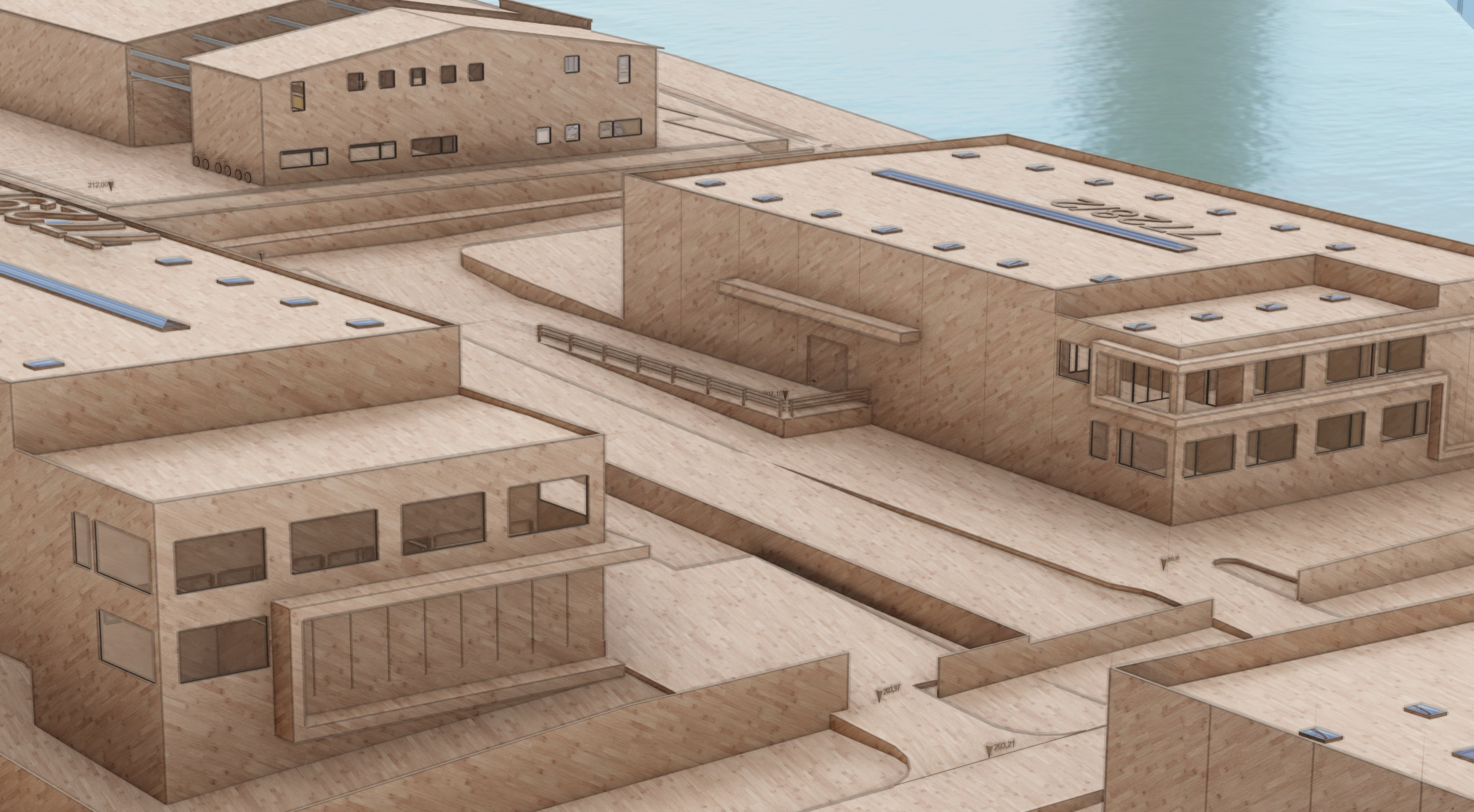
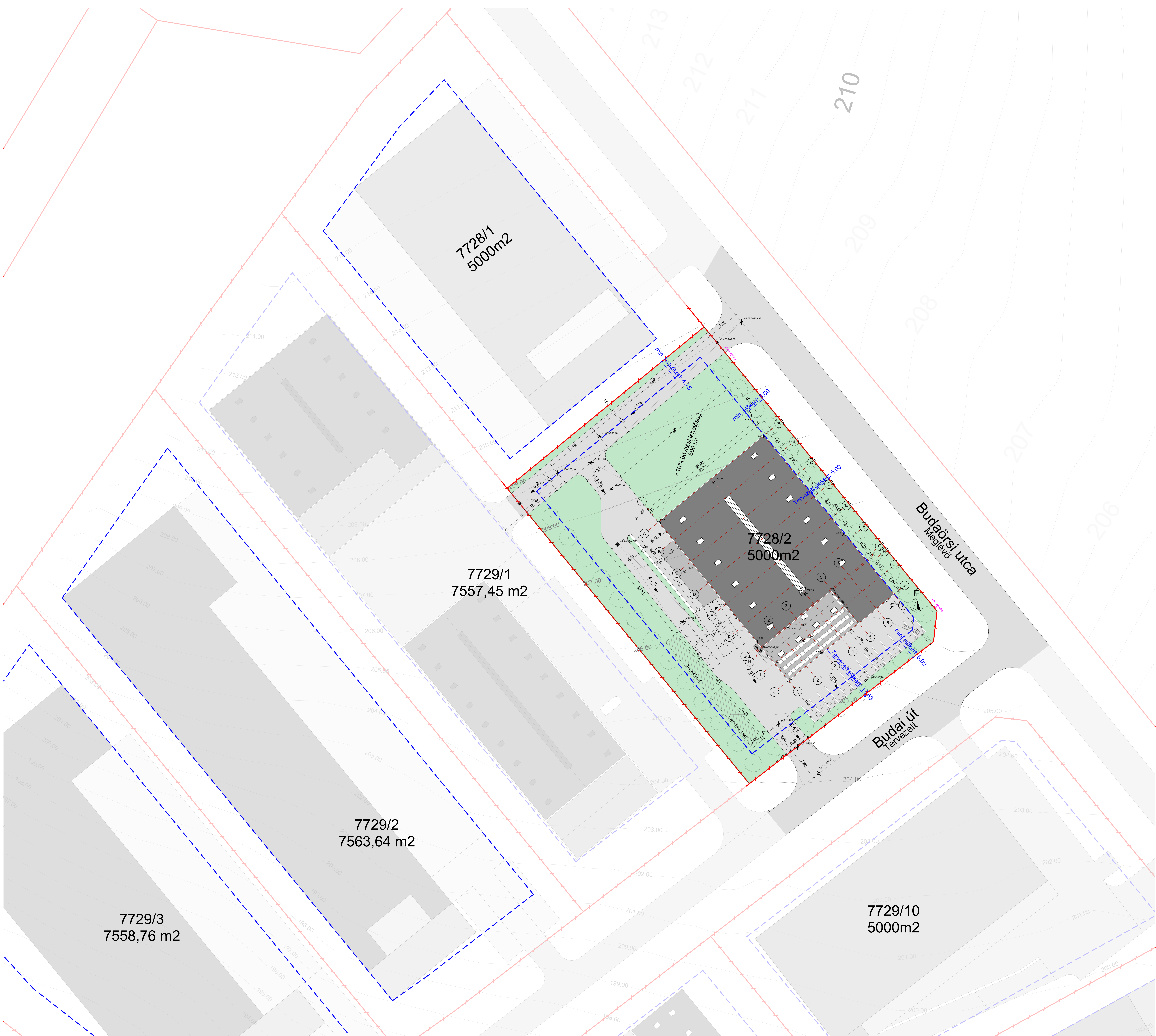










7728/1
5000m²

7729/1
7557,45 m²

7729/2
7563,64 m²

7729/3
7558,76 m²

7728/2
5000m²

7729/10
5000m²

Budaörsi utca
Meglévő

Budai út
Tervezett

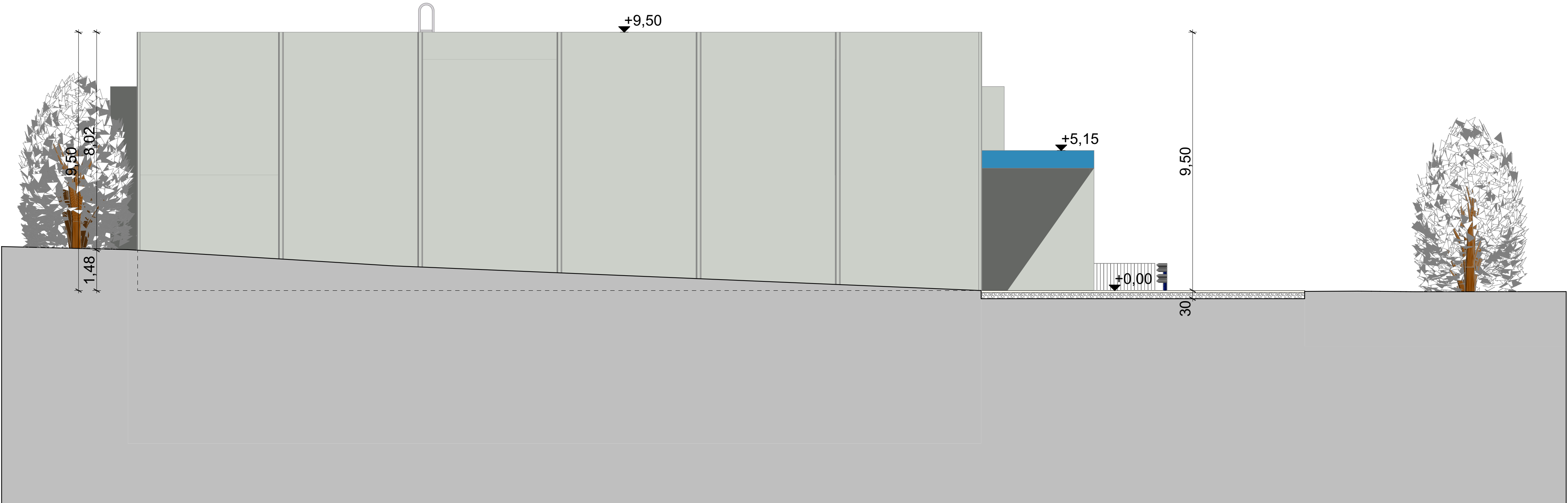
Becslési adatok:
Övezeti jel: GK-3
Tábla terület: 5000 m²

Beépítettség:
Max. beépítés: 30% (1500 m²)
Tervezett beépítés: 1500 m²
40% < 48% Tűzhát megfigyelő!

Zöldfelület:
Zöldfelület legkisebb mértéke: 30% (1500m²)
Tervezett zöldfelület: 1500 m² (41,0%)
41% > 30% Tűzhát megfigyelő!

Építménymagasság:
Magasság határ: 6,5m
Tervezett építménymagasság: 5,20 m
9,20 < 9,5 Tűzhát megfigyelő!

Szintterület:
Magasság határ: 0,9
Tervezett szintterület: 0,9
0,9 < 0,9 Tűzhát megfigyelő!



H-01

Északkeleti Homlokzat

1:100

Megjegyzés:
- A terv ± 0.00 szintje : +207.10 mBt.
projekt megnevezése: Hrsz: 7728/2
Hrsz.: 7 7 2 8 / 2
Raktárépület
Irodákkal
beruházó: Bia Jármpark Kft.
székhelye:
képviselő:
felelős tervező: SEBESTYÉN IMRE
jegyzélag száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezés Terv
Északkeleti Homlokzat 1:100

Dátum:2022.02.23.

ART-HITECHT B P
BUDAPESTI Tervező Kft.
1058 BUDAPEST, Városligeti fasor 8/C

rajzsám:
E.05



H-02

Északnyugati Homlokzat

1:100

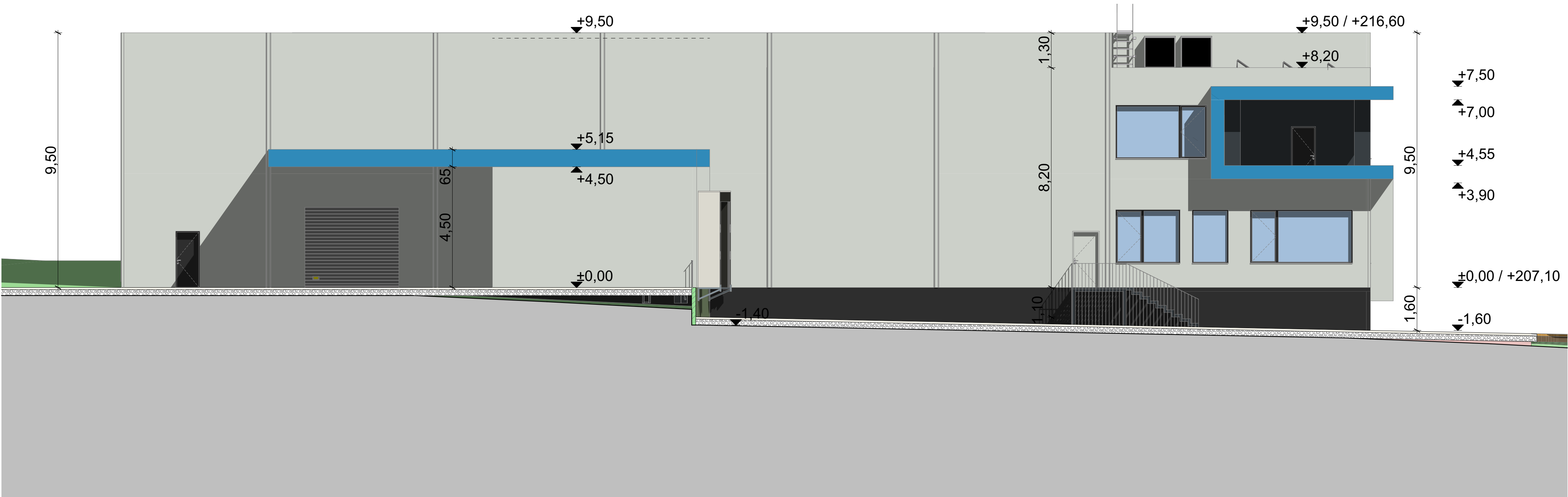
Megjegyzés:
- A terv $\pm 0,00$ szintje : +207,10 mBf.
projekt megnevezése: Hrsz: 7728/2
Hrsz.: 7 7 2 8 / 2
Raktárépület
Irodákkal
beruházó: Bia Järműpark Kft.
székhelye:
képviselő:
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogszámla száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezés Terv
Északnyugati Homlokzat 1:100

Dátum: 2022.02.23.

ART-HITECHT BP
BUDAPESTI TERNÉZŐ KFT.
1058 BUDAPEST, VÁROSLIGETI FASOR 8/C

rajzsám:
E.06



H-03

Délnyugati Homlokzat

1:100

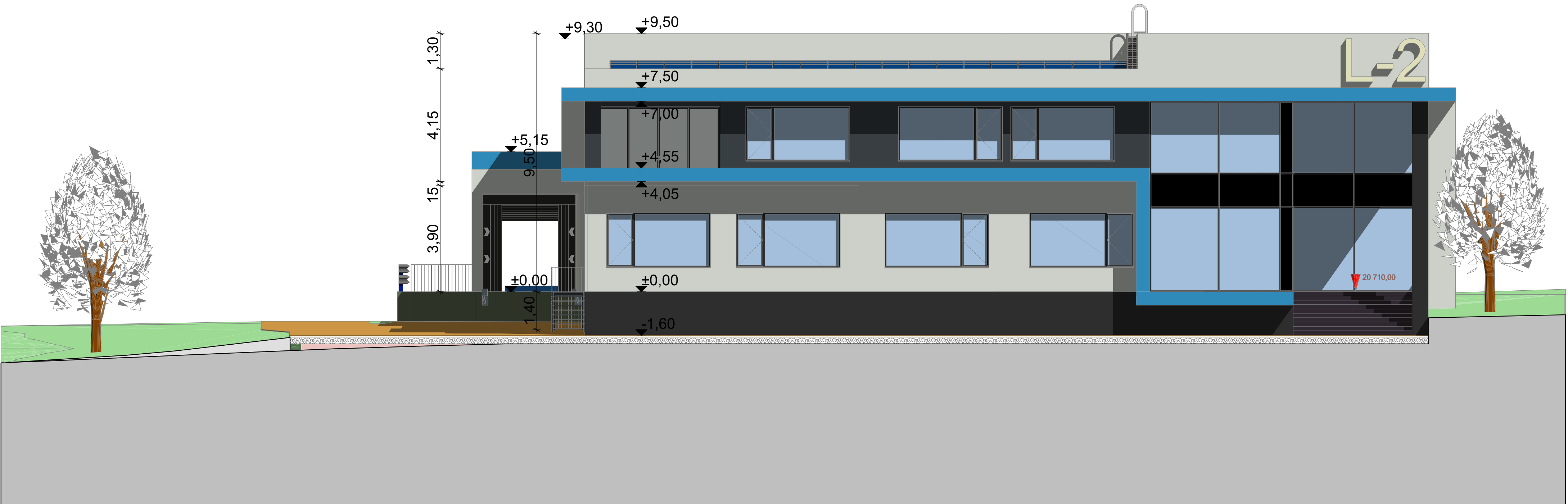
Megjegyzés:
- A terv $\pm 0,00$ szintje : +207,10 mBf.
projekt megnevezése: Hrsz: 7728/2
Hrsz.: 7 7 2 8 / 2
Raktárépület
Irodákkal
beruházó: Bia Järmőpark Kft.
székhelye:
képviselő:
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jegyzőlap száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezés Terv
Délnyugati Homlokzat 1:100

Dátum: 2022.02.23.

ART-HITECHT BP
BUDAPESTI TERNŐZŐ KFT.
1058 BUDAPEST, VÁROSLIGETI FASOR 8/C

rajzsám:
E.07



H-04

Délkeleti Homlokzat

1:100

Megjegyzés:
- A terv ± 0.00 szintje : +207.10 mBf.
projekt megnevezése: Hrsz: 7728/2
Hrsz.: 7 7 2 8 / 2
Raktárépület
Irodákkal
beruházó: Bia Järmőpark Kft.
székhelye:
képviselő:
felelős tervező: SEBESTYÉN IMRE
jegyzélag száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

Településképi
Véleményezés Terv
Délkeleti Homlokzat 1:100

Dátum: 2022.02.23.

ART-HITECHT B P
BUDAPESTI Tervező Kft.
1058 BUDAPEST, Városligeti fasor 8/C

rajzsám:
E.08



Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület Irodákkal
2022.02.17



Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület Irodákkal
2022.02.17



Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület Irodákkal
2022.02.17



Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület Irodákkal
2022.02.17



Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület Irodákkal
2022.02.17



L2

Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület Irodákkal
2022.02.17



Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület Irodákkal
2022.02.17



I.10

Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület irodákkal
2022.02.17



Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület Irodákkal
2022.02.17



Biatorbágy - Hrsz.: 7728/2
Raktárépület Irodákkal
2022.02.17

Tervtanácsi opponensi vélemény

Biatorbágy, Budaörsi utca Hrsz: 7728/2 L2 épület és környezete

LMT Development Kft. új gazdasági épülete

tervező: SEBESTYÉN IMRE

A Budaörsi-medence nyugati nyúlványát és annak térségét immár egyre jobban betöltik a csarnokszerű üzemi- és raktárépületek, holott a medencét határoló környezet természeti szépsége és rekreációs értéke átlagon felüli. Hogyan lehet ide további csarnokokat telepíteni úgy, hogy a tájképben ne okozzon veszteséget?

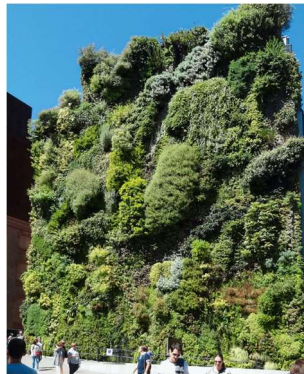
A terv és a környezet áttanulmányozása alapján a következő megállapításokat teszem:

1. Az építési terület nem átlagos, sőt, kifejezetten különleges: A völgyet északról határoló (Katalinhegyre „támaszkodó”) elnyúló dombvonulatnak majdnem 200 m magasságú, ereszkedő gerincén (annak déli oldali lankás hegyhátán) kapna helyet az építmény, azaz igen jó panorámával és ami lényegesebb: a Budaörsi medence térségéből kvázi mindenhonnan látható objektumcsoportról beszélünk (jó lett volna több irányban tágabb kitekintésű kép a környezetről), vagyis a tájképet jelentősen befolyásoló alakzatokról. Ez a szomszédos épületekre is érvényes, sőt, inkább azokra.



Elég speciális, hogy egy tájképet meghatározó gerincvonalon üzemcsarnokok mutatkoznak, ez a körülmény fokozott igényességet és kreativitást tesz indokolttá. A térség az M1 autópálya és 1-es vasútvonal révén az ország (főváros) fontos nyugati kapuja is. A csarnokok mindenhonnan látszódnak majd, a Biai-hegy, a Budaörsi kopárok és az Iharos dombjai között vagyunk. Nyilván a völgy és a domboldal is már tele van csarnokokkal, de a hegygerinc mégis más. Előzők alapján a klasszikus csarnoknál **mozgalmasabb téralakítás**, a **növénytakarás** (környezet fásítása) és a homlokzatok, tetőzet „függőkertessé” tétele lehet megoldás. A telepített fasor

célja erősen megjelenik, ez jó, de a fák megérése lassú és nem kockázatmentes (nem minden fa éri meg a felnőtt kort, lehet foghíjas eredmény), így a növényborítás direkter lehetőségei is relevánsak (zöldhomlokzat, vagy félemeleti keskeny árkádtetőre helyezett cserjeöv).



2. A feladatmeghatározás szerint az opponenciának formálisan nem tárgya a 7728/1 ingatlan véleményezése, de az láthatóan a többivel közös tervezési egységként van megkomponálva, így röviden kitérek rá: A lelapított **nyeregtetős megoldással** kapcsolatban személyes ellenérzésem van, a kis hajlásszögű tető ez esetben – és a legtöbb ilyen jellegű próbálkozásnál – szisztematikusan nem tetszik. A probléma lényege valószínűleg az lehet, hogy ezeknél a *legklasszikusabb* építészeti elem („családi ház tető”, „templomtető”) úgy mond „hibás, torz” rajzolatáról van szó. A személyes esztétikai érzékenységet ez is zavarja, hogy ez esetben nem is rímél a környezet formáira. Felmerül, hogy nem lehetne-e más formabontással színesíteni a „tepsiépület” monotóniát? Akár a többlet növényzettel, green roof system tetővel, ahol már teljesen természetesnek hat az enyhe hajlásszögű tetősík is.



3. Az egymás mellé helyezett **építmény-térfogatok** harmonikusak. Az L2 épület jól harmonizál a környezet építményeivel.
4. A **színekombinációk**, az élénkebb díszítőelemek hosszú, tördelt vonalai élvezetesek. Bár a nyeregtetős épület kicsit sivárabb.
5. Az irodai ablaksorokhoz illesztett **főhomlokzati peremek** (a „kockaformák megbontását célozva) jól funkcionálnak (L1/A, L2); az L1/B esetén is élvezetes a bejárat homlokzat mozgalmassága.
6. Ami a közlekedést illeti, jelenleg (úgy tűnik) a Budaörsi út (szomszédos szakasza) az Erdővári ipartelep (néhány kiscég) **egynyomú magánútja**, behajtani tilos táblával. Felmerül, hogy az ingatlan tehergépjárművekkel való kiszolgálásának célja tisztázott-e? A Budaörsi utat meglévőnek jelöli a dokumentáció, de ez valójában egynyomon járható, rossz állapotú, a repedezettség alapján teherbírasi elégtelenséggel jellemezhető magánút, kamionhasználat esetén annak fejlesztése és bizonyára közúttá minősítése szükséges.
7. A raktárcsarnok teherrakodójának kialakításából következően az érkező teherjárművek északi megkerüléssel jutnak el a rakodóhoz. A 7729/1 hrsz északi (hátsó) L1/B csarnokához bekötést

adó belső útról a **rakódó felé történő elkanyarodás** kivitelezhetősége kétségesnek látszik (üldözőgörbés ellenőrzése indokolt).

8. Az L1/B csarnokhoz a közúti kapcsolatot részben („alternatív megközelítés”) az előbbi, idegen magánterületi **belső út** biztosítja. Mekkora részben? Van olyan üzemszervezési helyzet, hogy csak innen lehet megközelíteni? A hosszú távú garanciák biztosítottak lesznek?
9. A szomszédos épülethez tartozó elem, de azért megjegyzem: a 7 és 8%-os emelkedésű **rámpáknak** („A” ép. mellett) a felső végén nincs domború lekerekítés (ahol vízszintesbe vált), valószínűleg ez a nehéztehergépkocsiknak és sportautóknak sem okoz problémát, de talán érdemes ellenőrizni.
10. Olvashatjuk, hogy az épület fűtése levegő-víz hőszivattyúkkal lesz megoldva, a tetőre napelemek kerülnek (részbeni ellátást adnak), emelt hőszigetelés lesz. Fontos lenne ezeket a célokat az jogszabályi **megújuló elvárásokkal** összevetni.
11. A szomszédos épülethez tartozó elem, de azért megjegyzem: a magas **kőburkolatú támfalat** esetleg jó lenne oldani valamivel, pl. növényzettel. (Kisebb felületen van növényfuttatású falrészlet, ez remek.)
12. A kicsit kaszárnya-hangulatú **kerítéseknek** is jót tenne talán több növény, főleg cserje (elsősorban az üzemterületeket egymás között felosztó kerítés esetén, ill. a közterületi határoló kerítések külső oldalán).
13. A **gépkocsiközlekedés nagy nyílt tereiben** a vezető elbizonytalanodik, hogy mi a tetendő; a nehézteher-, a személygépkocsik és a gyalogosmozgások felületeit enyhe jelzésértékkel – akár csak árnyalatnyit eltérő anyagú/színű térburkolattal – meg lehetne különböztetni, ami még nem jelentene (manőverek korlátozását okozó) fizikai akadályt. A gyalogos felületeknél világosabb és egyben nemesebb anyagok beépítése lehetséges; a kamionok esetén számolni kell az elkoszolódással, így sötétszürkés és mattabb anyagok kiválasztása célszerű.
14. Meggondolandó, hogy az igényes térburkolatra a **parkolóállások** jelölése a „festett” burkolati jel helyett eltérő színű térkővel (sarok- és végszakaszokra redukáltan) történjen.
15. Meggondolandó, hogy a **gyep és a közlekedési felületek elválasztását** célszerű lenne fizikai objektumokkal hangsúlyozni (pl. alacsony fakorlátok, cserjék, sövényszakaszok). A keréknyomokkal megsebzett gyepek az egyenetlen, sáros földfelületeknek ad teret.
16. A csapadékvíz-gazdálkodásban az **esőkert rendszer** alkalmazása lenne korszerű (a tetőkről és közlekedés nagy felületeiről összegyűlő vízre, alapvetően a gyengébb esőkre gondolva – „kék infrastruktúra”).

A fentiek figyelembevételével javaslom a terv további átgondolását, valamint a tájképi illeszkedés, határozottabb növénytakarás szempontjából átdolgozását.

Ajtay Szilárd

közlekedésmérnök

2022. május 4.



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/21/49/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
17/2022. számú állásfoglalása**

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, Budaörsi u. 7728/2 hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 7728/2
Tervező:	Sebestyén Imre
Kérelmező:	Sebestyén Imre
Tervtanácsi tagok:	Schenk Attila, Ajtay Szilárd, Major György DLA, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Ajtay Szilárd

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 színeképzéssel alakítandók.

A telek az épület takarását biztosító magas, erőteljes, intenzív zöldfelülettel telepítendő.

A tervtanács megfontolásra javasolja a tervező számára az opponensi véleményben megfogalmazottakat, a bejárat fölötti tömegelem visszametszését.

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 rendelet alapján 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

