



BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERE



2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A „Carhivum” Telepítési Tanulmánytervéről

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-a alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”.

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására a **Bia Járműpark Kft.** telepítési tanulmánytervet nyújtott be, amelynek lényegét az alábbiak szerint foglalom össze:

A jelenleg hatályos HÉSZ alapján a 7728 hrsz-ú, telek, beépítésre szánt terület „Gksz-3” jelű építési övezetébe tartozik.

A hatályos HÉSZ 40. § (1) bekezdése szerint a Gksz-3 jelű építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei az alábbiak:

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-2	SZ	5000	30	30	0,9	9,5

A hatályban lévő településrendezési eszközök módosítására készült – jelenleg egyeztetett, végső jóváhagyó szavazás előtt álló – tervezete szerint a tárgyi terület besorolása és a területre vonatkozó Gksz-3 jelű építési övezet előírásai nem változnak. A HÉSZ módosítás elkészült tervezetébe és jóváhagyó eljárásának befejező szakaszába a **Bia Járműpark Kft.** által javasolt módosítás (megismételt államigazgatási szervi egyeztetések nélkül) már nem emelhető be.

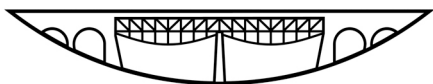
A beruházói elképzelések szerint az ingatlan beépíthetőségét 30%-ról 40 %-ra kérik emelni. A többi HÉSZ előírás és paraméter nem változik.

Tekintettel arra, hogy a Budaörsi utca és Budai út térségében az Erdőalja és Tormásrét utca északi oldalán lévő területek építési övezetének megváltoztatására már korábban hasonló módosítási indítvány készült, javaslom, hogy Batorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete fogadja be a telepítési tanulmánytervet.



BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERE



2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa a Bia Járműpark telepítési tanulmányának tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és **a 2./2019. számú állásfoglalásában** a tervet – egyhangú szavazat alapján – **befogadásra ajánlja a Képviselő-testület számára.**

Az opponens véleményében foglaltak alapján a tervtanács szükségesnek tartja a telepítési tanulmány kiegészítését az alábbiakkal:

- közlekedési kapcsolatok és megközelítés ábrázolása
- zöldfelületek és fasorok ábrázolása

A telepítési tanulmány kiegészítése a TRSZ megkötéséig elkészül.

Eddigi gyakorlatnak megfelelően a cél megvalósítójával településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján a hatályos településrendezési eszközök **következő módosításának** tervezési programjába kerül a módosítás vizsgálata és tervezése. A tervezők szakmailag értékelik a változtatási szándékot és javaslatot tesznek a konkrét előírások, települési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő módosítására.

Biatorbágy, 2019. november 13.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Az előterjesztést készítette: Rumi Imre főépítész

Melléklet:

- telepítési tanulmány
- határozati javaslat



BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERE



2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Határozati Javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2019. (XI. 28.) határozata

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület befogadja **a Bia Járműpark Kft. által benyújtott, Biatorbágy 7728 hrsz-ú telkekre vonatkozó HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet.**

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek.

Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: főépítész

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV



Biatorbágy, Vendel park - hrsz: 7728

**tulajdonos-fejlesztő: BIA JÁRMŰPARK KFT
2040 Budaörs, Budapesti út 28**

tervező:ART-HITECHT BP KFT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

tárgya:

Biatorbágy, Vendel park - hrsz: 7728 sz alatt telekre vonatkozó tanulmányterv és beépítési terv, a járműtároló raktárépület + fejeépületre elkészült koncepcióterv felhasználásával.

tulajdonos-fejlesztő:

BIA JÁRMŰPARK KFT
2040 Budaörs, Budapesti út 28
képviseli: Gévy Árpád

-Előzmények:

A tárgyi terület tulajdonosai-beruházói az ingatlanon többlépcsős fejlesztés megvalósítását tervezik.

A beruházó az előzetes egyeztetéseket lefolytatta és jelezte szándékát, Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, elsősorban a terület beépítési arányának növelésére – a lehetőségeken belül.

A településrendezési eszközök megváltoztatásához első lépésként szükséges a településrendezési szerződés megkötése.

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-a alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”.

Követelmények a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint:

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,

b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(4) **A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók, elhagyhatók, kiegészíthetők.**

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

- a) a beépítés javaslatát,**
- b) a telteken belüli és a határoló közterületek**
- ba) zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,**
- bb) közlekedési és parkolási rendjét, és**
- bc) közműveinek felszíni építményeit.**

(6) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével **az önkormányzati főépítész határozza meg.** - egyeztetünk Biatorbágy főépítészével az egyeztetésen a rendeletben foglalt műszaki tartalmat kérte.

7. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS A BEÉPÍTÉSI TERV RÉSZLETES TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

- 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
- 1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint
- 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)
- 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetésével]

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
- 2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.3.1. Gyalogos felület
- 2.3.2. Kerékpárút
- 2.3.3. Vegyes használatú felület
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)

- 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
- 2.3.6. Kötöttpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)
- 2.4. **EGYÉB JELÖLÉSEK**
- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár
- 2.4.3. Védőtávolságok
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév
- 2.4.6. Helyrajzi szám
- 2.4.7. Házsám

A telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet a fenti előírások figyelembevételével készítettük el.

A terület a jelenlegi beépítési előírásoknak megfelelően megosztásra kerül és a beruházás a felső telekrészre elkészült koncepcióterv I. ütemével kezdődne meg (a mellékelt koncepciótervek alapján).

-Az érintett terület bemutatása

A tervezési terület Budapest nyugati kapujában, az M1 - M0 autópálya találkozásánál, a Premier Outlet Center feletti területen, a Bosmark telephelyhez vezető út nyugati végében helyezkedik el. A Budapestről kivezető autópályák völgye, a Biatorbágy- Budaörsi térség a főváros körüli agglomeráció legfejlettebb térsége.

A térségben a gazdasági tevékenységek közül a kereskedelem, a szolgáltató ipar és a raktározás a meghatározó.

A tervezés tárgyát képező ingatlan fekvése sok szempontból optimális, jól megközelíthető, messziről belátható, jelentős reklámértékű déli lejtőn helyezkedik el.

Az ingatlan telke a területet feltáró meglévő út (Budaörsi utca) és a hamarosan kiépülő út (Budai út) csatlakozásánál helyezkedik el.

- A telek és a környezet bemutatása

A 10.000 m² területű telek téglalap alakú saroktelek. A területe enyhén lejt az autópályák völgye felé, a felső és az alsó telekhatárok között kb. 10 m a szintkülönbség.

A magasabban fekvő észak-nyugati határa az erdősávval érintkezik, ezért a helyi előírások alapján a hátsó, 20 m széles sávjában nem lehet nagyobb tereprendezési munkát végezni.

A telek mindkét útról jól megközelíthető lesz, jelenleg a Budaörsi utcán közelíthető meg, amely aszfaltozott burkolatú, mellette szikkasztó árokkal.

A telken jelentős növényállomány nem található, (az út melletti sávban alakultak ki cserjés-bokros részek) korábban mezőgazdasági művelésű terület volt, melynek talaja agyagos üledék, zavaró talajvíz nélkül, beépítésre, alapozásra optimálisan alkalmas.

- A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervezési területen a fejlesztők olyan funkciójú – főleg klasszikus járművek tárolásával foglalkozó - létesítményeket kívánnak megvalósítani, amelyek nem igénylik a magas raktártereket, viszont ennek következtében elengedhetetlen a nagyobb épületterület kialakítása.

A cél ezért a lehetőségek adta kereteken belül (OTÉK) a beépíthető területarány növelése, a többi paraméter változatlanul hagyása mellett.

A beépítés növelése mellett cél a megfelelően igényes, „zöld” környezet létrehozása, amihez a tulajdonosok olyan többletet kívánnak hozzátenni, amely visszaadja a terület eredeti, zöld jellegét.

-Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására

Jelenlegi paraméterek:

Övezet jele: Gksz-3 - **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

A kereskedelmi-szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Beépítési módja: SZ - szabadonálló

A kialakítható telek

Az építési övezetben megengedett legkisebb területe: 5000 m²
legkisebb szélessége: 50 m

Beépítési előírások:

Legnagyobb beépítettség: 30%

Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%

Legkisebb zöldfelület mértéke: 30%

az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 9,50 m

szintterületi mutató maximuma: 0,9

előkert (építési hely határa): 10 m

oldalkert (építési hely) az erdős rész felől: 10 m

oldalkert a telekosztásoknál: min: 4,75m (h/2)

Változtatási igény:

Fentiek közül egy paraméter megváltoztatását (növelését) kezdeményezzük:

A legnagyobb beépítettség - 30% -ról 40 %-ra történő növelését

A többi paraméter változatlanul marad.

- A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei

Az ingatlan telke a Premier Outlet Centert és a területünket is feltáró meglévő út (Budaörsi utca) és a kiszabályozott, de még meg nem valósult feltáró út (Budai út) csatlakozásánál helyezkedik el. Mindkét feltáró út az 1-es főúthoz csatlakozik, mely közvetlen kapcsolatban van az ingatlan alatti területen az M1 és M0 autópályák csomópontjával. Az ingatlanfejlesztés során lehetőség van közúthálózat fejlesztésébe bekapcsolódni.

A terület közművekkel ellátható, ezek kiépítése el is kezdődött.

Jelen pillanatban a helyi építési szabályzat alapján a teleknek legalább részleges közművesítéssel kell rendelkeznie, hogy beépíthető legyen.

A közművekkel kapcsolatban alapvetően az elektromos áram, a víz, tűzi víz ellátás szükséges.

A gázellátás nem igény, a keletkező szennyvíz mennyisége nem mérvadó, ezért ennek a zárt tárolása, biológiai kezelése megoldás lehet.

A közterületi csapadékvíz részére az út melletti árok rendelkezésre áll, a telken belüli csapadékvíz pedig tárolókban gyűjthető, locsolásra felhasználva esetleg szikkasztással elvezetve.

A közművek jelenlegi állapota és a fejlesztések ismertetése:

- Az elektromos energia ellátás léghábele az út nyugati oldalán (a telkünk és az aszfalt út között) található, a Bosmark bejáratánál lévő trafóról ellátva.
- Ivóvíz gerincvezeték a tervezett Budai út mellett rendelkezésre áll, erről a terület ellátható. A fejlesztést a Budaörsi utca túloldalán lévő területek tulajdonosai elindították, itt, a tervezett út nyomvonalában tervezik a tűzi víz gerincvezeték elhelyezését is.
- Közterületi csapadék víz jelenleg az út melletti árokba van bevezetve.
- A keletkező szennyvíz jelenleg nem köthető be közcsatornába, csak egyedi szennyvíz kezelővel lehet megoldani a tárolását biológiai kezelését.

A közcsatorna kiépítés előkészítését a Budaörsi utca túloldalán lévő területek tulajdonosai elindították, itt, a tervezett út nyomvonalában tervezik a gerincvezeték elhelyezését is.

- Gázellátás biztosított, a telek gáz bekötéssel rendelkezik.

- A javasolt beépítés várható környezeti hatásai

A javasolt beépítések a GKSZ övezetben az előre kalkuláltnál nagyobb terhelést nem jelentenek. A hosszabb időintervallumokra igénybevett tárolóépületek forgalma nem számottevő és az időben megoszlik.

- Környezeti érték sérülésének lehetőségei

A területek beépítésével a jelenleg rendezetlen és kopár terület arculata előnyére fog változni, mivel a tervezett épületek körül, főleg a szomszéd telekhatár mellett és az erdős rész mellett olyan növényállomány kerülne telepítésre, mely megfelelő gondozás mellett növelni fogja a terület nivelóját.

- tervezett beépítés és a fejlesztés ismertetése

A 10.000 m² területű ingatlan megosztásra kerül, két egyenlő, 5 ezer-5 ezer nm-es telekre. A megosztásra kerülő telkekre a tulajdonos több lépcsőben kívánja a fejlesztést megvalósítani.

Az 1. ütemben a felső telekrészen kíván egy klasszikus gépjárművek tárolására és kisebb karbantartására szolgáló tárolóépületet létesíteni, összekapcsolva egy kétszintes fejpülettel, amelyben a karbantartó és kiszolgáló helyiségek, valamint az adminisztrációs irodák kapnának helyet.

A terv készítésének ebben a fázisában a tervezési program alapján kidolgoztuk a legoptimálisabb beépítést és épületkialakítást, ami terület adottságainak figyelembevételével kialakítható.

1. ütemben a felső, 5000 nm-es terület épülne be, járművek időszakos tárolására szolgáló funkcióval.

1/I. ütem – a jelenlegi előírások alapján megvalósítható:

járműtároló csarnoképület és fejpületben iroda - beépített területe összesen: 1513m²
= 30% - a jelenlegi követelményeknek így megfelel.

Az I. ütem úgy kerülne kialakításra, hogy a telek bejárata a megfelelő szintmagasságon a két épületrész között lenne megoldva. A fejpület és a csarnoképület között egy belső átrium jellegű utcácska alakulna ki, amely illeszkedne a funkció követelményeihez.

A parkolókat az épületek mögött biztosítanánk, megközelítésük a két épületrész közötti utcán keresztül történik.

A fejpület a dél-keleti irányba, az autópályák felé nézne és kétszintes kialakítású lenne. Tömege illeszkedik a csarnoképület tömegéhez.

A tárolóépületben két belső útról lennének megközelíthetők a gépjármű tároló-helyek, legnagyobb részt 2 szintes és háromszintes parkoló-gépekkel.

1/II. ütem – a településrendezési eszközök módosítása után:

a járműtároló csarnok bővítése : + 488m² - összes beépített terület: 2002 m² = **40% lenne**

A bővítésre az elemes növénytámfal szétszedésével kerülne sor.

A tárolóépület kerülne kibővítésre egy épületrésszel az I. ütem tömegének folytatásaként.

A tervezett zöldfelület: 1910 m² - 38% megfelel.

A zöldfelület rendezése során egységes és igényes kert kerülne kialakításra, előnevelt faállománnyal.

A zöldfelület rendezése és karbantartása kiterjedne a közterületi zöldsávra is.

2. ütemben az alsó, saroktelken kerülne sor egy hasonló létesítmény kialakítására.

A saroktelekhez két közúti megközelítés lenne szükséges, egy a meglévő útról, egy másik pedig a kiépítés előtt álló Budai útról.

A telken a tároló vagy raktárépület hasonlóképpen lenne elhelyezve, mint a felső telken.

A gépjármű parkolók itt is az épület mögé kerülnének.

Az épület közterületekre néző sarka pedig az iroda funkciókhoz igazodó, hangsúlyos eleme lehet az épületegyüttesnek.

Az I. ütemben létesülő épületek építészeti arculatát a funkcióra is jellemző kettősség határozza meg.

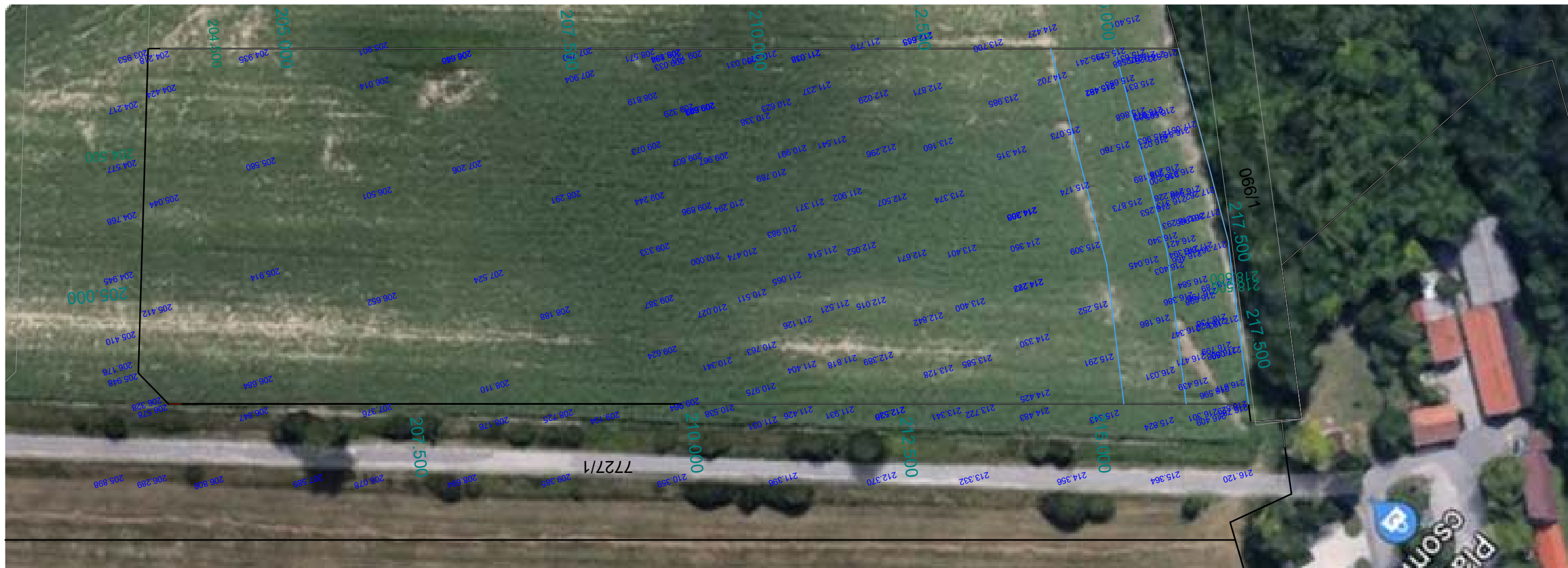
A technológiát kiszolgáló csarnoképület és az irodaépület is modern, minimalista elemekkel lesz megformálva. Ez antracit és ezüst fémlemez burkolatokat, nagy üvegfelületeket jelent.

Az épület bejárata viszont a hagyományos, „klasszikus” ipari épületekre utal és így is kerül megformálásra. ennek a fő jellemzője a téglá architektúra és az osztott üvegfelületű, hagyományos fém jellegű nyílászárókkal, kapukkal.

Összefoglalva az itt elképzelt fejlesztés – reményeink szerint - illeszkedni fog a környezetébe és színvonalas része lesz a beépítés alatt álló területnek, az igényelt változtatások semmilyen szempontból nem terhelik meg túlzottan a környezetet.

Sebestyén Imre
generál tervező
Art-hitech Bp Kft

Budapest, 2019.08.26.



projekt megnevezése:
a Biatorbágy, Budaörsi út
 (HRSZ: 7728)

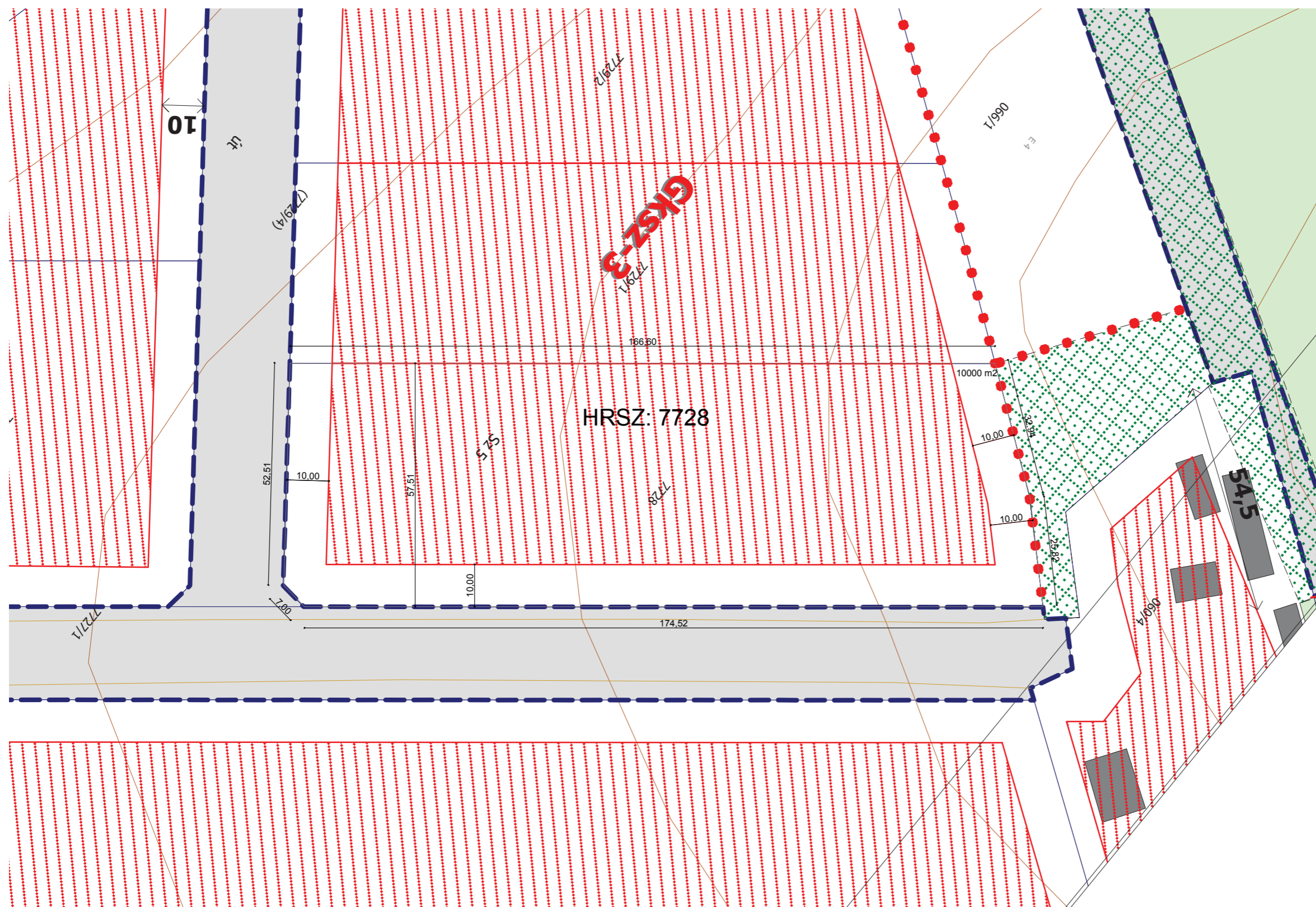
tulajdonos-építető: Original GROUP KFT.
 2091 Etyek,
 székhelye: Boti út 100.
 felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
 jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
 telefonszáma: +3620/9220169
 e-mail címe: arth.bp@gmail.com

**TELEPÍTÉSI
 TANULMÁNY TERV**

Telek és a környezet
 bemutatása - Fotók
 Dátum: 2019. 09. 05.



rajzsám:
TT.01



jelenlegi beépítési előírások

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		Legkisebb területe	Legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	Az épület-magasság (legkisebb) legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	9,5	0,9

projekt megnevezése:
a Biatorbágy, Budaörsi út
(H R S Z : 7 7 2 8)

tulajdonos-építető: Original GROUP KFT.
 2091 Etyek,
 székhelye: Boti út 100.
 felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
 jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
 telefonszáma: +3620/9220169
 e-mail címe: arth.bp@gmail.com

**TELEPÍTÉSI
 TANULMÁNY TERV**

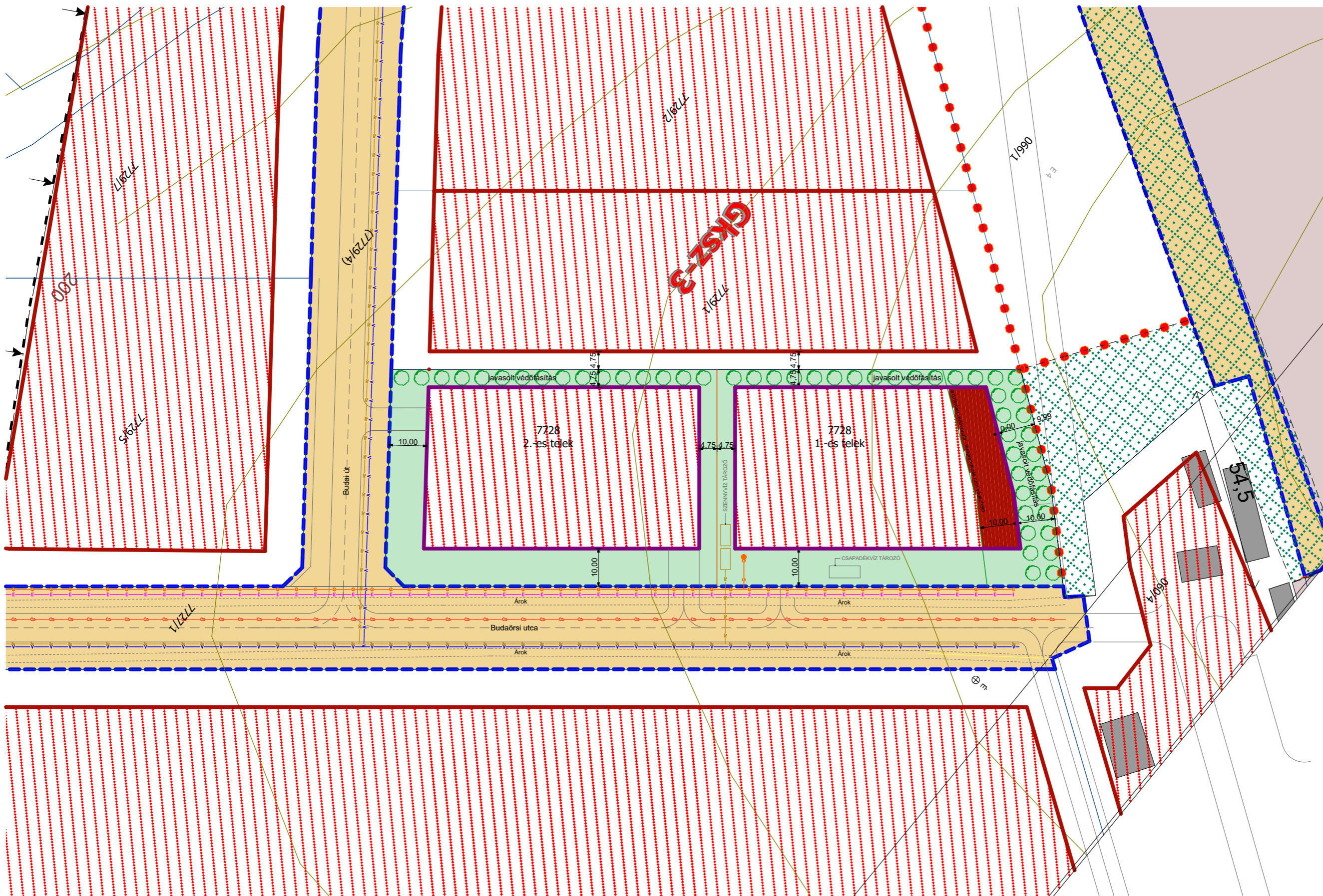
Jelenlegi szabályozási terv 1:1000

Dátum:2019.09.08.



rajzsám:

TT.02



projekt megnevezése:
a Budaörsi út, Budaörsi út
 (HRSZ: 7728)

tulajdonos-építető: Original GROUP KFT.
 2091 Etyek,
 Boti út 100.
 felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
 jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
 telefonszáma: +3620/9220169
 e-mail címe: arth.bp@gmail.com

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY
 TERV

2.-es telek (7728 megosztva) javaslat a szabályozás módosítására

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett módosított szabályozás				
		Legkisebb területe	Legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	Az épület-magasság (legkisebb) legnagyobb mértéke	Szinterterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Gksz-3	SZ	5000	50	40	60	30	9,5	0,9

1.-es telek (7728 megosztva) javaslat a szabályozás módosítására

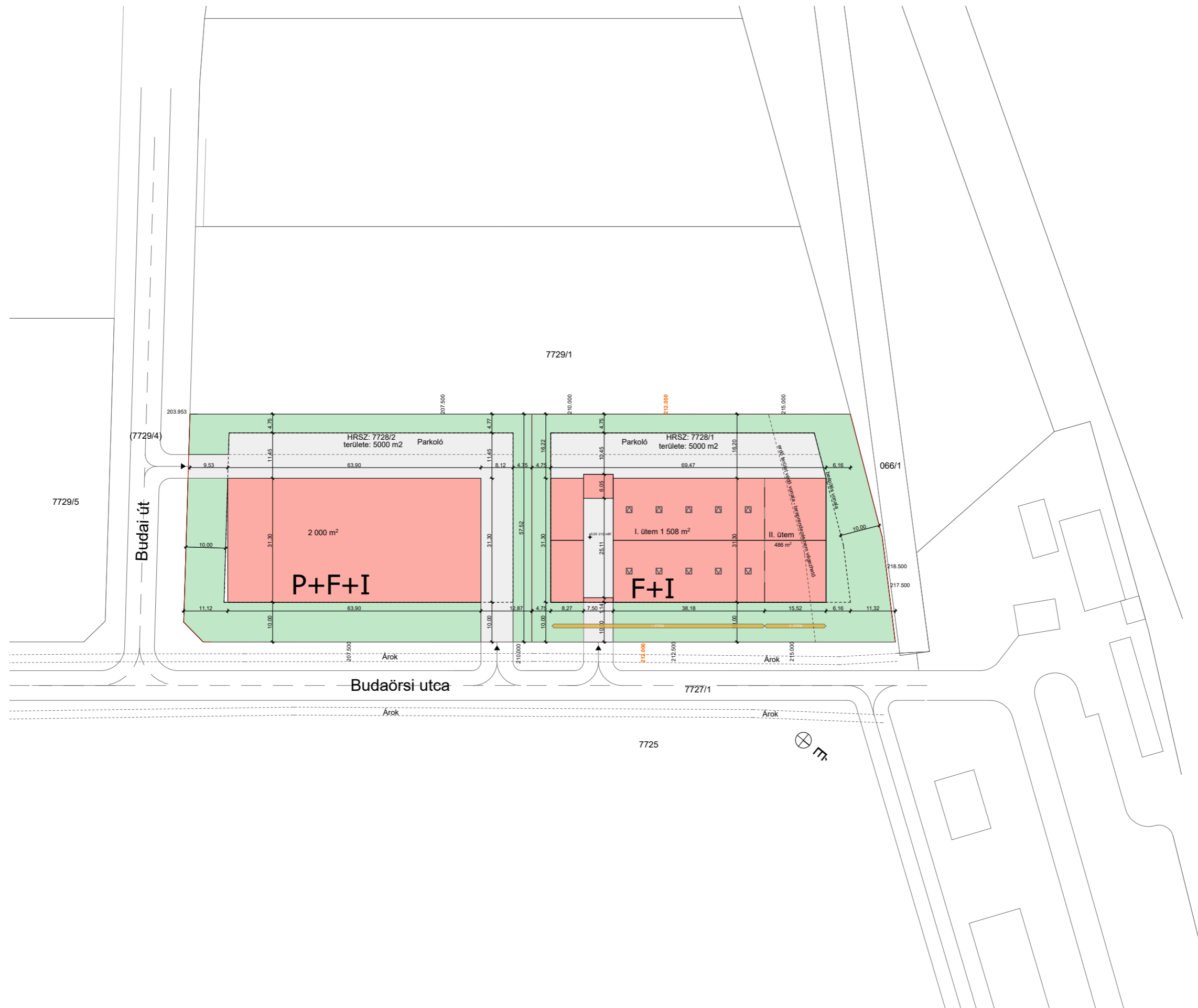
Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett módosított szabályozás				
		Legkisebb területe	Legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	Az épület-magasság (legkisebb) legnagyobb mértéke	Szinterterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Gksz-3	SZ	5000	50	40	60	30	9,5	0,9

Szabályozási javaslat 1:1000

Dátum: 2019. 09. 11.



rajzsám:
TT.03



Övezet jele: Gksz-3
Beépítési módja: SZ

A kialakítható telek
Az építési övezetben megengedett legkisebb területe: 5000 m²
legkisebb szélessége: 50 m
Legnagyobb beépítettség: 30%+10%
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%
Legkisebb zöldfelület mértéke: 30% az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 9,50 m
szintterületi mutató maximuma: 0,9
oldalkert min: 4,75m (h/2)

Telek területe: 5001 m²

I. ütem:
beépített terület összesen: 1513m²
30% megfelel

II. ütem
csarnok: 488m²
összes beépített terület: 2002 m²
40% megfelel

zöldfelület: 1910 m²
38% megfelel

Beépítési paraméterek		
beépített terület	1	1 994,12
		1 994,12 m ²
burkolt felület		1 148,83
		1 148,83 m ²
		3 142,95 m ²

projekt megnevezése:

**a Biatorbágy, Budaörsi út
(HRSZ : 7728)**

tulajdonos-építető: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
székhelye: Boti út 100.
felelős tervező: **SEBASTYÁN IMRE**
jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV

Beépítési terv 1:1000

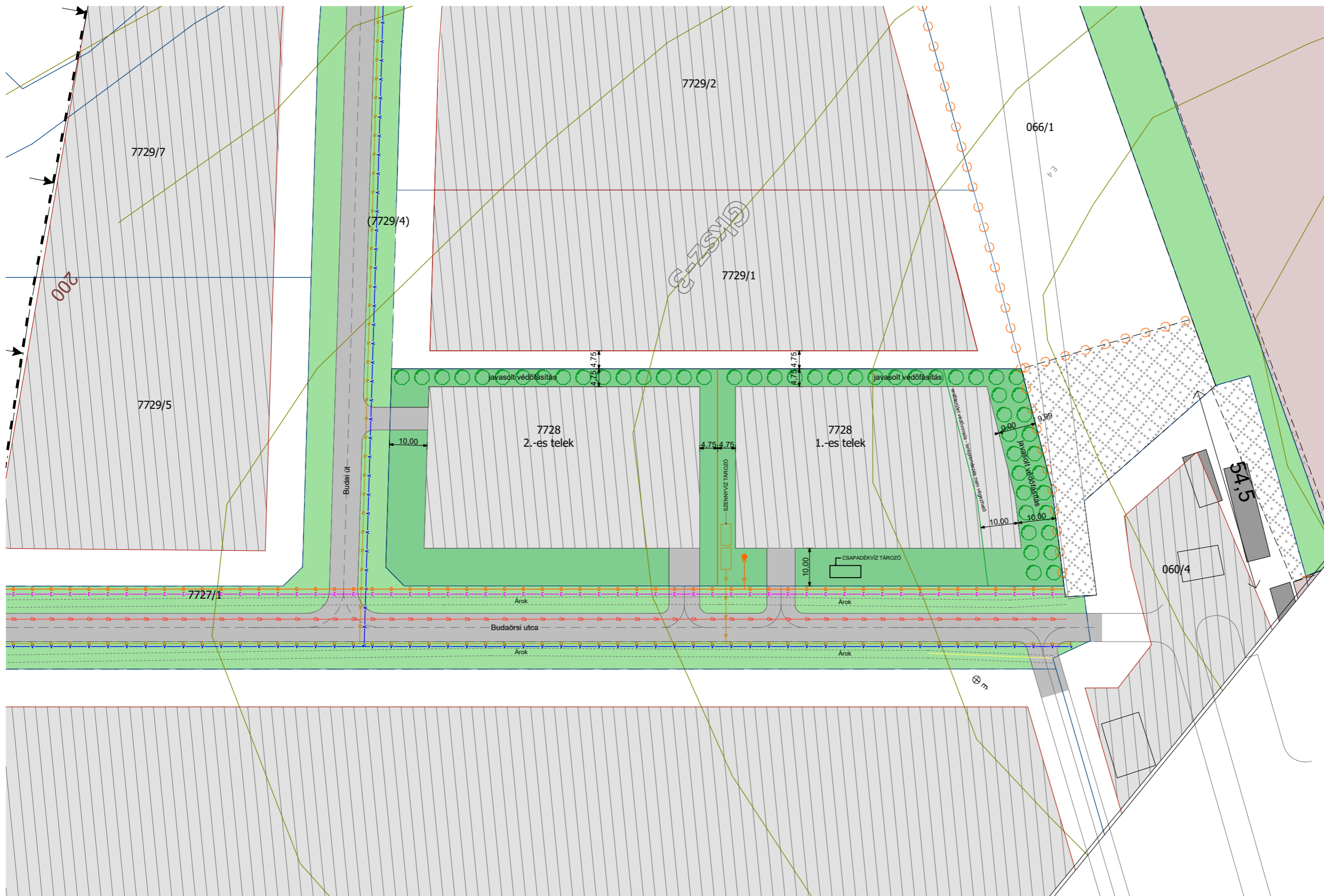
Dátum: 2019. 09. 11.

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



rajzszám:

TT.04



- JELMAGYARÁZAT
- ELETROMOS VEZETÉK
 - GÁZ VEZETÉK
 - v—v—v—v— VÍZ VEZETÉK
 - CSATORNA VEZETÉK
 - SZENNYVÍZ VEZETÉK

projekt megnevezése:
a Biatorbágy, Budaörsi út
 (HRSZ: 7728)

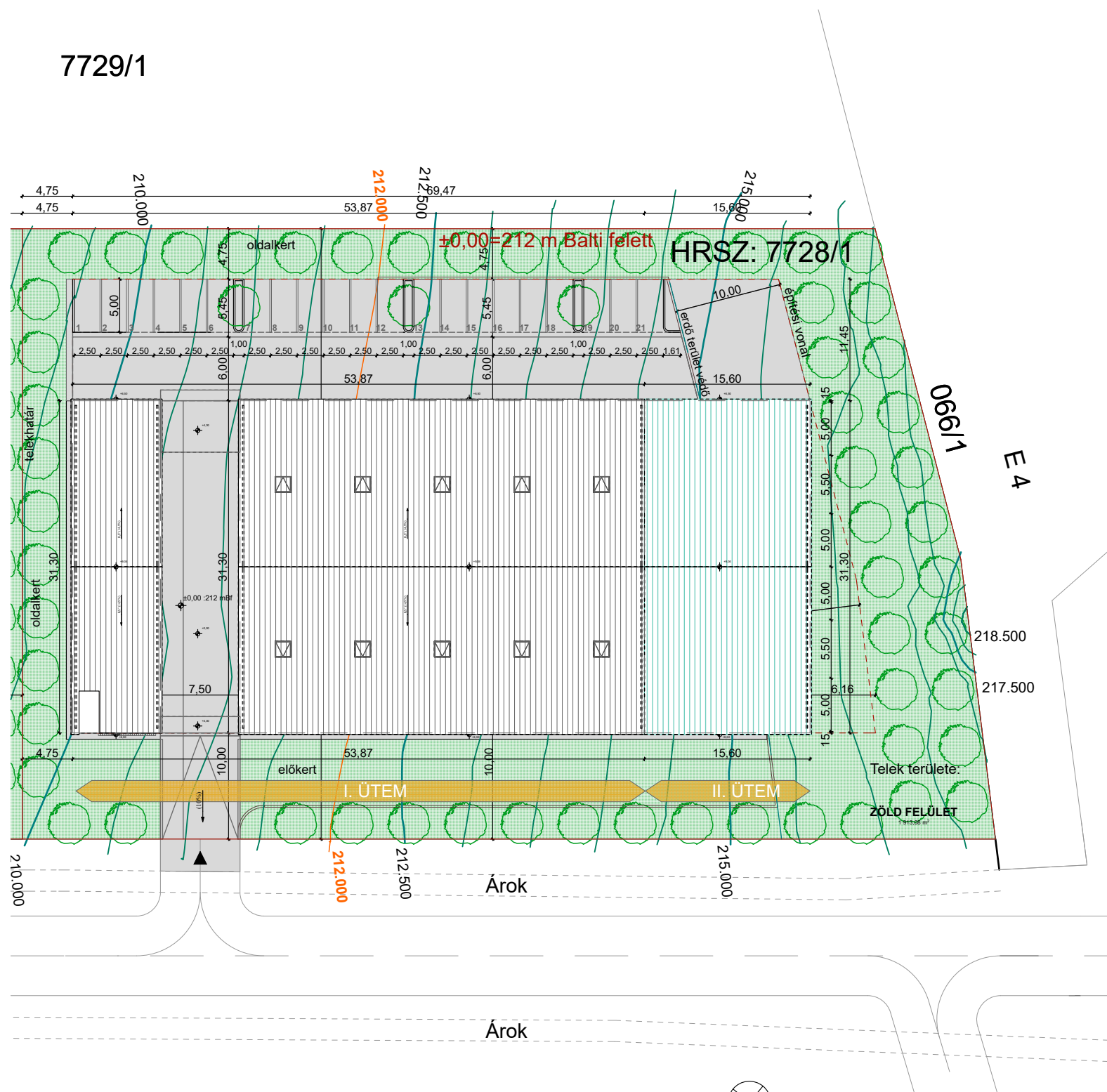
tulajdonos-építető: Original GROUP KFT.
 2091 Etyek,
 székhelye: Boti út 100.
 felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
 jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
 telefonszáma: +3620/9220169
 e-mail címe: arth.bp@gmail.com

**TELEPÍTÉSI
 TANULMÁNY TERV**

Közmű és infrastruktúra vizsgálat 1:1000
 Dátum: 2019. 09. 11.



rajzsám:
TT.05



MEGJEGYZÉSEK:
 A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!
 A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!
 A tervrajzról méretet mérni nem szabad.
 Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.
 Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balti felett

Övezet jele: Gksz-3
 Beépítési módja: SZ

A kialakítható telek
 Az építési övezetben megengedett legkisebb területe: 5000 m²
 legkisebb szélessége: 50 m
 Legnagyobb beépítettség: 30% 10%
 Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%
 Legkisebb zöldfelület mértéke: 30% az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke: 9,50 m
 szintterületi mutató maximuma: 0,9
 oldalkert min: 4,75m (h/2)

Telek területe: 5001 m²

I. ütem:
 beépített terület összesen: 1513m²
 30% megfelel

II. ütem
 csarnok: 488m²
 összes beépített terület: 2002 m²
 40% megfelel

zöldfelület: 1910 m²
 38% megfelel

Beépítési paraméterek		
beépített terület		
1	1	1 994,12
		1 994,12 m ²
burkolt felület		
		1 148,83
		1 148,83 m ²
		3 142,95 m ²

projekt megnevezése:
**a Batorbágy, Budaörsi út
 (HRSZ: 7728)
 alatti területen
 Gépjármű tároló
 és karbantartó épület
 tervezési munkái**

tulajdonos-építető: Original GROUP KFT.
 2091 Etyek,
 Boti út 100.
 székelye:
 felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
 jogosultság száma: É1 01-1847 B.É.K.
 telefonszáma: +3620/9220169
 e-mail címe: arth.bp@gmail.com

KONCEPCIÓ TERV

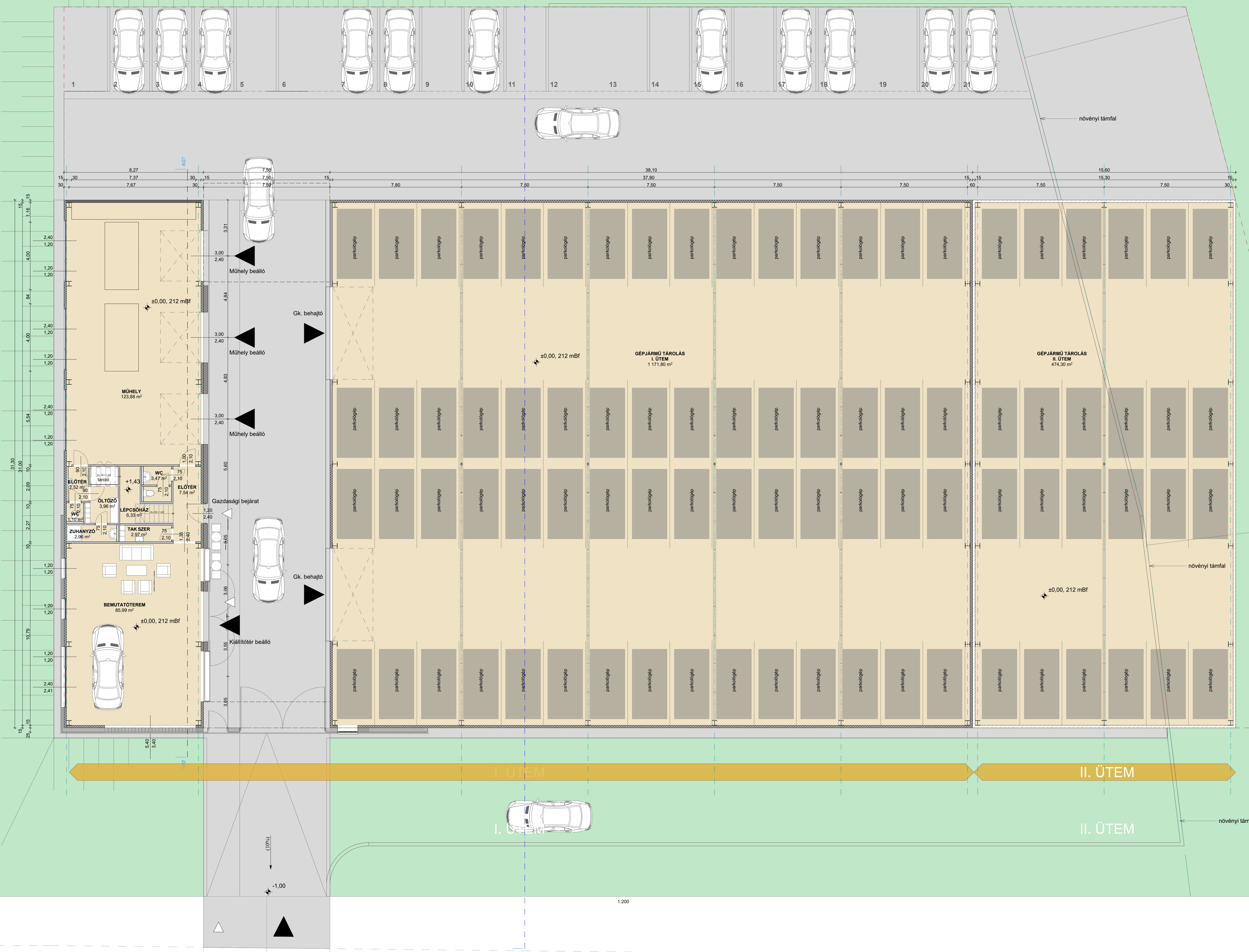
ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ

Helyszínrajz geodéziával 1:500

Dátum: 2019. 09. 05.



rajtszám:
É-00-1



MEGJEGYZÉSEK:
 A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!
 A műszaki dokumentáció részét együtt kezelendő!
 A tervszínről méretet mérni nem szabad.
 Ez a levezetődokumentáció a ART-HITECHT BPT KFT. szellemi tulajdona, melynek kiadását az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület ±0,00 szintje = ±0,00±212 m Balfi feletti

Helyiség lista		
Elvétel	Helyiség neve	Tartalom
0	WC	1,10
0	előter	2,52
0	ábrányzó	2,96
0	tak szer	2,97
0	WC	3,47
0	előter	3,96
0	előter	7,54
0	előter	7,54
0	bemutatóterem	85,99
0	Műhely	123,88
0	gépjármű tárolás I.	1171,80
0	gépjármű tárolás II.	474,30
0	gépjármű tárolás	1646,10
0	ÜTEM	1171,80
1	wc	1,88
1	wc	3,60
1	wc	3,60
1	tak szer	3,25
1	WC	4,13
1	előter	7,42
1	előter	8,08
1	wc	9,00
1	előter	9,21
1	előter	9,21
1	előter	12,00
1	előter	13,33
1	előter	14,30
1	előter	248,51
1	előter	215,33

projekt megnevezése:
a Bialtorbágy, Budaörsi út
 (HRSZ: 7728)
 alatti területen
Gépjármű tároló
 és karbantartó épület
 tervezési munkái

számadatos ábrák: Original GDDUP KFT.
 2001. Évek
 Bóni út 100.

tervező: **SEBESTYÉN MIKE**
 regisztrációs szám: E101-1847/E.E.K.
 telefon: +3630/6220169
 e-mail cím: arh.tp@gmail.com

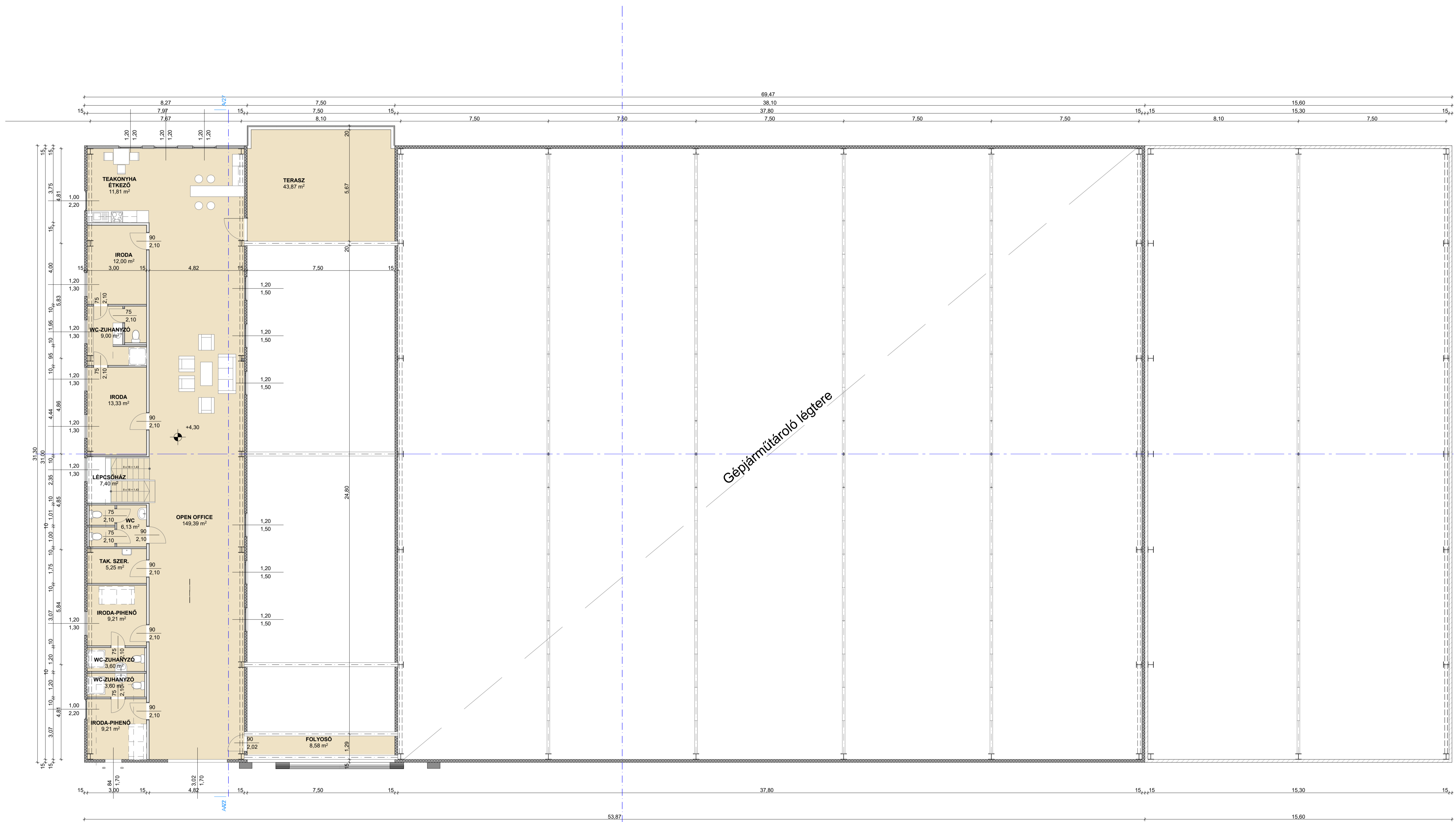
KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉSI MUNKARÉSZ

Főszabvány alapján 1:100

Dátum: 2019. 09. 04.





MEGJEGYZÉSEK:
 A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!
 A műszaki dokumentáció részét együtt használni!
 A tervekben szereplő méretek nem szabad.
 Ez a tervek dokumentáció a ART-HITECHT Bp KFT. szellemi tulajdona, melynek kiadását az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0.00 szintje = ±0.00±212 m Babi felett

Helyiség lista		
Emelet	Helyiség neve	Tartalom
0	WC	1,10
0	előtér	2,52
0	zuhanyzó	2,96
0	tak szer	2,97
0	WC	3,47
0	előtér	3,96
0	előtér	6,33
0	előtér	7,54
0	bejárat/terem	85,99
0	klószoba	123,98
0	gépjármű tárolás II	474,30
0	gépjármű tárolás I	1.171,80
0	előtér	3,60
1	wc-zuhanyzó	1.886,82 m²
1	wc-zuhanyzó	3,60
1	tak szer	5,25
1	wc	6,13
1	előtér	7,40
1	előtér	8,58
1	wc-zuhanyzó	9,00
1	iroda-pihenő	9,21
1	iroda-pihenő	9,21
1	teakonyha-étkező	11,81
1	iroda	12,00
1	iroda	13,33
1	open office	149,39
1		2.135,53 m²

I. ÜTEM II. ÜTEM

projekt megnevezése:
a Bialtorbágy, Budaörsi út
 (HRSZ: 7728)
 alatti területen
Gépjármű tároló
 és karbantartó épület
 tervezési munkái

székhelye: Bón ut 100.
 tulajdonos/építtető: Original GROUP KFT.
 2991 Etyek

tervező: **SEBESTYÉN MIKE**
 projektvezető: E101-1847 E.K.
 telefonos: +3630/6220169
 e-mail cím: arh.tp@gmail.com

KONCEPCIÓ TERV

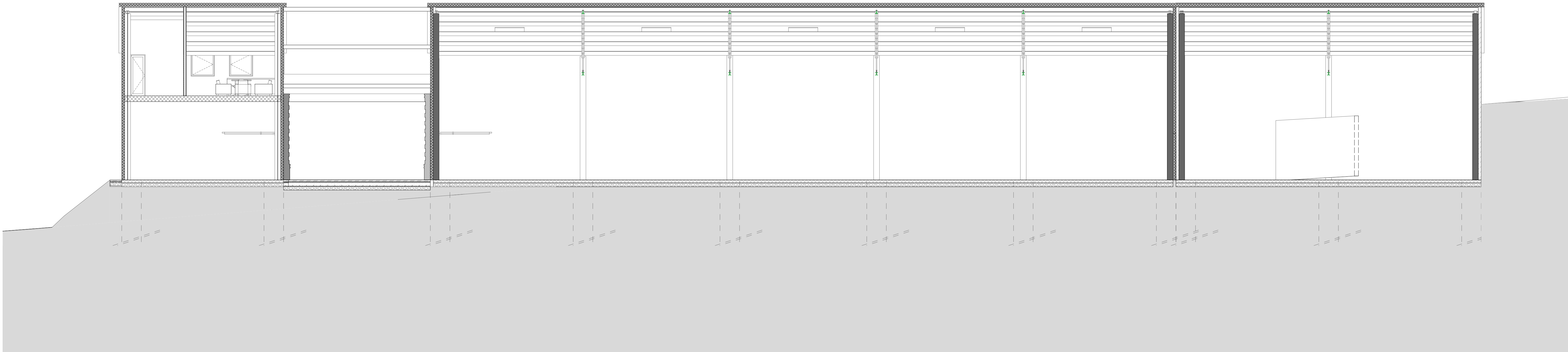
ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ

Emeleti alaprajz 1:100
 Dátum: 2019. 09. 04.



MEGJEGYZÉSEK:
A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!
A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!
A tervrajzról méretet mérni nem szabad.
Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balta felett



projekt megnevezése:
**a Biatorbágy, Budaörsi út
(HRSZ: 7728)
alatti területen
Gépjármű tároló
és karbantartó épület
tervezési munkái**

tulajdonos-építelő: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
székhelye: Boti út 100.
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: E101-1847 B.É.K.
telefonszáma: +36209220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ

A/1 Hosszmetszet 1:100

Dátum: 2019. 09. 04.



MEGJEGYZÉSEK:

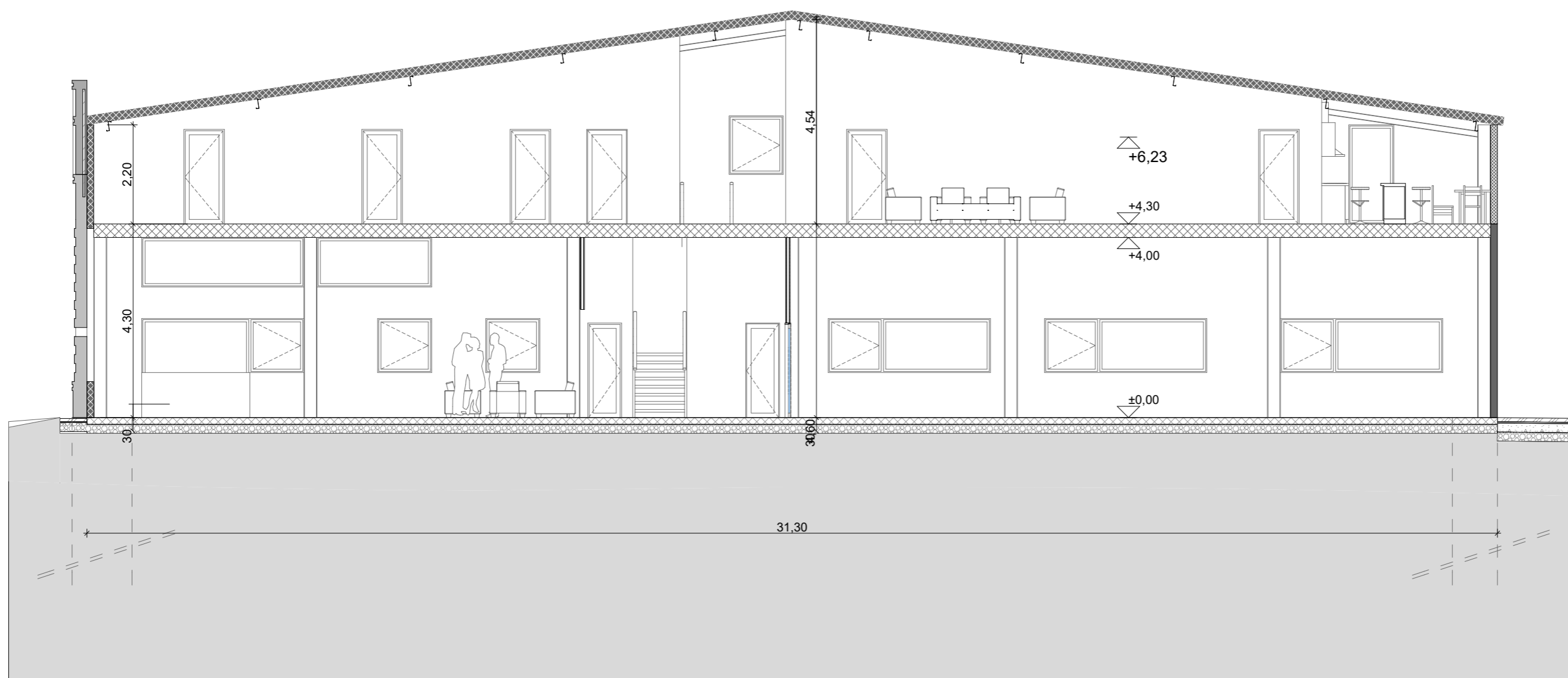
A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!

A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!

A tervrajzról méretet mérni nem szabad.

Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balti felett



projekt megnevezése:

**a Batorbágy, Budaörsi út
(HRSZ: 7728)
alatti területen
Gépjármű tároló
és karbantartó épület
tervezési munkái**

tulajdonos-építtető: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
székhelye: Boti út 100.

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

KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉS MUNKARÉSZ

A/2 Keresztmetszet iroda 1:100

Dátum: 2019. 09. 04.

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



rajzsám:

É-02-2

MEGJEGYZÉSEK:

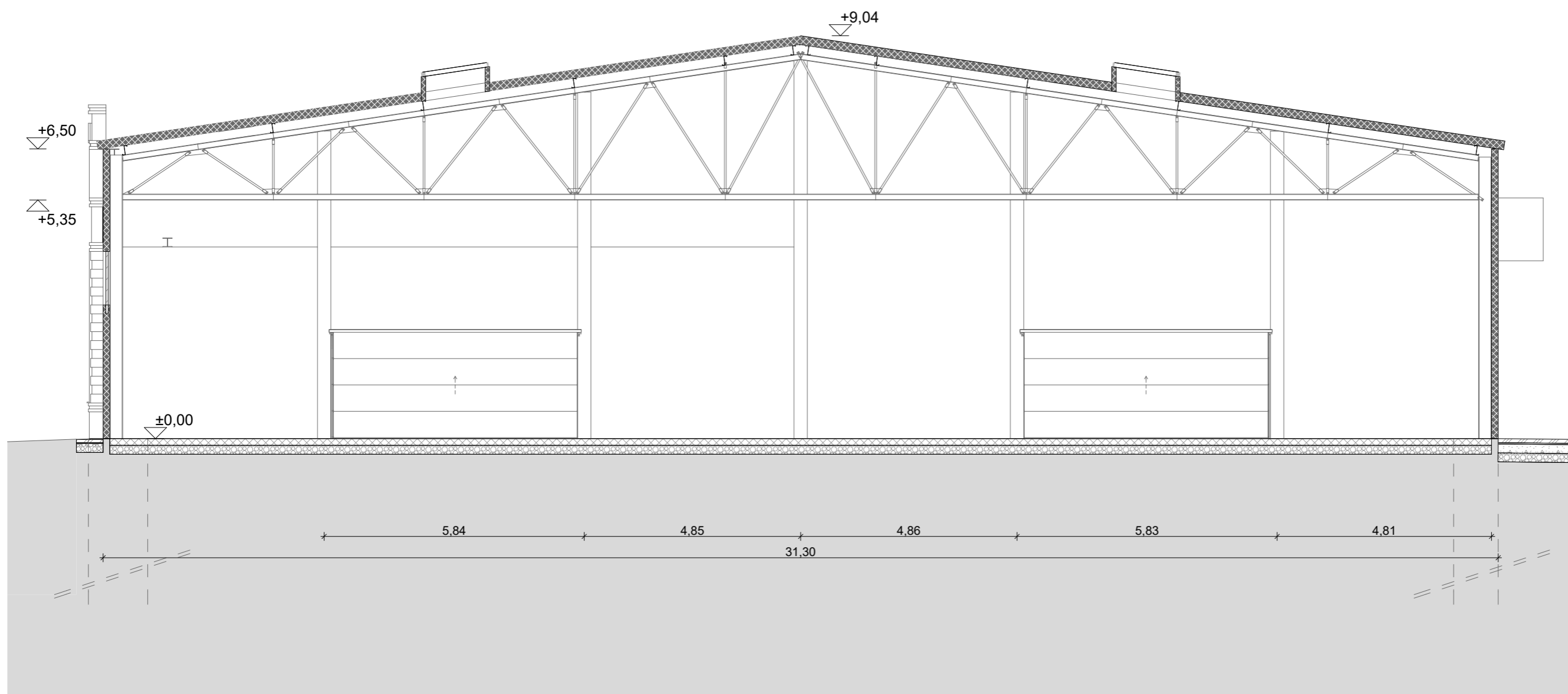
A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!

A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!

A tervrajzról méretet mérni nem szabad.

Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Batti felett



projekt megnevezése:

**a Biatorbágy, Budaörsi út
(HRSZ: 7728)
alatti területen
Gépjármű tároló
és karbantartó épület
tervezési munkái**

tulajdonos-építtető: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
székhelye: Boti út 100.

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

KONCEPCIÓ TERV

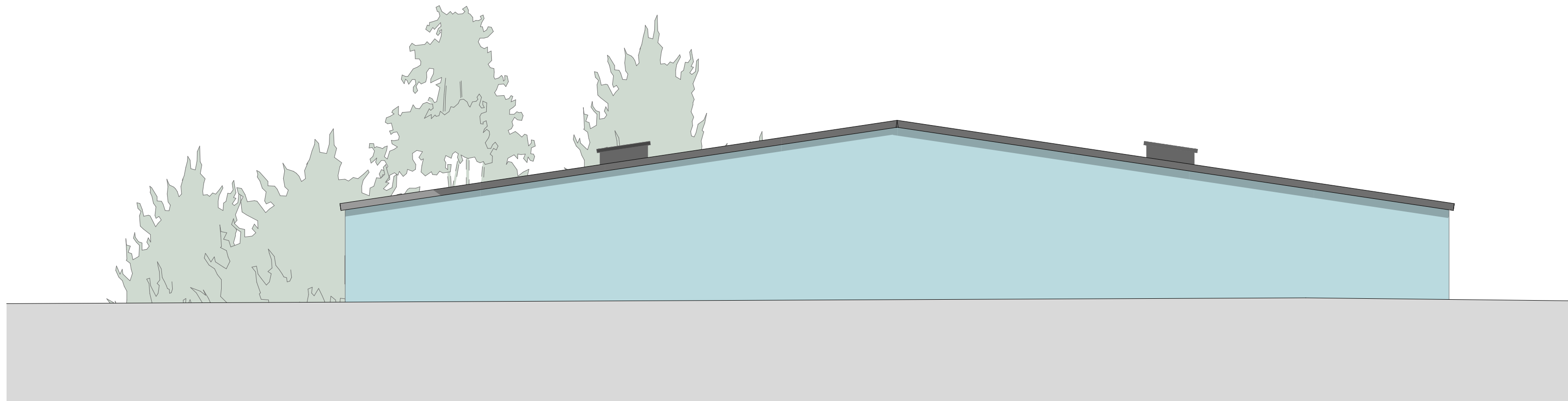
ÉPÍTÉS MUNKARÉSZ

A/3 Keresztmetszet csarnok 1:100

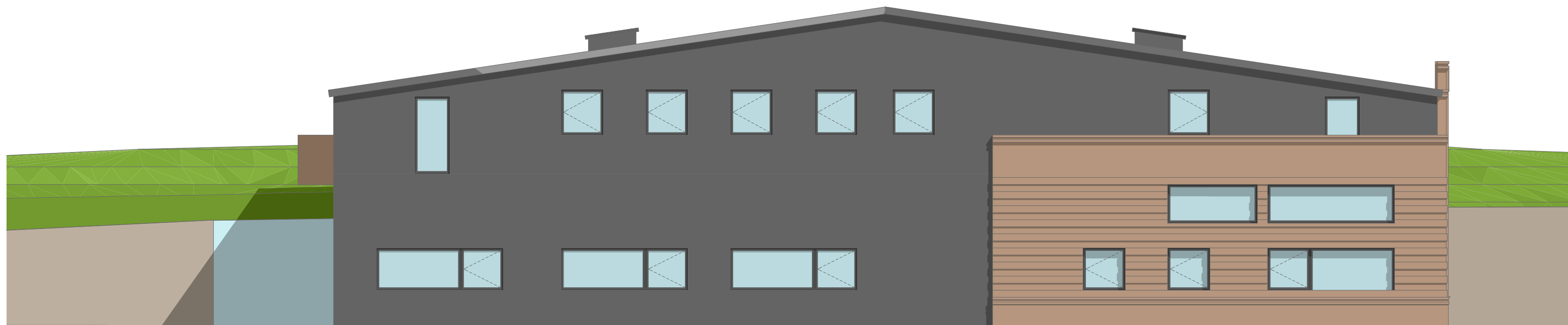
Dátum: 2019. 09. 04.

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





Észak-nyugati homlokzat



Dél-keleti homlokzat

MEGJEGYZÉSEK:

A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!

A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!

A tervrajzról méretet mérni nem szabad.

Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balti felett

projekt megnevezése:

a Biatorbágy, Budaörsi út

(HRSZ: 7728)

alatti területen

Gépjármű tároló

és karbantartó épület

tervezési munkái

tulajdonos-építtető: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
székhelye: Boti út 100.

felelős tervező: SEBESTYÉN IMRE
jogosultság száma: E1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉSZMUNKARÉSZ

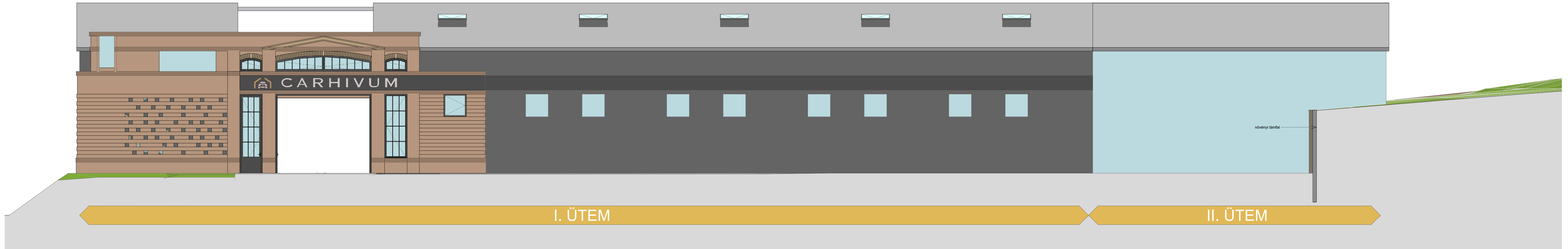
Dél-keleti - Észak-nyugati 1:100
homlokzat

Dátum: 2019. 09. 04.



MEGJEGYZÉSEK:
A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!
A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!
A tervrajzról méretet mérni nem szabad.
Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balli felett



projekt megnevezése:
**a Biatorbágy, Budaörsi út
(HRS Z: 7728)
alatti területen
Gépjármű tároló
és karbantartó épület
tervezési munkái**

tulajdonos-építelő: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
Bóti út 100.
székhelye:
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: É101-1847 B.É.K.
telefonszáma: +36209220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ

Észak-keleti homlokzat 1:100

Dátum: 2019. 09. 04.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ KFT.
1056 BUDAPEST, VINCZEKUTCA 11. HÁRSZÉK



rajtszám:
E-03-2

MEGJEGYZÉSEK:
A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!
A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!
A tervrajzról méretet mérni nem szabad.
Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balta felett

projekt megnevezése:
**a Biatorbágy, Budaörsi út
(HRS Z: 7728)
alatti területen
Gépjármű tároló
és karbantartó épület
tervezési munkái**

tulajdonos-építelő: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
Boti út 100.
székhelye:
felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: E101-1847 B.É.K.
telefonszáma: +36209220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ

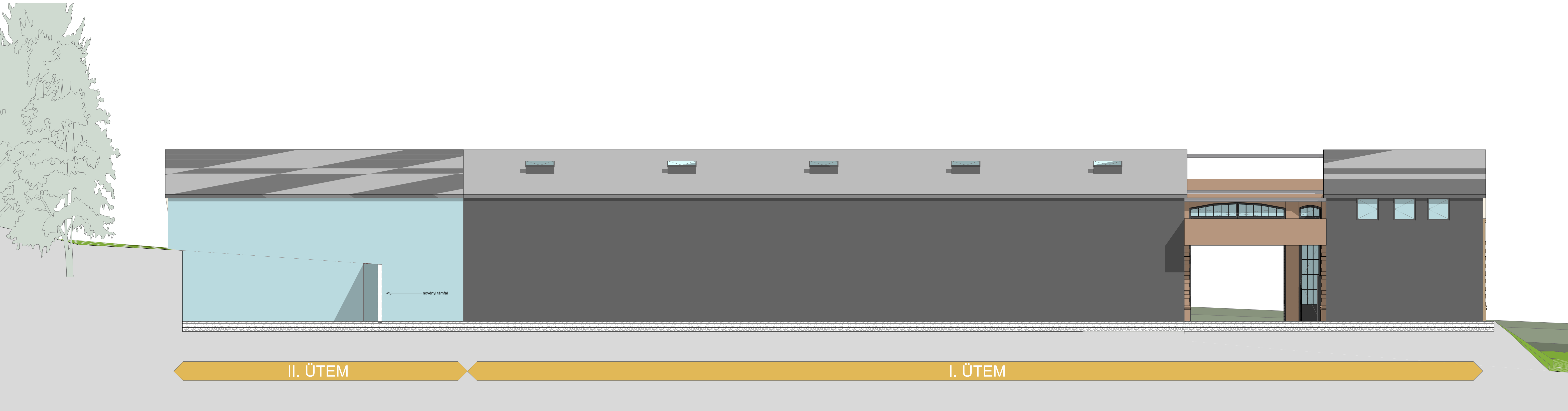
Dél-nyugati homlokzat 1:100

Dátum: 2019. 09. 04.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ KFT.
1056 BUDAPEST, VINCZEKÖZLÉNY UTCA 10/B

rajzszám:
E-03-4

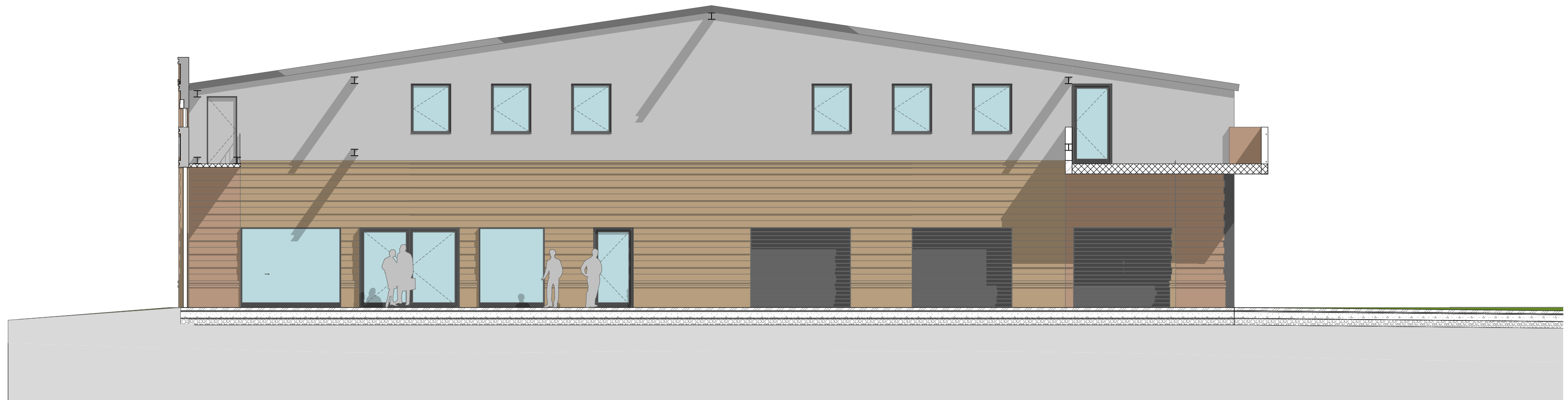
100% MÉRLEGES TÖRZS ÉPÍTÉS



II. ÜTEM

I. ÜTEM

növényi támfal



MEGJEGYZÉSEK:

A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!

A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!

A tervrajzról méretet mérni nem szabad.

Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balti felett

projekt megnevezése:

**a Biatorbágy, Budaörsi út
(HRSZ: 7728)
alatti területen
Gépjármű tároló
és karbantartó épület
tervezési munkái**

tulajdonos-építtető: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
székhelye: Boti út 100.

felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: E1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

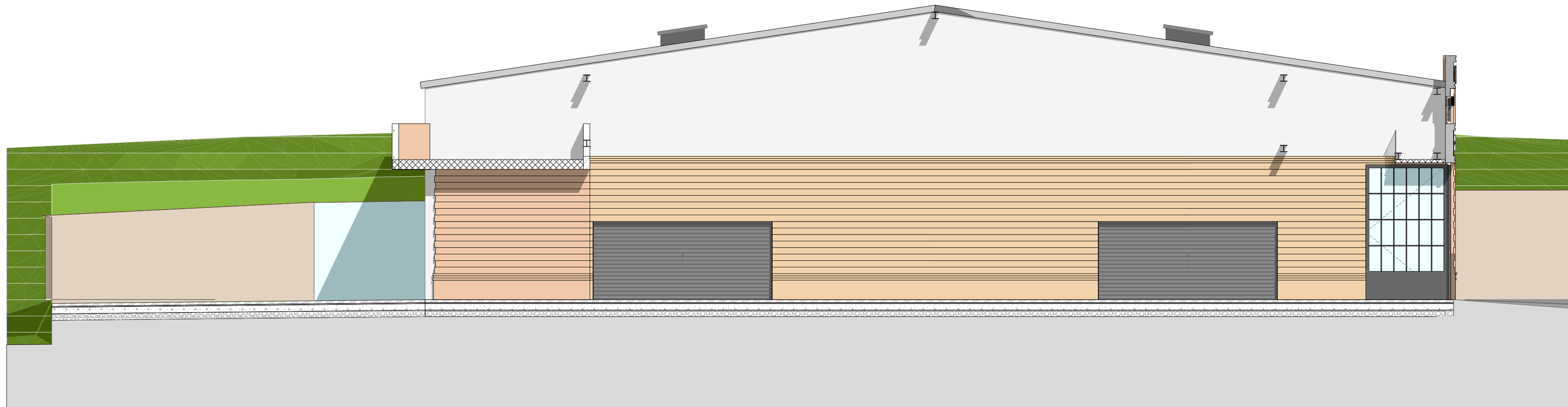
KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ

Észak-nyugati belső homlokzat 1:100

Dátum: 2019. 09. 04.





MEGJEGYZÉSEK:

A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!

A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!

A tervrajzról méretet mérni nem szabad.

Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balti felett

projekt megnevezése:

**a Biatorbágy, Budaörsi út
(HRSZ: 7728)
alatti területen
Gépjármű tároló
és karbantartó épület
tervezési munkái**

tulajdonos-építtető: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
székhelye: Boti út 100.

felelős tervező: **SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma: E1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma: +3620/9220169
e-mail címe: arth.bp@gmail.com

KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ

Dél-keleti belső homlokzat 1:100

Dátum: 2019. 09. 04.

 **ART-HITECHT BP**
ÉPÍTÉSZETI Tervező KFT.
1048 BUDAPEST, VÁROSLIGETI FASOR 6/G



rajzsám:

É-03-6



MEGJEGYZÉSEK:

A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!

A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!

A tervrajzról méretet mérni nem szabad.

Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balti felett

projekt megnevezése:

**a Biatorbágy, Budaörsi út
(HRSZ: 7728)
alatti területen
Gépjármű tároló
és karbantartó épület
tervezési munkái**

tulajdonos-építtető: Original GROUP KFT.
2091 Etyek,
Boti út 100.

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

KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ

Látványok

Dátum: 2019. 09. 05.

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT.
1058 BUDAPEST, VARGASZÉKFI FASOR 8/C





MEGJEGYZÉSEK:

A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell!
 A műszaki dokumentáció részei együtt kezelendők!
 A tervrajzról méretet mérni nem szabad.
 Ez a tervdokumentáció a ART-HITECHT BP. KFT. szellemi tulajdona, melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. számú törvény biztosítja.

Az épület +0,00 szintje = ±0,00=212 m Balti felett

projekt megnevezése:

**a Biatorbágy, Budaörsi út
 (HRSZ: 7728)
 alatti területen
 Gépjármű tároló
 és karbantartó épület
 tervezési munkái**

tulajdonos-építtető: Original GROUP KFT.
 2091 Etyek,
 székhelye: Boti út 100.

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

KONCEPCIÓ TERV

ÉPÍTÉS MUNKARÉSZ

Látványok

Dátum: 2019. 09. 04.



rajzsám:

É-04-2