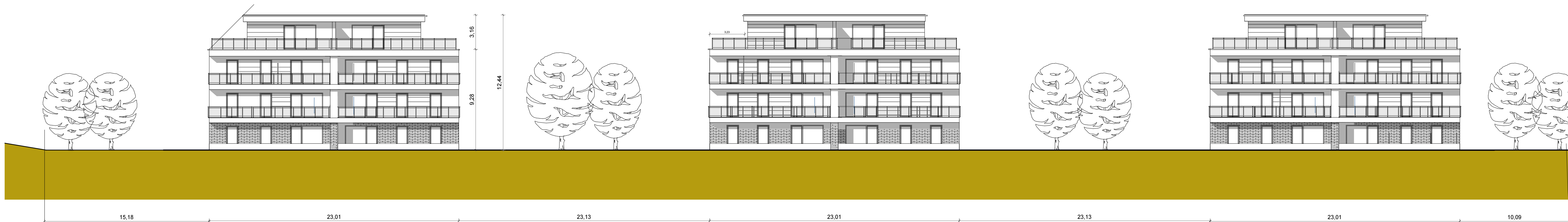


ALA MOCE - a valid license will remove this message. See the keywords property of this PDF for more information.



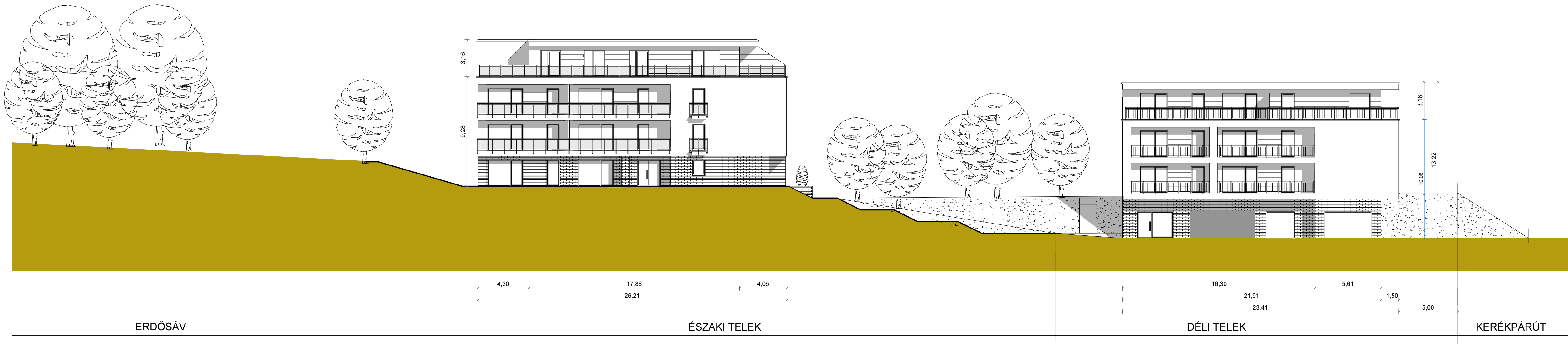
HELYSZÍNRAJZ		É0
Többlakásos lakóépületek építése Biatorbágy, Nimród utca hrsz 8602		2022.04.
IKO INVEST HUNGARY KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.	F. Lengyel Judit É 13-0677 2030 Erd. Szénágyas utca 3. T: +36/30 242 5039 email: f.lengyeljudit@gmail.com	m=1:750 VÁZLATTERV



ÉSZAKI ÉPÜLET DÉLI HOMLOKZATA



DÉLI ÉPÜLET DÉLI HOMLOKZATA



NYUGATI HOMLOKZATOK

név:	HOMLOKZATOK	rajzszám:	É7
tervező:	Többlakásos lakóépületek építése Biatorbágy, Nimród utca hrsz 8602	dátum:	2022.04.
ajánló:	IKO INVEST HUNGARY KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.	tervező:	F. Lengyel Judit É 13-0677 2030 Erd. Széknéző utca 3. T: +3630 242 5039 email: f.lengyeljudit@gmail.com
ajánló:	IKO INVEST HUNGARY KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.	tervező:	F. Lengyel Judit É 13-0677 2030 Erd. Széknéző utca 3. T: +3630 242 5039 email: f.lengyeljudit@gmail.com
ajánló:	IKO INVEST HUNGARY KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.	tervező:	F. Lengyel Judit É 13-0677 2030 Erd. Széknéző utca 3. T: +3630 242 5039 email: f.lengyeljudit@gmail.com
ajánló:	IKO INVEST HUNGARY KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.	tervező:	F. Lengyel Judit É 13-0677 2030 Erd. Széknéző utca 3. T: +3630 242 5039 email: f.lengyeljudit@gmail.com













Opponencia

a 2051 Biatorbágy, Nimród utca, hrsz: 8602 c. telekre tervezett BIA-LIGET lakópark településképi bejelentési eljárásához.

Építtető: IKO INVEST HUNGARY KFT., 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.

Tervező: F. Lengyel Judit építész tervező, É 13-0677

Az ingatlan a vasútvonal mentén fekvő, településképi szempontból a „modern, divatos városrész” területen fekszik, északról és keletről erdőterület határolja és a vasút, nyugatról új építésű társasházak, délről a Nimród utca és egy beépítetlen vegyes terület.

A terület Vt-14-es, településközponti övezeti besorolásba esik.

Vt-14

<i>Beépítés módja: zárt sorú (szabadonálló)</i>	- szabadonálló
<i>legkisebb kialakítható telek: 1500 m²</i>	- 3484 m ² , 6439 m ²
<i>legkisebb kialakítható telekszélesség: 20 m</i>	- 19 m(kialakult)
<i>legnagyobb beépítettség 50 %</i>	- 28 %, 39 %
<i>legnagyobb terepszint alatti beépítettség 75 %</i>	- 44 %, 50 %
<i>legkisebb zöldfelület: 15 %</i>	- 50 %, 48 %
<i>sínterületi mutató: 2,00</i>	- 0,96, 0,87
<i>legnagyobb épületmagasság: 9,5 m</i>	- 8,96 m, 9,45 m

A két ingatlanra a tervező 5 db földszint + 3 emeletes, lapostetős lakótömböt tervezett, összesen 89 db lakással és 166 db parkolóhellyel. Az előző beépítési verzióhoz képest ez pozitív irányú változás. Az északi telek tömegalakításának ritmusa a 3 db tömbbel szellősebb és az 'E' tömb keskenyebb traktusú tömege is jobban reflektál a déli telek geometriájára.

A zöldfelületek megnövekedett mértéke is ígéretes. Ugyanakkor az előző tervtanács állásfoglalása alapján „a változatosabb tömeg- és homlokzatalakítás igényét” nem igazán meríti ki a terv azzal, hogy az északi három tömb homlokzati anyag- és színválasztása vázlatosan eltér a déli tömbökön megjelenő fa- és vakolt felületektől, illetve az északi tömbökön több száz méter üveg-, amíg a délieken acél korlát készül.

Az északi tömböknél is megérne egy próbálkozást a ~23x27 m-es tömbök tömegének fellazítása, esetleg a „penthouse” lakások 150 m²-es tetőteraszainak osztása, zöldfelületekkel variálása. A homlokzati struktúra is átgondolásra érdemes még a jelentős mennyiségű déli-délnyugati árnyékolás nélküli erkély- és korlát felülete miatt. A tömbök tömegének és homlokzatának változatosságát nem az azonos formák, tömegek különböző anyagú burkolásával és színre festésével, hanem sokkal finomabb építészeti elemekkel lenne szerencsés elérni.

Összegezve a terv koncepciója a szellősséget, zöldfelületet illetően jó irányba alakult, ez a lakásszám ekkora területen elég nagy szabadságot biztosít a változatosabb tömegformáláshoz, ami a déli telken el is indult.

A benyújtott tervdokumentációt jelenlegi formájában támogatásra nem, de továbbdolgozásra javaslom.

Tata, 2022. május 03.

Schenk Attila
okl. építésmérnök



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/21/52/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
20/2022. 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, Nimród u. 8602 hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 8602
Tervező:	F. Lengyel Judit
Kérelmező:	ICO Invest Kft.
Tervtanácsi tagok:	Schenk Attila, Ajtay Szilárd, Major György DLA, 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 benyújtott terveket **engedélyezésre és továbbtervezésre ajánlja az alábbi feltételekkel:**

A tervtanács megfontolásra javasolja a tervező számára az opponensi véleményben megfogalmazottakat. A hosszú transzparens felületű üvegkorlátok tagolását, finomítását a tervező figyelmébe ajánlja.

Javasolt a zöldhomlokzat és esőkert kialakításának vizsgálata kertépítészeti tervező bevonásával.

Javasolt a távlati célként meghatározott Viabusz megállóhelye kialakításának vizsgálata.

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

