

# OPPONENCIA

## SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLET- ÜZLET és ÖNKISZOLGÁLÓ AUTÓMOSÓ

ENGEDÉLYEZÉSI TERV TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSÉHEZ  
2051 Biatorbágy, Nimród utca, hrsz:8622

### Építtetők:

EGF Service Kft  
2051 Biatorbágy, Ritsman Pál u. 48

### Tervező:

ART-HITECHT BP Kft.  
1068 Budapest, Városligeti fasor 8/C  
építész fel. tervező: Sebestyén Imre vezető tervező

A tervezett szolgáltató épület Biatorbágy külső, de településközponthoz mégis kellően közel eső területén, az 1-es főúttól nem messze kerülne megépítésre. A terület jelenleg beépítetlen, kialakult, meghatározó utcakép nincs, markáns, alkalmazkodást igénylő építészeti történet szintén nem található. Ha pontosan szeretnénk fogalmazni: a területen építészeti környezet egyáltalán nem található.

A tervezési terület *településkép védelme szempontjából* Biatorbágy Város Településképi Rendelete (21/2018. (X.26.) Önk. rendelet) 7. függeléke szerint nem számít kiemelt területnek, valamint ugyanezen rendelet alapján nem számít védett területnek (nem tartozik sem helyi területi, sem pedig helyi egyedi védelem hatálya alá). A területet műemléki védettség sem érinti, műemléki környezetbe nem tartozik.

A tervezett beépítés figyelembe veszi a HÉSZ, azon belül is az Vt-14 övezet, valamint az OTÉK beépítési szabályait, azoknak megfelel. Az elhelyezés, lépték a település ezen részéhez való tekintettel szintén elfogadható, alkalmazkodó – nem teremt új helyzetet.

**Mielőtt az épület alapvető építészeti megnyilvánulásaira kitérnék, mindenképp fontosnak tartom tervező figyelmét felhívni az alábbiakra:**

- 1. A tervezési területet északról, és délről is közút határolja, ezért ezen irányok mindegyikére az előkert előírásai vonatkoznak. Tervező a Nimród utca irányából a telek esetében 5 méteres előkertet vesz figyelembe, de az érvényes Szabályozási Terv a Nimród utca felől 6 méteres előkerttel jelöli ki az építési helyet. Az északi – Országút felőli – irányból a tervezett 6 méteres hátsókert (mint előkert) megfelelő *(lásd Szabályozási Terv 51. szelvény)*.**
- 2. A Szabályozási Terv a területre előírt zárt sorú beépítés előírását a tervezett létesítmény csak a Nimród utca felől teljesíti, az Országút felől nem.**

3. Mivel a tervezett létesítmény rendelkezik üzlet funkcióval, a 1997. évi LXXVIII. törvény 2.§ 9. alapján (mint kereskedelmi / szolgáltatási funkciójú épület) a 'közhatalmat építmény' kategóriába sorolandó, melynek az OTÉK 41.§ (2) előírása alapján akadálymentes megközelíthetőségűnek kell lennie – mely előírás jelenleg (az üzlettér kizárólagos lépcsős megközelíthetősége okán) nem teljesül.
4. Biatorbágy Város Településképi Rendelete (21/2018. (X.26.) Önk. rendelet) 21.§ (1) a) és b) pontja szerint a területen épület csak ÉK-DNY irányú magastetővel alakítható ki. A tervezett épület nem egyértelműen magastetős, s a tető gerinciránya sem definiálható egyértelműen.

A fenti joginak tűnő problémák mellett viszont mindenképp fontos pár szót említeni a tervezett épület építészeti megformálása mellett, melyek számomra egyértelműen szembetűnőek.

Mindig hihetetlenül nehéz feladat 'elsőnek' lenni: Esetünkben egy friss parcellázású, zártkörű területre a legelső, ráadásul köztes helyzetű épületet úgy lehelyezni, hogy az önmagában, a még nem létező 'zártkörű' nélkül is megállja a helyét. Erre tesz kísérletet a terv – álláspontom szerint sikeresen. A létrehozott építészeti forma, mely lényegében egy telket körbeölelő 'szalag', egyszerre tud 'tárgyszerű' része lenni a még nem létező kiépültségnek, s tud részévé válni a majdani (?) – lássuk be: valószerűtlen, és soha ki nem alakuló – sűrűbb beépítésnek.

A tetőformálás is ennek a tárgyszerűségnek a részeként kezelendő, így a Településképi Rendelet vonatkozó előírásától (kihasználva a 14.§ (2) adta lehetőséget) mindenképp javaslom eseti eltérési engedély megadását, hogy a javasolt építészeti koncepció megvalósulhasson.

A fentiek mellett Tervező az épület megformálását korrekt módon kezeli. A tervezett megjelenés mindkét közút felől visszafogott, mértéktartó és esztétikus; anyaghasználatában, színhasználatában egyszerű és tisztaságot sugalló, talán rámondható: nagyvonalú. A jogi előírásoktól elszakadva a meglévő környezetet vizsgálva is célszerűbb lenne viszont talán a szélesebb előkert kialakítása. A szomszédos CBA is nagyobb előkerttel rendelkezik – a lehetőség pedig itt is fennáll nagyobb terület 'beáldozására'.

[Mert talán az is kimondható: a nagyvonalúság sokszor az ilyen részletekben (is) lakozik...]

**Összességésképp az eddigieknek a tervezés tárgyát képező épület megvalósítását településképi szempontból a fenti – főleg jogi – észrevételek kezelhetősége esetén mindenképp támogathatónak tartom.**

2020. január 18.



Tarnóczy Tamás Attila építész

+36 30 275 4614

opponens



**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/11/14/2020

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa  
6./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:	Üzlet és önkiszolgáló autómosó engedélyezési terve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Nimród u. HRSZ:8622
Terv ÉTDR azonosítója	202000094023
Helyrajzi szám:	Biatorbágy, HRSZ:8622
Tervező:	Sebestyén Imre
Kérelmező:	EGF Service 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:	Tarnóczky Tamás Attila

**Tervtanácsi állásfoglalás:**

A Tervtanács a Biatorbágy, Nimród u. 8622 hrsz-ú ingatlanra tervezett üzlet és önkiszolgáló autómosó 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 megfontolásra ajánlja a tervezőnek az Ország út felé tervezett árnyékolóval fedett parkolósor Nimród utcai épülettömeg födémszerkezetét középpontosan tükröző lefedését. Felhívja a tervező figyelmét az autómosó fémszerkezetének nem telített színű felületképzésére és a szűkre szabott zöldfelületek 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