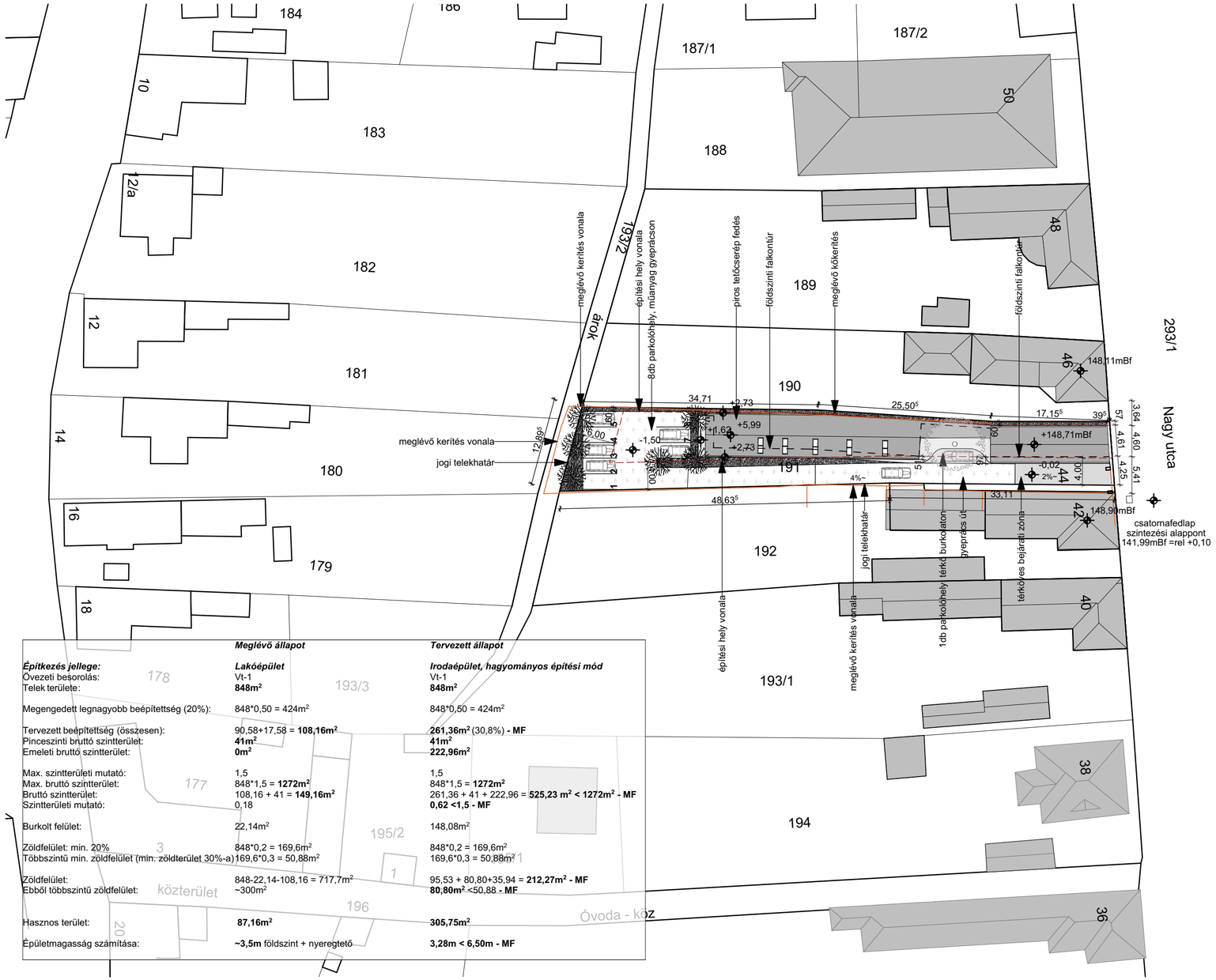
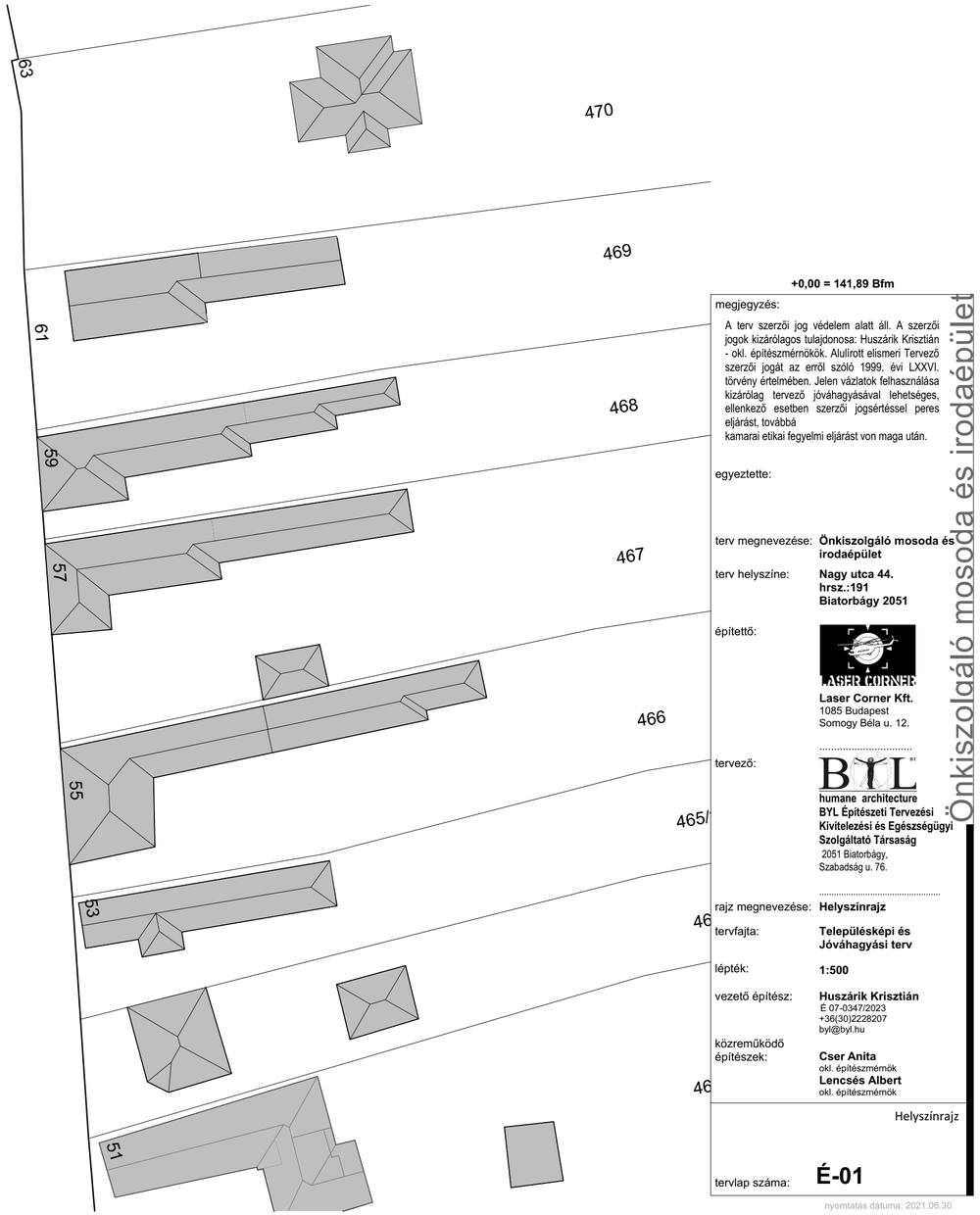




	Meglévő állapot	Tervezett állapot
Építkezés jellege:	***Lakóépület***	***Irodaépület, hagyományos építési mód***
Övezeti besorolás:	Vt-1	Vt-1
Telek területe:	**848m²**	**848m²**
Megengedett legnagyobb beépítettség (20%):	848*0,50 = 424m²	848*0,50 = 424m²
Tervezett beépítettség (összesen):	90,58+17,58 = **108,16m²**	**261,36m²** (30,8%) **- MF**
Pinceszinti bruttó szinterület:	**41m²**	**41m²**
Emeleti bruttó szinterület:	**0m²**	**222,96m²**
Max. szinterületi mutató:	1,5	1,5
Max. bruttó szinterület:	848*1,5 = **1272m²**	848*1,5 = **1272m²**
Bruttó szinterület:	108,16 + 41 = **149,16m²**	261,36 + 41 + 222,96 = **525,23 m² < 1272m² - MF**
Szinterületi mutató:	0,18	**0,62 <1,5 - MF**
Burkolt felület:	22,14m²	148,08m²
Zöldfelület: min. 20%	848*0,2 = 169,6m²	848*0,2 = 169,6m²
Többszintű min. zöldfelület (min. zölderület 30%-a)	169,6*0,3 = 50,88m²	169,6*0,3 = 50,88m²
Zöldfelület:	848-22,14-108,16 = 717,7m²	95,53 + 80,80+35,94 = **212,27m² - MF**
Ebből többszintű zöldfelület:	~300m²	**80,80m²** <50,88 **- MF**
Hasznos terület:	**87,16m²**	**305,75m²**
Épületmagasság számítása:	**~3,5m** földszint + nyeregtető	**3,28m < 6,50m - MF**

+0,00 = 141,89 Bfm

megjegyzés:

A terv szerzői jog védelem alatt áll. A szerzői jogok kizárólagos tulajdonosa: Huszárik Krisztián - okl. építészmérnökök. Alulírott elismeri Tervező szerzői jogát az erről szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében. Jelen vázlatok felhasználása kizárólag tervező jóváhagyásával lehetséges, ellenkező esetben szerzői jogsértéssel peres eljárást, továbbá kamarai etikai fegyelmi eljárást von maga után.

egyeztette:

terv megnevezése: **Önkiszolgáló mosoda és irodaépület**

terv helyszíne: **Nagy utca 44. hrsz.:191 Biatorbágy 2051**

építtető:

Laser Corner Kft.
1085 Budapest
Somogy Béla u. 12.

tervező:

humane architecture
BYL Építészeti Tervezési Kivitelezési és Egészségügyi Szolgáltató Társaság
2051 Biatorbágy,
Szabadság u. 76.

rajz megnevezése: **Helyszínrajz**

tervfajta: **Településképi és Jóváhagyási terv**

lépték: **1:500**

vezető építész: **Huszárik Krisztián**
É 07-0347/2023
+36(30)2228207
byl@byl.hu

közreműködő építészek: **Cser Anita**
okl. építészmérnök
Lencsés Albert
okl. építészmérnök

Helyszínrajz

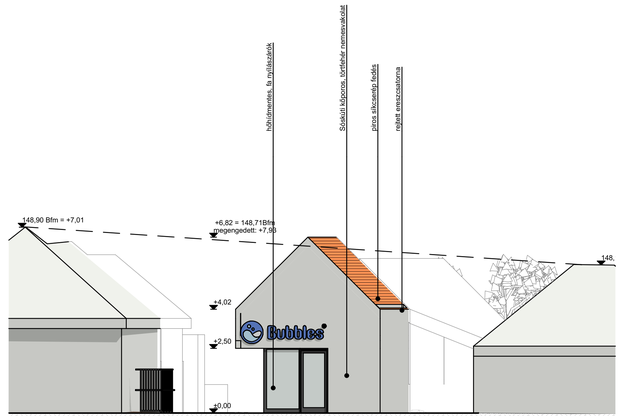
tervlap száma: **É-01**

nyomtatás dátuma: 2021.06.30

Önkiszolgáló mosoda és irodaépület



H-02 D-Keleti homlokzat 1:100



H-01 É-Keleti (utcai) homlokzat 1:100

+0,00 = 141,89 Bfm

megjegyzés:

A terv szerzői jog védelem alatt áll. A szerzői jogok kizárólagos tulajdonosa: Huszárik Krisztián - okl. építészmérnök. Alulírott elismert Tervező szerzői jogát az emlí szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében. Jelen vázlatok felhasználása kizárólag tervező jóváhagyásával lehetséges, ellenkező esetben szerzői jogsértéssel peres eljárást, továbbá kamarai etikai fegyelmi eljárást von maga után.

egyeztette:

terv megnevezése: **Önkiszolgáló mosoda és irodaépület**

terv helyszíne: **Nagy utca 44. hrsz.:191 Biatorbágy 2051**

épített ő:

Laser Corner Kft.
1085 Budapest
Somogy Béla u. 12.

tervező:

humane architecture
BYL Építészeti Tervezési Kivitelezési és Egészségügyi Szolgáltató Társaság
2051 Biatorbágy,
Szabadság u.76.

rajz megnevezése: **D-Keleti és É-Keleti (utcai) homlokzatok**

tervfajta: **Településképi és Jóváhagyási terv**

lépték: **1:100**

vezető építész: **Huszárik Krisztián**
É 07-034772023
+36302229207
bye@byl.hu

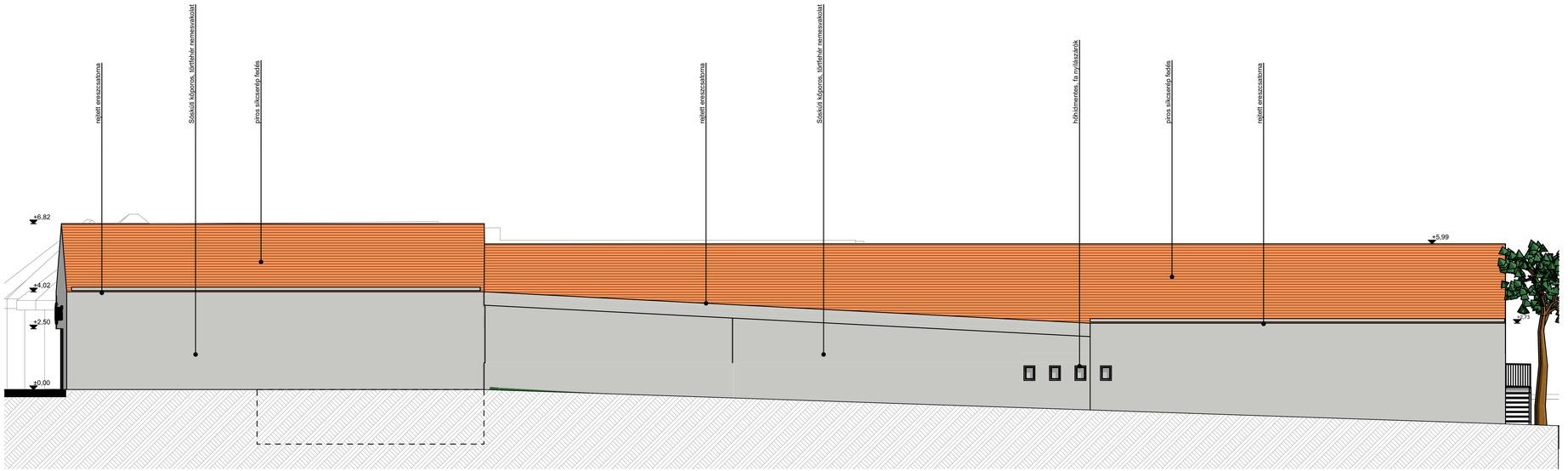
közreműködő építészek: **Csor Anita**
okl. építészmérnök
Lencsés Albert
okl. építészmérnök

D-Keleti és É-Keleti (utcai) homlokzatok

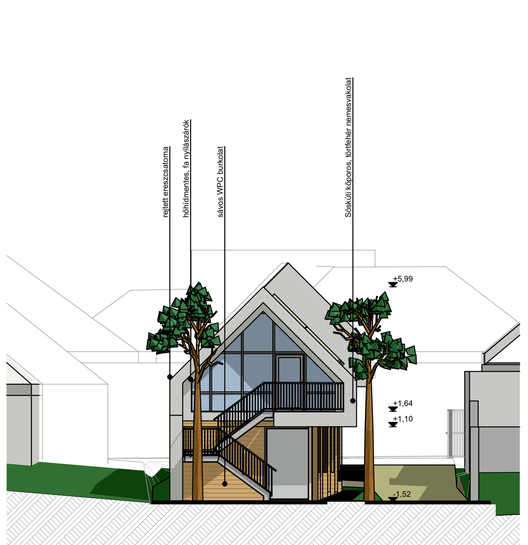
tervlap száma: **É-07**

nyomtatás dátuma: 2021.06.30

Önkiszolgáló mosoda és irodaépület



H-04 É-Nyugati homlokzat 1:100



H-03 D-Nyugati homlokzat 1:100

+0,00 = 141,89 Bfm

megjegyzés:

A terv szerzői jog védelem alatt áll. A szerzői jogok kizárólagos tulajdonosa: Huszárik Krisztián - okl. építészmérnök. Aláírott elismeri Tervező szerzői jogát az ettől szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében. Jelen vázlatok felhasználása kizárólag tervező jóváhagyásával lehetséges, ellenkező esetben szerzői jogsértéssel peres eljárást, továbbá kamarai etikai fegyelmi eljárást von maga után.

egyeztette:

terv megnevezése: **Önkiszolgáló mosoda és irodaépület**

terv helyszíne: **Nagy utca 44.**
hrsz.:191
Biatorbágy 2051

építtető:

Laser Corner Kft.
1085 Budapest
Somogy Béla u. 12.

tervező:

humane architecture
BYL Építészeti Tervezési Kivitelezési és Egészségügyi Szolgáltató Társaság
2051 Biatorbágy,
Szabadság u. 78.

rajz megnevezése: **É-Nyugati és D-Nyugati homlokzatok**

tervfajta: **Településképi és Jóváhagyási terv**

lépték: **1:100**

vezető építész: **Huszárik Krisztián**
É 07-03472023
+36(30)2228207
byl@byl.hu

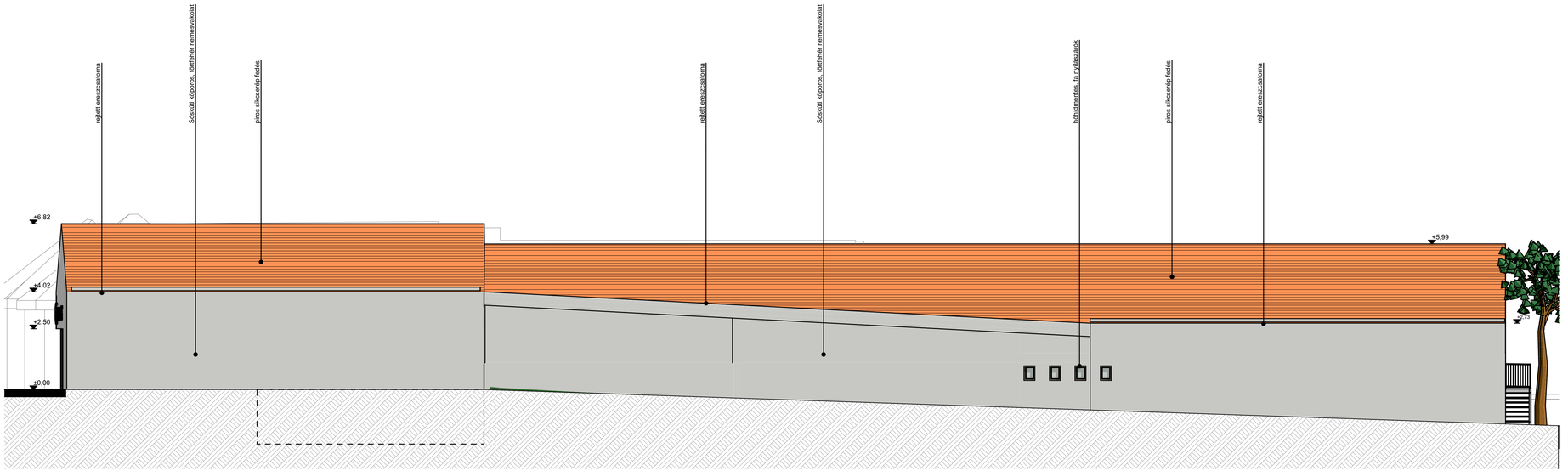
közreműködő építészek: **Cser Anita**
okl. építészmérnök
Lencsés Albert
okl. építészmérnök

É-Nyugati és D-Nyugati homlokzatok

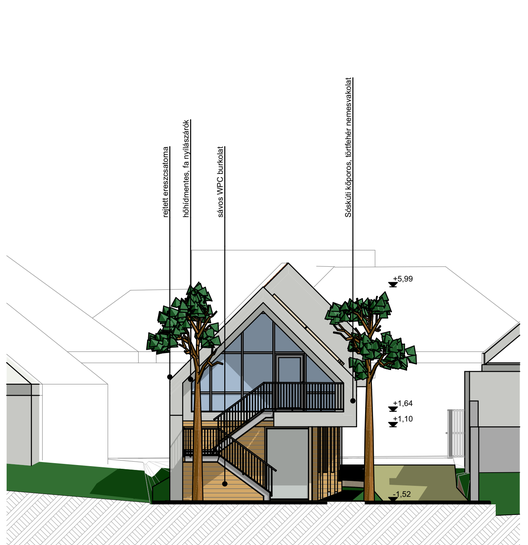
tervlap száma: **É-08**

nyomtatás dátuma: 2021.06.30

Önkiszolgáló mosoda és irodaépület



H-04 É-Nyugati homlokzat 1:100



H-03 D-Nyugati homlokzat 1:100

+0,00 = 141,89 Bfm

megjegyzés:

A terv szerzői jog védelem alatt áll. A szerzői jogok kizárólagos tulajdonosa: Huszárik Krisztián - okl. építészmérnök. Aláírott elismeri Tervező szerzői jogát az ettől szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében. Jelen vázlatok felhasználása kizárólag tervező jóváhagyásával lehetséges, ellenkező esetben szerzői jogsértéssel peres eljárást, továbbá kamarai etikai fegyelmi eljárást von maga után.

egyeztette:

terv megnevezése: **Önkiszolgáló mosoda és irodaépület**

terv helyszíne: **Nagy utca 44.**
hrsz.:191
Biatorbágy 2051

építtető:

Laser Corner Kft.
1085 Budapest
Somogy Béla u. 12.

tervező:

humane architecture
BYL Építészeti Tervezési Kivitelezési és Egészségügyi Szolgáltató Társaság
2051 Biatorbágy,
Szabadság u. 78.

rajz megnevezése: **É-Nyugati és D-Nyugati homlokzatok**

tervfajta: **Településképi és Jóváhagyási terv**

lépték: **1:100**

vezető építész: **Huszárik Krisztián**
É 07-03472023
+36(30)2228207
byl@byl.hu

közreműködő építészek: **Cser Anita**
okl. építészmérnök
Lencsés Albert
okl. építészmérnök

É-Nyugati és D-Nyugati homlokzatok

tervlap száma: **É-08**

nyomtatás dátuma: 2021.06.30

Önkiszolgáló mosoda és irodaépület









+0,00 = 141,89 Bfm

megjegyzés:

A terv szerzői jog védelem alatt áll. A szerzői jogok kizárólagos tulajdonosa: Huszárik Krisztián - okl. építészmérnökök. Alulírott elismeri Tervező szerzői jogát az erről szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében. Jelen vázlatok felhasználása kizárólag tervező jóváhagyásával lehetséges, ellenkező esetben szerzői jogsértéssel peres eljárást, továbbá
kamarai etikai fegyelmi eljárást von maga után.

egyeztette:

terv megnevezése: **Önkiszolgáló mosoda és irodaépület**

terv helyszíne: **Nagy utca 44.**
hrsz.:191
Biatorbágy 2051

építettő:

Laser Corner Kft.
1085 Budapest
Somogy Béla u. 12.

.....

tervező:

humane architecture
BYL Építészeti Tervezési Kivitelezési és Egészségügyi Szolgáltató Társaság
2051 Biatorbágy,
Szabadság u. 76.

.....

rajz megnevezése: **Látványtervek 1**

tervfajta: **Településképi és Jóváhagyási terv**

lépték:

vezető építész: **Huszárik Krisztián**
É 07-0347/2023
+36(30)2228207
byl@byl.hu

közreműködő építészek: **Cser Anita**
okl. építészmérnök
Lencsés Albert
okl. építészmérnök

Önkiszolgáló mosoda és irodaépület

Látványtervek 1

tervlap száma: **É-11**

nyomtatás dátuma: 2021.06.30







+0,00 = 141,89 Bfm

megjegyzés:

A terv szerzői jog védelem alatt áll. A szerzői jogok kizárólagos tulajdonosa: Huszárik Krisztián - okl. építészmérnökök. Alulírott elismeri Tervező szerzői jogát az erről szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében. Jelen vázlatok felhasználása kizárólag tervező jóváhagyásával lehetséges, ellenkező esetben szerzői jogsértéssel peres eljárást, továbbá
kamarai etikai fegyelmi eljárást von maga után.

egyeztette:

terv megnevezése: **Önkiszolgáló mosoda és irodaépület**

terv helyszíne: **Nagy utca 44.**
hrsz.:191
Biatorbágy 2051

építtető:

Laser Corner Kft.
1085 Budapest
Somogy Béla u. 12.

.....

tervező:

humane architecture
BYL Építészeti Tervezési Kivitelezési és Egészségügyi Szolgáltató Társaság
2051 Biatorbágy,
Szabadság u. 76.

.....

rajz megnevezése: **Látványtervek 2**

tervfajta: **Településképi és Jóváhagyási terv**

lépték:

vezető építész: **Huszárik Krisztián**
É 07-0347/2023
+36(30)2228207
byl@byl.hu

közreműködő építészek: **Cser Anita**
okl. építészmérnök
Lencsés Albert
okl. építészmérnök

Önkiszolgáló mosoda és irodaépület

Látványtervek 2

tervlap száma: **É-12**

nyomtatás dátuma: 2021.06.30





+0,00 = 141,89 Bfm

megjegyzés:

A terv szerzői jog védelem alatt áll. A szerzői jogok kizárólagos tulajdonosa: Huszárik Krisztián - okl. építészmérnökök. Alulírott elismeri Tervező szerzői jogát az erről szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében. Jelen vázlatok felhasználása kizárólag tervező jóváhagyásával lehetséges, ellenkező esetben szerzői jogsértéssel peres eljárást, továbbá
kamarai etikai fegyelmi eljárást von maga után.

egyeztette:

terv megnevezése: **Önkiszolgáló mosoda és irodaépület**

terv helyszíne: **Nagy utca 44.**
hrsz.:191
Biatorbágy 2051

építtető:

Laser Corner Kft.
1085 Budapest
Somogy Béla u. 12.

tervező:

humane architecture
BYL Építészeti Tervezési Kivitelezési és Egészségügyi Szolgáltató Társaság
2051 Biatorbágy,
Szabadság u. 76.

rajz megnevezése: **Utcakép**

tervfajta: **Településképi és Jóváhagyási terv**

lépték:

vezető építész: **Huszárik Krisztián**
É 07-0347/2023
+36(30)2228207
byl@byl.hu

közreműködő építészek: **Cser Anita**
okl. építészmérnök
Lencsés Albert
okl. építészmérnök

Utcakép

tervlap száma: **É-13**

nyomtatás dátuma: 2021.06.30

Önkiszolgáló mosoda és irodaépület

Biatorbágy, Szolgáltatóház

A tervezési terület Biatorbágy, Nagy utca 44. számú telek, amely a szomszédokhoz hasonlóan hosszú, de azoknál még keskenyebb méretű. A tervezési program két funkciója a tervezett hosszúház jelleggel, középen a diófa megtartásával példamutatóan nagyon jó. Erről nem is érdemes több szót ejteni. Kérdések bennem csak az első házzal kapcsolatban merültek fel.

A műleírásban olvasható, hogy eredetileg magtartandónak gondolták az utcai építményt, de az utolsó pillanatban mégis új döntés született: legyen új épület. És hogy „formaképzésével a hagyományt szeretnénk megőrizni, melyben az üzletportál, a statikával dacoló sarokkikönnyítéssel a kortárs jelleget és a marketing oldalt csempészi be."

Egyszerű helyzet lenne, ha az eredeti utcai épület megmaradt volna. De érthető és elfogadható, ha az építtető meg akarja mutatni önmagát, az adott helyen. A kontyolt tető kézenfekvő, egyszerű megoldás, de a szomszédos épületek minősége nem jelent ilyen szoros illeszkedési kényszert, nem zárja ki az oromfalas megoldást.

Nézzük inkább a tervezett épületet. Talán a meglévő épületből és a mosoda soros jellegű funkciójából kiindulva a bejárat közvetlenül az utcáról nyílik, ellentmondva a hagyományos jellegnek. (Csak zárójelben említek egy hasonló helyzetet, a budakeszi Városházát, ahol sikerült összehozni a statikával dacoló sarokkikönnyítést a bejárat logikus helyével.) A hátsó épületrész megközelítése elegáns, azonban az utcai homlokzat konzolos sarokkiképzése a jelen környezetben bizonytalanságot eredményez, nem tud illeszkedni az egyszerűen statikus szomszédokhoz.

Végül a tetőtér, ami vagy egy nehezen érthető nagyvonalú gesztus, vagy egy szemlehunyt, későbbi beépítés lehetősége. Utóbbi valószínűbbnek tűnik, akkor viszont a homlokzati következményeket jelölni kellene.

Összegzésül, a terv színvonalas, a beépítést és a hátsó épületrészt elfogadásra, az első épületrész továbbtervezésre ajánlom, bízva abban, hogy az egyedi karakter megtartásával is lehet az adott környezethez illeszkedni.

Nagy Gábor

BIATORBÁGY

Város Főépítésze

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a
Telefon: 06 23 310-174/243 mellék • Fax: 06 23 310-135
E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu
Iktatószám: MF/101/8/2021 Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre
Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
6./2021. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2021. július 15.
Terv tárgya:	Többlakásos lakóépület terve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Nagy utca 44. sz. HRSZ: 191
Helyrajzi szám:	Biatorbágy, HRSZ: 44.
Tervező:	Huszárik Krisztián
Kérelmező:	Huszárik Krisztián
Tervtanácsi tagok:	Keller Ferenc, Nagy Gábor, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Nagy Gábor

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a Biatorbágy, 191 hrsz-ú ingatlanra tervezett „önkiszolgáló mosoda és irodaépület" (szolgáltatóház) tervét (tervszám: 70421, FE 01-08, É01-13) megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta.
A tervtanács a tervet engedélyezésre **nem ajánlja**, az alábbi szakmai, településképi indokok alapján:
Szakmai indokolás:
A településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelete (TKR) alapján a tárgyi ingatlan a „helyi értékvédelemi terület" előírásai, követelményei alá tartozik.
A tervezett épületnek, - különösen az utcaképi megjelenés tekintetében -, meg kell felelnie a TKR 16. § -ban rögzítetteknek.
A fentebb megjelölt, benyújtott tervdokumentáció alapján az alábbiak kerültek megállapításra.

- az ingatlan, -illetve a tervezett épület hátsó részére tervezett megjelenés elfogadható.
- a tervezett épület utcai része, - településképi szempontból aggályos, nem felel meg a fentebb hivatkozott rendelet előírásainak, településképi szempontból ellentmondásos, nem őrzi meg a védendő településképi értékeket.
- a meglévő utcai épületrész, - formai, településképi értékek megőrzése érdekében – megtartásra javasolt, építészeti tömegformálása megőrzendő, minél kisebb beavatkozással kellene javítani az építészeti minőségen.
- az utcai tetőszerkezetet kialakítása „kontyolt" tetővel kell megvalósítani.

A fentiek alapján, a tárgyi épület tovább tervezése és ismételt bemutatása szükséges.

Biatorbágy, 2021. július 15.

Rumi Imre
a tervtanács elnöke

Biatorbágy Város Főépítésze