

Tervtanácsai véleményezés és rendezési terv módosítást előkészítő műszaki leírás

Helyszín: Eger, régi camping területén: hrsz: 11969, 11970, 11971, 11972

Előzmények: a régi camping területe magánkézbe került, melyet követően a tulajdonosi szándékként egy lakópark kialakításának víziója fogalmazódott meg. A folyamat már lassan 1 évtizede tart, amelynek szinte záró eleme lenne, a tervben bemutatott fejlesztés.

A kezdeti fázisban, a camping teljes területét - használat szempontjából - két részre tagolták, egy társasház, intenzívebb beépítésű, valamint egy kevésbé sűrű, családi lakóépületekkel telepített részre. Az elmúlt évtized alatt, kinőttek a házak, belakták az emberek, de fejlesztések során vagy akarva vagy akaratlanul, de senki nem számolt azzal, hogy parkolási problémák alakulhatnak ki, amelyek a sűrű beépítés miatt szinte élehetetlenné, de mindenképpen vizuálisan élvezhetetlenné teszi a környezetet.

Ezt felismerve a szinte utolsó üresen maradt telkek tulajdonosában ennek rendezésére fogalmazódott meg egy mindenképpen támogatandó ötlet, mely szerint garázsokat vagy legalább parkolási lehetőséget kellene teremteni/biztosítani a már ott lakóknak, ezáltal "eltüntetni" a szanaszét parkoló autók egy részét, valamint finom léptékváltást teremteni a társasházak sűrű és a lazább családi házak között, minőségi sorházas beépítéssel.

Rendezési terv módosítására vonatkozó elképzelés:

A négy telek összevonásával, a Dr Frank Mária utcáról feltároló 10 db sorházi lakás kerülne elhelyezésre, és velük átellenben a telek másik oldalán végig futó útra kerülne cca 22 db - terepbe süllyesztett - garázs.

A régi kemping területének társasházi beépítésre meghatározott részén sajnálatos módon igen intenzív beépítések valósultak meg, amelyek során az egymás mellett lévő telkeken álló épületek között a szükséges-elégséges térrányok alakultak ki, amelyek jellemzően a parkolást, vagy a szak közlekedésére burkolt felületeket biztosítják. Ezen kialakítás kijelenthető, hogy rosszabb térélményt, életkörülményt biztosít, mint a patak túl oldalán a 70-es években épült 4 emeletes panel házak, ill. azok között kialakított közterületek.

Ennek fényében jelen beruházás szeretne ezen változtatni, és utolsó beruházásként minél több zöldfelületet menteni, ami az egész kemping élehetőségét tekintve fontos szempont kell, hogy legyen. A telek együttes körül kialakult úthálózatot felhasználva igyekszik a telepítés kezelni a parkolási problémát úgy, hogy a telken a lehető legkevesebb burkolt felület jelenjen meg, és annál több növénytel telepített terület maradjon. A 4 telek összevonása után a 10 lakás kialakítás a telek egészére vetítve sokkal jobb arányokat fog mutatni, mint a vele szemben épült kisebb telkekre telepített 8-10-12 lakásos társasházak. A sorház beépítése 26 % (a zöldtetővel készülő garázssor beépítése 10-11%) és a megmaradó tervezett zöldfelület több, mint 50%.

A beruházó továbbá a telek északi, elcsúcsosodó (beépítésre szint használhatatlan) telekrészen közösségi játszótér szeretne kialakítani a lakóparkban élő gyermekek számára. Ezen a részen egyébként a meglévő növényzetből is szeretnénk megtartani.

A rendezési terv módosítására ezért az lenne a javaslat:

LK1 / Z - 40 - 6 - 600 (a módosítással érintett elemek pirossal)

Lke / Sz - 30 - 6 - 600 (a jelenlegi szabályozás)

Ha az önkormányzatnak nagyobb biztonságot jelent, a szabályozási terven akár a beépítési tanulmányterv alapján építési helyet is lehet jelölni a garázssorra és a sorházra vonatkozóan, hogy ebben ne legyen későbbiekben eltérés.

A sorházi lakások ideális tájolásra lettek szervezve, kelet-nyugati megnyitásuk egész évben biztosítja a megfelelő benapozást, illetve az átszellőztetés lehetőségét.

Bár a hatályos jogszabály 1 lakóegységhez 1 db gépkocsi parkolását írja elő, a sorházak magasabb minőségi fokából kiindulva várható, hogy olyan családok fogják birtokba venni, amelyek 2 autóval feltehetően rendelkeznek. Ebből a megfontolásból a házak 1 db fedett garázs, és 1 db előkerti parkolóval tervezettek.

Az épületek alaprajzai egyszerű, jól építhető, rendszerelvet követő szerkesztettséget mutatnak, a hagyományos, és mai kortól elvárt funkciókkal, azok egészséges, jól használható kapcsolataival, terekkel.

A földszinten fedett-nyitott gépkocsi beálló, melyből bejáraton keresztül előtérbe jutunk, konyha-étkező-nappali (külső megközelítéssel kukatároló), wc, és dolgozó szoba kapott helyet, az emeletre vezető egykarú lépcsővel. Az emeleten 3 db hálószoba, káddal felszerelt tágasabb fürdő valamint zuhanyzós wc található, amely terek az emeletre érkező lépcső és hozzátartozó közlekedőből elérhetőek. A kert irányába, a nagy fürdő és a szülői hálószobának fedett-nyitott terasza is tervezett.

A sorház telepítése során a meglévő terepadottság (lejtése) figyelembe lett véve, a gazdaságos földmunka, és a terepre ültetés érdekében.

Az alapozás ill. Terepkorrekció során kitermelésre kerülő föld a helyszínen felhasználásra kerül a garázssor takarása és a kertek terepviszonyainak kialakításának céljából.

A helyszíni adottságnak köszönhetően, a garázssor, szinte alig lesz érzékelhető a Dr Frank Mária utcából, ugyanis a nyugati oldalon hirtelen emelkedő terepváltás irányába nyíló garázskapuk sorára nem lesz jóformán rálátás.

Az épületek a gazdaságos építés (a hulladék terek elkerülésének) valamint a minél kisebb árnyékoló tömegalakítás érdekében lapqstetős megoldással készülnek.

Mivel a sorház átmenetet képez a "magastetős" társasházak, és az elég heterogén megoldásokat felvonultató családi lakóépületek között (és egyébként a patak túl oldalán lapos tető 4 emeletesek tömegformálása még érzékelhető), ezért véleményünk szerint a lapqstetős kialakítás minden szempontból védhető, és célszerű döntést képvisel.

Az anyaghasználat szempontjából az építetővel egyeztetve, egyszerű, nemes (szépen öregedő, és avuló) anyagok beépítésével valósulna meg a ház sor. Kerülni szeretnénk a sötét színeket: világos homlokzatburkolat, natúr fém felületek, világosszürke beton burkolatok igyekeznének a szembe oldalon már megvalósult vizuálisan és esztétikában észlelhető túlterhelést tompítani, csökkenteni.

A sorház megvalósulása 3 ütemben tervezett, a déli oldal felől az 1 ütemben 4 ház, majd a 2. és 3. ütemben 3-3 ház valósulna meg.

Eger, 2022. február

Fábián Gábor DLA
vezető tervező
arkt