























Opponencia

a biatorbágyi Fő utca 53. szám alatti kétlakásos lakóház építéséről

Az épület tervezésének és megvalósulásának kalandos előtörténete van.

2021 májusában bejelentési tervet nyújtottak be az illetékes építési hatósághoz, településképi támogató vélemény nélkül.

A terv két lakást két oromfalas, egymást mögött álló magas tetős tömegben helyezte el. Az utca felőli épület kétszintes, a felső szint 1,60 cm-rel hátrébb húzva.

Időközben született egy másik tervváltozat is, amely lapostetős, az utca felé eső felső szint jobban hátra van húzva, a teraszt a sarokpontokhoz kapcsolódó oszlop-gerenda konstrukció hangsúlyozza.

Mindezt kellene most véleményezni, a környezethez való illeszkedés szempontjából. A tervezett épület szomszédjai jobbról egy földszintes, egyablakos, kontyolt magastetős épület, majd egy földszintes, kétablakos szintén magastetős kontyolt ház. A baloldali szomszéd egy földszintes magastetős kontyolt ház, első része igen műves, hátsó része szinte romos. Majd következik a református templom és az óvoda.

Milyen épület illeszkedne ebbe a környezetbe? Az biztos, hogy sem a bejelentett és a később bemutatott tervek nem. De mi lehet a megoldás iránya?

Az egyik, a rövidtávú. Az utólag bemutatott tervnél talán az lenne, hogy követve a szomszédság építészeti jellegét, amit leginkább a kontyolt magastető mutat, a terv szerint az utca felé a lapos tetőre kontyolt magastetőt kellene tenni, és elhagyni a terasz köré épített vázszerkezetet. De valljuk be, ez csak a mostani helyzet kétségbeesett mentése, és szükséges még a helyi szabályozás gerincmagasságra vonatkozó előírások szabatos betartásának igazolása.

A másik, kicsit távlatosabb. Mivel a szomszédos lakóépületek állapotuk miatt a belátható időn belül újjáépítésre szorulnak, a jelenlegi épület tervezése, megépítése különös jelentőséggel bír, hiszen irányadó is lehet. Az épület így módon persze túlmutat önmagán, ami nyilván nem érdekli az építtetőt, de a tervtanácsot igen. A szabályozási terv 7 méteres épületszélessége nagyon jó kiindulási alap, ha erre egy földszint + térdfalas tetőteres, oromfalas épület kerülne akkor az a hagyomány megtartását és egyben megújítását is jelentené. Megtartást a méretekben, megújítást az oromfalas jellegben. Jelen esetben ezt tartanám jobb megoldásnak, ami ugyan a megépített helyzet részleges bontását kívánná, de a használható tetőtér nem jelentene értékcsökkenést. Mindez példa lehetne a jövőre nézve, a Fő utca páratlan oldalának későbbi átépítése során.

Nagy Gábor



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@batorbagy.hu * www.batorbagy.hu

Iktatószám: MF/21/29/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
10/2022. 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, Fő u. 53.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 2102
Tervező:	Tóth Tamás
Kérelmező:	Tóth Tamás
Tervtanácsi tagok:	Lenzsér Ágnes, Keller Ferenc, Tarnóczy Tamás Attila, Nagy Gábor, Osgyányi Vilmos, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Nagy Gábor

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 torbágyi értékvédelmi területen támogató településképi vélemény nélkül elkezdett kivitelezés miatti eljárás okán benyújtott tervezett lapostetős kialakítás a környezetben meglévő, jellemzően kontyolt magastetős épületek között, nem felel meg az illeszkedés követelményének. A javasolt beépítés disszonanciát kelt a közvetlen környezetében.

A tervtanács az épület 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

