



Káptalanfüredi gyermektábor felújítása

Tervezési program – Műszaki leírás

8220 Balatonalmádi, Tábor u. 6., HRSZ 0114/3

Oroszlány Város Önkormányzata

01 Szabályozási Környezet

Balatonalmádi, Tábor u. 6. sz. alatti, 0114/3 hrsz

Övezeti besorolás: Ek1

A kérdéses ingatlan a Balatonalmádi Város Önkormányzata többször módosított 27/2015 (IX.25) Önkormányzati Rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat részét képező Szabályozási Terv szerint a város beépítésre nem szánt területén, az **Ek** jelű erdőterületen helyezkedik el.

A HÉSZ a következő képen rendelkezik:

62. Az erdőterületre vonatkozó előírások

69. § (1) Erdőterület a Szabályozási terven E jellel jelölt erdő művelési ágú, és a szabályozási terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.

(2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint:

a) Védelmi (védett és védőerdő, mezővédő) (Ev) és

b) Közjóléti erdő (Ek)

erdők lehetnek.

(3) Erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthető.

(4) (4)89

(5) Erdőterület övezeteiben a meglévő gyepek fenntarthatók.

64. Az erdőterület –közjóléti erdőre vonatkozó előírások

71. § (1) Közjóléti erdőterület övezete a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti erdőterület övezetében elhelyezhető épület:

a) erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,

b) vendéglátó,

c) kutatási,

d) szálláshely szolgáltató és

e) sportoláshoz kapcsolódó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az övezet telkein az épületek elhelyezésének feltételei:

a) a kialakítható legkisebb telek területe 20.000 m² (2 ha),

b) a beépíthető legkisebb telek területe 100.000 m² (10 ha),

c) a beépítés módja: szabadonálló,

d) a megengedhető legnagyobb beépítettség: 0,3% és

e) az építmények legnagyobb épületmagassága: 4,5 m.

(4) Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történik.

(5) Az övezetben kialakult beépítettség esetén az épületek az övezet előírásaitól eltérően felújíthatók, helyreállíthatók.

(6) Az övezetben épített épületek tájba illeszkedése a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

(7) Ek jelű övezetek telkein a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) a közműpótló műtárgy,

c) a hulladéktartály-tároló,

d) a kerti építmény,

e) a komposztáló és

f) a zászlótartó oszlop.

(8) Ek2 jelű övezetben a Balaton törvény magterület övezetre vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

02 Meglévő Állapot

A 60' as években létesült ingatlan együttes elsősorban gyermekek elhelyezését, nyári nyaraltatását célozta meg. Az előregyártott, valószínű típusú tervek alapján beszerzett szállásépületeket az Oroszlányi Szénbányák dolgozói társadalmi munkával helyezték el a területen, és fejezték be a szakipari, kertalakítási munkákat. Az akkori igényeknek megfelelő épületállomány 6 évtized alatt teljesen elhasználódott. A faházak egyetlen kivételtől eltekintve felújításra szorulnak, sok esetben élet és balesetveszélyes azok használata. A favázas, polisztirol hőszigeteléssel kialakított falak, a külső deszkaburkolat, pozdorja borítása tönkrement, az épületek több esetben beáznak. A tetőhéjalás azbesztcement hullámpala, melyet veszélyes hulladékként kell bontás esetén kezelni.

A konyha - étkező, illetve a szomszédságában elhelyezett vizes blokk falazott szerkezetből épültek. Ezek állapota nem életveszélyes, az eredeti szerkezet megtartásával felújíthatók. A konyha étterem acél tetőszerkezete szintén megtartandó, viszont az azbesztcement hullámpala fedést cserélni kell, veszélyes hulladékként kell kezelni, elszállításáról, lerakásáról gondoskodni.

03 Építészeti Program

A terület szabályozási előírásai nem teszik lehetővé új, építési engedéllyel összefüggő tevékenység végzését, tehát a régi, meglévő felújítása, vagy annak helyével, és alapterületével megegyező könnyűszerkezetes épületet enged elhelyezni.

Alapvetően idényjellegű marad a felhasználás, de a gyerek táboroztatásán túl családoknak is lehetővé válna a létesítmények használata, ez a cél az Oroszlányi Önkormányzat korábban megfogalmazott szándékai között is szerepel. Ezt célozza az új könnyűszerkezetes lakódobozok eltérő alaprajzi kialakítása. A meglévő faházak nem rendelkeznek víz és csatorna bekötéssel, az új nyaralóházakban teljes értékű vizes blokkok, fürdőszoba kerül beépítésre. A szállásépületekben kis konyhapultot alakítottunk ki.

A központi épület mellett elhelyezkedő vizesblokk kétnemű wc csoportokat és zuhanyzókat foglal magába. Felújítása után kiszolgálja a céges rendezvényeket, később a sátorozni vágyókat is.

Az ingatlan használhatóságának feltétele az épületállomány korszerűsítésén túl a park rendezése, élhetőbbé, használhatóbbá tétele. Ezt szolgálják a házak között kialakított 30-40 m² sportplaccok, közösségi helyek, valamint a két felújított nagyobb sportpálya.

A kis szállásépületek újragondolása elválaszthatatlan a kiszolgáló főépület funkcionális átszervezésétől és egy barátságosabbá formált építészeti arculat megteremtésétől.

A jelenlegi, teljesen amortizált, leromlott állagú konyhaépületet közösségi hellyé kívánjuk alakítani oly módon, hogy belső, alaprajzi átalakítással egy fedett-nyitott közösségi tér és egy zárt étkeзде, vizes blokk kerül az egykori konyhaüzem helyére.

A körítő falak részleges bontásával „tornácosítjuk” az épületet, a tetőszerkezetet teljes egészében felújítva, megtartva. A zárt belső és fedett-nyitott terekkel egy sokcélú, többfunkciós épületté alakul, mely sport, szabadidős, közösségi események rendezésére válik alkalmassá.

04 Telken Belüli Infrastruktúra

Az ingatlan rendelkezik víz és csatorna bekötéssel, továbbá elektromos árammal ellátott.

Jelenleg a Főépület és a mellette található fürdő-wc épülete kapott víz és csatorna bekötést. A csatlakozó gépész tervdokumentáció tartalmazza a közművek kiépítésének tervét, az összes ház víz, illetve csatorna csatlakozását, gépészeti rendszerét.

A főbejáratnál található elektromos szekrénybe történt az elektromos bekötés.

Az új gépészeti berendezések tervezését követően szükség lesz az elektromos hálózat bővítésére. Minden épület új villamos energia bekötést kap, a táborterületen belül a közlekedési útvonalak világítását meg kell oldani, a rendezvényekhez szükséges villamos kiállításokat, a sportpályák megvilágíthatóságát szintén biztosítani szükséges.

A Főépület a tetőcserét követően alkalmas lehet fotovoltaikus rendszer telepítésére, ehhez azonban statikai vizsgálat, számítás elvégzése szükséges, melyre a kivitelezési tervdokumentáció elkészítése során figyelemmel kell lenni.

05 Alkalmazott anyagok, szerkezetek

Kis házak

Alapozás:

A meglévő könnyűszerkezetes épületek alapozása, annak terepszint alatti része részlegesen felhasználható. A talajon fekvő vb lemez és az alapozás állapotát, az alapozási mélységet épületenként egy-egy külső kutatóárokkaival és belső bontásos vizsgálattal kell megállapítani. A helyszínen tapasztaltakból egyértelmű, hogy több épületnél az alaplemez elfagyott, megsüllyedt, ezek részleges visszabontása után kell a fogadószerkezetet javítani. A gépészeti csatlakozások elhelyezése után a szerkezet javítás következik, majd egy teljes értékű víz- és hőszigetelést kap, erre készül a padlólemez. A vízszigeteléssel ellátott lemezekre közvetlenül felállításra kerülnek az üzemben előregyártott fal és tetőszerkezetek.

A falak és tetők:

Fa vázszerkezettel készül, fűjt hőszigeteléssel, belülről borított falburkolattal, kívülről fa homlokzatburkolattal, a tetőn fémlemez héjalással.

Tetőhéjalás:

Festett alumínium lemezburkolat állókorcos, vagy hullámlemez kivitelben.

Falburkolat:

Belül építőlemez borítással, kívül thermowood szorított léces homlokzatburkolattal borítva.

Nyílászárók:

3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel készülő műanyag, vagy mázolt fa szerkezetek.

Padlóburkolatok:

Belső szobákban és a vizes helyiségekben műanyag (laminált parketta, pvc, vinyl,) lemezburkolat készül. Külső terasz faburkolatot kap.

Központi épület

A meglévő étterem-konyha tartószerkezete pillérváz, sávalapozással készült. Közbenő födém nincs, a fedélszerkezet acél rácsostartókból áll. A héjalás azbesztcement hullámlemez fedés. Alulról több technológiai térben függesztett álmennyezet készült.

A tervezett főépület átalakítása szükségszerű.

A megváltozott igényekből következően a főzőkonyha funkció megszűnik, helyette a melegítőkonyha venné át az étkeztetés feladatát, ami a nyári idényben egyszerre max. 200 főt képes kiszolgálni 4-5 turnusban.

A jelenlegi étkezde terét átalakítjuk, a hosszfalak részleges kibontásával megnyitjuk két irányba. Ezzel többfunkciós, nyáron reggelizésre, átrendezve sportolásra alkalmas fedett-nyitott teret nyerünk. Az átmeneti időszakokban önkormányzati és céges rendezvények helyszíne lehet.

Fontosnak tartottuk, hogy az épület hosszhomlokzatán, a bejáráshoz közel a meglévő fal részleges bontásával egy tornácos teret hozunk létre, ami kellőképpen megnyitja a park felé a jelenleg zárt, barátságtalan homlokzatot. A kiváltásnál acél oszlopokat és falazott pillérket alkalmazunk.

A tető tartószerkezete felújítás után alkalmas új héjalás hordására. A meglévő, veszélyes hulladékként kezelendő azbeszt pala teljes egészében lebontásra, elszállításra kerül, helyére festett acél trapézlemez tetőborítás kerül, a belső terek mennyezeti lefedése könnyűszerkezettel történik.

A homlokzatok szigetelést követően vakolt, festett felülettel készülnek, a meglévő felújítása, vakolatmezők pótlását követően. A nyitott tér új eltolható mobil kapukkal zárható, nyitható lesz.

06 Megvalósítás

A tábor átalakítási, felújítási munkáinak költségelemzése, valamint a lehetséges működési modell vizsgálatát követően elemezni kell a Káptalanfüredi tábor-nyaraló terület fejlesztésének lehetőségeit. A felújítást ütemezve javasoljuk megvalósítani. Ez lehetőséget teremt arra, hogy az egyes ütemek működéséből következtetéseket levonva módosuljanak a később felújításon áteső területek. A beruházás 2-3 ütemre is osztható. Az ütemek igazodhatnak a támogatási forrásokhoz.

07 Környezettudatos építés

A könnyűszerkezetes szállásépületek korszerű favázis szerkezetből és fa alapú hőszigetelő anyagok beépítésével készülnek, a falaknál és a padlószerkezetben 20 cm, a födémekben 30 cm vastagságban. Az összeépített rétegek lélegző szerkezetet eredményeznek. Belső oldalon HABITO tűz és ütésálló speciális kartonozás készül, kívül lécvázra szerelt faborítás. A HABITO lap mögé STEICO páravariábilis légtömör párafékező fólia kerül.

A könnyűszerkezetes házak életciklusáról alkotott korábbi megítélésekkel ellentétben ezzel az anyaghasználattal a szerkezet élettartama akár 100 évre becsülhető.

Az épület részben, vagy egészben készülhet üzemi előregyártásban. A nagyobb családi szállásépület több darabban szállítható, majd a helyszínen összeépíthető, de a tervezési program alapján törekedni kell arra, hogy a kivitelezési tervdokumentáció a használható épületszerkezetek felújításával, újrahazsnálatának figyelembe vételével készüljön.

A lakóegységek alapozási munkáit a faszervezetek bontását követően az alapok részletes feltárása után lehet tervezni. Törekedni kell a betonlemez hasznosítására az új épületek fogadásához. Az épület víz és csatorna csatlakozását közvetlenül a betonlemezben kell kialakítani.

Feltételezhetően a sziklás talajszerkezet és a meglévő betonlemezek kisebb megerősítéssel alkalmasak az új szerkezet fogadására.

Az üzemei előregyártás során minimalizálható az építési hulladék, az időjárási körülményektől függetleníthető a munkafolyamat és nagyteljesítményű, precíziós gépekkel az építés pontossága, hatékonysága is növelhető.

08 Megújuló energia

A fákkal benőtt területen napelemek telepítése nem hatásos, de költségei, megtérülése miatt sem gazdaságos megoldás, azonban a Főépület tetőszerkezetére alkalmas lehet a jelenlegi faállomány árnyékolási adottságait figyelembe véve fotovoltaikus rendszer telepítésére.

Megújuló energiaforrásként a napkollektor képes a használati melegvízellátásban hatékonyan részt venni a központi vizesblokk tetőszerkezetére és a központi épület tetőszerkezetére helyezve. Az így helyben előállított melegvizet puffertartályokban tárolva a két épület HMV ellátására lehet felhasználni (amennyiben gazdaságosan kiépíthető és üzemeltethető a rendszer). A gazdaságossági, megtérülési vizsgálata a használati igényektől függ, ami egy következő tervfázis tartalma lehet.

A lakóegységek rendkívül jó hőszigetelése a gyakorlatban gazdaságos hűtési és fűtési ráfordítást jelent. Ezek hűtését és fűtését korszerű klímagépekkel terveztük megoldani, így biztosítva a tavasztól ősziig történő ~8 hónapos üzemelési időszak komfortos használhatóságát.