

PE/UT/528-5/2022. ügyiratszámú, 1-es számú főút-
8101 jelű út turbó körforgalom engedélyezési és
kiviteli terv - KEZELŐI LEHATÁROLÁSI TERVE
szerinti tervezett telekhatár

DN200 göv. vízvezeték kiváltás
gázvezeték védőtávolság
DN110 PE gázvezeték kiváltás
Telekhatár 2667/36

Tervezett kerékpárút

Tervezett buszmegálló

Tervezett kerékpárút

(090/38)

Jelen terv által
javasolt telekhatár
Meglévő telekhatár

090/37

(8025) út



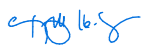



(047/3)
közterület

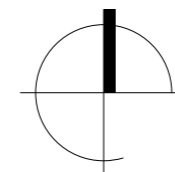
Telek beépítési adatai:

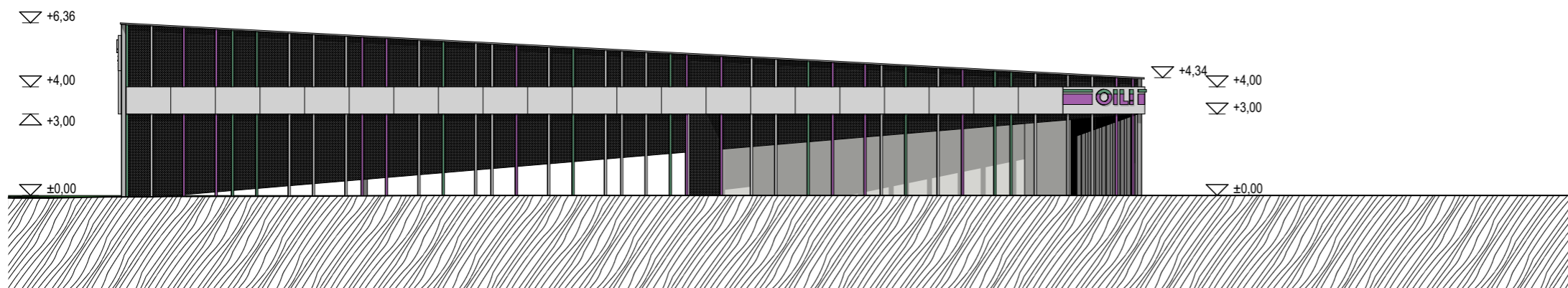
cím:	2051 Biatorbágy, Hrsz.: 9564
HRSZ.:	HRSZ.: 9564
telek területe:	13054 m ²
övezeti besorolás:	Gksz-5
beépítési mód:	Szabadon álló
telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke:	30%
telek megengedett legkisebb zöldterülete:	30%
megengedett legnagyobb épületmagasság:	9,5 m
telek javasolt telekalakítás utáni területe:	12497 m ²
telek tervezett beépítési mértéke:	533m ² (4,26%)
telek szintterületi mutató:	0,0426 (533/12497)
telek zöldterülete:	10 097 m ² (80,8%)

Megjegyzés:

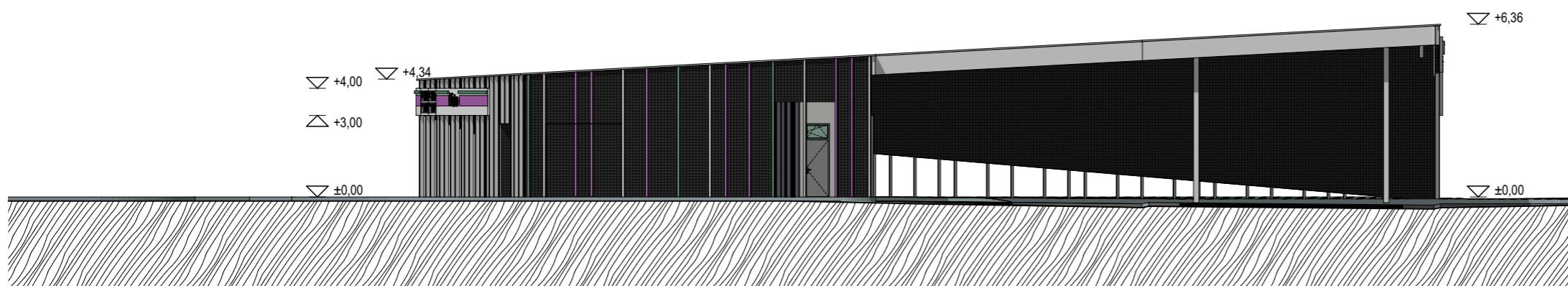
- A terven megjelenített magasságok a balti magasságban vannak megadva (mBf)
- A terv ±0,00 az üzemanyagöltő állomás bejárata előtti járda szintje. (199,90 mBf)
- A terv ismételt felhasználása csak a tervező írásos beleegyezésével lehetséges.
- Jelen tervdokumentációban foglalt építészeti és műszaki megoldásokat a szerzői jogokról szóló 1999. évi LXXVI. Törvény védi.

MEGREDELŐ		 	
		MABANAFT HUNGARY KFT. 1016 BUDAPEST, MÉSZÁROS U. 58/b	
TÁRGY		BIATORBÁGY, HRSZ.:9564 OIL ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS LÉTESÍTÉSE	
TERVFAJTA		ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ	
ÉPÍTÉSI MUNKÁK GENERÁL TERVEZŐ		ALÁÍRÁS	
STRELITZIA Engineering Kft.		Szabóné Györfly Ibolya Projekt vezető 	
6100 Kiskunfélegyháza Bajcsy-Zsilinszky E. u.2/a Telefon: 30-5549-256			
ŰA. TECH. GENERÁL TERVEZŐ		ALÁÍRÁS	
ACIS PLAN		Nyeste Mária Projekt vezető 	
ACIS PLAN Kft. 2030, Érd, Sárvíz u. 7. Telefon: 20-3380-455			
ÉPÍTÉSZET		FELELŐS TERVEZŐ	ALÁÍRÁS
 EZMAZ Tervező és Kivitelező Bt. H-1221 Budapest, Ady Endre út 159.		Sasvári Gergely É.01-0269 	
MUNKASZÁM	DÁTUM	RAJZSZÁM	LÉPTÉK
2020/059	2023 október 10.	TKE-01	M=1:1000
TERVFAJTA			
Települéképi vélemény kérelem			
TERV MEGNEVEZÉSE			
Helyszínrajz			






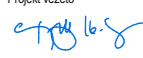
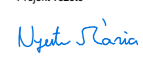

DÉLI HOMLOKZAT

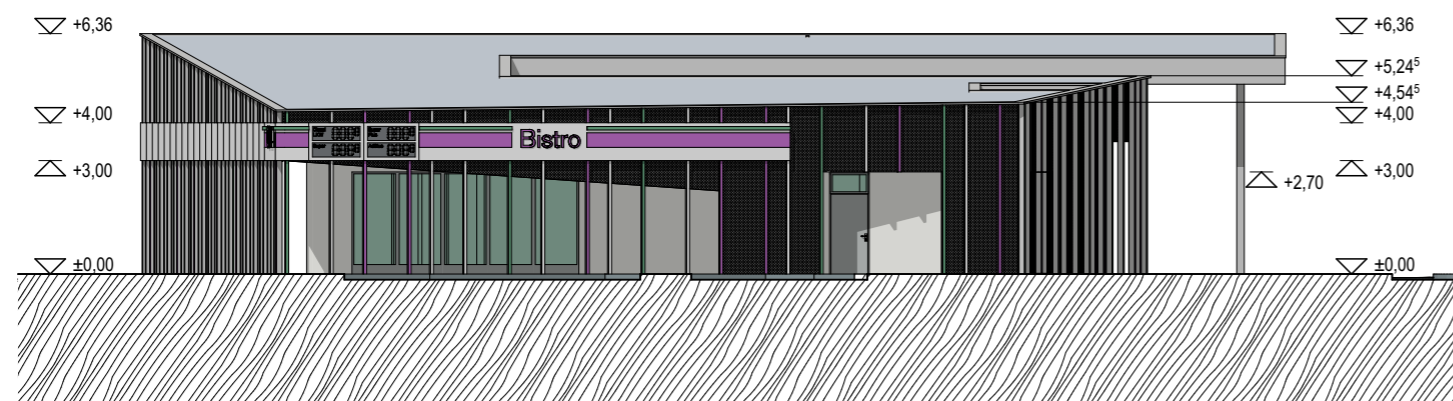


ÉSZAKI HOMLOKZAT

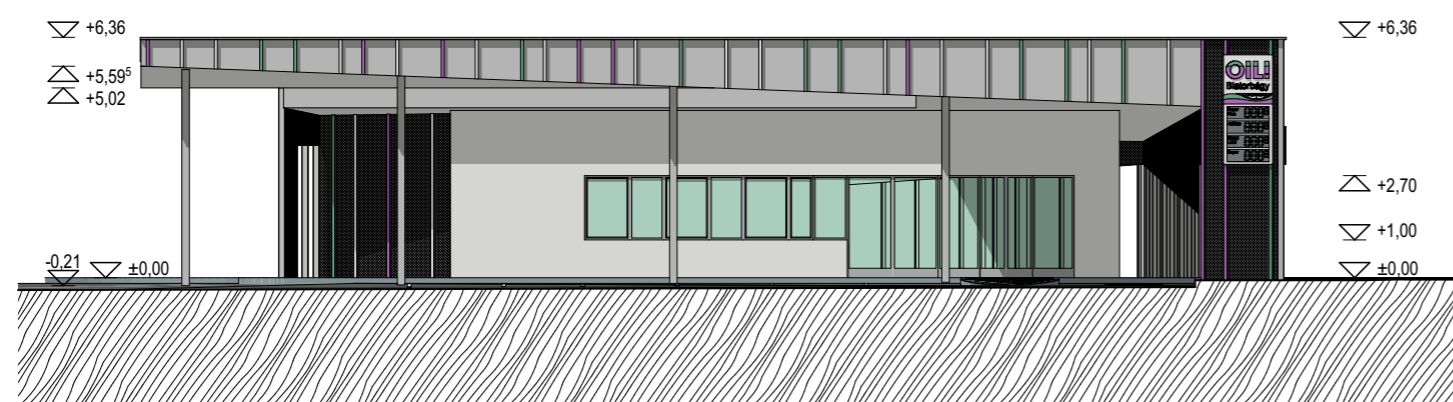
Megjegyzés:

- A terven megjelenített magasságok a balti magasságban vannak megadva (mBf)
- A terv ±0,00 az üzemanyagtöltő állomás bejárata előtti járda szintje. (199,90 mBf)
- A terv ismételt felhasználása csak a tervező írásos beleegyezésével lehetséges.
- Jelen tervdokumentációban foglalt építészeti és műszaki megoldásokat a szerzői jogokról szóló 1999. évi LXXVI. Törvény védi.

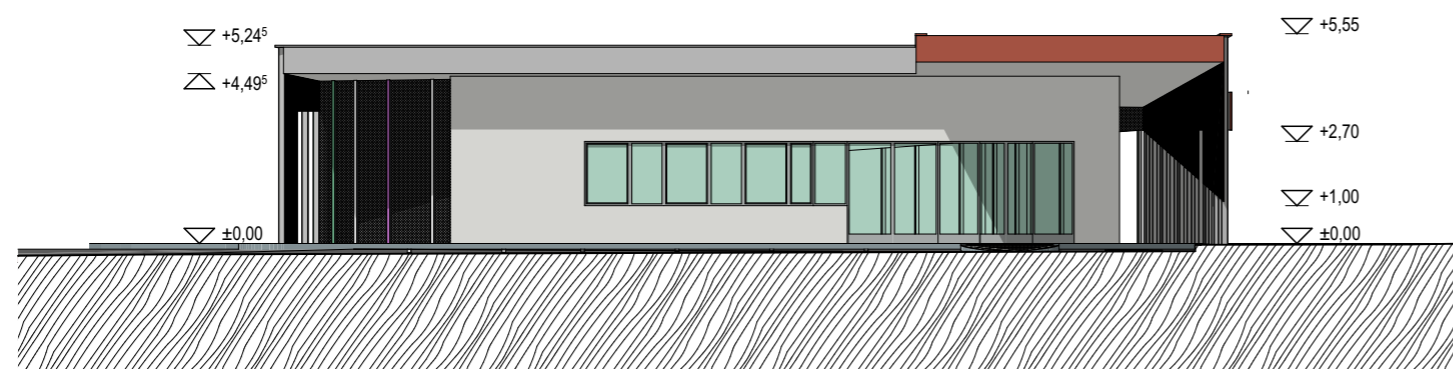
MEGRENDÉLŐ		 	
		MABANAFT HUNGARY KFT. 1016 BUDAPEST, MÉSZÁROS U. 58/b	
TÁRGY		BIATORBÁGY, HRSZ.:9564 OIL ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS LÉTESÍTÉSE	
TERVFAJTA		ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ	
ÉPÍTÉSI MUNKÁK GENERÁL TERVEZŐ		ALÁÍRÁS	
STRELITZIA Engineering Kft. 6100 Kiskunfélegyháza Bajcsy-Zsilinszky E. u.2/a Telefon: 30-5549-256		Szabóné Györfly Ibolya Projekt vezető 	
ŰA. TECH. GENERÁL TERVEZŐ		ALÁÍRÁS	
ACIS PLAN ACIS PLAN Kft. 2030, Érd, Sárvíz u. 7. Telefon: 20-3380-455		Nyeste Mária Projekt vezető 	
ÉPÍTÉSZET		FELELŐS TERVEZŐ	ALÁÍRÁS
 EZMAZ Tervező és Kivitelező Bt. H-1221 Budapest, Ady Endre út 159.		Sasvári Gergely É 01-0289	
MUNKASZÁM	DÁTUM	RAJZSZÁM	LÉPTÉK
2020/059	2023 október 10.	TKE-03	M=1:200
TERVFAJTA			
Települéképi vélemény kérelem			
TERV MEGNEVEZÉSE			
Homlokzatok 1			



KELETI HOMLOKZAT




NYUGATI HOMLOKZAT

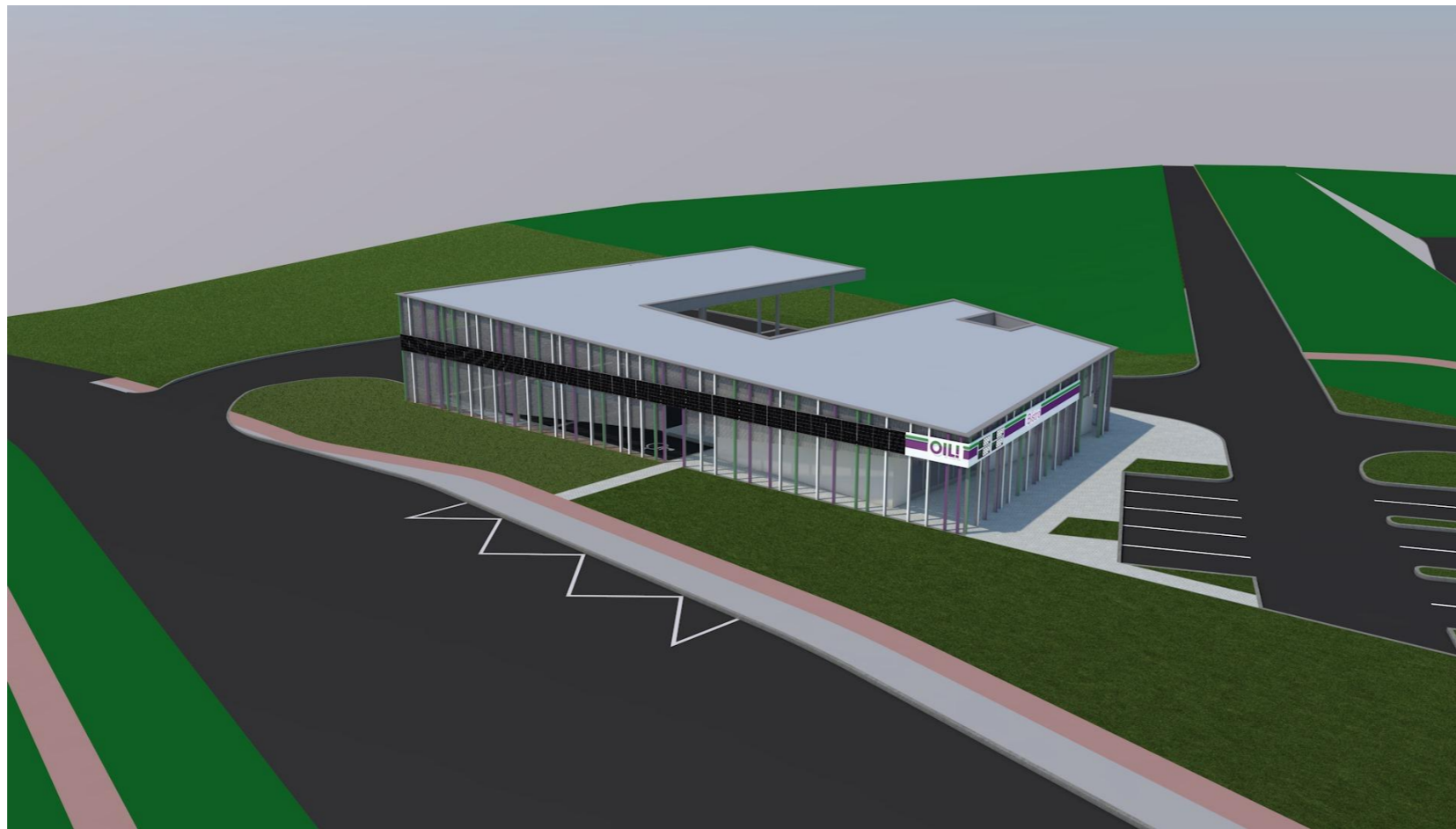


KEZELŐÉPÜLET - NYUGATI HOMLOKZAT







Megjegyzés:

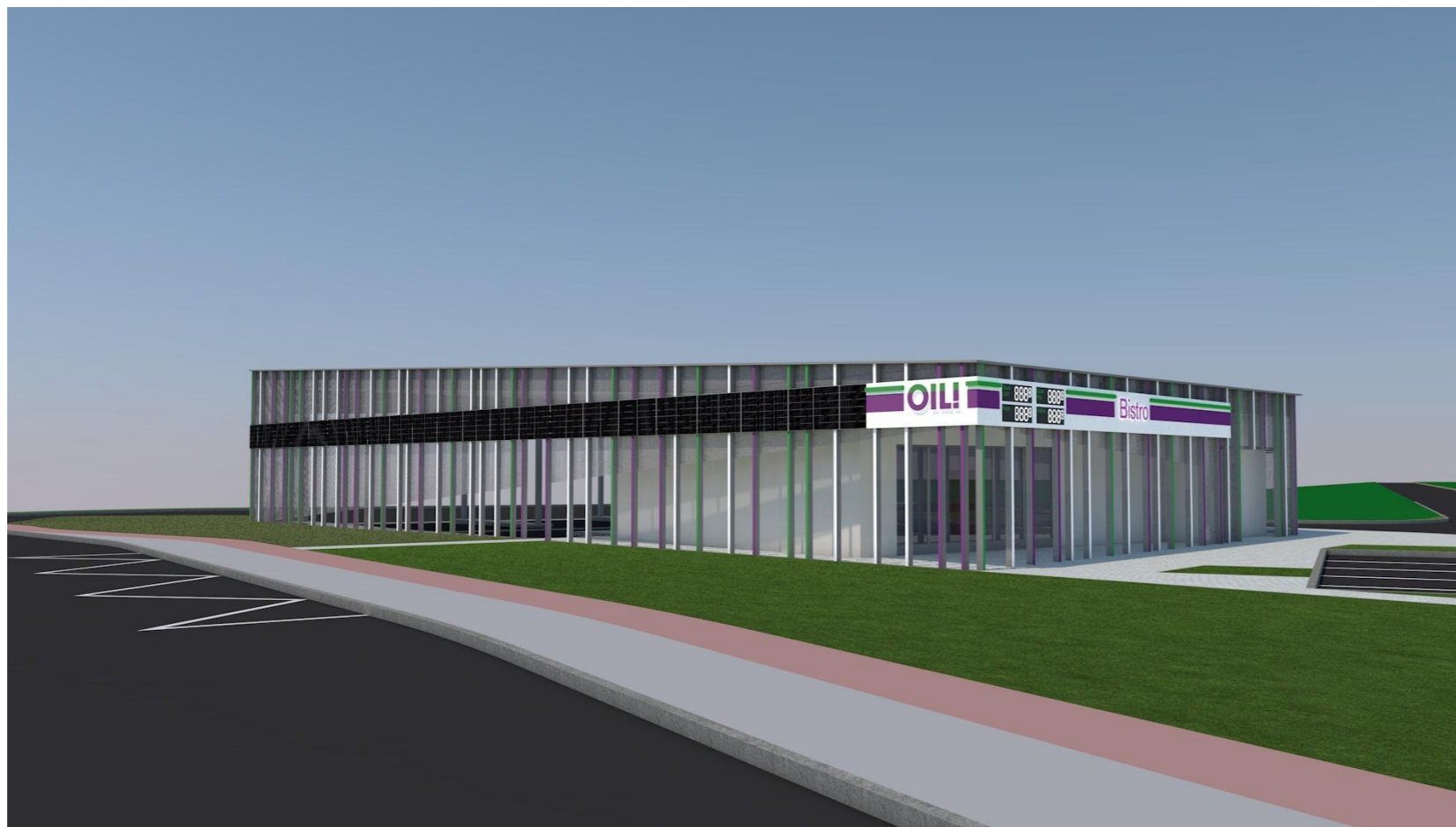
- A terven megjelenített magasságok a balti magasságban vannak megadva (mBf)
- A terv ±0,00 az üzemanyagtöltő állomás bejárata előtti járda szintje. (199,90 mBf)
- A terv ismételt felhasználása csak a tervező írásos beleegyezésével lehetséges.
- Jelen tervdokumentációban foglalt építészeti és műszaki megoldásokat a szerzői jogokról szóló 1999. évi LXXVI. Törvény védi.

MEGREDELŐ		 	
		<p>MABANAFT HUNGARY KFT. 1016 BUDAPEST, MÉSZÁROS U. 58/b</p>	
TÁRGY		<p>BIATORBÁGY, HRSZ.:9564 OIL ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS LÉTESÍTÉSE</p>	
TERVFAJTA		<p>ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ</p>	
ÉPÍTÉSI MUNKÁK GENERÁL TERVEZŐ		ALÁÍRÁS	
<p>STRELITZIA Engineering Kft. 6100 Kiskunfélegyháza Bajcsy-Zsilinszky E. u.2/a Telefon: 30-5549-256</p>		<p>Szabóné Györfly Ibolya Projekt vezető </p>	
ŰA. TECH. GENERÁL TERVEZŐ		ALÁÍRÁS	
<p>ACIS PLAN Kft. ACIS PLAN Kft. 2030, Érd, Sárvíz u. 7. Telefon: 20-3380-455</p>		<p>Nyeste Mária Projekt vezető </p>	
ÉPÍTÉSZET		FELELŐS TERVEZŐ	ALÁÍRÁS
<p>EZMAZ Tervező és Kivitelező Bt. H-1221 Budapest, Ady Endre út 159.</p>		<p>Sasvári Gergely É 01-0269</p>	<p></p>
MUNKASZÁM	DÁTUM	RAJZSZÁM	LÉPTÉK
2020/059	2023 október 10.	TKE-04	M=1:200
TERVFAJTA			
Településképi vélemény kérelem			
TERV MEGNEVEZÉSE			
Homlokzatok 2			

**Megjegyzés:**




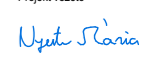
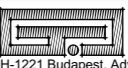

- A terven megjelenített magasságok a balti magasságban vannak megadva (mBf)
- A terv $\pm 0,00$ az üzemanyagtöltő állomás bejárata előtti járda szintje. (199,90 mBf)
- A terv ismételt felhasználása csak a tervező írásos beleegyezésével lehetséges.
- Jelen tervdokumentációban foglalt építészeti és műszaki megoldásokat a szerzői jogokról szóló 1999. évi LXXVI. Törvény védi.

 			
<p>MABANAFT HUNGARY KFT. 1016 BUDAPEST, MÉSZÁROS U. 58/b</p>			
<p>TÁRGY BIATORBÁGY, HRSZ.:9564 OIL ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS LÉTESÍTÉSE</p>			
<p>TERVFAJTA ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ</p>			
<p>ÉPÍTÉSI MUNKÁK GENERÁL TERVEZŐ</p> <p>STRELITZIA Engineering Kft.</p> <p>6100 Kiskunfélegyháza Bajcsy-Zsilinszky E. u.2/a Telefon: 30-5549-256</p>	<p>ALÁÍRÁS</p> <p>Szabóné Györfly Ibolya Projekt vezető</p> 		
<p>ÚJ. TECH. GENERÁL TERVEZŐ</p> <p>ACIS PLAN</p> <p>ACIS PLAN Kft. 2030, Érd, Sárvíz u. 7. Telefon: 20-3380-455</p>	<p>ALÁÍRÁS</p> <p>Nyeste Mária Projekt vezető</p> 		
<p>ÉPÍTÉSZET</p> <p> EZMAZ Tervező és Kivitelező Bt. H-1221 Budapest, Ady Endre út 159.</p>	<p>FELELŐS TERVEZŐ</p> <p>Sasvári Gergely É 01-0269</p> 		
<p>MUNKASZÁM</p> <p>2020/059</p>	<p>DÁTUM</p> <p>2023 október 10.</p>	<p>RAJZSZÁM</p> <p>TKE-05</p>	<p>LÉPTÉK</p> <p>M=</p>
<p>TERVFAJTA</p> <p>Településképi vélemény kérelem</p>			
<p>TERV MEGNEVEZÉSE</p> <p>Látványtervek 1</p>			



Megjegyzés:

- A terven megjelenített magasságok a balti magasságban vannak megadva (mBf)
- A terv $\pm 0,00$ az üzemanyagtöltő állomás bejárata előtti járda szintje. (199,90 mBf)
- A terv ismételt felhasználása csak a tervező írásos beleegyezésével lehetséges.
- Jelen tervdokumentációban foglalt építészeti és műszaki megoldásokat a szerzői jogokról szóló 1999. évi LXXVI. Törvény védi.

 			
<p>MABANAFT HUNGARY KFT. 1016 BUDAPEST, MÉSZÁROS U. 58/b</p>			
<p>TÁRGY BIATORBÁGY, HRSZ.:9564 OIL ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS LÉTESÍTÉSE</p>			
<p>TERVFAJTA ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ</p>			
<p>ÉPÍTÉSI MUNKÁK GENERÁL TERVEZŐ</p> <p>STRELITZIA Engineering Kft.</p> <p>6100 Kiskunfélegyháza Bajcsy-Zsilinszky E. u.2/a Telefon: 30-5549-256</p>	<p>ALÁÍRÁS</p> <p>Szabóné Györfly Ibolya Projekt vezető</p> 		
<p>ŰA. TECH. GENERÁL TERVEZŐ</p> <p>ACIS PLAN</p> <p>ACIS PLAN Kft. 2030, Érd, Sárvíz u. 7. Telefon: 20-3380-455</p>	<p>ALÁÍRÁS</p> <p>Nyeste Mária Projekt vezető</p> 		
<p>ÉPÍTÉSZET</p> <p> EZMAZ Tervező és Kivitelező Bt. H-1221 Budapest, Ady Endre út 159.</p>	<p>FELELŐS TERVEZŐ</p> <p>Sasvári Gergely É 01-0269</p> 		
<p>MUNKASZÁM</p> <p>2020/059</p>	<p>DÁTUM</p> <p>2023 október 10.</p>	<p>RAJZSZÁM</p> <p>TKE-06</p>	<p>LÉPTÉK</p> <p>M=</p>
<p>TERVFAJTA</p> <p>Településképi vélemény kérelem</p>			
<p>TERV MEGNEVEZÉSE</p> <p>Látványtervek 2</p>			

OPPONENSI VÉLEMÉNY

Közforgalmú üzemanyag-töltő állomás létesítése
Tervező: Szabóné Györffy Ibolya? Nyeste Mária?
Sasvári Gergely E 01-0269?

2051 Biatorbágy, hrsz.: 9564

2023. november 15.

A telek övezeti besorolása:	Gksz-5	
Beépítési mód:	SZ	
L.kisebb telekméret:	3000 m ²	12497 m ²
Beépíthetőség:	30%	4,26%
Terepszint alatti beépíthetőség:	60%	0%
Zöldfelületi fedettség:	30%	80%
Szintterületi mutató:	1,9 szerintem 0,9	0,0426
Épületmagasság:	9,50 m	6,36 m

Természetesen a tervezett épület ezeket a paramétereket be tudja tartani, (ha nem tudná, nem is lenne itt) sőt messze alatta is marad, köszönhetően a nagy alapterületű telekméretnek.

Előre bocsájtom, hogy a hiányzó terlapok és részletek nélkül is meg tudom ítélni az építészeti minőséget, és minden egyebet, ami most a feladatunk, de azért mégis bántó, hogy sem metszeteket nem kaptam/kaptunk, sem olyan könnyítő segítséget (pl. anyagmegnevezés a homlokzatokon, vagy rétegrend) ami azért szerintem tartozéka lenne egy ilyen tervnek.

Jó...van egy kezelőépület-nyugati homlokzat rajz, ami akár metszetként is felfogható, de sok információt onnan sem tudtam kiszedni, éppen ezért kénytelen voltam a szöveges anyagból tájékozódni.

Mindez azért zavaró, mert alapvetően jó a kiindulás: (itt most egy idézet következik a műleírásból) „Az építési helyszín az I.sz. főút és Biatorbágy legforgalmasabb behajtó útjának csomópontjában található. A kiemelt jelentőségű helyszín esetében mind a Biatorbágy Város Főépítésze ajánlásai, mind pedig az Építendő kereskedelmi igényei azt indokolták, hogy a töltőállomás funkciójából eredően általában több építményre osztott létesítmény helyett egy egységes megjelenésű, összefüggő tömeg jelenjen meg.”

Hát erről van szó. Szóval ez egy jó döntés volt. Nem mintha nem lehetne a „klasszikus” megoldások mentén valamilyen építészeti gondolatot (leginkább formai vagy szerkezeti ötletet) megvalósítani, de a típusos helyzetek általában típusos végeredményt produkálnak, különösen ebben és az ehhez hasonló műfajban.

Tehát összességében az egy tömegből való építkezés rendben van, és ha a tágabb környezetet nézzük - bár itt olyan, hogy illeszkedés, alkalmazkodás/viselkedés fel sem merül – mégis jó, hogy a töltőállomás nem aprózódik el a nagyléptékű épületek árnyékában.

Telepítésről sok értelme nincs beszélni, és gondolom a közúti kapcsolatok megoldása is igen behatárolja a lehetőségeket, úgyhogy beszéljünk inkább a „részletekről”, azaz menjünk közelebb az épülethez.

Az egyik zavaró momentumot számomra a nyugati homlokzat okozza. A már korábban említett metszetek hiányában nem tudom, hogy a változó magasságú tető? tetőburkolat? (felteszem inkább az utóbbi) miért szükséges? A látványterven is látható, hogy egyfajta furcsa vizuális bizonytalanságot okoz. Mindez kiegészül azzal a problémával, hogy amíg a színes acéloszlopsor épületmagas (talajszinttől a tetőig tart) egyfajta homlokzat és tömegképző elemként működik, addig ezen a kis „lebegő” felületen már nem tudja ezt a

szerepet betölteni, és kicsit parodisztikusan hat. Ehhez hasonló, csak könnyebben orvosolható a keleti homlokzaton, a (gondolom az árufeltöltés miatt kialakított) megnyitás. Itt elég lenne, ha a szemöldök keretezése, vagy ha az „attikaburkolat” (ha jól fejtettem meg a nevét annak a csíkfelületnek) futna tovább, és az képezne egy lezárást.

A déli homlokzaton zavaró, hogy a ferde terpesztettlemezes burkolatba a tervezett buszmegállóhoz vezető átközlekedés belevág egy nyílást. Ha ezt a ferde vonalat megszakítjuk, utána már szerintem nem lehet ugyanúgy folytatni. Halkan jegyzem meg, – és méretek híján fogalmam sincs erről -, hogy ugyanítt a jobbra eső részen nem fog-e balesetveszélyt okozni ez a lemez.

A következő problematikus rész az attikaburkolat. Értem én, hogy szükséges (valamilyen szinten) az arculat miatt. A baj csak az, hogy jelen esetben a hosszoldalon kettévágja az acéloszlopszor dinamikus vertikálisát. ráadásul mindez megfejelve a napelemek sötét csíkjával... Vagy el kellene hagyni (ha lehet), és csak a rövid oldalakon megjelenő feliratok lennének az árkijelzőkkel, vagy valami finomabb jelzésértékű megoldást kellene keresni. Mindenesetre a napelemeket biztosan máshová helyezném.

Budaörs, 2023. november 15.


Keller Ferenc építész

Tervtanácsi opponencia

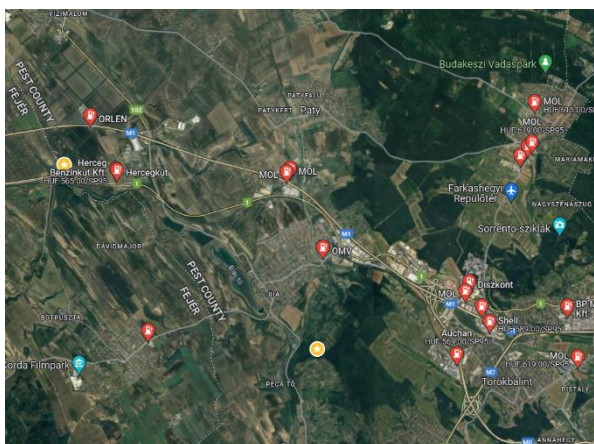
üzemanyagtöltő állomás, Biatorbágy 9564. hrsz.

tervező: Szabóné Győrffy Ibolya

A tervezett üzemanyagtöltő állomás közlekedési illeszkedésének közvetlen útügyi kérdései, ezek értékelése az ebben illetékes engedélyező hatóság és a bevont szakhatóságok, ill. az illetékes közútkezelők (Magyar Közút és részben az Önkormányzat) feladata, azonban a városba való arculati illeszkedés mellett felmerül több olyan közlekedési észszerűségi kérdés, amit a hatóság nem mérlegel.

Szüksége van-e a városnak további üzemanyagtöltő állomásra?

A területi eloszlási jellegzetességek alapján a dinamikus fejlődő Biatorbágyon „elfér” a második benzinkút. Fontos, idetartozó feladat a szintén fejlődő Páty kiszolgálása. A térségi autósoknak kedvező, ha a helyi benzinkút monopolhelyzete megszűnik, ill. az ellátásbiztonság javul a szolgáltatók megduplázódásával.



Jó helyen lesz-e az új benzinkút?

A térség fő úticéljai (fővárosi beengázás) és a két szolgáltató közötti verseny szempontjai miatt a szolgáltatás pozicionálása megfelelő.

Okozhat-e a forgalom áramlásában további zavart?

Az M1 2x3 sávra bővítési projekt keretében tervezett új turbókörforgalom elkészülése esetén a benzinkút csatlakozó útjai nem okoznak forgalomzavaró hatást. A kihajtó ág esetében egy zavaró kompromisszum, hogy a külső sávra korlátozódó csatlakozás, a turbókörforgalomhoz szükséges (fizikai és burkolati jeles) sávelválasztások nem teszik lehetővé a kihajtók számára a balrakanyarodást (Rozália park) és a Herceghalom felé való továbbhaladást.

Biztosítottak-e a gyalogos kapcsolatok?

A gyalogos kapcsolatok a térségben egyelőre nincsenek megfelelő színvonalon biztosítva, ennek akadálya például a közeli vasúti felüljáró adottságai és a tervezett turbókörforgalom tervi tartalma (a gyalogos átkelőhelyeket a közútkezelő és a hatóság ellenezte, mivel jelentősen lassította volna a közúti forgalom lefolyását). A tervezett kerékpáros létesítmények a gyér gyalogosforgalom számára viszonylag biztonságos útvonalakat jelentenek. Későbbi ütemben van előirányozva a gyalogátkelőhelyek kijelölése, sőt, az objektum a jelzőlámpás körforgalommá alakításra is fel van készítve.

Budapest, 2023. november 16.

Ajtay Szilárd okl. közlekedésmérnök



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/12/40/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 15./2023. számú konzultációs véleménye

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2023. 11.16..
Terv tárgya:	Biatorbágyi Közforgalmú üzemanyagtöltő Állomás terve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy 9564. hrsz..
Helyrajzi szám:	HRSZ: 9564. hrsz
Tervező:	Szabóné Györffy Ibolya
Kérelmező:	Szabóné Györffy Ibolya
Tervtanácsi tagok:	Tarnóczky Tamás Attila, Keller Ferenc, Ajtay Szilárd, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Keller Ferenc, (építészet) Ajtay Szilárd (forgalom, közterület)

Tervtanácsi konzultációs vélemény:

A Tervtanács a tárgyi, Közforgalmú Üzemanyagtöltő Állomás vázlatterve alapján, a tervezett épület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményeket, - mind a forgalomra, mind az épületre vonatkozóan -, elfogadta, és az alábbi tervtanácsi állásfoglalást adja adja:

A tervtanács a benyújtott terveket **az opponensi véleményekben leírtak figyelembevételével koncepcionálisan támogatja, tovább tervezésre, és engedélyezésre ajánlja, azzal a kiegészítéssel, hogy a tervezett turbó körforgalom 1,5 m-es szélesítésének lehetőségét, ennek a helyét biztosítani kell. Az opponensi állásfoglalásokban a részletekre vonatkozóan leírtakat további megfontolásra javasolja a tervező számára.**

Továbbá a terület növényzete, térburkolata, annak megjelenési struktúrája, valamint ennek közterületi kapcsolatának városképbe illeszkedő kialakítása is kerüljön megtervezésre.

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 rendelet alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció településképi szempontból olyan építészeti javaslatot fogalmaz meg, amelynek fentiek szerinti korrekciója esetén a terv megvalósíthatóvá válhat. A tovább tervezés 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.

Biatorbágy, 2023. 11.16.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

