

















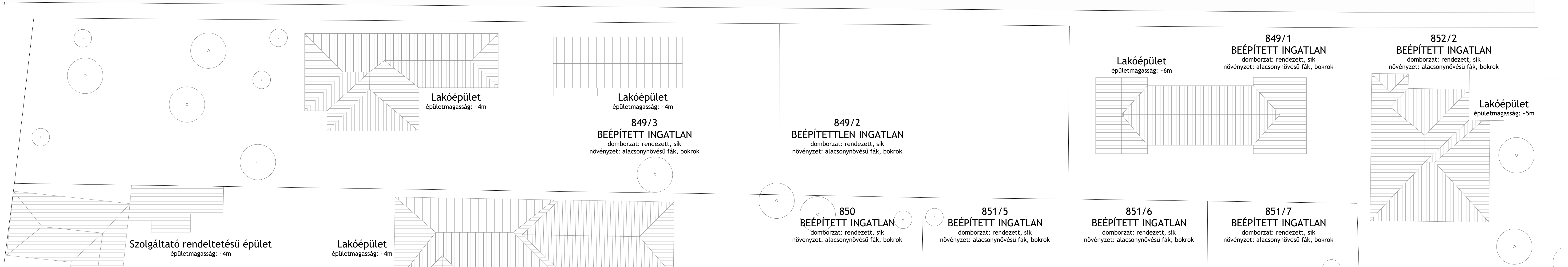
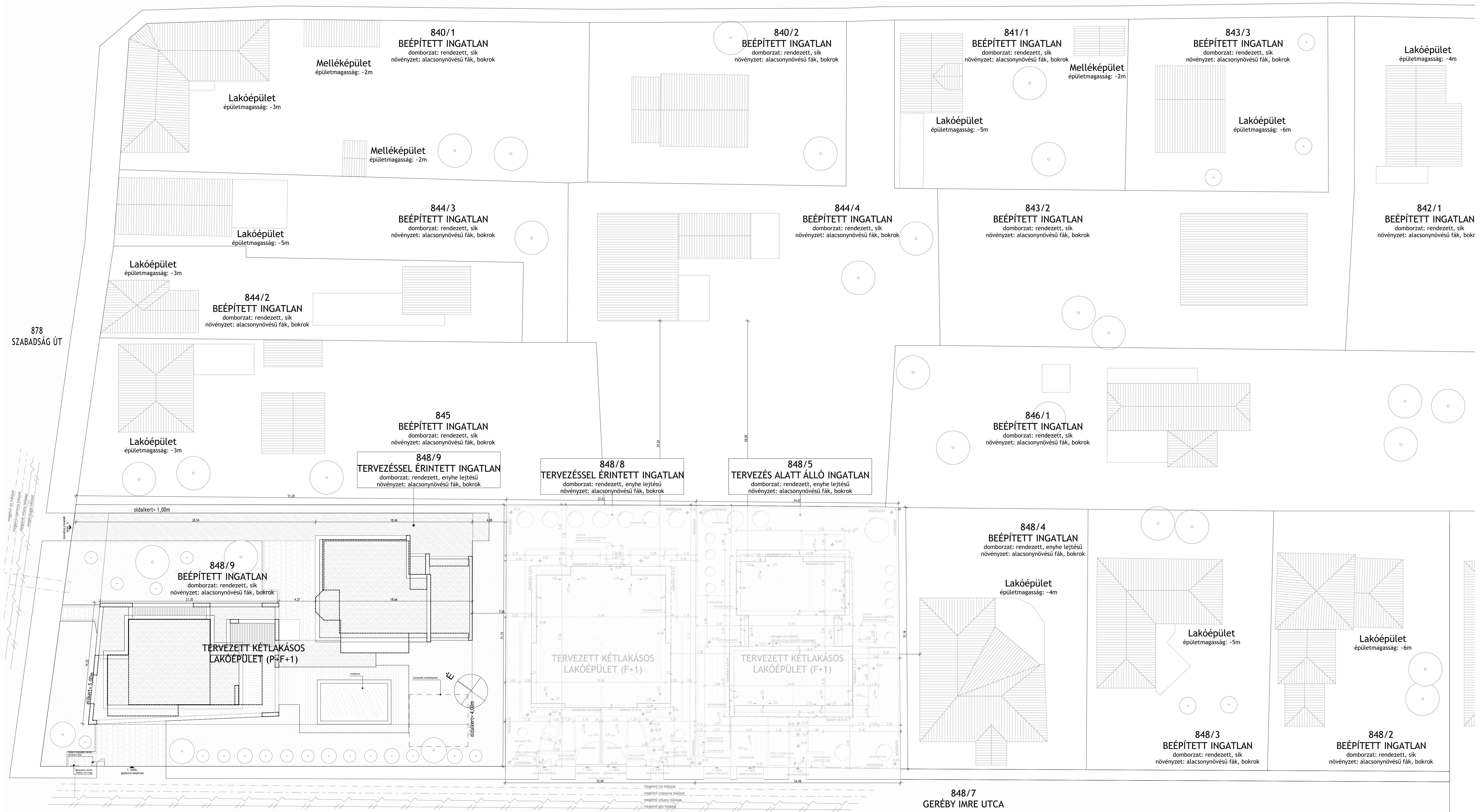








KOLOZSVÁR UTCA



**BEÉPÍTÉSI MUTATÓK**

Ingyen helyszínrajz száma: 848/9  
 Ingatlan terület: 1648 m<sup>2</sup>  
 Övezeti besorolás: Vt-2  
 Kialakult beépítési mód: oldalhatáron álló beépítés  
 Domborzati viszonyok az építés területén: enyhén lejtős terep

**BEÉPÍTÉS**  
 Terepszint alatti bruttó alapterület: 36,21 m<sup>2</sup>  
 Terepszint feletti bruttó alapterület: 533,92 m<sup>2</sup>  
 Beépítettség terepszint alatt: 2,20 % - 60 % MEGFELEL  
 Beépítettség terepszint felett: 32,40 % - 40 % MEGFELEL

**SZINTTERÜLET**  
 Össz. bruttó szintterület: 839,97 m<sup>2</sup>  
 Szintterületi mutató: 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> + 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> MEGFELEL

**ZÖLDFELÜLET**  
 Burkolat felület: 966,29 m<sup>2</sup>  
 Zöldfelület: 687,71 m<sup>2</sup>  
 Zöldfelületi mutató: 41,37% - 20% MEGFELEL

**ÉPÜLETMAGASSÁG**  
 Épületmagasság - 4,85 m + 6,0 m MEGFELEL

**JELMAGYARÁZAT**

	tetőn keletkező vízvezetés iránya		zöld felület (fű)
	felső vízvezetés iránya		kerámia burkolat
	megjévezet		térburkolat
	tervezett növényzet		korcolt fémlemezfedés

**MEGJEGYZÉS**

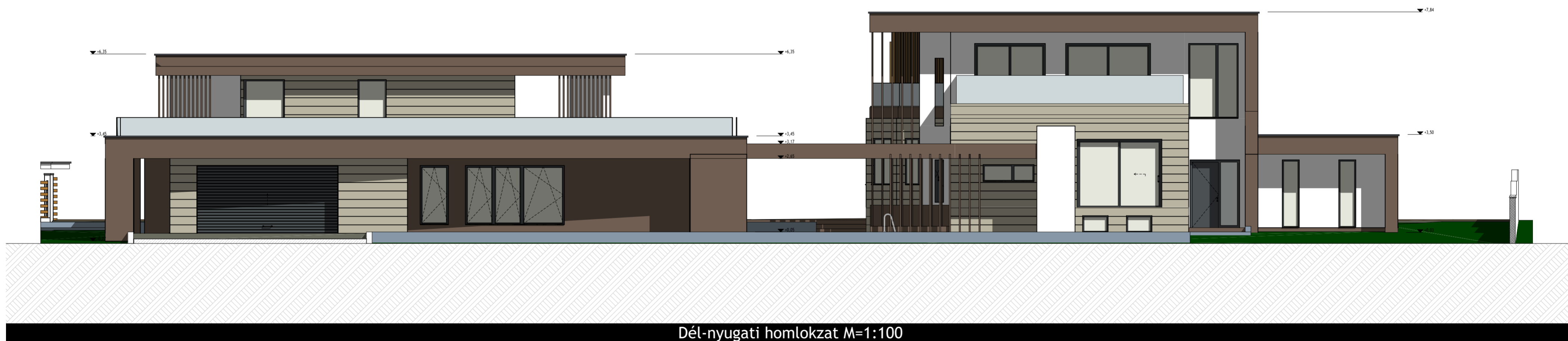
Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezők értelemmel kell!

A tetőn keletkező víz telken belüli esdől víz gyűjtő csatornába vezetendő.  
 A tervezett burkolatokon keletkező esdől víz a szegélyek mentén kerülnek elszívásztásra a kialakított gyeprétegen.

Terepszint feletti magasság: 167,0 m.B.t. = +0,00

<b>CENTRAL STUDIO</b>		<b>KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSÉNEK BEJELENTÉSI TERVE</b>	
TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu		
FELELŐS TERVEZŐ	MESZÁROS GERGELY o.k.l. építésszerműk É 13 - 1660		
ÉPÍTŐTŐ	SZE-SZI Invest Kft. (képvisező: Szemők Dávid János) 2040 Budafok, Ébner György köz 4.		
ÉPÍTÉS HELYE	2051 Biatórházy, Szabadság út HRSZ: 848/9	lapméret: A2	
Átnevezési helyszínrajz		M-1200	2023. 04. 20.





#### HOMLOKZATI ANYAGOK

- Lábazati fagyálló vakolat fehér színben
- Lábazati fagyálló vakolat antracit színben (RAL 7016)
- Homlokzati vakolat fehér színben
- Homlokzati vakolat antracit színben (RAL 7016)
- Homlokzati ragasztott köhatású kőfurnér burkolat világosszürke színben (RAL 7037)
- Táblás biztonsági üvegorlát savmárt üvegezéssel
- Korcolt fémlemezfedés antracit színben (RAL 7013)
- Hőszigetelt üvegezéssel fóliázott műanyag nyílászáró antracit színben (RAL 7016)
- Zsalúzia árnyékoló antracit színben (RAL 7016)
- Pácolt fa szerkezet fenyő színben
- Szekcionált garázkapu antracit színben (RAL 7016)

#### MEGJEGYZÉS

Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell!

Tengerszint feletti magasság:  
167,0 m.B.f. = ±0,00

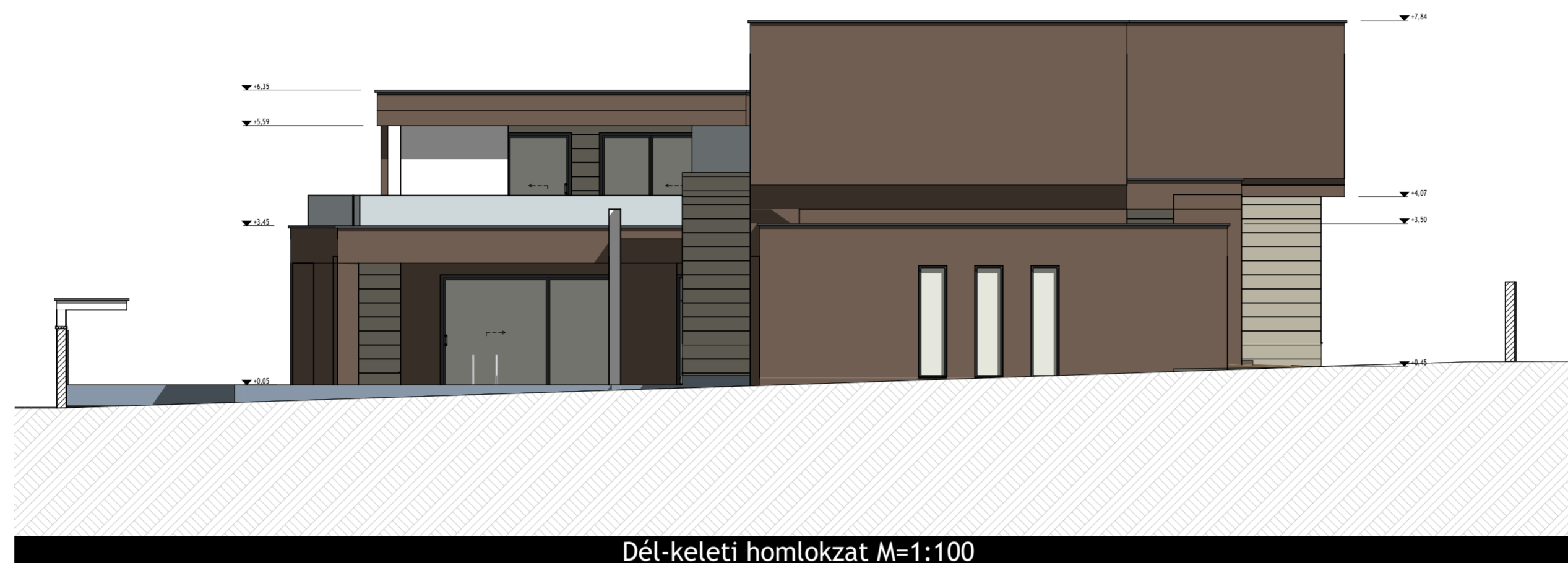
Beton térkö burkolat, szürke színben

#### CENTRAL STUDIO

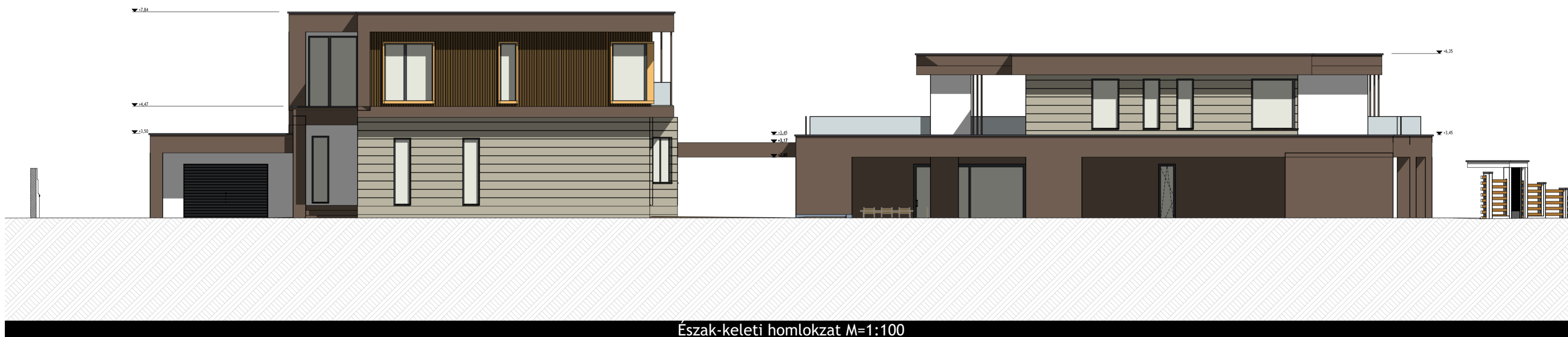
#### KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSÉNEK BEJELENTÉSI TERVE

TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu	E7
FELELŐS TERVEZŐ	MÉSZÁROS GERGELY okl. építészmérnök É 13 - 1660	
ÉPÍTETTŐ	SZE-SZI Invest Kft. (képvisele: Szemők Dávid János) 2040 Budaörs, Ébner György köz 4.	
ÉPÍTÉS HELYE	2051 Biatorbágy, Szabadság út HRSZ: 848/9	
Homlokzatok		lapméret: A2
		M=1:100
		2023. 04. 20.





Dél-keleti homlokzat M=1:100



Észak-keleti homlokzat M=1:100

**HOMLOKZATI ANYAGOK**

1. Lábazati fagyálló vakolat fehér színben
2. Lábazati fagyálló vakolat antracit színben (RAL 7016)
3. Homlokzati vakolat fehér színben
4. Homlokzati vakolat antracit színben (RAL 7016)
5. Homlokzati ragasztott köhatású kőfurnér burkolat világosszürke színben (RAL 7037)
6. Táblás biztonsági üvegorlát savmárt üvegezéssel
7. Korcolt félemezfedés antracit színben (RAL 7013)
8. Hőszigetelt üvegezéssel fóliázott műanyag nyílászáró antracit színben (RAL 7016)
9. Zsalúzia árnyékoló antracit színben (RAL 7016)
10. Pácolt fa szerkezet fenyő színben
11. Szekcionált garázkapu antracit színben (RAL 7016)

**MEGJEGYZÉS**

Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell!

Tengerszint feletti magasság:  
167,0 m.B.f. = ±0,00

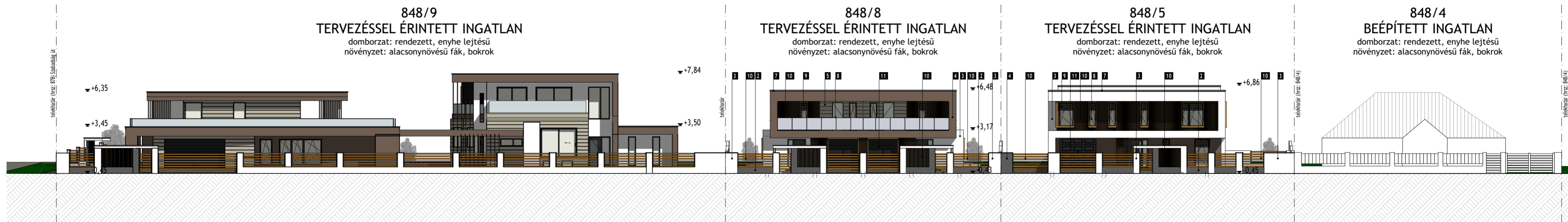
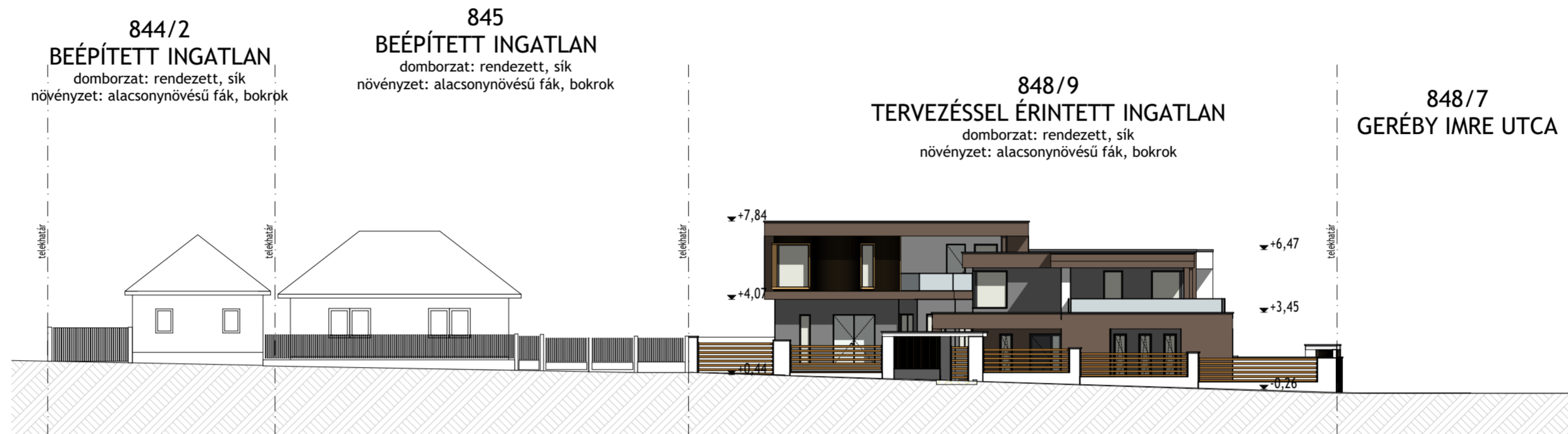
Beton térkő burkolat, szürke színben

**CENTRAL STUDIO**

**KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSÉNEK BEJELENTÉSI TERVE**

TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu	<b>E8</b>
FELELŐS TERVEZŐ	MÉSZÁROS GERGELY okl. építészmérnök É 13 - 1660	
ÉPÍTETŐ	SZE-SZI Invest Kft. (képvisele: Szemők Dávid János) 2040 Budaörs, Ébner György köz 4.	
ÉPÍTÉS HELYE	2051 Biatorbágy, Szabadság út HRSZ: 848/9	
<b>Homlokzatok</b>		lapméret: A2
		M=1:100
		2023. 04. 20.





#### HOMLOKZATI ANYAGOK

- Lábazati fagyálló vakolat fehér színben
- Lábazati fagyálló vakolat antracit színben (RAL 7016)
- Homlokzati vakolat fehér színben
- Homlokzati vakolat antracit színben (RAL 7016)
- Homlokzati ragasztott köhatású kőfurnér burkolat világosszürke színben (RAL 7037)
- Táblás biztonsági üvegorlát savmárt üvegezéssel
- Korcolt fémlemezfedés antracit színben (RAL 7013)
- Hőszigetelt üvegezésű fóliázott műanyag nyílászáró antracit színben (RAL 7016)
- Zsalúzia árnyékoló antracit színben (RAL 7016)
- Pácolt fa szerkezet fenyő színben
- Szekcionált garázkapu antracit színben (RAL 7016)

#### MEGJEGYZÉS

Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell!

Tengerszint feletti magasság:  
167,0 m.B.f. = ±0,00

Beton térkö burkolat, szürke színben

#### CENTRAL STUDIO

TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu
FELELŐS TERVEZŐ	MÉSZÁROS GERGELY okl. építészmérnök É 13 - 1660
ÉPÍTETTŐ	SZE-SZI Invest Kft. (képvisele: Szemők Dávid János) 2040 Budaörs, Ébner György Köz 4.
ÉPÍTÉS HELYE	2051 Batorbágy, Szabadság út HRSZ: 848/9

#### KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSÉNEK BEJELENTÉSI TERVE

Utcakép

M=1:230

2023. 04. 20.

E8



## ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

2051 Biatorbágy, Szabadság út, 848/9 helyrajzi szám alatti ingatlanon egylakásos lakóépület bővítése kétlakásos lakóépületté

### ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

#### ÉPÍTETŐ

SZE-SZI Invest Kft.

képviselő: Szemők Dávid János  
2040 Budaörs, Ébner György köz 4.

.....

#### TERVEZŐ

CENTRAL STUDIO KFT.

Ügyvezető: Tóth Imre

.....

FELELŐS TERVEZŐ

Mészáros Gergely  
okl. építészmérnök  
É 13-1660

.....



**TERVEZŐI NYILATKOZAT**

2051 Biatorbágy, Szabadság út, 848/9 helyrajzi szám alatti ingatlanon lévő lakóépület bővítésének engedélyezési tervéhez

**Felelős Tervező (neve):** CENTRAL STUDIO KFT. - Mészáros Gergely  
2211 Vasad, Bem u. 48.  
Jogosultsági szám: É 13-1660

**Tervezett építési tevékenység:** egylakásos lakóépület bővítése kétlakásos lakóépületté

**Környezetének meghatározó jellemzői:** lakóépületek

**Övezeti besorolása:** Vt-2

**Védettségi minősítés:** nem védett

**Építető/ Képviselő (neve, címe):** SZE-SZI Invest Kft. (képviselő: Szemők Dávid János)  
2040 Budaörs, Ébner György köz 4.

Alulírott, Mészáros Gergely, mint az épület Felelős Tervezője az alábbi tervezői nyilatkozatot teszem:

1. Nyilatkozom, hogy az általam tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek. Azoktól való eltérés nem vált szükségessé.
2. A vonatkozó nemzeti szabványoktól eltérő műszaki megoldást nem alkalmaztunk. (Nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás esetén a szerkezet, eljárás, vagy számítási módszer a szabványossal legalább egyenértékű)
3. Az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmaztam a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmaztam.
4. Az általam tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 31.§ (1)-(2) és (4) bekezdéseiben meghatározott követelményeknek, az országos településrendezési és építési követelményeknek és az eseti hatósági előírásoknak.
5. A tervezett építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése során az érdekelt szakhatóságokkal és az érintett közműszolgáltatókkal egyeztettem. (Az egyeztetés arra terjed ki, hogy a szükséges közműellátottság az építési tevékenységgel érintett telekhez vagy a telken biztosított-e, illetve milyen feltételekkel biztosítható, és melyek a szakszerű megoldás követelményei, valamint az érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki megoldása megfelel-e a szakszerűség követelményeinek.) Az építendő új égéstermék elvezetők megfelelnek a vonatkozó előírásoknak, határos magasságuk, átmérőjük biztosított, alsó-felső tisztítási lehetőség megoldott. Nyilatkozom továbbá, hogy az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelmények teljesítésének módja tárgyában egyeztettem az érintett kéményseprő-ipari közszolgáltatóval.
6. Az általam tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint elkészítettem.
7. A tervezett épület nem tartalmaz azbesztet.
8. Nyilatkozom, hogy a tárgyi épülettervezés során alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (OTÉK) 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek.
9. Nyilatkozom, hogy a Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv, Településképi rendelet előírásai betartásra kerültek.

A szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezem (tervező).

Dunavarsány, 2022. szeptember 8.



.....  
Felelős tervező: Mészáros Gergely (É 13-1660)



**AZ ÉPÍTÉSI TELEK TERHELÉSEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

A tárgyi ingatlan jelenleg beépített. A telken található egy melléképület mely az építés kezdetekor elbontásra kerül, ezen túl egy pince + földszint kialakítású egylakásos lakóépület mely egy emeleti szinttel, továbbá egy új földszint + emelet kialakítású lakással kerül bővítésre a helyi építési szabályozásban leírt besorolási övezetnek megfelelően.

A telek beépíthetőségének 81%-a van kihasználva, így a későbbiekben további hozzáépítés a jelenlegi szabályok értelmében korlátozottan lehetséges. Az épületmagasság és a szintterületi mutató figyelembe vételével későbbiekben vertikális bővítés korlátozottan lehetséges a jelenlegi szabályozás szerint. A tárgyi ingatlan per és tehermentes a jelenlegi tulajdoni lap szerint.

**SZÁMÍTÁSOK**

- Ingatlan területe:	1648 m <sup>2</sup>
- Övezeti besorolás:	Vt-2
- Kialakult beépítési mód:	oldalhatáron álló beépítés

**BEÉPÍTETTSÉG**

-terepszint alatti bruttó alapterület (m <sup>2</sup> ):	36,21 m <sup>2</sup>
-terepszint feletti bruttó alapterület (m <sup>2</sup> ):	533,92 m <sup>2</sup>
-beépítettség terepszint alatt (%):	2,20 < 60,0 % → MEGFELEL!
-beépítettség terepszint felett (%):	32,40 % < 40,0 % → MEGFELEL!

**SZINTTERÜLET**

-össz beépített bruttó alapterület:	839,97 m <sup>2</sup>
-szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> < 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> → MEGFELEL!

**ZÖLDFELÜLET**

-burkolt felület (m <sup>2</sup> ):	966,29 m <sup>2</sup>
-zöldfelület összesen (m <sup>2</sup> ):	681,71 m <sup>2</sup>
-zöldfelületi mutató (%):	41,37 % > 20,00 % → MEGFELEL!

**ÉPÜLETMAGASSÁG**

-épületmagasság:	4,85 m < 6,00 m → MEGFELEL!
------------------	-----------------------------

A 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet értelmében az épület tervezett energetikai besorolása az előzetesen elkészített hőtechnikai számítás szerint: „AA” (közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb).

Az építménynek és helyiségeinek kockázati osztályba sorolása az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (továbbiakban OTSZ) alapján lett elvégzve, mely szerint NAK osztályba tartozik.



**FELHASZNÁLT ANYAGOK ÉS SZÍNEK ISMERTETÉSE****1. HOMLOKZATOK:**

- Hőszigetelő rendszer homlokzati vakolat
  - fehér színben
  - antracit színben (ral 7016)
- Hőszigetelő rendszer fagyálló lábazati vakolat
  - fehér színben
  - antracit színben (ral 7016)
- Ragasztott kőhatású kőfurnér burkolat világosszürke színben (ral 7037)

**2. NYÍLÁSZÁRÓK**

- Hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászáró
  - antracit színű műanyag keretezés, azonos színű redőny árnyékoló rendszerrel (ral 7016)
- Szekcionált garázskapu antracit színben (ral 7016)

**2. FA SZERKEZET**

- időjárásálló lazúrozott felület, fenyő színben

**3. ATTIKAFEDÉS**

- korcolt fémlemezfedés, antracit színben (ral 7016)

**4. KORLÁTOK**

- Biztonsági táblás üvegekorrlát savmart üvegezéssel m=100 cm

**TERVEZÉSI PROGRAM****Tervezési feladat részletes leírása és a tervezett építmény pontos megnevezése:**

Építtetők lakhatás célra meglévő egyalakos lakóépület bővítését tervezik egy új lakó egységgel. A tervezési feladat ezen épületbővítés megtervezésére, valamint a telekhatáron belüli közlekedő járdákra, gépkocsi bejárókra és zöldterületekre terjed ki.

**Tervezés előzményei - előzetes dokumentációk és tanulmánytervek:**

Az érintett telek jelenleg beépített. A telken található egy melléképület mely az építés kezdetekor elbontásra kerül, ezen túl egy pince + földszint kialakítású egyalakos lakóépület mely egy emeleti szinttel, továbbá egy új földszint + emelet kialakítású lakással kerül bővítésre. Az építtető által rendelkezésre bocsátott telek adatokat az illetékes földhivatalnál leellenőriztem. A helyrajzi szám létezik. A település szabályozási terve alapján nem áll fenn terület leadási kötelezettség. Az ingatlan nem esik építési tilalom alá. Előzetes tanulmányterv nem készült, valamint jogszabály sem írja elő.

**Elvárt követelmények és élettartami igények:**

Feleljen meg a 253/1997. (XII.20.) sz. Korm. rendeletben (OTÉK) foglaltaknak, a tervekészítés időpontjában érvényes vonatkozó országos és ágazati szabványoknak, műszaki irányelveknek, általános érvényű és eseti előírásoknak, valamint a tűz-, munka- és egészségvédelmi, környezetvédelmi, statikai, életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek és előírásoknak, valamint a helyi építési szabályzat, településképi rendelet, településképi arculati kézikönyv előírásainak. A



tervezett épületszerkezetek feleljenek meg az érvényben lévő költségoptimalizált követelményeknek.

Az épület tervezésénél, a belső terek kialakításánál, a telken való elhelyezkedésénél a tájolást és a külső környezetet figyelembe vettem. Az épület határoló szerkezeti a költségoptimalizált követelményrendszer szerint kerültek meghatározásra.

**A feltüntetett szerkezeti vastagságokon túl vizsgálni kell a beépítendő anyagok hővezetési tényezőit ( $\lambda$ ). Az alább jelölt értékektől való eltérés (pl. nagyobb vagy kisebb hővezetési tényezővel rendelkező szerkezet beépítése) esetén a számítást újra el kell végezni!**

A kivitelezésnél fokozott figyelmet fordítunk arra, hogy kerüljük a vonalmenti hőhidak kialakulását. A külső nyílászárók teljesítmény-jellemzőinek meghatározása az energetikai számítás alapján történik. Az épület tervezésekor alkalmazott műszaki megoldásoknál az OTÉK 50.§ (3) bekezdésében meghatározott követelmények teljesülnek: Az épület építésekor az egészségre és a környezetre káros hatású anyag, szerkezet, berendezés nem kerül felhasználásra. Anyag, szerkezet, berendezés az épületben úgy lesz beépítve, hogy az, az életet, a testi épséget ne veszélyeztesse. A faanyagokat a beépítés helyének megfelelő, a tűzvédelemre és a faanyagvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelő égéskésleltető és gombamentesítő, ill. a rovarkár elleni védelemmel látják el. Az építményt és részeit, úgy valósítják meg, hogy a természetes és mesterséges forrásból származó sugárzás káros hatásaival szemben megfelelő védelmet nyújtsanak.

## **Elvárt minőség igazolásának módja:**

A betervezett szerkezetek és anyagok teljesítmény jellemzőit külön fejezet tartalmazza. A szakági tervek megtalálható az alkalmazott szabványok és eseti előírások pontos megnevezése. Az épület tartószerkezeti rendszerébe kizárólag I. osztályú építőanyag építhető be. Ezt az építőanyag teljesítmény nyilatkozatával szükséges igazolni. Építőipari műszaki engedéllyel nem rendelkező építőanyag nem építhető be.

## **A beruházás költségkerete:**

Építtető tudomásul vette, hogy a jogszabályi alapokon számított építményérték számításban szereplő érték nem egyezik meg az épület valós bekerülési értékével. A tervezett költségek az épület nettó alapterületéből és a külső csatlakozó épületszerkezetek (pl.: külső terasz, előtető, támfal stb.) méretéből került meghatározásra.

Tervezett épület beruházás költségkerete: bruttó 190.000.000 Ft

Tervezett épület beruházás tervezett bekerülési értéke: bruttó 178.760.000 Ft

Az építtető kijelentette, hogy a fenti összeget biztosítani tudja.

Amennyiben az építtető túllépi a költségkeretet, van mód az épületbe I. osztályú, de alacsonyabb árkategóriájú építőanyag és bútorzat beépítésére, valamint a külső épületszerkezetek (pl.: előtető) elhagyására a szükséges engedély módosítások beszerzése után. Építés közben az alapterület csökkentése már nem lehetséges.

## **Helyszín bemutatása:**

Az érintett telek Biatorbágy belterületi részén helyezkedik el. Az ingatlan saroktelek, mely a Szabadság útról és a Geréby Imre utcáról közelíthető meg. A terep rendezett, enyhén lejtős. Az érintett telek körül jelenleg beépített ingatlanok találhatók, illetve



# **CENTRAL STUDIO**

Iroda: 2336 Dunavarsány, Deák Ferenc utca 19/A.

Tel.: +36 30/ 300-9282

közvetlen szomszédja tervezés alatt áll. Kialakult beépítési módja oldalhatáron álló beépítés, mely szerint az oldalkertek előírt mérete 1,0m és 4,0m. Az előkert mérete 5,0m. A tervezett lakóépület építési helyen belül került elhelyezésre a környező épületek és tájolás figyelembevételével.

## **Helyiségigények és helyiségkapcsolatok:**

Az építtető elvárása a következők voltak:

A meglévő épület emeleti épületszinttel, továbbá egy új földszint + emelet kialakítású lakással történő bővítése a benapozás és tájolás figyelembevételével. Az így kialakult lakások alkalmasak legyenek a lakók életterének biztosítására.

## **Építményben üzemelő technológiák:**

Tervezett épület kizárólag lakófunkciót tartalmaz. A tervezett technológiák az általános felhasználói igényeket elégíti ki:

- Elektromos hálózat háztartási és szórakoztatási célra
- Gyengeáramú hálózat (internet, riasztó)
- Ivóvíz ellátás
- Szennyvízelvezetés

## **Közútkapcsolati és parkolási igények:**

Az ingatlan a Szabadság útról és a Geréby Imre utcáról közelíthető meg (aszfalt útról). A helyszínrajzon jelölt autóbehajtó és gyalogos bejáró előtt útcsatlakozás kerül kialakításra. A burkolat anyaga beton térkő. A tervezett épület parkolóigénye épületen belül és kívül biztosított két-két gépjármű számára.

## **Közmű és energiaellátási módok, igények:**

Az érintett ingatlan minden szükséges közművel ellátható. Az érintett szolgáltatók el tudják látni a megfelelő mennyiségű energiával a tervezett épületet. Az energiaigényeket a gépészeti és épületvillamossági rendszertervek tartalmazzák.

## **Akadálymentesítés:**

Az építtetőnek nem igénye akadálymentes épület építése.

## **Műemléki védettség:**

Az érintett terület nem rendelkezik műemléki védettséggel.

## **Szükséges szakági tervek és tervezők:**

A tervezésben résztvevő tervezők adatait az aláírólap tartalmazza.

## **Épület használata, karbantartása, üzemeltetése:**

Az épület tervezése során fokozott figyelmet kapott az épület lakói által használt tárgyak tárolásának lehetősége. A lakószobákban és gardróbokban lehetőség van szekrények elhelyezésére.

Az épület takarítása a garázsban, illetve gardróbokban elhelyezett takarítószerekkel



# CENTRAL STUDIO

Iroda: 2336 Dunavarsány, Deák Ferenc utca 19/A.

Tel.: +36 30/ 300-9282

lehetséges. Az időszakosan használt tárgyakat a garázsban és a gardróbokban, a kerti szerszámokat a garázsban van mód elhelyezni.

## Esővíz szikkasztás:

A lapostetőkön, felszíni térburkolatok, közlekedő utak, járdák felületein keletkező csapadékvizek előtisztítás után ciszternába kerülnek elvezetésre. Az összegyűjtött csapadékvíz locsolásra felhasználható.

## Régészeti érintettség:

A terület nem áll régészeti érintettség alatt.

## HELYISÉGLISTA ÉS TERÜLET KIMUTATÁS

### LAKÓÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLET: LAKÁS 01

Sorszám	Megnevezés	Terület	Burkolat
<u>Földszint:</u>			
<b>Összesen:</b>		<b>129,51 m<sup>2</sup></b>	
<u>Emelet:</u>			
<b>Összesen:</b>		<b>64,62 m<sup>2</sup></b>	

<b>LAKÁS 01: ÉPÜLET ÖSSZ. NETTÓ ALAPTERÜLET:</b>	<b>194,13 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

### LAKÓÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLET: LAKÁS 02

Sorszám	Megnevezés	Terület	Burkolat
<u>Pinceszint:</u>			
<b>Összesen:</b>		<b>21,87 m<sup>2</sup></b>	
<u>Földszint:</u>			
<b>Összesen:</b>		<b>148,20 m<sup>2</sup></b>	
<u>Emelet:</u>			
<b>Összesen:</b>		<b>95,50 m<sup>2</sup></b>	

<b>LAKÁS 02: ÉPÜLET ÖSSZ. NETTÓ ALAPTERÜLET:</b>	<b>265,57 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------



## **KÖZMŰELLÁTOTTSÁG ISMERTETÉSE**

**Közműellátottság:** Az érintett ingatlan minden szükséges közművel ellátható. Az érintett szolgáltatók el tudják látni a megfelelő mennyiségű energiával a tervezett épületet.

- **Víz:** Tervezett vízóra csatlakoztatott vezetéken keresztül a tervezett vizesblokkokba és a konyha részére. A bekötésről szaktervet kell készíteni.
- **Csatorna:** Szennyvízhálózatba.  
A tetőn keletkező csapadékvíz a kertben elhelyezett ciszternába vezetendő. Az összegyűjtött csapadékvíz locsolásra felhasználható.
- **Elektromos áram:** Utcai légkábeltől, tervezett villanyórán keresztül háztartási, világítási és szórakoztatási célra.

### **Vízellátás:**

A WC-k, zuhanyzó, kád és kézmosók vízvezetékének anyaga: ötrétegű műanyagcső.  
Az épületben a földszinti gépészeti helységben elhelyezett levegő-víz hőszivattyú biztosítja a kézmosók, mosogatók, kád és zuhanyzó részére. A hőszivattyú HMV tárolóval ellátott. A melegvíz vezeték hőszigeteléssel kell ellátni. Az elkészült hálózatot eltakarás előtt nyomáspróbával felül kell vizsgálni, azt eltakarni csak sikeres nyomáspróba után szabad. A vezeték a vízmérő felé kell 0,3%-kal lejtetni kell.  
Üzemeltetés során, fagyveszély esetén a rendszereket le kell üríteni.

### **Csatornázás:**

Szennyvíz csatorna anyaga: KG PVC, illetve KA PVC lefolyócső. Minden eltakarásra kerülő szennyvíz vezeték közvetlen eltakarás előtt tömörségi próbával felül kell vizsgálni. Vezeték eltakarni csak sikeres tömörségi próba után szabad.

### **Központi fűtés:**

A lakások fűtését a gépészeti helységeken elhelyezett levegő-víz hőszivattyú biztosítja. A levegő-víz hőszivattyú HMV tartállyal ellátott.

A hőleadás mennyezetfűtésen és padlófűtésen keresztül történik. Teljesítményét lásd: elektromos és gépész tervdokumentációban.

### **Tartalék fűtés**

A tartalékfűtés elektromos fűtőelemekkel biztosítható.

### **Központi hűtés:**

A lakások fűtését a gépészeti helységeken elhelyezett levegő-víz hőszivattyú biztosítja.

A hőelvonás mennyezethűtésen keresztül történik. Teljesítményét lásd: elektromos és gépész tervdokumentációban.

### **Megújuló energiaforrások**

Megújuló energiaforrások, alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzése:

-napsugárzás energiája:

Megállapítottam, hogy az energiagyűjtő elemek elhelyezése és benapozottsága lehetséges,



kiépíthető.

-biomassza alapú alternatív energiaellátás:

Megállapítottam, hogy kiépítése lehetséges, későbbiekben megvalósítható.

-Kapcsolt hő- és villamosenergia-termelés: (távhő- és villamosenergia-szolgáltatás)

Megállapítottam, hogy nem áll rendelkezésre.

-Hőszivattyús energiaellátás:

Kiépítése tervezett, levegő-víz üzemű hőszivattyú kerül kiépítésre.

## BEÉPÍTENDŐ ÉPÍTÉSI TERMÉKEK TELJESÍTMÉNY JELLEMZŐ MEGHATÁROZÁSA

Sávalap:	C12/15-X0-32-F1
Monolit vb. pillér, gerenda	C 20/25-XC1-16-F2
Koszorúk:	C 20/25-XC1-16-F3
Koszorú fővas:	B.60.50 (B500)
Koszorú kengyel:	B.38.24 (B240)

**Homlokzatszigetelés:** Expandált polisztirol hőszigetelő lemez 15 cm vtg-ban, ragasztásos és mechanikai rögzítéssel.

Nyomószilárdság: 100 kPa

Hővezetési tényező: 0,038 W/mK

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

**Födémszigetelés:** PIR hőszigetelő lemez 14 cm vtg-ban, ragasztásos rögzítéssel.

Nyomószilárdság: 100 kPa

Hővezetési tényező: 0,022 W/mK

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

**Lábazati hőszigetelés:** Extrudált polisztirol hőszigetelő lemez 15 cm vastagságban, ragasztásos és mechanikai rögzítéssel.

Hővezetési tényező: 0,038 W/mK

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

**Talajon fekvő padló hőszigetelés lakótérben:** Lépésálló expandált polisztirol hőszigetelő lemez 10 cm vtg-ban.

Nyomófeszültség (10%-os összenyomódásnál): CS(10)150

Hővezetési tényező: 0,038 W/mK

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

**Talajon fekvő padló hőszigetelés garázs helyiségben:** Lépésálló extrudált polisztirol hőszigetelő lemez 10,0 cm vtg-ban (pl: Austrotherm XPS).

Nyomószilárdság: >100 kPa

Hővezetési tényező: 0,030 W/mK

Tűzvédelmi osztály: nehezen éghető B1

**Vasbeton koszorú / födém szerkezet előtti hőszigetelés:** Extrudált polisztirol hőszigetelő lemez min. 5 cm vastagságban

Nyomószilárdság: 300 kPa

Hővezetési tényező: 0,038 W/mK



# **CENTRAL STUDIO**

Iroda: 2336 Dunavarsány, Deák Ferenc utca 19/A.

Tel.: +36 30/ 300-9282

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

**Talajnedvesség elleni vízszigetelés:** Üvegfátyolbetétes, oxidált bitumenes szigetelő lemez, lánghegesztéssel és min. 10 cm átfedéssel fektetve.

Szakító szilárdság: 460-695 / 309-431 N/50 mm

Lemez vastagság: 4 mm

Hordozóbetét 70 g/m<sup>2</sup> üvegfátyol

Felhasználási hőmérséklet 0-5 és 70-75 C°

Szakadási nyúlás 2-2,5 %

**PVC födémzsigetelés:** 1,80 mm vtg lágyított PVC lemez, forró levegős illesztéssel felületfolytonosítva. A PVC lemez szigetelés gyártójának technológiai utasításait szigorúan be kell tartani. A vízhatlanságot gyári utasítások alapján ellenőrizni kell. A leterhelés mértékét a gyártó határozza meg. A szigetelést az attika fal teljes hosszán mechanikai úton rögzíteni kell. A takarást mindkét oldalon vízorros kialakítású fémlemez biztosítja. Ezen konzolon valósul meg a mechanikai rögzítés.

A tetőn keletkező csapadékvizet belső vízlevezető rendszeren keresztül vezetjük el (lásd.: gépészeti tervdok.). Az összefolyóknál a választott PVC vízszigetelő rendszer elemcsaládjába tartozó összefolyót kell beépíteni.

Anyag: PVC

Vastagság: min. 1,80mm

Húzószilárdság: min. 1000 N/50mm

Felhasználási hőmérséklet: -20-1000

Fagyállóság: Fmin legalább: 1200 N

Tűzvédelmi osztály: A1

A beépítendő terméknek meg kell felelnie az EN 13956:2012 szabvány előírásainak.

**Függőleges tartószerkezet:** Vázkerámia falazóelem 30 cm vtg-ban, gyári ragasztóba

Hővezetési tényező: 0,155 Wm<sup>2</sup>K

Páradiffúziós ellenállás 5/10

Súlyozott léghangátlás (Rw) 50 dB (kétoldalt vakolva)

Tűzállósági határérték: REI-M 180

**Zárfödém szerkezete:** Monolit vasbeton födémlemez tartószerkezeti tervek szerint 22 cm vastagságban.

Tűzállóság: REI30

**Külső ablakok:** Műanyag ablak, víztiszta 2 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, résszellőzővel vagy az ablak szerkezet szárnyában elhelyezett szellőzővel ellátott

Hőátbocsátási tényezője U= 1,0 W/m<sup>2</sup>k

Hangszigetelés 28 Db

**Teraszajtó, Bejárati ajtó:** Műanyag ajtó, víztiszta, 2 rtg. hőszigetelő üvegezéssel.

Hőátbocsátási tényező U= 1,0 W/m<sup>2</sup>k

Hangszigetelés 28 Db

## **Belső burkolatok:**

A vizes helyiségekbe, garázs és gépészet helyiségbe kerámia lapburkolat kerül.

A további helyiségekben megrendelői igények szerint hideg és meleg burkolat kerül. Belső falburkolat diszperziós falfestés, vizes helyiségekben csempeburkolat.

-PEI I kopásállóságú kerámialapok alkalmazhatók falburkolatként.

-PEI III kopásállóságú kerámialapok elhelyezése szükséges fürdőszoba, zuhanyzó, wc és háztartási helyiségekbe.



- PEI IV kopásállóságú kerámialapok elhelyezése szükséges a konyha, étkező, nappali, előtér helyiségekbe.
- PEI V kopásállóságú kerámialap elhelyezése szüksége a garázs helyiségbe.
- A hálózobákba min. AC3 osztályú lamináltpadló elhelyezése szükséges.

**Fémlemez fedés:** A lakóépület attikáinak fedése korcolt fémlemezzel (pl: RHEINZINK kettős állókorcos tetőfedés) kerül lefedésre. A fémlemez fedés alá szellőző alátétszőnyeg elhelyezése szükséges (pl: VAPOZINC szellőző alátétszőnyeg). Az előprofilozott lemezszávok hosszanti korcainak lezárását korclezáró géppel lehet végezni. A tetőfedés aljzatát láng és gombamentesített deszka borítás képezi.

Kategória: I. osztály

Felhasználási terület: tetőhéjazat és oldalfal

Folyáshatár: 250 N/mm<sup>2</sup>

Vastagság: min.: 0,5 mm

Tűzvédelmi osztály: A1

**Tetőn keletkező víz elvezetése:** A tetőn keletkező vizek csatornarendszeren át ciszternába vezetendő.

**Szekcionált garázkapu:** Duplafalú kapu, 42mm vastag lamellával, hőszigetelt kivitelben (pl: Hörmann LPU 42).

Anyag: duplafalú hőszigetelt acél szendvicspanel

Hőátbocsájtási tényező U= 1,8 W/m<sup>2</sup>k

Működtetés: automata

## **MUNKAVÉDELMI FEJEZET**

Az építési munkát csak jogerős - végrehajtható építési engedély birtokában szabad megkezdeni a jogszabályban meghatározott bejelentési kötelezettségeknek előzetesen eleget téve.

A munkaterületen csak a munkavégzésre alkalmas munkások tartózkodhatnak (munkaruha, védőfelszerelés, józan állapot, szükséges kézi szerszámok stb.) kizárólag a munkálatokat irányító szakember tudtával. Illetéktelenek a munkaterületen nem tartózkodhatnak, ezt figyelemfelhívó táblákkal, szükség esetén elkerítéssel kell biztosítani. A munkálatok megkezdése előtt a technológiai folyamatnak megfelelő munkavédelmi - balesetvédelmi oktatás szükséges a munkaterületre vonatkozó egyedi sajátosságok ismertetésével. Minden munkafázist úgy kell abbahagyni, hogy az kellően állékony legyen, ne jelentsen veszélyt, sem a félbemaradása, sem a folytatása, ezt szükség esetén ideiglenes megtámasztással vagy más segédeszközzel kell biztosítani.

A munkaterületen a közlekedési utakat mindig szabadon, tisztán kell tartani, az építési anyagokat szakszerűen kell tárolni. Minden műszak és munkafázis befejezését követően a törmelék, szemetet össze kell gyűjteni, a felesleges, kimaradt építőanyagot el kell távolítani. A veszélyesnek minősülő anyagokat mindig külön kell tárolni és azzal csak az arra meghatározott személy dolgozhat. Az ebből származó hulladékot elkülönítve kell tárolni és elszállítani.

A szükséges gépi berendezéseket használat előtt ellenőrizni kell - sérült, hibás szerszámmal, berendezéssel dolgozni TILOS! Az építkezésen a szükséges energia-kiépítéseket, csatlakozásokat a szakági előírások betartásával kell kialakítani és használni. Emelő berendezéseket és egyéb vizsgálóhoz kötött gépeket csak érvényes engedéllyel rendelkező személy működtethet, azok műszaki állapotának és üzembe helyezésének



ellenőrzését csak a tevékenységre jogosult végezheti. Ezek használatát gépnaplóban rögzíteni kell.

A munkahelyen olyan állapotot kell kialakítani, biztosítani, hogy az emberi szervezet ne károsodjon és a biztonságos, balesetmentes munkavégzés feltétele biztosított legyen. A zaj, rezgésszint, sugárzás és más terhelés sem haladhatja meg az előírásokban szereplő határértéket. Amennyiben ezt a technológia nem biztosítja, úgy egyéni védőfelszerelés használata kötelező.

A környezetben lévő növényzetet meg kell védeni. Szükség esetén elkerítéssel vagy más fizikai védelemmel kell ellátni. Fokozottan ügyelni kell a légszennyezésre, porlekötésre.

A munkaterületen a létszámnak megfelelően kell biztosítani védőfelszerelést, mentő felszerelést, ivóvizet, WC illetve tisztálkodási és étkezési lehetőséget.

Amennyiben a munkaterület közterülethez, magánterülethez kapcsolódik vagy közlekedési sáv halad át rajta úgy szükséges elkerítéssel, védőtetővel, figyelemre felhívó táblákkal megóvni az emberek, gépek és a környezet épségét.

Közút csatlakozásnál biztosítani kell, hogy a szállító járművek szennyeződést ne hordjanak fel a közútra, ezt sárrázóval, sepréssel esetlegesen locsolással vagy más módon kell biztosítani. Az esetleges felhordást azonnal el kell távolítani.

Daruzásnál köteles a kivitelező gondoskodni az előírások betartásának ellenőrzéséről, megakadályozni, hogy hatósugáron belül illetéktelenek tartózkodjanak, a munkához szükséges technikai felszereléseket biztosítani és azok állapotát ellenőrizni.

Kivitelező / beruházó / építető köteles gondoskodni arról, hogy a munkaidőn kívül se juthasson illetéktelen személy a munkaterületre, továbbá az anyagok biztonságos tárolásáról (állékonyság, minőség és vagyonvédelem).

**Az építési munka során a tervtől eltérni csak a tervező/statikus tervező és az elsőfokú építési hatóság engedélyével lehet! Építető - kivitelező köteles a tervezőt/statikus tervezőt értesíteni, amennyiben bárminemű rendellenességet észlel! A munkákat szakáganként kellő szaktudással rendelkező vállalkozó végezheti az érvényben lévő építési és munkavédelmi előírások betartása mellett - a Magyar Szabvány által elfogadott minőségben.**

Dunavarsány, 2022. szeptember 8.



.....  
Felelős tervező: Mészáros Gergely (É 13-1660)



# OPPONENCIA

## 1 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET BŐVÍTÉSE KÉT LAKÁOSSÁ

TERVDOKUMENTÁCIÓ TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSÉHEZ  
2051 Biatorbágy, Szabadság út, hrsz:849/9

### Építtetők:

SZE-SZI Invest Kft.  
2040 Budaörs, Ébner György köz 4.

### Tervező:

CENTRAL STUDIO Kft.  
építész fel. tervező: Mészáros Gergely tervező

A tervezett lakóépületbővítés Biatorbágy központjában, a település 'ütőerének' számító Szabadság út biai központhoz közel eső részén történik. A bővítés – a benyújtott településképi eljárások alapján – láthatóan nem önállóan vizsgálendő; hanem egy több építési telket átfogó 'mini-lakópark' részeként, annak első elemeként kezelendő és értékelendő. A tervezési terület jelenleg beépített, egy földszint+pince kialakítású meglévő épülettel, mely alapjául szolgál a tervezett bővítésnek.

A tervezési terület *településkép védelme szempontjából* Biatorbágy Város Településképi Rendelete (21/2018. (X.26.) Önk. rendelet) 7. függeléke szerint nem számít kiemelt területnek, valamint ugyanezen rendelet alapján nem számít védett területnek (nem tartozik sem helyi területi, sem pedig helyi egyedi védelem hatálya alá). A területet műemléki védettség sem érinti, műemléki környezetbe nem tartozik.

A tervezett beépítés figyelembe veszi a HÉSZ, azon belül is az Vt-2 övezet, valamint az OTÉK beépítési szabályait, azoknak megfelel. Az elhelyezés, lépték a település ezen részéhez való tekintettel szintén elfogadható, alkalmazkodó – nem teremt új helyzetet.

A bemutatott épület funkcionális kialakítása megfelelő, az átalakítás során élhető belső- és külső terek kerültek kialakításra, a két lakóegység csak szükséges mértékű szeparáltsága mellett. A tervező a meglévő épületegység megtartandó részeit kulturáltan illeszti be a koncepcióba, a végeredményben sikeresen eltűntetve a különbséget a régi és az új között, azonos építészeti minőséget teremtve.

Az áttervezett megjelenés lapostetős, földszint + egy emeletes arculatot eredményez, egy átkötő előtetővel egyetlen épületté (azaz egy főépületté) összefogva a két lakóegységet. Az enyhén modernista arculati elemeket bemutató épület építészeti megfogalmazása tömegében bár kicsit talán túlzottan összetett, de mindenképp kulturált és visszafogott.

A lapostető a településen csak különleges esetekben engedélyezett; opponensi véleményem szerint jelen esetben ez az építészeti javaslat támogatható.



A bemutatott építészeti koncepció összességében elfogadható, támogatható, az alábbi megjegyzésekkel:

1. A tervezési terület a település legfőbb ütőerén található. A mind a Szabadság út, mind a Szabadság útra bekötő zsákutca felől utcaképpel igazolt beépítési arculat ugyan megfelelő, de egyáltalán nem veszi figyelembe (a magassági viszonyokon túlmenően), hogy hol is van. Nem cél, hogy a hagyományos, egykor falusi településközpont arculata lekövetve legyen, de a bármilyen szintű, apró átkötés, kötődés hiánya azért tetten érhető a bemutatott utcaképeknél, melyek arról tanúskodnak, hogy a tervezett épület igazából akár bárhol lehetne Biatorbágyon belül.
2. A privát szférának a tervezett beépítés, környezetalakítás vonatkozásában nem egyértelműek a határai. A feltehetőleg értékesítésre készítendő két lakásnál – amennyiben nem kétgenerációs vásárlókról lesz majd szó, problémaként fog felmerülni a közvetlenül az egyik lakás nappalija előtt lévő közös használatú (?) úszómedence kérdése. Szubjektív opponensi véleményem szerint ez hosszú távon, egymás számára 'félidegen' lakásvásárlók számára nem tud üzletképes ajánlatként megjelenni.
3. Az épület, épületegyüttes építészeti megfogalmazása kulturált – de ennél nem több; bár nem is biztos, hogy ez elvárásként kellene, hogy megfogalmazódjon. A bemutatott építészeti elemek mintha csak a 'nagy könyvből' lettek volna kiemelve és egymáshoz illesztve: rutinszerű kezelése az amúgy közismert építészeti 'kliséknek'. Dicséretes, hogy ezt a tervező jó érzékkel teszi, de kissé elszomorító, hogy ezen túlmenően nem ad többletet, nem keresi a lehetőségeket, megelégszik a szükséges minimummal.

Összegzésképp az eddigieknek a tervezés tárgyát képező épület megvalósítását településképi szempontból a fenti – főleg szubjektív – észrevételek megfontolása mellett mindenképp támogathatónak tartom.

**Jelen opponencia észrevételeit javasolt együtt kezelni a tervező által a (848/8 és 848/5 helyrajzi számú) szomszédos telkeken tervezett épületek opponensi észrevételeivel.**

2023. június 11.



Tarnóczky Tamás Attila építész

+36 30 275 4614

opponens





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@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

Iktatószám: F/12/27/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa  
11/2023. 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:	2023. 06. 15.
Terv tárgya:	„1 lakásos lakóépület átalakítása kétlakásos lakóépületté” c. épület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy 848/9. hrsz.
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>HRSZ: 848/9. hrsz</b>
Tervező:	Mészáros Gergely
Kérelmező:	Mészáros Gergely
Tervtanácsi tagok:	Schenk Attila, Tarnóczy Tamás Attila, Osgyányi Vilmos, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Tarnóczy Tamás Attila

**Tervtanácsi állásfoglalás:**

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett „kétlakásos lakóépület” c. épület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket engedélyezésre és megvalósításra ajánlja, a lapostető miatti eseti eltérést támogatja azzal, hogy az opponensi véleményben leírtak kerüljenek megfontolásra

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.

**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 és illeszkedés követelményeinek.**

A tovább tervezés 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 kell kialakítani.

Bátorbágy, 2023. 06. 15.

Rumi Imre,  
a tervtanács elnöke

