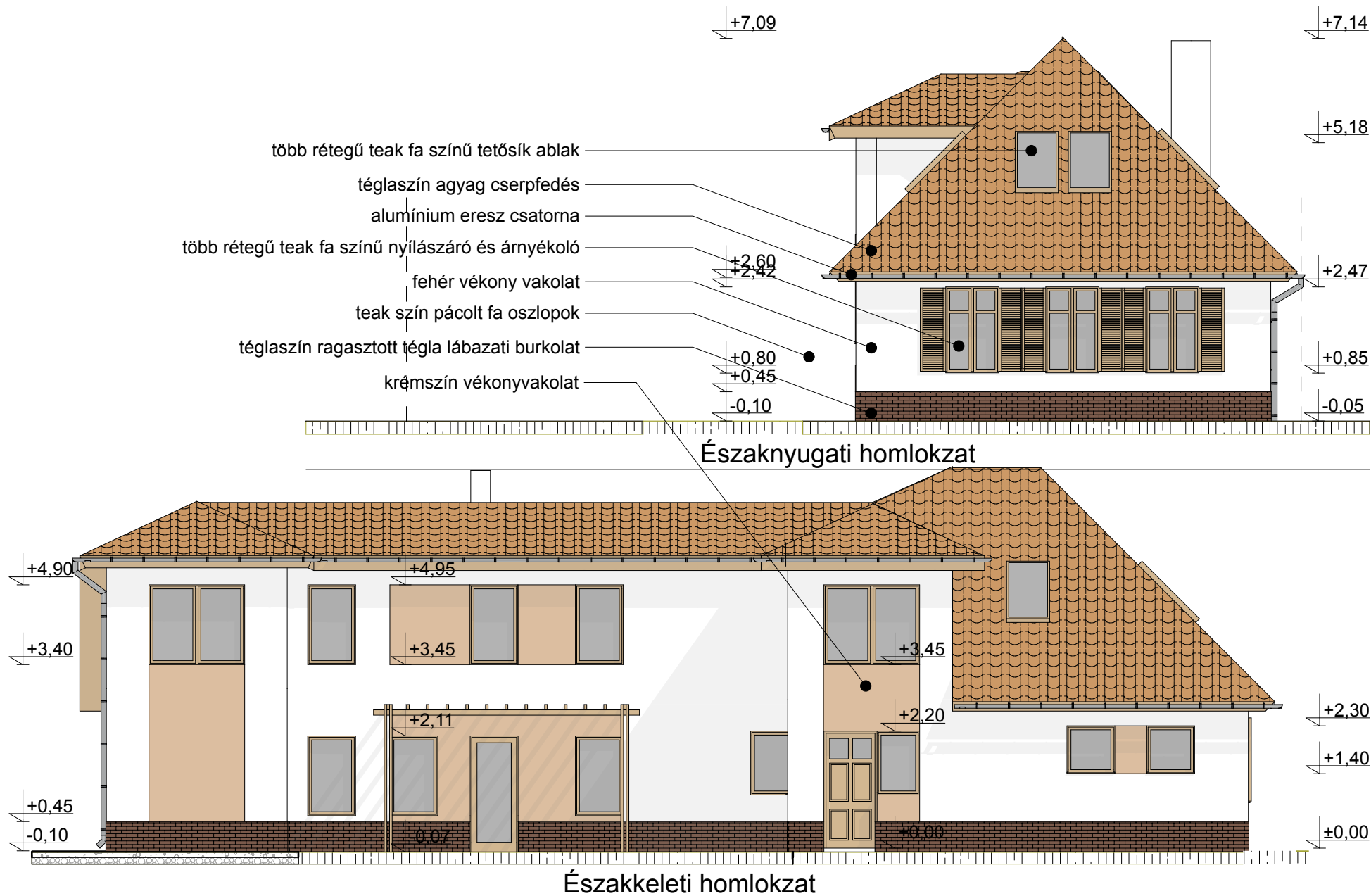




Máté Zsuzsanna

E01 6231

Csepregi András

1164 Budapest Baross utca 135.

2051 Biatorbágy Ferenc utca 24.

Lakóépület tetőtér beépítésének egyszerűsített bejelentési terve

Tulajdonos

Homlokzatok

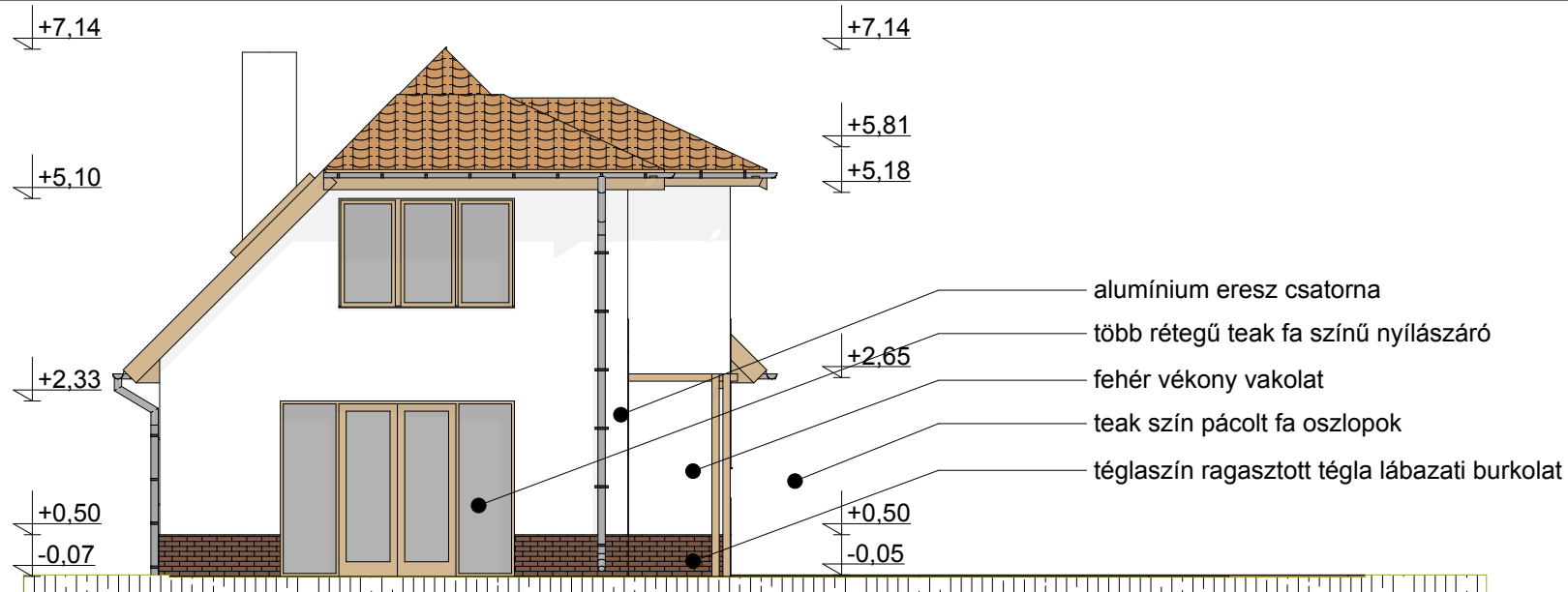
2051 Biatorbágy Ferenc utca 24.

2022.03.01.

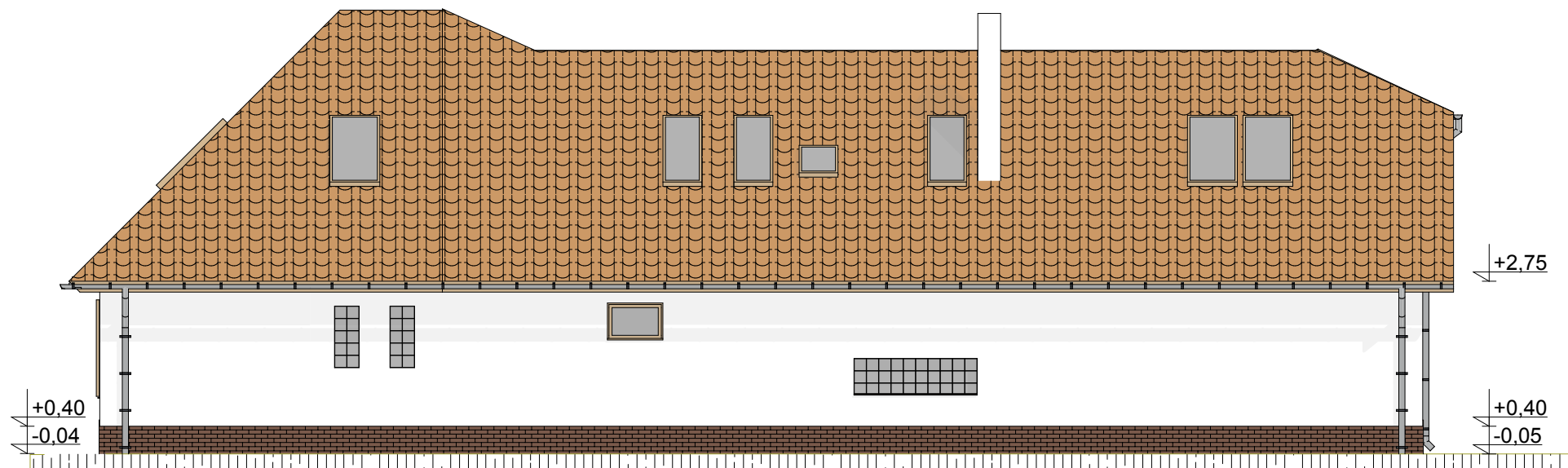
1:100

Hrsz:1652/2

E9



Délkeleti homlokzat



Délnyugati homlokzat

Máté Zsuzsanna

E01 6231

Csepregi András

1164 Budapest Baross utca 135.

2051 Biatorbágy Ferenc utca 24.

Lakóépület tetőtér beépítésének egyszerűsített bejelentési terve

Tulajdonos

Homlokzatok

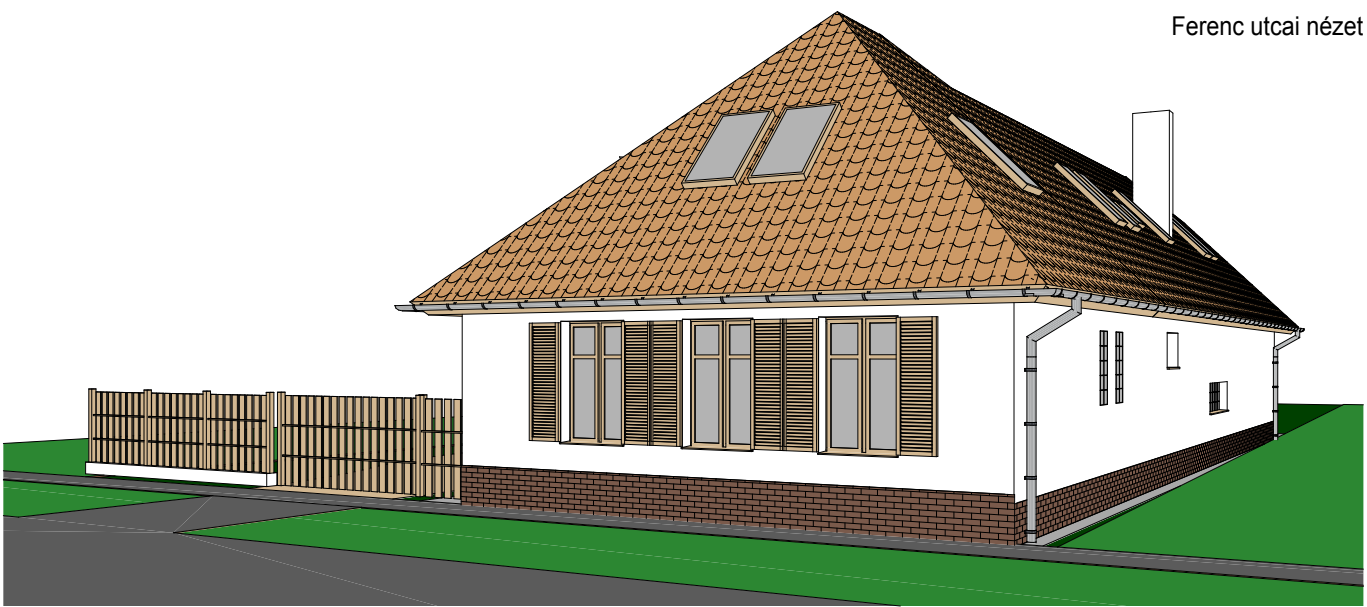
2051 Biatorbágy Ferenc utca 24.

2022.03.01.

1:100

Hrsz:1652/2

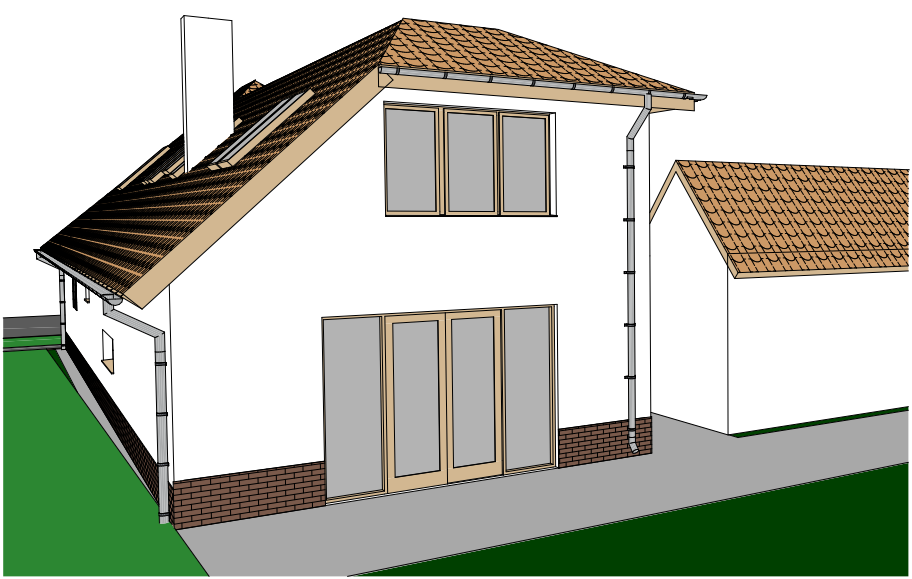
E10



Ferenc utcai nézet

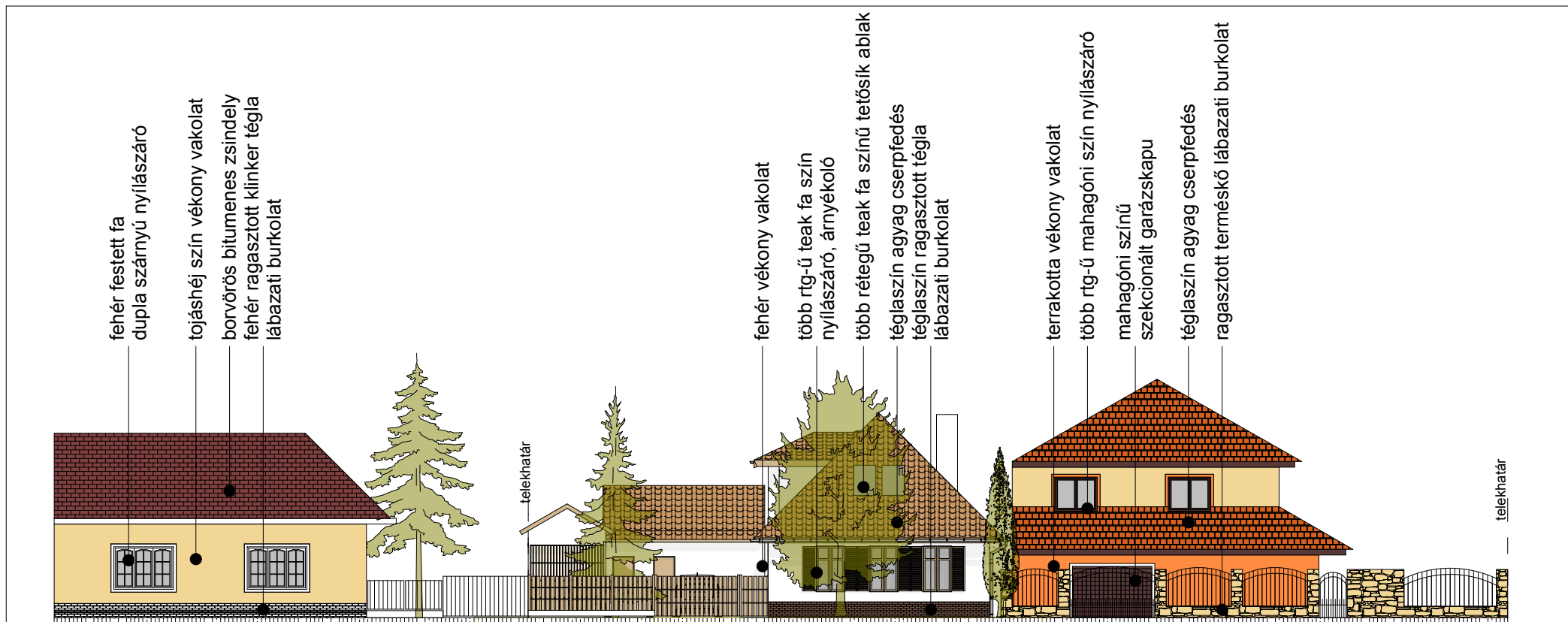


első kerti nézet



hátsó kerti nézet

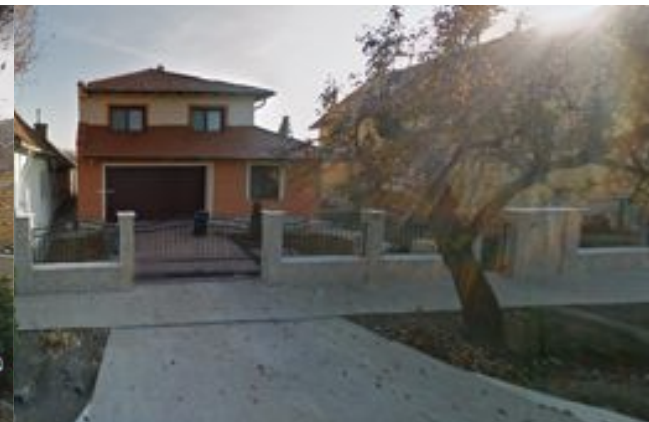
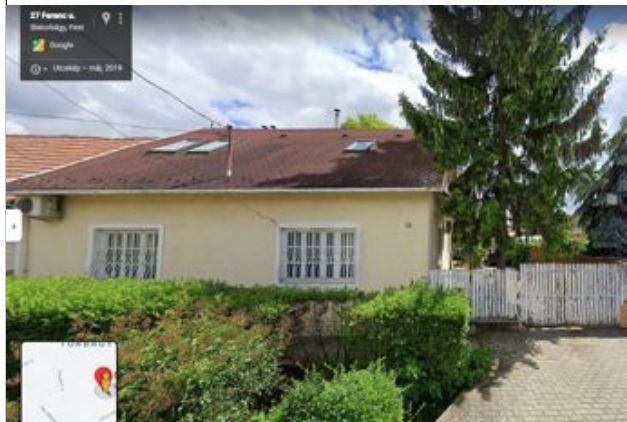




Ferenc utca 22. - Hrsz 1652/1

Ferenc utca 24. - Hrsz 1652/2

Ferenc utca 26. - Hrsz 1653/1



Máté Zsuzsanna		Lakóépület tetőtér beépítésének egyszerűsített bejelentési terve		2022.03.01.	E12
E01 6231	1164 Budapest Baross utca 135.	Utcakép		1:200, 1:786,544, 1:574,7	
Csepregi András	2051 Biatorbágy Ferenc utca 24.	Tulajdonos	2051 Biatorbágy Ferenc utca 24.	Hrsz:1652/2	

Opponensi vélemény

megnevezés: Lakóépület tetőtér beépítésének egyszerű bejelentése

építtető: Csepregi András., 2051 Biatorbágy Ferenc utca 24.

felelős tervező: Máté Zsuzsanna, (E01 6231)1164 Budapest Baross utca 135. (kamrai

bejegyzett cím: 1164 Budapest, Tóköz utca 58.)

Helyszín:

A tervezési helyszín Biatorbágy már beépült a központtól északi irányba eső Torbágy városrész kertvárosi lakó övezetében található. A telek szomszédságai kialakult beépítésűek.

Övezeti előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Lke-1	O	700	14	30	60	50	0,70	6,0

A terv a helyi építési szabályozás előírásainak megfelel.

Telepítés:

A tetőtér beépítés a jelenleg meglévő épület telepítésén nem változtat.

Tömegalakítás, anyaghasználat:

Az épület tömegalakítása, anyaghasználat az utcakép szempontjából megfelelő

Egyéb:

A terv az OTÉK 37. § 1 pontjával ellentétes, miszerint épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt - a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével - létesíteni nem szabad. A tervező 6 db tetőablakot tervezett be ezen előírás ellenére. Továbbá a fürdő helyiségbe tervezett 90/60 as ablak is nagyobb, mint ugyanezen jogszabály 37§ 4. pontjában részletezett 0,4 m² ablakméret.

Továbbá a telken lévő melléképület az OTÉK 34.§ b pontjával (oldalhatáron álló beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára között beépítetlen telekrész legyen), 35§ 2c pontjával (oldalkert legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.) ellentétes.

Valamint OTSZ 4§ 174 tűztávolság fogalomkörben a szomszédos épülettel való elkülönülő tűzszakasz kialakításának módja a tervdokumentációból hiányzik.

A tervet a jogszabályi megfeleltetést követően ajánlom elfogadásra.

Budapest, 2022. 04. 03.

Láris Barnabás



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/21/40/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Biatorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
15/2022. 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:	2022. április 05.
Terv tárgya:	Lakóépület
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Ferenc u.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 1652/2
Tervező:	Máté Zsuzsa
Kérelmező:	Máté Zsuzsa
Tervtanácsi tagok:	Nagy Iván DLA, Arnóth Ádám, Láris Barnabás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Láris Barnabás

Tervtanácsi állásfoglalás:

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

A meglévő épület tetőtér beépítése során meg kell felelni, - és igazolni kell -, az OTÉK 37. § 1. pontjának, és 4. pontjának történő megfelelést. Az ingatlan jelenlegi beépítettsége nem felel meg az OTÉK 34. § b) és 35. § 2)c) pontjának, így ezek építési ideje vizsgálendő. Igazolni szükséges az OTSZ 4.§ 174 -ben foglaltak teljesülését.

Településképi szempontból a meglévő, és nem átépítendő épületek következtében „zavaros tömeg” keletkezik, ennek újbóli megfogalmazása javasolt. A bemutatott színtervek közül a 2-es számú, „világosabb” változat a támogatott.

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Biatorbágy 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 Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció **településképi szempontból részben megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség követelményeinek.**

A tovább tervezés 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.

Biatorbágy, 2022. április 05.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

