



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/21/17/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
4/2022. 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. február 10e
Terv tárgya:	Lakóépület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Ország út 21/c.
Helyrajzi szám:	HRSZ 2217/28
Tervező:	Holecz János
Kérelmező:	STRUQTURA STUDIO Kft.
Tervtanácsi tagok:	Major György DLA, Láris Barnabás, Schenk Attila, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Schenk Attila

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 terv a telek sajátosságaihoz és a környezet adottságaihoz képest környezetidegen hatást kelt. A tervezett épület tömege valójában tagolatlan, csak homlokzati tagolást tartalmaz, így városépítészeti szempontból kedvezőtlen, disszonanciát kelt. A tervtanács követendőnek tartja a szomszédos telkeken a Csodaszarvas utcában meglévő épületek karakteréhez történő közelítést. A tervezési koncepció meghatározására során az opponensi véleményben foglaltakat javasolja a tervtanács figyelembe venni.

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 környezeti adottságok, a biztonságos közlekedés, valamint a tervezett főépülethez illeszkedő közterületi kapcsolat alaposabb megtervezése szükséges, amelyhez előzetes közútkezelő egyeztetés is szükséges.

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. február 11.

Rumi Imre,

a tervtanács elnöke





HELYSZÍNRAJZ

2051 Biatorbágy, Ország út 21/c.
Helyrajzi szám: 2217/28
Telek területe: 1367,00 m²

Építési övezet: VI-11 (vegyes terület - településközpont)

Övezeti előírások:
Beépítési mód: Szabadon álló
Terepszint alatti beépítettség: max. 45,00 % (615,15 m²)
Terepszint feletti beépítettség: max. 35,00 % (478,45 m²)
Sztinterületi mutató: max. 0,9000
Zöldfelület: min. 30,00 %
Épületmagasság: max. 8,00 m

Tervezetti:
Beépítési mód: Szabadon álló
Rendeltetés: Lakóépület
Számla száma: 2 (pincezint + földszint)
Lakások száma: 6 db
Parkolók száma:
- mélygarázs parkolóhely: 12 db
- felszíni parkolóhely: 5 db

Terepszint alatti beépítettség: 464,94 m² 34,01 % < 45,00 %
Terepszint feletti beépítettség: 470,34 m² 34,41 % < 35,00 %
Sztinterületi mutató: 0,6842 < 0,9000
Burkolt terület: 884,50 m² 64,70 %
Zöldfelület: 482,50 m² 35,30 % > 30,00 %
Épületmagasság: 3,82 m < 8,00 m
Eresz magassága: 3,15 m
Tető hajlásszöge: 25°

Előírt mérete:
13,14 m - 18,31 m
Oldalkert mérete:
- bal: 4,10 m - 4,00 m
- jobb: 4,10 m - 4,00 m
Hátsókert mérete:
14,15 m - 14,15 m

Utca terepszint magassága:
-0,62 m - -0,44 m
Földszint padló magassága: +0,00 m
Pincezint padló magassága: -2,87 m
Csatlakozó terepszint: -0,48 m
Bolti feletti magasság: +184 m

Fotó: színes és fekete	
E-00	
Helyszínrajz	
Dátum:	Lépték: 1:200
2021.09.03	
Tervező:	
Helyszíni felmérés, építési engedélyeztetés, építési engedélyeztetés, építési engedélyeztetés, építési engedélyeztetés	
Építési hely:	
2051 Biatorbágy, Ország út 21/c.	
Hrsz: 2217/28	
Építési hely:	
GÉNYI GÉNYI Építési és Kereskedelmi Kft.	
1108 Budapest, Újpesti út 14.	
Tel: 06704267242; e-mail: genyi@genyi.hu	
Képviselet: Csikósé Mária Anna Anikó	
Építési hely:	
Név: Hócsa János	
Jogosultság: E 13-0008	
Cím: 2018 Budapest, Kossuth L. u. 32.	
Email: hocsajanos@gmail.com	
Építési hely:	
Név: Sándor István	
Jogosultság: T-101/5694	
Cím: 1212 Budapest, Szabadság u. 38.	
Email: sandoistvan@statikus tervezo.hu	
Építési hely:	
Név: Mihályovics József	
Jogosultság: 13-7622, 13-54380	
Cím: 3314 Tóth József Árpád utca 63/8.	
Email: mihalyovics@gmail.com	
Építési hely:	
Név: Papp Ádám	
Jogosultság: G 13-17275	
Cím:	
Email: adam9197@gmail.com	
Építési hely:	
Név: Reich Ferenc	
Tel: 0670450319	
Cím: 1040 Budapest, Délibáb u. 28.	
Email: reich.ferenc1@gmail.com	















Opponencia

a 2051 Biatorbágy, Ország út 21/c. hrsz: 2217/28 c. telekre tervezett lakóépület településképi bejelentési eljárásához.

Építtető: GLIGA-GENERÁL Építőipari és Kereskedelmi Kft. 1108 Budapest, Újhegyi út 14.

Tervező: Holecz János építész tervező, É 13-0008

Az ingatlan a korábbi vasútvonal mentén fekvő, településképi szempontból a „városközponttá alakuló történeti városrész” területén fekszik, délről védett erdőterület határolja. Az építési telek kiszabályozott, de meg nem épített utcáról táru fel. A közvetlen környezetében a keleti szomszédja két modern stílusú lapostetős fölszint + egy emeletes lakóépület és egy hasonló stílusú állatgyógyászati centrum. A telektömb nyugati irányba lejt. Erről a terv nem tartalmaz információt, így a megítélésében bizonytalan alapokra tudnék támaszkodni.

A terület Vt-11-es, településközponti övezeti besorolásba esik. Az övezetben lakásonként legalább egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legalább egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. Egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 6 db.

Vt-11

<i>Beépítés módja: szabadonálló</i>	- szabadonálló
<i>legkisebb kialakítható telek: 2000 m²</i>	- 1367 m ² (kialakult)
<i>legkisebb kialakítható telekszélesség: 20 m</i>	- 19 m (kialakult)
<i>legnagyobb beépítettség 35 %</i>	- 34,01
<i>legnagyobb terepszint alatti beépítettség 45 %</i>	- 34,41 %
<i>legkisebb zöldfelület: 30 %</i>	- 35,30
<i>szintterületi mutató: 0,90</i>	- 0,68
<i>legnagyobb épületmagasság: 8,0 m</i>	- 3,82 m

Az ingatlanra a tervező egy földszintes, magastetős, teljes területen alápincézett egy traktusú épületet tervezett. A telek adottságaiból adódóan a földszinten egymás mögé sorolva 6 lakás és mintegy 12 személygépkocsi részére mélygarázs lett kialakítva, valamint telken belül a felszínen további 5 db parkoló készült.

Ugyan a koncepció vélelmezhetően építtetői döntés, de a tervről elsősorban a profit maximalizálása sűt. Szigorúan az utca felől csak a homlokzatot nézve nem a településképi a leggyengébb része a tervnek. Viszont ha hozzávesszük, hogy a családoknak gyakorlatilag nincs privát szférája, az istállószerűen elhelyezett lakások pihenőkertjei egy sorban az oldalkertben csak erős vizuális elválasztással tudnak működni, így erőteljesen változhat az összkép. Nem beszélve a teraszokhoz kapcsolódó utólagosan egyedileg megoldott árnyékolókról, esetleg csapadékvédelemről. Ezekre a zsebkendőnyi ketrészekre már előre oda lehet képzelni 1-1 külső tároló-bódét, amit a családok kénytelenek lesznek beruházni, hogy némi tárolófelületük legyen kerti bútoroknak, szerszámnak, fűnyírónak (bár ekkora telekrész esetén sajnos a műfű fektetése szokott lenni a válasz a természetes zöldfelület rovására), kerékpárnak, babakocsinak. A jelenlegi szituációban a szomszédos telek még beépítetlen zöldfelület, azonban előbb-utóbb valószínűleg eléri a beépítési láz, így a pihenőkertek és

teraszok még kiszolgáltatottabb helyzetbe kerülnek. Ezekre kérdésekre a terv nem ad megnyugtató válaszokat.

Miközben a lakások elhelyezése már-már az 50-es 60-as években épült telepszerű szociális bérlakásait idézi, a célközönség számára családonként csaknem 3 db parkolóhely biztosított. A felszín alatti parkolás megoldása – bár nyilván a beruházás egyik legköltségesebb eleme – településképi szempontból üdvözlendő, azonban mintha felborultak volna az arányok és gyakorlatilag az autók ugyanakkora „életteret” kapnak, mint az emberek. Ez természetesen egy 21. század eleji társadalmi lenyomatként is felfogható, nem feltétlenül építetői és tervezői hibaként.

Az épület tömege a keleti – bejárat – oldalon némileg osztott benyomást kelt, a nyugati oldal egy ~43 m hosszú homlokzati- és tetőfelületet jelenít meg, amelyen semmilyen tagolás nincs. Az utcai homlokzat sematikus, arányaiban önmagában elfogadható, de a lejtési viszonyok és a szomszédos épület ábrázolása nélkül nehéz megítélni. Vélhetően a terepszint alakulása miatt jóval magasabban elhelyezkedő sarki emeletes épület párkányvonala és a tervezett ereszvonál között jelentős magassági különbség (~5-6 m) adódik. Ez településképi szempontból vizsgálendő kérdés.

Az anyaghasználat a településképi rendeletnek megfelel, a színek (antracit-fehér) kissé kontrasztosak a területre előírányzott pasztell és földszínekhez képest.

Összegezve elsősorban a koncepció felülvizsgálatát javaslom. A hat lakás elhelyezése ilyen keskeny telken nem egyszerű feladat és nyilván a beruházás megtérülése is alapvetően fontos. Az építető helyében megvizsgálom azt a szituációt, amikor nincs teljes felületen alapincézve az épület. Így a minimum (6 db) beállóra méretezett mélygarázs létesítéséből adódó jelentős anyagi többletet az építető a lakások lakhatóságára, életterek minőségére fordíthatná. Az építési hely enged némi alaprajzi nyújtást, aminek következményeként kialakulhat – ugyanakkora beépítés mellett - olyan tagolás, ahol a családoknak több privátszféra és némi tárolóhely is jut. Az emeletes, tetőtér-beépítéses elrendezés további lehetőségeket kínál.

A benyújtott tervdokumentáció elfogadását településképi szempontból támogatásra nem javaslom.

Tata, 2022. február 8.

Schenk Attila
okl. építészmérnök