MUNKAKÖZI KONZULTÁCIÓS ANYAG

FORRÁS UTCAI BÖLCSŐDE ÉS ÓVODA

TANULMÁNYTERV

2051,BIATORBÁGY, FORRÁS UTCA HRSZ:9285/2

VÁROSSZÖVET

Herceghalom

Páty

Budakeszi

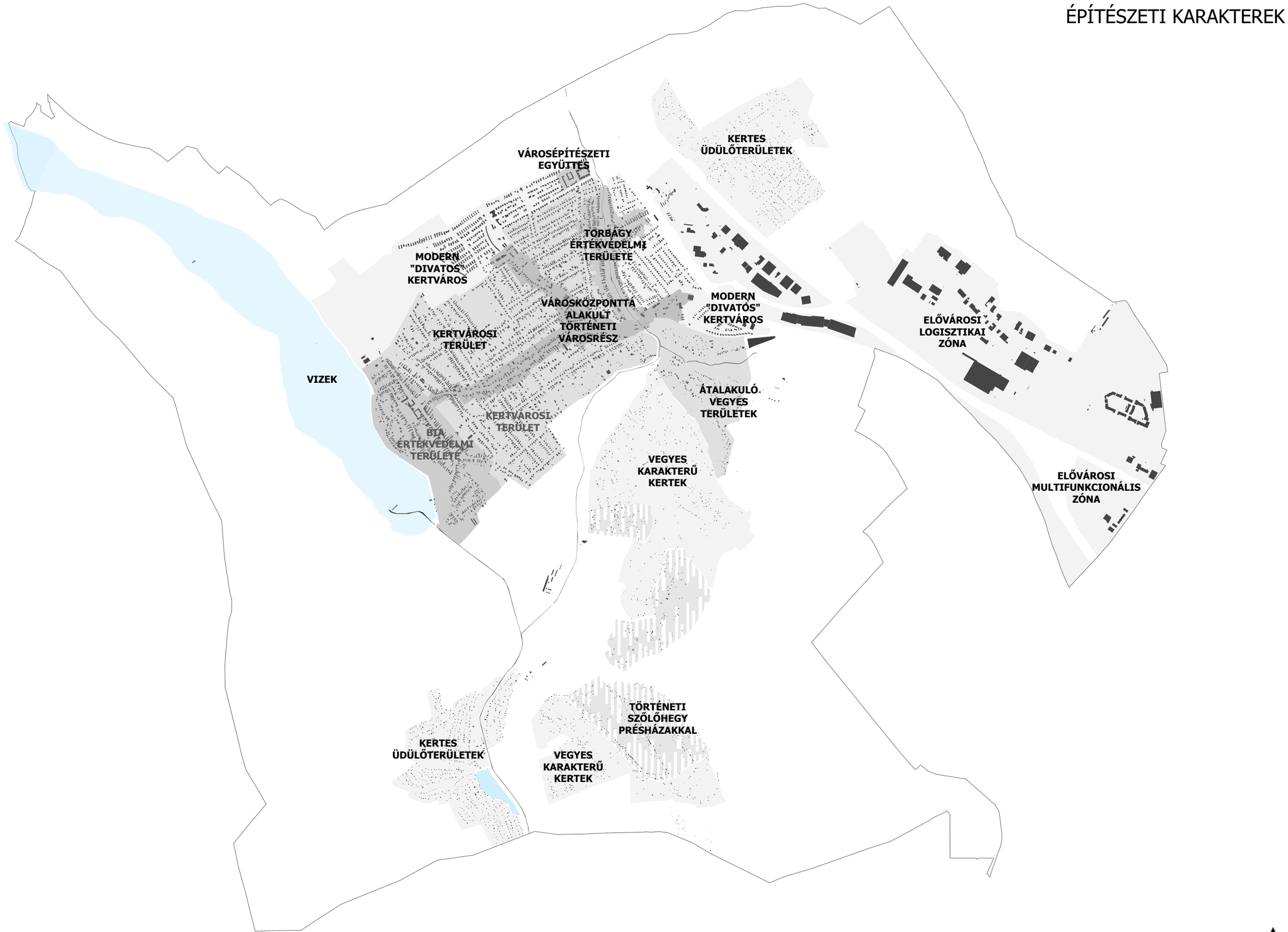
Etyek

Törökbálint

Érd

Sóskút

ÉPÍTÉSZETI KARAKTEREK



TERVEZÉSI HELYSZÍN

BIATORBÁGY, VASÚTÁLLOMÁS
5 PERC
23 PERC

BIATORBÁGY, VÁROSKÖZONT
5 PERC
23 PERC

BIATORBÁGY, VIADUKT

BUDAPEST_28 perc

ETYEK_25 perc

TÖRÖKBÁLINT_20 perc

0 500 m
100m

TERVEZÉSI HELYSZÍN

TERVEZÉSI HELYSZÍN

TERVEZÉSI HELYSZÍN

ELEMZÉSEK - MEGLÉVŐ BÖLCSŐDÉK ÉS ÓVODÁK

VADVIRÁG ÓVODA

PITYPANG ÓVODA

HÉTSZÍNVIRÁG BÖLCSŐDE

CSICSERGŐ ÓVODA

GÓLYAFÉSZEK BÖLCSŐDE

LEGÓVÁR ÓVODA

ELEMZÉSEK -AUTÓS MEGKÖZELÍTÉS

M1

M1

1

ELEMZÉSEK - BUSZJÁRATOK

MEGLÉVŐ BUSZÚTVONAL

TERVEZETT HUROKJÁRAT

ELEMZÉSEK - KERÉKPÁROS ÚTVONALAK

BUBA

BUBA

BUBA

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

TERVEZETT TÁRSASHÁZ

TERVEZETT TÁRSASHÁZ

NIMRÓD UTCA

TERVEZETT SPORTCSARNOK

TERVEZETT PARKOLÓK

TERVEZETT BUSZMEGÁLLÓ

BUBA

TERVEZETT EGYIRÁNYÚ FORGALOM

+183,20

+182,00

+180,90

MEGTARTÁSRA JAVASOLT FÁK

TERVEZETT KERÉKPÁROS RÁCSATLAKOZÁS

TERVEZETT KÉTIRÁNYÚ FORGALOM

TERVEZETT KÉTIRÁNYÚ FORGALOM

+178,60

TERVEZETT KÉTIRÁNYÚ FORGALOM

TERVEZETT ÖLTÖZŐ ÉPÜLET

+176,00

FORRÁS UTCA

TERVEZETT GYALOGOS SÉTÁNY

TERVEZETT TANÖSVÉNY

MADÁR-FORRÁS

elkészült BUBA kerékpárút

+183,20

telken belül megtartandó fák

tervezett sportcsarnok

telekhatár

sportpálya (elkészült)

tervezett öltöző

elkészült parkolók

Nimród utca

újépítésű lakóházak

+180,90

+176,00

lakóházak

Madár-forrás, tanösvény

Forrás utca

1. ÜTEM
(főzőkonyha megépül a bölcsőde 4 csoportjával, óvoda elkészültéig kifelé is kiszolgál)

FŐZŐKONYHA 300 ADAG
(TÁLALÓKONYHÁK)

1. ÜTEM (4+2 csoport)

BÖLCSŐDE
6 CSOPORT (14FŐ X 6 - 84FŐ)

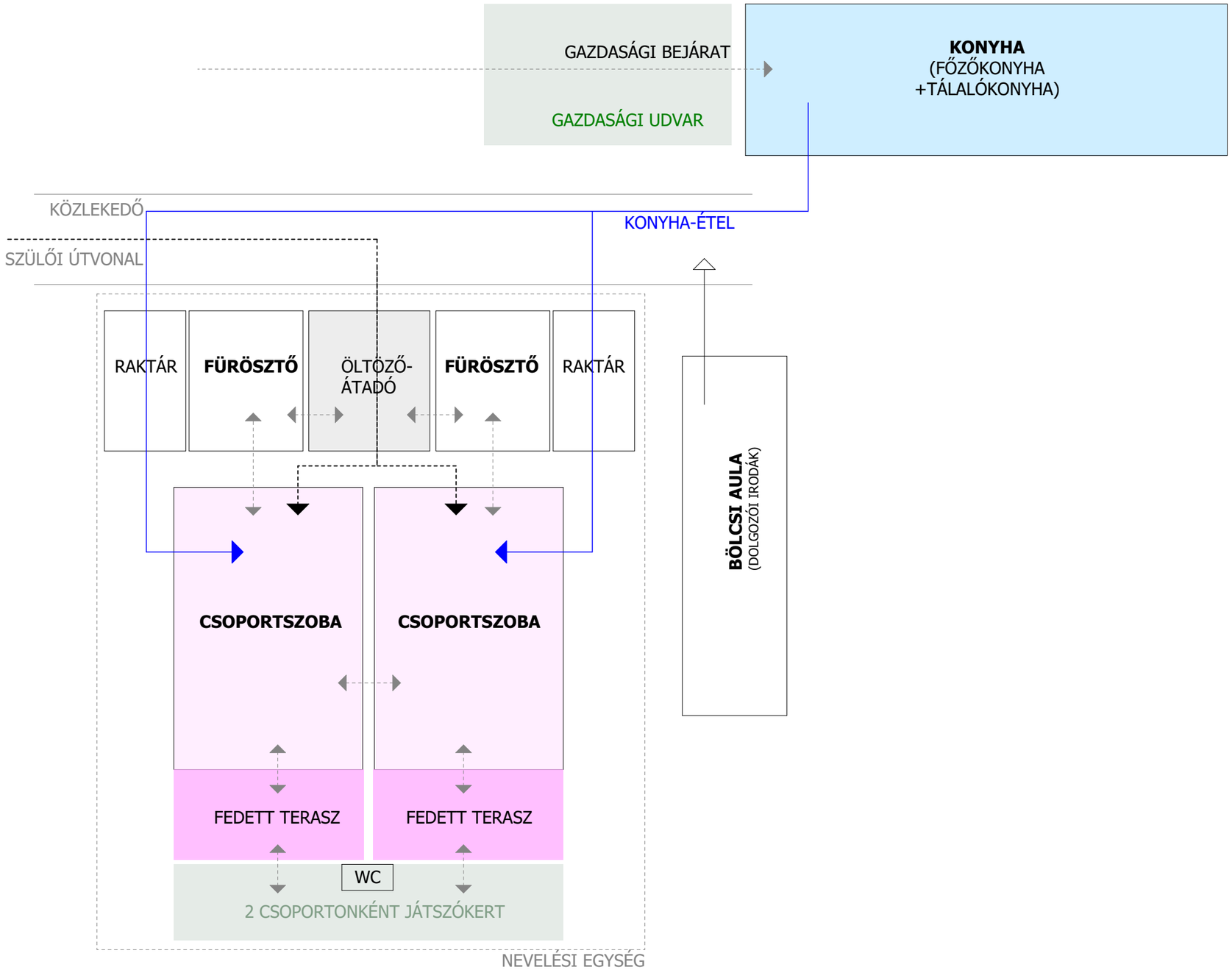
ÓVODA
6 CSOPORT (20FŐ X 6 - 120FŐ)

2. ÜTEM (4+2 csoport)

KÖZNEK ÁTADOTT JÁTSZÓTÉR

ÜTEMTŐL
FÜGGETLEN

ELVI FUNKCIÓSÉMA - BÖLCSŐDE



ELVI FUNKCIÓSÉMA - ÓVODA

GAZDASÁGI BEJÁRAT

GAZDASÁGI UDVAR

KONYHA
(FŐZŐKONYHA
+TÁLALÓKONYHÁK)

KÖZLEKEDŐ

KONYHA-ÉTEL

SZÜLŐI ÚTVONAL

KÖZLEKEDŐ

KONYHA-ÉTEL

SZÜLŐI ÚTVONAL

RAKTÁR

FÜRÖSZTŐ

ÖLTÖZŐ-
ÁTADÓ

FÜRÖSZTŐ

RAKTÁR

CSOPORTSZOBA

CSOPORTSZOBA

FEDETT TERASZ

FEDETT TERASZ

WC

2 CSOPORTONKÉNT JÁTSZÓKERT

NEVELÉSI EGYSÉG

BÖLCSI AULA
(DOLGOZÓI IRODÁK)

OVI AULA
(DOLGOZÓI IRODÁK)

MOSDÓ

ÖLTÖZŐ

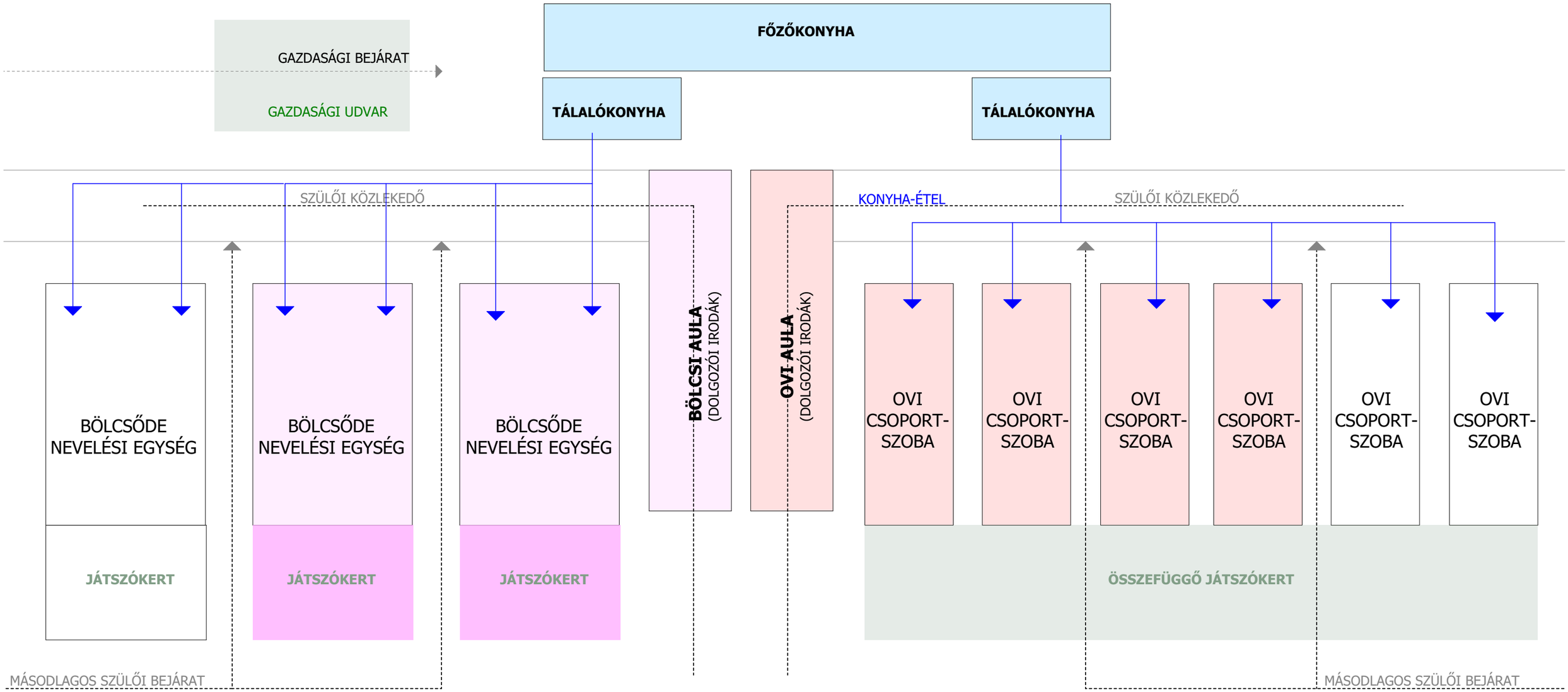
CSOPORTSZOBA

WC

ÖSSZEFÜGGŐ JÁTSZÓKERT

CSOPORTSZOBA+HÁTTERE

FŐZŐKONYHA 300 ADAG
(TÁLALÓKONYHÁK)



BÖLCSŐDE
6 CSOPORT (14FŐ X 6 - 84FŐ)

ÓVODA
6 CSOPORT (20FŐ X 6 - 120FŐ)

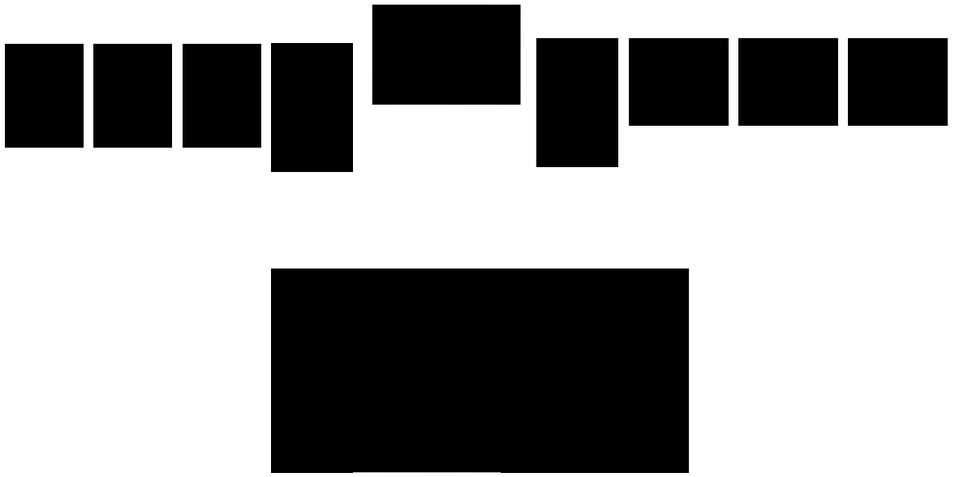

megálló
busz
megállá
terveze
megálló
vasút
bunkert
kerés
zöld
modern
divatos
lakó
busz
út vonal
modern divatos
lakó
spart
csarnok
ipari
terveze
megálló
viadukt
megálló
busz
megállá
BUBA
fák mögött meghúzó lakó
busz
tarósikáv
forrás
indulás
érkezés
spart
pálya
zöldö
bunkert
kerés
zöld
közút
Törökbálint
felé
bevezetve?
értékes
facsoport
gyalogútvonal
az úttól elválasztva
(ea)
épített → zöld/természet

MEGFELELŐ TELEPÍTÉS KERESÉSE

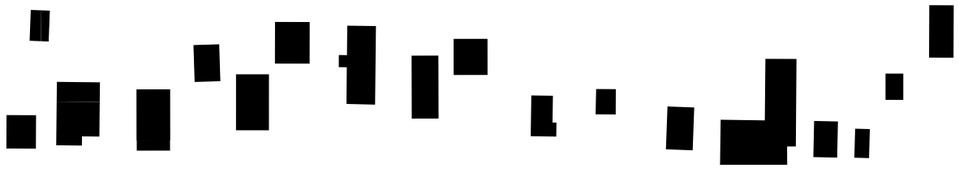
NIMRÓD UTCA ÉPÍTETT LÉPTÉKEI



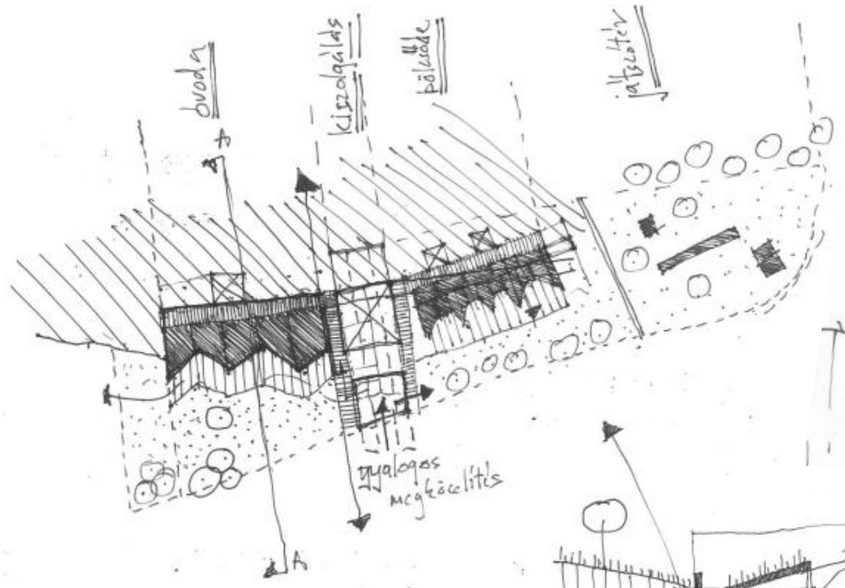
ÓVODA-BÖLCSŐDE FUNKCIONÁLIS LÉPTÉKEI

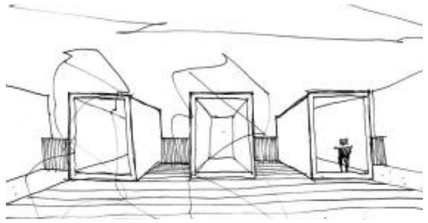


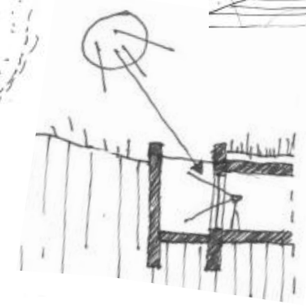
FORRÁS UTCA ÉPÍTETT LÉPTÉKEI

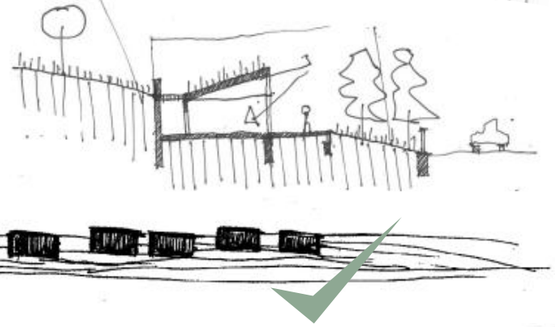


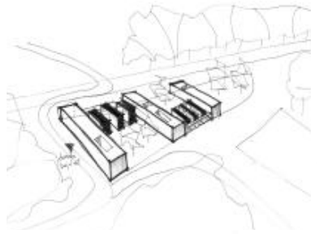
MEGFELELŐ TELEPÍTÉS KERESÉSE

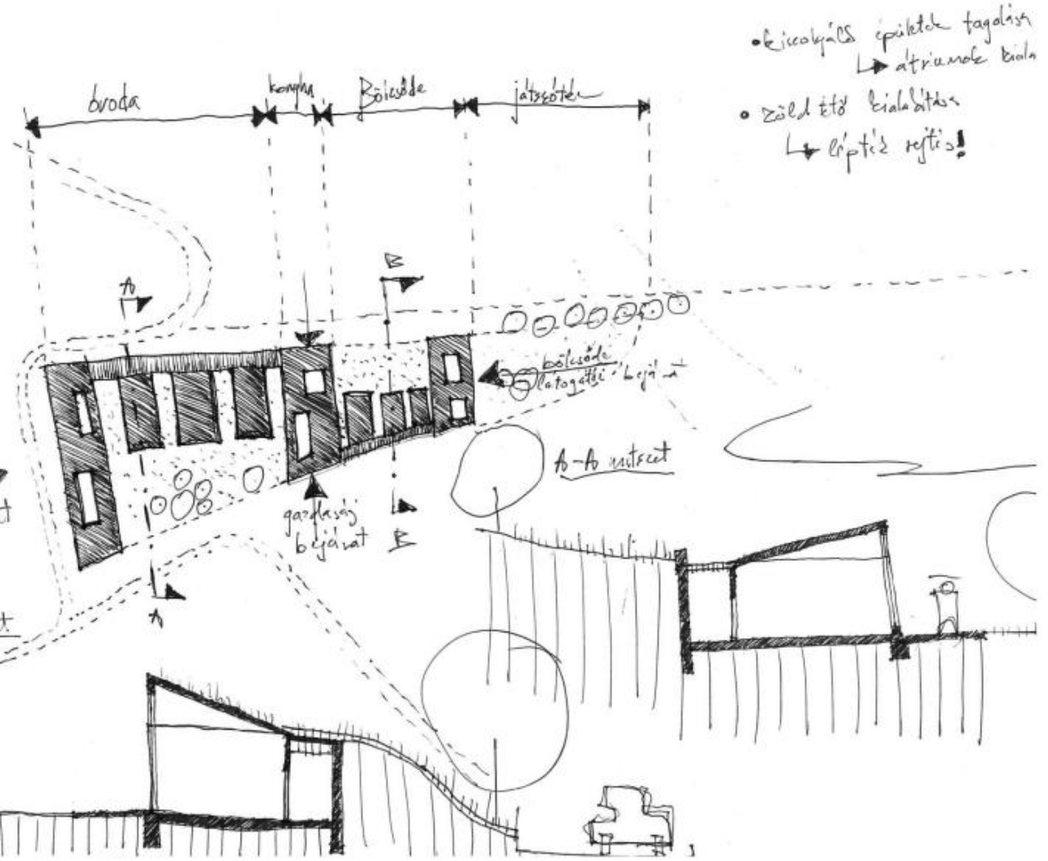


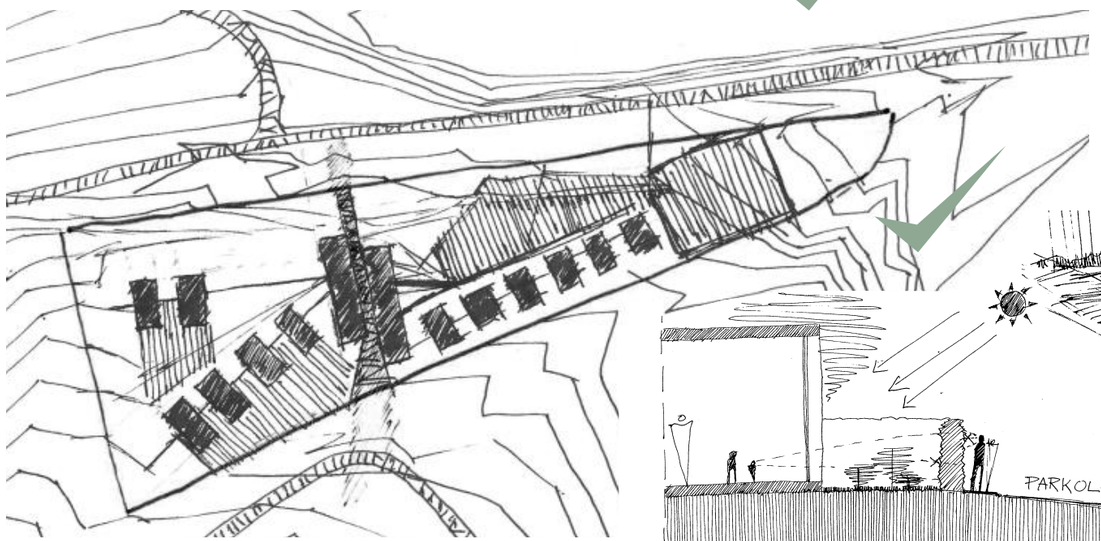


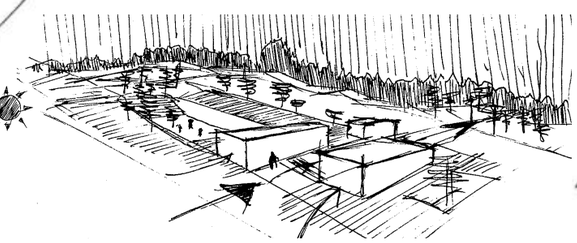


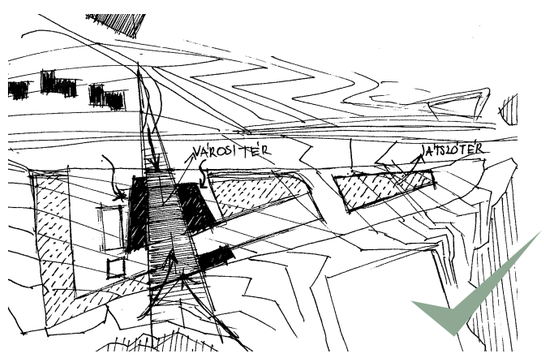


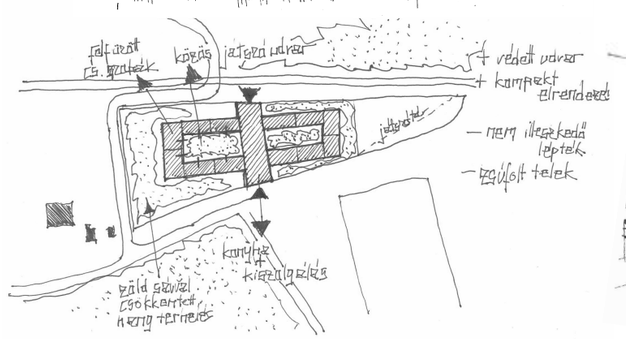


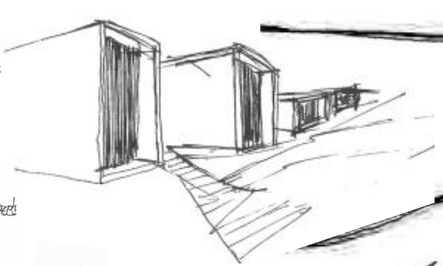


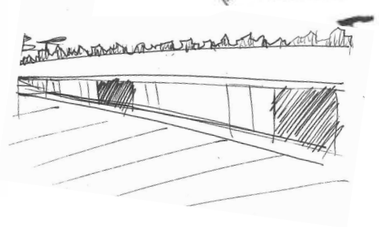


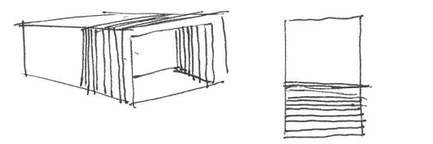




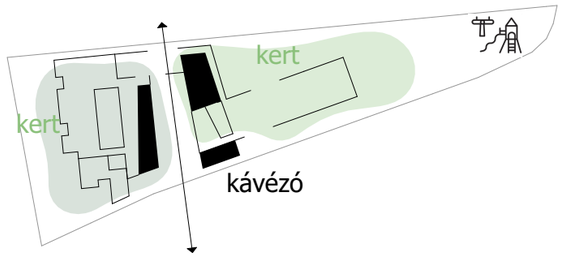




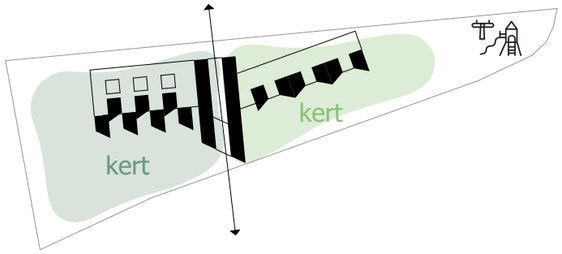




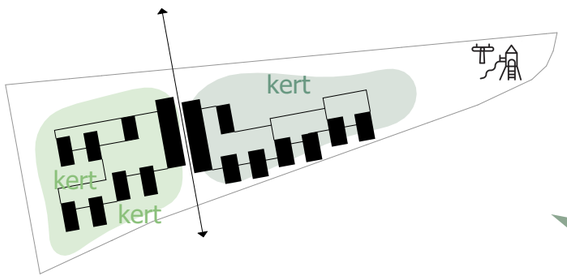
MEGFELELŐ TELEPÍTÉS KERESÉSE



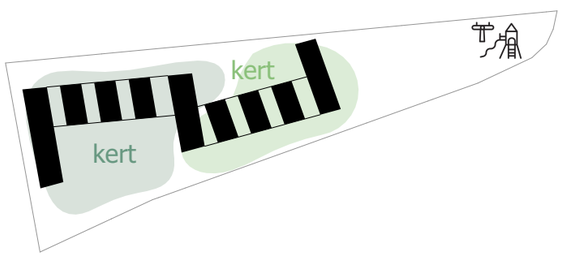
ÓVODA **BÖLCSŐDE** JÁTSZÓTÉR



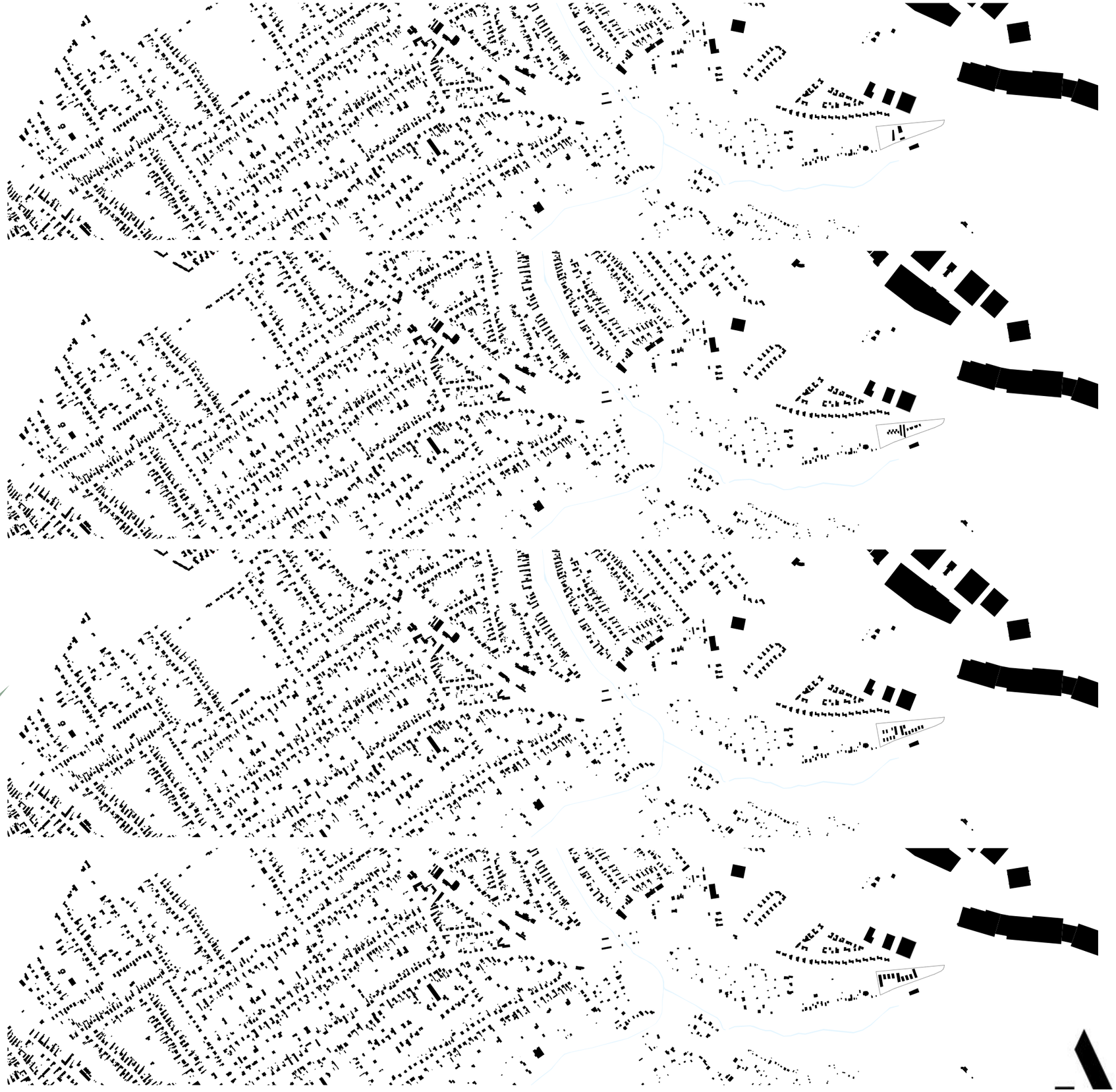
ÓVODA **BÖLCSŐDE** JÁTSZÓTÉR

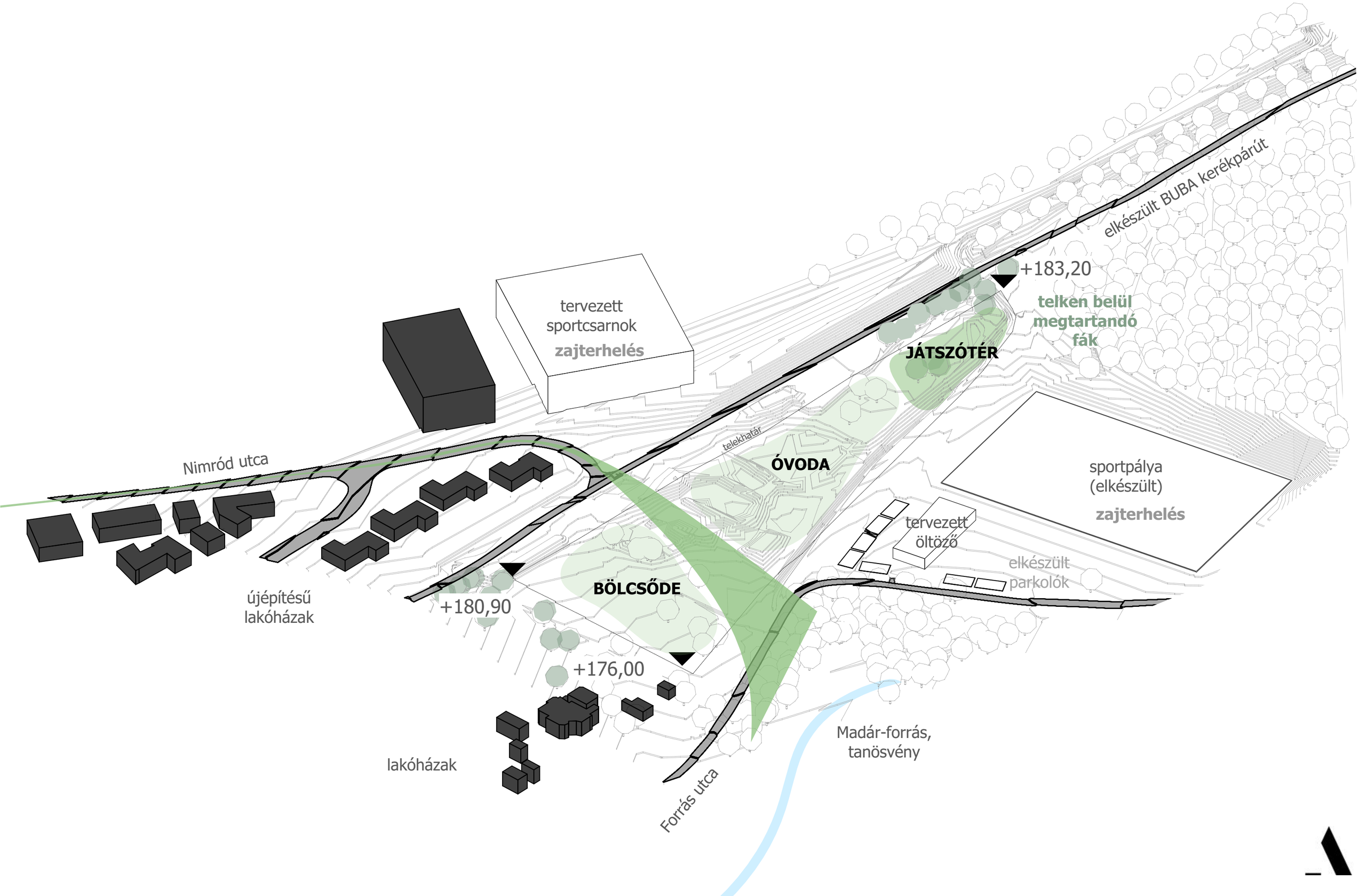


BÖLCSŐDE **ÓVODA** JÁTSZÓTÉR

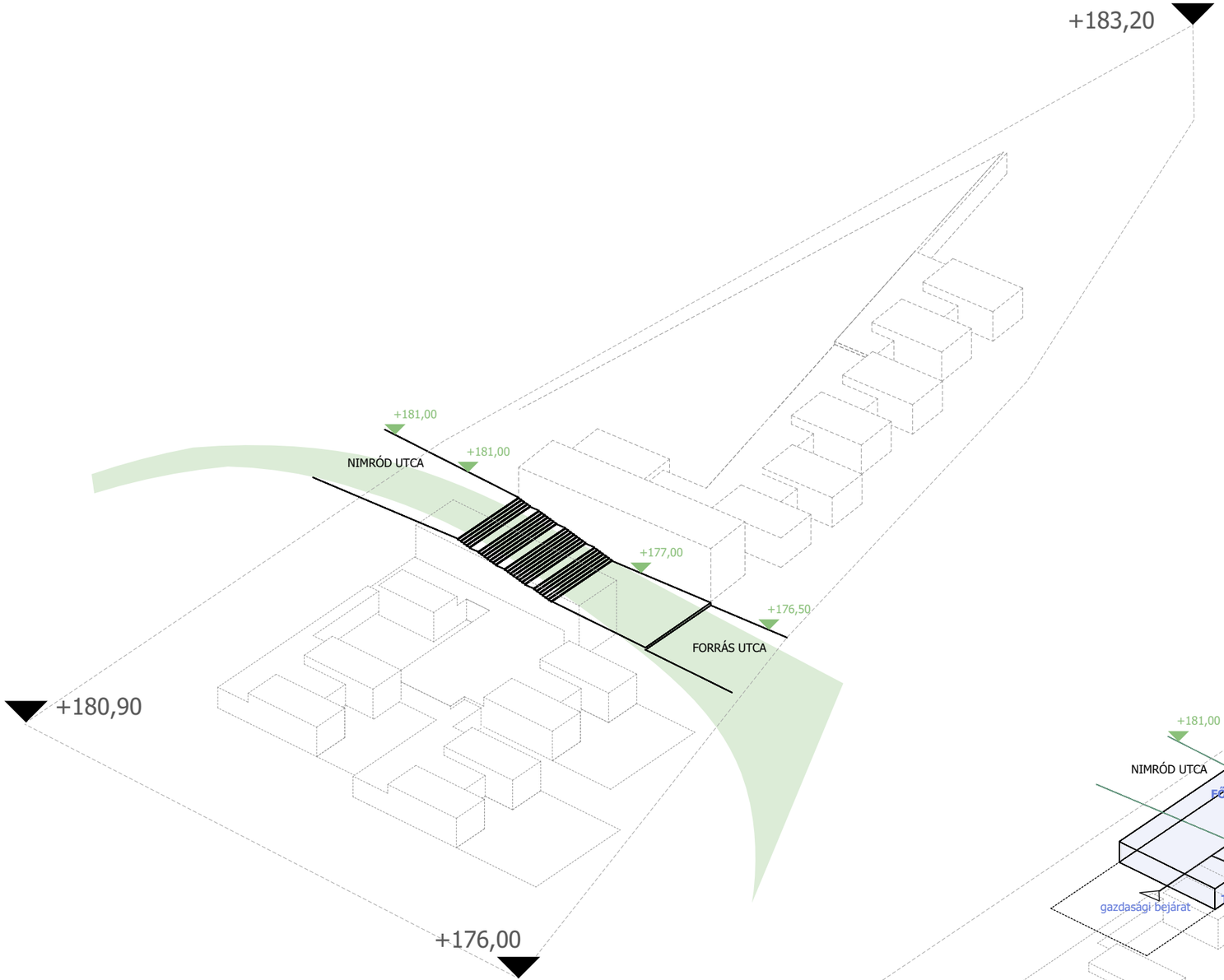


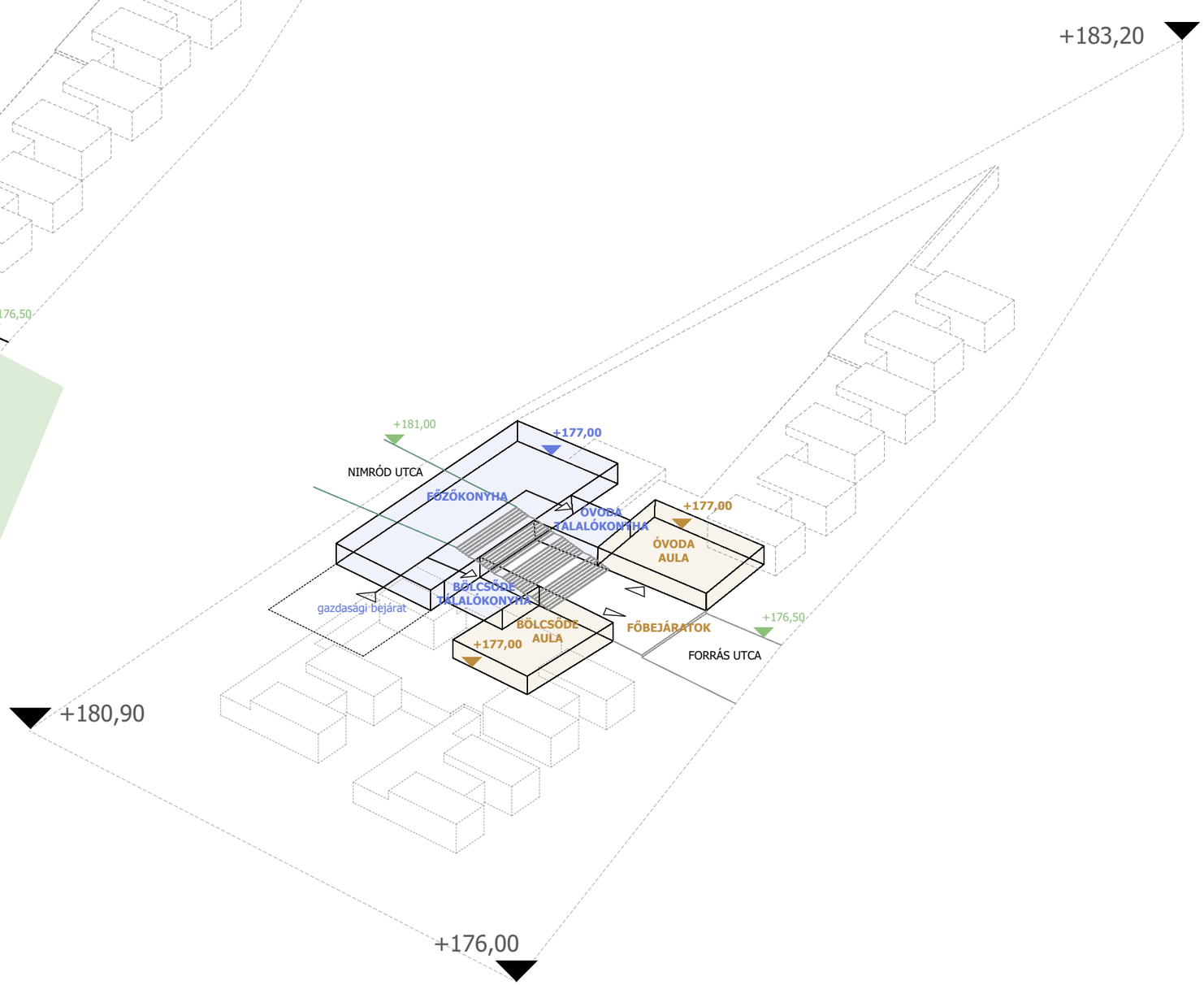
ÓVODA **BÖLCSŐDE** JÁTSZÓTÉR



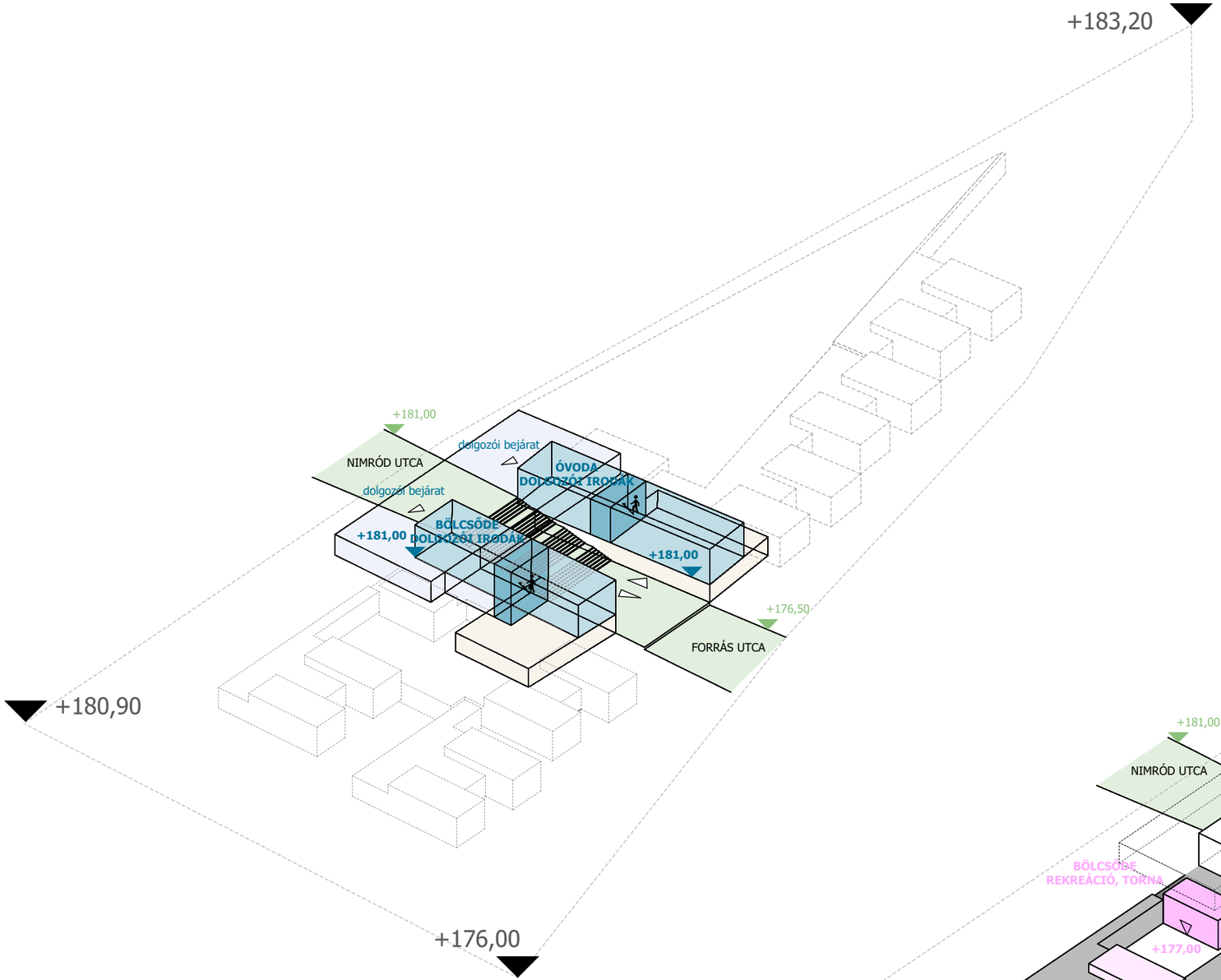

elkészült BUBA kerékpárút
+183,20
telken belül
megtartandó
fák
tervezett
sportcsarnok
zajterhelés
JÁTSZÓTÉR
telekhatár
ÓVODA
sportpálya
(elkészült)
zajterhelés
Nimród utca
tervezett
öltöző
elkészült
parkolók
BÖLCSŐDE
+180,90
+176,00
újépítésű
lakóházak
lakóházak
Madár-forrás,
tanösvény
Forrás utca

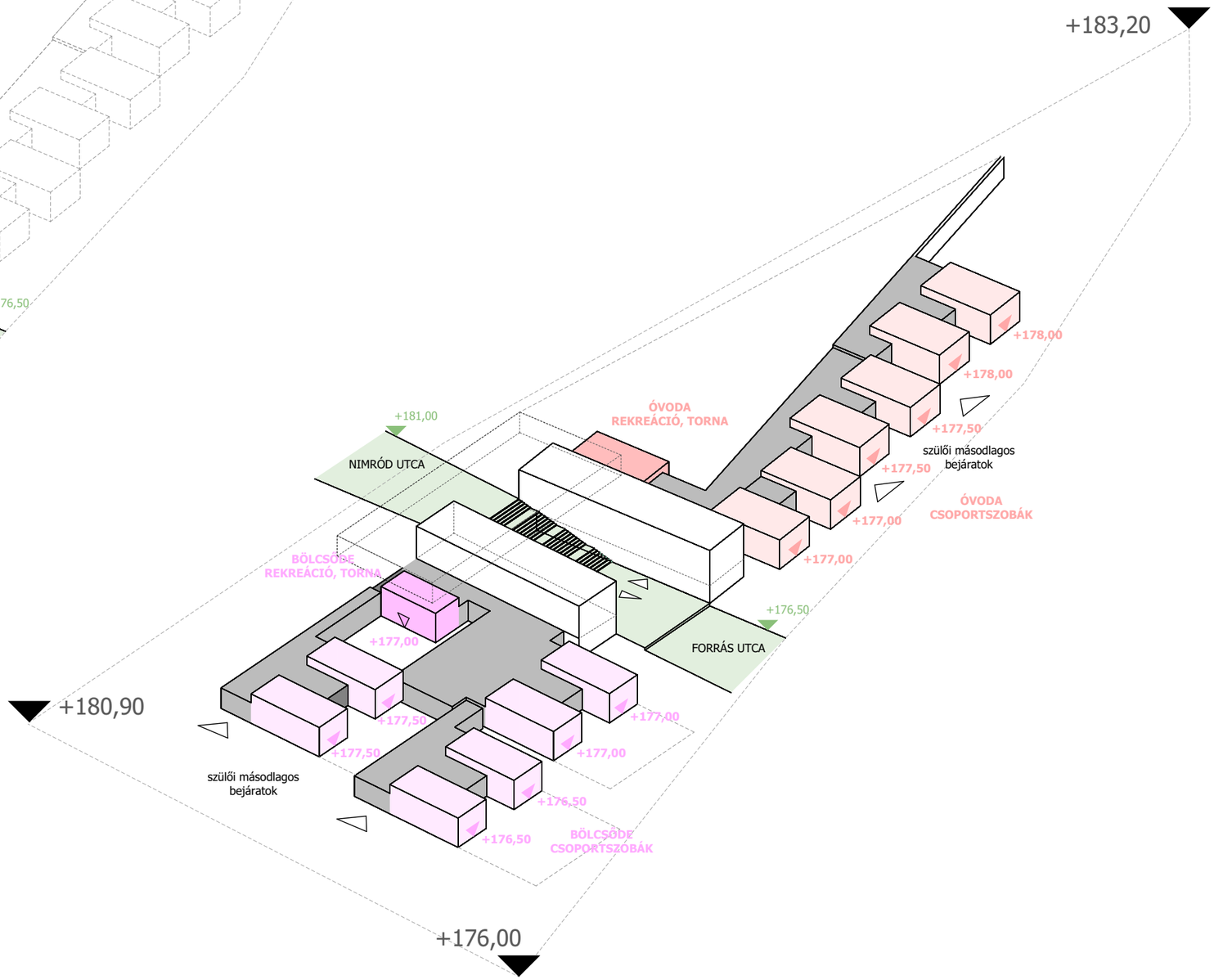
MEGFELELŐ FUNKCIÓKAPCSOLATOK KERESÉSE



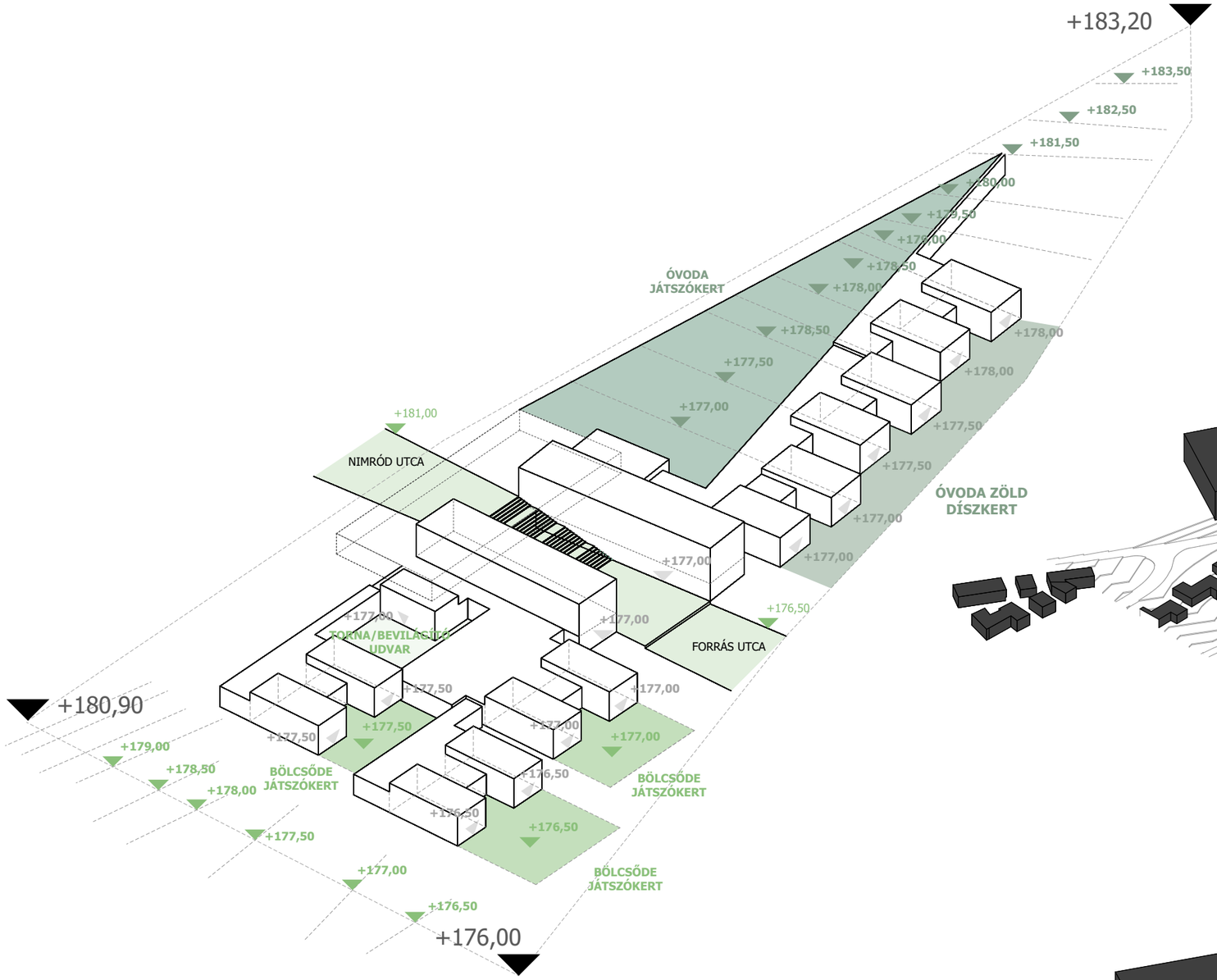


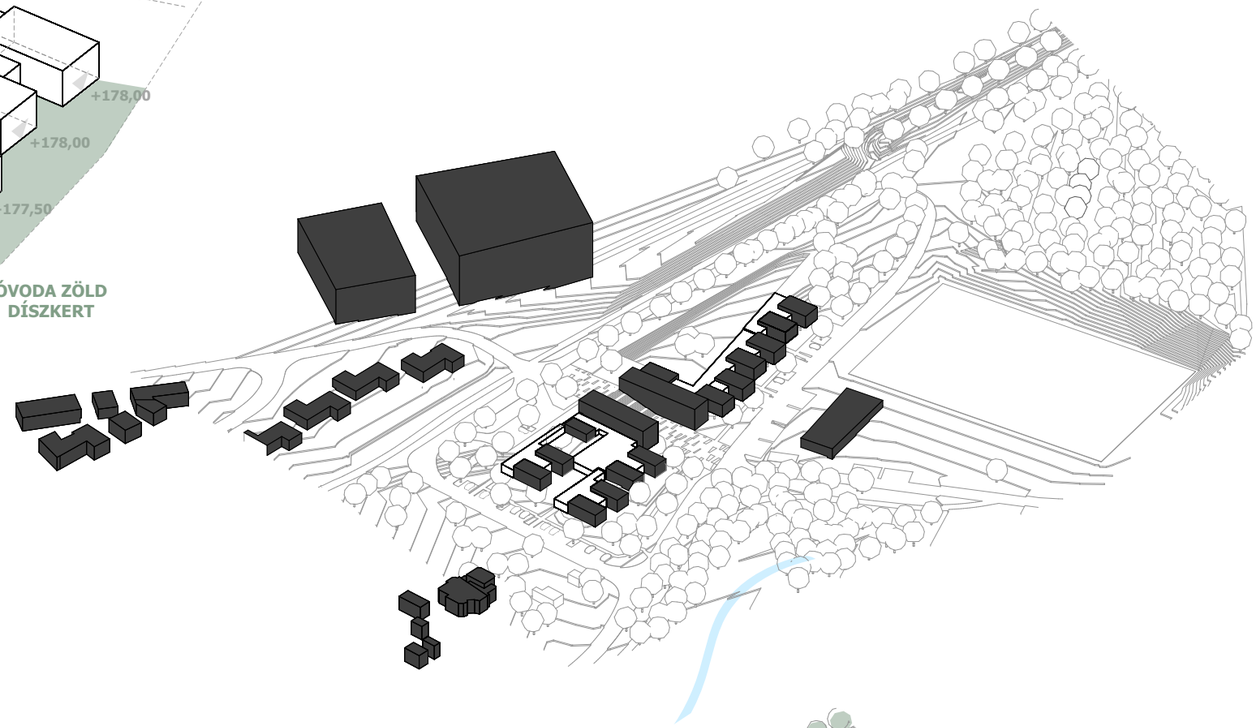
MEGFELELŐ FUNKCIÓKAPCSOLATOK KERESÉSE

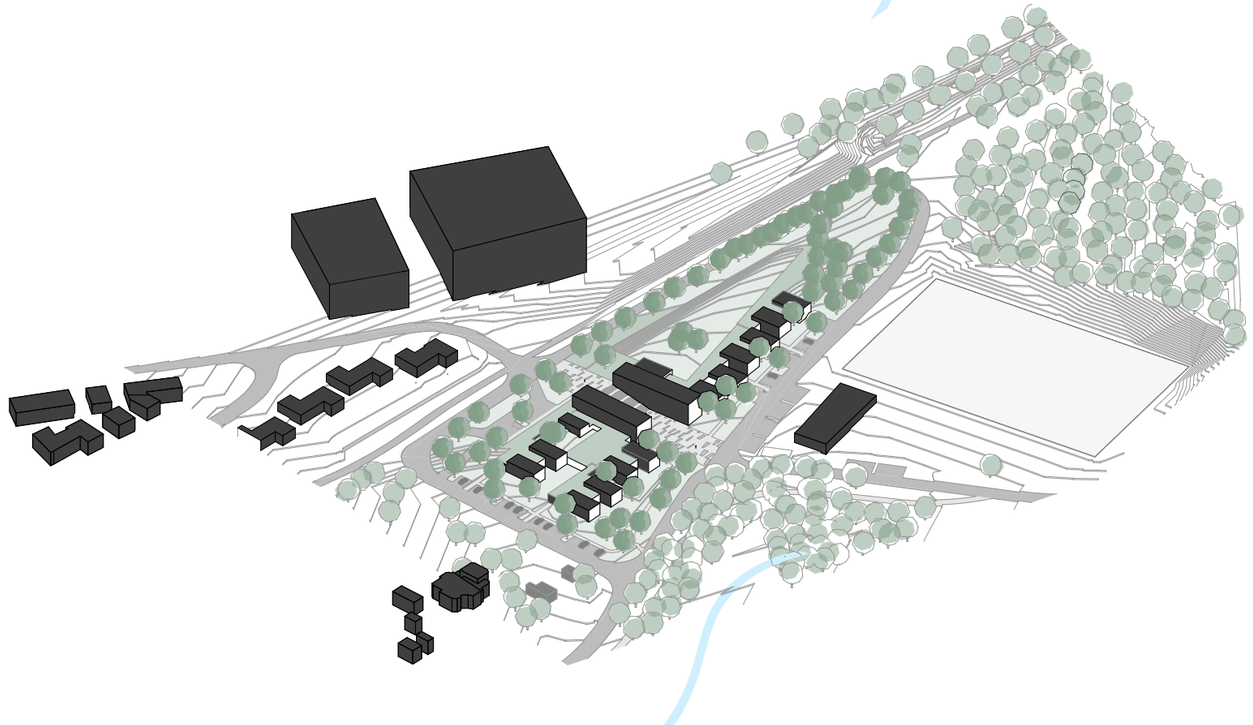




MEGFELELŐ FUNKCIÓKAPCSOLATOK KERESÉSE







A bölcsődei és óvodai szakértői egyeztetések után az épületen belüli szintkülönbségeket megszüntettük.

HELYSZÍNRAJZ

08.12-i munkaközi állapot

tervezett társasház

tervezett társasház

tervezett sportcsarnok

Nimród utca

KÖZÖSSÉGI JÁTSZÓTÉR

tervezett ÓVODA

10 db parkoló

gazd. bejárat

23 db parkoló

18 db parkoló

tervezett BÖLCSŐDE

tervezett öltöző épület

megépült sportpálya

Forrás utca

Madár-forrás

tervezett tanösvény

0 5 20

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

08.12-i munkaközi állapot

TELEKHATÁR

BEÉPÍTÉSI HATÁRVONAL

M1 M2 M3 M4

+180,90 +179,50 +179,00 +178,00 +177,75 +177,50 +177,25 +177,00 +176,50 +176,00

RAKTÁR 15 m² MOSODA 21 m² HULL. TÁROLÓ 7 m² KARBAN -TARTÓ 13 m² GAZDASÁGI UDVAR 127 m² HULL. TÁROLÓ 11 m² KARBAN -TARTÓ 12 m² RAKTÁR 9 m² MOSODA 11 m² RAKTÁR 11 m² TAK.SZER 6 m² ELKÜL-ÖNÍTŐ 15 m² ORVOSI SZOBA 18 m² feltöltés 300 ADAGOS FŐZŐKONYA 170 m² KONYHAI ÖLTÖZŐ 27 m² MOZGÁS FEJLESZTŐ SZOBA 46 m² SZER-TÁR 15 m² TÁLALÓKONYHA BÖLCSŐDE 80 m² TÁLALÓKONYHA ÓVODA 100 m² TORNASZOBA 60 m² SZERTÁR 16 m² FEJLESZTŐ SZOBA 24 m² MOSDÓ 16 m² ÖLTÖZŐ 21 m² TAK.SZER 6 m² CSOPORT-SZOBA 152 m² CSOPORT-SZOBA 75 m² MOSDÓ 16 m² RAKTÁR 18 m² ÖLTÖZŐ 21 m² RAKTÁR 12 m² CSOPORT-SZOBA 75 m² MOSDÓ 16 m² RAKTÁR 18 m² ÖLTÖZŐ 21 m² RAKTÁR 12 m² CSOPORT-SZOBA 75 m² RAKTÁR 18 m² CSOPORT-SZOBA 75 m²

másodlagos bejárat, csak kártyás szülőknek

másodlagos bejárat, csak kártyás szülőknek

másodlagos bejárat, csak kártyás szülőknek

LÁTOGATÓI BEJÁRAT BÖLCSŐDE

LÁTOGATÓI BEJÁRAT ÓVODA

RAKTÁR 12 m² ÁTADÓ, ÖLTÖZŐ 23 m² RAKTÁR 12 m² FÜRÖSZTŐ 13 m² GYERMEK-SZOBA 50 m² RAKTÁR 8 m² WC 5 m² GYERMEK-SZOBA 50 m² TERASZ 28 m² TERASZ 28 m² JÁTSZÓKERT 282 m²

BABA-MAMA SZOBA 8 m² SÓSZOBA 8 m² AULA 287 m² BABAKOCSI TÁROLÓ 12 m²

RAKTÁR 12 m² ÁTADÓ, ÖLTÖZŐ 23 m² RAKTÁR 12 m² FÜRÖSZTŐ 13 m² GYERMEK-SZOBA 50 m² RAKTÁR 8 m² WC 5 m² GYERMEK-SZOBA 50 m² TERASZ 28 m² TERASZ 28 m² JÁTSZÓKERT 281 m²

RAKTÁR 12 m² ÁTADÓ, ÖLTÖZŐ 23 m² RAKTÁR 12 m² FÜRÖSZTŐ 13 m² GYERMEK-SZOBA 50 m² RAKTÁR 8 m² WC 5 m² GYERMEK-SZOBA 50 m² TERASZ 28 m² TERASZ 28 m² JÁTSZÓKERT 281 m²

másodlagos bejárat, csak kártyás szülőknek

BEÉPÍTÉSI HATÁRVONAL

TELEKHATÁR

tervezett öltöző épület

EMELETI ALAPRAJZ

08.12-i munkaközi állapot

DOLGOZÓI BEJÁRAT BÖLCSŐDE

DOLGOZÓI BEJÁRAT ÓVODA

IRODA 17 m²
IRODA 17 m²
TEAKONYHA 11 m²
GONDOZÓI SZOBA 14 m²
ÖLTÖZŐ 32 m²
IRODA 17 m²
IRODA 17 m²
TÁRGYALÓ 17 m²
PIHENŐ/VÁRÓ 21 m²

IRODA 18 m²
TEAKONYHA 11 m²
NEVELŐ SZOBA 16 m²
ÖLTÖZŐ 32 m²
IRODA 17 m²
IRODA 17 m²
IRODA 17 m²
TÁRGYALÓ 22 m²
PIHENŐ/VÁRÓ 30 m²

TELEKHATÁR

BEÉPÍTÉSI HATÁRVONAL

tervezett öltöző épület

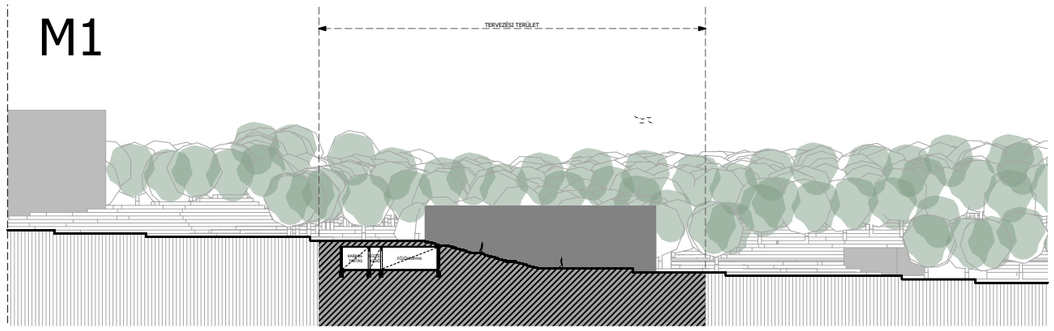
M1 M2 M3 M4

METSZETEK

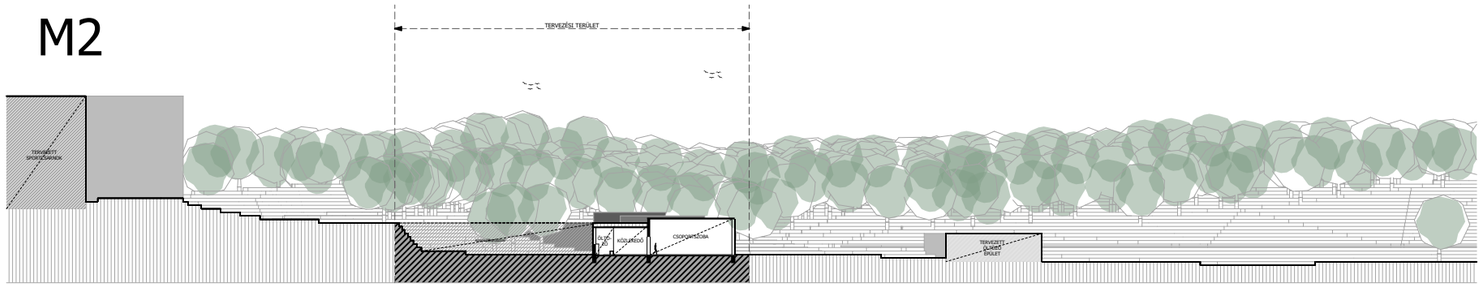
08.12-i munkaközi állapot



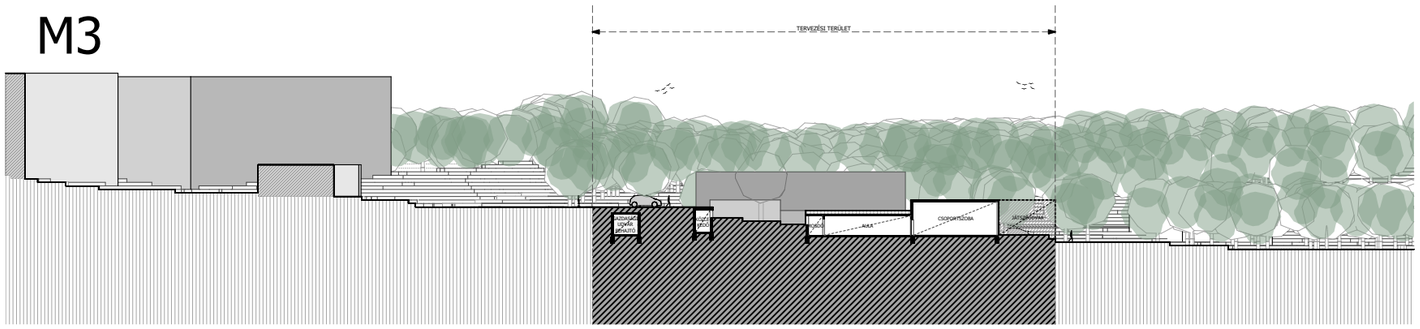
M1



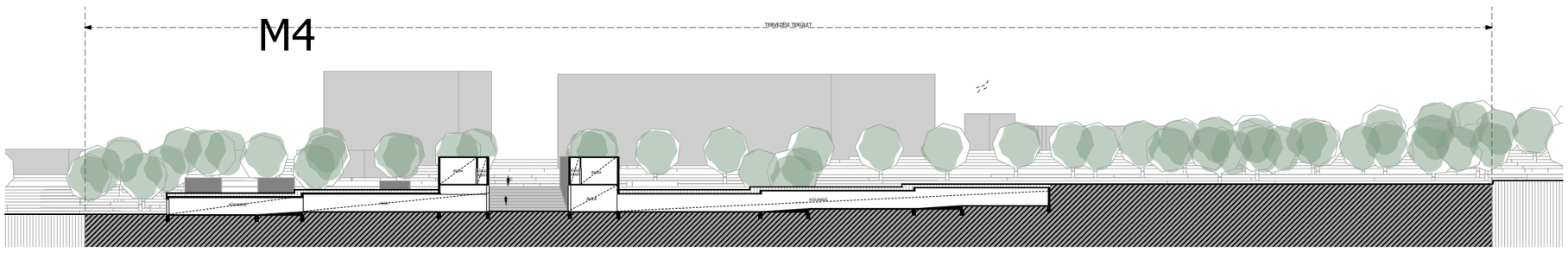
M2

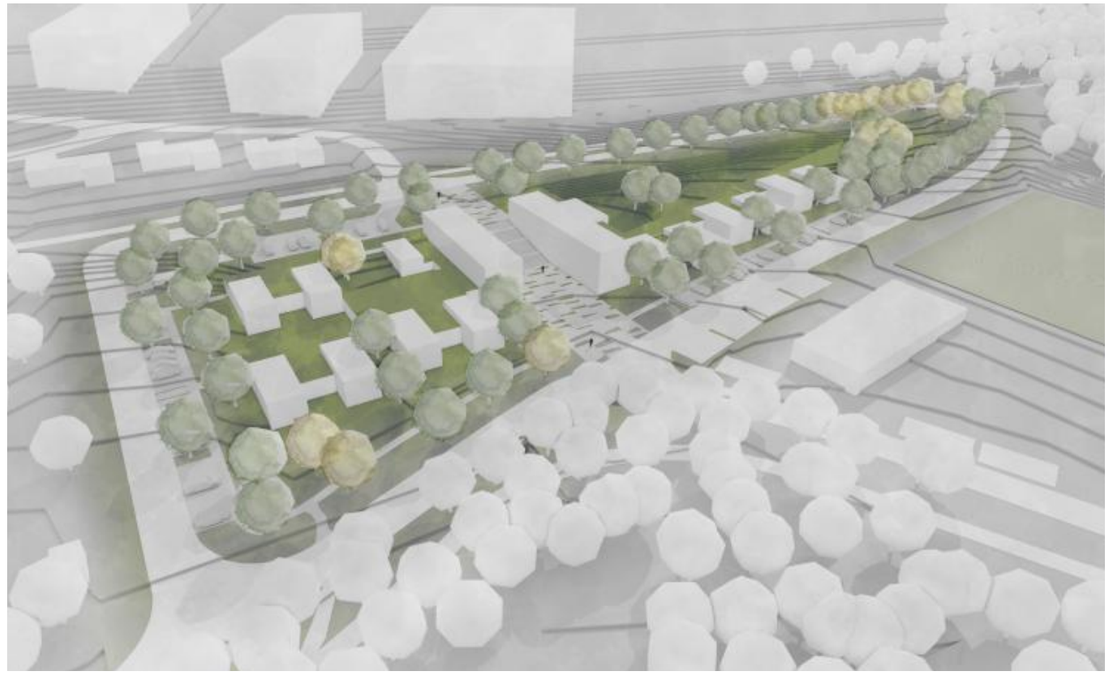


M3



M4















MEGFELELŐ TELEPÍTÉS KERESÉSE
08.12-i munkaközi állapot







pavilonos, kisléptékű tömbök terepbe illesztve





épületen belül mindenhol természet érzékelése





gyalogos tengely "zöldítése", akadálymentesítése













"vizes - sáros" természetközeli játszótér (pl.Kispesti)



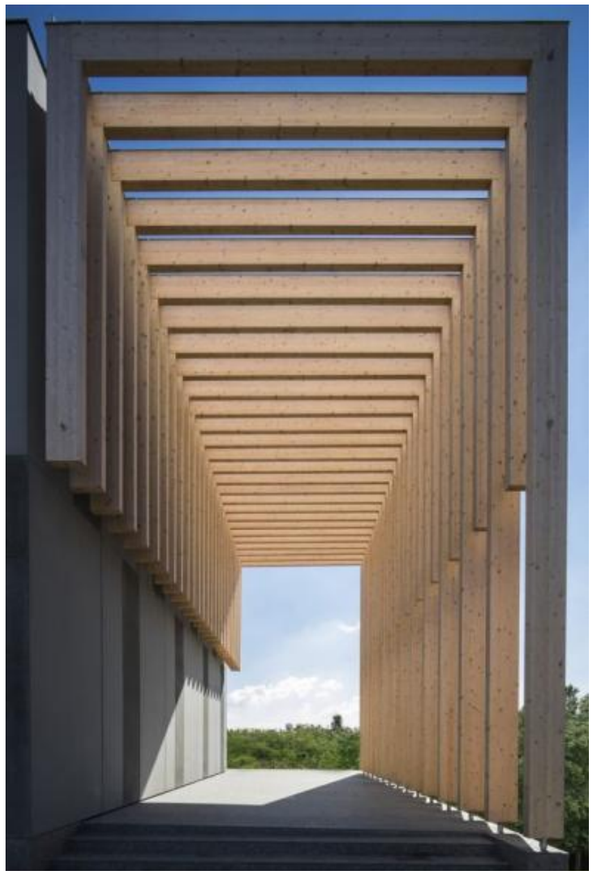








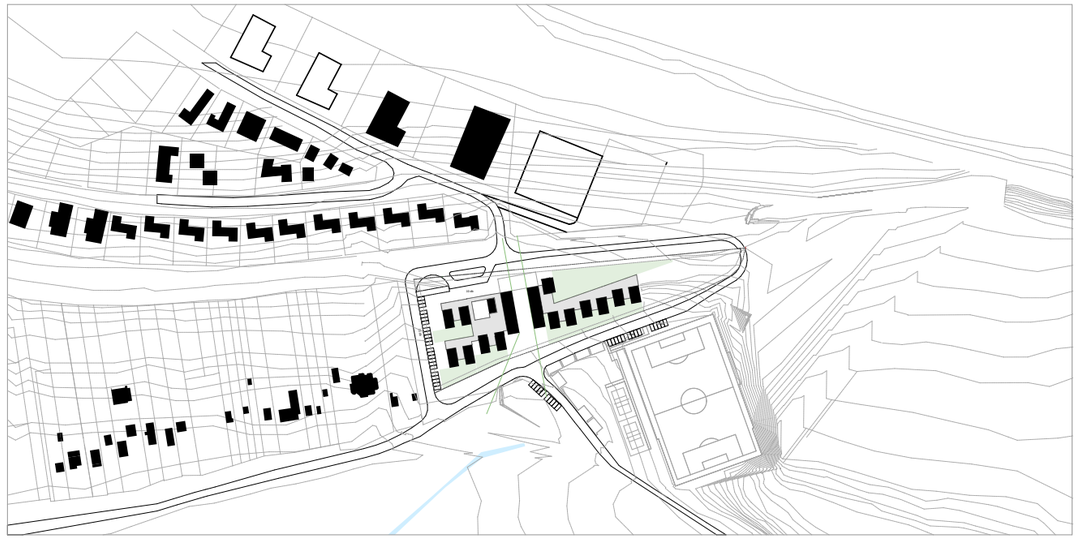
természetes - időtálló burkolat és csomóponti részletek

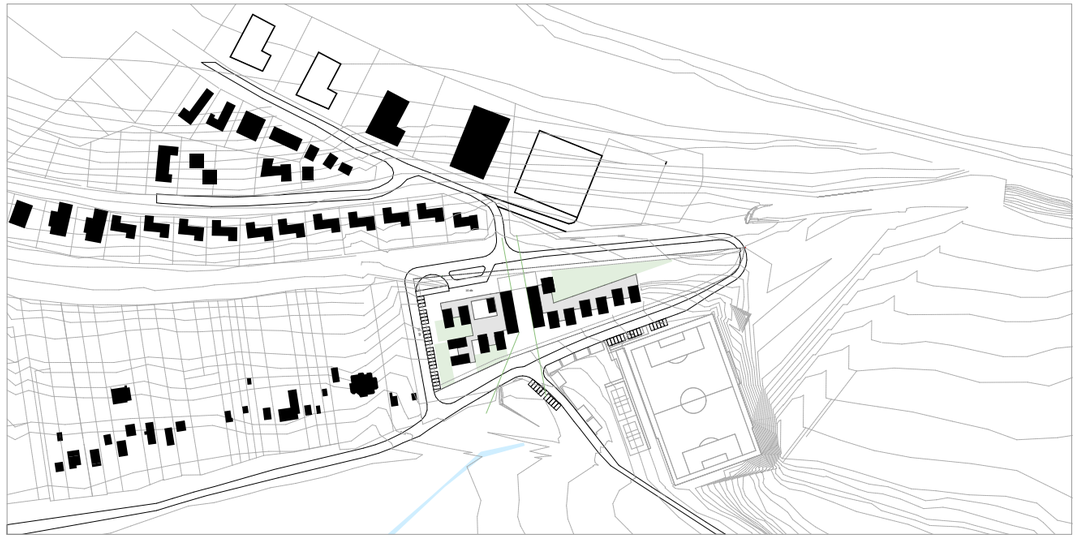


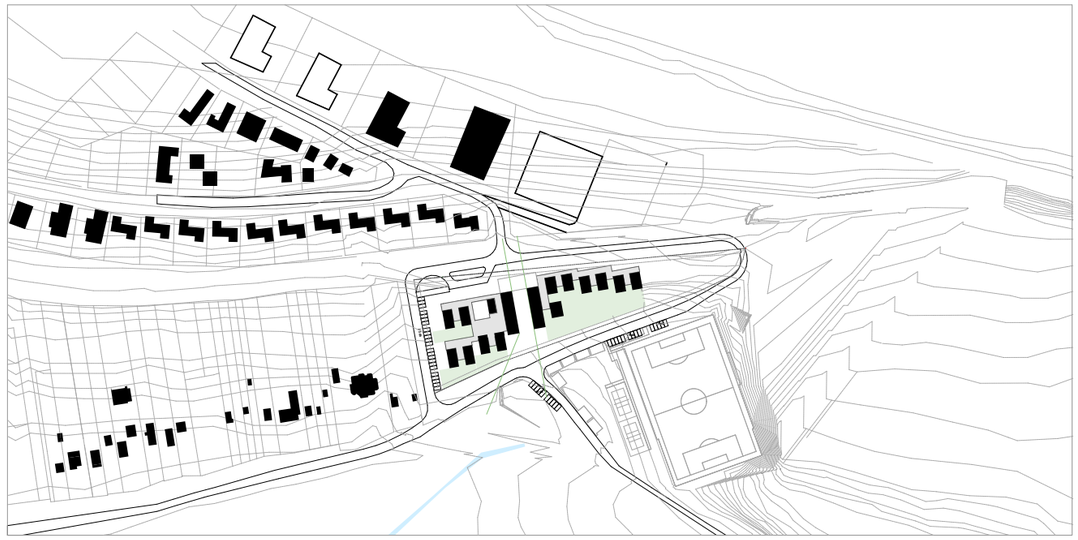




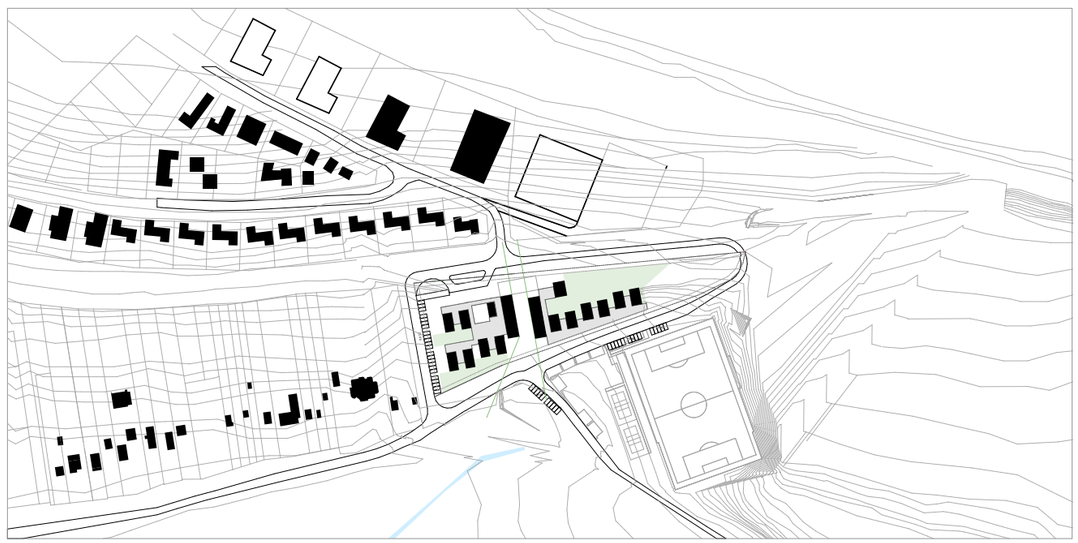
MEGFELELŐ TELEPÍTÉS KERESÉSE - VERZIÓK FINOMÍTÁSA

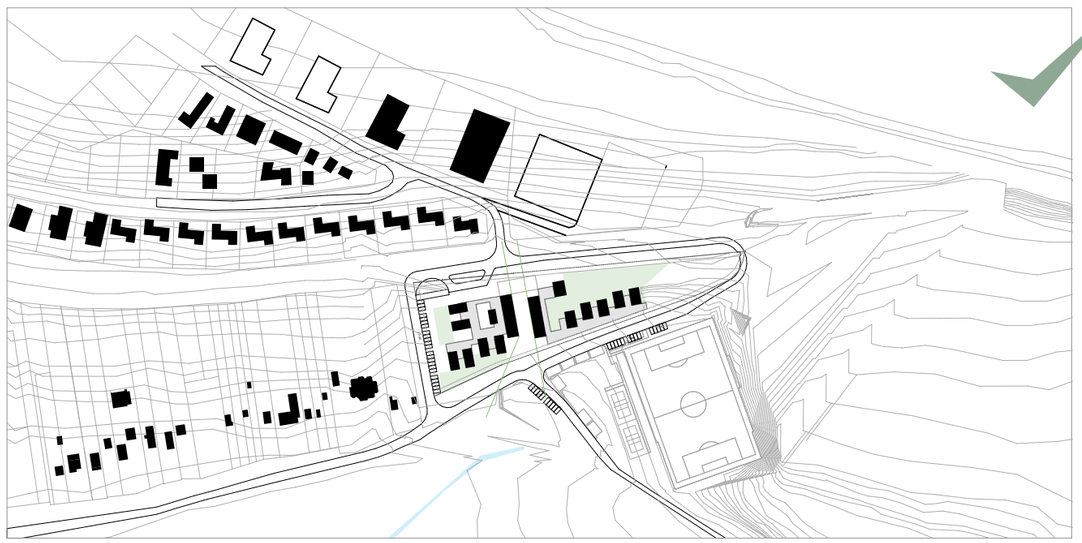




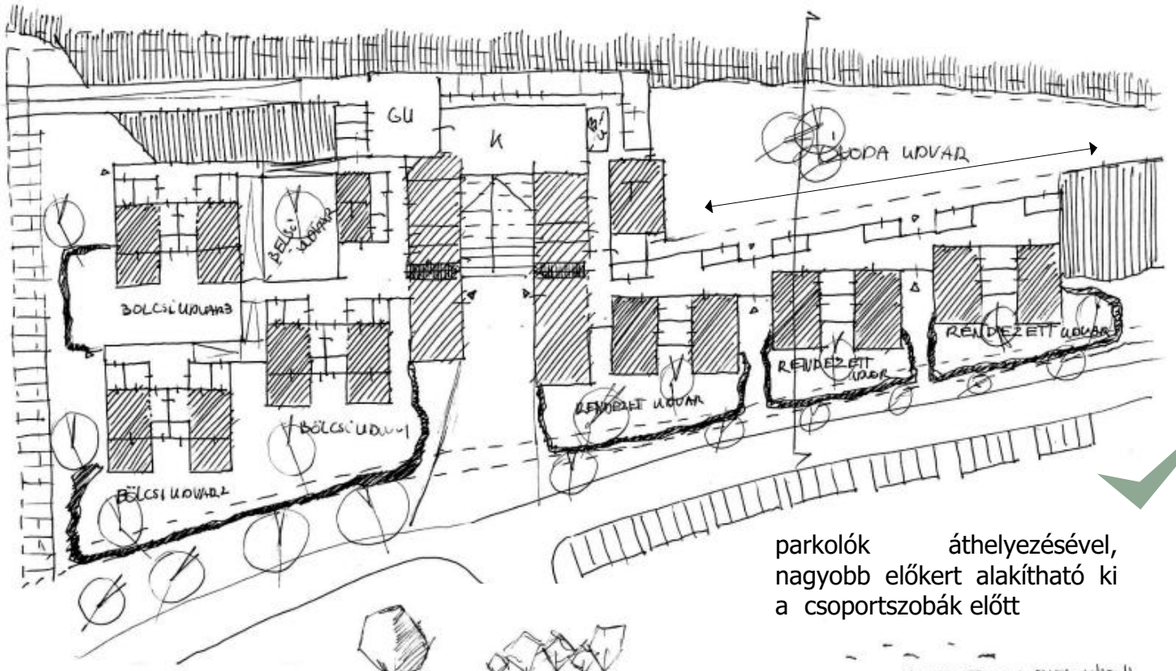




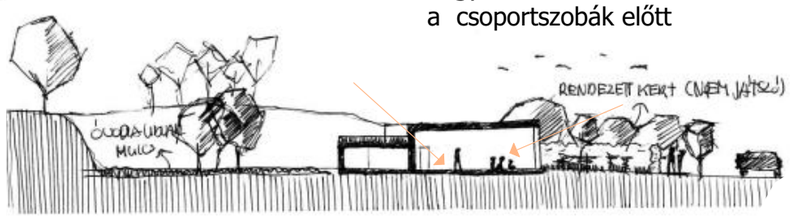




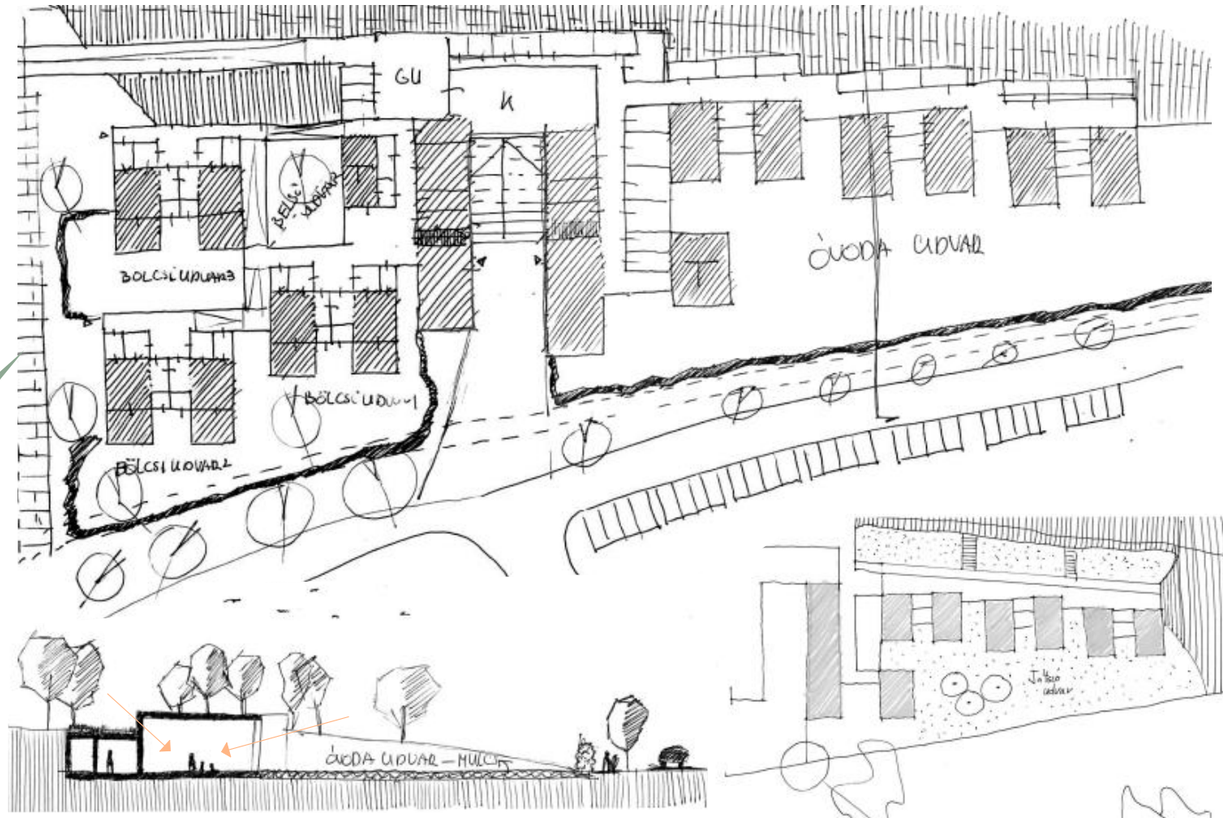
MEGFELELŐ TELEPÍTÉS KERESÉSE - VERZIÓK FINOMÍTÁSA

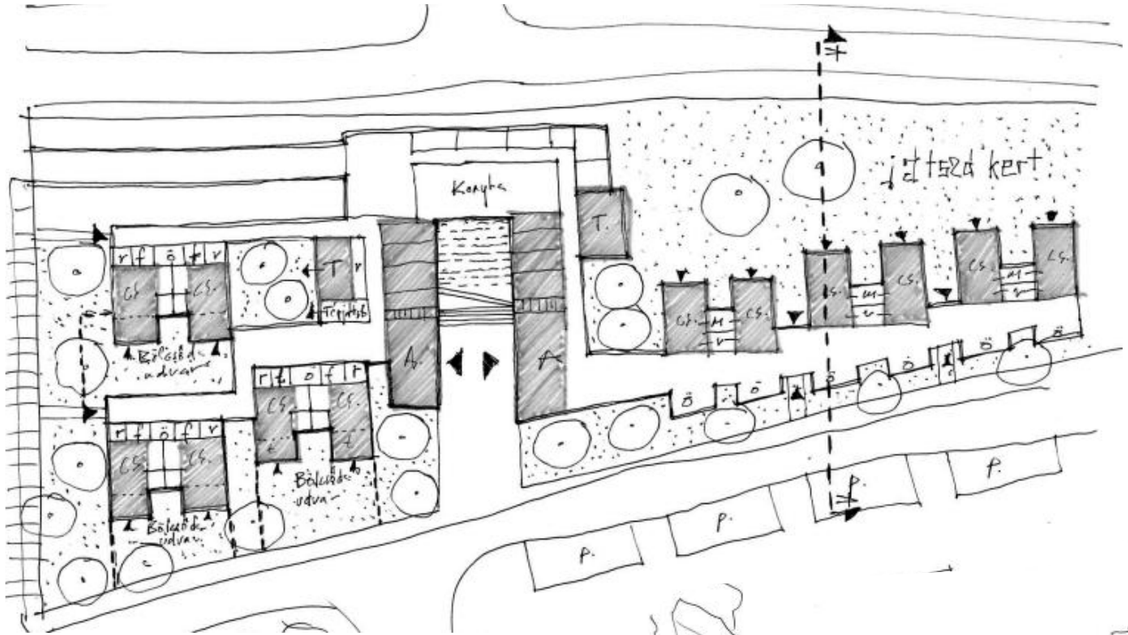


parkolók áthelyezésével, nagyobb előkert alakítható ki a csoportszobák előtt

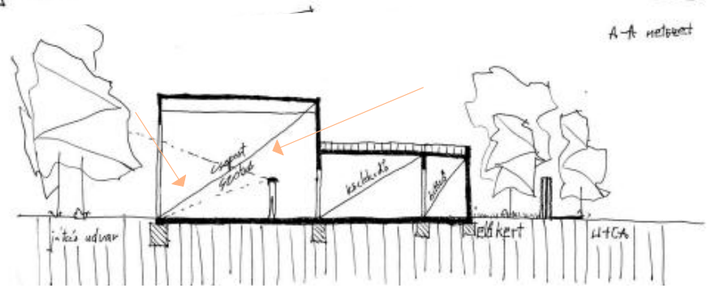


kiszolgáló tengely kiegyenesítése javasolt



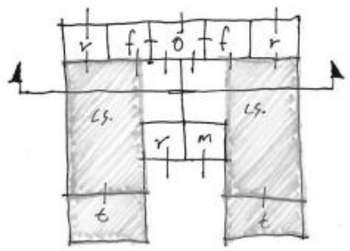


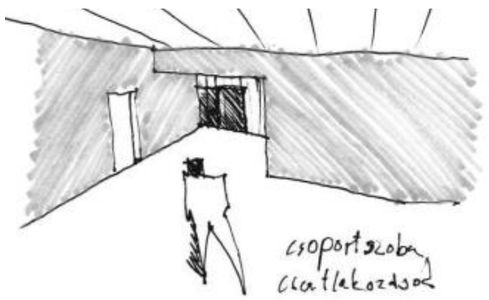
csoportszobák északi tájolása miatt a verzió kiesik





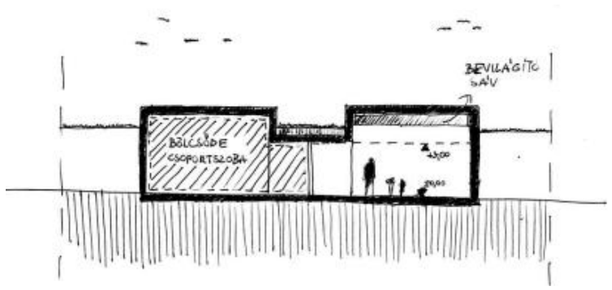
A verzió

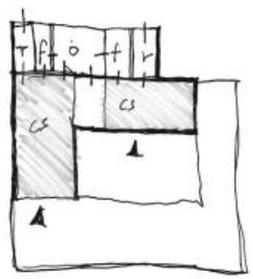




a csoportszobáknak párosával közvetlen üvegfalkapcsolattal és átjárhatósággal kell rendelkezniük, amit kötelező biztosítanunk

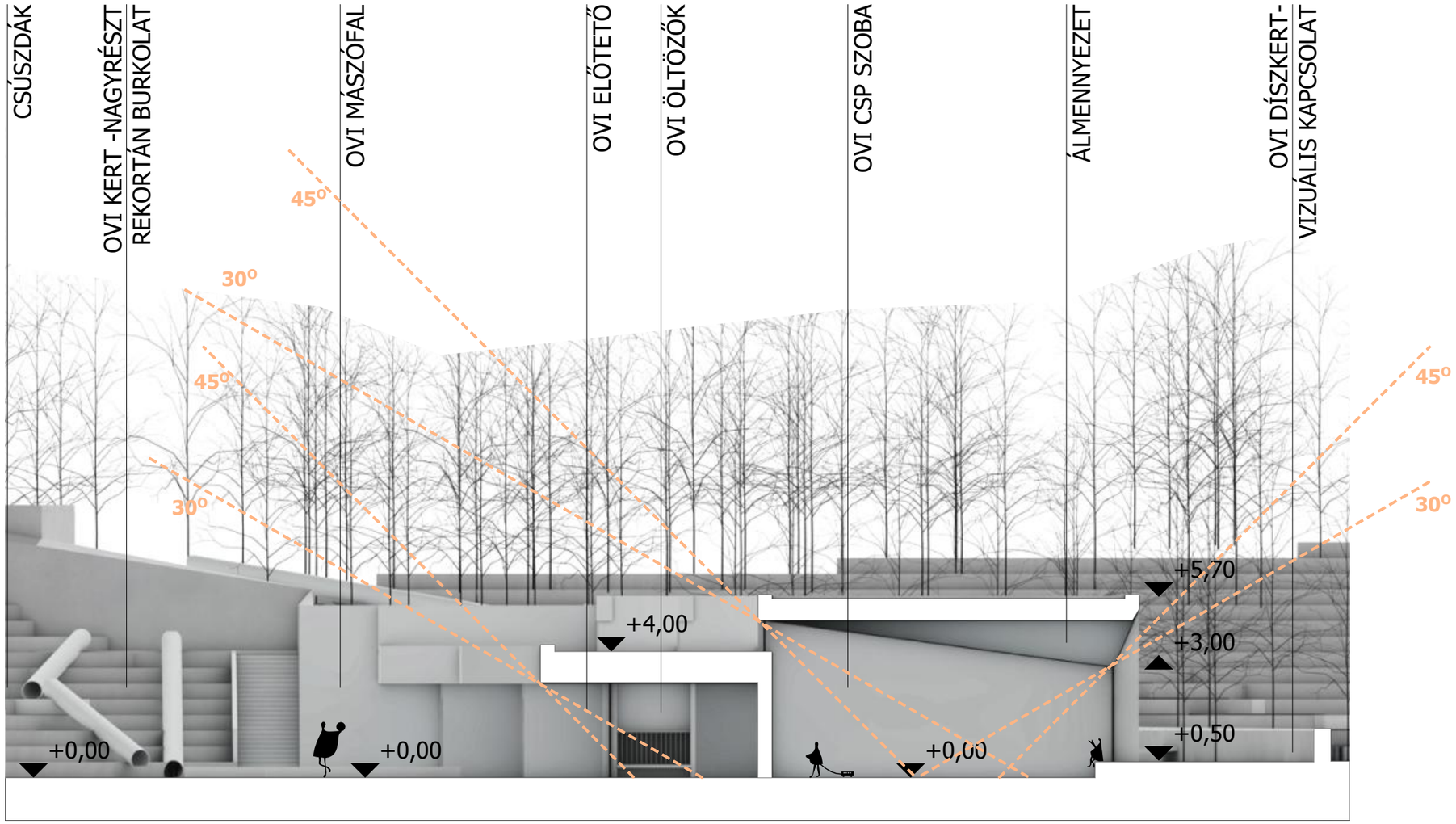
B verzió





FUNKCIÓSÉMA ÉS BELSŐ- KÜLSŐ TEREK ALAKÍTÁSA

ÓVODAI FUNKCIÓCSOPORT





TERMÉSZETES TEREPLEJTÉS ÉS RÉZSŰ TERMÉSZETES KIALAKÍTÁSA



JÁTSZÓUDVARBAN NAGYFELÜLETŰ REKORTÁN (FENNTARTÓI IGÉNY)



ÖLTÖZŐ TERMÉSZETES BEVILÁGÍTÁSSAL, KILÁTÁSSAL A JÁTSZÓKERTRE

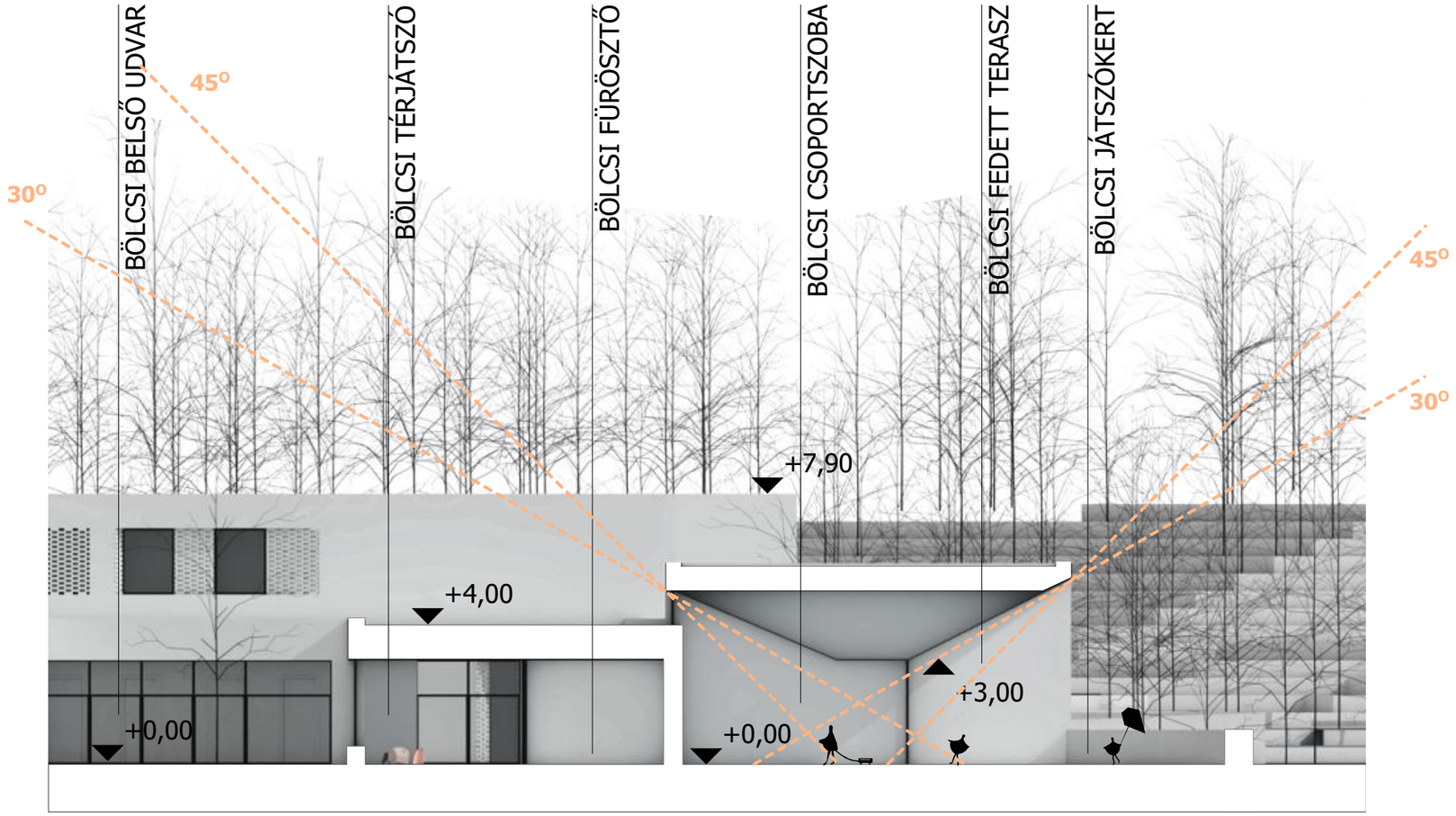




ABLAKPÁRKÁNY SZINTBE HOZVA AZ ELŐKERTI ZÖLDDEL, VIZUÁLIS KAPCSOLAT A ZÖLD KERTTEL (MINIMÁLSI GONDOZÁST IGÉNYLŐ NÖVÉNYEKKEL)

FUNKCIÓSÉMA ÉS BELSŐ- KÜLSŐ TEREK ALAKÍTÁSA

BÖLCSŐDEI FUNKCIÓCSOPORT





BELSŐ KERT TERMÉSZETES BEVILÁGÍTÁST BIZTOSÍT A KÖZLEKEDŐKBEN IS



TÉRJÁTSZÓ KIALAKÍTÁSA MEGRENDELŐI IGÉNY - VIZUÁLIS KAPCSOLAT A BELSŐ KERTTEL

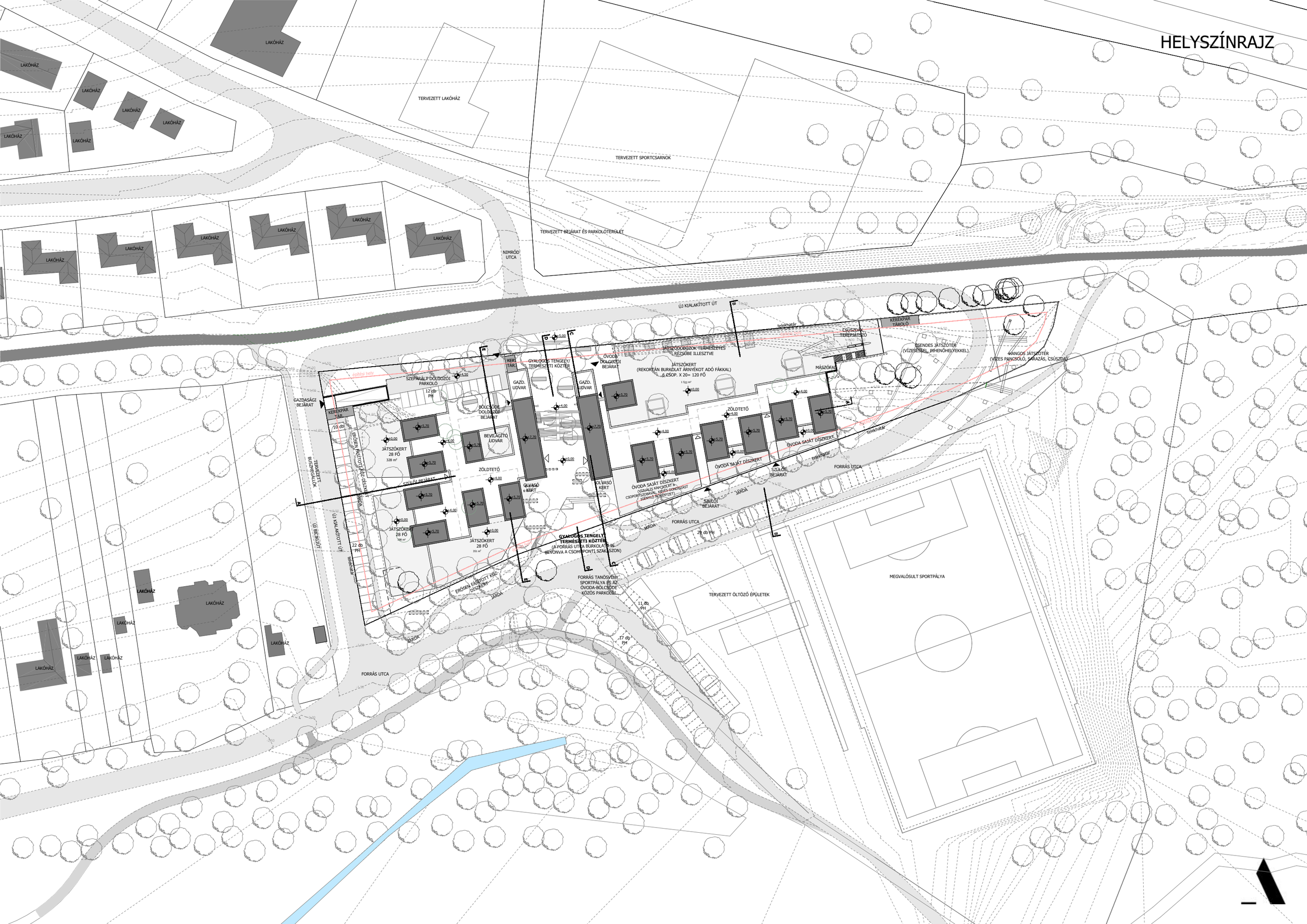


CSOPORTSZOBÁK ÖSSZENYITHATÓSÁGA-TELJES ÁTLÁTÁS



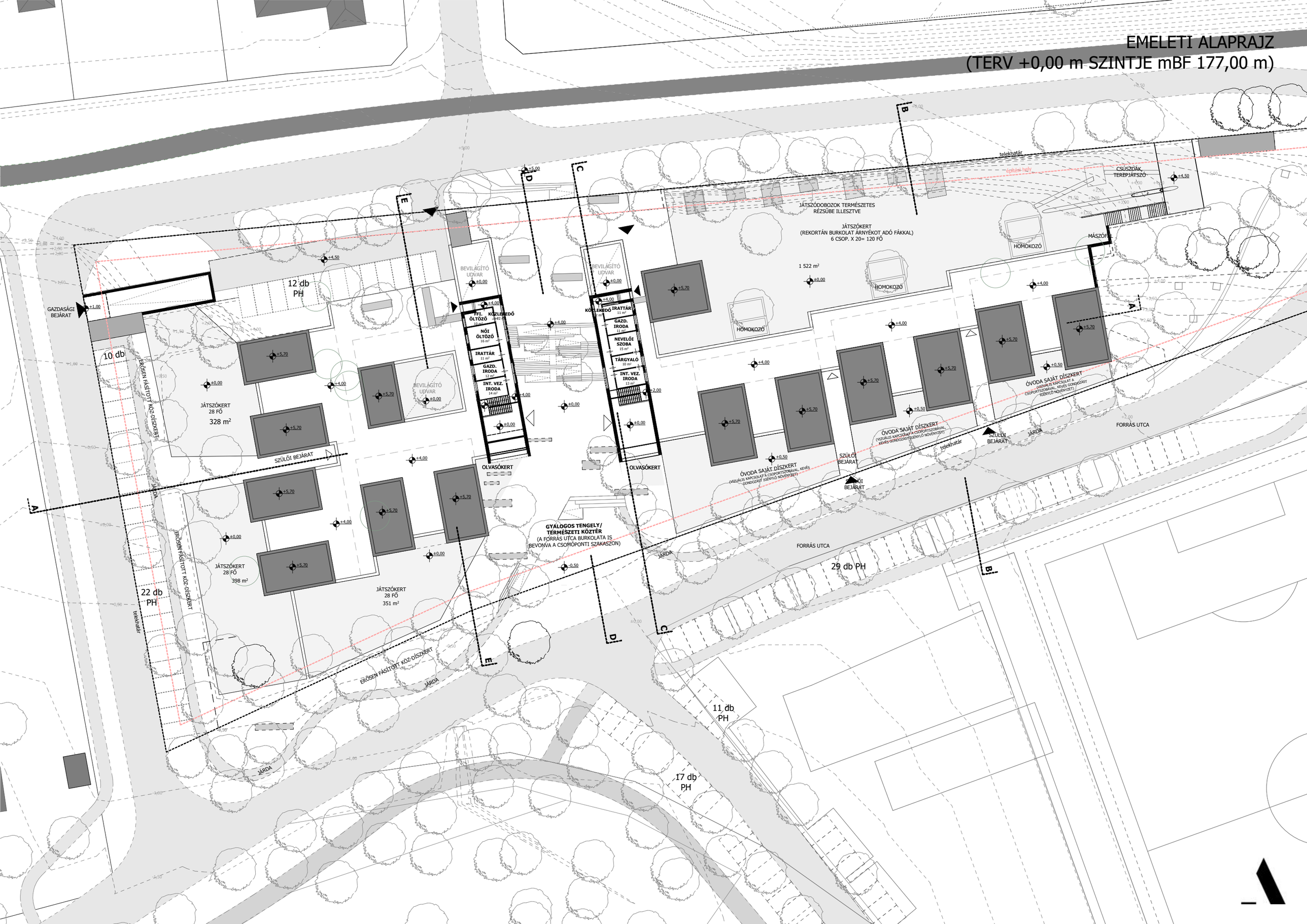
KERTKAPCSOLAT - FEDETT TERASZON ALTATÁS

HELYSZÍNRAJZ

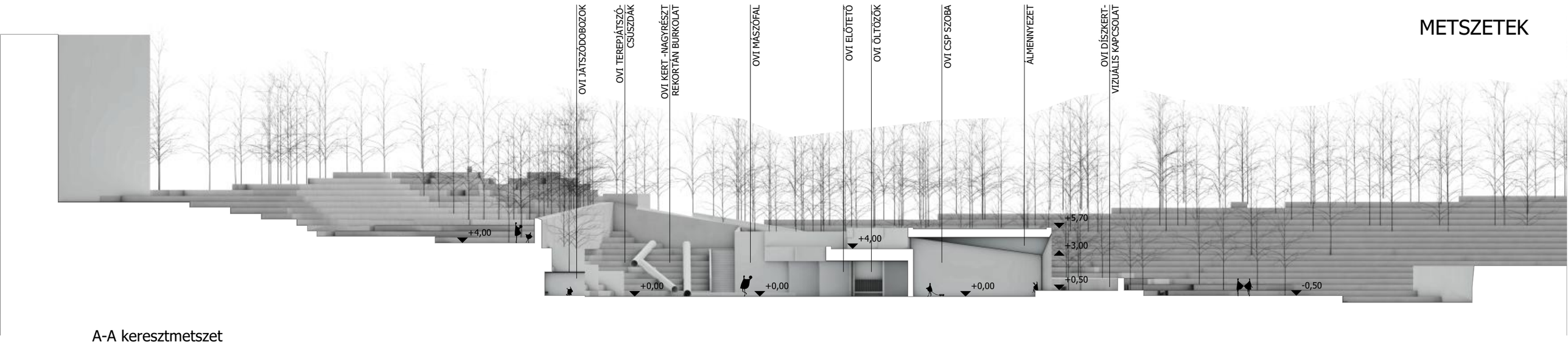



KUKA T
4 m²
MOSLÉK
4 m²
FAGYI
6 m²
HŰTŐ
7 m²
RAKTÁR
16 m²
MOSODA
16 m²
HÚS ELŐK.
9 m²
ZÖLDSÉG ELŐK.
13 m²
FŐZŐTÉR
84 m²
KARBANTARTÓ
20 m²
ÖRV. SZOBA ELKÜL.
11 m²
SZERTÁR
13 m²
TORNASZOBA
68 m²
TÁLALÓKONYHA
25 m²
NŐI ÖLTÖZŐ
18 m²
FFI. ÖLTÖZŐ
14 m²
NŐI WC
17 m²
FFI. WC
12 m²
TSZ
6 m²
OLVASÓSAROK
23 m²
KÖZLEKEDŐ
309 m²
EGYÉNI FEJLESZTŐ
24 m²
TÉRJÁTSZÓ
14 m²
ÖLTÖZŐ
17 m²
WC ÉS RAKTÁR
13 m²
WC
15 m²
RAKTÁR
9 m²
CSOPORTSZOBA
72 m²
1 522 m²
+4,50
±0,00
+0,50
-0,50
328 m²
398 m²
351 m²
MOSODA VASALÓ
43 m²
KARBANTARTÓ
21 m²
TÁLALÓKONYHA
24 m²
KONYHAI SZEM. ÖLTÖZŐ
18 m²
MK. WC
6 m²
BABA-MAMA SZOBA
15 m²
GONDOZÓI SZOBA
27 m²
ÉLELM. VEZ. IRODA
17 m²
SÓSZOBA
14 m²
TORNASZOBA
28 m²
TÉRJÁTSZÓ
31 m²
KÖZLEKEDŐ
263 m²
KOCSITÁR.
6 m²
TERASZ
28 m²
CSOPORTSZOBA
58 m²
FÜR.
15 m²
ÖLTÖZŐ ÁTADÓ
23 m²
RAKTÁR
10 m²
RAKTÁR
7 m²
WC
5 m²

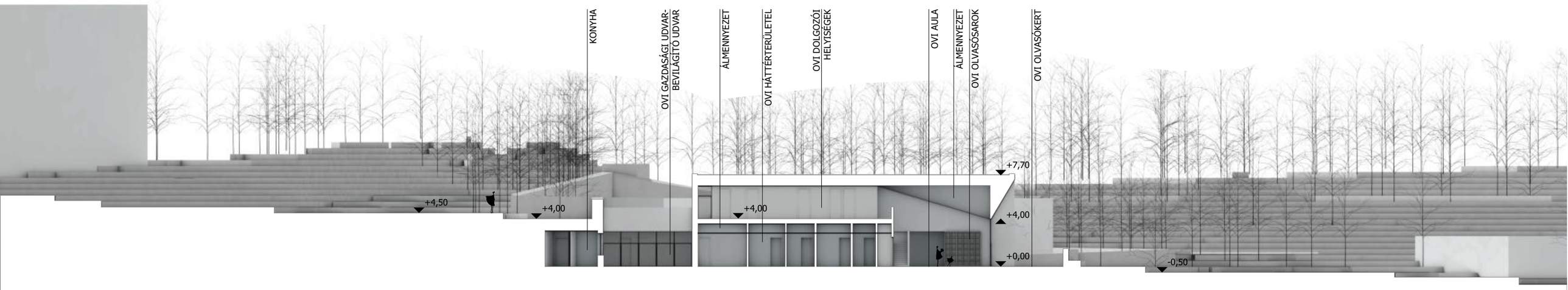
EMELETI ALAPRAJZ
(TERV +0,00 m SZINTJE mBF 177,00 m)



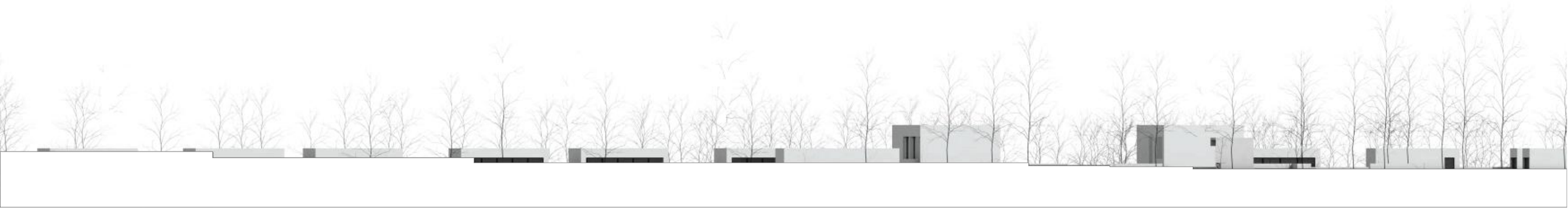
METSZETEK



A-A keresztmetszet



B-B keresztmetszet



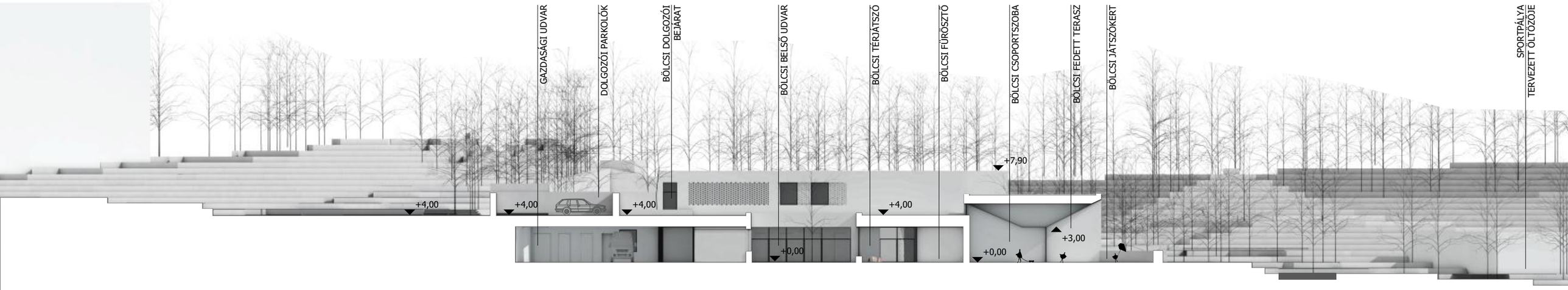
Nimród utca felől létesítendő új autósút és BUBA felőli homlokzat

1 m
10 m

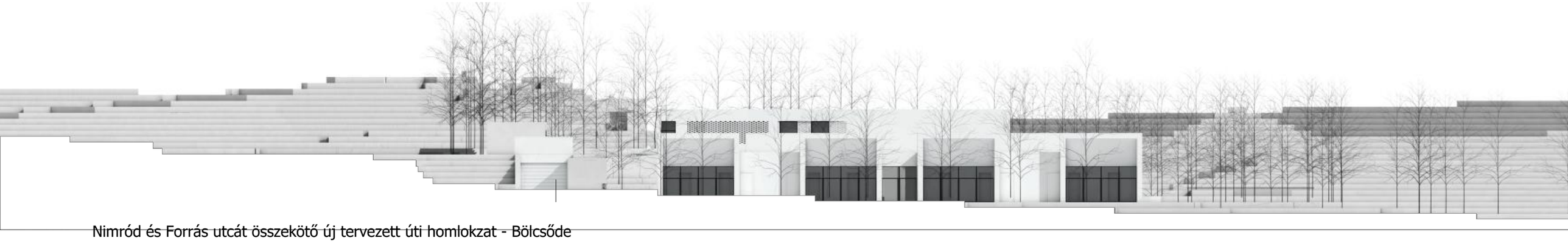
METSZETEK



D-D keresztmetszet



E-E keresztmetszet



Nimród és Forrás utcát összekötő új tervezett úti homlokzat - Bölcsőde

1 m
10 m



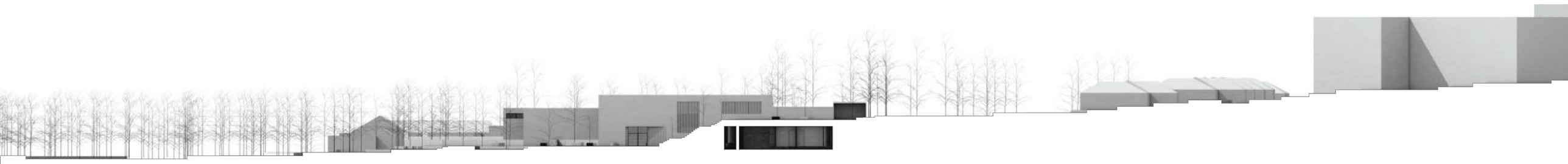
Déli homlokzat - Forrás utca felől - fásított kerítéssel-támfallal (elvi séma)



Déli homlokzat - Forrás utca felől - fásított kerítés és támfal nélkül



A-A hosszmetszet



Bölcsőde főbejárati homlokzata

1 m 10 m 50 m

ÁTNÉZETI FELÜLNÉZET

NIMRÓD UTCA

ÚJ AUTÓS ÚT

JÁTSZÓTÉR

ÚJ BICIKLIS ÚT

GYALOGOS TENGELY

ÓVODA

BÖLCSŐDE

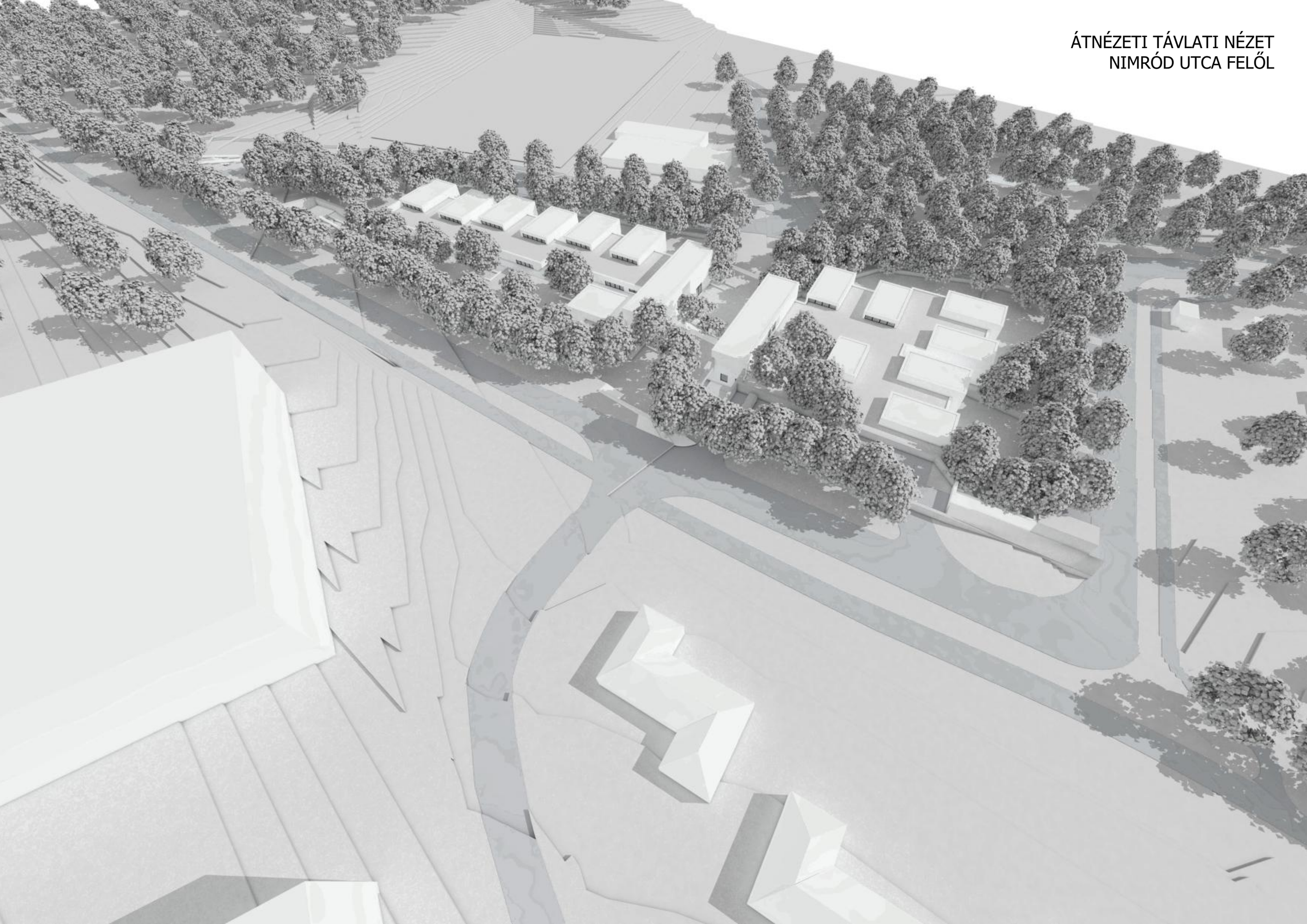
MLSZ PÁLYA

FORRÁS UTCA

FORRÁS
TANÖSVÉNY

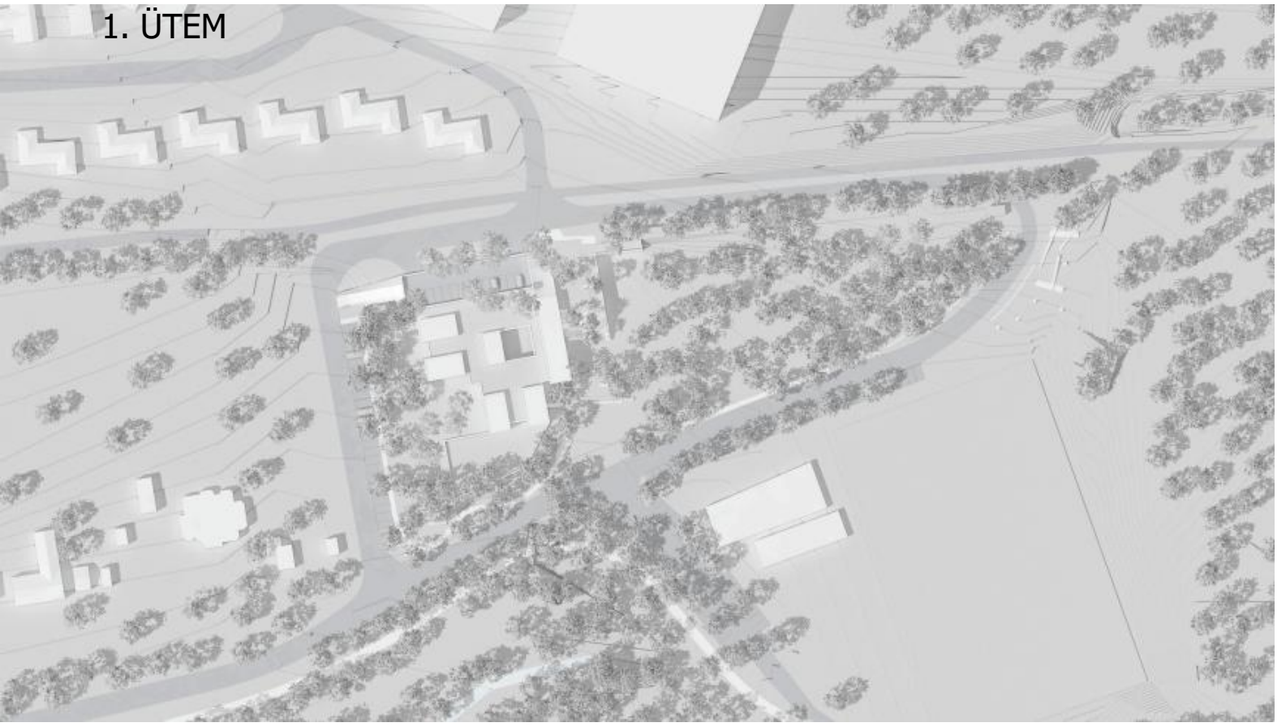
ÁTNÉZETI TÁVLATI NÉZET
FORRÁS UTCA FELŐL

ÁTNÉZETI TÁVLATI NÉZET
NIMRÓD UTCA FELŐL



ÁTNÉZETI TÁVLATI NÉZET
TÖRÖKBÁLINT FELŐL

ÜTEMEZÉS - 1.-2. ÜTEM - BÖLCSŐDE 4+2 CSOPORT





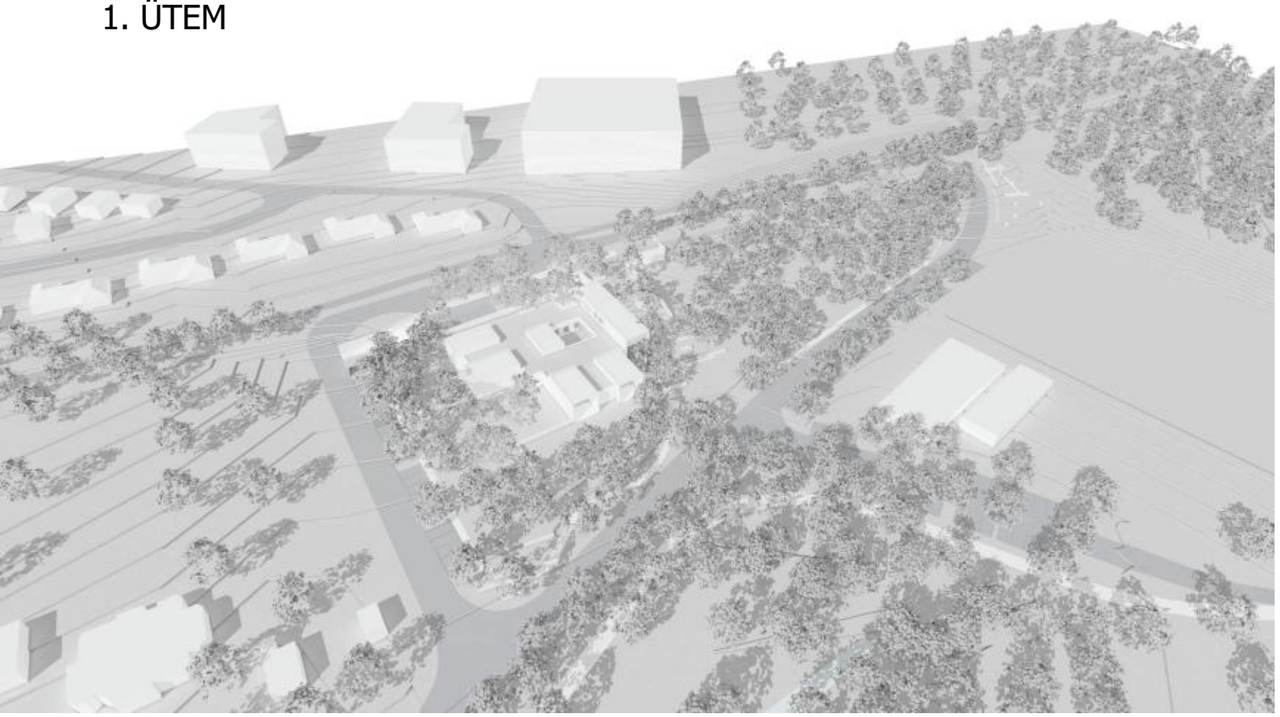
ÜTEMEZÉS - 3-4. ÜTEM - ÓVODA 4+2 CSOPORT



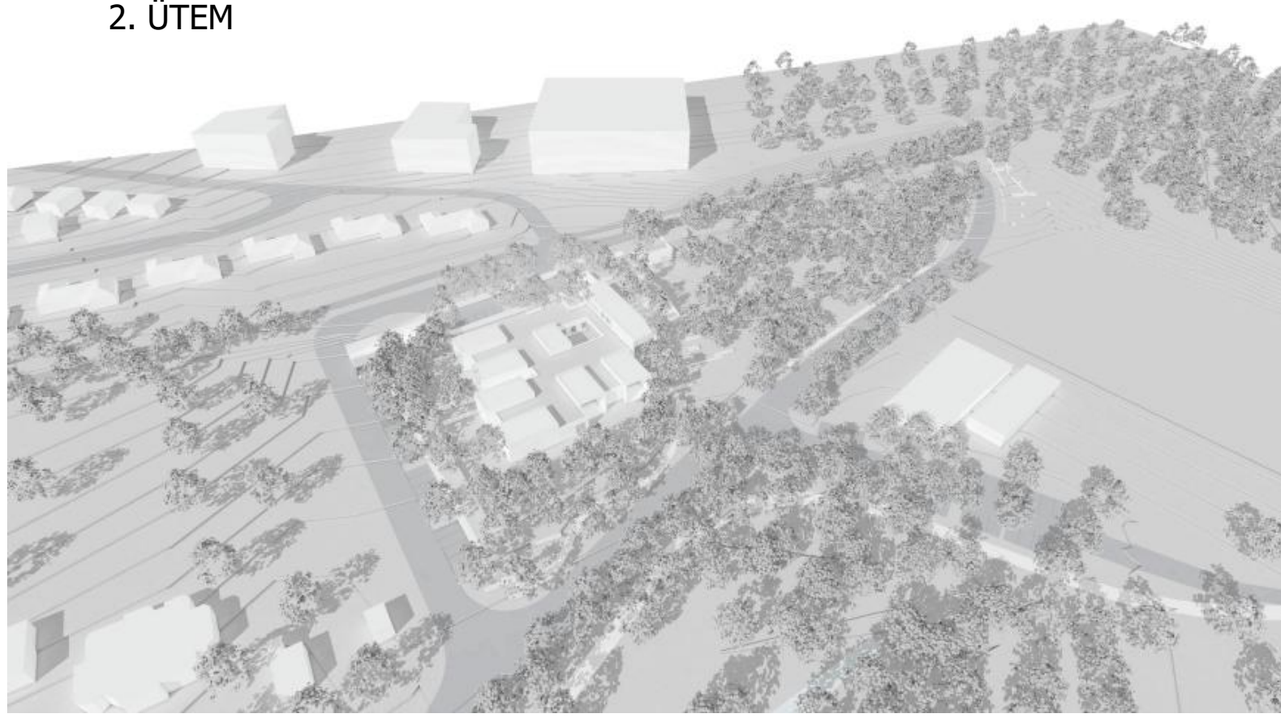


ÜTEMEZÉS - 1.-2. ÜTEM - BÖLCSŐDE 4+2 CSOPORT

1. ÜTEM



2. ÜTEM



ÜTEMEZÉS - 3-4. ÜTEM - ÓVODA 4+2 CSOPORT

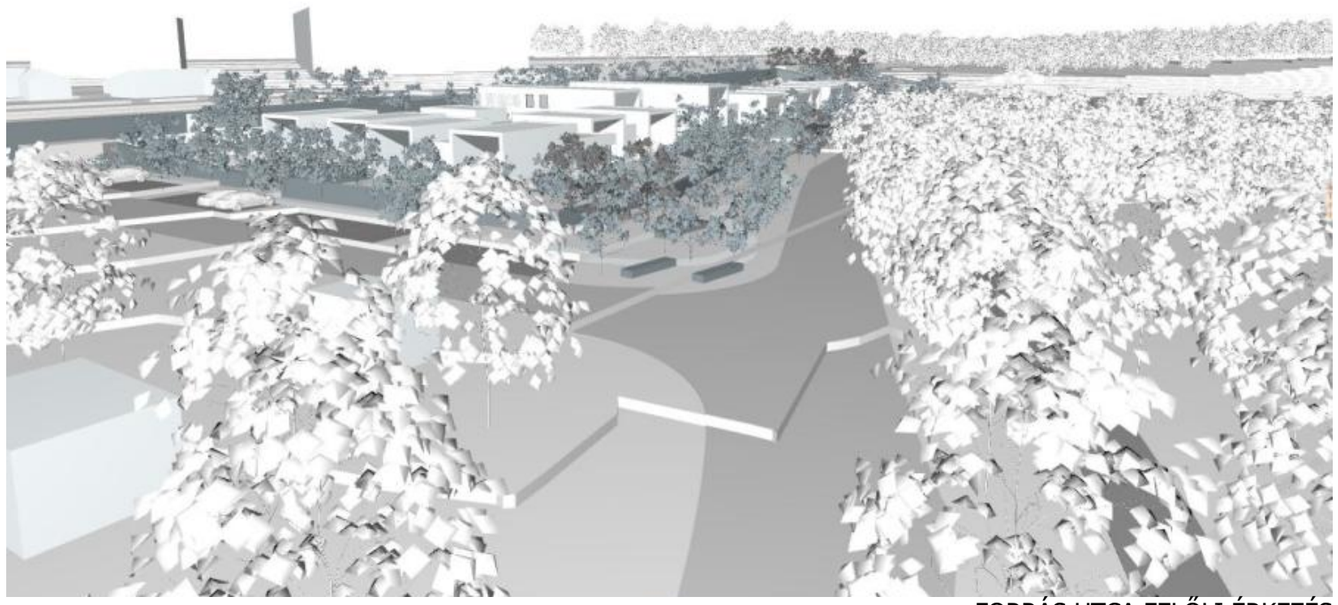
3. ÜTEM



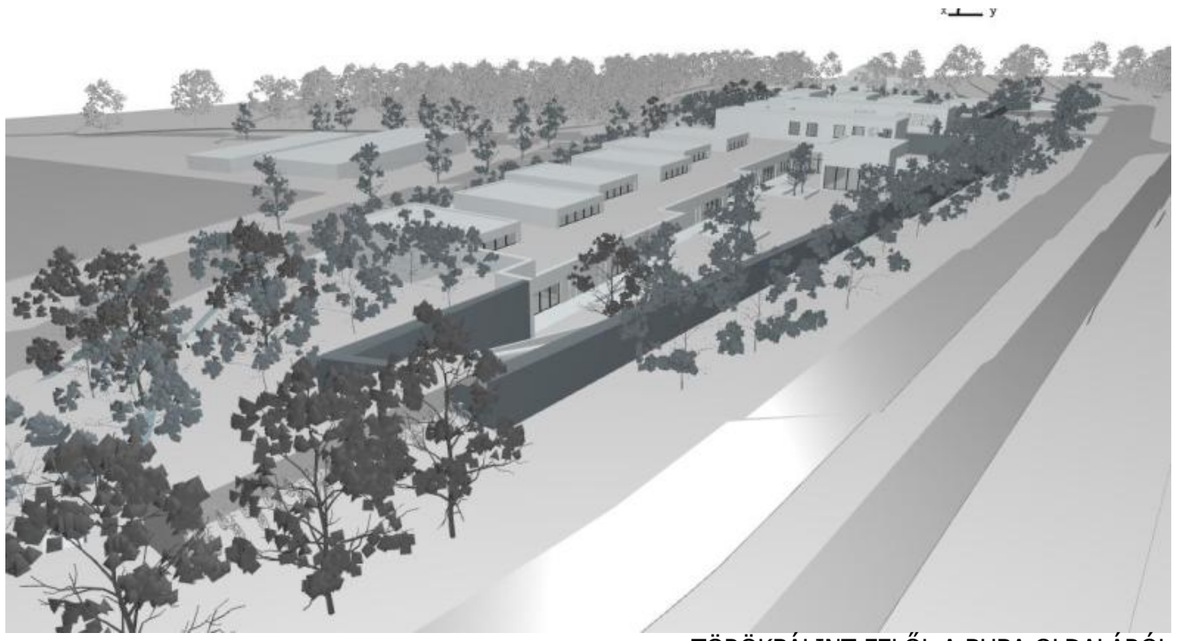
4. ÜTEM



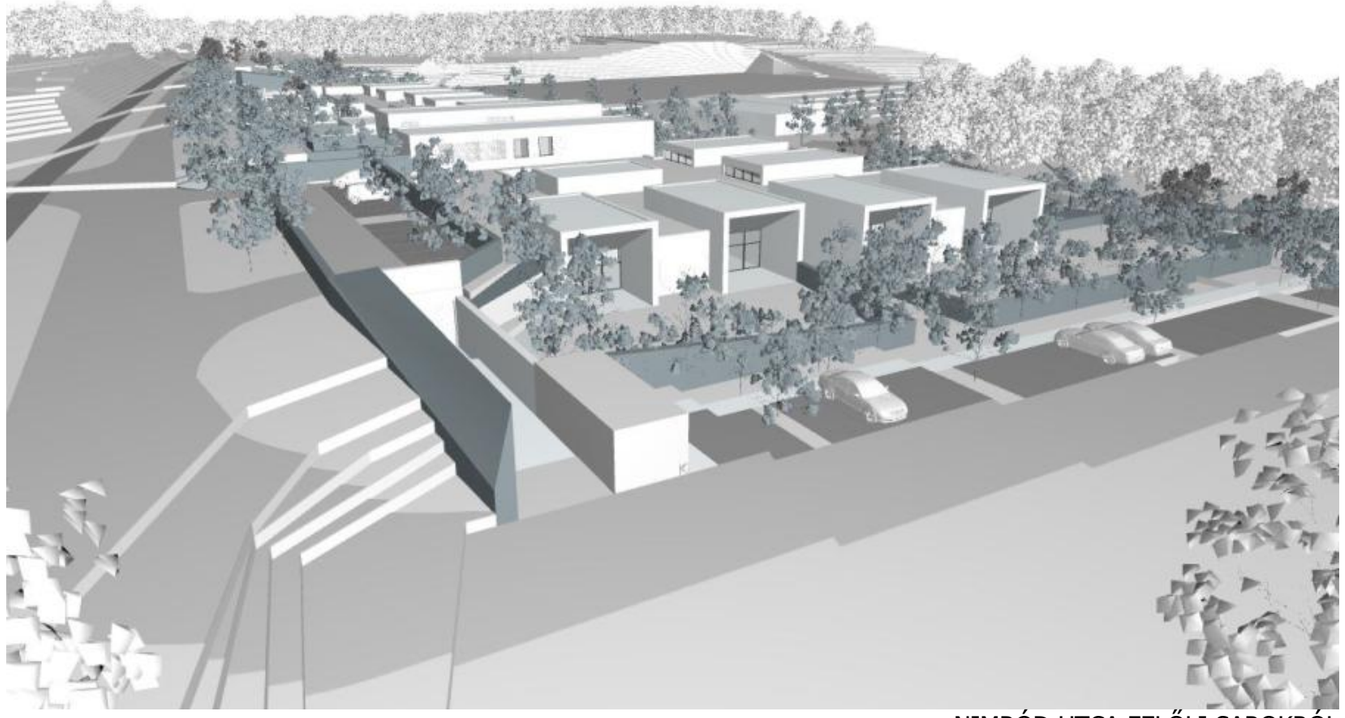
ÁTNÉZETI TÁVLATI NÉZETEK-ALACSONY PERSPEKTÍVÁBÓL



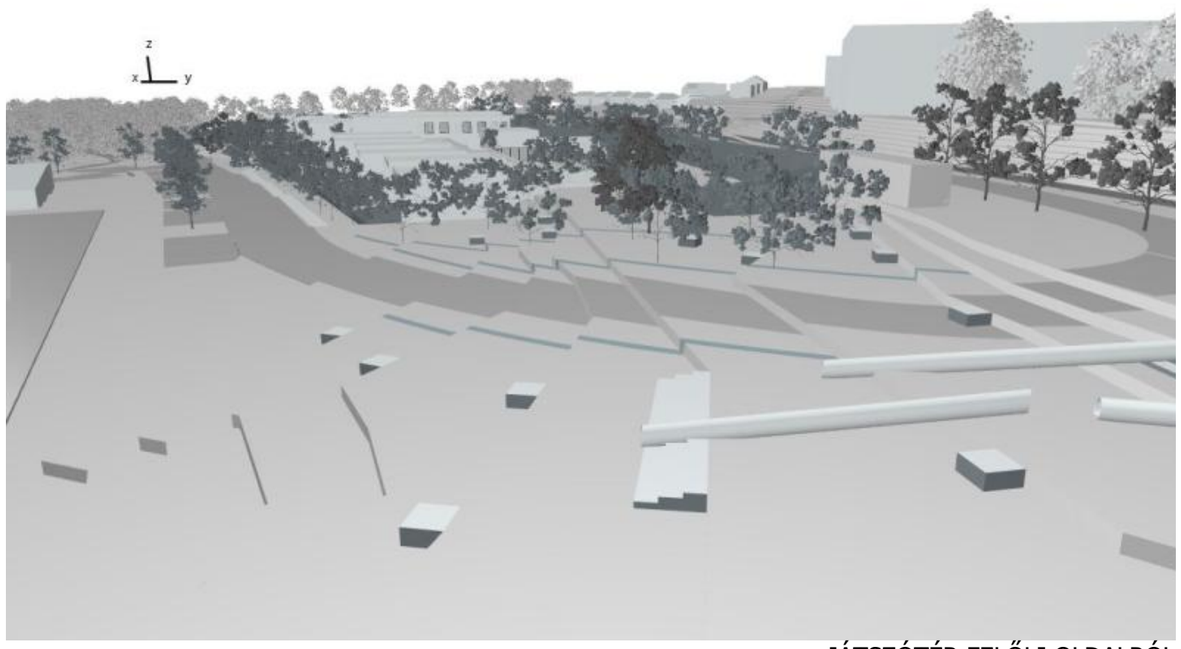
FORRÁS UTCA FELŐLI ÉRKEZÉS



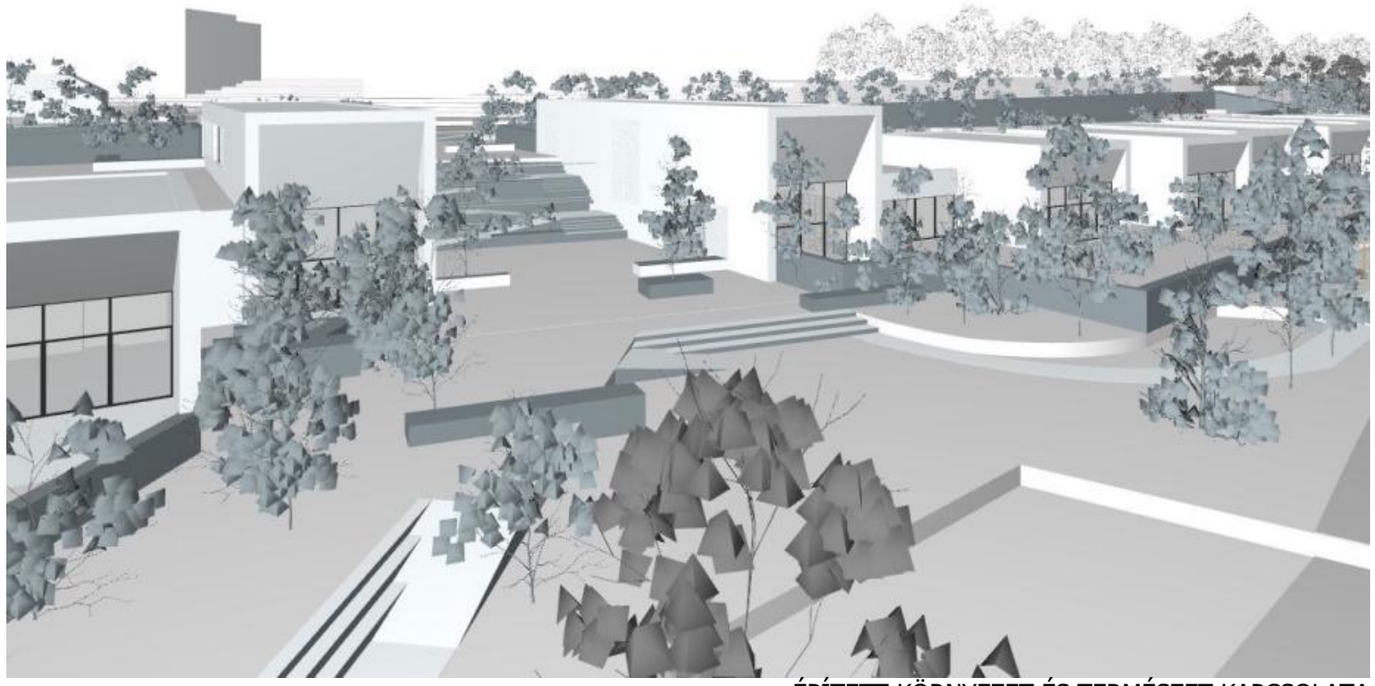
TÖRÖKBÁLINT FELŐL A BUBA OLDALÁRÓL



NIMRÓD UTCA FELŐLI SAROKRÓL



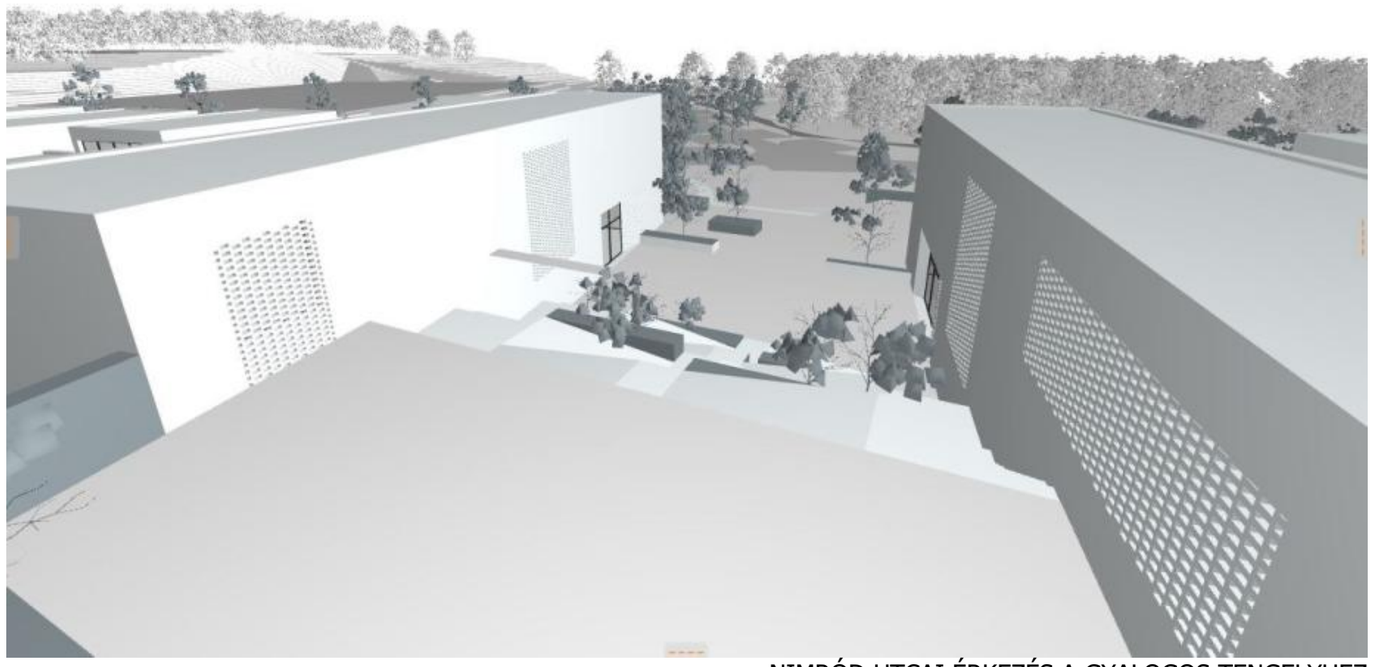
JÁTSZÓTÉR FELŐLI OLDALRÓL



ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZET KAPCSOLATA



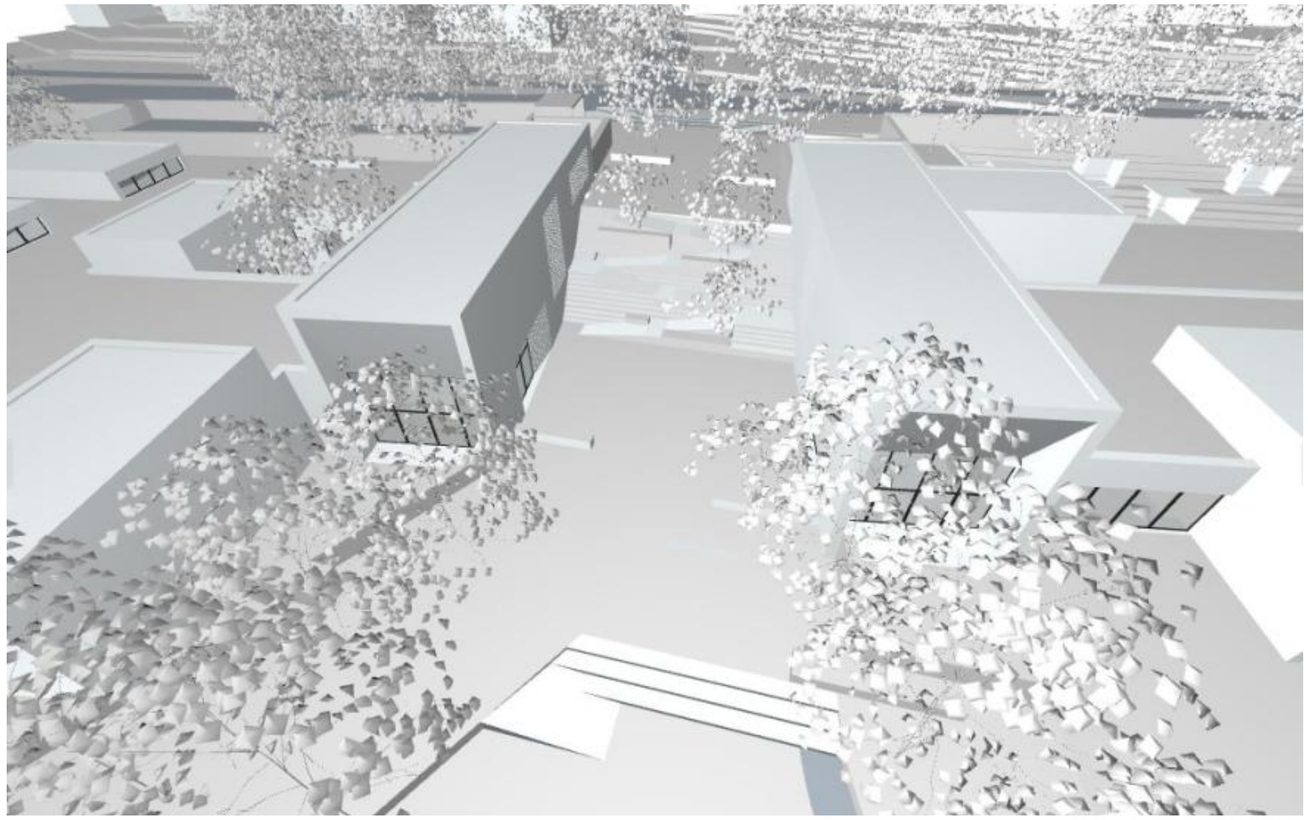
BÖLCSŐDE AULA -OLVASÓSAROK



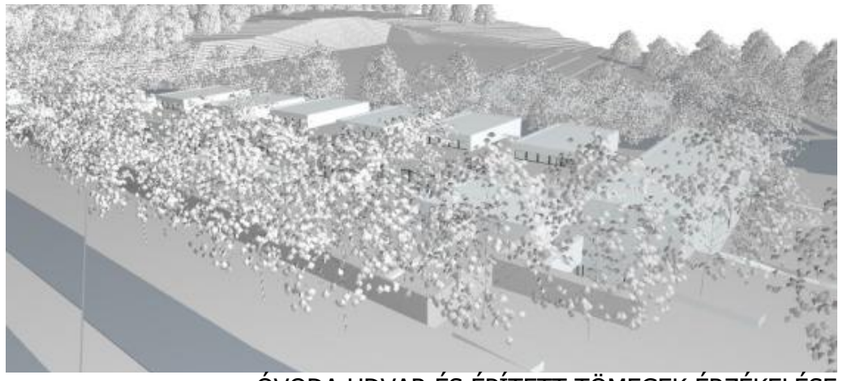
NIMRÓD UTCAI ÉRKEZÉS A GYALOGOS TENGELYHEZ



BÖLCSŐDE TÉRJÁTSZÓ ÉS BELSŐ KERT



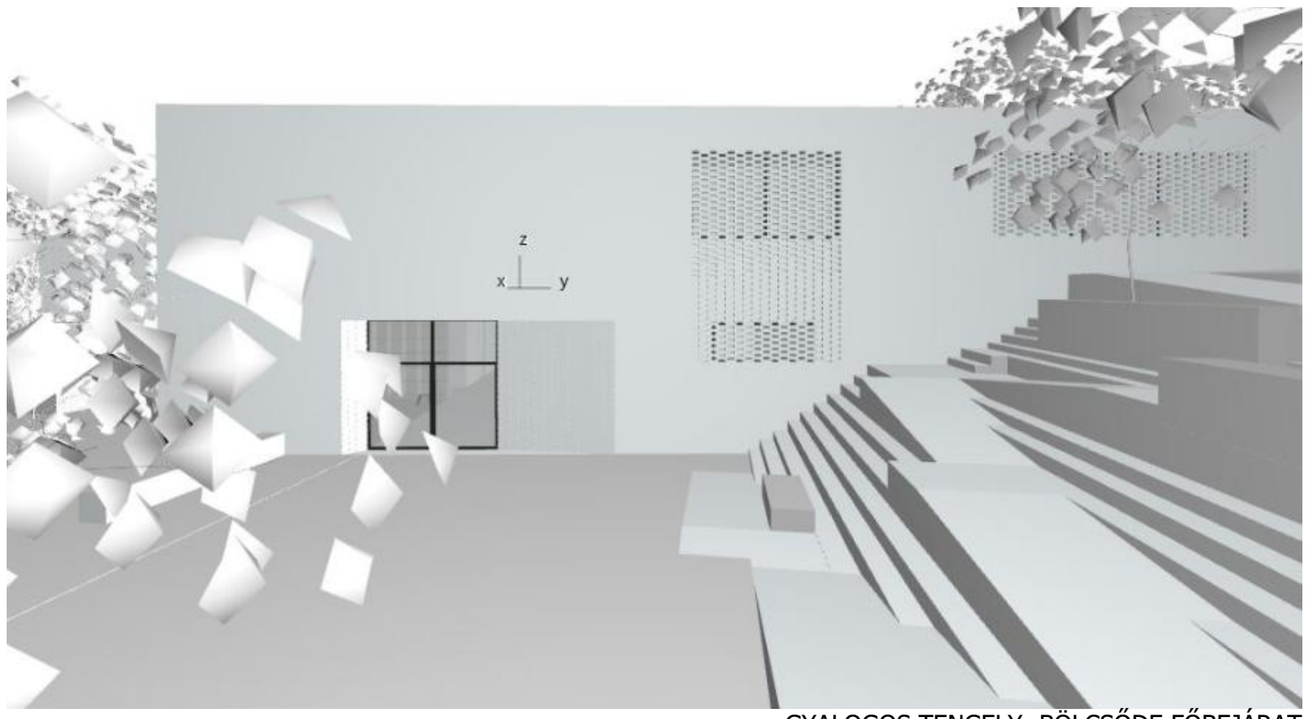
GYALOGOS TENGELY



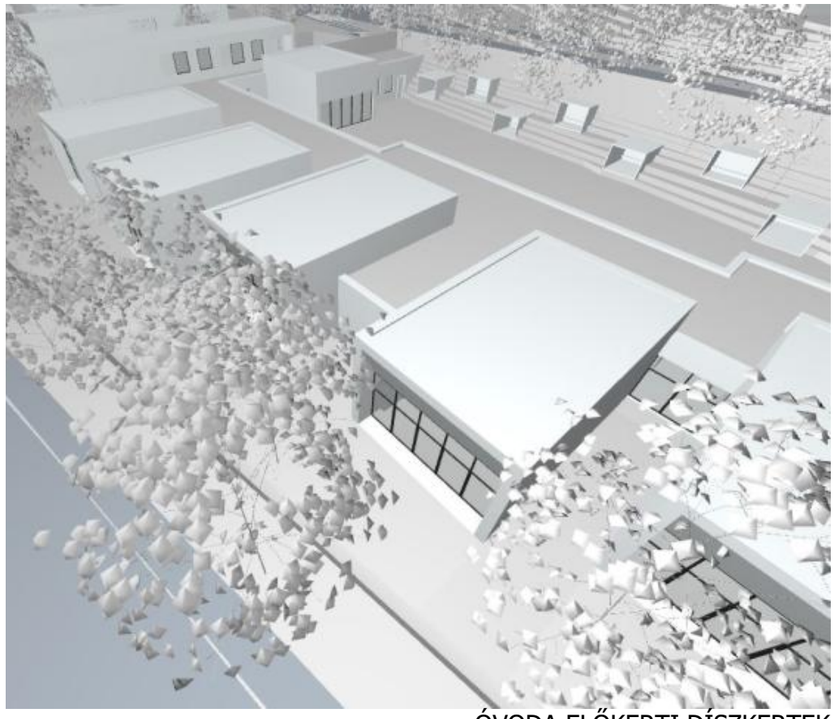
ÓVODA UDVAR ÉS ÉPÍTETT TÖMEGEK ÉRZÉKELÉSE



ÓVODA BELSŐ UDVAR



GYALOGOS TENGELY- BÖLCSŐDE FŐBEJÁRAT



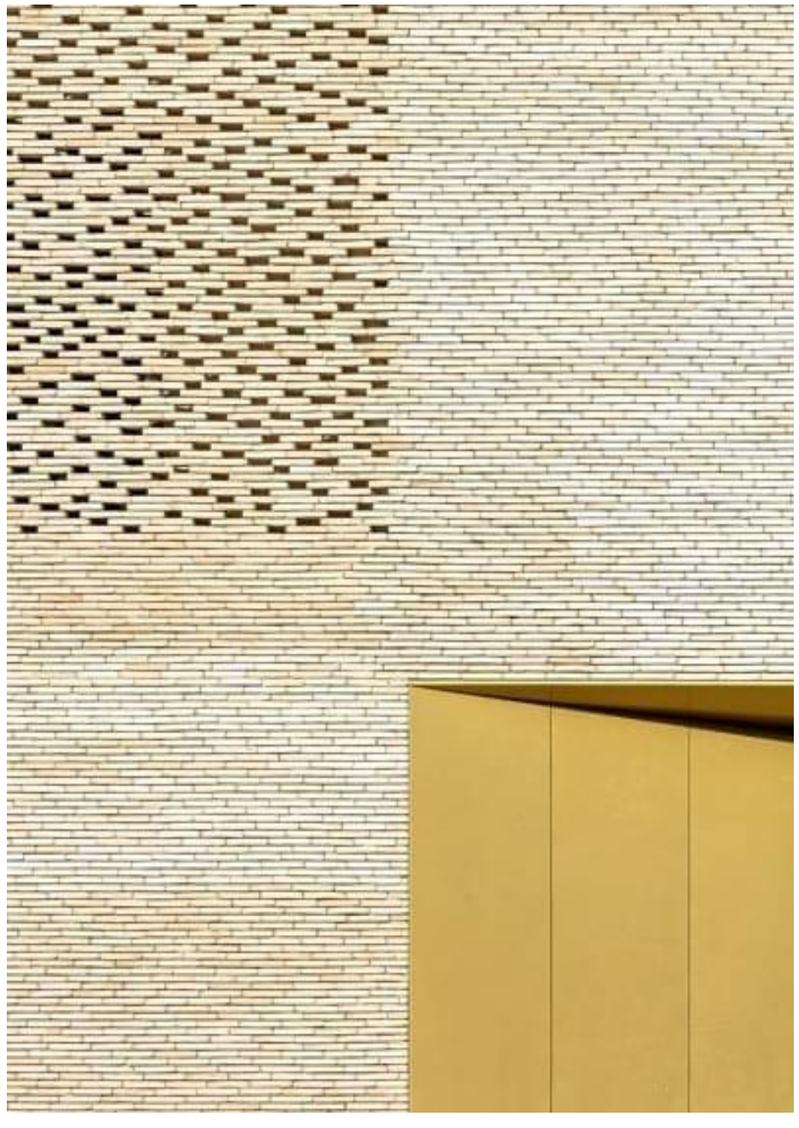
ÓVODA ELŐKERTI DÍSZKERTEK

ELŐKÉPEK







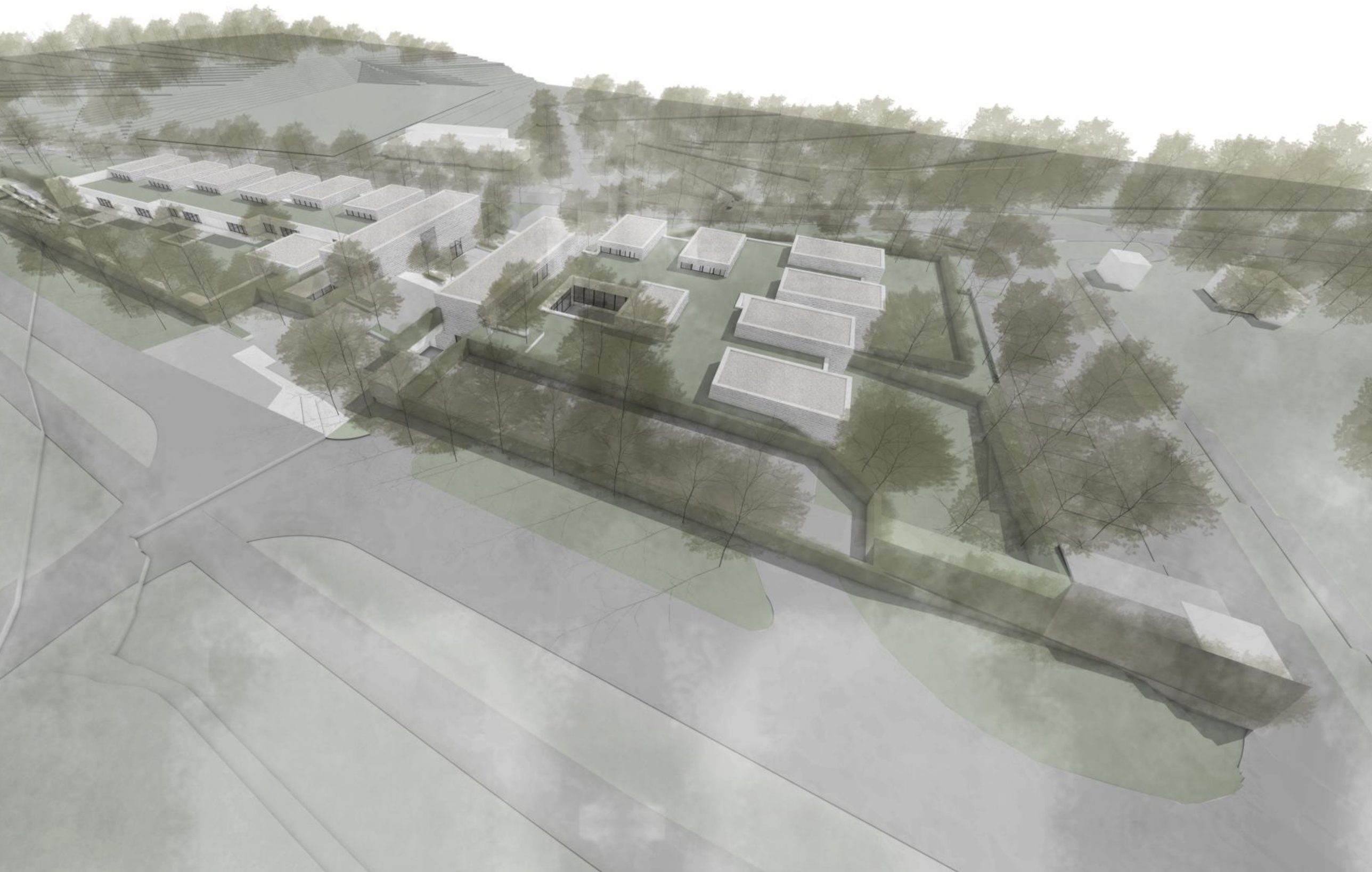




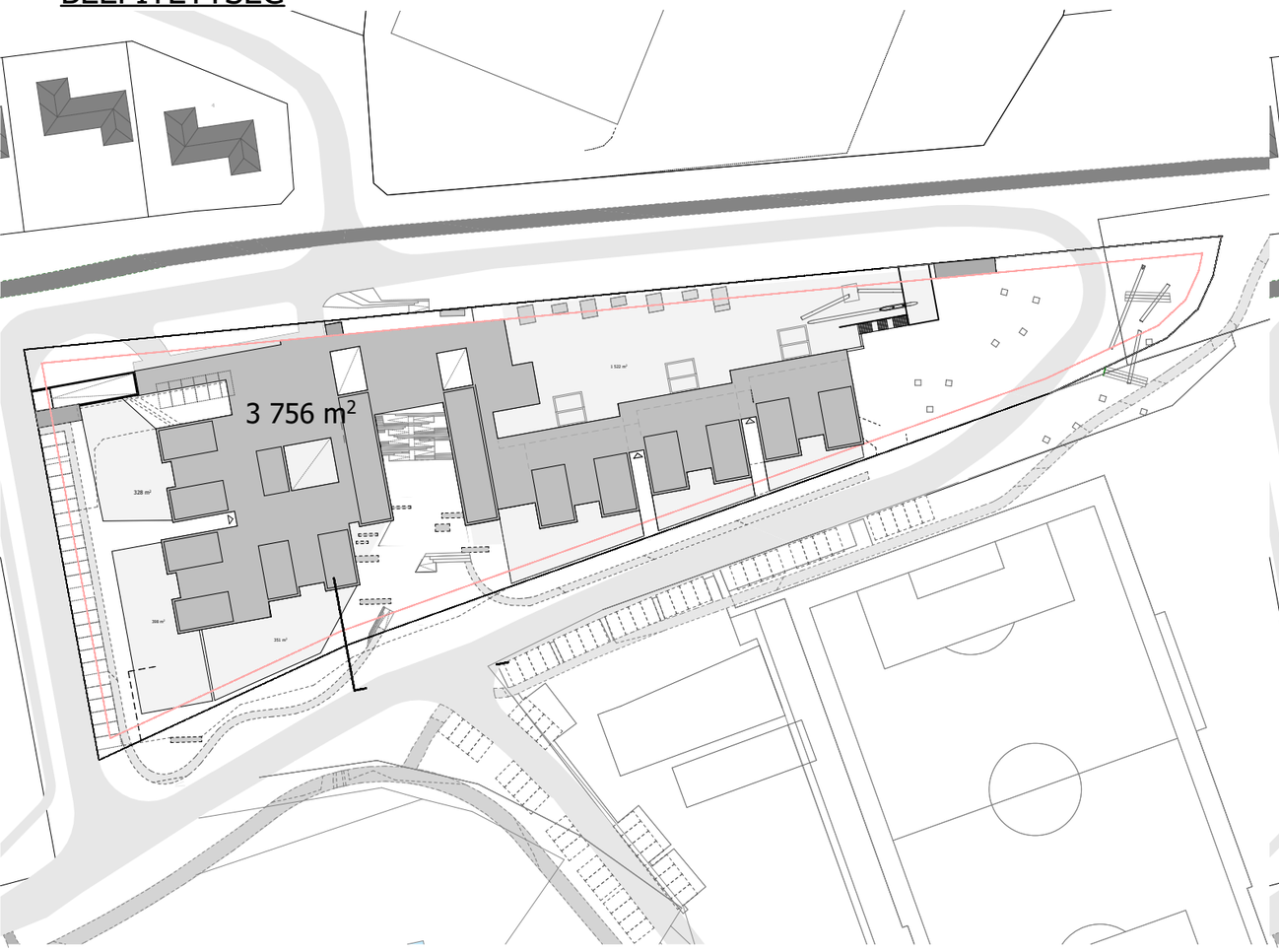








BEÉPÍTETTSÉG



ZÖLDFELÜLET



	szabályozási paraméterek	tervezett állapot
helyrajzi szám	9285/2	9285/2
telek teljes területe	11402 m²	11402 m²
övezetcsoport	Vi-4	Vi-4
karakter	Intézményi	Intézményi
beépítési mód	SZ	SZ

kialakítható legkisebb telek területe	3000 m²	3000 m²
kialakítható telek legkisebb szélessége	100 m	100 m
telek legnagyobb beépítési mértéke terepszint felett	50% 5701 m²	elvi számítás 33,39% 3756 m²
telek legnagyobb beépítés mértéke terepszint alatt	50% 5701 m²	0% 0 m²
telek legkisebb zöldfelületi aránya	30% 3420,6 m²	36% 4119,75 m²
épület legnagyobb épületmagassága	9,5 m	4,5 m

Szintterület:
Bölcsőde (főzőkonyhával):1802 m²
Óvoda: 1360 m²

Opponencia

A Biatorbágy Forrás utcai ingatlanon (hrsz: 9285/2) tervezett Bölcsőde-Óvoda tervéhez

Felelős építész tervező: Szécsi Margit (ARC-S ENGINEERING AND DESIGN KFT.)

A tervezési feladat nem előzények nélküli: a felvázolt koncepció már 2021 tavaszán ’megmérettetésre’ került a városi tervtanács előtt, mely egy szakmailag nagyon alapos opponensi vélemény alapján a tervek újragondolását kérte a tervezőtől.

Nem evidens, hogy az ilyen kérések meghallgatásra találnak – de ez a terv jó példája annak, hogy ha a tervező szándéka nem a tervezés mielőbbi lezárása, hanem a koncepció, és ezáltal a tervek – főleg egy közösséget kiszolgáló ’középület’ vonatkozásában – a közösség tényleges céljainak való megfeleltetése, akkor az eredményre vezet(het).

A korábbi opponenciában felvetett kritikák szinte mindegyikét igyekezett a tervező figyelembe venni és orvosolni, jellemzően sikerrel. Ezek közül kiragadnám a jelentősebb, egyértelműen pozitív irányba mutató változtatásokat:

- az új terv igyekezett immár behatóbban vizsgálni a környezet településbéli valós elhelyezkedését, megközelíthetőségét; szerepét a városszövetben. Természetesen az opponencia által hiányolt ’mesterterv’ kialakítása most sem tudott a tervező lehetőségei között szerepeni, de a lefolytatott vizsgálatok – ha nem is tudták helyettesíteni azt, de lagalább igazolni tudták az (új) koncepciót.
- a településközpontot idéző (kissé talán álságos) magastetős építészeti együttes helyett kedvezőbb, terepbe illesztett lapostetős forma jelent meg, mely kedvezőbben tud illeszkedni a lejtős terepbe, s funkcionálisan is kedvezőbb helyzetet teremtett a kihasználhatatlan padlásterek és bevilágítók elhagyásával.
- a nehezen értelmezhető, lényegében kizárólag parkolókból kialakított városi köztér megszűnt, a feltárás ezáltal érezhetően kedvezőbb lett.

A fenti – egyértelműen kedvező – változtatások dokumentásása a tervanyaghoz mellékelt munkaközi alaprajzok változásain keresztül is lekövethető. Látható, hogy a tervező a cél érdekében nem tekintett semmit sem ’kőbe vésettnek’, s ezt az építészeti alázatot mindenképp értékelendő tervezői magatartásnak kell tekinteni.

Mindazonáltal pár kérdés továbbra is megfogalmazódik, s ezeket megfontolásra a tervező figyelmébe ajánlanám:

- a kubus-szerű, terepbe süllyesztett formavilág letisztultsága nem megkérdőjelezhető – de… biztos meg lehet, vagy meg szabad itt állni? A kisgyermekeknek (főleg a bölcsödéseknek) elég ez? Nehéz megfogalmazni, mi az, amit apró hiányként felvetek, de talán az a ’szerethetőség’ fogalma lehet. Fontos lenne, hogy legalább az építész meg tudja fogalmazni – legalább saját magának – hogy mi lesz az, amit a használó közösség (esetünkben a 2-6 éves korosztály) szeretni fog, szeretni tud majd ebben a házban; azaz melyek lesznek azok a pontok, melyek

kötődést tudnak majd a gyermekek és a ház között létrehozni. Ennek tervi leképeződését nem igazán tudtam 'kiolvasni' a terv sorai közt.

- funkcionálisan nagyon sokat fejlődött a terv, de számomra megkérdőjelezhető mindkét intézmény esetében a szülői bejáratok szükségessége a 'főbejárat' mellett. Ha vannak szülői bejáratok, ahol jellemzően a gyerekek érkeznek és távoznak, mit jelent ez esetben a 'főbejárat' fogalma…? Nem a gyerekek a 'főszereplők' ebben a történetben…? A sok bejárat üzemeltetési és biztonságtecnikai problémákat is felvet, ezért ennek a kérdésnek a még egyszeri átgondolása indokolt lehet.
- a telepítés kétség kívül előnyére változott annak 'kettészelésével'. Mindemellett vágást elvégző markáns, lépcsős díszkertként kialakított gyalogos tengely pár kérdést azért szintén felvet: nem túlzó a léptéke, mértéke ebben a helyzetben? Tengelyszerűsége mellett a valós közlekedési igények talán mintha nem ezt indokolnák. Valanint értelmezhető ez (a korábbi opponencia által is jogosan felvetett azon helyzetben), ha a körülmények hatására csak az I. ütem, a bölcsőde épül meg…? Hogy és hol fejeződik be ez esetben az építészeti beavatkozás? Erre nem ad teljeskörű választ a terv; s gyaníthatóan ezt csak logisztikai kérdésként kezeli, nem pedig építészeti problémaként. Ezen felvetésre mindenképp javasolt egzakt választ adni – még most, nem pedig építéskor.
- az óvodai csoportszobák játszóudvara is felvet kérdéseket. Megértve és elfogadva a csoportszobák tájolási kényszerét, mégis ki kell mondani, hogy nem szerencsés a csoportszobák közútra nyitása, és elfordítása a játszóudvartól. A ház így is működik, de a gyerekek kültéri és beltéri tartózkodásának ugyanazon gondolat köré kellene szerveződnie. Az óvoda beépítésének észak felé történő elmozdításával és a játszódvar dél felé történő áthelyezésével a probléma akár kezelhető is lenne; ezáltal a játszóudvar (nem a legszerencsésebb) 'gödörszerűsége' is megszűnhetne; melynek létjogosultságát ugyan csúszdákkal lehet igazolni, de ki kell mondani, hogy nevelők által ellenőrizhetetlen helyzetű és balesetveszélyes helyeket, helyzeteket teremt.
- és utolsó apró észrevétel, hogy az akadálymentes parkolás nincs jelövel a helyszínrajzon, ezt az engedélyezési tervek szintjén kezelni szükséges.

A fenti kritikai észrevételek viszont másodlagosak a terv erényeihez képest, melyek a meghozott építészeti döntéseknek köszönhetőek. A változtatásra való készség olyan építészi erény, mely sajnos nem mindegyikünkben lelhető fel – de ez a terv ennek az erénynek egyértelmű prezentációjának tekinthető.

A fentiek mellett a tervet a Tervtanács számára elfogadásra javasolom.



Tarnóczky Tamás Attila építész

Budapest, 2021. szeptember 26.

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/101/23/2021 Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre
Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
7./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. szeptember 28.
Terv tárgya:	Bölcsőde és óvoda koncepció- és beépítési terve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Forrás utca HRSZ: 9285/2
Helyrajzi szám:	Biatorbágy, HRSZ: 9285/2
Tervező:	Szécsi Margit
Kérelmező:	Szécsi Margit
Tervtanácsi tagok:	Tarnóczky Tamás Attila, Pálfy Sándor DLA, Lenzsér Ágnes, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Tarnóczky Tamás Attila

Tervtanácsi állásfoglalás:
Tervtanács a Biatorbágy, Forrás utca 9285/2 hrsz-ú ingatlanra tervezett bölcsőde és óvoda koncepció- és beépítési tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a terveket **továbbtervezésre ajánlja a következő feltételek figyelembevételével:**

- A továbbtervezés során az épületek tömegalakítását és homlokzatképzését olyan finom építészeti megoldással kell kialakítani, hogy a ház „szerethetővé" váljon.
- Vizsgálni és ezt követően ábrázolni szükséges az akadálymentes parkolás lehetőségét.
- A továbbtervezés során el kell készíteni és ábrázolni kell az ingatlan környezet- illetve telekrendezését (burkolt- és zöldfelületek, növénytelepítések, fásítás (kertépítészeti terv), valamint az épülethez illeszkedő utcai kerítés terveit.

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) rendeletében (BTKR) foglaltakat fokozott figyelemmel kell betartani.

Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) számú rendelet V. fejezetében foglalt „Településkép érvényesítési eszközök" előírásaiban meghatározott településképi egyeztetés alapján, a településképi célok érvényesülése érdekében, a BTKR 14.§ (2) bekezdés szerint a településképi követelmények általános szabályaitól történő eseti eltérést a lapostetős kialakítás tekintetében támogatom.

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 rendelet alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció településképi szempontból megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség valamint az illeszkedés követelményeinek, azonban a környezeti adottságok, a környezet zöldfelületének védelme, a biztonságos telken belüli közlekedés, valamint a tervezett főépülethez harmonikusan illeszkedő közterületi kerítés megtervezése szükséges az állásfoglalásban foglaltak szerint.
A továbbtervezés és a kivitelezés során a zöldfelületek fejlesztésével a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó városépítészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni.

Biatorbágy, 2021. szeptember 28.

Rumi Imre
a tervtanács elnöke

Biatorbágy Város Főépítésze