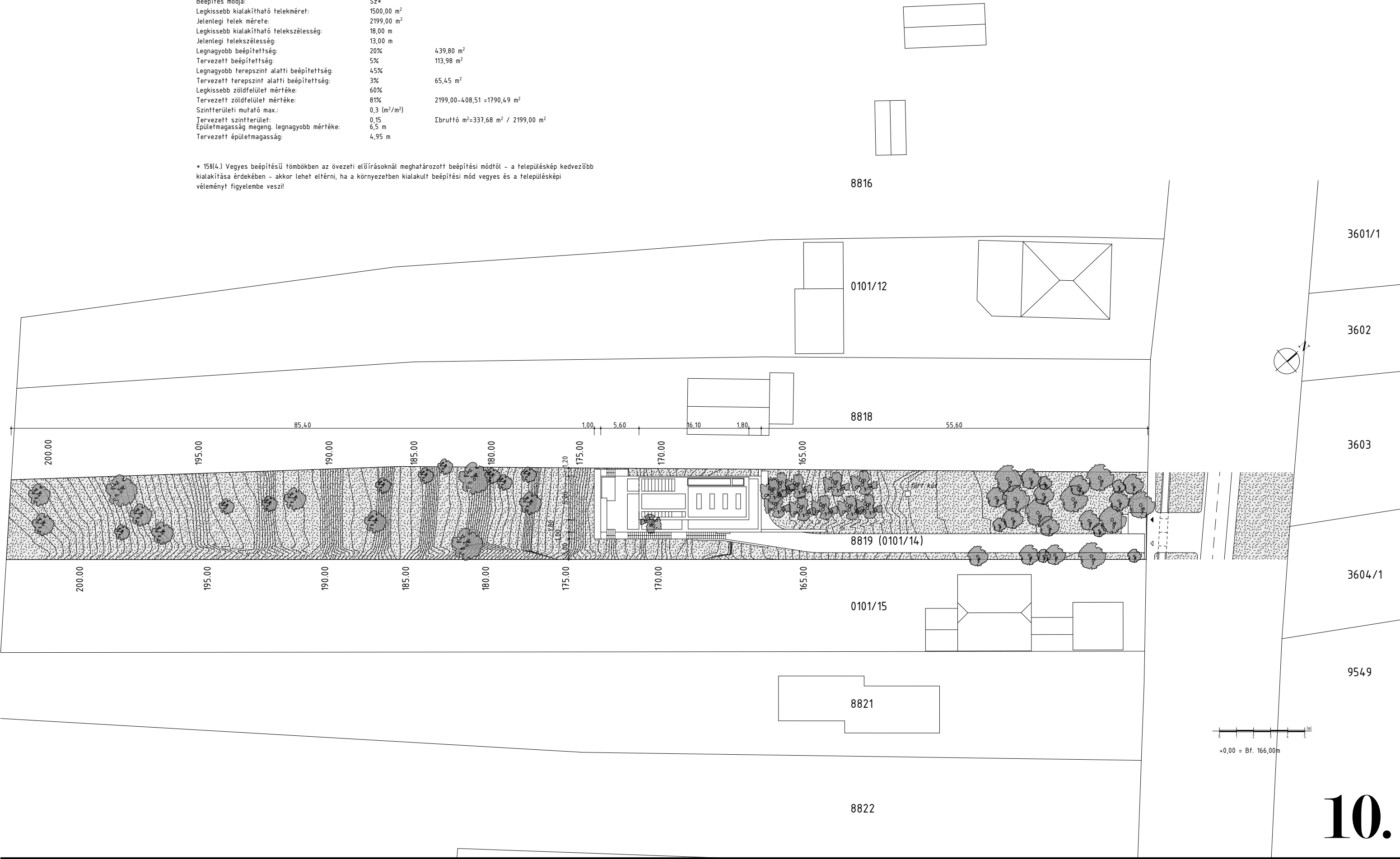
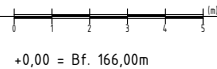


Alapadatok:

Övezeti jel:	Lke-4	
Beépítés módja:	Sz*	
Legkisebb kialakítható telekméret:	1500,00 m ²	
Jelenlegi telek mérete:	2199,00 m ²	
Legkisebb kialakítható telekszélesség:	18,00 m	
Jelenlegi telekszélesség:	13,00 m	
Legnagyobb beépítettség:	20%	439,80 m ²
Tervezett beépítettség:	5%	113,98 m ²
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	45%	
Tervezett terepszint alatti beépítettség:	3%	65,45 m ²
Legkisebb zöldfelület mértéke:	60%	
Tervezett zöldfelület mértéke:	81%	2199,00-408,51 =1790,49 m ²
Szintterületi mutató max.:	0,3 (m ² /m ²)	
Tervezett szintterület:	0,15	Σbruttó m ² =337,68 m ² / 2199,00 m ²
Épületmagasság megeng. legnagyobb mértéke:	6,5 m	
Tervezett épületmagasság:	4,95 m	

* 158(4.) Vegyes beépítésű fömbökbën az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményt figyelembe veszi!



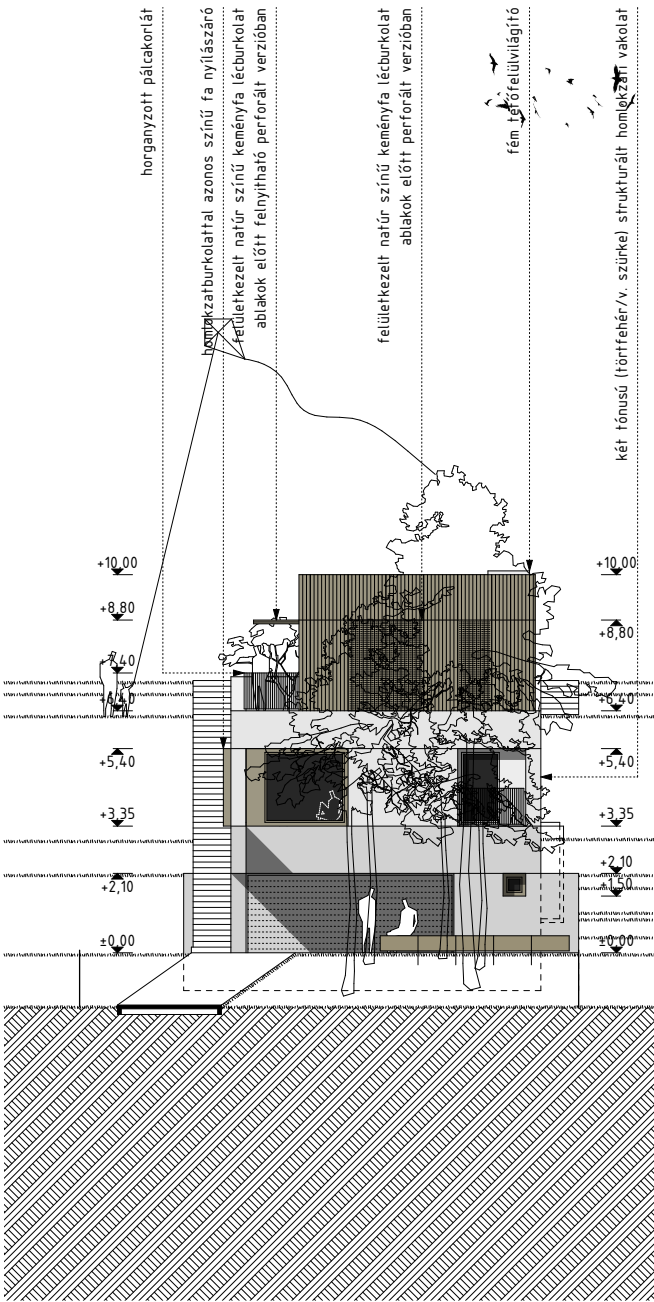




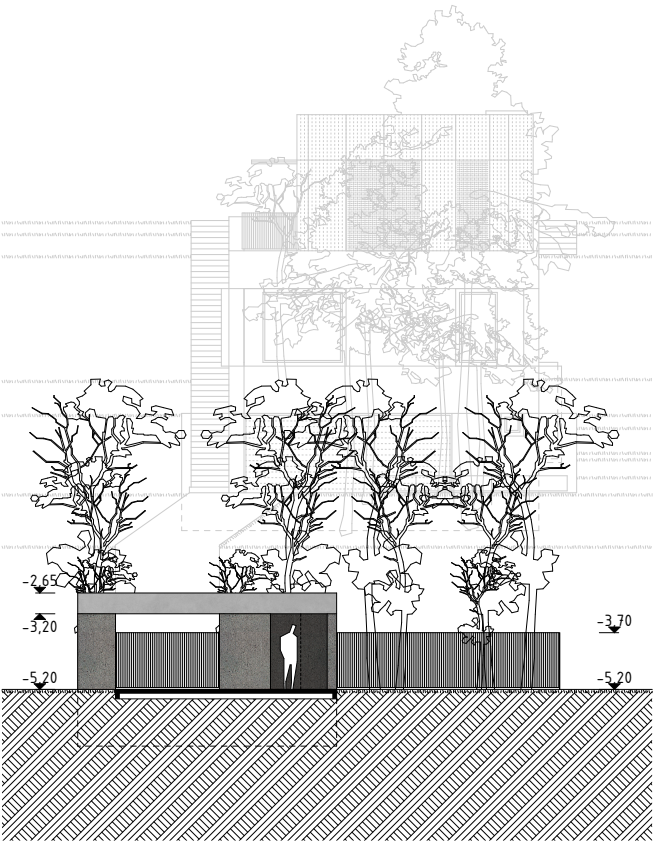
Az épület DK-i nézete az emeleti hálók teraszával a nyitott medencével és grillterasszal az előtérben. Középen a nappali és étkező kiterjesztéseként működő terepbe süllyesztett átriummal.



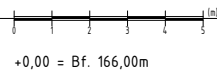
Az épület ÉK-i nézete a gépkocsitároló és bejárat visszahúzott frontja előtérben az épület ÉK-i tömegét tartó nagyméretű gerendával.

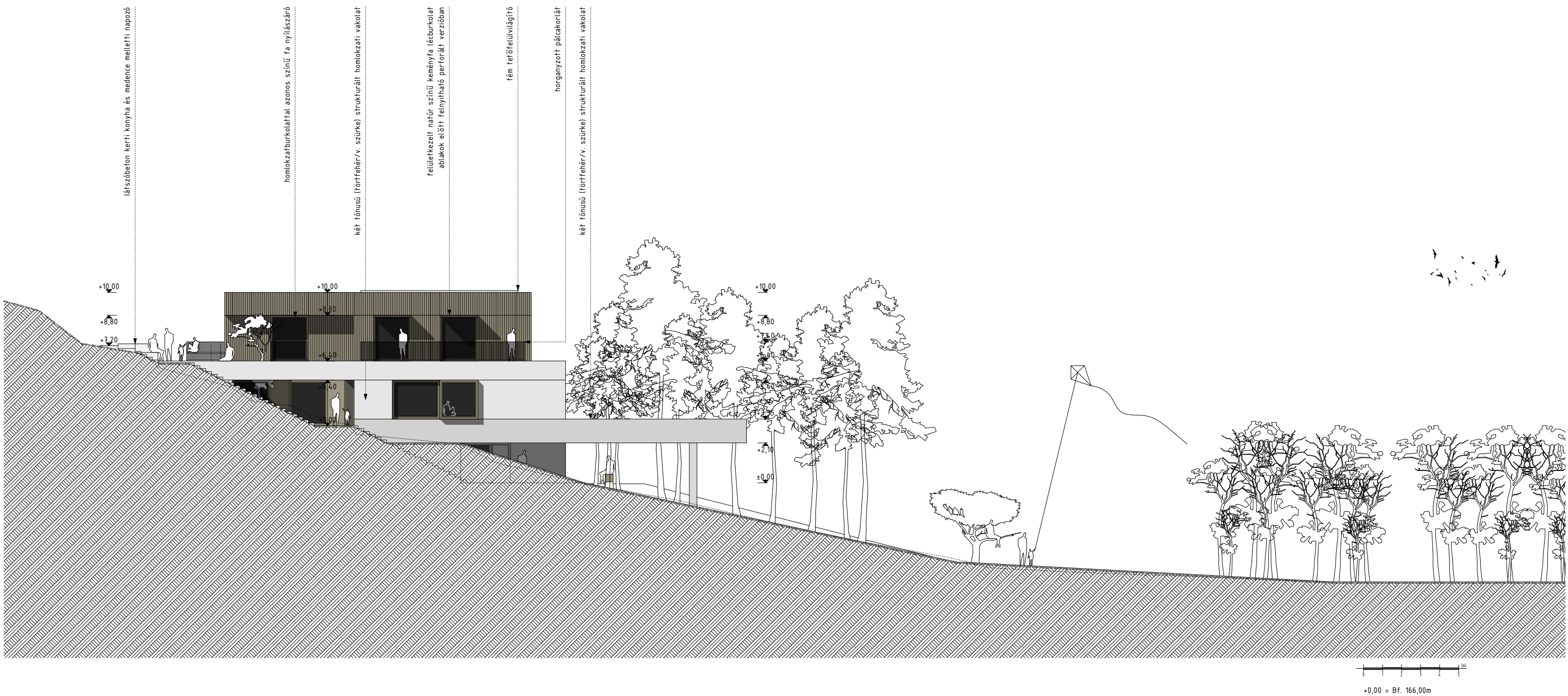


ÉK-i homlokzat



ÉK-i utcai bejárat nézete



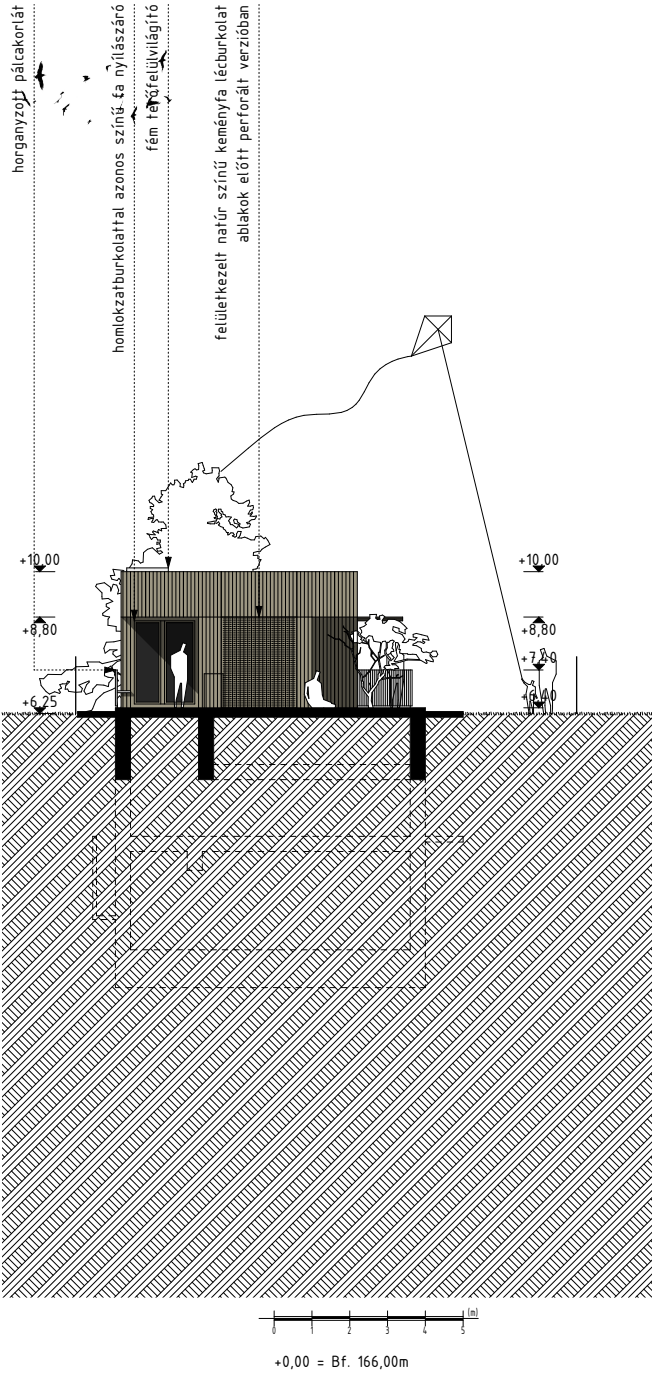


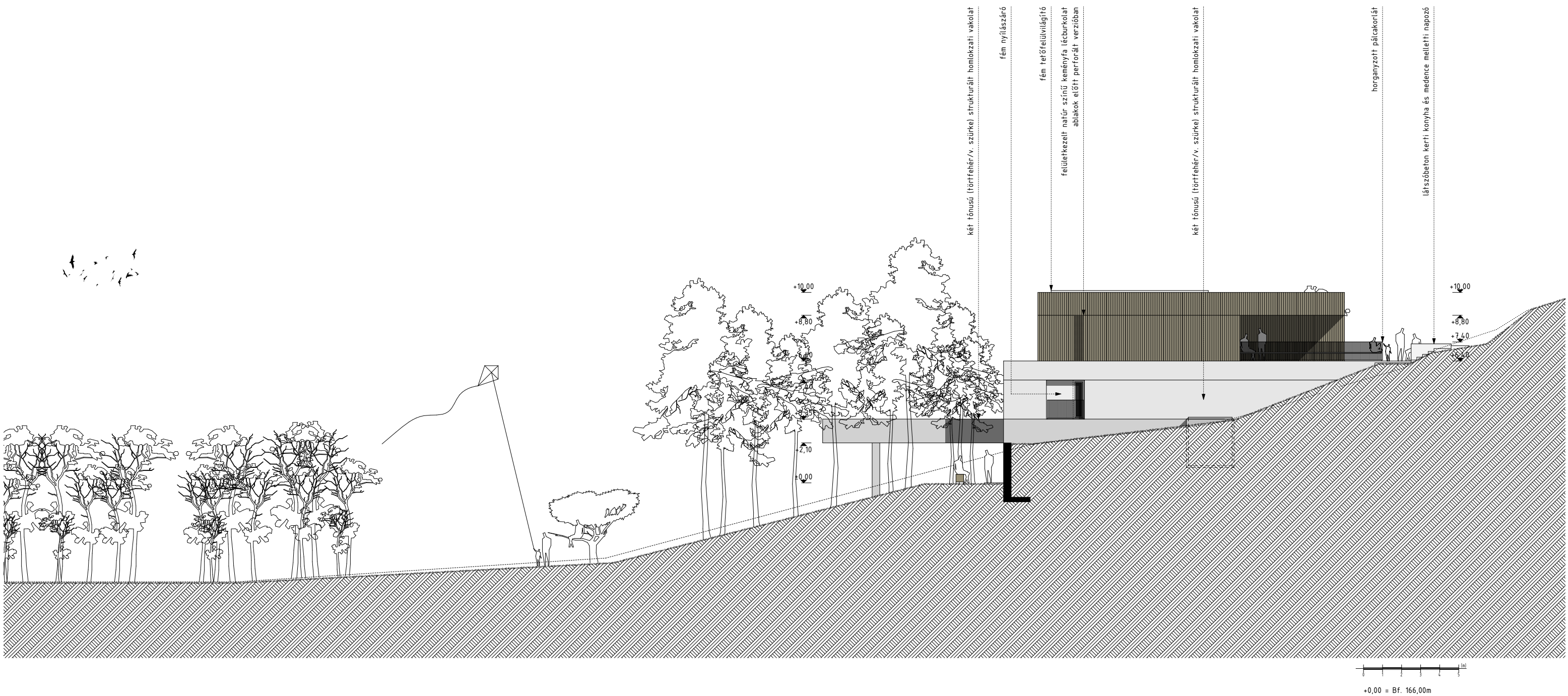


Az épület ÉK-i nézete a gépkocsitároló és bejárat visszahúzott frontja előtérben az épület ÉK-i tömegét tartó nagyméretű gerendával. Háttérben a felső és középső szinteket összekötő tereplépcsővel, illetve az emeleti hálók felnyitott árnyékolóival.



Az épület DNY-i nézete a nyitott medencével és grillterasszal az előtérben.
Lelátással a nappali és étkező kiterjesztéseként működő
terepbe süllyesztett átriummal.







Az épület ÉNY-i nézete a fenyőligetrel a háttérben az oldalhatárra eső zártabb homlokzati karaktert adó emeleti tömbbel. Előtérben a felső emelet félig fedett teraszának felnyitása és a hálók kilépési pontjával a felső medencés teraszhoz.

TERVTANÁCSI OPPONENCIA

Biatorbágy, Építészeti Tervtanács 2022. augusztus 4.
Családi ház építési engedélyezési terve / Iharos út 10. (hrsz.: 8819)
Tervező: dr. Rohoska Csaba DLA

Előzmények:

Az épület 2022. április 5.-én már szerepelt a biatorbágyi tervtanács előtt. Opponensi véleményemet a 13/2022. számú állásfoglalás alapján építettem fel, összehasonlítva a módosított változatot a korábban véleményezett verzióval. A tervezett lakóház egy keskeny és erős lejtésű telekre épülne, a meglévő, nem túl jó műszaki állapotú épületek bontása után. A beépítési koncepció, amely gondosan ügyel a kialakult faállományra, már tavasszal elfogadásra került. Kritika elsősorban az oldalhatárra néző, elég nehézkes tömeget és annak formálását érte, amely közel sem volt olyan kiegyensúlyozott és jó értelemben mozgalmas, mint a délkeleti főhomlokzat.

Módosítás értékelése:

A tervtanácsi véleményezésre beadott dokumentáció most is színvonalas munka, messze átlag feletti. A tervezett épület minőségi kortárs építészetet képvisel, remélhetőleg a megvalósítás is ugyanilyen igényes lesz. Az alaprajzok és metszetek gyakorlatilag nem, vagy alig változtak, ezek csak követik az módosított anyaghasználatot és tömegalakítást.

A kifogásolt legfelső szintű kubus könnyedebb lett, többek között a faburkolatnak köszönhetően, ami újdonság az előző tervhez képest. Az oldalhatáron a falsík minimális mértékben visszahúzódott, a konzolos előrenyúlás megszűnt, az első verzió „ráültetett” doboza jóval könnyedebb lett, részben felnyílt. Komoly előrelépés történt tehát, és mindez a tervtanácsi állásfoglalásnak megfelelően.

Itt akár be is fejeződhetne az opponencia, de véleményem szerint a tervben még van némi „tartalék”, és ezt hiba lenne kihasználatlanul hagyni, mert a problémás oldalon minden 5-10 cm számít. A kulcskérdés a 2.9-es jelű terasz zárása és oldalhomlokzata, illetve a BB metszet. Utóbbi esetében egy csökkentett méretű attikával (a jelenlegi 50 cm épületszerkezettanilag lehet kisebb) és a lépcső felülvilágítójának rejtett, egyszerűbb kialakításával magassági értelemben 20-25 cm-t lehetne nyerni.

A terasz esetében pedig, ahol egyébként zavaró átlátások is vannak a szomszéd felé, és vissza, a lefedés elhagyásával, és egy, a korlátból „kinövő”, vagy azt folytató pergolaszerű megoldással, jóval rövidebb homlokzathossz, és határozottabban lebontott tömeg érhető el, a használat korlátozása nélkül.

Egyéb észrevételek:

A nappali szintjén található WC-hez (1.2-es helyiség) az első változatban tervezett kis ablak nem baj, hogy felülvizsgálatra került, a mostani megoldás viszont túl erős lett, és nem is igazán szabályos. A délkeleti oldalon a bejáratnál túlfutó vasbeton gerenda látványos megoldás, de kissé öncélú, véleményem szerint szerényebb méretekkel jobban illeszkedne a tervezett épülethez.

Összegzés: az egyébként részemről örömmel látott tervet a felvetett kisebb korrekciókkal jóváhagyásra és engedélyezésre javaslom.

Biatorbágy, 2022. augusztus 02.

Nagy Iván DLA

Ybl-díjas építész



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@batorbagy.hu * www.batorbagy.hu

Iktatószám: MF/21/68/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
25/2022. 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, Iharos út 10.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 8819
Tervező:	dr. Rohoska Csaba DLA
Kérelmező:	Ágoston Dezső
Tervtanácsi tagok:	Pányi Zsuzsanna, Nagy Iván DLA, Tarnóczy Tamás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Nagy Iván DLA

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

