

## Bia-x logisztikai csarnok engedélyezési terve

Ép. helye: Biatorbágy, Verebély László u. hrsz.: 8003

Kérelmező: CTP Management Hungary Kft.

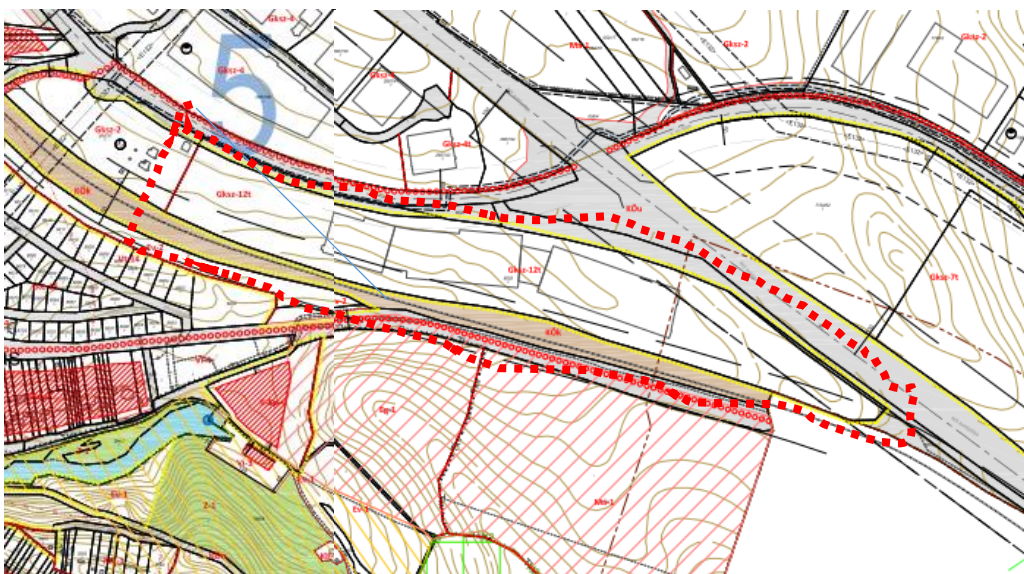
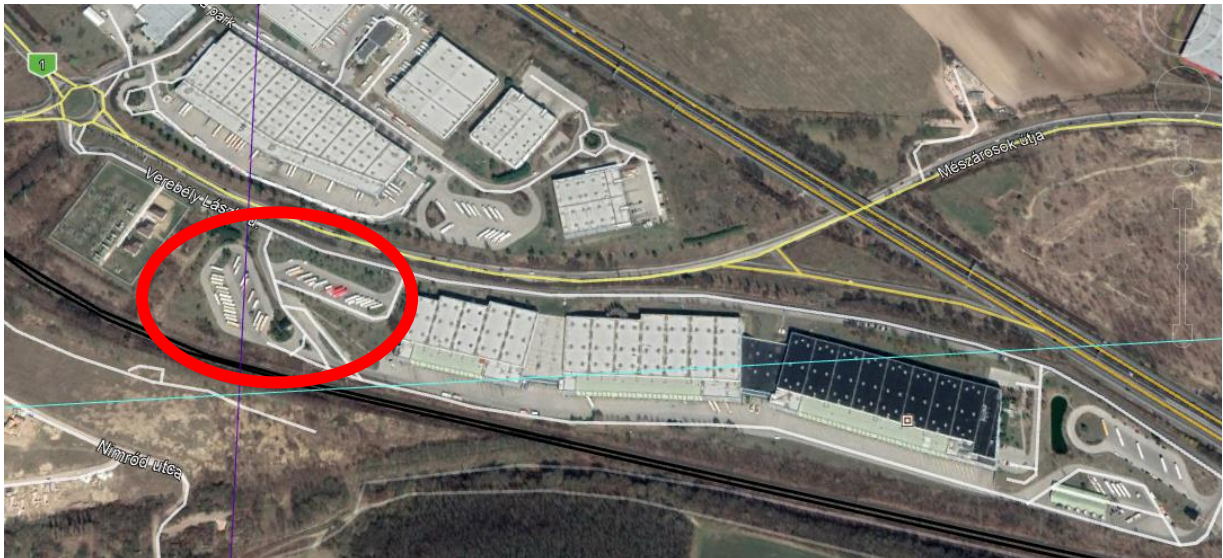
Tervező: Peterplan Studio Kft. Bagi Zoltán

Bíráló (opponens): dr. Illyés Zsuzsanna

CTPark Biatorbágy Kft, Verebély László utca 2.

A véleményezés tárgya Biatorbágy, hrsz.: 8003 alatti telekre, a meglévő teherparkoló (18 beállítás) helyére „BIA 11” nagykereskedelmi csarnok építése a már üzemelő BIA3 logisztikai csarnok mellé, továbbá porta épület és sprinkler gépház és a tehergépkocsi forgalom részére új behajtó építésének és 23 beállásos kamion parkoló megtartásának 55+5 db (szgk+kerékpár) létesítésének településképi tervdokumentációja.

A létesítményt befogadó övezet: GKSz-12t



Hatályos

Szabályozási

terv

részlete

[http://biatorbagy.hu/system/files/biatorbagy\\_szt\\_mod\\_velemenyezestan\\_0614\\_szt5.pdf](http://biatorbagy.hu/system/files/biatorbagy_szt_mod_velemenyezestan_0614_szt5.pdf)





Övezeti jele GKSz-12t; Beépítés módja: Sz legkisebb kialakítható területe 5000m<sup>2</sup> legkisebb kialakítható szélessége 50m legnagyobb beépítettsége 40% legnagyobb terepszint alatti beépítettsége 45% legkisebb zöldfelület mértéke 25% szintterületi mutató maximuma 0,60 az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke 15 m

Teljes telek: 154713 m<sup>2</sup>, Változással érintett telekrész: 27452,5 m<sup>2</sup>

40% max beépítés: 61885m<sup>2</sup>, 25% min zöldfelület:38678,25 m<sup>2</sup>,

A 3 db épület: Csarnoképület 8467,83 m<sup>2</sup> (/59141,87m<sup>2</sup>), Porta 12, 13 m<sup>2</sup>, Sprinkler gépház 51,56 m<sup>2</sup>, Összesen=8531,5m<sup>2</sup>

Új parkolók: 55db személygépkocsi és 5 db kerékpár, valamint 26 férőhelyes teherparkoló megtartása,

A bemutatott tervek véleményezése során vizsgálok, hogy az épület műszaki terve

- a) megfelel-e az építészeti minőség, szakmai igényesség és szakszerűség követelményeinek;

A tervdokumentáció a meglévő logisztikai csarnokokkal azonos szerkezetű és környezet alakítás tekintetében is azonos műszaki és esztétikai kialakítású létesítményeket mutat be, mintegy a logisztikai park, záró fejlesztési elemeként. A meglévő logisztikai park igényes építészeti minőségű mind az épületek mind a környezet vonatkozásában.

- b) a telepítés, a környezetbe illeszkedés, a beépítés követelményeinek

A tervezett telepítés a telek területén kialakított szabadon álló, sorolódó logisztikai csarnokok, Ny-i befejező eleme. A meglévő állapot sajnálatosan csak fényképfelvételeken ábrázolt, így nem kapunk információt a meglévő és a csarnokok jelen állapotában településképi szempontból illető növényállományról, annak megtartható, esetlegesen értékes elemeiről, illetve a fakivágással érintettekről. A tervdokumentáció alapján sejthető, hogy az új csarnok környékén a fiatal faállomány nehezen tartható meg, ugyanakkor felvethető több már szépe habitusú növényfolt megőrzésének javaslata. A tervben nem követhető az 1 db lombos fa/4 db parkoló ültetési kötelezettség teljesítése sem.

- c) a tervezési program szerinti rendeltetés, a használhatóság és a gazdaságosság (rendeltetésszerű használat gazdaságossági, épületfizikai, energetikai) követelményeknek;

A tervezett épület megfelel az energetikai követelményeknek. Ugyanakkor óriási déli tájolású, szabad falfelületei és tetőfelületei most és a jövőben is kiváló lehetőséget kínálnak napelemek telepítésére.

- d) az esztétikus megjelenés (tömegalakítás, színezés, anyaghasználati) követelményeinek, továbbá a tervezet;

A tervezett épületszárny tömegalakításában, színezésében és anyaghasználatában a meglévő csarnokokhoz igazodik, illeszkedik.

- e) településképi és településszerkezeti hatásai kedvezőek-e;

A logisztikai park a város vasútállomás környéki, településkaput nem tartalmazó településszegélyének, rendezett eleme. Az épületek településképileg illesztendő részei a déli homlokzatok, melyek a vasútínpályá mögött 15 m magas városfalként zárják le a lakóterületet irányából az északra elterülő gazdasági-kereskedelmi-közlekedési területeket. A hosszanti jellegű logisztikai park és beépítésének településszerkezeti és településképi hatásai kedvezőek.

f) hogyan elégíti ki a környezetbe illeszkedés, a beépítés, a rálátás és látványvédelem követelményeit;

Lásd e)pont.

g) kielégíti-e a környezetvédelemmel és az épített környezet védelmével kapcsolatos elvárásokat;

A tervezett épületek a környezetvédelemmel és az épített környezet védelmével kapcsolatos elvárásokat kielégítik.

h) megfelel-e a vonatkozó településrendezési tervben és helyi építési előírásokban foglaltaknak;

A terv megfelel a vonatkozó településrendezési tervben és helyi építési előírásokban foglaltaknak, megfelel a rá vonatkozó szakmai – jogszabályi feltételeknek, továbbá megfelel a harmonikus, emberi környezetre vonatkozó jogszabályi elvárásoknak.

A Tervtanács a tervet minősítő–értékelő jelleggel bírálja el, a tervet ajánlom.

Budapest, 2020. március 11.

.....

Illyés Zsuzsanna



# BIATORBÁGY



## VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Batorbágy, 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/11/25/2020

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

### Batorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 9./2020. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Batorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Batorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2020. március 10. 14.00- 17.30
Terv tárgya:	Bia-11 logisztikai csarnok engedélyezési terve
Tervezett építés helye:	Batorbágy, Verebély László u. HRSZ:8003
Terv ÉTDR azonosítója	202000106634
Helyrajzi szám:	Batorbágy, HRSZ:8003
Tervező:	Bagi Zoltán
Kérelmező:	CTPark Batorbágy Kft.
Tervtanácsi tagok:	Nagy Iván DLA, dr. Illyés Zsuzsanna, Major György DLA
	A Tervtanács határozatképes, elnök Rumi Imre
További jelenlévők:	Jelenléti ív szerint
Opponens:	dr. Illyés Zsuzsanna

#### **Tervtanácsi állásfoglalás:**

A Tervtanács a Batorbágy, Verebély László u. 8003 hrsz-ú ingatlanra tervezett Bia-11 logisztikai csarnok engedélyezési tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és a tervet – három támogató és egy elutasító szavazat alapján – engedélyezésre ajánlja a következő feltételekkel:

- Az opponens és a tervtanácsi tagok véleménye alapján felhívja a tervezők figyelmét a zöldfelületek megvalósulása érdekében azok gondos, nagy lombkoronát növelő fák telepítésével történő tervezésére.**

#### **Szakmai indokolás:**

A településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Batorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció **megfelel** az építészeti minőség, a szakmai igényesség valamint az illeszkedés követelményeinek.

Batorbágy, 2020. március 10.

Rumi Imre  
a tervtanács elnöke