

BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Zalakaros, 261/4. -261/12.HRSZ.



2022. december 07.

MEGRENDELŐ:

“Gyógyfürdő téri üzletsor- építő közösség”

TERVEZŐ:

Varga László

É 20-0238

PannonInsel Kft.

8800 Nagykanizsa, József Attila u. 11.

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZÉS TÁRGYA: beépítési tanulmányterv_2022.december 07.
MEGRENDELŐ: "Gyógyfürdő téri üzletsor- építő közösség"
HELYSZÍN: Zalakaros, 261/4. -261/12. hrsz.

Előlap	1 lap
Tartalomjegyzék	1 lap
Program	3 lap
Műszaki leírás	4 lap

Rajzok	
- H1- alapgeodézia	m 1:250
- H2- közművek	m 1:250
- H3- beépített területek	m 1:250
- H4- alagsor alaprajza- meglevő- megmaradó	m 1:250
- H5- földszint alaprajza- megmaradó	m 1:250
- H6- tetőtér alaprajza- meglevő- megmaradó	m 1:250
- H7- földszinti alaprajz- tervezett	m 1:250
- H8- látványtervek, nyugati homlokzat	m 1:250
- H9- tervezett telekhatárok	m 1:250

PROGRAM

266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 16.§ (3) bekezdése szerint

TERVEZÉS TÁRGYA: beépítési tanulmányterv_2022._2022.december 07.

MEGRENDELŐ: "Gyógyfürdő téri üzletsor- építő közösség"

HELYSZÍN: Zalakaros, 261/4. -261/12. hrsz.

A "Gyógyfürdő téri üzletsor" a Zalakaros 261/4. és a 261/12. hrsz-ú telkeken összesen kilenc épület található, melyeknek funkciója jellemzően üzlet illetve vendéglátó üzlet.

Az ingatlanok tulajdonosai az évek során az eredeti, külön-külön álló többszintes épületek közötti területet részben vagy egészben beépítették, illetve a kapcsolódó közterületek felé is terjeszkedtek.

Az így kialakult, már a közterület egy jelentős részét is elfoglaló "favela-sor" nem lett Zalakaros díszé, annak ellenére, hogy voltak már kísérletek az egységes utcakép kialakítására, azonban újabb és újabb bővítmények jelentek meg az épület homlokzatához kapcsolódva.

A helyi Önkormányzat illetve az ingatlan tulajdonosok között elkezdődött egy párbeszéd, melynek részeként a telkek keleti oldalán egy kisebb területet (telkenként 6-8 m²-t) sikerült megvásárolni, és a telkekhez csatolni.

Az Önkormányzatnak illetve a tulajdonosoknak a közös célja, hogy nyugati irányban egy egységes, vonzó homlokzati kép alakuljon ki.

a.) A tervezési feladat részletes leírása:

Az előzőekben leírtak szerint a meglevő ingatlanok nyugati irányú bővítésének a megtervezése, illetve az erre vonatkozó tanulmány terve a tervezési feladat, mellyel a tulajdonosok megalapoznák a telektől nyugatra eső mintegy 10,65 m széles önkormányzati sáv megvásárlását.

b.) A tervezés előzményei:

A Megrendelő képviselői, a Tervező illetve az Önkormányzat képviselőjében a Polgármester és a Főépítész több egyeztetést tartott a közös álláspont kialakítása érdekében. Ezen egyeztetések alapján elkészült vázlatokat a Megrendelők véleményezték. Ezen vélemények figyelembe vételével elkészült jelen dokumentáció.

c.) A tervezés során építetők igény az OTÉK követelményeitől való eltérésre nem merült fel.

d.) A tervezés során a tervezők a hatályos jogszabályi előírások, szabványok, gyártóművi előírások illetve szakmai követelmények alapján végezzék a tervezési munkát.

e.) Jelen terv a tervezett beruházás előkészítését szolgálja. Jelenleg nem tudjuk a tényleges engedélyeztetés idején érvényes árszintet még megbecsülni sem.

A vázlattervek illetve az építési engedélyezési tervek alapján a Megrendelők szakkivitelezővel egyeztetve a későbbiek során pontosabb árbecslést, költségvetést kaphatnak a beruházás tényleges költségeiről.

A tervezett beruházáshoz az építetők, amennyiben lehetőségük lesz rá, pályázati forrásokat is igénybe vesznek.

f.) A tervezéssel érintett helyszín:

A tervezéssel érintett helyszín Zalakaros belvárosában található. A közvetlen környezetben forgalmas közutak, parkoló, piac illetve szállodák találhatóak.

A közvetlen környezete részben beépített, a terepviszonyok kialakultak.

A környező épületek az elmúlt 50-60 évben épültek, melyek akár többször is felújításra, átépítésre kerültek.

g.)A tervezett helyiségek, helyiségkapcsolatok:

A meglevő épületek magjai alagsor+ pince+ tetőtér vagy földszint+ tetőtér szintekkel rendelkező hagyományos szerkezetű, félnyereg tetős épületek, melyek több ütemben bővítésre kerültek.

Itt találhatóak jellemzően az üzletek kiszolgáló terei, melyekhez nyugati irányban kapcsolódnak a közforgalmú terek, vendégterek.

Ezek már inkább könnyűszerkezetes épületrészek.

A tervezett átalakítások során ezek a bővítmények elbontásra kerülnek, és egységes kialakítású közforgalmú terek, vendégterek kerülnek kialakításra.

A nyugati homlokzatra tervezett nagyméretű nyílásokon keresztül kapcsolódhatnak a tervezett teraszok az épülethez.

Az árufeltöltés továbbra is keleti irányból, a 4,00 m széles megközelítésre igényelt terület, út felől megoldható.

h.)A tervezett épületben technológiai fogyasztókat, gépeket kíván a Megrendelő elhelyezni.

Az épületrészbe a funkcióhoz kapcsolódó gépek, berendezések kerülnek elhelyezésre.

i.)A tervezett telek közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezik.

Az üzletek keleti irányból közelíthetők meg jellemzően gépkocsival, míg nyugati irányból gyalogosan.

A közlekedési rend kialakult, a parkolás megoldott.

j.)A telek közművekkel ellátott.

A közműhálózatról külön tervlapot mellékelünk. Az épületekben megújuló energiahasznosítás (hőszivattyú, napelem) lehetséges.

k.)Az épületben mozgásukban korlátozottak illetve vakok és gyengénlátók rendszeres jelenlétét nem tervezzük, azonban az egyes egységek teraszán keresztül közterületről azok elérhetőek. Az alacsony küszöbű nyílászárók lehetőséget adnak az épület belső vendégtereinek használatára is.

l.)A telek illetve a közvetlen környezete nem érint sem helyi, sem műemléki védettséget élvező területet, illetve régészeti szempontból sem érintett.

m.)A tervezés során szaktervezők bevonására nem volt szükség

A megrendelők biztosították számunkra a geodéziai felmérést, melyet a tervezési munka során tervezési alaptérképként használtunk.

n.)Az épület tervezésénél egyéb meghatározó szempont nem merült fel.

o.)A tervezett épületeknél **üzemeltetéséhez illetve karbantartásához jellemzően nincs szükség külön szaktudásra, a “jó gazda” szemlélet** mellett a tervezett épület hosszan használható a tervezett célra.

A gondosan kiválasztott anyagok, technológiák azonban nem adnak okot a megelőző karbantartás elmulasztására.

A megvalósult épület és annak környezetének használatát, üzemeltetését, karbantartását előírások és jogszabályok szerint kell végezni.

p.)A területen régészeti érintettség nincs.

A tervezési program a tervezés során folyamatosan változott, átalakult bővült, melyet a mai napon lezártunk.

A programot összeállította:

Varga László

É 20-0238

A fenti program valós igényeinket tartalmazza:

Nagykanizsa, 2022. december

Építészeti Műszaki Leírás

TERVEZÉS TÁRGYA: beépítési tanulmányterv_2022.december 07.
MEGRENDELŐ: "Gyógyfürdő téri üzletsor- építő közösség"
HELYSZÍN: Zalakaros, 261/4. -261/12. hrsz.

Általános leírás:

A Megbízók a Zalakaros, Gyógyfürdő téren található üzletsortól nyugatra található közterület (261/50.hrsz) egy részét kívánják megvásárolni, azonban ehhez szükséges a helyi építési szabályzat módosítása. Ennek a módosításnak az előzményeként készül a jelen tanulmányterv.

Rendezési tervi előírások:

övezeti besorolás:	Vt-3
kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület:	500 m ²
beépíthető legkisebb telek területe:	500 m ²
beépítési mód:	zárt sorú
megengedett legnagyobb beépítettség:	80 %
legkisebb zöldfelület:	10 %
építménymagasság:	max.:10,00 m
homlokzatmagasság:	max.:11,00 m
előkert legkisebb mértéke:	0,00 m

A tervezéssel érintett telkek egyenként nem érik el a minimális 500 m²-es telekterületet illetve az előzetes egyeztetések szerint az Önkormányzat a nyugati telekhatár mellett található mintegy 10,65 m széles, és 896 m² alapterületű sávot csak egyben adja el, így a meglevő, egyenként 100-118 m²-es telkeket és az újonnan vásárolandó részt össze kellene vonni. Így kialakulhatna egy kb.: 1828 m²-es telek, melyre egységes homlokzati kialakítással megépülhet a tervezett nyugati bővítmeny.

Ezzel együtt a meglevő szedett-vedett bővítmenyekről, mint terhektől megszabadulhatnának az épületek, és egységes megjelenés mellett megújulhatnának.

Az épület a továbbiakban "társasházként" működhetne tovább, a tulajdonosoknak a konkrét területhasználatot egy alapító okiratban konkrét tervrajzokkal, mérési vázlatokkal együtt pontosan körül kellene írniuk.

A telek beépített alapterülete

Általános adatok:

a telek területe:	kb.:1828 m ²
tervezett épület(ek) bruttó bővítés után:	1318,20 m ²
beépítési százalék:	72,11 %
tervezett zöldfelület:	193,45m ² (10,58 %)

TELEPÍTÉS:

A kialakuló telken a meglevő- megmaradó épületek, épületrészek pontszerűen helyezkednek el, melyek közé illetve nyugati irányba tervezzük a bővítmenyt.

Nyugati irányban egységes pergola kerülne, melyek alatt az üzletek teraszai kapnának helyet.

ILLESZKEDÉS:

A tervezett épület környezetében az elmúlt években, évtizedekben épült jellemzően magastetős illetve lapostetős, hagyományos technológiával épült épületek találhatóak.

Jellemző anyaghasználat: cserép, fémemet és homlokzatvakolat.

A kialakuló épület tömegformálásában, homlokzati kialakításában illeszkedik a környezetéhez.

TEREPADOTTSÁGOK:

A telek kialakult. Sem a meglevő épületek padlósíntje, sem a kapcsolódó terepsínt nem változik.

FORGALOM ÉS KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS:

Az üzletek árufeltöltése illetve a gazdasági bejárat keletről megoldható, míg a vendégforgalom nyugatról megoldott, megoldható.

Az üzletek jellemzően a zalakárosi vendégforgalom ellátását biztosítják, a célirányos, csak ezen üzleteket felkereső vásárlók száma elenyésző.

Így a környező parkolófelületeken a tervezett funkciónak megfelelő számú parkolóhelyigény biztosítható, azonban saját telken a parkolást nem tudjuk megoldani.

Az Önkormányzattal erről a parkolóhasználatról szerződést kell kötni.

SZERKEZETEK, ANYAGOK (MEGMARADÓ)**ALAPOZÁS:**

Az épület beton, vasbeton alapozással épült.

TEHERHORDÓ SZERKEZETEK:

A épület teherhordó szerkezete jellemzően vázkerámia szerkezet.

VÁLASZFALAK:

A válaszfalak 10-12 cm vastagságban készültek tömör km.téglából illetve kerámiából.

FÖDÉMSZERKEZETEK:

Az épület előregyártott kisélemes födémszerkezettel készült.

LÉPCSŐ:

A meglevő lépcső acélszerkezetű illetve vasbeton.

TETŐHÉJALÁS:

Az épület héjalása pala és fémlemez.

SZERKEZETEK, ANYAGOK (TERVEZETT ANYAGOK)**ALAPOZÁS:**

A tervezett alaptestek vasbetonból készülnek.

TEHERHORDÓ SZERKEZETEK:

A tervezett épület teherhordó szerkezete falazott égetett kerámia szerkezet 20 cm, 25 cm és 30 cm vastagságban cementes mészhabarcsba falazva illetve vasbeton. A nyílások áthidalása előregyártott rendszerelemekkel illetve helyszíni vasbeton áthidalókkal történik.

VÁLASZFALAK:

A válaszfalak az egyszerűbb belső átalakítások miatt gipszkartonból készülnek.

FÖDÉMSZERKEZETEK:

A tervezett födémek vasbeton és/vagy acél tartószerkezettel készülnek.

HOMLOKZATI FALSZERKEZETEK:

Az épület homlokzati térelhatárolása a már megjelölt égetett kerámia termék illetve vasbeton.

A homlokzati falakban a villamos és gépészeti védőcsöveket, illetve szerelvénydobozokat úgy kell elhelyezni, hogy a fal hő- és hangszigetelése illetve a légzárása, párazárása ne sérüljön. A hornyok kialakításánál különös figyelemmel kell lenni a gyártóművi előírásokra.

Az épület homlokzata színvakolatot fehér színben illetve nagyeleemes lapburkolatot kap szürke színben.

TETŐHÉJALÁS:

A tervezett épület héjálása korcolt lemezfedés szürke színben, a szükséges kiegészítő elemekkel.

A tető be- és kiszellőztetését meg kell oldani, az ereszcsonna védelmében pedig pedig hófogókat kell elhelyezni.

A lapostető PVC vízszigetelést kap.

HŐVÉDELEM:

A tervezett épület homlokzati falszerkezete EPS grafit hőszigetelést kap rendszerben.

A lábazat mellett külső oldalon érdesített felületű XPS hőszigetelést kell elhelyezni.

A tervezett födém hőszigetelése közetgyapot vagy PUR/PIR anyagú lehet.

A hőszigetelést megszakítás nélkül, folytonosan kiépítve kell az épület határoló burkán végig vinni.

VÍZSZIGETELÉS:

A tervezett falak alatt a szigetelés min.:1 rtg.vastag bitumenes lemez.

NYÍLÁSZÁRÓ SZERKEZETEK:

A homlokzati nyílászárók típus termékek, egyedi méretre gyártva háromrétegű hőszigetelt üvegezéssel, ebben az esetben $U_g=1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$, illetve $U_{\text{szerk.}}=1,15 \text{ W/m}^2\text{K}$.

A belső ajtók egyedi termékek, egyedi méretre gyártva.

A belső nyílászárók küszöb nélküli kivitelben készülnek, egyszeres takarással, gumitömítéssel. Az ajtókba hagyományos zár kerül.

A tok és falcsatlakozás tömítésére önhabosodó termék szolgál.

BÁDOGOS SZERKEZETEK:

Az épületek bádogos munkái a LINDAB lemezből készülnek. A tető csapadékvíz elvezetése függőeresz csatornákkal illetve lefolyókkal történik. Az ereszt védelmében hófogót kell elhelyezni.

BURKOLATOK:

A vizes helyiségek hidegburkolatot kapnak csúszásgátló kivitelben.

A WC és zuhanyzó helyiségek falburkolata mázas kerámia ragasztóba ágyazva. Az oldalfalak mennyezetmagasságig vannak csempével burkolva .

Az egyéb hidegburkolatú helyiségek kerámia burkolatot kapnak lábazattal.

A zuhanyzók mentén, illetve a vizes helyiségek padlóján kenhető vízszigetelés készül használati víz ellen. A tervezett hidegburkolatokhoz csak gombamentes fugázó és szilikon alkalmazható.

A tervezett melegburkolat laminált padló. Ehhez rendszertartozék szegély alkalmazandó.

FELÜLETKÉPZÉSEK, FESTÉSEK, MÁZOLÁSOK:

A lábazat XPS hőszigetelésre készített lábazati színvakolat.

A homlokzat hőszigetelt színvakolatot illetve kőburkolatot kap alapvakolatra készítve.

Az oldalfalakra és a mennyezetekre glettelés után diszperziós falfestés készül. Az acélfelületeket rozsdagátló alapozással és mázolóssal, illetve tűzvédő mázzal kell ellátni.

KÖZMŰVEK:

A telek közművekkel jelenleg rendelkezik, a közműellátás megoldható.

A tervezett bővítés érinti a közműhálózatot, melyet ki kell váltani. Ennek műszaki feltételeit a közműszolgáltató határozza meg.

- SZELLŐZÉS:

A belsőterű helyiségek szellőzését meg kell oldani.

Az épületegységbe hővisszanyerős szellőztető gép üzemeltetése javasolt.

- TÉRBUKOLÁS, FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS:

A tervezett burkolt felületek beton idomkő burkolatot kapnak. A térburkolatokat kerti szegéllyel kell körül venni.

A burkolatok pontos kialakítását, színét, típusát a helyi Főépítésszel illetve a közútkezelővel egyeztetni.

- HULLADÉKKEZELÉS:

A kommunális és esetlegesen keletkező veszélyes hulladékot az arra rendszeresített gyűjtő edényzetben gyűjtik, melyek elszállítására az üzemeltető szerződést köt a jogosult vállalkozóval.

Nagykanizsa, 2022. december 07.

Varga László
É 20-0238