

PÁLYAMŰ

XX. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

ALAPADATOK

A létesítmény elnevezése:	Hotel Pangea Ökocentrum
Település neve:	Nyíregyháza- Sóstógyógyfürdő
A pályázó:	Nyíregyházi Állatpark Nonprofit Kft.
A beruházó:	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
A tervező:	Gav-Art Stúdió Kft. Gáva Attila építész, vezető tervező Kertész István építész munkatárs
A kivitelező:	„KE-VÍZ 21” zRt.

KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

A pályamű elnevezése:	„A Modern Városok Program” keretében megvalósuló „Pangea Ökocentrum” /Sóstói Többfunkciós Oktatási Központ
A létesítmény címe:	4431, Nyíregyháza-Sóstófürdő, Blaha Lujza sétány 15.
A nevező adatai:	Nyíregyházi Állatpark Nonprofit Kft. Gajdos László, ügyvezető igazgató +42 479 702 office@sostozoo.hu
Beruházó adatai:	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz. Dr. Kovács Ferenc, polgármester +42 524 500 polgarmester@nyiregyhaza.hu
Tervező adatai:	Gav-Art Stúdió Kft. 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12./A. I./10. Gáva Attila, felelős vezető tervező, ügyvezető igazgató +36 30 978 7264 gava@gavart.hu
Kivitelező adatai:	„KE-VÍZ 21” Zrt. 4400 Nyíregyháza, Vécsey u. 21. sz. Bencze Antal, vezérigazgató +42 420 193 titkarsag@keviz.hu
Üzemeltetők adatai:	Nyíregyházi Állatpark Nonprofit Kft. 4431, Nyíregyháza-Sóstófürdő, Sóstói u. Gajdos László, ügyvezető igazgató +42 479 702 office@sostozoo.hu

A PROJEKT ISMERTETÉSE

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:

„A Pangea vagy Pangaea (ógörög Παγγαία, azaz „az egész föld”) az a szuperkontinens, amely a paleozoikum és mezozoikum korszakokban létezett és amelyből a lemeztektonikai mozgások révén kivált minden mai kontinens.”

(Wikipédia)

A környezeti nevelés, a felelős gondolkodás élőhelyünk, környezetünk megóvása érdekében, egyre inkább előtérbe kerül. Ma már az Európában működő 300 vezető állatkert mindegyikének szinte elsődleges célja, hogy a kapcsolódás, szórakozás, fajvédelem és ismeretterjesztés mellett, jelentősen befolyásolja a zöld gondolatot, formálja az emberek tudatát, annak érdekében, hogy világos legyen a Föld mindenki élőhelye és a bolygón, minden mindennel összefügg.

A fentiek okán szinte természetes volt, hogy Magyarország vezető vidéki állatkertje, - a Nyíregyházi Állatpark - mely kategóriájában kétszer is elnyerte az Európa Legjobb Állatkertje címet; szeretne annak a küldetésnek megfelelni, hogy mind a környezeti formálás, mind a gondolkodás területén keresse az újabb és újabb lehetőségeket.

Az, hogy évente több száz iskolás csoport látogatja a Nyíregyházi Állatpark Erdei iskola programjait, hogy nyaranta száz számra vesznek részt az un. Zoo suliban a táborozni vágyó gyermekek, és hogy ma már az ötezer állatot bemutató 35 hektáros park két – három napos programot nyújt az idelátogató családoknak, felvetette azt az igényt a park managmentje részéről, hogy Magyarországon egyedülálló módon létre kell hozni egy un. állatkerti szállodát, ami oktató és konferencia központként is működik, és igen magas színvonalon szolgálja ki a látogatókat.

Természetesen figyelni kellett a hely sajátos szellemére és hangulatára, hogy az öreg kocsányos tölgyek és a Sóstói tó által kialakított ökoszisztémában ne okozzon sebet ez a modern épület. A koncepció az volt, hogy kicsit nyúljunk vissza az őstörténethez, hiszen a parkban láthatóak a ma élő állatok, a szálloda mutassa be a régmúltat, utaljon a Föld keletkezésére, és jusson el a közkedvelt Júra és Kréta korban élő dinoszauruszok bemutatásáig.

A név a Hotel Pangea, az ősföld részre, azaz az összföld részre utal, amikor még az összes mai kontinens egyben volt, és csak egy nagy szárazföld létezett a bolygón.

Építészeti és városfejlesztési koncepció:

A Nyíregyházáról Észak felé Sóstófürdőre kivezető fő forgalmi út mentén található az Állatpark területe. Észak-keleti oldalon a Blaha Lujza sétány határolja a parkot. A sétány másik oldala a Sóstói tó. Az Ökocentrum megközelítése innen biztosított gépjárművel, míg az állatparkból gyalogosan közvetlenül elérhető. Az épületnek a telken való elhelyezése észak – déli tájolású főtengetyre szervezett. A fő épülettömeg nyitása keletre a Sóstói tóra néző kilátással és nyugatra az állatpark belső területei felé kialakított. A pince+földszint+3 emeletes épület főbejárata a tavat szegélyező sétányról nyílik. Itt biztosított a rövidtávú parkolás céljára egy az úttól leválasztott átmenő gépjármű megálló hely. Szintén a sétányról nyílik az északi oldalon a központ működtetését biztosító gazdasági út. A főbejárati szélfogón keresztül a lobby térbe juthatunk ahol a recepció, bár és a vertikális közlekedést biztosító liftek, lépcsőház találhatóak egy térben. Innen közelíthető meg a nagyméretű reggeliző tér. Ebben a földszintes tömegben mindkét irányból jól megközelíthetően helyezkedik el a multifunkcionális nagy terem. Ennek a

nagy tárgyalótérnek közvetlen kapcsolata van a lobby térrel és közvetlen kijutási lehetőséggel a fedett teraszra. A lobby térben kis és nagyméretű lombos és kúszó növények, dekorációs falfestések, egy speciális, nagyméretű életfa motívum adják a látványelemeket. Az esztétikai értékeken túl ez a magas információs értékkel rendelkező lobby, közösségi térként is működik. Telepítésénél fogva az állatpark területéről közvetlen megközelítés biztosított a Hotel Ökocentrum épületébe.

Az építészeti megfogalmazásra a funkcióból adódó egyszerű, tiszta tömegképzés, organikus anyaghasználat, transzparencia és funkcionalitás a jellemző. Az állatparki dús zöld környezetben való elhelyezésből adódóan az épületen belül és kívül is az intenzív növényesítés meghatározó látványelem.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők):

A HÉSZ telekre vonatkozó szabályozása: KiO 710847

Különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével <30% beépítettséggel

Helyrajzi szám:	15010/5
Telek területe:	14.875 m ²
Tervezett épület nettó össz. alapterülete:	2.930 m ²
Épület beépített földszinti bruttó alapterülete:	1301 m ²
Zöldfelület:	7.394 m ²
Építménymagasság:	12,60 m
Szobaszám:	38 db
Személy gépjármű parkoló:	45 db

Az azonos méretrendű terekből felépülő szálláshelyegységek egy átriumra szervezett középfolysóról nyílnak. Ennek az egységnek a földszintjén és az első emeletén kerültek elhelyezésre a kiszolgáló, üzemeltető, rekreációs kis terek. Az előadóterem befogadó képessége 100 fő. Az emeleti szinteken a kétfős szobaegységek sora helyezkedik el két oldalon. Az első szinten 10 szobaegység, melyből egy akadálymentesített, a második szinten 15 szobaegység, melyből egy darab 4 fős családi szoba, a harmadik szinten 11 szobaegység, melyből egy darab 4 fős családi szoba és két lakosztály elhelyezett. Így a szálláshely befogadó képessége 80 fő. A szobák magas igény szintű belső kialakítása és különleges környezeti adottságai révén exkluzív szálláshelyként tudnak működni.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:

A Hotel Pangea Ökocentrum nevében fémjelzett ökológiai jelleg az egész komplexum gondolatvilágában, felépítésében, térszervezésében, anyaghasználatában konceptuálisan megjelenik. Az épület külső megjelenése, belső tereinek látványvilága, funkcionális elrendezése mind erre az alapgondolatra felfűzött. Az építészeti megfogalmazásra a funkcióból adódó egyszerű, tiszta tömegképzés, organikus anyaghasználat, transzparencia és funkcionalitás a jellemző.

Az erkélyeket tartó oszlopok mint fatörzsek; az erkélyek mint önálló stégek; és a belső teret lezáró üveg függönyfal csillogása mint a víztükör jelenik meg az épületen

Belső tereiben az alapkoncepcióra felépített látványvilág mindenhol tetten érhető. Minden egyes szoba egyéni, egy adott állatra tematizált. Mindamellet, hogy funkcionális, kényelmes, igényes szoba egységeket hozunk létre, mindenütt megjelenik az azonos, természetes szemlélet és anyaghasználat, amely minden teret összefog, egyenlő eszmei szintre emel.

Olyan épületkomplexum létrehozása volt a cél, mely magas szinten képviseli a nagyhírű Nyíregyházi Állatpark tematikáját, teremt harmóniát a természet és az épített környezet között. Biztosítja a vendégek magas szintű, kényelmes szállását, pihenését, ismeretszerzését, valamint teret ad az állatparki összejövetelnek, konferenciák és külső tanácskozások minőségi és szakszerű megtartásához is.

A kivitelezés kezdete és befejezése:

Jogerős építési engedély: 2017. február 03.

Jogerős használatbavételi engedély: 2018. július 30.

A tervezés éve: 2016-2017

Az építés éve: 2017-2018

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása:

A Hotel Pangeát Nyíregyháza Város Önkormányzata építtette, a magyar kormány segítségével, a Modern Városok Program pályázat finanszírozási keretei között. Az üzemeltetést a Nyíregyházi Állatpark végzi, mely saját maga hasznosítja szállodaként és konferencia központként az épületet. A vendégeknek szabad bejárásuk van az állatparkba, itt tartózkodási idejük alatt nyitva tartási időn belül korlátlanul látogathatják a park különféle látványosságait. A ház egy éves működése alatt már igen nagy népszerűsége telt szert, az első nyarat 90 %-os foglaltsággal zárta, és nagyszerű helyszínnek bizonyult egy nemzetközi tudományos cápa konferencia számára is.

Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket?

(Erre a pontra talán már megvan a válasz a fenti leírásban), de összefoglalva elmondható, hogy A Hotel Pangea hiányt pótló, hiszen Nyíregyházának ez az első magas minőségű szállodája. A sóstói idegenforgalmi körzet számára is fontos, hiszen eddig négycsillagos szolgáltatást igénylő vendégek Sóstón nem találtak maguknak hotelt, tehát egyfelől szolgálja a magas minőségi turizmust, másrészt az ország első állatkerti szállodája, és mint ilyen abszolút egyedi értéket képvisel. Az építése során nyíregyházi vállalkozások több száz helyi munkaeőt alkalmaztak, a működtetéséhez 25 új munkahely teremtdött, melyeket szintén helyiek töltenek be, és rendkívül szép természeti környezetben magas minőségben tudja fogadni nemcsak a családokat hanem az erdei iskolába érkező gyermekeket is.

Összefoglalás:

A Nyíregyházi Állatpark Közhasznú Kft. üzemeltetésében lévő Sóstófürdői Állatpark, Nyíregyháza egyik fő látványossága. A park hosszú ideje dinamikusan fejlődik. Az elmúlt években megvalósított projektek, épületek minősége által meghatározott szemléletmód vonalát folytatja a jelenlegi fejlesztés. Az állattartás és bemutatás elkészült projektjei biztosítják a látványosságot, élményvilágot az idelátogatók számára, mindemellett a vendégek és szakemberek ismeretterjesztő, tudományos tevékenységeknek a keretei és relaxációs ellátása is biztosítottá vált az Állatpark területén. Az összejövetel, konferenciák, oktatások szakszerű és modern körülményeinek megvalósulása a szakmai munka infrastrukturális hátterét is biztosítja a már meglévő épített valamint természeti környezetbe illeszkedő új épületelemmel.

Létrejött egy olyan komplex egység, amelyben helyet kapott az ökológiai szakmai munkavégzéshez elengedhetetlen nagyméretű rendezvény és konferencia terem, valamint megtalálhatóak a rendezvényt

látogatók elhelyezését, szállását, pihenését szolgáló terek. Mindezek mellett az állatpark szerves részeként funkcionáló komplexum az egyéni látogatók és szálló vendégek igényeit is kielégíti. Az állatpark területén belüli elhelyezés determinálja, hogy olyan élményteret képviseljen, amely elsősorban a fő funkciójának felel meg mégis egy újabb növény és állat bemutató látványosságként is funkcionál. Ezáltal az ide érkező vendégek akár szakmai akár pihenési szándékkal töltenek el itt időt az állatpark minden más épületében megszokott vizuális, esztétikai élményben részesülhetnek.

Főbb adatok

Projekt megnevezése	Hotel Pangea Ökocentrum	
telek területe	14.875	m2
beépített terület	Épület beépített földszinti bruttó alapterülete: 1301,54	m2
zöld terület	7394,36	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	Épület nettó összes alapterülete: 2.930	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	38 szobagység 1120	m2
építési költség, melyből	1.7 milliárd Ft	millió Ft
saját erő	Modern Városok Programból államilag finanszírozott, hazai forrás	100%
hitel	-	%
értékesítésből	-	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	szoba kihasználtság 2018	53%
1 évvel később	szoba kihasználtság 2019	65%