



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

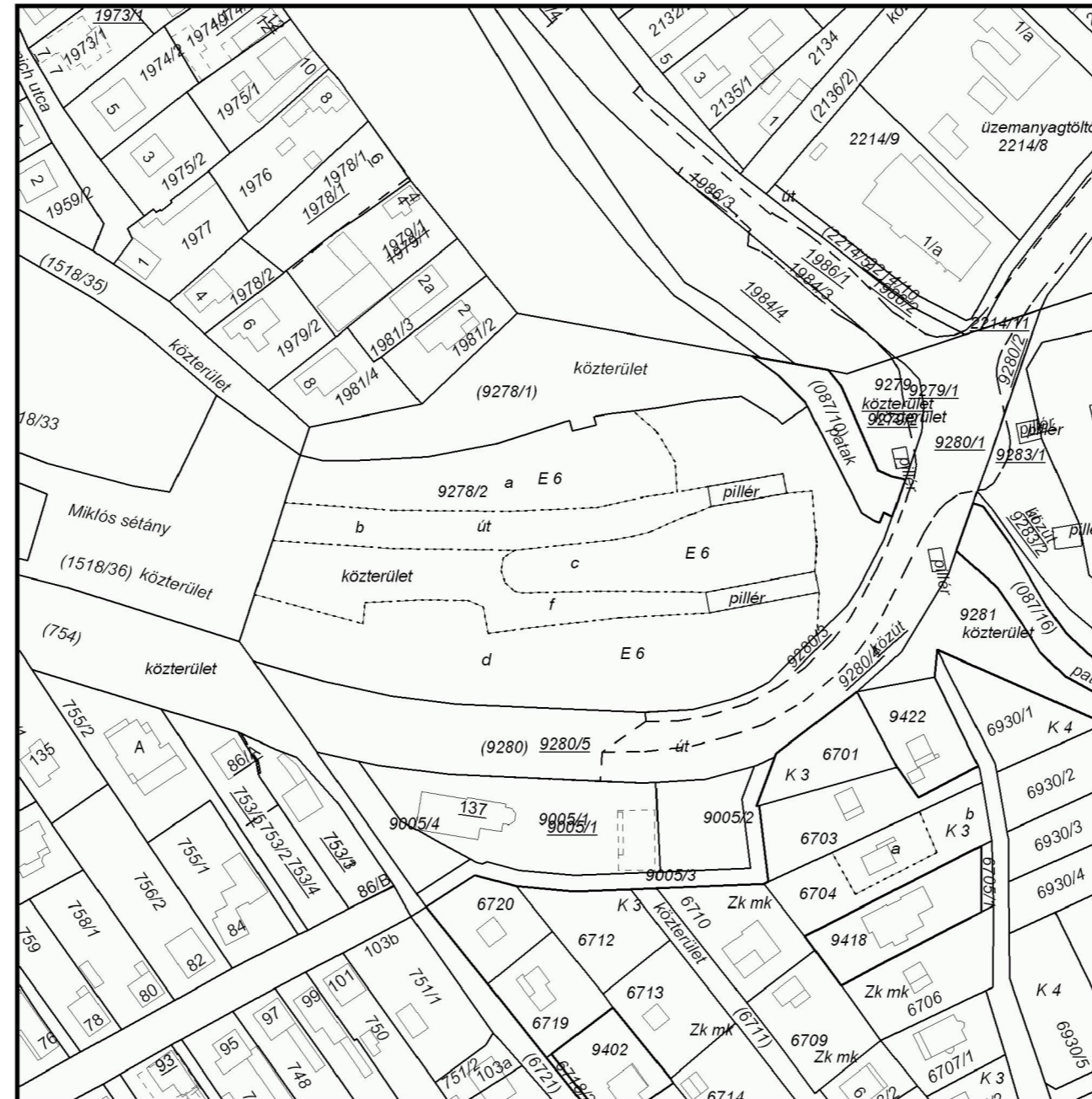
2023.03.16 14:23:15

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 9278/2

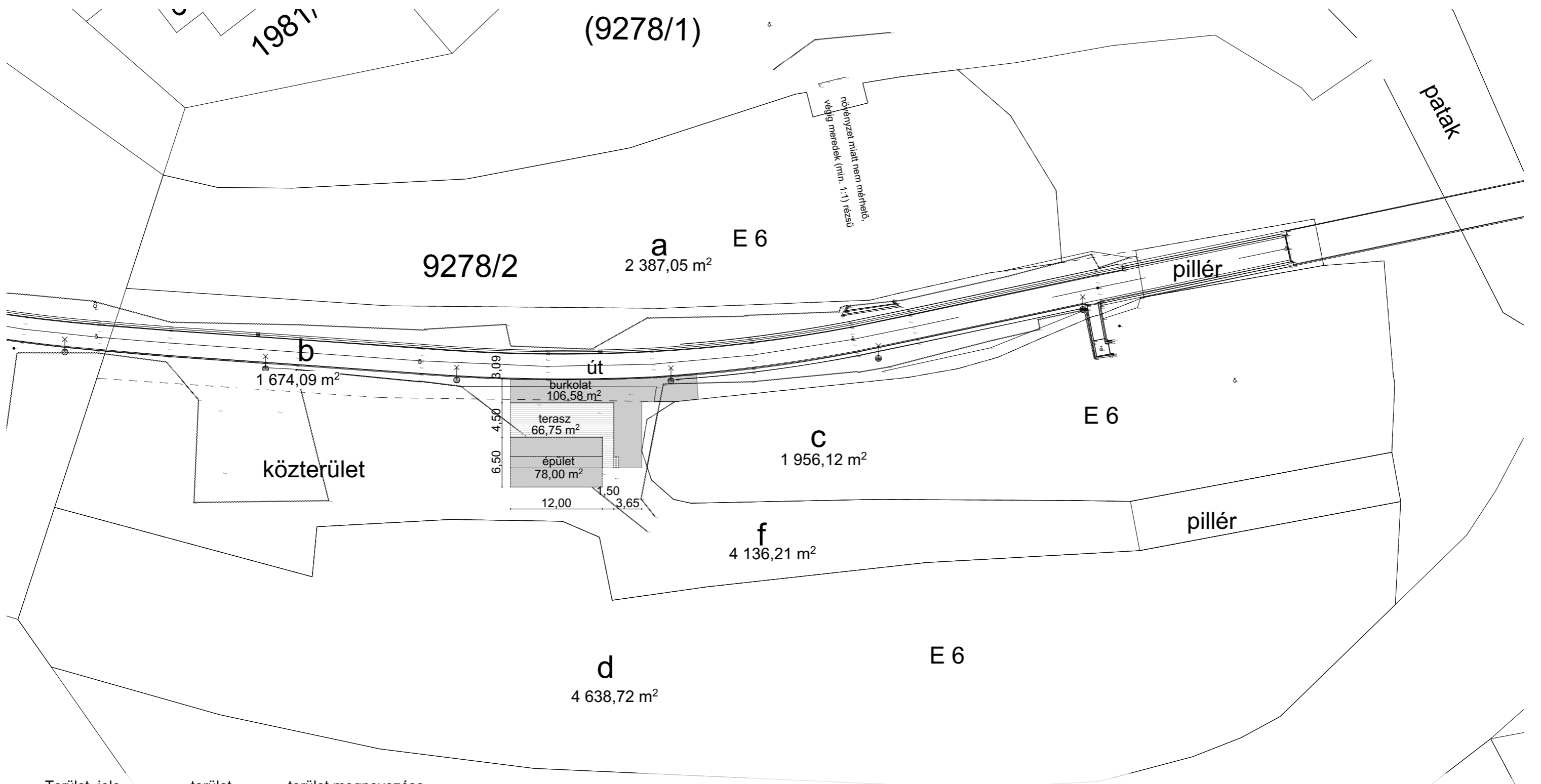
Megrendelés szám: 7/805/2023

Méretarány: 1 : 2000

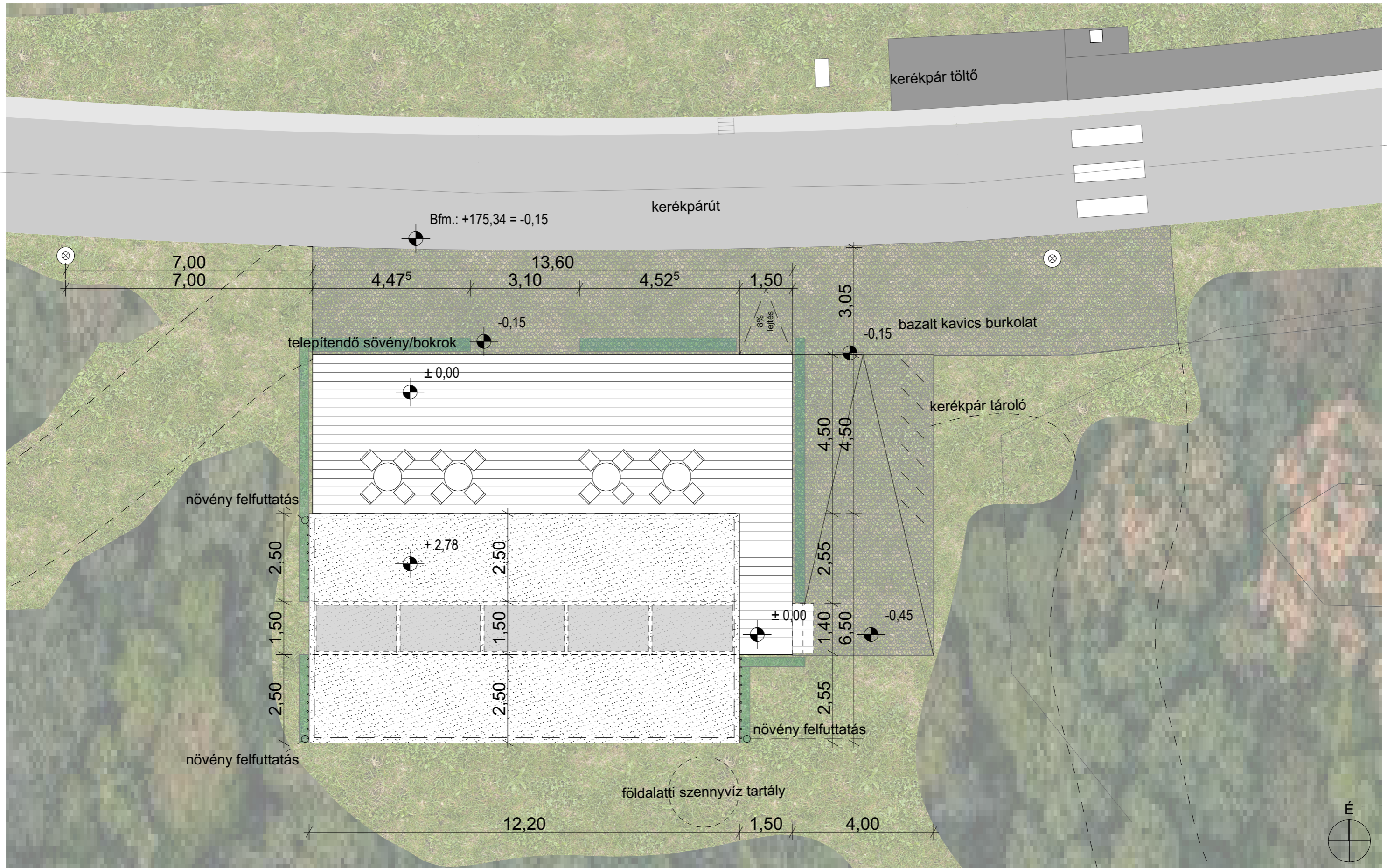
Térrajzsám: 43852760002023

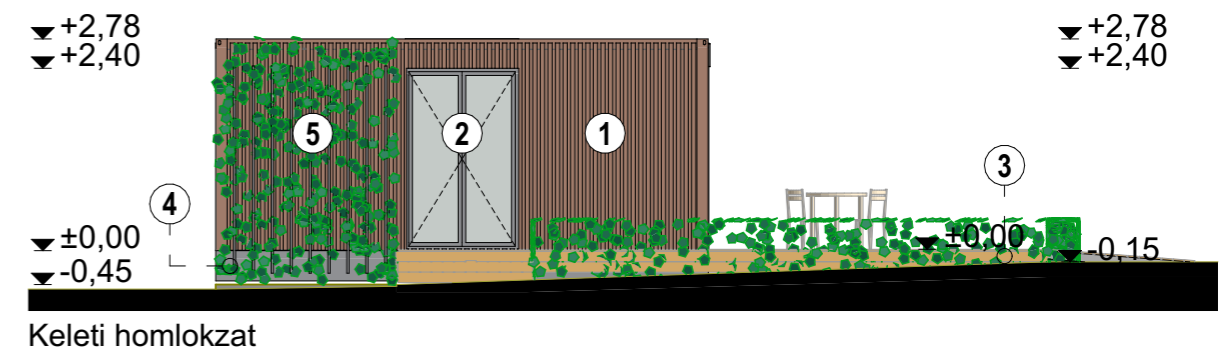
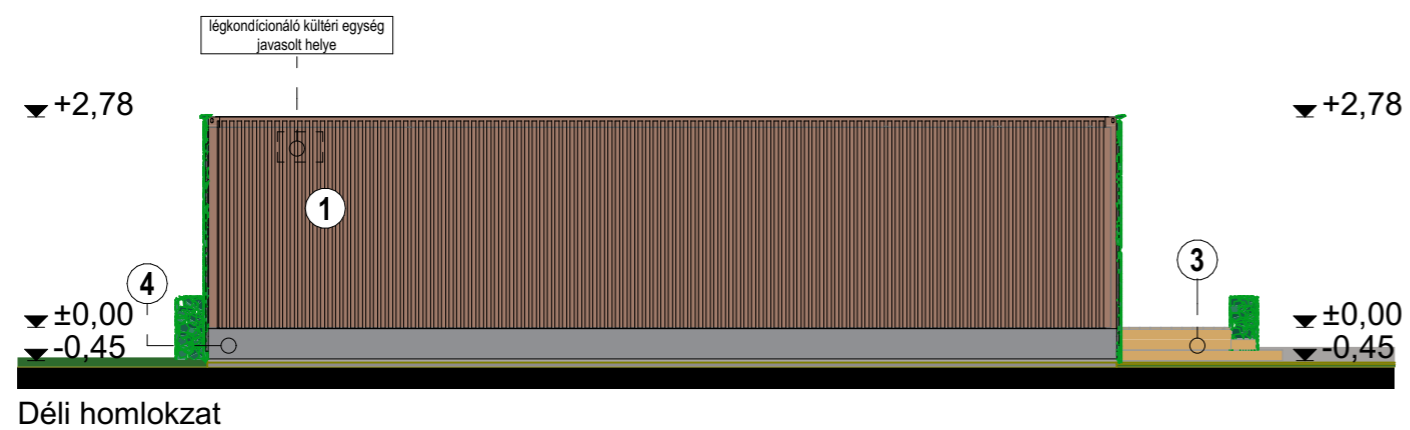
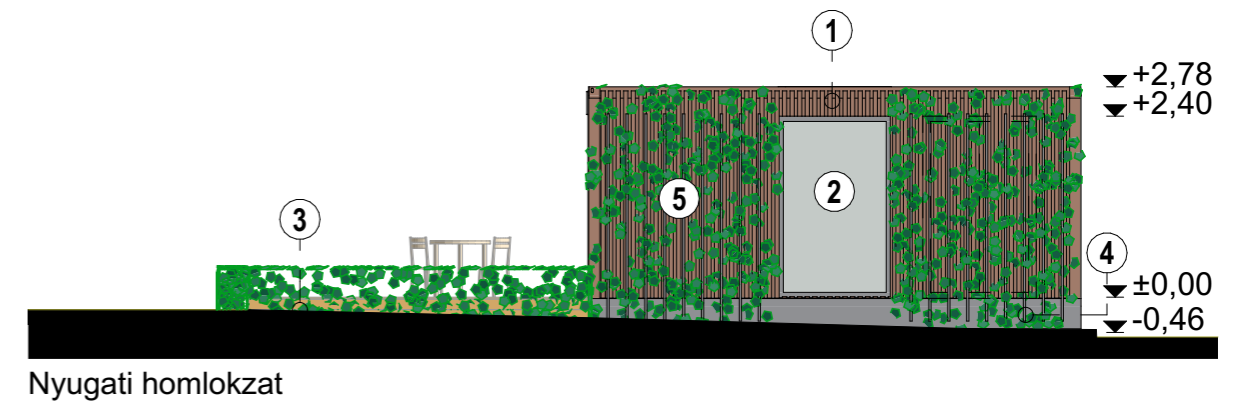
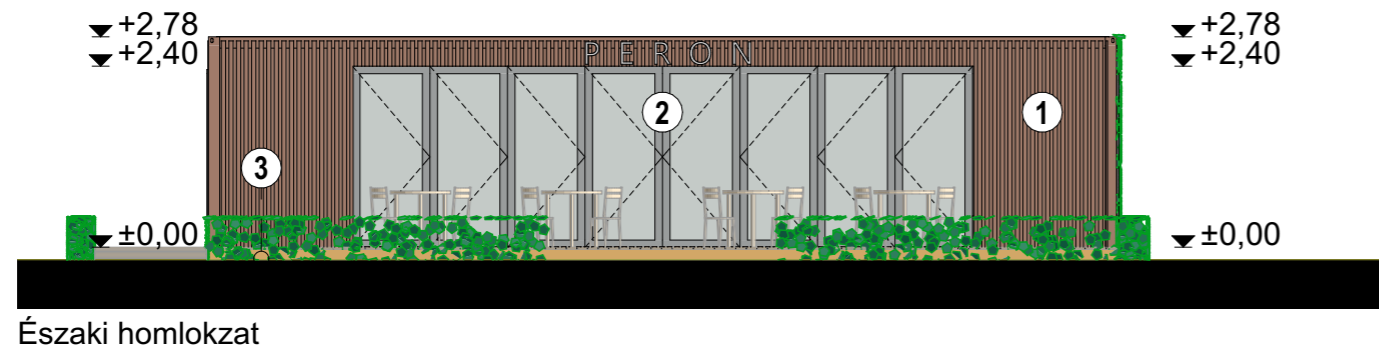


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Terület jele	terület	terület megnevezése	Területi besorolás: Z-1			
"a"	2387,05 m ²	erdő	Beépítési mutatók az "f" területen:			
"b"	1674,09 m ²	Kivett út és pillér	[253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 27.§] szerint			
"c"	1956,12 m ²	erdő	megengedett	tervezett állapot	előírás	
"d"	4638,72 m ²	erdő	beépítettség: 4136,21*0,03=124 m ²	78 m ²	MAX 3%	124>78 MEGFELEL!
"f"	4136,21 m ²	Kivett közterület és pillér	burkolt felület: ---	173,33 m ²	MIN 70%	3884,88/4136,21*100= 93,9% MEGFELEL!
---			zöldterület: 4136,21*0,7=2395,35 m ²	3884,88 m ²	MAX 7,5 m	7,5 > 3,05 MEGFELEL!
Összesen:	14791 m ²		épületmagasság: 7,5 m	3,05 m		





Homlokzati anyagjelölések:

- ① standard bordázott szendvicspanel RAL 1036-os Gyöngyházarany festéssel
 ② 3 rétegű üvegezéssel ellátott alumínium nyílászárók, RAL 9007-es festéssel
 ③ fahatású kültéri WPC burkolatú terasz
 ④ lábazati profil RAL 9007-szürke alumínium
 ⑤ felfuttatott örökzöld növény

Látványterv - bicikliútról a parkoló felől



Látványterv - bicikliútról a Völgyhíd felől



Opponensi vélemény

A Kosáry János által tervezett Viadukt mellett elhelyezésre kerülő vendéglátóipari egységről

Ezzel a címmel készítettem egy opponenciát 2022 június 16-án. Akkor ez az opponencia egy egyéni beadvány formájában került a Tervtanács elé megvitatásra. A véleményezésem bekezdésében hangsúlyoztam, idézem:

„A létesítmény megvalósításához a beadott anyag csupán egy elvi engedély kiadásának a megtárgyalására alkalmas, amihez nézetem szerint, még további kiegészítésekre lenne szükség.”

Azóta elkészült egy, kiegészítésnek tekinthető tanulmányterv, amely alapvetően nincs megvitatva, a terv megvalósítására vonatkozóan határozatot nem hozott a biatorbágyi Önkormányzat.

Biatorbágy páros vasúti völgyhíd északi hídjának környezetrendezési TANULMÁNYTERVE TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Melyet Biatorbágy Város Önkormányzata rendelt meg 2022-ben (pontos dátum a tervlapokon november 11.)

Ezt a tanulmánytervet a város Értéktár Bizottsága 2023. február 3-án megtárgyalta és a 6/2023.(II.03) számú határozata öt pontban foglalta össze a Tanulmánytervre vonatkozó megállapításait, melynek az első pontja tartalmazza a jelen tervtanácsi felkérésem Oponenciájának tárgyát, nevezetesen a vendéglátó egységre vonatkozó véleményezést.

Az első pont így szól:

- 1. A Bizottság a területre tervezett vendéglátó egység épületének további tervezésénél javasolja fokozottabban figyelembe venni a hídpárra és környékére jellemző volt vasúti örökség megjelölését.*

Itt most nem kívánok kitérni sem a Tanulmányterv környezet rendezésre vonatkozó javaslatára, sem az Értéktár Bizottság ezzel a kérdéssel foglalkozó további négy pontjára, inkább megpróbálok koncentrálni a jelenlegi felkérésem tárgyára, a vendéglátó egység építményére és az azzal kapcsolatban felmerülő kérdésekre. Ez az első

pont elég diplomatikusan és tágan fogalmazza meg azt a tartalmat, amit az alábbiakban ki kívánok fejteni.

Az építményről ma könnyű beszélni, mert már áll a helyén, tehát nem Tanulmánytervet bírállok, hanem megvalósuló félben lévő objektumot. A fotóim tegnap reggel készültek.

Az építmény földbe fúrt pontalapokon áll, jelenleg a terasznak csak az alappontjai készültek el. Az építmény két konténer egységből áll, amely kis távolsággal egymás mellé van állítva és kiegészítő elemekkel egymáshoz kapcsolódik. A konténert alkotó oldalak bordázottan hajtogatott acéllemezből készültek, sötét barnára festve. Ez a külső jellegét markánsan meghatározza, a most OSB lapokkal lezárt részei üveg ablakokkal, ajtókkal lesznek kiegészítve. A munkálatok akkor álltak le, amikor arra jártunk és megkérdeztük az építőket, hogy tudják e, hogy nincs építési engedélye a konténereknek, erre elcsodálkozásukra javasoltuk, hogy érdeklődjenek a megrendelőjüktől.

A múlt évi Tervtanácsra készített, Kosári János által beadott látványterven ez a markáns konténer jelleg nyilván nem látható, az építménynek ott lécburkolata van. A Tanulmánytervben ígért fapálcás burkolat még nem készült el.

A tegnapi Értéktár bizottsági megbeszélésen elhangzottakra hivatkozva, ahol már előadtam a tervre vonatkozó véleményemet, a következő szempontok merülte fel az építménnyel kapcsolatban.

Nézetem szerint az építményre, a jelenlegi helyén szükség van, mert célszerű a viadukton áthaladó bicikli forgalmat kiszolgálni egy ilyen jellegű vendéglátó egységgel, vendéglátó hellyel. Viszont alapvető szempont a létesítménnyel szemben, hogy fennállása ne legyen hosszútávon fenntartható, hanem adott esetben évenként, szezononként -nov. 1-től március 31-ig legyen nyitva, a fagyveszély miatt nem tud úgyszemint üzemelni.

Most tűnt fel, ahogy tüzetesebben megvizsgáltam a beadványokat, hogy a múltévi, üzemeltetői beadványban, az ottani kezdő mondatban szerepel, hogy a létesítményt legalább tíz év időtartamra kívánja üzemeltetni a tulajdonos.

A Viadukt mellett elhelyezkedő, 9278/2 hrsz-ú ingatlan mellékletben bemutatott területén szeretnék mobil vendéglátóipari egységet létesíteni hosszú távra (legalább 10 év)

Nincs információm arról, hogy elkészült e a bérleti szerződés

Tehát a létesítmény ne legyen jogilag bebetonozva, ne akadályozza a most folyamatban lévő, illetve részleteiben elkezdett, erre a területre is kiterjesztendő, a központot is magában foglaló rendezési tervet.

A múltévi tervtanácsi opponenciám egyik pontja, hogy ne csak az egységet kiszolgáló személyzetnek biztosítson WC használatot a létesítmény, hanem az odaérkező biciklistáknak is, alapvetően fontos szempontként merül fel, hogy legyen használható WC. Ha ez nem létesíthető meg, akkor a védett környezet lesz elszennyezve a felmerülő természetes szükségletek elvégzése miatt.

A jelenlegi kiépítettségben folyó vízvételi lehetőség és áramvételi pont létesült, de kommunális szennyvíz csatornára utaló kiépítést nem láttam.

Az épületnek a környezetre gyakorolt hatása ebben a formában nem zavaró, tegnap úgy fogalmaztam az Értéktár Bizottságban, hogy a védett műemlékünk jelenlegi állapotának megfelelő ideiglenes jelleget hordozza és testesíti meg.

Záró gondolatként jegyzem meg, hogy a létesítmény szezonális fennmaradását támogatom, megjelenése és jellege nem befolyásolja a műemléki jelleg védett voltát, nincs olyan nézete, amely a hídszerkezetek összképét zavarhatná.

Biatorbágy, 2023. április 13.

Osgyányi Vilmos



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: F/12/17/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 7/2023. 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:	2023. 04. 13.
Terv tárgya:	Vendéglátó épület
Tervezett építés helye:	Biatorbágy Viadukt 9278/2. hrsz. - védett műemlék telke
Helyrajzi szám:	HRSZ: 9278/2. hrsz
Tervező:	Ágó Mátyás Attila
Kérelmező:	Ágó Mátyás Attila
Tervtanácsi tagok:	Major György, Osgyányi Vilmos, Láris Barnabás , Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Osgyányi Vilmos

Tervtanácsi konzultációs vélemény:

A „településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsoktól” szóló 252/2006.(XII.7.) Korm. rendelet alapján a védett műemléket érintő tervekről az Országos Építészeti Tervtanács ad véleményt, így a helyi (települési) Tervtanács csak konzultációs véleményt ad.

Tervtanács a tárgyi, - védett műemlék besorolású ingatlanra - tervezett vendéglátó épület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és az alábbi konzultációs véleményét adja:

A Viadukt városközpont felőli oldalára tervezett kávézó alapvetően jó elgondolás, hiánypótló beruházás.

A benyújtott tervek alapján a tervezett épület vendégforgalom felőli felületeinek finomabb építészeti megfogalmazását javasolja, értékelve a szándékot, miszerint az acél felületek részbeni megtartása a régi vasútállomási hangulatra utalhat.

Funkcionális és a megjelenés szempontból egyaránt javasolja, hogy a tervezett terasz fölé árnyékoló szerkezet, a fém felületek egy részére pedig homlokzati faburkolat kerüljön, javítva a környezetbe való illeszkedést, a felületképzés finomságát, így az építészeti minőséget is.

Javasolt az épületben egy folyamatosan nyitva tartó nyilvános WC elhelyezése, kialakítása és működtetése.

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.

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 olyan építészeti javaslatot fogalmaz meg, amelynek fentiek szerinti korrekciója esetén a terv megvalósíthatóvá válhat.

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.

Biatorbágy, 2023. 04. 13.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

