



# ÚJ LAKÓÉPÜLET TERVE

---

Biatorbágy, Juhar u. 2. Hrsz. 3424

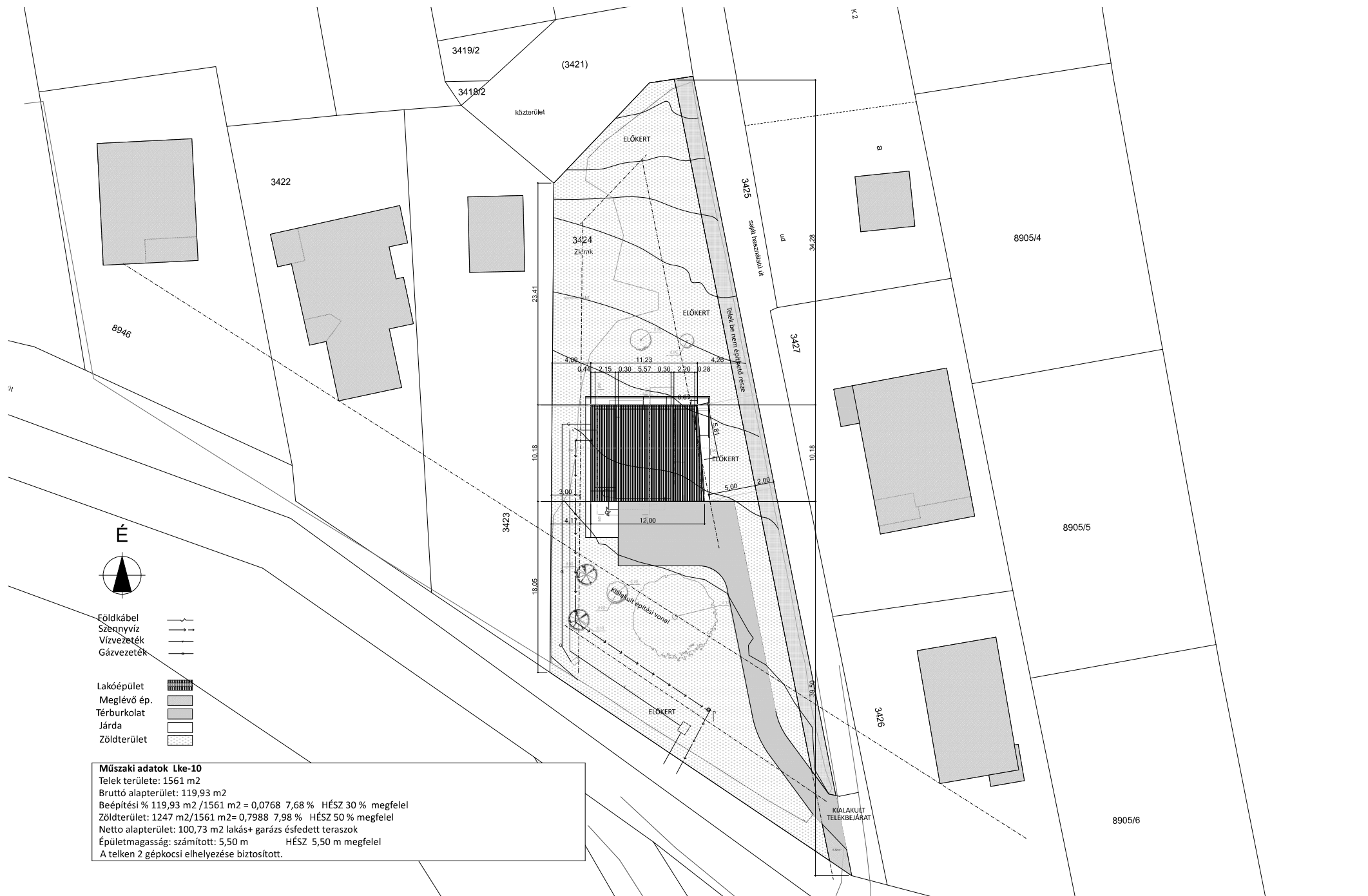
Építtető:

Semsei László és Semsei Janka  
2051 Biatorbágy, Juhar u 2.

Tervező

Sulyok Balázs  
építész vezető tervező  
É/1 17-0371

Zámbó Ildikó  
építész tervező  
É 17-0372

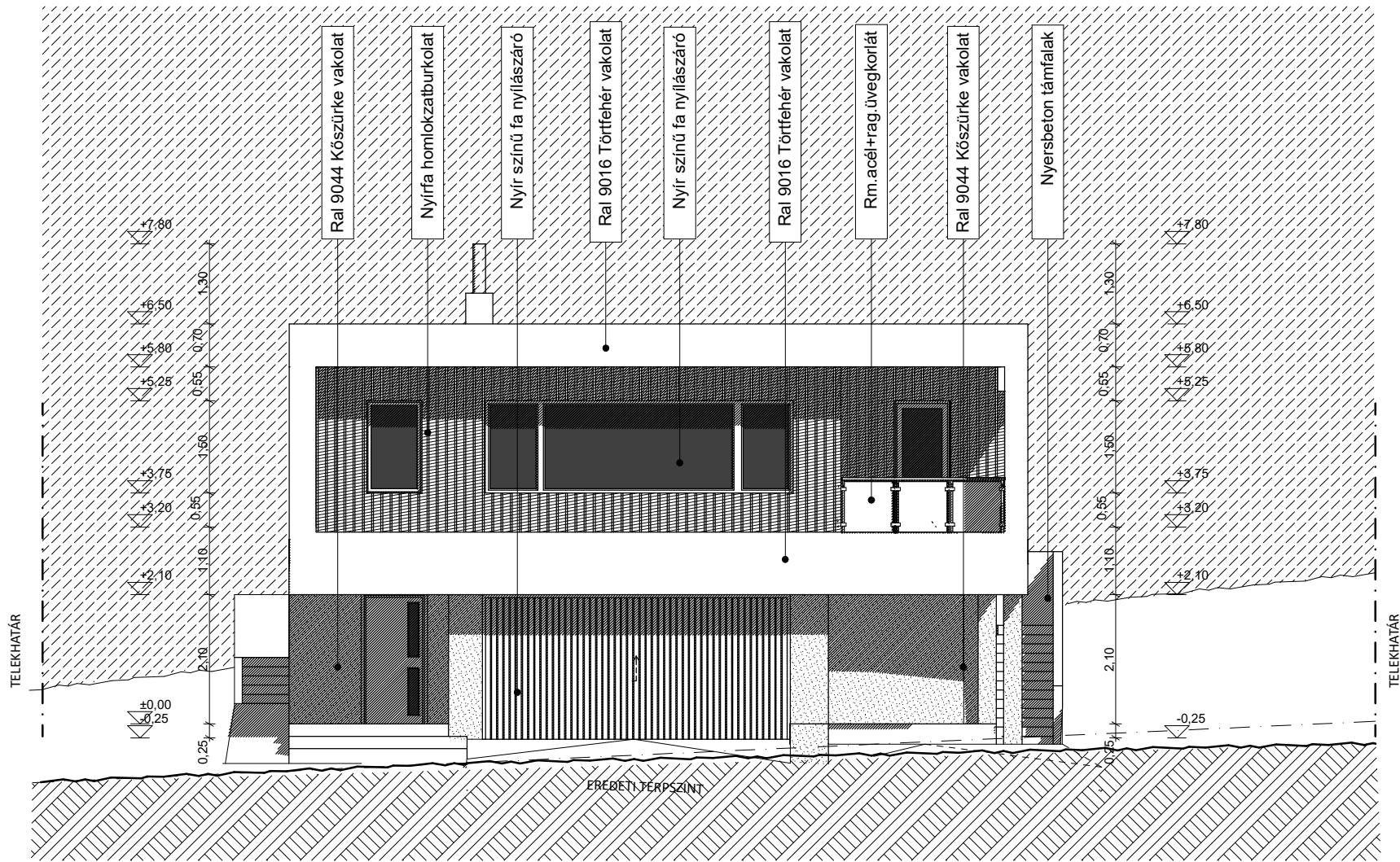


- Földkábel
- Szennyvíz
- Vízvezeték
- Gázvezeték

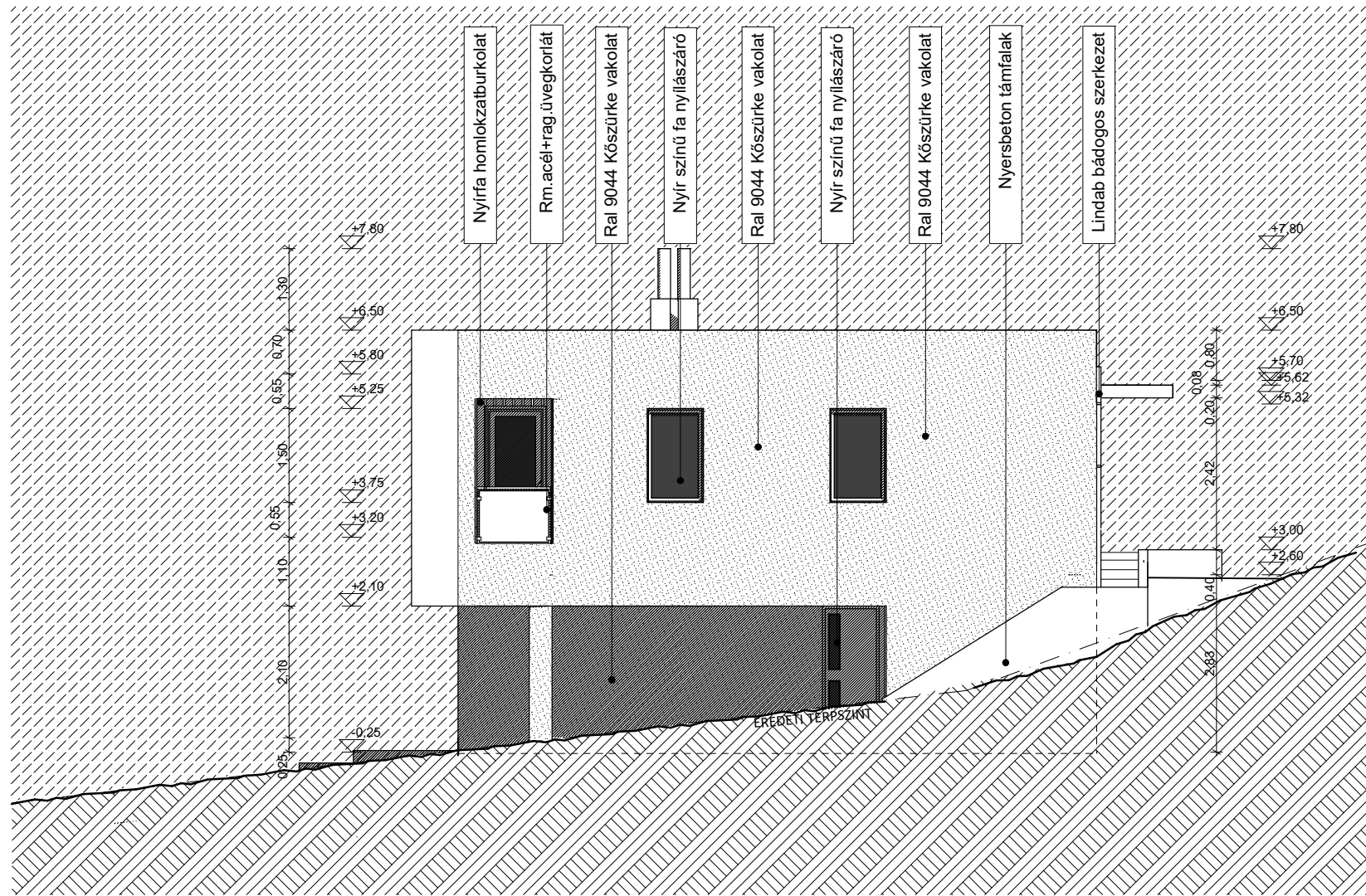
- Lakóépület
- Meglévő ép.
- Térburkolat
- Járda
- Zöldterület

**Műszaki adatok Lke-10**  
 Telek területe: 1561 m<sup>2</sup>  
 Bruttó alapterület: 119,93 m<sup>2</sup>  
 Beépítési % 119,93 m<sup>2</sup>/1561 m<sup>2</sup> = 0,0768 7,68 % HÉSZ 30 % megfelel  
 Zöldterület: 1247 m<sup>2</sup>/1561 m<sup>2</sup> = 0,7988 7,98 % HÉSZ 50 % megfelel  
 Netto alapterület: 100,73 m<sup>2</sup> lakás+ garázs ésfedett teraszok  
 Épületmagasság: számított: 5,50 m HÉSZ 5,50 m megfelel  
 A telken 2 gépkocsi elhelyezése biztosított.

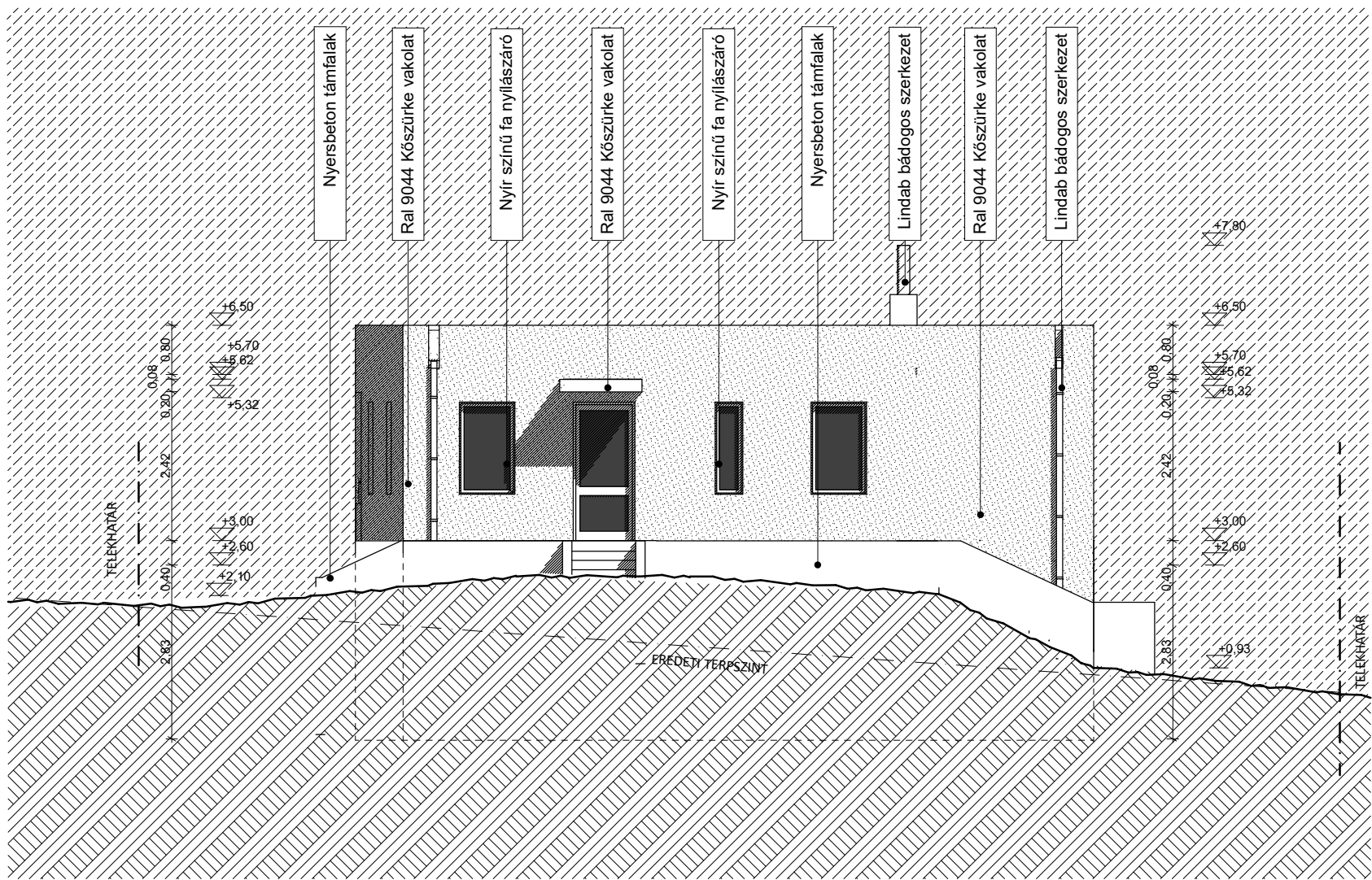
TERVEZŐ:	FELELŐS TERVEZŐ:	ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS:	MÉGBÍZÓ:	TERV NEVE:	Tervtanács terv	2023. október hó
Sulyok Balázs Ede e.v. 7100 Szekszárd, Kodály z u 4. sulyok.balazs.ede@gmail.com +36 30 9 464 470	Sulyok Balázs építész vezető tervező É/1 17-0371	Zámbó Ildikó építész tervező É 17-0372	Semsei László és Semsei Janka 2051 Biatorbágy, Juhar u. 2.	ÚJ LAKÓÉPÜLET TERVE  HELYSZÍNRAJZ	Biatorbágy, Juhar u. 2. Hrsz. 3424	
					<b>M 1 : 5 0 0</b>	<b>E - 0 0</b>



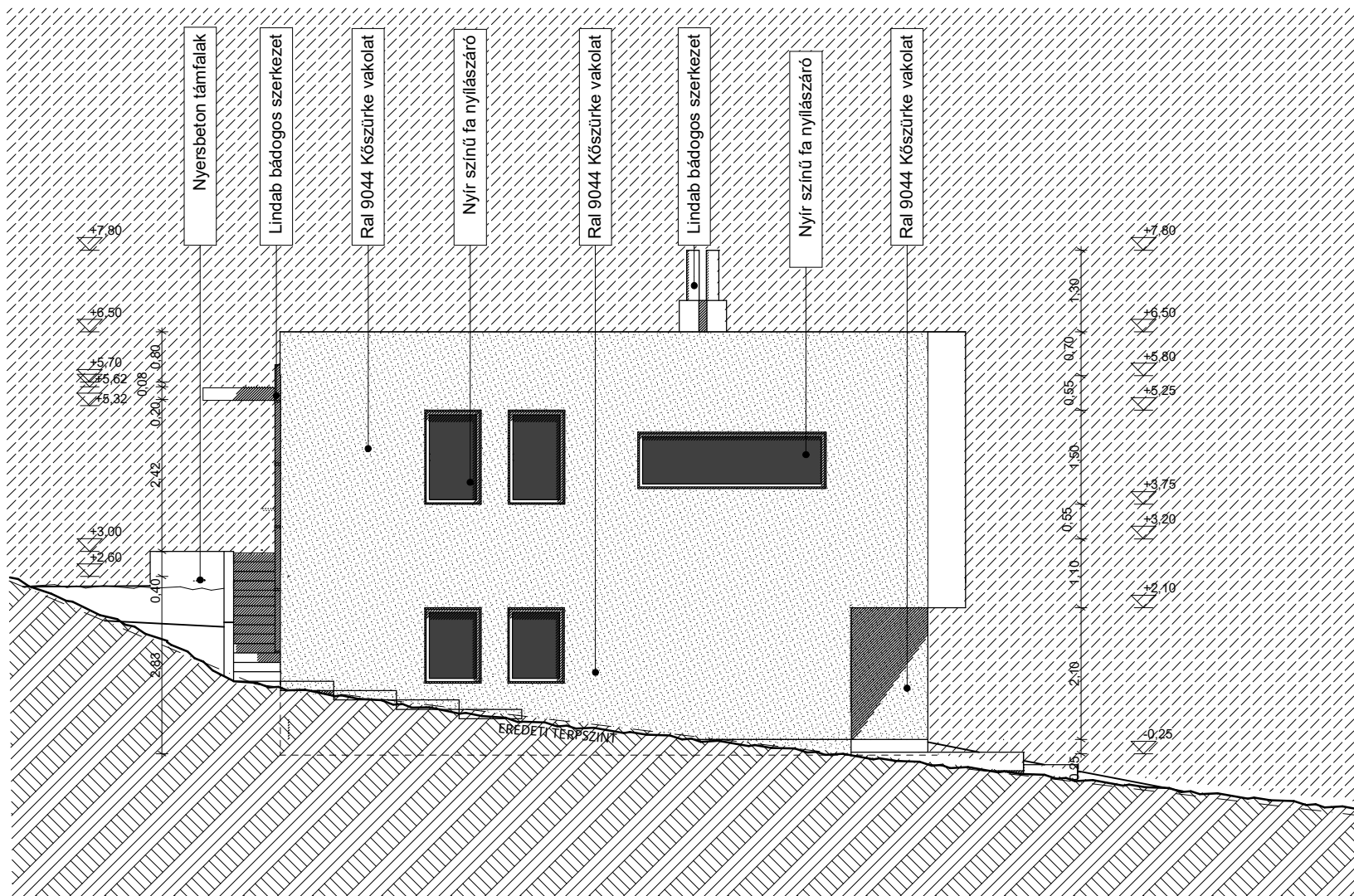
TERVEZŐ:	FELELŐS TERVEZŐ:	ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS:	MEGBÍZÓ:	TERV NEVE:	Tervtanácsai terv	2023. október hó
Sulyok Balázs Ede e.v. 8200 Veszprém Kinizsi u 15 info@a2epitesz.hu +36 30 9 464 470	Sulyok Balázs építész vezető tervező É/1 17-0371	Zámbó Ildikó építész tervező É 17-0372	Semsei László és Semsei Janka 2051 Biatorbágy, Juhar u 2.	ÚJ LAKÓÉPÜLET TERVE DÉLI HOMLOKZAT	Biatorbágy, Juhar u. 2. Hrsz. 3424	
					<b>M 1:100</b>	<b>E-06</b>



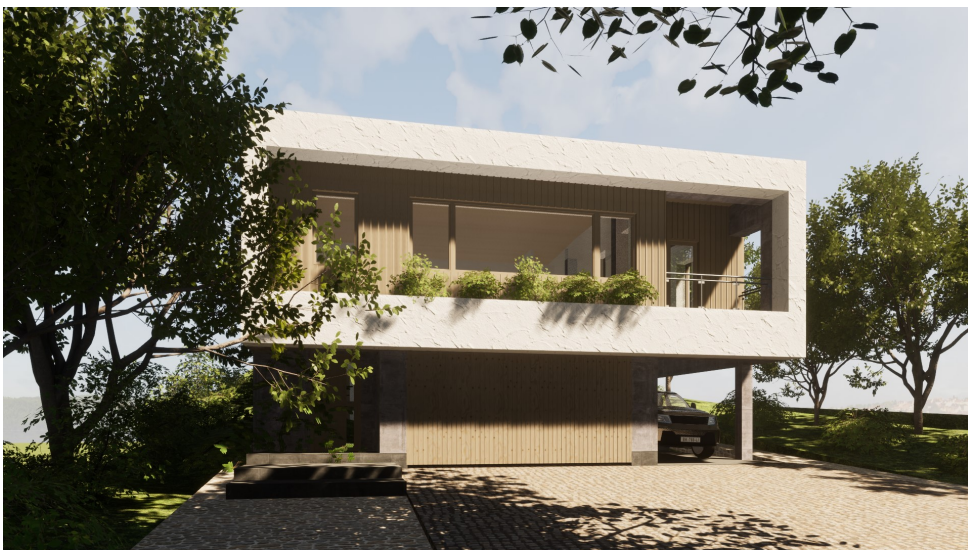
TERVEZŐ:	FELELŐS TERVEZŐ:	ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS:	MEGBÍZÓ:	TERV NEVE:	Tervtanácsi terv	2023. október hó
Sulyok Balázs Ede e.v. 8200 Veszprém Kinizsi u 15 info@a2epitesz.hu +36 30 9 464 470	Sulyok Balázs építész vezető tervező É/1 17-0371	Zámbó Ildikó építész tervező É 17-0372	Semsei László és Semsei Janka 2051 Biatorbágy, Juhar u 2.	ÚJ LAKÓÉPÜLET TERVE KELETI HOMLOKZAT	Biatorbágy, Juhar u. 2. Hrsz. 3424	
					<b>M 1:100</b>	<b>E-07</b>



TERVEZŐ:	FELELŐS TERVEZŐ:	ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS:	MEGBÍZÓ:	TERV NEVE:	Tervtanácsai terv	2023. október hó
Sulyok Balázs Ede e.v. 8200 Veszprém Kinizsi u 15 info@a2epitesz.hu +36 30 9 464 470	Sulyok Balázs építész vezető tervező É/1 17-0371	Zámbó Ildikó építész tervező É 17-0372	Semsei László és Semsei Janka 2051 Biatorbágy, Juhar u 2.	ÚJ LAKÓÉPÜLET TERVE ÉSZAKI HOMLOKZAT	Biatorbágy, Juhar u. 2. Hrsz. 3424	
					<b>M 1:100</b>	<b>E-10</b>



TERVEZŐ:	FELELŐS TERVEZŐ:	ÉPÍTÉS MUNKATÁRS:	MEGBÍZÓ:	TERV NEVE:	Tervtanácsai terv	2023. október hó
Sulyok Balázs Ede e.v. 8200 Veszprém Kinizsi u 15 info@a2epitesz.hu +36 30 9 464 470	Sulyok Balázs építész vezető tervező É/1 17-0371	Zámbó Ildikó építész tervező É 17-0372	Semsei László és Semsei Janka 2051 Biatorbágy, Juhar u 2.	ÚJ LAKÓÉPÜLET TERVE  NYUGATI HOMLOKZAT	Biatorbágy, Juhar u. 2. Hrsz. 3424	
					<b>M 1:100</b>	<b>E-09</b>



<b>TERVEZŐ:</b>	<b>FELELŐS TERVEZŐ:</b>	<b>ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS:</b>	<b>MEGBÍZÓ:</b>	<b>TERV NEVE:</b>	Tervtanácsai terv	2023. október hó
Sulyok Balázs Ede e.v. 8200 Veszprém Kinizsi u 15 info@a2epitesz.hu +36 30 9 464 470	Sulyok Balázs építész vezető tervező É/1 17-0371	Zámbó Ildikó építész tervező É 17-0372	Semsei László és Semsei Janka 2051 Biatorbágy, Juhar u 2.	<b>ÚJ LAKÓÉPÜLET TERVE</b>	Biatorbágy, Juhar u 2. Hrsz 3424	
				<b>TÁVLATI KÉPEK</b>	<b>E - 11</b>	

# OPPONENCIA

## Új lakóépület tervéhez

TELEPÜLÉSKÉPI SZAKMAI KONZULTÁCIÓHOZ  
2051 Biatorbágy, Juhar utca 2., hrsz: 3424

### Építtető:

Semsei László és Semsei Janka  
2051 Biatorbágy, Juhar u. 2.

### Tervező:

Sulyok Balázs és Zámbo Ildikó  
8200 Veszprém, Kinizsi út 15.

A tervezett lakóház Biatorbágy külső, egyik legheterogénebb területén, a település szélén kerülne elhelyezésre.

A bemutatott épület észrevételeim szerint teljeskörűen megfelel a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben rögzített előírásoknak.

Maga a beépítés az OTÉK előírásainak viszont abból a szempontból nem felel meg, hogy nem csak alaptesttel, tetőtűllógással, hanem falszerkezettel is beleépít a Juhar utca felőli 5 méteres (majdani) előkertbe (ez álláspontom szerint mindenképp korrigálandó).

A tervezett épület arculata korrekt, nyugodt, visszafogott megjelenésével teljes mértékben megfelel a kor és a településképi elvárásainak. Az anyaghasználat, a tömegképzés korrektnek tekinthető. A lapostetős megjelenéshez jelen településképi véleményezés során elvi támogatás szükséges, melynek megadását opponensként javaslom.

Az épület a településképi rendelet előírásait is figyelembe veszi.

A fenti – pozitív – vélemények mellett szeretném viszont a tervező figyelmét felhívni pár dologra, mely építési engedélyezési eljárásnál mindenképp problémaként jelennének meg; s ezeket jobb előre kezelni:

#### 1. Épületmagasság

Gyakorló tervezőként tudom, hogy olyan nem (igazán) tud matematikailag teljesülni, hogy ha a megengedett épületmagasság 5,5 m, akkor a tervezett is centiméterre pont ennyi, ezért ez megfelel. Ezt idomtervekkel igazolni szükséges, melyek ehhez a tervdokumentációhoz nem lettek mellékelve. Legyünk megengedőek, és tételezzük fel, hogy ez most megfelel, de a pontos igazolás valójában már ezen a tervszinten sem lenne megkerülhető.

#### 2. Lépcsőszélesség és bejárat



Kimondhatjuk, hogy nem szerencsés egy ekkora épület (lakás) fő megközelítését egyetlen, a minimálisan megengedett 80 cm széles lépcsőkarra szervezni. Ez ugyan engedélyezhető, de a gyakorlati használat során biztosan kedvezőtlen lesz – ennek szélességét ezért érdemes lenne újbólgondolni. Szintén nem szerencsés, hogy a garázból nem lehet fedetten a lakásba jutni.

### **3. Szobaméreték**

Szintén nem a legkedvezőbb megoldás, hogy a lakás egyetlen normál (12 m<sup>2</sup> alapterületet legalább elérő) hálószobával sem rendelkezik. A kialakított négy darab háló mindegyike 8-11 m<sup>2</sup> alapterületű, melyek a 220-235 cm közötti szélességükkel alig berendezhetőek. Természetesen nem ismerve az építető valós igényeit, és a beköltöző család létszámát, de meggondolandó, hogy valós igény-e ekkora alapterületen 5 szoba kialakítása. Szintén megjegyezendő, hogy a 106. számú szobának nincs meg az OTÉK szerinti bevilágítása; ezért is lenne érdemes megfontolni az esetleges összevonását a mellette lévő szobával.

### **4. Illemhely kialakítása**

Az OTÉK előírja, hogy egy ekkora lakásnál külön illemhely kialakítása szükséges. A háztartási helyiségben elhelyezett wc nem pontosan felel meg ennek az előírásnak.

### **5. Hőtechnika**

És egy utolsó, épületgépészeti észrevétel: az épület hőtechnikai burka jelenleg nem korrekt módon kialakított: keverednek 44 és a hőszigetetlen 30 cm vastag külső falak (pl. a kültér-garázs-többszintes előtér/ezáltal a nappali) vonatkozásában.

**Összegzésképp az eddigieknek a tervezés tárgyát képező épület megvalósítása szerintem településképi szempontból támogatható, de az építési hely korlátainak figyelembevételét mindenképp, a többi javaslatot pedig esetlegesen megfontolásra javaslom a tervezőnek.**

2023. november 12.



Tarnóczky Tamás Attila építész

+36 30 275 4614

opponens



# 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/12/41/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

### Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 16./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. 11.16..
Terv tárgya:	Biatorbágy 1 lakásos lakóépület
Tervezett építés helye:	Biatorbágy Juhar u. 2. sz. 3424. hrsz..
Helyrajzi szám:	<b>HRSZ: 3424. hrsz</b>
Tervező:	Sulyok Balázs
Kérelmező:	Semsei Janka
Tervtanácsi tagok:	Tarnóczky Tamás Attila, Keller Ferenc, Ajtay Szilárd, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Tarnóczky Tamás Attila

#### Tervtanácsi konzultációs vélemény:

A Tervtanács a tárgyi, Biatorbágy Juhar u. 2. sz. 3424. hrsz alatti lakóépület vázlatterve alapján, a tervezett épület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és az alábbi konzultációs véleményét adja:

A tervtanács a benyújtott terveket az opponensi véleményben leírtak figyelembevételével, tovább tervezésre ajánlja, azzal a kiegészítéssel, hogy a homlokzati megjelenésen ábrázolt „keretezés” színe illeszkedőbb, harmonikusabb legyen a környezettel és magával a tervezett épülettel, az ábrázolt feltöltés nagyságának, mértékének jogszabályi megfelelése (OTÉK, HÉSZ, TKR) kerüljön igazolásra

A telek növényzetének, térburkolata, annak megjelenési struktúrája, valamint ennek közterületi kapcsolatának városképbe illeszkedő kialakítása is kerüljön megtervezésre.

Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) számú rendelet V. fejezetében foglalt „Településképi érvényesítési eszközök” előírásában meghatározott településképi egyeztetés egyeztetés alapján, a településképi célok érvényesülése érdekében, a BTKR 14.§. (2) bekezdés szerint a településkövetelmények általános szabályaitól történő eseti eltérést a lapostetős kialakítás tekintetében támogatja.

A továbbtervezés során fokozottan kell törekedni a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó építészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására.

#### 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 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. 11.16.

Rumi Imre,  
a tervtanács elnöke

