



LUA Resort*****Balatonfüred

Ingyanfejlesztési koncepció

Balatonfüred, 2022.09.22.



Alapadatok és ingatlanfejlesztési koncepció

Projekt	LUA Resort*****Balatonfüred
A pályázó cég neve	8230 Balatonfüred, Anna sétány 5.
A pályázó cég címe	Sz.Z.Szállodafejlesztő Kft.
A pályázó képviselője	8800 Nagykanizsa, Papp Simon sétány 6.
A projekttel kapcsolatos szerepe	Csándli Balázs
E-mail címe	Szállodaigazgató
Telefonszáma	balazs.csandli@luaresort.com
Kapcsolattartó	+36 30 072 4860
E-mail címe	Molnár Eszter
Telefonszáma	eszter.molnar@hi-group.hu
	+36 20 481 7787
Kivitelezés kezdete	2020
Átadás éve	2022
Építész	TIMA Zoltán – KÖZTI Zrt.
Projektvezető építész	Gál Borbála - KÖZTI Zrt
Építész munkatársak	LIBERTINY Anna, MOLNÁR Tibor József, SKARDELLI-BOYSAL Ece, SKARDELLI Mátyás – KÖZTI Zrt.
Belsőépítész	MEDGYESYNÉ GILLEMOT Éva - DMSC-Design Kft.
Épületfizika	SCHREIBER Gábor – Pataky és Horváth Építésziroda Kft.
Statika	BECKER Ádám – Közti Zrt, HAJTÓ Zoltán – Planwork Kft.
Mélyépítés	PETIK Csaba – Petik Kft.
Épületgépészet	MAKÁRY Csaba - Agorex Kft.
Erősáram	MÁRAMAROSI András – KÖZTI Zrt.
Gyengeáram	RITZL András – KÖZTI Zrt.
Tájépítész	MOHÁCSI Sándor - S73 Kft.

AZ INGATLAN ADATAI

Projekt megnevezése /name of the project	LUA Resort*****Balatonfüred	
telek területe / territory of the plot		6600 m2
beépített terület /constructed area		5500 m2
zöld terület / green area	terepszinten + zöldtetőből beszámítva	751,59+128,5 m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface		6336 m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale		n/a
építési költség, melyből /Total construction cost		n/a
saját erő/ own resource		n/a
hitel /loan		n/a
értékesítésből /from sales		n/a
eladás, bérbeadás / sold or rented		n/a
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction		n/a
1 évvel később/1 year later		n/a

A fejlesztés méretei

A megépítendő épület alapterülete beltéren 5500 m2, kültéren 1400 m2.

Az megépítendő épület területe beltéren összesen: 5500 m2, kültéren: 1400m2.

Élménymedence 115,3 m2 vízgépéssel, jakuzzi 8,72 m2, külső medence 35,45 m2.

A földszintes épületrészek laposteteje extenzív zöldtetős kialakítású (zöldtető mérete: 514 m2). A kavicsterhelésű lapostetőn (lapostető mérete: 1000 m2) kapnak helyet az épület energiaellátását részben kiszolgáló napelemek.



LUA Resort***Balatonfüred**

Két évvel ezelőtt még csak a tervezőasztalon létezett a 78 szobás szálloda koncepciója, 2022 május óta már fogadja a vendégeket Balatonfüred új, 5 csillagos, adults-only szolgáltatásokat kínáló szállodája, a LUA Resort. Kortárs külső megjelenés, visszafogott elegancia, letisztult belső terek, otthonosság és magas színvonal. Felelős hedonizmus, fenntartható luxus.

Nem túlzás azt állítani, hogy komoly minőségi szintet léptek a beruházók a LUA Resort indulásával. A hazánkban egyedülálló koncepcióval eddig talán csak nemzetközi luxus desztinációkban találkozhattak a vendéglátás szerelmesei. Idén májusban a Balaton északi partján nyílt meg az első olyan ötcsillagos szálloda, melynek tervezésekor túlszámított szempontokat vettek alapul. A stratégia alapja az, hogy Balatonfüred új luxusszállodája nem csak a ma vendégének épül. A jövő vendégei már merőben új tudatossággal és szemlélettel hoznak vásárlói döntéseket, ezért a vendégeknek valódi értékekkel komplex turisztikai élményt kell nyújtani.

A Balaton turisztikai profilja jelentős minőségi átalakuláson ment keresztül az elmúlt évtizedben, és jelenleg is fejlődési pályán van – ezen belül Balatonfüred kiemelt presztízsértékkel bíró lokáció, véleményünk szerint a legmegfelelőbb helyszín egy valódi, egyebekben a Balatonfüreden jelenleg még nem létező ötcsillagos szálloda kialakítására. A beruházás létjogosultságát a helyszínválasztáson túl a turisztikai gazdasági mutatószámok is igazolják: mind a vendégéjszakák, mind az átlagárak szignifikánsan nőttek 2019-től.

Luxurious, unconventional, adult

A legújabb utazási kutatások és trendek vizsgálata alapján, - amelyek magában foglalják a COVID járvány utazási szokásokra kiterjedő hatásait is -, megállapítható, hogy a magasabb státuszú vendégek elvárásai és utazási szokásai teljesen megváltoztak; olyan kikapcsolódási lehetőségeket és helyszíneket keresnek, ahol megfér egymás mellett a jó értelemben vett hedonizmus és a környezettudatosság, ahol luxus színvonalon, lelkiismeretfurdalás nélkül élvezhetik a felnőtt elvonulás nyugalalmát. Jelenleg a jólét és a jóllét közötti egyensúly az emberiség folytonos dilemmája.

A LUA Resort ars poeticája erre ad választ. Mind a környezet, mind a hotel, a gasztronómia, a wellness és spa kezelések, mind a szabadidős programok egy jól átgondolt, komplex filozófia mentén kerültek kialakításra. A szálloda elsődleges bázisa a magasabb költési hajlandósággal, diszkrecionális jövedelemmel bíró belföldi vendég, aki az előzetes tervek szerint a szállodába látogatók közel 70%-át teszi ki. A kutatásokból jól azonosíthatóak azok a fogyasztói elvárások, amelyekre megoldást hozott a szálloda stratégiája: rövidebb távokra tett, főként autós „tudatos” utazások, fenntarthatóság, biztonság, ökológiai egyensúly fontossága, a pazarlás megfékezése, digitális jelenlét.

Ingtatlanfejlesztés

A Balaton az utóbbi években hatalmas fejlődésen megy keresztül, ennek egyik leglátványosabb területe Balatonfüred. A kemping területén is történtek fejlesztések, melyeknek egyik eleme a KÖZTI Zrt. tervei alapján megvalósult új, 5 csillagos szálloda. A komplex turisztikai fejlesztés vitorlás kikötő és konferenciák rendezésére alkalmas tér is helyet kap. A tervek szerint a konferenciahelyszín épületének felső szintjén apartmanok kerülnek kialakításra.



A megvalósult szálloda a balatonfüredi kemping területén található. Az átadott épület egy komplex turisztikai fejlesztés első eleme. A tervezett beavatkozások (kikötőfejlesztés és vitorlás megállópont, városi strandfejlesztés, városi nagykemping környezetének fejlesztése) által indukált igények miatt szálláshelyfejlesztés is szükségessé vált. Ennek szakmai tartalma a vitorlás projekttel és strandfejlesztéssel szorosan együttműködve lett meghatározva. Így az újonnan létesülő kikötőépület közvetlen szomszédságában talált helyet a 78 szobás szálloda.

A területen jelentős, nagy értéket képviselő faállomány van. Az épület pozicionálásánál és tömegalakításánál fontos szempont volt, hogy a lehető legkevesebb fa kivágásával járó beavatkozás történjen. A tömegalakításban szerepet játszott az is, hogy a tervezett vitorlás klubépület által meghatározott térfalat figyelembe véve, azzal közös teret alkotva működjön együtt a szálloda épülete. Ezzel a kemping területén belül egy félprivát téri helyzet tudott kialakulni, melyet az étterem Balatonra néző terasza, illetve a külső élménymedencéje is előnyösen hasznosít.

Lényeges szempont volt, hogy a szobák mindegyike balatoni panorámára tájolt legyen. A 3 emeletes - a Balaton irányába lelépcsőző, arra merőleges - tömeg a „klasszikus” tengerparti szállodák telepítési elvére épül. Az erkélyes standard szobák kétoldalra, a magasabb kényelmi szintű lakosztályok, - nagyobb teraszos kapcsolattal – közvetlenül a tóra néznek.

Az épület főbejárata súlyponti helyzetben van, innen közelíthető meg a lobby, mely az emeleti szobák folyosójának galériás kapcsolatával elegáns, több szint magas teret alkot. A központi lobby-recepcióbár elosztótérből közvetlenül elérhető a földszinti, terasz kapcsolatos étterem-különterem és a wellness rész, illetve a szoba szintekre kapcsolatot biztosító felvonópár is innen indul.

A funkcionális kialakításában Magyarországon egyedülálló – közel 1000 négyzetméteres - wellness központ 2 szinten kapott helyet. A földszinten az élménymedencék és a pihenőtér található. Innen galériás kapcsolattal, íves lépcsőn közelíthető meg a pincszinti rész, mely a szaunákat, masszázsszobákat és float spa helyiségeket foglalja magába. A wellnessbe vezető szoborszerű, műgyantabevonatos fémlépcső az épület egyik építészeti látványossága.

A földszintes épületrész Balaton felőli oldalán kapott helyet a fedett teraszkapcsolatos étterem, a hátsó traktusban pedig a konyha és az üzemeltetés kiszolgáló helyiségei. A konyhaüzem és az egyéb gazdasági területek megközelítése, a személyzeti-, és gazdasági bejárat az épület keleti oldalán, a közönség forgalmi útvonalaktól elválasztottan – azok átellenes oldalán - kerültek elhelyezésre. A háromemeletes szállodai szoba szárny legfelső szintjén kaptak helyet a gépészeti helyiségek és a gépészeti udvar, melyeket az épület szélétől visszahúzza egy ellipszis alaprajzú tambur rejt el.

Az épület anyaghasználata egységes és következetes. Az általános falfelületekre nagytáblás szálcement burkolat került. Az épülettömeget körülölelő erkélyek körbefutó fémborítású peremei a tömeg horizontalitását hangsúlyozzák. A ferdén az erkélyszélhez záró fahatású kültéri álmennyezet is ezt erősíti. Az emelet magas üvegpanelek és a festett acél korlátelemelek váltakozó kiosztása a homlokzatok monotonitását oldja. A Balaton irányába lelépcsőző tömeg a klasszikus vízparti beépítést idézi.



Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A lakosztályok teraszain jakuzzi medencék és üvegfalú szauna kabinok kerültek kialakításra. Hőenergia ellátás: hűtés és használati melegvíz készítés levegő – víz hőszivattyús rendszerekkel. A lapostetőn napelemes elektromos áram termelésének előkészítése történt. Az épület telepítésekor törekedtek a kivitelezők minél több meglévő fa megtartására. A földszintes szárny tetején extenzív zöldtető kialakítására került sor.

A jövő szempontjából fontos beruházásról van szó.

2023-ra teljesen megújul az önkormányzati tulajdonban lévő kemping is, kialakítják a sétányokat, rendezik a kemping főbejáratát, a belső útjait, a zöld felületeit. Balatonfürednek elemi érdeke, hogy a fejlesztés során létrejövő komplexum kiszolgálja a városba látogató turisták és sportolók igényeit.

További információ

[luaresort.com](https://www.luaresort.com)

Fotók

<https://we.tl/t-NU2fF8tIrF>