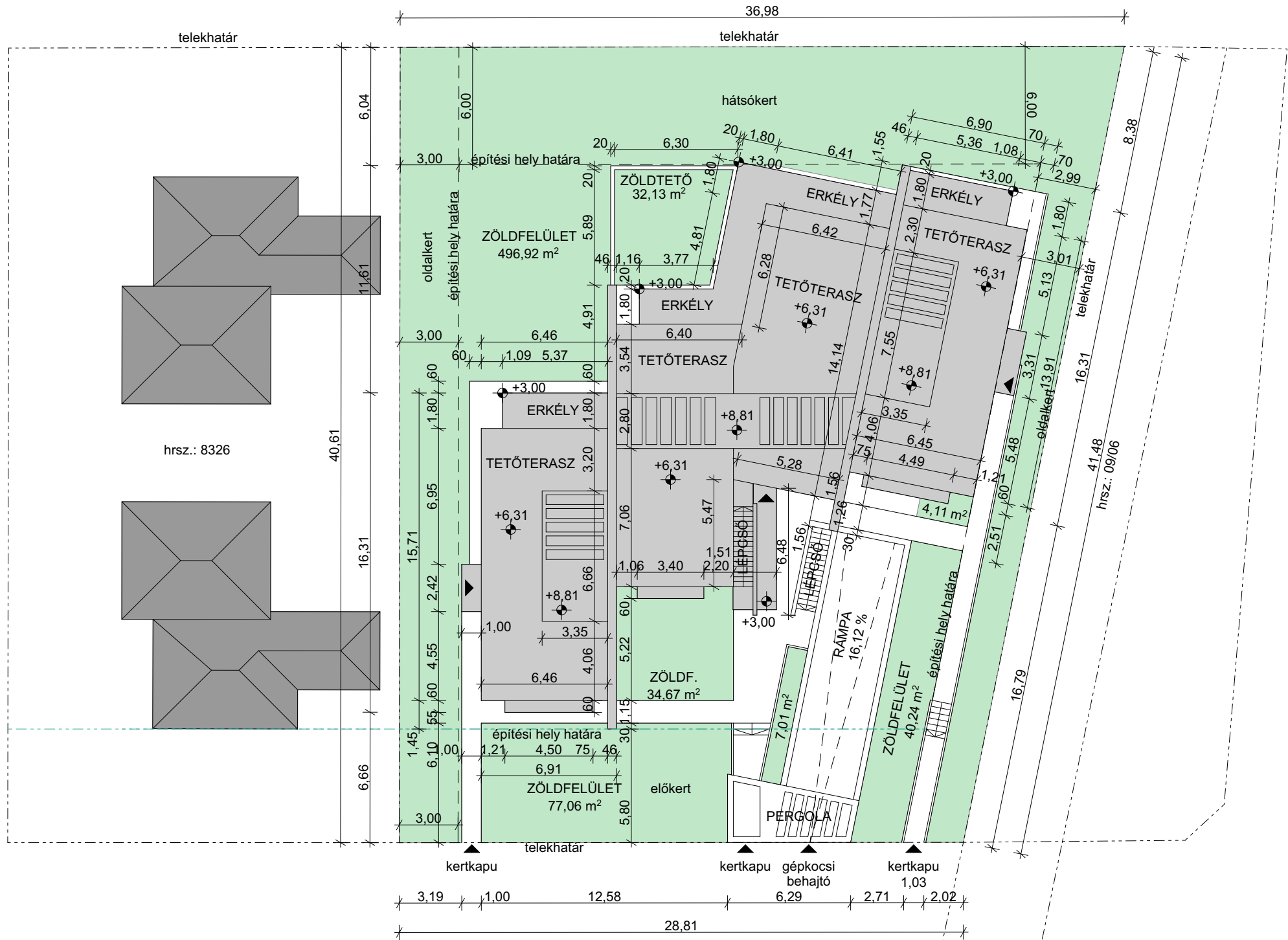




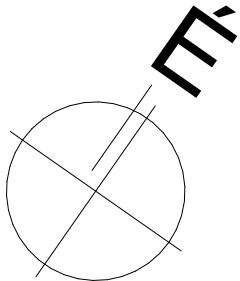
hrsz.: (8363/1)
JUHÁSZ GYULA UTCA

hrsz.: (09/05)
közterület

hrsz.: (011/5)
YBL MIKLÓS SÉTÁNY
közterület

SZABÁLYOZÁSI ADATOK :		
- övezeti besorolás :	Lke-12	m ²
- beépítés módja :	oldalhat. á.	
- min. telekméret :	700	m ²
- min. telekszélesség :	20	m
- max. beépítettség tszf.:	30	%
- max. beépített alapt. tszf.:	400,8	m ²
- max. beépítettség tsza.:	60	%
- max. beépített alapt. tsza.:	801,6	m ²
- max. bruttó szintterületi m. :	0,8	m ² /m ²
- max. bruttó szintterület :	1068,8	m ²
- min. zöldfelületi fedettség:	50	%
- min. zöldfelület:	668	m ²
- max. épületmagasság:	6,5	m

BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK :		
- telekméret :	1336	m ²
- beépített alapterület tf. :	386,52	m ²
- beépítettség tf. :	28,93	%
- beépített alapterület ta. :	313,67	m ²
- beépítettség ta. :	23,47	%
- bruttó szintterület :		
pince :	314,28-4*30=194,28	m ²
földszint :	435,16	m ²
1. szint :	368,18	m ²
tetőszint	25,46	m ²
- summa :	1023,08	m ²
- bruttó szintt. m. :	76,57	m ² /m ²
- zöldfelület :	672,09	m ²
- zöldfelületi fedettség :	50,30	%
- épületmagasság:	6,14	m

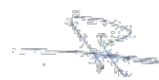


	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építető : Raadhu Kft. Naeimizaghyan Mehrran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 02. 20.	tervlap száma : É-04
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : HELYSZÍNRAJZ	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. Veszeli Péter É 13-0841 mail.: plan-alfa@invitel.hu	energetikai tervező :	gépész tervező :	lépték : 1:100, 1:250	



	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építtető : Raadhu Kft. Naeimzaghyani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 02. 20.	tervlap száma : É-09
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY 1-KERT	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. Veszeli Péter É 13-0841 mail.: plan-alfa@invitel.hu	energetikai tervező :	gépész tervező :	lépték :	



	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építtető : Raadhu Kft. Naeimzaghyani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com 	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 02. 20.	tervlap száma : É-10
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY 02-SAROK	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. É 13-0841 Veszeli Páter mail.: plan-alfa@invitel.hu 	energetikai tervező :	gépész tervező :	lépték :	



	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építtető : Raadhu Kft. Naeimzaghyani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com	szerkezet tervező : 	elektromos tervező : 	dátum : 2022. 02. 20.	tervlap száma : É-11
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY 03-MADÁRTÁVLAT	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. Veszeli Páter É 13-0841 mail.: plan-alfa@invitel.hu	energetikai tervező : 	gépész tervező : 	lépték : 	



	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építető : Raadhu Kft. Naeimzaghyani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 02. 20.	tervlap száma : É-12
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY 04-BEJÁRAT	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. É 13-0841 Veszeli Péter mail.: plan-alfa@invitel.hu	energetikai tervező :	gépész tervező :	lépték :	



	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építető : Raadhu Kft. Naeimzaghyani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com 	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 02. 20.	tervlap száma : É-13
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325		rajztartalom : É-NY HOMLOKZAT	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. Veszeli Péter É 13-0841 mail.: plan-alfa@invitel.hu 	energetikai tervező :	gépész tervező :	



	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építtető : Raadhu Kft. Naeimizaghiani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com 	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 02. 20.	tervlap száma : É-14
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : É-K HOMLOKZAT	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. Veszeli Péter mail.: plan-alfa@invitel.hu 	energetikai tervező :	gépész tervező :	lépték : 1:100	



	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építtető : Raedhu Kft. Naeimizaghiani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com 	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 02. 20.	tervlap száma : É-15
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : D-K HOMLOKZAT	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. Veszeli Péter É 13-0841 mail.: plan-alfa@invitel.hu 	energetikai tervező :	gépész tervező :	lépték : 1:100	

OPPONENCIA

4 lakásos társasház tervéhez

TELEPÜLÉSKÉPI SZAKMAI KONZULTÁCIÓHOZ
2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca, hrsz: 8325

Építtető:

RAADHU Kft
1057 Budapest, Váci utca 57.

Tervező:

Veszeli Péter
Göd, Deák Ferenc utca 22.

A tervezett társasház Biatorbágy külső, legheterogénebb területén, a település egyik legszélső telkén kerülne elhelyezésre.

Értékelve a bemutatott tervben megmutatkozó építészeti, grafikai minőséget, fontosnak tartom, hogy ne ezekről beszéljek, hanem a tervanyagban rejlő komoly problémákat emeljem inkább ki.

In medias res

objektíve – a terv nem felel meg a szabályozási előírásoknak

1. telekosztás

A terven ábrázolt – és tervezési alapnak tekintett – telekosztás messze nem fedi a valóságot (ez ellenőrizhető, pl. az e-közmű oldalon). A tervezési helyszín nem köztes telek, hanem saroktelek, azaz kétoldaltól közterület határolja.

2. épület elhelyezése

A fentiek miatt a teleknek két előkertje, és két oldalkertje van, hátsókertje nincs. Mivel a telek Lke-12 övezetbe tartozik, oldalhatáron álló beépítés az előírás. Mivel nincs kialakult állapot, tervező választhat, melyik oldalkertet használja fel erre.

Ezzel szemben tervező köztes teleknek tekinti a telket, az Ybl Miklós sétány felől előkert helyett oldalkertet feltételezve. Ezzel az a gond – azon túl, hogy téves meglátáson alapszik –, hogy az oldalkert keskenyebb, mint a minimálisan előírt előkert méret, vagyis a tervezett épület homlokzati síkja a tervezettnél csak hátrébb húzva lehetne, vagyis a tervezett épület nem tud az ábrázolt nagyságú lenni.

Az épületnek mindemellett nem szükségszerű elveszítenie a szabadonálló jellegét, hisz az oldalhatáron álló beépítés is csak egy – az egyik oldalsó telekhatártól induló – építési helyet jelöl ki, ezen belül (így akár a telekhatártól elhúzva is) bárhol elhelyezhető a tervezett épület.

3. épületmagasság

A tervezési területen a megengedett épületmagasság 6,5 m; a tervdokumentáció számítása szerint a tervezett állapoté 6,14 m. A számítás nem helyes módszeren alapul, az korrekt módon számolva – feltételezhetően – ezt jóval, akár 0,5-1 méterrel (!) meghaladja.

Az épületmagasság meghatározásánál a falfelületek számításánál tervező levonta a falakban található nagyméretű lyukak felületét – de erre az OTÉK nem ad lehetőséget. Ez vonatkozik a falakban lévő nagyméretű függőleges nyílásokra, de a pergolaként használt tetőszinti áthidalók alatti nyílásokra is. Az OTÉK az épületmagasságot a rendezett terepszint és a tetőél közötti felület és a homlokzati hossz hányadosaként értelmezi. Az üres nyílást nem rögzíti csökkentésként figyelembe vehető tényezőként. A tervezett állapot magassága így nem igazolt.

szubjektíve – az arculat kérdése

1. barátságosság

Tényleg nem vitatva a tervezői minőséget – opponensként, és tényleg csak javító, segítő szándékkal –, de fel kell tennem a kérdést: jó itt ez az építészeti hozzáállás...? Szerethető ez? Szeretheti ezt majd a majdani ottlakó? Mivel ez nem egy lakás, gyaníthatóan nem a megrendelő magáncélú hasznosítására készül, hanem értékesítésre. Ami megfogalmazódik bennem, az az a kétség, hogy akad valaki, aki azért költözik ki Biatorbágy zöldövezeti részébe, hogy majd' 9 méter magas vasbeton (?) falak árnyékába kerüljön? Ilyen szintű szegregáció lenne az elvárás ezen a helyen...? Nem tudom.

Összegzésképp az eddigieknek a tervezés tárgyát képező épület megvalósítása jelen – jogi formájában – szerintem településképi szempontból nem támogatható, az mindenképp jelentős újratervezési igényel. Az arculati megjelenés – talán túlzott markánssága – sem igazolt számomra, de ezen túl lehet lépni; ennek csak megfontolását, újragondolását javaslom a tervezőnek.

2022. február 26.



Tarnóczy Tamás Attila építész

+36 30 275 4614

opponens



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/21/30/2022 Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre
Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
11/2022. 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, Juhász Gyula u.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 8325
Tervező:	Veszeli Péter
Kérelmező:	Veszeli Péter
Tervtanácsi tagok:	Lenzsér Ágnes, Keller Ferenc, Tarnóczy Tamás Attila, Nagy Gábor, Osgyányi Vilmos, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Tarnóczy Tamás 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 tervezési helyszín a tervben ábrázoltakkal szemben nem közbenső, hanem saroktelek, így az elő- és oldalkertek meghatározása téves.

Az épületmagasság számítása – az OTÉK fogalom meghatározásának téves értelmezése okán – hibás, így a tervezett épületmagasság HÉSZ-nek való megfelelése nem igazolt.

A majd' 9,0 méter magas vasbeton falak markáns tömeg- és homlokzatalakító szerepe településképi szempontból kedvezőtlen hatású, így átgondolandó, finomítandó.

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

