

TÍPUSTERVEK – NEM MIND ARANY...

Boros Eszter
okl. építéstervező-művész

A típusstervekkel kapcsolatban több tévhit is kering a köztudatban. Jelen cikkem ezeket a tévhitet próbálja eloszlatni tervezői oldalról.

MI IS AZ A TÍPUSTERV?

Egy olyan építészeti terv, alaprajz, látványterv, amely sablonként szolgál az értékesítés során. Ami alapján az ügyfél kap egy elképzelést arról, hogyan nézne ki a saját háza. A mintatervek nem kész tervek, nem tartalmazzák az egyszerű bejelentéshez szükséges tervdokumentációkat, szakági műszaki leírásokat, ennél fogva nem megvásárolhatóak, és nem alkalmasak a pontos kivitelezési árajánlat elkészítésére sem.

AKKOR MIRE JÓ?

Egy szóval tudok erre válaszolni: inspirál. Egy építésztervező vagy egy generálkivitelező számára a típusstervekből álló galéria kialakítása jó lehetőséget kínál, hogy a leendő ügyfelekkel könnyebben tudjon együtt dolgozni. Az ügyfél így könnyen kiválaszthatja, hogy milyen stílus, méret, árfekvés a megfelelő a számára. Erre jó referenciául szolgálnak a meglévő típusstervek. A szakemberek sokszor ezt a már megépült, megtervezett épületeikből készítik el és jelentetik meg a honlapjukon árral, négyzetméterrel együtt. Hiszen így már meg tud határozni egy hozzávetőleges árat, ami az ügyfélnek is segít a döntésben. Ha elfogadjuk a tényt, hogy a megrendelők többsége laikusnak számít, akkor megértjük, hogy a legtöbben csak a terveket



NMTK-069 mintaterv. Forrás: oeny.hu

látva tudják eldönteni, hogy mi tetszik nekik igazán, mire vágnak.

Emellett egy állami törekvés is napvilágot látott: a Lechner Tudásközpont nemrégiben létrehozott egy Nemzeti Mintaterv Katalógust, ahol minden terv ingyenesen letölthető. Arra hivatkoztak, hogy így az építésztervezés költségeit az ügyfelek jócskán lecsökkenthetik. Ennek ellenére – a közzétett információik alapján – még mindig szükség van például egy lakóház esetén egy egyszerű bejelentés elkészítéséhez az építésztervező munkájára, hiszen a telek adottságaihoz és beépítési szabályaihoz kell igazítani a títustervet is.

„A mintatervek révén a fészekrakó magyar családok hiteles iránymutatást kapnak a tervezett épület részletes építési költségeiről is. A letölthető terveket helyi adaptáló építésszek alakítják a család telkéhez, biztosítva ezzel a helyi szabályozásnak való megfeleltetést, a tájegységi és helyi építészeti jellegek beépítését, a helyi kultúra életben tartását. A Nemzeti Mintaterv Katalógus a 2016-ban megalkotott településkép-védelmi szabályozás szemléletformáló szerepével összhangban áll, a tervek a helyi építészeti adaptációval a Településképi Arculati Kézikönyvekben meghatározott minőségi elvárásoknak megfelelően kerülnek megépítésre. (oeny.hu)”

Ezzel csak az a „probléma”, hogy az építésztervezőnek és a szakági tervezőknek ugyanannyit kell dolgozniuk a terveken, mintha egy teljesen egyedi házat tervezetne az ügyfél. Hiszen ki kell menni a geodétának a terepet felmérni, ne adj' Isten a terep nem sík, hanem lejtős, már nem tud az a mintaterv működni, amit sík terepre terveztek. Az építésznek utána kell járnia a helyi szabályoknak, majd ezekhez kell a terveket igazítani. Emellett, ha az ügyfél egy-két dolgon változtatna,



Egyedi tervezés

akkor ezek miatt is át kell dolgozni a terveket. Az építészterveket 1:100-ban kell elkészíteni, amely tartalmazza a rendezési tervet, a helyszínrajzot (ilyet a mintaterv egyáltalán nem fog tartalmazni, mivel az ügyfél választ telket, azaz helyszínt), az utcaképi tervet, az alapozási tervet, az alaprajzokat, a homlokzati rajzokat, a metszeteket, a tetőfelülnézetet, az építész műszaki leírását. Ugyanúgy szükség van épületvillamossági, épületgépészeti műszaki leírásra és tartószerkezeti tervre és műszaki leírásra, energetikai kimutatásra, aláírólapra, kifüggesztésre alkalmas tervre stb. A Lechner Tudásközpont ugyan nem határozta meg, hogy az építésszek milyen díj ellenében vállalják az ő általuk letölthető tervvel érkező ügyfelek

tervezését, de ha megértjük, hogy így a belefektetett munka ugyanannyi marad, mint egy egyedi ház tervezésénél, akkor láthatjuk, hogy az ügyfelek semmit sem fognak nyerni rajta.

Az egyetlen dolog, ami történhet, hogy lesznek olyanok, akik olcsóbban elvállalják egy ilyen tervdokumentáció elkészítését, de semmit sem lesznek hajlandóak alakítani, változtatni, vagy részleteiben kidolgozni rajta, nem fognak utánajárni olyan pontosan a helyi településképi szabályozásoknak, aminek az építkezés során vagy később az ügyfél issza meg a levét.

Kérdem én, ha ugyanannyit kell vele dolgozni, akkor miért lenne olcsóbb? Ha ugyanannyiba kerül, mint az egyedi, akkor miért akarna valaki tucatházat? ■