

## A Z.I.P Hotel Kft. pályázata a XXIV. Magyar Ingatlanfejlesztési nívódíj pályázatra

### A projekt általános adatai:

Projekt/Létesítmény /name of the project	megnevezése <b>Park inn by Radisson Zalakaros Hotel &amp; Spa</b>	
A létesítmény címe	<b>8749 Zalakaros, Üdülősor 1.</b>	
A szálloda web oldala	<a href="http://www.parkinnzalakaros.hu">www.parkinnzalakaros.hu</a>	
Beruházó	<b>Proform Zrt.</b>	
Kivitelező	<b>Proform Zrt</b>	
Felelős vezető	<b>Leitner Gábor</b>	
Telefon / Email	<b>06 30 932-0041 / <a href="mailto:leitner.gabor@proform.hu">leitner.gabor@proform.hu</a></b>	
Tervező	<b>Ekler Dezső DLA habil Ybl-díjas építész vezető tervező</b>	
Telefonszám / Email	<b>(06-1) 453-0312, 453-0313, 240-7591 / <a href="mailto:ekler1@t-online.hu">ekler1@t-online.hu</a></b>	
Üzemeltető	<b>Z.I.P Hotel Kft.</b>	
Címe	<b>1037 Budapest, Montevideo u. 3/a</b>	
Felelős személy	<b>Olasz Attila és Leitner Gábor</b>	
Telefonszáma / E-mail	<b>06 30 932-0042 / <a href="mailto:Olasz.attila@proform.hu">Olasz.attila@proform.hu</a></b>	
Szállodaigazgató	<b>Horváth Tibor</b>	
Telefon / Email	<b>06 30 839-5990 / <a href="mailto:tibor.horvath@parkinn.com">tibor.horvath@parkinn.com</a></b>	
telek területe / territory of the plot	15.000	m2
beépített terület /constructed area	2.982,59	m2
zöld terület / green area	6.388	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / Total surface	13.813	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	7.628,10 (szállodai szobák + konf. terem együtt)	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	22,3	millió EUR

## **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A beruházó Proform Zrt. célja egy négycsillagos besorolású nemzetközi sztenderdek alapján működő gyógy- és konferenciaszálló megépítése volt. A korábban már bevált koncepcióját fejlesztette tovább. Így a szálloda közvetlen összeköttetésben van a helyi méltán híres Zalakarosi Fürdővel. A hotel vendégei számára a belépőjegy benne van a szobaárban, így korlátlanul vehetik igénybe a városi fürdő szolgáltatásait. A Fürdőt a szállodával egy klimatizált folyosó köti össze, így a vendégek fürdőköpenyben sétálhatnak át a medencékhez és szaunákhoz.

A modern épületet egy zöld mezős beruházással a természetvédelmi terület közelében képzelték el, ahol a szállodából a várost körülvevő természetre a Kis-Balaton felé nyílik kilátás. Az aktív pihenésre ezen a környéken számos lehetőség kínálkozik. Kerékpárutak, kirándulóhelyek, futó útvonalak, kilátó és természetesen maga a Zalakarosi Fürdő.

Az M7 autópálya jó összeköttetést biztosít a az ország távolabbi pontjaival és a környező országokkal is. Így az üzleti, elsősorban konferencia és meeting turizmus, a rendezvények fontos szegmenst jelentenek az üzemeltetés szempontjából. A konferenciaterem 350-400 egyidejű elhelyezésére alkalmas. Oszlop nélküli kivitelezése, szinte egyedülálló 6m-es belmagassága minden igényt ki tud elégíteni.

## **A projekt ismertetése**

A befektető és beruházó Proform Zrt. célja egy 239 szobás négycsillagos gyógy- és wellness szálloda megépítése volt, melynek üzemeltetését is saját cége a Z.I.P Hotel kft végzi.

A szálloda kialakításakor fontos szempont volt, hogy a környék első nemzetközi láncszállodája épüljön meg. A Radisson szállodacsoport Park Inn márkája kézenfekvő lehetőség volt, hiszen két másik szállodájában már pozitív tapasztalatokat szereztek.

Az épülő Park Inn szálloda esetében elsődleges szempont volt, hogy közvetlen összeköttetést biztosítsanak a Zalakarosi Fürdővel, melynek szolgáltatásait a hotel vendégei korlátlanul használhatják.

A beruházást 2016 március 5-én kezdték meg és valamivel több mint egy évvel később 2017. július 1-én a négycsillagos Park Inn by Radisson Zalakaros Hotel & Spa meg is nyitotta kapuit a vendégek előtt.

Az új létesítmény számára kijelölt 100 x 150 m-es telek úgynevezett apport telekként korábban a strandfürdő területéhez tartozott.

A Park Inn Hotel építésére szolgáló 267/1 helyrajzi számú telek közvetlenül a Gyógyfürdő déli bejárati egységeinél csatlakozik a népszerű fürdő területéhez. Megközelítése szintén nagyon kedvező, két lekötő úton is elérhető a település főutcája felől. Az új épülethez vezető észak-déli irányú Üdülősor utca mindkét oldalán merőleges parkoló sort kapott.

A nyugati oldalán végig fásított Üdülősor utca képezi hosszabb távon is a fürdőbe látogató nyári strandoló vendégek érkezésének fogadó előterét. Az utca déli szakaszáról nyílóan, a szálloda telkétől délre, az önkormányzat nyilvános parkolókat létesített, ahogy azt a rendezési tervek is megelőlegezték. Az Üdülősor utca így óhatatlanul egyfajta promenádja, bevezető sétánya a fürdőnek. Nem mellékes eleme volt ezért a tervnek, hogy az utca keleti oldalát is a parkoló-szigetekbe illesztett lombos fasorral ültették be.

Az új szállodát az apportált telekre az érvényes helyi építési szabályzat, valamint az OTÉK előírásai szerint helyezték el. A Gyógyfürdő területe KÜ-ST jelű építési övezetbe tartozik (különleges terület, strand), ahol szabadon álló beépítés a megengedett. A telek maximális beépíthetősége 20%, a legkisebb zöldfelület mértéke 60%, a maximális építménymagasság 18 méter. A fürdő területére előírt

szintterületi sűrűség 0,5. A fürdő egész területére számított jelenlegi szintterület-sűrűségi mutató 0,18, amit a szálloda 13.813,0 m<sup>2</sup> bruttó szintterülete 0,26-ra nöött.

A szállodát pincézve, földszint és 4 emeletesre tervezték és építették. A négycsillagos hotel szobaszáma 214 normál kétágyas és 25 lakosztály, összesen tehát 239 szobaegységgel épült. A biztosított parkolók száma a pincegarázsban 43 db, fedett beállóban 54 db, szabad téren 142 db, összesen 239 db gépkocsi férőhely.

A szállodát a téglalap alakú telek észak-nyugati részében helyezték el. Így kerülhetett legközelebb a fürdő központi medencecsarnokához, ahova a fürdő területére készült rendezési javaslatnak megfelelően a szállodából gyalogos híd vezet át. Az előírt előkert és oldalkert biztosításán túlmenően az északi oldalkertben figyelembe kellett venni, hogy kelet-nyugati irányban ott haladnak a település fő szennyvízcsatornái a főútról a mély fekvésű lápos területen lévő szennyvíztisztító felé.

A szálloda alaprajzi befoglaló formája az Y elrendezést követi, s ez itt több szempontból is indokolt volt:

A keletre és nyugatra tájolt épületnek így lehetett öblösödő előteret képezni az Üdülősor utca felől, s így a szálloda városi tér léptékű előudvarral fogadja a bejelentkező és a gyalogosan betérő látogatókat. Az alaprajzi elrendezés gazdaságosságát tekintve így szervezhető legésszerűbben az emeletek, és a földszint valamint az alagsor is. A három ágú elrendezés jól tagolja a szálloda kertjét, az előkert mögött egy hátsó, parkolós kertre, és egy még intimebb észak-keleti kertre a fürdő felé. Az épület központi recepciós-aulás légtéres része az Y elrendezés révén lett egy öt szint magas üvegfal a strandfürdő, kilátással annak parkos, külső medencés része felé.

Az épületnek a telek észak-nyugati sarkába, vagyis az utcához és a fürdőhöz tolt elhelyezése tette lehetővé, hogy az ingatlan keleti felét intenzíven parkosítsuk, s hogy a telek déli végében, az érkezési irány felől alakítsuk ki a szabadtéri parkolókat, lényegében a tervezett önkormányzati parkolók folytatásaként. A szálloda hátsó kertjei a gyógyfürdő parkja illetve a Kis-Balaton irányába lejtnek. Ezzel követjük a természetes terepadottságokat, és az épület telepítése szempontjából is ki tudtuk használni a terep lejtéséből adódó lehetőségeket. Az Üdülősor járdájáról ugyanis mindössze 70 cm-t kell a szálloda földszintjéig felgyalogolnunk, viszont a kert oldalán a szerviz út és a parkolók megközelítése a természetes terepszinten oldható meg, a pinceszint tehát rámpák nélkül közelíthető meg.

Építészeti szempontból a szállodát a környezetébe való illeszkedés fogásai, és az elegánsan visszafogott formálás jellemzik. A hosszú épület íves homlokzataival szándékaink szerint jobban illeszkedik természetes környezetébe, mint nem egy szabályosan formált szomszédja. A függőlegesen és hosszában is ismétlődő szoba-loggia sorok monotóniáját jól oldja a homlokzatok mellvéd-burkolatának szabálytalanul változó nyílásmotívuma. Hasonló célt szolgál a homlokzati anyagok változatos színezése és a színezett dryvit-rendszerű vakolat, a natúr kőburkolat és az üveg betétfalak a loggiák között.

A homlokzatokat a sima vakolatos dryvit hőszigetelő rendszerrel illetve kő burkolattal borított falak előtt szerelt, felületkezelt acélszerkezetből készült erkély-mellvéd elemek egészítik ki. Mindez az épület visszafogott építészeti formálását is kiemeli.

Az épület hagyományos pilléres monolit vasbetonszerkezettel épült, kitöltő hőszigetelő blokk körítő falakkal.

A szálloda építése során fontos szempont volt a környezettudatosság. A terület parkosítása, fásítása is része ennek a koncepciónak.

Fontosabb lépés volt a visszaváltó védelmes napelem-rendszer kiépítése. A 236,36 KVA-es napelem rendszer jó időben a szálloda áramszükségletének akár 25-30%-át is megtermeli, csökkentve a működés ökolábnymát.

Előremutató megoldásként telepítettünk elektromos autótöltőket, segítve a környezettudatos vendégeinket a könnyebb elérhetőség érdekében.

A fűtésrendszer tervezése és kiépítése során a beruházó költségtakarékos üzemeltetésű kondenzációs gázkazánokkal szerelte fel az épületet. A melegvízhálózat elé vízlágyító rendszert építettek be, ezzel is védve a konyhai eszközöket (mosogató, gőzpárolók stb.) biztosítva hosszútávú működésüket.

A hotel komfort szellőzése a funkcióknak megfelelően 5 darab építőelemes légkezelő gépekkel történik. A légkezelő gépek energetikai megfontolásokból hővisszanyerővel készültek és ezzel az egyes típusoktól és kialakításoktól függően 25-40 %-os energia megtakarítást értünk el.

Ezenkívül a légkezelők darabszámából adódóan lehetőség van egyes gépek leállítására amelyek szintén energia megtakarítást eredményez.

A szálloda üzemeltetése nagyban hozzájárul mind az önkormányzati tulajdonban lévő Zalakarosi Fürdő, mind a város bevételeinek növeléséhez. A hotel megnövelte a város hírnevét, az ide irányuló hazai és nemzetközi turistaforgalmat. Egyre többen érdeklődnek a város és fürdője iránt. Mindez már a KSH és NTAK statisztikákból is egyértelműen kitűnik.

A rendezvények és konferenciák révén is számos nagy cég és egyesület fedezte fel Zalakarost.

A város életébe aktívan kapcsolódtunk be. A szálloda tagja a Zalakarosi Turisztikai Egyesületnek. Mindig támogatjuk a helyi rendezvényeket, mint pl. a Tour de Zalakaros kerékpárversenyt, futóversenyeket és helyi ünnepeket, a városi rendezvényeket.

Szorosan együttműködünk helyi kistermelőkkel és a zalai borászatokkal, ami segít abban, hogy vendégeinknek helyi specialitásokat tudjunk kínálni az étlapon is.