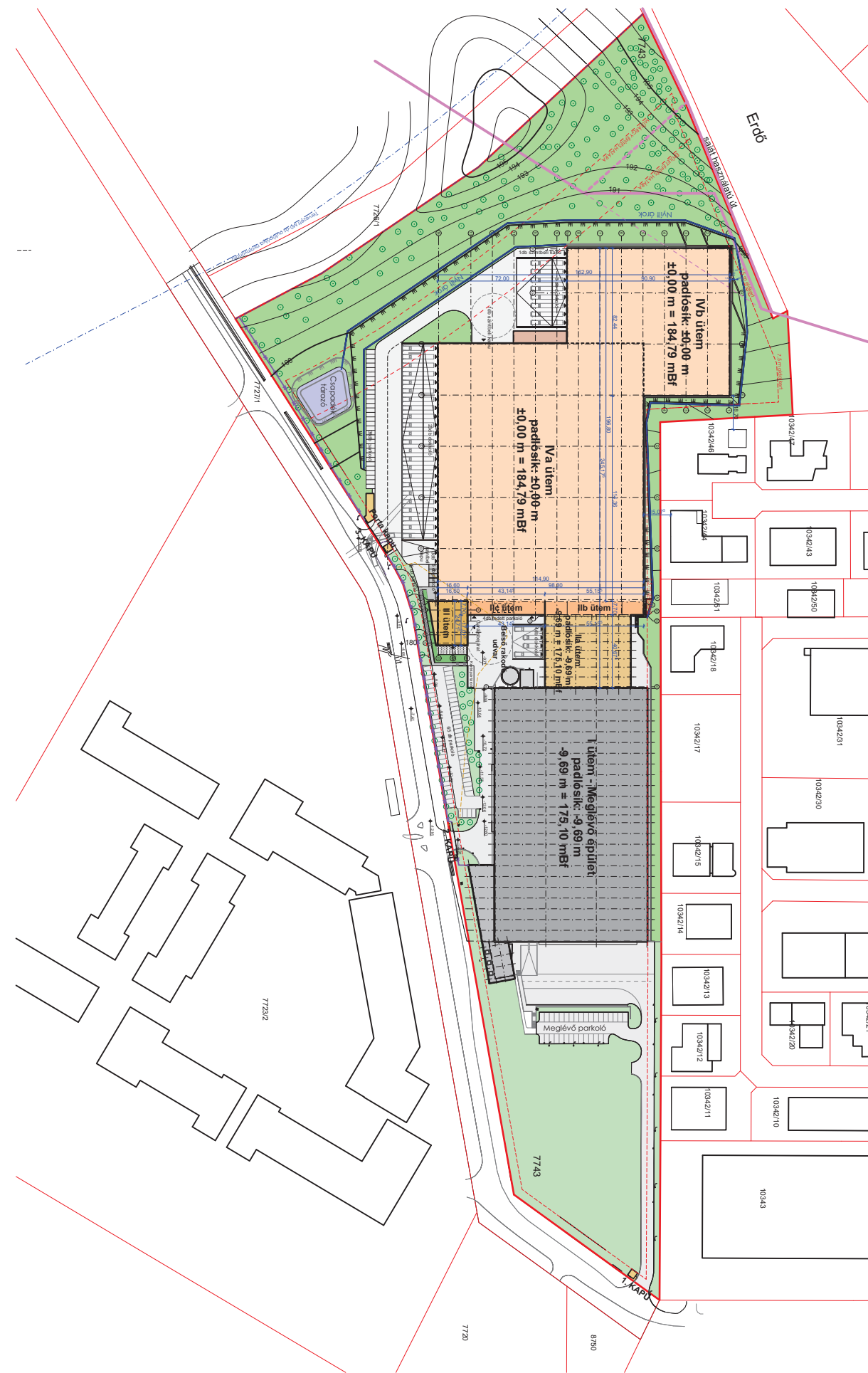
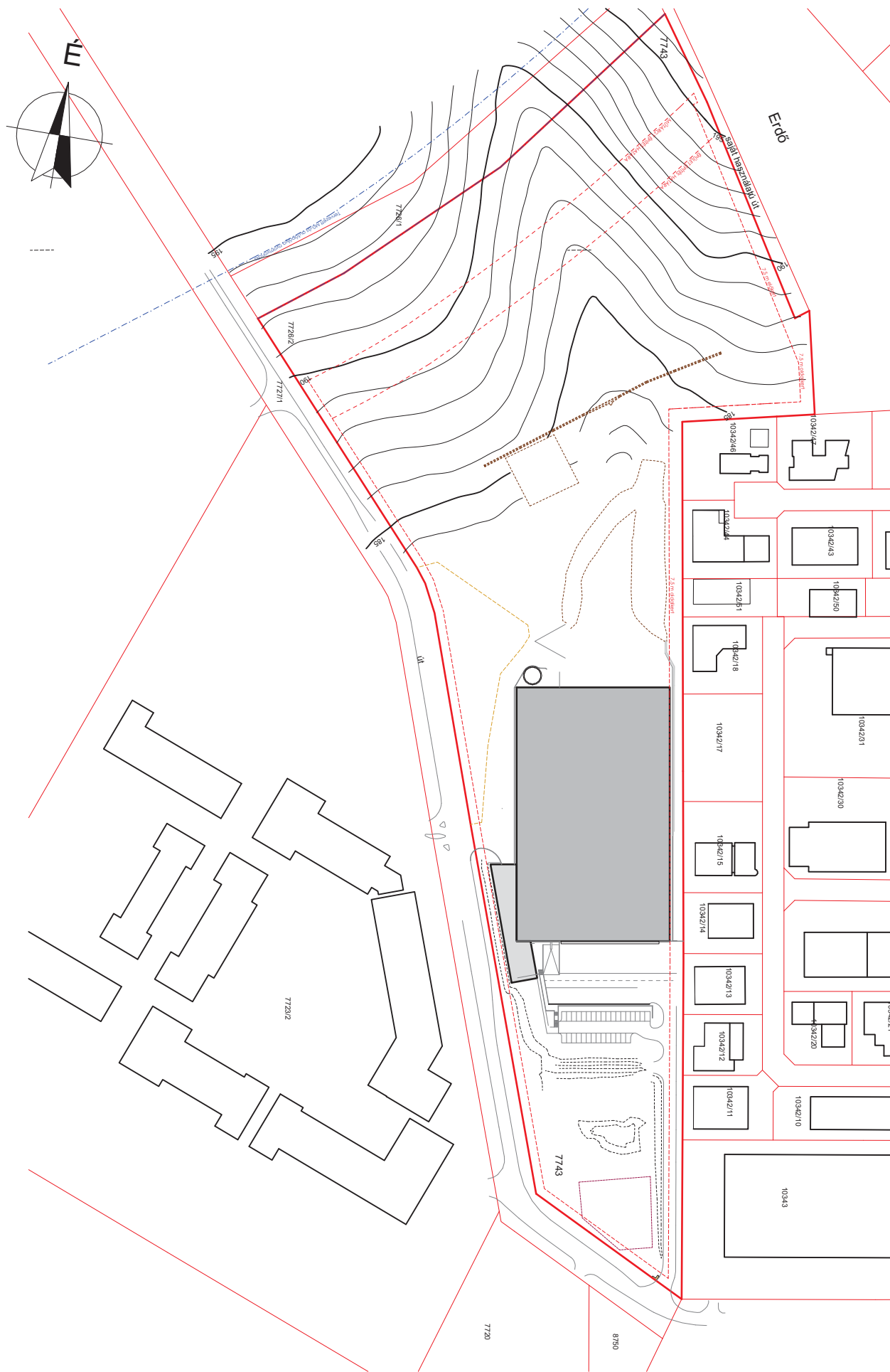


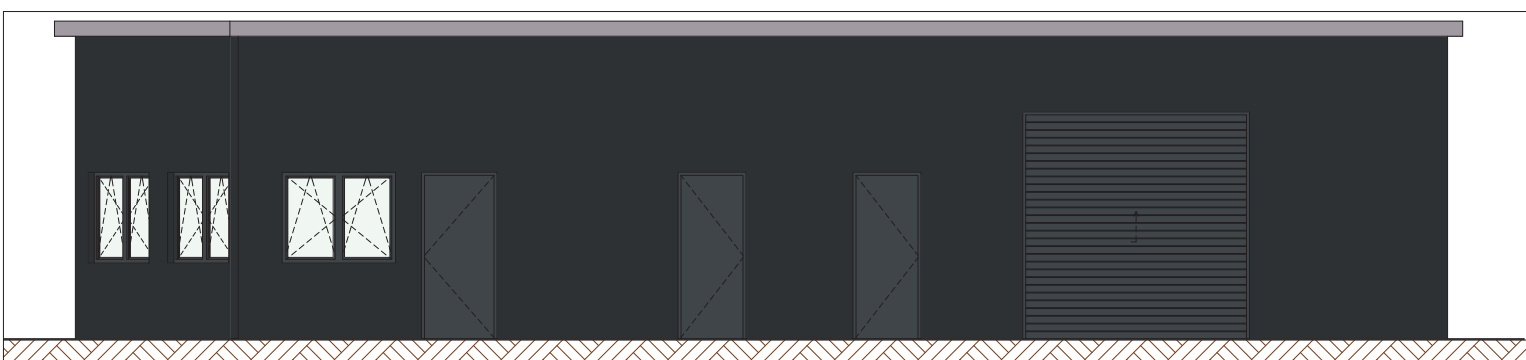
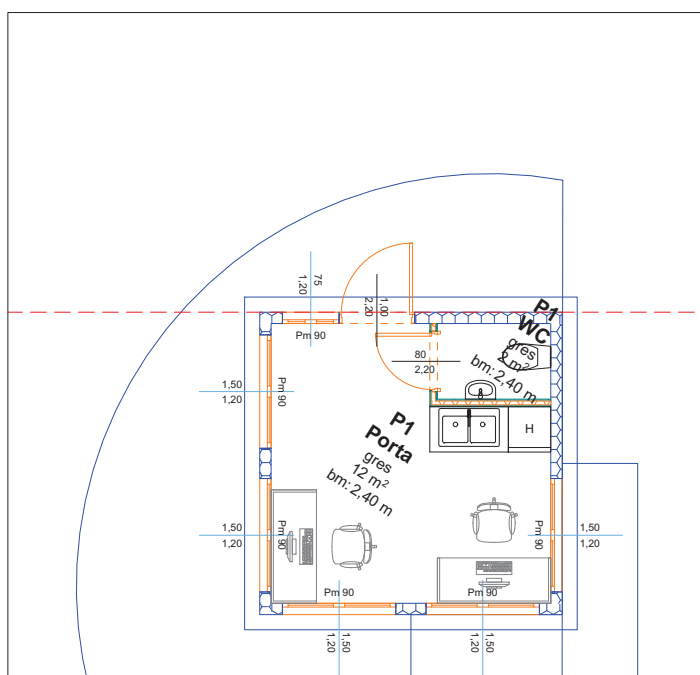
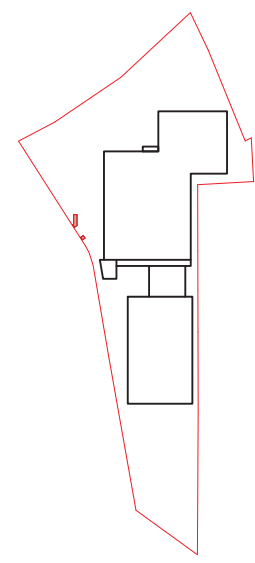
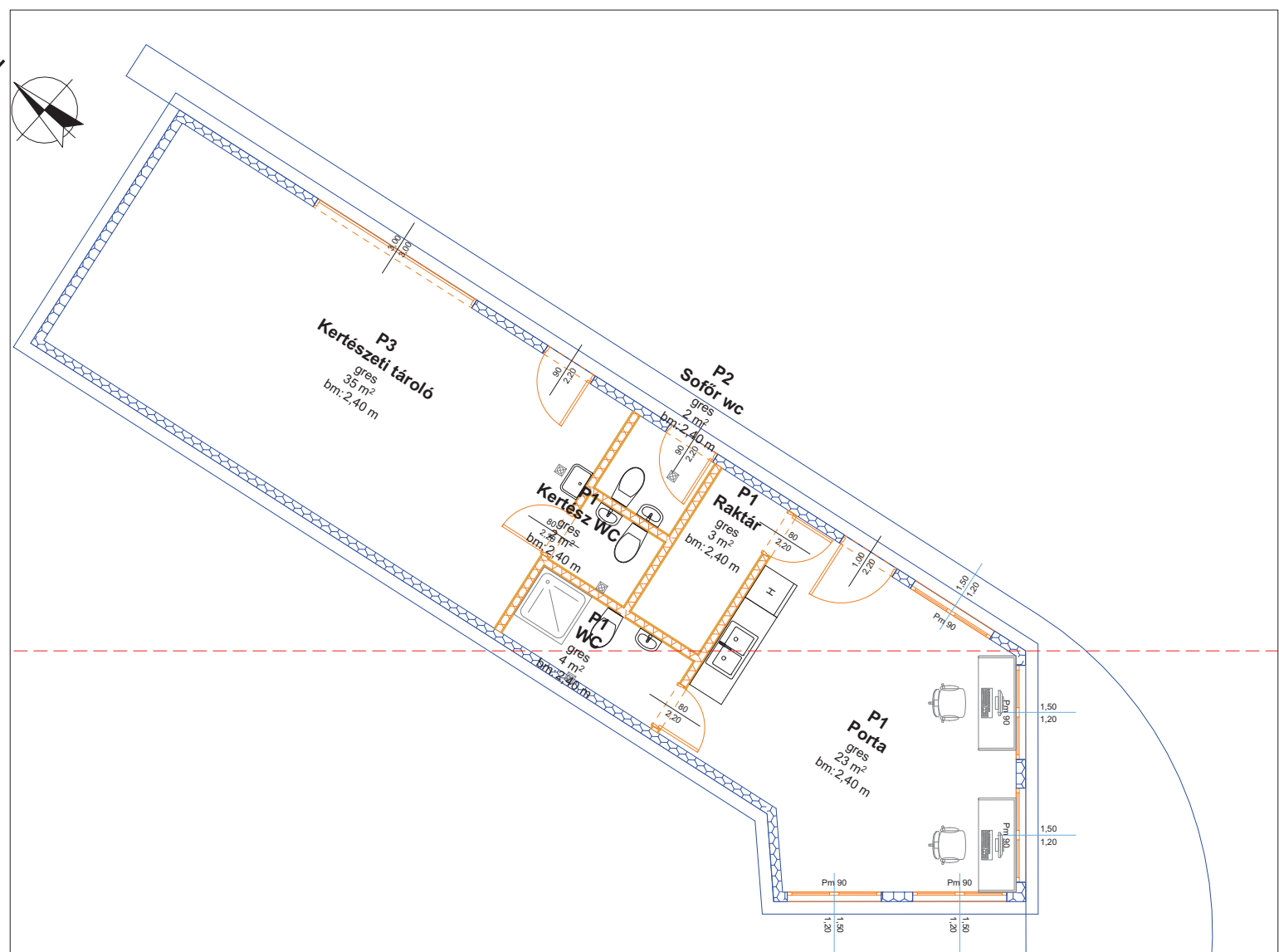


Településképi
dokumentáció
Raktárcsarnok bővítés
HRSZ.:7743, 2051 Biatorbágy

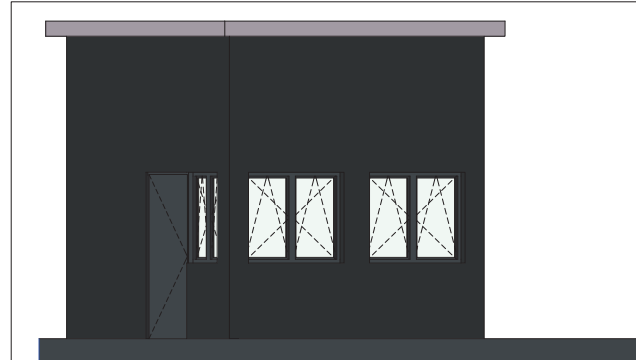
Építető
UTT Europe
UTT Europe Kft.

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

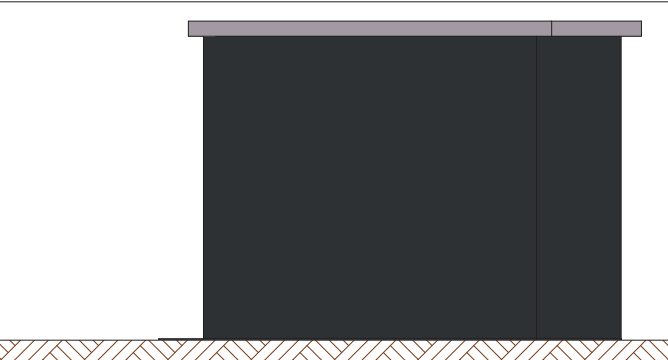




P.K Keleti homlokzat 1:100



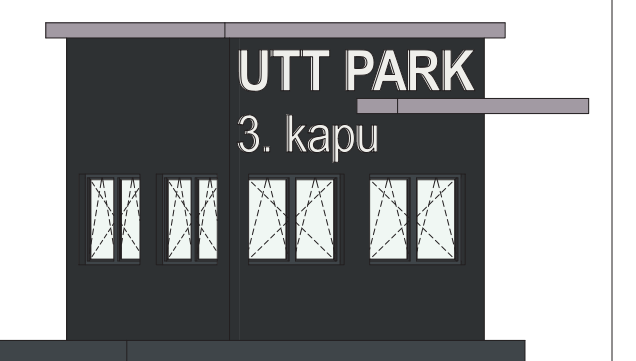
P.E Nyugati homlokzat 1:100



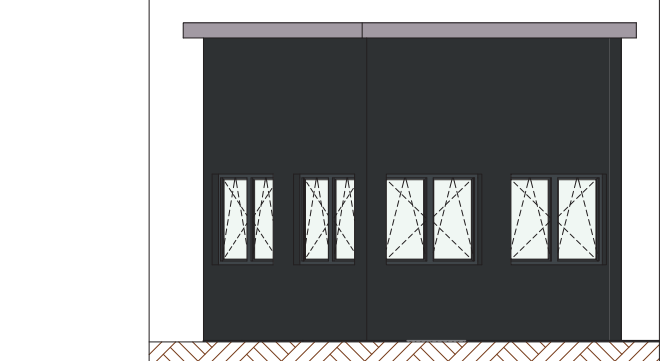
P.D Déli homlokzat 1:100



P.Ny Nyugati homlokzat 1:100



P.Ny Nyugati homlokzat 1:100



P.D Déli homlokzat 1:100

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

Tervezők
dr. Oláh Mihály Zoltán - Felelős tervező - É1 01-3029
Égető Sándor -Cégvezető, okl. építészmérnök- É 01-6459
Várhidi Tamás -Felelős tervező, okl. építészmérnök- É 11-0310
Tamás Pál - Építész mérnök

Építető
UTT Europe
UTT Europe Kft.

Településképi dokumentáció
Raktár csarnok bővítés
HRSZ.:7743, 2051 Biatorbágy

Porta
1:100

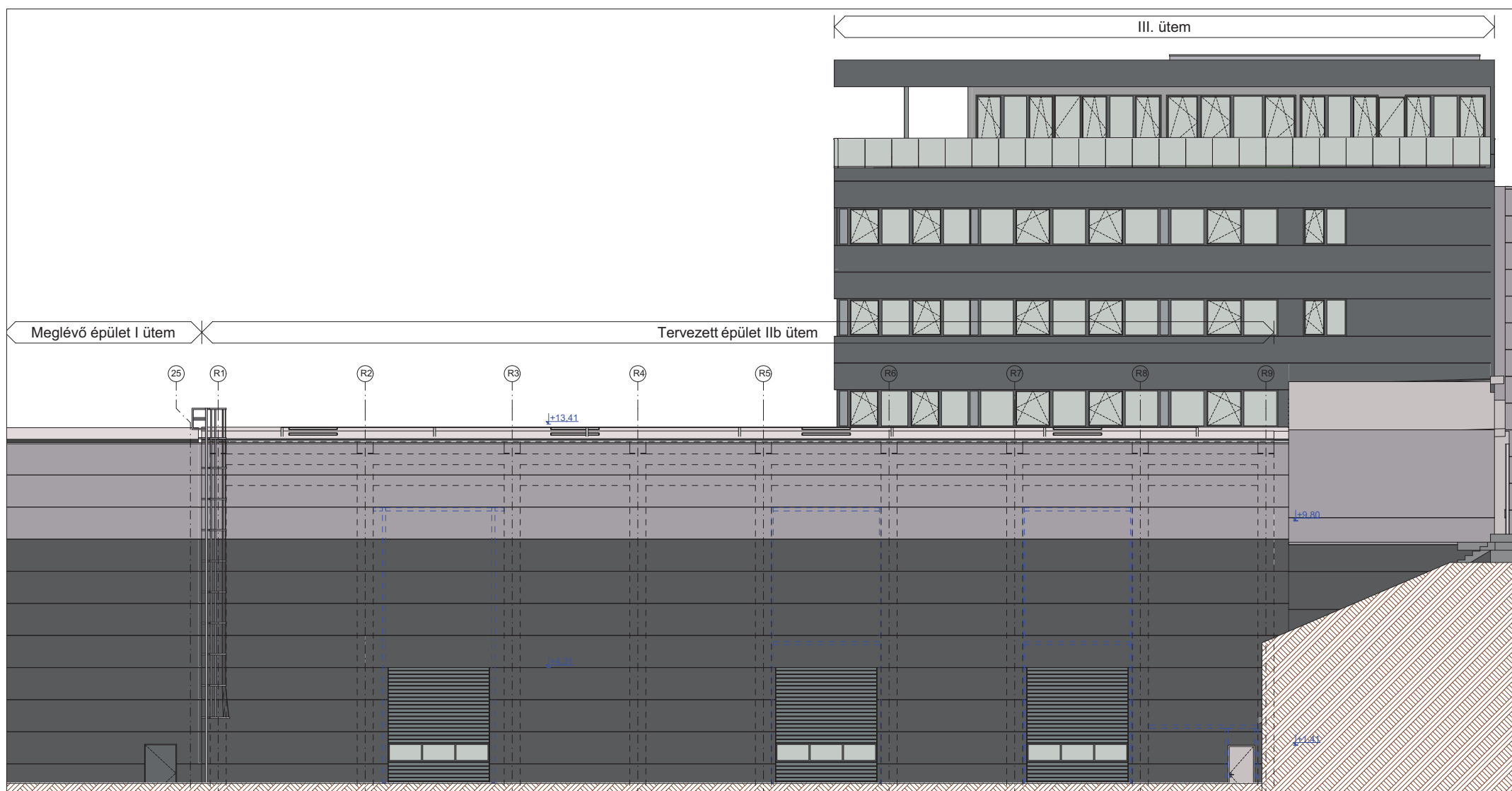
T.16
2022. 03. 08.



II.NY

Nyugati homlokzat

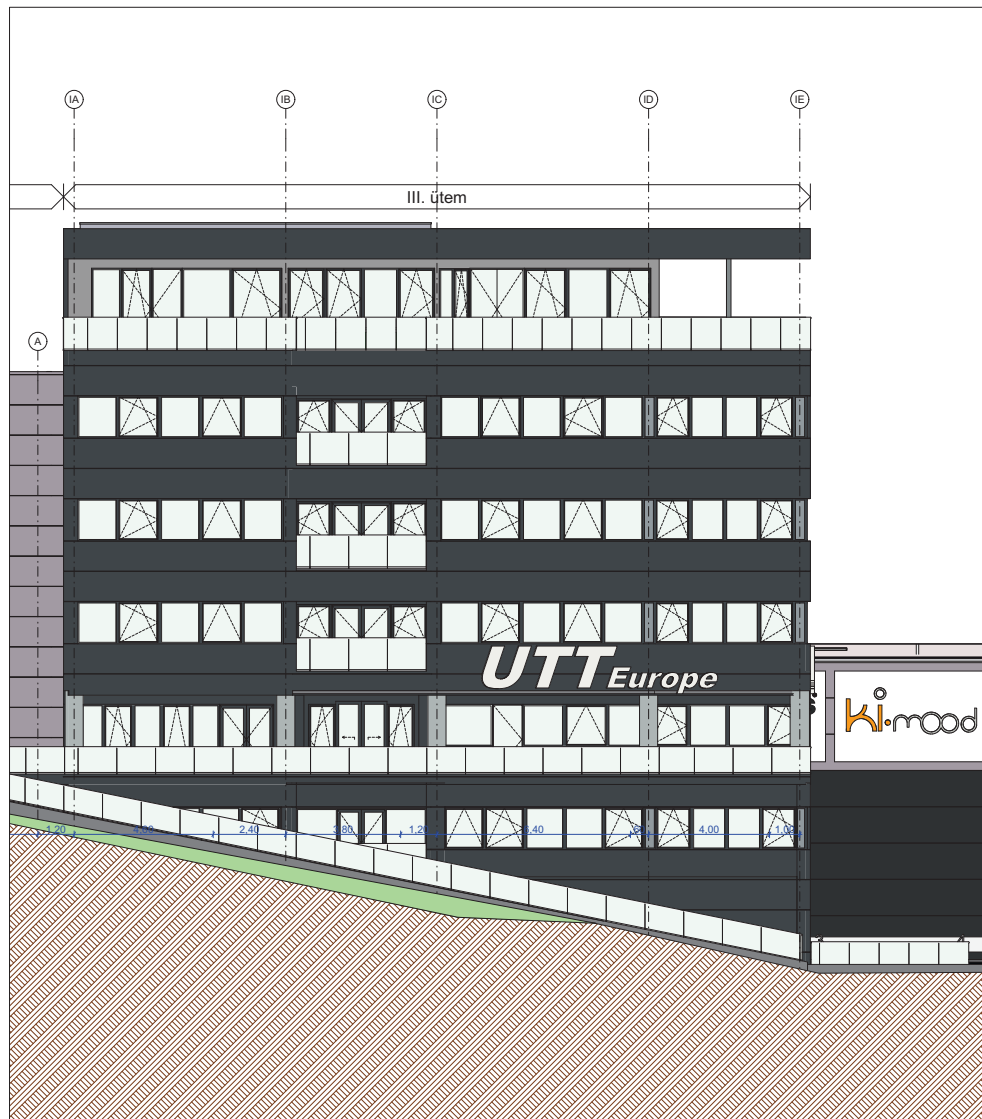
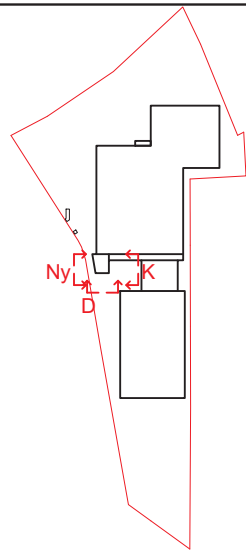
1:200



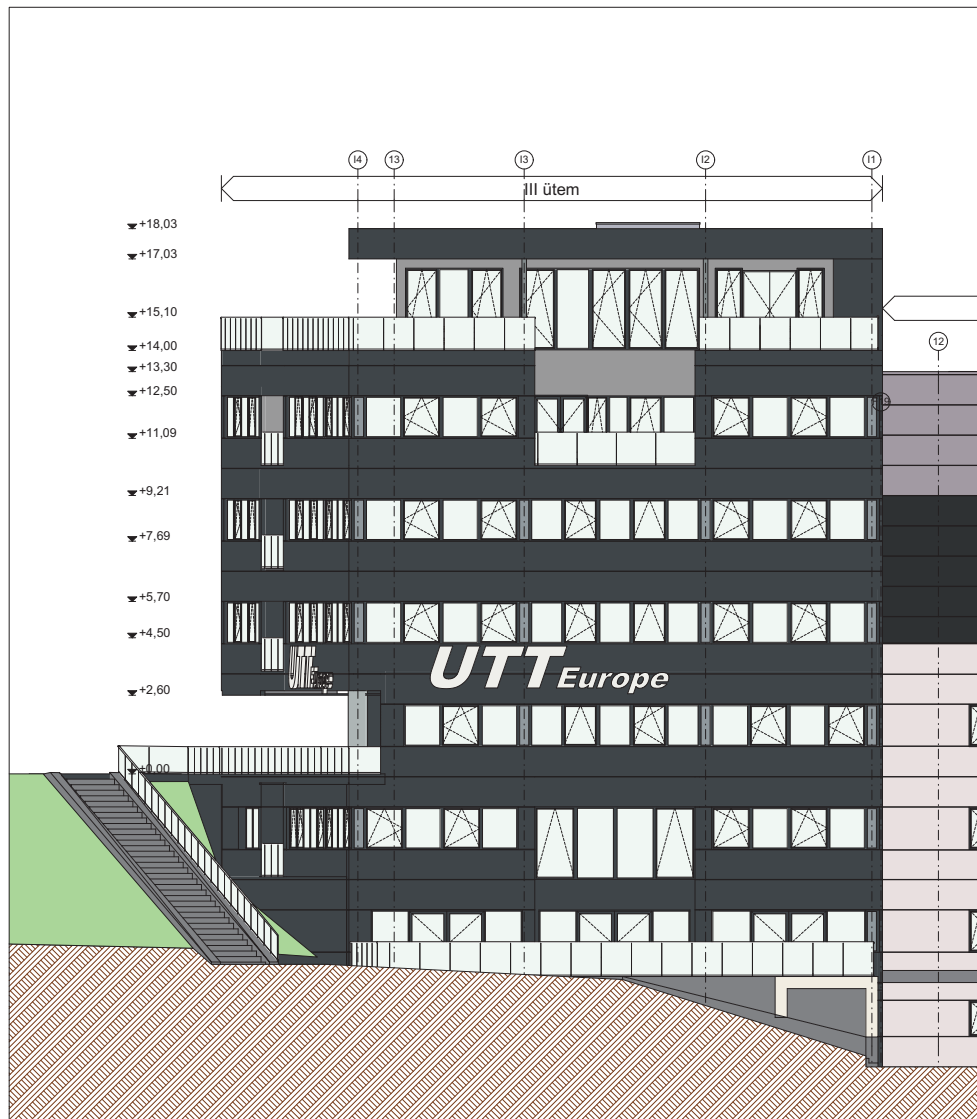
II.K

IIb Keleti homlokzat

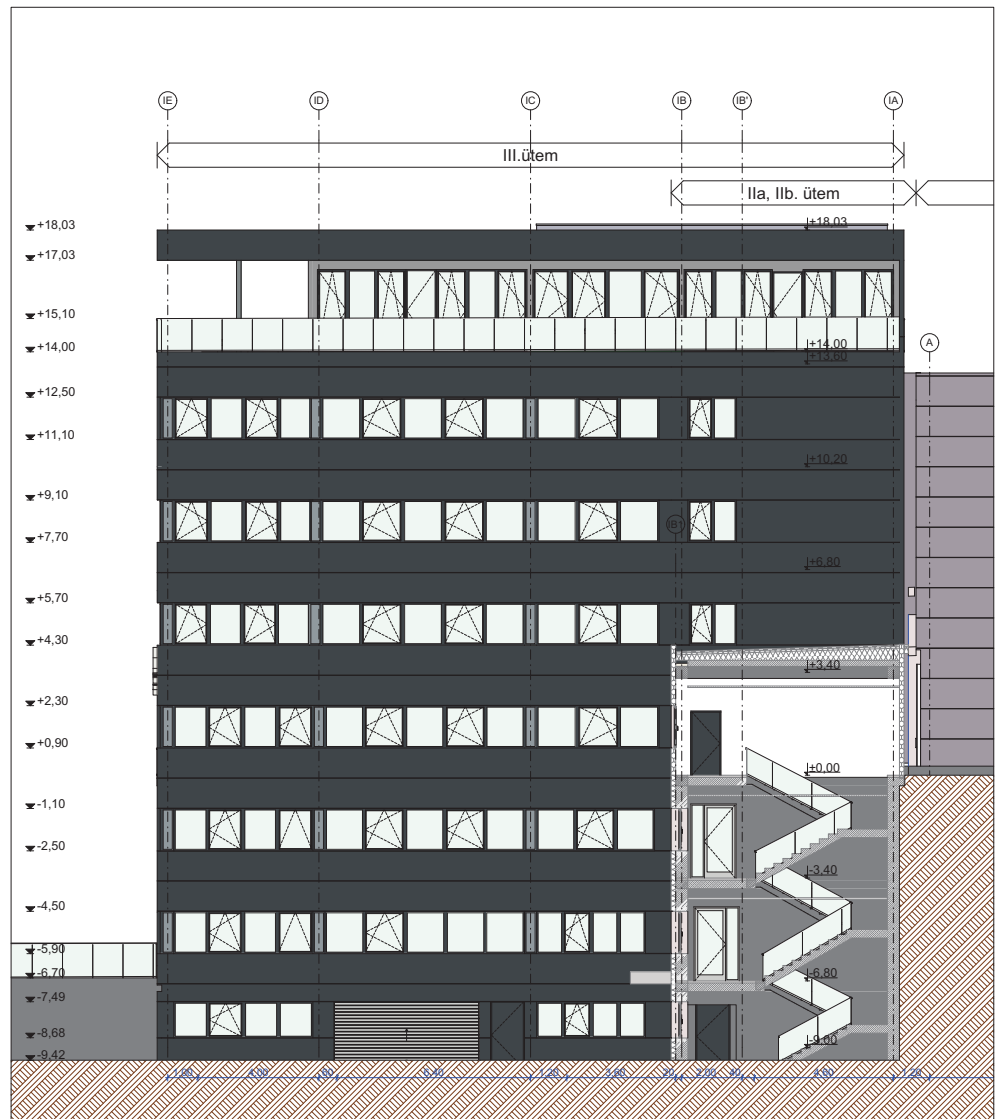
1:200



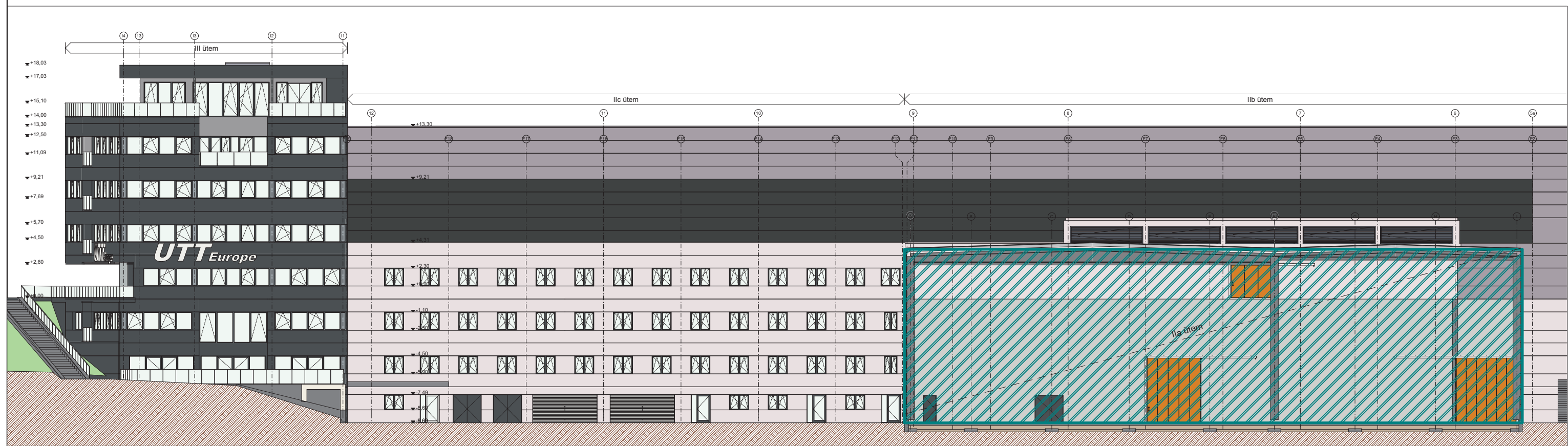
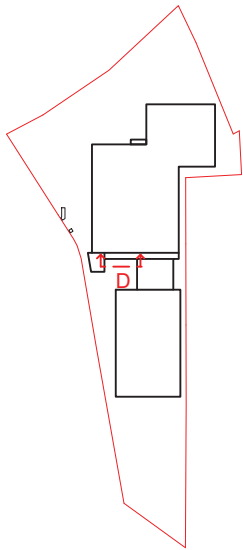
Ny Nyugati homlokzat 1:250



D Déli Homlokzat 1:250



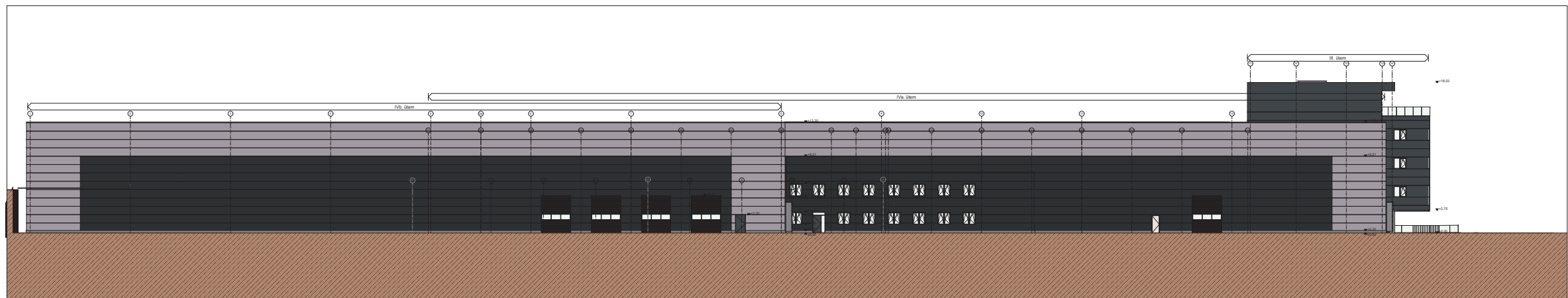
K Keleti homlokzat 1:250



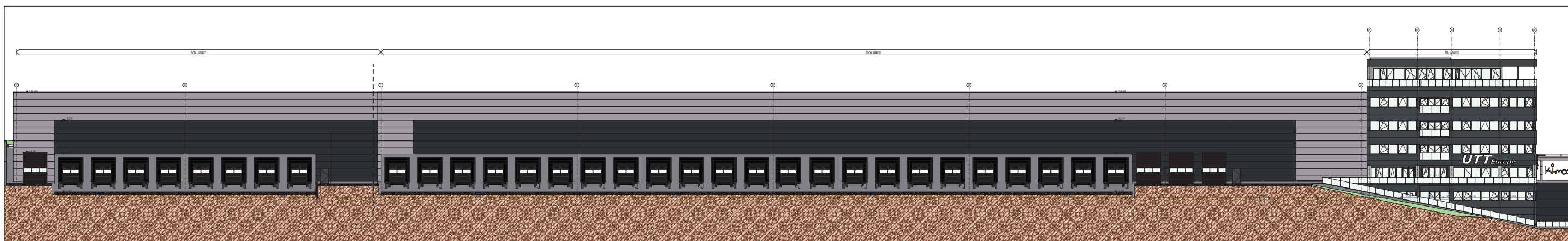
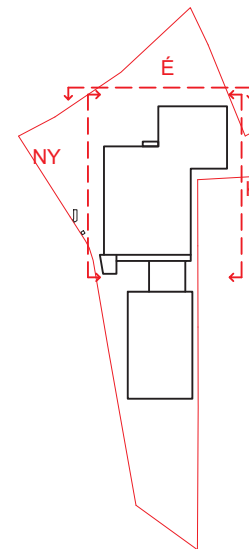
D

Déli Homlokzat

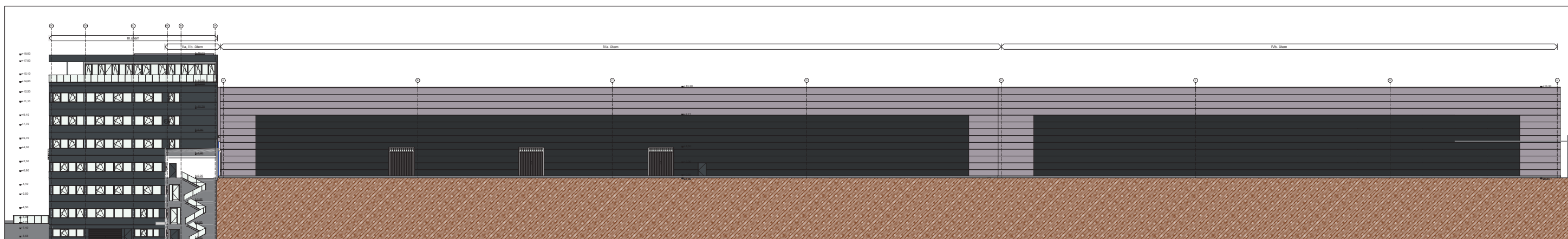
1:300



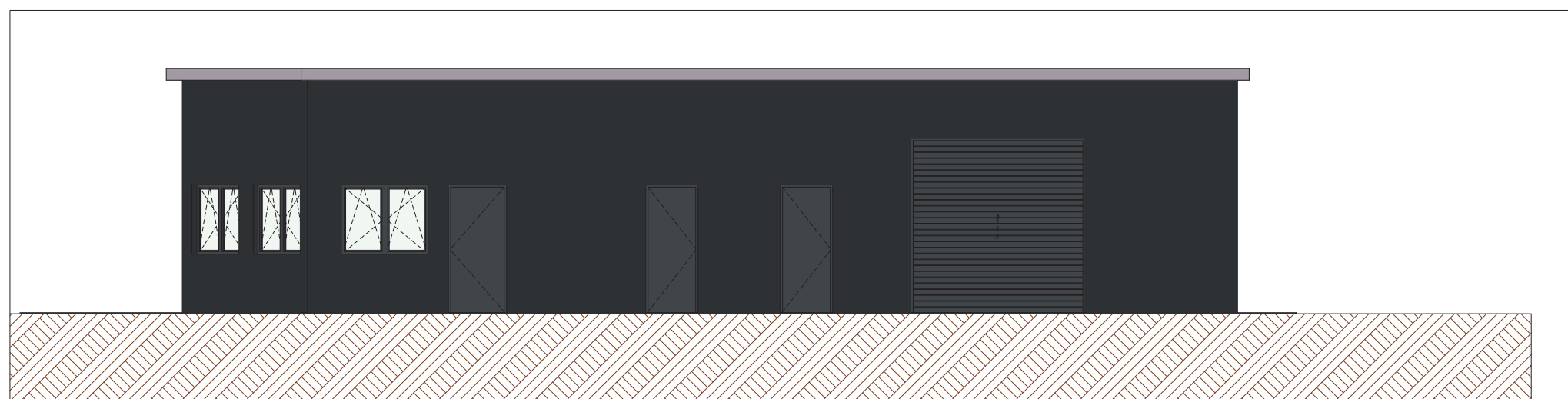
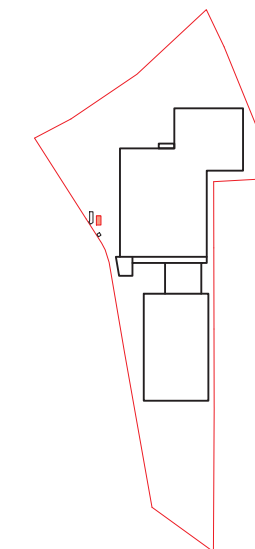
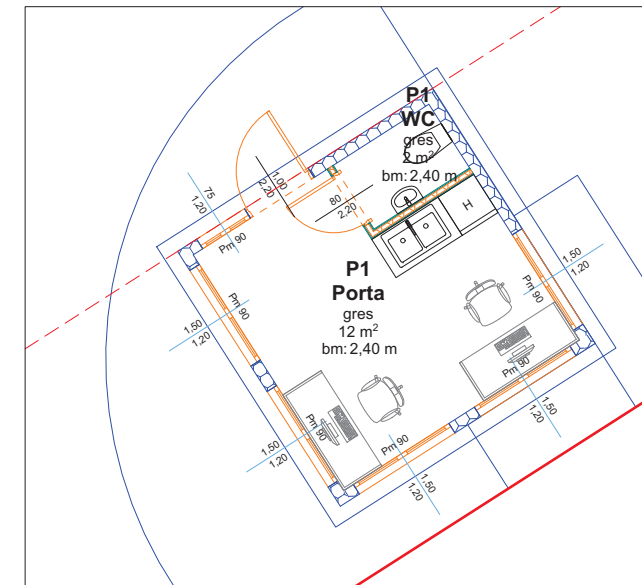
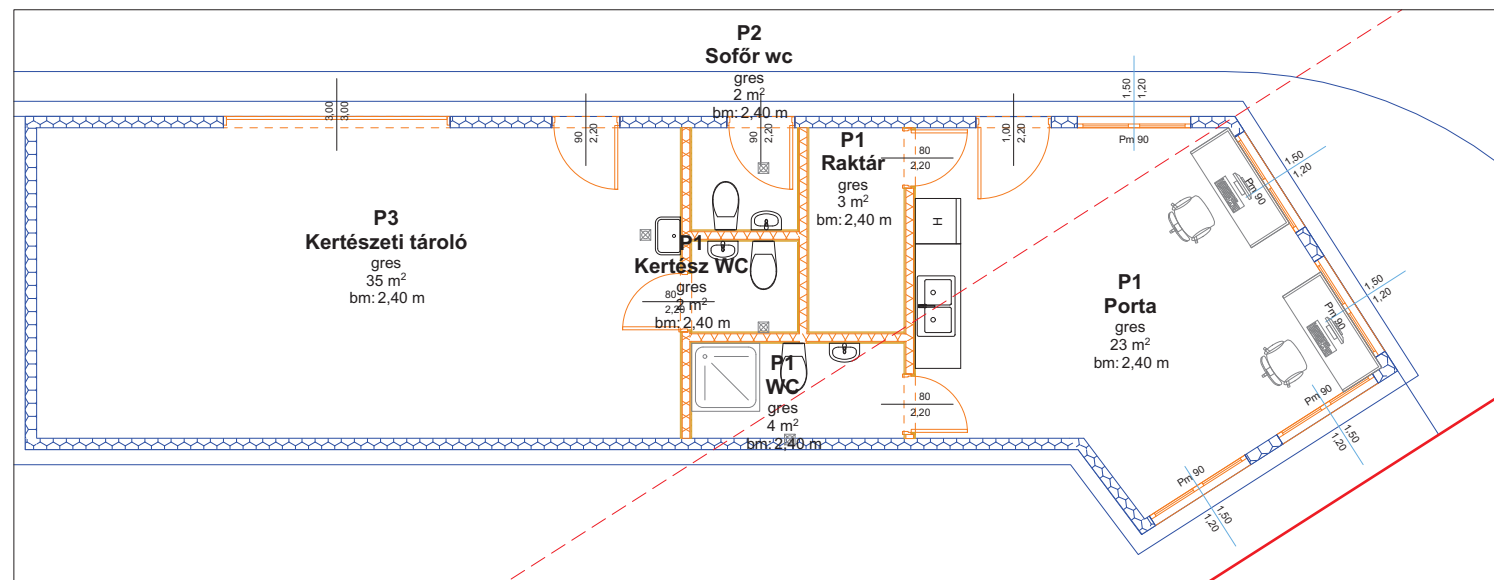
É Északi homlokzat 1:600



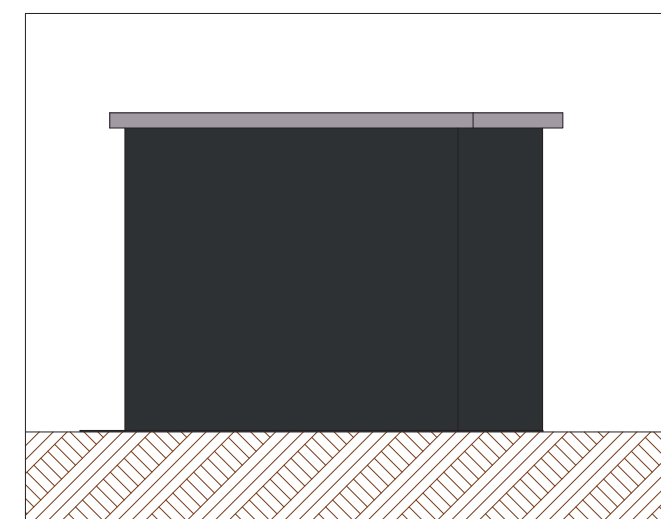
Ny Nyugati homlokzat 1:600



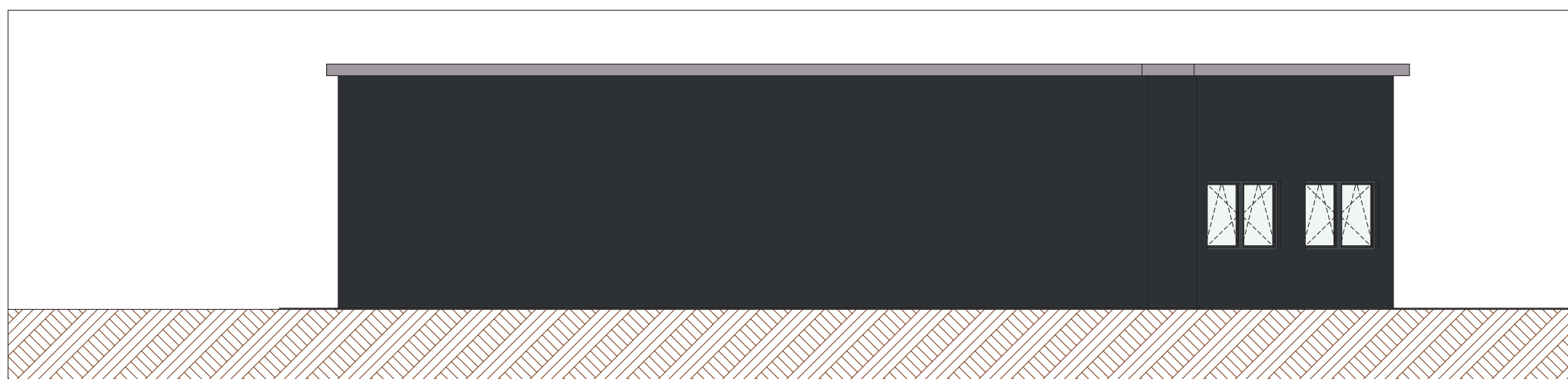
K Keleti homlokzat 1:600



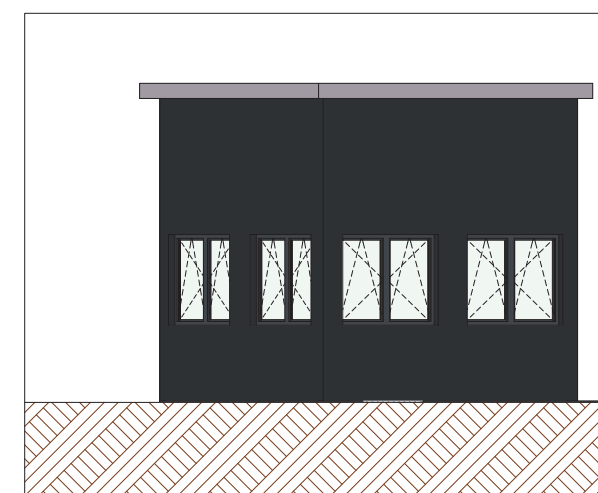
P.K Keleti homlokzat 1:100



P.E Nyugati homlokzat 1:100



P.Ny Nyugati homlokzat 1:100



P.D Déli homlokzat 1:100









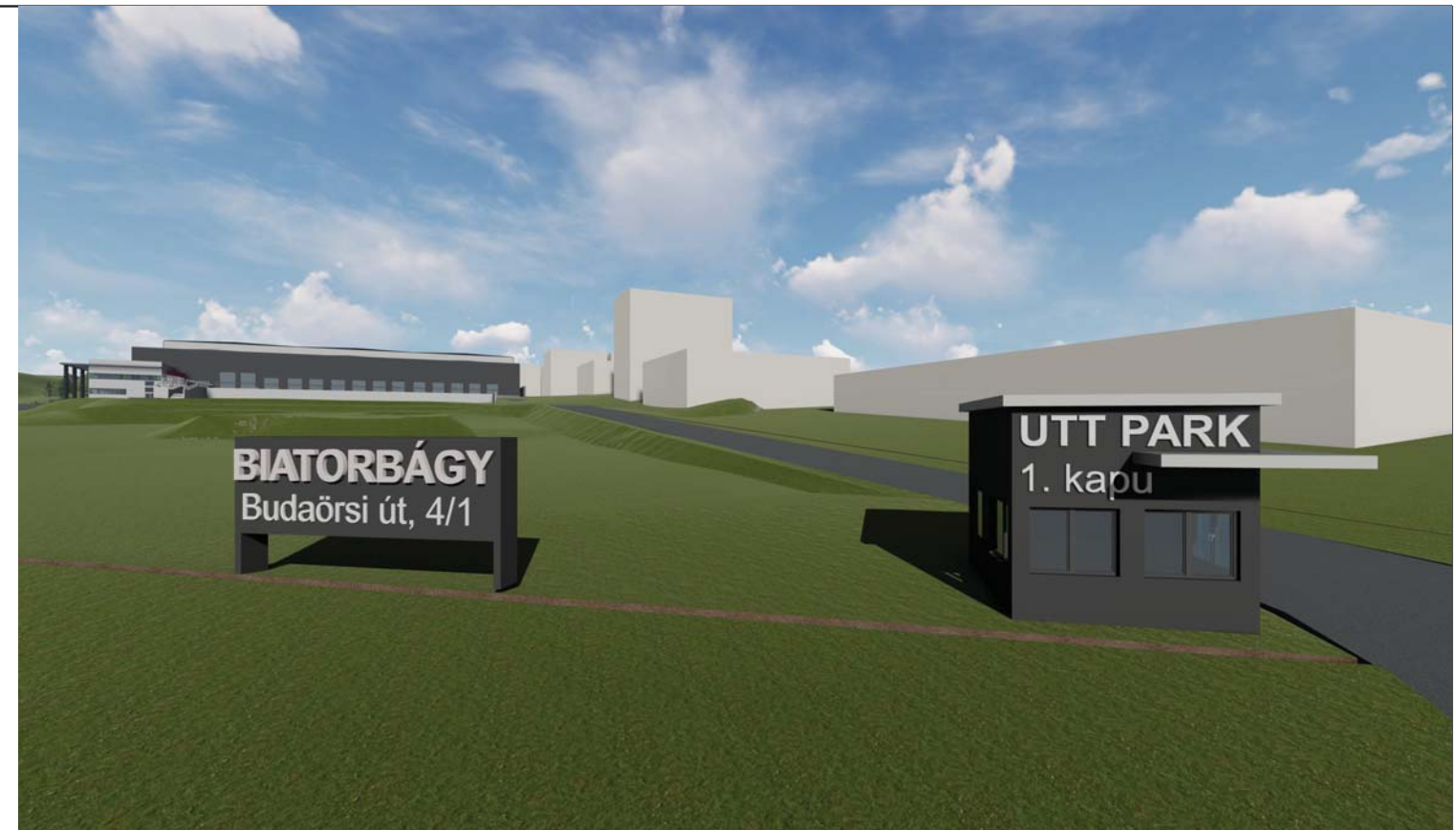












OPPONENSI VÉLEMÉNY

UTT logisztikai épületének bővítése

Biatorbágy, Budaörsi út, hrsz.: 7743

Tervező: dr. Oláh Zoltán - Konstruma Kft.

ELŐZMÉNYEK:

Az épület 2021 decemberében már szerepelt a tervtanács előtt, az akkori állásfoglalás az alábbiakat sorolta fel fontosabb észrevételként:

„A tervtanács a tervet, átdolgozás és kiegészítés után, újra tárgyalást követően, az alábbi feltételek teljesítésével ajánlja tovább tervezésre:

- A tervezett épületbővítés környezetalakítási tervét el kell készíteni.
- A telek környezetében meglévő épületeket és meghatározó építményeket a terveken ábrázolni kell, és be kell mutatni az azokhoz alkalmazkodó településrendezési és településképi viszonyt.
- A tervezett nagytömegű épülethez csatlakozó kisebb tömegű épületrészek kialakítását át kell gondolni és lehetőségek függvényében törekedni kell a kompaktabb kubatúra kialakítására.”

A szakmai indokolásban szerepelt még, hogy:

„A tovább tervezés 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.”

TERVDOKUMENTÁCIÓ:

Az UTT logisztikai központjának kiépítése 2016-ban kezdődött, akkor adták át az első épületet. A beruházás folytatása több ütemben épülne ki. A komplexumot a raktárak mellett irodaház, étkező és egyéb kiszolgáló funkciók alkotják. A telek és terepadottságok, valamint a technológiai elvárások miatt bonyolult építkezésről és tervezési feladatról van szó. Nagy a szintkülönbség, az ingatlan szabálytalan alakú, figyelembe kell venni a szomszédos volt iparterület épületeit és terület vízrajzát is.

A funkcionális működés már az első tervváltozatban megfelelő volt, a logisztikai csarnokok padlóvonala közötti 9.0 méteres eltérést a tervezők nagyon komoly földmunkával járó tereprendezéssel és támfalakkal, de profin megoldották. A magassági értelemben is kiemelkedő irodaház helyesen az együttes súlypontjába került, a csarnokok pedig teraszosan felfelé lépcsőzve követték le a domboldal emelkedését, viszont a tömegalakítás nem volt elég fegyelmezett.

A módosított terv egyértelműen előrelépés, több pozitív változás történt és a tervtanácsi észrevételek döntő többségét a tervezők megválasztották. A dokumentáció korrekt, és minden, a szűkebben vett településképi véleményezéshez szükséges információt tartalmaz, igaz, a tervtanácsi állásfoglalásban kért tájépítészeti tervet tervezők nem csatolták. A korábban helyenként túlmozgásos tömeg egyszerűbbé vált, a zavaró kiemelkedések és bővítmények javarészt eltűntek, belesimultak a nagyobb egységekbe.

Az összkép jóval letisztultabb és rendezettebb lett, a „visszautalások” az első ütem raktárhoz képest kibillentett fejpülete, megteremtik a formai kapcsolatot is a komplexum egyes fázisai között. Az irodaház tömbje most már kevésbé masszív, mint volt, elsősorban a legfelső szintű tetőteraszoknak és túlnyúló tetőnek köszönhetően könnyedebb és a kontextusra jobban reagáló lett.

ÉSZREVÉTELEK, OPPONENSI JAVASLATOK:

A módosított terv kapcsán a fentiek mellett azért felmerül néhány kérdés. Az irodaházat és a hozzá kapcsolódó IIb jelű ütemet összesen egy személylift szolgálja ki, aminek a kapacitása nem olvasható le az alaprajzokról. A dolgozói létszám és a szintszámok alapján ennek ellenőrzését javaslom. A 3-as kapuhoz tartozó portaépület két részből áll, amelyek a funkcióból következően jóval alacsonyabbak a többi épületnél. Ha mindez a behajtó járművek úrszelvényének figyelembevételével kapuzatszerűvé válna, akkor hangsúlyosabb, látványban kedvezőbb bejárat alakulna ki.

A műleírás és a madártávlati képek szerint is az UTT rengeteg reklámfelületet szeretne elhelyezni, összesen 35 darabot, 3x5 méteres óriásplakát méretben. Véleményem szerint ez durva túlzás, ez településképi szempontból nem elfogadható, más megoldást kell kitalálni a szignalizációra, a tervben szereplőnél visszafogottabb módon.

Örömmel vettem volna, ha külön tervlap, vagy legalább részletes szöveges munkarész foglalkozott volna a nagyon is aktuális fenntarthatósági kérdésekre adott beruházói, és tervezői válaszokkal. A szabályozási paramétereknek való megfelelést nem vizsgáltam, ez egyrészt tervezői felelősség, másrészt az engedélyező hatóság dolga. A műleírásban megadott adatok alapján a terv megfelelő minden fontosabb érték tekintetében. Egyedül a támfalak esetében van kérdésem, a T26-os tervlapon ábrázolt támfal magassága 6 méter körüli, viszont a biatorbágyi HÉSZ ugyanitt beidézett paragrafusa szerint ez csak maximum 3 méter lehetne.

Összeségében a terv fejlődött, megítélésem szerint kisebb észrevételekkel megfelelő, a korábban kért, de még hiányzó tájépítészeti terv csatolása és ellenőrzése után elfogadásra ajánlom.



Nagy Iván DLA

Ybl- és Pro Architectura díjas 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@biatorbagy.hu www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/21/37/2022

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
12/2022. 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:	2022. április 05.
Terv tárgya:	UTT logisztikai épület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Budaörsi út
Helyrajzi szám:	HRSZ: 7743
Tervező:	dr. Oláh Zoltán
Kérelmező:	dr. Oláh Zoltán
Tervtanácsi tagok:	Nagy Iván DLA, Arnóth Ádám, Láris Barnabás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes
Opponens:	Nagy Iván DLA

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett, ismételten benyújtott UTT logisztikai épületének bővítésére vonatkozó módosított terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a terveket **engedélyezésre és megvalósításra ajánlja, az alábbi kiegészítési javítások elvégzését követően:**

A módosított terv egyértelműen pozitív változásokat tartalmaz településképi szempontból a korábban benyújtott terveken látottakhoz képest, a tömeg egyszerűbbé vált, az összkép jóval letisztultabbá és rendezettebbé vált. A 35 db 3x5 m-es óriásplakát elhelyezése településképi szempontból nem támogatott. A „cégér” táblákat külön terv alapján településképi bejelentéssel kell jóváhagyni.

Az engedélyezési eljárásban táj-, illetve kertépítészeti terv benyújtása szükséges

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.

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 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.

Bátorbágy, 2022. április 05.

Rumi Imre,

a tervtanács elnöke

