

EGER_Camping tanulmányterv

2022. 02. 21.

Tervtanácsi 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 élehetlenné, 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 sorházak beépítéssel.

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

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 kútatároló), wc, és dolgozó szoba kapott helyet, az emeletre vezető egykarú lépcsővel. Az emeleten 3 db hálósoba, 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 hálósobának 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 építettével 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


Fábíán Gábor DLA
vezető tervező
arkt



HELYSZÍN _ JELENLEGI ÁLLAPOT



Bfm. telek legalacsonyabb pontja: +165,50 m
Bfm. telek legmagasabb pontja: +171,50 m



Jelenlegi HÉSZ szerinti adatok:

Lke-Sz

Kertvárosias lakóövezet

beépítési mód: szabadon álló

max. beépíthetőség: 30%

min. zöldfelület: 50%

max. épületmagasság: 6,0 m

legkisebb telekterület: 600 m²

hrsz.: 11941; 11942; 11943; 11944; 11945

telekterület: 3170,00 m²

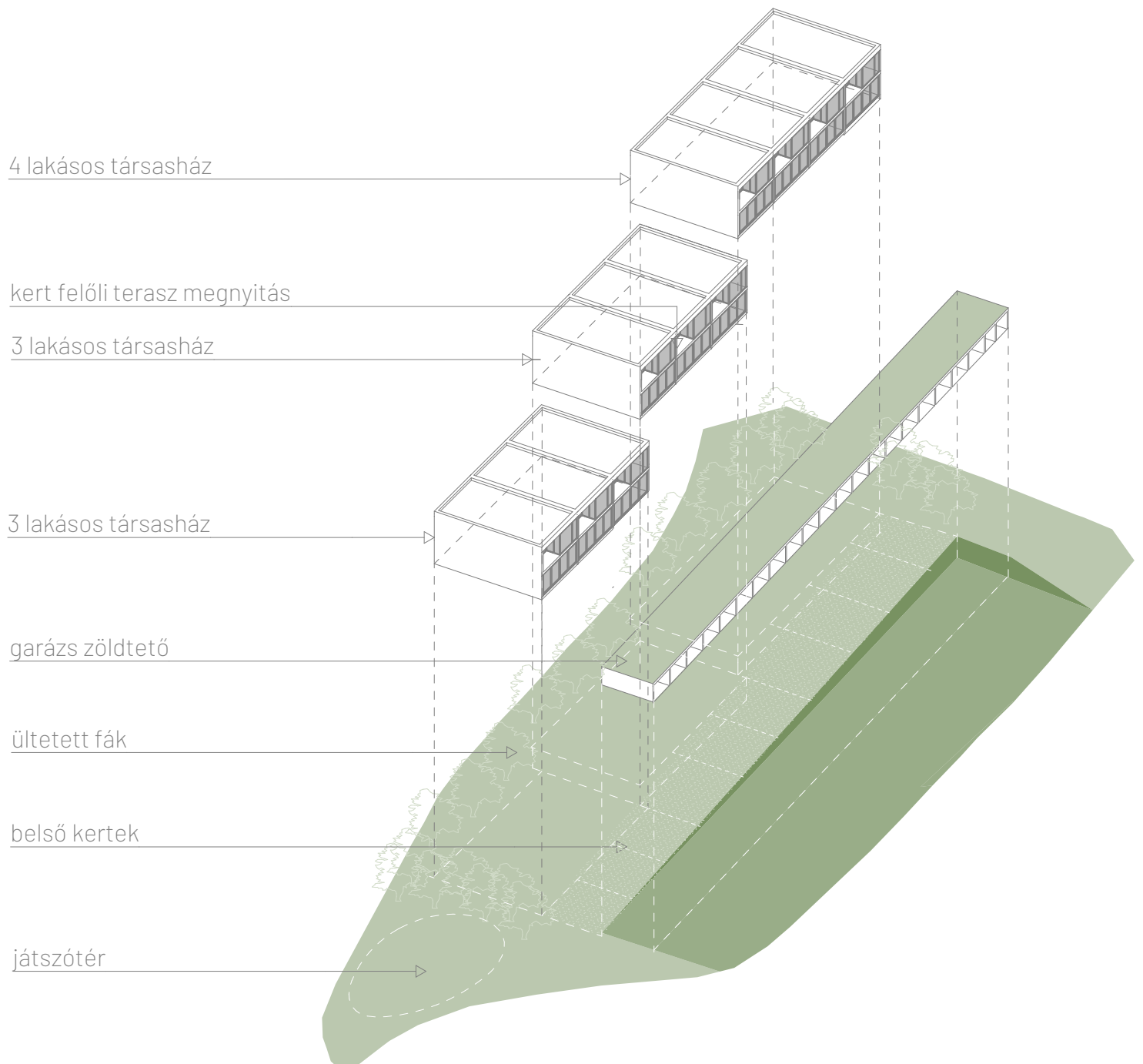
beépített alapterület: 840 m² (26,50%) + garázs

zöldfelület: 1610 m² (51%)

ÁTTEKINTŐ HELYSZÍNRAJZ 1:2000

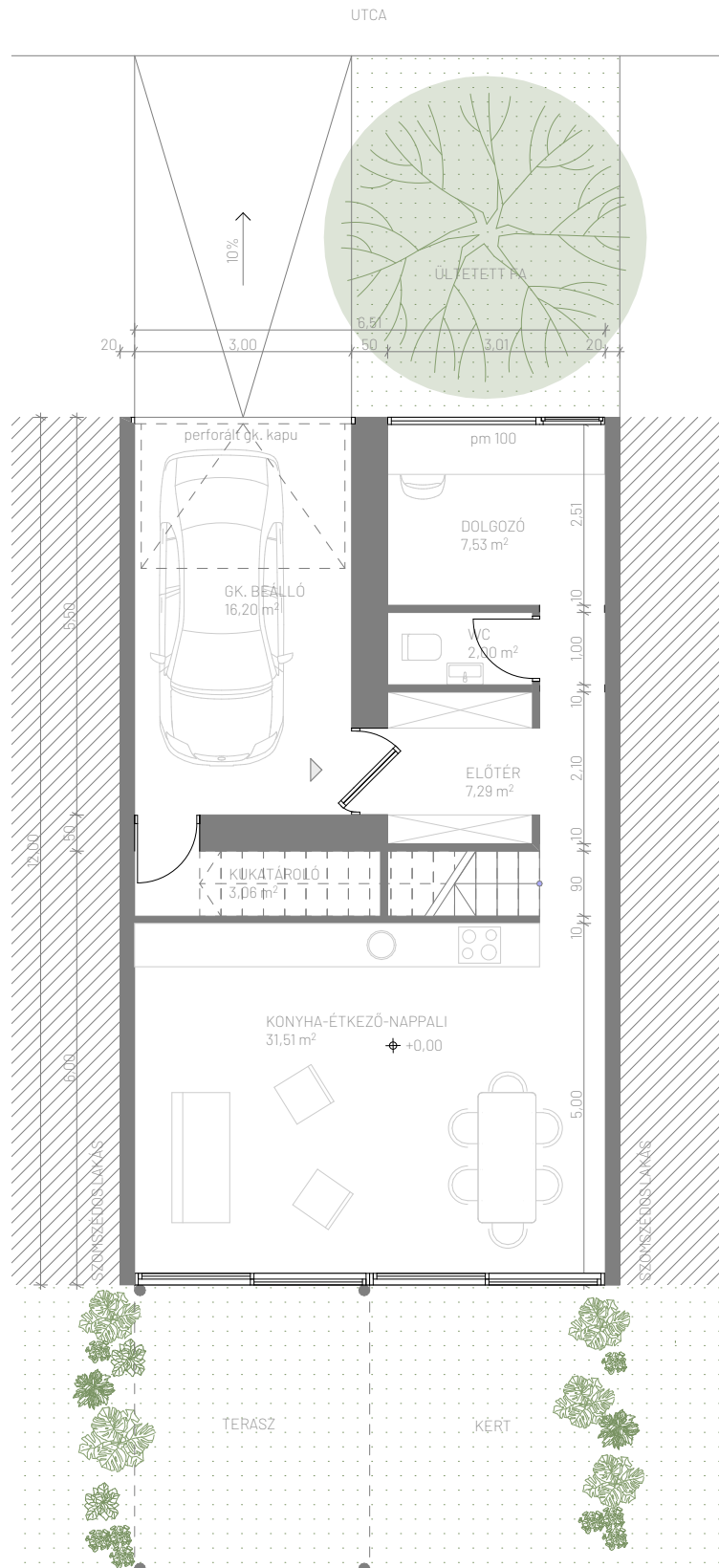


HELYSZÍNRAJZ 1:500

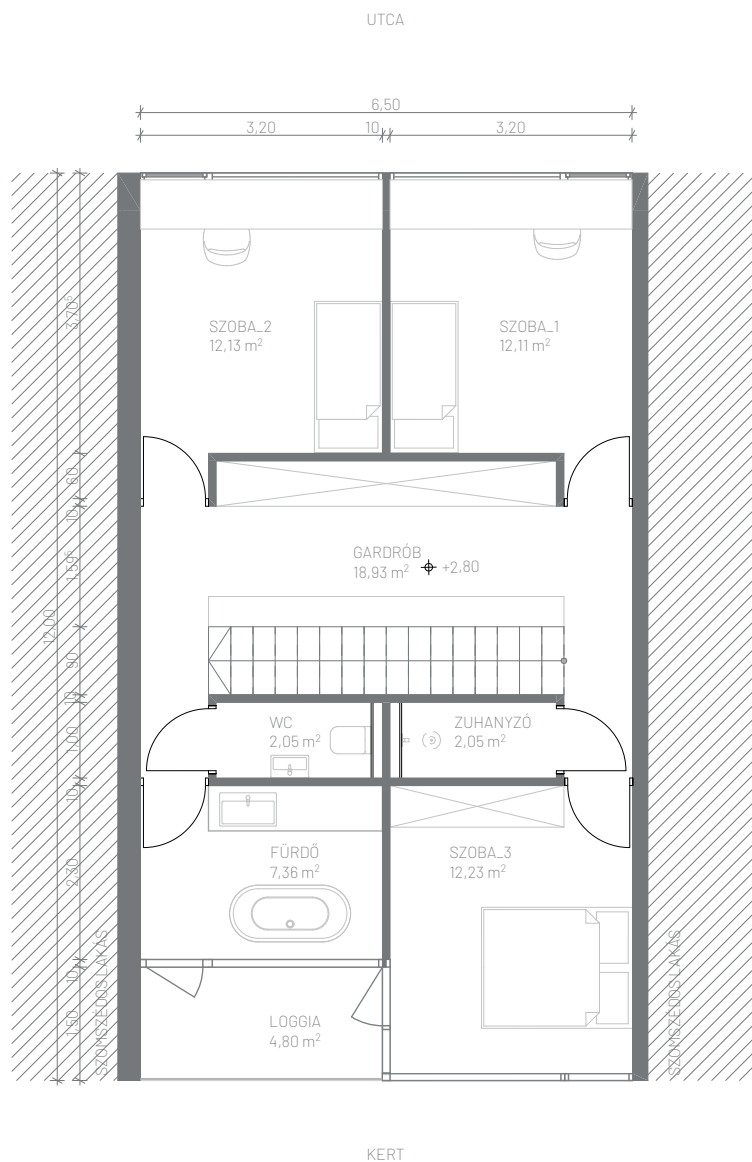


KONCEPCIÓ_AXONOMETRIKUS ÁBRA

A _ VERZIÓ
ALAPRAJZI ELRENDEZÉS

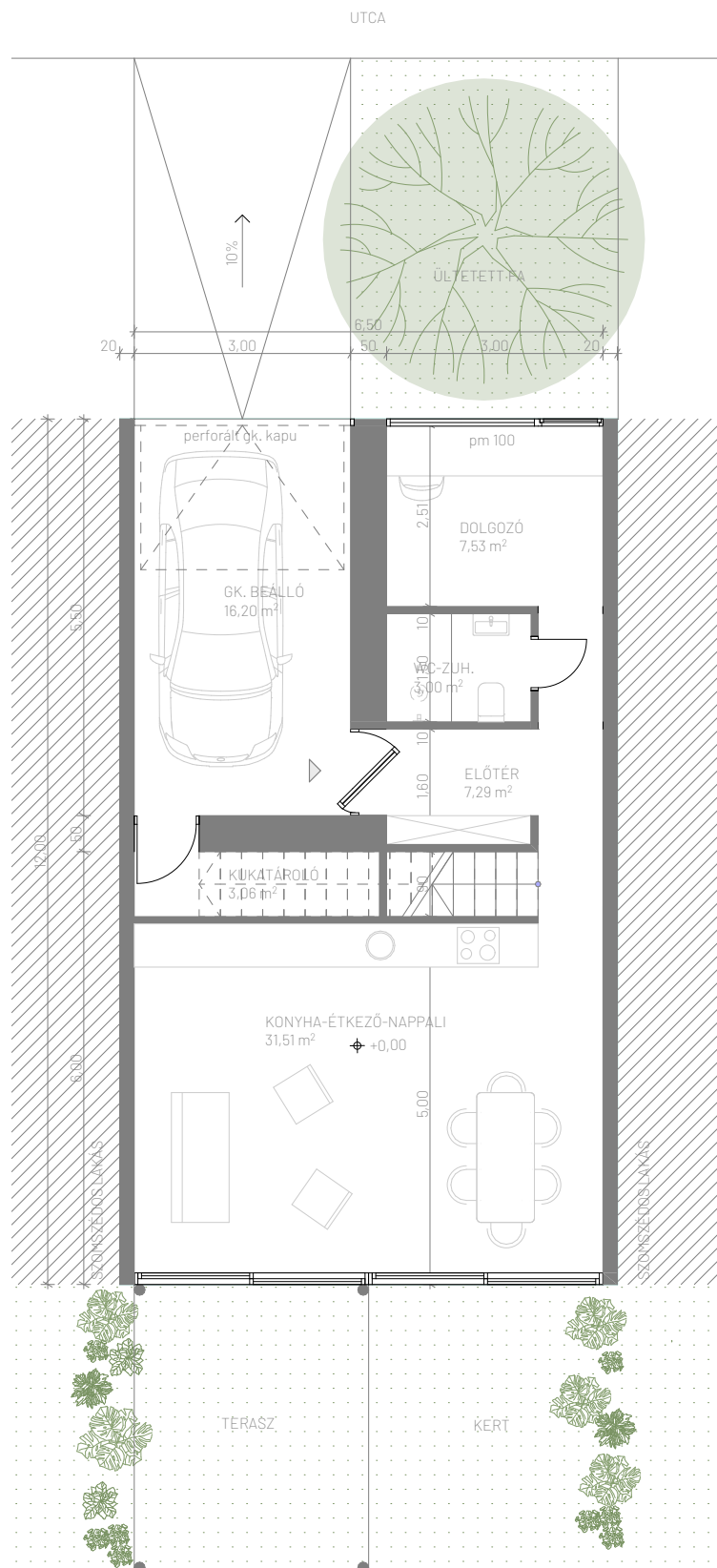


FÖLDSZINT ALAPRAJZ 1:100

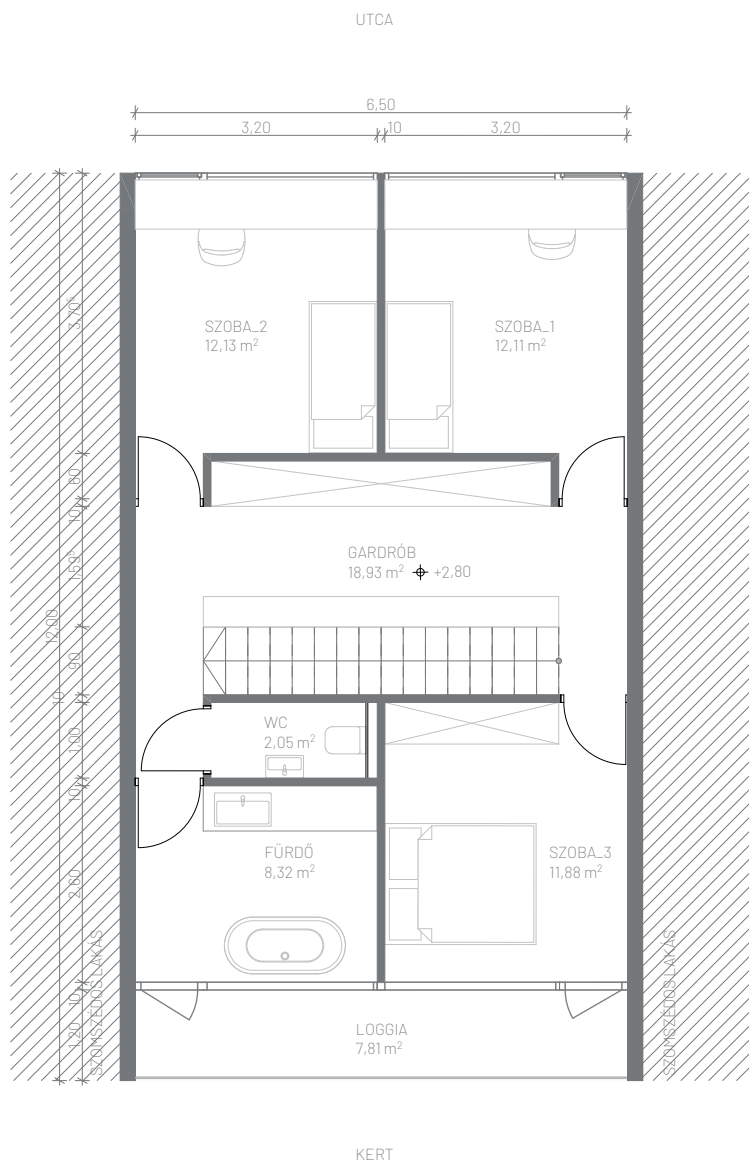


EMELET ALAPRAJZ 1:100

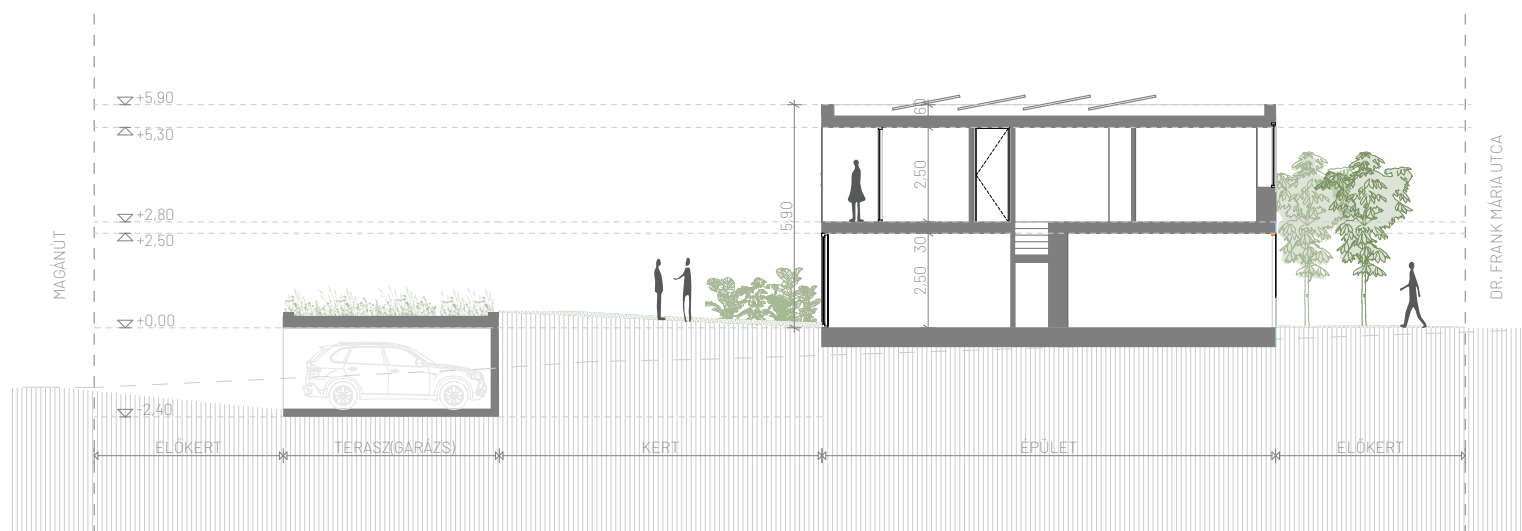
B _ VERZIÓ
ALAPRAJZI ELRENDEZÉS



FÖLDSZINT ALAPRAJZ 1:100



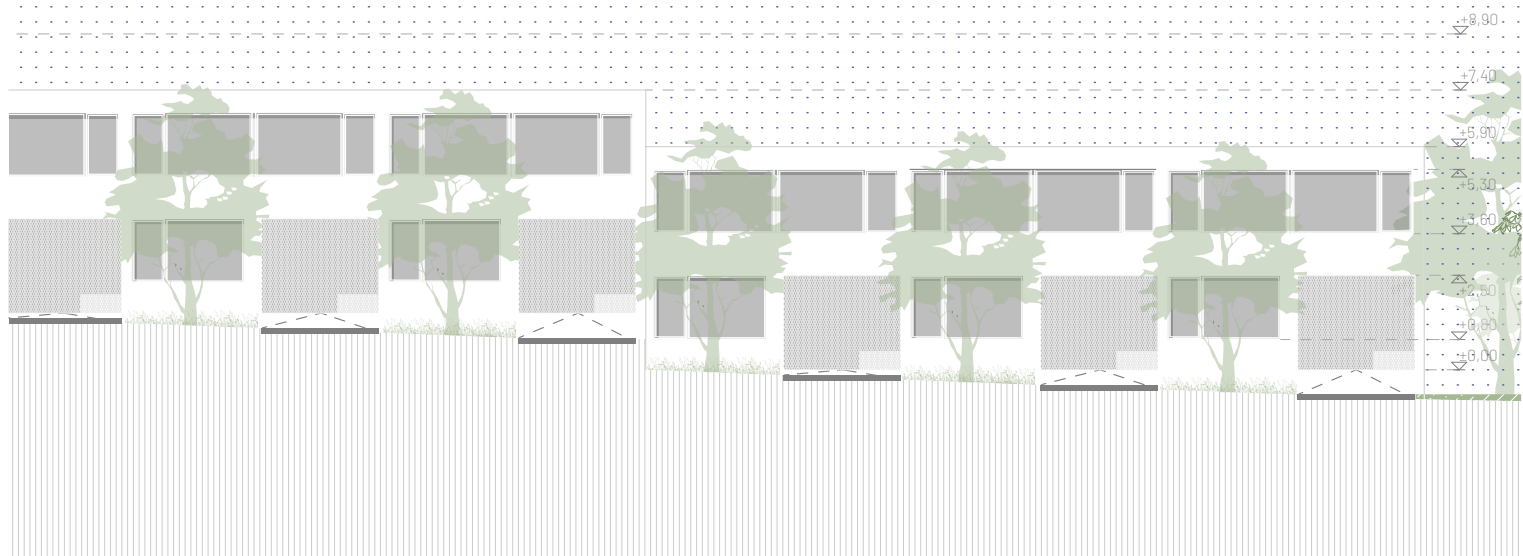
EMELET ALAPRAJZ 1:100



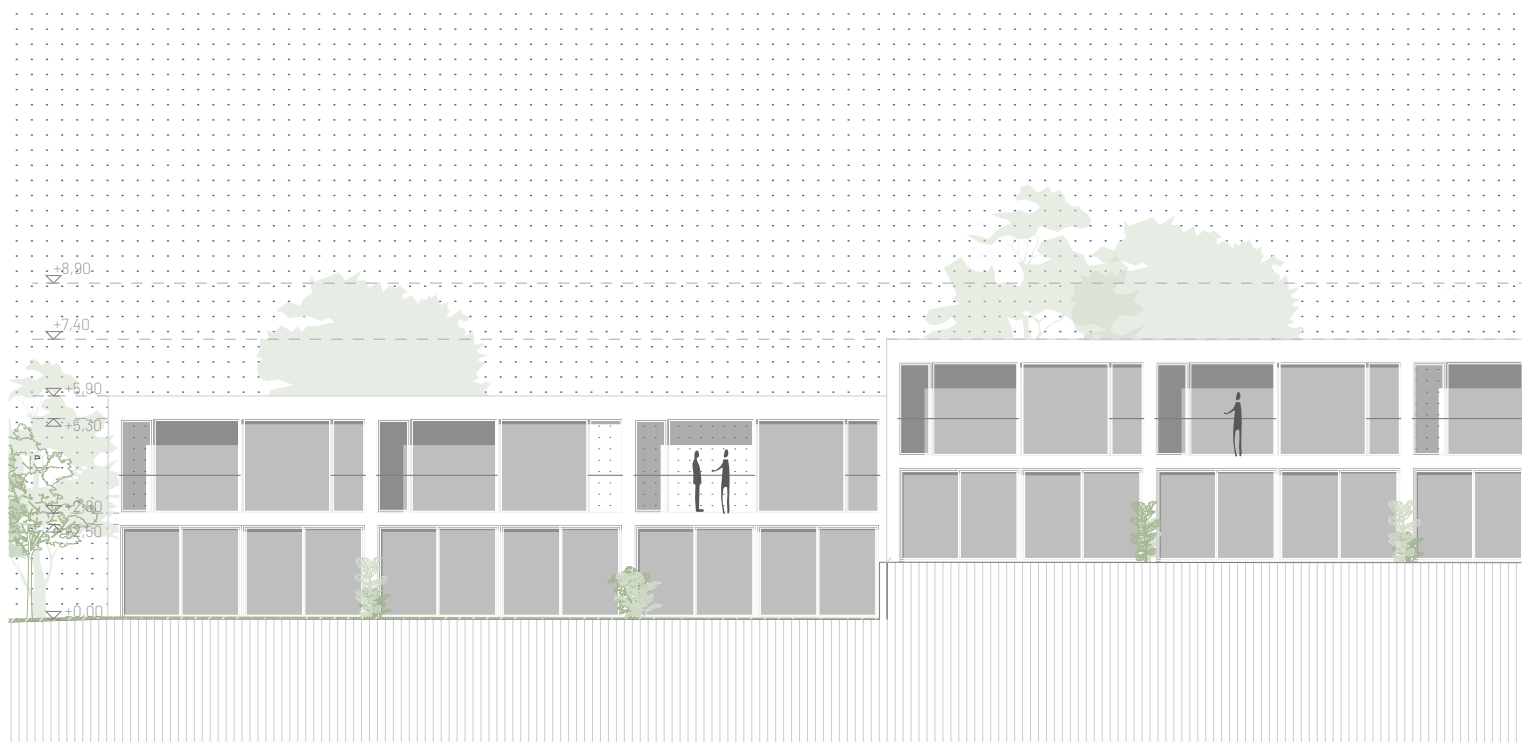
JELLEMZŐ KERESZTMETSZET 1:200



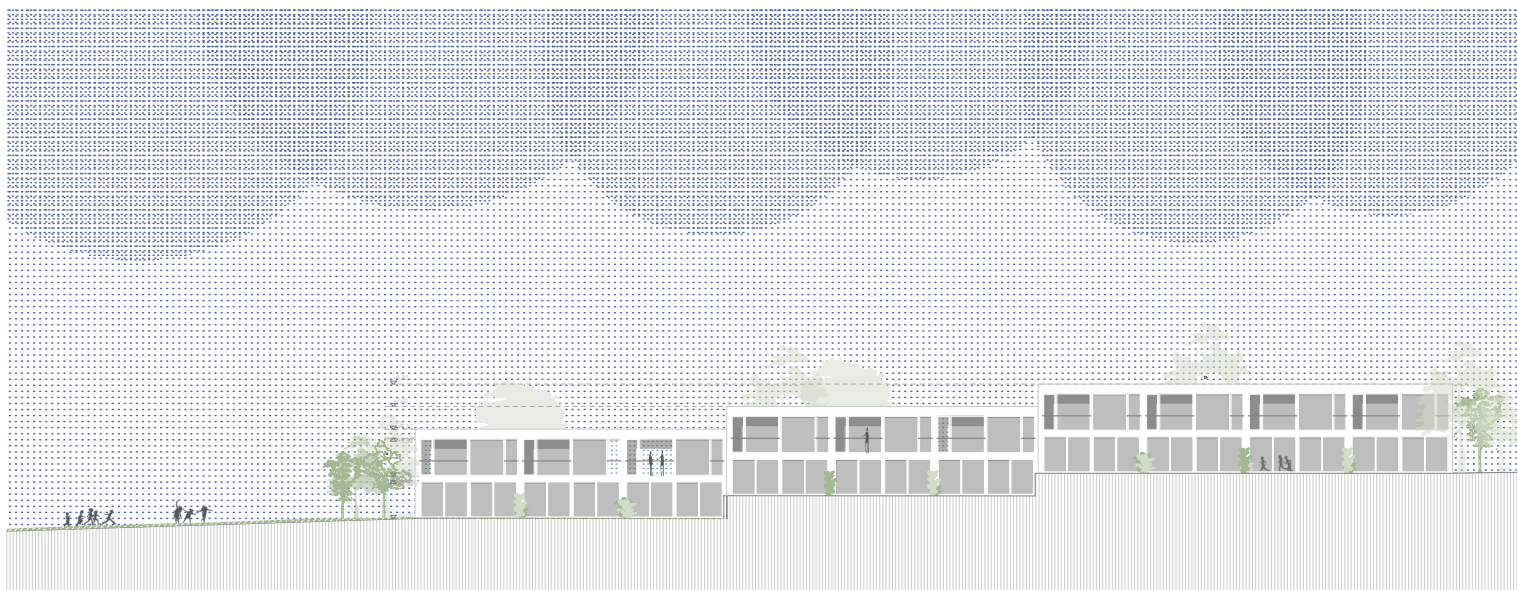
DÉLKELETI HOMLOKZAT 1:200



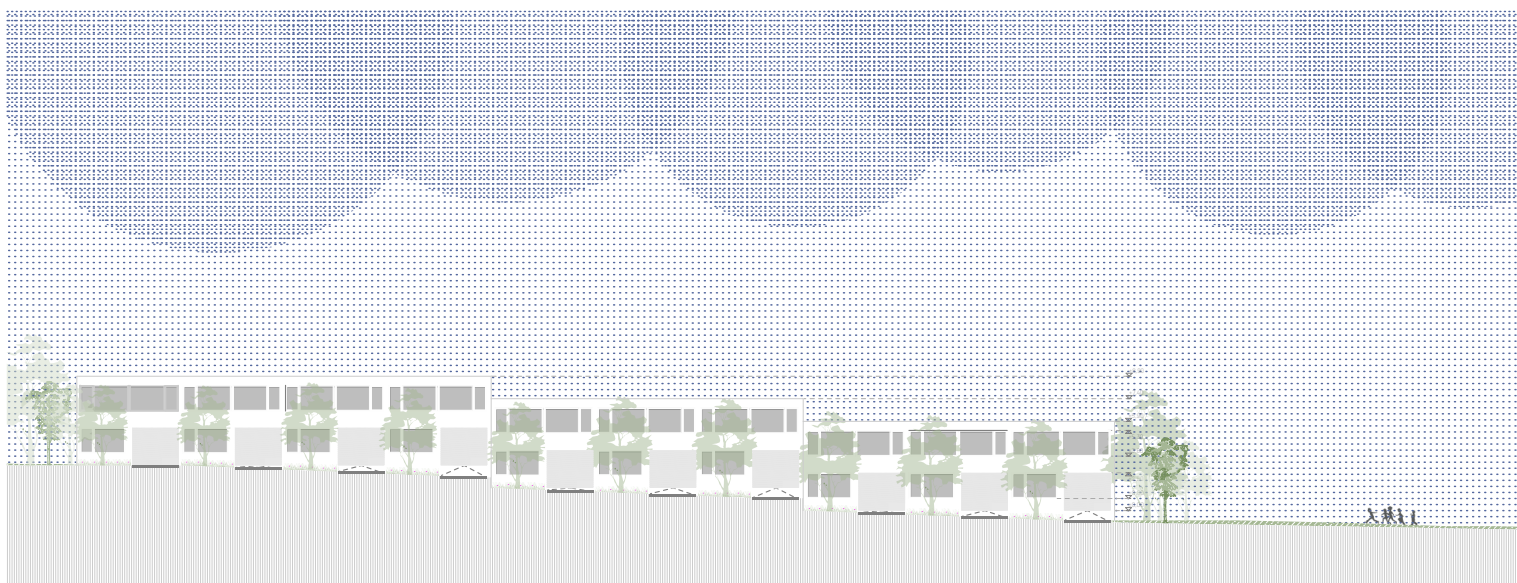
ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT 1:200



DÉLNYUGATI HOMLOKZAT 1:200



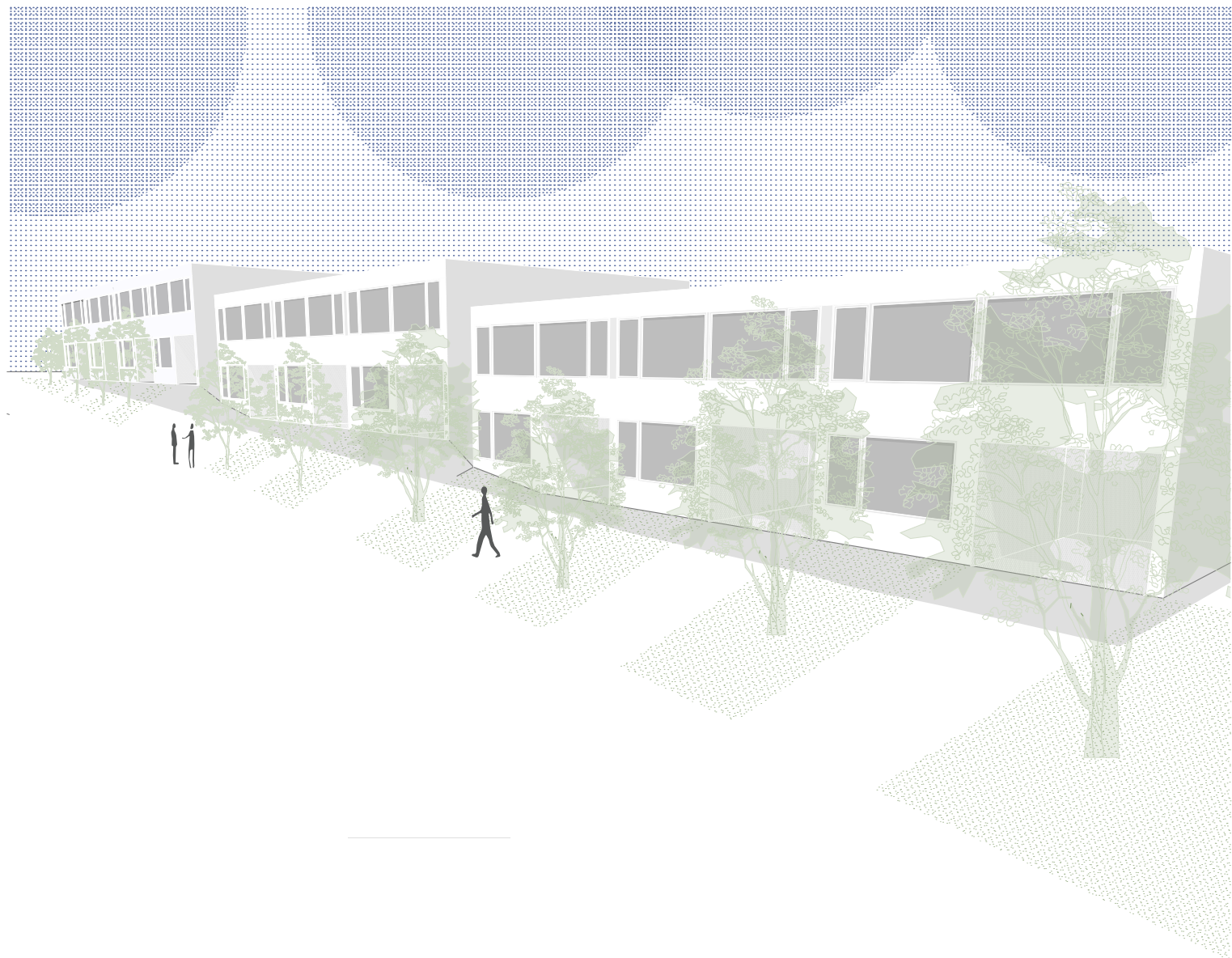
KERT FELŐLI NÉZET 1:500



DR. FRANK MÁRIA UTCA FELŐLI NÉZET 1:500



TÖMEGVÁZLAT_KERT FELŐL



TÖMEGVÁZLAT_TÁVLATI



TÖMEGVÁZLAT_UTCAFRONT

