

OPPONENSI VÉLEMÉNY

4 lakásos lakóépület hrsz.: 8677

2020. 01. 21.

A telek a Nimród és a Csodaszarvas utcát összekötő (jelenleg Névtelen) 8672 hrsz-al jelzett utcáról nyílik, alakja szabálytalan négyszög, Ény-Dk-i „hossztengellyel”.

Övezeti besorolás: Lke-15, az ehhez kapcsolódó építési paraméterekkel. 30%-os beépítési lehetőség, 50%-os zöldfelületi mutató, 6,5m-es építménymagasság (egészséges 2 szint) valamint egy nagyvonalú 0,8-as szintterületi mutató. (megj. Debrecen – nincs ilyen)

Nem vitatkozni, csak párbeszédet folytatni szeretnék, a beépítés módja tekintetében. Az előírások szerint oldalhatáron álló beépítést kell alkalmazni, ami szerintem ebben az esetben (nemcsak a telekre,.....alakja-formája-arányai miatt- hanem a területre vonatkozólag is) nem szerencsés. A fentebb említett paraméterek hatására szinte biztosan mindenütt többlakásos épületek jönnek létre, amelyeket „kreatívkodásra” kényszerítünk. Településképíleg nem hozzák azt az eredményt, ami tulajdonképpen egy egylakásos (cs.ház) övezetben a praktikumok mentén jött létre.

A TKR rendeletben a „modern-divatos” kertvárosi településképi előírások vonatkoznak rá, amelyeket a magastető alkalmazásával teljesíteni is tud, ami azt is jelenti, hogy itt viszonylag nagyobb szabadságfokkal lehet dolgozni, a már előbb említett beépítési módot kivéve. Ennek ellenére, mégis eléggé egy „hangon” szólnak meg a már elkészült épületek.

5 db közvetlen telekszomszédja közül csak (az utcáról nézve) jobboldali kétlakásos épület készült ezidáig el. Tágabb -épített- környezetében néhány szerkezetkész ház, ill. építésre előkészített ingatlan van. A Csodaszarvas utca mentén található egy összefüggőbb már-már utcaképet mutató beépítés, amelyből lehet következtetni az egész terület jövőbeli képére. 30-35°-os magastetős, vakolt homlokzatú, falasnyílásos, kétszintes lakóépületek sorába ez a ház is beleilleszthető.

Bár ki is lóg közülük abból a szempontból, hogy nem használja a színek kavalkádját, mintegy építészeti „fedősztoriként”. Az építészek körében, de már a közbeszédben is szitokszóvá avanszált „mediterrán stílus” egyéb ismertetőjelei sem mutatkoznak ki rajta, szemben a megépült házakkal.

Két pont van, ahol koncepcionális vitám akad a tervezett elképzeléssel. Az egyik az „U” alakú, öbolszerű megérkezés, ahol az elején csak őrtálló gépkocsik vannak, de később már garázsajtók sorfala közt fogok belépni az épületbe. A másik észrevétel, a keleti oldalon megjelenő teraszok kérdése. A formáláshoz, jelen pillanatban az ölelő „U” alakhoz egy befelé fordulás, egy védett/védendő belső tér/udvar párosul, a külső vonalon viszont egy olyan feszülés/felületi feszültség van, ami nehezen viseli az ebből kilógó elemeket. Véleményem szerint egy loggia lehetett volna a formáláshoz adekvát megoldás, bár tudom, ez m2 veszteséggel járhat.

Nem fog utat mutatni, vagy új irányt szabni a későbbi beépítések számára, de bántani sem fog senkit.

Budaörs, 2020. 01. 20.

Keller Ferenc



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/11/12/2020

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
4./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. január 21.14.00- 17.30 |
| Terv tárgya: | Négylakásos lakóépület engedélyezési terve |
| Tervezett építés helye: | Biatorbágy, HRSZ:8677 |
| Terv ÉTDR azonosítója | 202000093022 |
| Helyrajzi szám: | Biatorbágy, HRSZ:8677 |
| Tervező: | Fülöp Gyula és Váczi Ádám |
| Kérelmező: | Otthonok 2017 Kft. |
| Tervtanácsi tagok: | Szabadics Anita, Keller Ferenc DLA, G. Lenzsér Ágnes, Tarnóczky Tamás Attila |
| | A Tervtanács határozatképes, elnök Rumi Imre |
| További jelenlévők: | Jelenléti ív szerint |
| Opponens: | Keller Ferenc DLA |

Tervtanácsi állásfoglalás:

A Tervtanács a Biatorbágy, 8677 hrsz-ú ingatlanra tervezett négylakásos lakóépület engedélyezési tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és a tervet – egyhangú szavazat alapján – **engedélyezésre ajánlja**. Az opponens és a tervtanácsi tagok véleménye alapján felhívja a tervező figyelmét a zöldfelületek megvalósulása érdekében azok gondos 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. január21.

Rumi Imre
a tervtanács elnöke