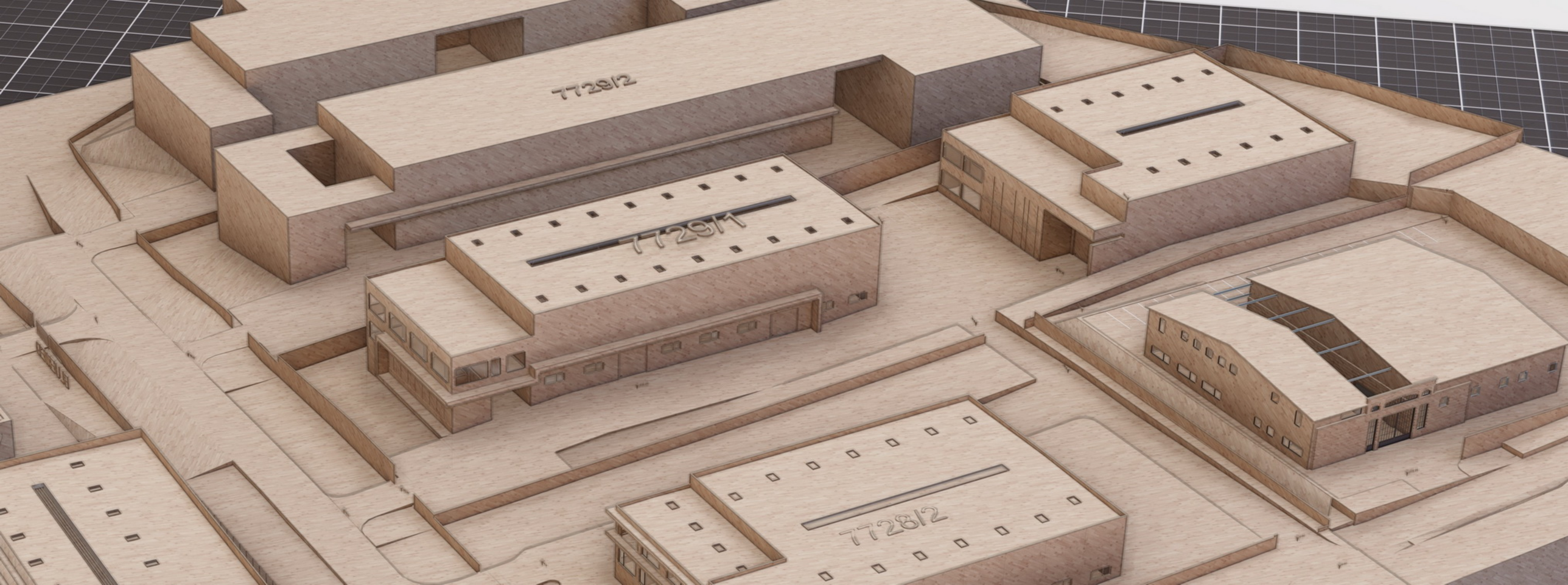
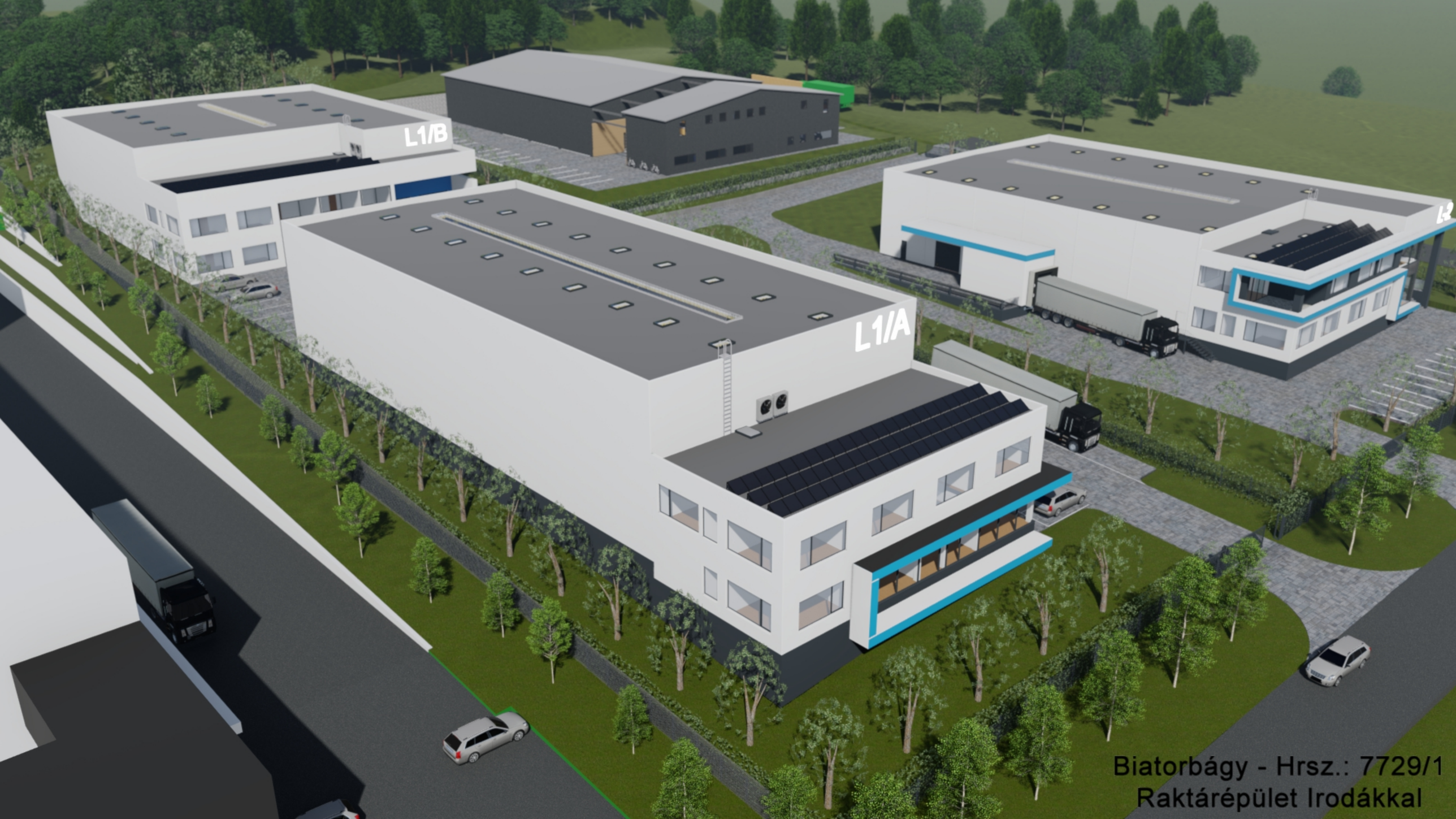

772812
772911
772812

L1/A
L1/B
L-2

L-2

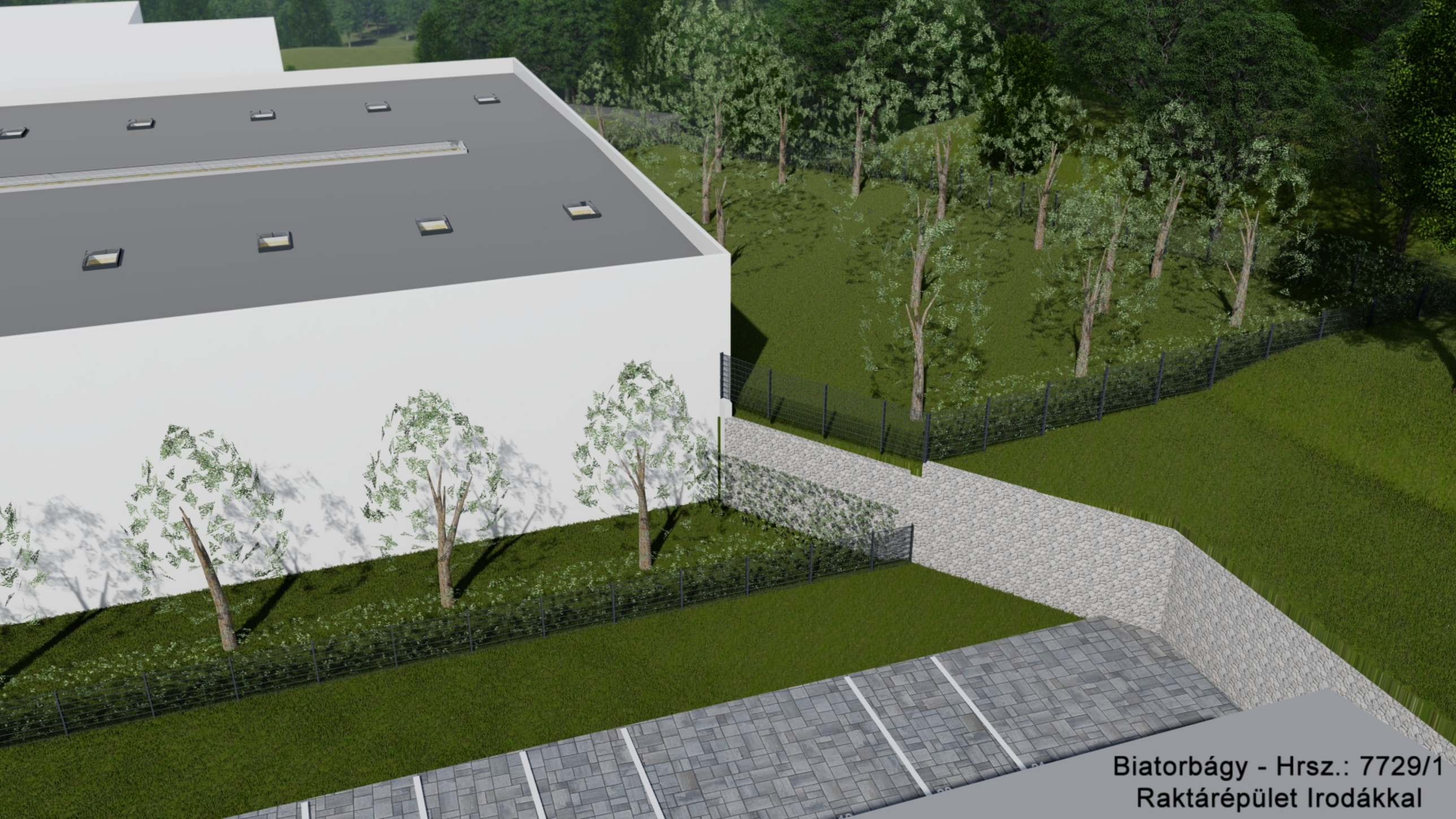
Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal



Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal

Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal

Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal


Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal

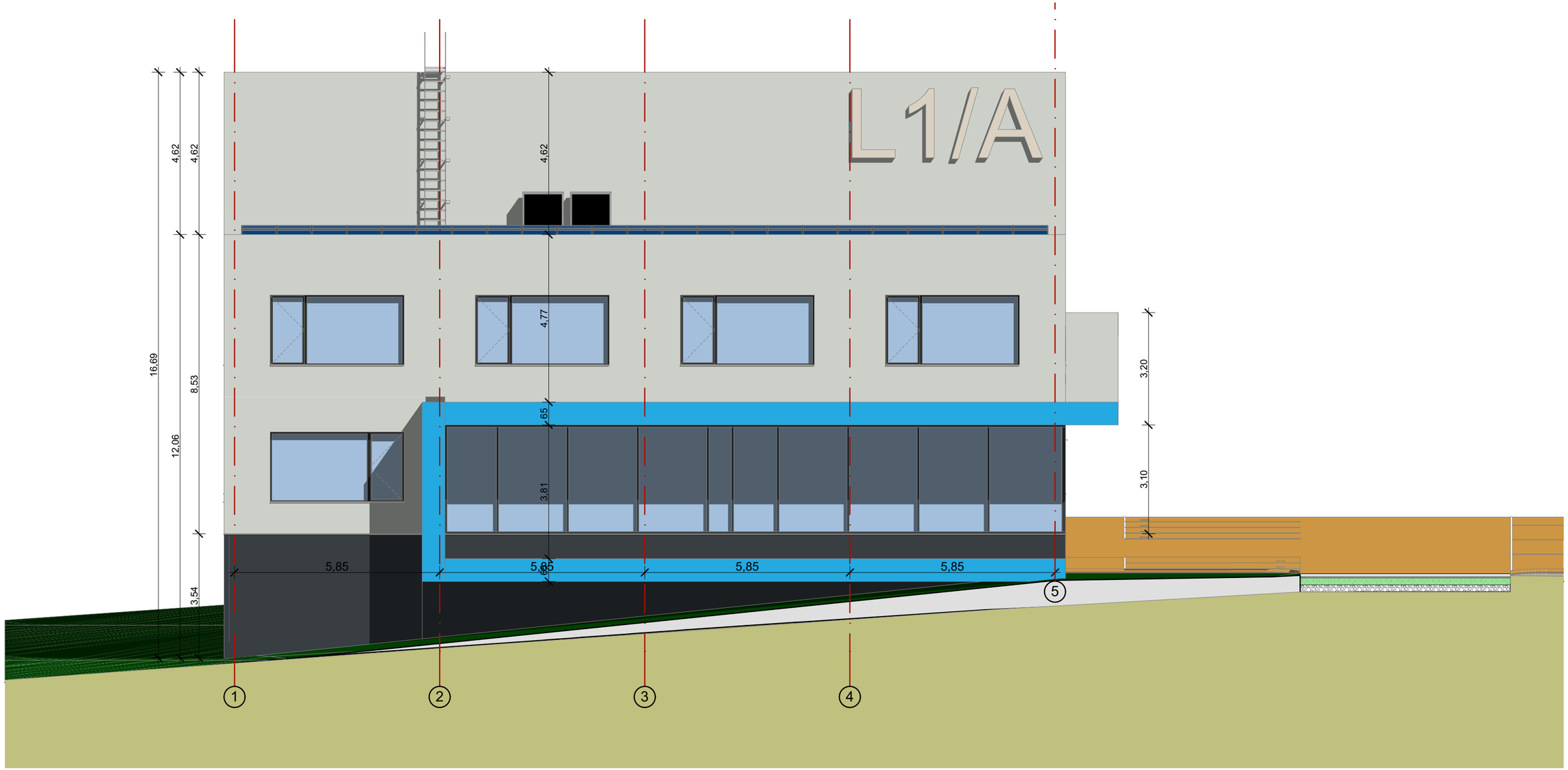
Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal

L1/B
Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal

Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal

Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal

Biatorbágy - Hrsz.: 7729/1
Raktárépület Irodákkal



Megjegyzés:
- A terv ±0,00 szintje: + 206,26 Bfm.

projekt megnevezése: Hrsz: 7729/1

Hrsz.: 7729/1
Raktárépület
Irodákkal

beruházó: LMT Development Kft.
székhelye: Derű utca 2, A. ép. földszint, Budapest, 1035,
képviselő: Geréb Botond

felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezési Terv

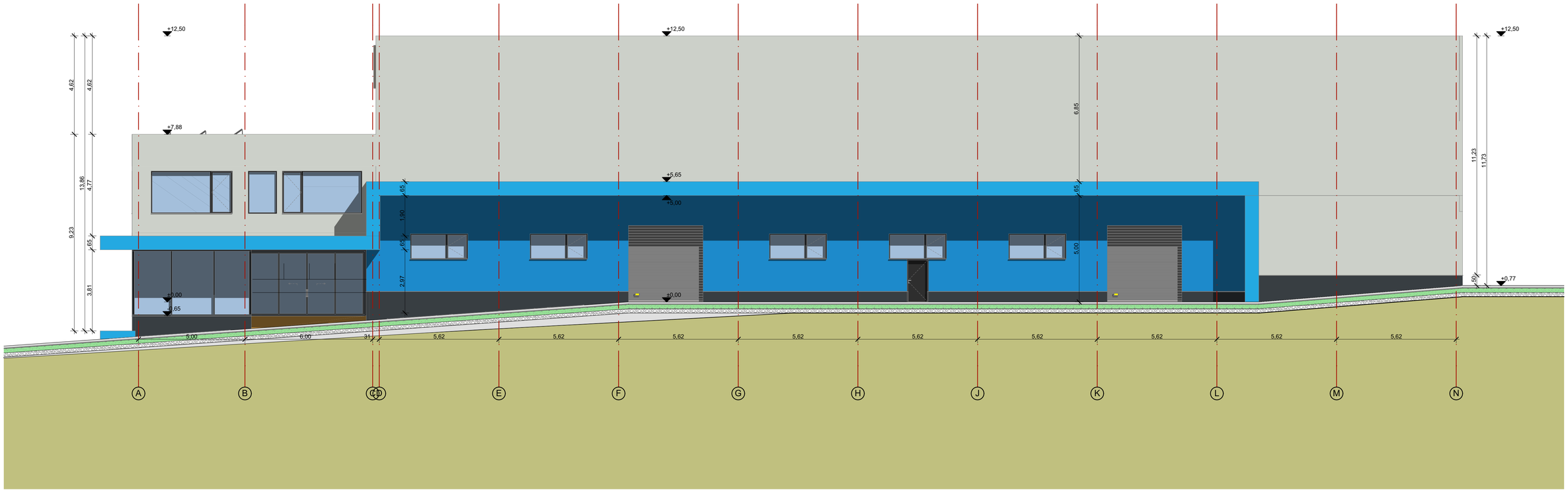
Délkeleti/Utcai Homlokzat 1:100

Dátum:2022.03.23.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT
1068 BUDAPEST, VÁROSLIGETI FASOR 8/C

LIMITLESS® PARK

Szakág: Épület: rajzID:
É-A-05



Megjegyzés:
- A terv ±0,00 szintje: + 206,26 Bfm.

projekt megnevezése: Hrsz: 7729/1

Hrsz.: 7729/1
Raktárépület
Irodákkal

beruházó: LMT Development Kft.
székhelye: Derű utca 2. A. ép. földszint, Budapest, 1035.
képviselő: Geréb Botond
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +36205220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezési Terv

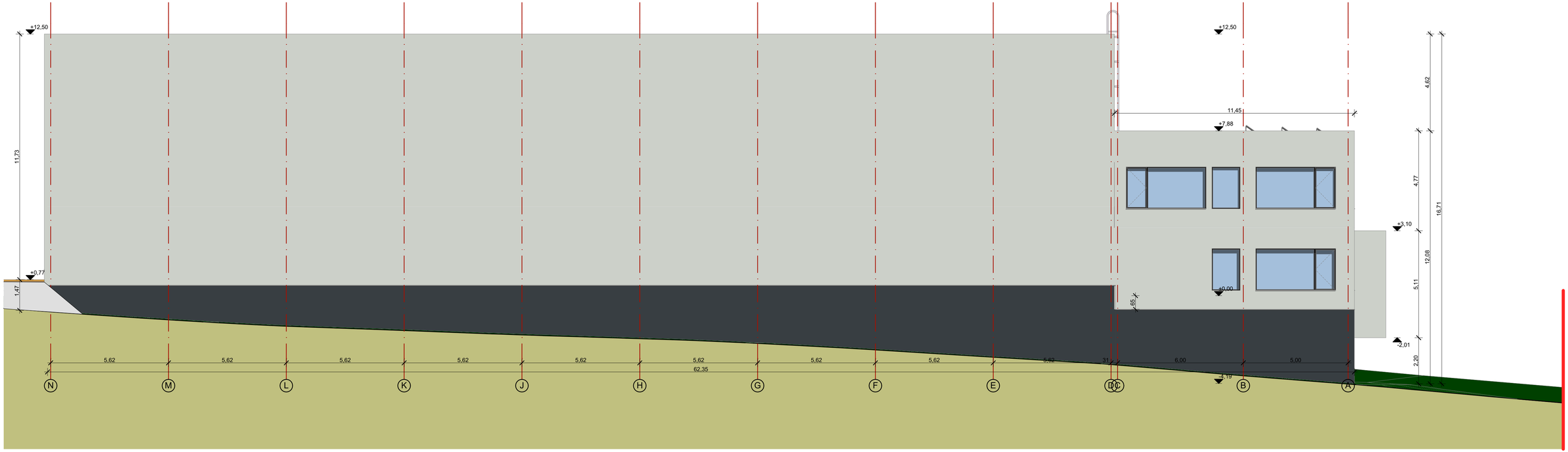
Északkeleti Homlokzat 1:100

Dátum:2022.03.23.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZI TERVIRODA KFT
1082 BUDAPEST, VÁRKERÜLET U. FASOR 6/C

LIMITLESS® PARK

Irszám: É-A-06
Épület: raktár



Megjegyzés:
- A terv ±0,00 szintje: + 206,26 Bfm.

projekt megnevezése: Hrsz: 7729/1

Hrsz.: 7729/1
Raktárépület
Irodákkal

beruházó: LMT Development Kft.
székhelye: Derű utca 2. A. ép. földszint, Budapest, 1035.
képviselő: Geréb Botond
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: É1 01-1847 B.E.K.
telefonszáma: +36205220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezési Terv

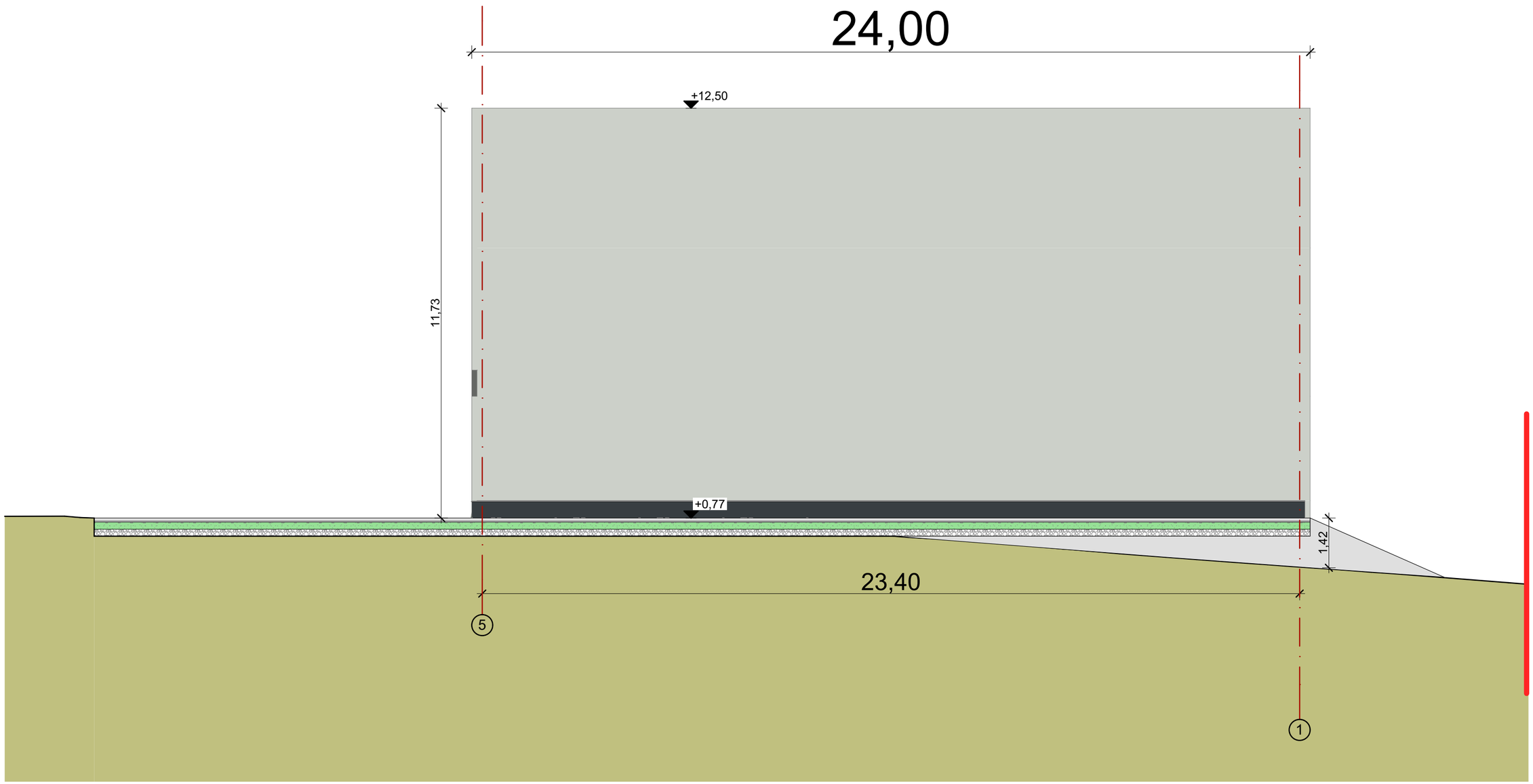
Délnyugati Homlokzat 1:100

Dátum:2022.03.23.

ART-HITECT BP
ÉPÍTÉSZI TERVIRODA
1182 BUDAPEST, VÁRKERULETI FASOR 63.

LIMITLESS® PARK

tervlap: É-A-07 fajter: rajz



Megjegyzés:
- A terv ±0,00 szintje: + 206,26 Bfm.

projekt megnevezése: Hrsz: 7729/1

Hrsz.: 7729/1
Raktárépület
Irodákkal

beruházó: LMT Development Kft.
székhelye: Derű utca 2, A. ép. földszint, Budapest, 1035,
képviselő: Geréb Botond

felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezési Terv

Északnyugati Homlokzat 1:100

Dátum:2022.03.23.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT.
1068 BUDAPEST, VÁROSLIGETI FASOR 8/C

LIMITLESS® PARK

Szakág: Épület: rajzID:
É-A-08

Beépítési adatok:

Övezeti jel: Gksz3-t
Telek területe: *7557 m2*

Beépítettség:
Max. beépítés: 40% (3023 m²)
Tervezett beépítés: 3000 m²

39,6% ≤ 40% Tehát megfelelő!

Zöldfelület:
Zöldfelület legkisebb mértéke: 30% (2267m²)
Tervezett zöldterület: 2723 m² (36,0%)

36% > 30% tehát megfelelő!

Épületmagasság:
"A" Épület:
Megengedett legn. épületmagasság: 12,5m
Tervezett épületmmagasság: 12,38 m

12,38 < 12,5 tehát megfelelő!

"B" Épület:
Megengedett legn. épületmagasság: 12,5m
Tervezett épületmagasság: 9,21 m

9,21 < 12,5 tehát megfelelő!

Szinterület:
"A" Épület:
Megengedett általános szinterületi mutató: 0,9
Tervezett szinterületi mutató:

0,23 < 0,9 tehát megfelelő!

"B" Épület:
Megengedett általános szinterületi mutató: 0,9
Tervezett szinterületi mutató:

0,23 < 0,9 tehát megfelelő!

Megrendelő:
„A-B01 JÁVOR KORTÉK" ÉPÜLETEGYÜTTES
projektszám: 2022/01

Helye: 7729/1 Budaörsi utca Megelőző irodaház

beruházó: LMT Development Kft.
szerkesztő: Perl és Z. Ib. Műterem Budapest Kft.
Megnevezés: Tervlap tartalma
felelős tervező: DEBRECZYÉN ÁBRÁ
jogosultság szám: É-01-1947 É.É.K.
telefonszám: +36 30 9 200 200
e-mail cím: info@ab-mu.hu

Településképi Véleményezési Terv

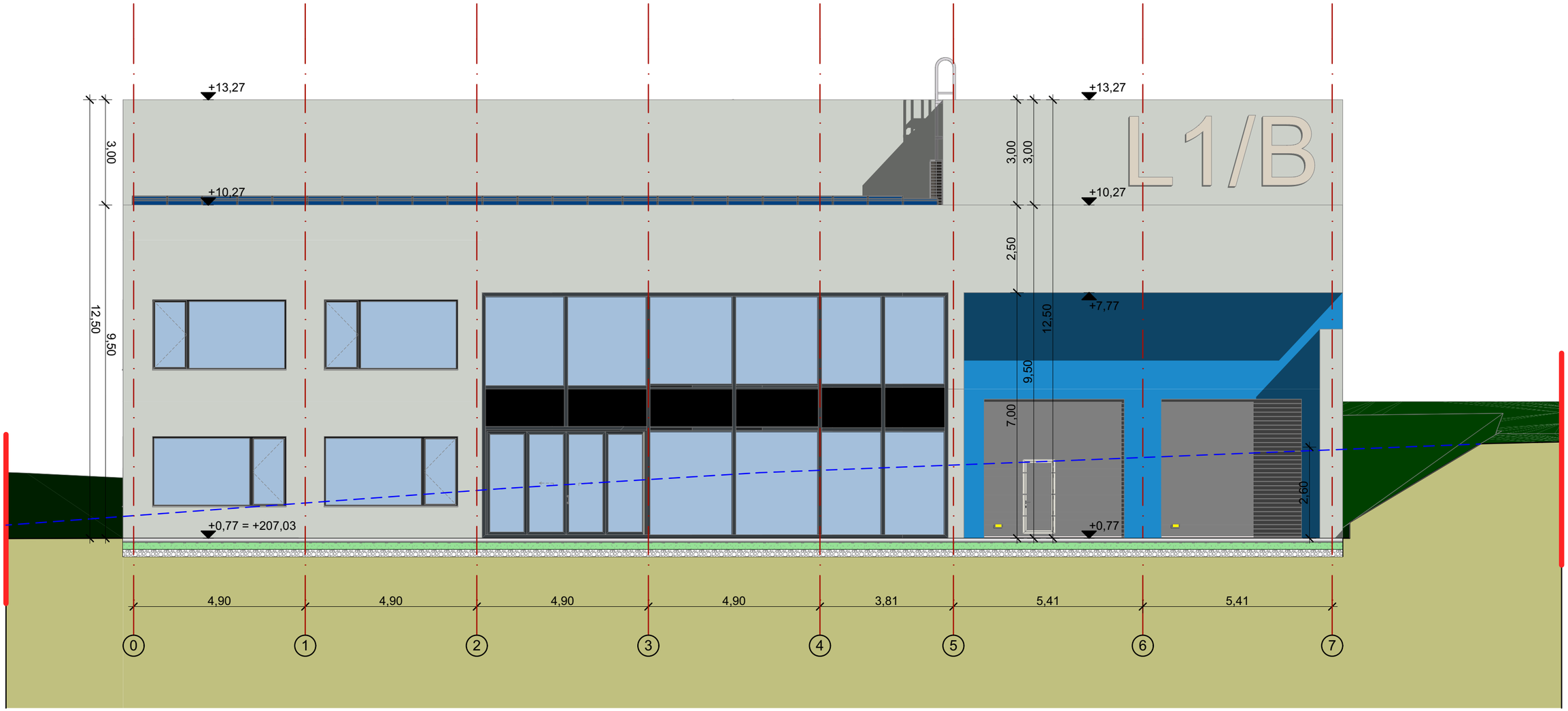
Méretarány: 1:200

Dátum:2022.03.25.

A1 ARTI-ARTECHT

LIMITLESS PARK

E-AB-01



Megjegyzés:
- A terv ±0,00 szintje: + 206,26 Bfm.

projekt megnevezése: Hrsz: 7729/1

Hrsz.: 7729/1
Raktárépület
Irodákkal

beruházó:	LMT Development Kft.
székhelye:	Derű utca 2, A. ép. földszint, Budapest, 1035,
képviselő:	Geréb Botond
felelős tervező:	**SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma:	É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma:	+3620/9220169
e-mail címe:	arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezési Terv

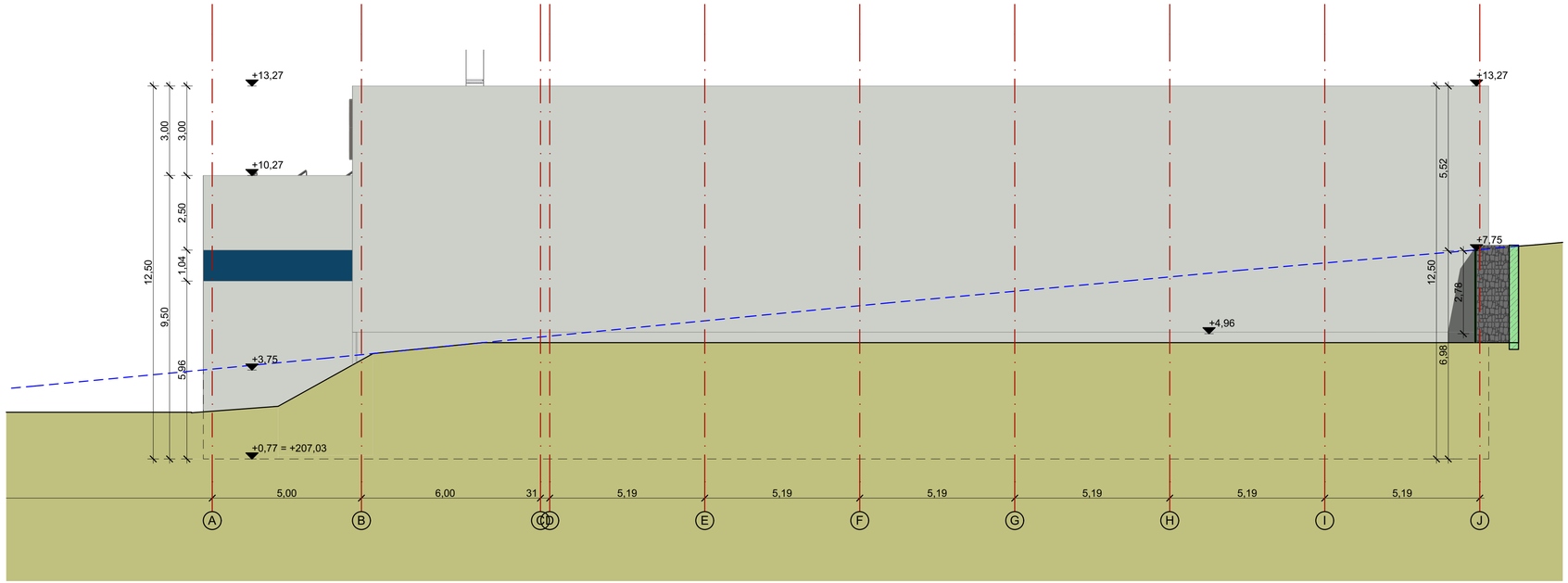
Délkeleti/Utcai Homlokzat 1:100

Dátum:2022.03.23.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT
1068 BUDAPEST, VÁROSLIGETI FASOR 8/C

LIMITLESS® PARK

Szakág: Épület: rajzID:
É-B-05



Megjegyzés:
- A terv ±0,00 szintje: + 206,26 Bfm.

projekt megnevezése: Hrsz: 7729/1

Hrsz.: 7729/1
Raktárépület
Irodákkal

beruházó: LMT Development Kft.
székhelye: Derű utca 2. A. ép. földszint, Budapest, 1035.
képviselő: Geréb Botond
felelős tervező: SEBESTYÉN IMRE
jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +36205220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezési Terv

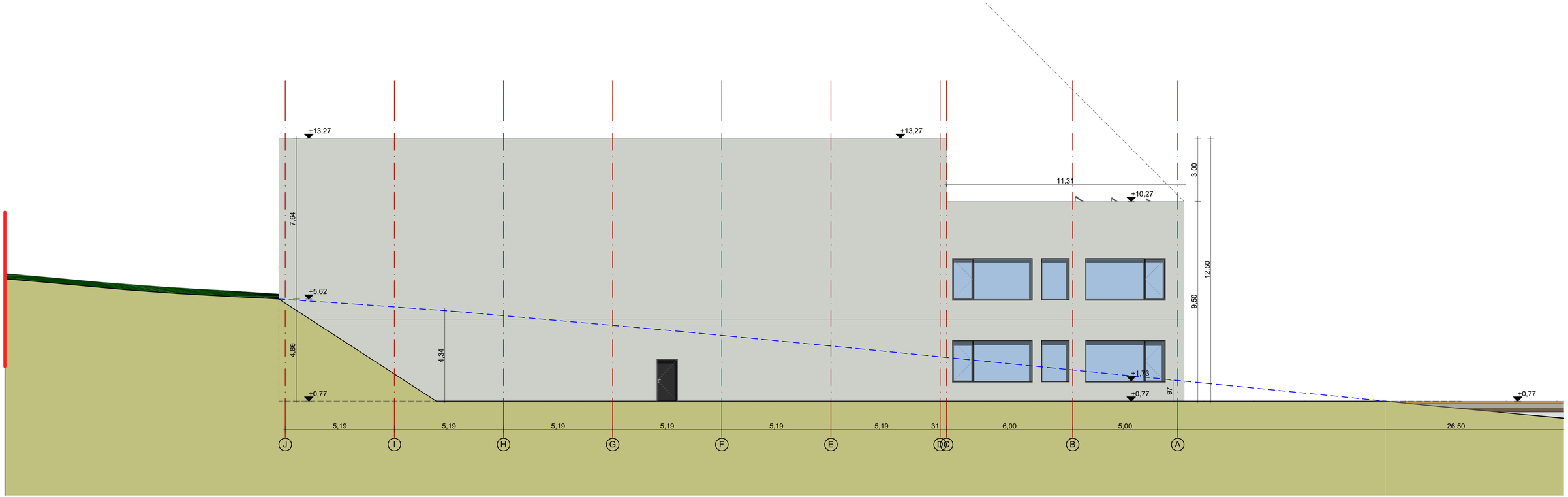
Északkeleti Homlokzat 1:100

Dátum:2022.03.23.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZI TERVIRODA
1182 BUDAPEST, VÁRKERULETI FASOR 63.

LIMITLESS® PARK

tervlap: É-B-06



Megjegyzés:
- A terv ±0,00 szintje: + 206,26 Bfm.

projekt megnevezése: Hrsz: 7729/1

Hrsz.: 7729/1
Raktárépület
Irodákkal

beruházó:	LMT Development Kft.
székhelye:	Derű utca 2. A. ép. földszint, Budapest, 1035.
képviselő:	Geréb Botond
felelős tervező:	**SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma:	É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma:	+36205220169
e-mail címe:	arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezési Terv

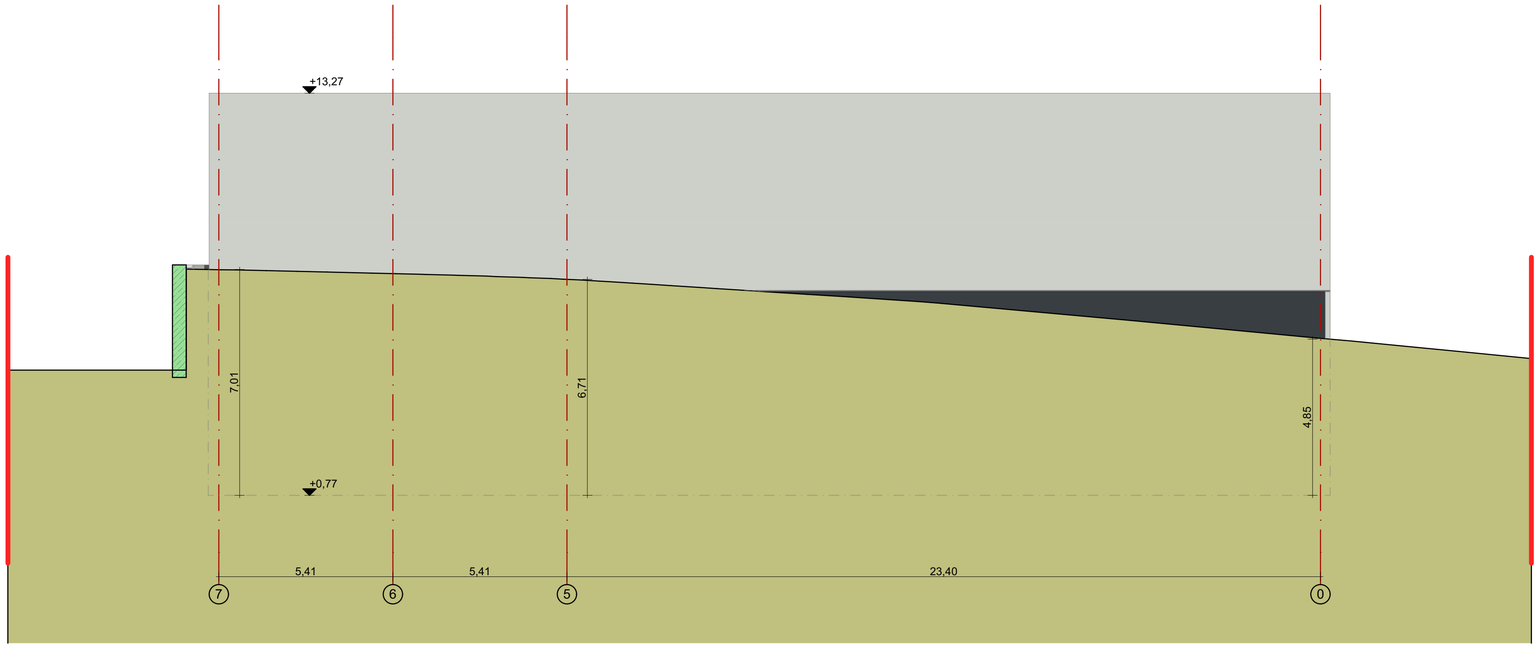
Délnyugati Homlokzat 1:100

Dátum:2022.03.23.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1082 BUDAPEST, VÁRKERÜLET-PARK 6/C

LIMITLESS® PARK

tervlap: É-B-07



Megjegyzés:
- A terv ±0,00 szintje: + 206,26 Bfm.

projekt megnevezése: Hrsz: 7729/1

Hrsz.: 7729/1
Raktárépület
Irodákkal

beruházó: LMT Development Kft.
székhelye: Derű utca 2. A. ép. földszint, Budapest, 1035.
képviselő: Geréb Botond
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +36205220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezési Terv

Északnyugati Homlokzat 1:100

Dátum:2022.03.23.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZI TERVIRODA KFT.
1182 BUDAPEST, VÁRKERULETI PARADE 6/C

LIMITLESS® PARK

tervszám	fázis	rajzszám
		É-B-08

Opponencia

a 2051 Biatorbágy, Budai út, hrsz: 7729/1 c. telekre tervezett raktárépületek irodákkal településképi véleményezési eljárásához.

Építtető: LMT Development Kft, 1035 Budapest III. kerület, Derű utca 2/a

Tervező: Sebestyén Imre vezető tervező - É1 01-1847

Az ingatlan településképi szempontból a „elővárosi logisztikai zóna" területén fekszik, északról erdős terület határolja. A közvetlen környezetben egy épület áll az északnyugati oldalon. A telek jelenleg beépítetlen, a Budai út és a közművek kivitelezés alatt állnak.

A terület Gksz-3t, kereskedelmi, szolgáltató terület övezeti besorolásba esik.

Gksz-3t	
Beépítés módja: oldalhatáron álló	*- szabadonálló*
legkisebb kialakítható telek: 5000 m2	*- 7757 m2*
legkisebb kialakítható telekszélesség: 50 m	*- 39,94 m(K)*
legnagyobb beépítettség 40 %	*- 39,60 %*
legnagyobb terepszint alatti beépítettség 60 %	*- 0 %*
legkisebb zöldfelület: 30 %	*- 36 %*
szintterületi mutató: 0,90	*- 0,46*
legnagyobb épületmagasság: 12,5 m	*- 12,37 és 8,39 m*

Az ingatlanra a tervező két lapostetős raktárcsarnokot tervezett, mindkettőhöz Budai út felé közvetlenül csatlakozó földszint + egy emeletes irodablokkal. A több irányba erősen lejtő telken a legnagyobb feladat a két épület terepre illesztése volt a logisztikai funkcióból adódó használhatóság figyelembe vételével. A két tömeg elkülönülése lehetőséget adott a lejtés felvételére, ezt lépcsősen ki is használta a tervező. Az utcafronti épületen még így is alakultak ki 16 m-nél magasabb homlokzatrészek, míg az udvarinál 6-7 m-es terepszintbe süllyesztés.

A telepítés, tömegalakítás logikus, egy telekhatáron túlmutató, több elemből álló telepítési koncepció részeként értelmezendő, de elsősorban a közlekedési irányok és a funkcionalitás által meghatározott. Az utcafronti épület irodablokkja tömegében erőteljesebben elválik, amíg az udvari jóval integráltabb a fő tömegbe. Az utcakép szempontjából mindenképp szerencsés, hogy teljes szélességben alacsonyabb tömeg jelenik meg. Számomra kérdéses, hogy a két épület közötti telekrész teljes felületű burkolására szükség van-e, nincs-e lehetőség egy zöldsáv kialakítására az irodablokk előtt, az utcafronti irodákhoz hasonló munkakörnyezet kialakításához. A jelentős mértékű déli tájolású üvegfelületnél talán szerencsésebb ha előtte többszintes zöldfelülettel társul.

A homlokzatképzés sematikus, egyszerű, az utcai fejépületet egy színes konzolos előtető tagolja. Az konzol vonalvezetése a teljes felületű üvegezéssel – a mögötte lévő funkciókat tekintve - kissé esetlegesnek tűnik, nem feltétlenül a legreprezentatívabb tereket határolja (iroda, lépcsőház is mögé esik). A konzol alsó része nem illeszkedik a padlóvonalhoz, felső burkolata kérdéses. Jelentősek a déli üvegfelületek, árnyékolók nem jelennek meg a homlokzatokon. A délnyugati sarok ~3,5 m magas lábazata kissé erőteljes az antracit színnel.

Összegezve a lejtős telek szituációra a terv jó válaszokat ad, használható gazdasági terek jöttek létre. A benyújtott tervdokumentáció elfogadását településképi szempontból támogatásra javaslom, a homlokzatképzés további átgondolásával és részletezésével.

Tata, 2022. május 3.

Schenk Attila
okl. építészmérnök

BIATORBÁGY

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/21/48/2022 Ügyintéző:Elek Zsolt / Rumi Imre
Tárgy:Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
16/2022. számúállásfoglalása

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2022. május 05.
Terv tárgya:	Raktárépület és iroda
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Budai út 7729/1 hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 7729/1
Tervező:	Sebestyén Imre
Kérelmező:	Sebestyén Imre
Tervtanácsi tagok:	Schenk Attila, Ajtay Szilárd, Major György DLA,Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Schenk Attila

Tervtanácsi állásfoglalás:
Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett iroda- és raktárépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket **engedélyezésre ajánlja az alábbi feltételekkel:**
A homlokzatot tagoló párkányelemek a falfelületekhez képest kontrasztosabb színképzéssel alakítandók.
A telek az épület takarását biztosító magas, erőteljes, intenzív zöldfelülettel telepítendő.
A tervtanács megfontolásra javasolja a tervező számára az opponensi véleményben megfogalmazottakat.

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Biatorbágy 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 Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletalapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció **településképi szempontból megfelel 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.

Biatorbágy, 2022. május 05.
Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

Biatorbágy Város Főépítésze