



Településképi
dokumentáció
Raktárcsarnok bővítés
HRSZ.:7743, 2051 Biatorbágy

Építtető
UTT Europe
UTT Europe Kft.

KONSTRUMA
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1078 Murányi utca 1. II/7
konstruma.hu, office@konstruma.hu
+36-1-413-3881, +36-30-297-2117

Éc
Vár

Az UTT Europe Kft Biatorbágyi raktárcsarnoka bővítését tervezi. A raktárcsarnok I. üteme 2016-ban épült. A II. ütem építési engedélyt kapott, azonban az engedélyezési dokumentáció elkészülte óta a telekméretet a szomszédos telek megvásárlásával sikerült növelni, ezért a korábbi koncepció felülvizsgálata vált szükségessé az új lehetőségek megvizsgálására.

Jelen terv az építtetői igénynek megfelelően a telek minél jobb kihasználására, a IV. ütem minél nagyobb és egyidejűleg minél használhatóbb kialakítására törekszik a megépítendő szerkezetek költséghatékonyságát szem előtt tartva.

A közelmúltban megvásárolt 7742 hrsz telek a raktárcsarnok telkén szűkületet okozott, a II. ütem ennek megfelelően keskenyebb az I. ütemben megépült csarnok szélességénél. A koncepció kidolgozása során fontos szempont volt, hogy a már engedélyt kapott II. ütem terve a lehető legnagyobb mértékben megőrzésre kerüljön annak érdekében, hogy minél előbb kivitelezhető legyen. Az I-II. ütem padlószintje és a IV. ütem padlószintje között a telek domborzata miatt szintkülönbséget kell kialakítani, mely az előzetes kalkulációk és a külső utcsatlakozás geometriai kötöttsége miatt 9m-ben került meghatározásra. A szintkülönbséget a koncepció egy olyan speciális épülettel javasolja felvenni, ami kialakítása miatt alkalmas az oldalsó földnyomás megtámasztására, ugyanakkor használható tereket ad, magába foglalja a II és IV. ütem kiszolgáló helyiségeit is.

A IIa ütem a jelenleg engedéllyel rendelkező csarnoképülettel megegyező kialakítású, az új koncepció szerinti IIb ütem négyszintes monolit vasbeton kiszolgálóépültként kezeli a tőle mélyebben lévő ütemek és a tőle a magasabban lévő ütemek közötti 9m-es szintkülönbséget.

A IIb ütem szélessége úgy került meghatározásra, hogy a telken meghatározott építési helyen belül végig egységes raszterméretet tartva legyen elhelyezhető a IVa és IVb ütem. Az új kiszolgáló épületet a IIa ütemmel egyidejűleg célszerű megépíteni, ezért a koncepcióban IIb ütemként jelöltük.

A kialakítás lehetővé teszi III. ütemben többszintes irodaház kialakítását. Az irodaépület földszintje alatt 2 pincszint kerül kialakításra a IIb ütem szintjeihez igazodóan, a IIa. ütem felé homlokzattal. A földszint felett 3 teljes értékű és egy tetőtéri szint kerül kialakításra.

A lejtős telek adottságaihoz alkalmazkodva a telek feltárása három behajtón keresztül tervezett. A meglévő I. ütem feltárására készült behajtó a Budaörsi út kezdeténél, a két település közigazgatási határa mellett található, ahonnan a telken belül kell a gépjárműveknek megtenniük a behajtári pont és az épület padlója közötti 12 m szintkülönbséget. A IIa ütem feltárása feljebb, a Premier Outlet hátsó útjával szemben jelenleg is meglévő behajtón keresztül tervezett, mely behajtó a I és II ütemek padlósíkjával közel azonos magasságban került kialakításra. A III. és IV. ütem megközelítése egy új telekbehajtón keresztül tervezett, mely a IV ütem padlószintjéhez igazodik, 9m-el van magasabban a második és 21m-el az első behajtási pontnál.

Mindhárom tervezett új csarnokrész (IIa, IVa, IVb) gazdasági kiszolgálása nyugat felől, a Budaörsi út felől történik, sem a gazdasági, sem a kiszolgáló forgalom nem kerül meg az épületet. A dolgozói parkoló a IIa ütem bejáratán keresztül közelíthető meg, elkülönítve a teherforgalomtól, az irodaépület főbejárata és a belső udvar felőli bejárata is megközelíthető belőle.

A IIa, IVa és IVb épületrészek korszerű könnyűszerkezetes csarnoképületek vasbeton tartóvázzal, szendvicspaneles homlokzattal, PVC fedésű lapostetővel. Az I. ütem homlokzatához hasonlóan a homlokzatok két szürke panel kombinációjából állnak össze, világos (ezüstös) szürke keretben sötét (antracit) szürke betételek építik fel a homlokzatot. A IIb és III ütemek monolit vasbeton vázas szerkezetek, melyek az egységes megjelenés és anyaghasználat érdekében szintén szendvicspanel homlokzatot kapnak.

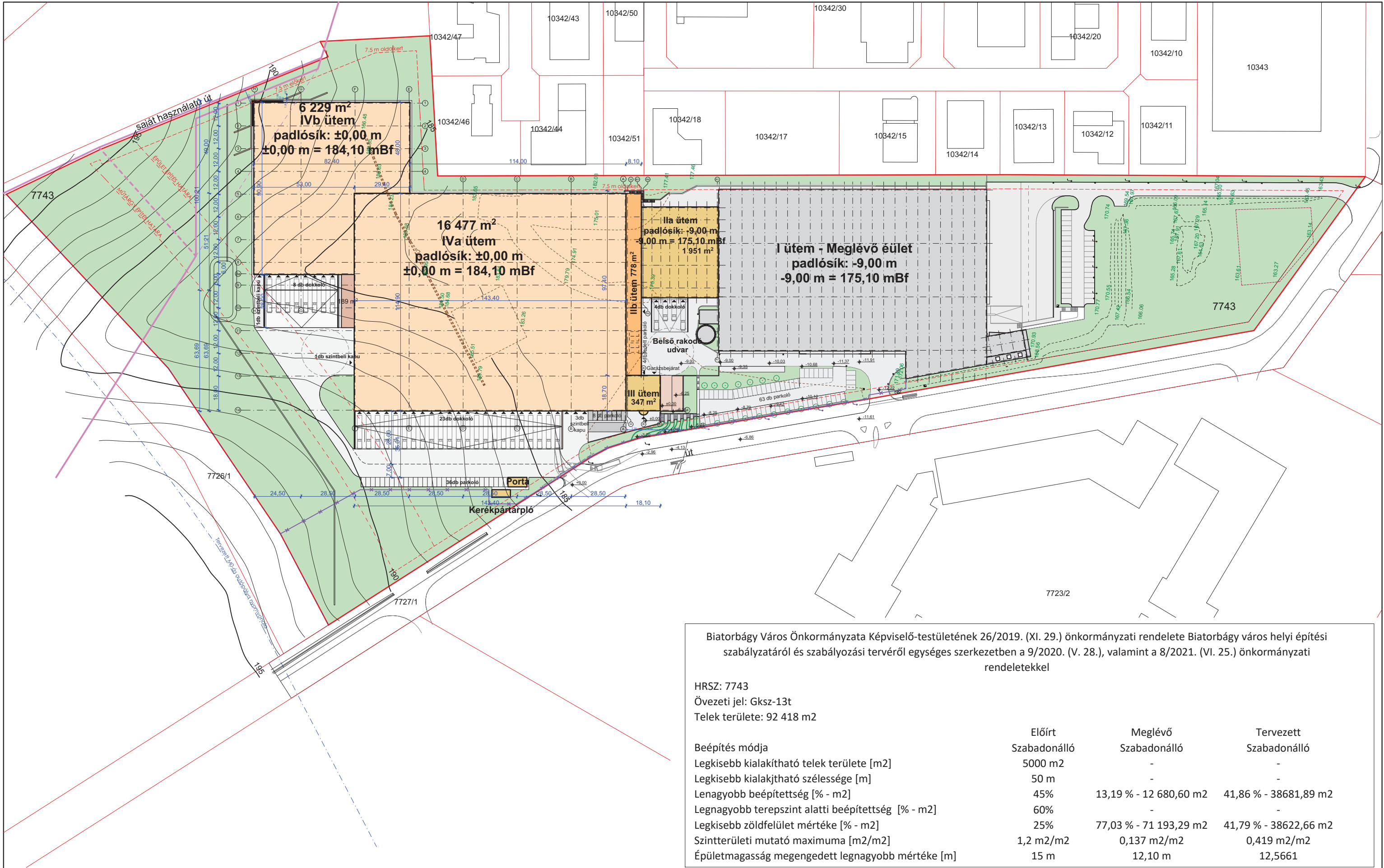
A III ütemben készülő épületben irodafunkciók kerülnek elhelyezésre. Az épület földszinti bejárata a IVa ütem padlóvonalához igazodóan kerül kialakításra. A földszinten kerülnek elhelyezésre a külső forgalmat lebonyolító funkciók, felette 3 szinten a logisztikai központ irodái kapnak helyet, a legfelső szinten a vezetői irodák és tárgyaló kerül kialakításra. A földszint alatt - igazodva a terület adottságaihoz - 3 szint pince kerül kiépítésre, melyeknek két oldalról homlokzati nyílászárója is van.

A legalsó pincszinten gépjárműtároló kerül kialakításra, mely csak a IIa ütem felé rendelkezik homlokzattal, egy belső udvarra néz. A felette elhelyezett étkező kétszintes, közvetlen kertkapcsolattal dél felé, valamint a belső udvar felé is rendelkezik ablakokkal.

A IIb ütem négy szintes, a III. ütemben létesülő irodaépülettel annak alsó 4 szintjén átjárható. A IIb épületrészben elhelyezett kiszolgálóhelyiségek a logisztikai területen dolgozók számára biztosítanak öltöző és szociális helyiségeket, illetve ennek az épületrésznek a legfelső szintjén kerültek elhelyezésre a logisztikához közvetlenül kapcsolódó irodák. Az épületrész összes ablaka a belső udvarra néz, homlokzata világos (ezüst) szürke szendvicspanel.

A Budaörsi út felől a beavatkozás teljes hosszában kertépítészeti eszközökkel rendezett zöldfelület kerül kialakításra.

Tartalomjegyzék		
Oldal	Tervlapnév	Rajzi léptékek
	Előlap	
T.1	Építészeti műszaki leírás	
T.2	Helyszínrajz	1:1800
T.3	Szabályozási tervlap 1	
T.4	Szabályozási tervlap 2	1:2000
T.5	Támfal	1:200
T.6	IIa ütem	1:200
T.7	IIb ütem -3, -2 szintek	1:200
T.8	IIb ütem -1, -0 szintek	1:200
T.9	III ütem -3.-2.-1.0 szintek	1:200
T.10	III ütem Emeleti szintek	1:200
T.11	IVa ütem	1:500
T.12	IVb ütem	1:500
T.13	Porta	1:100
T.14	Metszetek A, B - IIb ütem	1:200
T.15	Metszetek C IIb ütem	1:200
T.16	Metszetek III ütem	1:200
T.17	Helyiséglista	
T.18	Homlokzatok IIb ütem	1:200
T.19	Homlokzatok III ütem	1:200
T.20	Homlokzatok IIb II ütem	1:333,333
T.21	Homlokzatok IV ütem	1:600
T.22	Építménymagasság számítás1	1:2000, 1:1000
T.23	Építménymagasság számítás2	1:2000, 1:1000
T.24	Látvány 1	
T.25	Látvány 2	
T.26	Látvány 3	
T.27	Látvány 4	
T.28	Látvány 5	
T.29	Látvány 6	
T.30	Látvány 7	
T.31	Látvány 8	



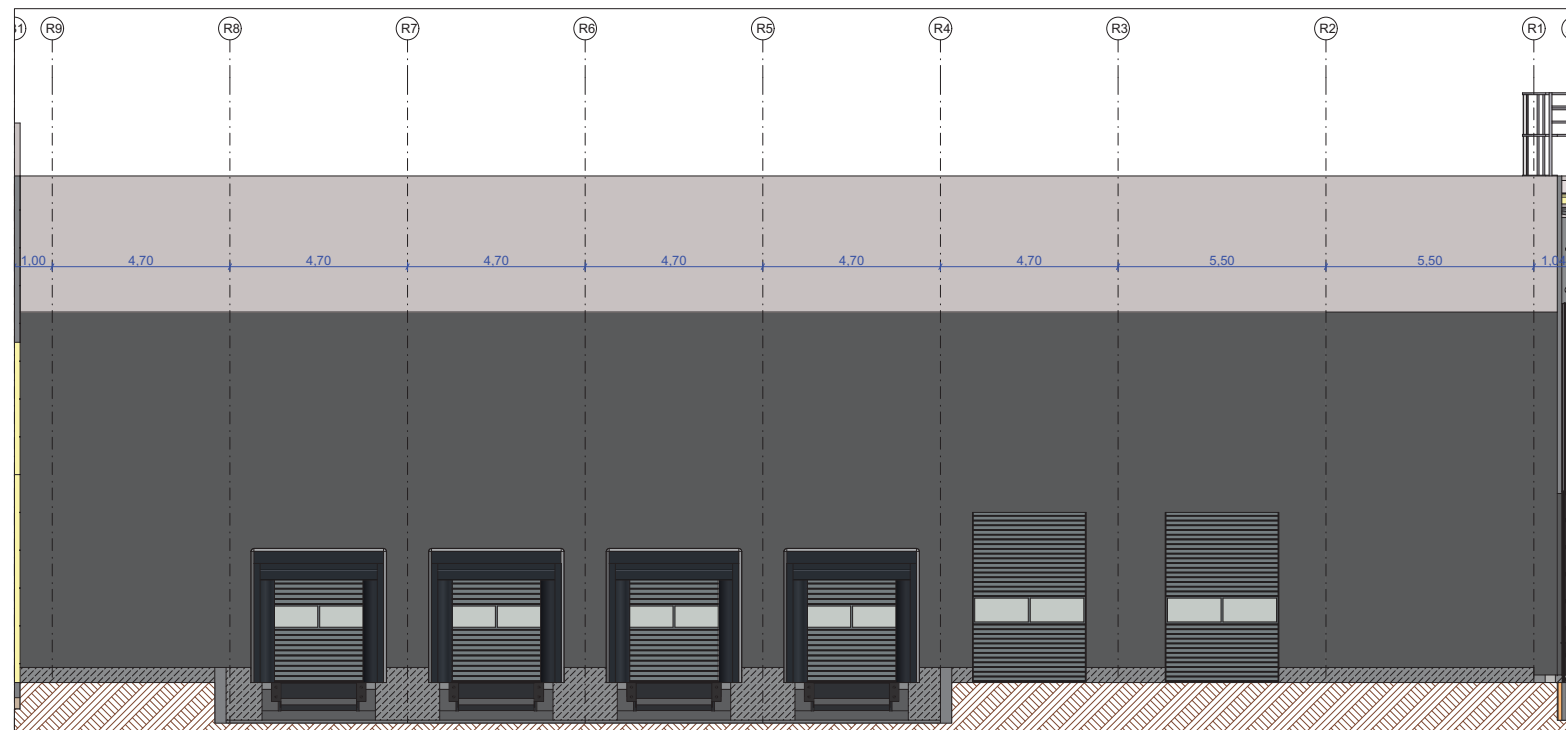
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről egységes szerkezetben a 9/2020. (V. 28.), valamint a 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendeletekkel

HRSZ: 7743
Övezeti jel: Gks-13t
Telek területe: 92 418 m2

Beépítés módja
Legkisebb kialakítható telek területe [m2]
Legkisebb kialakítható szélessége [m]
Lenyobb beépítettség [% - m2]
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség [% - m2]
Legkisebb zöldfelület mértéke [% - m2]
Szintterületi mutató maximuma [m2/m2]
Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke [m]

Előírt	Meglévő	Tervezett
Szabadonálló	Szabadonálló	Szabadonálló
5000 m2	-	-
50 m	-	-
45%	13,19 % - 12 680,60 m2	41,86 % - 38681,89 m2
60%	-	-
25%	77,03 % - 71 193,29 m2	41,79 % - 38622,66 m2
1,2 m2/m2	0,137 m2/m2	0,419 m2/m2
15 m	12,10 m	12,5661

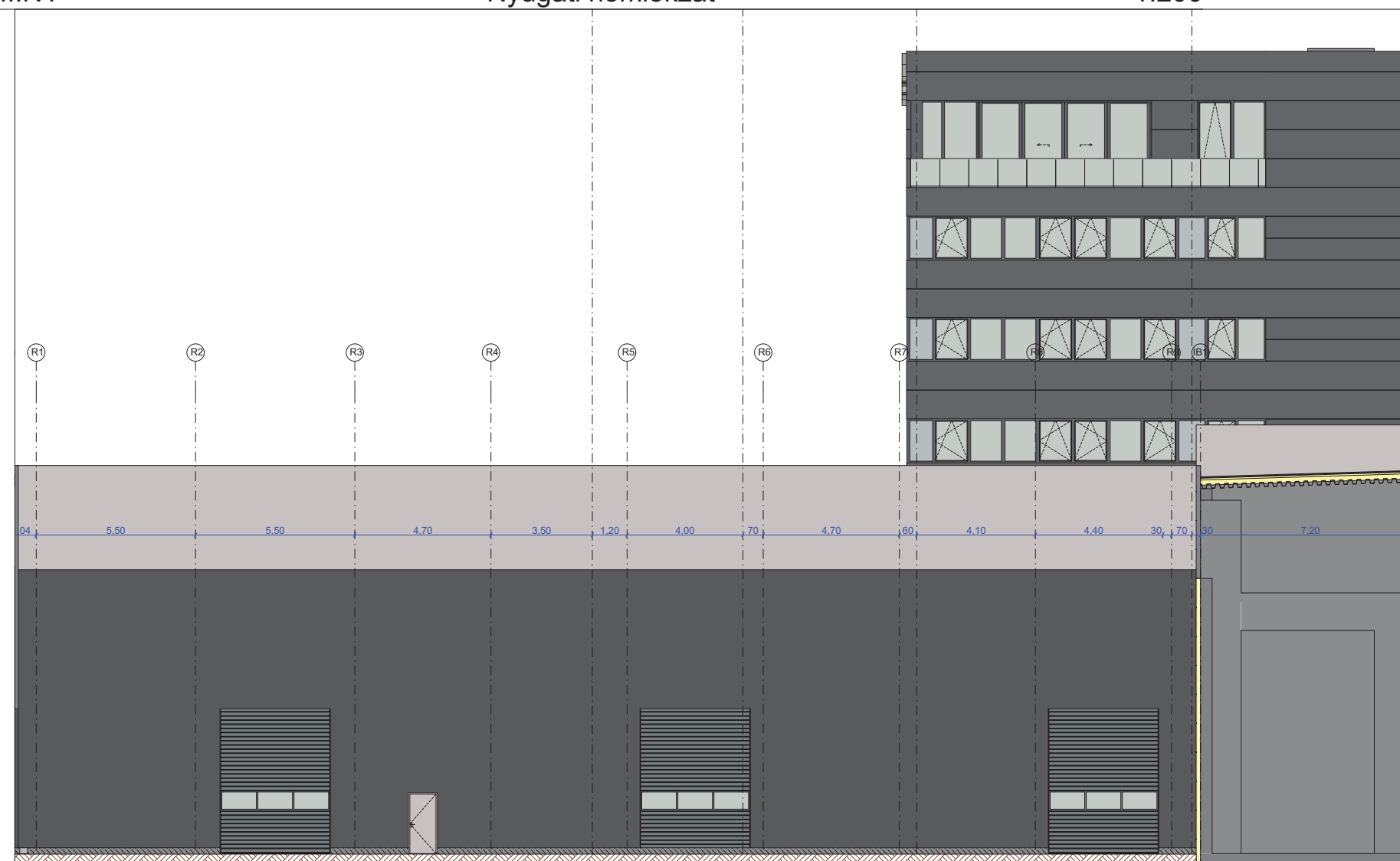
±0,00 m = 184,10 mBf



II.NY

Nyugati homlokzat

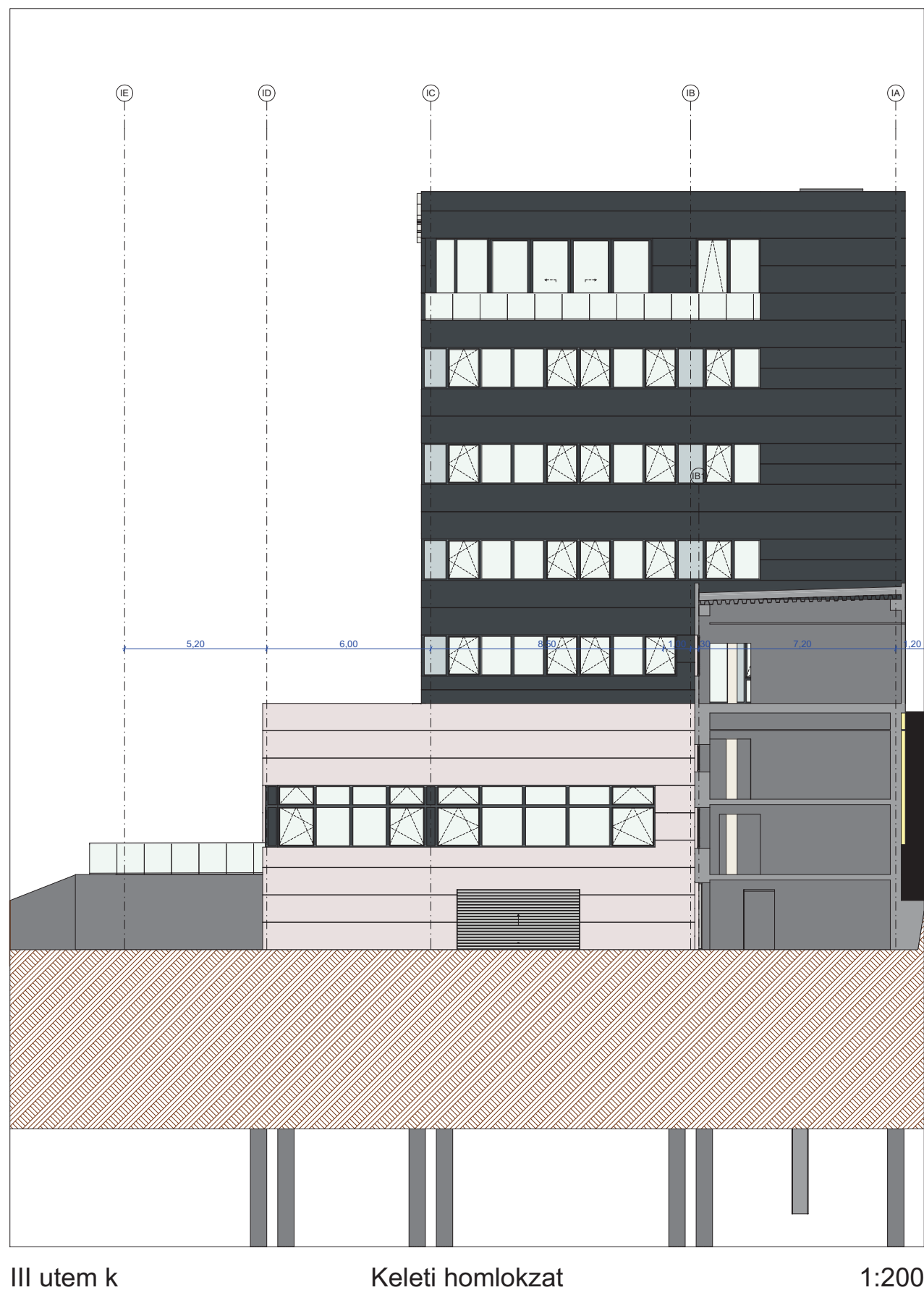
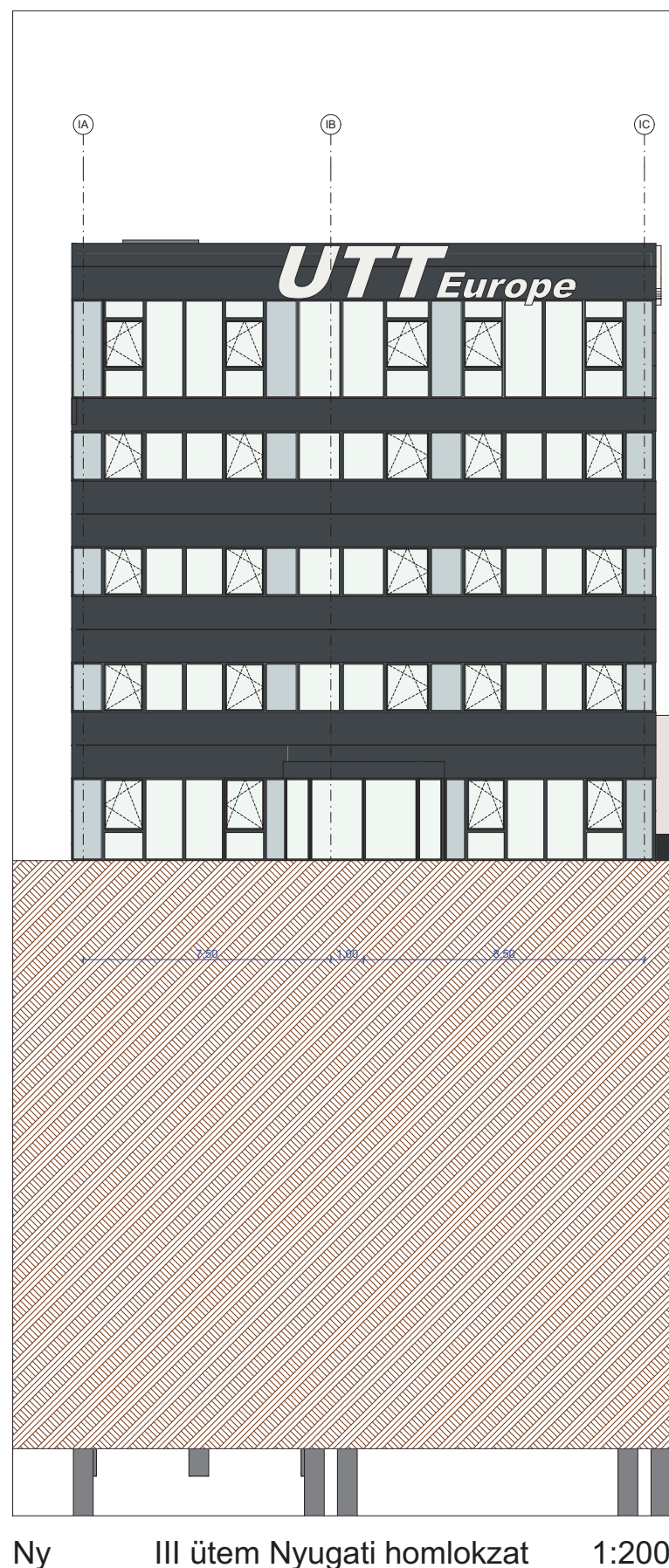
1:200

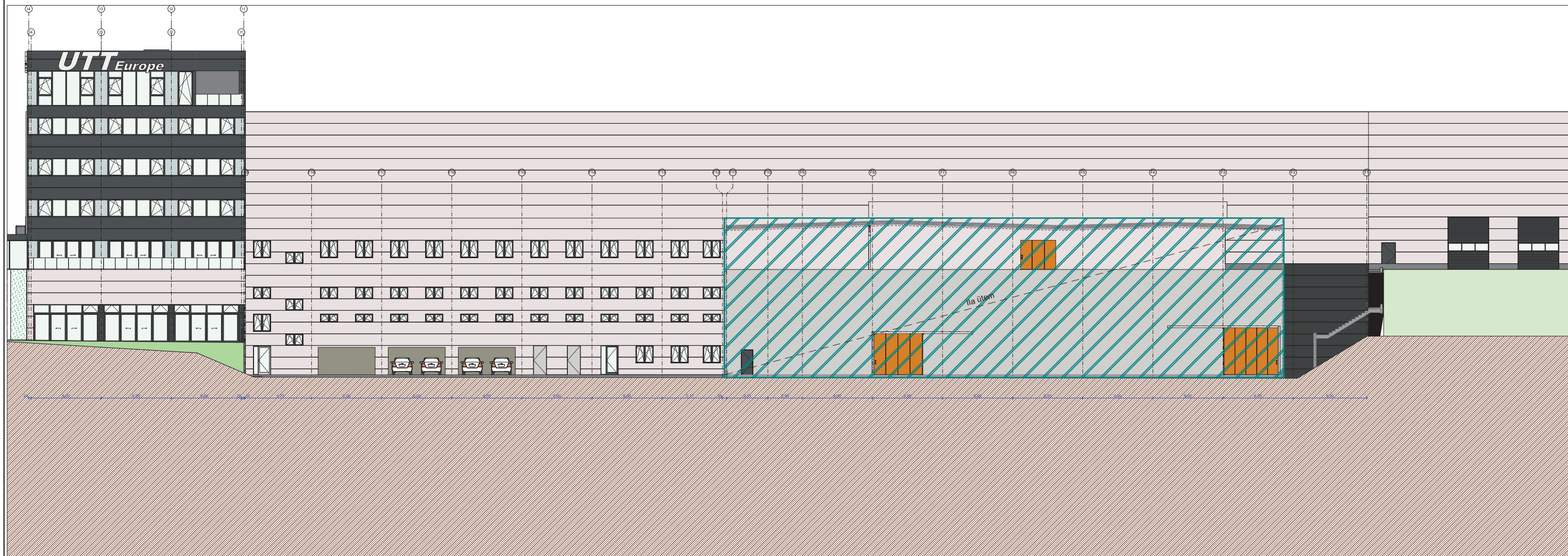


II.K

IIb Keleti homlokzat

1:200

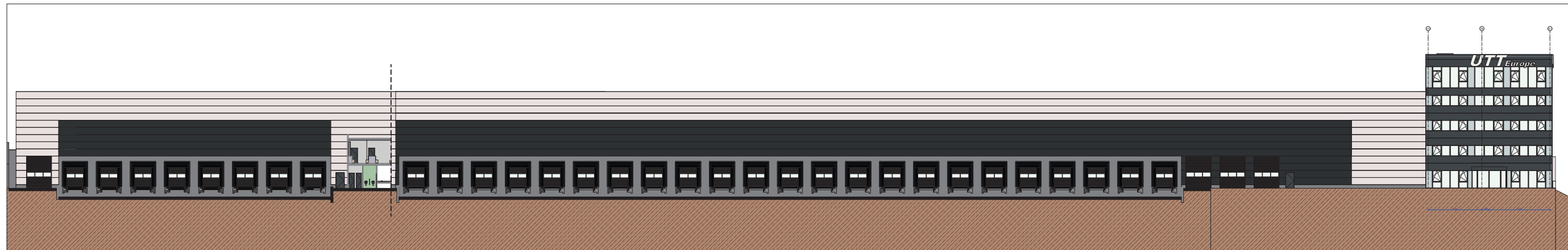




D

Déli Homlokzat

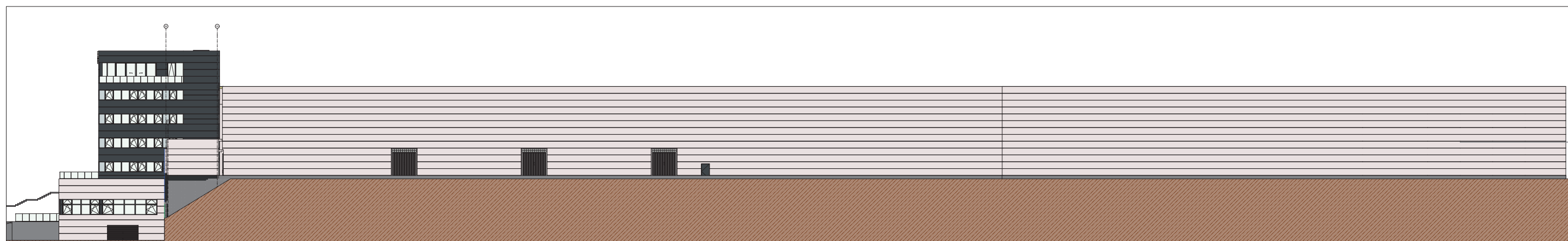
1:333,333



Ny

III ütem Nyugati homlokzat

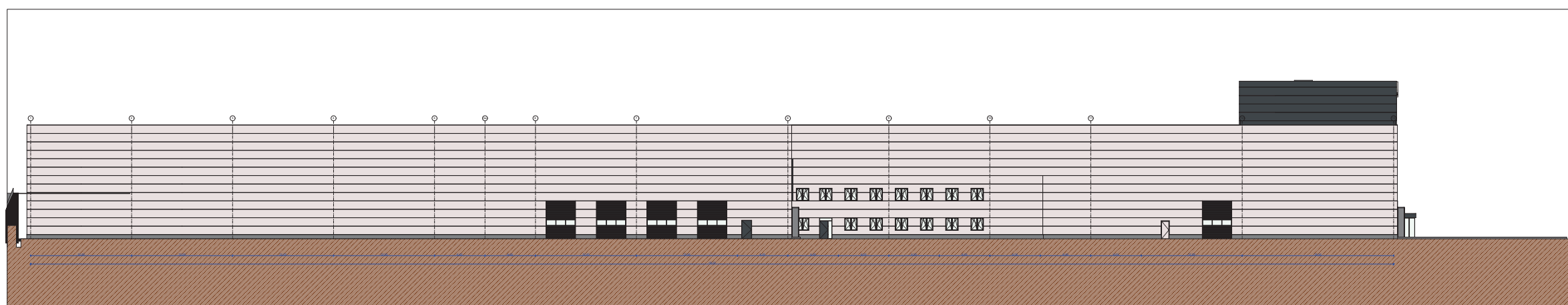
1:600



K

Homlokzat

1:600



É

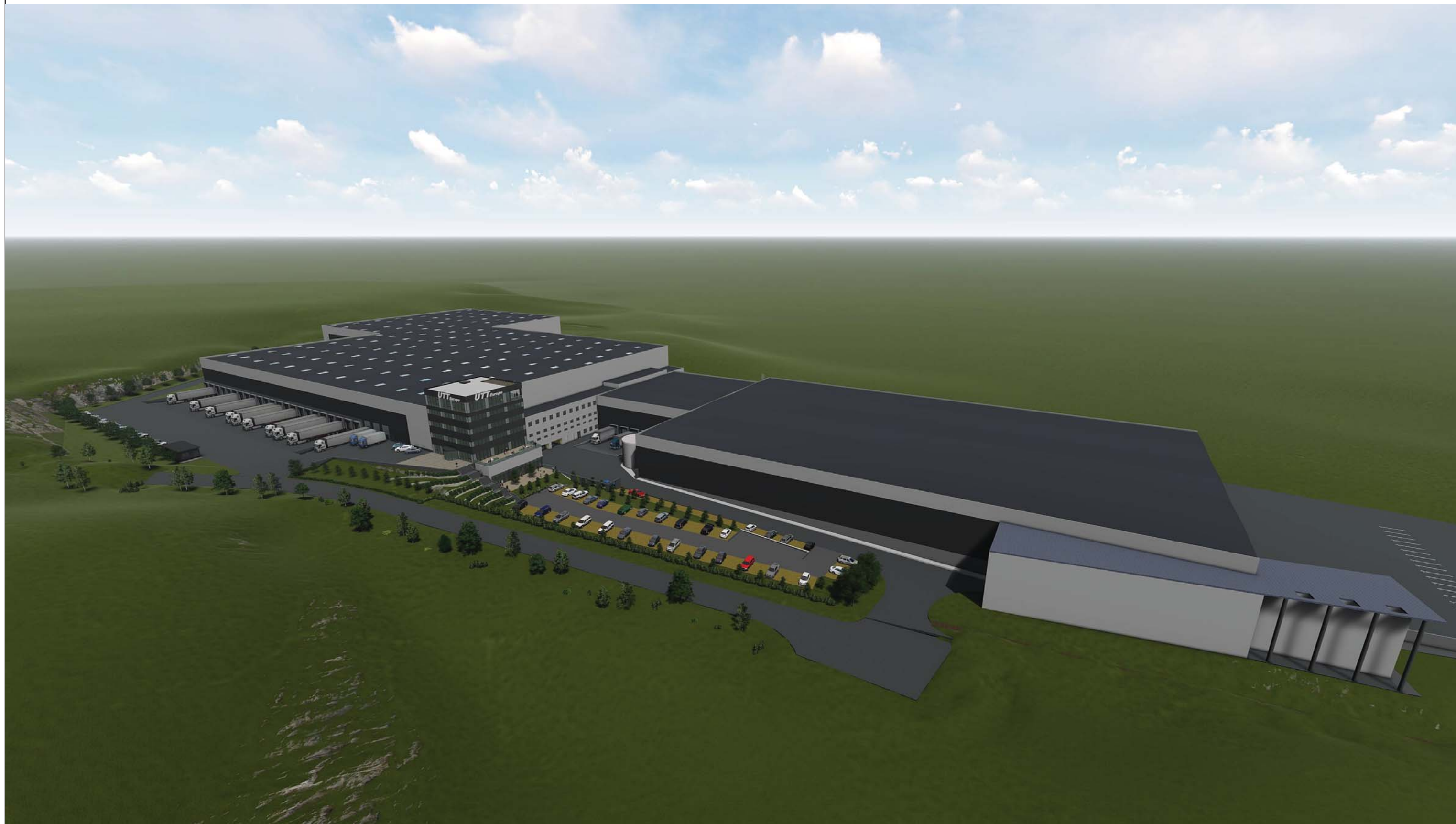
Északi homlokzat

1:600













Opponensi észrevételek

UTT logisztikai épületének bővítési terve TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSÉHEZ

Ép. helye: Biatorbágy, Budaörsi út Hrsz: 7743

Kérelmező: dr. Oláh Zoltán

Tervező: dr. Oláh Zoltán

Bíráló: dr. Illyés Zsuzsanna

A terv az UTT Europe Budaörs és Biatorbágy közigazgatási határán, a kialakítás alatt álló Hrsz 7743 telken kívánja a már megépült csaknem 1,3 ha méretű raktárbázisát 3,8 ha méretűre növelni. A rendelkezésre álló telek adottságai a telepítés számára több szempontból kedvezőtlenek. A 725 méteres hossz tengelyen 161mBf és 195 mBf között változik a terepszint, átlagosan 5%-os eséssel. A már megépített I. ütem a 175,1 mBf szinthez igazította a raktárcsarnokot, a tervezett bővítés célszerűen a 184,1 mBf teraszszinten alakítja ki a bővítményeket, a két raktárszintet támfalként is működő, pince+ 6 szintes épületszárnnyal köti össze.



A projektterületet a Budaörsi út, északra beépítetlen mezőgazdasági művelésű területek és erdő, keletre és délre Budaörs Gksz területbe sorolt, sokkal kisebb léptékű ipari parkja, valamint délen a Premier Outlet Center határolja.

A tervezett raktárcsarnok megjelenésében és funkciójában összességében az 1-es és M1 autópályák menti giga raktár mezőbe illeszkedik, ugyanakkor közvetlenül nagyságrendekkel elaprózódottabb gazdasági területek övezik. Megemlítendő még az M0 autópálya tervezett nyomvonala is, melynek védőterülete korlátozásokkal érinti a telek területét. A tervezett út az előrejelzések lapján ezen a szakaszon bevágásban halad, tehát nem jelent új rálátási pontot a területre.

A településképi véleményezésre benyújtott dokumentáció műszaki leírása igen szűkszavú, jobbára az építés ütemezésére szorítkozik. A véleményezendő szempontok tekintetében a településképi megítélést kizárólagosan a tervi munkarészekben bemutatott tartalmakra bízta.

Vélemény a

- **helyi építési szabályzat és a szabályozási terv követelményeinek való megfelelésről**

A helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek való megfelelést a telepítés tekintetében a **helyszínrajz (T2, T3)** igazolja. A beépítettség számítását dokumentáló tervlapot nem találtam.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről egységes szerkezetben a 9/2020. (V. 28.), valamint a 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendeletekkel

HR52: 7743

Övezeti jel: Gksz-13t

Telek területe: 92 418 m²

	Előírt Szabadonálló	Meglévő Szabadonálló	Tervezett Szabadonálló
Beépítés módja			
Legkisebb kialakítható telek területe [m ²]	5000 m ²	-	-
Legkisebb kialakítható szélessége [m]	50 m	-	-
Lenyebb beépítettség [% - m ²]	45%	13,19 % - 12 680,60 m ²	41,86 % - 38681,89 m ²
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség [% - m ²]	60%	-	-
Legkisebb zöldfelület mértéke [% - m ²]	25%	77,03 % - 71 193,29 m ²	41,79 % - 38622,66 m ²
Szintterületi mutató maximuma [m ² /m ²]	1,2 m ² /m ²	0,137 m ² /m ²	0,419 m ² /m ²
Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke [m]	15 m	12,10 m	12,5661

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
Gksz-13t	SZ	m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
		5000	50	50	60	25	1,20	15,0

16. §Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

(9) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávbán az eredeti terepfelület nem változtatható. Ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, ez esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani. A terepalakítás során a telekhatártól számított 1,0 m-es területsáv és az építési hely határvonala között az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m-t lehet eltérni.

18. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

(1)A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy:

azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter.

A **T4, T5** tervlapok a **HÉSZ** által a **telekhatáron megkövetelt terepi illeszkedést** igazolják a legszűkebb, az ÉNy-i, saját használatú út felé eső telekhatáron. A szabályok betartását a **T5 tervlapon elhelyezett M=1:200 metszet** mutatja be a legkritikusabb ponton. Sajnos a támfalak telepítési tervén az alaprajzon nem jelennek meg a magassági adatok, sem a terep, sem a támfal tekintetében. A rendkívüli mértékű földmunkát igénylő projekthez sajnos nem csatoltak a teljes telekre vonatkozó tereprendezési tervet, valamint hiányzik a teljes telekre vonatkozó hosszmeteszeti és sajnos a keresztirányú metszetek sem mennek ki a rövidebb oldalon sem a telekhatárig. A nézetek és metszetek igen kevés magassági adatot tartalmaznak.

• **településképi illeszkedési követelményeknek való megfelelésről**

A további tervlapok szolgálják a településképi hatás mgérttését, bár a **T6-12** ütemezési tervlapok településképi véleményezési relevanciája kisebb fokú, ugyanakkor az alaprajzok megismerésére szempontjából fontosak. Ezek a tervlapok szoros kapcsolatot mutatnak a műszaki leírásban szövegesen megfogalmazott építészeti koncepcióval, igazolják, hogy a tervező a legoptimálisabb megvalósításra törekszik a kivitelezés, a használhatóság és a gazdaságosság tekintetében is.

Az építészeti minőség, a szakmai igényesség és az esztétikus megjelenés követelménye a **T 17-21 Homlokzati rajzok**, valamint a **T24-31 látványtervek** alapján ítéltető meg. A tervezett létesítmény szerencsésen folytatja az I. ütem épülettömbjét. Fontos elem a hatalmas beépített területek építészeti tagolása, valamint a Budaörsi út felől bemutatott rendezett és esztétikus előkert.

A létesítmény egészére vonatkozóan a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének teljesülése nem állapítható meg. A látványtervek nem tartalmazzák a környezetet, a dokumentációban nem szerepel átfogó tereprendezési terv, a csapadékvíz kezelés követhetetlen.

A településképi illeszkedés tekintetében a telek hátsó és oldalkerti szegélyein véleményem szerint szükséges növénytelepítéseket a bemutatott tervek nem tartalmazzák.

Javaslom, hogy a projekt településképi illeszkedését egy megfelelően kibővített dokumentáció alapján ítélje meg a tervtanács, vagy írja elő tereprendezési terv és kertépítészeti terv készítését, valamint a látványtervek valós környezetbe illesztését és azon az új tervi elemek megjelenítését is.

2021. november 30.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'Z' followed by a horizontal line and a small flourish.

Illyés Zsuzsa tájépítész

+36 30 230-8919





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/101/33/2021

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 11./2021. 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:	2021. november 30.
Terv tárgya:	UTT logisztikai épületének bővítési terve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Budaörsi út
Helyrajzi szám:	Hrsz: 7743
Tervező:	dr. Oláh Zoltán
Kérelmező:	dr. Oláh Zoltán
Tervtanácsi tagok:	dr. Illyés Zsuzsanna, Pányi Zsuzsanna, Nagy Iván DLA, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	dr. Illyés Zsuzsanna

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett épület tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A **tervtanács a tervet, átdolgozás és kiegészítés után, újratárgyalást követően, az alábbi feltételek teljesítésével ajánlja továbbtervezésre:**

1. A tervezett épületbővítés környezetalakítási tervét el kell készíteni.
2. A telek környezetében meglévő épületeket és meghatározó építményeket a terveken ábrázolni kell, és be kell mutatni az azokhoz alkalmazkodó településrendezési és településképi viszonyt.
3. A tervezett nagytömegű épülethez csatlakozó kisebb tömegű épületrészek kialakítását át kell gondolni és lehetőségek függvényében törekedni kell a kompaktabb kubatúra kialakítására.
4. A tervezett épület léptékében fontos lenne, hogy minél több környezetbarát, fenntartható műszaki megoldást alkalmazzanak, például a napelemek mellett lenne szürkevíz hasznosítás, stb.

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 hiányosan mutatja be az illeszkedés követelményeinek való megfelelést. A továbbtervezés során a teljes telekre kiterjedő tereprendezési megoldásokat, az illeszkedést biztosító környezetrendezési és zöldfelület fejlesztési elemeket is be kell mutatni.

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 kertépítészeti terv alapján javasolt kialakítani.

Biatorbágy, 2021. december 6.

Rumi Imre,

a tervtanács elnöke

