

Szabályozási előírások:

Övezeti jel:	Gksz-to4
Az építési telek:	SZ
beépítés módja:	20.000 m²
legkisebb kialakítható területe:	50 m
legkisebb kialakítható szélesség:	40 %
legnagyobb beépítettség:	40 %
legnagyobb terepszint alatti beépítés:	30 %
legkisebb zöldfelület mértéke:	1,00
szintterületi mutató maximuma:	17,00 m
legnagyobb épületmagasság:	

telekterület:
130.865,00 m²

beépíthető terület:
40 % 52.346,00 m²

beépített terület:
11,73 % 15.344,99 m²

burkolt felület:
11,08 % 14.503,72 m²

zöldfelület (30%):
77,19 % 101.016,29 m²

burkolt+beépített = 29.848,71 m²
parkolók száma: 28 db + 1 db akadálymentes
kerékpártároló: 21 db

Jelmagyarázat:

	telekhatár
	szabályozási vonal
	védőfásítás
	építési övezet határa
	közút tengelyvonala



Kidolgozott nagyfeszítvű csarnok
É-02, É-03 tervlap

Kidolgozott földszintes, 960 m²-es csarnok
É-04, É-05 tervlap

Kidolgozott kétszintes, 1000 m²-es csarnok
É-05, É-06 tervlap



Szendvicspanel homlokzat RAL színekódjai:

	RAL 9006		RAL 8003
	RAL 1002		RAL 3004
	RAL 1011		RAL 6009
	RAL 6011		RAL 2003
	RAL 1021		

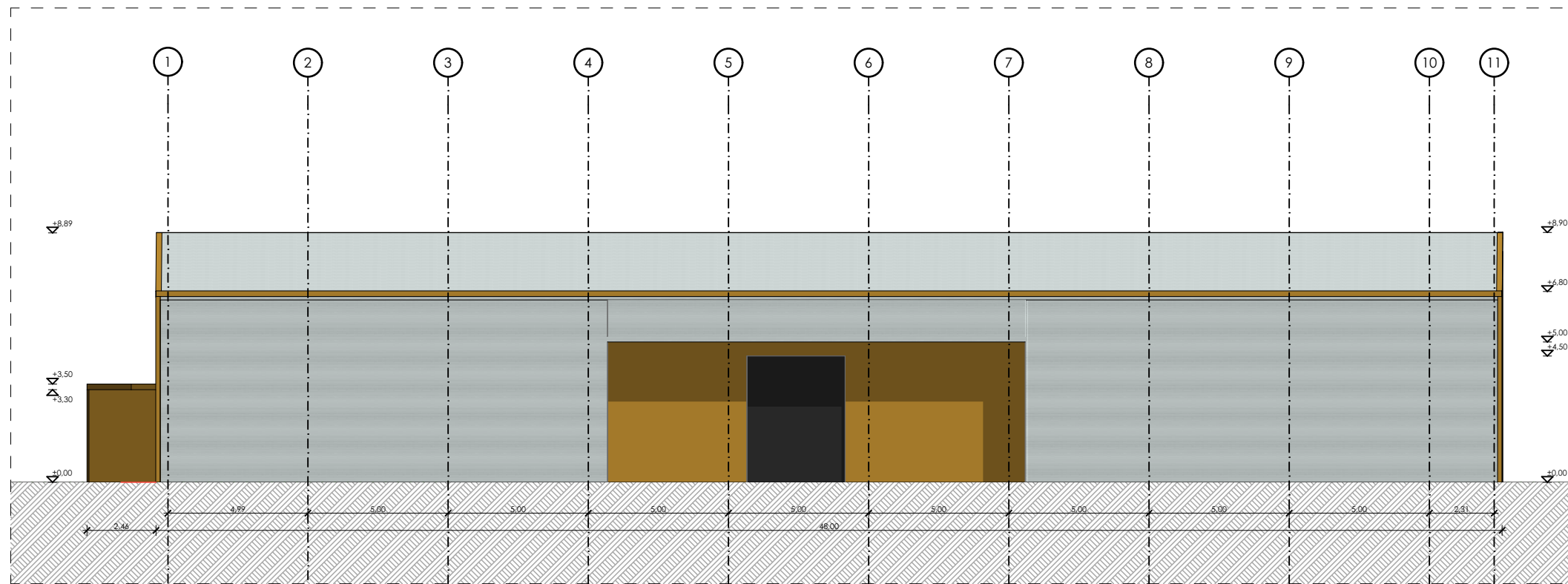
Biatorbágy - Logisztikai központ

HRSZ 7702/45

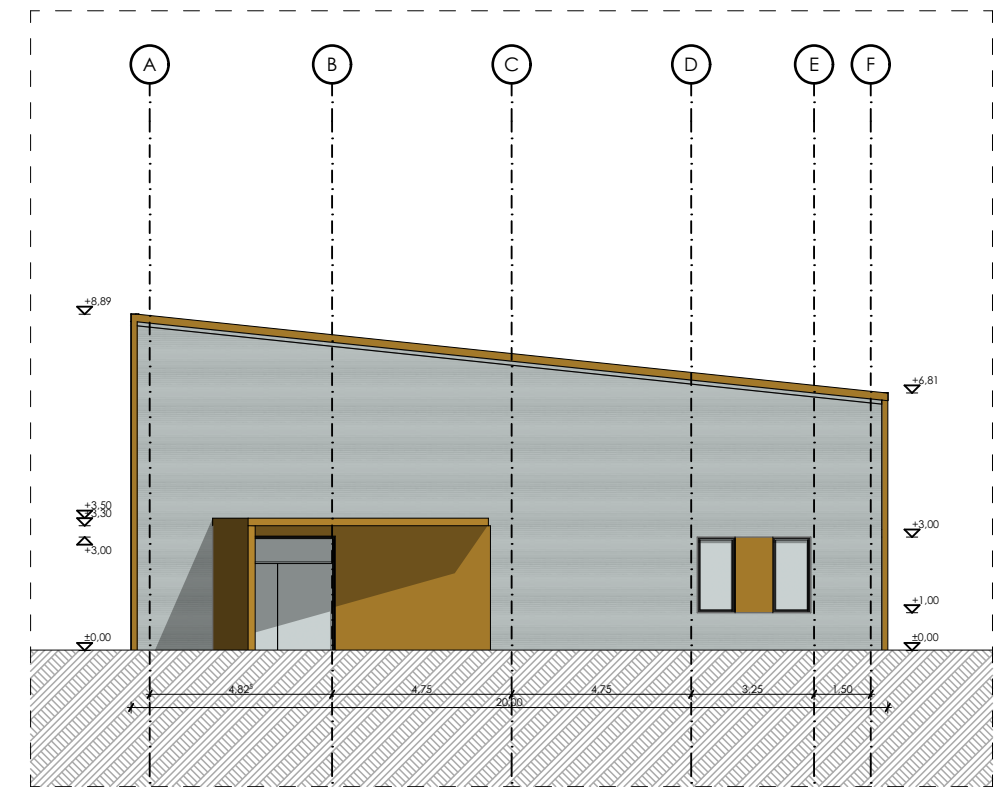
Építető, tulajdonos:
5. ker Property Kft.
1103 Budapest, Gyömrői út 76-80.

É-01
Helyszínrajz
M = 1:2500

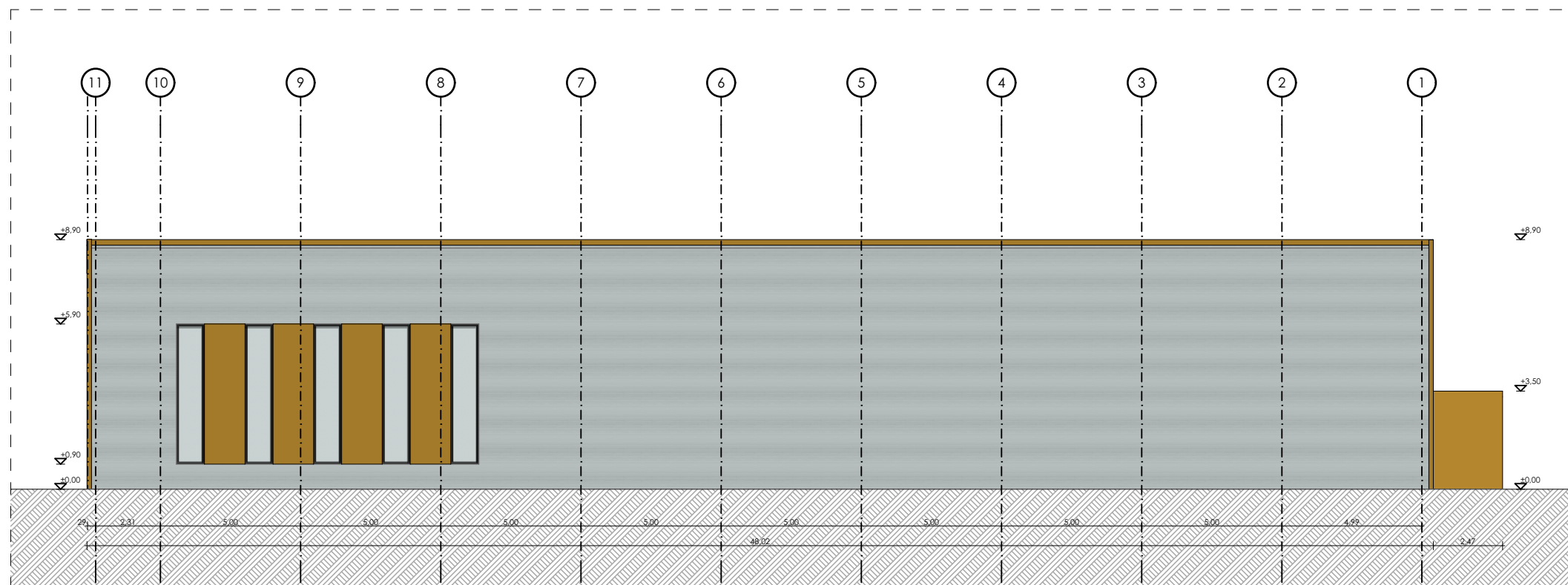
Zsolyomi Réka
okleveles építész-mérnök
É 01-4527



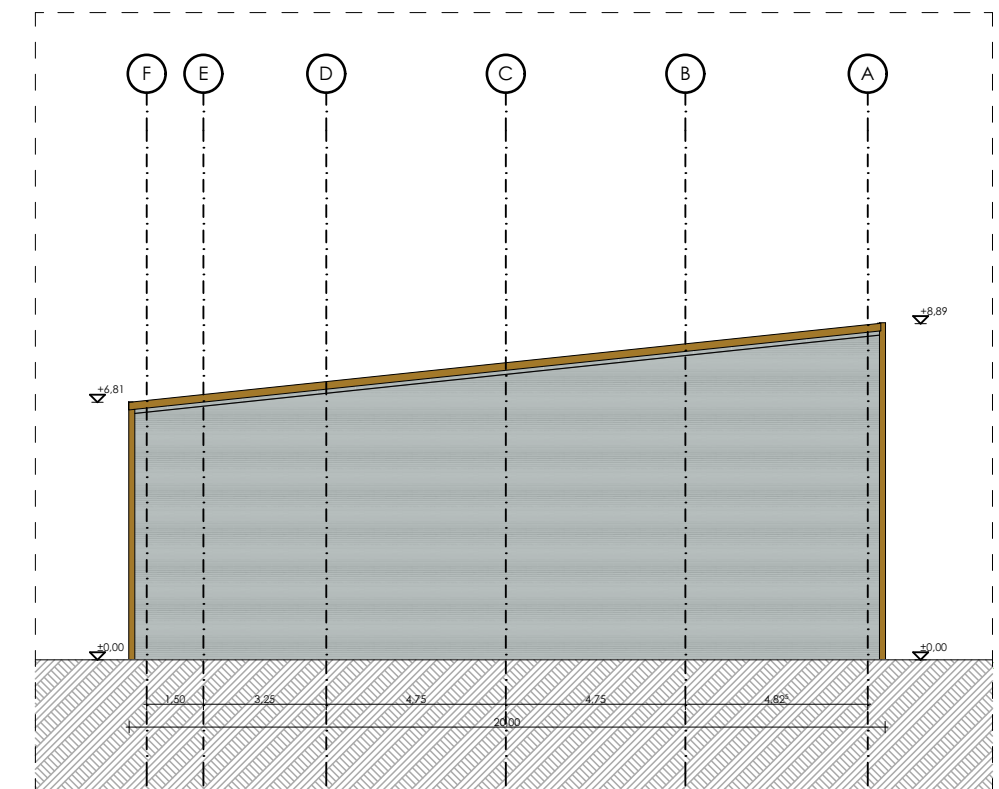
Délkeleti homlokzat



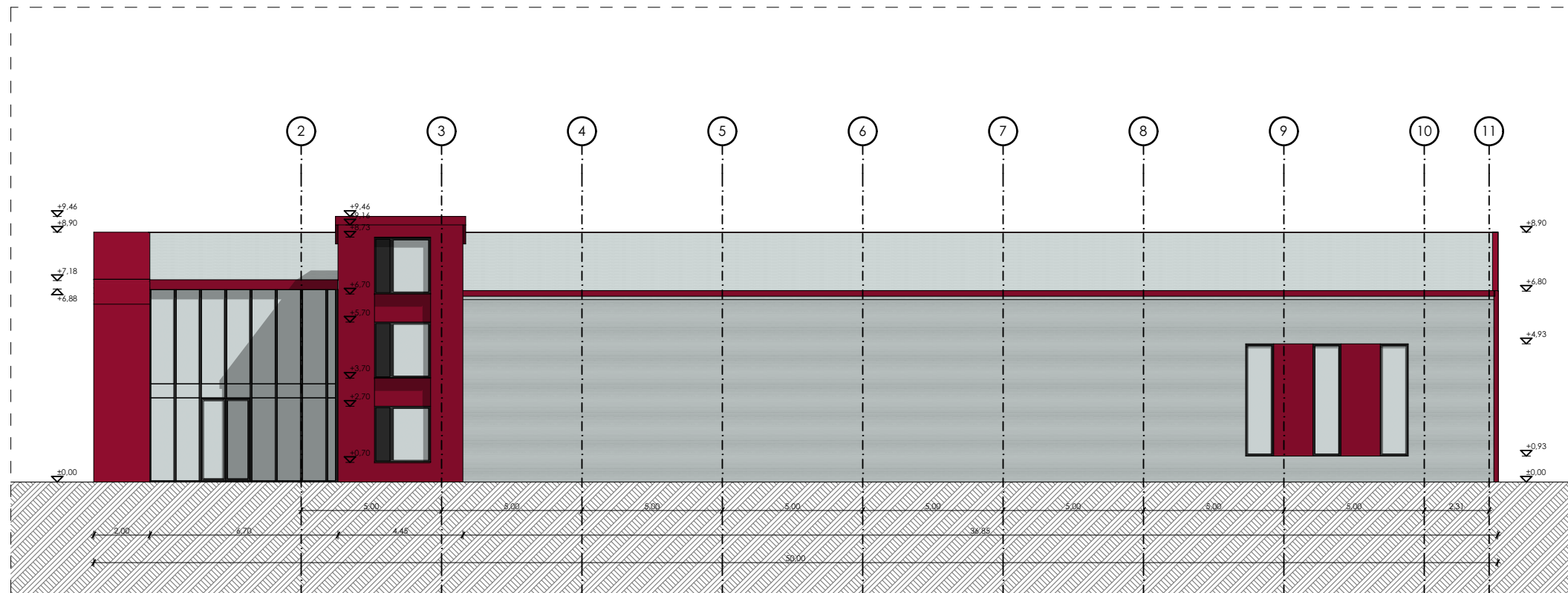
Délnyugati homlokzat



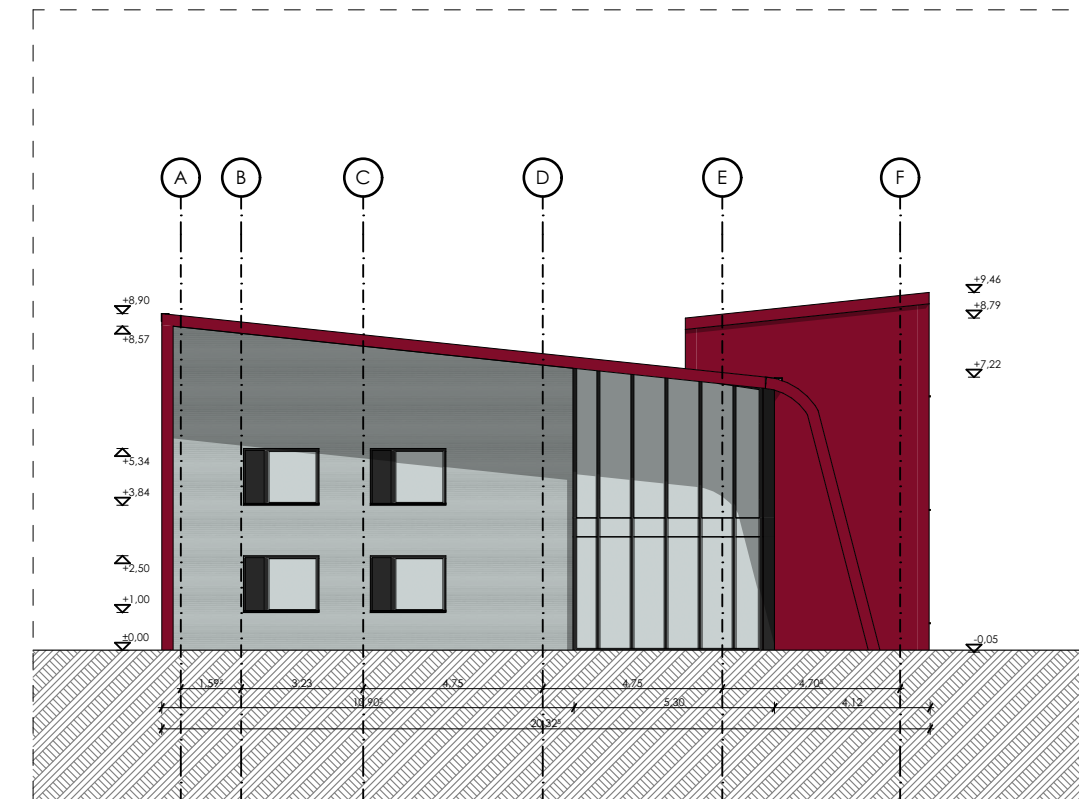
Északnyugati homlokzat



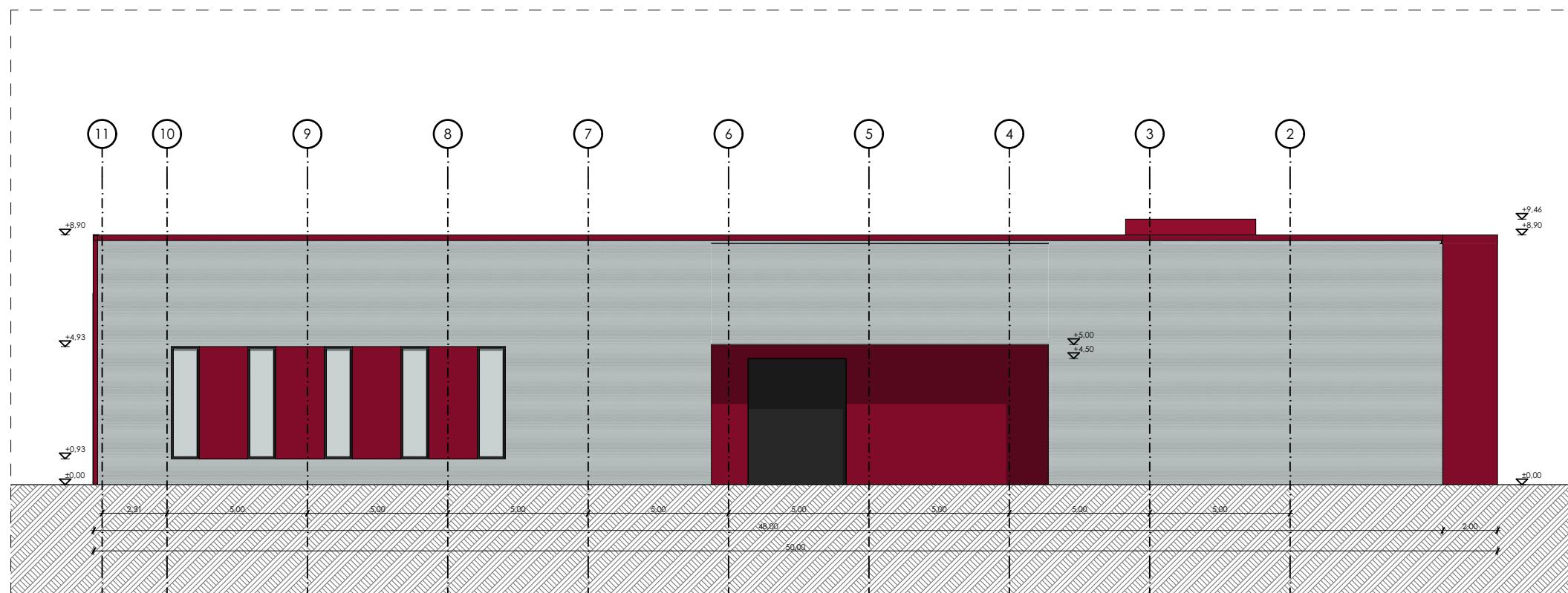
Északkeleti homlokzat



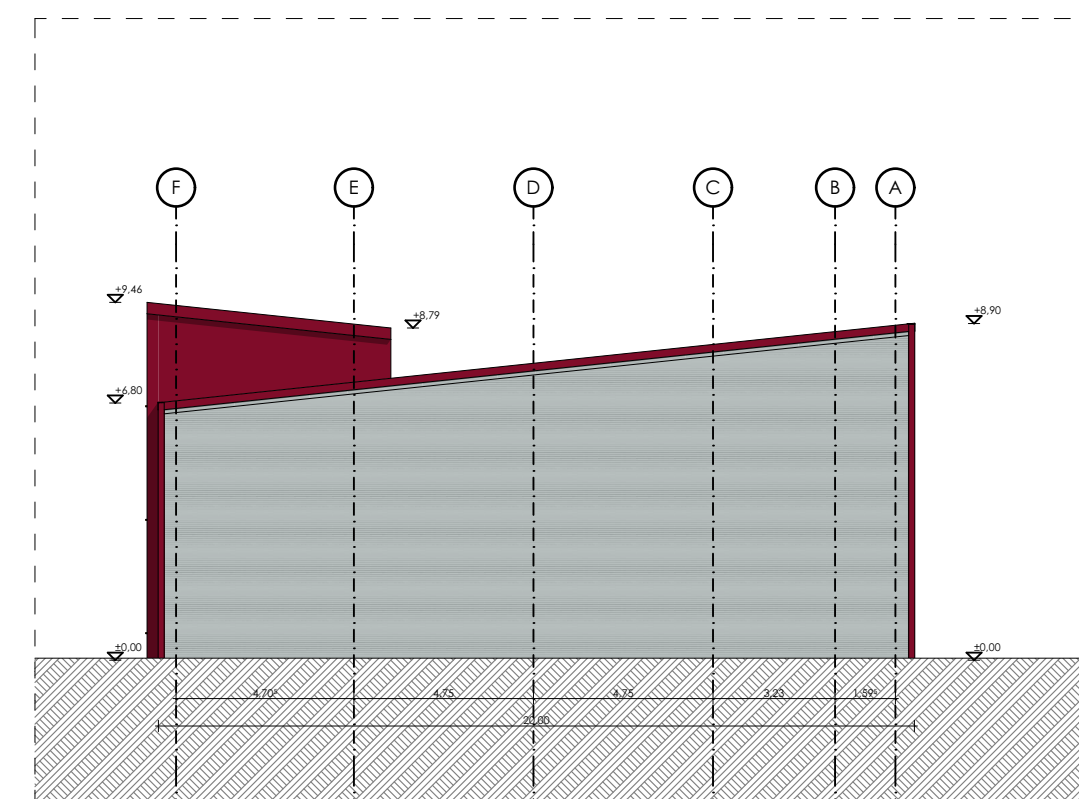
Délkeleti homlokzat



Délnyugati homlokzat



Északnyugati homlokzat



Északkeleti homlokzat



Biatorbágy - Logisztikai központ

HRSZ 7702/45

Építető, tulajdonos:
5. ker Property Kft.

1103 Budapest, Gyömrői út 76-80.

É-08 Látványtervek

Mlece
Zsolyomi Réka
okleveles építész-mérnök
É 01-4527



Biatorbágy - Logisztikai központ

HRSZ 7702/45

Építető, tulajdonos:

5. ker Property Kft.

1103 Budapest, Gyömrői út 76-80.

É-09 Látványtervek

Mlee
Zsolyomi Réka
okleveles építész-mérnök
É 01-4527

Opponensi vélemény

megnevezés: Logisztikai központ

Épület helye: 2051 Biatorbágy, hrsz:7702/45

felelős tervező: Zsolyomi Réka, (É01-4527) 1033 Budapest, Laktanya u. 1. fsz. 8.

Helyszín:

A tervezési helyszín Biatorbágy keleti peremén, a Tópark szomszédságában található. A telek az M0 és M1 útszakaszok záródásában, sík területen helyezkedik el. A környező utakról a terület védőfás sávval takarásba kerül elsősorban vegetációs időszakban. Télen jelentősebb mértékű a belátás.

Övezeti előírások:

Az övezet Gksz-to4. A terv az övezeti előírásoknak megfelel.

Telepítés:

A benyújtott tervdokumentációról jól leolvashatóak a telepítési szándékok, melyek egyszerűek és esztétikusak. Úgy tűnik, konkrét megbízói igényeknek igyekeznek megfelelni. Esztétikai szempontból a kis csarokok sávos, tető szinti összefogása, valamint a „kakukktójas”, struktúrából kilógó csarnok helyzete kérdéses.

Tömegalakítás, anyaghasználat:

A tervdokumentáció homlokzati és látványtervi szempontból jól értelmezhető. Az előző pontban említett külön utas kis csarnoképület, amennyiben jelenlegi helyén marad úgy javasolnám jelentősebb formai megkülönböztetését. Amennyiben pozíciót váltana és a telek keleti szélő sávjába kerülne, úgy a jelenlegi tömegformálás elfogadható lenne.

A koncepció erősebb lehetne, ha a kis csarnokok bejárat, bejáratképzés tekintetében jobban egységesülnének, hasonulnának.

Egyéb:

Az autóutak mentén kialakult védősávok látványtereken szerepeltetett további erősítése jótékonyan hat. Napelemek és kültéri egységek terveken történő szerepeltetése a későbbi fázisokban szükséges és tervezendő. Ugyanígy érdekes témakör lehet a szükséges oltóvíz biztosításának kérdésköre is. A szándékként felvillantott zöldhomlokzati gondolatokra reflektálva a keleti és a nyugati tömb hosszhomlokzatokon felvetném a futtatott zöld alkalmazását.

A tervet elfogadásra javaslom.

Budapest, 2024. 05. 08.

Láris Barnabás



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: F/123/5/2024.

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 1./2024. 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:	2024. 05.09..
Terv tárgya:	Biatorbágy Logisztikai Központ kialakítás
Tervezett építés helye:	Biatorbágy7702/45. hrsz..
Helyrajzi szám:	HRSZ: 7702/45.. hrsz
Tervező:	Zsolyomi Réka
Kérelmező:	Zsolyomi Réka
Tervtanácsi tagok:	Láris barnabás, Major György DLA, Tarnóczky Tamás Attila, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Láris Barnabás (építészet)

Tervtanácsi vélemény:

A Tervtanács a tárgyi, Logisztikai központ tervei alapján, az opponensi véleményt, - mind a telepítésre, mind a jelenleg bemutatott épület megjelenítésekre vonatkozóan -, **elfogadta**, és az alábbi tervtanácsi állásfoglalást hozza:

A tervtanács a benyújtott terveket **az opponensi véleményben leírtak figyelembevételével támogatja, tovább tervezésre ajánlja, azzal a kiegészítéssel, hogy az épületek homlokzati színezése tovább gondolásra kerüljön, a színválasztás erőteljesebb, markánsabb összhatású legyen. Továbbá vizsgálja meg a „Tóparti” lakóterülethez közelebb lévő épületek 90 fokos elforgatásával kedvezőbb tér-, és tömeghatású beépítés lehetőségét.**

A tervezési terület növényzete, térburkolata, annak megjelenési struktúrája, valamint közterületi kapcsolatának városképbe illeszkedő kialakítása is kerüljön megtervezésre, komplex környezetalakítási és kertépítészeti tervben. A Tervtanács BTKR V. fejezetében foglalt „Településkép érvényesítési eszközök” előírásaiban a településképi célok érvényesülése érdekében, a 14.§ (2) bekezdés szerint a településképi követelmények általános szabályaitól történő eseti eltérést támogatja, a lapostetőt, illetve az alacsony hajlásszögű tetőket a tervek szerint javasolja megvalósítani.

A továbbtervezés során fokozottan kell törekedni a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó építészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására.

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 rendeletalapján (BTKR) a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció településképi szempontból olyan építészeti javaslatot fogalmaz meg, amelynek fentiek szerinti korrekciója esetén a terv megvalósíthatóvá válhat. A tervtanács kifejezetten jó tervezési iránynak tartja, hogy több kisebb épület elhelyezésével építészetileg „kicsit változatosabb megjelenés” valósítható meg a jelenlegi tömbösítésre törekedő trendekkel szemben.

A továbbtervezés során a zöldfelületek fejlesztésével a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó városépítészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni. A Logisztikai Központ területét és a tervezendő épületek környezetét kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

Biatorbágy, 2024. 05.13.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

