



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/21/18/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
5/2022. 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, Iharos út 47/b.
Helyrajzi szám:	HRSZ : 8806/2.
Tervező:	Virág Péter
Kérelmező:	Virág Péter
Tervtanácsi tagok:	Major György DLA, Láris Barnabás, Schenk Attila, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Major György DLA

Tervtanácsi állásfoglalás:

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

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. február 11.

Rumi Imre,

a tervtanács elnöke



M 1:500

hrsz.: 8806/2

beépítés módja: szabadonálló

telek mérete: 3694 m²

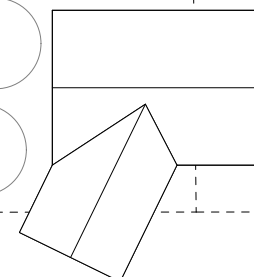
beépítettség: $7,14\%$ ($263,74 \text{ m}^2$) $< 20\%$ ($738,8 \text{ m}^2$) megfelel!

terepszint alatti beéptettség: $0\% < 45\%$ megfelel!

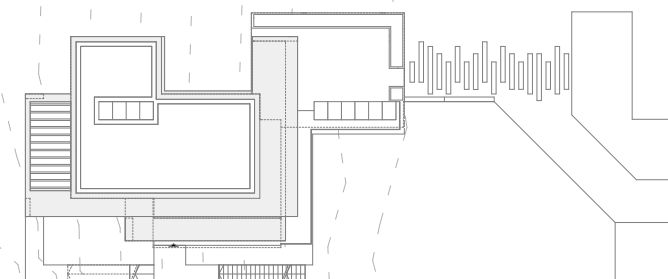
szintterület: $0,12 \text{ (} 454,85 \text{ m}^2 \text{)} < 0,3 \text{ (} 1108,2 \text{ m}^2 \text{)}$ megfelel!

- zöldfelület: 86,2% (3184,34 m²) > 60% (2216,4m²) megfelel!

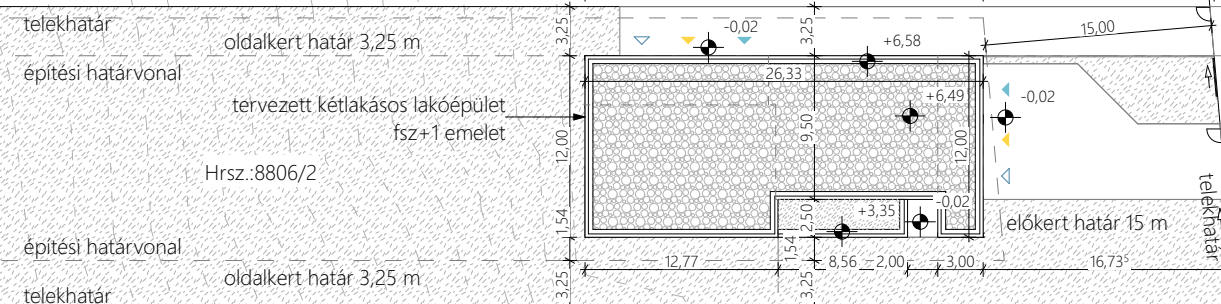
épületmagasság: $5,98 \text{ m} < 6,5 \text{ m}$ megfelel!



Hrsz.:0101/26



Hrsz.:8806/1



Hrsz.:8806/3

Hrsz.:8832

Hrsz.:0101/31

Hrsz.:0101/32

Hrsz.:0101/33

Hrsz.:3894

hátokert-határ 6,5 m

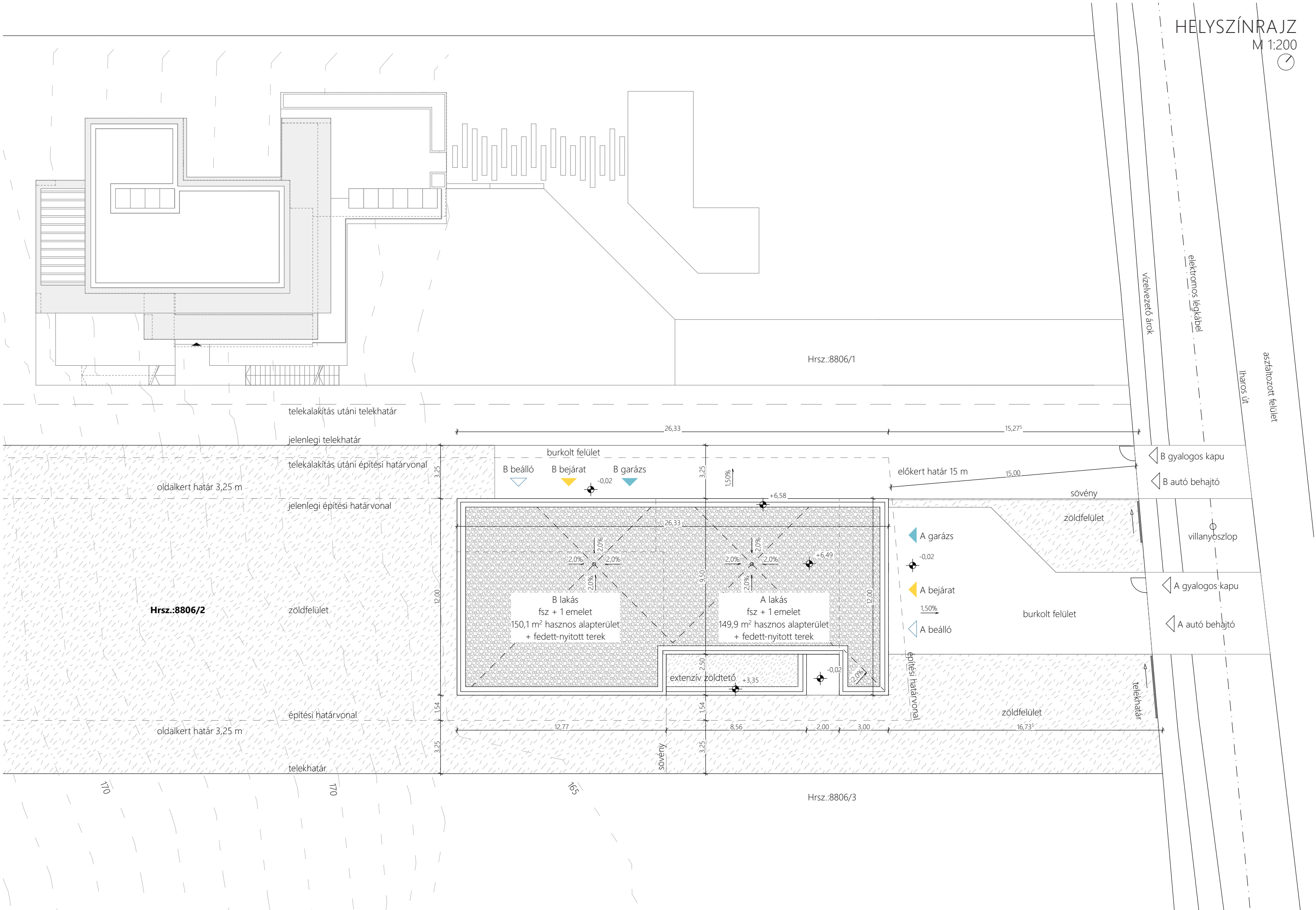
építési-határvonal

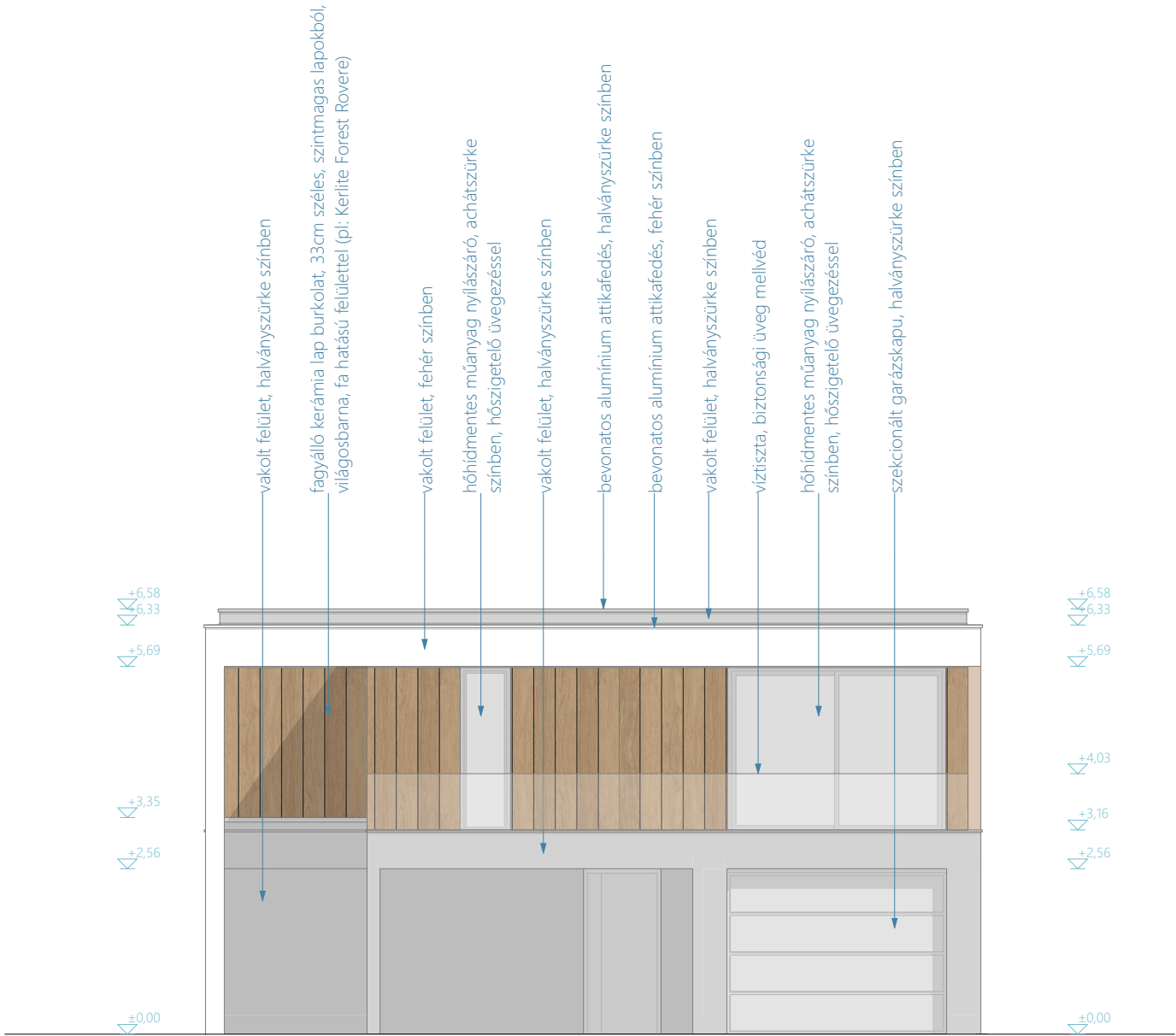
6,50

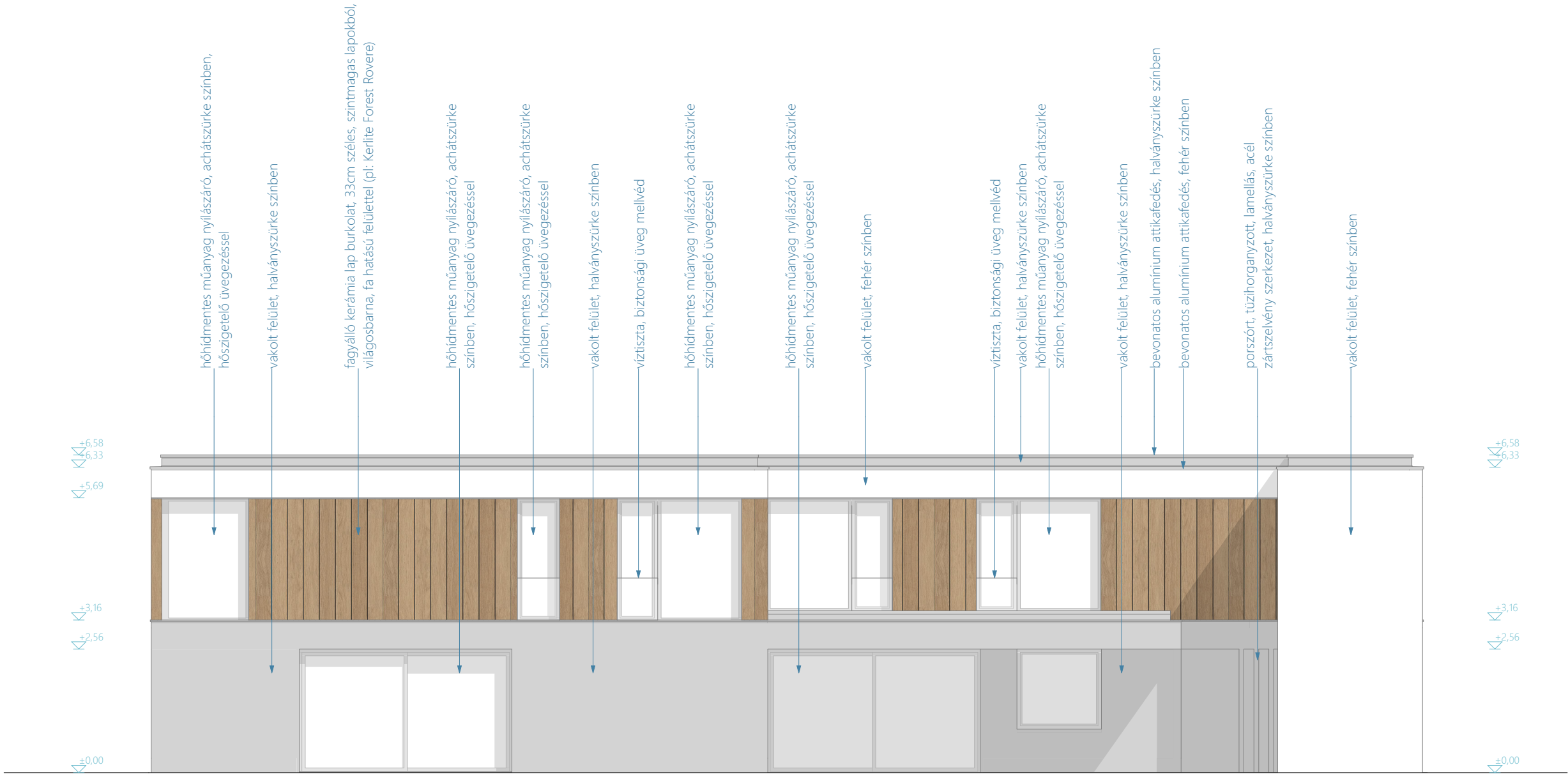
94

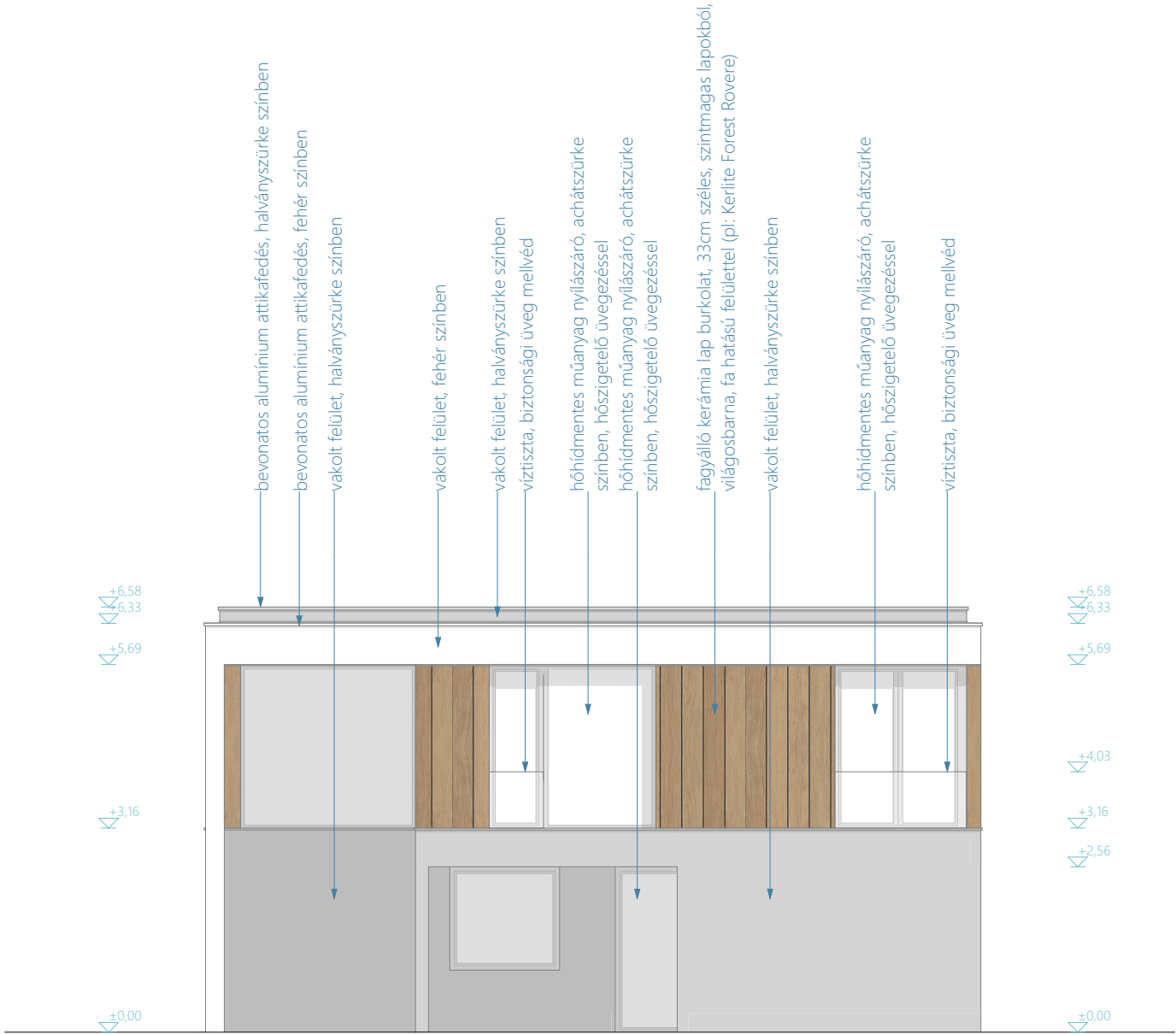
HELYSZÍNRAJZ

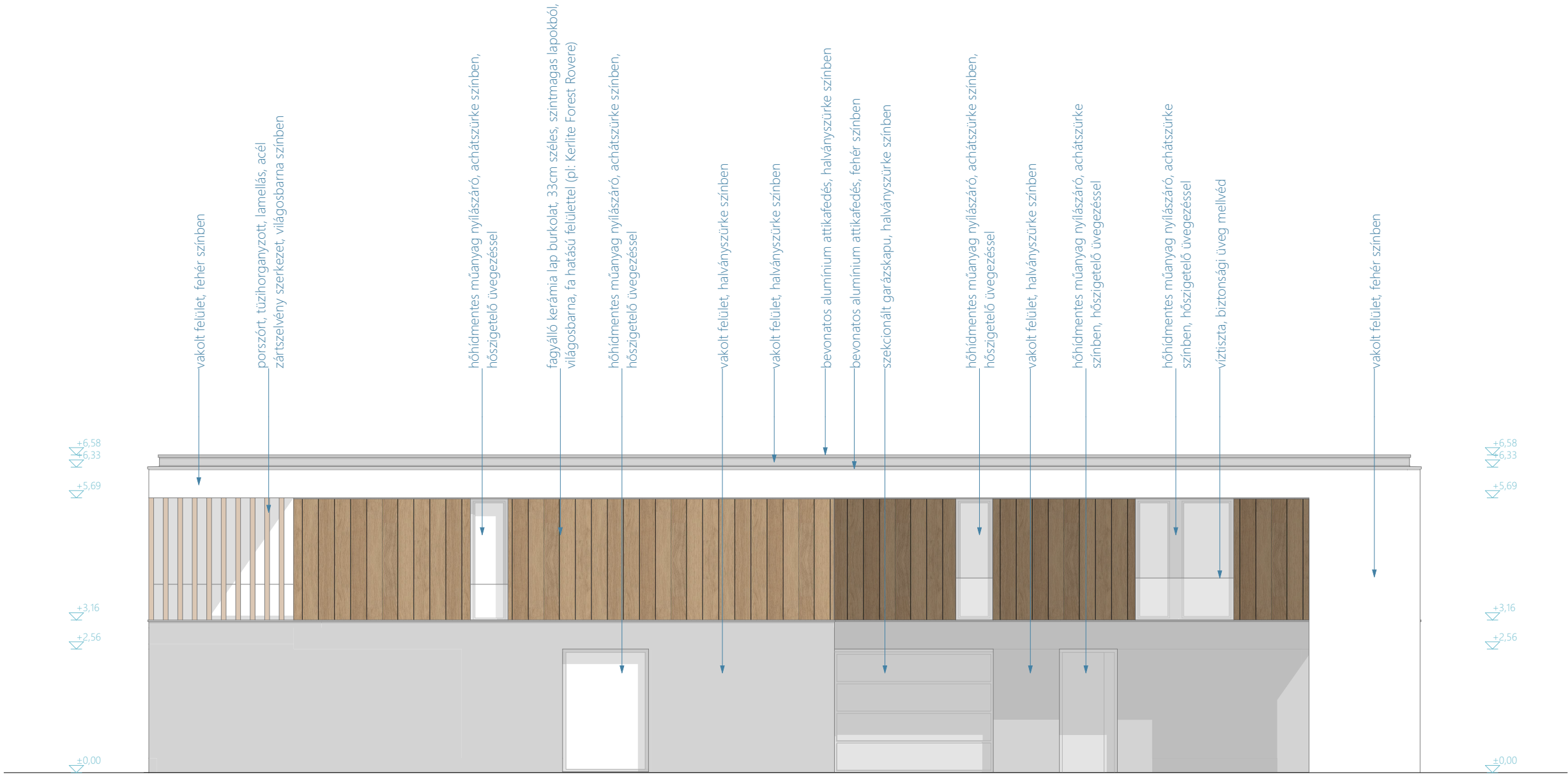
M 1:200



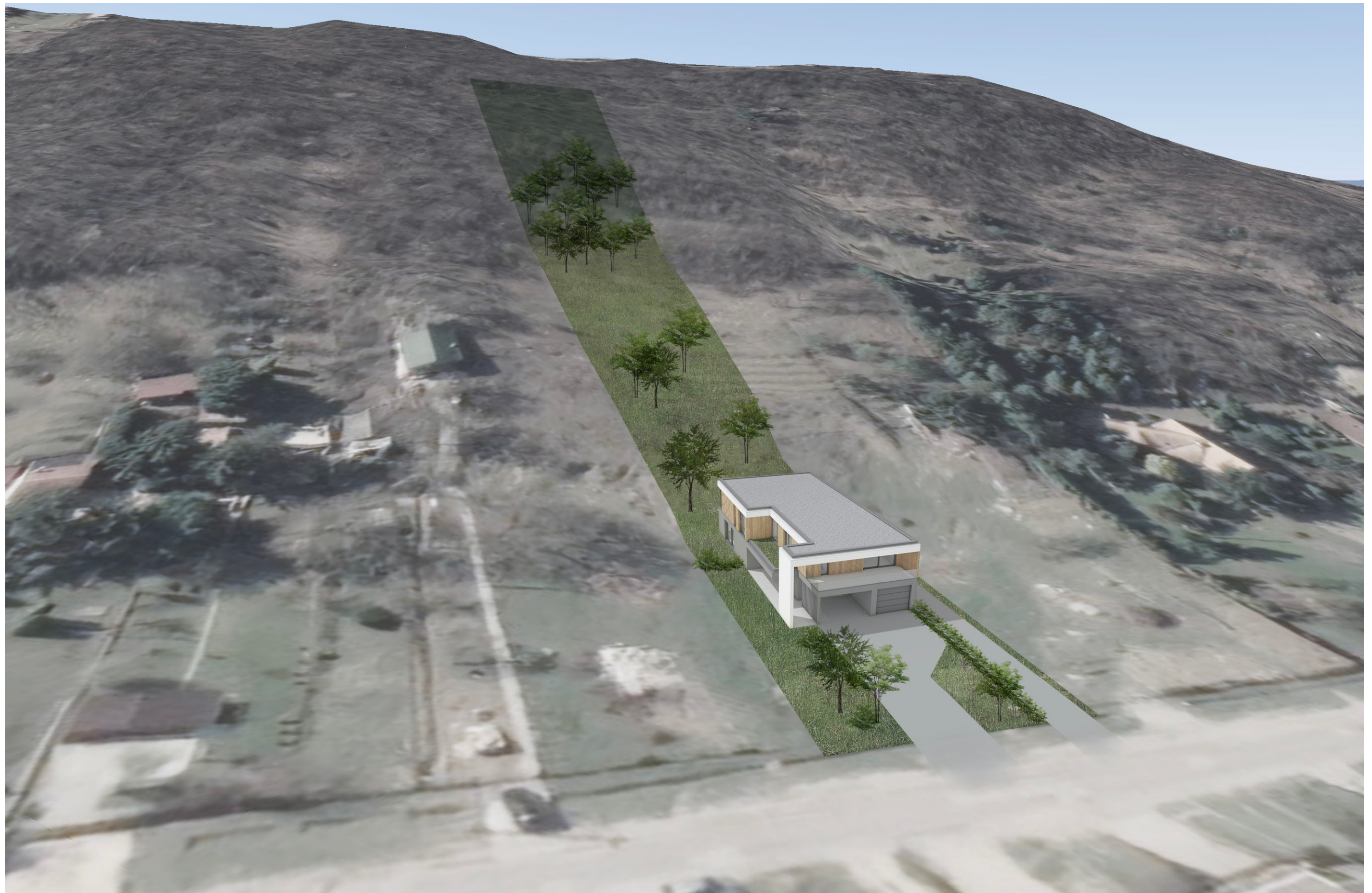
















Opponencia
két lakásos társasház
tervtanácsai tervéhez
Biatorbágy Iharos u. 44.b.. hrsz.: 8806/2

építész tervező: Virág Péter É 01-6120 /Gúla műterem./

A terv kétlakásos társasház, lke-4 övezetbe.

A helyszín:

Az Iharos völgy átalakuló telekosztású, mind jobban beépülő része. A jobb oldali szomszédos telken már épül egy nagyvonalú lapostetős ház, a bal oldali szomszédok, még őrzik a korábbi zártkerti parcellák osztást, építményeit. A telek jelentős méretű, de viszonylag keskeny északkelet – délnyugati hossz tengellyel, alsó harmada majdnem sík, a középső része lankásabb, a felső erdős része már felfut a domboldalba.

A telepítést és az alaprajzi kialakítást

A tervezett ház – figyelembe véve jobb oldali szomszéd telepítését is – a telek alsó sík részén kap helyet egy kétszintes lapostetős épületben egymás mögött a két lakás. A lakások nagyvonalúak alsó szinten tágas lakótérrel, a részben a földszinttel összenyíló felső szinten a hálósobákkal. A lakásonként két-két autó részben fedett-nyitott, részben zárt garázsokban kap majd helyet.

Építészeti karakter

A tervezett ház a 20.századi modern hagyományokat követő, de az ezredfordulóra kialakuló karaktert mutat, a két szint anyagváltásaival, színezésével, ereszekkel erősített horizontális tömegét, a nyílások, burkolat osztások, fel hasított felületek vertikális elemeivel ritmizálja. Az átmeneti terekkel gazdagított alaprajzi foltokat nagy egységes tetőfelülettel fogja össze, amelyet az első lakás földszintje felett hasít fel kisebb felületen.

Az anyaghasználat elfogadható, vakolt falak, a fa hatású kerámia burkolat végül is összhangban van a műanyag ablakokkal.

A feldolgozásában és építészeti szándékaiban is településképi szempontból elfogadható szimpatikus koncepcióhoz egy két megjegyzés, kérdés:

gyakorlati szempontból:

Viszonylag kevés a vidéki életmódhoz szükséges pufferterület az egyes lakásokhoz /kb.4-4 m² gépészet/. Az nem derül ki a dokumentációból, hogy mi volt a tervezési program, kinek épül a ház /sejthető, hogy eladásra/.

Mi a kerthasználat koncepciója?

Miért nem lehet felmenni a tetőre, és ott miért nincs tetőkert?

Eszztétikai szempontból:

Ha az egyik elv a minél kisebb elvétel tájból, akkor miért mutatja magát minden gesztusával nagyobbban a ház?

A terv dokumentáltan megfelel az övezeti előírásoknak, környezetének jó minőségű eleme lehet majd. A tervtanácsnak változtatás nélkül is elfogadásra tudom javasolni. Bár jó lett volna látni egy utcaképet.

Major György DLA
okl. építészmérnök

Érdliget, 2021 február 10.