

A PROJEKT ISMERTETÉSE

14 lakásos társasház
2890 Tata, Piac tér 5.

Terv: Tóbiás Építész Iroda Kft.
Tóbiás Tamás okl. építész – vezető tervező

Beruházó: Modern lakások 2017 Kft. – Kovács Péter ügyvezető

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Az ingatlanfejlesztés területe *Tata, Piac tér* – Új út-Május 1. út-Oroszlányi út által határolt terület, amely egy fejlődésben lévő és ingatlanfejlesztések alatt álló települési tömb. A terület az elmúlt évtizedekben viszonylag „elhagyatott” volt, annak ellenére, hogy a városközpont közel van és a terület pozíciója frekventált. A területfejlesztés meghatározó irányai a kereskedelmi funkciók: korábbi sportpálya helyén megépült Interspar üzlet, Lidl üzlet, egy sport center, valamint a nyolcvanas években megépült (a korábbi piactérhez kapcsolódó) földszintes, magastetős üzletházak, illetve a közelmúltban megépült kisméretű piaccsarnok a környezeti adottság. A szabályozási tervnek és a városszerkezeti koncepciónak megfelelően a fejlesztendő tömb északi részén meglévő üres telekcsoporton történt a lakó funkciójú épület kialakítása, amely mintegy térfal zárja le a zömében kereskedelmi-vegyes funkciójú területet. A telektömbben a meglévő (új és régi) épületállomány igen vegyes képet mutat, éppen ezért is lett a társasház tömegében erőteljes jel. A fejlesztés környezete is kiépítésre került: gondozott zöldfelületek, burkolt felületek, közterületi járdák kerületek kialakításra. A vegyes funkciójú terület ellenére a kereskedelmi és a lakó funkciók nem zavaróan jól kiegészítik egymást a kulturált környezet kialakításnak köszönhetően.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

A tárgyi területen a HÉSZ V_k (Településközponti vegyes) funkciójú szabályozást ír elő, amely lehetőséget adott a lakó funkció elhelyezésére. A városfejlesztés koncepciója is az, hogy a fejlesztendő ingatlanon az Új út felé egy térfal képződjön, amely északi irányban a patak és a zöldfelületi sávval együtt lezárja a telektömböt. Az építménymagasság maximálisan 10,5 m-ben van meghatározva, 1,0 szintterületi mutatóval, amely földszint + 1. emelet + részbeni 2. emelet léptékű épületet jelent esetünkben.

Az építészeti koncepció: a fehér fő épülettömeget - mint testekből építkező alapformát - a nyílászárók és az antracit színű felületek tagolják. A fehér rész, mintegy keretező épületttest alkotja a befoglaló formát - ezen belül történik a többi gesztus.

A ház, mint „test”, mint egységes tömeg építkezik: elemeiben kompakt, egységes módon. A térbeliségen túlmenően fontos a homlokzati arányosság, az aszimmetrikus egység és egyensúly is. A homlokzatok önmagukban is értékelhető „ikon-szerű” képletek. Az épülettömeg „szobor-szerű”.

A tatai Piac-tér „újonnan” kialakított városrész, zömében kereskedelmi épületekkel. Ennek a halmaznak az északi „lezárása” a megvalósult épület, amely elkezd egy térfalat, egy új karaktert, minőséget.

A változatos alaprajzi kialakítású lakások egy-, kettő-, három- és négyszobásak. Mindegyik lakás nagyméretű loggiával vagy tetőterasszal rendelkezik. A földszinti lakásoknak saját kertkapcsolata van. A második emeleti lakásokból rálátni a történeti belvárosra: a távolban feltűnik a Tatai Vár tornya is.

Az épület „Az Év Háza Komárom-Esztergom Megyében” pályázaton 2020. évben Társasház kategóriában ÉV HÁZA DÍJBAN részesült. Részlet a bírálóból:

„Tatán a Piac tér mellett került kialakításra a 14 lakásos lakóépület. Az épületen belül az 1 szobás lakástól a 4 szobás lakásig különböző méretű és alaprajzú lakóterek találhatók. Az azonos funkciók változatos nagysága jól érzékelhető az épület tömegformálásában. A nagy teraszok, az üvegkorlátok, a külső nyílászárók sötét színnel történő homlokzati egybefogása, a nagy fehér keretező elemek nem engedik szétesni az előbb említett funkcióhalmazokat. A megvalósult ház jól tükrözi korunk építészeti gondolkodását, ugyanakkor megfontolt tagolásával nem robbantja szét környezetének vizualitását.”

Leírás, adatok a fejlesztésről

ÖVEZETI BESOROLÁS: V_k-HF-4

ELŐÍRÁSOK:

MIN. 1000 M² TELEK

MAX. 40 % BEÉPÍTHETŐSÉG

MAX. 10,5 M ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

SZINTTERÜLETI MUTATÓ MAX. 1,0

MIN. ZÖLDFELÜLET: 40 %

ELŐKERT (ÉS TERVEZETT ELŐKERT): 10,00 M

OLDALKERT (ÉS TERVEZETT): 10,5/2 M = MIN. 5,25 M

HÁTSÓKERT (PATAK FELŐL): MIN. 6,00 M (TERVEZETT= 6,78 M)

TELEK TERÜLET: 2.192 M²

TERVEZETT BRUTTÓ BEÉPÍTETTSÉG: 735,99 M², AZAZ 33,57%

TERVEZETT BURKOLT FELÜLETEK: 572,88 M², AZAZ 26,15 %

TERVEZETT ZÖLDFELÜLETEK: 883,13 M², AZAZ 40,28 %

TERVEZETT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: 10,32 M

TERVEZETT SZINTTERÜLETI MUTATÓ: 0,93

SZINTSZÁM: FSZ + 1. EMELET + RÉSZBENI 2. EMELET

HASZNOS TELJES ALAPTERÜLET: 1.695 M²

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A projekt kiemelten figyelt a környezettudatosságra és a fenntartható üzemeltetésre, ezért takarékos hőszivattyús mennyezet fűtés-hűtés, hőszivattyús használati melegvíz-ellátás és közösségi áram fogyasztás nullázására fotóvoltikus napelem-rendszer lett kiépítve, mint megújuló energiaforrás. Az épület vázkerámia téglából épült, melyen 20 cm vastag grafitos

EPS hőszigetelés készült, a konzolok és a lapostető fűjt PUR hab szigeteléssel vannak ellátva. A lapostetők, tetőteraszok részben intenzív zöldtetőként lettek kialakítva, ezzel is javítva az épület komfortosságát és a lakókörnyezetet. A lakások tájolása optimálisan követi az égtájakat, mind a benapozás, mind az árnyékolás tekintetében. Minden fő helyiségnek természetes megvilágítása van.

Kivitelezés kezdete és befejezése

Kivitelezés kezdete: 2018. március, kivitelezés befejezése: 2020. április.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése

Lakások értékesítése.

Az ingatlanfejlesztés a tágabb és szűkebb környezetre gyakorolt hatása, életminőség javítása, közösségi érdekek érvényesülése

Az ingatlanfejlesztés Tata város dinamikusan fejlődő, korábban elhanyagoltabb városrészében valósult meg azzal a céllal, hogy frissességével, korszerűségével kijelöljön egy – reményeim szerint – követhető utat. A vegyes épületállománnyal beépült telektömbben határozott célja volt a fejlesztésnek, hogy minőségi példát mutasson, egyediségével mérhető építészeti értéket teremtsen. A lakások értékesítése a befektető megelégedésére már a kivitelezés alatt 100%-ban megvalósult. A fejlesztés inspirálta a szűk környezetét is, hiszen közvetlenül mellette elindult szintén egy lakó-vegyes funkciójú beruházás, mely minőségnek mutatkozik, ezzel is emelve a terület és a környezete színvonalát.

A társasházi lakásokban zömében egyedi tervezésű berendezések vannak, melyet szakemberek segítségével valósítottak meg a tulajdonosok. Az építészeti tervezésnél kiemelt szempont volt, hogy a lakások funkcionális kialakítása során azok kényelmesen használhatóak legyenek, mindennek meglegyen a „magától értetődő” helye, de felesleges terek, közlekedők ne legyenek. Fontos volt a jó bútorozhatóság, a minőségi burkolatok, szaniterek beépítése, valamint a fenntartó rendszerek, berendezések könnyű kezelhetősége. Lényeges szempont volt a takarékos fenntarthatóság, melyet a korszerű hőszivattyús felület fűtési-hűtési rendszer biztosít. Az épület közösségi funkcióihoz 100%-ban megújuló energiaforrást használ (napelem rendszer).

Az épület körül, - mind saját telken belül, mind részben közterületen - a környezet rendezve lett: zöldfelületek és burkolt felületek teszik kényelmessé és élhetővé a külső tereket, hozzájárulva a lakók életkörülményeinek javításához, ezzel is szolgálva és pozitív példát mutatva a tágabb környezetének.



14 lakásos társasház, 2890 Tata, Piac tér 5.

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe: 14 lakásos társasház. 2890 Tata, Piac tér 5.
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail): Tóbiás Tamás okl. építész – vezető tervező, tel.: +36-20-552-76-43, mail: tobiias.epitesz@gmail.com
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail): Modern Lakások 2017 Kft. 2890 Tata, Piac tér 5. B. fsz. 2. Kovács Péter ügyvezető, 70 / 340-2579, kpkfftata@gmail.com
- Tervező, adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím): Tóbiás Építész Iroda Kft. Tóbiás Tamás okl. építész – vezető tervező, tel.: +36-20-552-76-43, mail: tobiias.epitesz@gmail.com
- Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail): Modern Lakások 2017 Kft. 2890 Tata, Piac tér 5. B. fsz. 2. Kovács Péter ügyvezető, 70 / 340-2579, kpkfftata@gmail.com
- Üzemeltetők adatai: (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail): Tata, Piac tér 5. társasház

Pályamű elnevezése és címe:

14 lakásos társasház, 2890 Tata, Piac tér 5.

Pályázó:

Tóbiás Tamás okl. építész – vezető tervező

Egyéb mellékletek

- A létesítményt bemutató kiadvány, értékesítési kiadvány, weboldal elérhetősége:

Az épület a KEM-i Építész Kamara „Év Háza Komárom-Esztergom Megyében” című pályázatán „Év háza díjban részesült” 2020-ban:

www.kemek.hu

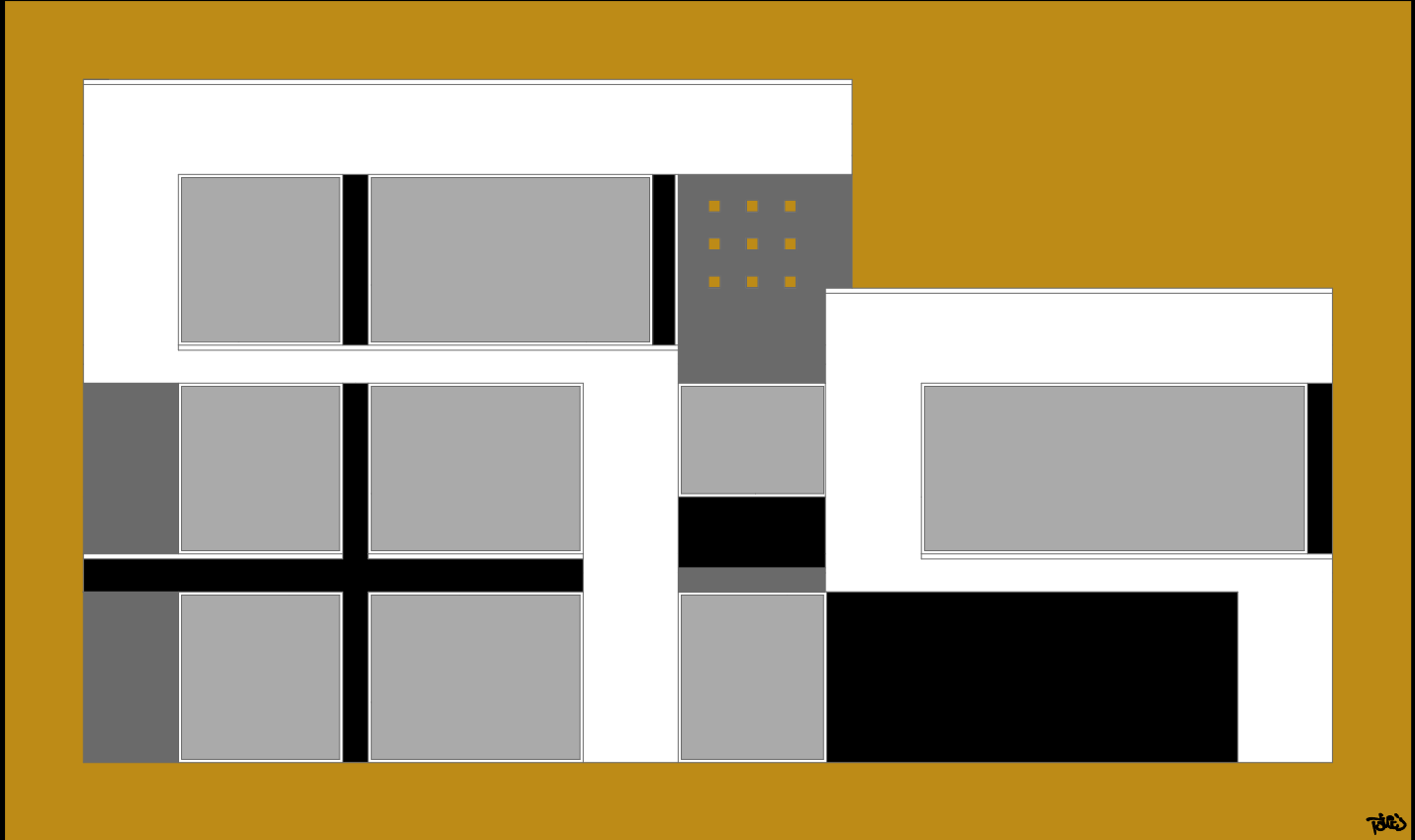
<https://www.kemek.hu/wp-content/uploads/2017/01/%C3%89V-H%C3%81ZA-D%C3%8DJ-T%C3%B3bi%C3%A1s-Tam%C3%A1s-T%C3%A1rsash%C3%A1z.jpg>

Az épület publikációja az Építészfórumon:

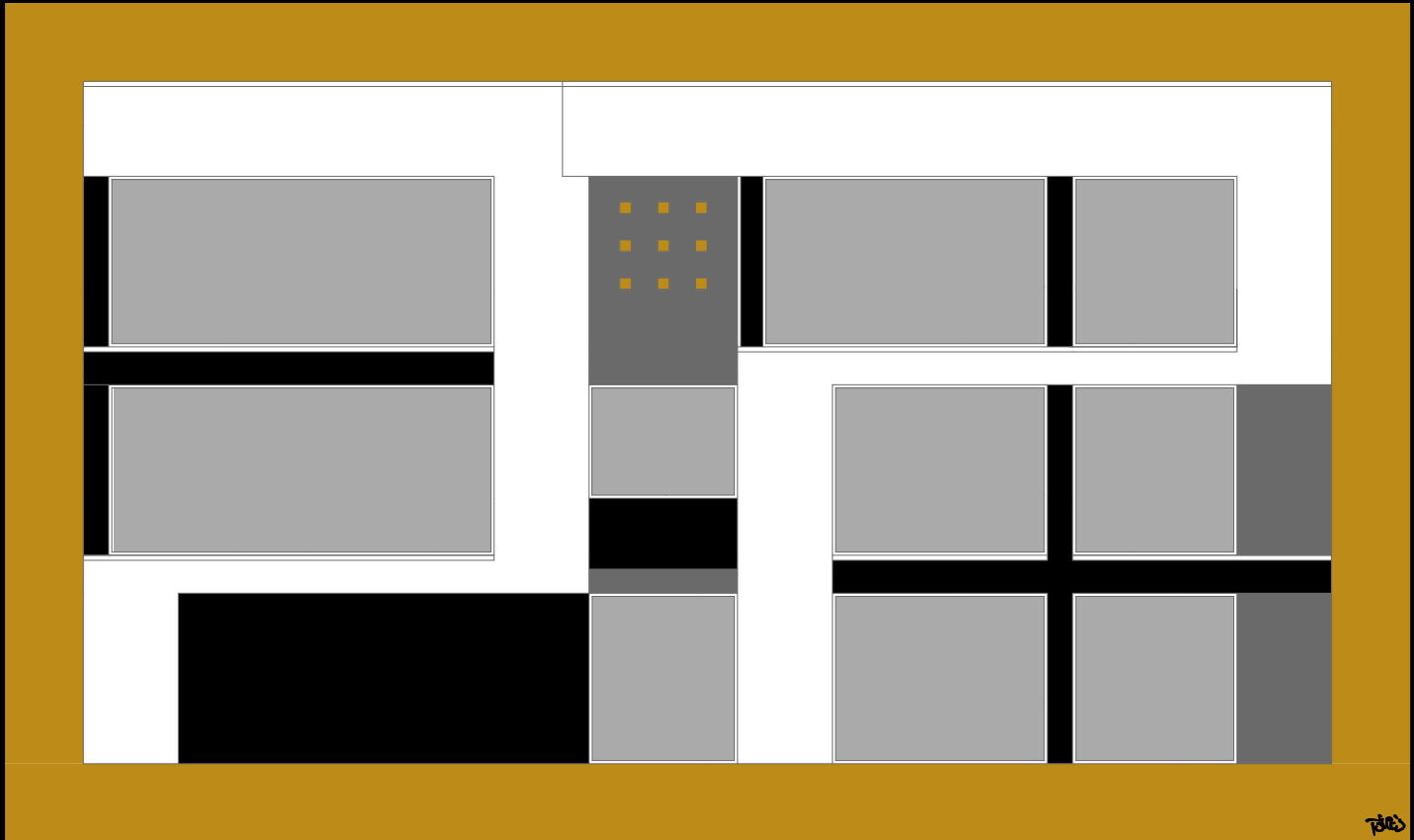
<https://epiteszforum.hu/tobias-tamas-tatai-tarsashaza>

Tatabánya, 2022. 09. 19.

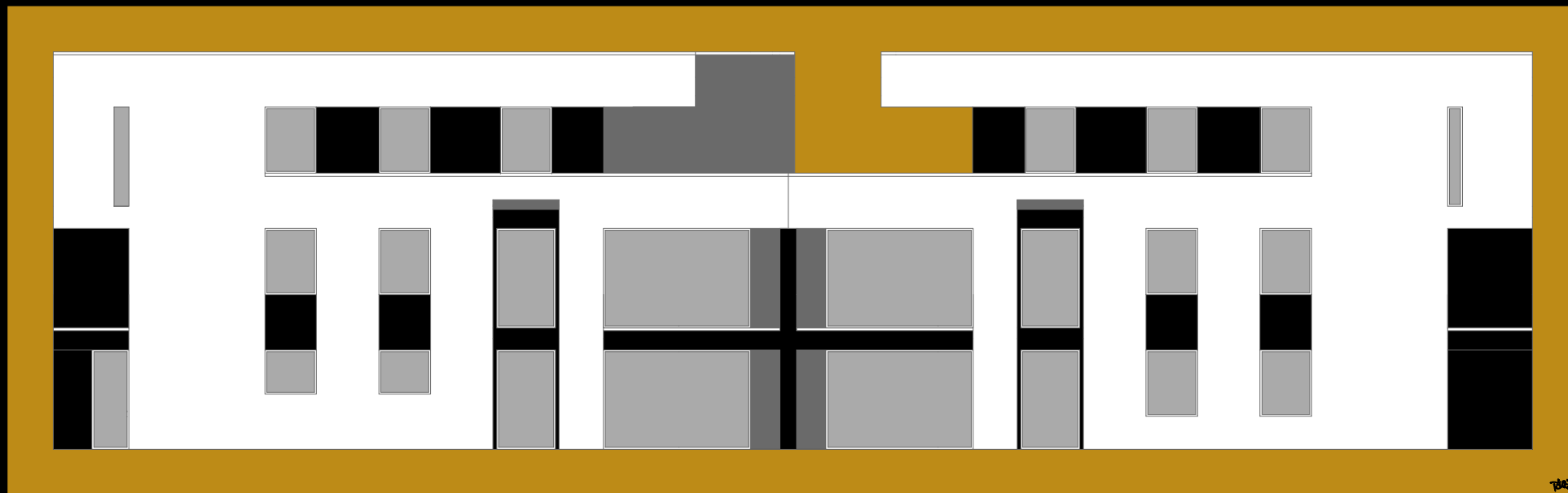
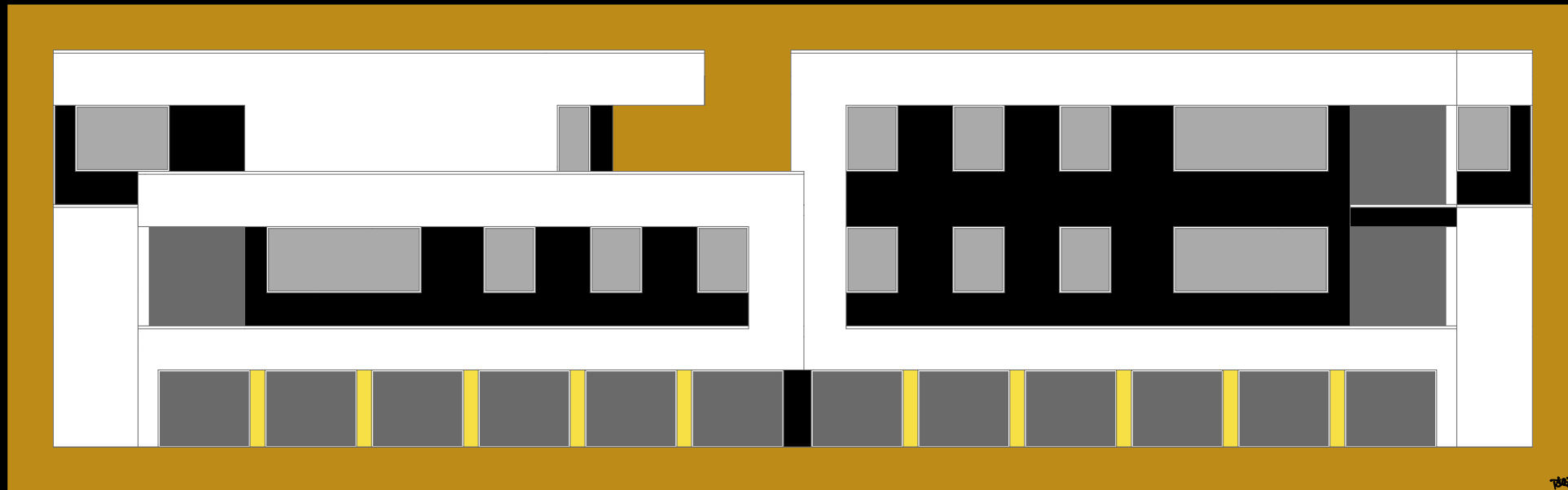




pld



pld



14 lakásos társasház, 2890 Tata, Piac tér 5.

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

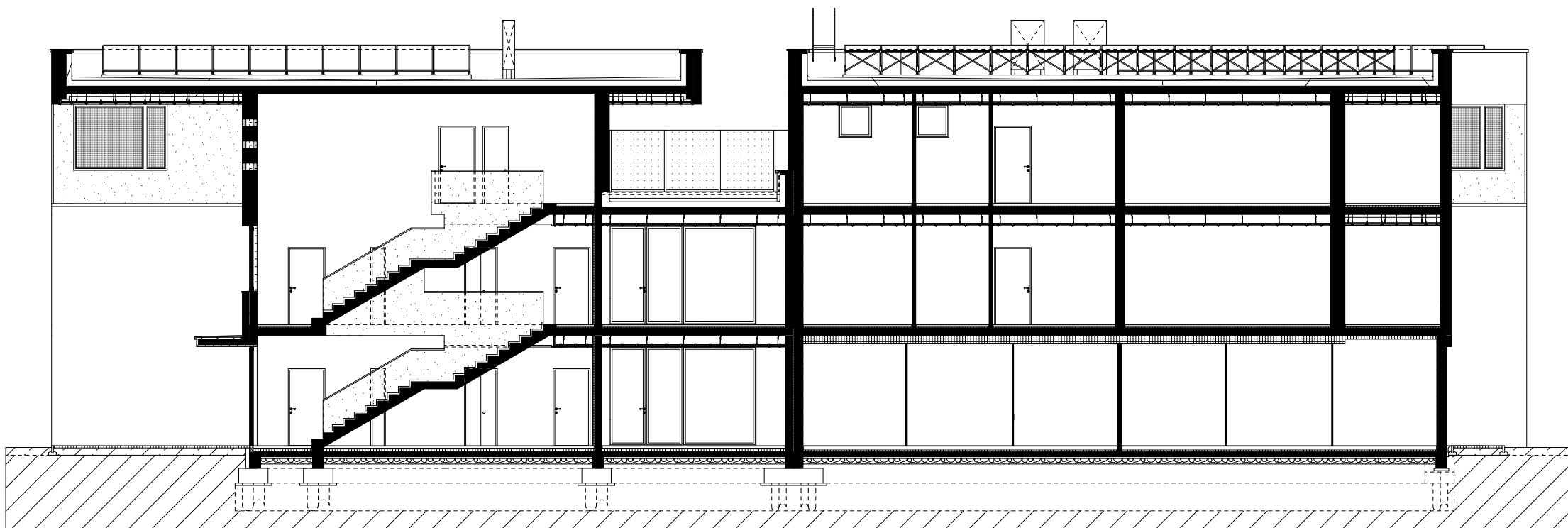
Pályamű elnevezése és címe: 14 lakásos társasház, 2890 Tata, Piac tér 5.

Pályázó: Tóbiás Tamás okl. építész

Beruházó: Modern Lakások 2017 Kft. 2890 Tata, Piac tér 5. B. fsz. 2.

Tervező: Tóbiás Építész Iroda Kft.

Kivitelező: Modern Lakások 2017 Kft. 2890 Tata, Piac tér 5. B. fsz. 2.



"M" METSZET

Pályamű elnevezése és címe:

14 lakásos társasház, 2890 Tata, Piac tér 5.

Pályázó:

Tóbiás Tamás okl. építész – vezető tervező

Beruházó:

Modern Lakások 2017. Kft.

Tervező:

Tóbiás Építész Iroda Kft.

Tóbiás Tamás okl. építész – vezető tervező

Kivitelező:

Modern Lakások 2017 Kft. 2890 Tata, Piac tér 5. B. fsz. 2.

