

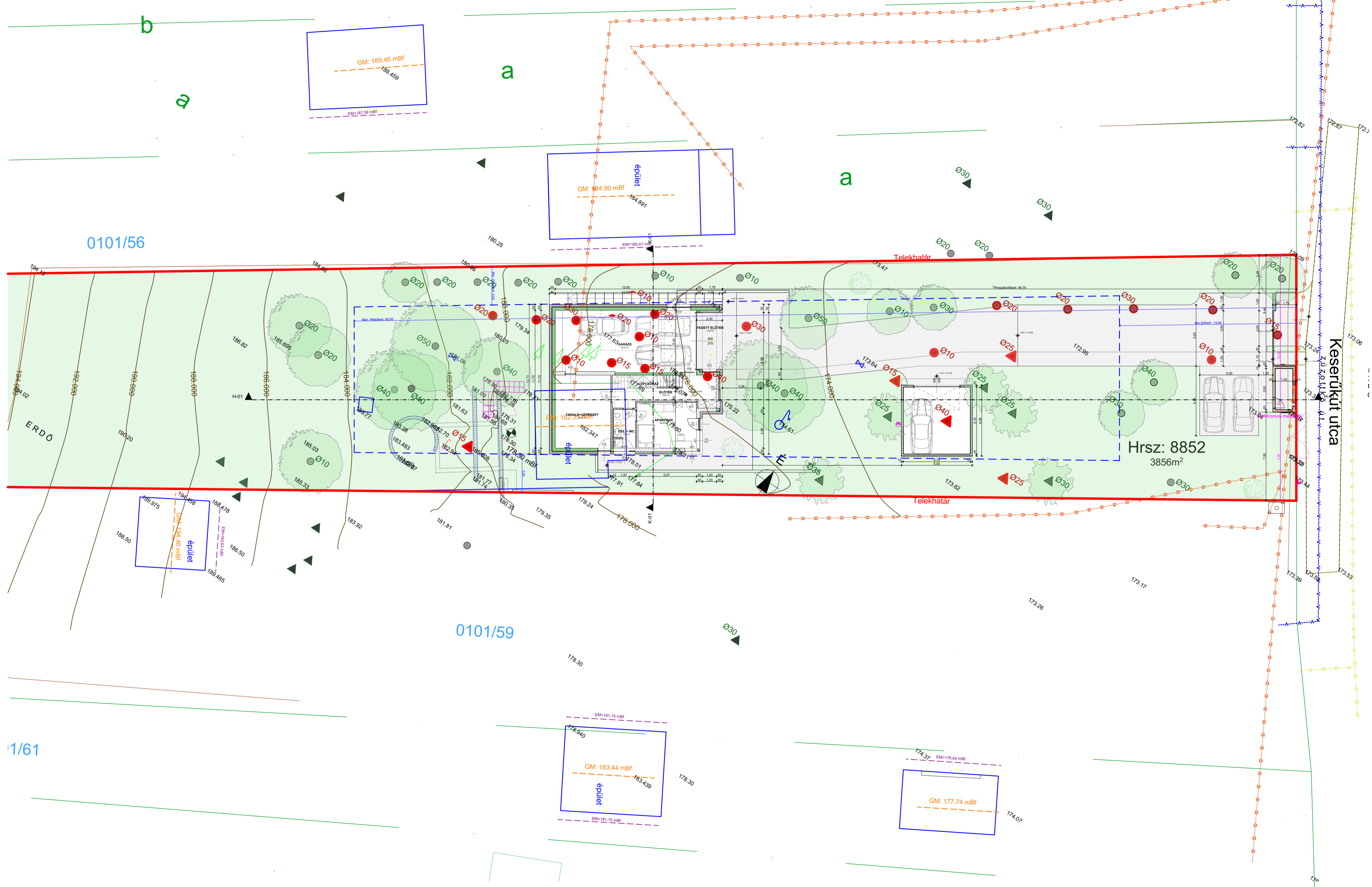
Megjegyzés:
 - A terv: ±0,00 = +178,37 mBf.
 projekt megnevezése: Hrsz: 8852
 8852 Biatorbágy
 Keserűkút utca
 Lakóépület építése

beruházó: Breznai András
 székhelye: #Magrendelő teljes címe
 képviselő: ###
 felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
 jogosultság száma: É101-1047 B.É.K.
 telefonszáma: +36209220169
 e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Bejelentési terv

Tervdokumentáció
 Főépítész konzultációra
 Meglévő állapot fotói 1:100
 Dátum: 2022.08.05.





Beépítési adatok:

Övezeti jel: Lke-4
 Beépítés módja: Szabadonálló
 Telek területe: 3856 m2

Legnagyobb Beépítettség:
 Max. beépítés: 20% (771,2 m²)
 Tervezett beépítés: 212,17m² (5,5%)

5,5% ≤ 20% Tehát megfelel!

Terepszint alatti beépítettség:
 Max. beépítés: 45% (1735,2 m²)
 Tervezett beépítés: 23,9m² (0,6%)

0,6% ≤ 45% Tehát megfelel!

Zöldfelület:
 Zöldfelület legkisebb mértéke: 60% (2313,6m²)
 Tervezett zöldterület: 3182,7 m² (82,5%)

82,5% > 60% tehát megfelel!

Épületmagasság:
 Megengedett legn. épületmagasság: 6,5m
 Tervezett épületmagasság: 5,93 m

5,93 ≤ 6,5 tehát megfelel!

Megjegyzés:
 - A terv: ±0,00 = +178,37 mBf.
 projekt megnevezése: Hrsz: 8852
 8852 Biatorbágy
 Keserűkút utca
 Lakóépület építése
 beruházó: Breznai András
 székhelye: #Magrendelő teljes címe
 képviselő: ###
 felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
 jogosultság száma: É101-1047 B.É.K.
 telefonszáma: +36209220169
 e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Bejelentési terv

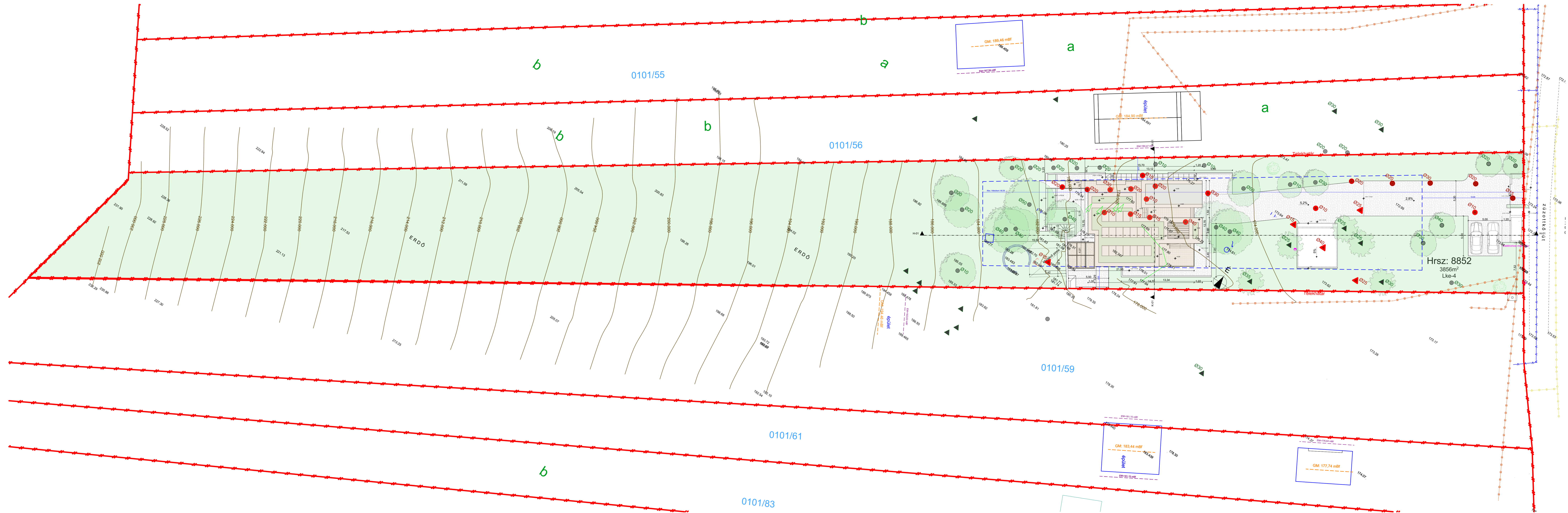
Tervdokumentáció
 Főépítész konzultációra
 Vezérszíni Helyszínrajz 1:100

Dátum: 2022.08.05.



Vezérszíni helyszínrajz

1:200



Helyszínrajz

1:200

- Beépítési adatok:**
- Övezeti jel: Lke-4
 - Beépítés módja: Szabadonálló
 - Telek területe: 3856 m²
- Legnagyobb Beépítettség:**
- Max. beépítés: 20% (771,2 m²)
 - Tervezett beépítés: 212,17 m² (5,5%)
- 5,5% ≤ 20% Tehát megfelel!**
- Terepszíni alatti beépítettség:**
- Max. beépítés: 45% (1735,2 m²)
 - Tervezett beépítés: 23,9 m² (0,6%)
- 0,6% ≤ 45% Tehát megfelel!**
- Zöldfelület:**
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 60% (2313,6 m²)
 - Tervezett zöldterület: 3182,7 m² (82,5%)
- 82,5% > 60% tehát megfelel!**
- Épületmagasság:**
- Megengedett legn. épületmagasság: 6,5 m
 - Tervezett épületmagasság: 5,93 m
- 5,93 ≤ 6,5 tehát megfelel!**

Méretarány:
A terv: 1:200

projekt megnevezése: Hrsz: 8852
8852. Birtorabagy
Kereskedelmi utca
Lakóépület építése

tervező: Benczel Andrási
szkálpa: #Meyrovics Helyi Cím
kivonat: #BEM

feladatok: SEBESTYEN IMRE
jogszabály szám: É1 01-1847 B.E.K.
telefon: +3630320108
e-mail cím: arto@gmail.com

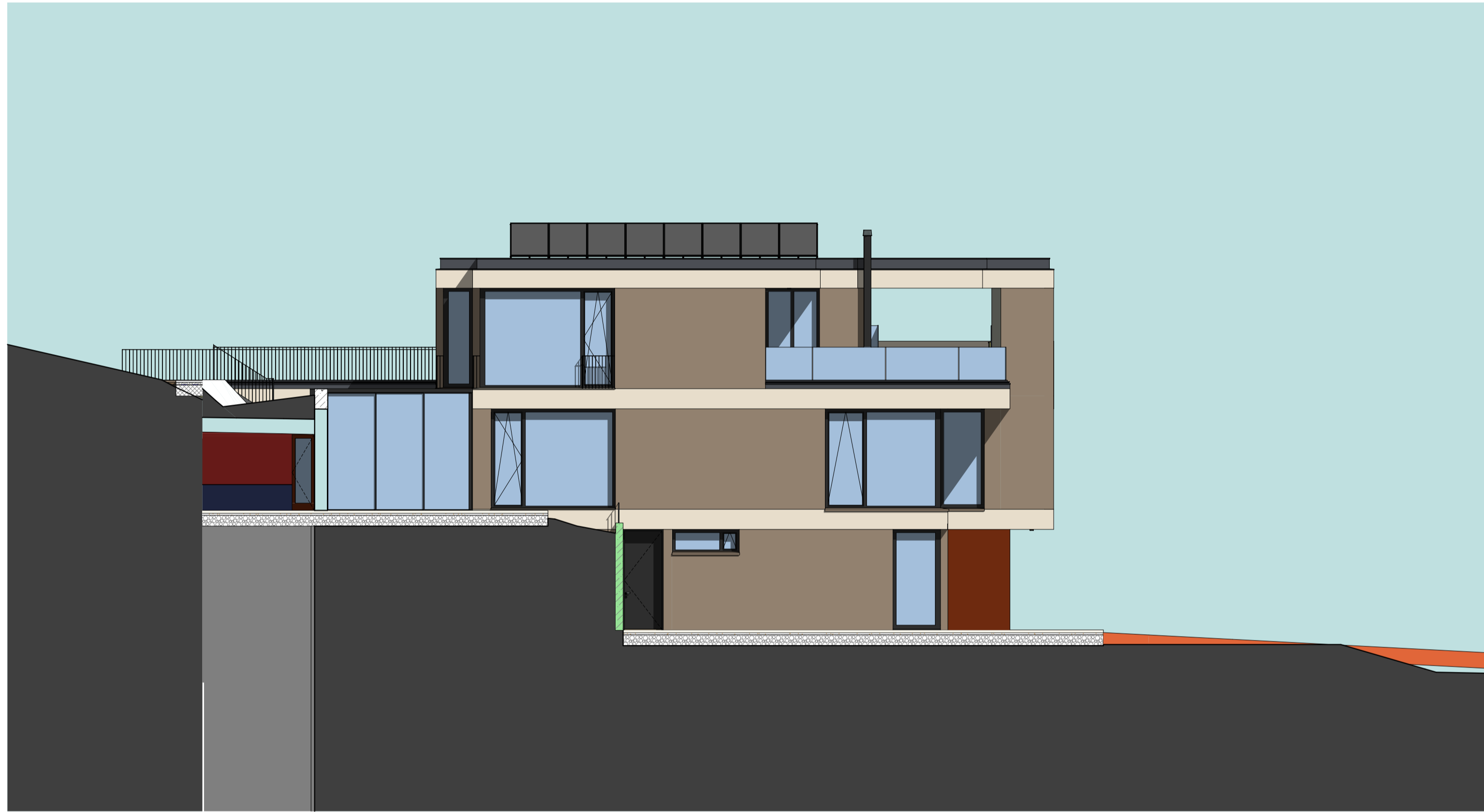
Bejelentési terv

Tervdokumentáció
Főépítész konzultációra

Helyszínrajz 1:100

Dátum: 2022.08.05.





H-03

DÉLKELETI Homlokzat

1:100

Megjegyzés:
-A terv ±0,00 = +178,37 mBf.
projekt megnevezése: Hrsz: 8852
8852 Biatorbágy
Késérökút utca
Lakóépület építése
beruházó: Breznai András
székhelye: #Magrendelő teljes címe
képviseelő: ###
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogszabály száma: É101-1047 B.É.K.
telefonszáma: +36209220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Bejelentési terv

Tervdokumentáció
Főépítész konzultációra

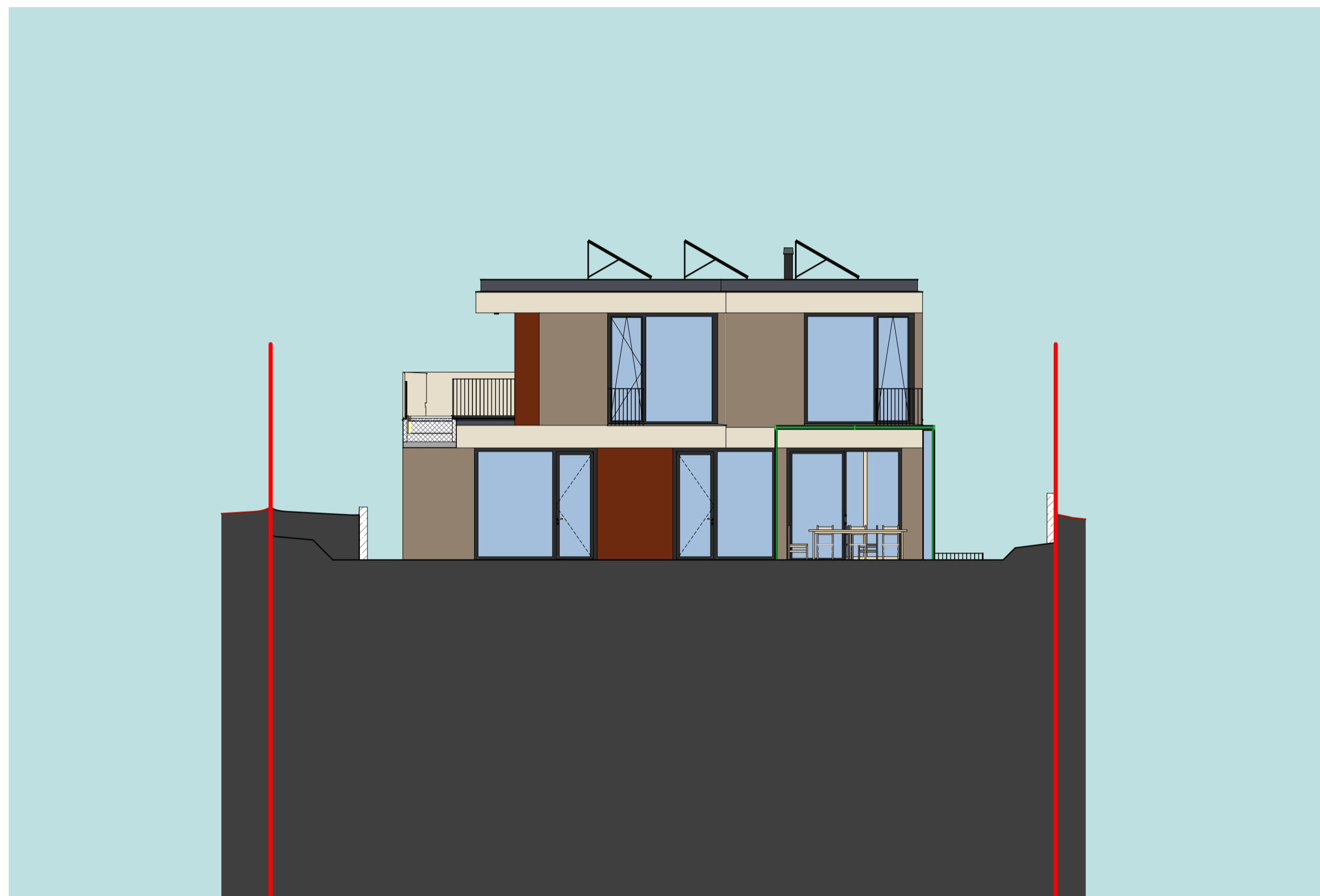
Délkeleti Homlokzat 1:100

Dátum:2022.08.05.



rajzsztám:

É-10



H-04

DÉLNYUGATI Homlokzat

1:100

Megjegyzés:
-A terv +0,00 = +178,37 mBf.
projekt megnevezése: Hrsz: 8852
8852 Biatorbágy
Késérűkút utca
Lakóépület építése

beruházó: Breznai András
székhelye: #Magrendelő teljes címe
képviseelő: ###

felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogszabály szám: É1 01-1047 B.É.K.
telefonszáma: +36209220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Bejelentési terv

Tervdokumentáció
Főépítész konzultációra

Délnyugati Homlokzat 1:100

Dátum: 2022.08.05.





H-02

ÉSZAKKELETI Homlokzat

1:100

Megjegyzés:
-A terv: ±0,00 = +178,37 mBf.
projekt megnevezése: Hrsz: 8852
8852 Biatorbágy
Késérökút utca
Lakóépület építése
beruházó: Breznai András
székhelye: #Magrendelő teljes címe
képvisele: ###
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogszabály száma: É1/01-1047 B.É.K.
telefonos címe: +36209220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Bejelentési terv

Tervdokumentáció
Főépítész konzultációra

Északkeleti Homlokzat 1:100

Dátum: 2022.08.05.





H-01

ÉSZAKNYUGATI Homlokzat

1:100

Megjegyzés:
 -A terv ±0.00 = +178,37 mBf.
 projekt megnevezése: Hrsz: 8852
 8852 Biatorbágy
 Késérűkút utca
 Lakóépület építése

beruházó: Breznai András
 székhelye: #Magrendelő teljes címe
 képviselő: ###

felelős tervező: **SEBÉSTYÉN IMRE**
 jogosultság száma: É1 01-1047 B.É.K.
 telefonszáma: +36209220169
 e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Bejelentési terv

Tervdokumentáció
 Főépítészeti konzultációra

Északnyugati Homlokzat 1:100

Dátum:2022.08.05.



rajzszám:

É-08

Opponensi vélemény

megnevezés: Lakóépület építése

Épület helye: 2051 Biatorbágy, Keserűkút utca, Hrsz: 8852

felelős tervező: Sebestyén Imre, (É01-1847) 1068 Budapest, Városligeti fasor 8/c. II/5.

Helyszín:

Biatorbágy robbanásszerű fejlődése és beépülése napjainkban tetőzik. A tervezési helyszín azon kevés területek egyike, ahol a már kifejlődött növényállomány, valamint a régvolt zártkertek öröksége még megtalálható. Ez egy olyan érték, aminek megőrzésére törekedni kellene.

Övezeti előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke m
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	0,30	6,5

A dokumentáció idomterveket tartalmaz, annak paraméterei megfelelőek.

Telepítés:

A telepítés az utcától távol található, ez a terv minden előnye.

Tömegalakítás, anyaghasználat:

Az övezet, azon belül is az utca egyedi hangulatát a jelentős növényállomány dominálja. A tervben szereplő, emeletre helyezett medence jól példázza a természetben és környezetben uralkodó „ember” egoját. Kicsit olyan a terv, mint ami kiszakadt a valóságból. Ez nem lenne baj, ha egy egyhektáros birtokon helyezkedne el a grandiózus tömeg, viszont a 18 méter széles telek nem kedvez ennek az attitűdnek. A „kidekázott” oldalkertek által határolt beépítési sávba befeszül a tömeg. A környezettel (terep, fák) kialakítható szorosabb viszonyra nem törekszik. A lejtő irányában, tehát a háromszintes bütün optikai tömegcsökkentéssel, visszalépcsőzéssel nem rendelkezik.

Egyéb:

A fakivágás és pótlás tekintetében az önkormányzat sajnos nem rendelkezik. A terv szellemiségét jól tükrözi a tény, hogy a faállomány felét, 22 db fát kivág, helyette 5 db-ot pótol. Az övezet épített, heterogén épületállománya mellett a legnagyobb érték az itt lakók és beköltözők számára a zöld növényzet. A terv e tekintetében sem rendelkezik különösebb érzékenységgel.

A tervet koncepcionálisan hibásnak tartom, elfogadásra nem javaslom.

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/21/79/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
31/2022. 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, Keserűkút u. 8852. hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 8852.
Tervező:	Sebestyén Imre
Kérelmező:	Sebestyén Imre
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 **NEM ajánlja.**

A tervezendő épület újra gondolása szükséges a tér - tömeg formálás arányainak szempontjából, a tájba és környezetbe való illeszkedés kedvezőbb megfogalmazásával. A bemutatott épület tömege nehézkes, a terveken látható homlokzatok, elemek túldimenzionáltak. Javasolt megvizsgálni az épület tömegének változtatási lehetőségét, például az épület hosszabbítását, és ezzel együtt keskenyítését, jobb tömegarányokra törekvést.

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

Az épület tervezése 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.**

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

