

A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra ingatlanfejlesztés ismertetése

Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Akadémia megvalósítása

- **Bevezetés**

A Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Akadémia megvalósítása egy komplex sport infrastruktúra kialakítását tűzte ki célul, amely a versenysport mellett az egészséges életmód és a közösségi sportolás feltételeit is biztosítja. A beruházás egyszerre teremt innovatív műszaki környezetet az edzésekhez, és törekszik a természeti értékekkel való harmonikus együttélésre. Az épített környezet és a bevezetett technológiák szinergiája példa értékűen szolgálja mind a sportolók felkészülését, mind a helyi közösség életminőségének javítását.

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Akadémia létrehozása a magyar vízi sportélet és a teljes magyar sport egyik legjelentősebb infrastrukturális beruházása, amelynek célja egy nemzetközi szinten is versenyképes, multifunkcionális sportközpont megvalósítása volt. A projekt egyszerre szolgálja az élsport, az utánpótlás-nevelés, a lakossági sportolás és a sportturizmus érdekeit.

Az intézmény – amely Kovács Katalin háromszoros olimpiai bajnok, 31-szeres világbajnok kajakozó nevét viseli – otthont ad a Magyar Kajak-Kenu Szövetség képzési programjainak, ugyanakkor hosszú távon fenntartható, közhasználatú rekreációs és sportközpontként is funkcionál.

A helyszín kiválasztása tudatos stratégiai döntés eredménye volt, amely során a funkcionális és környezeti szempontokat egyaránt figyelembe vették.

A sportakadémia a VVSI sukorói telephelyére került, egy védett, csendes környezetbe, míg a nagyközönség számára kialakított zöldfelületek Velence területén, a földnyelv közelében kaptak helyet. Ez a megosztás lehetővé teszi az akadémiai és közösségi funkciók térbeli elkülönítését, csökkentve a környezeti és infrastrukturális terhelést.

- **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

- Építészeti koncepció

A Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Sportakadémia építészeti koncepciója a természet és a sport szellemi összefonódásán alapul, organikus formálással és magas szintű építészeti minőséggel. Az épületkomplexum tömegformálása a Velencei-tó hullámzását idéző ívelt tetőformákból és tagolt épületrészekből építkezik, melyeket zöldtetős, összekötő épület elemek kapcsolnak össze. A tervezés során kiemelt szerepet kaptak a természetes anyagok a homlokzaton, a földszínű téglaburkolatok, valamint a kőporos vakolt felületek és a természetes hatású burkolati elemek.

Kiemelkedő építészeti értéket képviselnek a belső terek egyedi fa szerkezetei. Az aula, a tornaterem és a tanmedencével kiegészített 50 m-es uszoda terében ragasztott rétegelt fatartók határozzák meg a tér karakterét. Ezek a szerkezetek egyszerre látvány- és teherviselő elemek, a fa természetes textúrája és formai ereje egyfajta melegséget, otthonosságot sugároz, miközben kiemelkedő statikai teljesítményt is nyújt. A csarnoktér így nem csupán funkcionális tér, hanem építészeti élmény, ahol a tartóelem maga válik építészeti motívummá.

A csónaktároló épületrésznél a hagyományos vízparti hajótárolók kortárs újra értelmezéseként jelennek meg az előregyártott, aláfeszített fa tetőszerkezetek. A 6 méter mély, fedett előtérrel rendelkező csónakházat tömör, esztergált ragasztott fa pillérek és markáns tartóívek határozzák meg, a konstrukció részletgazdag, mégis funkcionálisan precíz.

- Városfejlesztési koncepció

Városfejlesztési szempontból az akadémia fontos hiányt pótol a térség sportinfrastruktúrájában, egyúttal a közösségi élet új fókuszpontjává válik. A projekt példát mutat arra, hogyan kapcsolható össze fenntartható, korszerű építészet, sport és tájhasználat a hely szellemének tiszteletével.

A sportakadémia építészeti karakterét a funkcionális zónákra bontott, logikusan felfűzött egységek, a természetes anyaghasználat és a belső-külső térhatárok elmosása jellemzi. A komplexum egységes, mégis változatos formavilága alkalmazkodik a táji környezethez, és harmonikusan illeszkedik a Velencei-tó partvidékének zöldterületi karakteréhez. Az építészet célja a funkcionalitás és esztétika összhangjának megteremtése volt.

A létesítmény főépülete több zónára tagolódik – sportfunkciók, szállás, közösségi terek, étkezés és adminisztráció –, amelyek egymással kapcsolatban, de külön-külön is működtethetők. A főépület mellett egy hajótároló és egy speciális funkciójú, ellenáramoltatott medencét tartalmazó épület is megépült, valamint a meglévő céltorony kibővítése és átalakítása is része volt a projektnek.

A térkapcsolatok átláthatók, a közlekedési és használati útvonalak elkülönülnek a sportolók, diákok, látogatók és üzemeltetők szempontjából. A bejáratok és a parkolók különválasztása, a beléptetőrendszerek kialakítása lehetővé teszi a terület biztonságos és rugalmas használatát. A városfejlesztési szempontból is jelentős projekt a jelenlegi közlekedési infrastruktúra bővítését és rendezését is tartalmazza, többek között új bekötőutak, kiszolgáló közmű és úthálózat és parkolók kiépítésével.

A létesítmény fenntarthatósági elveken alapul, energiatudatos üzemeltetéssel és korszerű gépészeti megoldásokkal valósul meg, ezzel hosszú távon is gazdaságosan fenntartható marad.

- Infrastruktúra fejlesztése

Az akadémia komplexuma magában foglalja a sportolók felkészülését szolgáló létesítményeket: edzőcsarnokok, sportdiagnosztikai központ/labor, ellenáramoltott medence stb. és a rekreációt szolgáló wellness részleget: uszoda, szauna, gőzkabin, masszázsmedence. Ezek a fejlesztések a település infrastruktúráját is javítják, és a lakosság számára is hozzáférést biztosítanak.

A helyi gazdaság élénkülése szempontjából az akadémia jelenléte növeli a helyi vendéglátóhelyek, szálláshelyek és egyéb szolgáltatók forgalmát. A sportesemények és rendezvények látogatói további gazdasági bevételt generálnak a település számára.

Munkahelyteremtés szempontjából is kiemelkedő a Velencei-tó térségében az Akadémia: 45 fő karbantartó-üzemeltető, konyhai-üzemeltető és takarító munkatárs dolgozik a mindennapi feladatok ellátásán. Ezen kívül 35 fő sportdiagnosztikai szakember, edző, úszómester tevékenykedik a sportolók fejlődésének érdekében. Rendezvények alkalmával további kb. 50-100 fő tevékenykedik a rendezvény ellátásán, versenyszervezésen.

- Sportturizmus fellendülése

Az akadémia nemzetközi hírneve és a kiemelkedő sportolók jelenléte vonzza a sportturizmus képviselőit, ami további bevételt és ismertséget jelent a település számára.

- Közösségépítés

Az akadémia nem csupán sportolók képzésére szolgál, hanem közösségi térként is funkcionál, ahol a helyi lakosok is részt vehetnek sporteseményeken, kulturális programokon. Ez erősíti a közösségi összetartozást és a település identitását.

Az akadémia tehetséggondozó központként is működik, ami a fiatalok számára is motivációt jelent a sportolásra és a tanulásra. A kettős karrier építése (sport és tanulmányok) elősegíti a fiatalok fejlődését és jövőképét.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők), főbb épületek és funkciók**
 - Főépület
 - uszoda (50 m-es medence -FINA előírások szerint)
 - multifunkciós tornaterem
 - wellness részleg
 - étkező
 - konferenciatermek
 - irodák
 - diák- és vendégszállások
 - előcsarnok
 - magaslati levegő szimuláló edző és szállás központ -hypoxiás légkezelő berendezéssel
 - Hajótároló épület
 - kajak-kenu és evezős hajótárolók
 - tanmedence
 - karbantartó-üzemeltető helyiségek
 - Ellenáramoltató medence épülete
 - fsz. gépészeti tér
 - emelet ellenáramoltató medence, diagnosztikai központ, tárgyaló
 - Raktár épület
 - Céltorony bővítése
 - irodák
 - vizesblokkok
 - nézők kiszolgálása -lelátó / eredményhirdető stég
 - Közlekedési infrastruktúra
 - új közút
 - szervizutak
 - parkolók (vendég, dolgozói, sportolói)

- **Méretek**

- **Hasznos alapterület:**

- Főépület: 18.829,20 m²
 - Hajótároló épület: 3645,15 m²
 - Ellenáramoltatott medence épület: 728,82 m²
 - Raktár épület: 351,04 m²
 - Céltorony bővítmény: 243,84 m²
 - Összesen: 23.799,05 m²
 - Belső sportpályák, zöldfelületek: 100 808 m²
 - Rendezvényhelyszín: 55 112 m²

- **Fő funkciók**

- Sportakadémiai képzés és utánpótlás-nevelés
 - Nemzetközi és hazai kajak-kenu versenyek lebonyolítása
 - Nyilvános uszoda és rekreációs szolgáltatások (idősávós látogathatóság)
 - Konferencia- és vendégfogadási lehetőségek
 - egyéb sportágak felkészülési táboroztatása

- **Használat jellege**

- Közhasznú építmény (1997. évi LXXVIII. tv. alapján)

- **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

- **Innováció**

A Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Akadémián alkalmazott edzéstechnológiai megoldások kiemelkedően innovatívok nemcsak hazai, hanem nemzetközi viszonylatban is. A létesítmény egyik központi eleme az ellenáramoltatott vizsgálati medence, amely világszinten is ritka sporttechnológiai fejlesztésként lehetőséget nyújt a legmodernebb, laboratóriumi körülmények között zajló teljesítménydiagnosztikára és technikai fejlesztésre. A medence belső méretei (9,70 × 3,90 × 0,90 m) és a szabályozható áramlási sebesség (0–6 m/s) lehetővé teszik, hogy a sportolók versenyszituációnak megfelelő, ugyanakkor teljes mértékben kontrollált környezetben edzhessenek. A víz hőmérséklet állandó 25 °C, az edzések során pedig a sportolókat hevederrel rögzítik, biztosítva ezzel a biztonságos használatot a nagy vízsebességek mellett is.

A medencében végzett munka nemcsak a mozgástechnika finomhangolására alkalmas, hanem kinematikus, dinamikus és fiziológias paraméterek nagy pontosságú rögzítésére is. A vezérlőhelyiségből két áramlástechnikus követi nyomon a folyamatokat, valós idejű visszajelzést adva, míg a falra szerelt monitorokon 7 kameranézetből figyelhető a sportoló mozgása.

Fenti fejlesztést kiegészíti a Hypoxico cég által telepített magaslati levegőt szimuláló rendszer, amely a környezettudatos sportélettani optimalizálás kiváló példája. Nyolc hálózobát és egy teljes edzőtermet szereltek fel a hypoxiás légkezelő rendszerrel, amely akár 2500–3500 méteres tengerszint feletti magasságnak megfelelő oxigénszintet is képes biztosítani. A módszer előnye, hogy a szervezet alkalmazkodásra kényszerül – nő a vörösvértestszám, a hemoglobín-koncentráció és az oxigénszállító kapacitás –, mindezek révén jelentősen javul a sportolók aerob teljesítőképessége. A rendszer lehetőséget ad az „aludj magaslaton, eddzz tengerszinten” (sleep high, train low) elv érvényesítésére, amely tudományosan bizonyítottan hatékony a hosszú távú teljesítménycsökkenésben.

A két rendszer – az ellenáramoltatott medence és a hypoxiás edzőtér – szinergiában működve technikai és élettani oldalról támogatja az élsportot.

Fentiekén kívül az épületben megtalálhatóak a legmodernebb sportdiagnosztikai eszközök, úgymint krio kabin, hibernáló kamra vagy speciális ergométerek.

○ Környezettudatos megoldások

A telepítés során a zöldsávokkal körülvett, alacsony beépítettségű, ligetes környezetet sikerült megőrizni, így a létesítmény vizuálisan és ökológiailag is illeszkedik a Velencei-tó partvidékéhez.

A funkcionális zónák szeparált telepítése (akadémia zárt, védett zóna – rendezvényterület nyitott, szabadtéri tér) csökkenti a környezeti terhelést és optimalizálja az infrastruktúra használatát.

A tervezés során korszerű épületgépészeti megoldások kerültek alkalmazásra (például: hőszivattyús rendszer, kondenzációs kazánok, energiamenedzsment-rendszer).

LED-alapú világítási rendszer biztosítja az energiahatékonyságot a sportcsarnokokban, uszodában és közösségi terekben. A csapadékvizeket helyben szikkasztják vagy gyűjtik, ezzel csökkentve a csatornahálózat terhelését és támogatva a talajvíz utánpótlását.

A zöldfelületek megőrzése és bővítése ökológiai szempontból is jelentős – a terület egy része továbbra is fás-ligetes zöldterületként marad meg.

Az épületek moduláris, részben függetlenül használható egységekből állnak, ami lehetővé teszi a változó használati igényekhez való alkalmazkodást (pl. sportolói vs. látogatói zónák).

A sportakadémia és a hajótároló önállóan is üzemeltethető, így optimalizálható az energia- és humán erőforrás-felhasználás.

A létesítmény idősávosan megnyitott szolgáltatásai (uszoda, konditerem, wellness) a lakosság számára is elérhetők, így fokozott közhasználatú értéket képvisel.

- **A kivitelezés kezdete és befejezése**

- A kivitelezés kezdete
 - 2021.09.01.
- A kivitelezés befejezése
 - I. ütem: 2024. 06.03.
 - II. ütem: 2024.09.04.

- **A fejlesztés finanszírozása**

- állami beruházás

- **Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket?**

A sukorói és velencei partszakaszra megvalósuló sportakadémiai és rendezvényközpont fejlesztése példamutató módon illeszkedik a térség társadalmi és gazdasági céljaihoz, miközben jelentős mértékben járul hozzá a közösségi élet, az aktív életmód és a rekreáció feltételeinek bővítéséhez, mind helyi, mind regionális szinten. A létesítmény alapvetően sportakadémiai célokat szolgál, ugyanakkor kijelölt időszakokban megnyitja szolgáltatásait a lakosság számára (uszoda, wellness, tornacsarnok, étterem, konferenciater), ezzel valós közhasználatú funkciókat tölt be. A nyitott rendezvényter lehetőséget teremt közösségi események (fesztiválok, sportversenyek, családi napok) lebonyolítására, amely erősíti a közösségi identitást és a települések közötti együttműködést.

A sportakadémia működése révén rendszeres, magas szintű sportképzés válik elérhetővé a térségben élő és tanuló fiatalok számára. A bennlakásos kollégiumi rendszer és a komplex kiszolgáló funkciók lehetővé teszik, hogy a fiatal sportolók biztonságos, inspiráló és egészségtudatos környezetben fejlődjenek.

Az új épületegyüttes a fejlesztési, üzemeltetési és rendezvényszervezési tevékenységek révén helyi munkahelyeket teremt, ezzel növeli a térség gazdasági aktivitását. A sportturizmus, versenysport-rendezvények és a nyári események révén növekszik a térség látogatottsága, ami közvetett módon is hozzájárul a vendéglátás, szálláshely-szolgáltatás és kiskereskedelem élénkítéséhez.

A projekt során kiemelt szempont volt a természeti környezet megóvása, a ligetes-fás zöldterületek megtartása, valamint a partvédelmi munkák során az ökológiai egyensúly helyreállítása.

A létesítmény létrehozásával a Velencei-tó térsége országos szintű vízi- és versenysport központtá válik, új szintre emelve a térségi sportéletet.

A fejlesztés nemcsak helyben, hanem regionálisan is jelentős vonzerőt képvisel a verseny-, szabadidős- és utánpótlássport számára.

A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe
 - **Kovács Katalin Nemzeti Kajak Kenu Akadémia**
 - Sukorói kajak-kenu és evezős pálya; 8096 Sukoró, Akadémia út 1.

- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **WEST HUNGÁRIA BAU Kft.**
 - Képviseli: Dénes Balázs ügyvezető igazgató
 - Telefon: +36 (96) 511-358
 - E-mail: denes.balazs@whb.hu

- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **Építési és Közlekedési Minisztérium**
 - Rövidített név: ÉKM
 - Székhelye: 1358 Budapest, Pf. 14.
 - Nyul Zoltán magasépítésért felelős helyettes államtitkár
 - Telefon: +36 (1) 207 8778
 - E-mail: zoltan.nyul@ekm.gov.hu

- Generál tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **Design Plan Zrt.**
 - Siroki Andrea
 - 9027 Győr, Nagysándor József utca 31.
 - Mobil: +36 30 070 9733
 - E-mail: siroki.andrea@designplan.hu

- Generál arculattervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)

- **Triskell Épülettervező Kft.**
- Turi Attila
- Kossuth- és Ybl-díjas építész
- Cím: 1034 Budapest, Makovecz Imre utca 25.
- Telefon: (06 1) 388 1707
- E-mail: iroda@triskell.hu

Kivitelező adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím)

- **WEST HUNGÁRIA BAU Építőipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
- Rövidített név: WEST HUNGÁRIA BAU Kft.
- Székhely: 2051 Biatorbágy, Vendel Park, Huber u. 1.
- Cégjegyzékszám: 13-09-115940
- Adószám: 11469830-2-44
- Képviseli: Dénes Balázs ügyvezető igazgató
- Kamarai nyilvántartási szám: 34A25885 (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara)
- Telefon: +36 (96) 511-358
- E-mail: denes.balazs@whb.hu

- Üzemeltetők adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím)

- **Nemzeti Sportügynökség NZRT. Közép-magyarországi Általános Olimpiai Központ**
- Székhely: 1119 Budapest, Petzvál József u. 31-33.
- Kovách Ákos, Olimpiai Központ vezető
- Mobil: +36 20 381 0959
- E-mail: akos.kovach@nsu.hu

Főbb adatok

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	Kovács Katalin Nemzeti Kajak – Kenu Akadémia Katalin Kovács National Kayak - Canoe Academy	
Telek területe / territory of the plot	136 680	m2
Beépített terület / constructed area	19 213	m2
Zöld terület / green area	42 868	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / Total surface	24 435,10	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	NA	m2
Építési költség, melyből / Total construction cost	NA	millió HUF
Saját erő / own resource	NA	%
Hitel / loan	NA	%
Értékesítésből / from sales	NA	%
Eladás, bérbeadás állása / sold or rented	NA	
Kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	NA	%
1 évvel később / 1 year later	NA	%