

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	LK-2
BÉEPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
BÉEPÍTÉS	MAX 35 %
SZINTTERÜLETI MUTATÓ	MAX 0,30
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ	MIN 0,30
ÉPÜLET MAGASSÁG	5,00M
OLDALKERT TELEKSZÉLESSÉG MIATT	0,50 M

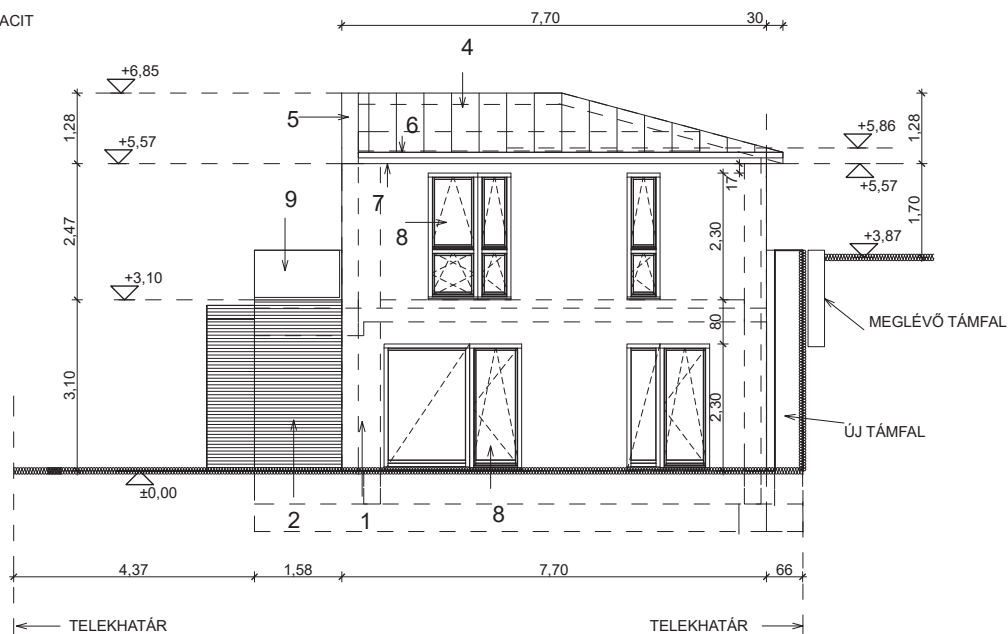
TELEK TERÜLETE	422 M ²
BÉEPÍTÉS	35 %
SZINTTERÜLETI MUTATÓ	0,60
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ	0,34
ÉPÜLETMAGASSÁG	4,59 M

ÉPÍTŐTŐ: BÁN VIKTOR BUDAÓRS SZABADSÁG ÚT 362.	KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET BIATORBÁGY ARANY JÁNOS U.33. HRSZ 410/2 2024. 03.	TERVEZŐ: SASVÁRY ANDREA OKL. ÉPÍTÉSZM. BUDAÓRS, KISFALUDY U. 11./1. É- 1-13-0123
EGYSZERŰ BEJELENTÉSI TERV	HELYSZÍNRAJZ 1:200	E-0

DSZER
DSZER

FEHÉR
ANTRACIT
TRAVERTIN
PREFA ANTRACIT
PREFA ANTRACIT
ANTRACIT
FEHÉR
S. ANTRACIT
ÜVEG

LÁSZÁRÓ

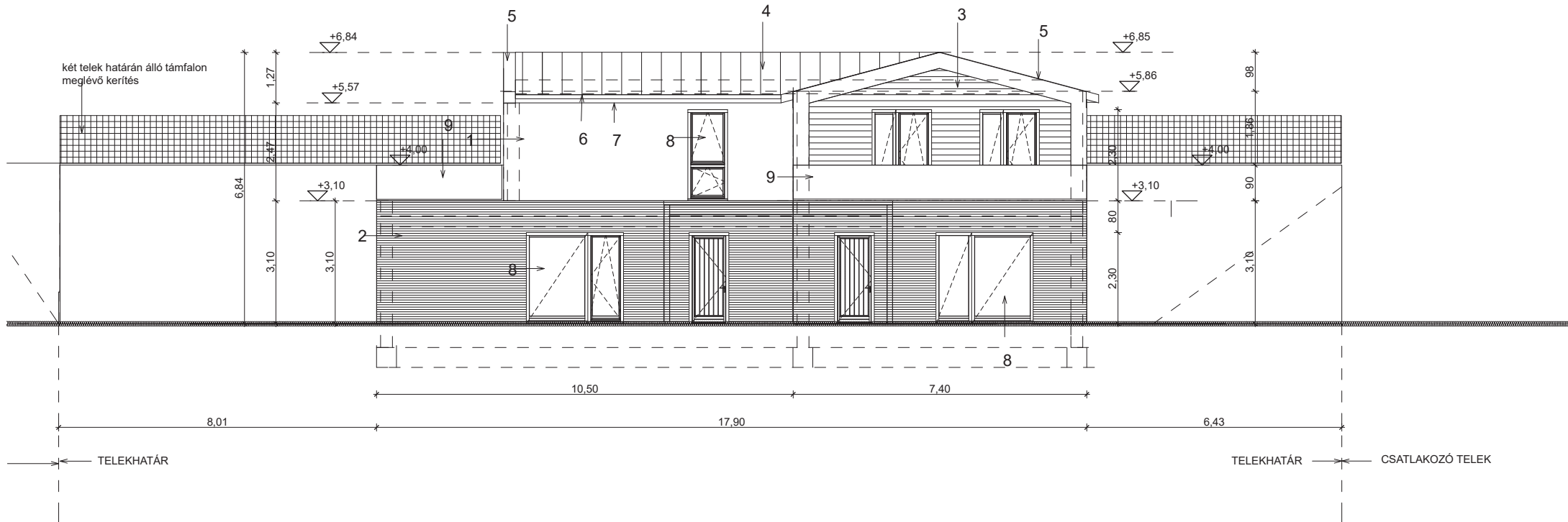


1:100

ÉPÍTETŐ: BÁN VIKTOR BUDAÓRS SZABADSÁG ÚT 362.	KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET BIATORBÁGY ARANY JÁNOS U.33. HRSZ 410/2 2024. 03.	TERVEZŐ: SASVÁRY ANDREA OKL. ÉPÍTÉSZM. BUDAÓRS, KISFALUDY U. 11./1. É-1-13-0123
EGYSZERŰ BEJELENTÉSI TERV	DÉL-KELETI HOMLOKZAT 1:100	E-5

1. HŐSZIGETELŐ VAKOLATRENDSZER
2. HŐSZIGETELŐ VAKOLATRENDSZER
3. KŐ BURKOLAT
4. FEMLEMEZ FEDÉS
5. OROMFAL LEFEDÉS
6. ESŐCSATORNA
7. VAKOLT ERESZALJA
8. HŐSZIGETELT MŰANYAG NYÍLÁSZÁRÓ
9. KORLÁT

1. FEHÉR ANTRACIT TRAVERTIN
2. PREFEA ANTRACIT
3. PREFEA ANTRACIT
4. ANTRACIT
5. FEHÉR S. ANTRACIT
6. ÜVEG

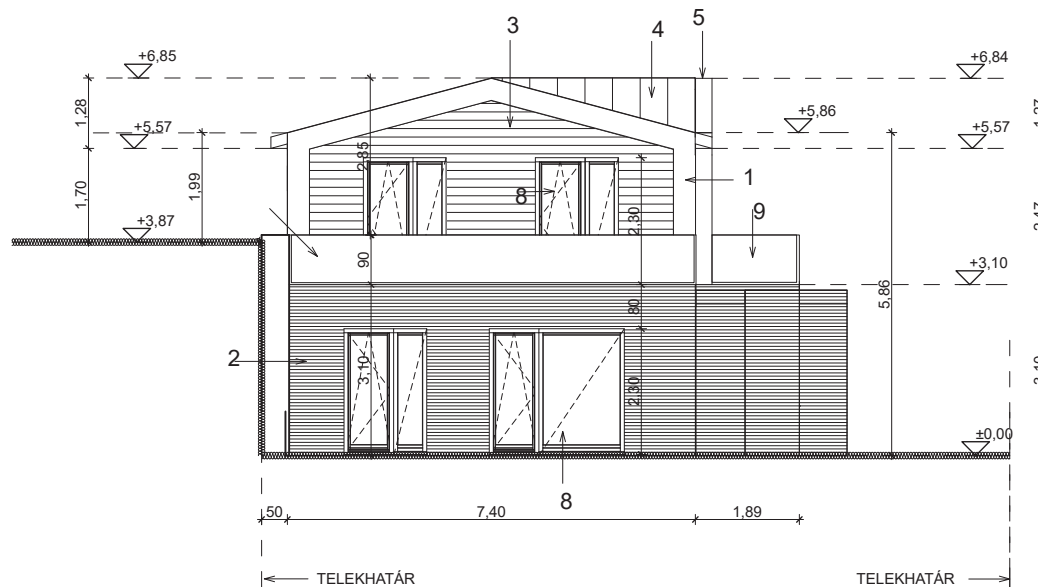


DNY

ÉPÍTETŐ: BÁN VIKTOR BUDAÓRS SZABADSÁG ÚT 362.	KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET BIATORBÁGY ARANY JÁNOS U.33. HRSZ 410/2 2024. 03.	TERVEZŐ: SASVÁRY ANDREA OKL. ÉPÍTÉSZ BUDAÓRS, KISFALUDY U. 11./1. É-1-13-0123
EGYSZERŰ BEJELENTÉSI TERV	DÉL-NYUGATI HOMLOKZAT 1:100	E-6

1. HŐSZIGETELŐ VAKOLATRENDSZER
2. HŐSZIGETELŐ VAKOLATRENDSZER
3. KŐ BURKOLAT
4. FEMLÉMEZ FEDÉS
5. OROMFAL LEFEDÉS
6. ESŐCSATORNA
7. VAKOLT ERESZALJA
8. HŐSZIGETELT MŰANYAG NYÍLÁSZÁRÓ KORLÁT
- 9.

- FEHÉR
- ANTRACIT
- TRAVERTIN
- PREFA ANTRACIT
- PREFA ANTRACIT
- ANTRACIT
- FEHÉR
- S. ANTRACIT
- ÜVEG

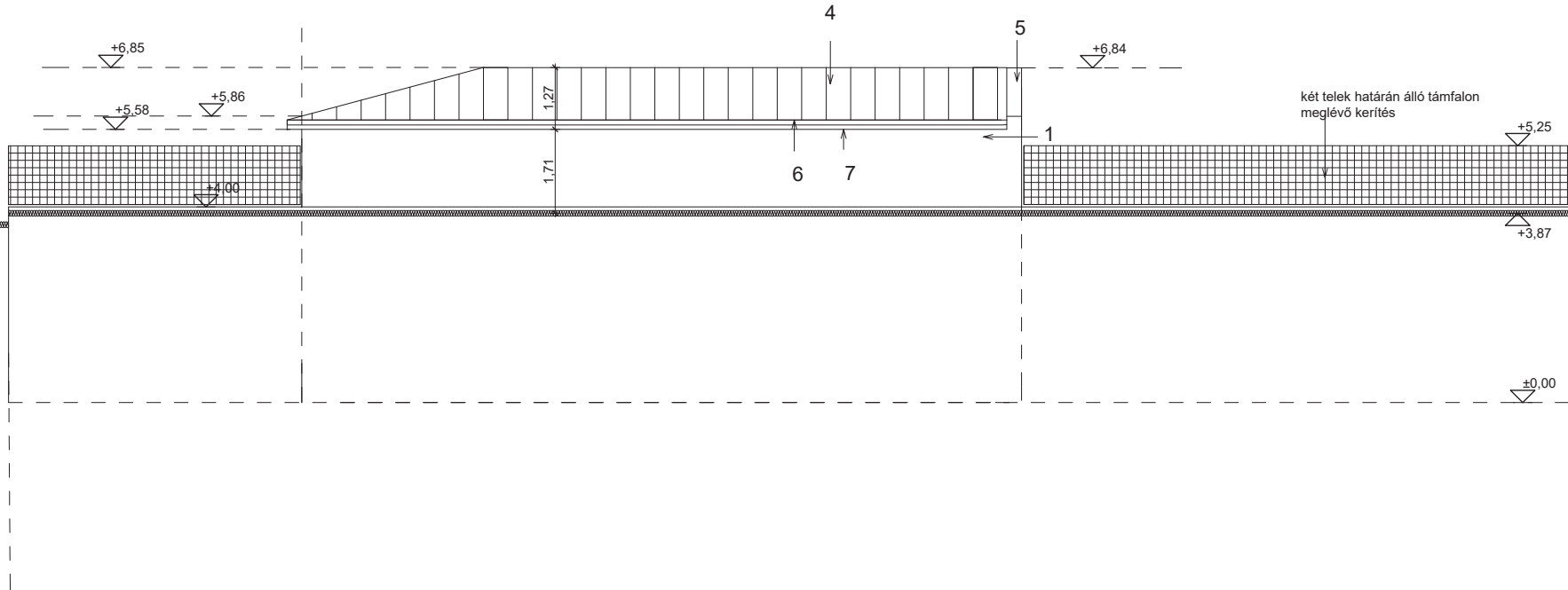


ÉNY

1:100

ÉPÍTETŐ: BÁN VIKTOR BUDAÓRS SZABADSÁG ÚT 362.	KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET BIATORBÁGY ARANY JÁNOS U.33. HRSZ 410/2 2024. 03.	TERVEZŐ: SASVÁRY ANDREA OKL. ÉPÍTÉSZM. BUDAÓRS, KISFALUDY U. 11./1. É-1-13-0123
EGYSZERŰ BEJELENTÉSI TERV	ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT 1:100	E-8

- | | | |
|----|--------------------------------|----------------|
| 1. | HŐSZIGETELŐ VAKOLATRENDSZER | FEHÉR |
| 2. | HŐSZIGETELŐ VAKOLATRENDSZER | ANTRACIT |
| 3. | KŐ BURKOLAT | TRAVERTIN |
| 4. | FEMLEMEZ FEDÉS | PREFA ANTRACIT |
| 5. | OROMFAL LEFEDÉS | PREFA ANTRACIT |
| 6. | ESŐCSATORNA | ANTRACIT |
| 7. | VAKOLT ERESZALJA | FEHÉR |
| 8. | HŐSZIGETELT MŰANYAG NYÍLÁSZÁRÓ | S. ANTRACIT |
| 9. | KORLÁT | ÜVEG |



ÉPÍTETŐ: BÁN VIKTOR BUDAÓRS SZABADSÁG ÚT 362.	KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET BIATORBÁGY ARANY JÁNOS U.33. HRSZ 410/2 2024. 03.	TERVEZŐ: SASVÁRY ANDREA OKL. ÉPÍTÉSZM. BUDAÓRS, KISFALUDY U. 11./1. É-1-13-0123
EGYSZERŰ BEJELENTÉSI TERV	ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT 1:100	E-7



ÉPÍTETŐ:
BÁN VIKTOR
BUDAÓRS SZABADSÁG ÚT 362.

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET
BIATORBÁGY ARANY JÁNOS U.33. HRSZ 410/2
2024. 03.

TERVEZŐ:
SASVÁRY ANDREA OKL. ÉPÍTÉSZM.
BUDAÓRS, KISFALUDY U. 11./1.
É-1-13-0123

**EGYSZERŰ BEJELENTÉSI
TERV**

**JELENLÉGI ÁLLAPOT UTCAKÉP
1:100**

E-9



ÉPÍTETŐ:
BÁN VIKTOR
BUDAÓRS SZABADSÁG ÚT 362.

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET
BIATORBÁGY ARANY JÁNOS U.33. HRSZ 410/2
2024. 03.

TERVEZŐ:
SASVÁRY ANDREA OKL. ÉPÍTÉSZM.
BUDAÓRS, KISFALUDY U. 11./1.
É-1-13-0123

**EGYSZERŰ BEJELENTÉSI
TERV**

**LÁTVÁNYTERV
1:100**

E- 10

Opponencia

Biatorbágy, Arany János u. 33. hrsz.: 410/2

2 lakásos lakóház tervtanácsi dokumentációjához

tervező: Sasváry Andrea É 13 0123

Észrevételek a kézhez kapott dokumentációhoz. Amit hiányolok:

- a helyszín alapos bemutatása, a telek Biatorbágy biai történeti településének a keleti határához köthető, a református temető alatti már a 19. század végén jelentősen beépült településszövetének máig felismerhető része, a telken, illetve elődjén 1884-ben ház állt, a 2022-es Google utcaképen lehet, hogy még ennek maradványa látszik,
- ugyanígy hiányzik a jelen állapot dokumentálása, a pontos terepviszonyok, növényzet rögzítése, /a stáblistában szerepel a geodéta neve/ ez a délkeleti szomszédos telekkel való téri viszonyról jelenleg nem értelmezhető a terveken,
- a viszonylag szűkszavú írásos dokumentációból számomra hiányzik a tervezési program, és a főépületen kívüli parkolás indoklása. /az utcafronti lakásnak szinte használhatatlan kertrész jut/
- a leírásban, és vázlatosan a tervlapokon szerepel az északkeleti telekhatáron tervezendő új és meglévő támfal, de statikus tervező nincs nevesítve.
- utcakép.

A közölt paraméterek megfelelhetnek az LK-2-es övezeti előírásoknak, nem ellenőriztem.

A tervezett beépítés az építési helyen belül van, kihasználva a telek geometriáját.

A kétszintes ház tömegalakítása elfogadható. Az alsó szint zömök L alakú, antracit vakolatú tömbje felett egy, az L hosszabb szárára visszahúzott fehér hasábszerű felső tömbjét az L rövidebb szárának megfelelően átforduló kishajlású nyeregtetővel fedett antracit színű fémlemez héjalás zárja. Az így kialakuló tetőteraszok jók, az üveggörbítők számomra nem túl kedvesek.

A képlet ott nem igaz, hogy a délkeleti udvari homlokzatra valamiért a földszinti színezés már nem fordul át.

Az számomra nehezen érthető, hogy a nyeregtetők oromfalán miért jelenik meg hirtelen kőburkolat

A terv racionális gazdaságosságát – 30-as falak hőszigetelve, vakolva, műanyag ablakok, a metszetből és a 7-es rétegrendből sejtethető fa gerendás zárófödém – értem, de viszonylag kis anyagi ráfordítással a fenti képlet jobb építészeti eredményt adna, ha az alsó szint kiemelésé összefonódna a telekhatás támfalainak az anyagával, és támfalak magasságával váltana.

A homlokzati nyílásrend megfelel az alaprajzi kialakításnak, de a húzottkarú lépcsők az alaprajzok időráfordításának minimumra való törekvését sugallják számomra.

Sajnos a látványtervek mutatják a szomszédos meglévő beépítést. Így csak az egyre atomizáltabb településkép további elemének egy újabb fekete-fehér, akár elfogadható darabját látjuk.

Összegzés:

A bemutatott építészeti koncepciót kisebb finomításokkal, és a szükséges dokumentumok pótlásával településképi szempontból elfogadásra javaslom, a módosítások főépítészeti konzultációjának jóváhagyásával. Településképi szempontból kiegészítendő a dokumentáció a jelen állapotot magassági adatokkal ellátott helyszínrajz, a szomszédos telkek beépítését bemutató utcakép. /a Dobó köz alsó saroktelkéig/. A jelenlegi közhelyesnek tekinthető fekete-fehér színvilágot meghaladó alternatívával.

Érdliget, 2024. május 9.

Major György 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: F/123/6/2024.

Ügyintéző: dr. Barnáné Karosi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Varoshelyi építészeti - muszaki Tervtanacsa 2./2024. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-muszaki Tervtanacsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2024. 05.09..
Terv tárgya:	Biatorbágy 2 lakásos családi lakóház
Tervezett építés helye:	Biatorbágy Arany János utca 33. sz. 410/2. hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 410/2. hrsz
Tervező:	Sasváry Andrea
Kérelmező:	Sasváry Andrea
Tervtanácsi tagok:	Laris Barnabás, Major György DLA, Tarnoczky Tamás Attila, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Major György DLA (építészet)

Tervtanácsi vélemény:

A Tervtanács a tárgyi, új 2 lakásos lakóépület bemutatott terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és az alább tervtanácsi állásfoglalást hozza:

A tervtanács a benyújtott terveket az opponensi véleményben leírtak figyelembe velve, a tárgyi tervek alapján az épület megvalósítását **nem támogatja**. A benyújtott tervdokumentacio hiányos (környezeti vizsgálatot, utcaképet a meglévő környező épületekkel nem tartalmaz), több ponton nem felel meg a helyi HÉSZ és a városi TKR eloirasainak. A beépítésre tervezett telek a hatályos helyi rendeletek szerint „helyi értékvédelmi teruleten” fekszik, így a településképi előirások betartása kiemelten fontos. Gépkocsik elhelyezésének HÉSZ szerinti kialakítása lenne szükséges. Nem fogadható el a 15 fokos tető hajlásszög alkalmazása. A támfal méretei, megjelenítése, épülettel való kapcsolata kérdéses, amelynek részletesebb bemutatása szükséges.

A Tervtanács új tervezési koncepcio megalkotását, a helyi ertekvedett terulethez alkalmazkodó tervezői reakcioat tart szükségesnek. A terulelet kozteruleleti kerítése, novenyzete, terburkolata, annak megjelenési struktúrája, valamint ennek kozteruleleti kapcsolatának városképbe illeszkedő kialakítása is keruljon megtervezésre.

Szakmai indokolás:

A településrendezési és építészeti-muszaki tervtanácsokról szolo 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szolo 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet (BTKR) alapján a benyújtott építészeti-muszaki dokumentacio településképi szempontból olyan építészeti javaslatot fogalmaz meg, mely jelen állapotában nem támogatható. A helyi településképi eloirasokat nem tartja be, amely a terulelet védett jellegére tekintettel kiemelt fontosságú lenne. Az opponensi és tervtanácsi vélemény figyelembevételével az épület terveinek újra gondolása javasolt.

A továbbtervezés során a zöldfelületek fejlesztésével a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó városépítészeti értéket magában hordozó alkotás megvalósítása kell törekedni. A tervezendo épület környezetét kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

Biatorbágy, 2024.05.13.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

