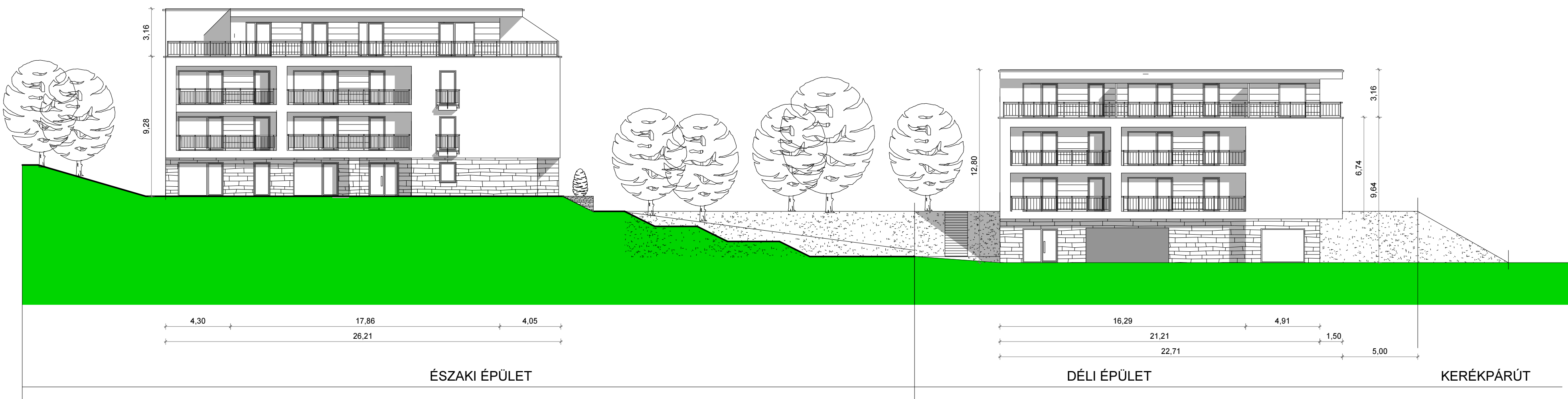


ÉSZAKI ÉPÜLET DÉLI HOMLOKZATA



DÉLI ÉPÜLET DÉLI HOMLOKZATA



NYUGATI HOMLOKZATOK

HOMLOKZATOK			szám:
Többlakásos lakóépületek építése Biatorbágy, Nimród utca hrsz. 8602			dátum: 2022.02.
építtető: IKO INVEST HUNGARY KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.	tervező: F. Lengyel Judit E: 13-0677 2030 Érd, Szénelgő utca 3. T: +36/30 242 5039 email: f.lengyeljudit@gmail.com	ábrák: m=1:200	tervező: VÁZLATTERV









Opponencia

a Biatorbágy, Nimród utca (hrsz.: 8602) területre tervezett többlakásos lakóépületek beépítési vázlattervéhez. Tervező: F. Lengyel Judit

Dávidok és Góliátok (értse mindenki, ahogy akarja)

Múlt szombaton ragyogó napsütésben érkeztem Biatorbágyra, hogy megtekintsem a Szarvasugrás néven számontartott területet. Mindig lenyűgöz a Viadukt alatt áthaladva az Iharos felé nyíló látvány, a tagolt táj szépsége. Különös izgalommal töltött el, hogy az útvonaltervező ilyen nevű utcákat ígért: Nirmód, Csodaszarvas. És jött a döbbenet: az 1-2 szintes, maximum 4 lakásos épületekkel szemben, a lakóutca másik oldalán 15-20-szoros épületkubaturák készülnek. Épületenként 40 lakással. (összesen 200 lakás)

Ennek a szériának folytatása, lezárása lenne az opponálandó tervben ábrázolt lakóterületi fejlesztés.

A telek hatalmas, az ismertetés említést tesz a megosztásáról, bár a beépítés, látvány szempontjából ez teljesen lényegtelen.

A terület városszerkezetileg kettős szerepben van:

- 1.) Budapest-Balaton kerékpárúton érkezőknek a város „kapuja”
- 2.) Biatorbágy központi területei felől viszont a város „széle-vége”, ahonnan erdei utak indulnak a hegyek közé a kirándulók részére

Tájolás-kilátás szempontjából is erős a kontraszt az észak-déli tengelyen:

- 1.) Déli lejtő a panoráma, a zöld irányába
- 2.) Az északi oldalon a vasút, mögötte az Ipari Park.

Milyen szándékai lehettek a várostervezőnek, aki ebben a szituációban egy kertvárosi övezet (Lke-15) mellé a lakóutca túloldalára településközponti övezetet (Vt-14) szabályozott?

Valószínűnek tartom, hogy több együttes szándék vezetett ide:

- 1.) Városiasodás igénye, lakóterületi fejlesztés
- 2.) Az északi oldalon meglévő Ipari Parktól és a vasútvonaltól való elzárkózás, a kertváros védelme

Megfelelő válaszokat kapunk-e a tervben ezekre az igényekre?

Nem lehet véletlen, hogy mindig a ilyen összetett, zűrös geográfiaú területek beépítése a legutolsó. Nem könnyű egy ilyen meredekségű, lejtésviszonyú területen építeni. De a mai ember nem ismer lehetetlent. A tervezett beépítés tipikus példája az ember mindenhatóságának demonstrálására, a természeti környezet adottságainak semmibevételére.

Lehetőség lenne a vasút zajvédelme érdekében egy északi irányból zártabb beépítés létrehozására. Az Ipari Park látványától való teljes elfordulásra. Kortárs építészeti megoldásokra számtalan példa található, ahol autópályák közelsége, vagy zárványként maradt ipari területek szomszédsága indokolja valamilyen ezektől a zavaró tényezőktől elforduló, saját belső világot létrehozó lakóegyüttesek tervezését.

Ezek a példamutató telepszerű építések alkalmasak közösségépítésre, közös zöldterületek saját „művelésű” fenntartható életmódra, a jövő generációjának példamutató viselkedésére.

Ezzel szemben a benyújtott tervdokumentáció szolgai módon ismételt (kvázi nyomdászerti), „birodalmi” stílusú, léptéktelen tömegek sorozata. Az egyik típusból 5 darab épül már, a másiból 6 darab készülne. Minden épület magán viseli mai korunk összes építészeti közhelyét. Bárhová nézünk nagyvárosainkban – de főleg Budapesten -, ezek a házak bárhol állhatnának. Telekszabatosak.

Brutális parkolószint, takarékos lépcsőházak, középfolysós alaprajzok, átszellőztelen lakások, mindenkinek jár egy kis erkély, a szerencsésebbeknek terepszintű kertkapcsolat. Mindegy, merre van Kelet vagy Nyugat. A lakások a középfolysós tengelyében meg vannak tükrözve. Ha a déli telek keskenysége úgy kívánja, a fejből le lehet „borotválni” és a legértékesebb pozícióban a legkisebb lakásokat kialakítani. Kijelöl-töröl, kijelöl-másol.

És hát a penthouse-ok. A kifejezés is értelmezhetetlen egy ilyen szintszámnál. Persze tudjuk körülbelül, hogy ez mit jelent a mai Magyarországon. Egyébként pont olyan ingatlanspekuláció, mint 35-40 évvel ezelőtt a többszintes manzárdtető. Ennek Érden voltak komoly hagyományai.

Az OTÉK alól felmentést kér, legfeljebb majd a kertben parkol. Tényleg? Hogyan? Sok támfalat is kell építeni – jelzi előre.

Mindenki autózni fog, ebből következően mindenki a garázsba jön haza. Esetleg gyerekek és a vendégek fogják használni a terepszintű megközelítést.

És a gyerekek remélhetőleg használni fogják a kerékpárutat. Talán felfedezik a környéket is, az erdőt. Nagy kár, hogy a vadregényes tájba sebként vágódott bele a műfüves futballpálya. Ijesztő lámpaoszlopai, borzalmas kerítése, konténeröltözői a környezetbe való integrálásának még a minimális szándékát sem mutatják.

Pont ilyen agresszív ennek a kb. 120 lakásos fejlesztésnek is minden mozzanata, napok óta próbálok valamit a terv mentségére találni, sajnos MENTHETETLEN!

Budapest, 2022.03.02.



G. Lenzér Ágnes

építész



BIATORBÁGY

Város Főépítésze

2051 Bátorbágy, 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/21/27/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
8/2022. számú állásfoglalása**

Tervtanács neve:	Bátorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Bátorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2022. március 03.
Terv tárgya:	Lakóépület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Nimród u.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 8602
Tervező:	Lengyel Judit
Kérelmező:	Lengyel Judit
Tervtanácsi tagok:	Lenzsér Ágnes, Keller Ferenc, Tarnóczy Tamás Attila, Nagy Gábor, Osgyányi Vilmos, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Lenzsér Ágnes

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett lakóépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a terveket **engedélyezésre és megvalósításra nem ajánlja az alábbiak miatt:**

A tervezett beépítéssel érintett telektömb az utcában már megvalósult épületeket figyelembe véve felveti a lazább beépítés és ennek következményeként a kisebb lakásszám, valamint a változatosabb tömeg- és homlokzatalakítás igényét.

A létesíteni kívánt lakásokhoz két darab gépjárműtároló kialakítása kívánatos, amelyekből lakásonként legalább egy darab épületen belüli létesüljön.

A tervtanács az épületek áttervezése során javasolja figyelembe venni az opponensi véleményben foglaltakat.

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Bátorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Bátorbágy 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 Bátorbágy 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 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.

Bátorbágy, 2022. március 24.
Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

