



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/21/19/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
6/2022. 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 10.
Terv tárgya:	Lakóépület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Ohmüllner Márton sétány
Helyrajzi szám:	Hrsz: 9842
Tervező:	Varga Katalin
Kérelmező:	Varga Katalin
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, jelenlegi formájában **engedélyezésre és megvalósításra nem ajánlja az alábbiak miatt:**

A tervezett épület egy részének lapostetős tömege csak „eseti eltéréssel” valósítható meg, amelynek feltétele, hogy a kérelmező elfogadja a településképi véleményben foglaltakat. Bátorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) rendeletében (BTKR) 18.§ (5) b) pontja értelmében a gépkocsi tároló kapuja csak 5,0 m-en túl lehet. A távolság olyan mértékű legyen, hogy a gépkocsi a gk. tároló elé a telken belülré is beállhasson. Az eseti eltérés csak ebben az esetben adható meg.

A tervezés 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.

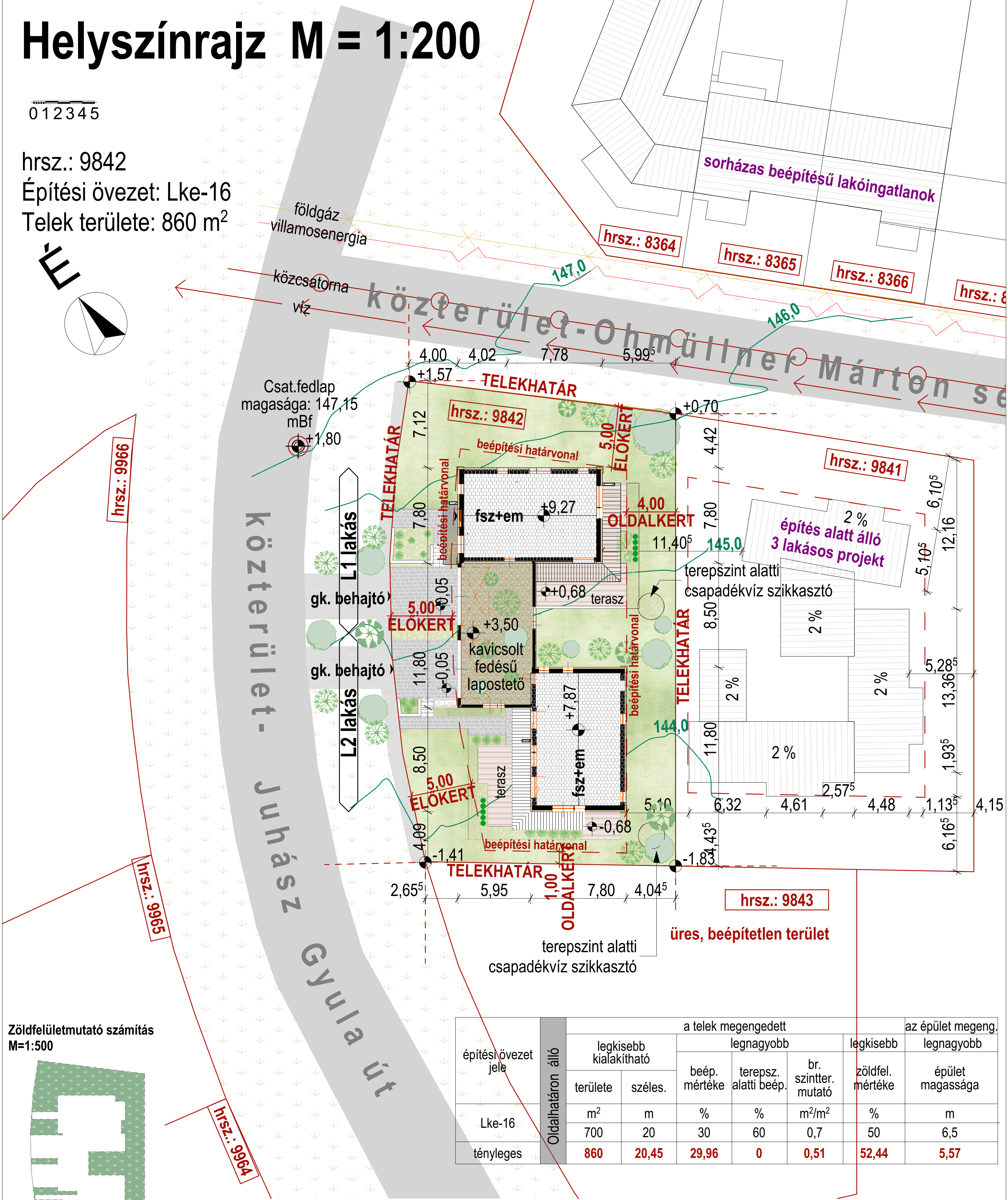
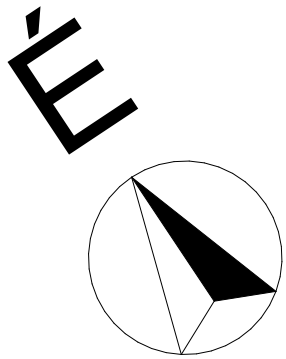
Bátorbágy, 2022. február 11.
Rumi Imre,
a tervtanács elnöke



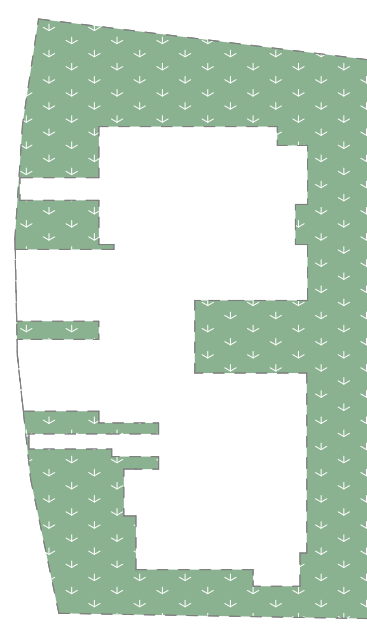
Helyszínrajz M = 1:200

0 1 2 3 4 5

hrs.: 9842
Építési övezet: Lke-16
Telek területe: 860 m²



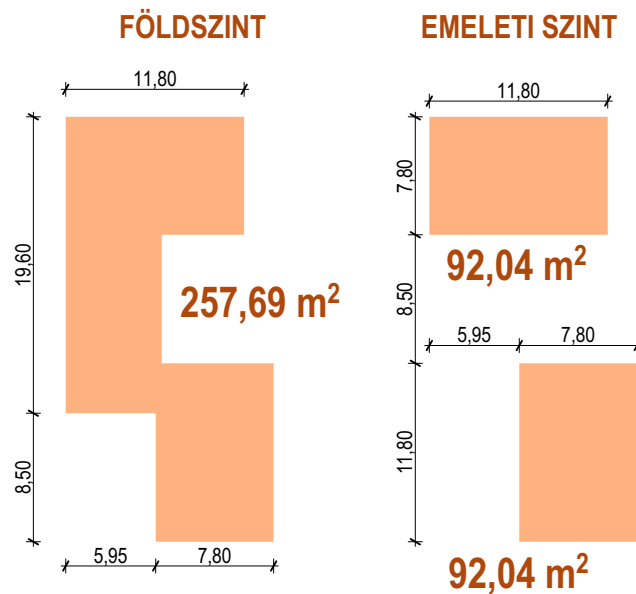
Zöldfelületmutató számítás
M=1:500



450,97 m²

ZÖLDFELÜLET MUTATÓ SZÁMÍTÁS:		
Aktív zöldfelület:	450,97	m2
Összesen:	450,97	m2
Telek területe:	860	m2
Zöld felület=telek-telj.burk+h	450,97	m2
Zöldfelület%	52,44	

Bruttó beépített alapterület és szintterület
mutató számítás M=1:500



építési övezet jele	legkisebb kialakítható	a telek megengedett					az épület megeng.	
		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	zöldfel. mértéke	épület magassága
		beép. mértéke	terepsz. alatti beép.	br. szintter. mutató				
		területe	széles.					
Lke-16		m ²	m	%	%	m ² /m ²	%	m
tényleges		700	20	30	60	0,7	50	6,5
		860	20,45	29,96	0	0,51	52,44	5,57

BRUTTÓ BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁS

Tervezett beépített alapterület (bruttó):	257,69 m2
Telek területe:	860 m2
Bruttó beép. alapterület	257,69 m2
Beépítési %=br.beép/telek	29,96 %
SZINTTERÜLET MUTATÓ SZÁMÍTÁS	
Földszint	257,69 m2
Emelet	184,08 m2
Összesen	441,77 m2
Szintterület mutató:	0,51

Északnyugati homlokzat M= 1:100



A terv ±0,00 szintje, a tervezett épület gépkocsi tárolóinak földszinti padlóvonalára 145,35 mBf.

Kitűzésre vonatkozó pontok és irányok:
a meglévő telekhatár, ill. kerítés pontjai.

Helyszínen a méretek ellenőrizendők!

Építmény megnevezése: Kétflokkos lakóépület építésének egyszerű bejelentési kérelme
Címe: 2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca ... szám hrsz: 9842.

Építtető: Eco Horizont Korlátolt Felelősségű Társaság
Építtető címe: 1111 Budapest, Budafoki u. 16. fszt. 7.

Homlokzatok - 1:100

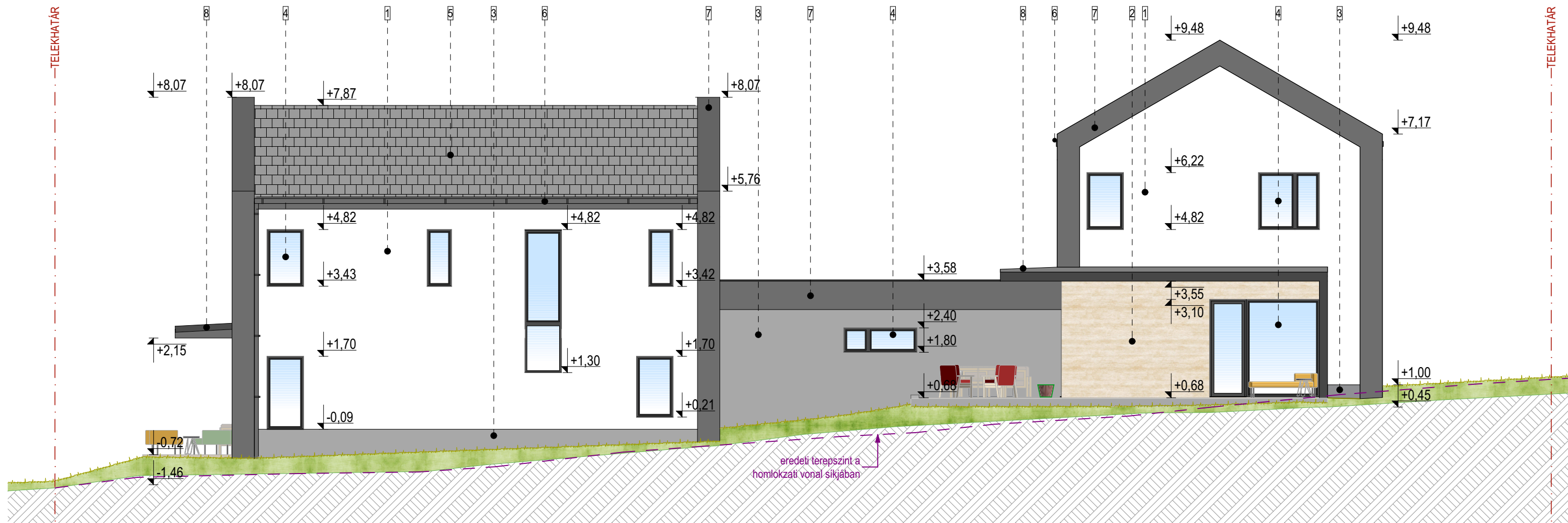
Tervező: Szép Otthon '97 Mérnöki Iroda Kft., 2040 Budaörs, Budapesti út 12. fsz. 3.
tel./fax.:06-23-414-170 , 06-309-666355, 06-30-3142903 szepotthon97@t-online.hu,
www.szepotthon97.hu

Munkaszám: 2022.01/04.
Tervkészítés dátuma: 2021. nov.- 2022. feb. hó

Építész tervező: Varga Katalin É 13-0663
Építész munkatárs: Engi-Csikós Lívía
tartószerkezeti tervező: Szabó László T 13-4517

É-06

Délkeleti homlokzat M= 1:100



A terv $\pm 0,00$ szintje, a tervezett épület gépkocsi tárolóinak földszinti padlóvonalára 145,35 mBf.

Kitűzésre vonatkozó pontok és irányok:
a meglévő telekhatár, ill. kerítés pontjai.

Helyszínen a méretek ellenőrizendők!

Építmény megnevezése: Kétfalakos lakóépület építésének egyszerű bejelentési kérelme
Címe: 2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca ... szám hrsz: 9842.

Építtető: Eco Horizont Korlátolt Felelősségű Társaság
Építtető címe: 1111 Budapest, Budafoki u. 16. fszt. 7.

Homlokzatok - 1:100

Tervező: Szép Otthon '97 Mérnöki Iroda Kft., 2040 Budaörs, Budapesti út 12. fsz. 3.
tel./fax.: 06-23-414-170, 06-309-666355, 06-30-3142903 szepotthon97@t-online.hu,
www.szepotthon97.hu



Építész tervező: Varga Katalin É 13-0663
Építész munkatárs: Engi-Csikós Livia
Tartószerkezeti tervező: Szabó László T 13-4517

Munkaszám: 2022.01/04.
Tervkészítés dátuma: 2021. nov.- 2022. feb. hó

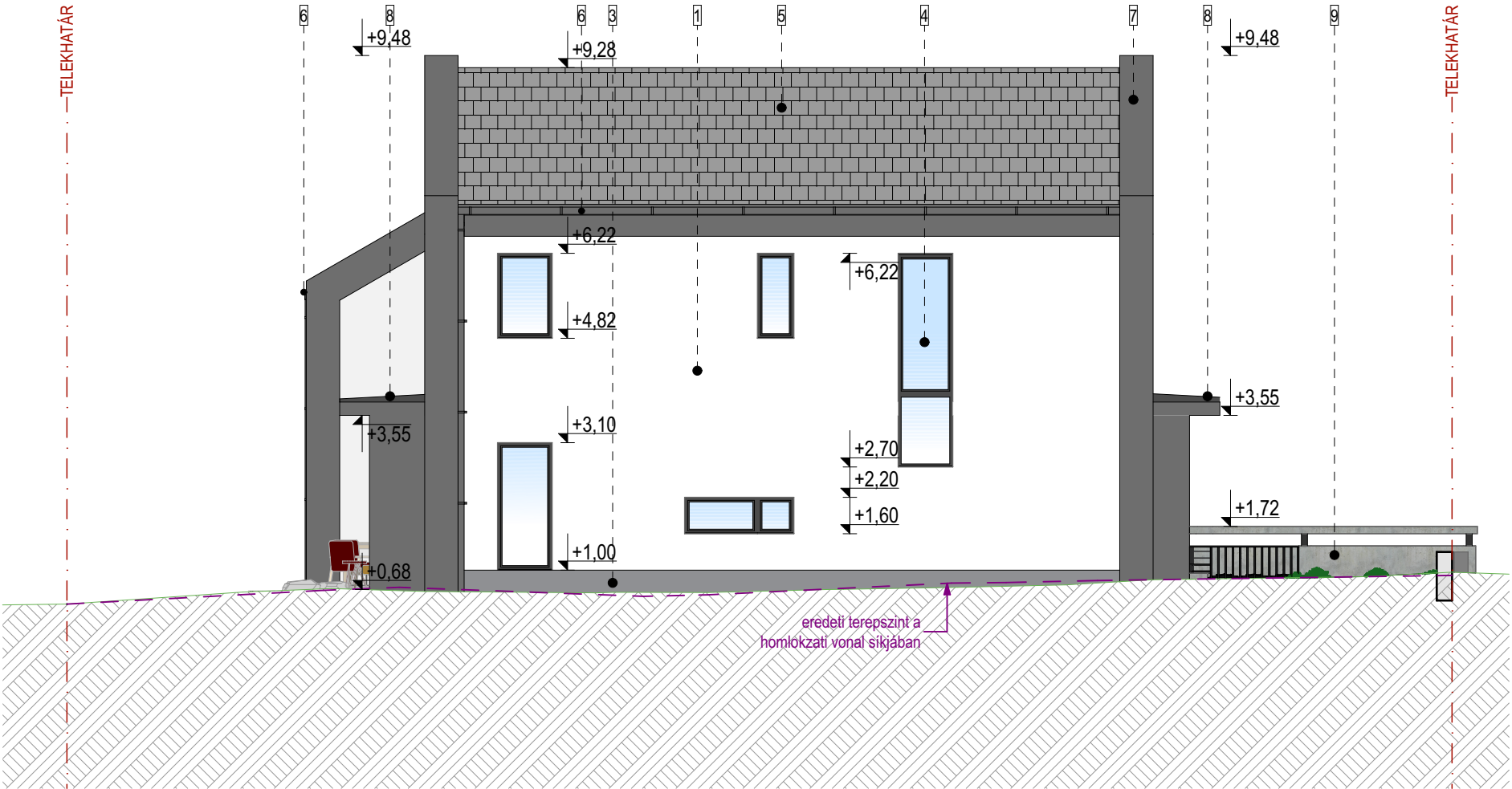
É-07

Délnyugati homlokzat M= 1:100



A terv ±0,00 szintje, a tervezett épület gépkocsi tárolóinak földszinti padlóvonala 145,35 mBf.		Kitűzésre vonatkozó pontok és irányok: a meglévő telekhatár , ill . kerítés pontjai.		Helyszínen a méretek ellenőrizendők!		
Építmény megnevezése: Kéttakásos lakóépület építésének egyszerű bejelentési kérelme Címe: 2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca ... szám hrsz: 9842.		Homlokzatok - 1:100		Tervező: Szép Otthon '97 Mérnöki Iroda Kft., 2040 Budaörs, Budapesti út 12. fsz. 3. tel./fax.:06-23-414-170 , 06-309-666355, 06-30-3142903 szepotthon97@t-online.hu, www.szepotthon97.hu		Munkaszám: 2022.01/04. Tervkészítés dátuma: 2021. nov.- 2022. feb. hó
Építtetők: Eco Horizont Korlátolt Felelősségű Társaság Építtetők címe: 1111 Budapest, Budafoki u. 16. fszt. 7.				 szépotthon'97		építész tervező: Varga Katalin É 13-0663 építész munkatárs: Engi-Csikós Lívía tartószerkezeti tervező: Szabó László T 13-4517

Északkeleti homlokzat M= 1:100



A terv ±0,00 szintje, a tervezett épület gépkocsi tárolóinak földszinti padlóvonalára 145,35 mBf.

Kitűzésre vonatkozó pontok és irányok:
a meglévő telekhatár, ill. kerítés pontjai.

Helyszínen a méretek ellenőrizendők!

Építmény megnevezése: Kétfalakos lakóépület építésének egyszerű bejelentési kérelme
Címe: 2051 Bátorbágy, Juhász Gyula utca ... szám hrsz: 9842.

Építtető: Eco Horizont Korlátolt Felelősségű Társaság
Építtető címe: 1111 Budapest, Budafoki u. 16. fszt. 7.

Homlokzatok - 1:100

Tervező: Szép Otthon '97 Mérnöki Iroda Kft., 2040 Budaörs, Budapesti út 12. fsz. 3.
tel./fax.: 06-23-414-170, 06-309-666355, 06-30-3142903 szepotthon97@t-online.hu,
www.szepotthon97.hu

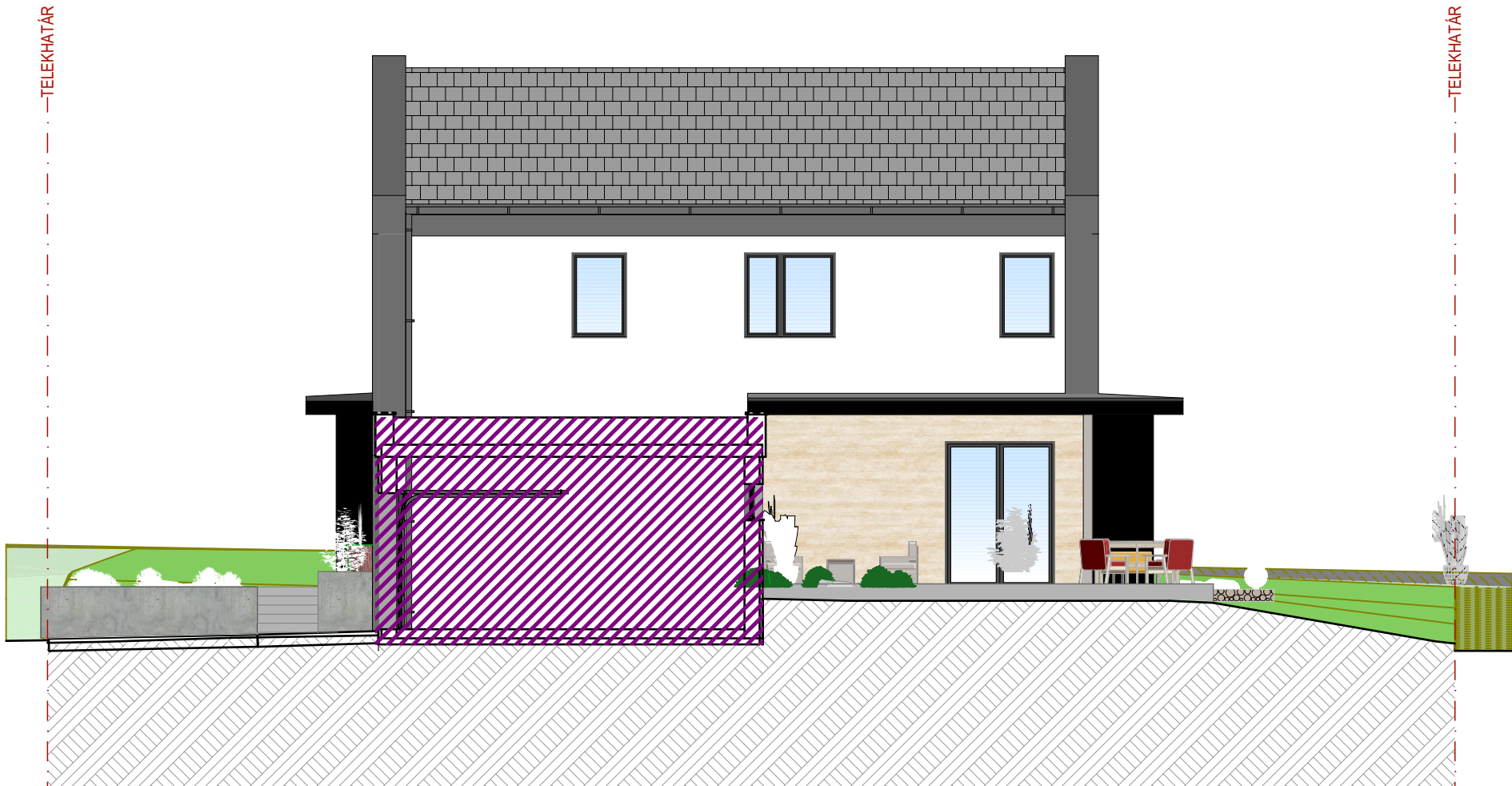


Építész tervező: Varga Katalin É 13-0663
Építész munkatárs: Engi-Csikós Lívía
Tartószerkezeti tervező: Szabó László T 13-4517

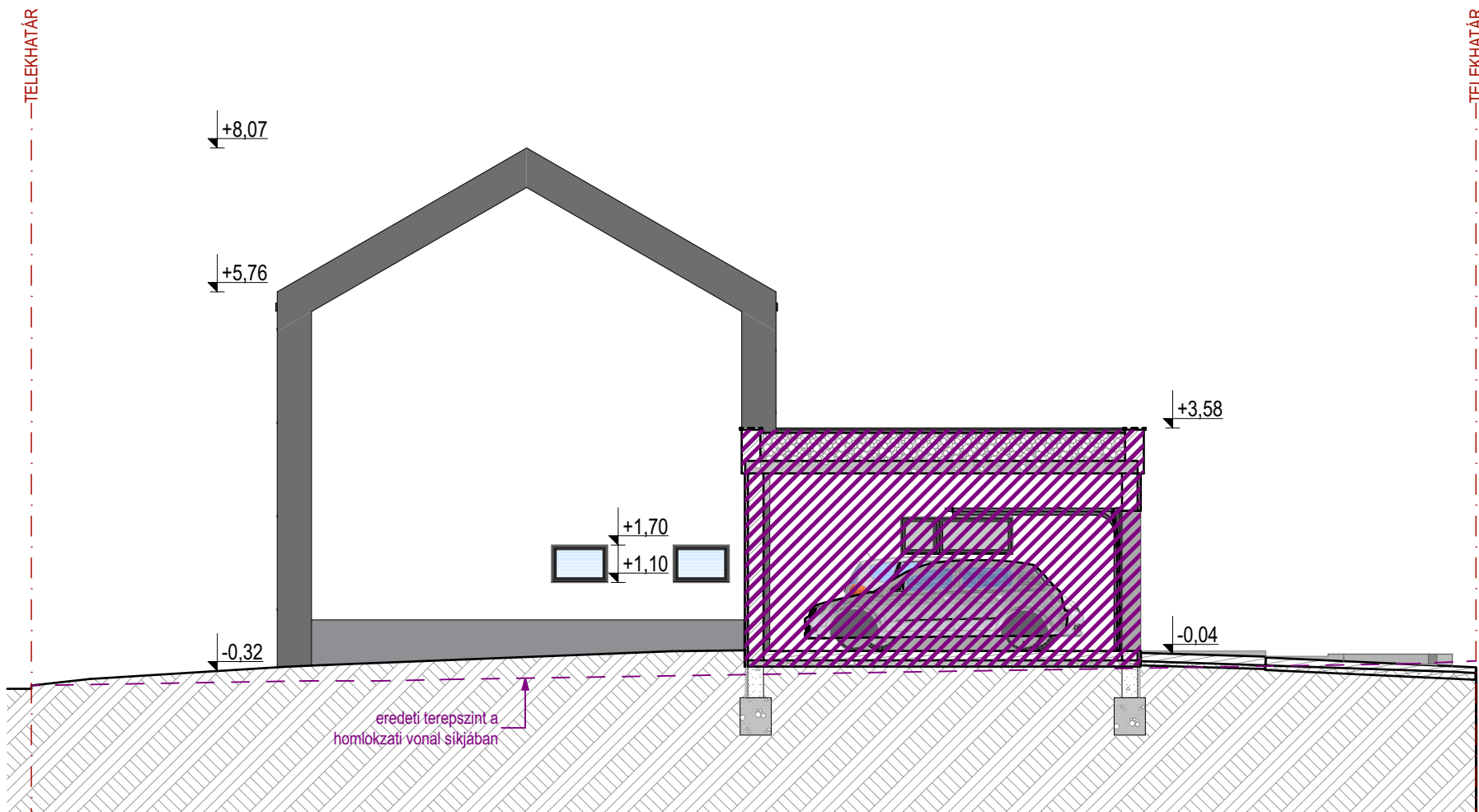
Munkaszám: 2022.01/04.
Tervkészítés dátuma: 2021. nov.- 2022. feb. hó

É-09

Délnyugati (belső) homlokzat M= 1:100



Északkeleti (belső) homlokzat M= 1:100



A terv **±0.00** szintje, a tervezett épület földszinti padlóvonalára **2.55 m**-rel magasabban kerül felvételre, mint a helyszínrajzon jelölt ingatlan előtti közterületi csatorna fedlap magassága. A csatorna fedlap magassága: 165.73 mBf **±0.00= 168.28 mBf**

Kitűzésre vonatkozó pontok és irányok:
a meglévő telekhatár, ill. kerítés pontjai.
Helyszínen a méretek ellenőrizendők!

Munkaszám: 2022.01/04.
Tervkészítés dátuma: 2021. nov. - 2022. feb. hó



Építmény megnevezése: Kétfalakásos lakóépület építésének egyszerű bejelentési kérelme
Címe: 2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca ... szám hrsz: 9842.

Építtető: Eco Horizont Korlátolt Felelősségű Társaság
Építtető címe: 1111 Budapest, Budafoki u. 16. fszt. 7.

Homlokzatok - 1:100

Tervező: Szép Otthon '97 Mérnöki Iroda Kft., 2040 Budaörs, Budapesti út 12. fsz. 3. tel./fax.: 06-23-414-170, 06-309-666355, 06-30-3142903 szépotthon97@t-online.hu, www.szepton97.hu

Építész tervező: Varga Katalin É 13-0663
tartószerkezeti tervező: Szabó László T 13-4517
építész munkatárs: Engi-Csikós Livia

É-10















Opponencia

a 2051 Biatorbágy, Juhász Gyula utca, hrsz: 9842 c. telekre tervezett lakóépület településképi bejelentési eljárásához.

Építtető: Eco Horizont Kft., 1111 Budapest, Budafoki u. 16. fszt. 7.

Tervező: Varga Katalin építész tervező, É 13-0663

Az ingatlan településképi szempontból a „modern, divatos kertváros” területén fekszik, északról zsúfolt rendben álló sorház jellegű lakóépületek, keletről épülő lakások, délről még egyelőre beépítetlen terület határolja. Az korábbi zöldfelület helyén mára beépíthető területté alakult saroktelek hosszoldala kiszabályozott, de meg nem épített utcáról tárul fel. A közvetlen környezetében többnyire modern stílusú magastetős fölszint + egy emeletes lakóházak épültek. A telektömb délnyugati irányba lejt.

A terület Lke-16-os, kertvárosias 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 4 db, melyeket egy épületben kell kialakítani.

Lke-16

<i>Beépítés módja: oldalhatáron álló</i>	<i>- szabadonálló(saroktelek)</i>
<i>legkisebb kialakítható telek: 700 m²</i>	<i>- 860 m²</i>
<i>legkisebb kialakítható telekszélesség: 20 m</i>	<i>- 20,45 m</i>
<i>legnagyobb beépítettség 30 %</i>	<i>- 29,96 %</i>
<i>legnagyobb terepszint alatti beépítettség 60 %</i>	<i>- 0 %</i>
<i>legkisebb zöldfelület: 50 %</i>	<i>- 52,44 %</i>
<i>szintterületi mutató: 0,7</i>	<i>- 0,51</i>
<i>legnagyobb épületmagasság: 6,5 m</i>	<i>- 5,57 m</i>

Az ingatlanra a tervező egy földszint + egy emeletes, magastetős, két lakóegységből és az őket összekötő földszintes, lapostetős garázból álló épületet tervezett. A szabálytalan alakú telekre merőleges rendszert került, mindkét két utca felé nagyjából párhuzamos tömegű tömbökkel. A 3 tömeg elkülönülése lehetőséget adott a lejtés felvételére, ezt lépcsősen ki is használta a tervező, ami jó döntésnek bizonyult. A beépítés a környező zsúfolt beépítésekhez képest viszonylag szellős.

A beadott tervben az építési hely kétféle módon van meghatározva, a kidolgozottabb terveken 4,0 m és 1,0 m-ben van fixálva, a másikon 3,0-3,0 m-ben. Ez elsősorban az eltolás mértékében, azaz a garázs utcafronti síkjának meghatározásában jelent különbséget. A látványtervek, homlokzatok alapján az első verzió ítéltető meg.

A telepítés, tömegalakítás logikus, az építtetői szándék szerint a kertrészek „kellő mértékben” elkülönülnek. Ennek az az eredménye, hogy a déli tömb privátszférája – kihasználható kert része az utca felé alakul ki az északnyugati homlokzat előtt, míg az északi tömbbé a belátástól és szélétől védettebb délkeleti oldalon. A déli tömeg utca felé tolásával – a garázs tömegének áthatásával - kialakulhatna a délkeleti, udvari oldalon is privát szféra, igaz így a szintkülönbségre és zöldfelületre kellene hagyatkozni, hogy kellő mértékben elkülönüljön a két kertrész.

A homlokzatképzés egyszerű, illeszkedik a már meglévő épített környezethez. Az anyaghasználat, a vakolt felületek, kőburkolat, tetőhéjalás illeszkedik a „modern-divatos” kertvárosban településképileg elvárt anyagokhoz és színekhez. A 4,0 m-es oldalkerttel a garázstömb homlokzati síkja gyakorlatilag egy síkba kerül az északi tömb utcai homlokzatával, itt elgondolkodnék a két tömb homlokzatának erősebb összedolgozásán, ill. az Ohmüllner Márton sétány felé eső homlokzat kissé talán alulreprezentált.

Összegezve a lejtős saroktelek szituációra a terv jó válaszokat ad, használható lakóterek jöttek létre. A benyújtott tervdokumentáció elfogadását településképi szempontból támogatásra javaslom.

Tata, 2022. február 8.

Schenk Attila
okl. építészmérnök