

# Pulai Építész Iroda KFT

székhely: 8900 Zalaegerszeg, Tüttőssy út 6. tel.: (92) 510-095 (30) 9474647

---

## 5.2 - TERVEZÉSI PROGRAM

266/2013. VII. 11. Korm. rendelet 16. §-a alapján

Balatonakali civilek, generációk – MAG-TÁR-HÁZA építési engedélyezési dokumentáció  
(8243 Balatonakali, Révész utca; hrsz.: 239/1.)

### 5.2.1 A tervezéssel során figyelembe vett tények, adatok

#### 5.2.1.1 Megrendelői igények, megvalósíthatóság

A cél egy mértéktartó, de kultúrált megjelenésű, a jelenlegi homlokzati megjelenést megtartva, a környező épületekkel építészeti egy egységet alkotó épület megvalósítása, amely költséghatékony kivitelezés után minőségromlás nélkül, hosszútávon kiszolgálja az épületet használók igényét a belső terek átalakításával, szerkezetek felújításával, energetikai fejlesztéssel illetve külső, nyitott, fa szerkezetű közlekedő és lépcső hozzáépítésével.

#### 5.2.1.2 Megújuló energia használatának lehetősége

Megrendelő megújuló energia használatával kívánja üzemeltetni az épületet, napelemek telepítése az épület déli tetőfelületére tervezett.

#### 5.2.1.3 Vagyonbiztonsági elvárások mértéke

A telek kerítéssel körbezárt, személy és gépkocsiforgalmat lezárható kapukkal ellátott. Az átalakítással érintett épületben 4 szintű elektronikai védelem kerül betervezésre:

- héjvédelem
- térvédelem
- személyvédelem
- riasztásjelzés

Pontos részletezésük 1.4. épületvillamossági műszaki leírás szerint.

### 5.2.2 A tervezési feladat részletes leírása

#### 5.2.2.1 Beruházási költségkeret

Adat nem áll rendelkezésre, meghatározása nem a tervező feladata.

#### 5.2.2.2 A tervezés előzményei

Megrendelő (Balatonakali Község Önkormányzata 8243 Balatonakali, Kossuth u. 45.) a tulajdonában álló (8243 Balatonakali, Révész utca; hrsz.: 239/1.), jelenleg használon kívüli épületét (korábban magtárként használt) kívánja átalakítani, felújítani, energetikailag fejleszteni, alternatív energia felhasználásával, közösségi épületként hasznosítani. Az átalakítás, fejlesztés kizárólag a magtár épület érinti, a terület északi, utcafronti, ugyancsak használaton kívüli épületére nem terjed ki.

#### 5.2.2.3 Kiindulási adatok

A tervezéssel érintett épület esetében az Étv, az OTÉK, a vonatkozó országos érvényű jogszabályok és a helyi rendelet hatályosak. Ezen rendelkezések alapján a fejlesztés céljainak eléréséhez kialakított beépítés és a környezet alakítása a következő képpen tervezett:

besorolás:	K <sub>kulturális</sub>
legkisebb telekméret	500 m <sup>2</sup>
a beépítés módja:	szabadon álló
a maximális beépíthetőség:	– 35 %
zöldfelület:	50 % –
épületmagasság:	– 5,00 m
parkolóellátás:	OTÉK szerint
előkert:	5,00 m
oldalkert:	2,50 m
hátsókert:	6,00 m

#### 5.2.2.4 Helyszín, épület állapota

A telek Balatonakali község központjának déli felén helyezkedik el a Révész utcában, jellemzően családi házas környezetben. Az épületek magastetővel fedettek, nyereg- vagy kontyolt nyeregtetős kialakítással, maximum két szint és tetőtér beépítéssel. A telek keleti szomszédjában kertmozi és nyitott nyári színház üzemel. Az északi oldalon park található, játszótérrel.

A helyszín nem tartozik az örökségvédelmi zónába, védettségi minősítése, besorolása nincs.

A tervezéssel érintett terület jelenleg is beépített, közművekkel, telekbehajtóval ellátott, azaz az átalakításhoz szükséges alapfeltételekkel rendelkezik.

A telken két épület található. A tervezés tárgyát nem képező utcafronti, egyszintes, nyeregfedésű, többször bővített épület használaton kívül áll évek óta. Az átalakítandó korábban magtárként használt épület a telek közepén található, szabadonálló beépítéssel, két ormfallal, kelet-nyugati irányú nyeregtetővel, téglalap alakban. Az épület építése a keleti ormfalon található dátum szerint 1841-re tehető. Az épület három szintes. Külső határolófalai, lapos, szabálytalan alakú kövekből készült habarcskötéssel, külső és belső oldalon vakolva. A belső járófelület mind a három szinten deszkaborítás. A földszint feletti, illetve az első emelet feletti födém szerkezetét, mindkét esetben az épület hossz tengelyében elhelyezett mestergerendára ülő 90-95 cm-enként elhelyezett merőleges fagerendák adják. A mestergerendákat mindkét szinten három ponton faoszlopok támasztják alá. Szintáthidalásokra meredek falépcsők (kétoldali fagerenda közé bemart deszkalapok) szolgálnak. A tetőszerkezet torokgerendás kivitelű, a héjazat alatt teljes felületen deszkaborítással. A héjazat kiselemes síkpala.

Az épület a sokévi elhagyatottság miatt jelentős állagromlásokon ment keresztül. A födém szerkezet több alkalommal került megerősítésre, alátámasztásra. A tető déli oldalán több méter hosszan látható sérülés, az ebből fakadó folyamatos beázás miatt mindkét födém szerkezet jelentősen károsodott.

#### 5.2.2.5 Helyiségigények és funkcionális kapcsolatok

Meglévő helyiségkapcsolatok:

A háromszintes épület téglalap alaprajzú, külön kis helyiségek nem osztják, egységesen mind a három szint terménytárolás célját szolgálta.

Az épület bejárata a délkeleti sarkon található. A bejárattal szemben került kialakításra az első emeletre vezető egykarú lépcső, ami a mestergerendára támaszkodik. A második szintre felvezető egykarú lépcső szintén a mestergerendára támaszkodik, ellentétes irányú indulással nyugati irányban eltolva.

Tervezett helyiségkapcsolatok:

Az átalakítás során a fa tartószerkezetek és burkolatok teljes mértékben elbontásra kerülnek. Új monolit vasbeton födém készül, az épületet két szintre osztva. A földszint és az emelet külön bejáratot kap a keleti oldalon kialakított két új ajtóval. A két szint összekötése fa szerkezetű egykarú lépcsővel és nyitott közlekedővel tervezett, szintén azt épület keleti oldalán elhelyezve. Mindkét szint alaprajza azonos elrendezésű. Keleti oldal tengelyében jutunk be az épületbe, egy-egy előtérbe. Az előtér déli oldaláról nyílik a földszint esetében a női mosdó, abból pedig wc, míg az emeleten a férfi blokk került kialakításra. Az északi oldalon a földszinten akadálymentesített wc tervezett, az emeleten teakonyha. A közlekedőkből egyenesen a közösségi terekbe jutunk.

#### 5.2.2.6 Járművek elhelyezése

A telken egy helyen kerül parkolóterület kialakításra, a tervezéssel érintett épület északi oldalán. Be- és kihajtás a Révész utca felől tervezett a jelenlegi üzemelő kapubejárón.

#### 5.2.2.7 Akadálymentesítés

Az átalakításra kerülő épület közhasznú, ezért az akadálymentesítés előírás, az épület a földszinten akadálymentesített.

#### 5.2.2.8 Közműellátottság mértéke

Az érintett terület jelenleg is beépített, közművekkel, telekbehajtóval ellátott, azaz a bővítéshez szükséges alapfeltételekkel rendelkezik.

#### 5.2.2.9 Egyéb meghatározó követelmények

További követelmény a megrendelőkkel történt egyeztetéseken és a tervezés folyamán nem merült fel

#### 5.2.3 Műemlékvédelmi szempontok

A tervezett épületre nem vonatkozik műemléki előírás. A helyszín nem tartozik örökségvédelmi zónába, védettségi minősítése, besorolása nincs.

#### 5.2.4 Összegzés

Összegzésképpen megállapítható, hogy a kitűzött célok elérése lehetséges, a tervezés során felmerült igények hosszú távon, műszakilag és esztétikailag, költséghatékony módon kielégíthetőek.

Zalaegerszeg, 2016. április 11.

Pulai Sándor  
okl. építészmérnök