











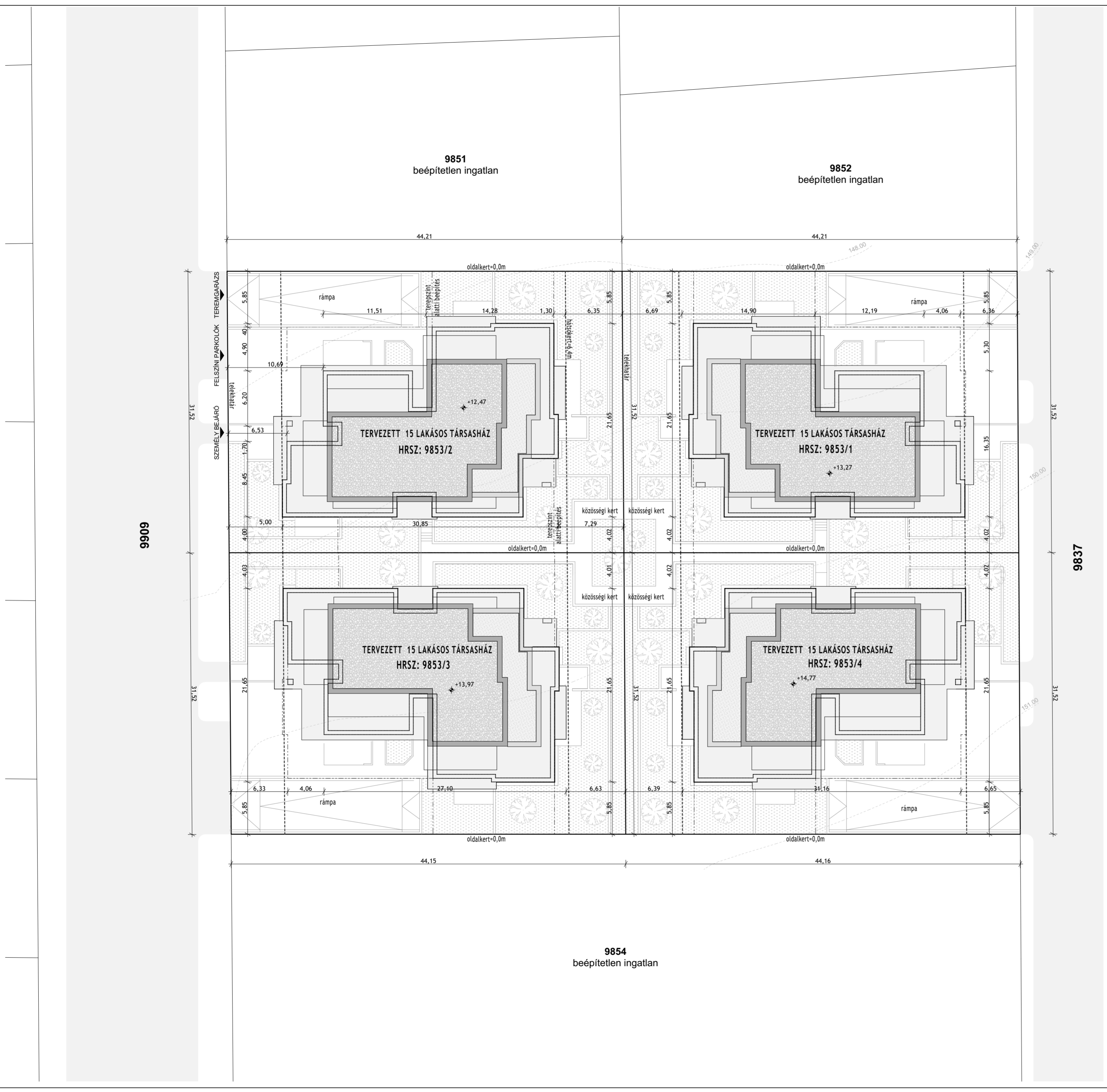




15 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ  
ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

MEGJEGYZÉS

Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell!  
A méretek helyszínen ellenőrizendőek!  
Elemek gyártása kizárólag helyszíni felmérés (kontroll) után kezdhető!



9824

9825

9909

9837

9854  
beépítetlen ingatlan

BEÉPÍTÉSI MUTATÓK

- Ingatlan helyrajzszáma: 9853/1
- Ingatlan területe: 1390 m<sup>2</sup>
- Övezeti besorolás: Vt-20
- Előírt beépítési mód: Zártorú beépítés
- Domborzati viszonyok az építés területén: lejtős terület

BEÉPÍTETTSÉG

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| -terepszint alatti bruttó alapterület (m <sup>2</sup> ):  | 824,18 m <sup>2</sup>         |
| -terepszint feletti bruttó alapterület (m <sup>2</sup> ): | 533,48 m <sup>2</sup>         |
| -tervezett beépítettség terepszint alatt(%):              | 59,29 % < 75,00 % = MEGFELEL! |
| -tervezett beépítettség terepszint felett(%):             | 38,38 % < 40,00 % = MEGFELEL! |

SZINTTERÜLET

|   |                       |
|---|-----------------------|
| -pincszinti össz. szintterület (m <sup>2</sup> ): | 824,18 m <sup>2</sup> |
|---|-----------------------|

Helyi építési szabályzat 2.5(1).9. alapján az épületen belül, illetve a terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként 30m<sup>2</sup> szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott összes bruttó szintterületbe.

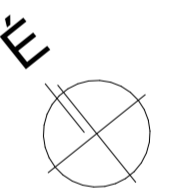
|  |                         |
|--|-------------------------|
| -pincszinti szintterület számításban figyelembe vett szintterület 824,18 m <sup>2</sup> - (25 x 30 m <sup>2</sup> ): | 74,18 m <sup>2</sup>    |
| -földszinti bruttó szintterület (m <sup>2</sup> ):   | 529,67 m <sup>2</sup>   |
| -1. emeleti általános bruttó alapterület (m <sup>2</sup> ):  | 526,03 m <sup>2</sup>   |
| -2. emeleti általános bruttó alapterület (m <sup>2</sup> ):  | 366,65 m <sup>2</sup>   |
| -3. emeleti általános bruttó alapterület (m <sup>2</sup> ):  | 199,14 m <sup>2</sup>   |
| -össz. parkolási szintterület (m <sup>2</sup> ):   | 750,00 m <sup>2</sup>   |
| -össz. általános szintterület (m <sup>2</sup> ):   | 1695,67 m <sup>2</sup>  |
| -általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):   | 1,22 < 1,30 = MEGFELEL! |

ÉPÜLETMAGASSÁG

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| -épületmagasság : | 7,71 m < 8,00 = MEGFELEL! |
|-------------------|---------------------------|

ZÖLDFELÜLET

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| -össz. burkolt felület (m <sup>2</sup> ):  | 982,35 m <sup>2</sup>         |
| -8-20cm termőréteggel zöldtető össz. felülete (m <sup>2</sup> ):                             | 145,08 m <sup>2</sup>         |
| -8-20cm termőréteggel zöldtető zöldfelületként figyelembe vehető felülete (m <sup>2</sup> ): | 21,76 m <sup>2</sup>          |
| -össz. zöldfelület (m <sup>2</sup> ):  | 284,33 m <sup>2</sup>         |
| -zöldfelület összesen (%):   | 20,46 %                       |
| -zöldfelületi mutató (%):  | 20,46 % > 15,00 % = MEGFELEL! |



ÉPÍTÉS HELYE

2051 Bialtorbógy  
HRSZ: 9853/1

ÉPÍTETŐ

Goodwill Property Kft.  
képvisező: Győri Ferenc  
6200 Kiskőrös, Víztorony köz 13. II. em. 14.

TERVEZŐ

CENTRAL STUDIO KFT.  
Ügyvezető: Tóth Imre  
Tel.: +3630/3009282  
E-mail: centralstudio@centralstudio.hu

FELELŐS TERVEZŐ

Mészáros Gergely  
É 13-1660  
okl. építész, építészmérnök

lpméret: A2

M=1:100

2022. 08. 12.

HELYSZÍNRAJZ

E-01



15 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ  
ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

MEGJEGYZÉS

Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell!  
A méretek helyszínen ellenőrizendőek!  
Elemek gyártása kizárólag helyszíni felmérés (kontroll) után kezdhető!

HOMLOKZATI ANYAGOK, SZÍNEK:

- 1 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER  
HOMLOKZATI VAKOLAT
- fehér színben
- 2 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER  
HOMLOKZATI VAKOLAT
- sötétszürke színben
- 3 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER  
HOMLOKZATI KÖBURKOLAT
- fa hatású köfűnér burkolat barna színben
- 4 - HŐSZIGETELT ÜVEGEZÉSŰ NYÍLÁSZÁRÓ
- víztiszta üvegezés, szürke színű műanyag keretezés
- 5 - ÜVEGKORLÁT
- biztonsági üvegekötőt, savmár üvegezés

ÉPÍTÉS HELYE

2051 Biatorbógy  
HRSZ: 9853/1

ÉPÍTETŐ

Goodwill Property Kft.  
képviselő: Györi Ferenc  
6200 Kiskőrös, Víztorony köz 13. II. em. 14.

TERVEZŐ

CENTRAL STUDIO KFT.  
Ügyvezető: Tóth Imre  
Tel.: +3630/3009282  
E-mail: centralstudio@centralstudio.hu

FELELŐS TERVEZŐ

Mészáros Gergely  
É 13-1660  
okl. építész, építészmérnök

lapméret: A2

M=1:100

2022. 08. 12.

HOMLOKZATOK

E-08



15 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ  
ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

MEGJEGYZÉS

Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell!  
A méretek helyszínen ellenőrizendőek!  
Elemek gyártása kizárólag helyszíni felmérés (kontra)ll után kezdhető!

HOMLOKZATI ANYAGOK, SZÍNEK:

- 1 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER  
HOMLOKZATI VAKOLAT
- fehér színben
- 2 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER  
HOMLOKZATI VAKOLAT
- sötétszürke színben
- 3 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER  
HOMLOKZATI KŐBURKOLAT
- fa hatású kőfőnér  
burkolar barna színben
- 4 - HŐSZIGETELT ÜVEGEZÉSŰ  
NYÍLÁSZÁRÓ
- víztiszta üvegezés,  
szürke színű műanyag  
keretezés
- 5 - ÜVEGKORLÁT
- biztonsági üvegekötés,  
savmárt üvegezés

ÉPÍTÉS HELYE

2051 Bialtorbógy  
HRSZ: 9853/2

ÉPÍTETŐ

Goodwill Property Kft.  
képvisező: Gyöfi Ferenc  
6200 Kiskőrös, Víztorony köz 13. II. em. 14.

TERVEZŐ

CENTRAL STUDIO KFT.  
Ügyvezető: Tóth Imre  
Tel: +3630/3009282  
E-mail: centralstudio@centralstudio.hu

FELELŐS TERVEZŐ

Mészáros Gergely  
É 13-1660  
okl. építész, építészmérnök

lapméret: A2

M=1:100

2022. 08. 12.

HOMLOKZATOK

E-09



15 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ  
ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

MEGJEGYZÉS

Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell!  
A méretek helyszínen ellenőrizendők!  
Elemek gyártása kizárólag helyszíni felmérés (kontroll) után kezdhető!

HOMLOKZATI ANYAGOK, SZÍNEK:

- 1 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER  
HOMLOKZATI VAKOLAT
- fehér színben
- 2 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER  
HOMLOKZATI VAKOLAT
- sötétszürke színben
- 3 - HŐSZIGETELŐ RENDSZER  
HOMLOKZATI KÖBURKOLAT
- szürkésbarna színben
  - világos barna színben
- 4 - HŐSZIGETELT ÜVEGEZÉSŰ NYÍLÁSZÁRÓ
- vízszintes üvegezés, szürke színű műanyag keretezés

TÉRBURKOLAT

- beton térkő, szürke színben

ÉPÍTÉS HELYE

2051 Bialatorbógy  
HRSZ: 9853/1

ÉPÍTETŐ

Goodwill Property Kft.  
képviselő: Győri Ferenc  
6200 Kiskőrös, Víztorony köz 13. II. em. 14.

TERVEZŐ

CENTRAL STUDIO KFT.  
Ügyvezető: Tóth Imre  
Tel.: +3630/3009282  
E-mail: centralstudio@centralstudio.hu

FELELŐS TERVEZŐ

Mészáros Gergely  
É 13-1660  
okl. építész, építészmérnök

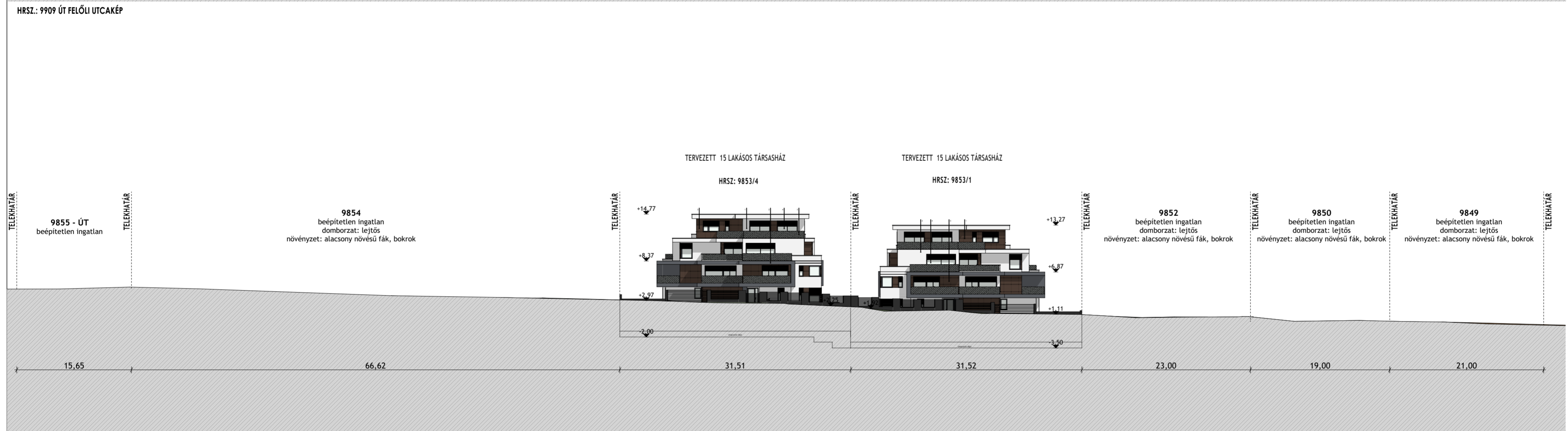
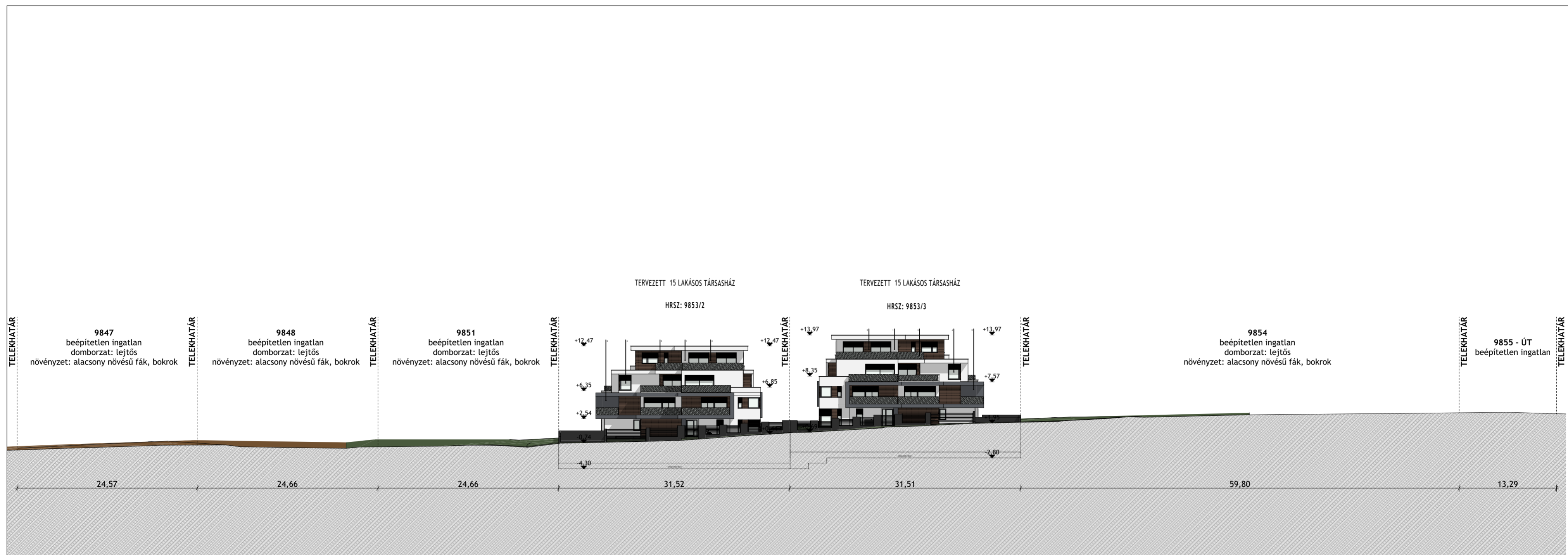
lpméret: A2

M=1:100

2022. 08. 12.

UTCAKÉP

E-13



## Opponensi vélemény

megnevezés: Lakóépület építése

Épület helye: 2051 Biatorbágy, Hrsz: 9853/1,2,3,4

felelős tervező: Mészáros Gergely, (É13-1660) 2211 Vasad, Bem utca 48.

### Helyszín:

Biatorbágy jelenleg beépítés alatt álló területén helyezkedik el. Viszont az engedélyezések több esetben már megkezdődtek, így vizionálható a majd kialakuló karakter irány.

### Övezeti előírások:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK |                 |                                      |                                   |                         |   |                               |                                | AZ ÉPÜLETEK                                      |
|------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------|--|
| Övezeti jele     | Beépít és módja | legkisebb kialakítható telekterülete | legkisebb kialakítható szélessége | legnagyobb beépítettség | legnagyobb terepszint alatti beépítettség | legkisebb zöldfelület mértéke | szintterületi mutató           | az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke |
|                  |                 | m <sup>2</sup>                       | m                                 | %                       | %   | %                             | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m  |
| Vt-20            | Z               | 1000                                 | 20                                | 40                      | 75  | 15                            | 1,30                           | 8,0  |

Az övezeti, „zárt sorú” beépítési forma nem értelmezhető, mivel az épület „szabadonálló”. A pinceszinti oldalkert 0m mérték elméleti szám, a terepszint feletti, megjelenő tömegek mindenképpen szabadon álló képet mutatnak. Részemről támogatom a szabadon álló formát. A rendelkezésemre álló dokumentumban beépítésszámítási, épületmagasság számítási tervlap nem volt, az E01 tervlapon szereplő számítási adatok (Ém=7,71 méter) nem igazoltak. A tereplejtést és a 13,27méter magas épület maximumot figyelembe igen fontos lenne a számítási idomterv bemutatása. Lényegesen javítana az összképen, ha a legfelső szint elmaradna, vagy teljesen más karakterben éterveződne meg.

### Telepítés:

Mivel a helyszín jelenleg beépülő, ezért a szabadon állás jelleg nem gond. Viszont a projekt alapú gondolkodás segíthetné a pinceszinti mélygarázs lehajtók (amúgy nyitott részei) számának redukálását. Így több zöldfelület maradhatna az épületek körül.

### Tömegalakítás, anyaghasználat:

Az épületek nagyok, viszont jelenleg még a kozolos és a tömegszerű részletek szín és anyaghasználat nem konzekvens. Ezek az elemek álláspontom szerint növelik az épületek optikai méretét, miközben csökkenteni kellene azokat. Az üvegkorlátok alkalmazása a tömeg méreteket növeli, valamint a későbbi beláthatóság mentesítés nagy gondot fog okozni az épület „útó élet” képének.

### Egyéb:

Jövöbemutató részlet a zöldtetők alkalmazása. A csapadék telken belül történő szikkasztása és a pinceszinti beépítettség jelentős műszaki kihívást fog igényelni a megvalósulás során, javasolom erre felhívni a Megbízói figyelmet, valamint műszakilag alaposan kidolgozni. A terven nincsenek megjelenítve a klíma kültéri egységek, melyek sajnos jelentősen fogják az épület valós megjelenését befolyásolni. A 25% megújuló részarányhoz a legfelső lapostetős rész napelemesítése szükséges majd, ezek tervezett kialakítása javasolt.

A tervet elfogadásra módosításokkal javasolom elfogadásra.

Budapest, 2022. 09. 19.

Láris Barnabás



# 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/21/78/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

### Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 30/2022. 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:            | Lakóépület  |
| Tervezett építés helye: | Biatorbágy, 9853/1,2,3,4. hrsz.                                   |
| Helyrajzi szám:         | HRSZ: 9853/1,2,3,4  |
| Tervező:                | Mészáros Gergely  |
| Kérelmező:              | Mészáros Gergely  |
| Tervtanácsi tagok:      | Osgyányi Vilmos, Schenk Attila, Láris Barnabás, Rumi Imre (elnök) |
|                         | A Tervtanács határozatképes,                                      |
| Opponens:               | Láris Barnabás  |

#### Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett lakóépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket **engedélyezésre és megvalósításra ajánlja, az alábbi feltételekkel:**

Az épületen megjelenő lapostető felületre, lehetőség szerint zöldtető elhelyezése javasolt. Az engedélyezés során az épületmagasságok, és az egyéb HÉSZ paraméterek igazolása szükséges. Az épület/ek újragondolása során kialakult tömegek, arányainak kialakítása elfogadható.

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

Megjegyzés: A bemutatott tervek jelen elbírálása ismételt eljárásban történt, időközben életbe lépett „a településrendezési és építészeti -műszaki tervtanácsokról” szóló 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 315/2022. (VIII.16.) számon közzétett módosítása, amely értelmében országos tervtanács állásfoglalása szükséges.

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. Egyben tájékoztatjuk az érintetteket, hogy a területen közüzemi vízszolgáltatás és szennyvízelvezetés jelenleg nincs.

#### 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 rendeletalapján 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 célokhöz 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

