

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:.....	
Iktatás ideje: 2023 FEBR 17.	
Iktatószám:.....	
Ügyintéző:.....	

Kérelem településkép-védelmi tájékoztatáshoz és szakmai konzultációhoz

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Főépítész

1. Kérelem településkép-védelmi tájékoztatáshoz és szakmai konzultációhoz

ÉRKEZTETÉS	IKTATÁS

2. Kérelmező neve, címe/székhelye:
Major Krisztina és Petz Róbert
2051 Biatorbágy, Szily Kálmán út.40.


.....
3. Kérelmező levelezési címe, telefonszáma, e-mail címe:
Kérelmező nevében a tervező: Reichardt Edina, 06-20-428-8647 mail cím:
reichardtedina@gmail.com

.....3. A
tervezett környezetalakítással összefüggő beavatkozás helye és helyrajzi száma:
2051 Biatorbágy, Mechwart András utca-
helyrajzszám:1292/1.

.....4. A
tervezett környezetalakítással összefüggő beavatkozás rövid leírása:
2 egységes lakóház vázlat-terve egyszerű bejelentéses eljáráshoz

A tájékoztatás és a konzultáció megalapozásához mellékelem a rendelet szerinti szükséges
tervanyagot.

Biatorbágy, 2023.február 06.


.....
Reichardt Edina
Kérelmező aláírása-tervező

OPPONENSI VÉLEMÉNY

2 lakásos lakóépület
Tervező: Reichardt Edina É 01-6553

2051 Biatorbágy, Mechwart András utca, hrsz.: 1292/1

2023. március 2.

A telek övezeti besorolása: LKE-1
Beépítési mód: O
Beépíthetőség: 30%
Terepszint alatti beépíthetőség: 60%
Zöldfelületi fedettség: 50%
Szintterületi mutató: 0,7
Épületmagasság: 6,00 m

Természetesen a tervezett épület ezeket a paramétereket be tudja tartani, (ha nem tudná, nem is lenne itt) sőt messze alatta is marad, köszönhetően a viszonylag széles és nagy alapterületű telekméreteknak, és az ezt nem feltétlenül kizsigerelni akaró Megrendelői igényeknek.

Miután tudom magamról, hogy nem vagyok otthon a különböző rendeletekben, szabályozásokban, előírásokban (és nem nagyképűségből, hanem egyszerűen nem áll rá az agyam), ezért ilyenkor újra és újra előveszem, és újra és újra elcsodálkozom, hogy nem értek dolgokat.

Első körben az oldalhatáron álló beépítésnél ragadtam le. Vaj'h mit akart a költő (a szabályozási terv készítője), vagy bárki más, akinek köze volt hozzá, ezzel elérni/sugallani? Azt, hogy ha már a település ilyen rettenetes expanzív módon is épül be, legalább karakterében maradjon valami utalás az eredetére? Vagy lehetőség arra, hogy a sok keskeny telek beépíthetővé váljon? De hát ezek a telkek már nem feltétlenül azok a szalagparcellák, mint korábban. Az ezután következő terv is hasonló problémával néz szembe. Oldalhatáron álló beépítés az előírás, de egy széles telken, és mi lesz az eredménye, Egy széles épület, amely jobban kitölti a telekszélességet, mintha csak simán szabadon álló lenne. Tehát kevésbé fog izesülni a környezetében lévő keskenyebb beépítésekhez.

Azt is olvastam a HÉSZ-ben, hogy az oldalhatár 0,6m és 2,99 m között lehet. (Már most elnézést kérek, ha megint csak rosszul igazodtam el az előírások útvesztőjében.) Akkor most ez lehet 6,00 m is? Nem mintha ez baj lenne, mert, mint írtam egy ilyen szélességű telek esetében ez szerencsésebb megoldás. Abba is hagyom ezt a polemizálást, és nem is e mentén ítélem meg a tervet, csak értetlenkedem.

A nagyobb problémáim magával a házzal vannak. Nehéz egy „kapaszkodók” nélküli környezetben (a közvetlen egy darab szomszédot most nem veszem annak) megtenni az első lépéseket. Akár elfogadjuk akár nem, de akkor is a település szélén vagyunk, itt már rég nem beszélhetünk illeszkedésről, meghatározó településképről, csak az építészeti minőségről, igényességről. Minden ház mögött kell lennie, egy építészeti (az építész által megfogalmazott) akaratnak, amely vezérfonalként kíséri végig a tervezési folyamatot. Ennek hiányában csak egy halom téгла, több m3 beton és sok léghőméter -a környezetből kiszakított tér-keletkezik.

Ebben a jelen esetben, két koncepcionális gondolat jut eszembe. Az egyik az addíció, a másik a spontán növekedést szimuláló tér és tömegfejlesztés. Ha ezek közül bármelyik kiindulási pont volt (lett volna) akkor az arra jellemző (direkt mondom, hogy nem szabályokat, hanem) törvényszerűségeket, amiktől azokat érdekesnek ill. követhető példának tartjuk...figyelembe kellene venni. Ritka bármelyik esetben, hogy ennyire azonos jelleggel és eszközrendszerrel fejlődjön, vagy épüljön fel a struktúra. Szemmel láthatóan ez

a „mondás” itt nem lesz igaz, tehát keressünk valami mást. Talán közelebb van a valósághoz, ha úgy vesszük, hogy két önálló egységet (lakást-házat-tömeget) házasítottunk (itt most milyen kétértelmű ez a szó) össze. Ebben az esetben viszont az egy egység esetében még az elviselhetőség határán mozgó megoldások (tömeglépcsőztetés, a színek logikátlan használata, esővízlevezető kavalkád) mind-mind összeadódik, és egy esztétikailag nem kívánatos eredményt hoz létre.

Mindent és a mindent is meg lehet oldani ma már műszakilag, ezt tudjuk és sokszor vissza is élünk vele. Van viszont valami ami szerintem nem is esztétikai kérdés, hanem már ennél kicsit többről szól, de nem akarom ennyire elméleti irányba elvinni az opponenciát. Szóval az emeletre helyezett két darab erkélyről van szó. Szerintem ilyen nem lehet, és mivel minden megépült épület példa is egyben, ilyen példákat nem lehet adni. Miért is? A fszt. és az emelet felletti azonosan megfogalmazott alacsony hajlásszögű Lindab fedés/tető van. Sajnos ez nem tudja befogadni/elviselni, hogy egy másfajta viselkedésmóddal rontsunk rá.....

Még tennék néhány olyan kiegészítést, ami nem településképi kérdés, de talán mégis jó ha felhívom rá a figyelmet. Nem tudom kinek készülnek a lakások. Két ismeretlen, vagy két ismerős vagy rokon család részére? Végül is mindegy, mert eladják, elválnak, összevesznek stb. kicserélődhetnek a tulajdonosok. Na akkor válik kellemetlenné a ház déli sarkában levő kültéri (jelzem hiába vagyunk tele túlnyúló tetőkkel, ez fedetlen) terasz, ahol mindkét fél részére az intimitást zárójelbe tehetjük. A kerthasználatra nem ad egyértelmű választ se a telepítés, se a szöveges anyag. Lehet, hogy ez most másodlagosnak tűnik, de lesz ez még igen fontos is nekik.

És végül: a földszinten konzekvensen, tehát nemcsak az alaprajzon, de a 3D-s modellen is, 5 cm-es szintugrások vannak a behajtó, járda, és az „előlépcső” között. Lehet, hogy már nem tiltja semmi, de ez akkor is nagyon veszélyes.

Budaörs, 2023. március 1.


Keller Ferenc építész



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/12/12/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 4/2023. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2023. 03. 02.
Terv tárgya:	2 lakásos lakóépület
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Mechwart u. 1292/1. hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 1292/1.
Tervező:	Reichardt Edina
Kérelmező:	Reichardt Edina
Tervtanácsi tagok:	Nagy Iván DLA, Keller Ferenc, Schenk Attila, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Keller Ferenc

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett 2 lakásos lakóépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket nem javasolja megvalósításra, jelenlegi formájában, koncepciójában, megjelenésében nem támogatja, az alacsony hajlásszögű tető miatti eseti eltérést megtagadja.

Az épület megtervezése során a 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 nem felel meg az építészeti minőség, a szakmai igényesség és illeszkedés követelményeinek.** Részletes indoklás az opponensi véleményben olvasható.

Az újra tervezés esetén 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. 03. 02.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

