

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj

Pályázati anyag

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

A létesítmény elnevezése és pontos címe:

Donautica Étterem és Hotel, 7133 Fadd-Dombori, Dunasor 53

A nevező adatai:

Tolnagro Kft

7100 Szekszárd, Rákóczi utca 142-143

Képviseli: Gaál Miklós szállodaigazgató, gaalmiklos@donautica.hu, 06304070120

Beruházók adatai:

Tolnagro Kft

7100 Szekszárd, Rákóczi utca 142-143

Képviseli: Dr. Varga József tulajdonos és Dr. Varga Józsefné ügyvezető, info@tolnagro.hu, 0674528528

Tervező:

KJB Építész Kft

Kajári J. Tamás okl. építész

7100 Szekszárd, Wosinsky lakótelep fsz/1

kjb.epitesz@gmail.com, 06702376506

Kivitelező:

PSN Építőipari Kft

Simcsik Norbert

7100 Szekszárd, Flórián utca 3

info@psn.hu, 06303003700

Belsőépítész:**Karajz Zsolt - Hellomonochrome**

1026 Budapest, Nyúl utca 18

office@hellomonochrome.hu, 06309827600**Üzemeltető:****Tolnagro Kft**

7100 Szekszárd, Rákóczi utca 142-143

Képviseli: Dr. Varga József tulajdonos és Dr. Varga Józsefné ügyvezető, info@tolnagro.hu,
0674528528**Főbb adatok:**

Projekt megnevezése	Donautica Étterem és Hotel	
telek területe:	6248	m2
beépített terület	1087,542	m2
zöld terület	3600	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	1213,96	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	978,10	m2
építési költség	1400,00	millió Ft
saját erő		%
hitel		%
értékesítésből		%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	100	%
1 évvel később	100	%

A projekt ismertetése

A Donautica Étterem és Hotel, varázslatos környezetben, a méltán híres szekszárdi borvidéktől 20 kilométerre, a faddi Duna-holtág partján fogadja vendégeit 2018 őszétől.

A Dombori üdülőövezetben „Dombori Beach”-ként ismertté vált, népszerű üdülőhelyen egy olyan szálloda épült és kezdte el működését 2018 őszén, amely minőséget, élményt és egyediséget kínál a vendégek számára. Igaz ez a 11 egyedi kialakítású szállodai szobára és arra a 6 exkluzív bungalóra, amelynek legtöbbje a lélegzetelállító Holt-Dunára néz. Minden szoba, különböző belső dizájnnal jelenik meg, amelyek belsőépítészeti kialakítását a gyönyörű természet közelsége inspirálta.

Az épület kialakításánál nagy gondot fordítottak arra, hogy egyszerre legyen mai, a vendégek számára vonzó, ugyanakkor élhető is, hogy megmaradjon az életszerű belső udvar, és a maximális kihasználhatóság. A közvetlenül a Duna parton elhelyezkedő étterem-hotel-apartman komplexumhoz élménymedence, panorámás szaunaház, napozó egységek és saját partszakasz tartozik kikötővel, ahol pihenő stég teremti meg a közvetlen kapcsolatot a vízfelület és a part között.

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:

Az 58 férőhelyesre bővített modern hotelnek „múltja van”, hiszen a Fadd-Dombori strand 1960 körül kezdte meg működését. Alig néhány év alatt számos vállalati üdülő épült, amely valaha a 22. számú Állami Építőipari Vállalat üdülője volt. Érdekesség, hogy az atomerőmű építésén dolgozó lengyel vendégmunkásoknak is itt biztosítottak szállást. A felújításig 5 db hat-, 5 db négy- és 1 db kétszemélyes összkomfortos faházzal várta vendégeit a közel 7000 m² területen mólójával és tengerpartszerűen kialakított strandjával.

Utóbbi kapcsán érdemes megemlíteni, hogy a tavalyi projekt keretében a tereprendezés során a szállodához tartozó vízpartról több ezer m³ iszapot távolítottak el és megközelítőleg 1700 m³ Duna-homokkal töltötték fel a helyét.

A Tolnagro Kft. tulajdonosa megvásárolva ezt az ingatlant, és hosszú évekig tartó üzemeltetés után, egy magas szolgáltatást adó, aktív pihenésre szolgáló, kiemelkedő gasztronómiai élményt kínáló pihenő központ létrehozásába kezdett. A kivitelezést hosszú tervezési folyamat előzte meg, hiszen a régi, kisméretű, a szocialista időszakban épített létesítményből 21. századi, korszerű és magas színvonalú épület létrehozása volt a cél.

Ennek megvalósítására külön szakmai stábot állított össze a beruházó, melynek tagjai között szállodaipari és konyhatechnológiai szaktanácsadó tervező is helyet kapott már az építészeti tervezés szakaszában.

A Tolnagro Kft. beruházásai korábban, - mivel a cég az állatgyógyászat területén működött mindeddig-csarnokok, ipari épületek és irodák kivitelezéséből álltak. Beruházóként így különleges alkotói folyamatként fogadták a Fadd-Dombori projektet, s ennek megfelelően, a markáns tulajdonosi elképzeléseket képviselve működtek együtt a generálkivitelezővel, a PSN Kft.-vel.

Az új technológiai és szakági követelmények tehát nem csupán új kihívást, hanem új alkotási lehetőségeket is jelentettek a tulajdonosi és beruházói oldal számára, és a szemlélet határozta meg a projekt minden szakaszát.

Egy korszerű, „zöld” épület létrehozása volt a cél, amelyben hőszivattyú és napkollektorok biztosítják az energiát az intelligens épület működtetéséhez, s amelynek szolgáltatói alapjait többek között a legkorszerűbb konyhatechnikával, uszodatechnikával és szaunatechnikával teremtették meg.

Építészeti és városfejlesztési koncepció:

Az épület tömegformálási és anyaghasználati alapkonceptióját maga a helyszín adta. A tervezéssel érintett ingatlan a holt-Duna partján fekszik, közvetlen partkapcsolattal. A Duna szabályozása előtt ezen szakasz is hajózható volt. Így adta magát, hogy a készülő épület a dunai sétahajók jellegét kövesse. Ezen hajók ihlették az épület formáját, elrendezését, egész pontosan a Dunán közlekedő szálloda hajók hangulata, formai világa, több szintes kialakítása, körbefutó üvegfelületei. Az elkészült hotelt, a tulajdonos jó érzékkel, ezen koncepció mentén, egy létező hajóról nevezte el: „donautica”, mely itt Domboriban találta meg a végleges állomását, „kikötő”-jét.

Mindemellett fontos szempont volt, a már részlegesen felújított apartman épületekhez való anyaghasználati és funkcionális illeszkedés szem előtt tartásával, az étterem-hotel épület vendégtereinek nyitása a Holt-Duna panorámája felé. Az épület előtt állva, az étterem kétoldali üvegfelületein keresztül, máris a Duna parton érezhetjük magunkat, mielőtt beléptünk volna az épületbe.

A megbízó részéről fontos elvárás volt a modern megjelenés, korszerű, földszint és emelet beépítésű, alacsony energia felhasználású 4 csillagos épület kialakítása.

A település ezen területe vegyes beépítésű, az utca Duna felőli oldala üdülő kisebb-nagyobb üdülő épületekkel beépített, míg az utca másik oldala nem beépített. A 6 285 m²-es telken meglévő apartman épületek, valamint több kiszolgáló épület már megépült, melyekhez illeszkedés, magas prioritást élvezett. A rendezési terv előírásai szerint üü építési övezet alá tartozik oldalhatáros vagy kialakult állapothoz illeszkedő beépítési lehetőséggel. A maximális beépítési százalék: 30 %, a maximális építménymagasság 7,5 m, és minimális zöldfelület, maximális beépítés mellett: 40 %.

A design koncepció megalkotását rengeteg nyári élmény és görbe este története, fénykép nézegetés, egymás szavába vágva mesélős alkalom előzte meg, melyek hatására sikerült közösen egy olyan életérzést megfogalmaznunk, melyet szívesen osztunk meg másokkal is. Egyértelművé vált, hogy Dr. Varga József és felesége, Márta szerelmesei ennek a vidéknek. Beleértve a szűnyogos nádist is! A közös munka során fontos szemponttá vált, hogy csak olyan koncepciót valósíthatunk meg, ami nem erőszakolja meg a hely adottságait, hanem maximálisan illeszkedik hozzá, sőt, ha lehet, akkor kiegészíti azt. A tervező vízisport szerelme, jól párosult azzal a a természet iránti közös alázattal, amit a tulajdonosok képviseltek.

Az épület modern kubusa, a nagy üvegfelületek, illetve a “modernizált alpesi” bungalók alkalmasak arra, hogy a természet jelenlétét a lehető leginkább beengedjék a belső terekbe is.

Igyekeztünk egy olyan formanyelvet kialakítani, amely a modern, letisztult térszervezést ötvözi az organikus formákkal. A koncepció alapja a valódi fa, az elegáns grafit-szürke és a reflektáló felületek, amelyben mindig a természet aktuális színvilága tükröződik.

A prémium anyagok és burkolatok, a csúskategóriás olasz design bútorok és az egyedi formavilág hivatott erősíteni azt az elképzelést, hogy célunk megalkotni “a valamit a semmi közepén”!

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

A megbízó kérésére egyszerű, letisztult építészeti formákat és anyagokat felhasználva, földszint és emelet beépítésű, lapostetős, „I” alaprajzú épület készült. Az épület úgy került kialakításra, hogy egyszerre legyen mai, a laikusok számára vonzó, ugyanakkor élhető is, hogy megmaradjon az életszerű udvar, és a maximális kihasználhatóság. Az épületben ~690 m² vendégtér, ~90 m² konyha, ~65 m² üzemeltetés, ~100 m² medence, ~95 m² fedett terasz, valamint ~550 m² burkolt felületek kerültek kialakításra. Szoba méretek alapján, a tervezett hotelben 11 db ~18 m² és 30 m² közötti szoba egységek kerül kialakításra, a kiszolgáló helyiségekkel együtt. A tervezett épület térkapcsolatai racionálisak, felesleges terektől mentes, egyszerű elrendezésű, egymástól jól különülnek a vendég és az üzemeltetői terek.

A megcélzott színvonal valamennyi munkaszakaszban meghatározta a projekt folyamatait. Így esett a választás három termékterületen is a Mapei megoldásokra. A hideg- és melegburkoláshoz, valamint a homlokzati hőszigetelés és bevonat készítéshez alkalmaztak a kivitelezők Mapei megoldásokat.

A hotel épület elhelyezésekor a környező telkek beépítési helyei lettek figyelembe véve, és ugyanúgy szabadon állóan került elhelyezésre. A telkek adottságai és tájolása az „I” alaprajzú beépítést hozta maga után. A tervezéssel érintett telkek megközelítőleg sík terület, a Duna sor felől rendelkezik közútcsatlakozással. A környező telkeken, az erőteljesen beállt növényzet a jellemző.

A hotel főbejárata az Észak-Nyugati homlokzaton került kialakításra, itt egy szélfogón keresztül jutunk be a lobby helyiségbe. A szélfogóhoz közvetlenül kapcsolódnak a vendégek számára kialakított vizes helyiségek. A lobbyban kapott helyet az üdülőterületet irányító Recepció- Bár, valamint az emeleti résszel összeköttetést teremtő lépcső és lift.

A recepció és a bár grandiózus, „L” alakú pultja, ami a főbejárat felől érkezve a legmeghatározóbb elem. Intarziázott halszálla motívuma jól rímeli a mennyezet hatszög motívumával, amely az egész projekten végigfut. A befüggesztett fa mennyezet akusztikailag is fontos, hiszen megbízói elvárás volt, hogy egy zongora is kapjon helyet a térben.

A lobbyból közvetlen kapcsolódik a 40-50 fő befogadására alkalmas étterem, valamint a 20-25 fő befogadására alkalmas bár, illetve a mind két helyiséget, és a kültéri teraszokat kiszolgáló konyha rész. Az éttermi székek (sok más bútorral együtt) kifejezetten ide lettek tervezve és legyártva, a megbízó kényelmi elvárásai szerint. A kárpitozás színvilága a fű zöldjének és a nádas változó színeinek igyekszik elegáns kontrasztot biztosítani. Az éttermi részhez nyáron árnyékolható és kinyitható, télen pedig fűthető télikert kapcsolódik, mely multifunkcionális átmeneti teret képez a hotel belső tere és az üdülőterület külső terei között.

A belső tereken végigfut a területre jellemző nádas motívum, ami a liftburkolattól, a folyosókon át a lobby falburkolatáig megtalálható. Az épület egészére jellemző az antracit szürke szín, amely kontrasztban áll a természetes faanyagokkal, és a felhasznált kárpitokkal.

Az épület emeletén kapnak helyet a szállodai egységek, valamint az üzemeltetéshez szükséges kiszolgálóhelyiségek. A hotelben 11 db 18 m² és 30 m² közötti szoba egység készült. A szobák tervezésénél elsődleges szempontunk volt a minél izgalmasabb belsőépítészet, hiszen a kis szobaszám miatt adódott a lehetőség arra, hogy szobánként egyedi élményt nyújthassunk a vendégeknek. A prémium minőségű bútorok és burkolatok a vízparti, természetközeli élet motívumaira, élővilágára épülnek. Így alakítottunk ki a „Madárles”, „Vízütőkör”, „Nomád”, „Szitakötő”, stb. szobákat. A szobák alaprajzukban is különböznek egymástól, amire az eltérő színvilággal, belsőépítészettel, és egyéni

karakterrel erősítettünk rá. Merőben más élményt kap a vendég, ha eltöltött ősszel néhány éjszakát a „szitakötő” szobában, mint amikor nyáron száll meg a SUP enteriőrben. A szobákban található tapéták is jellemzően egyedi tervezésűek, kifejezetten a tematikához, illetve a bútorozáshoz igazítva.

Az egyik legfontosabb hangulati elem a világítás. Rendkívüli figyelmet fordítottunk a különböző világítási képek megkomponálására. Más megvilágítás működik naplementekor, hullócsillag nézéshez, illetve a megérkezés pillanatában.

Az épület lapostetővel került kialakításra, melyen a megújuló energiaforrást használó, valamint az épületet kiszolgáló villamos és gépészeti berendezések kerültek elhelyezésre.

A hotel épület mellett lévő meglévő apartman épületek is felújításra kerültek. Energetikai korszerűsítésükkel, az épületekhez terasz kialakítással, telepített strukturált árnyékoló szerkezetekkel, modern kialakításukkal, anyaghasználattal az új hotel épület megjelenéséhez illő formát kaptak.

A közvetlenül a Duna parton elhelyezkedő étterem-hotel-apartman komplexumhoz medence, kiszolgáló épület, napozó egységek és saját partszakasz tartozik, ahol pihenő stég is kialakításra került, mely megteremt a közvetlen kapcsolatot a vízfelület és a part között. Ebben az esetben a kert, a medencék, a part, de még a stég tervezése is a belsőépítészeti koncepció részei. A belső tér hatszög motívumai megjelennek a kerti fa teraszokon, a stégen, a növények ágyásain, mintegy átjárást biztosítva a kint és a bent között. A medence és a pezsgőfürdő mozaik burkolata éjszaka fluoreszkál, utánozhatatlan hangulatot teremtve egy téli szaunázáshoz, vagy az augusztusi csillaghulláshoz. A nagyméretű külső szauna tájolása is egyértelműen a vízpart központi szerepét hivatott megerősíteni. A projekt speciális feladatai közül kiemelkedik a stég. Hatszög motívuma egyedi és kapcsolódik a projekt többi jellegzetes eleméhez. Fontos része az integrált SUP és hajótároló, melyek segítségével felderíthetjük a holtág minden rejtett szépségét.

A belsőépítészeti fontos része a kert és annak megvilágítása, tekintve, hogy az épület teljes egészében nyitott a víz irányába. A markáns világítás az egész hangulatot meghatározza. A stég szerkezetének alján vízálló, melegfényű led fénycsík világítja a vizet, a járófelület pedig a széllel ringatózó fényfüzértől kap megvilágítást.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A kivitelezés során a megújuló energiákra alapozó, energiahatékonyságot szem előtt tartó épületgépészeti-rendszer megvalósítása volt a cél, így hővisszanyerős légkezelők, hőszivattyú és napkollektor kapott helyet a szállodában. A 4500 m³/h-ás és a 5500 m³/h-ás légkezelők a szobák, a közösségi terek és a wellnessrészleg levegőminőségéért felelnek. A hűtési-fűtési rendszer alapját egy hőszivattyú adja a maga 170 kW fűtési és 168 kW hűtési teljesítményével. A hőszivattyú mellett a HMV készítésben részt vesz 20 db vízszintes síkkollektor is töltve az 1000 literes HMV-tartályt. Mind a 11 szobában helyet kapott egy-egy 160 m³/h-ás fan-coil, amelynek ~ 1 kW fűtési és ~1 kW hűtési teljesítménye.

Ahogy a fentiekből is látszik az egész projekt a minél magasabb komfortérzet biztosítását tűzte ki célul a jó ár-érték arány figyelembevételével.

„Minden, ami a technológia csúcsa és illeszkedik a szállodához”. Ez a mondat volt az épületautomatikai rendszer „feladatkiírása”, azaz ez fogalmazta meg a megrendelői igényeket. Összefoglalva az

automatikai rendszer feladata a jelenlegi épületautomatikai maximum teljesítése, a hagyományos vezérlés, működtetés és megjelenítés mellett kellet valami plusz.

Az automatikának a stabil, zavartalan működést kell garantálnia, semmilyen kommunikációs zavar nem befolyásolhatja a szobák működését, ezáltal a vendégek kényelmét. Ahogy a 3. ábrán is látszik a megvalósításhoz komoly automatikai rendszert kellett telepíteni. Minden szoba kapott saját vezérlőt a szigetüzem és a helyi vezérlés (beléptetés, fan-coil, felületfűtés, világítási körök, zsaluzia, dugalj áramkörök kapcsolása: pl: minibár, törölközőszárító...) (4. ábra) biztosítására. A kazánházi PLC Modbus-on kommunikál a légkezelőkkel és a hőszivattyúval (5. ábra) a hőmérsékletek kijelzésére, gyűjtésére. Szintén Modbus kommunikáció van az emeleti PLC és a meteorológiai állomás között, amely a mért paraméterek segítségével komfortosabb és költséghatékonyabb működést tud elősegíteni. A globális besugárzás mérés és a szélmérés adatai az árnyékolók mozgatózásában, illetve a különböző világítási képek kialakításánál segítenek, a hőmérsékleti adatokkal és az esőjelzővel kiegészülve a locsolórendszer működését szabályozzák. Az önálló kerti apartmanok esetében inkább a felügyeleti funkciók vannak túlsúlyban, hiszen már egy meglévő rendszerre telepítettek automatikát. Itt a fan-coil-ok és a padlófűtés szabályozása a fő feladat.

A világításról is érdemes néhány szót ejteni, hiszen 0-10V-os állítható fényerejű lámpák kerültek mindenhová. Az automatika a szálloda életéhez illeszkedő világításjeleneteket biztosít a különböző helyiségekben (6a. ábra). A világításjelenetek beállítását (6b. ábra) egyszerű módon engedélyezéssel és a kívánt fényerősségnek megfelelő százalék beírásával lehet megvalósítani. A különböző eseményekhez, mint reggeli, ebéd, vacsora vagy épp grill a teraszon egyedi világításkép tartozik, amelyek váltását a személyzet végzi.

A megjelenítőképek láttán az első, szembeötlő, hogy a megszokott gépészeti rajzok helyett színes piktogramok vagy táblázatos szövegek találhatók. Ennek oka a fenti kijelentésben rejlik, amely szerint a felügyeleti rendszer diszpécser funkcióját a szálloda munkatársai látják el. Így a kezelőszemélyzet nem feltétlenül rendelkezik mély műszaki tudással, számukra az egyszerű és érthető megjelenítés volt a fontos.

Ennek köszönhetően a programozóknak kellett kilépni a komfortzónájukból és android-os megjelenítést idéző képeket kellett létrehozni. Az egyértelmű, színes, képes kezelés már mindennapos készség köszönhetően az okostelefonoknak és a tableteknek.

A szálloda teljes felügyelete web-képes megjelenítésre épül köszönhetően a PLC-kben található webszervereknek. Az eredeti tervek szerint igény esetén a későbbiekben minden szobában helyet kaphat egy érintőképernyős panel is, amelyen a helyi kezelést a vendégek végezhetik.

A recepción dolgozó személyzetnek lehetősége van egy jelszó generálására. A kívánt plusz itt keresendő, hiszen egyéni jelszót kapnak a vendégek saját szobáikhoz. A Generálás gomb segítségével az aktív időszakra egy négyjegyű jelszót hoznak létre. A szobában pedig egy szobához társított QR-kód található, amely tartalmazza a szoba megjelenítőképeinek elérhetőségét a megjelenítőszoftverrel együtt. Ezen a felületen tudja a vendég saját kívánalma szerint a hőmérsékletet állítani, illetve a zsaluziát mozgatni. Az aktív (foglalt) időszakon túl a jelszó érvénytelenné válik, így védve a későbbi vendégeket a rosszindulatú beavatkozástól, illetéktelen felhasználástól.

Az automatikai rendszer kivitelezőinek feladata a tervezésnél kezdődött, folytatódott a szekrényszerelési, bekötési és tesztelési feladatokkal, majd csúcsosodott ki egy több mint 200 órás programozási munkával. A fentieket olvasva látható, hogy sikerült a kívánalmaknak eleget tenni és a szálloda színvonalához illeszkedő automatikai rendszert létrehozni, amelyre méltán büszke lehet megrendelő és kivitelező egyaránt.

A kivitelezés kezdete és befejezése:

A projekt 2015-ben indult, eredetileg a területen lévő apartmanházak felújításával. A teljes étterem-hotel beruházás ötlete csak 2016 tavaszán fogalmazódott meg. A hotel átadására 2018. október 26.-án került sor Fadd-Domboriban.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése:

A beruházás összköltsége 1,4 milliárd forint. A projekt üzemeltetője a Tolnagro Kft.

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

A Donautica Étterem és Hotel Fadd-Domboriban épült fel, és rendkívül tetszetős pihenő helyet kínál a Duna holtágának partján. Ez és az ehhez hasonló beruházások olyan jövőbeli képet erősítenek Magyarországról, melyben az adottságok kiaknázása erős bel- és külföldi turisztikai és vendéglátói forgalmat tesz lehetővé a 21. század színvonalán.

A Donautica Étterem és Hotel azon kevés beruházások egyike, amelynek műszaki tartalma nem esett áldozatul a költségvetés szigorításának. Az új hotel megálmodói egy olyan 21. századi szállodát szerettek volna létrehozni, amely ötvözi a régi időkhez méltó, háborítatlan környezetbe illő eleganciát a modern technika vívmányaival.

Mellékletek:

1. ábra: Donautica Étterem és Hotel
2. ábra: Donautica Étterem és Hotel madártávlatból
3. ábra: A kommunikáció megvalósítása a Saia PCD1 és PCD2 vezérlők között
4. ábra: A szoba egyéni konfigurálóképe
5. ábra: A kazánházi PLC megjelenítőképe
6. a, b ábra: A világításjelenetek beállítási és konfigurálási lehetőségei
7. ábra: Donautica Étterem és Hotel felügyeleti rendszerének nyitóképe



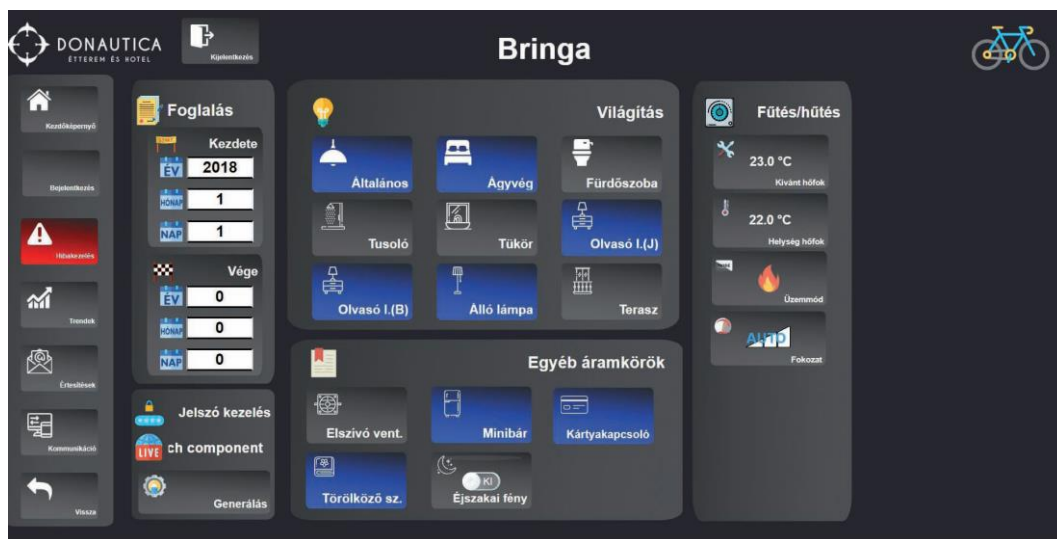
1.ábra



2.ábra



3.ábra



4. ábra



5.ábra



6a.ábra



6b ábra

