

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

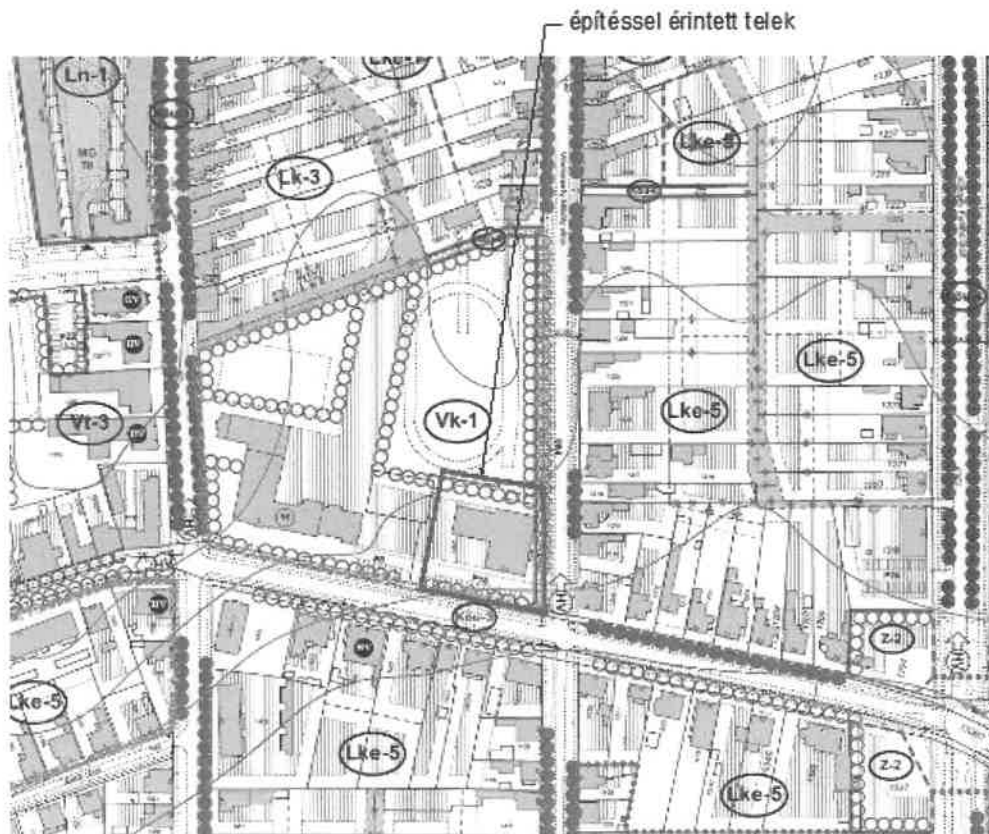
Készült a N.E.Z. Javító Kft. (7200 Dombóvár, Vörösmarty u. 29.) részére a 7200 Dombóvár, Bajcsy-Zsilinszky u. 2/a., 1290 hrsz. alatti ingatlan fejlesztéséhez.

1. Az érintett terület bemutatása

A 1290 hrsz-ú telek Dombóvár város belterületén, központi részen, a városközpontot és a vasútállomást összekötő Bajcsy-Zsilinszky utca, valamint a Vörösmarty utca találkozásánál fekszik.

A tervezési terület jellemző mutatói:

- tulajdonos: Dombóvár Város Önkormányzata
- telek területe: 2.747 m²
- művelési ág: kivett kollégium
- meglévő épületek beépített bruttó alapterülete: 801,14 m²
- jelenlegi funkció: tároló, ill. használaton kívül



2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési területet – 1290 hrsz-ú telket – északi irányból közvetlenül a gimnázium sportpályája és a kb. 120 m-re kezdődő Vörösmarty utcai családi házas lakóterület határolja. Déli és keleti irányból egy-, illetve kétszintes családi házas terület, nyugati irányból pedig a 33,5 m-re lévő gimnázium épülete határolja.

A tervezéssel érintett telek két irányban lejtős terep, legmagasabb pontja az északnyugati sarok (a gimnáziumi sportpálya felé eső), legalacsonyabb pontja a délkeleti sarokpont (Bajcsy-Zsilinszky és Vörösmarty utca találkozási pontja), amelyek között cca.: 3,9 m szintkülönbség van.

A telken meglévő kollégium épülete egy-, illetve négyszintes lapostetős épület, amelynek kialakítása a telek lejtését fél szint eltolással követi.

A fejlesztés során a jelenleg négyszintes épületrészre még egy emeleti szint, az egyszintes épületrészre pedig még négy emelet, valamint a teljes épületre magastető készül.

A lakóépület funkcióhoz szükséges gépjármű elhelyezés a telken belül az északi, nyugati és déli határvonal mentén elhelyezhető, mintegy körülölelve az épülettömböt.

3. Beépítési terv

A beépítési tervet a mellékelt E-01 Tervezett helyszínrajz tervlap mutatja.

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Beruházó többalakásos lakóépületet kíván kialakítani. Az épületre tervezett emeletráépítéssel és magastető építésével új, a városhoz illő épülettömeg tud kialakulni. A meglévő kollégiumi épület adottságai megfelelőek a tervezett funkcionális és szerkezeti kialakításhoz, a szükséges mennyiségű gépkocsi parkolók pedig telken belül elhelyezhetők.

A beruházói igények kielégítéséhez a HÉSZ módosítására van szükség az építménymagasság és a földszinten elhelyezhető funkciók tekintetében.

A meglévő lapostetős épület építménymagassága jelenleg 12,9 m. A tervezett magastetős kialakítással 17,0 m lenne.

A földszinten célszerű lenne szintén lakófunkciót elhelyezni.

5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Jelenleg hatályos HÉSZ érintett részei:

HÉSZ 9.§. (6) 1. kiegészítése:

- *Lakófunkció csak az emeleti szinteken létesíthető.*

HÉSZ 9.§. (6) 6. szerint a megengedett építménymagasság:

12,5 m

A hasznosítás érdekében az előbbi 2 pontot szeretnénk a következőkre módosítani:

- HÉSZ 9.§. (6) 1. kiegészítése törlendő
- HÉSZ 9.§. (6) 6. szerint a megengedett építménymagasság:

18,5 m

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei, közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra terén

A telek közúti csatlakozással rendelkezik mind a Vörösmarty, mind a Bajcsy-Zsilinszky utcáról.

A szükséges parkoló-igény telken belül megvalósítható.

A telek tervezett beépítettsége és zöldfelülete megfelel a hatályos HÉSZ előírásainak.

A telek teljes közmű-ellátással rendelkezik.

7. A javasolt beépítés, változás várható hatásai

A tervezett fejlesztés a környező épületekhez és a városra jellemző építészeti kialakításokhoz igazodik. A tervezett épület magassága a terület természetes lejtési viszonyainak köszönhetően a szomszédos gimnázium és a legközelebbi Vörösmarty utcai épület magasságával összhangban van.

8. Örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A módosítás a város örökségi értékeit (világörökségi várományos terület, régészeti lelőhelyek, műemlékek, helyi védelem alatt álló értékek) nem érinti.

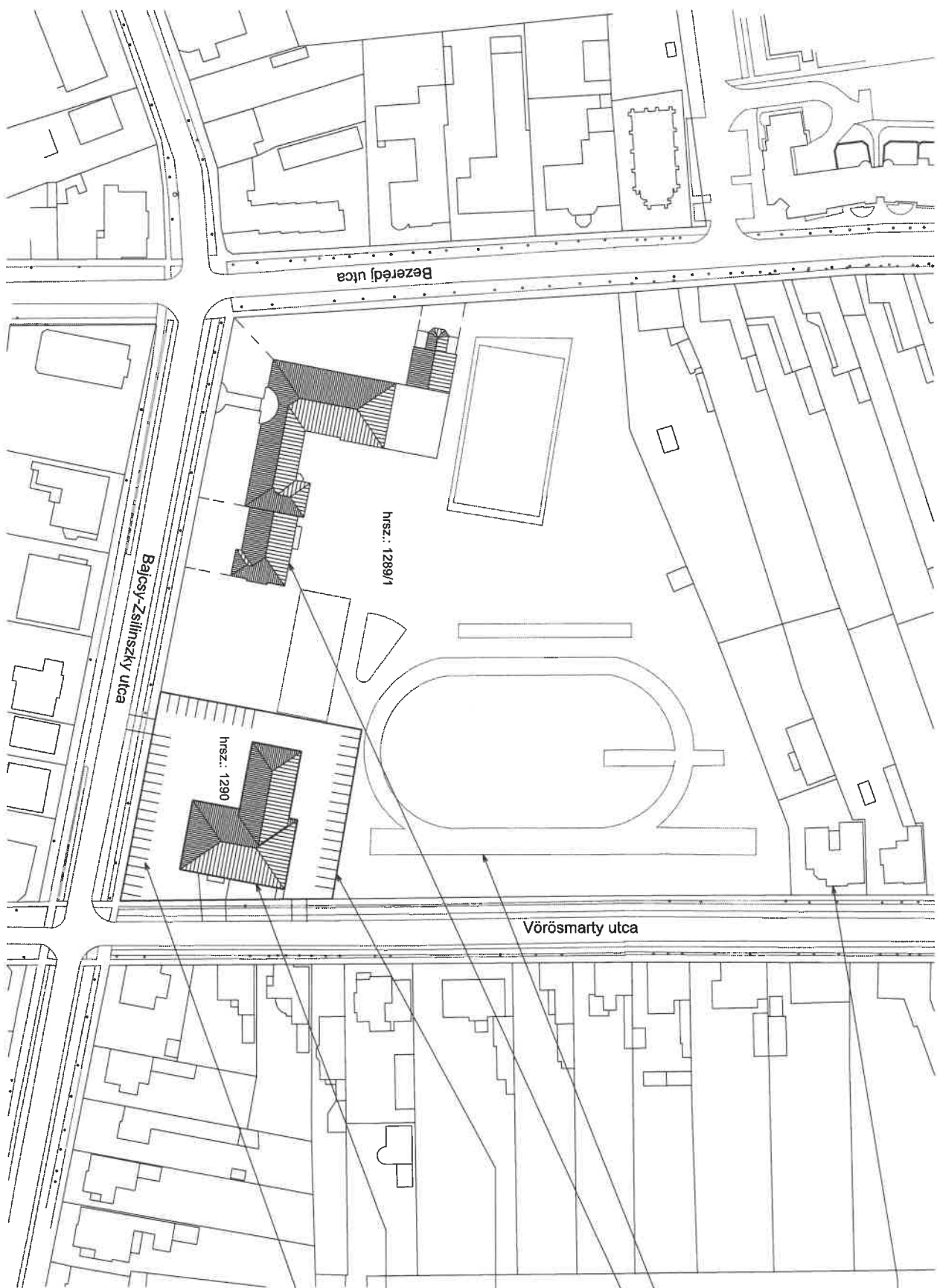
Dombóvár, 2020. június 19.



Veres Ildikó
okl. építésztervező szakmérnök
É-17-0454

Mellékletek:

- E-01 Tervezett helyszínrajz
- E-02 Utcai homlokzatvázlat
- Fénykép a jelenlegi állapotról



egyszintes lakóépület

gimnázium épülete

tervezett parkolók

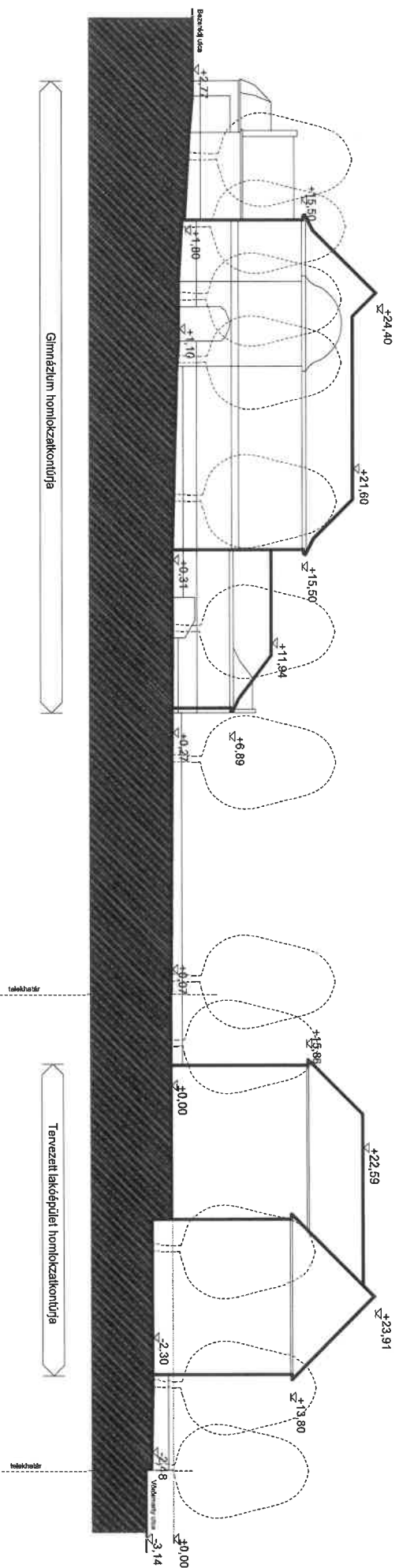
tervezett emeletáréplítés magastetővel (H: 17,0 m)

tervezett parkolók

telepítési tanulmányterv

	<p>Építető: N.E.Z. Javító Kft. 7200 Dombóvár, Vörösmarty u. 29.</p>	<p>Tervezett helyszínrajz</p>	<p>M 1:1000</p>
	<p>Tervező: Veres Ildikó okl. építésztervező szakmérnök f</p>	<p>Többlakásos lakóépület kialakítása</p>	<p>E-01</p>
	<p>-0454 Dombóvár, Balcıy-Zıılınszky u. 2/a., hırsz.: 1290</p>		<p>2020. 06. 19.</p>

Bajcsi-Zsilinszky utcai nézet



telepítési tanulmányterv

Építető: N.E.Z. Javító Kft. 7200 Dombóvár, Vörösmarty u. 29.	Utcai homlokzatképvázlat	
Tervező: Veres Iljkó okl. építészevezető szakmérnök F 7-0454	Többlakásos lakóépület kialakítása Dombóvár, Bajcsi-Zsilinszky u. 2/a., hrsz.: 1290	E-02 2020. 06. 19.



Bajcsy-Zsilinszky utca és Vörösmarty utca találkozása