

Ügyiratszám: ÖNK/8-13/2011.

## ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2011. augusztus 22-i soron kívüli ülésére

### **a Jóléti tó és a Csalogány utca között elhelyezkedő terület fejlesztési koncepciójáról**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete Nagyatád Város helyi építési szabályzatát, a 34/2004. (X. 1.) sz. rendeletével fogadta el. A város fejlesztése során kisebb-nagyobb változtatási igények merültek fel. Ennek kapcsán Nagyatád város településszerkezeti terve legutóbb a 259/2008. (XI. 25.) számú határozattal, míg a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv a 21/2010. (XI. 26.) rendelettel lett módosítva. A felmerülő módosító szándékok kezelése – amennyiben a város fejlesztésének irányába esnek –, azok megvizsgálása és a városfejlesztési koncepcióba való beillesztése az önkormányzat feladata.

A Jóléti tó és a Csalogány utca közötti területre vonatkozóan egy beruházási szándék körvonalazódik. A Logoda Ingatlan Kft. képviselője megkereséssel élt önkormányzatunk felé fejlesztési szándékával, melyet egy tanulmány tervvel - fejlesztési koncepcióval és beépítési tervvel - támasztott alá. A fejlesztési koncepciót az előterjesztéshez mellékelem.

A fejlesztési terület a Helyi Építési Szabályozás szerint zöldövezeti besorolású. A beruházás megvalósításához e szabályozást meg kell változtatni, melynek első eleme a város fejlesztési koncepciójának módosítása.

A településfejlesztési koncepció módosítására azért van szükség, hogy összhangba hozzuk a településfejlesztési döntéseket. Ennek megfelelően a hatályos településfejlesztési koncepciót a határozati javaslat 2. pontjában megfogalmazottak szerint javaslom kiegészíteni.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az egységes szerkezetbe foglalt településfejlesztési koncepció megtekinthető a város honlapján, illetve a Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodán.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot fogadja el, támogatva ezzel a beruházási szándékot.

**Határozati javaslat:**

1. Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 76/2002. (V. 23.) számú határozatával elfogadott településfejlesztési koncepciójával összhangban egyetért a Jóléti tó és a Csalogány utca között elhelyezkedő terület mellékelt beruházási terv alapján való fejlesztési elképzelésével, beépítésével.
2. Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a 76/2002. (V. 23.) számú határozatával elfogadott településfejlesztési koncepció 2.3. Turizmus pontja „Javaslat” része az alábbiakkal egészüljön ki:  
„A Jóléti tó és a Csalogány utca között elhelyezkedő terület hasznosítását, környezetének rendezését oly módon szükséges megváltoztatni, hogy alkalmassá váljék jelentős idegenforgalmi-fogadóhely fejlesztésre.”
3. Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Város Polgármesterét, hogy a településrendezési eszközök módosításáról, a döntésnek megfelelően intézkedjen.

**Határidő:** 2011. december 31.

**Felelős:** Ormai István polgármester


**Nagyatád, 2011. augusztus 18.**



**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

.....*Dr. Kovács Ildikó*.....  
**Dr. Kovács Ildikó**  
jegyző



The seal is circular with the text "NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK" around the top and "1. Jegyzője" at the bottom. In the center is a coat of arms.

## HYDROPALACE HOTEL ÉS SPA FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

### A beruházás célja, a fejlesztési koncepció ismertetése

A Hydropalace az első szálloda mely egy tengeri akváriumot vesz körbe belső és külső ívén egyaránt. A 6 szintes hotel épület alsó két szintje a vízszint alatt helyezkedik el, melyek megvilágítását főként természetes fénnel oldjuk meg. Az ötcsillagos minőségi követelményeknek megfelelően tervezett hotel, amellyel elismerten kerül a legkiválóbb szolgáltatásait nyújtó szállodák közé.

A víz alatti szálloda és a hozzá tartozó épületek gyönyörű parkosított területen helyezkednek el. A komplexum főépületétől (melyet egy édes vizű mesterséges tó vesz kívül körbe) nem messze megtalálható egy meglévő tó, melynek szigetét hiddal kötnénk össze a szálloda telkével. A parkban a legkülönbözőbb szórakozási és sportolási lehetőségek közül választhatnak a vendégek, mint például teniszezés, golfozás, futás, és squasholás.

A részben víz alatti szállodában 173 darab klimatizált 2 ágyas szobát ill. 6 lakosztályt építünk, melyek egy része a vízfelszín alatt kialakított szinteken helyezkednek el. Minden lakosztály panorámaüvegén keresztül páratlan látvány nyílik a medencében kialakított tengeri élővilágra. A lakosztályok felszereltsége közé tartozik a pezsgőkád, minibár, valamint a 3D-s TV készülék.

### A szállodába integrált tengeri akvárium

A szálloda szoba karéjai közé egy 9,5 méter mély tengeri akváriumot építünk, melyhez a sós vizet édesvízből állítjuk elő. Az akváriumba több ezer különböző fajhoz tartozó halat és tengeri élőlényt telepítünk. Az akvárium több millió literes ösztérfogatával az egyik legnagyobb akvárium lesz. Az akváriumban bűvármerülésre is lehetőségük lesz a vendégeknek.

### Alternatív gyógymódok, egészségmegőrzés

Vendégeink gyógyulását nem gyógyszerek használatával, sokkal inkább alternatív gyógymódok alkalmazásával kívánjuk elősegíteni. Az alternatív gyógymódok nem a tünetek enyhítésére, megszüntetésére koncentrálnak, hanem a szervezet védekező mechanizmusait, hibás működését hivatottak helyreállítani. Ennek köszönhetően sokkal kevesebb mellékhatással rendelkeznek. (Hidroterápiás kezelések, súlyfürdő, lézertérápia, aroma- és fénytérápia, iszappakolás, mágnes terápia, oxigén terápia, sókabin, ezüst- és aranyionos kezelések, fénytérápia, hőterápia, elektroterápia, galvánfürdő, váltófürdő, gyógypakolás, talpreflexológia, gyógy masszázs, méregtelenítő terápiák, vízterápia)

A magántulajdonú telken kastély áll, melyet főleg gyógyászati funkciókkal bevonunk a komplex fejlesztésbe, annak integráns részévé tesszük, sőt a kert szintje alatt felülről megvilágított rejtett közlekedővel össze is kötjük a két épületet, melyek így egy funkcionális egységet alkotnak majd. Ehhez jó alapot szolgáltat, hogy a kastély felújítására jelenleg is van jogerős építési engedély, így annak tervezőjét a módosított funkció megtervezésébe be kívánjuk vonni.

### **Telepítés**

A fejlesztési terület Nagyatádon, a jelenleg részben magántulajdonban, részben önkormányzati tulajdonban álló, összesen 6 telket magába foglaló természetben egybefüggő területen található.

A fejlesztéshez szükséges, hogy az eltérő tulajdonú telektestek egy tulajdonba kerüljenek és a szabályzási tervvel és/vagy annak módosításával összhangban egy telekként összevonásra is kerüljenek. Ennek feltételeit a szabályozási terv módosítása és az egyéb megállapodások során szükséges tisztázni.

Ugyancsak a szabályozási terv módosításának egyeztetése során szükséges tisztázni a fejlesztés zavartalan megvalósíthatósága érdekében szükséges telekbeépítési paramétereket: új övezeti besorolás, zöldfelületi mutató, építménymagasság, szintterületi mutató, beépíthetőség stb.

A tavi sziget hasznosíthatósága is tisztázandó feladat.

A tervezett épület egyedi jellege és előzménynélkülisége miatt sort kell keríteni az előkészítő fázisban a vízalatti szállodai szobák és a terepszint alatti beépítettség miatt az OTÉK alóli felmentés és az OTSZ-től való egyedi eltérés egyeztetésére és engedélyeztetésére. Természetesen nem mulasztható el a szükséges környezeti hatásvizsgálat elkészítése és abban foglaltak koncepcióba való integrálása sem.

Szerencsés körülmény, hogy tudomásunk szerint a közeli szennyvíztisztító rekonstrukciójára hamarosan sor kerül, így annak jelenleg nagy kiterjedésű védőtávolsága jelentősen lecsökken. Kisebb megemlítendő és elhárítandó akadály még jelenleg a közép feszültségű légvezeték, mely a fejlesztési területen keresztül megy, ennek új nyomvonalra helyezéséről feltétlenül gondoskodni szükséges.

### **Megközelítés**

Javasoljuk a jelenlegi utcai kapubehajtókat megtartani és a Fácán-közzel szemben egy új gépkocsi, sorompós (éjszakára zárható kapus) bejáratot, útkapcsolatot kialakítani. Az autóbuszos megközelítés nem lesz jellemző, de a telken belül a kötelező várakozóhelyek kialakíthatók. Javasoljuk, hogy a helyi szabályzásban az OTÉK engedménye alapján a parkolószám meghatározásánál a lefelé 50%-os eltérés, mint lehetőség kerüljön bele, mert a vendégek jelentős része nem saját gépjárművel fog érkezni, hanem a szálloda a reptéri transzfert iránytaxival és helikopterrel oldja meg. Éppen ezért szükséges lesz egy magán-helikopter leszállóhely kialakítása és hatósági engedélyeztetése is.

### **Funkcionális elrendezés**

Az épülettömeg buborékszerkezetként fogadja be a szálloda különböző funkcióit, alaprajzilag javarészt gyűrűs elrendezésben, mely a térszín alatti három szinten szabályos, míg a földszintől fölfelé enyhén szabálytalan és nem teljes kör. A fő szervező elem természetesen a vízkezelési okokból teljesen szabályos körgyűrű

alaprajzú sós vízü medence. Ennek külső és belső oldala mentén lakoszobák és egyéb a tengeri élővilággal jó vizuális kapcsolatba hozható funkciók csoportosulnak. A legeslegalsó szint tiszta üzemi terület. Összesen 6 függőleges közlekedő mag készül 8 lifftel és 6 menekítő lépcsőházzal.

-3. szint: vészeseti leeresztő tároló, vízkezelő medence, karantén, vízgépház, hűtők, búvárszoba, öltözők, raktárak, személyzet szociális helyiségei.

-2. szint: 53 db kétágyas szoba, valamint, uszoda gépház, szivarszoba, relaxációs szoba, fodrász, kozmetika, lábápolás, vízesés, növényisziget, könyvtár és közösségi vizesblokk.

-1. szint: 31 db kétágyas szoba és 6 db lakosztály, konyha+étterem, búvárközpont, jóga, csontkovács, energetikai kezelés, wellness központ többfajta medencével és kültéri medencék is, szaunavilág: finn, svéd, orosz, törökfürdő, jégbarlang, sóbarlang, aroma, bioszauna stb.

0. szint: főbejárat+lobby, étterem galéria, kávézó-bár, üzemviteli irodák, 37 db kétágyas szoba, wellness galéria fitnessszel, öltözőkkel, masszírozó szobákkal, pihenő terekkel

1. szint: 26 db kétágyas szoba, biliárd szoba, éjszakai bár+karaoke, pálmabár+felnőtt ügyességi játékok.

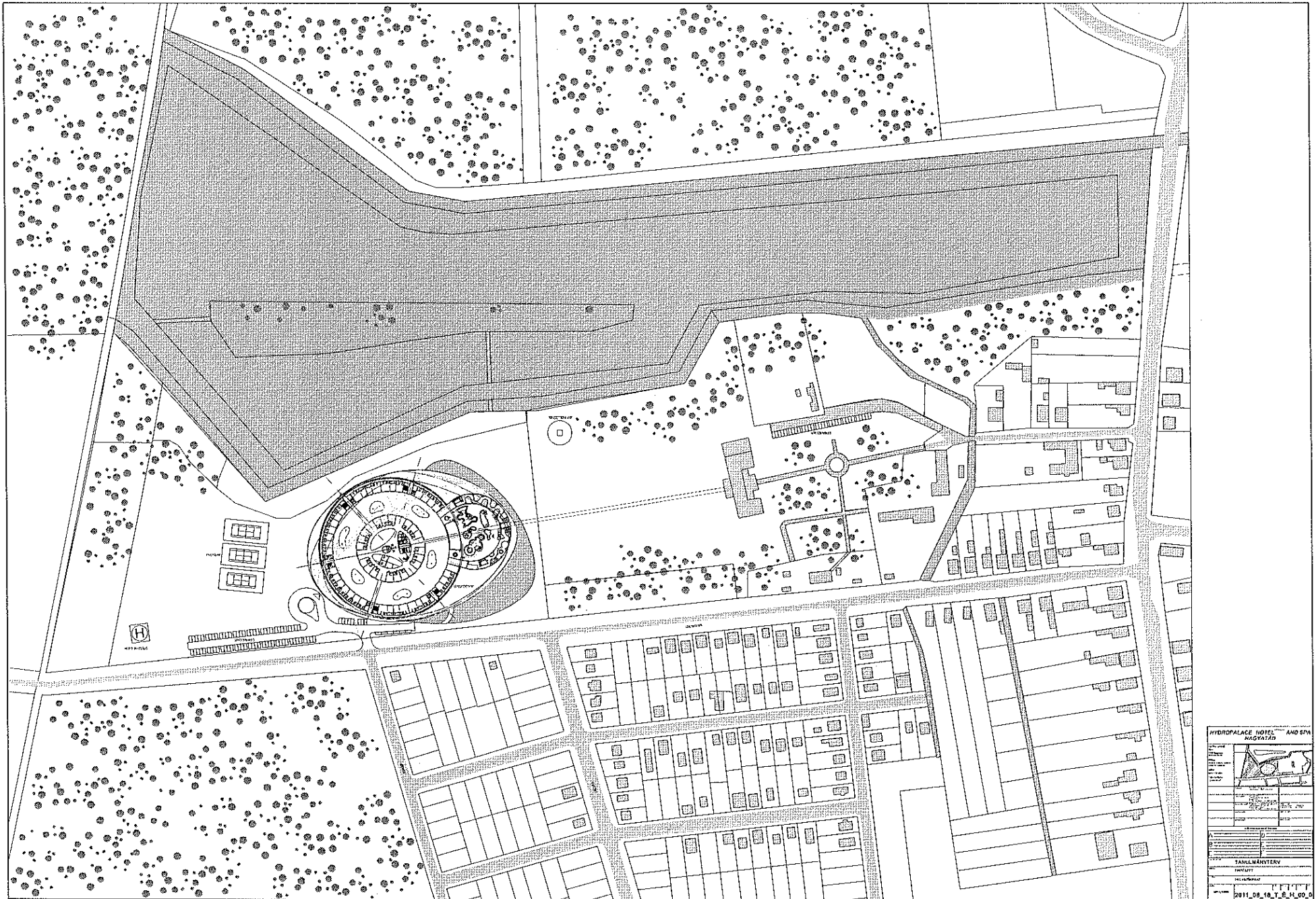
2. szint: 26 db kétágyas szoba, bár

### Előzetes kivitelezési ütemterv:

Az építési tevékenység megkezdése: 2012. május-június  
 Próbaüzemek: 2013. októbertől  
 Várható megnyitás: 2014 első félévében.

### Tervezett beépítési mutatók:

Telek területek összesen:	75840 m <sup>2</sup>
Tervezett épületek összesen:	17020 m <sup>2</sup>
Tervezett beépítettség:	22,5%
Burkolt felületek összesen:	7000 m <sup>2</sup>
Beépített és burkolt terület összesen:	24020 m <sup>2</sup>
Tervezett zöldfelületi mutató:	68%
Terepszint alatti beépítettség összesen:	11020 m <sup>2</sup>
Terepszint alatti beépítettség:	14,5%
Építménymagasság:	19+5 m
Bruttó szintterület összesen:	52232 m <sup>2</sup>
Tervezett szintterületi mutató:	0,69



**HYDROPALACE HOTEL™ AND SPA**  
**NAGYVÁZÁR**

Project Name: \_\_\_\_\_  
 Location: \_\_\_\_\_  
 Scale: \_\_\_\_\_  
 Date: \_\_\_\_\_  
 Author: \_\_\_\_\_  
 Checked: \_\_\_\_\_  
 Approved: \_\_\_\_\_  
 Title: **ÉPÍTÉSMÉRETEK**  
 Part: **TERVEZÉS**  
 Drawing No.: \_\_\_\_\_  
 Revision: \_\_\_\_\_  
 Date: **2011.09.10\_T\_E\_14\_00\_0**