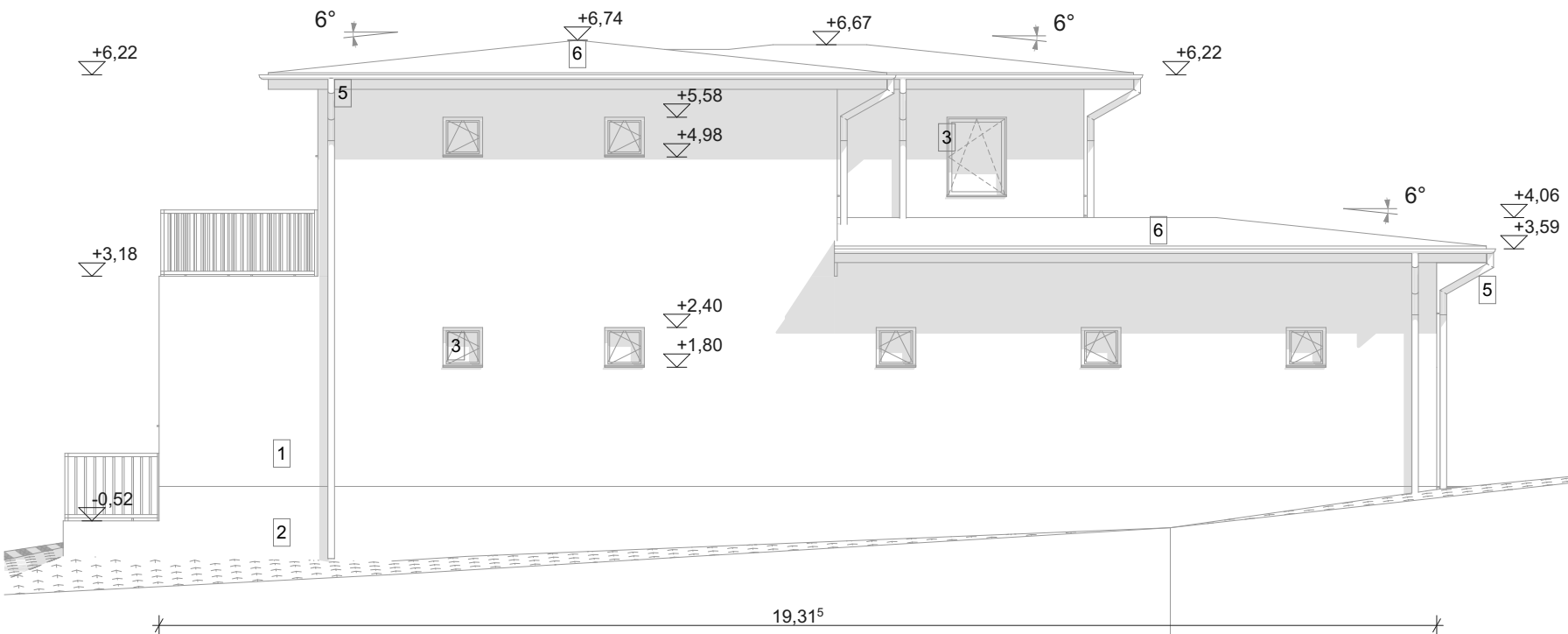
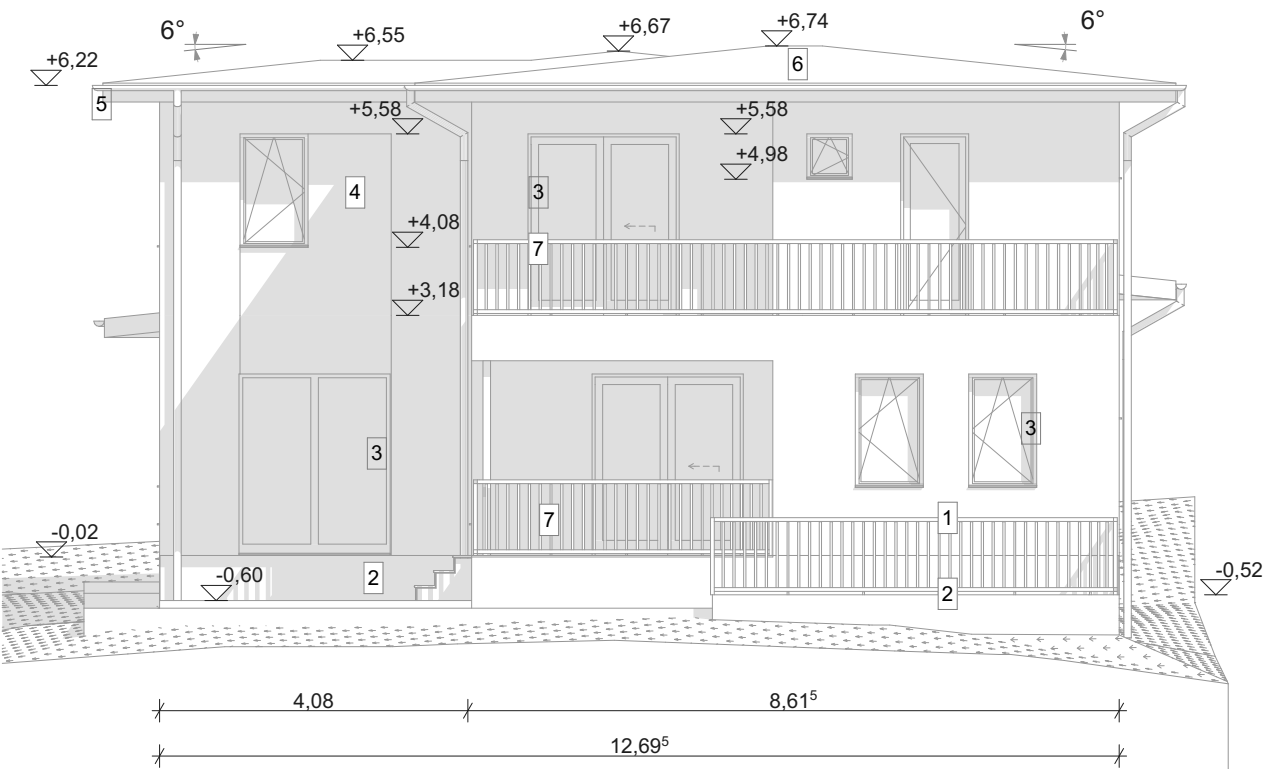






- 1. nemesvakolat (bézs)
- 2. lábazati vakolat (sötét bézs)
- 3. nyílászáró tok (barna)
- 4. fa homlokzatburkolat (barna)
- 5. festett alumínium ereszt (barna)
- 6. lemezfedés (barna)
- 7. acél korlát (szürke) + edzett üveg
- 8. garázskapu (bézs)

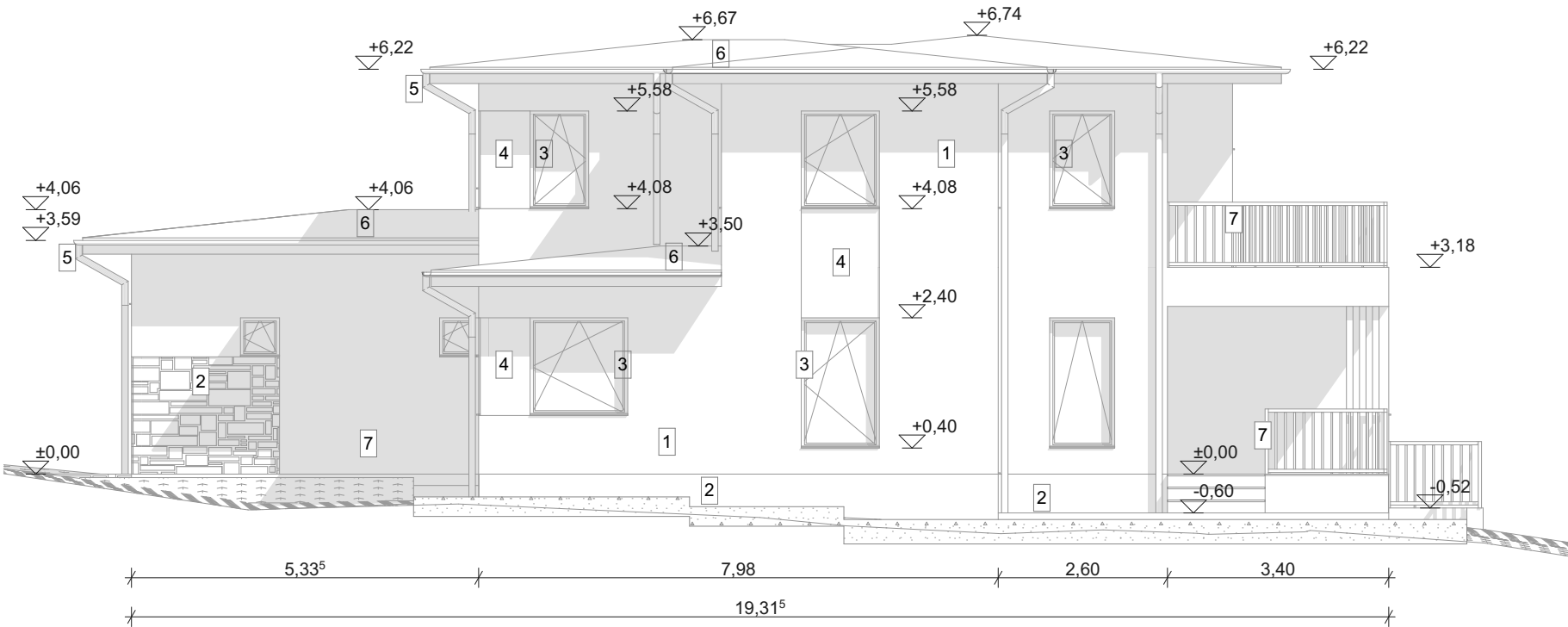


- 1. nemesvakolat (bézs)
- 2. lábazati vakolat (sötét bézs)
- 3. nyílászáró tok (barna)
- 4. fa homlokzatburkolat (barna)
- 5. festett alumínium ereszt (barna)
- 6. lemezfedés (barna)
- 7. acél korlát (szürke) + edzett üveg
- 8. garázskapu (bézs)



ÉSZAKI HOMLOKZAT

1:100



NYUGATI HOMLOKZAT

1:100



OPPONENCIA

Új lakóépület terve

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSÉHEZ
2051 Biatorbágy, Ohnmüllner Márton sétány, hrsz: 9967

Tervező:

Sebők Rajmund / Koltai Bence
okl. építészmérnökök

A tervezett új lakóépület Biatorbágy 'peremvidékén' kerülne megvalósításra, az Ohnmüllner Márton sétány nemrég kiszabályozott, jelenleg még beépítetlen területén – mint 'első érkező'. A jelenleg bemutatásra került tervváltozat egy korábbi – idei év eleji – terv továbbfejlesztett állapotának tekinthető.

A korábban bemutatott terv egy (túl)tagolt, kedvezőtlen tömegeloszlású, alacsony (előírásnak nem megfelelő) tetőhajlásszögű épületet ismertetett, kedvezőtlen (utcahoz túl közeli) gépjárműfeltárással, és a valós terepviszonyok nem figyelembe vételével történő koncepcionális kialakítással.

Az újonnan bemutatásra kerülő terv lényegében teljesen megfelel a korábban bemutatottnak, azon a megfogalmazott kritikák ellenére *érdemi* változtatást nem eszközöltek a tervezők:

- a ház továbbra is (ráadásul az eredeti formával teljesen megegyezően) túltagolt.
Ezzel nem csak az a gond, hogy kedvezőtlen arányokat mutat, hanem hogy nem képviseli az építész szándékát, a *mondanivalót*. Nem szabad elfelejteni: az építész nem iparos, aki sorozatgyártást vállal. Minden terméke egyedi alkotás, egyedi mondanivalóval. A jelenlegi arculat – opponensi véleményem szerint – sajnálatos módon nem rendelkezik ilyennel, vagy ha igen, nem felfedezhető. Egy 'tetris' játékra emlékeztető, környezetére nem reagáló alaprajz, additív tömegek halmazából – még nem tekinthető építészeti állásfoglalásnak.
- a tetőhajlásszög engedélyezett mértéke 35 fok; a korábbi 25 fokos tetőt a tervezők az új terveken 6 fokosra módosították – ami nem tekinthető érdemi módosításnak egy (korábbival megegyező) *tömeg*en. Távolról ugyanolyan, közelről meg nem jobb (s ez finoman lett megfogalmazva). A magastető egy állásfoglalás, a lapostető is az. Ez mi lenne? Biztos nem állásfoglalás, mert akkor a tervező kiállna mellette. Ez ezek szerint csak valami 'szükséges etwas' a felső szint felett, mint egy sapka, amit úgy hordunk, ahogy akarunk. Félreértés ne essék: nem a hajlásszög mértékét kritizálom: hanem a tetővel való bánásmódot. Egy tető – építészetileg – talán többet érdemel(hetne) ennél; s érdemes lenne nem szükségként, hanem lehetőségként viszonyulni hozzá. Ahhoz, hogy a településképi szempontjából a településképi eljárás eltérési engedélyt adjon a megengedettnél alacsonyabb tető kialakításához – szerintem ennél 'több' kell.

- az épület tervezett gépjárműbejárója most is lényegében ugyanott és ugyanolyan kedvezőtlen pozícióban van, mint korábban. Nem tudom értelmezni a tervezőnek azt a tettét, hogy a településképi kritikára, mely szerint „A gk. tároló kapuja közel van az utcai kerítéshez, ez településképi szempontból kedvezőtlen.” azt annyival elintézi, hogy az épületet hátrébbtolja ~80 cm-rel. Álláspontom szerint 5 vagy 5,80 méterről nézni ugyanazt a garázskaput ugyanaz a látvány.
- szintén kritikaként volt megfogalmazva, hogy az épület terepre ültetés hiányzik – s ez sajnálatosan az új épületnél sincs máshogy. A sávalap lépcsőztetése – talán – nem kifejezetten e kérdésnek való megfeleltetésnek tekinthető.

A fentiek mellett észrevételként tenném még, hogy

- az OTÉK oldalhatáron álló homokzat esetében helyiségenként csak 1 db 0,4 m² nyíló felületű ablakot engedélyez – jelenleg a terveken a garáznak és az emeleti fürdőnek kettő van,
- az elő-, oldal- és hátsókertet (azaz az építési helyet) korrekt módon, a telekhatárokra merőlegesen (!) illik és kell méretezni (jelen változatban nem így van, így az elő-, oldal- és hátsókert méretek így valójában kisebbek a megengedettekénél),
- valamint a szabályozási terv szerint a hátsókert közterületre (egy tervezett utcára) néz – ezért gyaníthatóan az nem hátsókert, hanem előkert szintén.

Összegzésképp az eddigieknek: a tervezés tárgyát képező épület megvalósítását – ebben a formában – nem támogatom. Rövid indoklasképp amiatt, hogy a tervezők nem tekintették érdemi véleménynek a korábbi szakmai kritikákat, azokat – valós megfontolás, és érdemi reagálás nélkül – negligálták. Nem a megfelelési kényszert hiányolom, hanem a párbeszédet. A ház érdekében.

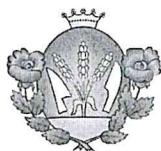
2022. augusztus 2.



Tarnóczy Tamás Attila építész

+36 30 275 4614

opponens



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/21/69/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
26/2022. 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, Ohmüllner Márton sétány
Helyrajzi szám:	HRSZ: 9967
Tervező:	Sebők Rajmund és Koltai Bence
Kérelmező:	Koltai Bence
Tervtanácsi tagok:	Pányi Zsuzsanna, Nagy Iván DLA, Tarnóczy Tamás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Tarnóczy Tamás

Tervtanácsi állásfoglalás:

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

- Az épület tömegarányai kedvezőtlenek. A tervezett épület nem mutat kompakt építészeti értéket.
- A tetőhajlásszög esetlegessége okán az eseti eltérést nem támogatja.
- A lejtős terep felszínét nem követi a beépített épülettömeg, nincs a felszínre ültetve az épület.
- Az átdolgozásra kerülő dokumentáció ismételtén a tervtanács elé terjesztendő.
- A tervtanács az épület áttervezése során javasolja figyelembe venni az opponensi véleményben foglaltakat.

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 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

