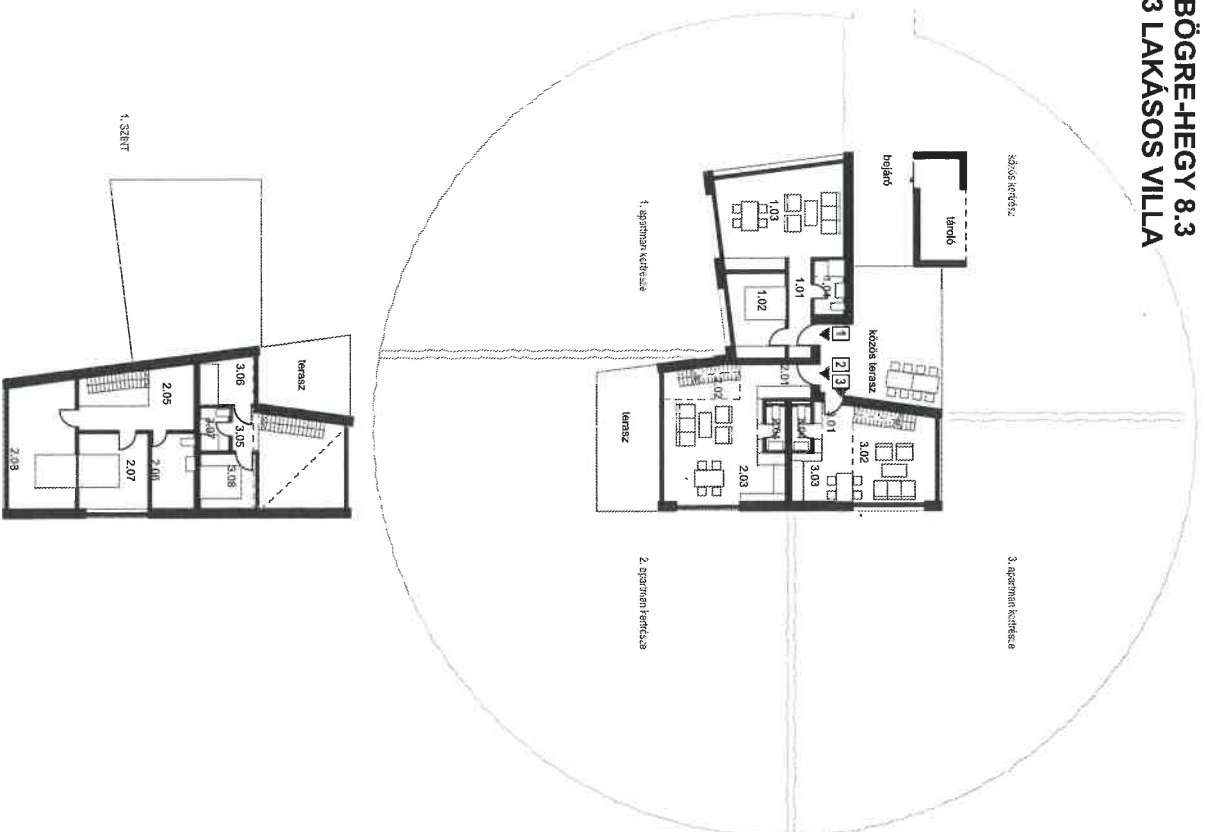


ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG 7.1-AS VILLA

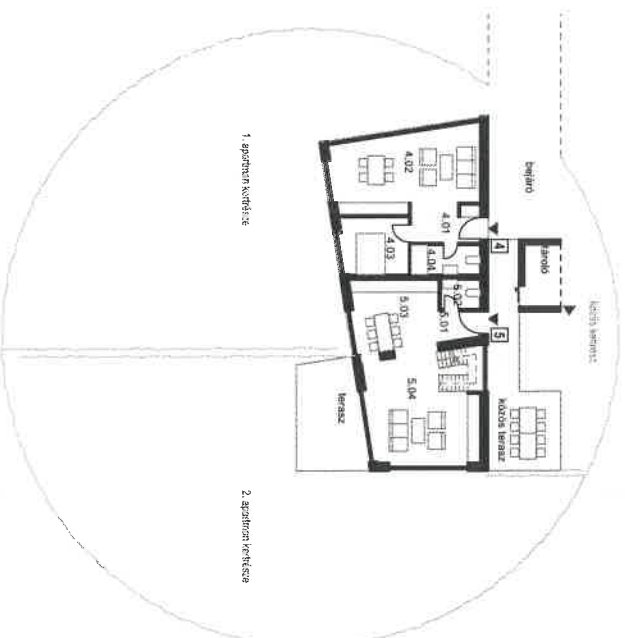
209,62 m² / 41,45 m = 5,05 m²/m



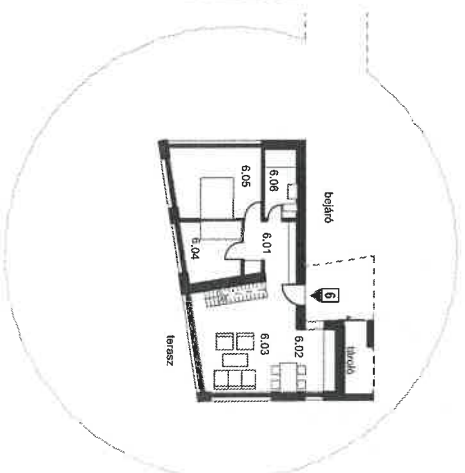
BÖGRE-HEGY 8.3 3 LAKÁSOS VILLA



BÖGRE-HEGY 8.2 2 LAKÁSOS VILLA



BÖGRE-HEGY 8.1 VILLA 1 LAKÓEGYSÉGGEL



8. ÉPÍTÉSI HELY VILLAÉPÜLETEI

8.3. JELÜ VILLAÉPÜLET

7. db

1-es apartman

Földszint

1.01	előszoba	5,94 m ²
1.02	szoba	12,52 m ²
1.03	nappali	29,39 m ²
1.04	fürdő	4,02 m ²

Földszint összesen 51,87 m²

1-es apartman hasznos alapterülete

terasz 51,87 m²
17,93 m²

2-es jelű apartman

Földszint

2.01	előtér	4,32 m ²
2.02	nappali	30,82 m ²
2.03	konyha	5,85 m ²
2.04	wc	2,16 m ²

Földszint összesen 43,15 m²

emelet

2.05	galéria	11,21 m ²
2.06	fürdő	7,97 m ²
2.07	szoba	13,92 m ²
2.08	szoba	20,48 m ²

emelet összesen 53,58 m²

2-es apartman hasznos alapterülete

terasz 96,73 m²
20,72 m²

3-as jelű apartman

Földszint

3.01	előtér	3,62 m ²
3.02	nappali	21,37 m ²
3.03	konyha	6,24 m ²
3.04	wc	2,16 m ²

Földszint összesen 33,39 m²

emelet

3.05	galéria	2,75 m ²
3.06	szoba	6,01 m ²
3.07	fürdő	3,13 m ²
3.08	szoba	7,42 m ²

emelet összesen 19,31 m²

3-as apartman hasznos alapterülete

52,70 m²

Közös területek

Közös terasz	34,51 m ²
tároló	11,19 m ²

Közös területek alapterülete 45,70 m²

APARTMANOK SZÁMA AZ ÉPÜLETBEN

8.3. JELÜ VILLAÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLETE 285,85 m²

8.2. JELÜ VILLAÉPÜLET

7. db

4-es apartman

Földszint

4.01	előtér	4,77 m ²
4.02	nappali-konyha	28,77 m ²
4.03	szoba	9,74 m ²
4.04	fürdő	4,82 m ²

Földszint összesen 48,1 m²

4-es apartman alapterülete

48,10 m²

5-ös jelű apartman

Földszint

5.01	előtér	2,81 m ²
5.02	wc	2,71 m ²
5.03	konyha-étkező	14,66 m ²
5.04	nappali	33,57 m ²

Földszint összesen 53,75 m²

emelet

5.05	szoba	9,87 m ²
5.06	fürdő	5,18 m ²
5.07	szoba	17,33 m ²
5.08	galéria	4,12 m ²

emelet összesen 36,5 m²

5-ös apartman alapterülete

terasz 90,25 m²
17,10 m²

Közös területek

Közös terasz	13,48 m ²
tároló	5,50 m ²

Közös területek alapterülete 18,98 m²

APARTMANOK SZÁMA AZ ÉPÜLETBEN

8.2. JELÜ VILLAÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLETE 174,43 m²

8.1. JELÜ VILLAÉPÜLET

6. db

6-os apartman

Földszint

6.01	előtér	10,88 m ²
6.02	konyha	6,26 m ²
6.03	nappali	21,96 m ²
6.04	szoba	8,16 m ²
6.05	szoba	14,7 m ²
6.06	fürdő	5,44 m ²

Földszint összesen 67,40 m²

emelet

6.07	galéria	8,17 m ²
6.08	szoba	12,97 m ²
6.09	fürdő	4,44 m ²
6.10	szoba	15,79 m ²

emelet összesen 41,37 m²

6-os apartman alapterülete

terasz 108,77 m²
14,74 m²
4,44 m²

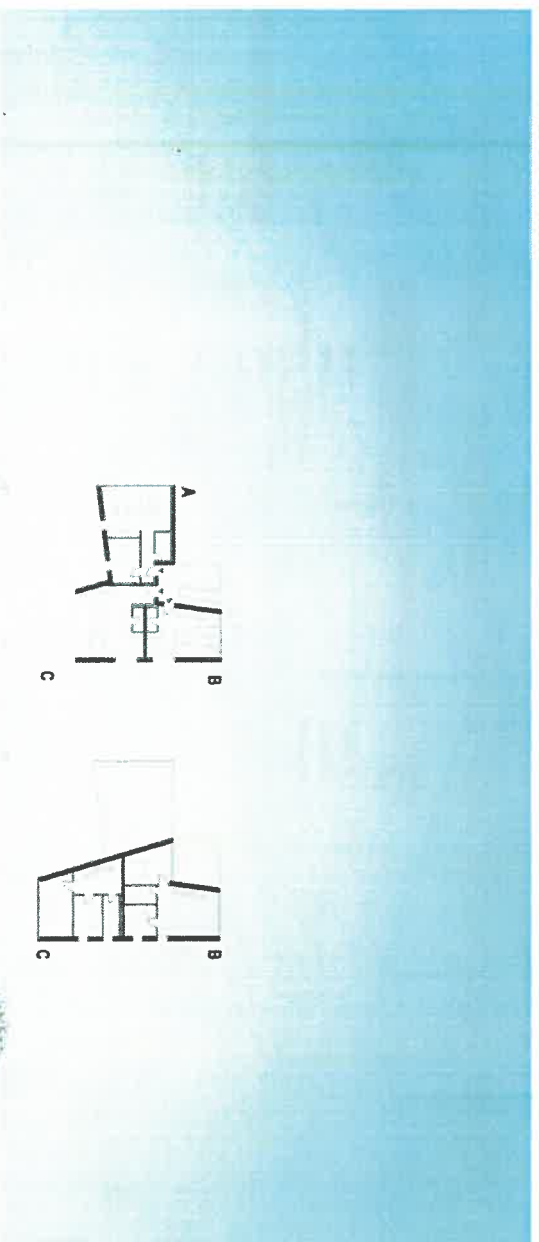
Közös területek

terasz	14,74 m ²
tároló	4,44 m ²

Közös területek alapterülete 19,18 m²

APARTMANOK SZÁMA AZ ÉPÜLETBEN

8.1. JELÜ VILLAÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLETE 127,95 m²



BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET
 8. építési hely - villaépületek - látványterv a Bögre-hegyről



BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

7. építési hely - 7.2 villaépület - kilátás az emeletről



BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

Látvány a Balatonról

Építési hely száma	Megnevezés	BÉRFÉLÉSI ADATOK									
		Db szám	Sztm szám	Beépített földszinti alap-terület	Beépített alapterületek összesen	bruttó	tervez./terv.	tervez./terv.	tervez./terv.	tervez./terv.	tervez./terv.
1	1.1 hotelépület	m ²	1	1	7 850	7 430	2 822	10 252	15 252		
	1.2 apartman ház	m ²	1	5	640	1 336	625	1 444	3 404	3 870	
	1.3 apartman ház	m ²	1	5	640	1 336	625	1 444	3 404	3 870	
	1.4 apartman ház	m ²	1	5	640	1 336	625	1 444	3 404	3 870	
	1.5 apartman ház	m ²	1	5	640	1 336	625	1 444	3 404	3 870	
összesen		m ²			10 436	12 772	2 498	8 598	23 868	30 732	
2	2.1 kósió és garadapont	m ²	1	1	130	65	0	50	115	130	
	2.2 helyőrző manufaktúra	m ²	1	1	114	75	0	0	75	114	
	2.3 kecke- és dísz	m ²	1	1	70	46	0	0	46	70	
	2.4 takarmánytároló	m ²	1	1	56	37	0	0	37	56	
	2.5 istálló	m ²	1	1	160	80	0	0	80	160	
2.6 karantén-épület		m ²	1	1	92	70	0	0	70	92	
	összesen	m ²			622	373	0	50	423	622	
3	3. nem tervezési feladat	m ²									
	4.1 apartmanház	m ²	1	3	640	829	625	889	2 342	2 590	
	4.2 apartmanház	m ²	1	3	640	829	625	889	2 342	2 590	
	4.3 apartmanház	m ²	1	3	640	829	625	889	2 342	2 590	
	4.4 apartmanház	m ²	1	3	640	829	625	889	2 342	2 590	
4.5 apartmanház		m ²	1	3	640	829	625	889	2 342	2 590	
	4.6 apartmanház	m ²	1	3	640	829	625	889	2 342	2 590	
összesen		m ²			3 840	4 974	3 747	5 333	14 054	15 540	
5	5. nem tervezési feladat	m ²									
	6.1 apartmanház	m ²	1	2	640	549	625	593	1 766	1 950	
	6.2 apartmanház	m ²	1	2	640	549	625	593	1 766	1 950	
	6.3 apartmanház	m ²	1	2	640	549	625	593	1 766	1 950	
	összesen	m ²			1 920	1 646	1 874	1 778	5 297	5 850	
7	7.1 villáépület	m ²	18	2	1 476	1 611	86	345	2 041	2 574	
	7.2 villáépület	m ²	22	2	2 750	2 575	121	1 095	3 791	4 466	
	7.3 villáépület	m ²	10	2	1 800	1 813	112	550	2 476	3 250	
	összesen	m ²			6 026	5 999	318	1 990	8 307	10 290	
	8.1 villáépület	m ²	6	2	1 200	653	27	88	768	966	
8.2 villáépület		m ²	7	2	980	968	39	214	1 221	1 540	
	8.3 villáépület	m ²	7	2	700	1 409	78	512	2 000	2 457	
összesen		m ²			2 880	3 030	143	815	3 988	4 963	
ÖSSZESEN		m ²			25 724				17 593	67 997	

Megnevezés	BÉRFÉLÉSI PARAMÉTEREK									
	Mértékegység		A telken belüli építési helyek száma							
	Építési övezet/telek		K _{max}							
Telek területe	Tervezett beépített alapterület		441 793							
	Beépítési számlák		25 724							
Építési hely száma	Tervezett		1							
	Beépítési hely területe		5,43							
Az építési hely területe	Tervezett		1							
	Beépítési hely területe		5,43							
Az építési helyen belüli elhelyezhető legnagyobb földszinti alapterület	Tervezett		15 100							
	Beépítési hely területe		10 436							
Az építési helyen belüli kialakítandó legkisebb földterület	Tervezett		0,5							
	Beépítési hely területe		0,5							
Az építési helyen belüli elhelyezhető legnagyobb legmagasabb építménymagasság	Tervezett		15,0							
	Beépítési hely területe		17,0							
Az építési helyen belüli elhelyezhető legnagyobb legmagasabb építménymagasság	Tervezett		7,5							
	Beépítési hely területe		5,0							
Az építési helyen belüli elhelyezhető legnagyobb legmagasabb építménymagasság	Tervezett		6,0							
	Beépítési hely területe		11,0							
Az építési helyen belüli elhelyezhető legnagyobb legmagasabb építménymagasság	Tervezett		9,0							
	Beépítési hely területe		8,0							
Az építési helyen belüli elhelyezhető legnagyobb legmagasabb építménymagasság	Tervezett		5,5							
	Beépítési hely területe		5,5							

BALATONKENESE

Sándor-hegy és Bögre-hegy fejlesztési terület
beépítési koncepció közműellátás programterve

Műszaki Leírás

Megrendelő:
MCXVI Építésműterem Kft.
1117 Budapest Fehérvári út 35.

Tervező:
Page-CAD Bt.
6728 Szeged, Forradalom utca 6.
Ügyvezető: Széles Gergely

Feladós tervező
Széles Géza
VZ, GO/06-0082

Szeged, 2020. április 30.

1. KÖZMŰELLÁTÁS

A tervezett fejlesztések várhatóan több ütemben valósulnak meg. Ugyanakkor a közműfejlesztések, a közműigények kiszolgálását már az első ütemben is a távlati „végleges” állapot figyelembevételével kell megvalósítani. A helyszíni bejárásra tapasztalatokon túlmenően a rendelkezésre álló építész koncepcióra, e-közműves adatokra, földhivatali térképekre, geodéziai felmérésre és a talajvizsgálati és hidrogeológiai jegyzőkönyvre támaszkodtunk a jelen közműves munkarész elkészítésekor.

Beépítési tervünket megelőzően 2019. novemberében tanulmánytervet készítettünk, melynek keretében tisztáztuk a tervezési terület környezetének vízi közmű adottságait.

Beszerezésre került az e-közmű rendszerben hivatalosan szereplő és nyilvántartott földgázellátás, vízellátás, szennyvízelvezetés, elektromos és távközlés nyomvonalas létesítményei. A vezetékeket $M=1.2000$ méretarányú helyszínrajzunkon mutattuk be az őket üzemeltető szolgáltató társaságok megnevezésével együtt.

Jelen tervünkhöz alapul használtuk az építész beépítési tervet.

A tervezett épületek vízi közmű ellátásával foglalkozunk, amelyben a vízellátás, szennyvízelvezetés és csapadékvíz elvezetés lehetőségét, műszaki megoldását mutatjuk be közműellátás helyszínrajzon és műszaki leírásban. A vízellátás-csatornázás szolgáltatói egyvezetetését, a műszaki elemek tisztázását a tervezés további fázisában, egyeztető tárgyalások keretében kell pontosítani. Ennek megindításához a szabályozási terven alapuló végleges telekmegosztás vagy földhivatali birtoktartár bemutatása is szükséges.

1.1. Vízellátás

A fejlesztési terület vízellátását a település Fő utcáján kiépített, DN 100 mm-es köztüzemű ivóvíz elosztó vezeték meghosszabbításával lehet biztosítani. A víz gerincvezetékét mintegy ezer méterrel kell továbbvezetni a beépítésre kerülő terület DK-i bejáratáig. Mivel jelen információink szerint a tervezéssel érintett terület egy helyrajzi számon fog szerepelni, így az ingatlanok egy bekötési vízmérője lesz. A kialakításra kerülő épületek egy-egy ivóvíz állomását, a lakások egy-egy mellék vízmérőt kapnak a fogyasztás rögzítésére.

Épületgépész adatszolgáltatás szerint a fejlesztési terület napi vízigénye mintegy 95,25 m³/nap.

Hat órás óráscúcs tényezővel a fogyasztás óráscúcsa $Q_{hmax}=95,25 \text{ m}^3/\text{nap}$; 6 óra=15,88 m³/óra=4,4 liter/sec.

A területen létesülő épületek külső oltóvíz igénye egyelőre nem ismert, azokat az építési engedélyezési terv során határozzák meg a szaktervezők.

Jelen tervünkben a DN 100 mm-es föld feletti tűzcsapokat ábrázoljuk, amelyek maximális távolsága az oltandó épülettől 100 m lehet. A telepítésüknél ezt a szempontot vesszük figyelembe.

Az épületekhez szükséges külön öltöző egy része szintén erről a hálózatról biztosítható, míg a fennmaradó részhez felszín alatti tűzvíz tárolókban kerül puffertelésre. Erre a célra előregártott vasbeton műtárgyak létesítését javasoljuk, egyszerű szállíthatóságuk, garantált vízárfóságuk és könnyű letelepíthetőségük okán. Ezek egyszeri felbontás mellett folyamatos külön öltöző ellátást tudnak biztosítani a szükség esetén a területre érkező tűzoltóknak. A műtárgyakhoz minden megkezdett 100 m³ enként biztosítani kell egy tűzoltó felállási helyet, ahol Storz-kapcsos csőcsomók keresztül tudnak vizet vételezni a tűzoltóautó saját belső szivattyújának felhasználásával.

A terület vízelátását szakági helyszínrajzunkon mutatjuk be. A bekötési vízmérőt a 7213. sz. körút felső útkapocsait mellett tervezzük kialakítani. A mértőig D 110 PE csővel kell kiépíteni a F6 utcai vízvezeték. A vezeték végén föld feletti tűzcsapot oltsai és mosatási célból tervezünk.

A fejlesztési területen belüli mért vízvezeték szintén D 110 PE csőből kell kiépíteni teljes hosszban. A területen igényelünk környezetkés struktúrát tervezni, minimális ágyazatokkal.

A szakaszolás lehetőségét, ezzel az üzembiztonságot és a javíthatóságot szem előtt tartva négy elágazásnál 2-2 db DN 100 mm-es csapszáras tolozár beépítését tervezzük.

A telken belüli vízvezeték mintegy 1,1-1,2 m mélységben, a helyszínrajzon ábrázolt nyomvonalon, az út széleitől 1,5-1,8 m távolságban kívánjuk megépíteni. A tervezett tűzcsapokat a gépjármű forgalmától védett 2,0-2,5 m távolságban kell telepíteni csapszáras tolozárral, 1 x 1 m-es betongallérral védve.

Az építéi zoldfelületekhez szükséges locsolóvizet a kiépítendő környezet hálózatról lehet majd biztosítani. Mivel a locsolási célú vízkivétele várhatóan az esti órákban esedékes, ezért a személyi felhasználású használati ivóvízkivétel és vízfogyomlás nem fog korlátozódni a fürdési időszakban.

Az így kiépülő hálózat várhatóan megfelelő kapacitással rendelkezik majd az ingatlanfejlesztéssel érintett terület kiszolgálására.

1.2.

Szennyvíz-elvezetés

Balatonkenese településen elválasztó rendszerű szennyvízcsatorna üzemel, amely a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. szolgáltatási területének része. A fejlesztési terület szennyvízelvezetését a terület lejtéviszonyainak figyelembe vételével kell és lehet kialakítani, így elkerülhető a kényszerarányossággal üzemeltetett szennyvíz elvezető rendszer kiépítése és a gazdaságosabban üzemeltethető gravitációs csatornahálózat kialakítására nyílik lehetőség.

A települési szennyvízelvezető rendszer és a terep adottságok figyelembevételével megállapítható, hogy a 71. sz. főút mellett, a Gásterenyefa soron üzemelő DN 300 mm-es szennyvírgyűjtő csatorna befogadóként figyelembe vehető.

A magasabb fekvésű, a Sándor-hegyen, Bögře-hegyen és a töltők észak-keletre lévő területen (1. és 4. terület) megvalósuló épületek szennyvízelvezetését elválasztó rendszerű, gravitációs szennyvízgyűjtő hálózatról kívánjuk biztosítani.

A gyűjtő csatornák nyomvonalát és síkrajzi elhelyezését a szakági helyszínrajzunkon mutatjuk be.

Az ágas rendszerű nyomvonal kialakítás az Se1-0-0 jelű gyűjtőre csatlakozva viszonylag jól elkülönül, az egyes beépítési területeket teljes körűen lefedi. Az Se 1-1-0 jelű mellékgyűjtővel a Bögře-hegyre tervezett 6. sz. terület és a későbbi 3. és 5. területek szennyvizét kívánjuk elvezetni. Az Se 1-2-0 jelű mellékgyűjtővel a Sándor-hegy 2. és 7. területének szennyvízelvezetését biztosítjuk. Az 1. és 4. jelű fejlesztési területekről az Se 1-0-0 és Se 1-3-0 jelű gravitációs csatornák vezeték el a szennyvizet. A 4. terület 4.1 és 4.4 társas üdülőinek szennyvizét egyedi, ún. kisáramlós rendszerrel, rövid szennyvíz nyomcsővel lehet az Se 1-0-0 főgyűjtőbe továbbítani. Ezt a megoldást a terepadottságok, a több méteres magasság különbségek teszik szükségessé.

A tervünkben ábrázolt csatornákat hagyományos építéstechnológiával, DN 200 mm-es és a befogadó előtti rövid szakaszon D 300 KG-PVC csőből 1,5-2,5 m fektetési mélységben, Iránytöréseknél és a szükséges helyeken 1,00 belméretű tisztítóakkakkal, jellemzően 5 % lejtéssel lehet kiépíteni. A nagy tereplejtések esetén szintén hagyományos kialakítású buktóknak kell beépíteni, ezzel biztosítani a nagyobb fektetési mélység elkülönülését.

A fejlesztési területre vonatkozó tervek készítése során elengedhetetlenül fontos lesz az ingatlanfejlesztő, a vízközmű üzemeltető és az önkormányzat kooperációja, a szükséges kapacitások és a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében.

1.3.

Felszíni-csapadékvíz-elvezetés

A területen északnyugat-dékelet irányba lejtő enyhe plató található, mely szakadópartként ér véget a 71-es úttól északra. A terület morfológiájából adódóan a csapadékvizek természetes befogadója a Balaton, melybe gravitációs módon jutnak a felszínen lefolyó vizek. Az akadálymentes lefolyásról a 71-es főút és a MÁV 29. sz. vasútvonal alatti átereszek gondoskodnak. A tervünkhöz mellékelte tervlepon követhetőek a terület lejtéviszonyai.

Az Irodalmi adatok alapján a területre hulló csapadék éves mennyisége átlag szerint 620-650 mm/év. A talajmechanikai fúrásokban talajvíz nem jelentkezett. Mindemellett a terület geológiai viszonyai óvatosságra intenek szikaszítás tekintetében, mivel a jelenlét területen feltárt homok, homokliszt anyagú kőzetek a kis agrag-izsop tartalmuk miatt hajlamosak az erózióra, folyósodásra, kimosódásra. A homokliszt, homokos homokliszt-rétegek könnyen elszállítják a vizet a ködött rétegekhez és lerohantok azok talajfázis parancsereit.

A lejtéviszonyok és a jól elkülönülő beépítési területek figyelembevételével 3 db csapadékvíz tározó-szikaszító kialakítása szükséges. Ennek megfelelően a szakági helyszínrajzunkon megjelöltük a Sándor-hegyi víztározót, a Bögře-hegyi víztározót és a szőlőidai víztározót.

Mindhárom vízi létesítmény jól megközelíthető, így jól karbantartható, de kellően frekvenciák, mely területen alakítjuk ki.

Az 1. jelű szállóoldali víztározó az 1. és 4. jelű fejlesztési terület felszín vizzeit fogadja. Az 1. jelű terület esetén ennek megfelelően a csapadékvíz terhelése a 4 évente egyszer előforduló legnagyobb 10 perces záporintenzitásból (270lt/sec/ha) számolva, $\alpha=0,80$ lefolyási tényezőt véve alapul

$$Q_1=227,1 \text{ lt/sec}$$

$$V_1=227,1 \text{ lt/sec} \times 600 \text{ sec} = 136260 \text{ lt}$$

$$V_1=136,26 \text{ m}^3$$

A 4. jelű terület esetében

$$Q_4=87,71 \text{ lt/sec}$$

$$V_4=87,71 \text{ lt/sec} \times 600 \text{ sec} = 52630 \text{ liter}$$

$$V_4=52,63 \text{ m}^3$$

Tehát a szállóoldali tározó terhelése:

$$V_{\text{száll}}=136,26 \text{ m}^3 + 52,63 \text{ m}^3 = 188,89 \text{ m}^3 \approx \text{kb. } 190 \text{ m}^3$$

A 2. jelű Sándor-hegyi víztározó a 2. és 7. jelű beépített területek vizét fogadja.

A 2. jelű terület esetén:

$$Q_2=54,55 \text{ lt/sec}$$

$$V_2=54,55 \text{ lt/sec} \times 600 \text{ sec} = 32730 \text{ liter}$$

$$V_2=32,73 \text{ m}^3$$

A 7. jelű terület esetén:

$$Q_7=301,11 \text{ lt/sec}$$

$$V_7=301,11 \text{ lt/sec} \times 600 \text{ sec} = 180670 \text{ liter}$$

$$V_7=180,67 \text{ m}^3$$

Tehát a Sándor-hegyi víztározó terhelése:

$$V_{\text{Sándor}}=32,73 \text{ m}^3 + 180,67 \text{ m}^3 = 213,4 \text{ m}^3$$

A 3. jelű Bögrehégyi víztározó a 6. és a 8. , jelenlegi fejlesztési területek vizét, valamint a jövőben létesülő 3. és 5. jelű fejlesztési területek felszíni vizét kell hogy fogadja.

A 3. jelű terület esetén:

$$Q_3=13,84 \text{ lt/sec}$$

$$V_3=13,84 \text{ lt/sec} \times 600 \text{ sec} = 8310 \text{ liter}$$

$$V_3=8,31 \text{ m}^3$$

A 5. jelű terület esetén:

$$Q_5=57,42 \text{ lt/sec}$$

$$V_5=57,42 \text{ lt/sec} \times 600 \text{ sec} = 34450 \text{ liter}$$

$$V_5=34,45 \text{ m}^3$$

A 6. jelű terület esetén:

$$Q_6=21,10 \text{ lt/sec}$$

$$V_6=21,10 \text{ lt/sec} \times 600 \text{ sec} = 12660 \text{ liter}$$

$$V_6=12,66 \text{ m}^3$$

A 8. jelű terület esetén:

$$Q_8=125,64 \text{ lt/sec}$$

$$V_8=125,64 \text{ lt/sec} \times 600 \text{ sec} = 75380 \text{ liter}$$

$$V_8=75,38 \text{ m}^3$$

Tehát a Bögrehégyi víztározó terhelése:

$$V_{\text{Bögreh}}=8,31 \text{ m}^3 + 34,45 \text{ m}^3 + 12,66 \text{ m}^3 + 75,38 \text{ m}^3 = 130,80 \text{ m}^3$$

A tározók hasznos térfogatát tapasztalatunk szerint a terület vízáteresztő képessége, a talajvízszint és a párolgási veszteség figyelembevételével legalább háromszoros biztonsági tényezővel vesszük figyelembe, amennyiben a négy évente egyszer előforduló záporterhelése méretezzük.

Ennek megfelelően a tározók hasznos térfogata:

$$V_{\text{száll}}=190 \text{ m}^3 \times 3 = 570 \text{ m}^3$$

$$V_{\text{Sándor}}=213,4 \text{ m}^3 \times 3 = 640,2 \text{ m}^3$$

$$V_{\text{Bögreh}}=130,80 \text{ m}^3 \times 3 = 392,4 \text{ m}^3$$

A tározókat legalább 1,1-1,5 rézsűvel, vízártási természetes szórással védett fennk. és részburkolattal, becsatlakozásnál betonba rakott terméskő burkolattal kell kiépíteni. A tározóba csatlakozó zárt csapadékvíz csatornákat a szelvénymerülük csökkentése érdekében úgy kell méretezni, hogy késleltetett vízelvezetéssel, puffertárolást követően

fogadja a nagyobb épületek, társas üdülők, szállodák, wellness központok területi vízeit. Ezzel költségkímélő vízelvezető csatornákat lehet kiépíteni. A villa épületek területi vízeit közvetlen bekötéssel és elvezetéssel lehet kialakítani.

Mindhárom záportároló öblözletében egy-egy csapadékvíz főgyűjtő kerít megáztatósárra, így az Sc 1-0-0 csatorna a szállodai víztároló, az Sc 2-0-0 csatorna a Sándor-hegyi víztároló, az Sc 3-0-0 csatorna a Bögre-hegyi víztároló főgyűjtője lesz.

Ezek a csatornák a hozzájuk csatlakozó mellékgyűjtőkkel együtt biztosítják a teljes vízelvezetést.

A csatornákat DN 200-300-400 mm-es KG-PVC csövekkel, 0,8-1,20 m mélységben fektetve, hagyományos beton tisztítóaknákkal, 3‰ lejtéssel tervezik kiépíteni. Nagy területeknek búvárnálkakal biztosítjuk a nagy feltételei mélység elkerülését.

A befogadók térfogatának csökkentését az előírtított csapadékvíz egy részének felhasználásával, úgy nevezett szűrővíz hasznosítással lehet majd elérni. Ennek érdekében a szállodák és apartmanok toalettfének öblítését külön rendszerrel működő csapadékvízbevezető, zárt csapadékvíz, pufferből biztosítanák. Szintén a csapadékvíz befogadók térfogatának csökkentését lehet elérni az előírtított felszíni csapadékvíz öntözésre történő felhasználásával. Ez a vízfelhasználás csak a vegetációs időszakban jelentkezik, illetve a megbízható automatizált öntözést igen költségesen lehet megvalósítani, de a nagyobb növények időszakos locsolását, vízüntpótlását hagyományos technológiákkal is lehet végezni.

1.4. Gázellátás

Balatonkenese településen 4 baros közepnyomású földgázhálózat működik. D 63 csőátmérővel, melyet az E-ON Közép Dunántúli Gazdálkodási Zrt. üzemeltet. A fejlesztési terület gázellátására figyelembe vehetőek a Balaton úton, a Fő úton valamint a Barcsenyi Dániel utcában kiépített földgáz ágrazetek. A költségkímélő költségkímélővel kiválasztott egyik ágrazetek meghosszabbításával, egy új közepnyomású vezeték kiépítésével a szolgáltatást beruházásban igény esetén biztosítható lenne a gázellátás. Ennek kialakítása az alternatív megoldások miatt jelenleg nem opció.

Az elmúlt időszakban csökkenő tendenciát mutató általános gázigények és a megújuló energiák használatának előírása miatt a rendelkezésre álló földgáz kapacitás várhatóan a fejlesztés gázigényét nagyságrendekkel több.

A fejlesztés során esetleg kiépítendő közterületi földgázvezető hálózat tervezése és kivitelezése csak az NKH Földgázvezető Zrt. által lehetséges a szolgáltatási szerződés aláírása után, fejlesztői költségvetés mellett.

Gázvezető hálózat tervezését a végleges teleköztetés és közterületi kialakítást követően földhivatali bejegyzést követően lehet megkezdni.

Az így megvalósult gázvezető hálózat az NKH Földgázvezető Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében lesz.

1.5. Általános információk

A fejlesztési területre vonatkozó vízellátási-csatározási tervet a fent felsoroltak tudatában kell elkészíteni és vízi jogi engedélyeztetést követően lehetséges annak megvalósítása. A tervezés megvalósítás elődleges feltétele az új teleköztetés kialakítása és földhivatali rendezése.

Szeged, 2020. április 30.

Széles Géza
Tervező
VZ, GO/06-0082

Széles Gergely
Ügyvezető
Page CAD Bt.

Közmű ágra	DN200 KG-PVC	DN300 KG-PVC	D110 PE100 SDR-17
Se 1-0-0	934,00	54,00	131,50
Se 1-1-0	517,00		
Se 1-1-1	347,50		
Se 1-2-0	843,00		
Se 1-2-1			184,00
Se 1-2-2	236,50		
Se 1-2-2-1	97,00		
Se 1-2-2-2	140,00		
Se 1-2-3	84,50		
Se 1-3-0	277,00		
Összesen	3476,50	54,00	315,50
Működési		3846,00	

Balatonkenese Sándorhegy-Bögrehegy fejlesztési terület

Vízlat terv

ELEKTROMOS TERVFEJLESZET - MŰSZAKI LEÍRÁS

Építető:

Knesa Golf Zrt.

Építész tervező:

MCXVI Építésműterem Kft.

Építésművelő tervező:

Sándor Dávid villamosmérnök (V-T-01-14331, 01-64651)
H-1134 Budapest Dévai utca 22-24. C/39.

BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

Erős- és gyengeáramú ellátási koncepció 1

ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI MŰSZAKI LEÍRÁS

Erősáramú rendszerek és ellátás

A tervezési területre elkészített épületek épület csoportok villamos energia ellátására a területen elérhető áramszolgáltatástól (E.ON) kell elvárni kéri.

Az áramszolgáltatónak a tervezési terület északi oldalán futó 7213 fő utcán van középvezetőséget légtérbees indítója, amely az előzetes egyeztetések alapján megfelelő lehet a terület energia ellátására.

Az áramszolgáltató felé a hivatkozás energia igénytést beadtuk. A választ még nem érkezett meg. Az áramszolgáltatástól személyes (nem hivatalos) egyeztetés történt.

A tervezési területre javasolt elhelyezni 2 vagy 3 áramszolgáltatást tulajdonos transzformátor állomást. Az állomás az épületektől függetlenül áll, ún. belsőtranszformátor állomás lesz. Az építészeti vázlatterven 3db transzformátor pozíciót jelöltünk.

A területre így az áramszolgáltatást kell bedolgozni középvezetőséget földkébebe, hogy a transzformátor állomásokat elkészítsék. Az állomásokról még szintén mérésiellen hálózati fejlesztése szükséges az adott épületekig-épület csoportokig, szintén földkébebe formában, kisteszűsége.

Az egyes épületek részére, illetve az egyes villa épületek (tiszteletként 1-1 épület, amely több lakóterület tartalmaz) részére külön-külön töltetések tervezése javasolt. A több lakóterületű villák épületek minden lakó egysége részére külön-külön töltetés tervezett.

A terület energia igénye:

Tervezési terület	Rendeltetés	Egyéb területi mérték szcm	Darab- szcm	Összes (db) területi mérték szcm	Egyekébebe területi mérték szcm	Összes (db) területi mérték szcm
1.	200 szobos szálloda, wellness kp.	3x 800	1	552	1	552,0
2.	Szolgáltatási épületek (boltok, konyha/udvar, vendéglátás, üzemelek) tülszaki szolgáltatások, sporttárolók, kábelházak	3x 200	1	138	1	138,0
3.	Lakóház, pinceszét	3x 160	1	110,4	1	110,4
4.	max 120 üdülőképű házak üdülők	3x 20	1	13,8	120	1656
5.	max 60 üdülőképű házak üdülők	3x 20	1	13,8	60	828
6.	max 35 üdülőképű házak üdülők	3x 20	1	13,8	35	483
7.	max 40db üdülőképű házak üdülők	3x 25	1	17,25	40	690
8.	max 100db üdülőképű házak üdülők	3x 40	1	27,6	100	1224
9.	max 130db üdülőképű házak üdülők	3x 25	1	17,25	130	224,3
10.	max 70db üdülőképű házak üdülők	3x 40	1	27,6	70	193,2
11.	max 100db üdülőképű házak üdülők	3x 20	1	13,8	20	276
12.	max 100db üdülőképű házak üdülők	3x 16	1	11,04	12	132,48
Összesen (beépített területi mérték):						2523,8
Épületek közötti egyeztetés:						0,7
Összesen (egyedül területi mérték):						2524,5

ELEKTROMOS TERVFEJLESZET 2 Sándor Dávid V-T-01-14331 01-64651



A területre az előzetes egyeztetések alapján komort célú független második beépítésként nem igény, és várhatóan üzemi célú független második beépítésként sem lesz szükség.

A nagyobb épületekre (szőlő, szőlőtelep, kőszőlő, kőszőlő) javasolt külön-külön napellenes rendszer tervezése. Minden rendszer a saját épülethez tartozó fémlemez tetőre van szerelve, minden rendszer hűtési méretét követően kell megválasztani a rendszert. A rendszert a kőszőlő tetőre szerelve kell elhelyezni, de a lehető legnagyobb teljesítményű, saját inverter egységekkel.

A tervezett napellenes rendszerek számának alakulása:

- 4. terület 6db társas üdülőre
- 4. terület 3db társas üdülőre
- 2. terület szőlőtelep épület
- 3. terület társas épület
- 1. terület szőlőtelep épület

A gépészeti rendszerek elhelyezése, amennyiben hőszivattyús rendszerek várhatóak, javasolt a H távfűtés mérőeszköz tervezése. Ez összefügg a napellenes rendszerek méretével, igényével, de a külön távfűtés elhelyezése minden esetben javasolt. A villa épületekben várható, hogy a H távfűtés mérőeszköz megjelölés.

Az összes épületbe és a közvilágítási célra is a legkisebb és legkisebb LED-es távfűtéssel ellátott távfűtési rendszert tervezünk, amelyek energia hatékonyabbá teszik a működést.

A közüzemi épületek kisebb területre (mosók, wc-k, fürdők, kádfürdők, előterek, raklatok stb.) jellemzően villamos vezetékes rendszert, amely csökkenti a fűtéses működést, így energiát spórolhatunk és karbantartási költséget csökkenthetünk, illetve a távfűtés elhelyezése is jelentősen növelhető.

A szőlőtelep üzemeltetési funkciók közötti épületfelülvizsgáló rendszer tervezése javasolt, amely optimális működést tud biztosítani a gépészeti rendszerek között, így energia spórolhatunk, illetve a fűtéses üzemeltetési költségeit csökkenthetjük és elhelyezése is jelentősen növelhető.

Az épületek közötti út hálózatra, járda hálózatra szükséges távfűtés. Eddig nem volt kérdés, hogy magán vagy közvilágítás lenne az igény, mivel várható, hogy az út hálózati közvilágítást előírt megvilágított lesz, így várhatóan közvilágítás tervezése lesz szükséges.

Gyengéáramú rendszerek és ellátás

Internet-telefonvonal

A tervezési területre elkészült épületek, épület csoportok internet-telefonvonal ellátására a területen elérhető szolgáltatástól (inverter) kell elvárásokat kéri.

A szolgáltatónak a tervezési terület északi oldalán lévő 7213 Fő úton van lépcsőbejárás és földkábel hálózata, amely az előzetes egyeztetések alapján megfelelő lehet a területi energia ellátására.

A szolgáltatás felé az előzetes igénylést jeleztük, a helyszíni egyeztetés hamarosan megkezdődik, így tehát az ellátással kapcsolatos kérdés még nem érkezett meg.

Helyszíni, nem hivatalos egyeztetési tartozunk, ahol elhangzott, hogy a megadott lépcsőbejárás hálózati áramkörben várhatóan nem tud elegendő szűrésességgel szolgáltatást biztosítani, de a szolgáltatás hálózati a fejlesztésekre.

A tervezési területen belülre, a közlekedési utókkal párhuzamosan (a nyomvonalat követve) várható, hogy kialakításra kell kerülni a szolgáltatás IT hálózati földkábel hálózata, minden esetben (minden iránylatnál és minden 20m-nél hosszabb egyenes szakaszon 20m-enként) akna hálózati kiegészítve, amely aknaikat gyengéáramú áramvezető hálózattal kell összekötni (2db 40mm védőcső).

A szolgáltatás által meghatározott pontokon (egyvezetve az épületfelület) szolgáltatás szerelvények elhelyezése, el, amennyiben az adott épületek, lakóegységek elhelyezése.

Általános beépítendő rendszer

A területre való gépjármű behajtás felügyelése céljából sorompós kft- és beépítési pontok elhelyezése javasolt. A rendszert kiegészítjük kamerás rendszert, felismerő rendszerrel, amelyben rögzíteni lehet a tulajdonosok, bérlők, vendégek, üzemeletről, tehát a behajtásra jogosultak rendszámát, így a be- és kilépés automatikusan történhet.

A rendszert kiegészítjük proxy kártyás beépítési pontokkal, amelyek alternatív megoldást biztosítanak, illetve egy kaputelefon rendszerrel, amely becsengéssel lehetőséget biztosítanak valamelyik kijelölt szolgáltatást épületbe.

Teljes felületi távfűtési rendszer

A telken belüli fűtésesek és kft- beépítési pontokra távfűtési kamera rendszer telepítése javasolt. A rendszer IP kamerából áll, külső kivitelű fix kamerák lennének. A kamerák javasoltan a nagyobb méretű épületekre, illetve szükség esetén kamera oszlopokra (a távfűtéssel közösen) lennének szerelve.

A rendszer rögzítési pontja valamelyik szolgáltatást épületben lenne elhelyezve (72 órás rögzítéssel).

Budapesti, 2020.05.04.

Sándor Dávid
1134 Bp., Dévay utca 22-24. C/39.
V-T-01-14331, 01-64651

ELETRONIKUS TERVEZÉST

3

Sándor Dávid
V-T-01-14331, 01-64651

ELETRONIKUS TERVEZÉST

4

Sándor Dávid
V-T-01-14331, 01-64651

BALATONKENESE SÁNDOR-HEGY, BÖGRE-HEGY FELÉSZTÉSI TERÜLET

BALATONKENESE
SÁNDOR-HEGY ÉS BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET
BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ
ÉPÜLETGÉPÉSZ PROGRAMTERV

2020.04.30. (V1.0)

G1-1 ÉRVÉNYES DOKUMENTUMOK JEGYZÉKE

BALATONKENESE
SÁNDOR-HEGY ÉS BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET
BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ
Épületgépész programterv

IRAT ANYAG	
CÍMLAP	
G1-1	ÉRVÉNYES DOKUMENTUMOK JEGYZÉKE
G1-2	TERVEZŐI NYILATKOZAT
G1-3	MŰSZAKI LEÍRÁS
	2020.04.30.
	2020.04.30.
	2020.04.30.
	2020.04.30.

Megrendelő: MCXVI Építészstúdió Kft.
1117 Budapest Fehérvári út 35.

Gépészeti: Optimum Energy Kft.
1139 Budapest, Gömb utca 7.
+36-30/289-33-45

G1-2 TERVEZŐI NYILATKOZAT
BALATONKENESE
SÁNDOR-HEGY ÉS BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET
ÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ
Építésképzés programterv

A létesítmény építésképzés programterve a megbízási adatszolgáltatás alapján az általános érvényű és eseti szakhatósági előírások, rendeletek, országos és ágazati szabványok, valamint műszaki előírások figyelembevételével készítettük el.

A tervezett megoldások megfelelnek az általános és eseti előírásoknak, azokról való eltérés nem történt. Szakhatósági egyeztetésre építésképzési szempontból nem vált szükségessé.

Budapest, 2020. április

Bujtár Gábor
BUJTÁR GÁBOR
okl. gépészmérnök
Mmk: GI-01-13173



Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara
Teléfono: (1) 455-04-00 Fax: (1) 455-04-09
Cím: Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara
Hírlap: <http://www.bpk.hu>

Éveszám: 01-123/2016

Kétfeliratkozás: 2020. június 12.

Építésképzés neve: Tervezés

TERVEZŐI KONCEPCIÓ

Név: Bujtár Gábor
Lakcím: 1139 Budapest Pap Károly utca 12. I. em. 2.
Külföldi nyilvántartási szám: 01-13173, 01-50704
Végzettség: Gépészmérnök (száma: 31/2006. Kétfeliratkozás: 2006.06.12)

Az építésképzés és az építésképzési programterv készítéséről szóló 2006. évi XLV. törvény (a továbbiakban: Törvény) 11. §-ának (1) bekezdése alapján a 2021.06.03-ig tartó továbbképzési kötelezettség a kérelmezőnek a kérelmező jogszabályi kötelezettségének.

G - Építésképzési kérelmek tervezése

Jelen határozat bizottsági elnöke az építésképzési és az építésképzési programterv készítéséről szóló 2006. évi XLV. törvény (a továbbiakban: Törvény) 11. §-ának (1) bekezdése alapján a 2021.06.03-ig tartó továbbképzési kötelezettség a kérelmezőnek a kérelmező jogszabályi kötelezettségének.

Kérelmező:
1. Bujtár Gábor
2. Tervezés

Bujtár Gábor
Bujtár Gábor
Helyi

G1-3 MŰSZAKI LEÍRÁS

BALATONKENESE
SÁNDOR-HEGY ÉS BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET
BEEPTÉSI KONCEPCIÓ
Építésképzész programterv

TARTALOMJEGYZÉK	
1	ÁLTALÁNOS ISMERTETŐ.....6
2	APARTMANSZÁLÓ.....7
3	BIOFARM.....8
4	APARTMANHAZAK.....10
5	VILLAÉPÜLETEK.....12
6	ÉPÜLETGÉPÉSZETI RENDSZEREK KÖZMŰ IGÉNYEI ÉS ELEKTROMOS IGÉNYEI.....14
7	TŰZVEDELMI ELŐÍRÁSOK.....14
8	KÖRNYEZETVEDELEM.....14
9	AKUSZTIKA.....14
10	FELHASZNÁLT SZABVÁNYOK ÉS RENDELKEZÉSEK.....15
11	MUNKA ÉS JOGYVEDELEM.....16

1 ÁLTALÁNOS ISMERTETŐ

A tervezésben érintett terület a Balatonkenesé határában lévő Sándor-hegy és Bögre-hegy. A Beruházói tervek szerint a területen több üdülési célú létesítmény épülne. A beruházás több ütemben valósulna meg.

A jelen tervfejezet a tervezett létesítmények építésképzésével foglalkozik. Az egyes építéscsoportokat az alábbiak szerint vizsgáljuk:

- Apartmanszáló
„1. építési terület” – főépület és 4 apartmanház, összesen 200 lakóegység, 25-50-75m²-es egységekkel
Büdám
„2. építési terület” – Kóstoló és gardapont épület, földalatti manufaktúra, karbantartó épület, stb.
Apartmanházak
„4. terület” – 6db társasház, összesen 120 lakóegység, 25-50-75m²-es egységekkel
„6. terület” – 3db társasház, összesen 35 lakóegység, 25-50-75m²-es egységekkel
Villaépületek
„7. terület” – 50db ház, 90-120-180m²-es villákkal
„8. terület” – 20db ház, 100-140-200m²-es villákkal

A fenti építéscsoportok építésképzései rendszerei számos változatban megvalósíthatók. A jelenlegi programtervben összefoglaljuk a tervezői oldalon ideálisnak tartott rendszerváltozatokat, és ismertetjük a számba vett többi alternatívákat, előnyeikkel és hátrányaikkal együtt.

BALATONKENESE

SÁNDOR-HEGY , BÖGRE-HEGY FEJLESZTÉSI TERÜLET

Építésképzései koncepció 3

2 APARTMANSZÁLÓ

A tervek szerint „1. területen”, egy 200 szobás apartman szálló épül. A létesítmény a hotel főépületből, és 4 különálló apartmanházból állna. A hotel főépületben kap helyet az étterem, a konyha, a wellness, további kiszolgálóhelyiségek. Az apartmanházakban pedig 25-50-70m² alapterületű lakások lesznek elhelyezve. Az épületek több szintesek, és pinszintű mélygarázzsal rendelkeznek.

2.1 KÖZMŰELLÁTÁS

Közműellátás tekintetében, az épületeknek víz-, tűzvíz-, szennyvíz-, csapadékvíz és elektromos csatlakozást kapnak. Gázellátás nem tervezett.

2.2 VIZELLÁTÁS-CSATORNÁZÁS

Az apartmanhotel épületeinek víz és csatorna rendszeri azonos kialakításuk, így az „apartmanházak” fejezetben leírtak szerint épülnek ezek is.

A főépület az apartmanházaktól annyiban tér el, hogy a főépületbe tervezett étterem-, konyha és wellness miatt nagyobb kapacitású melegvíztermelő rendszerek épülnek. A konyhai területeken keltező zsíros szennyvizet, részére központi zsírfogó műtárgyat tervezünk. A wellness területek vízgépészeti rendszerének fűtési energia ellátását hőszivattyús rendszerekkel biztosítjuk.

2.3 FŰTÉS-HŰTÉS

Az apartmanhotel épületeinek fűtési és hűtési rendszeri közel azonos kialakításuk, így az „apartmanházak” fejezetben leírtak szerint épülnek ezek is.

A főépület az apartmanházaktól annyiban tér el, hogy központi szellőzőrendszerrel épülnek a konyha és a wellness területe részére. Ezeknek a szellőzőrendszereknek a fűtési és hűtési energia ellátását szintén hőszivattyús rendszerekkel biztosítjuk.

2.4 SZELLŐZÉS

A hotel főépület részére gépi szellőzőrendszereket tervezünk. Önálló hővisszanyerős szellőzőrendszer épül az étterem és konyha terület részére, továbbá szintén önálló, uszodai szellőző, járatlanító rendszer épül a wellness területek részére. Ezen felül szintén önállóan működő rendszerek épülnek a lobby részére, és az ültözők részére.

Az épületben tervezett apartman lakások részben természetes és részben gépi szellőzőrendszereket kapnak, az „apartmanházak” fejezetben leírtak szerint.

A hotelhez tartozó apartmanházak szellőzőrendszerei azonos kialakításúak. Részletes leírásuk az „apartmanházak” fejezetben található.

3 BIOFARM

A tervek szerint „2. területen”, egy biofarm létesül. A farm számos épülettel fog rendelkezni, amelyek közül épületgépészeti szempontból a „kóstoló és gasztpont” épületei, a „feldolgozó manufaktúra”, valamint a „kardantartó épületei” kell figyeltetni. Ezekben az épületekben épül központi fűtés és hűtés, víz és szennyvíz rendszer, valamint szellőzés. A további épületek jellemzően istállók, tárolók, ölék. Ezek az épületek legfeljebb víz és csatorna bekötéseket kapnak, egy-egy vízvételi hely részére, valamint természetes szellőztetőkötő kell gondoskodni.

3.1 KÖZMŰELLÁTÁS

Közműellátás tekintetében a biofarm víz-, szennyvíz-, csapadékvíz és elektromos csatlakozást kap. Gázellátás nem tervezett.

3.2 VIZELLÁTÁS-CSATORNÁZÁS

A biofarm vízterésére a területre elhelyezett vízvvezetékben egy központi mértő helyezünk el. A „kóstoló és gasztpont” épület, a „feldolgozó manufaktúra”, valamint a „kardantartó épület” részére egy-egy vízbekötést tervezünk. Az épületekben belül általános kialakítású hideg-meghívizes rendszer épülne, épületekben villanybojlokkal. Ezen felül egy-egy vízbekötés tervezhető, egy-egy vízvételi hellyel az „istálló”, a „takarmánytároló” és az „ölék” részére is.

A területen egy rész kommunális szennyvíz, másrészt az állattartásból eredő szennyvíz keletkezik. A kommunális szennyvizet gravitációs úton juttatjuk a teleken belül. gravitációs elvezető gerinc hálózataba, ahonnan a közterületi elvezető gerince csatlakoznak. Az állattartásból keletkező szennyvizet a vonatkozó előírások szerint vezetjük el.

Az épületek területfelületén összegyűlt csapadékvizeket, hordhízzal függő-eresztoszlona rendszeren keresztül, vagy épületek belüli vezetékjű el. A csapadékvizeket a teleken belül tervezett csapadékvíz elvezető-tároló rendszerbe vezetjük. Továbbá meg kell említeni, hogy a keletkező csapadékvizek szintén hasznosíthatók.

További lehetőségek, opciók:

- Melegvízellátás tekintetében, a villanybojloles rendszer helyett tervezhető a három épület részére egy központi melegvízellátó rendszer, amely az épületeket fűtő hőszivattyús endszerről üzemeltethető. Továbbá ebben az esetben meg lehet vizsgálni a napkollektoros tésegítés lehetőségét is.
- Napelmekek a HMV ellátás energia költségét csökkenthetők.
- A területfelületeken keletkező csapadékvizet öntözési célból, vagy épületek belüli szűkekvíz hasznosító rendszerekkel lehet felhasználni. Itt kell megjegyezni, hogy célszerű a területen belül csapadékvizek központi hasznosíthatóságát is megvizsgálni.

3.3 FŰTÉS-HŰTÉS

A „kóstoló és gasztpont” épület, a „feldolgozó manufaktúra”, valamint a „kardantartó épület” részére központi fűtést és hűtést tervezünk. Az épületek részére egy közös hőközpontot tervezünk, amelyet célszerűen a „kardantartó” épületben javasolt elhelyezni. Az épületek fűtését tájékszondás hőszivattyús rendszerrel tervezünk. A hőközpontban kap helyet a hőszivattyú és a HMV tároló rendszer. A tájékszondák az épület mellett fennhínek elhelyezve. Az egyes épületek között előszigetelt fűtési távezetékben vezetjük át az energiát.

Hőleadórendszerként fűtőtelítés épülete (padlófűtés), fűtő-hűtő fan-coilokkal kiegészítve. Helyiségként szabványos épületek, opcionális távoli elérésel.

További lehetőségek, opciók:

- Energiaellátás tekintetében, a földgáz üzemű rendszereket kizárjuk.
- A biomassza tüzelési rendszereket a fűsgáz és szállópor miatt, szintén kizárjuk.

észen gépi szellőző rendszereket kapnak. A közösségi terek nyílászárói beépített rézellőzőket kapnak.

A vízis helyiségek részére gépi elszívást tervezünk. A helyiségekben egy-egy 60...100m³/h elszívási teljesítményű rendelkező elszívó kisventilátort tervezünk, amely kézi kapcsolóval lesznek üzemeltetve. A szennyezett levegőt a tető fölé vezetjük. A légutánpótlás a kapcsolódó helyiségek tető, és azok nyílászáró szerkezelein keresztül történik.

A konyhakban elhelyezett tűzhelyek felett páraelszívó helyezhető el. A személyezett levegőt a tető felé vezetjük. A levegőt a nyílászáró szerkezeteleken keresztül kiürítjük. Páraelszívó tekintetében javasolt a 200...300m³/m névleges légutánpótlás a nyílászáró szerkezeteleken keresztül kiüríteni. Páraelszívó tekintetében javasolt a 200...300m³/m névleges légutánpótlás, 100Pa nyomásemelésű, zsírfogóval és visszacsapóval rendelkező készülék beépítése.

Az „istálló”, a „takarmánytároló” és az „ólak” részére természetes szellőzés tervezett.

- Hőviszszanyerős szellőzőrendszerek telepítését a farm épületnél nem javasoljuk, mivel használatuk ezt ne

indokolja. Az épületekben használati időben jellemzően nagyobb forgalom várható és egy hőviszanyerősfűtőrendszer előnyei nem tudnának érvényesülni. Használaton kívüli időszakban pedig az épületek 5...10°C-C-ra temperáltak, és szellőzésükre elegendő a beépített részellőző.

A tervek szerint „4. területen”, 6db apartmanház épül, összesen 120 lakóegységgel, a „6. területen” pedig, 3db

apartmanház épül, 35 lakóegységgel. Az apartmanházak lakóegységei 25-50-75m² alapterületűek lesznek. Az épületek több szintesek, és pincszintű mélygarázzsal rendelkeznek.

Közműellátás tekintetében, az apartmanházak víz-, tűzvíz-, szennyvíz-, csapadékvíz és elektromos csatlakozást kapnak. Gázellátás nem tervezett.

Apartman házanként egy használati víz és eményben ez indokolt, akkor egy utóvíz bekötést tervezünk. A használati vizet bekötési jellemzőim alapján a pincészműt közös területen alakítjuk ki. A bekötést követően központi vízellátóról nyomasztósítottan kerül elvezetésre.

Az apartmanházakban központi melegvíz ellátás tervezett, cirkulációs hálózattal, alsó előcsatlósú-, függőleges fűtésközlős berendezéssel.

[illegible]

Az épületekben a vízszintes irányú elosztás a vízcsészén nemnyezetlen ütéskor. A függőleges irányú elosztást pedig az lakások függőleges aknári biztosítják. A lakások részére híd és megnagyobbított almerőket tervezünk, amelyek a lakások határoló falában helyezik el lehetőséget szerint úgy, hogy azok a folyósóról levezetők beépítve a lakások megnagyobbított almerő és a hálózaton között csatlakozás hálózati épül, így a lakásoknál mindig megfelelő hőforrást megnagyobbított almerő biztosít.

A lakások hideg és melegvízes almerőit előtt lesznek elhelyezve a lakások elzáró szerelvényei. A lakásokon belül általában hideg-melegvízes hálózat épül.

Az épületekben kommunális szennyvizet keletkezik. A keletkező szennyvizet gravitációs úton juttatjuk a telken belüli gravitációs elvezető gerinc halzátszába, ahonnan a közterületi elvezető gerincére csatlakoznak.

Az épületek tetőfelületein összegyűlt csapadékvizeket, nomlokatzi függő-erőscsatolma rendszeren keresztül vagy épületen belüli vezetékek el A csapadékvizeket késleltető puffertárolón keresztül vezetjük a telken belüli tervezett csapadékvíz elvezető-tároló rendszerbe.

- Vízellátás-csalomázás tekintetében meg kell említeni, hogy a mezevízellátás üzemeltetési költségeinex csökkenésére napkollektoros rendszer telepítéü,
- A teüfelületi csapadévívizek üüztözési célú, vagy épületen belül szürkévízként hasznosíthatók.

Az apertmanházak részére központi fűtés és hűtés tervezett. Épületmentén egy-egy pinceként egy központi hőközponttal (tálcaközpont) felszerelt lakóegységek kerülnek kialakításra. A hőközpontban tálcaközpontos hőszivattyúval üzemeltetett tálcaközpontok lesznek. A hőszivattyúk biztosítják a központi fűtés és hűtés, valamint biztonságos használati melegvíz termelését. A központi szabályozásait a hőszivattyú gyártó által szállított automatika fogja biztosítani. Távolsági és alap hőkövetény.

Az épületekben lévő elosztási, kábelvezes, fűtő-hűtő rendszereket tervezünk, függetlenes felzárkózottal. A vízszintes irányú elosztás a pincés szinten megvalósulhat, a függőleges elosztás pedig a lakások függőleges átlósán történik. A lakások részére hőmennyiségmérőket helyezünk el, lehetőség szerint úgy, hogy azok folyósóról lelakozhatók legyenek. A lakásokon belül fűtő-csőket rendszeri tervezetű padlófűtéssel vagy radiátorokkal kiegészítve. Minden egyes helyiség saját hőfokszabályozással rendelkezik, továbbá a lakások távoli ellátása is biztosítható.

További lehetőségek, opciók:

- Energiaellátás tekintetében, a földgáz üzemű rendszereket, a biomassza tüzelési rendszereket kizárjuk, ugyanígy kizárjuk a tisztán elektronos működésű üzemű rendszereket is.
- A lakásokban független rendszerek telepítése is kizárásra kerül (split rendszerek).
- A koncepció ezen szintjén kizárjuk a levegő-víz hőszivattyúkkal üzemű rendszereket is, mivel ezek zajlátása jelentősen rontja a terület adottságait, és ugyanígy a panorámát is rontja. (A levegő-víz rendszerek beruházási költségei jóval kedvezőbbek, mint a tájgazdálkodás rendszerek költsége, de minden esetben meg kell oldani a kültéri egységek elhelyezését, ezt vagy egy tetőn kialakított ábszelőzettel társítottan lehetetlen lehet megoldani, vagy az épületnél néhány méterre egy félreeső szabad területen. Vagy megoldható lehet az elhelyezés épületen belül, megfelelően ábszelőzettel gépházakban is, de ez extrém magas beruházási költséget, és kedvezőtlen gépátvitelt fog eredményezni. Így a levegős rendszerek telepítését a beruházás jelenleg ismert paramétereivel nem javasoljuk.)
- A tervezett rendszerek üzemeltetési költségeit napellenek és napkollektorok telepítésével javíthatók!
- Hőleadó rendszerek tekintetében épületekbe megvalósítható hűtés is, de ezt a rendszert lomhaságra már és a nyári használhatóság miatt nem javasoljuk. (Nyári esetben, ha a felhasználó a nyílászárót kinyitja, a megvalósíthatóság automatikusan le fog kapcsolni, ezen túl, nagyon lassú 2-3 órás reakcióidővel képes egy helyiség lehűtésére. Tervezői oldalon a fűtő-csőket hűtési javasoljuk a nyaraló jellegű épületekbe.)

4.4 SZELLŐZÉS

Az apartman házak lakásaiban részben gravitációs, részben gépi szellőző rendszereket kapunk. A napokai, konyhák, és lakosztályok nyílászáróba épített részszellőzőket kapunk. A vízcsatlakozások részére gépi elszívást tervezünk. A helyiségekben egy-egy 60...100m³/h elszívási teljesítménnyel rendelkező elszívó kisváltórú szellőzőt, amely kézi kapcsolóval lesznek üzemeltetve. A szellőzést levegőt a tető fölé vezetjük. A légutánpótlás a kapcsolódó helyiségek felől, és az az nyílászáró szellőzőkkel keresztül történik. A konyhákban elhelyezett tűzhelyek felett páraelvezető helyezzünk el. A szellőzést levegőt a tető fölé vezetjük. A légutánpótlás a nyílászáró szellőzőkkel keresztül történik. Páraelvezető tekintetében javasolt a 200...300m³/h névleges légzárlású, 100Pa nyomásemelésű, zsírfogóval és visszacsapóval rendelkező készlet beépítése.

További lehetőségek, opciók:

- A hőviszámnyerés lakásos szellőző rendszerek telepítése a koncepció ezen szintjén kizárható, egyrészt abból kifolyólag, hogy a tervezett épületek lakásaiban nyaralóként lesznek leginkább használva és abból kifolyólag az épület használata során a nyílászárók jellemzően nyitva lesznek, azaz a szellőzőgépek gyakorlatilag nem fog üzemelni. Másrészt a magas beruházási költség és nagyon magas megvalósítási idő is rontja a beruházás mutatóit.

5 VILLAGÉPÜLETEK
A tervet a Sándor-hegyen, a 7. területen, 50 db tisztas létesítmény, a Bögge-hegyen, a 8. területen pedig 20 db tisztas létesítmény. Tisztasokként egy-, két-, vagy három lakóegységből álló villák épülhetnek. A villák 90-200m² alapterületűek lesznek.

5.1 KÖZMŰELLÁTÁS

Közműellátás tekintetében, minden egyes tisztas víz-, szennyvíz-, csapadékvíz és elektronos csatlakozást kap. Gázellátás nem tervezett.

5.2 VIZELLÁTÁS-CSATORNAZÁS

A villagepületek lakóegységei vízellátás oldalon egy-egy saját vízbekötést kapnak, a tisztas ékező vezetékei. A lakóegységek vízmérővel, vagy a tisztas elhelyezett árnyékba telepített mérővel, vagy épületen belül mérővel biztosítjuk. A vízmérés pontos kialakítása a Szolgáltatási egyeztetésre kerül. A lakóegységek bekötését követően a lakóegység egy fő elvezető kap. Javasolt egységként egy-egy kázi öblítős vízszűrő nyomáscsökkentő elhelyezni a bekötést követően. A lakóegységeken belül általános hideg-meleghűtés hálózati tervezet, egységként önálló melegvíz ellátással.

A melegvíz, ellátás villanybojlerrel, vagy hőszivattyúval fűtött tárolóval csatlakoztatni, a melegvízellátás napkollektoros társággyal is kiegészítható.

Az épületekben kommunális szennyvíz kiemelkedik. A kiemelkedő szennyvizet gravitációs úton jutattuk a tetőn belül gravitációs elvezető gerinc hálózatra, ahonnan a közterületi elvezető gerincire csatlakoznak.

Az épületek tetőföldalatti szennyvíz csapadékvíz, homlokzati függő-erősszóna rendszeren keresztül, vagy épületen belül vezetjük el. A csapadékvíz a tetőn belül tervezett csapadékvíz elvezető-tároló rendszerbe vezetjük. Továbbá meg kell említeni, hogy a kiemelkedő csapadékvíz hasznosítható.

5.3 FŰTÉS-HŰTÉS

Fűtés-hűtés oldalon a villagepületek részére, lakóegységeként egymástól független fűtő-hűtő rendszereket tervezünk. Az épületek fűtésére és hűtésére számos megoldás létezik. A hőleadó rendszerek oldaláról vizsgálva épületek elektronos fűtőrendszereket (elektronos padlófűtés és radiátor), vagy épületekben vízes közeggel épült rendszerek. A vízes rendszerekben belül épületekkel felületfűtő- és hűtő rendszerek, azaz padlófűtés és megvalósítható hűtés, valamint épületekben fűtő-csőket fűtő-hűtő rendszerek. Minderkétlen túl, épületeknek gáz közegű ún. split rendszerek. Az energia ellátó rendszerek a terület szerinti szinten csoportosíthatók. Az elektronos fűtő rendszereknek elektronos áramellátás szükséges. A víz, vagy gáz közegű fűtő-hűtő rendszerek igényei pedig hőszivattyúkkal biztosíthatók. A hőszivattyú épületekben víz-víz (tájszondás) hőszivattyúként, vagy épületekben levegő-víz hőszivattyúként.

Várakók

V1.1 – elektronos fűtés + villanybojler

előny: mérsékelt beruházási költség, nincs zaj
hátrány: nincsen hűtés, magas üzemeltetési költség
megjegyzés: napellen elhelyezése javasolt, mivel csak így érhető el versenyképes üzemeltetési költség

V1.2 – elektronos fűtés + multisplit rendszer + villanybojler

előny: mérsékelt beruházási költség, kültéri egységek zajlátása
hátrány: mérsékelt üzemeltetési költség, kültéri egységek zajlátása
megjegyzés: napellen elhelyezése javasolt, mivel kedvezőbb üzemeltetési költség érhető el

V2.1 – fűtő-hűtő, levegő-víz hőszivattyú + felületfűtés-hűtés + hőszivattyús HMV

előny: kedvező üzemeltetési költség

hátrány: magasabb beruházási költség, különli egységeket zajlétlása, lomna felület hőleado rendszer

V2.2 – fűtő-hűtő, levegő-víz hőszivattyú + fan-coil + padlófűtés + hőszivattyús HMV

előny: kedvező üzemeltetési költség, fő rendszer gyors reakció idővel rendelkezik

hátrány: magasabb beruházási költség, kültéri egységek zajlétlása

V3.1 – fűtő-hűtő, talajszondás hőszivattyú + felületfűtés-hűtés

előny: kedvező üzemeltetési költség, nincs zajlétlás

hátrány: magas beruházási költség, lomna felület hőleado rendszer

V3.2 – fűtő-hűtő, talajszondás hőszivattyú + fan-coil + padlófűtés

előny: kedvező üzemeltetési költség, nincs zajlétlás, fő rendszer gyors reakció idővel rendelkezik

hátrány: magasabb beruházási költség

Tervezői oldalán a V3.2 változat kialakítását javasoljuk, mivel ezzel biztosítható legjobb komfort szint az épületeknek, és a hőszivattyúnak nincs zajlétlása.

A villaeépületek lakóegységében, a földszinti vizes helyiségekben elhelyezésre kerülne egy-egy 4-6kW teljesítményű, beépített tárolós fűtő-hűtő hőszivattyú. A hőszivattyúk talajszondra rendszerre a tisztes területen kerülne kialakításra. A lakóegységeken belül fan-coiles rendszer épülne, padlófűtéssel kiegészítve. Minden egyes helyiség saját hőköszabályozással rendelkezne, és a rendszer távoli elérést is kapna.

Energiaellátás tekintetben, a földgáz üzemű rendszereket, a biomassza tüzelésű rendszereket, valamint a központi kialakítású, kiterjedt távhő hálózattal bíró rendszereket kizártuk. Ezek megvalósítása nem gazdaságos. Az épületek időszakos használatra miatt a melegvízellátásra szolgáló napelmelek telepítését is kizártuk.

5.4 SZELLŐZÉS

Szellőzés oldalon a villaeépületek részére, szintén lakóegységenként egymástól független szellőztető rendszereket tervezünk. A villaeépületek esetében három változatot célszerű megvizsgálni. A szellőzés egyébrést lehet tisztán gravitációs (vagy természetes) rendszerű, azaz minden helyiség saját kültetbe nyílóban nyílászárón keresztül szellőztethető. Másrészt kiépíthet a szellőzés részben gravitációs, részben gépi változatban is, ebben az esetben a kültő nyílászáróval rendelkező jellemezőn nappalik, konyhák és lakószobák nyílászáróba épített részszellőztetőket kapnak, a vizes helyiségek pedig gépi elszívást kapnak. Harmadrészt építhet a teljes mértékben gépi szellőzés, amellyel a vonatkozó energiellátási rendelkezést szentit hővisszanyerős kültetben kell megépíteni.

Tervezői oldalán a részben gravitációs, részben gépi szellőző rendszer kiépítését javasoljuk. A nappalik, konyhák, és lakószobák nyílászáróba épített részszellőztetőket kapnak.

A vizes helyiségek részére gépi elszívást tervezünk. A helyiségekben egy-egy 60...100m³/h elszívási teljesítménnyel rendelkező elszívó keventillátort tervezünk, amely kézi kapcsolóval tesznek üzemeltetve. A szennyvezetű levegőt a tető fölé vezetjük, vagy a homlokzaton dobjuk ki. A légutánpótlás a kapcsolódó helyiségek fölé, és azok nyílászáró szerkezeten keresztül történik.

A konyhákban elhelyezett tűzhelyek felett páraelszívó helyezni el. A szennyvezetű levegőt a tető fölé vezetjük, vagy a homlokzaton dobjuk ki. A légutánpótlás a nyílászáró szerkezeten keresztül történik. Páraelszívó tekintetében javasolt a 200...300m³/h névleges légszállítású, 100Pa nyomásemelésű, zsírfogóval és visszacsapóval rendelkező készletük beépítése.

A hővisszanyerős lakószellőztető rendszerek telepítése a koncepció ezen szintjén kizárható, egyrészt abból kifolyólag, hogy a tervezett épületek nyílászáróként tesznek begintáható használatra és ebből kifolyólag az épület használata során a nyílászárók jelenzőben nyílna tesznek, azaz a szellőztetőgyép gyakorlatilag nem fog üzemelni. Másrészt a magas beruházási költség és nagyon magas megtérülési idő is rontja a beruházás mutatitit. Természetesen a megdáni lakók egyedli igényeik alapján épületeknek ilyen rendszerek.

6 ÉPÜLETGÉPÉSZETI RENDSZEREK KÖZMŰ IGÉNYEI ÉS ELEKTROMOS IGÉNYEI

A napi vízigény és napi szennyvíz termelés Szoligálható frányszámait lapján kerüti meghatározása. A szállított létszám 50%-os klinszaltsággal lett ügyelemba vevé, az áprammitazak, és villak vízigényi pedig ápramitazak alapján kerületek meghatározása. A számított érték jól közelíti egy nyári nap csúcs igényt.

Napi vízigény: 100 m³/hnap
Napi szennyvíz terhelele: 90 m³/hnap

Az épületgépészeti rendszerek elektronos igényeik a fűtő-hűtő hőszivattyúk, szellőztetőrendszerek és a melegvízellátó rendszerek igényeiből adódik össze. Az alábbi villamos energia igény 1-es egyidejűség mellett megprázározásra. A hőszivattyúk méretét teljes fűtési hőszükségletre választottuk, így villamos fűtőpáratonok használatát az alábbi szám nem tartalmazza.

Villamos energia igény: 700 kW

7 TŰZVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

Az épületgépészeti rendszerek szerteleskor ügyelemba kell venni az érvényben levő OTSZ előírásokat, valamint a földgáz rendszereire, és égéstermek elvezető rendszereire vonatkozó tűzvédelmi előírásokat.

8 KÖRNYEZETVÉDELLEM

Az épületek hőszivattyús fűtő-hűtő rendszereket kapnak. A hőszivattyús rendszerek telepítésénél üzemeltetésnél és karbantartásnál a Nemzeti Klímaudakodási Hálóság előírásának ügyelembaütetével kell eljárni

A hotel átkeremend kelleitazó zsíros szennyvízelékek zsírfogó műtárgyon kell keresztü vezetni. A garázs és parkoló felületeket átszorgató csapadékvíznyel pedig áprágó műtárgyon keresztül vezethetők el. A műtárgyak tisztítását adott időközönként az Üzemeltetőnek kell biztosítania.

A további épületgépészeti rendszereknek környezetvédelmi vonatkozása nincsen.

9 AKUSZTIKA

A zajlétlélés szempontjából kritikus rendszerek (pl.: szellőztető rendszerek, klíma rendszerek) hangszilapított kültetleik. A rezgéstelenítés szempontjából kritikus gépek (pl.: ventillátorok) rögzítése az épületszerkezetekhez minden esetben rezgésellenesítő tartó- és rögzítő szerkezetekkel történik. Így a berendezések zajlétlása és rezgéstelenítése az előírt hálátétleik alatt marad.

A tervezett épületgépészeti rendszerek a 2/27/2008. (XII. 3.) KVM-EÜM. sz. együttes rendelet előírásai szentit kerületek megelvezése.

10 FELHASZNÁLT SZABVÁNYOK ES RENDELKEZÉSEK

MSZ-04 132:1991 Épületek vízellátása
MSZ EN 12056 Gravitációs vízvezeték rendszerek épületen belül
20/2001 (X.25.) Kt. Az ivóvíz minőségi követelményről és az ellátózás rendjéről
MSZ EN 806 Épületen belül, emberi fogyasztásra szánt vízi szállító vezetékek követelményei
MSZ EN 1717:2011 Ivóvíz szennyezés elleni védelme vízellátó rendszerekben és a vissza-áramlás miatti szennyeződés megakadályozó szerkezetek általános követelményei
MSZ EN 12502 Fennék korrozóvédelme. Útmutató a vízellátó és tároló rendszerekben a korrozó letelességes valószínűségének becsüléséhez
49/2015. (XI. 6.) EMMI. A Legionella által okozott fertőzési kockázatot jelentő közegekre, illetve létesítményekre vonatkozó közegészségügyi előírásokról

MSZ EN ISO 7345:2018 Épületek és épületszerkezetek hőtechnikai viselkedése. Felikai mennyiségek és fogalommeghatározások
MSZ 24140:2015 Épületek és épülethalatoló szerkezetek hőtechnikai számításai
MSZ EN 12831-1:2017 Épületek energetikai teljesítőképessége. Hőszükséglet-számítási módszer. 1. rész. Helyiségtáji terhelés, M3-3 modul
MSZ EN 12831-3:2017 Épületek energetikai teljesítőképessége. Hőszükséglet-számítási módszer. 3. rész. Használati meleg víz rendszerek hőterhelése és a szükséglet jelzése. M8-2, M8-3 modul
MSZ EN ISO 52016-1:2017 Épületek energetikai teljesítőképessége. Fűtési és hűtési energiagigények, belső hőterhelések, valamint az érzékelhető és rejtett hőterhelés. 1. rész. Számítási eljárások
MSZ EN ISO 52017-1:2017 Épületek energetikai teljesítőképessége. Érzékelhető és rejtett hőterhelés és belső hőterhelések. 1. rész. Általános számítási eljárások (ISO 52017-1:2017)
7/2008 V.24. Tnm rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról
176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról
54/2014 (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) kiadásáról

MSZ CR 1752:2000 Épületek szellőztetése. Épületek belső környezetének tervezési alapjai
27/2008. (XII. 3.) KVM-ÉTM a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
MSZ-1815-1:1982 Lakó- és középületek helyiségben megengedett A-hangnyomásszintek
MSZ-1815-2:1983 Munkahelyen megengedett A-hangnyomásszintek
1253/2014/EU rendelet a szellőztető berendezések környezeti hatását tervezéséről

MSZ HD 60364-5-54:2007 Kisfeszültségű villamos berendezések. 5-54. rész. A villamos szerkezetek kiválasztása és szerelése. Földelő berendezések, védővezetékek és védő egyenpotenciálra hozó vezeték (IEC 60364-5-54:2002. módosítva)
MSZ 2364 Épületek villamos berendezéseinek létesítése

31/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésiügy és építéstechnikai hatóságok eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésiügyi hatóságok szolgáltatásáról
4/2002. (II. 20.) SZCSM-ÉTM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építésiipari kivitelezési tevékenységről
155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egy szerinti bejelentéséről

11 MUNKA ES JOGVÉDELME

A jelen tervezetet a programtervezéshez készült. A beruházás engedélyeztetéséhez engedélyezési tervet kell készíteni, a megvalósításához pedig kivitelezési tervet kell készíteni.

Ez a dokumentáció a vonatkozó jogszabályok szerint szerzői jogvédelemben részesül.

Budapest, 2020. április

BUTÁR GÁBOR
olt. gépészmérnök
Mnk-GT-01-13173

KOMÁROMI DÁNIEL
gépészmérnök
tervező

2. számú melléklet

Megállapodás Közérdekű Célra Történő Kötelezettségvállalásról

Amely létrejött egyrészről

a **Knésa Golf Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: Knésa Golf Kft., székhelye: 1116 Budapest, Temesvár utca 20., adószáma: 10258857-2-43, statisztikai számjele: 10258857-4110-113-01., bankszámlaszáma: 12001008-01656350-00100007, képviseli: Bodnár Kornél ügyvezető) mint a kötelezettség vállalója (a továbbiakban: „Kötelezett”) között

másrészről

BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhelye: 8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.; adószáma: 15733995-2-19; statisztikai számjele: 15733995-8411-321-19; bankszámlaszáma: 11748083-15428505-00000000; PIR törzsszáma: 733997, képviseli: Jurcsó János polgármester) mint a közérdekű célra vállalt kötelezettség jogosultja (a továbbiakban: „Önkormányzat” vagy „Jogosult”)

között, az alulírott helyen és időben, az alábbi lényeges feltételek szerint.

1. Előzmények

- 1.1. A felek rögzítik, hogy a Kötelezett mint a cél megvalósítója és a Jogosult mint helyi önkormányzat között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ban szabályozott településrendezési szerződést kötnek (a továbbiakban: „**Településrendezési Szerződés**”).
- 1.2. A Településrendezési szerződésben meghatározott településrendezési cél megvalósításával közvetlen összefüggésben megnövekedő helyi vendégforgalom miatt szükségessé válik az Településrendezési Szerződésben meghatározott úgynevezett 'Lángos-város' fantázianevű, összesen max. 500 nm nettó alapterületen, 12 egységből álló, épületeket és építményeket magában foglaló beruházásnak az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, jelenleg Balatonkenese 4714/5. helyrajzi számon nyilvántartott, kivett strandfürdő megnevezésű ingatlanon történő megvalósítása (a továbbiakban: „**Lángos Város Beruházás**”).
- 1.3. A felek a Településrendezési Szerződésben meghatározták, hogy jelen megállapodás mely feltételek teljesülése esetén lép hatályba. A felek az esetleges félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy abban az esetben, ha a jelen megállapodás nem lép hatályba, úgy a jelen megállapodás alapján a Jogosult semmilyen jogcímen sem támaszthat követelést vagy más egyéb igényt a Kötelezettel szemben.

2. Kötelezettségvállalás közérdekű célból

- 2.1. A Kötelezett a Polgári Törvénykönyvről szól 2013. évi V. törvény 6:589. §-ában foglaltak szerint kötelezettséget vállal arra, hogy a saját költségén és saját kockázatára engedélyezteteti, és építtetőként felépíti a Lángos Város Beruházást, majd azt a 100 %-os műszaki készültségi szint elérésekor térítésmentesen és tehermentesen átadja az Önkormányzatnak. Kötelezett vállalja továbbá, hogy a Lángos Város Beruházás megvalósításához szükséges közművek kialakításának költségeihez 8.000.000,-Ft + ÁFA összeggel hozzájárul (a továbbiakban: „**Közmű Hozzájárulás**”).



2. számú melléklet

3. A tulajdonjog és az építési jogosultság

- 3.1. A felek rögzítik, hogy a Lángos Város Beruházás olyan önkormányzati forgalomképtelen törzsvagyongba tartozó ingatlanon valósul meg, amelyen osztott tulajdon nem keletkezhet, így a Lángos Város Beruházáshoz tartozó épületek és építmények tulajdonjogát a Kötelezett nem szerezhetheti meg, azonban a Lángos Város Beruházás befejezéséig, és a használatba vételi engedély, vagy használatba vétel hatóság általi tudomásulvételéig a befejezetlen beruházás és minden tartozéki ingóság Kötelezett tulajdonában marad. Az Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlanok létrejöttével keletkezik a törvény erejénél fogva. A Kötelezett köteles kellő időben és formában megtenni minden olyan jognyilatkozatot, amely ahhoz szükséges, hogy az Önkormányzat tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban az épületeken és az építményeken is feltüntessék.
- 3.2. Az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Lángos Város Beruházás megvalósítása érdekében szükséges mértékben az érintett ingatlanokat használja, az építéshez szükséges engedélyeket építtetőként beszerezze, az építési munkákat a helyszínen saját kockázatára elvégezze.
- 3.3. A Kötelezett jogosult az építési munkákhoz az ingatlanokon elérhető közműcsatlakozásokat külön szerződés alapján használni. Továbbá a Kötelezett jogosult a Lángos Város felépítéséhez szükséges közműcsatlakozásokat kiépíteni, és a közüzemi szolgáltatókkal a szerződéseket megkötöni.

4. Az beruházás ütemezése

- 4.1. A Kötelezett kötelezi magát, hogy a Lángos Város Beruházást legkésőbb a jelen szerződés hatálybalépésének napját követő 60 napon belül megkezdji, akként, hogy az engedélyezési eljárást ezen időpontig megindítja. Abban az esetben, ha a jelen szerződés hatálybalépésének napját követő 60 nap december 21. napja és március 20. napja közé, azaz a téli időszakra, úgy e határidő március 21. napjáig meghosszabbodik. A Kötelezett az állami főépítészei egyeztetést követően pedig a kiviteli terveket elkészítteti, és a kivitelezést megkezdji. A Közmű Hozzájárulást a Kötelezett akként bocsátja az Önkormányzat rendelkezésére, hogy az Önkormányzat átadja a Kötelezett részére a Lángos Város Beruházás megvalósításához szükséges közművek (a felek előzetes felmérése szerint elektromos áram: 150 folyóméter, ivóvíz: 127 folyóméter, csatorna: 257 folyóméter, összesen: 534 folyóméter) kiépítésére vonatkozó, teljesítési igazolásokkal igazolt számláit, és azok összértékéből 8.000.000,-Ft + ÁFA összeget átutal az Önkormányzat részére. Az Önkormányzat az így kapott pénzeszközt köteles e számlák kiegyenlítésére fordítani.
- 4.2.
- 4.3. A Kötelezett a Lángos Város Beruházást legkésőbb az építési tevékenységének megkezdését követő 15 hónapon belül köteles befejezni. Felek e határidőt reálisan teljesíthetőnek tekintik figyelemmel a hasonló építőipari beruházások biztonsági ráhagyással számolt időigényére.
- 4.4. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Kötelezett a 4.2. pontban vállalt határidővel felróható okból késedelembe esik, úgy napi 200.000,-Ft-os, legfeljebb 18.000.000,-Ft összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles.

2. számú melléklet

5. A beruházás átadása

- 5.1. A Kötelezett vállalja, hogy a Lángos Város Beruházást, azt követően, hogy a műszaki megvalósítás elérte a 100%-os készültségi szintet, és átvette az Önkormányzatnak a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 3. számú melléklet A) részének 13. pontja szerinti nyilatkozatával, miszerint a Lángos-Város Beruházás mint juttatás átadása adóévében a juttatást az eredményében bevételként elszámolja és az adózás előtti eredménye, adóalapja e juttatás következtében elszámolt bevétel nélkül számítva nem lesz negatív, továbbá az e bevételre jutó társasági adót megfizeti, amelyet a társasági adóbevallás elkészítését követően nyilatkozat útján igazol; amennyiben pedig vállalkozási tevékenységet nem végez, arról nyilatkozik, hogy a juttatás adóévében vállalkozási tevékenységet nem végzett, vagy, hogy a támogatást nem a vállalkozási tevékenységéhez kapta, vagy a vállalkozási tevékenysége után adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.
- 5.2. A felek tudomással bírnak arról, hogy a Lángos Város Beruházás kivitelezése során a Kötelezettet levonási jog arra tekintettel nem illeti meg, hogy e tevékenységét nem az adóköteles tevékenysége folytatása érdekében végzi. Tekintettel arra, hogy a Kötelezettet adólevonási jog nem illeti meg, a jelen jogügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 11. § (1) bekezdése értelmében sem minősül ellenérték fejében teljesített termékértékesítésnek.
- 5.3. A kötelezett a Lángos Város Beruházás átadásakor közli a Jogosulttal annak könyv szerinti értékét.
- 5.4. A Lángos Város Beruházás átadásakor a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állásait. A Jogosult a birtokba-lépésétől kezdődően szedi a Lángos Város Beruházás hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

6. Egyéb rendelkezések

- 6.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodással kapcsolatosan felmerült valamennyi igényt vagy vitás kérdést elsődlegesen peren kívül, békés úton kívánják rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a jogvita eldöntésében a Pp. szabályai szerint járnak el.
- 6.2. Felek a jelen megállapodást mint az akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá, azzal, hogy az itt, és a közöttük hatályos Településrendezési Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. szabályai az irányadók.

Budapest, 2020. december ____.

Balatonkenese, 2020. december 11.



Knésa Golf Kft.

(képv.: Bodnár Kornél ügyvezető)
Kötelezett

BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(képv.: Jurcsó János polgármester)
Jogosult

CSAPÓ, KISS ÉS MOHOS
ÜGYVÉDI IRODA
DR. MOHOS GÁBOR

ügyvéd

KASZ: 36078181

H-8200 Veszprém, Adám Iván u. 10.
telefon: 88/424-329, 88/422-434
mobiltelefon: +36-30/678-3690
e-mail: dr.mohos.gabor@upcmail.hu

Knésa Golf Kft.-Balatonkenese Város Önkormányzata-Megállapodás

3. számú melléklet

Balatonkenese, Vak Bottyán Strand vendéglátóipari egységek rekonstrukciója

Műszaki tartalom

HELYSZÍN, FUNKCIÓMEGHATÁROZÁS

- tervezési terület: Balatonkenese, Vak Bottyán Strand
- tervezett létesítmények: 12 db önálló, de összekapcsolható, nyári üzemű vendéglátóipari egység, a kapcsoló fedett/nyitott területekkel
- területi kimutatás:

Vendéglátóegységek:	12 x ~30,6 m ²	összesen 367,4 m ² nettó
Közös kiszolgálóhelyiségek összesen:	21,7 m ²	
Fedett / nyitott tárolók:	4 x 7,21 m ²	összesen 28,8 m ² nettó

Burkolt fedett teraszok / előtetők:	12 x 26,8 m ²	összesen 321,0 m ² nettó
-------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Zárt jellegű terek összesen: 524,9 m² nettó* / 783,2 m² bruttó
(Burkolt fedett teraszok / előtetők 1/3 területének figyelembe vételével)

Fákkal árnyékolt murvás felület:	8 x 42,8 m ²	összesen 340,5 m ² nettó
Ponyvás árnyékolású murvás felület:	8 x 47,7 m ²	összesen 381,4 m ² nettó

ÉPÜLETSZERKEZETEK

- **alapozás:** beton sávalap zsalukő talpgerendával, hőszigetetlen, kent szigeteléssel ellátott vasalt beton aljzattal kavicságyon
- **falazott tartószerkezetek:** 20 cm SILKA falazóelemekből, monolit vasbeton koszorúval és áthidalókkal összefogva
- **válaszfalszerkezetek:** 10 cm YTONG válaszfalelemekből
- **acél tartószerkezetek:** szögletes acél zártszelvény keretek, kör keresztmetszetű keresztirányú szelemenekkel
- **tetőszerkezet:** acélszerkezetre rögzített hőszigetelt antracit fém hullámlemez fedés
- **homlokzatburkolat:** oldalfalakon tetőfedéssel megegyező, hőszigetetlen antracit fém hullámlemez; értékesítési felületeken műanyag borítású fahatású burkolattal, egyéb felületeket fehér dryvit vakolati rendszerrel
- **nyílászárók:** tömör műanyag ajtók, hőtechnikai követelmények nélkül; tömör (nem üvegezett) műanyag panelekkel zárható értékesítési felületekkel
- **belső felületképzés:** mennyezeten monolit gipszkarton álmennyezet, oldalfalakon glettelt falfelület, mindkettő kétrétegű diszperziós festéssel; szükséges helyeken 210 magasságig mázas kerámia lapburkolattal



3. számú melléklet

- **padlóburkolat:** ragasztott greslap burkolat
- **térburkolat:** ragasztott fagyálló greslap burkolat a fedett/nyitott területeken

ÉPÜLETGÉPÉSZET

- **közművek:** épületek bekötése a telken belüli közműhálózatba; víz, csatorna közművek biztosítása egységenként (almérővel külön mérhető) kiállásokkal az eladóterekben; zsírfogórendszer kiépítése – maximum 20 méteres távolságból történő rácsatlakozással
- **szellőztetés:** mesterséges szellőztetés biztosítása az előírásoknak megfelelő mértékben
- **szaniterek:** porcelán kerámia konzolos wc-k, falba rejtett tartállyal; porcelán kézmosókkal, egykaros kézmosóra illesztett csaptelepekkel

ÉPÜLETVILLAMOSSÁG

- **rendszer:** épületek bekötése a telken belüli elektromos hálózatba; független, egységenként almérővel külön mérhető erősáramú rendszerek biztosítása – maximum 20 méteres távolságból történő rácsatlakozással
- **kiállások:** erősáramú kiállások biztosítása helyiségenként max. 8 db
- **világítás:** kizárólag belső terekben, valamint a közterület felőli fedett/nyitott területeken, energiatakarékos LED világítótestekkel
- **villámvédelem:** előírás szerint

EGYÉB VÁLLALÁSOK

- **előkészítés:** a fejlesztéssel kapcsolatos engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, hatóságokhoz történő benyújtása, szükséges engedélyek megszerzése
- **bontás:** a fejlesztéssel érintett területeken jelenleg lévő épületek bontása - kivéve az esetlegesen a területen épült épületek alapozásainak a bontása
- **árnyékolás:** textil napvitorlák, acél feszítőoszlopokkal

A MŰSZAKI TARTALOM NEM TARTALMAZZA AZ ALÁBBIKAT

- közműfejlesztési díjak megfizetése
- az engedélyeztetéshez szükséges földhivatali eljárások lebonyolítása
- tűzjelző-rendszer kialakítása (nem előírás)
- automatikus tűzoltó-rendszer kialakítása (nem előírás)
- gyengeáramú rendszerek kiépítése (kamerarendszer, betörés elleni védelem, TV/WIFI/strukturált hálózat kiépítése)
- épületegységek téliesítése, hűtése/fűtése, négyévszakos üzemeltethetőség biztosítása
- épületek akadálymentes belső kialakítását
- vendéglátóipari egységeken belüli berendezések (pultok, konyhai berendezések és szaniterek) kialakítása és elhelyezése
- jelenlegi strand-kerítésrendszer bontását az építéssel nem érintett területeken



3. számú melléklet

- mobil kerítéselemek beszerzése
- stabilizált murvás felület az egyéb, kültéri fogyasztóterületeken
- egyéb kültéri eszközök (mint pl. hulladékgyűjtők) elhelyezése
- egyéb, eltulajdonítás ellen nem védhető beltéri eszközök (mint kézszáritók, szappanadagolók, wc-kiegészítők) elhelyezése
- esetlegesen a helyszínen talált veszélyes anyag/hulladék elszállítása
- esetlegesen a helyszínen talált robbanóanyag (gránát, akna, stb.) elszállítási költsége
- esetlegesen a helyszínen talált régészeti lelőhely feltárási, és előírt vizsgálati eljárás költsége
- mobiliák opcionális tétele (72 db asztal 288 db székkal; 24 db sörpád asztallal – egységes kinézetben – ha a tényleges kivitelei tervek alapján lefolytatott tender eredményeképpen marad erre keret, akkor a Fejlesztő ezeket saját költségén megvásárolja)
- fásítás, parkosítás



Balatonkenese
Vak Bottyán Strand fejlesztése
egyeztetési koncepcióterv v2.0
2020.10.20.



INDOTEK BEFEKTETÉSI ZRT. ÉPÍTÉSZKOHÓ KFT.



INDOTEKGROUP

[Handwritten signature]

BALATONKENESE, VAK BOTTYÁN STRAND



A jelenlegi "Lángos-város" a strand keleti szélén

ELŐZMÉNYEK

A Balatonkenese Város északnyugati területén lévő Vak Bottyán strand a település egyik legértékesebb, évente a maga sok ezer látogatójával a környék egyik turistikailag legjelentősebb területe.

Magá, a strandterület az utóbbi időszakban lassú fejlődésen ment és megkeresztült - de a megjelenést és az infrastruktúrát legmarkánsabban meghatározó vendéglátóipari egységek a maguk jelenlegi heterogenitásával és minőségükkel rendezetlenséget sugallnak.

Ezen koncepcióvra a probléma kezelésére kísérlet meg egyáltalán infrastrukturális, építészeti javaslatot adni, oly módon, hogy a szükségesnek ítélt funkcionális elemek (vendéglátóipari egységeket) egységes arculattal ellátva, a város igényeinek megfelelően elhelyezve tudnánk biztosítani a strandterület egységének 21. századhoz méltó kiszolgálását.

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

A tervezési terület - egy strand. Egyfajta "átmeneti zóna" az épített világ (a város) és a természet (a Balaton) között; azaz hagyományos értelemben nem tekinthető építési területnek. S mint ilyen, nem természetes körege az építésnek - ennek okán "hárszerp", "épület-szerp", állandóságot sugalló építmények elhelyezése nem tűnik sem etnikailag, sem pedig építészileg járható útnak. A hely emellett sokkal összetettebb.



Egy szép példás strandpanoráma Zétegről

A lényeg maga a tó, a vízpart - minden másnak ennek alárendeltnek kell lennie. A fentiek miatt a szükségesnek ítélt kiszolgálóegységek építészeti megformálását is indokoltnak tűnik mindezeknek "alárendelt" viszonyába állítani, s "állandóság" képét magukon viselő építmények helyett a könnyed-séget, a természethez, jobban kötődő "pavilon-jellegű" javasolt képviselni.

BEÉPÍTÉS

A strand területe jelenleg zárt, északi-kialakított érékelhetetlen vendéglátóipari kiszolgálása kizárólagosan a keleti oldal irányából történik - ezért a terület szinte felületen. Cél a terület homogeni ellátása oly módon, hogy a strand területe - a kerítésfalak megújításával - szorosan kívüli átlátható legyen a látosság számára. A fentiek miatt javasolt az új egységek három (egy keleti, egy nyugati és egy, a közúthoz kötődő északi) részre történő elhelyezése és tagolása.



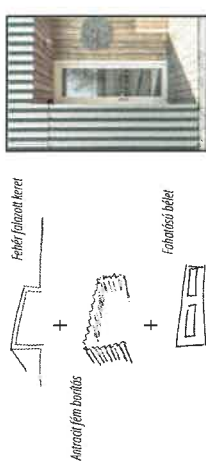
Strand, fű, nap és árnyék - pavilonok

Hosszú távon a strand területét feltűző Vak Bottyán út a keleti parti sávány irányából a Sétényi Parkon keresztül a Marnáig egy egyfajta városi "promenádként", sétányként lenne elképzelve, mely valahonnan-valahová vezet, s érdemes ráta véglegesíteni. Ennek elengedhetetlen eleme, hogy a strand vendéglátóipari egységei, melyek ezen terület felől lennének kialakítva, működésükben mind a sávány, mind a strand felé nyisszának. Ez a kifejezetten működés szintén igaz a keleti és nyugati végének elhelyezett egységekre is - a közparkokkal és a rendezvényekkel való opcionális kapcsolatok miatt. A strandterület jelenlegi lezárását javasolt az önkormányzat részére központon megújítani, a fix kerítést mobil kerítéselemekkel cserélni - a teljes területen. A mobilelemek szorosan kívüli tárolására a tervezett pavilonok opcionális lehetőségét tudnánk biztosítani; lehetőséget adva szeptembertől júniusig egy egységes, járható, elérhető és szerethető Balaton-part megteremtésére.

ANYAG ÉS FORMA

A javasolt pavilon-jellegű könnyűszerkezetes építési sugall. Az építészeti javaslat ezért kerül a nemét, falazott arcúlati megjelenést, a

formákat könnyed elemekből kívánja kialakítani: rejtett falazott tartószerkezeten antracit színű fém hullámlemezzel borított szerelt acél vázszervezet adja a modern, kompakt, 21. századi formát, mely fa hatású bálet-felületek tesznek szerethetővé a hozzáférést igénylő kiszolgálóterületeken.



Az - akár kettősevel/hármassal össze is nyitható - egységek sorolható formája két irányba nyit, a strand felől árnyas, napvitorlás terület biztosít területeket a látogatók számára egy, a kiszolgálás naposításban is védő, üllőgő eldőlt-szakasszal; míg a közterület felé épített jellegű fedett-nyitott terasz tudja biztosítani a szorosan kívüli működést is. A kötelezően betartandó szabályozás miatt a telekhatártól visszahúzott pavilonok előtt opcionálisan időszakos, többlet árnyas leülőhelyek is kialakíthatók lennének.



Felborított modern pavilon falazott láblevel - komokt. Szék, üllő

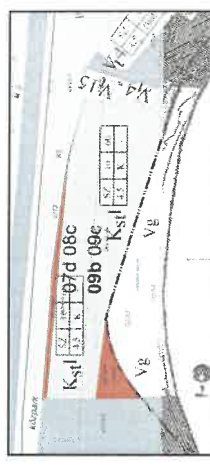
FUNKCIONÁLIS KIALAKÍTÁS

A pavilonok kétféleképpen működését a pavilonok - kiszolgálószemélyzet részére fenntartott - álljárhatósága biztosítja. A közterület felől érkező vendégek számára két egységenként egy kőedukált állomáshely biztosított; a strand felől ezek elérése a strand területén lévő vízvesztelenség miatt nem indokolt. A strand nyugati területén lévő wc-épületet javasolt integrálni a mobil kerítésrendszerrel lezárt strand területébe. Az egységek elektromos, víz és csatornaellátást kapnának - gázbevezetés kialakítása nem indokolt. A pavilonok időnyellegű működésük, ezért hőtechnikailag kizárólag nyári üzemi lennének kialakítva - mely természetesen a kora tavaszi időszakból kezdő őszig biztosítani tudná a zavartalan működést. Az egyes - kettősevel akár össze is nyitható - egységek azonos alapterületek, azonos fedett-nyitott területekkel, s azonos méretű, külön bérlehető szabad - esetlegesen ponyvás árnyakolási - függasztóterületekkel.

Az egységeket közös területek egészítik ki, melyek nem a bételmények részét, hanem a strand fenntartásában és üzemeltetésében lehetnének (mint a vízszobák, a hulladékárolók és a mobil kerítésárolók terek).

SZABÁLYOZÁS

Az egységek tényleges kialakításához feltétlen szükséges figyelembe venni a jelenlegi és a folyamatosan lévő szabályozási előírásokat és változásokat. A Vak Bottyán út felől telekhatár szabályozása - a tervezett kerítésárút miatt - folyamatban van, az esetleges engedélyeztetéskor már ezt kell figyelembe venni; s az engedély iránti kérelem benyújtásakor a rendezett telekalkulációnak felhívhatatlan átvezetésének már megőrzésének kell lennie. A szabályozás 'szabados álló' beépítést ír elő, azaz kötelezően 5 méteres előkerítet és 2,25 méteres oldalkerítet szükséges tartani - azaz a pavilonok nem építhetők közvetlenül a telekhatárra.



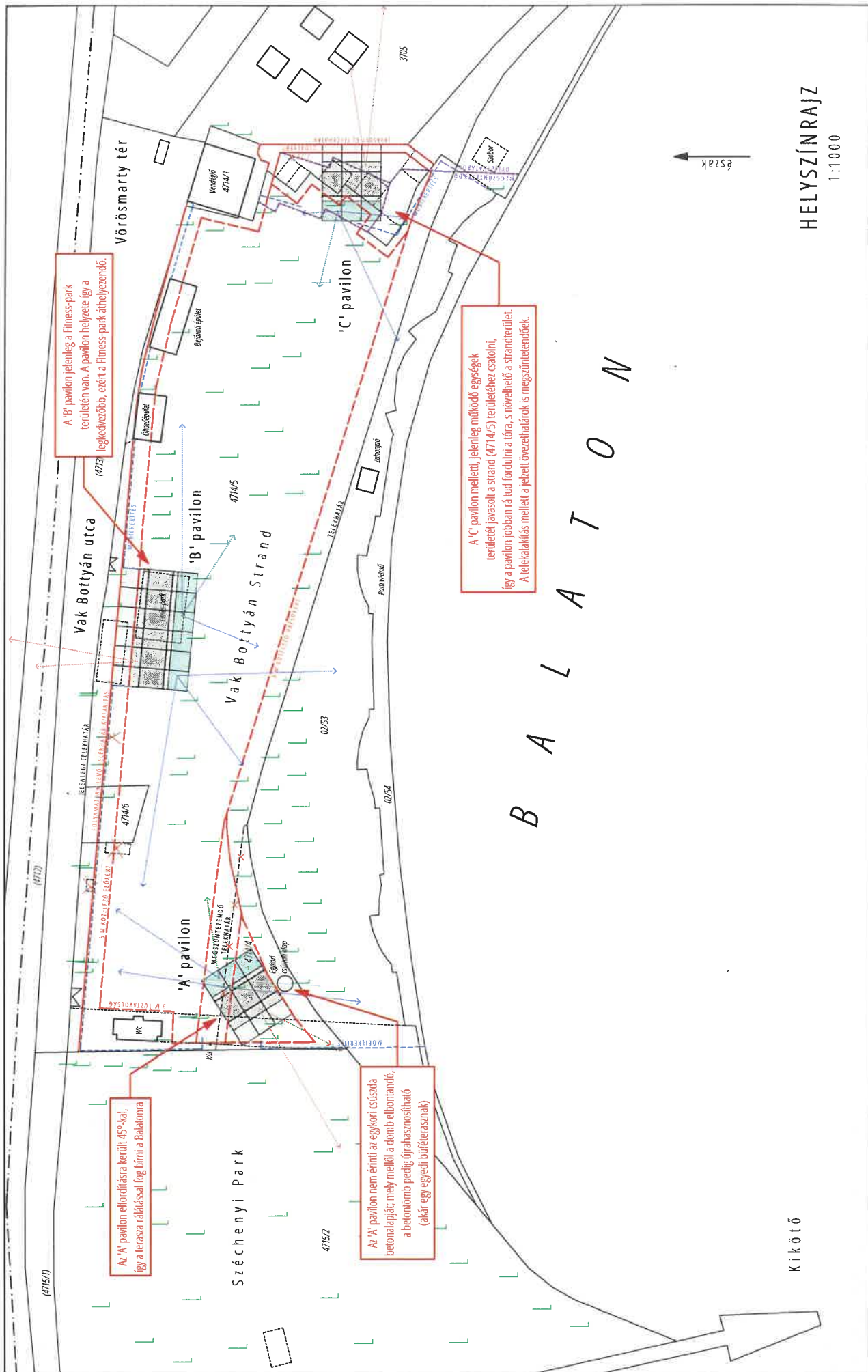
Rendezendő szabályozási kérdések

A nyugati oldalon lévő 4714/7 hrsz-ú, háromszög alakú terület - mivel közúti felhárssal nem rendelkezik - jogi értelemben nem építési telek. Viszont e terület mindezt képp igénylő vendéglátóipari egységek elhelyezését; ezért ezt a területet egyesíteni kell a strand 4714/5 hrsz-ú telkével - és ez esetben a terület beépíthetővé válik. A telekbeépítésnek szintén le kell zárnia az engedélyeztetési eljárás megkezdését; ennek biztosítására az önkormányzatnak van lehetősége - ezért ez az ő feladat körébe sorolható feladatnak tekintendő.

MEGVALÓSÍTÁS

A tervezett létesítmény kb. 9 hónap (azaz egy "hótszeren") alatt, 2020. évi április kb. nettó 250 ezer m² fajlagos költségűből valósítható meg. A projekt vállalási határa a szilárd aljzattal és épületekkel fedett pavilonterületek területe a kapcsolódó közutak kiépítésével. A majdani tervekben szereplő közterületek rendezése, a stabilizált burkolatokon lévő, napvitorlákkal, esetleg növényzettel árnyékolott területek kialakítása, mint ahogy a meglévő fix kerítések bontása, illetve a mobil kerítések beszerzése nem tekinthetőek a vállalt kivitelezési feladat részének.

2020. október 20.



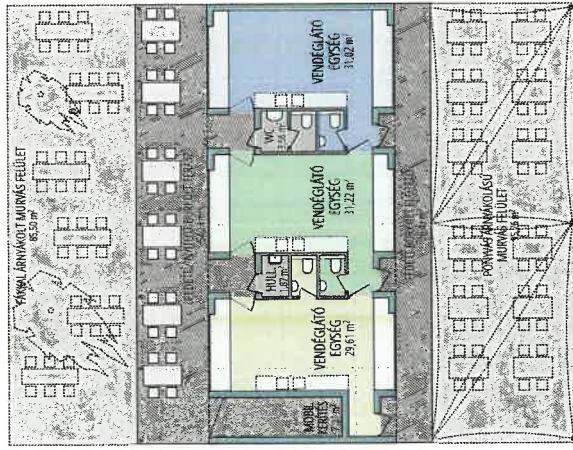
Kikötő

HELYSZÍNRAJZ
1:1000

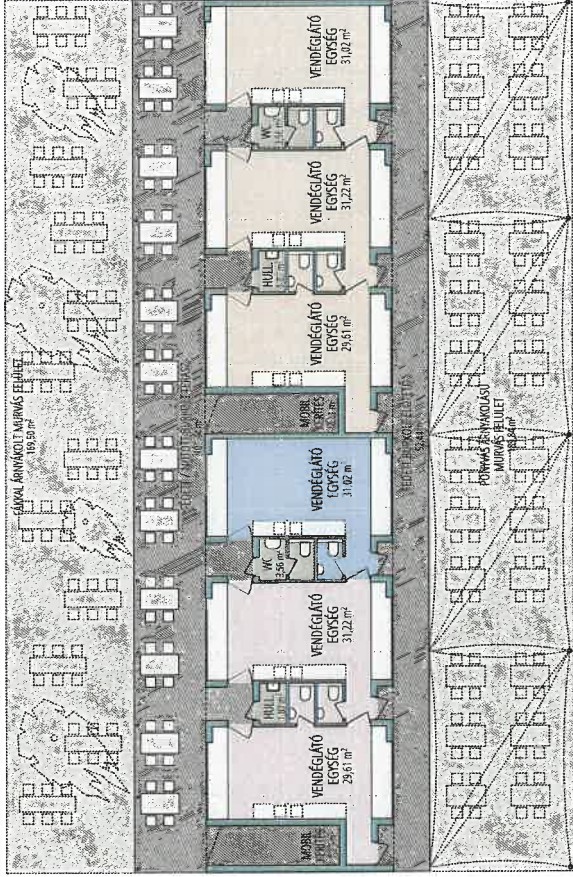
TERÜLETKIMUTATÁS

Vendégfogadóképesség:	12 x -30,6 m ² összesen 367,4 m ² nettó
Külső kiszolgálóhelységek összesen:	21,7 m ²
Fedett / nyitott terület:	4 x 7,21 m ² összesen 28,8 m ² nettó
Burkolat fedett teraszok / előtér:	12 x 26,8 m ² összesen 321,0 m ² nettó
Zárt jellegű tervek összesen:	524,9 m ² nettó* / 783,2 m ² bruttó
*a további vállalkozási képet bekezeltek kismértékű nettó területcsoportosítás a két extra vendégfogadóképesség táblázat (párhuzamosan területeknek körülménye. A bruttó terület nem változott.	
Fákval árnnyakolt murvás felület:	8 x 42,8 m ² összesen 340,5 m ² nettó
Ponnyás árnyékolású murvás felület:	8 x 47,7 m ² összesen 381,4 m ² nettó
(Változtatás) (Változtatás) (Változtatás)	

'A' pavilon - nyugati terület



'B' pavilon - északi terület



KÖZTERÜLET

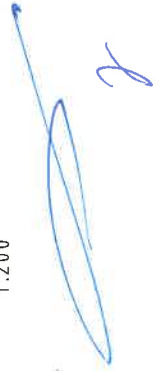
'C' pavilon - keleti terület



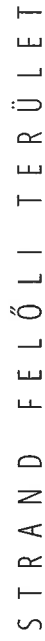
STRAND FELŐLI TERÜLET

ALAPRAJZOK

1:200



'B' pavilon - északi terület



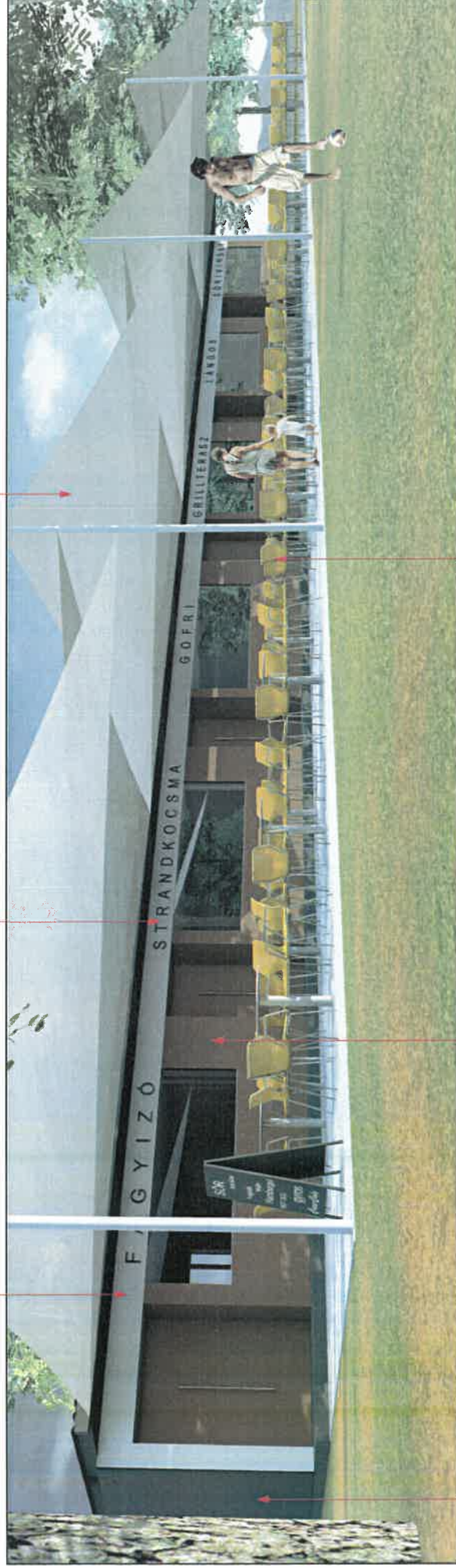
KONCEPCIO

Balatonkenese, Vak Bottyán Strand fejlesztése - egyeztetési koncepcióterv v2.0 2020.10.20
INDOTEK BEFEKTETÉSI ZRT. ÉPÍTÉSZKÖHŐ KFT.

keretszerűen megfogalmazott
ívhár, valójában 'VEPÉ', mely összerögzíti
az egyes egységeket egyetlen építészeti
konceptióvá

EGYSÉGES FELIRATOK - utólag változtatható módon kialakítva

EGYEDI PONTVÁS ÁRNYÉKOLÓRENDSZER, mely nem teszi lehetővé és szükségessé
a befutóknak üzemeltetőinek, hogy saját (eltérő megjelenésű) napernyőket kiterjezzék



'védelemre' körbeállós
ANTRACIT FÉM HULLÁMLEMEZ BURKOLAT
(kivárák az oldalán és a tetőn alkalmazva,
ahol 'elfordul' az épület a látogatól)

'BÉLET'-szerűen kialakított, időjárás álló,
meleg tapintású, felhívású műanyag felület
(azokon a területeken, ahol a vendégforgalom
'találkozik' a funkcióval)

EGYSÉGES KIALAKÍTÁSI ÉS BESZERZÉSI MÓRIKÁK
az összes egység tekintetében - befutóknak és funkciók függvényében

ANYAGHASZNÁLAT KONCEPCIÓ

Balatonkenese, Vak Bottyán Strand fejlesztése - egyeztetési koncepcióterv v2.0 2020.10.20
INDOTEK BEFEKTETÉSI ZRT. ÉPÍTÉSZKOHÓ KFT.



LÁTVÁNYTERVEK I.

NÉZETEK A VAK BOTTYÁN ÚT FELŐL

Balatonkenese, Vak Bottyán Strand fejlesztése - egyeztetési koncepcióterv v2.0 2020.10.20.
INDOTEK BEFEKTETÉSI ZRT. ÉPÍTÉSZKÖHŐ KFT.



Balatonkenese, Vak Bottyán Strand fejlesztése - egyeztetési koncepcióterv v2.0 2020.10.20.
INDOTEK BEFEKTETÉSI ZRT. ÉPÍTÉSZKÖHŐ KFT.

LÁTVÁNYTERVEK II.
NÉZETEK A STRAND FELŐL



LÁTVÁNYTERVEK III. EGY EGYSÉG TÖBBIRÁNYÚ NÉZETE