

OPPONENCIA

Lakóépület egyszerű bejelentési tervéhez

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ
2051 Biatorbágy, Forrás utca hrsz.: 8910

Építtetők:

Petrócziné Kondor Tünde és Petróczi József
2051 Biatorbágy, Ritsmann Pál u. 26.

Tervező:

Lipka Balázs É 01 4185
2051 Biatorbágy, Tavasz u. 3/a.

A tervezett lakóépület Biatorbágy külső, de településközponthoz mégis kellően közel eső területén, a Viadukttól nem messze, az Iharos tövében (azzal szemben), egy nagyon szép természeti fekvésű és tájolású saroktelekre kerülne megépítésre. A terület jelenleg lazán beépített, ritkán álló, jellemzően nagyobb méretű családi házakkal az út egyik oldalán. A szemben lévő oldal maga az Iharos; beépítetlen.

A területen kialakult, meghatározó utcakép nincs, markáns, alkalmazkodást igénylő építészeti történés szintén nem található.

A tervezési terület *településképi védelme szempontjából* Biatorbágy Város Településképi Rendelete (21/2018. (X.26.) Önk. rendelet) 7. függeléke szerint nem számít kiemelt területnek, valamint ugyanezen rendelet alapján nem számít védett területnek (nem tartozik sem helyi területi, sem pedig helyi egyedi védelem hatálya alá). A területet műemléki védettség sem érinti, műemléki környezetbe nem tartozik.

A tervezett beépítés figyelembe veszi a HÉSZ, azon belül is az Lke-4 övezet, valamint az OTÉK beépítési szabályait, azoknak megfelel. Az elhelyezés, lépték a település ezen részéhez való tekintettel szintén elfogadható, alkalmazkodó – nem teremt új helyzetet.

Tervező a saroktelek esetében 5-5 méteres előkertet vesz figyelembe, de az érvényes Szabályozási Terv a Forrás utca felől 10 méter előkerttel jelöli ki az építési helyet – de ez nincs kihatással a szabályszerű kialakításra, mert a tervezett épület ebből az irányból is több, mint 22 méteres előkerttel rendelkezik.

Felhívom tervező figyelmét, hogy Biatorbágy Város Településképi Rendelete (21/2018. (X.26.) Önk. rendelet) 24.§ (2) b) pontja szerint – az *‘Átalakuló vegyes területekre (Iharos és környezete)’* vonatkozó településképi követelmények alapján – a *‘terület utcáiról nyíló lakóterületi telkek esetében az utcai homlokzat hossza (épületszélesség) nem haladhatja meg a 12 m-t*’ előírás jelenleg az egyik utcai homlokzat esetében sem teljesül (jelenleg ezek 15,30, illetve 27,06 m szélesek).

Mivel a tervezett épület tömegformálása, valamint a saroktelek-elhelyezkedés igazolja, hogy a vázolt tömegformálás az adott helyszínen elfogadható és nincs káros kihatással sem az épített, sem pedig a

természeti környezetére, a tervezett változatot a Településképi Rendelet fenti pontja ellenére támogathatónak tartom, s a rendelet 14.§ (2) alapján eseti eltérési engedély megadását javaslom.

Felhívom továbbá tervező figyelmét, hogy tájékoztassa építtetőt (mivel a mellékelt bejelentési tervdokumentáció nem tesz erre utalást), hogy a végső környezetkialakítás során ugyanezen rendelet 7.§ (7) alapján

a) Az előkertek területének 50%-át nem haladhatja meg a burkolatok által elfoglalt területe. Az előkertek zöldfelületének legalább 40%-án fás szárú növényzet telepítendő.

b) Beépítésre szánt területeken a telkek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 30%-án többszintes növényzet tartandó fenn. A fás szárú növényzet telepítését legalább 50%-os arányban lombhullató növényfajok alkalmazásával kell elvégezni.

A fenti joginak tűnő, de valóságban már szintén építészeti kérdéseken túlmenően maga a tervezett épület felvet pár kérdést, de ezek már szubjektívek.

Az épület kétszinteségével kihasználja a terep gyenge lejtését, oly módon, hogy a teljes életteret a felső szintre helyezi. A tervezett épület a telek északi végébe kerül, lehetőséget biztosítva nagyobb, egybefüggő, alsó déli kert kialakítására – így viszont a kert ezen része elszakad a valós, emeleti lélettértől. Jó ez? Biztos jó ez? Ha átgondolt döntés, akkor talán. Megfontolt döntés a garázst a hálókra nyitni szinte közvetlenül? Talán. Biztos jó dolog magán a hálósobai közlekedési rendszeren keresztül (mely akarjuk vagy sem, de egy intim zónának számít) átvezetni a lakóterekbe érkező vendégeinket, vagy félidegen látogatóinkat? Nem biztos – talán. Ezek olyan kérdések, melyek ha nem is ítélezésre készítetik a szemlélőt (így az opponenst is), de legalábbis elgondolkodtatóak.

Maga az épület kétszintesége a Forrás utca felől korrekt módon van kezelve – bár az 'alsó-kert' és a lakótér valós kapcsolata, mint már említésre került, csak esetleges. A pincai funkciók talán kissé additívak; a lakótérhez szervesebben, belső kapcsolattal illetve talán valós lakótér-kert viszony is létrejöhetett volna.

Az épület modernista megjelenése mindemellett mindkét közút felől visszafogott, mértéktartó; anyaghasználatában, színhasználatában (a vakolt tiszta fehér felületek tekintetében) egyszerű és tisztaságot sugalló.

A fentiek miatt a tervezés tárgyát képező épület megvalósítását településképi szempontból támogathatónak tartom, a fenti észrevételek talán még egyszer történő, újbóli végiggondolása mellett. Ha a végiggondolás eredménye megnyugvást okoz, az jó, ha nem, már megérte.

2020. január 18.



Tarnóczy Tamás Attila építész

+36 30 275 4614

opponens



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/11/13/2020

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 5./2020. 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:	2020. január 21. 14.00- 17.30
Terv tárgya:	Egylakásos lakóépület településképi konzultációs terve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Forrás u.HRSZ:8910
Terv ÉTDR azonosítója	--
Helyrajzi szám:	Biatorbágy, HRSZ:8910
Tervező:	Lipka Balázs
Kérelmező:	Petrócziné Kondor Tünde Csilla
Tervtanácsi tagok:	Szabadics Anita, Keller Ferenc DLA, G. Lenzsér Ágnes, Tarnóczky Tamás Attila
	A Tervtanács határozatképes, elnök Rumi Imre
További jelenlévők:	Jelenléti ív szerint
Opponens:	Tarnóczky Tamás Attila

Tervtanácsi állásfoglalás:

A Tervtanács a Biatorbágy, Forrás u. 8910 hrsz-ú ingatlanra tervezett egylakásos lakóépület településképi konzultációs tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és a tervet – három elutasító és két támogató szavazat alapján – **továbbtervezésre és megvalósításra nem ajánlja.**

Az opponens és a tervtanácsi tagok véleménye alapján felhívja a tervező figyelmét az épület terepadottságokat jobban figyelembe vevő telepítésére, valamint a tömeg és a homlokzati architektúra összefogott kezelésére. A sok apró építészeti elem (külső lépcső, „vakablakok”, stb.) újragondolására, kompakt megvalósítására, továbbá a zöldfelületek gondos tervezésére.

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 rendelet alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció **nem felel meg** az építészeti minőség, a szakmai igényesség valamint az illeszkedés követelményeinek.

Biatorbágy, 2020. január 21.

Rumi Imre
a tervtanács elnöke