

CSALÁDI HÁZ BEJELETÉSI KIVITELI TERVE SZAKMAI KONZULTÁCIÓ



HELYSZÍN
2051 Biatorbágy, Ferenc utca 35.
hrsz.: 1669

ÉPÍTETŐ
dr. Kutnyánszky Zsolt
és
dr. Kutnyánszky-Horváth Annamária

GENERÁL TERVEZŐ



atelierR design studio Kft.

atelierR design studio Kft.
BÁLINT ROZÁLIA -É01-6294
BÉK C-szám: C-1-4014
1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 6. VIII/ 2.
info@atelierr.hu +36 20 5511 245

KÉSZÍTETTE
 atelierR design studio Kft.
BÉK C- szám: C-1-4014
1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 6. VIII./2
www.atelierr.hu +36 20 5511 245

TERVTÍPUS
CSALÁDI HÁZ BEJELENTÉSI KIVITELI TERVE
VÁZLATTERV

ÉPÍTETŐ dr. Kutnyánszky Zsolt
dr. Kutnyánszky-Horváth Annamária

HELYSZÍN 2051 Biatorbágy, Ferenc u.35.; hrsz: 1669

FELELŐS TERVEZŐ Bálint Rozália okl. építésmérnök
É01-6294
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS Dizseri-Szilágyi Hajnalka
okl.építésmérnök

TERV MEGNEVEZÉSE

FEDLAP

LÉPTÉK

RAJZSZÁM

DÁTUM

REVÍZIÓ

2024. 05. 08.

000

MUNKASZÁM: 2326

HELYSZÍNRAJZ

1:300



AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK	
Övezeti jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Lke-1	O	700	14	30	60	50	0,70	6,0

BEÉPÍTÉSI ALAPADATOK:

Cím: Biatorbágy, Ferenc utca 35. HRSZ: 1669	építési övezet: Lke-1 kertvárosias lakóterület
Telek területe (tulajdoni lap szerint)	833 m ² , bontandó épülettel
Beépíthetőség	30% szabadonálló
Beépíthető terület max.	250 m ²
Beépített terület (Földszint+ fedett terasz)	241 m ²
Tervezett beépítési %	29,0% <30% MEGFELEL!

JELMAGYARÁZAT

—	JOGI TELEKHATÁR	3.50	MÉRETEZÉS - TELEKHATÁR
- - -	BEÉPÍTHETŐSÉG HATÁRA	3.50	MÉRETEZÉS - BEÉPÍTÉSI KONTÚR - TELEH.
— X —	MEGLÉVŐ KERÍTÉS VONALA	3.50	MÉRETEZÉS - ÉPÜLET-TELEKH. TÁVOLSÁGAI
— 242.0 —	SZINTVONAL ÉS MAGASSÁG	3.50	MÉRETEZÉS - ÉPÜLET
E	KÖZMŰ		

CSALÁDI HÁZ ÉPÍTÉSE

Építelő: Természetes személy
Rendeltetési egységek száma: 1
Színtek száma: Földszint + Tetőtér
Meglévő közműcsatlakozások:
Ívóvízbekötés, csatornabekötés, elektromos áram bekötés, földgáz bekötés

Ez a terv és az általa meghatározott létesítmény az 1999 évi LXXVI. törvény értelmében szerzői jogvédelem alatt áll.

3D link: <https://skfb.ly/oTMNB>



atelierR design studio Kft.
BÉK C- szám: C-1-4014
1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 6. VIII./2
www.atelierr.hu +36 20 5511 245

TERV TÍPUS

CSALÁDI HÁZ BEJELENTÉSI KIVETELI TERVE
VÁZLATTERV

ÉPÍTETŐ dr. Kutnyánszky Zsolt
dr. Kutnyánszky-Horváth Annamária

HELYSZÍN 2051 Biatorbágy
Ferenc utca 35.; hrsz: 1669

FELELŐS TERVEZŐ Bálint Rozália okl. építészmérnök
É01-6294
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS Dizseri-Szilágyi Hajnalka
okl. építészmérnök

STATIKUS TERVEZŐ
GÉPÉSZ TERVEZŐ

TERV MEGNEVEZÉSE

HELYSZÍNRAJZ

LÉPTÉK M 1:300
DÁTUM 2024. 05. 08.

RAJZSZÁM
REVÍZIÓ

002

MUNKASZÁM: 2326

LÁTVÁNYTERVEK



Ez a terv és az általa meghatározott létesítmény az 1999 évi LXXVI. törvény értelmében szerzői jogvédelem alatt áll.

- HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT**
1. HOMLOKZATI FEHÉR VÉKONYVAKOLAT (LÁBAZATI RÉSZEN VIZLEPERGETŐ)
 2. FA HOMLOKZATBURKOALAT ÁTLÁTSZÓ LAZÚROZÁSSAL
 3. FA NYILÁSZÁRÓK - 3 RTÉTEGŰ MELEGPEREMES ÜVEGÉZÉS
 4. AGYAGKERÁMIA SÍKCSERÉP (VILÁGOSSZÜRKE SZÍNEN)
 5. BEVONATOS ALUMÍNÍUM BÁDOGOS SZERKEZETEK (P-10 VILÁGOSSZÜRKE SZÍNEN)
 6. KÜLTÉRI FA SZERKEZETEK ÁTLÁTSZÓ LAZÚRRAL KEZELVE

3D link: <https://skfb.ly/oTMNB>



atelierR design studio Kft.
BÉK C- szám: C-1-4014
1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 6. VIII./2
www.atelierr.hu +36 20 5511 245

TERVTÍPUS

**CSALÁDI HÁZ BEJELENTÉSI KIVITELI TERVE
VÁZLATTERV**

ÉPÍTETŐ **dr. Kutnyánszky Zsolt**

dr. Kutnyánszky-Horváth Annamária

HELYSZÍN **2051 Biatorbágy**
Ferenc utca 35.; hrsz: 1669

FELELŐS TERVEZŐ **Bálint Rozália** okl. építészmérnök
É01-6294 *Bálint Rozália*

ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS **Dizseri-Szilágyi Hajnalka**
okl. építészmérnök

STATIKUS TERVEZŐ

GÉPÉSZ TERVEZŐ

TERV MEGNEVEZÉSE

LÁTVÁNYTERVEK

LÉPTÉK **M 1:83,33**

DÁTUM **2024. 05. 08.**

RAJZSZÁM

REVÍZIÓ

500

MUNKASZÁM: 2326

OPPONENCIA

Új lakóépület tervéhez

TELEPÜLÉSKÉPI SZAKMAI KONZULTÁCIÓHOZ
2051 Biatorbágy, Ferenc utca 35., hrsz: 1669

Építtető:

dr. Kutnyánszky Zsolt és dr. Kutnyánszky-Horváth Annamária

Tervező:

atelierR design studio Kft.
Bálint Rozália É01-6294
1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 6. VIII/2.

A tervezett lakóház Biatorbágy belső, egyik leghomogénebb területén kerül elhelyezésre.

A bemutatott épület jelenlegi változatában nem felel meg a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben rögzített előírásoknak.

A területre előírt beépítés oldalhatáron álló. A szomszédos telkek beépítése ténylegesen is oldalhatáron álló, egységesen. Ezzel szemben a tervező szabadonálló beépítést javasol, azaz a HÉSZ-től való eltérést kezdeményez.

Opponensi véleményem szerint ez a kérés akceptálható, de ez mellett szeretném rögzíteni az alábbiakat:

- a javasolt szabadonálló beépítés kétoldali, 3 méteres oldalkerteket generál, szemben az oldalhatáron álló beépítéssel, ahol ugyanezen épületszélesség mellett egy összefüggő 6 méteres oldalkert jöhetne létre. Nem nehéz belátni, hogy a 3 méter széles oldalkertek használhatatlanok, szemben egy szélesebb oldalkerttel. A szabadonálló beépítés egyetlen előnye, hogy minden irányba nyithatóak ablakok; de ez egy ilyen hosszú, keskeny telken kialakítható beépítés mellett ez csak látszólagos előnyt jelent – többet visz, mint hoz.

A tervezett beépítés az utcafronti garázsbehajtókkal kapcsolatos tiltással is szembemegy. Elvileg a javasolt garázkialakítás is jóváhagyható, de azzal, hogy a beépítés visszahúzását a jelenlegi 5 méteres előkertnél lényegesen visszább húzva, akár annak mértékének kétszereséig javasolt kialakítani. Fontos az utcakép sorolt magastetős megjelenése, egy ilyen, lapostetővel elképzelt utcafronti garázs mássága mindenképp tompítandó – ennek egyik lehetősége az épület határozottabb visszahúzása (ami viszont sajnos az egyetlen használható kertrész, a hátsókert területének sajnálatos csökkentésével jár).

A garázs lapostetős kialakítása azon túl, hogy nem illeszkedik az utcaképbe, nem is felel meg a HÉSZ és a Településképi Rendeletben megfogalmazott jogi előírásoknak. A bemutatott, 5%-os lejtésű lapostető

elfogadható, ha a garázs és a közterület viszonya/távolsága valamilyen (akár a fentebb említett) módon kezelve van.

Összefoglalva a fentieket:

A tervező – feltételezhetően megrendelői kérésre – a nehezebb utat választotta.

Lehet ebbe az irányba menni, opponensként ezt el tudom fogadni, de javasolnám mind a tervezőnek, mind a megrendelőnek az előírás szerinti oldalhatáron álló beépíthetőség kérdésének még egyszeri megfontolását – mert meggyőződésem, hogy (ez ugyan építészeti kihívás, de) kedvezőbb eredményre vezetne.

2024. május 9.



Tarnóczky Tamás Attila építész

+36 30 275 4614

opponens



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: F/123/7/2024.

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 3./2024. számú konzultációs véleménye

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2024. 05.09.
Terv tárgya:	Biatorbágy lakásos családi lakóház
Tervezett építés helye:	Biatorbágy Ferenc utca 35. sz. 1669. hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 1669. hrsz
Tervező:	Bálint Rozália
Kérelmező:	Bálint Rozália
Tervtanácsi tagok:	Láris Barnabás, Major György DLA, Tarnóczy Tamás Attila, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Tarnóczy Tamás Attila

Tervtanácsi konzultációs vélemény:

A Tervtanács a tárgyi lakóépület bemutatott terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és az alábbi tervtanácsi állásfoglalást hozza:

A tervtanács a benyújtott terveket az opponensi véleményben leírt figyelembevételével a tárgyi tervek alapján az épület megvalósítását **az alábbi feltételekkel támogatja:**

Az épület telepítésének módosítása szükséges az építési vonal tekintetében. Az építési vonalat a tervezési koncepció alapján 10 méterben célszerű meghatározni.

Az épület utcai részénél megjelenő lapostetős épületrész hatását növényzettel kell tompítani. A tervezési terület növényzete, térburkolata, annak megjelenési struktúrája, valamint közterületi kapcsolatának városképbe illeszkedő kialakítása is kerüljön megtervezésre, komplex környezetalakítási és kertépítészeti tervben.

A Tervtanács BTKR V. fejezetében foglalt „Településkép érvényesítési eszközök” előírásaiban a településképi célok érvényesülése érdekében, a 14.§ (2) bekezdés szerint a településképi követelmények általános szabályaitól történő eseti eltérést támogatja, a beépítési módot és a lapostetős, illetve az alacsony hajlásszögű tetőket a tervek szerint javasolja megvalósítani.

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 (BTKR) a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció településképi szempontból olyan építészeti javaslatot fogalmaz meg, amelynek fentiek szerinti korrekciója esetén a terv megvalósíthatóvá válik és településképi szempontból megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség követelményeinek.

Biatorbágy, 2024.05.13.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

