



Felvezetési terv szerinti javaslat
(folyamatosan bővülő beépítések)

Tervezett beépítés

Beépítési adatok:
Összesít jel: GK32 - 38 Szabványosított
Tervezési terület: 303,16 m2

Beépítési adatok:
Műt. terület: 40% (2112,64 m2)
Tervezett beépítés: 752 m2 (14,8%)
14,8% < 40% Tervezési terület

Építési adatok:
Zöldfelület: 20% (1056,00 m2)
Tervezett zöldfelület: 303,16 m2 (14,8%)
48,8% > 20% Tervezési terület

Építési adatok:
Műt. terület: 40% (2112,64 m2)
Tervezett beépítés: 752 m2 (14,8%)
14,8% < 40% Tervezési terület

Építési adatok:
Műt. terület: 40% (2112,64 m2)
Tervezett beépítés: 752 m2 (14,8%)
14,8% < 40% Tervezési terület

Megjegyzés:
-50,00 m = 196,90 mBf.
projekt magasságai: Hsz: 7729/11

Blue Med
cégg központ
létesítés

Engedélyezési terv
Főépítési véleményezésre
Helyszínrajz M 1:500

Dátum: 2021.09.17.

rajz: 2. ábr.

E.01



- 01 Szendőspanel (RAL 9002)
02 K2fűtő burkolat
03 Nyílászáró szerkezet (RAL 7016)
04 Hőszigetelő üvegezés
05 Antracit színű festett fém szerkezet (RAL 7016)

Megjegyzés:
 $\pm 0,00 = +196,90 \text{ mBf.}$

projekt megnevezése: Hrsz: 7729/11

Blue Med
cégközpont
létesítés

Név: BLUEMED Kft.
Cím: 2040 Budaörs, Virág utca 12.
Adószám: 14570692-2-07

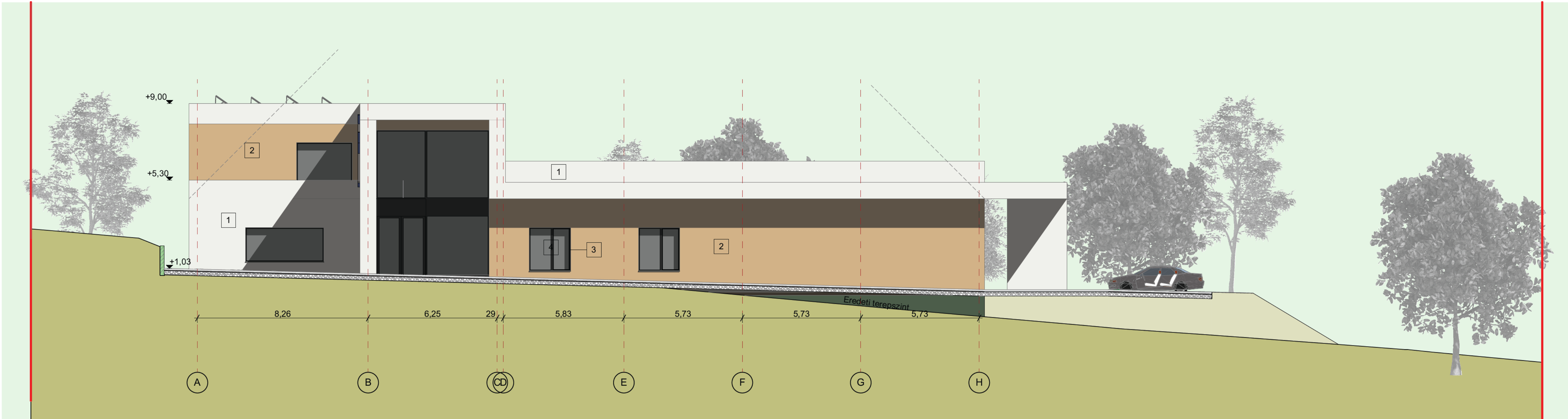
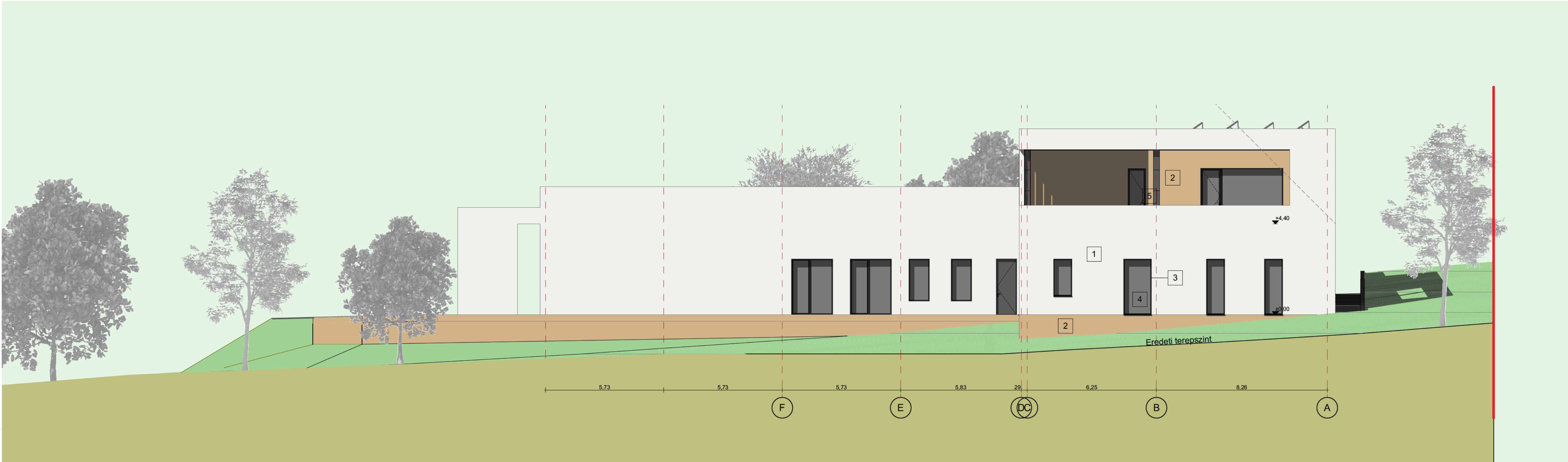
Kaplan, J. E. and Breznai, A. (2000) *Journal of the American Academy of Child and Adolescent Psychiatry*, 39, 1039-1047.

Engedélyezési terv

Főépítési véleményezésre
Homlokzatok 1 M 1:100

Dátum: 2021.09.17.

 rajzszám



- 01 Szendriopajna (RAL 9002)
- 02 Kőműr burkolat
- 03 Nyílászáró keret (RAL 7016)
- 04 Hőszigetelő üvegcsomag
- 05 Absztrakt színes festett fém szerkezet (RAL 7016)

Megjegyzés:
-50,00 ± ±136,90 mBf.
projekt megnevezése: Hrsz: 7728/11

Blue Med
céggközpont
létesítés

Név: BLUEMED Kft.
Cím: 2040 Budaörs, Virág utca 12.
Adatszám: 14570862-0-07
Képzéslet: Bencze András



Engedélyezési terv

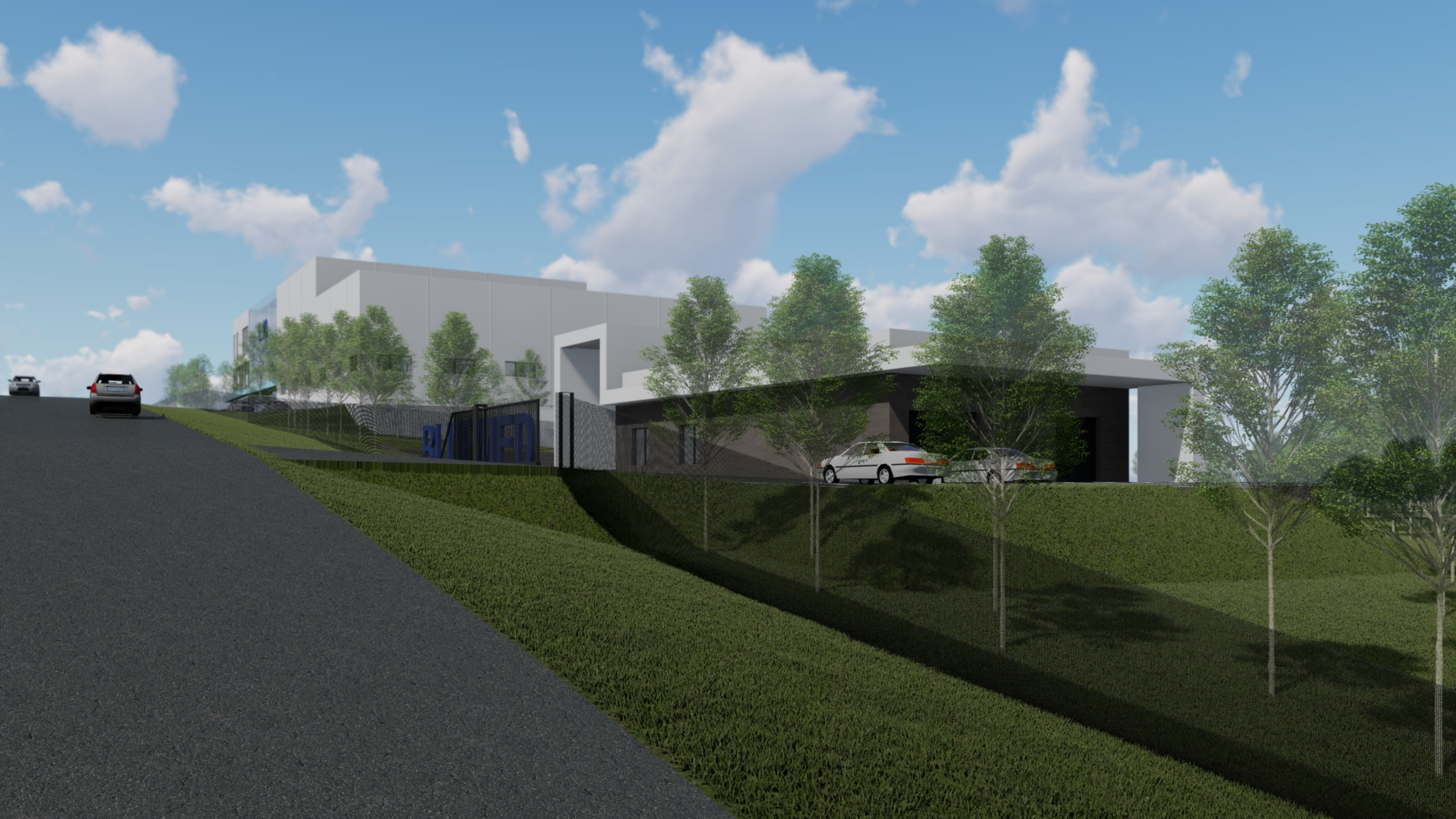
Főépítész véleményezésére
Homlokzatok 2 M 1:100

Dátum: 2021.09.17.



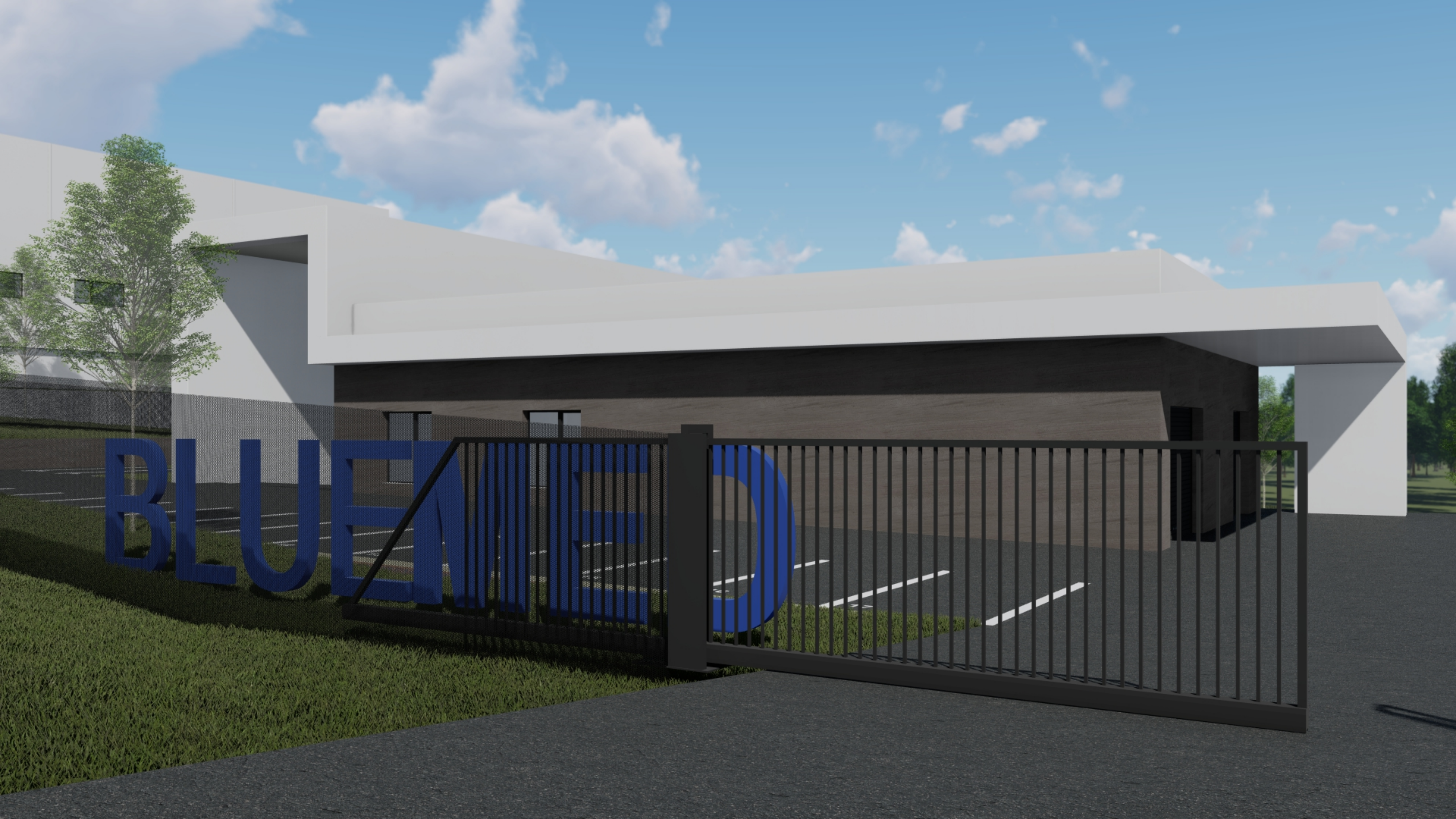
Utcakép

1:100



























Opponencia

A Biatorbágy Budai úton (hrsz:7729/11) tervezett **Blue-Med** cégközpont

Engedélyezési tervéhez

Felelős építész tervező: **Sebestyén Imre**

A településképi véleményezésre benyújtott engedélyezési terv nem kis fejtörést okozott a hiányos helyismerettel és az idő szűk volta miatt helyszíni tapasztalatokkal sem rendelkező opponens számára. A helyszín megtalálásában, a szabályozási tervnek való megfelelés ellenőrzésében nagy segítséget jelentett volna a rajzi anyagnak szöveggel és számításokkal való kiegészítése. A rajzcímkekben hiányzik a tervezési helyszín helység megnevezése (Biatorbágy) és a megadott helyrajzi szám az érvényes szabályozási terv alapján is csak valószínűsíthető, hogy a 7729/7-es hrsz.-ú ingatlan tovább osztásával jött létre.

A szabályozási tervnek való megfeleléséről

Az úrfelvételekre támaszkodó nyomozásom végeredményeképpen kijelenthető, hogy a tervezett beépítés minden tekintetben megfelel az érvényben lévő szabályozásnak és a HÉSZ-nek. Igaz, hogy a majdnem 9%-os meglévő tereplejtés kezelése nagyon a határán mozog a HÉSZ 27. §-ában az új beépítésnek a meglévő terephez való viszonyát szabályozó max. 3 méteres szintkülönbségnek és az ezt kezelő részsűnek a szabályok szerinti kialakításának. Ennek a - véleményem szerint – igen megengedő előírásnak való megfelelést a rajzokon vagy szövegben igazolni kellene.

A beépítésről

Az ideális tájolású, L alakú, részben kétszintes épület helyszínrajzilag jól illeszkedik a telek adottságaihoz, azonban a majdnem 6 m-es szintkülönbségre a telek lejtésében az épület nincs tekintettel. Emiatt alakulhat ki az északi sarkán a mintegy 2,5 méteres bevágás, a déli parkolóknál pedig a majdnem 3 méteres feltöltés a meglévő terepviszonyokhoz képest. Ez nem utal túlzott tervezői érzékenységre a környezeti adottságok figyelembevételére tekintetében. Az épület feltételezett működése nyugodtan elviselte volna a földszinti padlóvonal megmozgatását a terepadottsághoz való jobb alkalmazkodás érdekében. Ezzel elkerülhető lett volna az is, hogy az épület főbejáratát lefelé kelljen megközelíteni 71 cm-es mélységben. A geodézia alapján tévesnek tűnik a behajtónál feltüntetett 1 m-es szintkülönbség, ott nincs szükség rámpára. A szöveges résznek fontos része lett volna az épületben folyó technológiának az ismertetése, az áruszállítást végző gépjárművek leírása. A két nagyobb parkoló állás alapján az oda beparkoló autók mozgását, megfordulását igazolni szükséges a helyszínrajzon. A látványterveken megjelennek ugyan fák, de a teleknek a végleges tereprendezésére és növényzetének kialakítására kertészeti terv készítését javaslom.

Az alaprajzokról

Technológiai leírás hiányában csak körvonalazni tudom az általam feltételezett működését az épületnek. A cégközpont a nagyszámú adminisztratív iroda mellett az orvosi gépeket a központon kívül szervizelő személyzet tartózkodó helyeit (műhely nélkül) tartalmazza, a hozzájuk közvetlenül kapcsolódó raktárral, ahol a külső szervizeléshez szükséges alkatrészeket tárolják. A raktár bejáratánál lévő parkoló feltételezhetően a szervíz-kocsiké, a főbejárat oldalán pedig az irodai dolgozók és a vendégek parkolóállásai helyezkednek el. Az emelet a munkaidőn belüli kikapcsolódást szolgálja tágas közlekedőkkel, étkező konyhával és teraszokkal. A helyszínrajzon jelöli a terv a későbbi bővítés lehetőségét keleti irányban, de a tervezett épület keleti szárnyának emeleti kiegészítését is csak a későbbi bővítés lehetőségének a biztosítása teheti indokolhatóvá építészeti szempontból. Egyébként meglehetősen költséges és tömegében fölösleges kiegészítése lenne ez az emeleti alaprajznak. Az alaprajzban is lennének racionalizálási lehetőségek (helyiségméretek, fesztávok), de ez beruházói döntés és nem tárgya a településképi véleményezésnek,

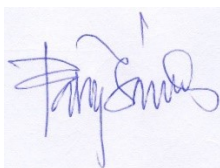
A környezetben való megjelenésről

Habár a helyszínrajzon szerepelnek, az úrfelvételeken nem láttam szomszédos épületeket. A tervezett cégközpont méretében és megjelenésében nem hivatkozandó, megfelel a kortárs építészeti trendeknek. A mozgalmas fehér keretbe foglalt meleg színű kőfurnér tömegek napjaink divatját követik (és mellékesen elbírnák a földszintek jobb megmozgatását is), és mint alapképlet, jól egészül ki a nyílászárók visszafogott színezésével, valamint a jól elhelyezett és méretezett céglogóval. Csupán az emelet északnyugati homlokzatán nem következetes a sarkon történő váltás a két anyag között. A fehér szendvicspanelek szerkezetéről nagyon keveset lehet megtudni a tervek alapján, de a délnyugati sarkon tervezett 4 m-es konzol állékonysága és az előtetőnek a raktár délkeleti sarkán leálló lába a gépjárműforgalom miatti veszélyeztetettsége okán megoldandó kérdéseket vetnek fel.

Összefoglalva:

A fentiek figyelembevételével – különös tekintettel a terephez való jobb illeszkedés kérdésében – a bemutatott tervek tovább tervezésre és mindenre kiterjedő szöveges dokumentációval való kiegészítésre javaslom a tisztelt tervtanácsnak.

Solymár, 2021. szeptember 27.



Pálfi Sándor DLA 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/101/24/2021

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
8./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. szeptember 28.
Terv tárgya:	Bluemed cégközpont engedélyezési terve
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Budai út HRSZ: 7729/11
Helyrajzi szám:	Bátorbágy, HRSZ: 7729/11
Tervező:	Sebestyén Imre
Kérelmező:	Sebestyén Imre
Tervtanácsi tagok:	Tarnóczky Tamás Attila, Pálffy Sándor DLA, Lenzsér Ágnes, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Pálffy Sándor DLA

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a Bátorbágy, Budai út 7729/11 hrsz-ú ingatlanra tervezett Bluemed cégközpont engedélyezési tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a tervet **továbbtervezésre és engedélyezésre ajánlja a következő szempontok figyelembevételével:**

- Átgondolandó, illetve finomítandó az épület terepre illesztése.
- A homlokzatképzés a helyszínrajzon jelölt keleti irányú bővítés lehetőségére tekintettel fokozott érzékenységgel alakítandó.
- A továbbtervezés során el kell készíteni és ábrázolni kell az ingatlan környezet- illetve telekrendezését (burkolt- és zöldfelületek, növénytelepítések, fásítás (kertépítészeti terv), valamint az épülethez illeszkedő utcai kerítés terveit.

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.

Bátorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) számú rendelet V. fejezetében foglalt „Településképi érvényesítési eszközök” előírásaiban meghatározott településképi egyeztetés alapján, a településképi célok érvényesülése érdekében, a BTKR 14.§ (2) bekezdés szerint a településképi követelmények általános szabályaitól történő eseti eltérést a lapostetős kialakítás tekintetében támogatom.

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 valamint az illeszkedés követelményeinek, azonban a környezeti adottságok, a környezet zöldfelületének védelme, a biztonságos telken belüli közlekedés, valamint a tervezett főépülethez harmonikusan illeszkedő közterületi kerítés megtervezése szükséges az állásfoglalásban foglaltak szerint.

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.

Bátorbágy, 2021. szeptember 28.

Rumi Imre
a tervtanács elnöke

