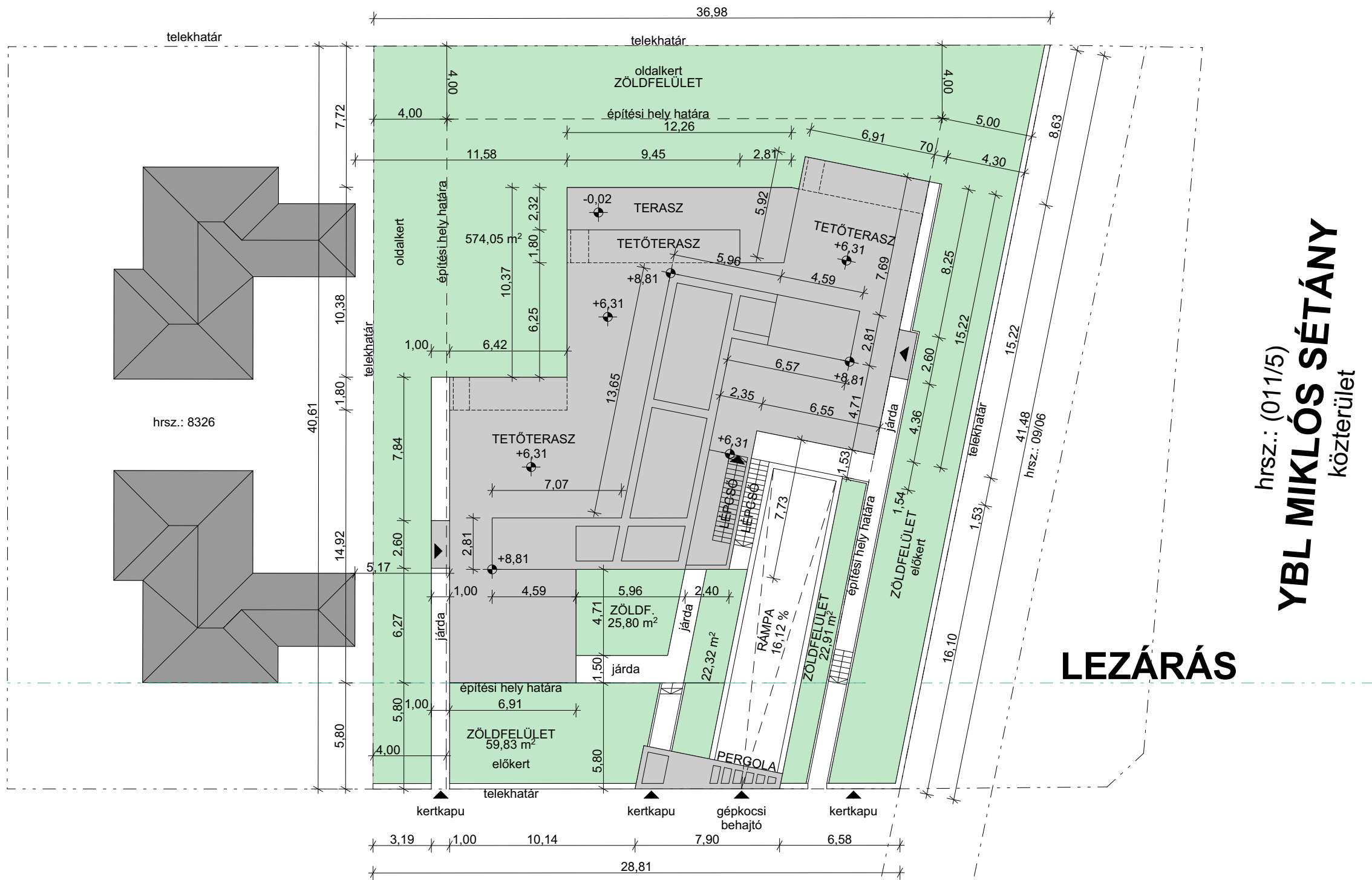




hrsz.: (8363/1)
JUHÁSZ GYULA UTCA

hrsz.: (09/05)
közterület

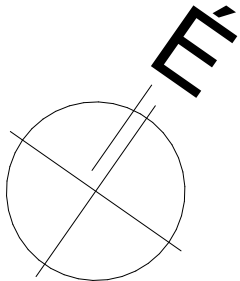
hrsz.: (011/5)
YBL MIKLÓS SÉTÁNY
közterület

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. brutto szintterületi m. :	0,8	m ² /m ²
- max. brutto 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. :	399,87	m ²
- beépítettség tf. :	29,93	%
- beépített alapterület ta. :	327,54	m ²
- beépítettség ta. :	24,51	%
- brutto szintterület :		
pince :	327,54-4*30=207,54	m ²
földszint :	362,99	m ²
1. szint :	336,96	m ²
tetőszint	25,81	m ²
- summa :	933,3	m ²
- brutto szintt. m. :	0,6985	m ² /m ²
- zöldfelület :	704,91	m ²
- zöldfelületi fedettség :	52,76	%
- épületmagasság:	6,37	m



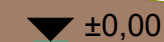
	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építető : Raadhu Kft. Naeimzaghyan Mehrran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 04. 05.	tervlap száma : É-12
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász 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	



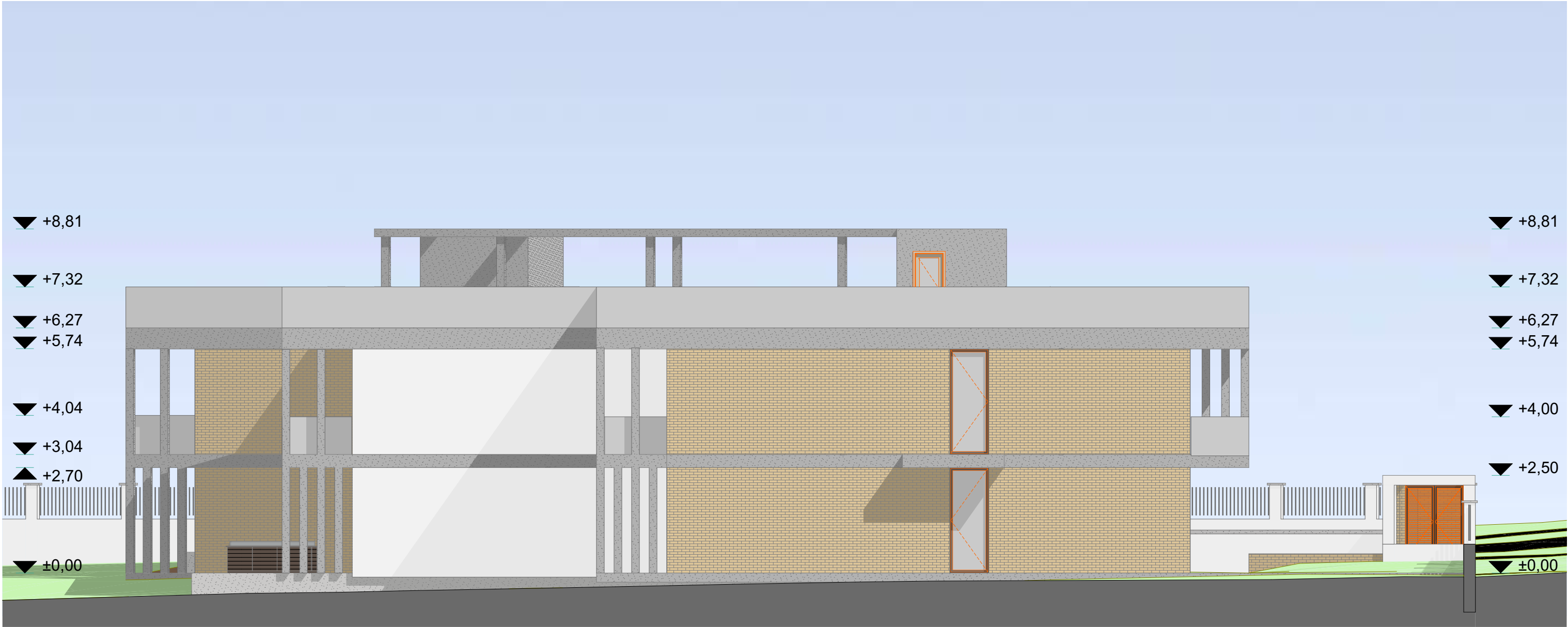
	épület megnevezése : LAKÓÉPÜLET új építés	tervfajta : EGYEZTETÉSI TERV	építető : Raadhu Kft. Naeimzaghyani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com		szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 04. 05.	tervlap száma : É-17
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász 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. Naeimzaghyani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com 	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 04. 05.	tervlap száma : É-18
	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 É 13-0841 mail.: plan-alfa@invitel.hu 	energetikai tervező :	gépész tervező :	lépték : 1:100	



dátum : 2022. 04. 05.	tervlap száma : É-19
lépték : 1:100	



	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. 04. 05.	tervlap száma : É-20
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : D-NY 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 : Raadhu Kft. Naeimizaghiani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com 	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 04. 05.	tervlap száma : É-21
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : PÁRKÁNYMAGASSÁG	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 : 1:150	





	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. 04. 05.	É-25
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY -SÉTÁNY FELŐL	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. 04. 05.	tervlap száma : É-26
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY -KERT FELŐL	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	építető : Raadhu Kft. Naeimzaghyani Mehran 1057 Budapest, Váci utca 57. 1. em. 9. mail: raadhukft@gmail.com	szerkezet tervező :	elektromos tervező :	dátum : 2022. 04. 05.	tervlap száma : É-27
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY-BEJÁRAT I.	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 : 1:1,99	



	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. 04. 05.	tervlap száma : É-28
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY-BEJÁRAT II.	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. É 13-0841 mail.: plan-alfa@invitel.hu	energetikai tervező :	gépész tervező :	lépték : 1:2,49	



	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. 04. 05.	tervlap száma : É-29
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNYTERV A SAROKRÓL	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 : 1:0,49	



	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. 04. 05.	tervlap száma : É-30
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY-JUHÁSZ GYULA UTCA I.	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 : 1:1,94	



	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. 04. 05.	É-31
	cím, helyrajzi szám : Biatorbágy, Juhász Gyula utca hrsz.: 8325	rajztartalom : LÁTVÁNY JUHÁSZ GYULA UTCA II.	építész tervező : Plan-Alfa Építészeti és Szolg. Bt. Göd, Deák F. u. 22. É 13-0841 mail.: plan-alfa@invitel.hu	energetikai tervező :	gépész tervező :	lépték : 1:0,64	

opponencia:

Biatorbágy

Juhász Gyula utca, hrsz 8325

4 lakásos társasház egyeztetési tervéhez

Veszeli Péter É 13-o841

előző változat – opp.: Tarnóczy Tamás Attila

A némiképp bürokratikus de jogos bírálat, két dolgot emelt ki: az épület hangulat idegensége környezetében, a másik a saroktelek volt tisztázása, a homlokzatmagasság túllépésén túl. Az utóbbit tisztázták a tervezők, az előbbin próbáltak enyhíteni. Konceptcionálisan vannak elmozdulások, de összességében számomra elég kaotikus az összkép. A szándék érthető, de a dokumentációból kirajzolódó építészeti állítás még sok megoldatlan részletet tartalmaz.

A beépítés, helyfoglalás terület használat alapállítása lényegében megmaradt, a négy egység – 2 egyszintes középső lakás egymás felett, és 2 kétszintes lakás kétoldalt elosztva. Ami változott az az alaprajzi geometria, és a tetőterasz elválasztó elemei.

A friss bírálat szemével nézve két tervezői döntéssel vitatkoznék, az egyik, hogy a csatorna felőli oldal miért zajos, és a lehajtó miért foglalja el a telek egyik legjobb telekrészt.

Az Lke 12-es övezetbe tervezett 4 lakásos épület azt a számomra nem túl szimpatikus befektetői-ingatlanos irányt követi 3 önálló személybejáratával, telepítési megoldásával, amely a társadalom atomizálását erősíti. Gyakorlatilag az 1336 m²-es telket három önálló teleként alakítja át nem túl jól használható „privát” kertrészekkel.

Elegánsnak szánt, de még nem pontosan definiált tetőterasa ugyanakkor ellent mond ennek.

A lehajtó helye számomra inkább gyengíti, mint erősíti a leírásban pozitívnak szánt saroktelki helyzet megoldását. /kihasználnám, hogy a lehajtó lehet oldalkertben is, pl. a szomszédok közlekedő sávja mellett, a telek alsó utcai pontján.

Az első változat homlokzatképzés vakolatstruktúrája szimpatikusabb, mint a jelenlegi vakolat téglalapéta elgondolás. Jobban összefogja a kissé szertelen alaprajzi szerkesztésből kiemelt tömegeket.

Összegzés:

A vázlat még adós a kertterv koncepciójával.

A terv elmozdulása pozitív az építési hely, homlokzatmagasság irányában, de területhasználatában, tömegformálásban homlokzatképzésében, még lehetne finomítani. /a környezettanulmánynak annyiban igaza van, hogy a városrész építészeti arculata igen vegyes/

Major György
okl. építészmérnök,
egyetemi docens

Érd-Budapest, 2022 május 2-5.



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/21/51/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 19/2022. 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. május 05.
Terv tárgya:	Lakóépület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Juhász Gyula u. 8325 hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 8325
Tervező:	Veszeli Péter
Kérelmező:	Veszeli Péter
Tervtanácsi tagok:	Schenk Attila, Ajtay Szilárd, Major György DLA, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Major György DLA

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett lakóépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket **engedélyezésre ajánlja az alábbi feltételekkel:**

A tervtanács megfontolásra javasolja a tervező számára az opponensi véleményben megfogalmazottakat.

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. május 05.

Rumi Imre,

a tervtanács elnöke

