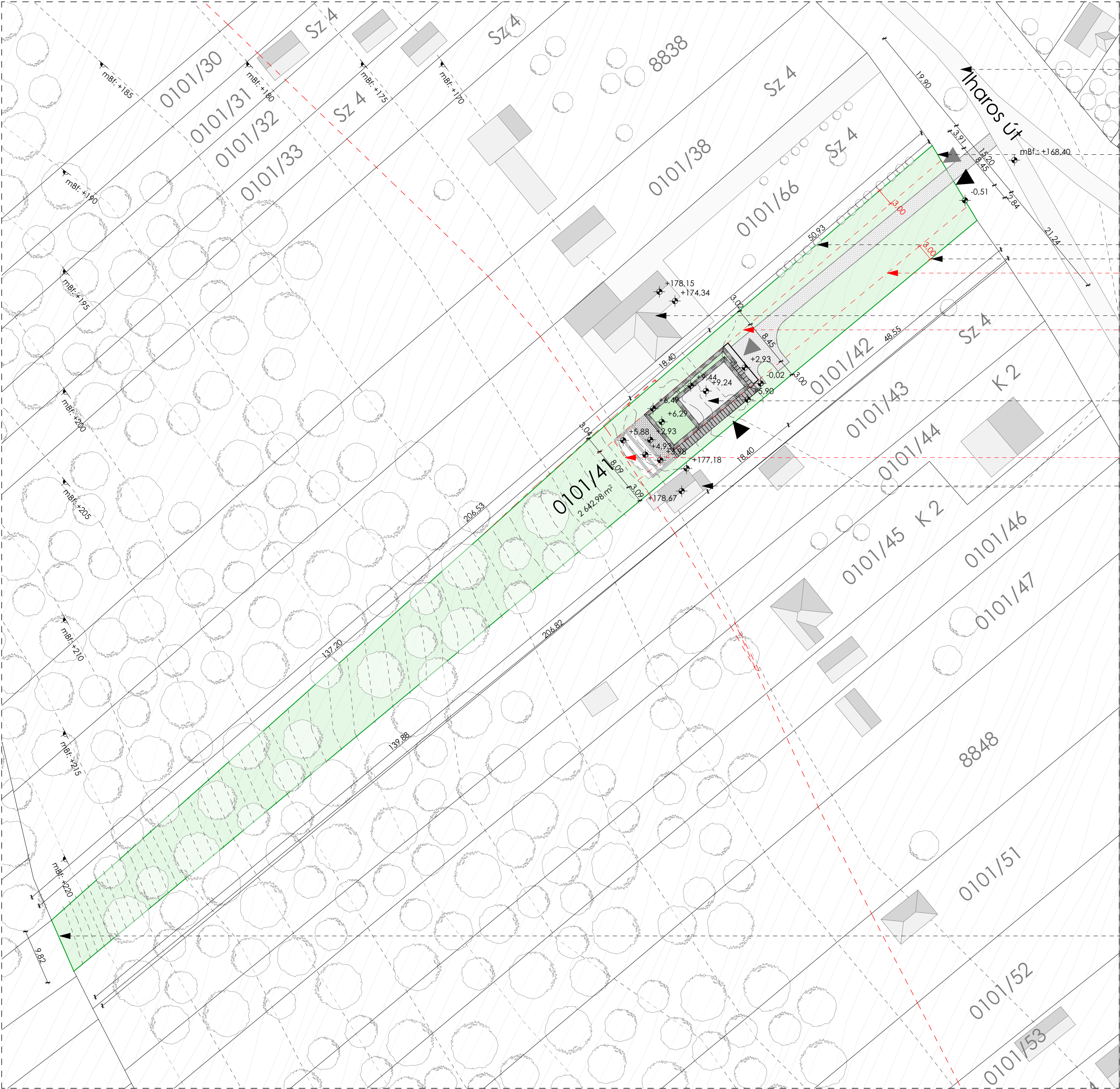


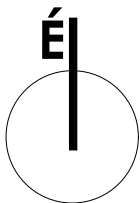
HELYSZÍNRAJZ
M1:500



ÁLTALÁNOS ADATOK	
Telek hrsz.:	8841
Telekterület	2642,98 m ²
Tervezett épület bruttó alapterülete:	134,92 m ²
Övezet beépítettsége:	20 %
Beépítettség:	5,10 %
Minimális zöldterületi lefedettség:	60 %
Zöldterületi lefedettség:	85,66 %
Parkolóhelyek száma:	2 db
Éptménymagasság:	5,06 m

Lke-4:	Kertvárosias lakóterület	
Beépítési mód:	Szabadon álló	
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	6,5 m	
Szintadatok:	Útkorona szint:	-0,21 m
	Bejárat szintje:	-0,02 m
	Földszint:	+2,95 m
	Attika magasság:	+6,49 m
		+9,44 m

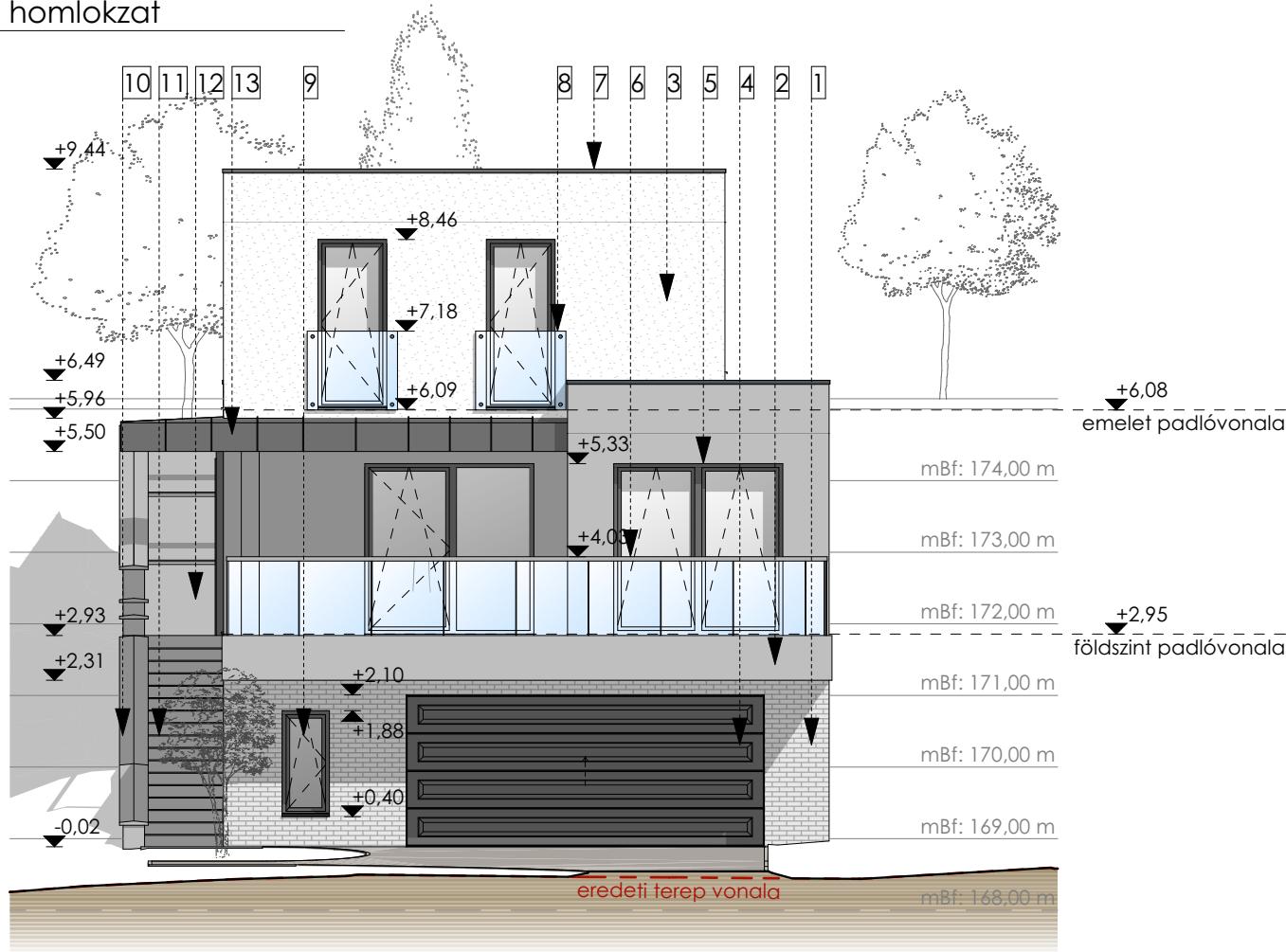
JELMAGYARÁZAT	
Telekhatárok:	
Kérelemmel érintett ingatlan határa:	
gyalogos forgalom:	▲
gépjármű forgalom:	▲



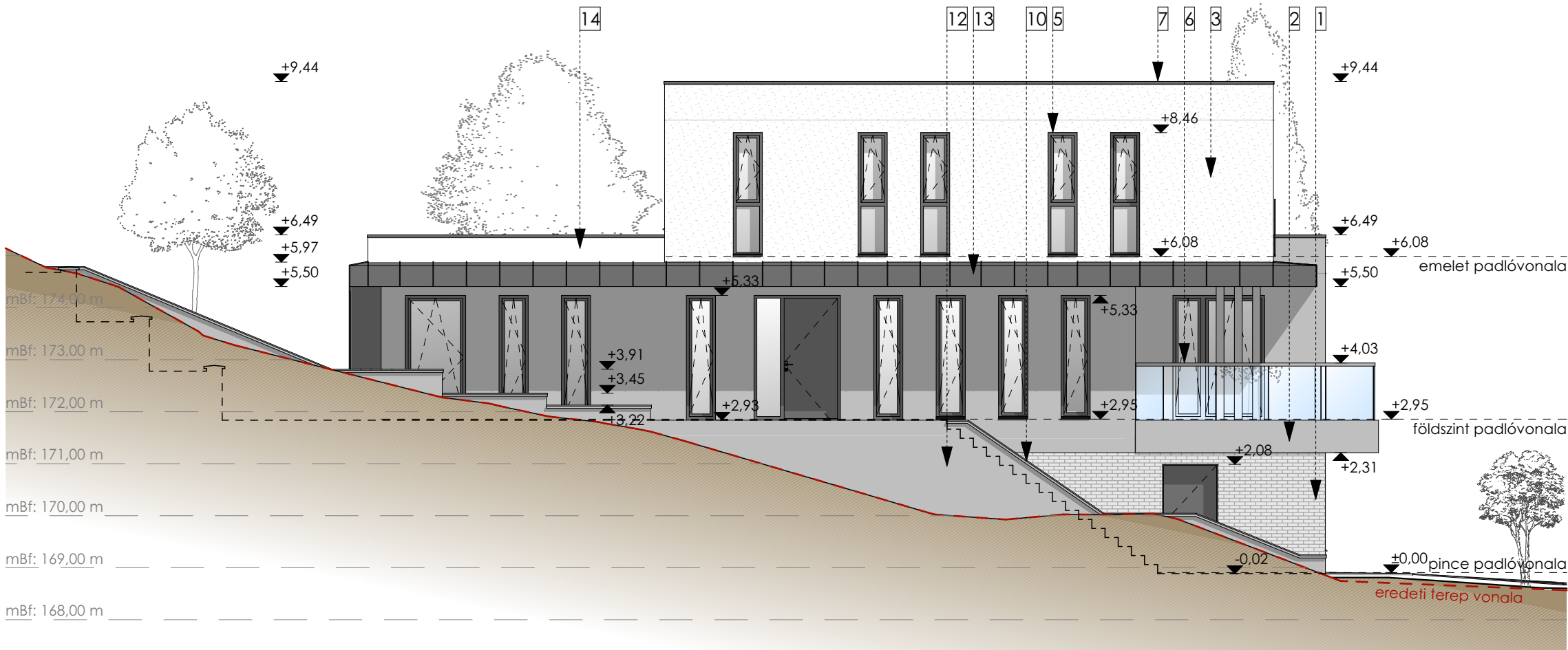
ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE: Családi lakóépület bejelentési terve		2051 Biatorbágy; Iharos út	HELYRAJZI SZÁM: 8841
RAJZ MEGNEVEZÉSE: HELYSZÍNRAJZ			MÉRETARÁNY: 1:500
ÉPÍTETŐ: Lőrincz Máté		1082 Budapest; Futó u. 14. 4/9	DÁTUM: 2022.06
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: Trájer Nóra Wanda		okl. építésmémók É08-0643	TERVFAJTA: településképi
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: Horváth Máté		9177 Ásványráró, Meggyesi út 20.	Tk-03
www.wandartarchitecture.com			

HOMLOKZATOK
M1:100

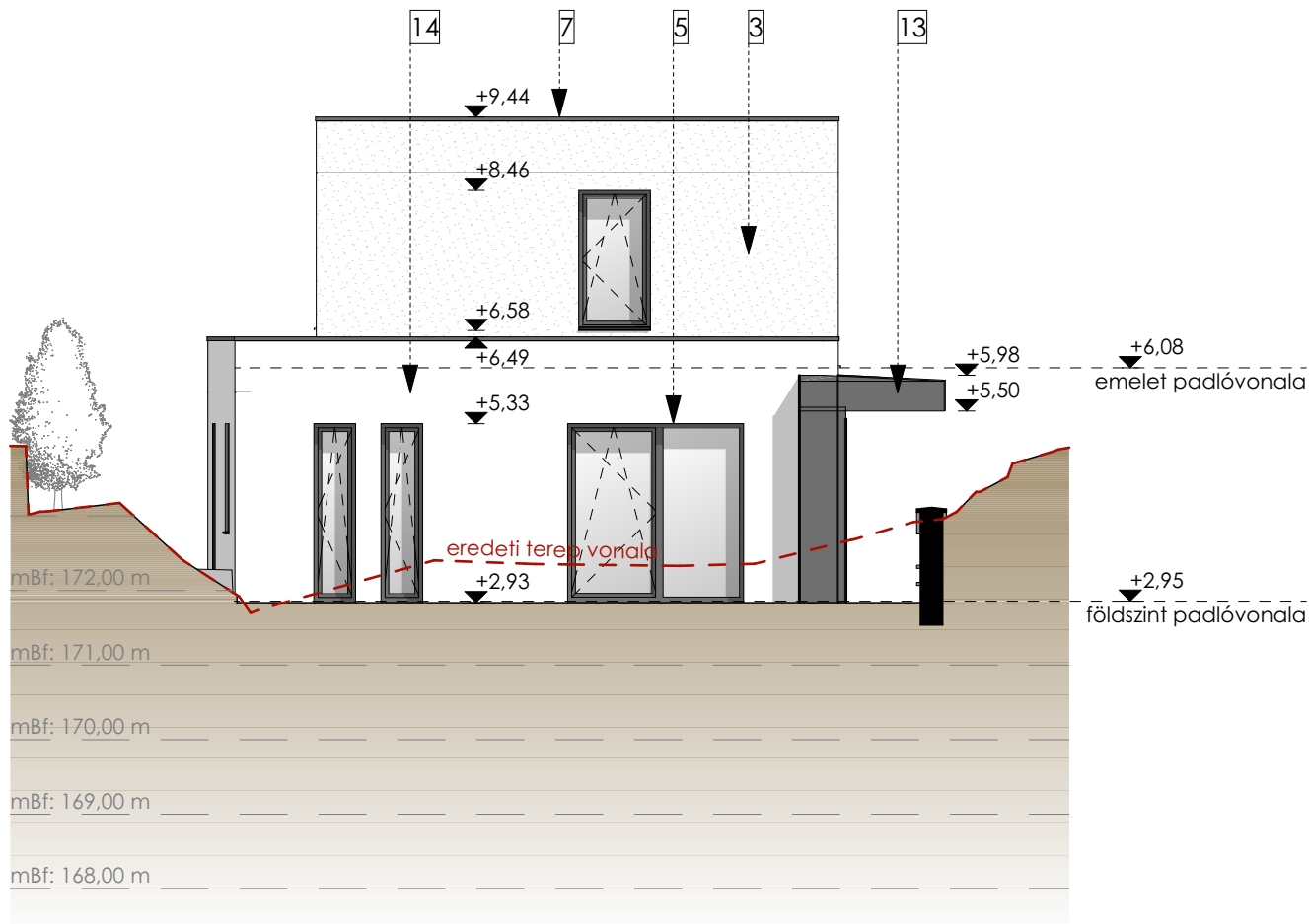
Északkeleti homlokzat



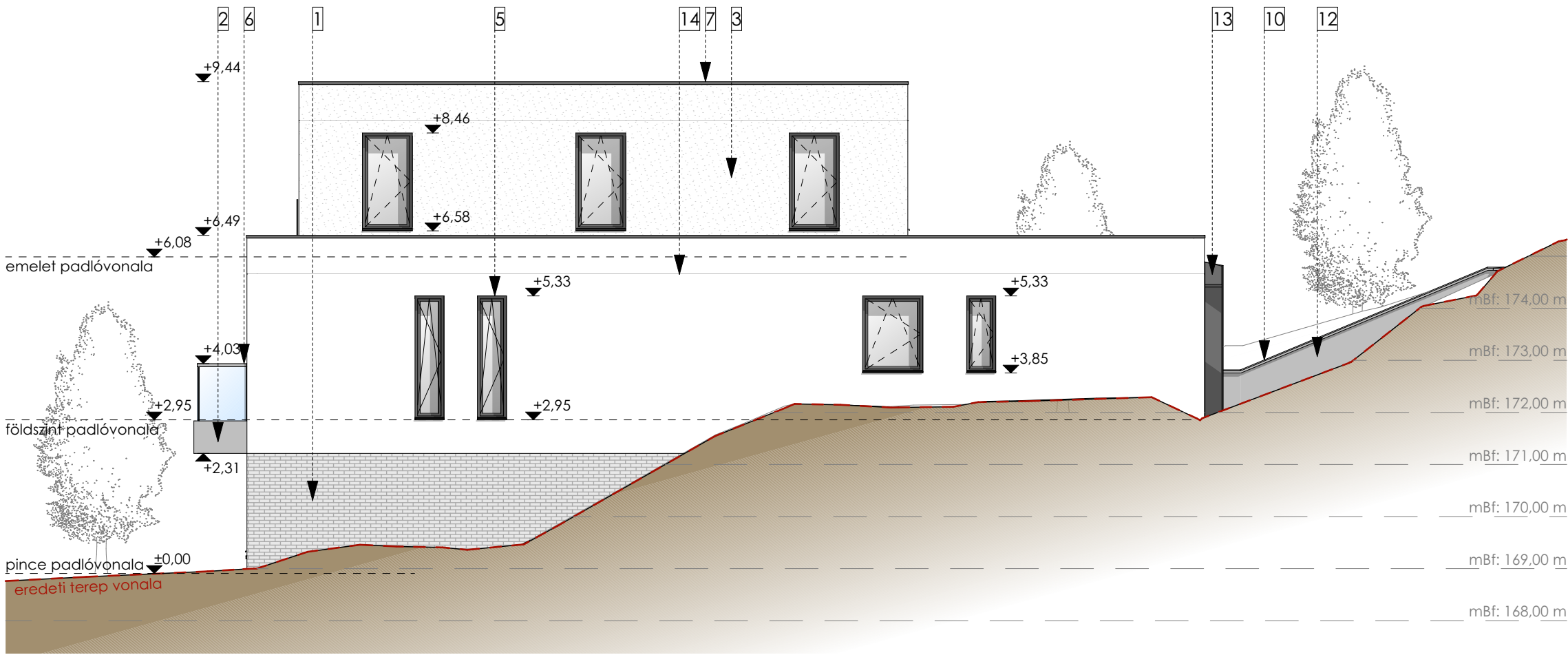
Délkeleti homlokzat



Délnyugati homlokzat



Északnyugati homlokzat



Javaslat egyes felületképző anyagokra:



szám: 1
megnevezés: Ragasztott tégl homlokzatburkolat



szám: 2
megnevezés: Beton hatású homlokzatfestés



szám: 3
megnevezés: Durva homlokzatvakolat



szám: 14
megnevezés: Finom homlokzatvakolat

Anyaghasználat:

- | | |
|--|---|
| 1 Ragasztott tégl homlokzatburkolat - szürke | 8 Üvegtáblás francia erkély |
| 2 Beton hatású homlokzatfestés | 9 Hőszigetelt nyílászáró tejüveggel, RAL:7016 |
| 3 Durva homlokzatvakolat, fehér színben | 10 Beton fedlap |
| 4 Hőszigetelt garázkapu, antracit színben, RAL: 7016 | 11 Greslap burkolat lépcsőn |
| 5 Hőszigetelt nyílászáró, RAL:7016 | 12 Vasbeton támfal - látszó felület |
| 6 Üveg korlát fém fogódzóval | 13 Korcolt fém fedés előtetőn, antracit színben, RAL:7016 |
| 7 Fém attika szegés, antracit színben, RAL:7016 | 14 Finom homlokzatvakolat, fehér színben |

ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE: Családi lakóépület bejelentési terve	2051 Biatorbágy; Iharos út	HELYRAJZI SZÁM: 8841
RAJZ MEGNEVEZÉSE: HOMLOKZATOK		MÉRETARÁNY: 1:100
ÉPÍTŐTŐ: Lőrincz Máté	1082 Budapest; Futó u. 14. 4/9	DÁTUM: 2022.06
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: Trájer Nóra Wanda	okl. építészmérnök É08-0643	TERVEZŐTÁRSASÁG: településképi
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: Horváth Máté	9177 Ásványráró, Meggyesi út 20.	
		Tk-08



ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE: Családi lakóépület bejelentési terve	2051 Biatorbágy; Iharos út	HELYRAJZI SZÁM: 8841
RAJZ MEGNEVEZÉSE: LÁTVÁNYTERVEK		MÉRETARÁNY:
ÉPÍTETŐ: Lőrincz Máté	1082 Budapest; Futó u. 14. 4/9	DÁTUM: 2022.06
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: Trájer Nóra Wanda	okl. építészmérnök É08-0643 9024 Győr, Nádor utca 19. 3/16.	TERVFAJTA: településképi
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: Horváth Máté	9177 Ásványráró, Meggyesi út 20.	Tk-11
 www.wandartarchitecture.com		

MADÁRTÁVLATI LÁTVÁNYTERV I



ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE: Családi lakóépület bejelentési terve	2051 Biatorbágy; Iharos út	HELYRAJZI SZÁM: 8841
RAJZ MEGNEVEZÉSE: MADÁRTÁVLATI LÁTVÁNYTERV I		MÉRETARÁNY:
ÉPÍTETŐ: Lőrincz Máté	1082 Budapest; Futó u. 14. 4/9	DÁTUM: 2022.06
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: Trájer Nóra Wanda okl. építészmérnök É08-0643	9024 Győr, Nádor utca 19. 3/16.	TERVFAJTA: településképi
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: Horváth Máté	9177 Ásványróró, Meggyesi út 20.	Tk-12
 www.wandartarchitecture.com		

MADÁRTÁVLATI LÁTVÁNYTERV II



ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE: Családi lakóépület bejelentési terve	2051 Biatorbágy; Iharos út	HELYRAJZI SZÁM: 8841
RAJZ MEGNEVEZÉSE: MADÁRTÁVLATI LÁTVÁNYTERV II		MÉRETARÁNY:
ÉPÍTETŐ: Lőrincz Máté	1082 Budapest; Futó u. 14. 4/9	DÁTUM: 2022.06
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: Trájer Nóra Wanda	okl. építészmérnök É08-0643 9024 Győr, Nádor utca 19. 3/16.	TERVFAJTA: településképi
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: Horváth Máté	9177 Ásványráró, Meggyesi út 20.	Tk-13
 www.wandartarchitecture.com		

MADÁRTÁVLATI LÁTVÁNYTERV III



ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE: Családi lakóépület bejelentési terve	2051 Biatorbágy; Iharos út	HELYRAJZI SZÁM: 8841
RAJZ MEGNEVEZÉSE: MADÁRTÁVLATI LÁTVÁNYTERV III		MÉRETARÁNY:
ÉPÍTETŐ: Lőrincz Máté	1082 Budapest; Futó u. 14. 4/9	DÁTUM: 2022.06
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: Trájer Nóra Wanda	okl. építészmérnök É08-0643 9024 Győr, Nádor utca 19. 3/16.	TERVFAJTA: településképi
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: Horváth Máté	9177 Ásványráró, Meggyesi út 20.	Tk-14
 www.wandartarchitecture.com		

Opponensi vélemény, a Biatorbágy, Iharos út 8841 helyrajzi szám alatti lakóépület tervéhez

A tervdokumentáció elejét olvasva kicsit elbizonytalanodtam. Az építész műszaki leírás így kezdődik: „A 8372 Cserszegtomaj, Diófa utca Hrsz 1897/3 alatti ingatlanon, lakóépület egyszerű bejelentési terv műszaki tervdokumentációjához.” Nyilván egy korábbi sablon átvétele, ezért is kell vigyázni a sablonokkal, legyen az szöveg, vagy építész gondolat.

A megbízás mintha egy egyetemi zárthelyi tervezési feladata lenne. Lakóépület tervezése lejtős terepre, ahol a kilátás és a jó tájolás ellentétben van egy mással. Bár manapság a jó tájolás a klímaváltozás miatt nem olyan egyértelmű.

Az utca felől a kezdetben enyhén, majd erősebben lejtő hosszú telekre, a szomszédok beépítését követve, a ház jó helyre került. A terephez igazodóan az alsó szintre a garázs, félig földbe ágyazva, fölötté a nappali zóna szintje. E két szint kialakítása építészeti színvonalas és elegáns. Az előtető, a terasz hármasszlopa szép részletei a háznak. E fölé került a gyermekek szintje, a mi funkcionális szempontból racionális megoldás, ahol viszont mintha elfogyott volna az építész muníciója. Az egyszerűség túlhajtása itt most üres kopogást eredményez, nem tudván kapcsolatot teremteni a meglévő beépítéssel, a kialakult településképpel. Mintha egy utólagos ráépítés lenne. Az ezen a szinten tervezett zöldtető erőltetett és fölösleges, hacsak azért nem lett, mert a Településképi arculati kézikönyv azt írja: „A tetőforma kialakítása lehet egyszerű tömegű magastető, vagy extenzív zöldtető.”

Adódna az automatikus, szinte gondolkodás nélküli javaslat: Magastető. Ez nyilván ellentétes az építész kiinduló irányával. De bizonyosan volna megoldás ebben a modern verzióban is, tetőteraszok. esetleges pergolák tervezésével, az alsó két szint építészeti színvonalának továbbvitelével. Azt mondják, egy ház akkor jó, ha a metszete szép. Ez a ház mintha a lejtő felé előre bukna. Meg kellene próbálni a felső szint jobb pozícióját és a településképhez illeszkedni tudó arculatát megtalálni, akár magastetővel, akár nem magastetővel.

Összegezve: Az alapvetően jó színvonalú terv felső szintjének átdolgozását javaslom.

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@biatorbagy.hu * www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/21/60/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 23/2022. 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. június 16.
Terv tárgya:	Lakóépület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Iharos út
Helyrajzi szám:	HRSZ: 8841
Tervező:	Trájer Nóra Wanda
Kérelmező:	Trájer Nóra Wanda
Tervtanácsi tagok:	Osgyányi Vilmos, Szabadics Anita, Nagy Gábor, 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 benyújtott terveket **engedélyezésre és megvalósításra nem ajánlja.**

A lapostetős kialakítás miatti eseti eltérést nem támogatja.

A legfelső szint tömege és arányai koncepcionális újragondolást kívánnak.

Az átdolgozásra kerülő dokumentáció ismételt a tervtanács elé terjesztendő.

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 és illeszkedés 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. június 16.

Rumi Imre,

a tervtanács elnöke

