

Vakolati struktúra karakter



Belső anyaghasználatok karaktere



Nyílászáró geometria karakterek



Beton felületi struktúrák

Felület és anyagkarakter koncepció

Anyaghasználatában az egyszerűség és praktikum jellemzi az épület felületeit! A teljes épület homlokzati felületeivel megpróbál egy nagyon egyszerű, letisztult színvilágot megvalósítani, ahol az épület különböző szintjeit minimális tónus és struktúra váltás bontja meg! A legkarakteresebb anyaghasználat a legfelső szint oldalhatáros tömegén alkalmazott mikro-színusz lemezburkolat! Az épület többi homlokzati felülete vakolt! A teraszok, utak, járdák és tereplépcsők előregyártott beton elemek, melyek a homlokzatokhoz hasonló de attól még világosabb tónusban valósulnának meg! A nyílászárók geometriája, épület homlokzatához viszonyított síkja, illetve anyaghasználatuk leggyakrabban a belső térből és a térben betöltött – nyílászáró funkciójukat kiegészítő – szerepüknek megfelelően hol faanyaghasználat, hol a homlokzattal azonos színű alumínium anyaghasználatkal jelennek meg! Ez a fajta játékoság – a funkcionalitáson túl – hivatott feloldani az épület generálisan szikár mérnöki szerkesztettségű kubatúráját!

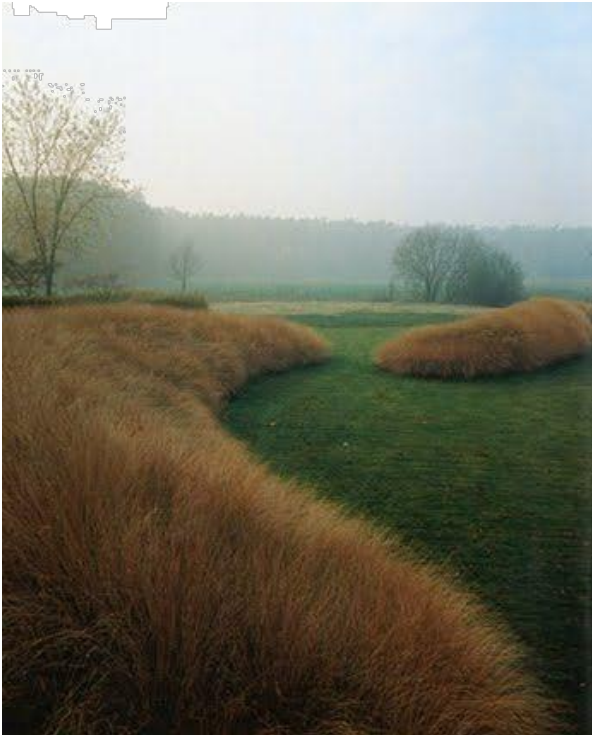
Burkolt bejárati frontok és a kert karakterei



Utcafronti kert



Burkolt felületek és zöldfelületek lehetséges "átmenete"



Épület közvetlen környezetében kialakuló kert

Tájépítészeti koncepció

Ahogy korábban már említettük, lehetőségeinkhez mérten minél kevesebb fát szeretnénk kivágni a meglévőkből! A meglévő fákkal tarkított kertet tovább építenénk egy nagyon intenzív - lehetőleg nem geometrikusan szerkesztett a mai trendekbe illeszkedő "golfpálya" - karakterrel, mely leginkább az angol kertek nőtt stílusát idézi! Lehetőségként tekintünk a mára kialakult kertkarakterre, de szeretnénk visszatérni a még korábban itt fellelhető érintetlen tájkarakterhez. Ezért a meglévő ligethez hasonló, de nem fenyő ligetét tervezünk az utca frontjára, ahol a szabályozott előkert zóna valóban egy intenzív fás - a völgy felső részeinek karakterisztikáját mutató - felület tud kialakulni! A két ligetet alacsonyabb, de változatos vertikális felületet adó cserjés, füves, hangás rétként pozícionálnák! Ez a hangás rét futna fel a domboldalon és folyamatosan keveredne el a meglévő fás táji karakterrel. A kertet - illetve az azt meghatározó és uraló növények vonatkozásában - elsősorban honos és őshonos növényekkel telepített többszintes felületként képzeljük el!

A fenyő liget, illetve a keleti szomszéd



Utcai kerítés és a fenyő liget távlati képe



Művelés alá vont tereplépcsősen kialakított kert

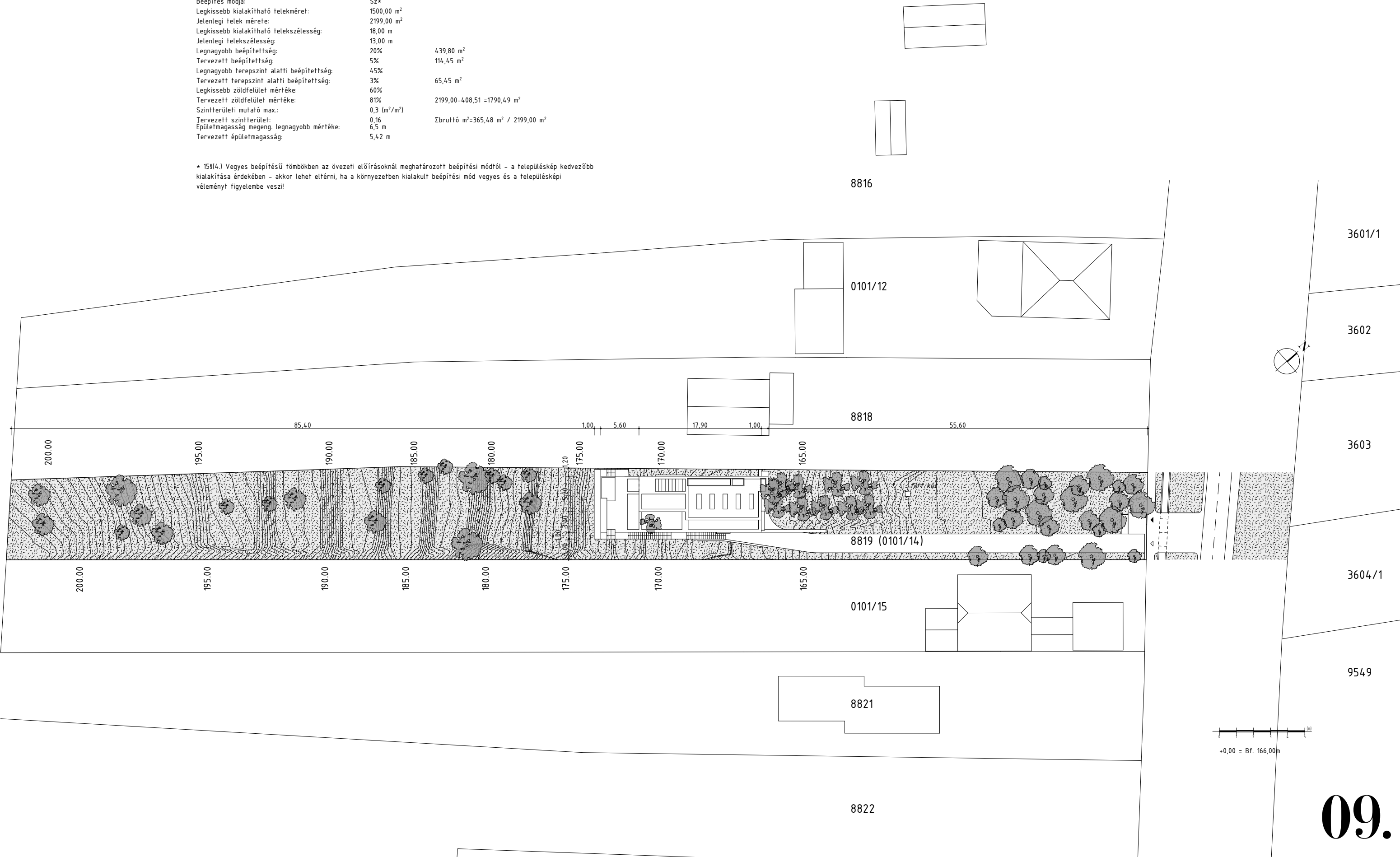


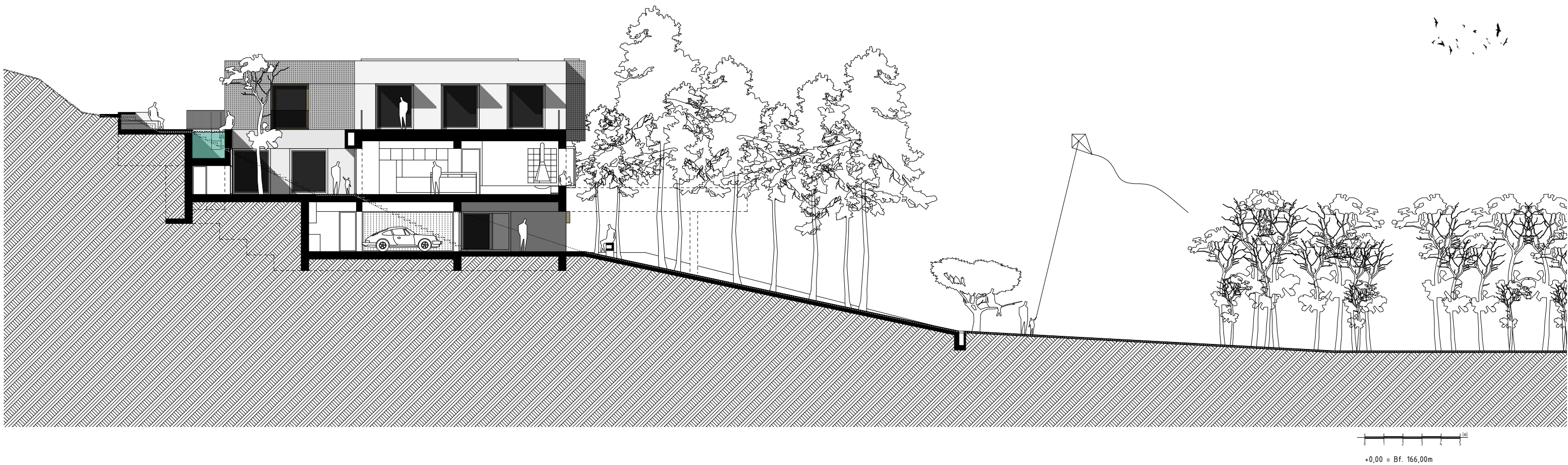
A meglévő – félig elbontott – lakóépület és az utcafront

Alapadatok:

Övezeti jel:	Lke-4	
Beépítés módja:	Sz*	
Legkisebb kialakítható telekméret:	1500,00 m ²	
Jelenlegi telek mérete:	2199,00 m ²	
Legkisebb kialakítható telekszélesség:	18,00 m	
Jelenlegi telekszélesség:	13,00 m	
Legnagyobb beépítettség:	20%	439,80 m ²
Tervezett beépítettség:	5%	114,45 m ²
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	45%	
Tervezett terepszint alatti beépítettség:	3%	65,45 m ²
Legkisebb zöldfelület mértéke:	60%	
Tervezett zöldfelület mértéke:	81%	2199,00-408,51 =1790,49 m ²
Szinterületi mutató max.:	0,3 (m ² /m ²)	
Tervezett szinterület:	0,16	Σbruttó m ² =365,48 m ² / 2199,00 m ²
Épületmagasság megeng. legnagyobb mértéke:	6,5 m	
Tervezett épületmagasság:	5,42 m	

* 158(4.) Vegyes beépítésű fömbökbën az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményt figyelembe vesz!



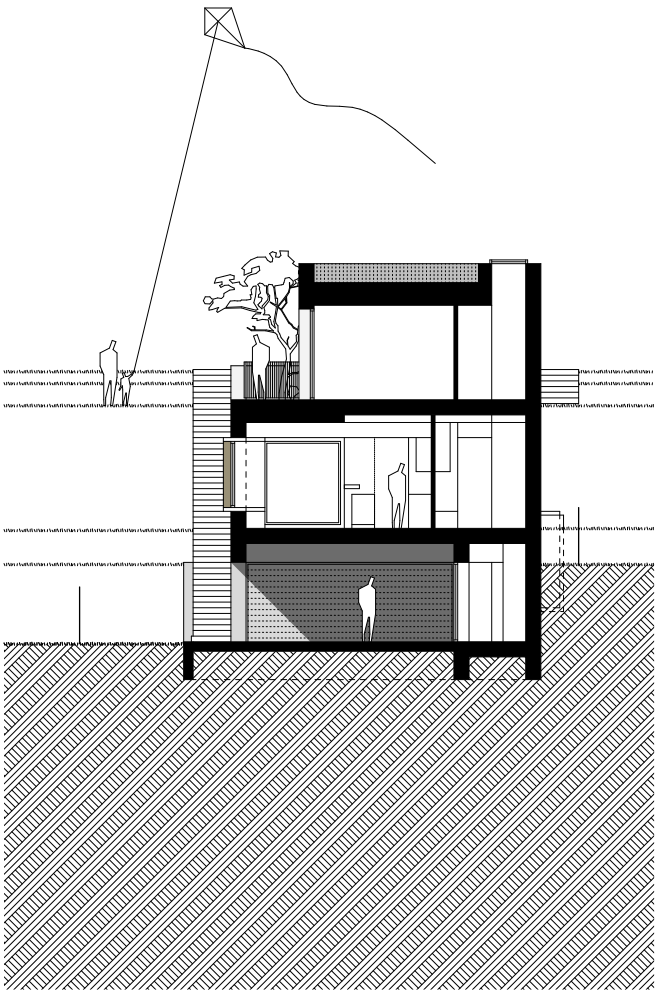




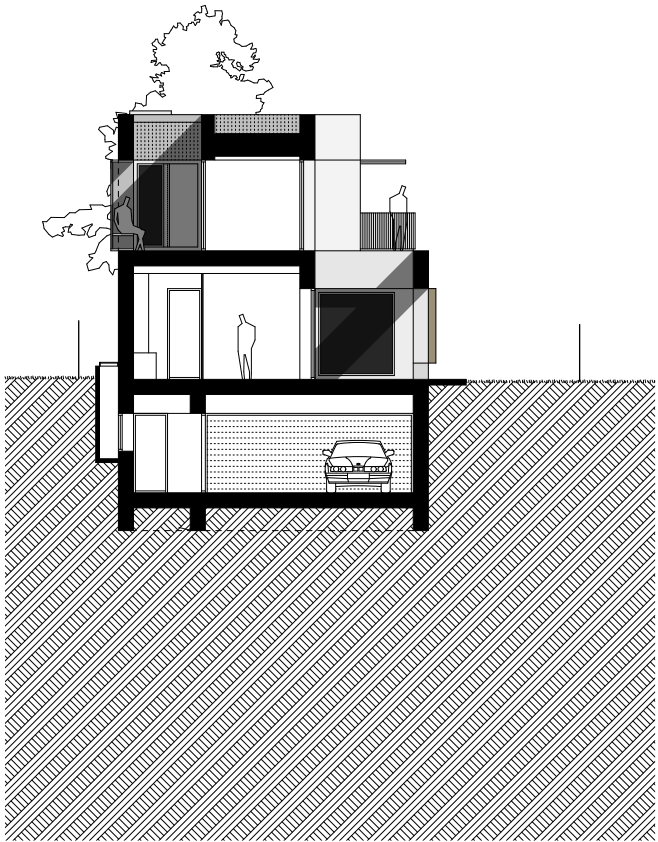
Az épület DK-i nézete az emeleti hálók teraszával a nyitott medencével és grillterasszal az előtérben. Középen a nappali és étkező kiterjesztéseként működő terepbe süllyesztett átriummal.



Az épület ÉNY-i nézete a gépkocsitároló és bejáráttal a háttérben az oldalhatárra eső zártabb homlokzati karaktert adó emeleti tömbbel. Háttérben a felső emelet félig fedett teraszának "keretezett" falattörésével.



B-B metszet

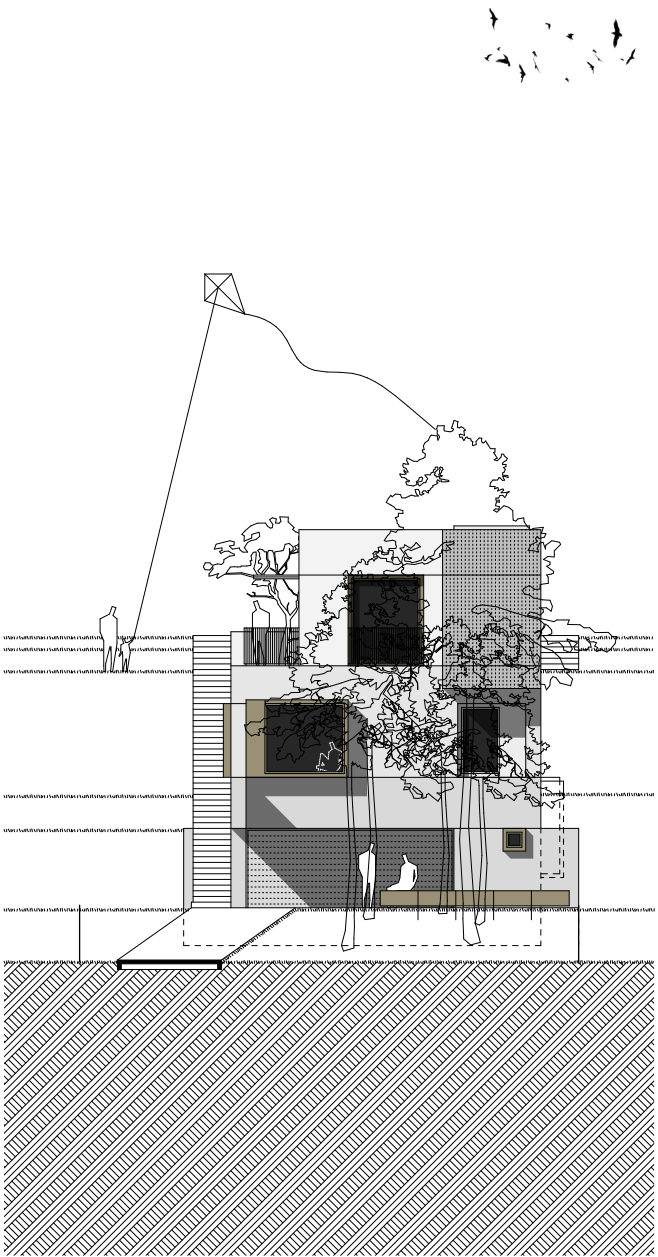


C-C metszet

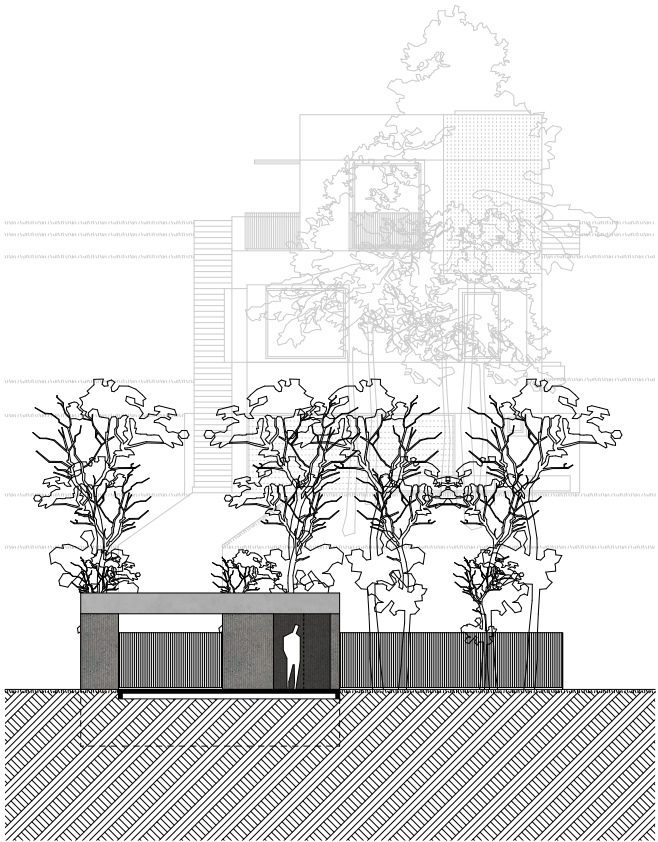
+0,00 = Bf. 166,00m



Az épület ÉK-i nézete a gépkocsitároló és bejárat visszahúzott frontja előtérben az épület ÉK-i tömegét tartó nagyméretű gerendával.

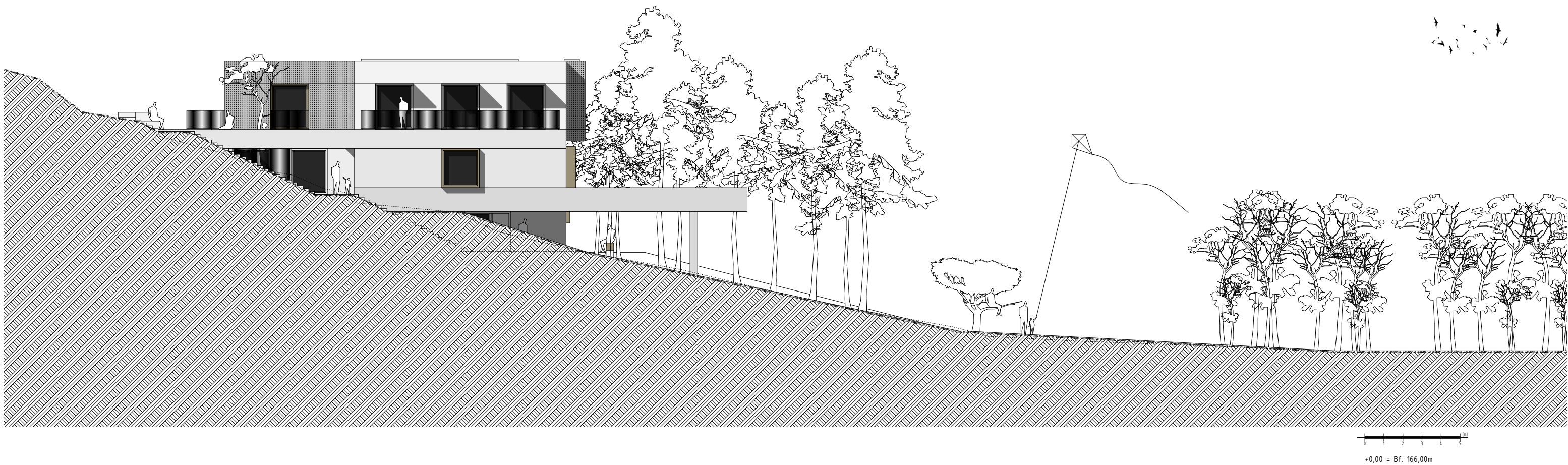


ÉK-i homlokzat



ÉK-i utcai bejárat nézete

+0,00 = Bf. 166,00m

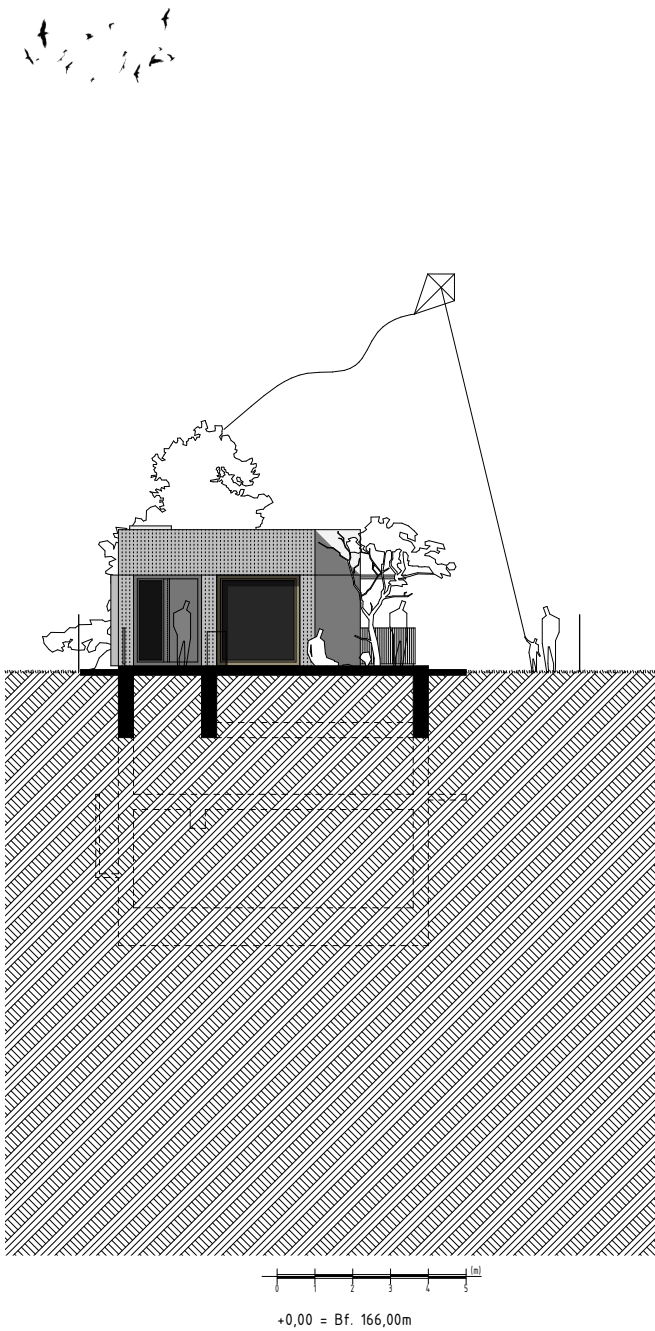




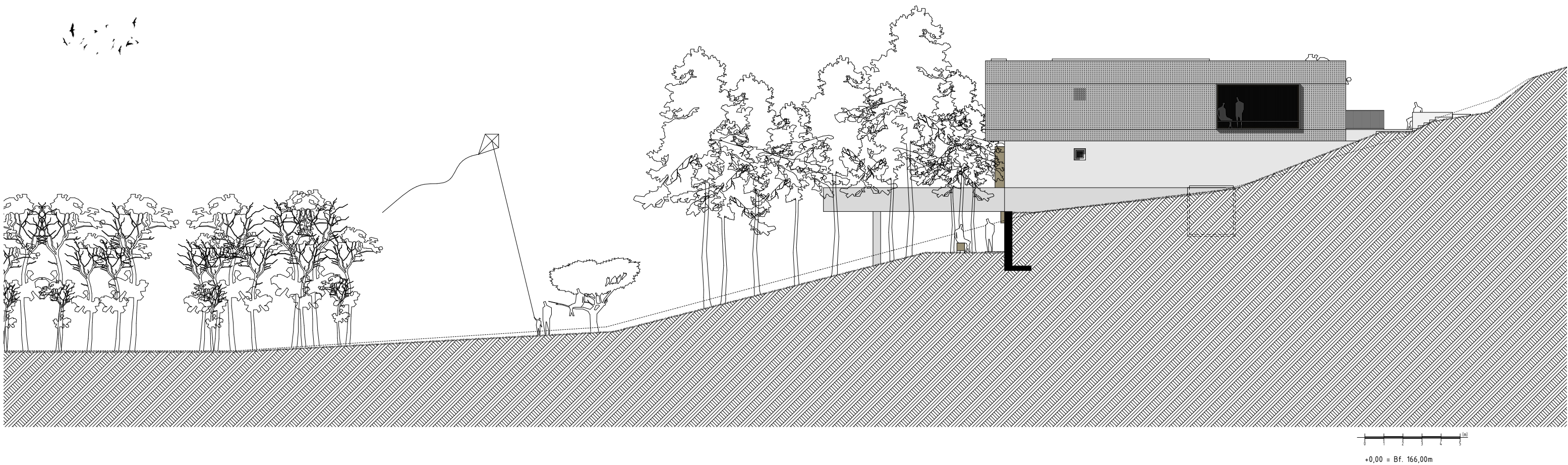
Az épület ÉK-i nézete a gépkocsitároló és bejárat visszahúzott frontja előtérben az épület ÉK-i tömegét tartó nagyméretű gerendával. Háttérben a felső és középső szinteket összekötő tereplépcsővel, illetve az emeleti hálók felnyitott ernyékoloival.



Az épület DNY-i nézete a nyitott medencével és grillterasszal az előtérben.
Lelátással a nappali és étkező kiterjesztéseként működő
terepbe súlyszedett átriummal.



+0,00 = Bf. 166,00m





Az épület ÉNY-i nézete a fenyőligetrel a háttérben az oldalhatárra eső zártabb homlokzati karaktert adó emeleti tömbbel. Előtérben a felső emelet félig fedett teraszának "keretezett" faláttörésével és a hálók kilépési pontjával a felső medencés teraszhoz.

Opponensi vélemény

Biatorbágy, Építészeti-Műszaki Tervtanács
2022. április 5.

Lakóépület

Biatorbágy, Iharos út 10.

Felelős építésztervező: dr. Rohoska Csaba DLA

A dokumentáció a tervezési folyamat bemutatásával kezdődik, amely részletesen mutatja be az első döntések logikáját. A feladat családi ház tervezése, a helyszín Biatorbágy lakóterületté átépülő korábban zártkerti része. A telek keskeny, értékes növényanyaggal, az utcához közelebb enyhébb, hátrébb erős emelkedővel.

A terv a keskeny telek miatt oldalhatárra való telepítést javasol, amivel csak egyet lehet érteni; remélem, ennek nem lesz építéshatósági akadálya. Természetesen ugyancsak támogatható a telken álló fenyőfák megtartása, és az épület följük való elhelyezése.

Az épület figyelembe veszi a tájolást és az erős emelkedés adottságait, a funkciók kihasználják a lejtőre illesztés lehetőségeit. A terv már ebben a fázisban gondol a telek kertészeti megoldására is, és jó ízléssel hozza összhangba a természeti-kertészeti környezetet az épület visszafogott színvilágával, anyaghasználati változatosságával.

A gondosan megoldott tervek átvizsgálása után maradt bennem némi hiányérzet, ami utat mutathat a terv továbbfejlesztésének irányára:

A terv nagyrészt csak a telekre koncentrálna, nem dokumentálja kellő részletességgel a teljes helyszínt, a tervezett építés környezetét. Nem ismerhető meg a jelenlegi állapot, és a környezet tovább fejlődésének iránya, így a terv beilleszkedése a terület jövőképebe. Utcakép, nagyobb környezetbe illesztett látványterv segített volna az épület hatásának megítélésében. Ez azért is lett volna fontos, mert az első vázlatok érzékenyebbnak, oldottabbnak tűnnek. Az első koncepciók vonzó lazasága elveszett, nagy tömeg alakul ki. További tervek alapján lehetne biztosabban eldönteni, hogy a tervezett tömeg egyértelmű, kemény állásfoglalása hogyan fog megjelenni a szomszédos épületek közt, hiszen míg az előzetes szövegek lépcsőzetes terepre illesztést említ, a terv már másról szól. Önmagában a brutalista tömegformálás elfogadható, de kérdés, hogy a szűk telken, hagyományosnak látszó épületek közt nem válik-e az erőteljes, jelentősen kiemelkedő, megmozgatott tömeg kissé keresetté, öncélúvá, idegenné. Sajnálatos, hogy valódi kertkapcsolata csak a szaunának van, bár terasza a szobáknak, a nappalinak és étkezőnek is van.

A tervet a fentiek alapján további finomításra javaslom.

Arnóth Ádám

Budapest, 2022. április 4.



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/21/38/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
13/2022. 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. április 05.
Terv tárgya:	Lakóépület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Iharos út 10.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 8819
Tervező:	dr. Rohoska Csaba DLA
Kérelmező:	Ágoston Dezső
Tervtanácsi tagok:	Nagy Iván DLA, Arnóth Ádám, Láris Barnabás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Arnóth Ádám

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett lakóépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a tervek , - azok módosítását követően -, **engedélyezésre és megvalósításra ajánlja az alábbiakban ismertetett terv átdolgozás, módosítást követően, az alábbiak miatt:**

A benyújtott terv magas építészeti színvonalát a Tervtanács örömmel állapította meg.

A tárgyi telek oldalhatáron állóan történő beépítése elfogadható. Településképi szempontból a tervezett épület kubatúrája túldimenzionált, a terep lejtésére tekintettel a legfelső szint lejtő felőli kitüremkedő tömegét vissza kell húzni.

A tervek elkészítése során táj-, illetve kertépítészeti terv szükséges.

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 megfelel 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. április 05.

Rumi Imre,

a tervtanács elnöke

