

TERVTANÁCSI OPPONENCIA

Biatorbágy, Építészeti Tervtanács 2020. március 10.

HB1 raktárcsarnok bővítése / építési engedélyezési terv

Opponensi véleményemet a vonatkozó kormányrendelet szerint építettem fel a benyújtott tervlapokra és műszaki leírásra támaszkodva. A tervezett beruházás egy meglévő logisztikai csarnok bővítését irányozza elő, egy olyan ingatlanon, amely a Vendel-park felső sávjában, az erdős terület szélén található. A telek relatíve magasan fekszik, rálátás ezért csak nagyobb távolságból, az M1-es autópálya, vagy a még messzebb húzódó vonatok szintjéről van.

Építészeti minőség, szakmai igényesség:

A tervtanácsi véleményezésre beadott dokumentáció nem könnyítette meg az opponens munkáját, fontos információk és munkarészek hiányoznak. Tervező adatszolgáltatásként hivatkozik az első ütem megvalósulási tervére, de nem tér ki arra, hogy azt ki tervezte. Ha változott a tervező személye, akkor csatolni kellene az eredeti építész hozzájárulását, ha nem, akkor ezt a tényt egyértelművé kell tenni.

A helyszínrajzon a szűken vett tervezési területre vonatkozóan nincsenek szintkóták, a tűzoltó út, az esővízelvezetés kapcsán említett szikkasztóárok, a rézsűk vonatvezetése és pontos műszaki kialakítása egyaránt hiányos. Nincs látványterv, a műleírásban újra és újra feltételes módon megfogalmazott mondatok szerepelnek (lásd például: tűzvédelmi műleírás). Nem állapítható meg a szövegből, hogy a KTVF: 30843-9/2010-es határozat még érvényben van-e, vagy sem.

A tereprendezés tervezett mértékére csak következtetni lehet. Az építménymagasság számítás idomtervei nem veszik figyelembe a lejtős terepet. Ha a ténylegesen bemutatott terv nem pótolja ezeket a hiányokat, akkor véleményem szerint a Tervtanácsnak vizsgálnia kell, hogy a benyújtott terv eléri-e az elfogadható szintet.

A beépítés folytatja a már meglévő épületet, ahhoz racionálisan csatlakozik, az anyag- és színhasználat változatlan marad. A jelenlegi csarnok tömege a kialakuló erőteljesebb horizontalitásnak köszönhetően kedvezően változik, az ütemek tagolása megfelelő, tervező jól oldja fel a főhomlokzat monotonitását. Építészeti szempontból átlagos épületről van szó, amely érzelemmentes módon, semlegességre törekedve tükrözi a jelenlegi magyarországi rögválóságot. Szomorú leírni, hogy ennek megfelelően előremutató műszaki megoldásoknak (fenntarthatóság, környezettudatosság) sajnos nyoma sincs...

Az ingatlan övezeti besorolása Gksz-2. A helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek való megfelelés a korábban már említett hiányosságokból következően nem ítéltető meg teljeskörűen. Az új gazdasági udvar, és a csatlakozó parkolóterület jelentősen belevág a meglévő terepbe, de mindez elnagyoltan ábrázolt, szintkóták és méretezés hiányában így a tűzoltóút szélessége és működőképessége, az opcionális (?) szikkasztó árok pozíciója és a zöldfelületi előírások teljesülése megítélhetetlen. Valószínűsíthető, hogy támfalak nélkül korrekt műszaki megoldás nem lehetséges.

Összegzés: a terv jóváhagyásához korrekt környezetrendezés és hiánypótlás szükséges.

Biatorbágy, 2020. március 09.

Nagy Iván DLA

Ybl-díjas építész



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/11/26/2020

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
10./2020. 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:	2020. március 10. 14.00- 17.30
Terv tárgya:	Logisztikai csarnok bővítésnek engedélyezési terve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Erdőalja u. HRSZ:7796/6
Terv ÉTDR azonosítója	-
Helyrajzi szám:	Biatorbágy, HRSZ:7796/6
Tervező:	Lakatos Róbert
Kérelmező:	HB 1 Ingatlan Kft.
Tervtanácsi tagok:	Nagy Iván DLA, dr. Illyés Zsuzsanna, Major György DLA
	A Tervtanács határozatképes, elnök Rumi Imre
További jelenlévők:	Jelenléti ív szerint
Opponens:	Nagy Iván DLA

Tervtanácsi állásfoglalás:

A Tervtanács a Biatorbágy, Erdőalja u. 7796/6 hrsz-ú ingatlanra tervezett Logisztikai csarnok bővítésének engedélyezési tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és a tervet – egyhangú szavazat alapján – **engedélyezésre ajánlja a következő feltételekkel:**

- Az opponens és a tervtanácsi tagok véleménye alapján felhívja a tervezők figyelmét a zöldfelületek megvalósulása érdekében azok gondos, nagy lombkoronát növelő fák telepítésével történő tervezésére.**

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 **megfelel** az építészeti minőség, a szakmai igényesség valamint az illeszkedés követelményeinek.

Biatorbágy, 2020. március 10.

Rumi Imre
a tervtanács elnöke