

# A Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület új szertárának építészeti vázlatterve

2023. augusztus

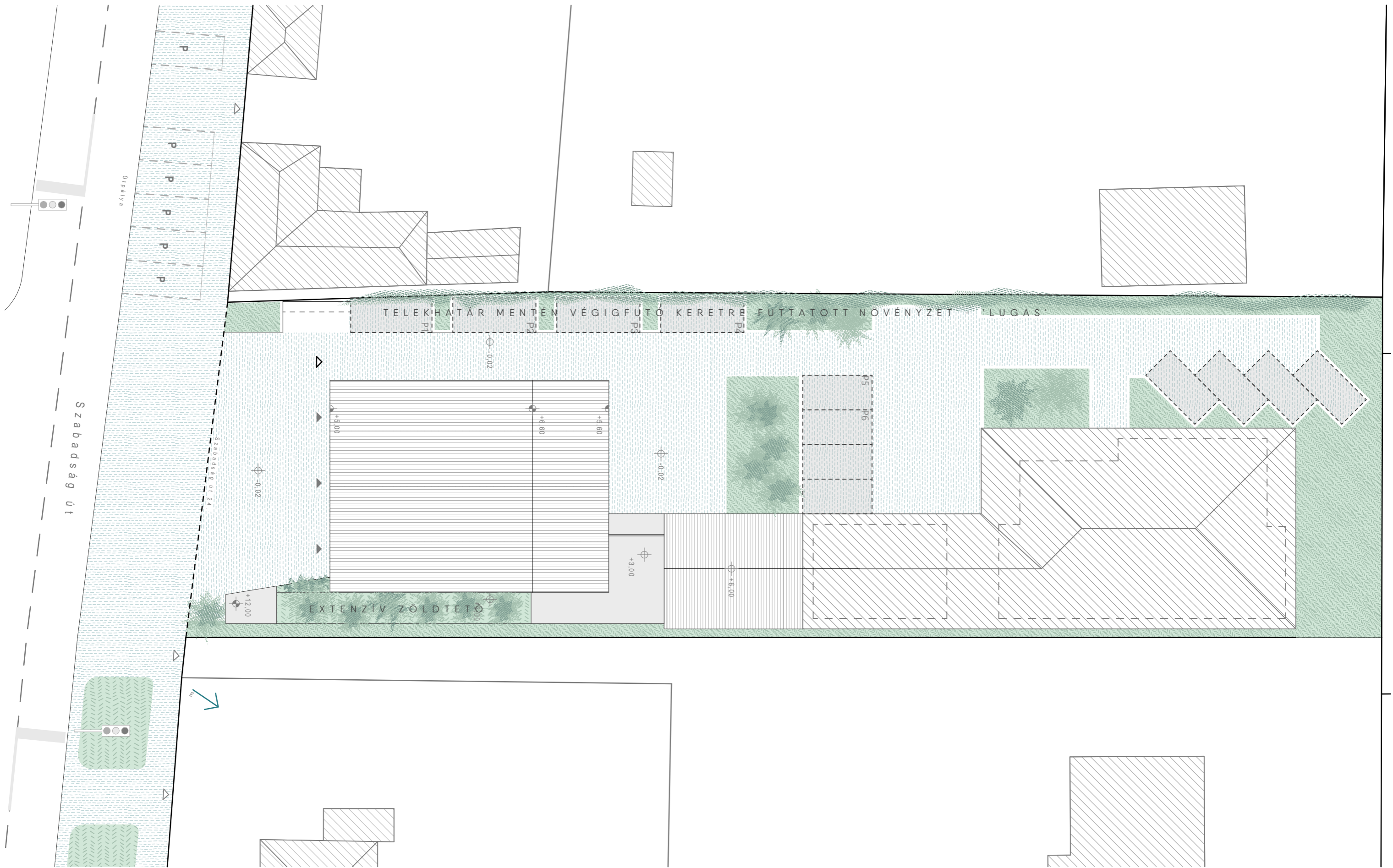


## **Megbízó:**

Biatorbágy Város Önkormányzata  
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a

## **Tervező:**

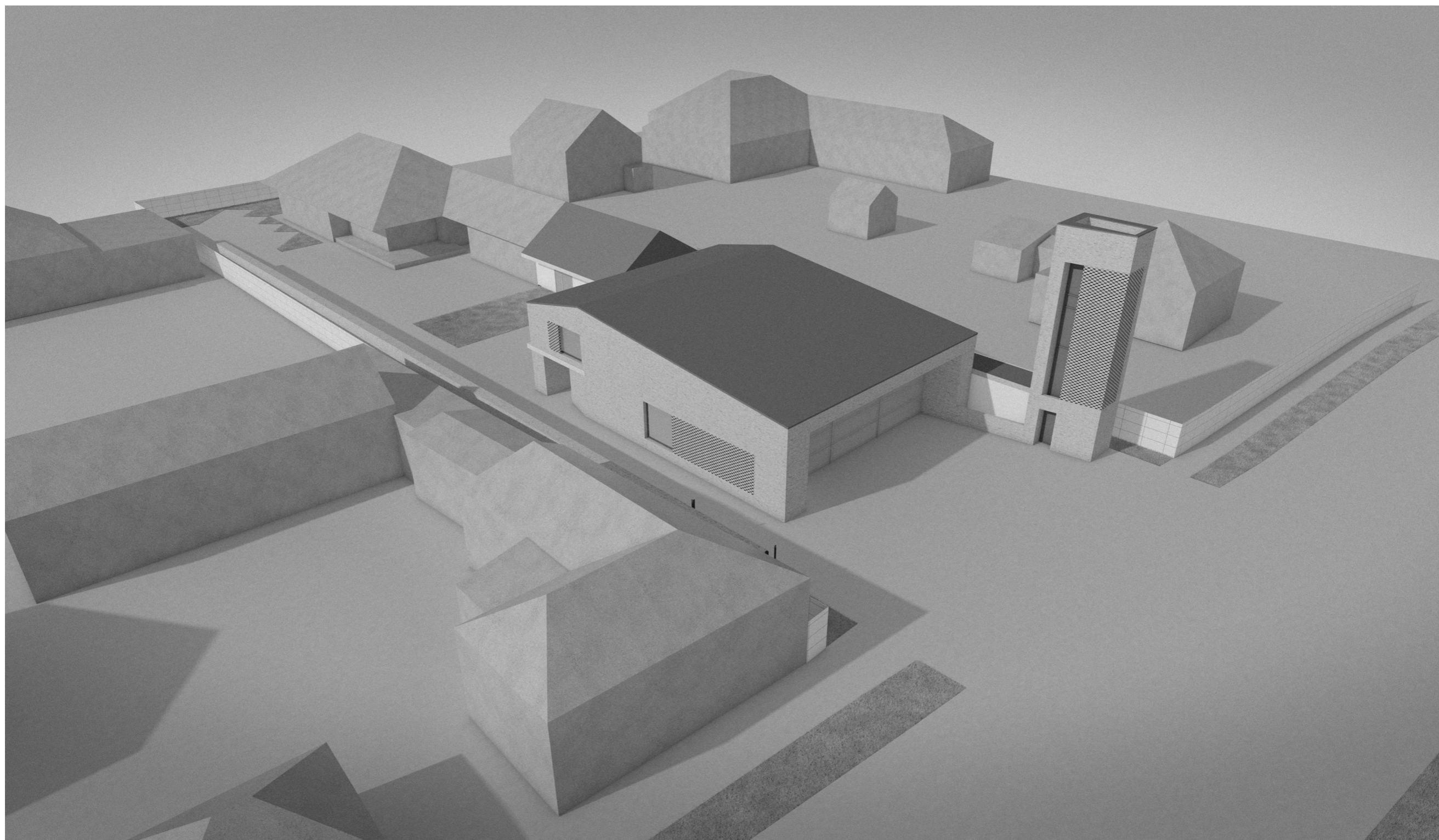
Robert Gutowski Architects Kft.  
2071 Páty, Kossut Lajos utca 113

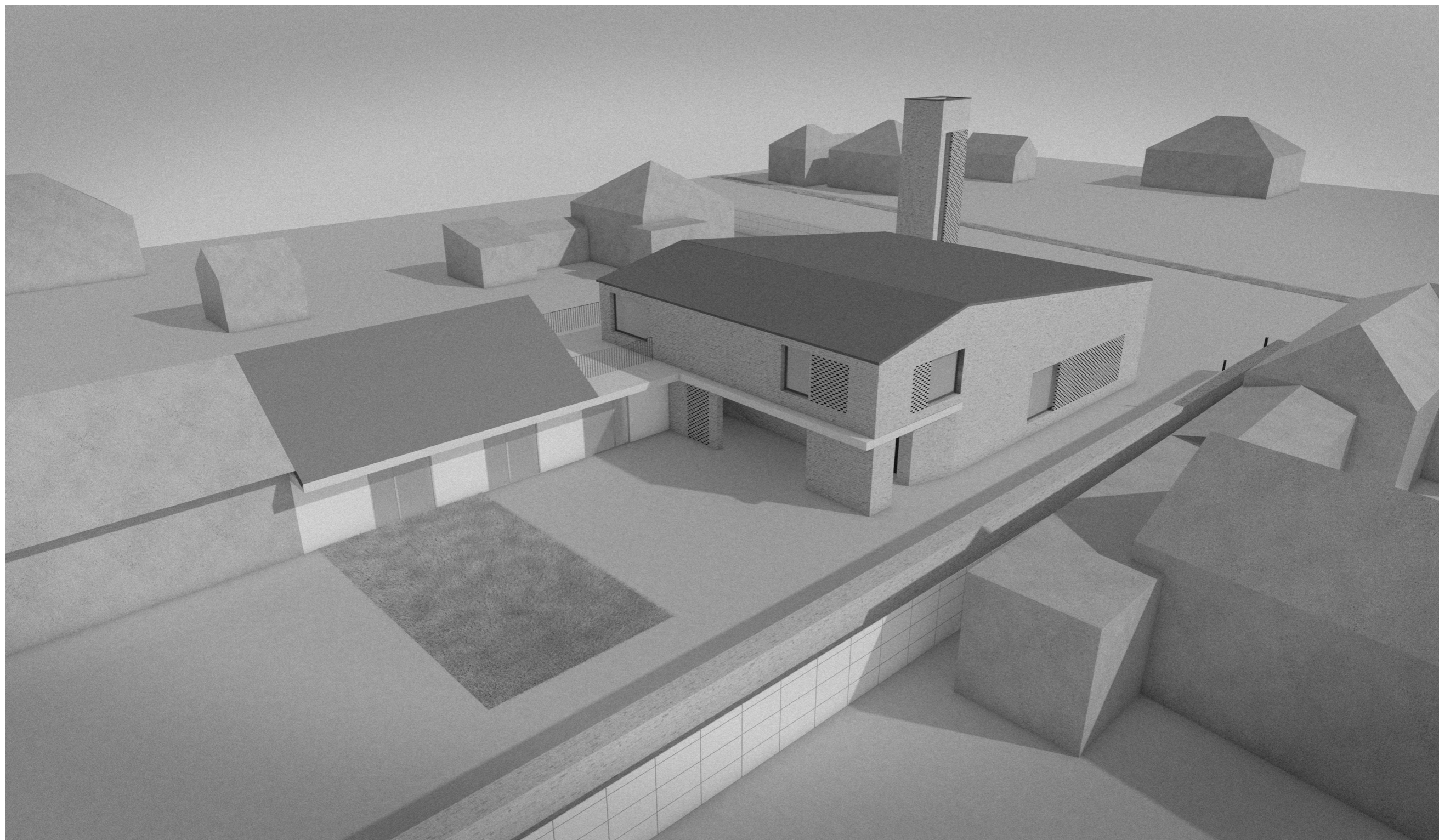












# OPPONENCIA

## A Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület új szertárának tervéhez

2051 Biatorbágy, Szabadság út 24., hrsz: 1110

### Építtető:

Biatorbágy Önkormányzata  
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

### Tervező:

Robert Gutowski Architects Kft.  
1021 Budapest, Budakeszi út 91.

A tervezett tűzoltósági épület Biatorbágy központi területén, a település főútján, a Szabadság úton kerülne elhelyezésre.

Értékelve a bemutatott tervben megmutatkozó építészeti, grafikai minőséget, fontosnak tartom rögzíteni, hogy a megtervezett létesítmény egy építészeti szempontból korrekt, minőségi kortárs épületnek tekinthető, s megjelenésében, arculatában megfelel mind a szakmai, építészeti elvárásoknak, mind pedig a megjelenést szabályozó, a Településképi Rendeletben rögzített településképi előírásoknak. A Tervezők láthatóan gondos odafigyeléssel kívántak egy jellemzően lakóterületen, egy attól markánsan eltérő funkciót beilleszteni a környezetbe – álláspontom szerint sikerrel. Az alkalmazott (alacsony tetőhajlású) formavilág, a még megengedett (12 méteres, technológiai) építménymagasság helyes kezelése, (a téglaburkolatot alkalmazó) anyaghasználat, (az összefogott) épülettagoltság korrekt, előremutató – és nem esik bele a tervezési feladat által magában rejtett esetleges hivalkodás csapdájába.

A fentiek miatt a tervezési feladat bemutatott eredményét mindenképp támogathatónak tartom, de rögzíteni kell, hogy a fenti pozitívumok ellenére a terv egy építési engedélyezési eljárás során – a jelenlegi jogszabályi környezetben szinte biztos, hogy nem tudna építési engedélyt kapni.

Ennek bizonyos okait maga a Tervező is érzékelte és a bemutatott tervében rögzítette is, de ezeken túlmenően is fellelhetőek az engedélyeztetést – már egyesével is – lehetetlenné tevő, hatályos jogszabályi előírásoknak nem megfelelően kezelt kérdések. Ezek tételelesen:

1. A tervezési terület övezeti besorolása Vt-2. Ez álláspontom szerint nem teszi lehetővé tűzoltólakotanya elhelyezését a területen, mert ezen **rendeltetés besorolása** nem igazán illeszthető bele a HÉSZ 27.§ (3) alatt felsorolt lehetséges rendeltetések közé. Az OTÉK definíciói szerint ez sem nem igazgatási, sem nem szolgáltató, sem nem szociális rendeltetés. Ilyen rendeltetést a HÉSZ jelenleg nem szabályoz, ezért elvileg nem is engedélyezhet a település területén – ami



nyilvánvalóan egy kezelendő joghézag. Az OTÉK ilyen esetekre a 'különleges beépítésre szánt' terület alkalmazását javasolja, ami itt nem történik meg.

2. A Vt-2 övezet **előírt beépítési módja** – a vázlattervben rögzítettekkel ellentétben – nem oldalhatáron álló, hanem zárt sorú (Z). A bemutatott terv egy korrekt oldalhatáron álló beépítést ismertet, mely teljesen megfelel a kialakult állapotnak (hisz minden szomszédos épület közel s távol oldalhatáron álló beépítésű a környéken), de rögzítsük: jogilag nem megfelelő. A kiskaput a HÉSZ megadja, mert a HÉSZ 15.§ (4) engedélyezi, hogy az övezeti előírásban meghatározott beépítési módtól – a településképi kedvezőbb kialakítása érdekében – el lehet térni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményben foglaltakat figyelembe veszi. Ezen utóbbinak rögzítését javaslom a Tervtanácsnak az esetleges megvalósítás támogatásának érdekében.
3. A Tervező is érzékelte, hogy a HÉSZ 27.§ (4)/b pontja sem teszi lehetővé a létesítmény jelen övezetben a tervezett funkció elhelyezését, mivel az tiltja 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs elhelyezését. Az OTÉK elvileg engedélyezi, és a korábbi HÉSZ is ennél megengedőbb volt, mivel mindkettőnél a tiltás előtt az 'önálló' szó is szerepel, ill. szerepelt. Mivel itt nem önálló garázs rendeltetés létesül, hanem egy létesítmény rendeltetését kiegészítő garázs, a fentiek ezt engedélyeznék; viszont a 9/2020. (V.28.) önk. rendelettel módosított HÉSZ törölte az 'önálló' kifejezést a rendelet ezen pontjából – azaz a jelenleg érvényes szabályozás ezt kifejezetten és határozottan tiltja.
4. Problémákat vethetnek fel a *Településképi Rendelet* garázsokra vonatkozó előírásai is, mely szerint kettőnél több utcafronti garázs egymás mellett nem létesíthető, itt pedig három a tervezett (18.§ (5)); valamint szintén probléma, hogy a tervezett garáskapuk összesített szélessége átlépi az utcai homlokzatszélesség 50%-át (18.§ (5) b) ga pontja). Szintén vizsgálendő, hogy a tervezett funkcióra nem kötelező-e a jelenleg teljesen burkolt előkert legalább 50%-ának zöldfelülettel borítása (18.§ (7) a) szerint), mely 'magánkert' vonatkozásában ezt rögzíti (márpedig ez nem 'közkert', akkor sem, ha önkormányzati tulajdon). A fentiek mellett a rendelet magastetőt csak 35 és 45 fok közötti hajlásszöggel engedélyez, az ettől való eltérés álláspontom szerint ez esetben támogatható, ezt viszont a tervtanácsi állásfoglalásnak rögzítenie szükséges.

**Összegzésképp az eddigieknek a tervezés tárgyát képező épület megvalósítása szerintem településképi szempontból igen, de a jogszabályi környezete miatt sajnálatosan nem támogatható. Álláspontom szerint az építető Önkormányzat nem biztos, hogy a kellő elővigyázatossággal járt el ezen terület e tervezési program számára való kiválasztásával – mivel tisztában kellett volna lennie azzal, hogy a terület szabályozása nem teszi lehetővé a kívánt program elhelyezését.**

A probléma orvosolása gyaníthatóan nem építészeti, hanem jogalkotási kérdés – mely nem a tervező hatáskörében van. Saját tapasztalatom az, hogy az ilyen szintű és mennyiségű jogszabályváltoztatás (amit ez a beruházás igényelne) vagy nem, vagy csak több éves átfutással tud megvalósulni – ezzel pedig mind az építetőnek, mind a tervezőnek tisztában kell lennie a további lépések megtétele előtt.

2023. szeptember 24.



Tarnóczy Tamás Attila építész, 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/12/33/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa  
13./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. 09. 28.
Terv tárgya:	Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület új szertárának vázlatterve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy Szabadság u. 24. sz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 1110. hrsz
Tervező:	Gutwoski Róbert
Kérelmező:	Gutwoski Róbert
Tervtanácsi tagok:	Tarnóczy Tamás Attila, Láris Barnabás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Tarnóczy Tamás Attila

**Tervtanácsi konzultációs vélemény:**

A Tervtanács a tárgyi, Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület új szertárának 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 terület 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 „Településkép 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. 09. 28..

Rumi Imre,  
a tervtanács elnöke

