



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/1/2021

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 1./2021. 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:	2021. február (elektronikus tervtanácsi tárgyalás)
Terv tárgya:	Lakóépület engedélyezési terve (második tervtanácsi tárgyalás)
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Ybl sétány HRSZ: 1297/83
Helyrajzi szám:	Bátorbágy, HRSZ: 1297/83
Tervező:	F.Lengyel Judit, Fridrik István
Kérelmező:	F.Lengyel Judit
Tervtanácsi tagok:	Tarnóczy Tamás, dr. Illyés Zsuzsanna, Lenzsér Ágnes
	A Tervtanács határozatképes, elnök Rumi Imre
Opponens:	Tarnóczy Tamás

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a Bátorbágy, Ybl sétány 1297/83 hrsz-ú ingatlanra tervezett lakóépület tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanácsi tagok egybehangzó véleménye, hogy a 2020 decemberében tárgyalt tervhez képest az új tervváltozat nagyon sokat javult. Határozott előnyt jelent az épület tömegének két részre bontása és a lakásszám csökkentése is. Ennek ellenére a tervtanács a tervet, csak további finomítást követően az alábbi **feltételek teljesítése esetén ajánlja engedélyezésre:**

1. A tervezett épület környezetét, homlokzatait kertépítészeti eszközökkel „humanizálni” kell. Erre vonatkozó részletes javaslatok dr. Illyés Zsuzsanna tervtanácsi tag írásos véleményében olvashatók.
2. A pinceszintű teremgarázs megközelítése további korrekcióra szorul. (A telken kívül, a közterületen és a telekhatárok mentén 1,0 m széles sávban történő terep felszín megváltoztatása nem lehetséges. Ennek megfelelően a rámpa hossz tengelyében törtvonalú (meredekebb és enyhébb lejtésű szakaszok) kialakítása javasolt.)
3. A rámpát minél fedettebben, földdel (dombbal) takartabban kell kialakítani.
4. A homlokzaton megjelenő, anyagok és színek tervezésére továbbra is sokkal nagyobb figyelmet kell fordítani.
5. A tervtanács megfontolásra javasolja a tervező számára, hogy a két épületrész eltérő tömegalakítással és homlokzati megjelenéssel készüljön. Például: eltérően csökkentett szintszámmal. Sokkal finomabb architektúra biztosítható, ha nem soroljuk egymás mellé ugyanazon épületrészeket.

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 részben megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség valamint az illeszkedés követelményeinek, azonban a környezeti adottságok miatt a tervet a továbbtervezés során fejleszteni kell és át kell dolgozni.

Bátorbágy, 2021. február 25.

Rumi Imre
a tervtanács elnöke



OPPONENCIA

36 lakásos lakópark

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSÉHEZ
2051 Biatorbágy, Ybl Miklós sétány, hrsz:1297/83

Építtető:

IKO-INVEST Kft
2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.

Tervező:

F. Lengyel Judit / Fridik István
2030 Érd, Szénégető u. 3.

A tervezett lakóépület-együttes Biatorbágy külső, legheterogénebb területén kerülne elhelyezésre. A jelenleg bemutatásra került tervváltozat egy korábbi – tavalyi – terv továbbfejlesztett változatának tekinthető.

Opponensként fontosnak tartom kiemelni, hogy az akkor bemutatott tervanyag nagyon sokat fejlődött, az akkori opponenciában megfogalmazott kritikákra érezhetően reagálni kívánt, s ez mindenképp pozitív és konstruktív tervezői hozzáállást mutat. A módosítások mikénte, nagyságrendje vitatható ugyan – ahogy ezt lentebb részletesen vitatni is fogom – de ezt a pozitív tervezői hozzáállást mindenképp a feladat mindenki számára kedvező eredménnyel történő lezárásának érdekében tett elmozdulásnak tekintem.

Mivel sem a terv, sem a körülötte kialakult vita sem a nulláról indul, nem írnék felesleges köröket a környezetről, a jogszabályok adta 'jogi' lehetőségekről, a paragrafusok mögötti 'jogalkotói szándékokról' – ezeket kollegám, Keller Ferenc korábbi opponenciájában már részletesen taglalta; s talán – s ezt tényleg úgy érzem – nem feleslegesen. Ha értelmetlen lett volna a sok – és véleményem szerint is teljes mértékben helytálló – kritika, akkor most nem állnánk, állhatnánk e terv ismételt megítéltetése előtt.

In medias res

1. beépítés mértéke

Tervező (és szerintem Beruházó is) megértette, hogy a hely, amely ennek a funkciónak kiválasztva lett – korlátokkal rendelkezik. A korábban tervezett 45 lakás brutálisan sok(nak hatott), a redukált, most ismertetésre került 34 lakás már inkább közelít (a nem a tervtanács (!), hanem) a 'hely' adta lehetőségek szabta korlátokhoz. Tisztában vagyok vele, hogy egy ilyen léptékű lakásszám-redukció szinte 'vérvételnek' tekinthető egy beruházó számára, hisz jelentős haszonkulcs-csökkenéssel jár; ezért ennek meglépését mindenképp pozitív cselekedetnek kell értékelnünk.

2. beépítés mikéntje

Tervező (és szerintem Beruházó is) azt megértette, amit a korábbi opponencia a beépítéssel kapcsolatban észrevételezett és kritizált. Kedvező változtatással a nyaktagos, az utcához kissé 'álságosan' viszonyuló beépítés megszűnt, s helyette egy két felépítménnyé tagolt épületegyüttes jött létre, mely így most – megértve az opponensi kritikát – egy intimebbnek tekinthető belső udvart tud körbeölelni, amely így már több tud lenni egy közút előtti parkolónak lekerített magánterületnél: kedvező tájolással viszonyba kerül a mögöttes zölddel, intimitást tud biztosítani, azaz 'térből' 'helyé' tud válni.

3. beépítés léptéke

Ami viszont még mindig kritika Tervező (és szerintem Beruházó) felé is, hogy ugyan a projekt nagyságrendje (lásd fenti, 1. pontban leírtakat) már közelít a realitáshoz, léptéke még mindig elszakad a helyszín által elviselhető nagyságtól. Az ismételten benyújtott tervváltozat is 'erőlteti' a négy szintet; nem tudomásul véve, hogy a 8 méteres megengedett építménymagasság csak jogi keret; a léptéket nem ennek kell (csak) meghatároznia; ez építészeti felelősség kérdése. Ez a ház két házként is egy szinttel magasabb annál, mint amilyennek lennie kellene. Az osztott tömeg vitathatatlan előnyei ellenére EZ a magasság EZEN a helyen nem igazolható (és itt nem idomtervekre gondolok). A szomszédos magastetős házak több szinttel alacsonyabbnak tűnnek ennél a négyszintes, lapostetős beépítéstől, amire ráadásul kissé még 'rá' is látunk a terepviszonyok miatt.

Ez a ház most is pontosan ugyanúgy egy szinttel magasabb a kelleténél, mint egy éve.

Összegzésképp az eddigieknek a tervezés tárgyát képező épület megvalósítását – hangsúlyozottan akceptálva a Tervezőnek és Beruházónak egy kedvezőbb megoldás irányában tett lépéseinek szándékát – településképi szempontból a fenti – magasságcsökkentési javaslat/kérés – kezelhetősége esetén támogathatónak tartom.

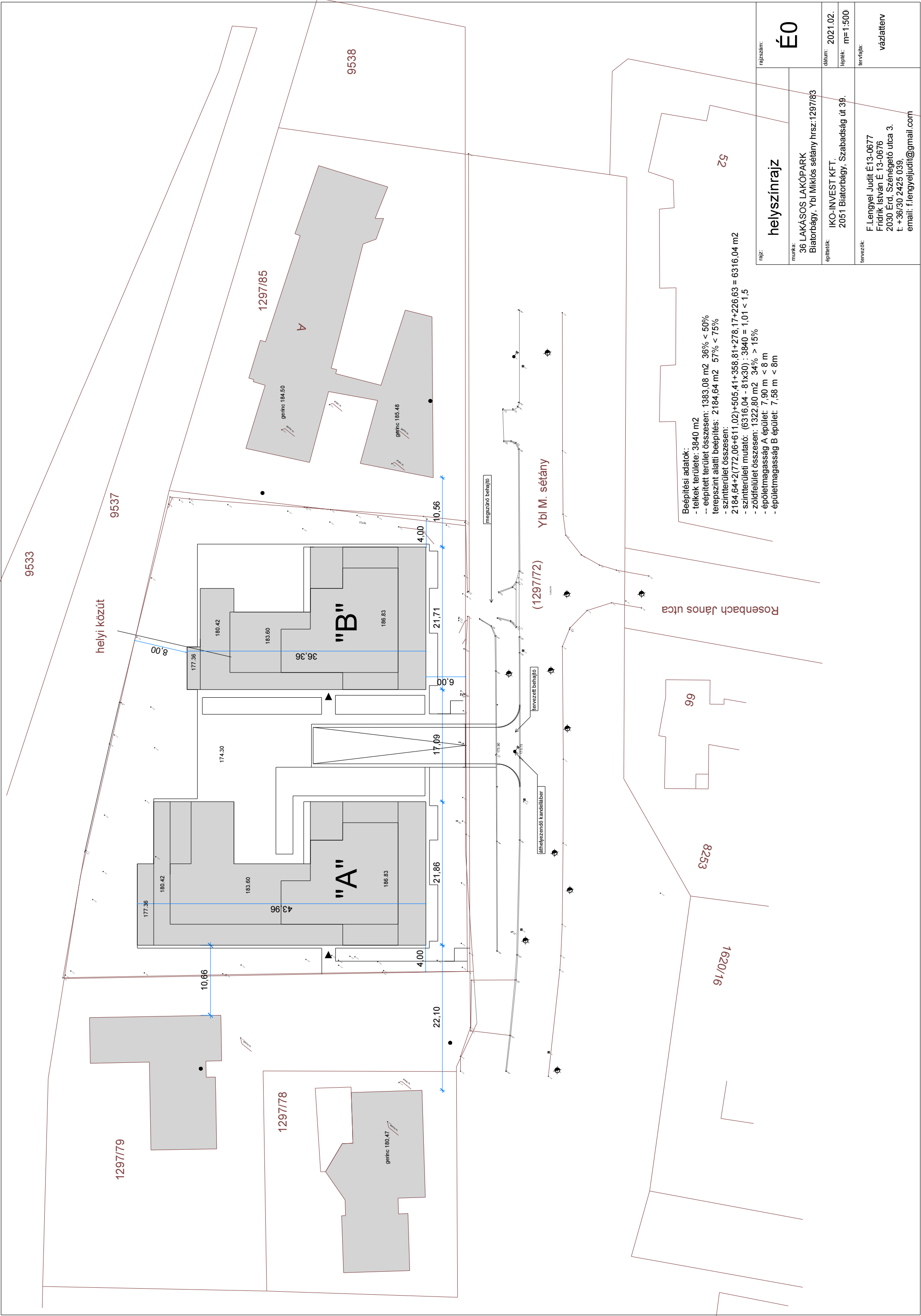
2021. február 20.



Tarnóczy Tamás Attila építész

+36 30 275 4614

opponens





Keleti homlokzat



Nyugati homlokzat

21,86

Nyugati homlokzat

21,86

Keleti homlokzat



Északi homlokzat

43,96



Déli homlokzat

43,96

- HOMLOKZATKÉPZÉS:
- fehér homlokzatvakolat
 - csiszolt mészkőlap burkolat
 - antracit színű műanyag és alumínium nyílászárók
 - antracit színű bádogos szerkezetek
 - szürke műkö könyöklők és mellvédfal fedkövek
 - edzettüveg betétes koracél korlátok keményfa kézfogóval

rajz:	A épület homlokzatai		rajzszám:	É7A
munka:	36 LAKÁSOS LAKÓPARK Biatorbágy, Ybl Miklós sétány hrsz:1297/83		dátum:	
építetők:	IKO-INVEST KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.		lépték:	m=1:250
tervezők:	F.Lengyel Judit É13-0677 Fridrik István É 13-0676 2030 Érd, Szénégető utca 3. t: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com		tervfajta:	vázlatlatterv



21,71
Nyugati homlokzat



21,71
Keleti homlokzat



36,36
Északi homlokzat

- HOMLOKZATKÉPZÉS:
- fehér homlokzatvakolat
 - csiszolt mészkőlap burkolat
 - antracit színű műanyag és alumínium nyílászárók
 - antracit színű bádogos szerkezetek
 - szürke műkö könyöklők és mellvédfal fedkövek
 - edzettüveg betétes koracél korlátok keményfa kézfogóval



36,36
Déli homlokzat

rajz:	B épület homlokzatai		rajzszám:	É7B
munka:	36 LAKÁSOS LAKÓPARK Biatorbágy, Ybl Miklós sétány hrsz:1297/83		dátum:	
építtető:	IKO-INVEST KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.		lépték:	m=1:250
tervezők:	F.Lengyel Judit É13-0677 Fridrik István É 13-0676 2030 Érd, Szénégető utca 3. t: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com		tervfajta:	vázlatterv



UTCA FELŐLI NÉZET

rajz:	Látványterv	rajzsám:	É-8
munka:	36 LAKÁSOS LAKÓPARK Biatorbágy, Ybl Miklós sétány hrsz:1297/83		
építetők:	IKO-INVEST KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.		dátum: 2021.02.
tervezők:	F.Lengyel Judit É13-0677 Fridrik István É 13-0676 2030 Érd, Szénégető utca 3. t: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com		lépték: m=1:250
			tervfajta: vázlatterv



ÉSZAKKELETI NÉZET



HÁTSÓ KERT FELŐLI NÉZET



DÉLNYUGATI NÉZET



MADÁRTÁVLAT NYUGATRÓL



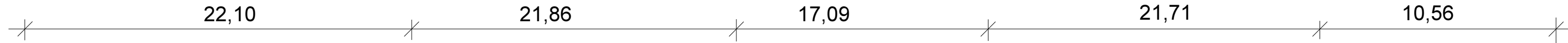
MADÁRTÁVLAT KELETRŐL



BELSŐ KERT



BELSŐ KERT



rajz:	utcakép	rajzszám:	É9
munka:	36 LAKÁSOS LAKÓPARK Biatorbágy, Ybl Miklós sétány hrsz:1297/83	dátum:	
építetők:	IKO-INVEST KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 39.	lépték:	m=1:250
tervezők:	F.Lengyel Judit É13-0677 Fridrik István É 13-0676 2030 Erd, Szénegető utca 3. t: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com	tervfajla:	vázlatlatterv