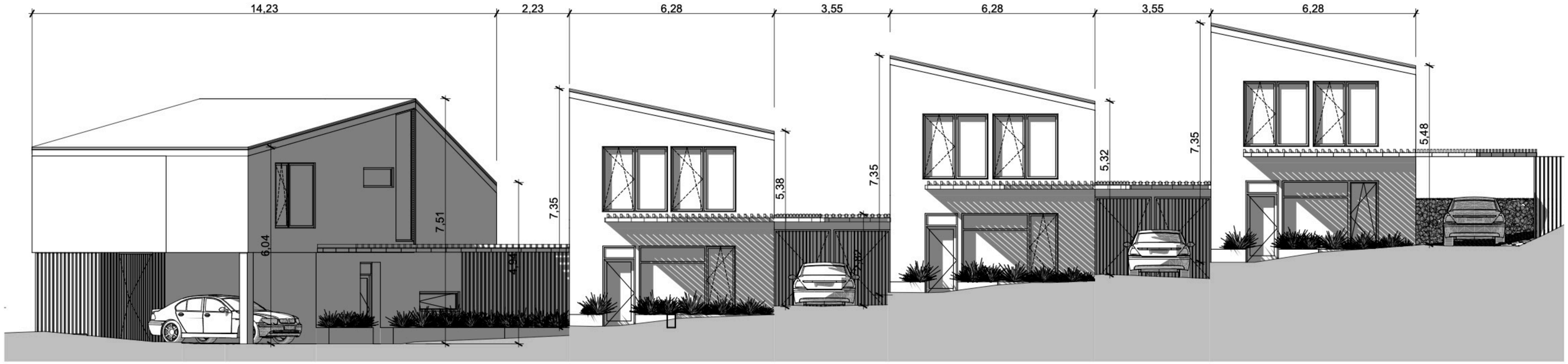
Északkeleti Homlokzat M=1:100



Nyugati Homlokzat M=1:100

±0,00 m = ...,.. mBf

Jelmagyarázat

- vázkerámia falazóblokk
- mészhomok falazóblokk
- pórusbeton falazóblokk
- kőzetgyapot hőszigetelés
- EPS hőszigetelés
- XPS hőszigetelés
- teherhordó falazóblokk
- vasbeton szerkezet
- könnyűbeton
- fémlemez fedés
- kerámia/fagyá.,csm. greslap
- térkő burkolat
- termett talaj
- zöldfelület
- talajtakaró növényzet
- kavics burkolat
- kivágandó növényzet
- telepítendő, lombos fa

Projekt
2051 BIATORBÁGY, BIAI GÁSPÁR UTCA, (HRSZ: 9827-9830) ALÁ TERVEZETT 4x4 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA (VÁZLATTERV)

Rajz megnevezése: Homlokzatok

Rajz léptéke: 1:100

Rajz száma: E-3

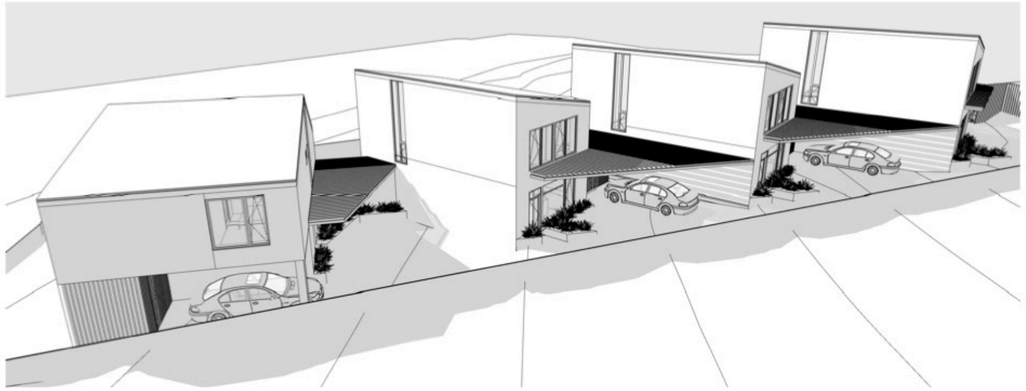
Dátum: 2021.06.11.

Építtető
Bia Hillside Alfa Ingatlanfejlesztő Kft.
1024 Budapest,
Ady Endre utca 19.
Képviseli:
Somfalvi Péter

Építész tervező
Somfalvi Nóra É 01-4278 +36-70-330-4410
okl. építész tervező művész
e-mail: norasomfalvi@gmail.com
Kovács Krisztina É 07-0378
okleveles építészmérnök
Építész tervező munkatárs
Kovács Zoltán okl. építészmérnök

Tartószerkezeti tervező
dr. Medek Ákos
tartószerkezeti vezető tervező
T-T/01-3239

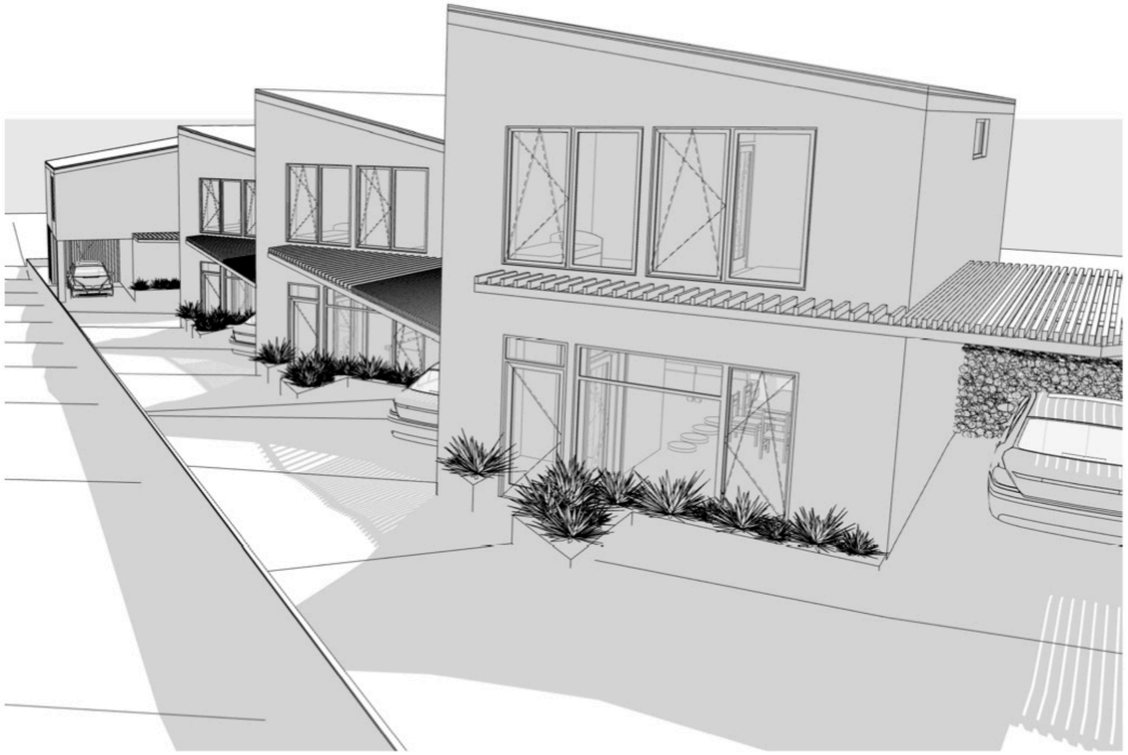
Épületgépész tervező
Varga Lajos
okl. gépészmérnök
G-13-15841



tömegvázlat madártávlatból

látkép a hátsókertből

látkép a hátsókertből



látkép az utca irányából, a gépkocsi behajtóról

±0,00 m = ...,.. mBf

Jelmagyarázat

- vázkerámia falazóblokk
- mészhomok falazóblokk
- pórusbeton falazóblokk
- kőzetgyapot hőszigetelés
- EPS hőszigetelés
- XPS hőszigetelés
- teherhordó falazóblokk
- vasbeton szerkezet
- könnyűbeton
- fémlemez fedés
- kerámia/fagyá.,csm. greslap
- térkő burkolat
- termett talaj
- zöldfelület
- talajtakaró növényzet
- kavics burkolat
- kivágandó növényzet
- telepítendő, lombos fa

Projekt
2051 BIATORBÁGY, BIAI GÁSPÁR UTCA, (HRSZ: 9827-9830) ALÁ TERVEZETT 4x4 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA (VÁZLATTERV)

Rajz megnevezése
Látványtervek

Rajz léptéke

Rajz száma
E-4

Dátum
2021.06.11.

Építtető
Bia Hillside Alfa Ingatlanfejlesztő Kft.
1024 Budapest,
Ady Endre utca 19.
Képviseli:
Somfalvi Péter

Építész tervező
Somfalvi Nóra É 01-4278 +36-70-330-4410
okl. építész tervező művész
e-mail: norasomfalvi@gmail.com
Kovács Krisztina É 07-0378
okleveles építészmérnök
Építész tervező munkatárs
Kovács Zoltán okl. építészmérnök

Tartószerkezeti tervező
dr. Medek Ákos
tartószerkezeti vezető tervező
T-T/01-3239

Épületgépész tervező
Varga Lajos
okl. gépészmérnök
G-13-15841

É

Általános adatok

helyrajzi szám:	9830
telek mérete:	1410 m²
övezeti besorolása:	Lke-16
beépítés módja:	oldalhatáron álló

Megjegyzés: a beépítési paraméterek a legkisebb telekméret kétszeres értékével lettek kalkulálva

TERVEZETT BEÉPÍTETTSÉG

A beépítés megengedett legnagyobb mértéke:	30 %	
Tervezett beépítettség összesen:	29,99 %	
Egy telken építhető legnagyobb lakásszám:	4 db	
Tervezett lakásszám:	4 db	
Megengedett legnagyobb beépíthető terület:	420,00 m²	
Tervezett beépített terület összesen:	419,68 m²	**MEGFELEL**
Tervezett terepszint alatti beépítettség összesen:	0,00 %	
Tervezett beépített terület terepszint alatt összesen:	0,00 m²	**MEGFELEL**

SZINTTERÜLET SZÁMÍTÁS

A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke:	0,50 m²/m²	
Tervezett szintterületi mutató összesen:	0,49 m²/m²	
Megengedett legnagyobb szintterület:	700,00 m²	
Tervezett szintterület		
Földszint:	419,68 m²	
Emelet:	280,31 m²	
Összesen:	**699,99 m²**	**MEGFELEL**

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

Legnagyobb megengedett épületmagasság:	6,50 m
Tervezett épületmagasság:	5,40 m
Tervezett tetőkialakítás:	magastető, félnyereg és nyereg tető
Megengedett tetőhajlásszög	30-45 °
Tervezett tetőhajlásszög:	20 °
Épület gerinc magassága a rendezett tereptől:	8,00 m
Épületek közötti legkisebb távolság:	a hátsó szomszéd telek jelenleg beépítetlen, oldalsó szomszéd telkek a fejlesztés részeként a megengedett oldalkert méretekkel kerülnek megtervezésre, kitűzésre.

EGYÉB JELLEMZŐ ADATOK:

Beépítés módja:	oldalhatáron álló
Előkert:	5,52 m
Oldalkert:	5,54 m
Hátsókert:	6,55 m
Földszinti padlóvonal:	±0,00 m
Legmagasabb, emeleti padlóvonal:	+3,00 m
Legalacsonyabb, padlóvonal:	±0,00 m

PARKOLÓMÉRLEG

Szükséges parkolóhelyek száma OTÉK szerint:	1 db/ lakás 4 db, telken, az épületen belül
Tervezett állapot:	4 db gépkocsi tároló épületen belül, pergolával fedve

ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁS

A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke:	50 %
Megengedett legkisebb zöldterület:	705 m²
Tervezett nem szilárd burkolat:	
wpc burkolatú terasz:	60,00 m²
összesen:	60,00 m²
Nem szilárd burkolat aránya a tervezett zöldfelületben:	kisebb, mint 33% **MEGFELEL**
Tervezett zöldfelület:	651,74 m²

Tervezett zöldfelület összesen: 60,00 + 651,74 = 711,74 m² = 50,47 % > 50% **MEGFELEL**

±0,00 m = ...,.. mBf

Jelmagyarázat

- vázkerámia falazóblokk
- mészhomok falazóblokk
- pórusbeton falazóblokk
- kőzetgyapot hőszigetelés
- EPS hőszigetelés
- XPS hőszigetelés
- teherhordó falazóblokk
- vasbeton szerkezet
- könnyűbeton
- fémlemez fedés
- kerámia/fagyá.,csm. greslap
- térkő burkolat
- termett talaj
- zöldfelület
- talajtakaró növényzet
- kavics burkolat
- kivágandó növényzet
- telepítendő, lombos fa

Projekt
2051 BIATORBÁGY, BIAI GÁSPÁR UTCA, (HRSZ: 9827-9830) ALÁ TERVEZETT 4x4 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA (VÁZLATTERV)

Rajz megnevezése: Helyszínrajz

Rajz léptéke: 1:500

Rajz száma: **H-0**

Dátum: 2021.06.11.

Építtető
Bia Hillside Alfa Ingatlanfejlesztő Kft.
1024 Budapest,
Ady Endre utca 19.
Képviseli:
Somfalvi Péter

Építész tervező
Somfalvi Nóra É 01-4278 +36-70-330-4410
okl. építész tervező művész
e-mail: norasomfalvi@gmail.com
Kovács Krisztina É 07-0378
okleveles építészmérnök
Építész tervező munkatárs
Kovács Zoltán okl. építészmérnök

Tartószerkezeti tervező
dr. Medek Ákos
tartószerkezeti vezető tervező
T-T/01-3239

Épületgépész tervező
Varga Lajos
okl. gépészmérnök
G-13-15841

O P P O N E N S I V É L E M É N Y

4x4 lakásos lakóépület (vázlatterv)
Tervező: Somfalvi Nóra É 01-4278
Kovács Krisztina É 07-0378

Biai Gáspár utca, hrsz.: 9827-9830 - Biatorbágy

2021. július. 15.

A telek övezeti besorolása: Lke-16 (kertvárosi lakóterület)
(Beletelt egy kis időbe, mire rájöttem, hogy régi szabályozási tervet nézegetek. Ott még ez a terület Vt övezetbe tartozott.)
Beépíthetőség: 30%
Terepszint alatti beépíthetőség: 60%
Zöldfelületi fedettség: 50%
Szintterületi mutató: 0,5(?) én 0,7-et találtam
Épületmagasság: 6,50 m
Településkép védelme szempontjából nem kiemelt terület.
Településképi szempontból, modern divatos kertváros.

Érdekes ez a kertváros/modern kertváros fogalom. A klasszikus kertváros valami ahhoz hasonló -csak, hogy ne menjünk messzire-, mint az innen délre található városrész, bár már itt is néhány helyen belepiszkáltak. Kert-fák-zöld-nagyobbacska telekméret a házhoz képest-lélegzetvétel-friss levegő-tér-csönd-nyugalom-szabadság, talán ha hirtelen fel kellene sorolni mi jut erről eszembe. Ezzel szemben a telektől észak/északkeletre (Juhász Gy. út -Karikó János-Hochwart Mihály utcák, és még sorolhatnám) megvalósult már a modern kertváros a maga ijesztő (szerintem) ellentmondásosságával.
Azért jövök ki a városból, hogy zöld vegyen körül, legyen saját privát zónám stb. Ehhez képest egy túlzsúfolt, egy két kivételtől eltekintve csupasz környezet vesz körül.

Ha ebben relációban nézem a telepítést, azt kell mondanom (megértve, hogy a pénz pénzt akar csinálni) inkább ez a fajta beépítés legyen, mint amit az előzőekben példaként felsoroltam. Tehát alapvetően elfogadható a telepítés, szerencsére nem tud túl sűrű lenni, arányos kis elemekre bontott tömege (természetesen a számítások miatti összeépítés ellenére sem) áll össze egy nagy házzá.
Gondolom alapkérdés lesz, hogy lehet-e a 30-45º-os helyett 20º-os hajlásszögű tetőt tervezni, vagy ragaszkodni kell az előíráshoz. Szerintem lehet. Ehhez a félnyeregtetős szerkesztéshez a meredekebb tető már túlzott magassági növekedést és gazdaságtalan megoldást eredményezne. Egyébként az Angeli András utcában hasonló (alacsony hajlásszögű félnyeregtetős) láncházakat találunk, és nem bántó a környezetéhez képest.

Ami még településképileg szempont pl. a homlokzatok kialakítása, jelen állapotában erősen vázlattervi szinten van. Biztosan alakulni és finomodni fog, különösen a behajtó végén álló ház esetében ez szükséges is lenne, az még nagyon kiforratlan (Halkan jegyzem meg, hogy a látványterveken és az alaprajzokon vannak még egymáshoz képest eltérések.)

További kérdések, amik felmerülhetnek:
-nem hiszem, hogy mind a 16 lakásnál megoldják a családok a mindennapi életüket 1db autóval, ez vagy a Biai utcát fogja terhelni -lásd a már sokat emlegetett területet a közelben- vagy a szomszédsági viszony romlását eredményezi
-ugyanígy az autóbehajtás kihajtás, egyszer tolatni kell, vagy előbb-utóbb több burkolt felület lesz

-sajnos ez a kertméret megint csak a fák ellen dolgozik, senki sem fog fát ültetni, mert beárnyékol, átlóg a szomszédhoz, csak gondot okoz, pedig saját tapasztalatból mondom, most, hogy a házunk körül a fák már 25 éves korban vannak, több foknyi különbséget jelentenek az árnyékukkal
-átmeneti (fedett-nyitott) terek hiányában biztosra vehető, hogy miután erre mindenkinek szüksége lesz, be fog indulni egyfajta barkácsolás, a pergola nem tud az lenni, ráadásul ez csak a kocsikat szolgálja ki, (a tárgy fontosabb, mint az ember?)

Végezetül: ne gondoljuk, hogy ez a fajta lakhatás megoldás egy magasabb életminőséget biztosít, ez inkább csak kényszer.

Budaörs, 2021. július 12.

Keller Ferenc építész

BIATORBÁGY

Város Főépítésze

2051 Biatorbágy, 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/101/7/2021 Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre
Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
5./2021. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2021. július 15.
Terv tárgya:	Többlakásos lakóépület terve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Biai Gáspár utca HRSZ:9827-9830
Helyrajzi szám:	Biatorbágy, HRSZ: 9827-9830
Tervező:	Somfalvi Nóra
Kérelmező:	Somfalvi Nóra
Tervtanácsi tagok:	Keller Ferenc, Nagy Gábor, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Keller Ferenc

Tervtanácsi állásfoglalás:
Tervtanács a Biatorbágy, -9827, 9828, 9829, 9830. hrsz-ú ingatlanokra tervezett, - ingatlanonként 4 db lakás -, lakóépületeinek vázlatterveit (tervező Somfalvi Nóra, terv készítés időpontja: 2021. 06.11.) megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a terveket, az alábbi **feltételek teljesítése esetén továbbtervezésre, a javasolt javítások megtörténtét követően engedélyezésre és megvalósításra ajánlja.**

- vizsgálni, és ezt követően ábrázolni szükséges a lakásokhoz tartozó gépkocsik elhelyezésének lehetőségét és megvalósulási módját a hatályos 26/2019. (XI.29.) ör. 22.§ (2) bekezdésének előírásai értelmében
- az engedélyezési tervek elkészítésével egyidőben el kell készíteni és ábrázolni kell az ingatlanok környezet/telek rendezését, - burkolt-, zöldfelületek, növénytelepítések, fásítás (kertépítészeti terv) -, valamint az épülethez illeszkedő utcai kerítés ábrázolásával.

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) rendeletében (BTKR) foglaltakat fokozott figyelemmel kell betartani.
Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) számú rendelet V. fejezetében foglalt „Településkép érvényesítési eszközök" előírásaiban meghatározott településképi egyeztetés alapján, a településképi célok érvényesülése érdekében, a BTKR 14.§ (2) bekezdés szerint a településképi követelmények általános szabályaitól történő eseti eltérést a homlokzati tervek tető hajlásszög vonatkozásában engedélyezem.
Szakmai indokolás:
A településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletalapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció településképi szempontból megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség valamint az illeszkedés követelményeinek, azonban a környezeti adottságok, a környezet zöldfelületének védelme, a biztonságos telken belüli közlekedés, valamint a tervezett főépülethez harmonikusan illeszkedő utcai/közterületi kerítés megtervezése szükséges az állásfoglalásban foglaltak szerint.

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.

Biatorbágy, 2021. július 15.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

Biatorbágy Város Főépítésze