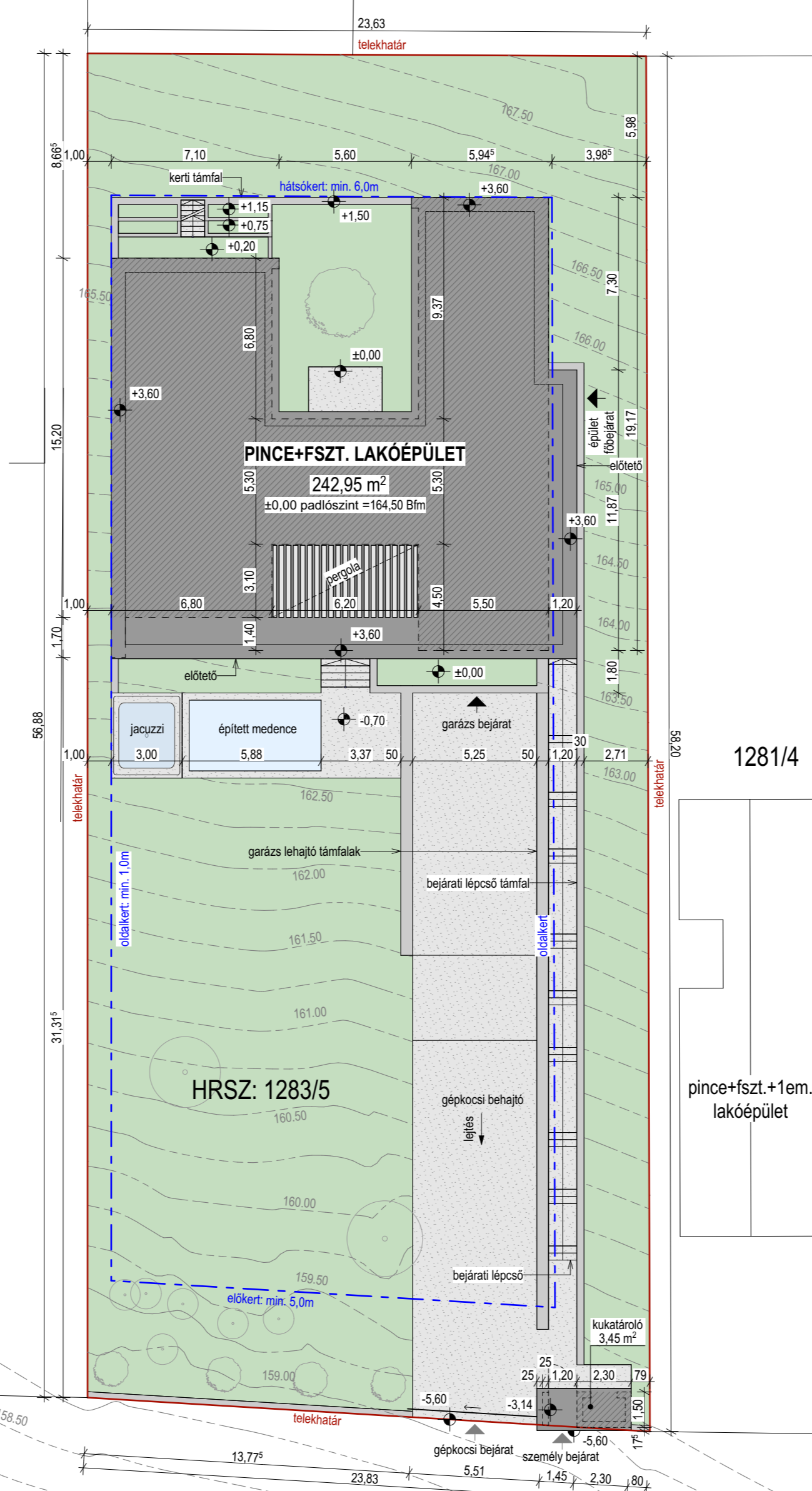


1284/5

1284/4

1283/2

1282/2



JELMAGYARÁZAT:

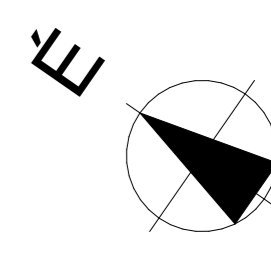
- beépített alapterület
- előtető
- támfal
- burkolt felület
- zöldfelület
- meglévő fa
- tervezett fa

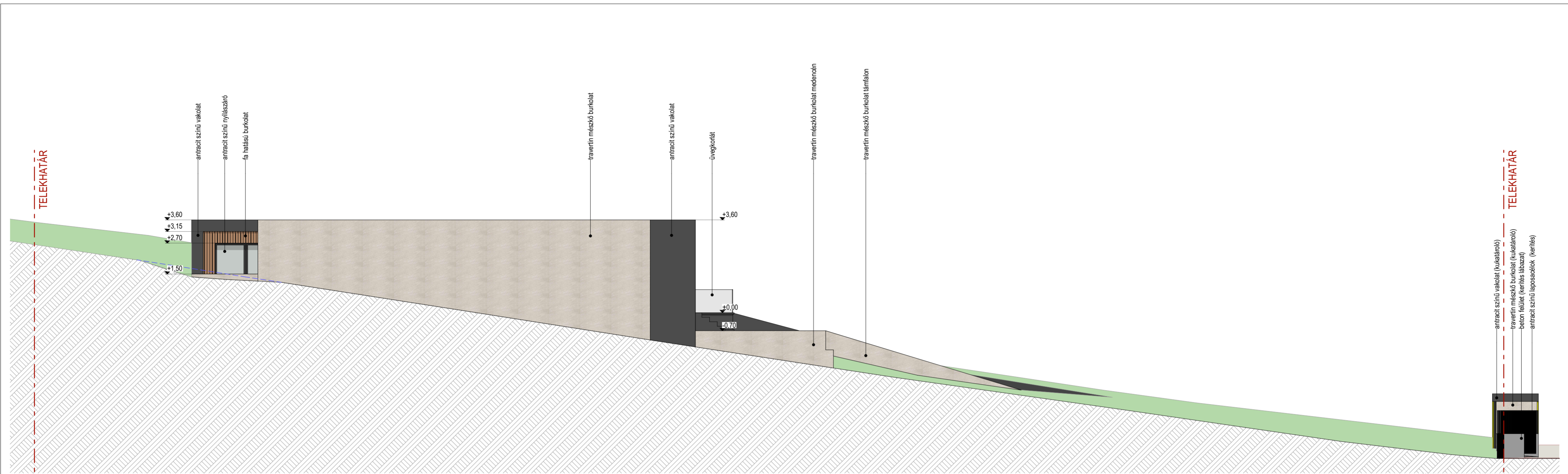
BEÉPÍTÉSI ADATOK:

Helyrajzi szám:	1283/5
Telek mérete:	1363 m ²
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Max. beépíthetőség:	30%
Min. zöldfelület:	50%
Max. szintterületi mutató:	0,7
Max. épületmagasság:	6m
Beépített alapterület:	242,95 m ² + 3,45 m ² = 246,40 m ²
Beépítettség:	246,40 m ² / 1363 m ² = =18,07% < 30% megfelel!
Burkolt felület:	336,05 m ² (24,66%)
Zöldfelület:	780,55 m ²
Zöldfelületi mutató:	780,55 m ² / 1363 m ² = =57,27% < 50% megfelel!
Összes szintterület:	246 m ² + 118,86 m ² = 364,86 m ²
Szintterületi mutató:	364,86 m ² / 1363 m ² = 0,267 < 0,7 megfelel!

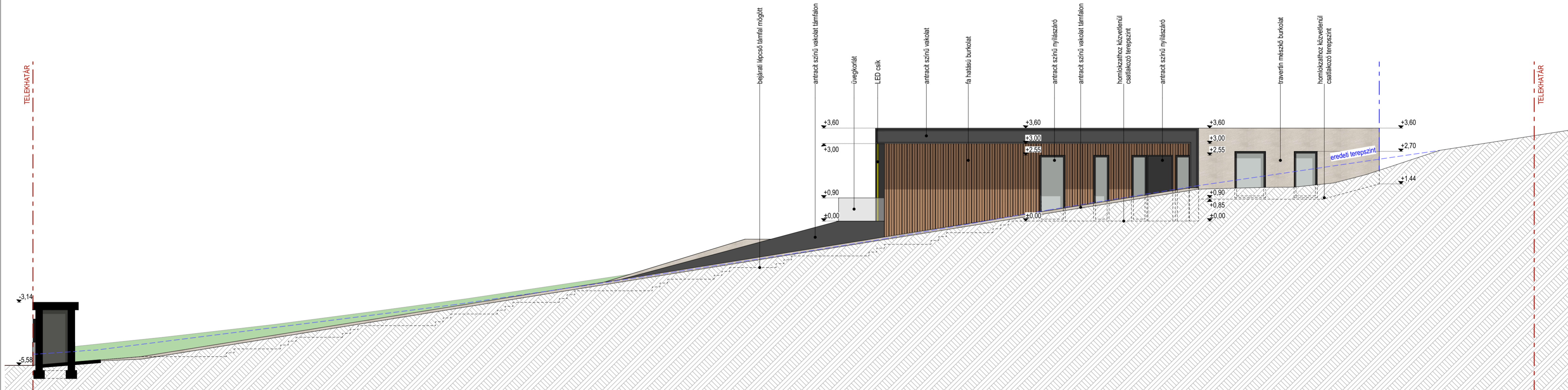
A MÉRETEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRIZENDŐK!

ZBA ZSANNETT BARTA ARCHITECTS	építész tervező: Bartha Zsanett tel.: +36307851172 munkája:	építész munkatárs: Nemes Nóra megrendelő:	lépké: M=1:200
	épület címe: 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca	terülap neve: Helyszínrajz	tervező: Csoóry Katalin, Salamon György
1283/5 LAKÓHÁZ VÁZLATTEV			dátum: 2023. 02. 21.
			É-00





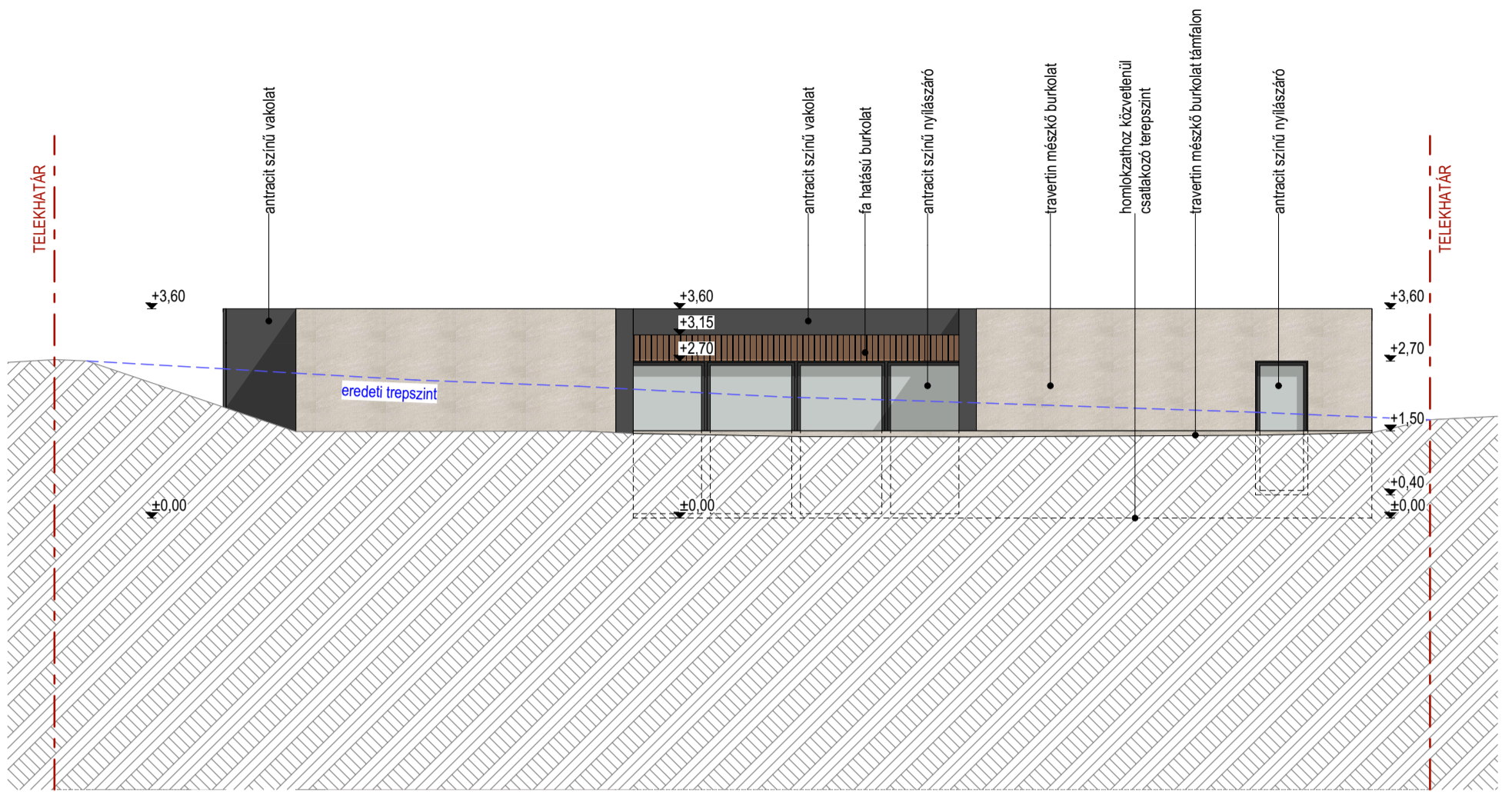
ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT



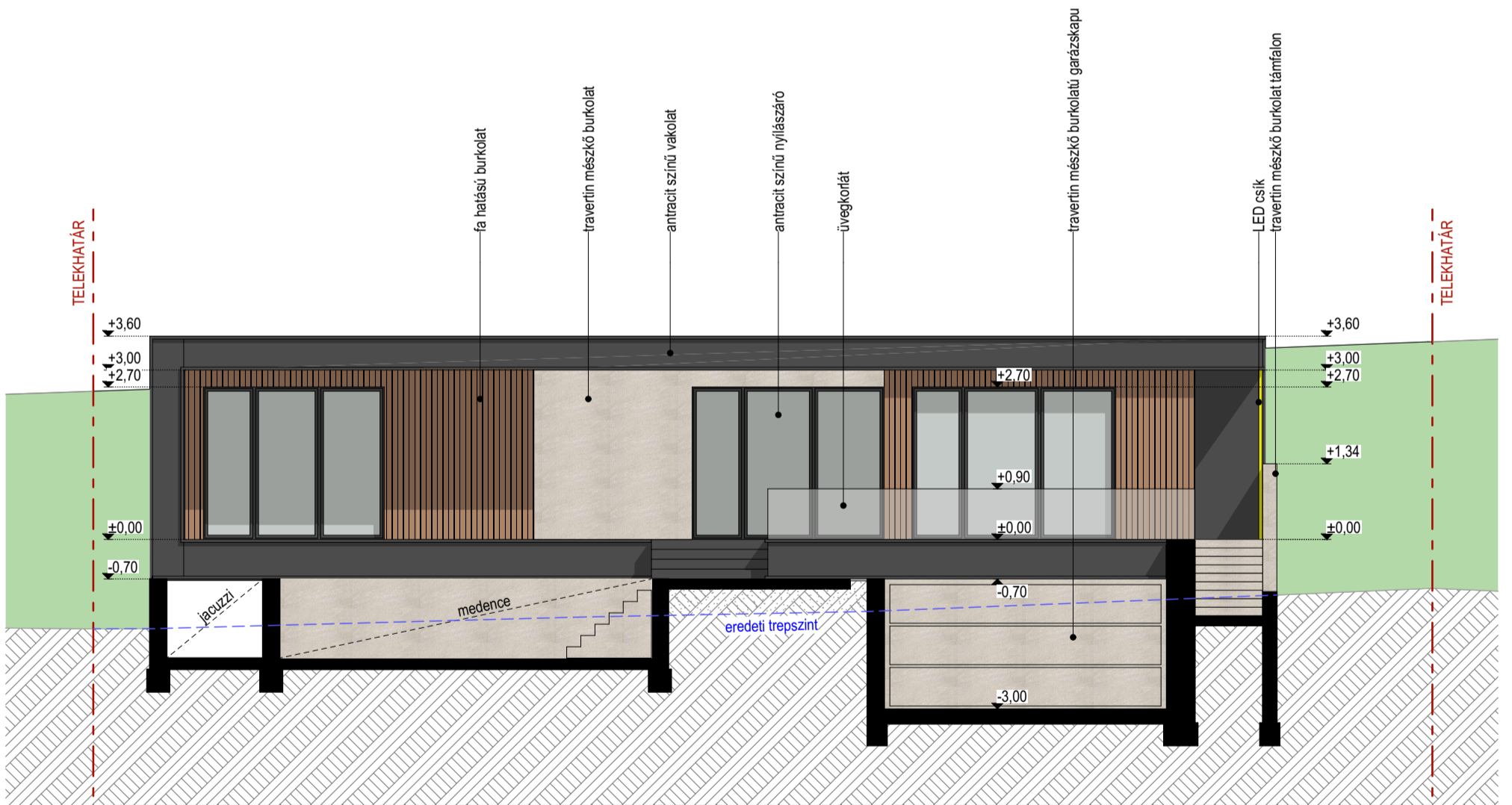
DÉLKELETI HOMLOKZAT

A MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

ZBA ZSANETT BARTA ARCHITECTS	építész tervező: Barta Zsanett E01-6786 tel.: +36307851172 bartazsanett@gmail.com	építész munkatárs: Nemes Nóra	lépték: M=1:100
	munkanév: LAKÓHÁZ VÁZLATTERV	megrendelő: Csoóry Katalin, Salomon György	tervek készítés dátuma: 2023. 02. 21.
épület helyrajzi száma: 1283/5	épület címe: 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca	tervlap neve: Homlokzatok 1	terv verziószáma: É-04



ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT



DÉLNYUGATI HOMLOKZAT

A MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK!

	építész tervező: Barta Zsanett tel.: +36307851172	építész munkatárs: Nemes Nóra	lépték: M=1:100
	munkanév: LAKÓHÁZ VÁZLATTERV	megrendelő: Csoóry Katalin, Salamon György	tervkiadás: 2023. 02. 21.
épület helyrajzi száma: 1283/5	épület címe: 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca	tervlap neve: Homlokzatok 2	módosítás: terv verziószáma: É-05



A MÉRETEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRIZENDŐK!

ZBA ZSANNETT BARTA ARCHITECTS	építész tervező: Barta Zsannett tel.: +36307851172	építész munkatárs: Nemes Nóra	képek: M=1:1,845, 1:2,460, 1:4,920
	épület helyrajzi száma: 1283/5	munkatárs: LAKÓHÁZ VÁZLATTEK	megrendelő: Csóóry Katalin, Salamon György
épület címe: 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca	tervlap neve: Látványtervek	terv vezérlő száma: É-07	tervlap szám: É-07

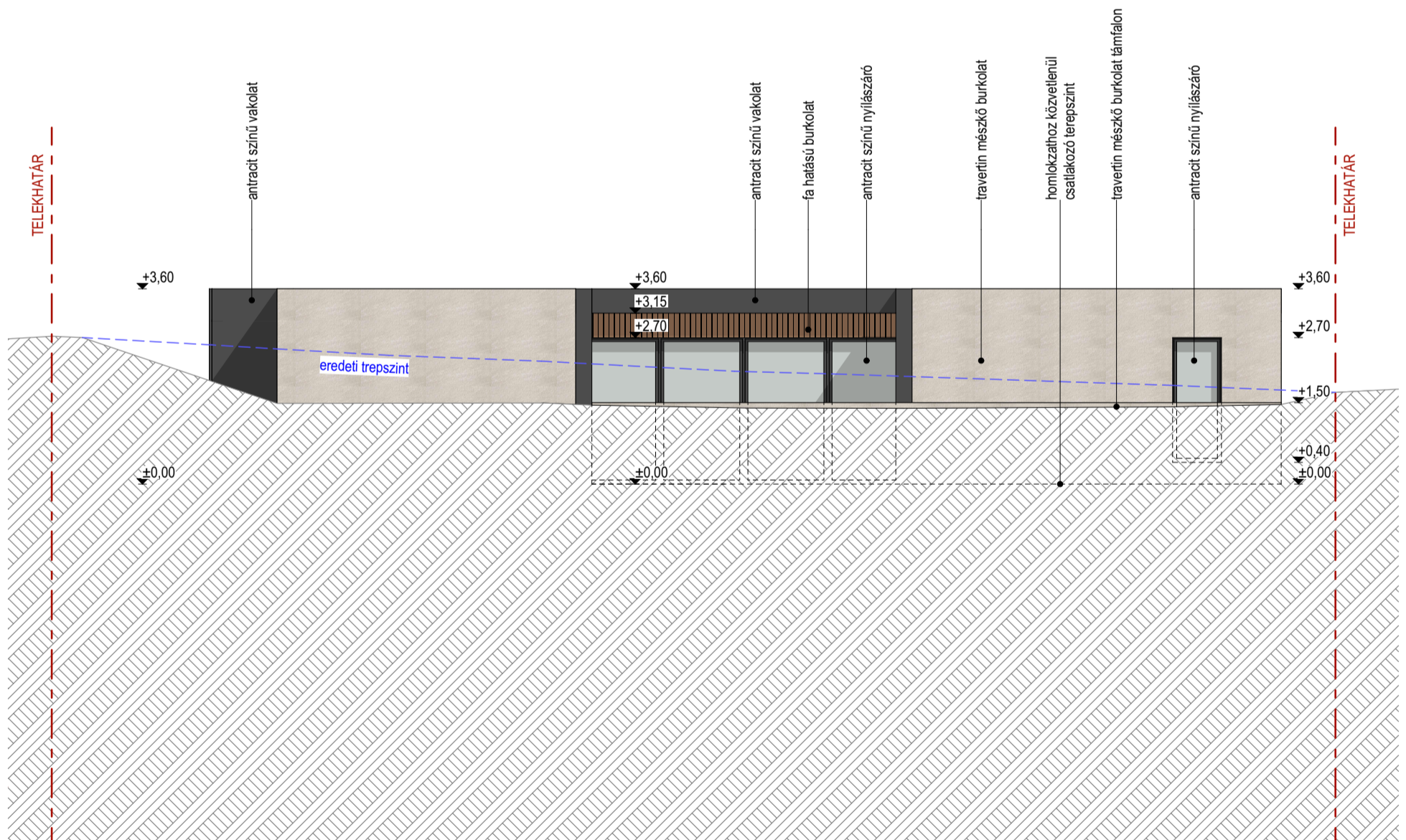
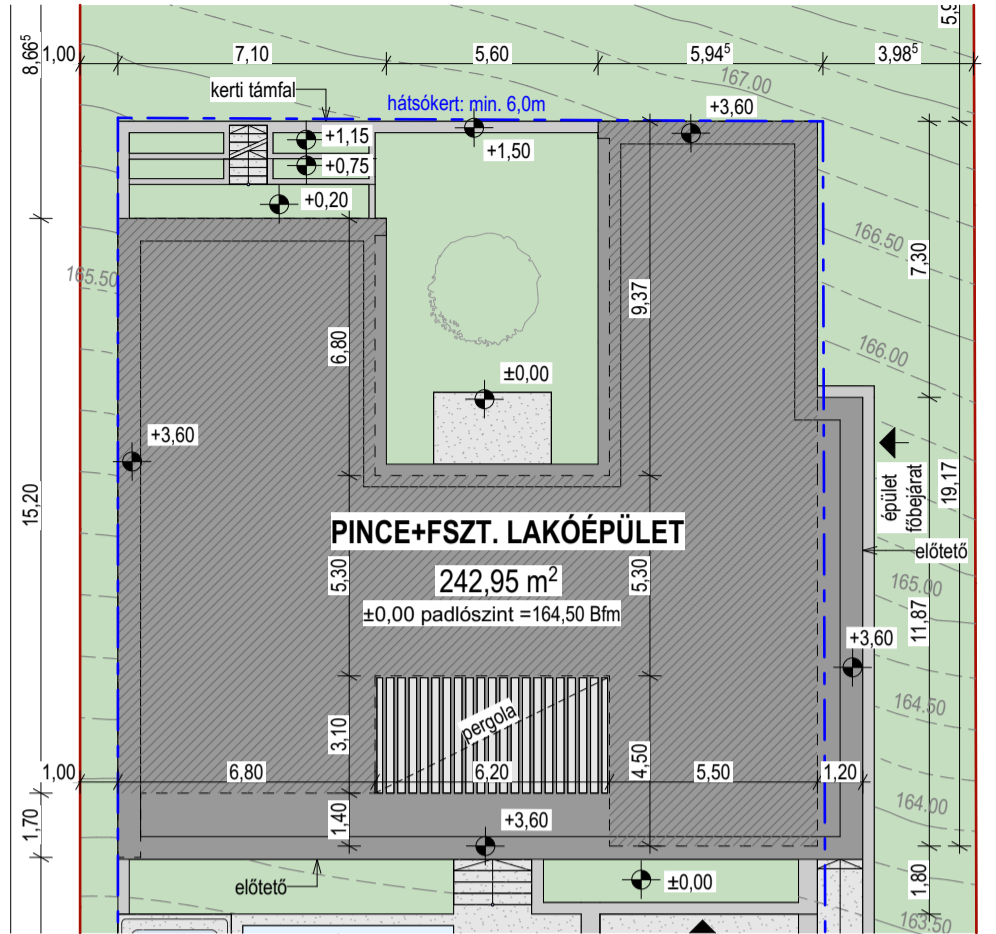


A MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK!

	építész tervező: Barta Zsanett tel.: +36307851172	építész munkatárs: Nemes Nóra	lépték: tervek kiadás: 2023. 02. 21.
	munkanév: TELEPÜLÉSKÉP KONZULTÁCIÓ "LÁTVÁNYTERV" DOKUMENTÁCIÓ	megrendelő: Csoóry Katalin, Salamon György	módosítás: terv verziószáma:
	épület címe: 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca	tervlap neve: Tömegalakítás	tervlapszám: 02

TERVEZETT TETŐZET:

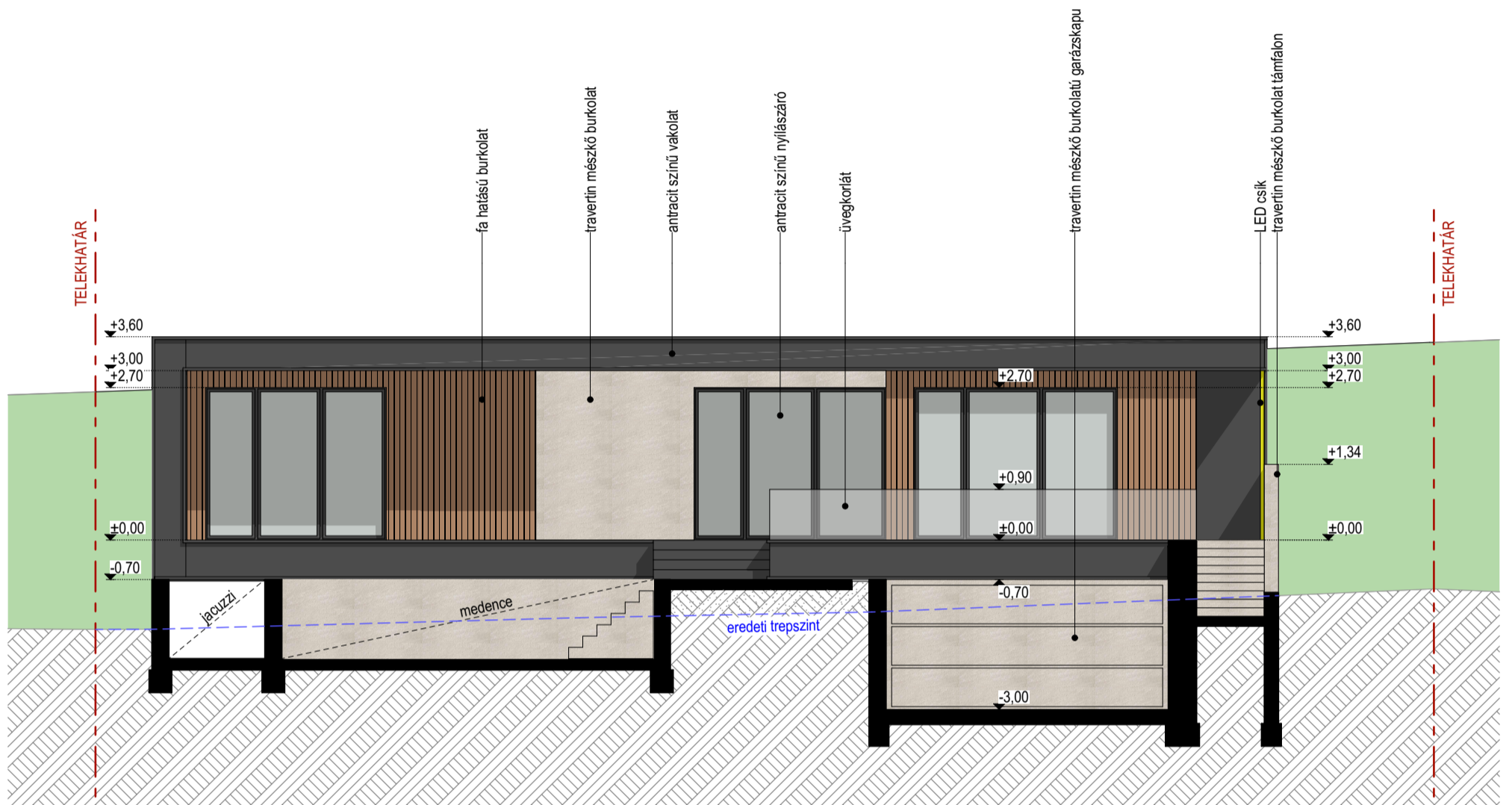
- belső vízvezetésű lapostető
- bejáratoknál, teraszoknál folytatólagos előtetővel
- körben alacsony attika fal szegélyezi
- terasz felett tetőzettel egybeépített fém pergolával



ÉSZAKKELETI, LEJTŐ FELŐLI HOMLOKZAT

A MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

	építész tervező: Barta Zsanett tel.: +36307851172	építész munkatárs: Nemes Nóra	lépték: M=1:200, 1:100
	munkanév: TELEPÜLÉSKÉP KONZULTÁCIÓ "LÁTVÁNYTERV" DOKUMENTÁCIÓ	megrendelő: Csoóry Katalin, Salamon György	tervkiadás: 2023. 02. 21.
épület helyrajzi száma: 1283/5	tervlap neve: Tervezett tetőzet/ lejtő oldali homlokzat	módosítás: terv verziószáma:	tervlapszám: 03
épület címe: 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca			



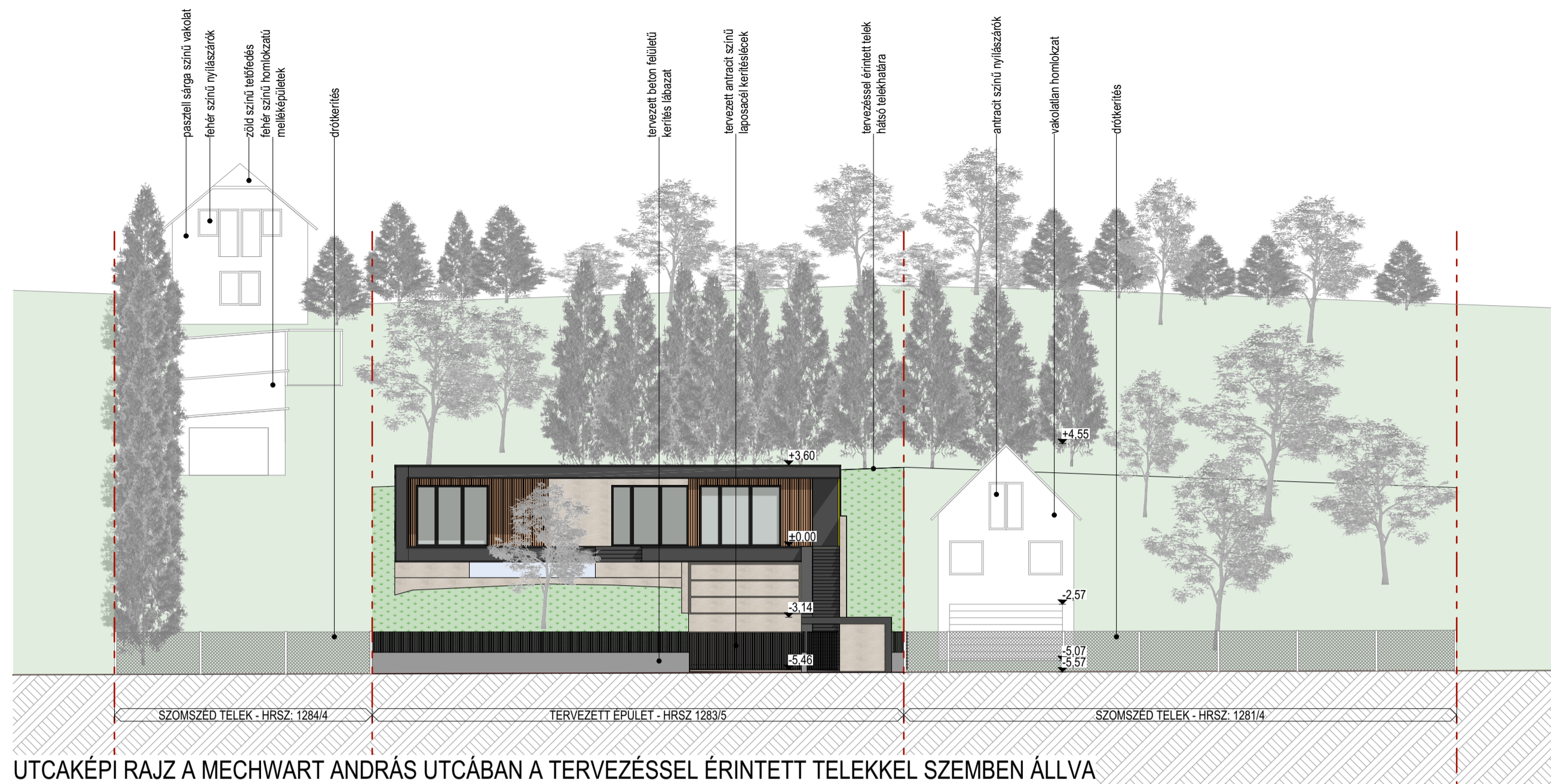
DÉLNYUGATI HOMLOKZAT

A FŐHOMLOKZATI RAJZON MEGJELNIK AZ ÉPÜLETEN FELHASZNÁLT ÖSSZES FELÜLET, BURKOLAT:

- antracit színű vakolat homlokzaton, támfalon,
- fa hatású homlokzati burkolat
- traverin mészkő burkolat homlokzaton, támfalon, teraszon, medencében
- üveg teraszkorlát
- antracit színű nyílászárók

A MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK!

ZBA ZSANETT BARTA ARCHITECTS	építész tervező: Barta Zsanett tel.: +36307851172	építész munkatárs: Nemes Nóra É01-6786 bartazsanett@gmail.com	lépték: M=1:100
	épület helyrajzi száma: 1283/5	munkanév: TELEPÜLÉSKÉP KONZULTÁCIÓ "LÁTVÁNYTERV" DOKUMENTÁCIÓ	megrendelő: Csoóry Katalin, Salamon György
épület címe: 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca	tervlap neve: Homlokzati anyaghasználat		módosítás: terv verziószáma: 04



UTCAKÉPI RAJZ A MECHWART ANDRÁS UTCÁBAN A TERVEZÉssel ÉRINTETT TELEKSEL SZEMBEN ÁLLVA



KÖRNYEZŐ LAPOSTETŐS HÁZAK ILLESZKEDÉSE A KÖZELI HOHMÜLLNER MÁRTON SÉTÁNYON



KÖRNYEZŐ LAPOSTETŐS HÁZAK ILLESZKEDÉSE A KÖZELI HÁMORY IMRE UTCÁBAN



ÉPÍTÉSI TELEK NÉZETE A MECHWART ANDRÁS UTCA FELŐL



DK-I SZOMSZÉDOS TELEK NÉZETE A MECHWART ANDRÁS UTCA FELŐL



KILÁTÁS AZ ÉPÍTÉSI TELEK HÁTSÓKERTJE FELŐL



KILÁTÁS A HÁTSÓKERBŐL NÉZVE



MECHWART ANDRÁS UTCA ÉSZAKNYUGATI IRÁNY FELÉ NÉZVE



MECHWART ANDRÁS UTCA DÉLKELETI IRÁNY FELÉ NÉZVE

A MÉRETEK A HELYSZÍNYEN ELLENŐRIZENDŐK!

ZBA ZSANNETT BARTA ARCHITECTS	építész tervező: Bartha Zsanett telef: +36307851172 email: barthacsanett@gmail.com	E01-6786 megrendelő: Csoóry Katalin, Salamon György	építész munkatárs: Nemes Nóra	lejtők: tervek dátuma: 2023. 02. 21 módosítás: terv vezérlőszáma: tervlap szám:
	építész helyszínrajz száma: 1283/5 építész címe: 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca	tervlap neve: Kilátási-rálátási terv	tervlap szám: 05	



MADÁRTÁVLAT A MECHWART ANDRÁS UTCÁBÓL, DK FELŐL



MADÁRTÁVLAT A MECHWART ANDRÁS UTCÁBÓL, ÉNY FELŐL



MADÁRTÁVLAT A HÁTSÓKERT FELŐL

A MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK!

	építész tervező: Barta Zsanett tel.: +36307851172	építész munkatárs: Nemes Nóra	lépték: M=1:6,681
	munkanév: TELEPÜLÉSKÉP KONZULTÁCIÓ "LÁTVÁNYTERV" DOKUMENTÁCIÓ	megrendelő: Csoóry Katalin, Salamon György	tervkiadás: 2023. 02. 21.
épület helyrajzi száma: 1283/5	tervlap neve: Madártávlati látványtervek	módosítás: terv verziószáma:	tervlapszám: 06
épület címe: 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca			

Opponencia

a 2051 Biatorbágy, Mechwart András utca, hrsz: 1283/5 c. telekre tervezett lakóépület településképi bejelentési eljárásához.

Építető: Csoóry Katalin és Salamon György

Tervező: Barta Zsanett építész tervező, É 01-6786

Az ingatlan településképi szempontból a „kertvárosi” területen fekszik, enyhén lejtős, délnyugati panorámával. A Mechwart utca beépítése folyamatban van, de még bőven foghíjas, az északkeleti oldalán 3, a túloldalon 5 lakóház épült eddig. A telekosztás sem feltétlenül ideális még a további beépítésekhez, így az illeszkedés értékelésénél ez okoz némi nehézséget. A délkelet felől közvetlen szomszédos telken egy földszint + tetőtér-beépítéses nyeregtetős lakóház áll oldalhatáron az építési hely utcafronti részén, a másik szomszéd egy Jókai utcai keskeny ingatlan hátsókertje. Az utca túloldalán elszórva sátoztetős házak állnak, változó előkert-mérettel. A tágabb környezet utcaképei vegyesek, jellemzően magastetős épületekkel, a 60-as 70-es években épült Kádár-kockák és többgenerációs nagyobb házak váltakoznak. Az északi, újabb beépítésű részeken megjelenik egy-egy lapostetős épület is.

A terület Lke-1-es, kertvárosias övezeti besorolásba esik. Az övezetben lakásonként legalább egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legalább egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

Lke-1

<i>Beépítés módja: oldalhatáron álló</i>	<i>- oldalhatáron álló</i>
<i>legkisebb kialakítható telek: 700 m²</i>	<i>- 1363 m²</i>
<i>legkisebb kialakítható telekszélesség: 14 m</i>	<i>- 23,83 m</i>
<i>legnagyobb beépítettség 30 %</i>	<i>- 18,07 %</i>
<i>legnagyobb terepszint alatti beépítettség 60 %</i>	<i>- 0 %</i>
<i>legkisebb zöldfelület: 50 %</i>	<i>- 57,27 %</i>
<i>szintterületi mutató: 0,7</i>	<i>- 0,267</i>
<i>legnagyobb épületmagasság: 6,0 m</i>	<i>~ 3,60 m</i>

Az ingatlanra a tervező egy földszintes, lapostetős, részben alápincézett épületet tervezett. Az épület oldalhatáron - attól 1 m-re áll -, az építési hely hátsó részén, az utcafronttól jó 30 m-el visszahúzva. A tervező a pinceszintre tervezett garázzsal kihasználja a lejtős terep adottságait, a földszint szétterülő tömege egy szintre kerül, így hátul kisebb hasíték alakul ki a lejtős terepben. A telepítésnél a tervező a panorámát veszi alapul, erre építi fel az építészeti koncepciót. Az épület a telek teljes beépíthető szélességét elfoglalja egy határozott vízszintes kerettel összefogva, így kialakul a szomszédos előretolt, jellemzően vertikális tömeg ellenpontja. Mivel a tervezett tömeg diszkrét, a lejtős terep talán elbírja ezt az ellenpontozást, a jellemző utcakép kialakulása erősen függ a jövőbeli szomszédos beépítésektől. Így nyitva marad a kérdés, hogy mennyire tud folytatódni ez az erős pulzálás, mennyire alakul ki az ellenpontozásból egy ritmus.

A hátrahúzott telepítésből adódik, hogy érdemes a kerti növényzetet is részletesen megtervezni, amely alkalmas lehet a kontraszt - és pl. a szomszédos épület ablaktalan falfelületének - oldására, az utcaképet is befolyásolva.

Az épület tömegalakítása, funkcionális elrendezése logikus, a szétterülő beépítésből izgalmas, intim belső udvar alakul ki hátul a hálósobák között. Az utcafront határozott, minimalista vonala nem hivalkodó. Az utca felé délnyugat-nyugati irányba tájolt terasznál lehet, hogy érdemes elgondolkodni homlokzati árnyékoláson a nyári hőterhelés miatt.

A homlokzatképzés egyszerű, az anyaghasználat illeszkedik a kertvárosi területen településképileg elvárt anyagokhoz és színekhez.

Összegezve a lejtős telek szituációra a terv jó válaszokat ad, használható lakóterek jöttek létre. A benyújtott tervdokumentáció elfogadását településképi szempontból támogatásra javaslom (az illeszkedés megvitatásával).

Tata, 2023. február 28.

Schenk Attila
okl. építészmérnök



BIATORBÁGY

VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Batorbágy, 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/12/13/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy:Tervtanács

Batorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 5/2023. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Batorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Batorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2023. 03. 02.
Terv tárgya:	1 lakásos lakóépület
Tervezett építés helye:	Batorbágy, Mechwart András u. 1283/5 . hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 1283/5.
Tervező:	Barta Zsanett
Kérelmező:	Barta Zsanett
Tervtanácsi tagok:	Nagy Iván DLA, Keller Ferenc, Schenk Attila, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Schenk Attila

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett 1 lakásos lakóépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket **engedélyezésre és megvalósításra ajánlja azzal, hogy az opponensi véleményben leírtak kerüljenek megfontolásra, egyúttal javasolja, hogy a zöldtető, napelemek elhelyezése, valamint a „pátio lezárása” építészeti elemekkel történő befejezése, újragondolása kerüljön megtervezésre, a gépkocsi közlekedés biztosítására szolgáló út szélessége keskenyebb legyen, valamint a homlokzati megjelenés során az antracit szín ne kerüljön alkalmazásra.**

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Batorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Batorbágy 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 Batorbágy 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 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 kell kialakítani.

Batorbágy, 2023. 03. 02.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

