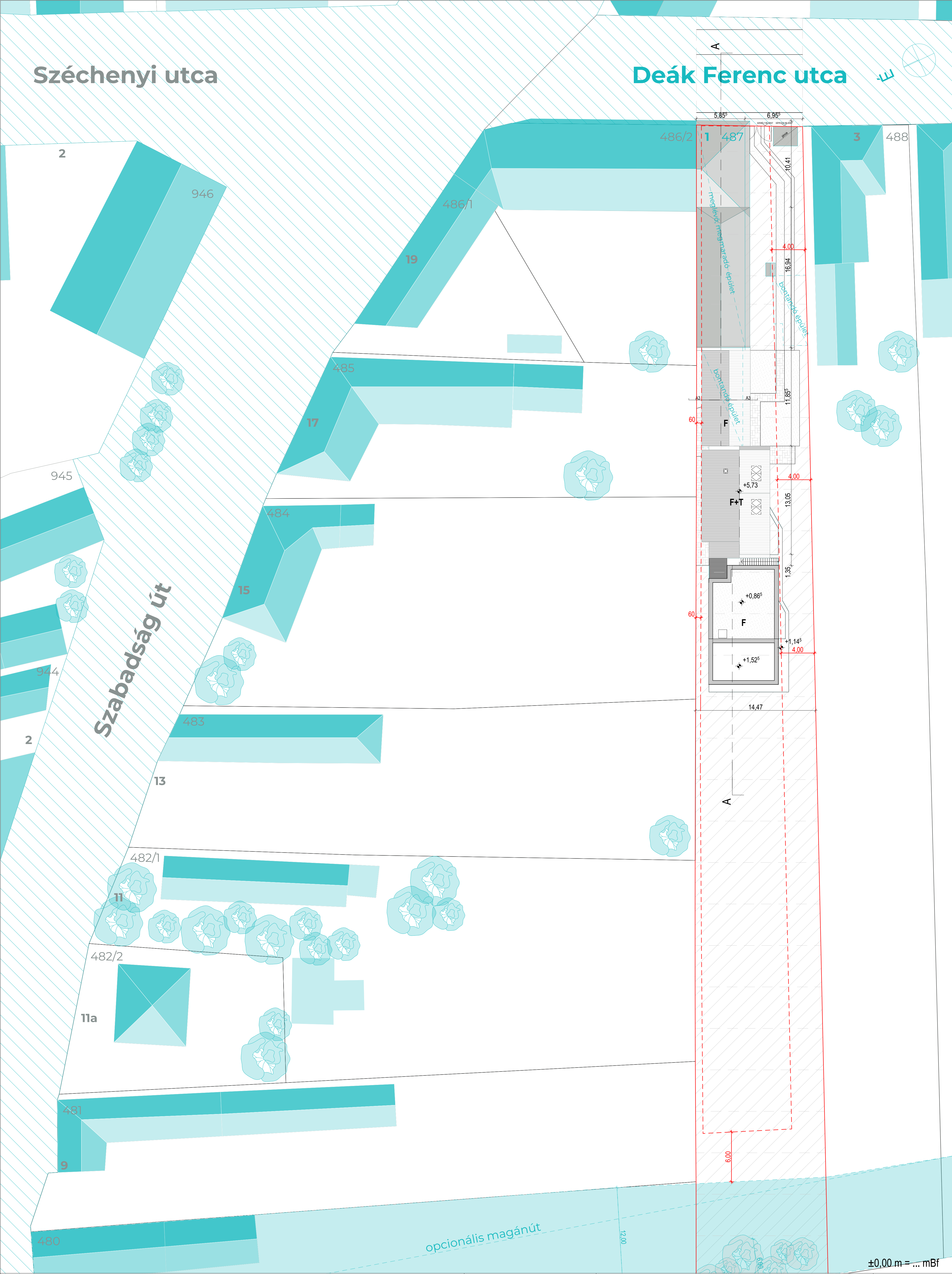




Jelmagyarázat

vázkerámia falazóblokk

mészhomok falazóblokk

pórusbeton falazóblokk

kőzetgyapot hőszigetelés

EPS hőszigetelés

XPS hőszigetelés

teherhordó falazóblokk

vasbeton szerkezet

könnyűbeton

fémlemez fedés

kerámia/fagyá., csm. greslap

térkö burkolat

termett talaj

zöldfelület

talajtakaró növényzet

kavics burkolat

kivágandó növényzet

telepítendő, lombos fa

Projekt

BIATORBÁGY, DEÁK FERENC
UTCA 1.
(HRSZ: 487)
ALÁ TERVEZETT CSALÁDIHÁZ
ÉPÍTÉSI BEJELENTÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓJA

Rajz megnevezése

Helyszínrajz

Építtető
Hexaline Kft.
székhely: 2244 Úti, Széki utca 13./a
e-mail: mira.zsuzsanna@konstart.hu
képviselet: Mira Zsuzsanna ügyvezető

Generáltervező
Kovács Krisztina E 07-2378
alkalmazott építész
+36-30-321-7122

Építész tervező
Kovács Zoltán okl. építésszám: 01-01-13173
Suszter Vanda okl. építésszám: 01-01-13173

Tartószerkezeti tervező
dr. Medek Ákos
tartószerkezeti vezető tervező
T-1/01-3239

Épületgépész tervező
Bujtár Gábor
okl. gépészmérnök
G-1/01-13173

Rajz léptéke

1:200

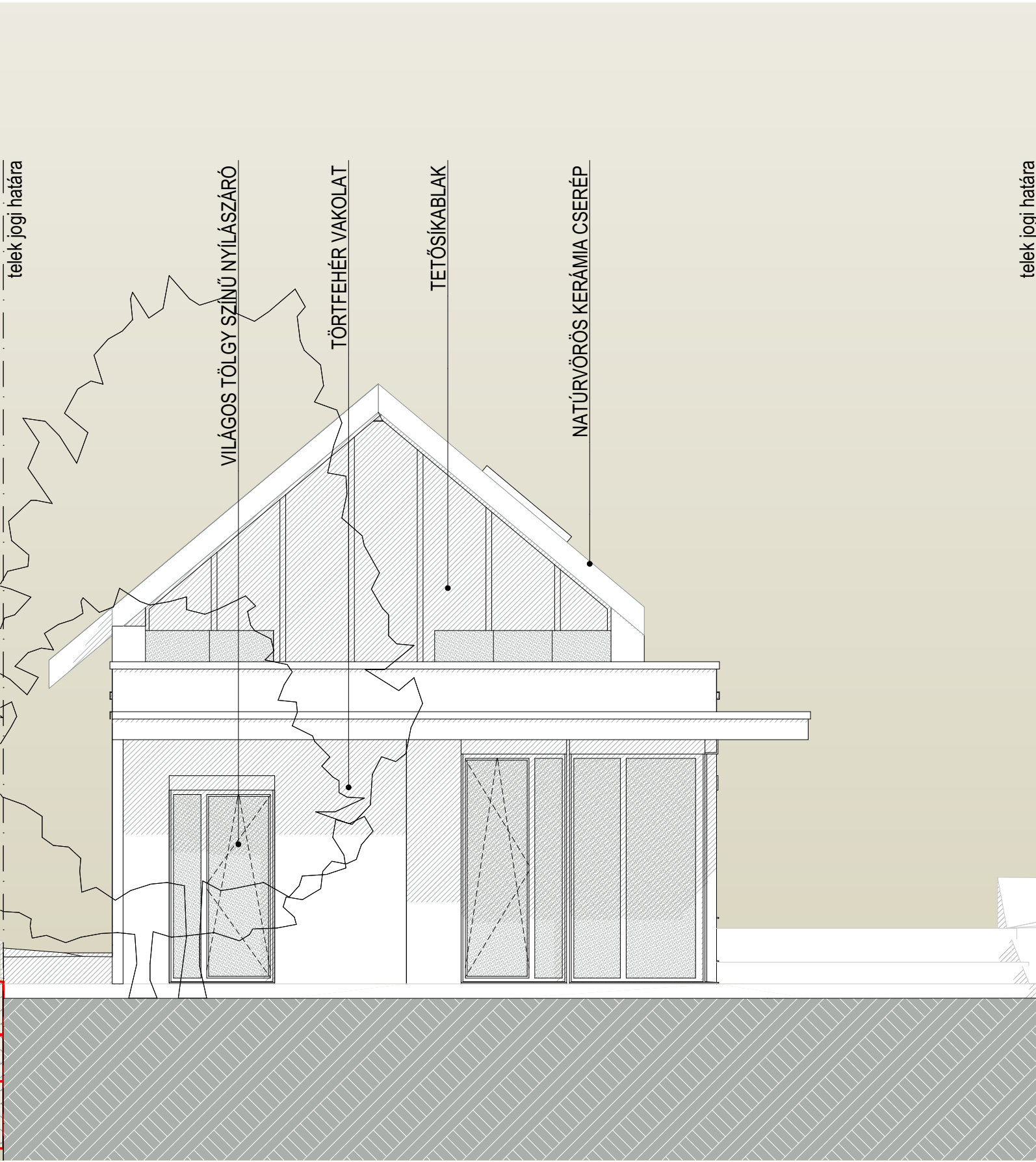
Rajz száma

01

Dátum

2022. 07. 27.

Projekt	Rajz megnevezése			Metszet	Rajz léptéke 4:1
	Építető Hexaline Kft. székhely: 2244 Új, Szől utca 13./a e-mail: mira.zsuzsanna@konstant.hu képviseli: Mira Zsuzsanna ügyvezető	Generáltervező Kovács Krisztina E 07-0378 okleveles építésmérnök *36-30-321-7122	Tartószerkezeti tervező Dr. Medek Ákos tartószerkezeti vezető tervező T-101-3239	Rajz száma 03	
		Építész tervező Kovács Zoltán oki. építésmérnök Suszter Vanda oki. építésmérnök	Épületgépész tervező Bujtár Gábor oki. gépészmérnök G-1 G/1-5173	Dátum 2022. 07. 27.	



						±0,00 m = ... mBf	
Jelmagyarázat						Rajz mérete	
	vázkerámia falazóblokk		XPS hőszigetelés		kerámia/fagyá., csm. greslap	Látványok	
	mészhomok falazóblokk		teherhordó falazóblokk		térkö burkolat		
	pórusbeton falazóblokk		vasbeton szerkezet		termett talaj	Rajz száma	
	kőzetgyapot hőszigetelés		könnyűbeton		zöldfelület		
	EPS hőszigetelés		fémlemez fedés		talajtakaró növényzet	Dátum	
Projekt						Rajz megnevezése	
BIATORBÁGY, DEÁK FERENC UTCA 1. (HRSZ: 487) ALÁ TERVEZETT CSALÁDIHÁZ ÉPÍTÉSI BEJELENTÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	
						Dátum	
						Rajz mérete	
						Rajz száma	

OPPONENSI VÉLEMÉNY

CSALÁDIHÁZ ÉPÍTÉSI BEJELENTÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA

2051 Biatorbágy, Deák Ferenc utca 1. Hrsz.: 487

ÉPÍTETŐ: *Hexaline Kft.*

GENERÁLTERVEZŐ: *Kovács Krisztina okl. építészmérnök*

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: *Kovács Zoltán okl. építészmérnök*

Suszter Vanda okl. építészmérnök

A Deák Ferenc utca Biatorbágy biai településrészén található, a város szerkezetét meghatározó egyik főutcával, az északnyugat – délkelet irányban elhelyezkedő Nagy utcával párhuzamos első utca, így a biai alközpont szerves részét képezi. Ezen a részen a településszerkezet még a falu régi, hagyományos telekstruktúráját őrzi, a közel szabályos telektömbökben hosszú, keskeny szalagtelkek figyelhetők meg. A tárgyi telket magába foglaló tömb a térség legnagyobb kiterjedésű tömbje, így a határoló utcákról a tömb közepéig benyúló telkek különösen hosszúak, szélességük viszont minimális.

A megküldött építészeti terv szerint a Biatorbágy, Deák Ferenc utca 1. sz. alatti, 487-es hrsz.-ú ingatlanon a meglévő épületek egy részének megtartásával egy új épületegyüttes megvalósítása képezi a tervezés tárgyát.

A 487-es hrsz.-ú ingatlan a Szabadság úti saroktelek után az első telek, így a beépítés itt fordul át a város főútja ezen szakaszán kialakult zárt sorú beépítésből a régi településmagokra jellemző, hagyományos oldalhatáron álló beépítésre. A telek utcafrontján található, a további beépítés során fennmaradó épület még a Szabadság úti saroktelek lakóépületének a lezárása az utcával párhuzamos nyeregtető kontyolásával. Az első épületrész mögött azonban már egy utcára merőlegesen álló, nyeregtető épület látható, amelynek megtartásával számol a terv.

A Deák Ferenc utca további telkei hasonló szélességűek, és a rajtuk álló lakóházak kivétel nélkül előkert nélküli, oldalhatáron álló, nyeregtető épületek kontyolva, vagy utcára kifutó nyeregtetővel. A hasonló tetőhajlásszög és a közel egységes épületterányok miatt a keskeny utcában kialakult kép hangulatos, de a hasonlóságok ellenére meglehetősen változatos.

A mindössze 14,5 méter széles telek további beépíthetősége magától értetődően adódik a kialakult állapot figyelembevételével. Az említett két épület megtartásával, a telken álló további épületek elbontásával válik lehetségessé a meglévő épületek tömbjének szerves folytatása az új lakóépület-tömegek oldalhatáros elhelyezésével.

A tárgyi ingatlan a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) szerint a kertvárosias lakóterület Lke-1 jelű építési övezetébe tartozik.

Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 35%, ami a tervezett új épületek kialakítása során betartásra kerül.

Az előírások szerint a telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület mértéke 30%. Bár számításokat nem tartalmaz a benyújtott terv, de szemmel láthatóan a telek több mint fele zöldfelületként megmarad.

A bejelentési tervdokumentáció szerint a telken a meglévő épületek folytatásában egy széles, négy gépkocsi befogadására alkalmas fedett, részben nyitott tároló kerül kialakításra, amely megfelelő összekötést biztosít a lakó egységek között, mégis kedvezően elszeparálja az új beépítés során létrejövő lakásokat a meglévő funkcióktól. Az elképzelések szerint az ingatlanon két új lakás épül, amelyek teljesen különálló épületrészekben kapnak helyet.

A földszintes gépkocsitárolóhoz csatlakozó tervezett két épülettömeg csodálatosan alkalmazkodik a terep csekély lejtéséhez. A tagolt tömegnek megfelelő játékosságot biztosít a tetők „ugrálása”. Az utcai részen megmaradó, utcával párhuzamos kontyolt nyeregtető a legmagasabb, majd a másik megmaradó épület kicsit alacsonyabb nyeregtetője következik, s utána a garázsépület kissé keskenyebb és alacsonyabb tömege játssza az összekötő szerepet. Ezután következik a nagyobb, kétszintes lakóépület, amelynek magassága a megmaradó hosszú épületéhez hasonló. Ezt követően, hátrafelé lépcsőzve tervezett a földszintes épület, amely a lapos tetejével már a terep további lépcsős kialakításához illeszkedik. Fentiek miatt a tervezett épület átlagos magassága megfelel a Helyi Építési Szabályzat alacsony, legfeljebb 5 méteres épületmagassági korlátjának.

Az épülettömegek lüktetésén túlmenően a homlokzatok is kedvező ritmust adnak. A kapott tervek alapján a tervezett épületrészek építészeti, településképi megjelenése egységes, visszafogott, a környezetéhez és a meglévő adottságokhoz illeszkedő. Azon kívül, hogy a tervezett anyaghasználat kielégíti a településképi rendelet előírásait, ki kell hangsúlyozni, hogy az egyszerű piros kerámia cserép, a világos tölgy színű nyílászárók és a törtfehér falak csodálatosan követik a hagyományokat, mégis az épület megjelenése a nagy üvegfelületeivel, a fémlemez fedésű elválasztó vonalakkal korszerű és előremutató. A megtartandó kút lécezéséhez illeszkedő térelválasztók, kerítések hangulatos kiegészítői a sima fehér falfelületeknek.

A tervezett épületrészek alaprajza nagyon átgondolt, racionális, jól szervezett. A két lakás a viszonylag kis méretek ellenére jól lakható, a térkapcsolatok esztétikusak és hangulatosak. Jó tervezéssel még ez a keskeny telek is alkalmas az egyes lakások intim tereinek a kialakítására. A lakók egymás zavarása nélkül juthatnak el a saját lakásbejáratukhoz, a kialakításra kerülő teraszok sem biztosítanak zavaró átlátást. Kedvező a földszintes épületrész egyik felének zöldtetős kialakítása, amely a magasabb épület számára a természet közvetlen látványát biztosítja a terasza előtt, s a kert felőli nyílászárók fölött tervezett hosszan elnyúló előtető – azon kívül, hogy összefogja az alacsonyabb épületrészek tömegét – a kedvezőtlen átlátást korlátozza.

Az épületsor mellett megmaradó telekrész kialakítása is szépen igazodik az adottságokhoz, a gépkocsi és személybejáratok mellett meg tud maradni a régi pince,

a telek méreteiből adódó viszonylag hosszú gépkocsi bejáró gondosan kikerüli a régi kerekeskutat. Sajnos az ingatlan formája meglehetősen korlátozott lehetőséget biztosít a saját használatú telekrészek kialakítására, de az ún. vonatházaknál, az ilyen jellegű együttélés során ez természetes körülmény.

Összességében a tervet igen magas színvonalúnak tartom, és a fentiek alapján a meglévő épületek tervezett módon történő bővítésére támogató tervtanácsi vélemény kiadását javaslom.



Pányi Zsuzsanna
okl. építészmérnök



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/21/67/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
24/2022. 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. augusztus 04.
Terv tárgya:	Lakóépület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Deák Ferenc u. 1.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 487
Tervező:	Susztér Vanda
Kérelmező:	Susztér Vanda
Tervtanácsi tagok:	Pányi Zsuzsanna, Nagy Iván DLA, Tarnóczy Tamás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Pányi Zsuzsanna

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett lakóépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket **engedélyezésre és megvalósításra ajánlja.**

A lapostetős kialakítás miatti eseti eltérést támogatja.

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 és illeszkedés 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. augusztus 04.

Rumi Imre,

a tervtanács elnöke

