

2LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET - BIATORBÁGY, BETHLEN G. 80. HRSZ 1411/2

megbízó: Szőcs Lajos 2051 Biatorbágy Szent István u. 6.

tervező: zea-R építésműterem 2051 Biatorbágy Szent István u. 4.

Nagy Iván DLA, Tótpál Judit DLA, Wéber Katalin építészek

A tervezési megbízásunk eredetileg egy meglévő lakóépület átalakítására-bővítésére szólt. A tervezési feladat kezdetén javasoltuk a megbízónak az épület bontását és új épület építését. A Megbízó ragaszkodott a meglévő épület megtartásához, ezért a tervezés ennek megfelelően folyt. Az építkezés megkezdése után, a részleges bontások végzése közben vált számára nyilvánvalóvá, hogy egy új épület építése sok szempontból előnyösebb a számára, így a tervek módosítására kaptunk megbízást.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ LEÍRÁSA

TERVEZÉSI HELYSZÍN

Az összközműves belterületi ingatlan Biatorbágyon a városközpont közelében található.

A környék telekosztása, városszerkezete a 19. század második felében alakult ki az ún. urasági tag felosztásával. a telket határoló Mester utca az egykori települési határon húzódik.

A későbbiekben a teleket megosztották. Az 1970-es évek végén, a vasút áthelyezésével, Bia és Torbágy falvak egykori határán új településközpont kialakítására nyílt lehetőség. Egykor a vasút elválasztotta egymástól Biát és Torbágyot, a vasút menti településrészek Biának és Torbágnak a „faluvégét” jelentették. Mára, a vasút helyén formálódó új városközpontnak köszönhetően, ezek a területek felértékelődtek.



hrsz1158/19 telek déli része a tervezési terület

A Bethlen G. utca és Mester utca sarkán található telken egy többször átalakított és bővített lakóépület áll. A felmérési terv alapján feltételezhető, hogy az épület eredeti állapotában tornácos, oldalhatáron álló lakóház volt. A tornác beépítésével és a belső térkincs átszabásával alakítottak ki újabb szobákat és vizesblokkot az épületben. Az építészeti részletekből is jól látszik, hogy az egykori települési határon futó mai Mester utca nem is olyan régen, nem létezett, ezért mutat az épület jelentéktelen „oldalhatáros” homlokzatot az új városközpont irányába. A mai Mester utca előzménye egy gyalogos köz volt.



A tervezési koncepció kialakítása során fontos szempont volt, hogy az épület „sarokházként” tegyen gesztusokat a Mester utca és a városközpont irányába. A Bethlen G. utcai beépítés hagyományos oldalhatáron álló. A Mester utcai beépítés heterogén: meghatározó elemei az emeletes tömegű, lapostetős városháza és a háromszintes, kishajlású tetővel fedett egészségház. A Mester utca északi oldala a városközpont területéhez tartozik, a környék karakterváltása folyamatban van.



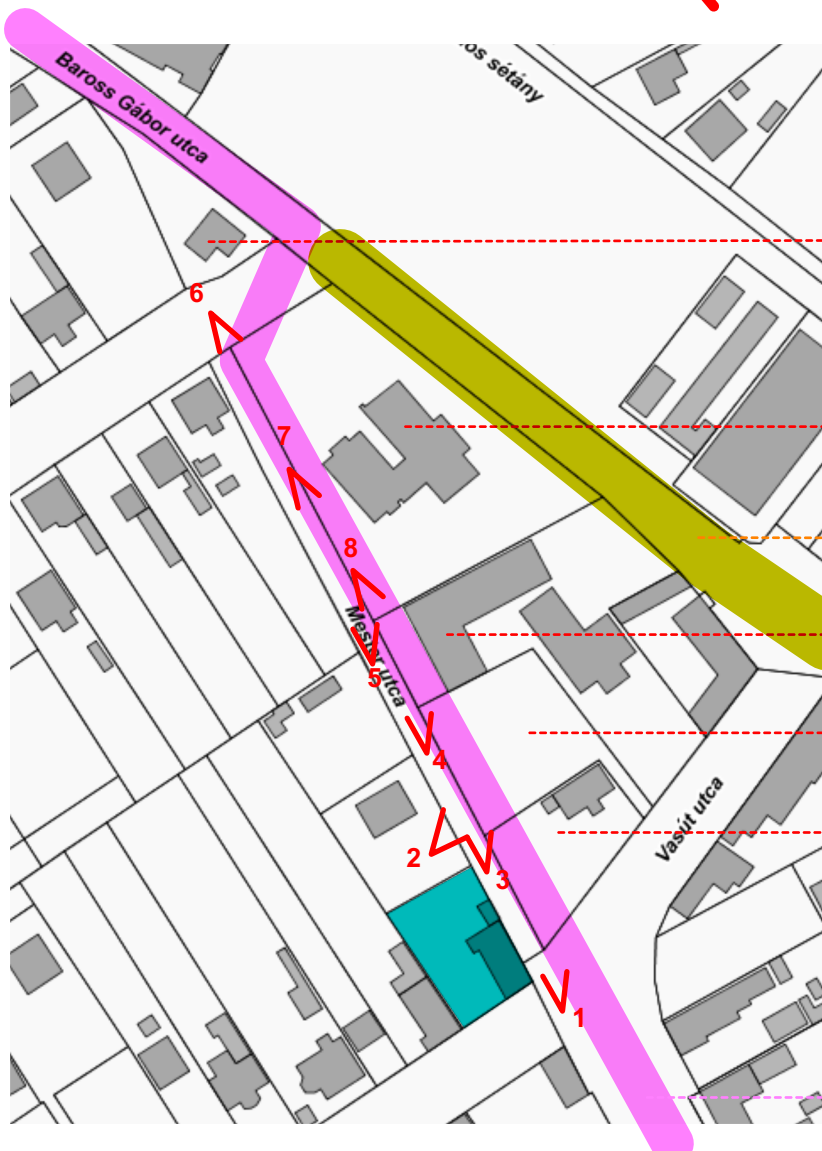
Bia és Torbágy határa
1966-ig

tervezési terület

Bp. Kelenföld-Hegyeshalom vasútvonal
1979-ig

e kettős határterületen helyezkedik el
Biatorbágy új városközpontja:

- a felhagyott vasúti terület nehezen szervül a kialakult utcahálózatba
- az épületek telepítése jellemzően a vasúti időkől származik, sok lakótelek fordít háttal a központ területének
- a Városháza / Főter közvetlen környezetének városiasabbá tétele érthető törekvés
- a Városháza és a szomszédos Egészség ház jelentették számunkra az igazodási pontot



lapostetős sarokház a '70es évekből

lapostetős városháza a '70es évekből
+ lapostetős bővítés a '90es években

városközpont-fejlesztési tervek szerint
sétáló utcává alakítandó terület

kishajlású tetejű egészség ház

fejlesztési terület
jelenleg parkoló

beékelődő lakótelek

gépjármű és buszforgalom
tervezett nyomvonala



Az Egészségház tűzfalas homlokzata zárt sorú csatlakozást vár a mai parkoló területén létesülő épülettől.
A szomszédos családi ház telke, mely a tervezési terület szembeszomszédja, egyelőre kellemetlenül leszűkíti a közterületet.

A Mester utca egyik oldala kisvárosi városközpont karakterű, másik oldala az egykori gyalogos köz melletti, oldalhatáros beépítésű lakótelek karakterű, melléképületekkel és egy telekosztással létrejött családi házzal.



A Mester utca korábban gyalogos köz volt, torkolata ma is nagyon szűk.
A tervezés során ezért tartottuk fontosnak a beépítés visszahúzását.



Az Egészségház főbejárata az arculatváltás előtt álló Mester utcára nyílik.

TERVEZÉSI PROGRAM

A Megbízóval egyeztetett tervezési program szerint a saroktelek pozíciót kihasználó 2 lakásos lakóépület kialakítására kaptunk megbízását.

A két lakás szintben különül el egymástól.

Fontos szempont volt az épület ütemezhető belsőépítészeti kialakítása.

A Megbízó és családja hosszú távon tervez: a jelenleg három fős család élettere első ütemben a földszinti lakás, melyben a lakó- és kiszolgáló tereken túl kéthálószoba található. A földszinten kap helyet a két autó tárolására szolgáló garázs, valamint a gépészeti helyiség is.

A jövőben, a család felnőtt gyermeke és jövőendő családja a szülők lakása fölött, azzal megegyező kialakítású emeleti lakásban él majd. A fiatal család növekedésével a garázs fölötti térben kerül kialakításra a némi szeparációt lehetővé tevő gyerekbirodalom: hálószobákkal, játszó- és tanulótérrel, ún. gyereknaplival.

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

Az épület telepítése során, az előírt oldalhatáron álló beépítési mód mellett fontos volt számunkra:

- a telken álló fenyőfa megtartása
- a saroktelek helyzetből adódóan valódi sarokház tervezése
- a Bethlen G és Mester utcák sarkára való illesztés oly módon, hogy a telekadta lehetőségeknek megfelelően a most nagyon szűk Mester utca légtere növekedjen
- a Mester utcán várható forgalomnövekedés ellenére élhető kert kialakítása.

Az épület tömegalakítása, építészeti karakterének tervezése során egyértelmű volt számunkra, hogy a terület karakterváltó folyamatában az új, városias karakter erősítése a cél. A tervezési telek közvetlen környezetének meghatározó elemei a lapostetős városháza és a kishajlású tetővel fedett egészségház, melynek hatalmas tűzfalként kialakított homlokzata zárt sorúan beépülő folytatást vetít előre arra a területre, mely a tervezési területtel szemközt található.

A településképi rendelet adott övezetre a következőt írja elő:

a) Egyedi építészeti követelmény:

aa) Az épület tömege kövesse az utcában nagyobb arányban található – jellegadó – épülettömegeket, tetőformákat.

ab) Épületek utcai homlokzatának azokon a területeken, ahol nincs építési vonal meghatározva a HÉSZ mellékletekben, ott az épületeknek egymáshoz igazodniuk kell, az utcára/utcaszakaszra jellemző építési vonalat kell tartani. Nagyobb előkert távolság, kialakítása indokolt esetben településképi konzultáció alapján lehetséges.

ac) Az épületek alakítása során a hagyományos anyagok mellett a korszerű-modern, időtálló anyagok is alkalmazásra kerüljenek.

A települési arculati kézikönyv adott övezetre (kertvárosi övezet) a következőket javasolja:

- A tetőforma ne legyen túltördelt, mediterrán típusú! A tetőforma lehet (kontyolt) nyereg, (kontyolt) sátoztető. A tető hajlásszöge 40-45° lehet, vagy lapostető!

Ezért kétszintes, lapostetős épületet terveztünk, mely a súlypontjában elhelyezkedő lépcsőház mentén két, egymástól síkban elhúzott részre osztható: a Mester és Bethlen G. utcák sarkán álló tömeg az emeleti sarokablakkal a vasút utca torkolata felé fordul, ezzel a gesztussal gyökeresen átalakítva az útkereszteződés karakterét. A visszahúzott épületrész földszintjén található gépjárműtároló a telekhatártól több mint 5 méter távolságot tart. A fölötté lévő, emeleti konzolos tömeg az alatta lévő bejáratoknak esővédelmet is biztosít.

A tervezés során az additív jellegű épülethasználatot jelzi a tömegek színezése (fehér – halványzürke – sötétzürke).

A tervezett zöldtető az épület energiaigényét, hangszigetelő képességét és a záporosók lefolyását kedvezően befolyásolja csakúgy, mint a levegő minőségét. Nem elhanyagolható az sem, hogy az utca túloldalán, ahol a megengedett beépítési magasság jóval nagyobb, a várható új középületek ablakából feltáruló zöld látvány kedvezőbb lesz.

BEÉPÍTÉSI ÉS LÉTESÍTMÉNY ADATOK:

telek helyrajzi száma: 1411/2	legkisebb zöldfelület: 50%
építési övezet jele: Lke-2	zöldterület: 393,05 m ²
legkisebb telekméret: 600 m ²	zöldfelületi mutató: 56,17%
rendeltetés: lakóépület	legnagyobb szintterületi mutató: 0,70
beépítési mód: oldalhatáron álló	szintterületi mutató: 0,64
telekterület: 699,8 m ²	bruttó szintterület: 447,84 m ²
bruttó beépített terület: 201,32 m ²	legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
maximális beépíthetőség: 30%	épületmagasság: 5,91 m
beépítési százalék: 28,77%	szintszám: F+1

Biatorbágy, 2021. 12. 20.

Tótpál Judit DLA

Nagy Iván DLA

Wéber Katalin

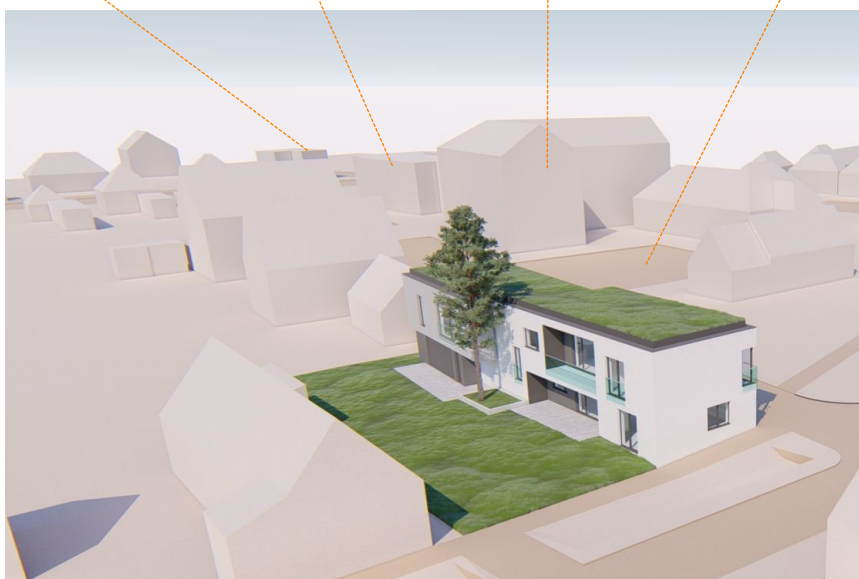
tervezők

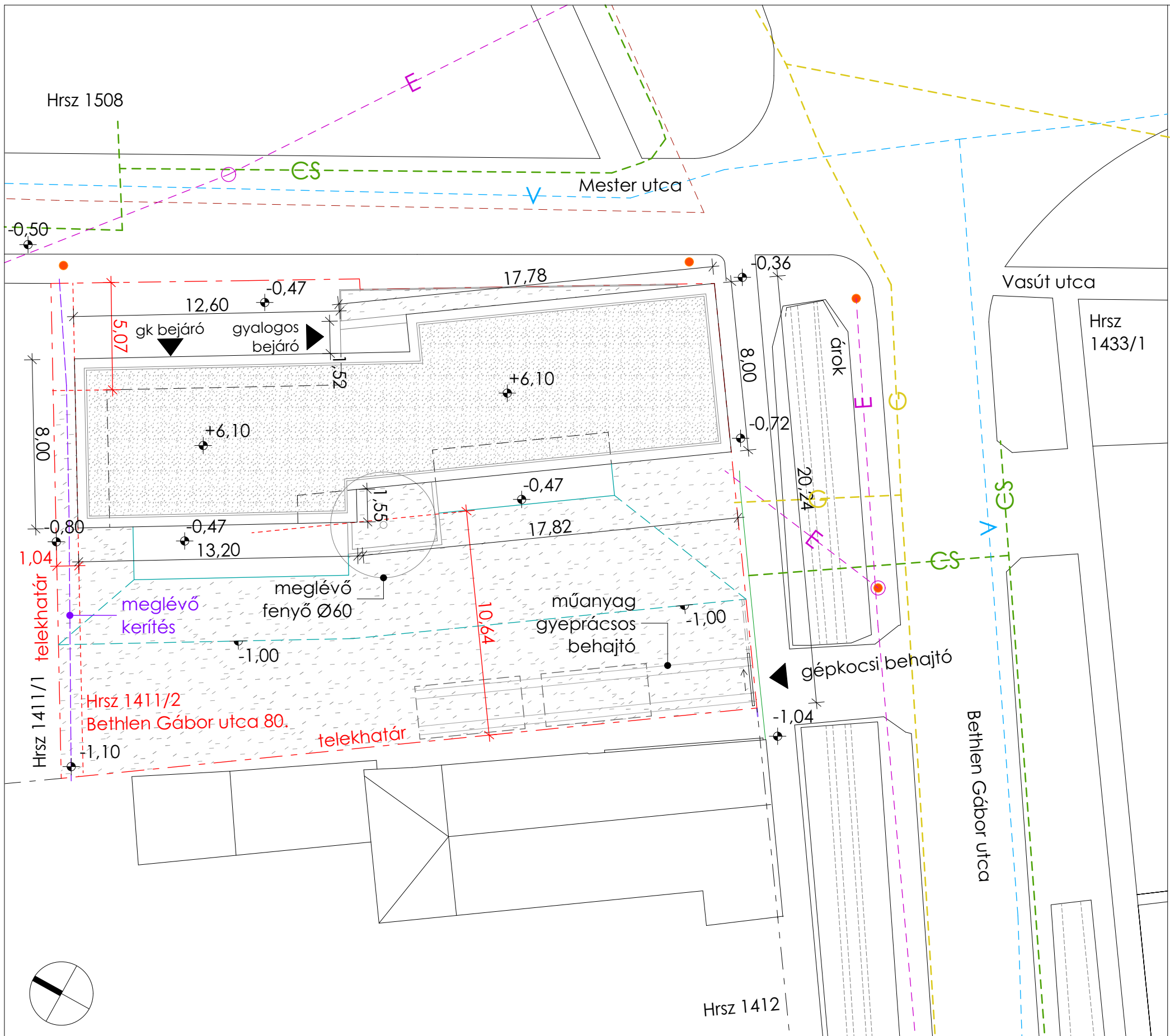
lapostetős épület
Petőfi - Baross G. sarok

lapostetős városháza

egészség ház
kishajlású tetővel

fejlesztési terület





BEÉPÍTÉSI ADATOK

telek helyrajzi száma:	1411/2
rendeltetés:	lakóépület
építési övezet jele:	Lke-2
beépítési mód:	O - oldalhatáron álló
legkisebb telekméret:	600 m ²
telekterület:	699,8 m ²
bruttó beépített terület:	201,32 m ²
maximális beépíthetőség:	30%
beépítési százalék:	28,77%
legkisebb zöldfelület:	50%
zöldterület:	393,05 m ²
zöldfelületi mutató:	56,17%
legnagyobb szintterületi mutató:	0,70
szintterületi mutató:	0,64
bruttó szintterület:	447,84 m ²
legnagyobb épületmagasság:	6,0 m
épületmagasság:	5,91 m
szintszám:	F+1

KÖZMŰVEK

	ivóvízközmű
	szennyvízcsatorna
	villamosenergia
	gázközmű
	csapadékvíz csatorna
	közvilágítás oszlopa

±0,00 = 175,94 mBf

BIATORBÁGY, Bethlen G. u. 80. hrsz1411/2
LAKÓÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSE ÉS BŐVÍTÉSE
2 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLETTÉ
módosított bejelentési tervdokumentáció
MEGBÍZÓ
Szócs Lajos
2051 Biatorbágy Szent István u. 6.

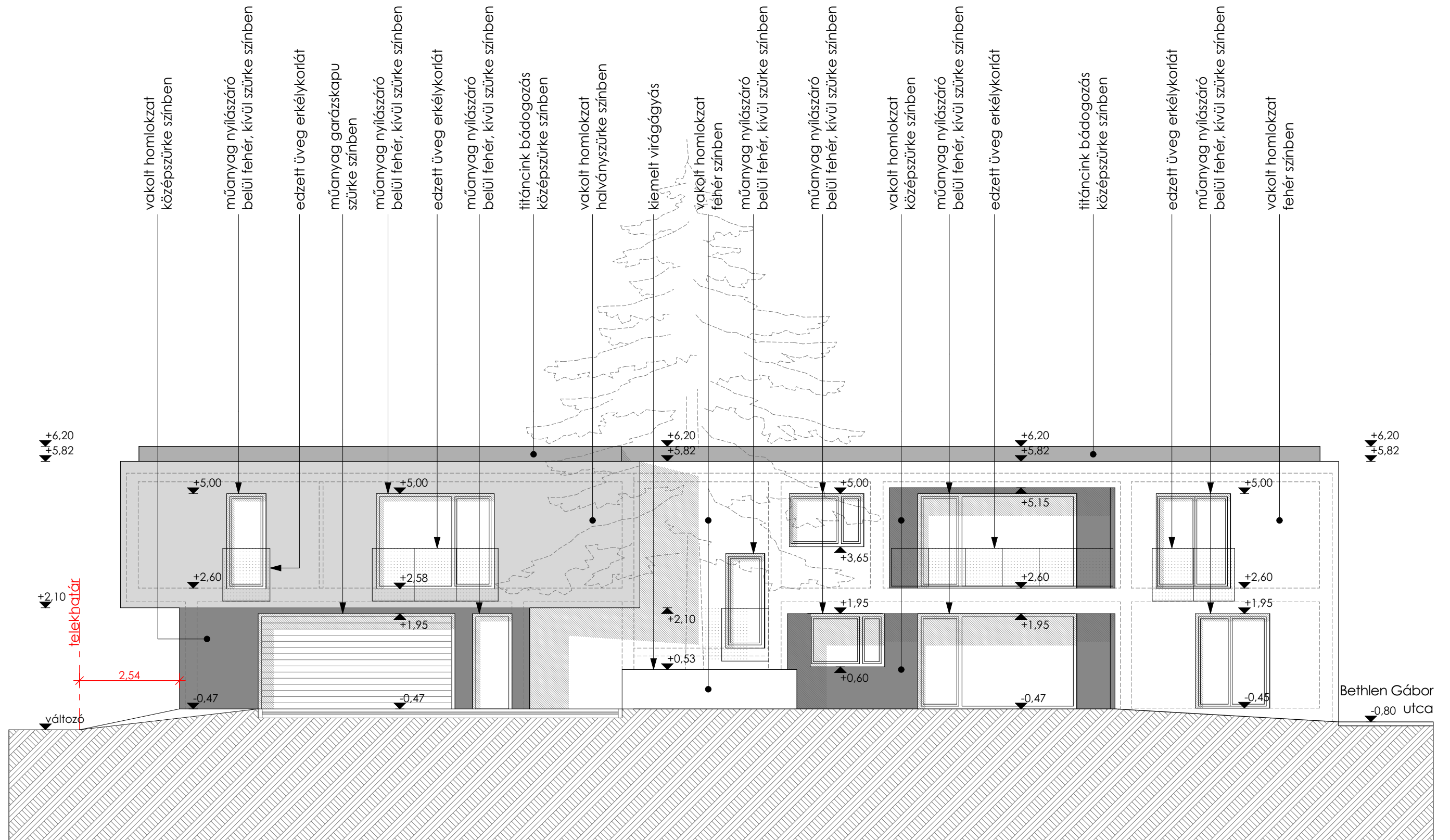
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
ZEa-R ÉPÍTÉSZMŰTEREM BT.
2051 Biatorbágy, Szent István utca 4.
Nagy Iván DLA építész, vezető tervező É1 01 0100,
Tótpál Judit DLA építész É1 13 0418,
Wéber Katalin építész É01 6640

MEGJEGYZÉSEK
- A méretek a helyszínen ellenőrizendők, méretellenőrzésből adódó költségek a kivitelezőt terhelik!
- A tervdokumentációban foglaltaktól csak a tervező írásbeli jóváhagyásával lehet eltérni!
- A tervdokumentációban szereplő termékmegnevezések csak a minimális műszaki követelmények, irányadó minőségi tulajdonságok, esztétikai megjelenés miatt kerülnek megnevezésre.
- Tervezőnek semelyik gyártóval, vagy forgalmazóval elkötelezettsége nincs.
- A termékektől eltérni csak a megnevezett termékekkel való egyenértékűséget igazoló műszaki rajzok, tanúsítványok és rendszerleírások felülvizsgálata után lehet!
- Ez a terv csak a építészeti részletrajzokkal és a tartószerkezeti tervvel együtt érvényes, azokkal összehangolva, együtt értelmezendő!
- Ez a terv a zeA-R Építésműterem Bt. szellemi tulajdonát képezi, védelméről a 1999. évi LXXVI törvény rendelkezik.

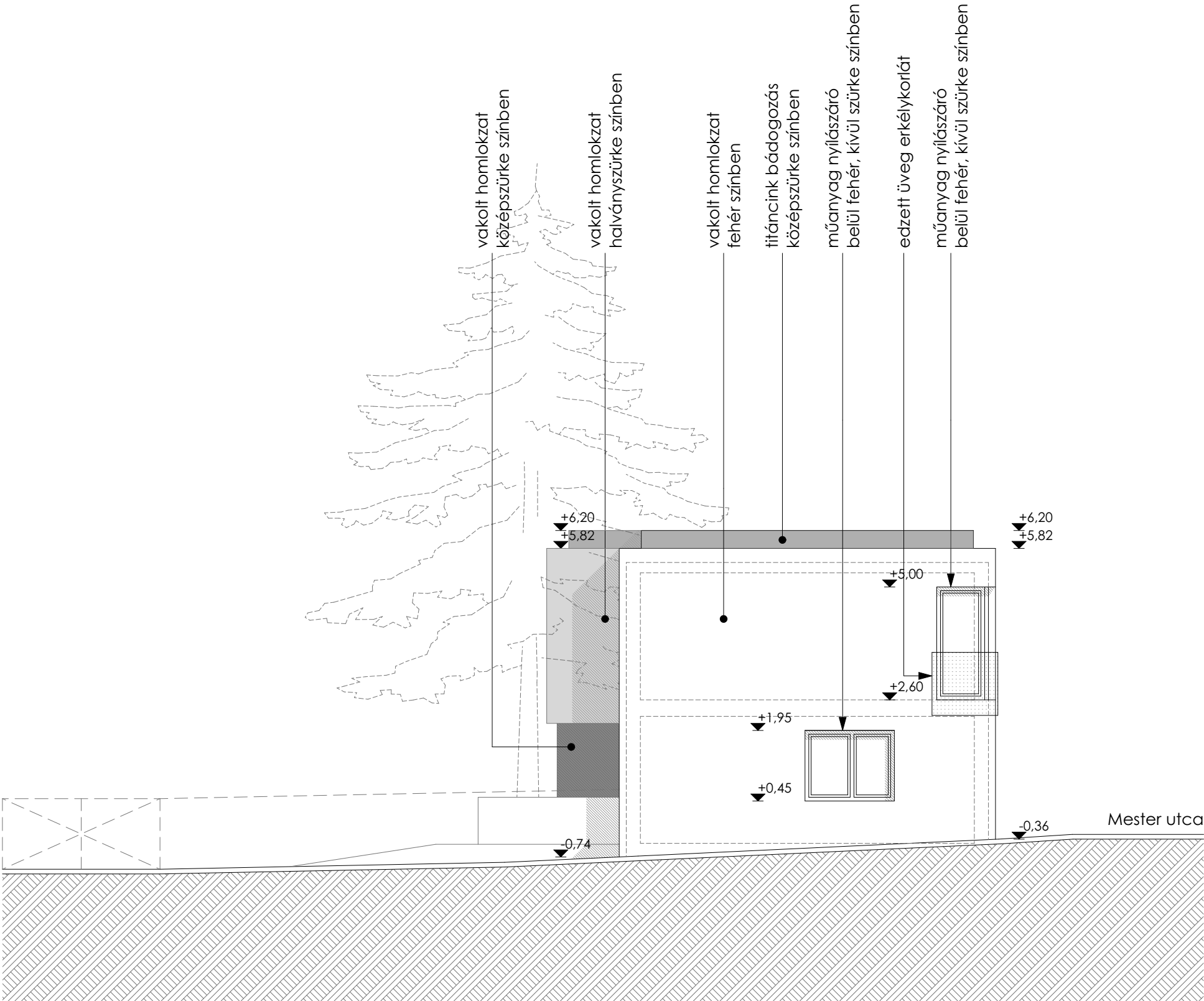
Helyszínrajz

LÉPTÉK	DÁTUM
M1:200	2021. december 12.

ET01



BIATORBÁGY, Bethlen G. u. 80. hrsz1411/2 LAKÓÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSE ÉS BŐVÍTÉSE 2 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLETTÉ módosított bejelentési tervdokumentáció MEGBÍZÓ Szőcs Lajos 2051 Biatorbágy Szent István u. 6.	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ ZEÁ-R ÉPÍTÉSZMŰTEREM BT. 2051 Biatorbágy, Szent István utca 4. Nagy Iván DLA építész, vezető tervező É1 01 0100, Tótpál Judit DLA építész É1 13 0418, Wéber Katalin építész É01 6640	MEGJEGYZÉSEK - A méretek a helyszínen ellenőrizendők, méretellenőrzésből adódó költségek a kivitelezőt terhelik! - A tervdokumentációban foglaltaktól csak a tervező írásbeli jóváhagyásával lehet eltérni! - A tervdokumentációban szereplő termékmegnevezések csak a minimális műszaki követelmények, irányadó minőségi tulajdonságok, esztétikai megjelenés miatt kerülnek megnevezésre. - Tervezőnek semelyik gyártóval, vagy forgalmazóval elkötelezettsége nincs. - A termékektől eltérni csak a megnevezett termékekkel való egyenértékűséget igazoló műszaki rajzok, tanúsítványok és rendszerleírások felülvizsgálata után lehet! - Ez a terv csak a építészeti részletrajzokkal és a tartószerkezeti tervvel együtt érvényes, azokkal összehérendő, együtt értelmezendő! - Ez a terv a zeá-R Építésműterem Bt. szellemi tulajdonát képezi, védelméről a 1999. évi LXXVI törvény rendelkezik.	DÉLNYUGATI HOMLOKZAT		ET10
			LÉPTÉK M1:100	DÁTUM 2021. december 12.	



BIATORBÁGY, Bethlen G. u. 80. hrsz1411/2
LAKÓÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSE ÉS BŐVÍTÉSE
2 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLETTÉ
módosított bejelentési tervdokumentáció
MEGBÍZÓ
Szőcs Lajos
2051 Biatorbágy Szent István u. 6.

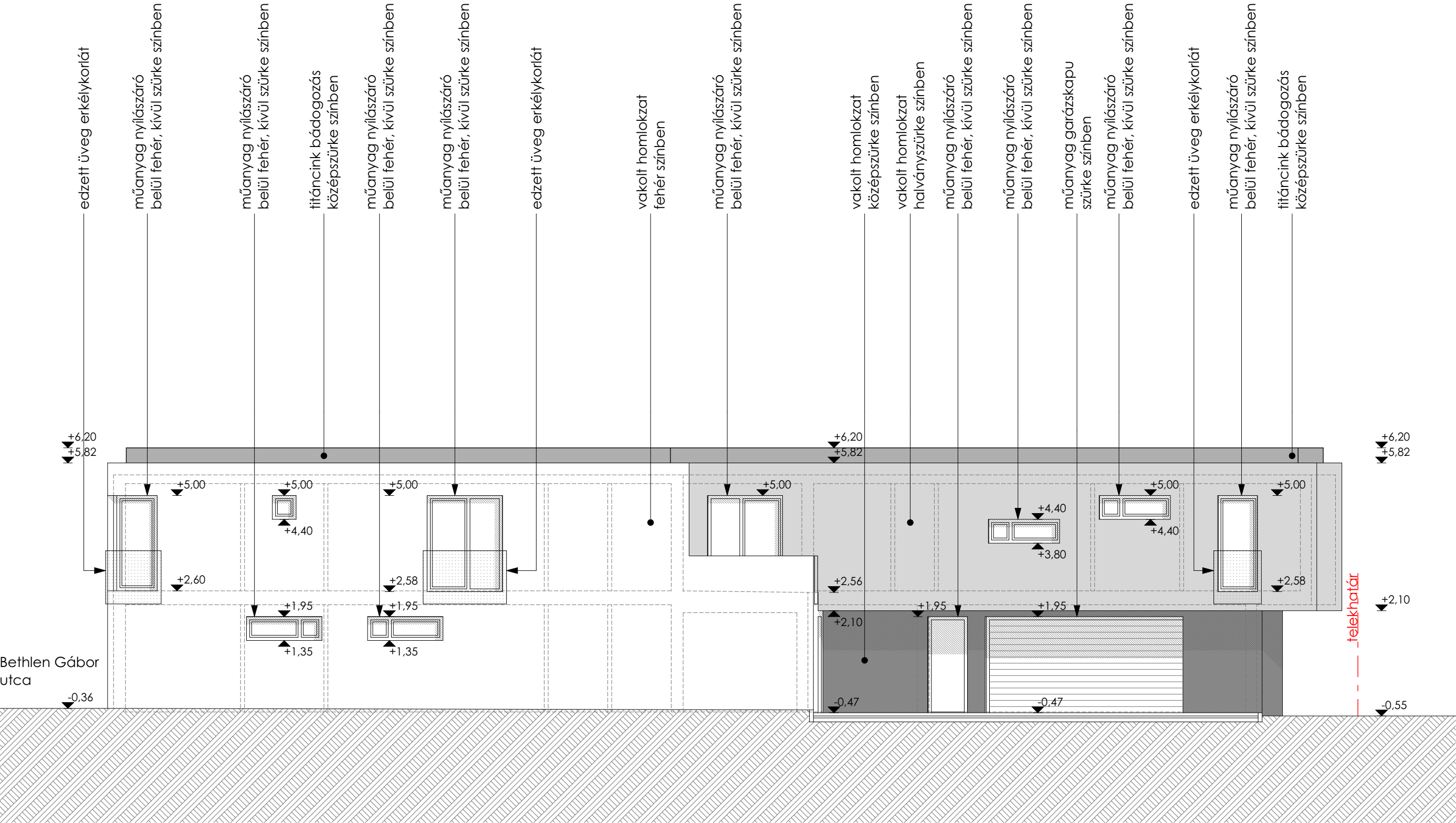
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
ZEa-R ÉPÍTÉSZMŰTEREM BT.
2051 Biatorbágy, Szent István utca 4.
Nagy Iván DLA építész, vezető tervező É1 01 0100,
Tótpál Judit DLA építész É1 13 0418,
Wéber Katalin építész É01 6640

MEGJEGYZÉSEK
- A méretek a helyszínen ellenőrizendők, méretellenőrzésből adódó költségek a kivitelezőt terhelik!
- A tervdokumentációban foglaltaktól csak a tervező írásbeli jóváhagyásával lehet eltérni!
- A tervdokumentációban szereplő terméknevezések csak a minimális műszaki követelmények, irányadó minőségi tulajdonságok, esztétikai megjelenés miatt kerülnek megnevezésre.
- Tervezőnek semelyik gyártóval, vagy forgalmazóval elkötelezettsége nincs.
- A termékektől eltérni csak a megnevezett termékekkel való egyenértékűséget igazoló műszaki rajzok, tanúsítványok és rendszerleírások felülvizsgálata után lehet!
- Ez a terv csak a építészeti részletrajzokkal és a tartószerkezeti tervvel együtt érvényes, azokkal összehérendő, együtt értelmezendő!
- Ez a terv a zeA-R Építésműterem Bt. szellemi tulajdonát képezi, védelméről a 1999. évi LXXVI törvény rendelkezik.

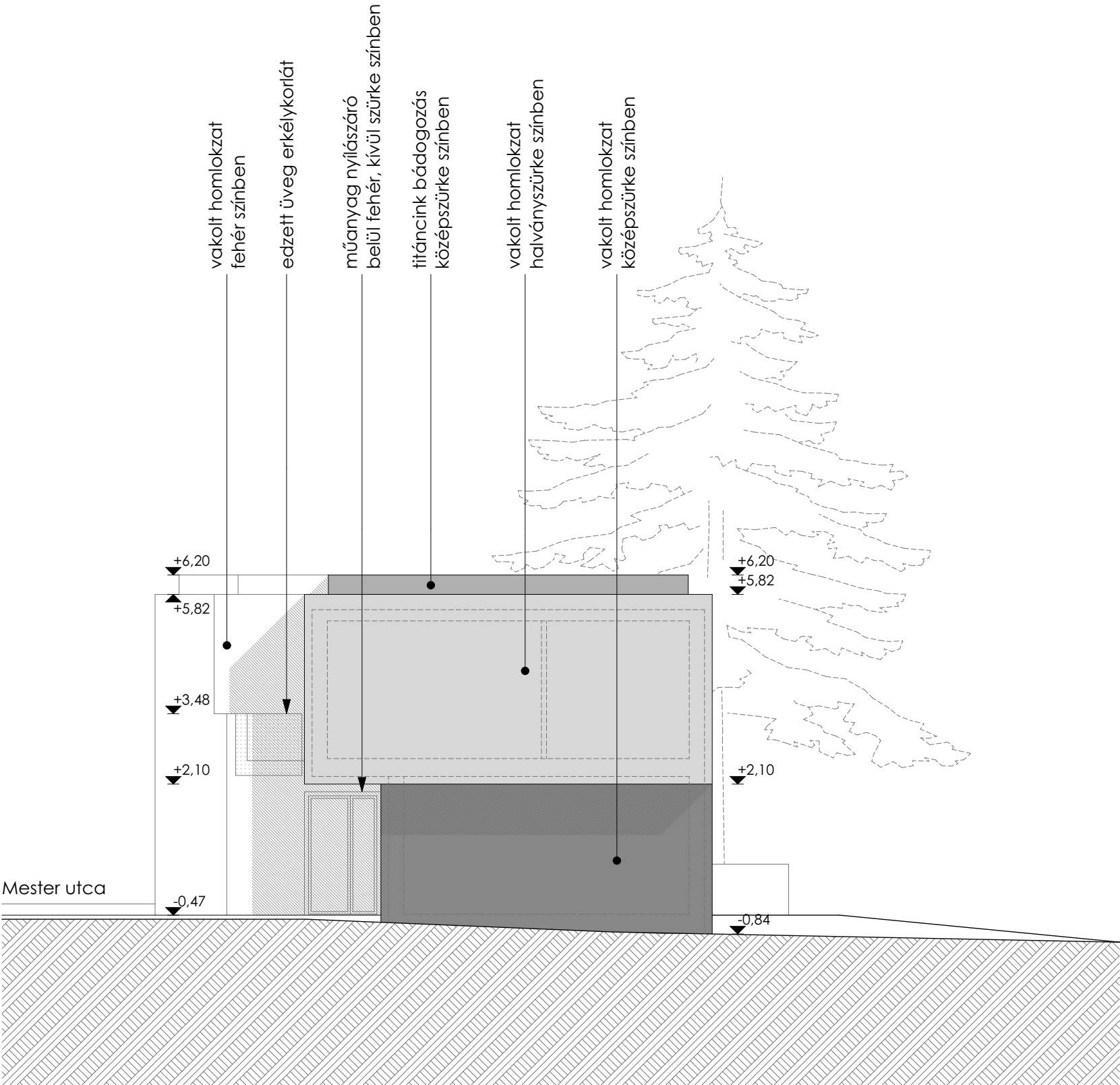
DÉLKELETI HOMLOKZAT

LÉPTÉK	DÁTUM
M1:100	2021. december 12.

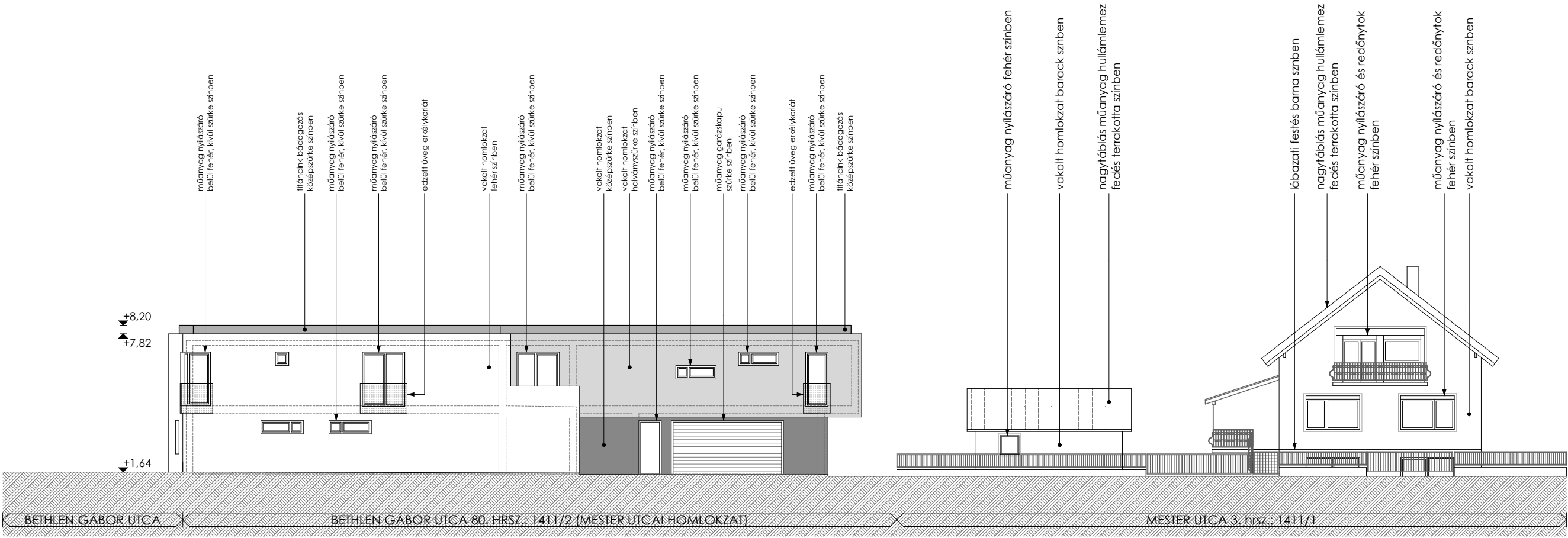
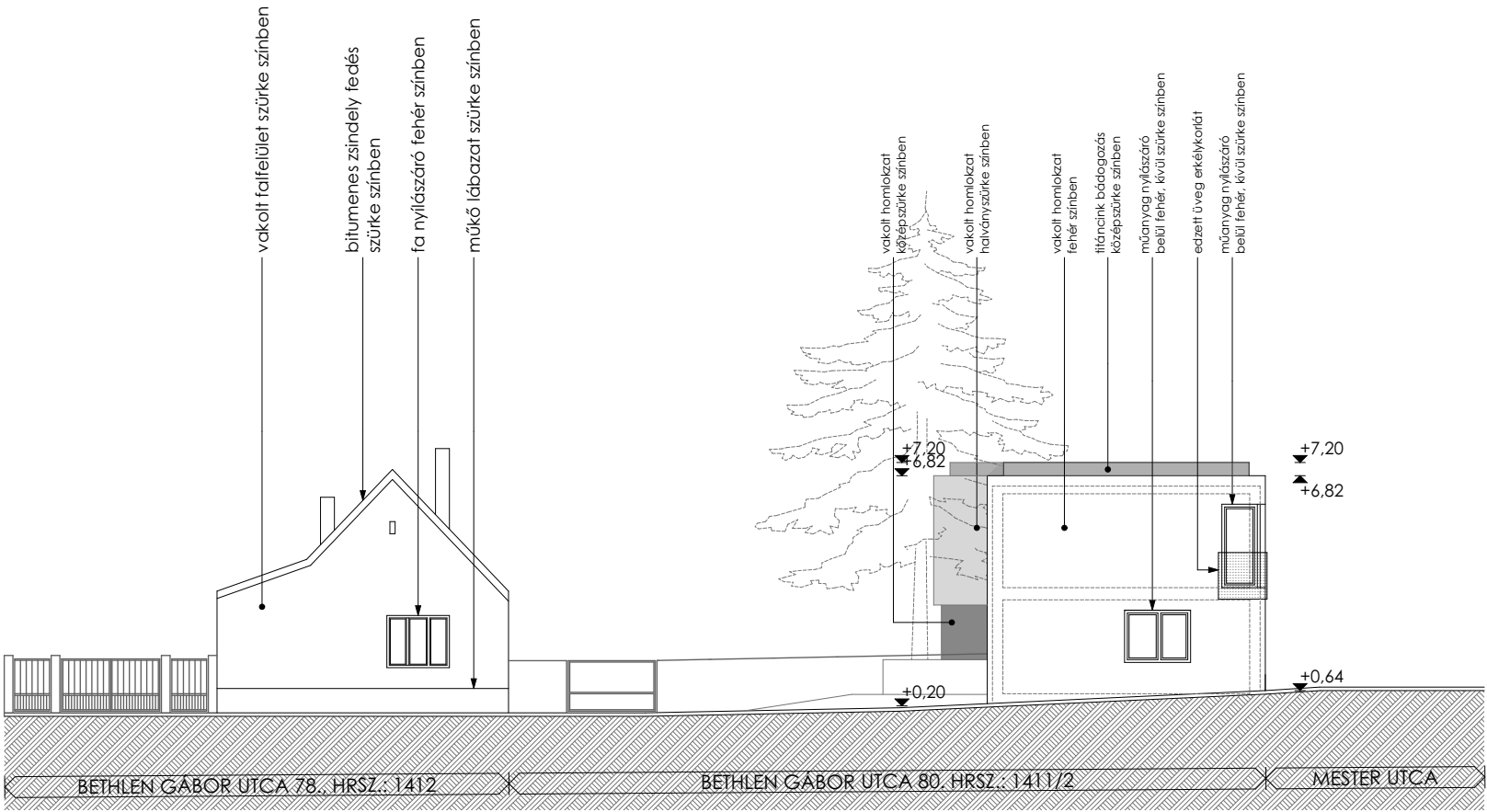
ET11



BIATORBÁGY, Bethlen G. u. 80. hrsz1411/2 LAKÓÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSE ÉS BŐVÍTÉSE 2 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLETTÉ módosított bejelentési tervdokumentáció MEGBÍZÓ Szőcs Lajos 2051 Biatorbágy Szent István u. 6.	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ ZEa-R ÉPÍTÉSZMŰTEREM BT. 2051 Biatorbágy, Szent István utca 4. Nagy Iván DLA építész, vezető tervező É1 01 0100, Tótpál Judit DLA építész É1 13 0418, Wéber Katalin építész É01 6640	MEGJEGYZÉSEK - A méretek a helyszínen ellenőrizendők, méretellenőrzésből adódó költségek a kivitelezőt terhelik! - A tervdokumentációban foglaltaktól csak a tervező írásbeli jóváhagyásával lehet eltérni! - A tervdokumentációban szereplő terméknevezések csak a minimális műszaki követelmények, irányadó minőségi tulajdonságok, esztétikai megjelenés miatt kerülnek megnevezésre. - Tervezőnek semelyik gyártóval, vagy forgalmazóval elkötelezettsége nincs. - A termékektől eltérni csak a megnevezett termékekkel való egyenértékűséget igazoló műszaki rajzok, tanúsítványok és rendszerleírások felülvizsgálata után lehet! - Ez a terv csak a építészeti részletrajzokkal és a tartószerkezeti tervvel együtt érvényes, azokkal összehérendő, együtt értelmezendő! - Ez a terv a zeA-R ÉpítészmuTerem Bt. szellemi tulajdonát képezi, védelméről a 1999. évi LXXVI törvény rendelkezik.	ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT		ET12
			LÉPTÉK M1:100	DÁTUM 2021. december 12.	



BIATORBÁGY, Bethlen G. u. 80. hrsz1411/2 LAKÓÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSE ÉS BŐVÍTÉSE 2 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLETTÉ módosított bejelentési tervdokumentáció MEGBÍZÓ Szőcs Lajos 2051 Biatorbágy Szent István u. 6.	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ ZEa-R ÉPÍTÉSZMŰTEREM BT. 2051 Biatorbágy, Szent István utca 4. Nagy Iván DLA építész, vezető tervező É1 01 0100, Tótpál Judit DLA építész É1 13 0418, Wéber Katalin építész É01 6640	MEGJEGYZÉSEK - A méretek a helyszínen ellenőrizendők, méretellenőrzésből adódó költségek a kivitelezőt terhelik! - A tervdokumentációban foglaltaktól csak a tervező írásbeli jóváhagyásával lehet eltérni! - A tervdokumentációban szereplő termékmegnevezések csak a minimális műszaki követelmények, irányadó minőségi tulajdonságok, esztétikai megjelenés miatt kerülnek megnevezésre. - Tervezőnek semelyik gyártóval, vagy forgalmazóval elkötelezettsége nincs. - A termékektől eltérni csak a megnevezett termékekkel való egyenértékűséget igazoló műszaki rajzok, tanúsítványok és rendszerleírások felülvizsgálata után lehet! - Ez a terv csak a építészeti részletrajzokkal és a tartószerkezeti tervvel együtt érvényes, azokkal összenézendő, együtt értelmezendő! - Ez a terv a zeA-R Építésműterem Bt. szellemi tulajdonát képezi, védelméről a 1999. évi LXXVI törvény rendelkezik.	ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT		ET13
			LÉPTÉK M1:100	DÁTUM 2021. december 12.	



BIATORBÁGY, Bethlen G. u. 80. hrsz1411/2
LAKÓÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSE ÉS BŐVÍTÉSE
2 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLETTÉ
módosított bejelentési tervdokumentáció
MEGBÍZÓ
Szőcs Lajos
2051 Biatorbágy Szent István u. 6.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
ZEa-R ÉPÍTÉSZMŰTEREM BT.
2051 Biatorbágy, Szent István utca 4.
Nagy Iván DLA építész, vezető tervező É1 01 0100,
Tótpál Judit DLA építész É1 13 0418,
Wéber Katalin építész É01 6640

MEGJEGYZÉSEK
- A méretek a helyszínen ellenőrizendők, méretellenőrzésből adódó költségek a kivitelezőt terhelik!
- A tervdokumentációban foglaltaktól csak a tervező írásbeli jóváhagyásával lehet eltérni!
- A tervdokumentációban szereplő termékmegnevezések csak a minimális műszaki követelmények, irányadó minőségi tulajdonságok, esztétikai megjelenés miatt kerülnek megnevezésre.
- Tervezőnek semelyik gyártóval, vagy forgalmazóval elkötelezettsége nincs.
- A termékektől eltérni csak a megnevezett termékekkel való egyenértékűséget igazoló műszaki rajzok, tanúsítványok és rendszerleírások felülvizsgálata után lehet!
- Ez a terv csak a építészeti részletrajzokkal és a tartószerkezeti tervvel együtt érvényes, azokkal összehérendő, együtt értelmezendő!
- Ez a terv a zeA-R Építészterem Bt. szellemi tulajdonát képezi, védelméről a 1999. évi LXXVI törvény rendelkezik.

UTCAKÉP

LÉPTÉK

M1:200

DÁTUM

2021. december 12.

ET16

Opponencia

2 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET - BIATORBÁGY, BETHLEN G. 80. HRSZ 1411/2

módosított bejelentési dokumentációjához

Tervezők: Tótpál Judit, Nagy Iván és Wéber Katalin

Mivel a homlokzatokon és látványterveken kívül csupán egy helyszínrajzot és a tervezett beépítés részletes szöveges indoklását kaptam az opponencia elkészítéséhez, én is ezekre a kérdésekre fogok kitérni a módosított bejelentési dokumentációval kapcsolatban.

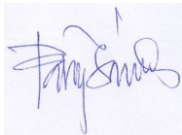
A két korábban önálló település határán húzódó vasútvonal megszűnésével adódott a felszabaduló terület az egyesített Biatorbágy korszerű, új városközpontjának kialakítására, ami az egykori vasúti területeknek és létesítményeknek az egyesített város szerkezetébe való integrálásával annak újra strukturálását tette lehetővé. Az egykori állomásépület „újra hasznosítása” (Faluház) és új funkciókkal (Művelődési Központ) való kiegészítése mellett az új Városháza kortárs épületének megépülése nem csupán a város új súlypontját jelölte ki, hanem példát kíván mutatni a városközpont léptékéhez méltó új építészeti karakter megjelenéséhez. A korábban önálló települések határhelyzetben lévő területei így - szinte önmagukból kifordulva- központi pozícióba kerültek, ami a jelentőségük, beépíthetőségük és építészeti arculatuk várhatóan gyökeres megváltozását vetíti előre. Ebbe az irányba tett kezdeményező lépésnek tekinthető a Mester és Bethlen Gábor utcák sarkára tervezett kétlakásos lakóépület, amely kitüntetett pozíciójának köszönhetően követendő például szolgálhat a városközpont további építkezéseivel.

A nagyon alapos várostörténeti és térszerkezeti vizsgálattal megalapozott beépítésnek egyértelműen pozitív eleme a Mester utcai beépítési vonal finom mozdulata az utca szűkületének az enyhítésére, ami ugyanakkor a saroknál a másik oldali bővítés szükségességét teszi indokolttá. Ugyancsak pozitívnak tartom az épület sarokpozíciójának építészeti eszközökkel való hangsúlyozására történt tervezői törekvést, és végül, de nem utolsósorban a tervezett homlokzatokról leolvasható, a meglévő környezetében alig tapasztalható, kiemelkedő építészeti minőséget. Ez utóbbi megjegyzés elsősorban a tömegalakításra, jó arányú homlokzatokra, azok anyaghasználatára és színezésére vonatkozik. Szintén pozitívnak értékelem az udvaron álló idős fenyőfa megtartására irányuló tervezői szándékot, de az épülettől kb. 1 méterre álló, 60 cm törzsmérőjű fenyőfa lombja – ha túléli az építkezést – teljesen rá fog borulni az épületre.

A tervezett épület mellett, hogy környezetéhez képest magasabb szintű építészeti minőséget képvisel, a tervezett lapostetővel egy olyan, a jelenlegi környezetében csak nyomokban megjelenő beépítési karaktert és városképet vízionál, melynek megvalósulását valójában az egész új városközpont területére készítendő beépítési tervvel és azt „bebiztosító” szabályozással lehetne garantálni. A szabályozásnak a kötelezők mellett fontos elemei kellene, hogy legyenek a betartandó beépítési vonalak, az építhető funkciók, a

pontos épületmagasságok, a tetőformák, a zöldtetők alkalmazhatósága és a betervezhető anyagok, színek. Ilyen terv hiányában megvan a veszélye annak, hogy a tervezett épület a környezetében meglévő nagyszámú, régi és új építésű magastetős épület léte, valamint az épített környezet jelenlegi beépítési- és építészeti karakterének késlekedő vagy elmaradó változása miatt csupán egy mementója marad a megújítást célzó, tiszteletre méltó építészeti törekvésnek. Ezért javaslom a teljes új városközpont területére masterplan elkészítését, amely építészeti víziójával megalapozhat egy olyan új szabályozási tervet, amellyel mederbe terelhetők a területen várható további építési folyamatok.

Összefoglalva: Annak reményében, hogy a tervezett épület beépítése, tömegformálása illeszkedik az új városközpontnak a város által megálmodott víziójához - amit szerencsés lenne elfogadott masterplan-nal és építési szabályozással megerősíteni -, kiemelkedő építészeti minősége miatt támogatom a benyújtott tervre a pozitív településképi vélemény kiadását.



Pálfi Sándor

Solymár, 2021. december 30.



BIATORBÁGY

Város Főépítésze

2051 Bátorbágy, 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/21/3/2022 Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre
Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 1/2022. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Bátorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Bátorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2021. december – 2022. január e-mailen levelezve
Terv tárgya:	2 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET
Tervezett építés helye:	BIATORBÁGY, BETHLEN G. U. 80.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 1411/2
Tervező:	Tótpál Judit, Nagy Iván és Wéber Katalin
Kérelmező:	Tótpál Judit, Nagy Iván és Wéber Katalin
Tervtanácsi tagok:	Pálfy Sándor DLA, Lenzsár Ágnes, Szabadits Anita, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Pálfy Sándor DLA,

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett, lakóépület vázlatterveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a tervek **továbbtervezésre ajánlja.**

A terv építészeti minősége alapján a tervezett épület építészeti megfogalmazását a tervtanács egyhangúlag támogatja.

Az épület építési vonalával kapcsolatban Rumi Imre fenntartja különvéleményét: A Mester utcai telekhatártól a tervezett épület sarkát (az útszegély és a villanyoszlop közelsége miatt) el kellene húzni. A Mester utca érintett szakaszán a meglévő épületek előkerttel alakultak ki. Az utca szűkösségére tekintettel fontos lenne követni a kialakult előkertes építési vonalat – az elkészült épületszerkezetektől függetlenül. A kialakult állapotra és a tervezett második kapubejáróra is tekintettel közútkezelői vélemény beszerzése szükséges.

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

Bátorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) számú rendelet V. fejezetében foglalt „Településképi 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 homlokzati tervek tető hajlásszög vonatkozásában engedélyezem.

Szakmai indokolás:

A településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Bátorbágy 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 követelményeinek. Azonban a környezeti adottságok, a biztonságos közlekedés, valamint a tervezett főépülethez illeszkedő közterületi kapcsolat megtervezése szükséges.

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. A telek területét és a tervezett épület közvetlen környezetét kertépítészeti terv alapján javasolt kialakítani.

Bátorbágy, 2022. január 6.
Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

