



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/21/15/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
2/2022. 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. február 10e
Terv tárgya:	Szolgáltató- és lakóépület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Szabadság út 78.
Helyrajzi szám:	HRSZ
Tervező:	Lengyel Judit
Kérelmező:	Lengyel Judit
Tervtanácsi tagok:	Major György DLA, Lárís Barnabás, Schenk Attila, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Major György DLA

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett, szolgáltató- és lakóépület vázlatterveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a terveket, jelenlegi formájában **engedélyezésre nem ajánlja az alábbiak miatt:**

A terv a telek sajátosságaihoz és a környezet adottságaihoz képest túlzott beépettséget tartalmaz. A tervezett épület tömeget városépítészeti szempontból „könnyíteni” kell és a megjelenését „visszafogottabb” módon kell tervezni, a tömegalakítás és homlokzatképzés tekintetében egyaránt. A tervezési koncepció meghatározására során az opponensi véleményben foglaltakat javasolja a tervtanács figyelembe venni.

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 rendeletalapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció **településképi szempontból nem felel meg az építészeti minőség, a szakmai igényesség követelményeinek.** A környezeti adottságok, a biztonságos közlekedés, valamint a tervezett főépülethez illeszkedő közterületi kapcsolat alaposabb megtervezése szükséges, amelyhez előzetes közútkezelő egyeztetés is szükséges.

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. február 11.
Rumi Imre,
a tervtanács elnöke





BEÉÍTÉSI ADATOK:

telek eredeti területe: 1173 m2
leszabályozott telek területe: 855 m2
beépített terület 416,07 m2 $416,07:1173 = 35\% < 50\%$
bruttó szintterület $416,07+394,68+298,68 = 1108,80$ m2
szintterületi mutató $(1108,80-5x30) : 1173 = 0,82 < 1,50$

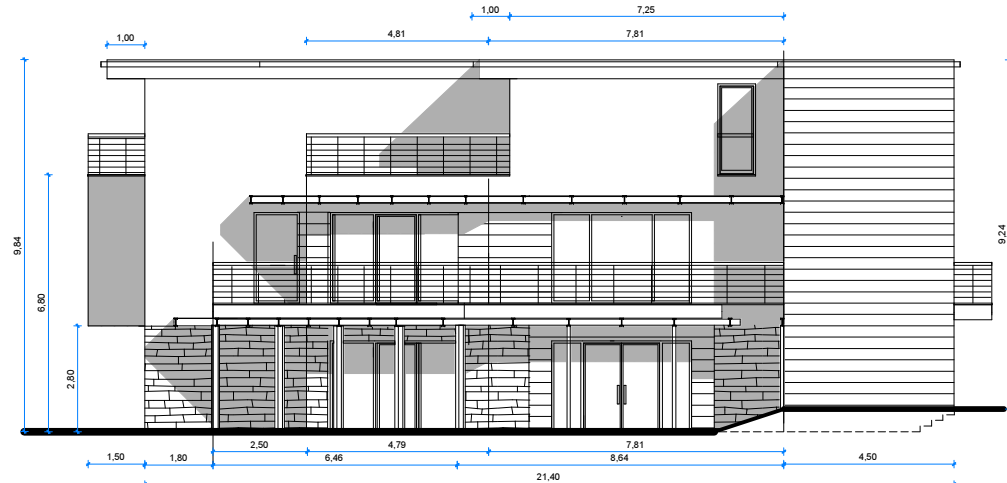
zöldfelület 141,76 m2 $16,6\% > 15\%$

épületmagasság: 7,64 m $< 8,00$ m

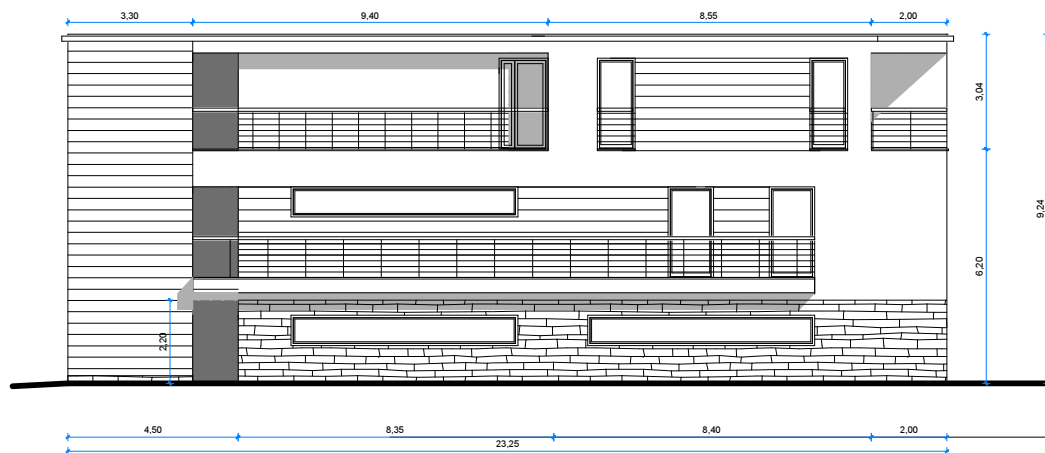
rajz:	HELYSZÍNRAJZ	rajzszám:	É0
építetők:	BIABAU PLUSZ Kft. 2051 Biatorbágy Szabadság út 39.	dátum:	2022.02.
munka:	Lakó- és szolgáltató épület 2051 Biatorbágy, Szabadság út 78. hrsz:1473/2	lépték:	m=1:200
tervező:	F.Lengyel Judit É13-0677 2030 Erd, Szénégető utca 3. T: +36/30 2425039 email: f.engyeljudit@gmail.com	tervfajta:	m=1:500 vázlat



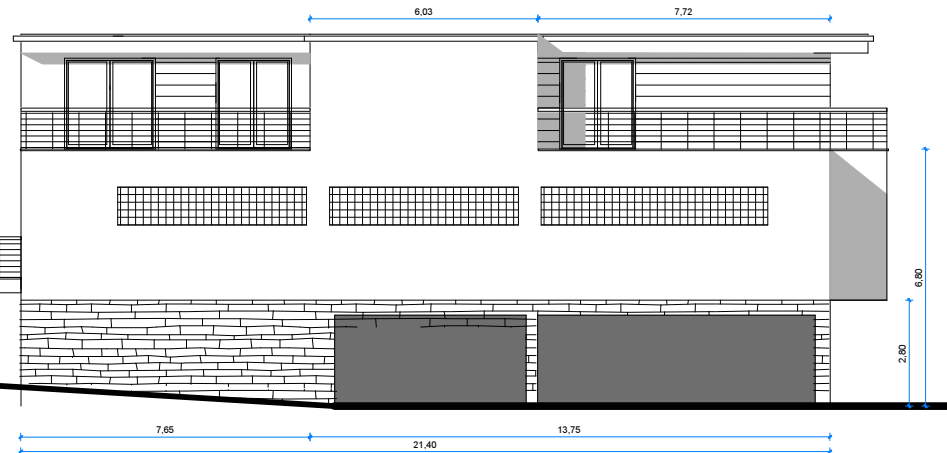
Nyugati homlokzat



Déli homlokzat



Keleti homlokzat



Északi homlokzat

rajz:	HOMLOKZATOK	rajzszám:	É4
építtető:	BIABAU PLUSZ Kft. 2051 Biatorbágy Szabadság út 39.	dátum:	2022.02.
munka:	Lakó- és szolgáltató épület 2051 Biatorbágy, Szabadság út 78. hrsz:1473/2	lépték:	m=1:200
tervező:	F.Lengyel Judit É13-0677 2030 Erd. Szénégető utca 3. T: +36/30 2425039 email: f.engyeljudit@gmail.com	tervfajta:	vázlatterv



rajz:	LÁTVÁNYTERV	rajzszám:	É5
építetők:	BIABAU PLUSZ Kft. 2051 Biatorbágy Szabadság út 39.	dátum:	2022.02.
munka:	Lakó- és szolgáltató épület 2051 Biatorbágy, Szabadság út 78. hrsz:1473/2	lépték:	m=1:200
tervező:	F.Lengyel Judit É13-0677 2030 Érd, Szénegető utca 3. T: +36/30 2425039 email: f.engyeljudit@gmail.com	tervfajta:	vázlaterv

Opponencia
lakó és szolgáltató épület
tervtanácsai tervéhez
Biatorbágy Szabadság út 78. hrsz.: 1473/2

építész tervező: F. Lengyel Judit É 13-0677

A telek Vt 5 övezetbe tartozik.

A helyszín:

A város egyik fő tengelyének saroktelke, amely jövőképében a városiasodás két elemének karambolja lesz. Az egyik a beépítés intenzitásának növekedése, a másik a közlekedési csomópont komfortosítása. A már kialakult állapot és az üzleti szemléletű építési szándék garantálja, hogy a jövőben nem tud harmonikus térfal létrejönni, Viszont az értékrendek pontosan leképeződnek majd tovább növelve a településképp dekomponáltságát.

A telepítést és az alaprajzi kialakítást

A tervezett ház programja túlzó, különös tekintettel a parkolási követelmények korrekt közlekedés technikai szempontból szinte kielégíthetlenségét tekintve. /gyanús, hogy a Szabadság út felőli 4 parkoló a körforgalomból feltárható lenne. /szerintem nem igaz a tervező azon állítása, hogy a parkolást nem lehetne pinceszinten megoldani, vagy a többi parkoló hely sem közelíthető meg/ Az alaprajzi vázlatokban nehezen hihető helyiségek találhatók, amelyek kétségesse teszik a mellékelt parkolási mérleget. /pl. 35 m² fogyasztó terű étterem 93, 22 m²-es emeleti raktára, amelyhez kb. 70 m²-es konyha tartozik a földszinten/

A zöldfelület számításban is vannak csúsztatások, mivel két 10 m²-nél kisebb felület is benne van az összesített 141,87 m²-ben – ezen részben lehetne segíteni az éttermi bejárat áthelyezésével. Ellentmondás van a kiindulási adatokban idézett övezeti előírás 20%-a és a számított 15%- között.

Építészeti karakter

Az építészeti karakter pontosan leköveti a program és a telek konfliktusát, az amúgy reális nézőpontú, valós környezetbe illesztett látványterv riasztóbb, mint az ortogonális homlokzati rajzokból kibontakozó kép. A színvilág és anyagváltások mindenképpen túlzóak, harsányak, és a szemközti bank épület visszafogott tónusaival szemben csak a vizuális zűrzavart erősítik. Kérdéses számomra, hogy a még meglévő hagyományos földszintes magastetős lakóépületek, és a részben magastetős egyemeletes banképület mellett legjobb választás-e egy f+2 szintes lapostetős épület, amelyet csak erős jóindulattal lehet belepaszírozni a 8 m-es épületmagasságba. /éttermi konyhát elég nehéz 3 m alatti belmagassággal tervezni engedélyezési tervszinten.

Akadálymentesség:

A vázlatokból nem bontható ki, hogy mennyiben teljesülne, jó indulattal a főlépcső orsóterébe beeláthatjuk az ehhez szükséges liftet.

Összességében a bemutatott vázlatot jelen formájában nem tartom az adott helyen településképpileg elfogadható koncepciónak. Érdemes lenne megvizsgálni, a pinceszinti parkolás megoldhatóságát, akár azon az áron is, hogy az oldalhatáros beépítést a Szabadság úti oldalra lehessen értelmezni. A lapos tető helyett szabadabb tömegformával kísérletezni, illetve a két rendeltést – lakások és szolgáltató más-hogy kettéválasztani, egy-egy épületszárnnyba.

Major György DLA
okl. építészmérnök

Érdliget, 2021 február 10.