



BÉÉPÍTÉSI MUTATÓK

2051 Biatorbágy, Szabadság út 43/2.

HRSZ.: 865/10.

-ingatlan területe: 1285m²
 -övezeti besorolás: Vt-2
 -telken kialakult beépítési mód: oldalhatáron álló beépítés
 -domborzati viszonyok az építési területen: lejtős terep

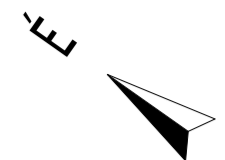
BEÉPÍTETTSÉG
 -tervezett épület földszinti bruttó alapterülete (m²): 488,55 m²
 -tervezett épület emeleti bruttó alapterülete (m²): 414,59 m²
 -beépítettség(%): 38,02 % (488,55 m²) < 40,0 % -> megfelel!

SZINTTERÜLET
 -összes beépített bruttó szintterület (m²/m²): 903,14 m²
 -szintterületi mutató(m²/m²): 0,703 < 0,80 -> megfelel!

ÉPÜLETMAGASSÁG
 -tervezett épület épületmagassága: 5,91 m < 6,00 m -> megfelel!

ZÖLDFELÜLET
 -összes burkolt felület (m²): 958,81 m²
 -zöld felületek (m²): 326,19 m²
 -burkolt felületek (%): 74,61 %
 -zöld felületek (%): 25,79 % > 20,0 % -> megfelel!

-tengerszint feletti magasság: 164,58 m.B.f. = ±0,00



ANYAGJELÖLÉSEK

- tetőn keletkező víz elvezetésének iránya
- felszíni vizek elvezetési iránya
- tervezett növényzet
- meglévő növényzet
- kifolyási irány és felszíni víz elszikkasztás helye

MEGJEGYZÉSEK

Az ingatlanon tereprendezés nem szükséges.

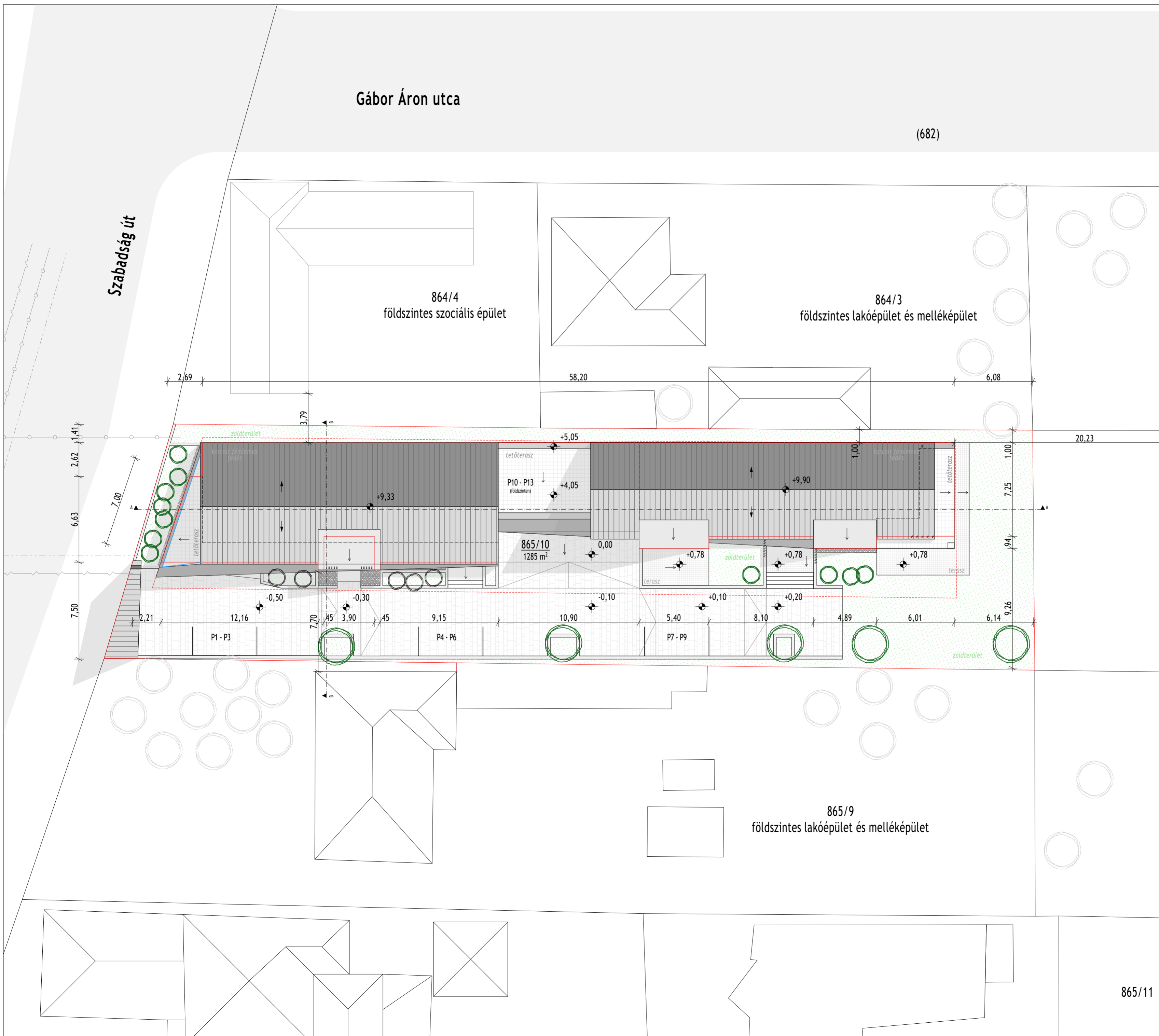
A tetőn keletkező víz ereszcatornán keresztül a kertbe vezetendő.
 A levezetés módja: alumínium ereszcatorna.

A tervezett burkolatokon keletkező esővíz a szegélyek mentén kerülnek elszikkasztásra a kialakított gyeprétegben.

A közműbekötések pontos helyét a közműszolgáltató határozza meg bekötési terv alapján.

A vízvezető árok átalakításához köztisztviselői hozzájárulás szükséges.

CENTRAL STUDIO		LAKÁSOKAT ÉS IRODÁKAT TARTALMAZÓ ÉPÜLET ENGEDELYEZÉSI TERVE	
TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu		
FELELŐS TERVEZŐ ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS	Mészáros Gergely- építésszámológ, okl. építész, É 13 - 1660 Faragó Agnes - építésszámológ		E1
ÉPÍTETTŐ	László Sándor 2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca 5/3.		
ÉPÍTÉS HELYE	2051 Biatorbágy, Szabadság út 43/2. HRSZ.: 865/10.	lapméret: A2	
ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ		M=1:500	2022. 08. 31.



BEÉPÍTÉSI MUTATÓK

2051 Biatorbágy, Szabadság út 43/2.

HRSZ.: 865/10.

-ingatlan területe: 1285m²
 -övezeti besorolás: Vt-2
 -telken kialakult beépítési mód: oldalhatáron álló beépítés
 -domborzati viszonyok az építési területen: lejtős terep

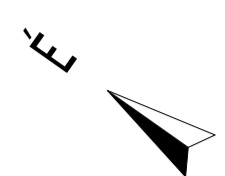
BEÉPÍTETTSÉG
 -tervezett épület földszinti bruttó alapterülete (m²): 488,55 m²
 -tervezett épület emeleti bruttó alapterülete (m²): 414,59 m²
 -beépítettség(%): 38,02 % (488,55 m²) < 40,0 % -> megfelel!

SZINTTERÜLET
 -összes beépített bruttó szintterület (m²/m²): 903,14 m²
 -szintterületi mutató(m²/m²): 0,703 < 0,80 -> megfelel!

ÉPÜLETMAGASSÁG
 -tervezett épület épületmagassága: 5,91 m < 6,00 m -> megfelel!

ZÖLDFELÜLET
 -összes burkolt felület (m²): 958,81 m²
 -zöld felületek (m²): 326,19 m²
 -burkolt felületek (%): 74,61 %
 -zöld felületek (%): 25,79 % > 20,0 % -> megfelel!

-tengerszint feletti magasság: 164,58 m.B.f. = ±0,00



ANYAGJELÖLÉSEK

- tetőn keletkező víz elvezetésének iránya
- felszíni vizek elvezetési iránya
- tervezett növényzet
- meglévő növényzet
- kifolyási irány és felszíni víz elszikkasztás helye

MEGJEGYZÉSEK

Az ingatlanon tereprendezés nem szükséges.

A tetőn keletkező víz ereszcatornán keresztül a kertbe vezetendő.
 A levezetés módja: alumínium ereszcatorna.

A tervezett burkolatokon keletkező esővíz a szegélyek mentén kerülnek elszikkasztásra a kialakított gyeprétegben.

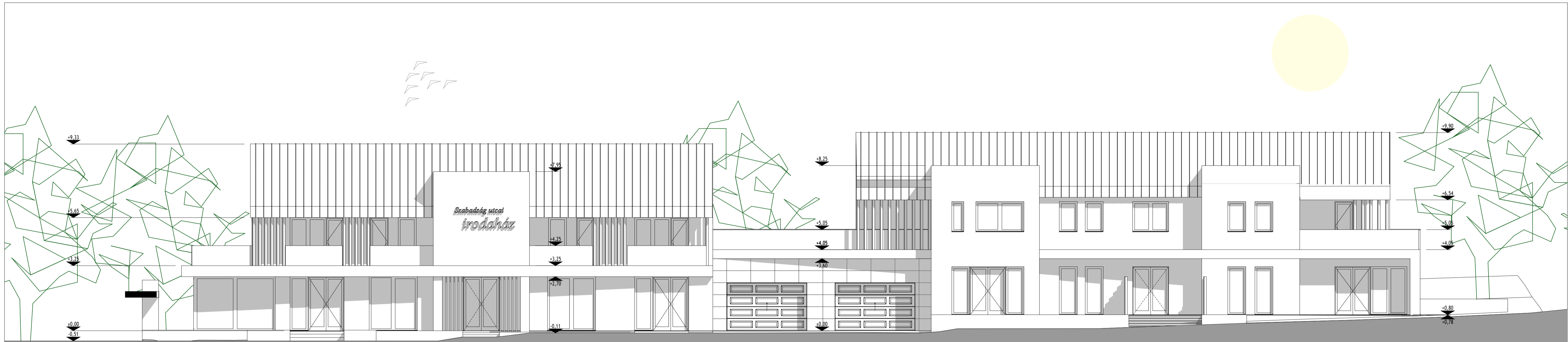
A közműbekötések pontos helyét a közműszolgáltató határozza meg bekötési terv alapján.

A vízelvezető árok átalakításához közútkezelői hozzájárulás szükséges.

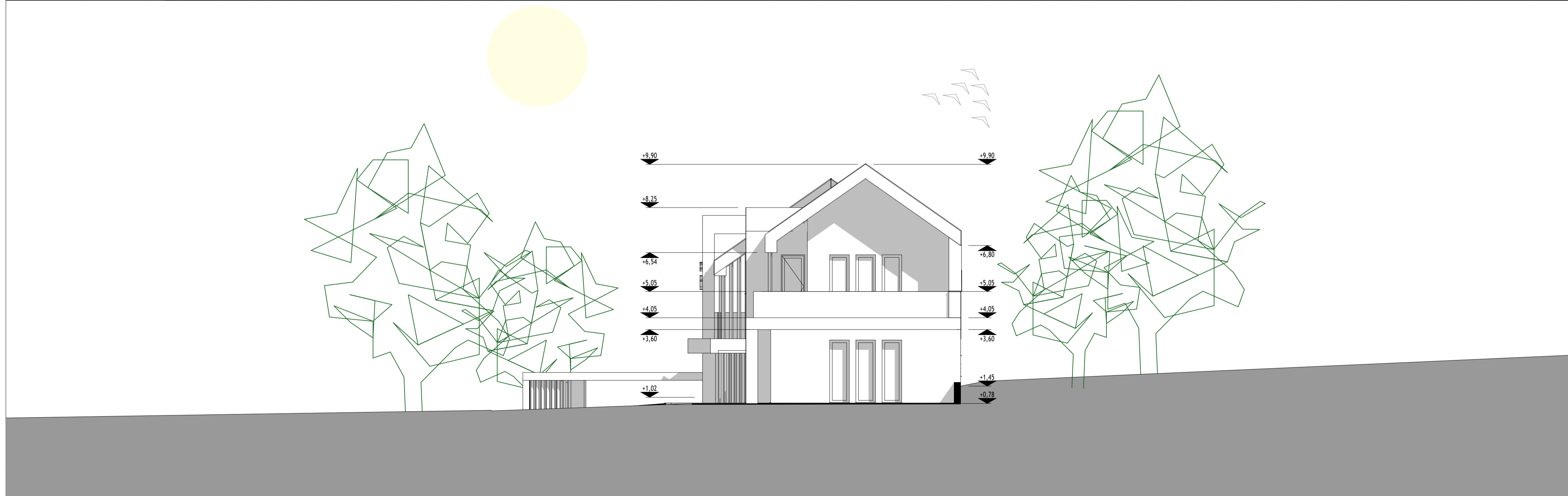
CENTRAL STUDIO		LAKÁSOKAT ÉS IRODÁKAT TARTALMAZÓ ÉPÜLET ENGEDÉLYEZÉSI TERVE	
TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu		
FELELŐS TERVEZŐ ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS	Mészáros Gergely- építészmérnök, okl. építész, É 13 - 1660 Farágó Agnes - építészmérnök		E2
ÉPÍTETTŐ	László Sándor 2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca 5/3.		
ÉPÍTÉS HELYE	2051 Biatorbágy, Szabadság út 43/2. HRSZ.: 865/10.	lapméret: A2	
HELYSZÍNRAJZ		M=1:200	2022. 08. 31.

865/11

86




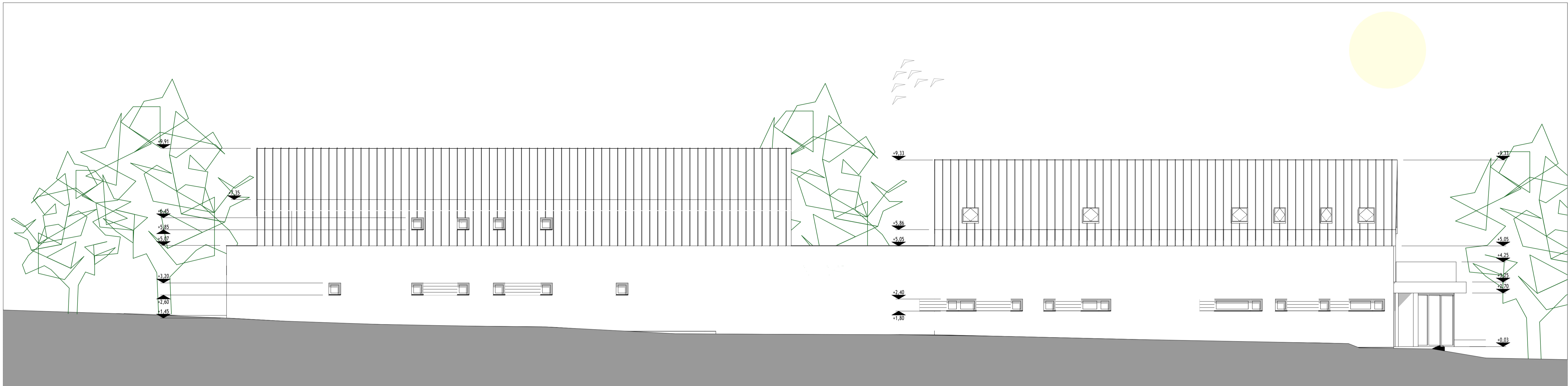
DÉL-NYUGATI HOMLOKZAT M=1:200



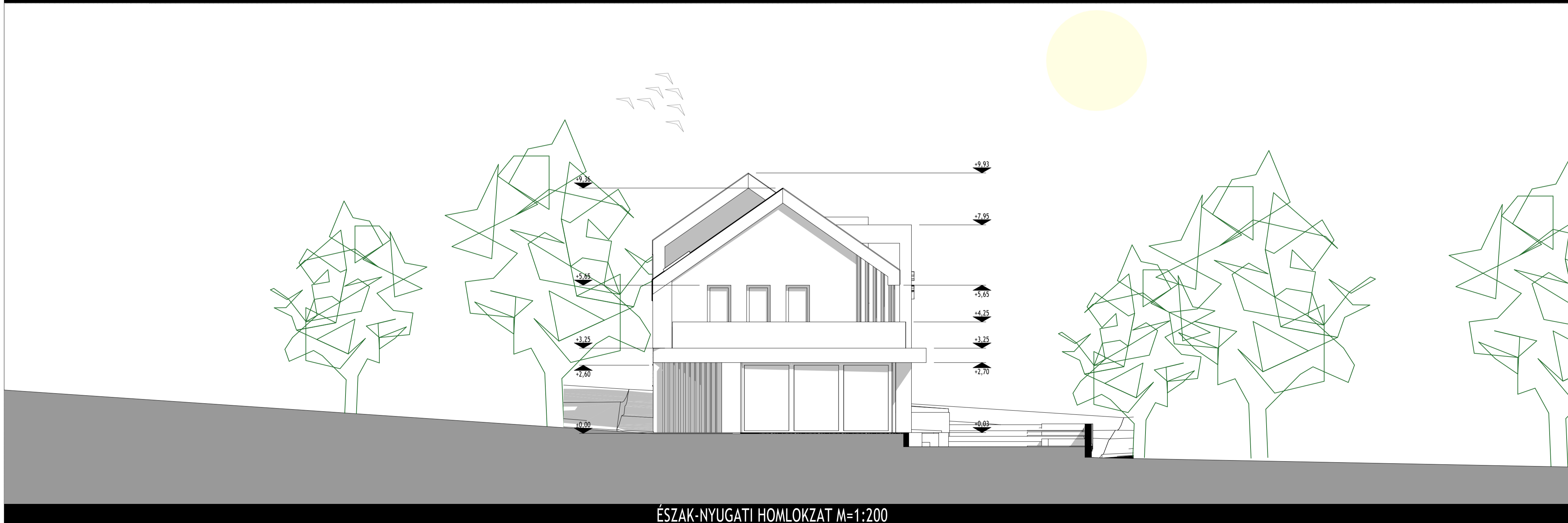
DÉL-KELETI HOMLOKZAT M=1:200

HOMLOKZATI ANYAGOK	
1 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER HOMLOKZATI VAKOLAT	<ul style="list-style-type: none"> • fehér színben • antracit színben
2 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER FAGYÁLLÓ LÁBAZATI VAKOLAT	<ul style="list-style-type: none"> • antracit színben
3 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER HOMLOKZATI KŐBURKOLAT	<ul style="list-style-type: none"> • hőszigetelő rendszerre ragasztott fa hatású kőfunér, barna színben
4 - HŐSZIGETELT ÜVEGEZÉSŰ NYÍLÁSZÁRÓ	<ul style="list-style-type: none"> • víztiszta üvegezés, antracit színű műanyag keretezés
5 - ÜVEGKORLÁT	<ul style="list-style-type: none"> • biztonsági üvegkorlát, korróziómentes kivitel, savmárt üvegezés

MEGJEGYZÉSEK		CENTRAL STUDIO 		LAKÁSOKAT ÉS IRODÁKAT TARTALMAZÓ ÉPÜLET ENGEDÉLYEZÉSI TERVE	
Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell! A méretek helyszínen ellenőrizendők!		TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu		
		FELELŐS TERVEZŐ ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS	Mészáros Gergely - építésmérnök, okl. építész, É 13 - 1660 Faragó Agnes - építésmérnök		
		ÉPÍTETŐ	László Sándor 2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca 5/3.		
		ÉPÍTÉS HELYE	2051 Biatorbágy, Szabadság út 43/2. HRSZ.: 865/10.	lapméret: 800 x 420	
		HOMLOKZATOK		M=1:100	2022. 08. 31.



ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT M=1:200



ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT M=1:200

HOMLOKZATI ANYAGOK	
1 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER HOMLOKZATI VAKOLAT	<ul style="list-style-type: none"> • fehér színben • antracit színben
2 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER FAGYÁLLÓ LÁBAZATI VAKOLAT	<ul style="list-style-type: none"> • antracit színben
3 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER HOMLOKZATI KŐBURKOLAT	<ul style="list-style-type: none"> • hőszigetelő rendszerre ragasztott fa hatású kőfűnér, barna színben
4 - HŐSZIGETELT ÜVEGEZÉSŰ NYILÁSZÁRÓ	<ul style="list-style-type: none"> • víztiszta üvegezés, antracit színű műanyag keretezés
5 - ÜVEGKORLÁT	<ul style="list-style-type: none"> • biztonsági üvegekorrlát, korróziómentes kivitel, savmárt üvegezés

MEGJEGYZÉSEK		CENTRAL STUDIO KFT. LAKÁSOKAT ÉS IRODÁKAT TARTALMAZÓ ÉPÜLET ENGEDÉLYEZÉSI TERVE	
Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell! A méretek helyszínen ellenőrizendők!		TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu
		FELELŐS TERVEZŐ ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS	Mészáros Gergely - építész-mérnök, okl. építész, É 13 - 1660 Faragó Agnes - építész-mérnök
		ÉPÍTETŐ	László Sándor 2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca 5/3.
		ÉPÍTÉS HELYE	2051 Biatorbágy, Szabadság út 43/2. HRSZ.: 865/10. lapméret: 800 x 420
		HOMLOKZATOK	M=1:100 2022. 08. 31.

Opponensi vélemény

a

Biatorbágy, Szabadság út 42/2,

Hrsz: 865/10

ingatlanon tervezett lakások és irodák céljára szolgáló épület
megvalósításával kapcsolatban

Az építészeti tervet a 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendeletben meghatározott szempontoknak megfelelően az építészeti minőség, szakmai igényesség szempontjából értékelve, jól látható, hogy ennél a tervnél alapvetően a célszerűségi szempontok érvényesültek. Csak a területre érvényben lévő előírások szerint, betartva az alapvető előírásokat az épület magasságára, az adott telek oldalhatáron álló beépítési módjának megfelelően, a gépjárművel való megközelítésre figyelemmel.

A műszakilag elvárható szempontoknak a terv megfelel.

A tervezett funkció szerint az irodák és lakóépületek kombinációja jól szolgálja a település kisvárosi jellegét a főforgalmi úton. Mind gyalogosan, mind gépkocsival jó a megközelítése az épületnek, a telken kialakítandó parkolók viszont csak az ott lakók és ott dolgozók gépkocsijainak a leállítására lesznek elegendők, de az ügyfelek egy részének viszont az utcán kell parkolni.

Tudjuk, hogy a Szabadság útnak nincs városképi védettsége. Ezt a tervező úgy értelmezte, hogy nem kell tekintettel lenni a település építészeti hagyományaira, ezért nem kívánt tudomást venni a környezetről. Nem készült rajz a tervezett épületnek a szomszédos épületekhez való viszonyáról, márpedig egy látványtervi bírálathoz erre szükség lenne.

Nem lehet elítélni a megrendelőt sem, aki a rendelkezésére álló anyagi kereteinek figyelembevételével maximálisan ki kívánta használni az adott telek hasznosítási, jövedelmezőségi lehetőségét.

Az épület konvencionális kialakításának nincs olyan kvalitása, amelyet esztétikailag értékelni lehetne, részleteiben nincs kidolgozva, csak a homlokzati anyagok címszó alatt található utalás az anyaghasználatra. A vakolatra vonatkozóan annyi, hogy fehér és antracit színben, a nyílászárók antracit színűek, a teraszok korlátja korrózió mentes acél tartókkal savmárt üvegezéssel.

Az épületen minden burkolat kerámia, ezzel el van intézve ez a kérdés, a tusolónak és a kukatárolónak is kerámia burkolata lesz.

Az épületnek nincs egyedi jellege és valószínűleg a megépítésnél majd használt anyagokkal sem fog semmilyen egyediséget szerezni, egyetlen megemlíthető erénye a nyeregtető. Amennyiben a nyeregtetőt pozitívumként lehet említeni, azért meg kell jegyezni, ahogy az utca felőli nézetben az ereszek kiállításának jelölése nélkül a tető a fal vonalában véget ér, ettől olyan csonkolt jellege van a háznak, mint mikor egy kutyának nincs se füle se farka.

Az alaprajzon az utcai homlokzat elé fák jelölése látható, ezzel kívánja a tervező enyhíteni a homlokzati nézet igénytelenségét, a sematikus ablakok helyzetét.

Az oldalnézeti megjelenésben a három, rizalit szerű tömbnek viszont lapos teteje van, ami idegen a település jellegétől. Az ilyen oldalirányú toldások lefedésére sok jó megoldás kínálkozik, a lapos tető a leginkább hiányzik településünkön és nem is kívánunk hozzászokni az ilyen nagyvárosi megoldásokhoz. Ezért itt a rizalitok lefedését a nyeregtetőhöz kapcsolódó kiegészítő tetőzetek tervezésével javaslom formailag harmonizálni az épülethez.

A tetőfedés anyagára vonatkozó megjegyzés hiányzik a tervből, jó lenne, ha nem a legolcsóbb lemezfedést kapná az épület, amely a környezetéből kiemelkedik majd és a tetőre, az épület oldalnézetére rálátás nyílik a Gábor Áron útról és a szemben lévő József Attila út felől is.

A bemutatott terv esztétikai kvalitása alul marad a település városiasodó, de a vidéki jelleget őrző, a színvonalas megoldásokat igénylő elvárásaitól, attól az elvárható színvonalától, amelyet a közelében lévő étterem és cukrászda egyedisége képvisel a főutca sajátos eklektikus házsorában, amit színvonalban emelni kellene és nem a sematikus megoldások felé csúsztatni.

Biatorbágy, 2022 szeptember 19.

Osgyányi Vilmos
Biatorbágy
Értéktár Bizottsági Tag



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: MF/21/76/2022 Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre
Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 28/2022. 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:	2022. szeptember 20..
Terv tárgya:	Lakások és irodák
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Szabadság út 42/2. sz. 865/10. hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 865/10.
Tervező:	Mészáros Gergely
Kérelmező:	Mészáros Gergely
Tervtanácsi tagok:	Osgyányi Vilmos, Schenk Attila, LárísBarnabás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Osgyányi Vilmos

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett lakóépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket kiegészítésekkel **engedélyezésre és megvalósításra ajánlja**, az alábbi észrevétellel: a homlokzatokon, - különösen az utca felé nézőn -, határozottabb hagyományos jellegű anyaghasználat alkalmazása szükséges.

A tervtanács megfontolásra javasolja a tervező számára az opponensi véleményben megfogalmazottakat.

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 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.

Biatorbágy, 2022. szeptember 20.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

