



PREMIER OUTLET BŐVÍTÉS - 'M' ÉPÜLET
TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS
2023. 01. 09.



MEGLÉVŐ - POC fő megközelítési irány



MEGLÉVŐ - átépítendő murvás parkoló



MEGLÉVŐ - Bővítendő É-i parkoló



MEGLÉVŐ - Új M épület megközelítése az É-i parkoló felől



MEGLÉVŐ - szabadtéri rendezetlen hulladéktároló udvar



MEGLÉVŐ - épületek közötti távolság



MEGLÉVŐ - passzázs



MEGLÉVŐ - passzázs terasz



MEGLÉVŐ - passzázs és belső parkoló



MEGLÉVŐ - Új M épület megközelítés D felől



MEGLÉVŐ - Megmaradó belső parkoló játszótérrel



MEGLÉVŐ - belső parkoló - tervezett M épület helye



MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZET JELLEMZŐ SZÍNÁRNYALATAI - BELSŐ UDVAR



MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZET JELLEMZŐ SZÍNÁRNYALATAI - BELSŐ UDVAR MEGKÖZELÍTÉS DÉL FELŐL

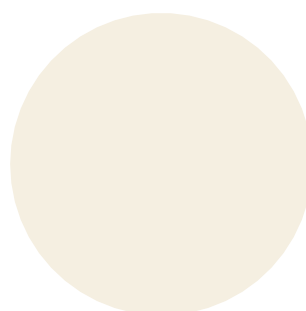


MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZET JELLEMZŐ SZÍNÁRNYALATAI - FEDETT PASSZÁZS

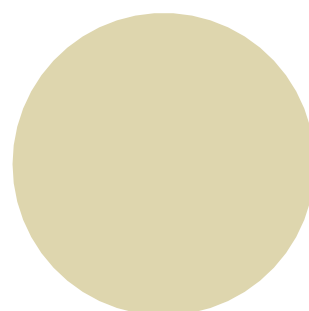


MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZET JELLEMZŐ SZÍNÁRNYALATAI - BELSŐ UDVAR MEGKÖZELÍTÉS ÉSZAK FELŐL

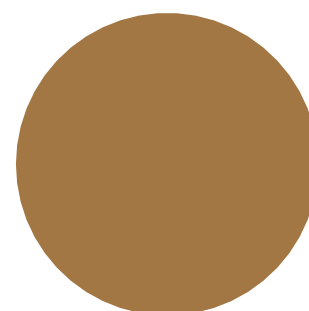
Tervezéshez kiválasztott tompított pasztell szín árnyalatok:



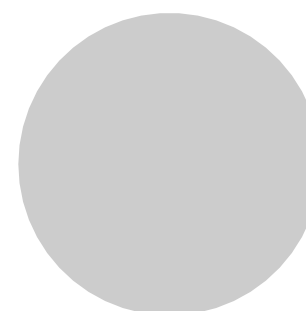
#F5EFE1
~RAL 9010



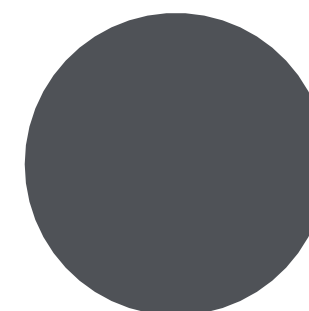
#DED6B1
~RAL 1015



#725130
~RAL 8008



#D8D0EC
~RAL 7047



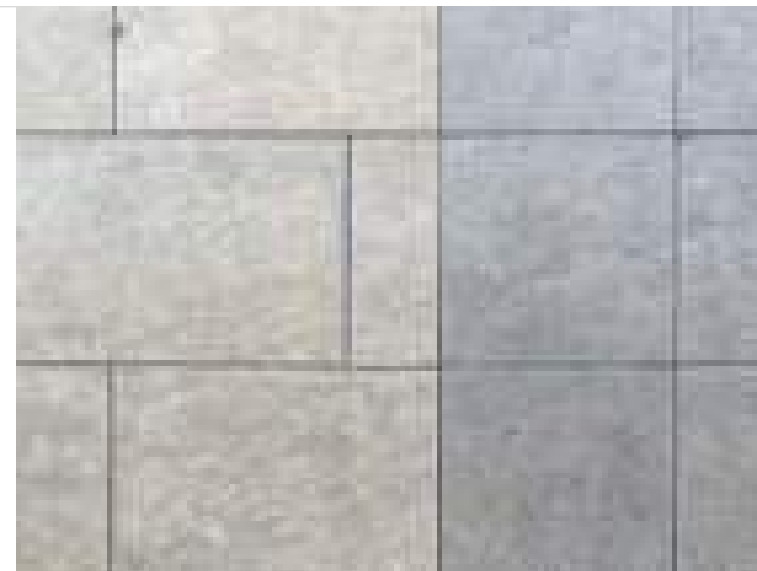
#4F5257
~RAL 7016



Térburkolat



Járdaburkolat



Fedett passzázs burkolat



Homlokzat - sárga vakolat



Homlokzat - fehér vakolat



Homlokzat - terméskő



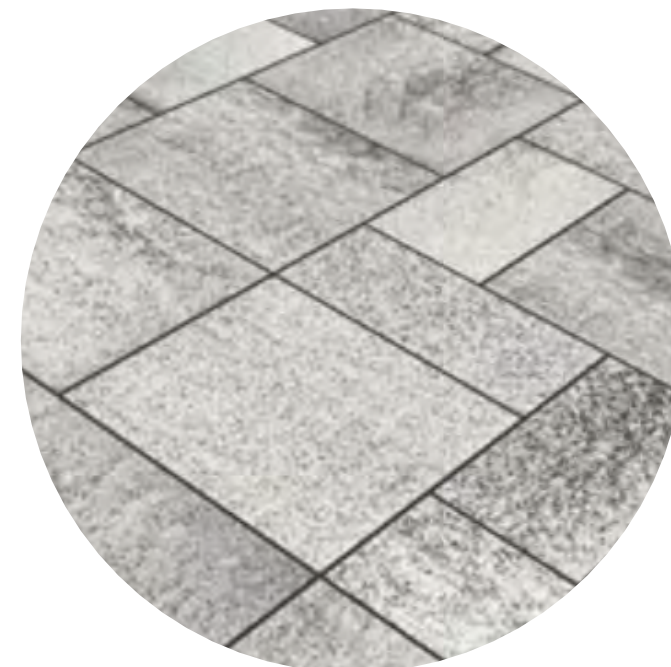
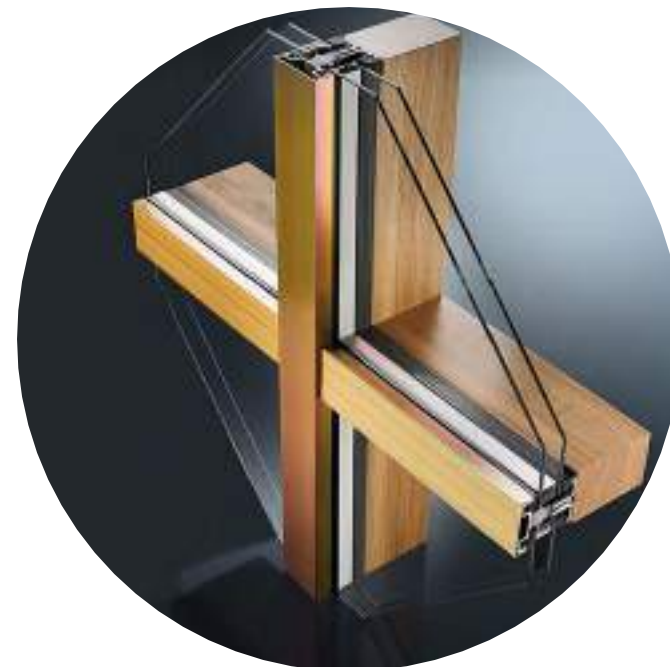
Kerítés - fémlemez



Faburkolat - lamellák



Támfal - gabion

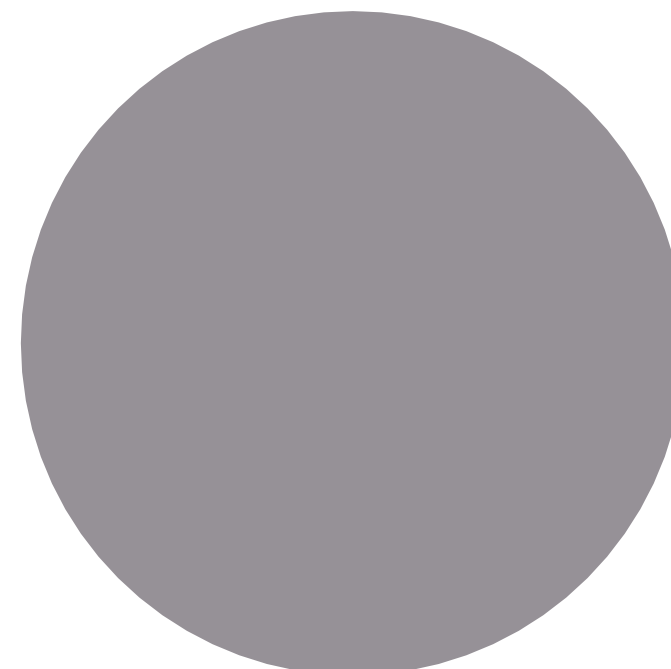


1) - Tető - Fémlemez zsindelyfedés
pl.: Prefa DS 19 P.10 grafit szürke
~RAL7043

2) - Fügönyfal
pl.: Schüco - fa hatású fólia vagy világosbarna
porszórt alumínium (~RAL 1035 - Gyöngy Beige)

3) - Fügönyfal külső megjelenés
pl.: Schüco - 3 rétegű üvegezés /
zsaluzia elemekkel

4) - Térkö - épület körüli járda
pl.: Semmelrock Umbriano szürke

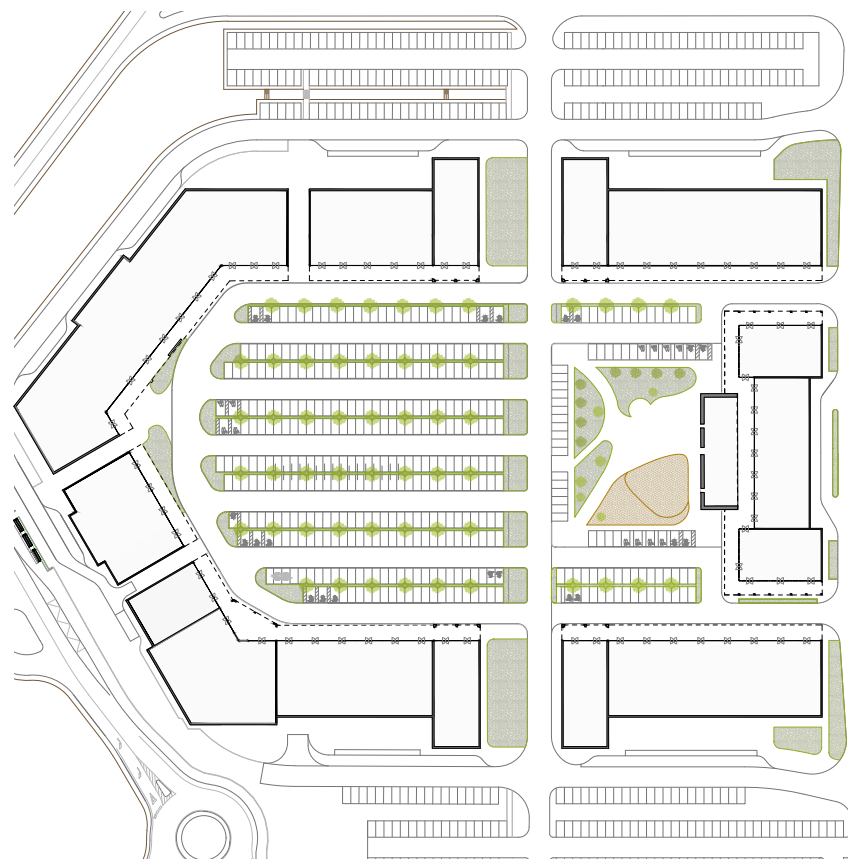


5) - Térkö - Új sétány / tűzoltósági felvonulási út
pl.: Semmelrock Pest-Buda kockakő

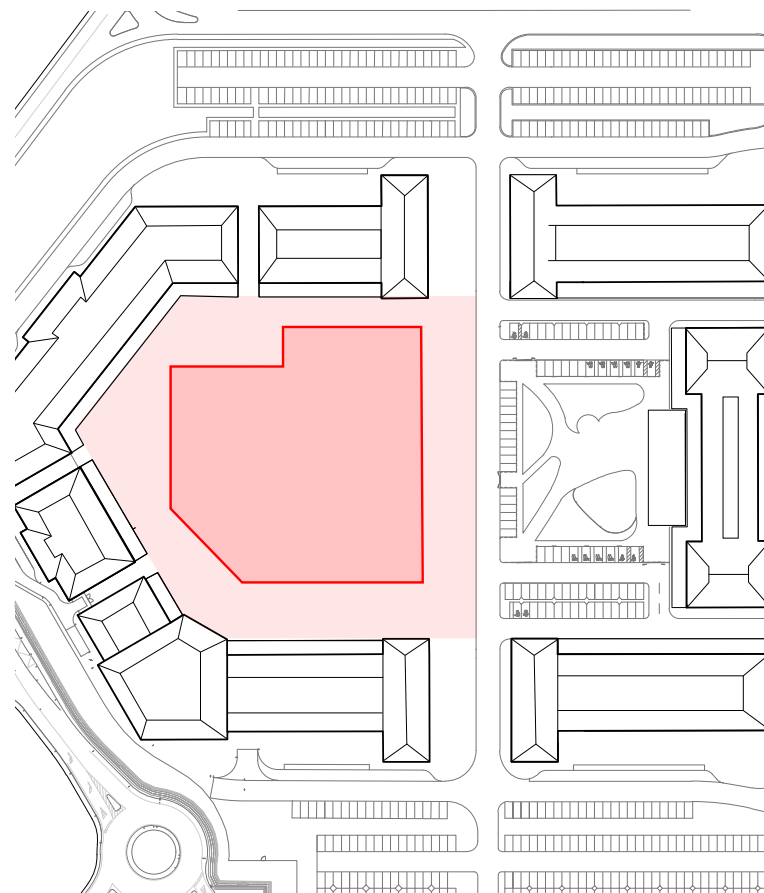
6), 9) - Fügönyfal kirakat
pl.: Schüco - 3 rétegű üvegezés / fehér üve g
shadow box (~ RAL9010 tisztafehér)

7) Szerelt alumínium kompozitlemez burk.
(A2 maggal) - pl.: Prefa, Prefabond
(~ RAL 9010 tisztafehér)

8), 14) Bádgozás, alumínium nyílászárók
(~RAL 7036 platinaszürke)

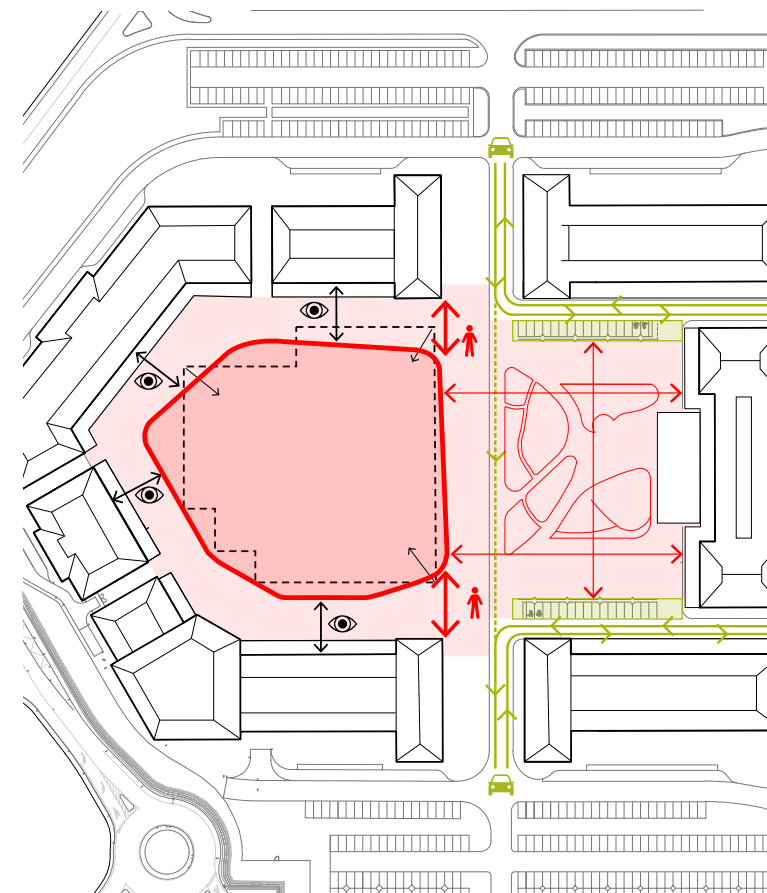


AS IS



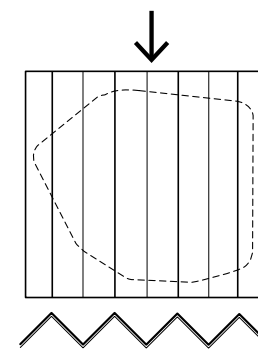
BRIEF PROPOSAL

Existing portico and the new volume can become a fence that makes the commercial shopfront unseeable blocking the existing circulation.

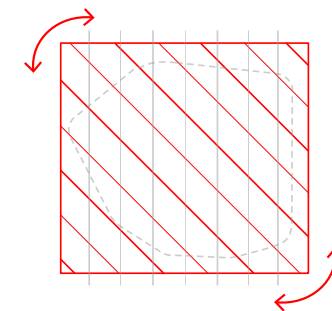


L22 PROPOSAL

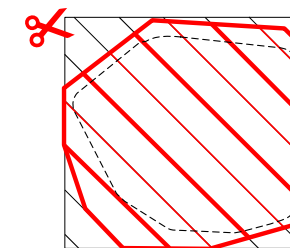
New volume as a recognizable element which define a new dimension of the pedestrian space. The proximity of the new volume with the existing foodcourt becomes an opportunity to rethink this area too by creating a continuity with the new pedestrian space.



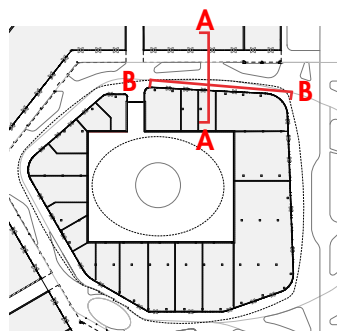
The new volume is covered by a traditional pitched roof which also characterised the other existing volumes



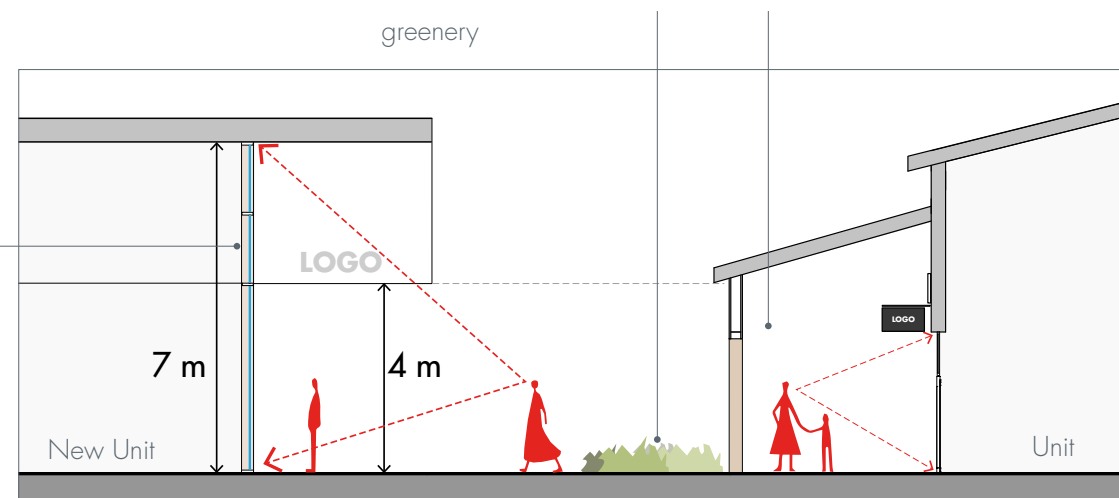
The roof is rotated to generate a more dynamic relationship with the volume below



The traditional shape of the roof is reinterpreted to create a language that is new and at the same time connected to the existing one



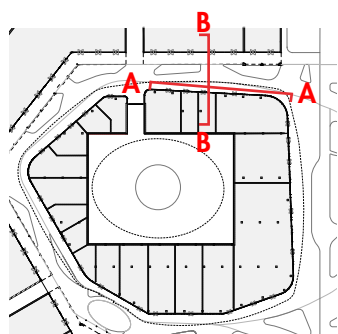
The new volume defines a new dimension of the shopfronts to highlight its presence out of the context. At the same time the new size is related to the existing to create a balance between the two sides



Section AA



Section BB



A



New Pole-top mounted outdoor luminaire, same type of the existing one in the foodcourt square.

C

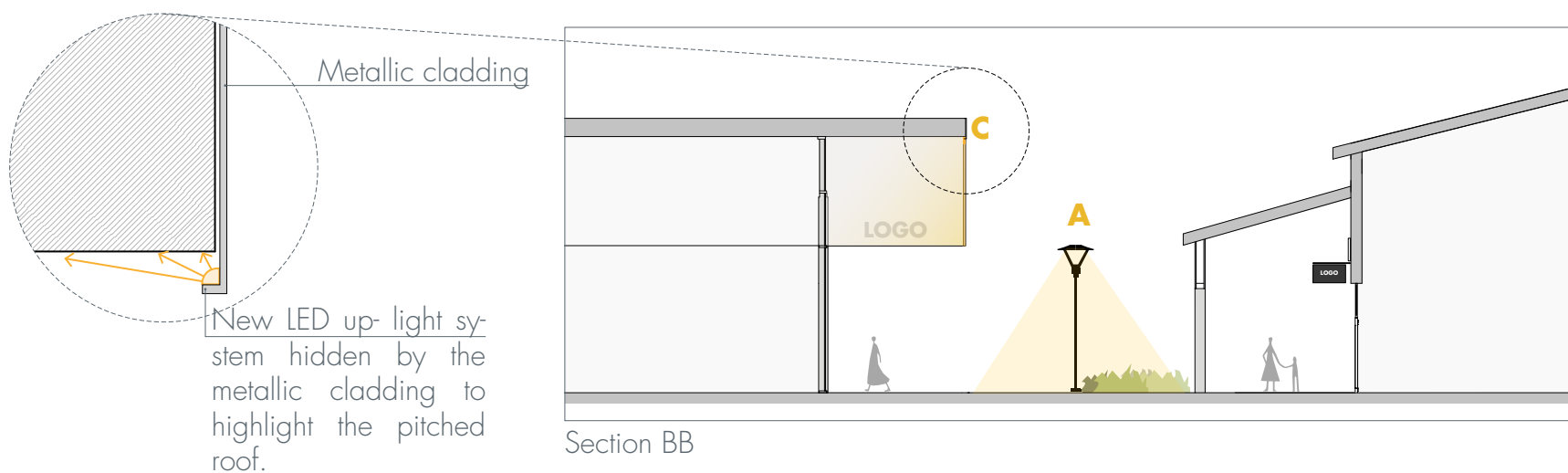


New outdoor all-silicone flexible luminaire with optics to highlight the pitched roof. It is placed along the entire length of the roof.

Fixture type TROV Flex L09 - Ecosense or similar.

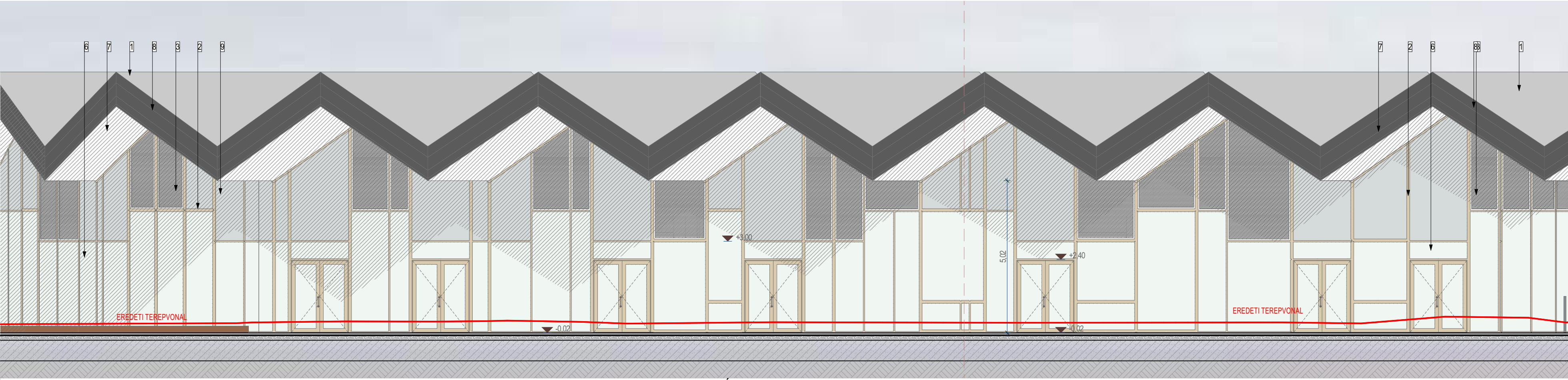


Section AA

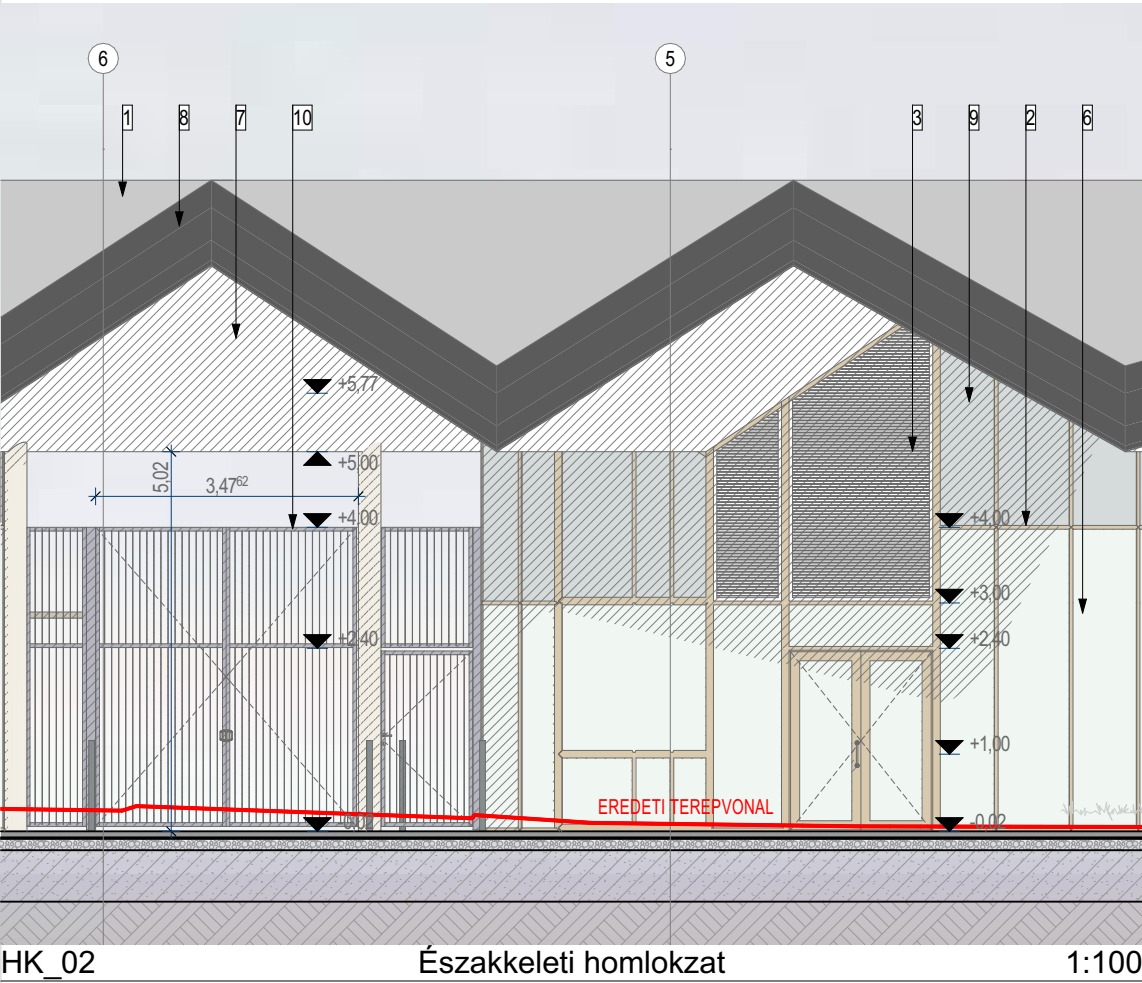


Section BB





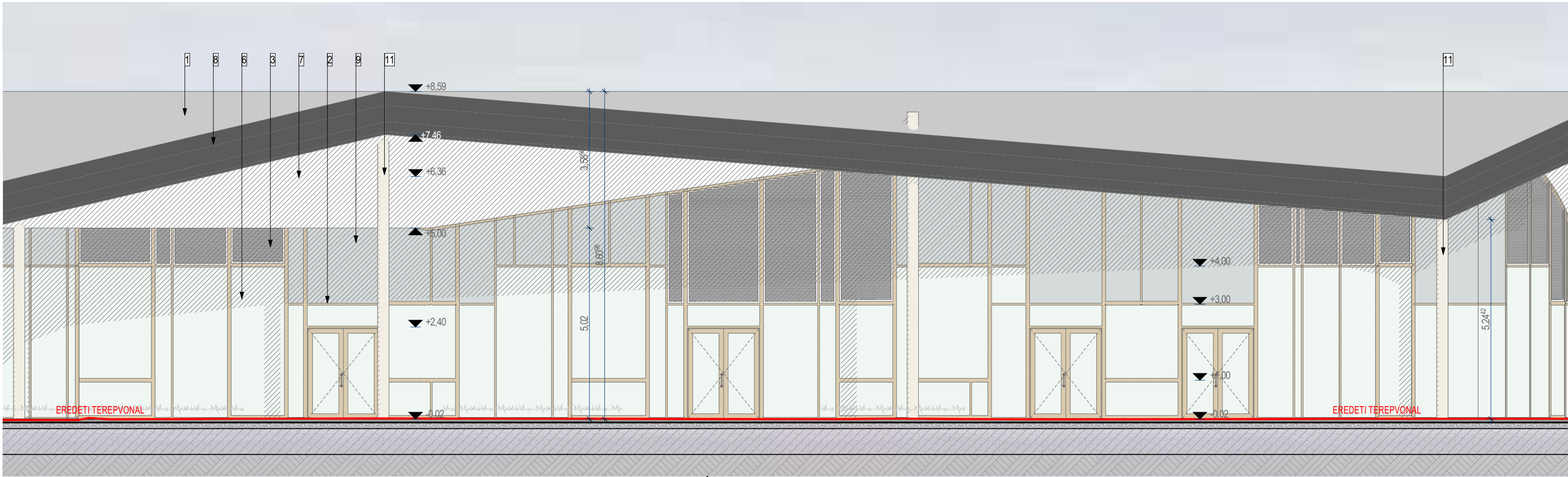
HK_01 Északkeleti homlokzat 1:100



HK_02 Északkeleti homlokzat 1:100

JELMAGYARÁZAT:

- 1 Fémlemez zsindelyfedés, pl.: - PREFA DS.19, P10 grafitszürke
- 2 Fa hatású fóliázott vagy porszórt alumínium függőnyfal, pl.: Schüco, RAL 1035 (gyöngy bézs)
- 3 Függőnyfalpanel zsaluzia rátéttel
- 4 (Térkő burkolat - épület körüli járda, pl.: Semmelrock, Umbiano szürke)
- 5 (Térkő burkolat - új sétány, pl.: Semmelrock, Pest-Buda kockakő)
- 6 Háromrétegű, áttetsző üvegezés
- 7 Szerelt alu. kompozitlemez burk. (A2 maggal) - pl.: Prefa, Prefabond, RAL 9010 (tisztafehér)
- 8 Bádogozás - RAL 7036 (platinaszürke)
- 9 Fehér üveg shadow box
- 10 Horganyzott acél kapu/korlát
- 11 Festett, acél, körszelvényű oszlop (tartósz.-i tervek szerint) - RAL 9010 (tisztafehér)
- 12 Fekvő szendvicspanel, pl.: Arcelor Mittal FE200, RAL 9006 (fehéralumínium)
- 13 Hőszigetelő vakolati rendszer, fehér színben
- 14 Alumínium nyílászáró - RAL 7036 (platinaszürke)
- 15 Előregyártott, maghőszigetelt vasbeton lábazati elem, natúr színben



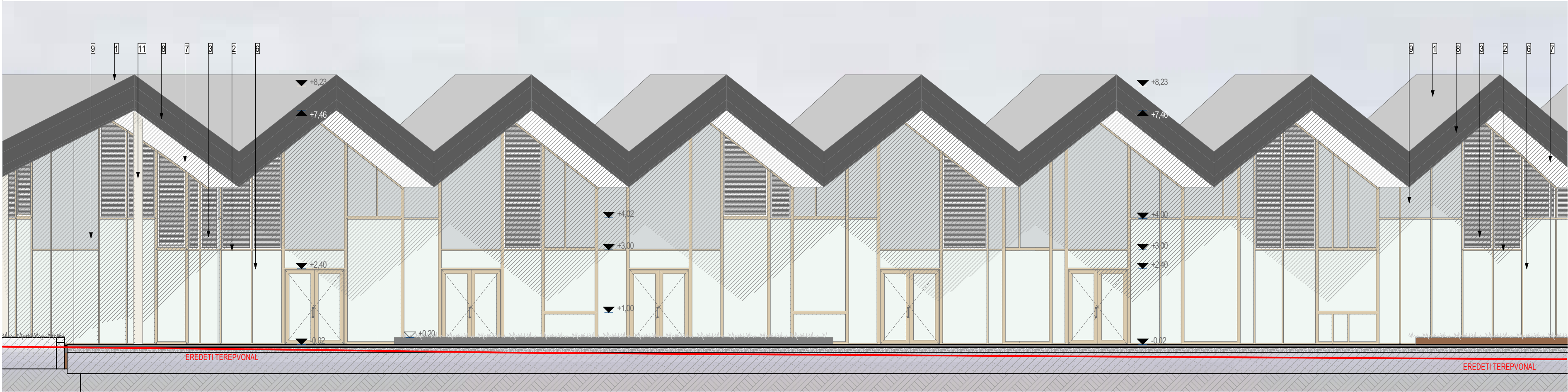
HK_03

Északnyugati homlokzat

1:100

JELMAGYARÁZAT:

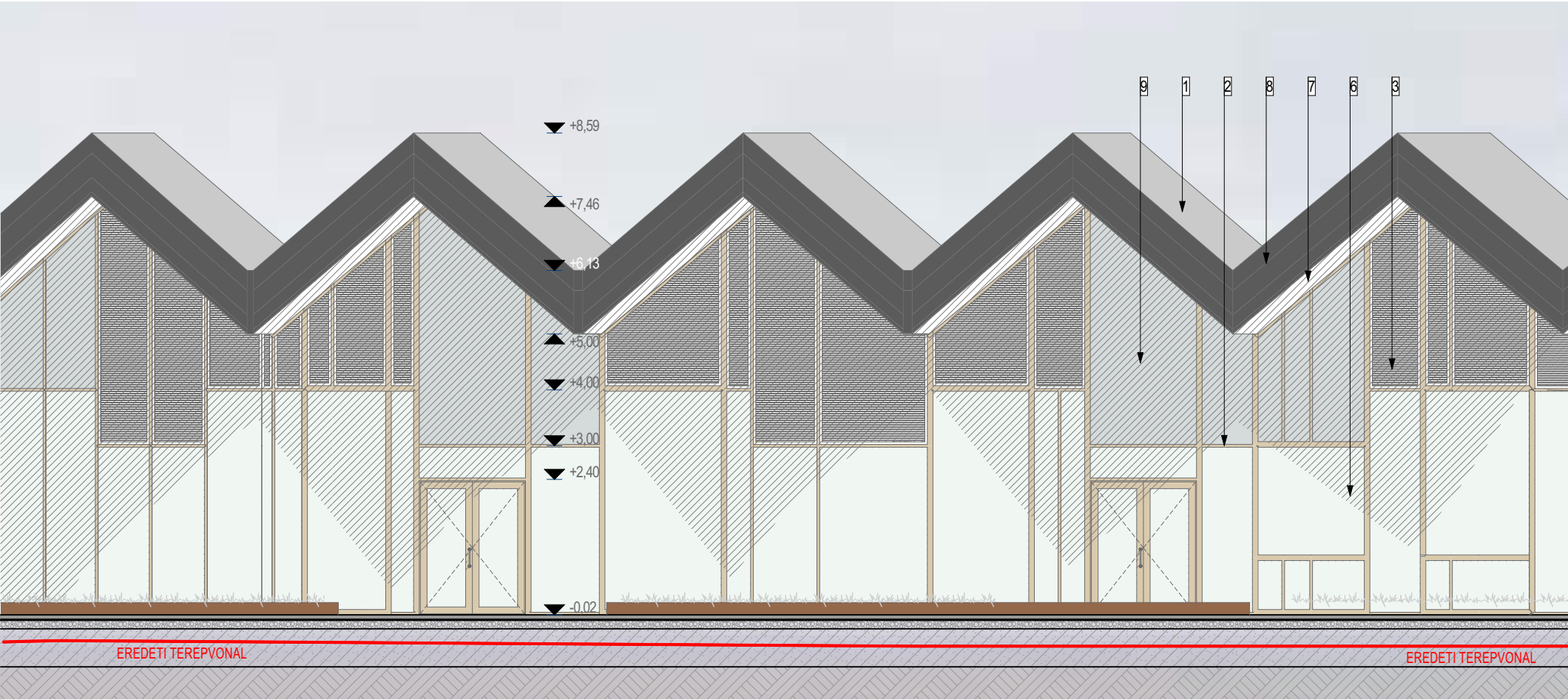
- 1 Fémlemez zsindelyfedés, pl.: - PREFA DS.19, P10 grafitiszürke
- 2 Fa hatású fóliázott vagy porszóró alumínium függönyfal, pl.: Schüco, RAL 1035 (gyöngy bézs)
- 3 Függönyfalpanel zsaluzia rátéttel
- 4 (Térkö burkolat - épület körüli járda, pl.: Semmelrock, Umbiano szürke)
- 5 (Térkö burkolat - új sétány, pl.: Semmelrock, Pest-Buda kockakő)
- 6 Háromrétegű, áttetsző üvegezés
- 7 Szerelt alu. kompozítlemez burk. (A2 maggal) - pl.: Prefa, Prefabond, RAL 9010 (tisztafehér)
- 8 Bádózás - RAL 7036 (platinaszürke)
- 9 Fehér üveg shadow box
- 10 Horganyzott acél kapu/korlát
- 11 Festett, acél, körszelvényű oszlop (tartóz.-i tervek szerint) - RAL 9010 (tisztafehér)
- 12 Fekvő szendvicspanel, pl.: Arcelor Mittal FE200, RAL 9006 (fehéralumínium)
- 13 Hőszigetelő vakolati rendszer, fehér színben
- 14 Alumínium nyílászáró - RAL 7036 (platinaszürke)
- 15 Előregyártott, maghőszigetelt vasbeton lábazati elem, natúr színben



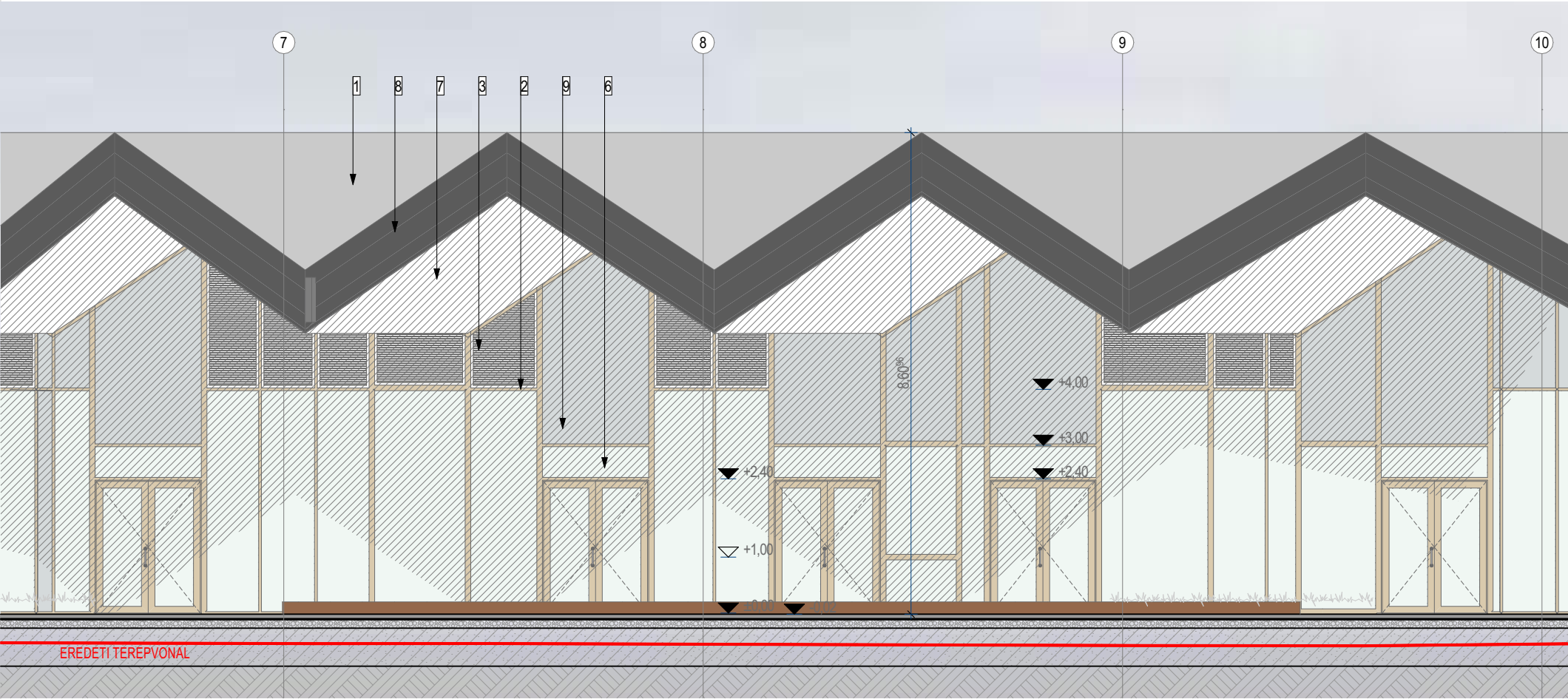
HK_04

Nyugati homlokzat

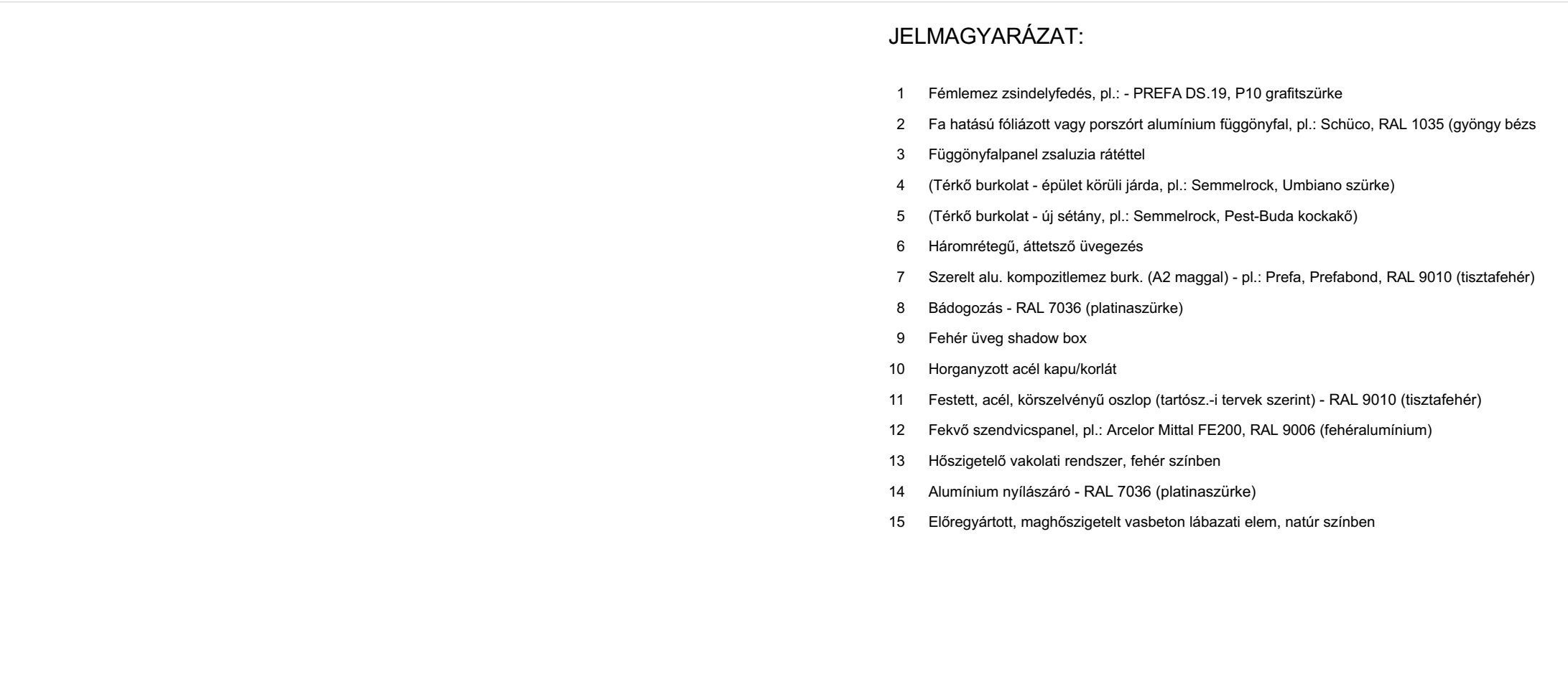
1:100



HK_05 Délnyugati homlokzat 1:100



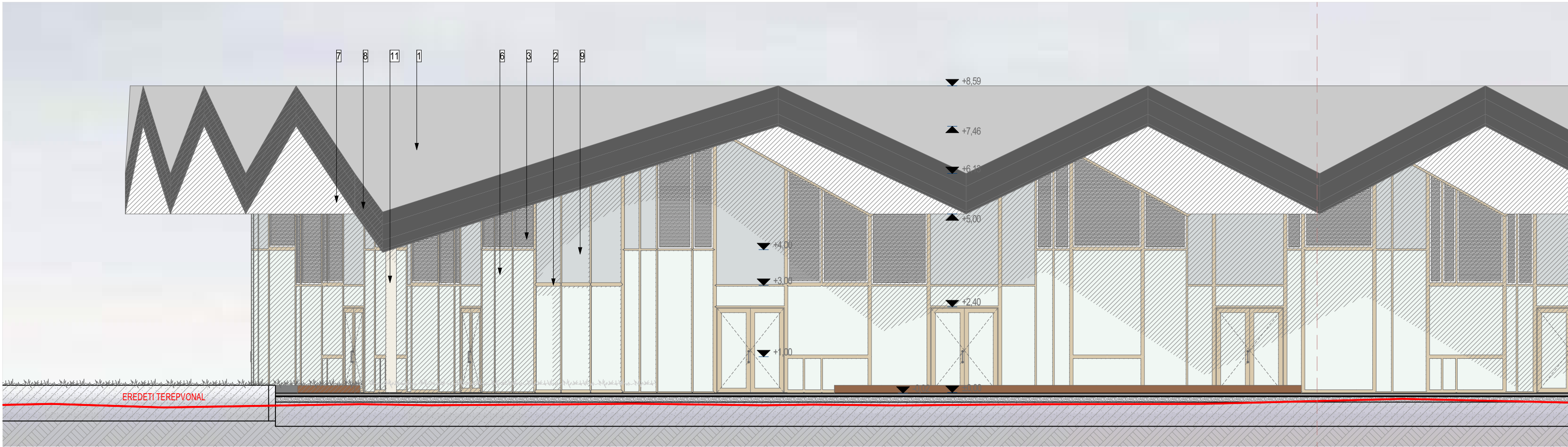
HK_06 Déli homlokzat 1:100



HK_07 Déli homlokzat 1:100

JELMAGYARÁZAT:

- 1 Fémlemez zsindelyfedés, pl.: - PREFA DS.19, P10 grafitiszürke
- 2 Fa hatású fóliázott vagy porszórt alumínium függőnyfal, pl.: Schüco, RAL 1035 (gyöngy bézs)
- 3 Függőnyfalpanel zsaluzia rátéttel
- 4 (Térkö burkolat - épület körüli járda, pl.: Semmelrock, Umbiano szürke)
- 5 (Térkö burkolat - új sétány, pl.: Semmelrock, Pest-Buda kockakő)
- 6 Háromrétegű, áttetsző üvegezés
- 7 Szerelt alu. kompozítlemez burk. (A2 maggal) - pl.: Prefa, Prefabond, RAL 9010 (tisztafehér)
- 8 Bádogozás - RAL 7036 (platinaszürke)
- 9 Fehér üveg shadow box
- 10 Horganyzott acél kapu/korlát
- 11 Festett, acél, körszelvényű oszlop (tartósz.-i tervek szerint) - RAL 9010 (tisztafehér)
- 12 Fekvő szendvicspanel, pl.: Arcelor Mittal FE200, RAL 9006 (fehéralumínium)
- 13 Hőszigetelő vakolati rendszer, fehér színben
- 14 Alumínium nyílászáró - RAL 7036 (platinaszürke)
- 15 Előregyártott, maghőszigetelt vasbeton lábazati elem, natúr színben



JELMAGYARÁZAT:

- 1 Fémlemez zsindelyfedés, pl.: - PREFA DS.19, P10 grafitsszürke
- 2 Fa hatású fóliázott vagy porszórt alumínium függönyfal, pl.: Schüco, RAL 1035 (gyöngy bézs)
- 3 Függönyfalpanel zsaluzia rátéttel
- 4 (Térkö burkolat - épület körüli járda, pl.: Semmelrock, Umbiano szürke)
- 5 (Térkö burkolat - új sétány, pl.: Semmelrock, Pest-Buda kockakő)
- 6 Háromrétegű, áttetsző üvegezés
- 7 Szerelt alu. kompozítlemez burk. (A2 maggal) - pl.: Prefa, Prefabond, RAL 9010 (tisztafehér)
- 8 Bádorgás - RAL 7036 (platinaszürke)
- 9 Fehér üveg shadow box
- 10 Horganyzott acél kapu/korlát
- 11 Festett, acél, körszelvényű oszlop (tartósz.-i tervek szerint) - RAL 9010 (tisztafehér)
- 12 Fekvő szendvicspanel, pl.: Arcelor Mittal FE200, RAL 9006 (fehéralumínium)
- 13 Hőszigetelő vakolati rendszer, fehér színben
- 14 Alumínium nyílászáró - RAL 7036 (platinaszürke)
- 15 Előregyártott, maghőszigetelt vasbeton lábazati elem, natúr színben

1/2 - HK_08

Délkeleti homlokzat

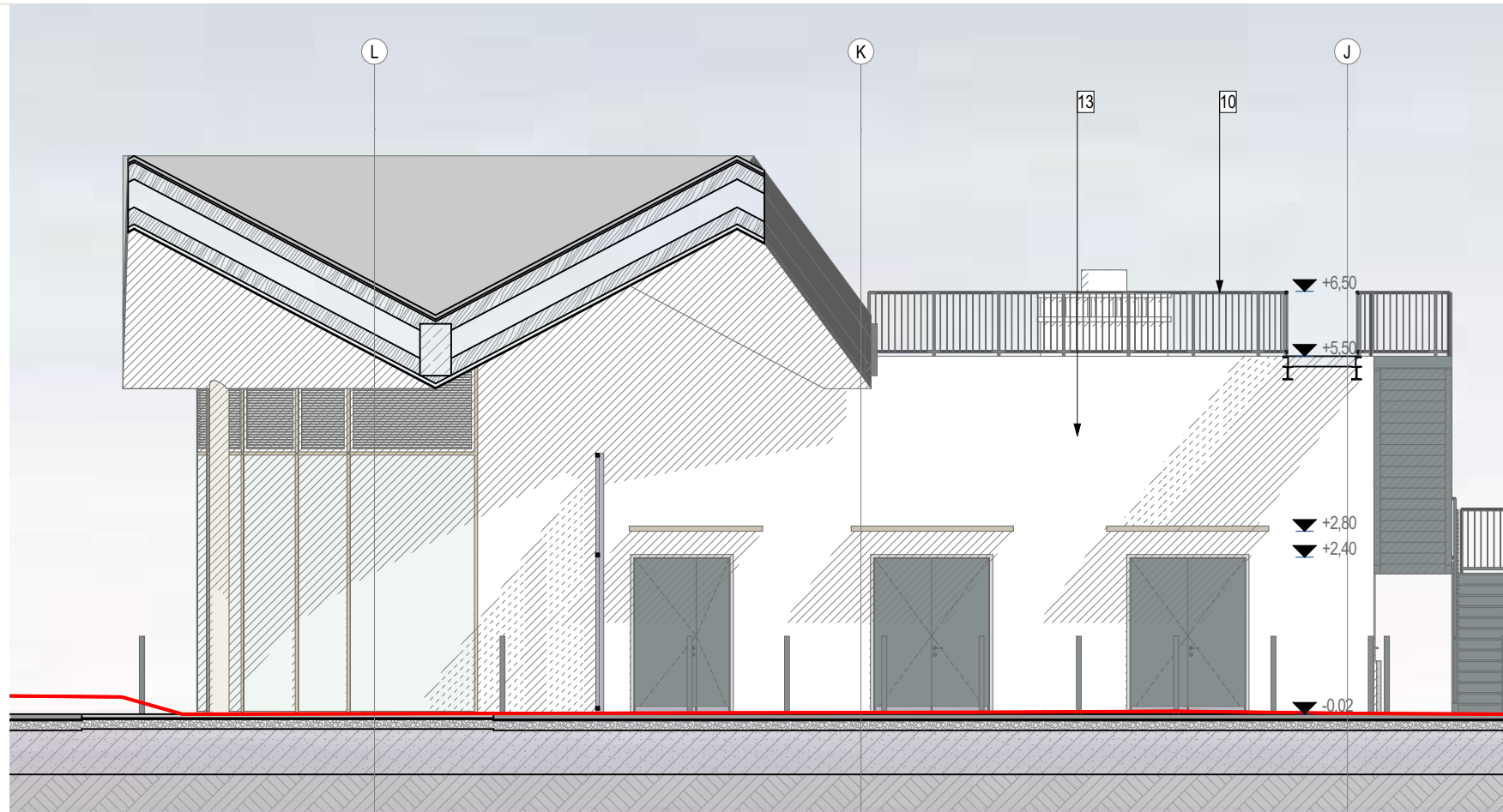
1:100



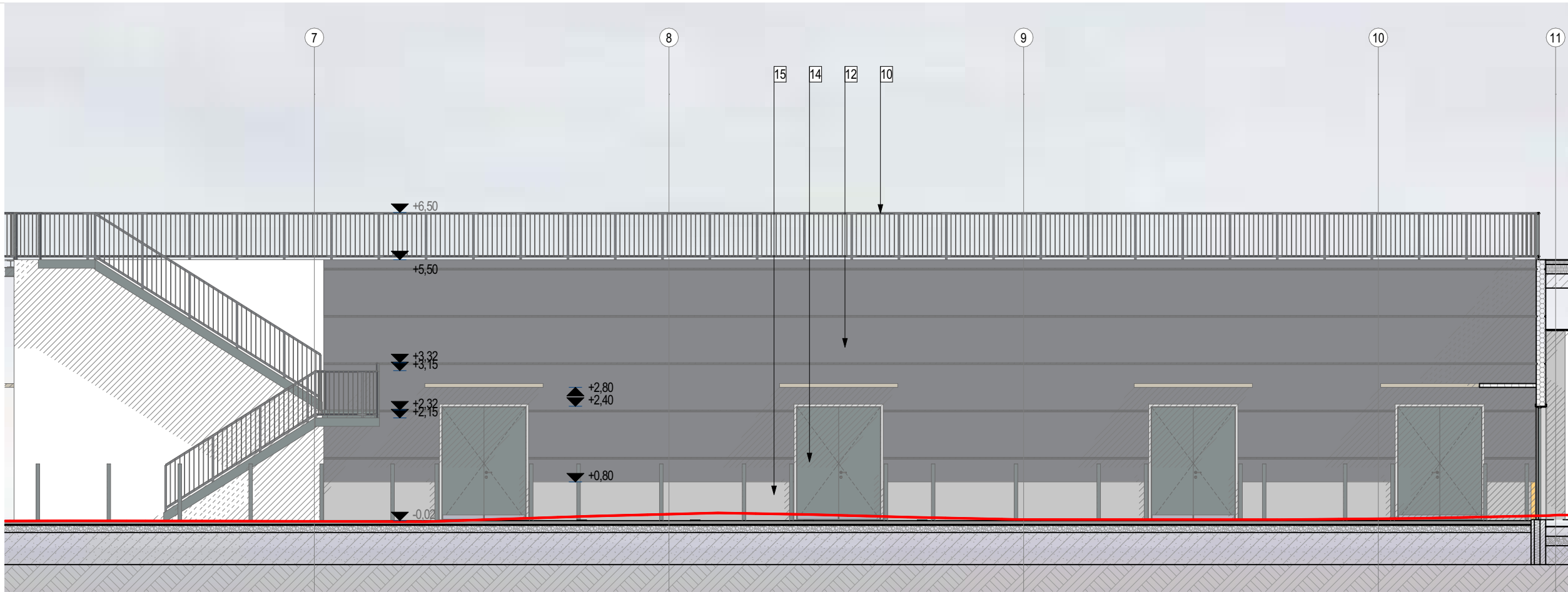
2/2 - HK_08

Délkeleti homlokzat

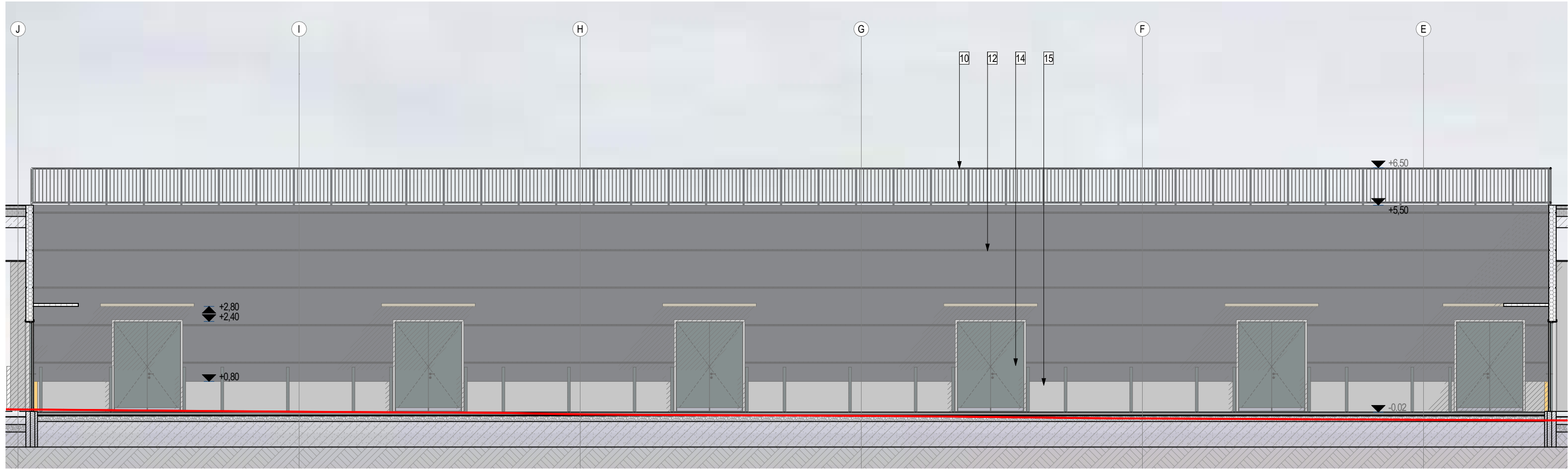
1:100



HK_09 Belső északnyugati homlokzat 1:100



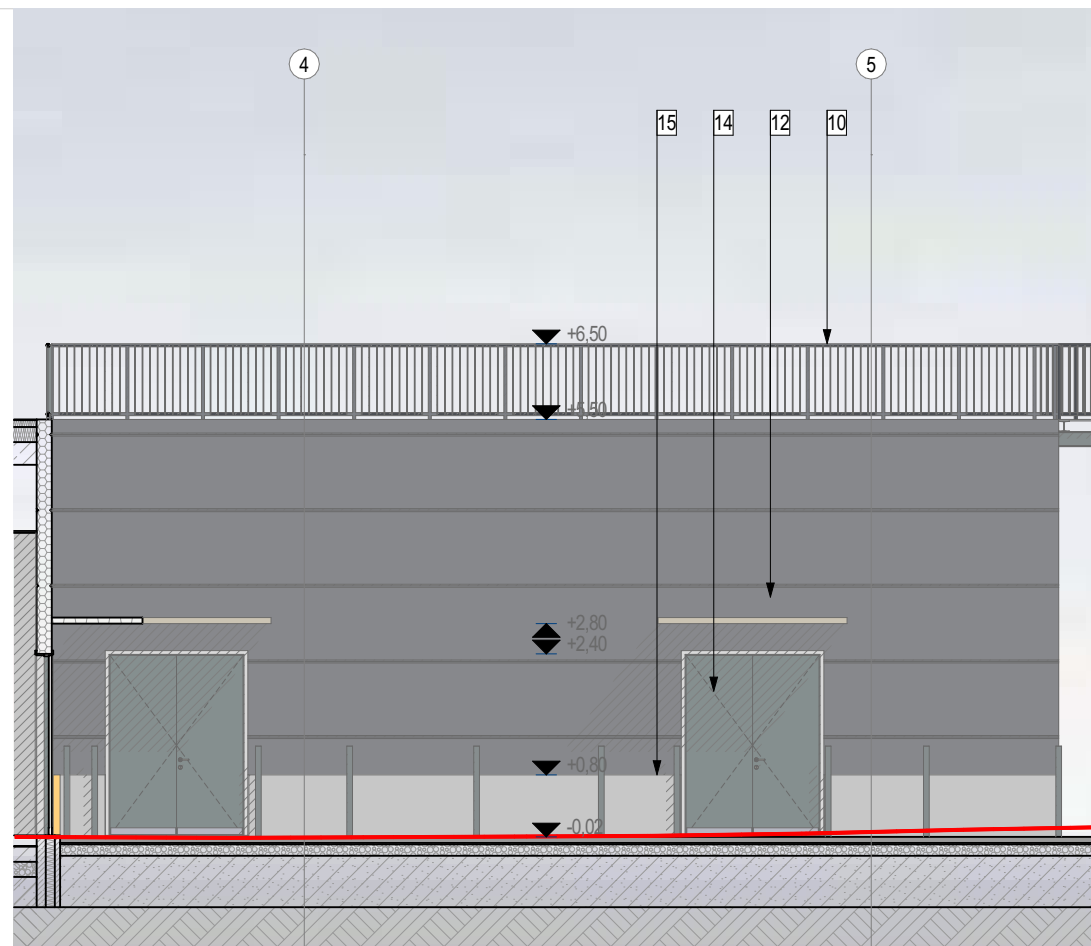
HK_10 Belső délnyugati homlokzat 1:100



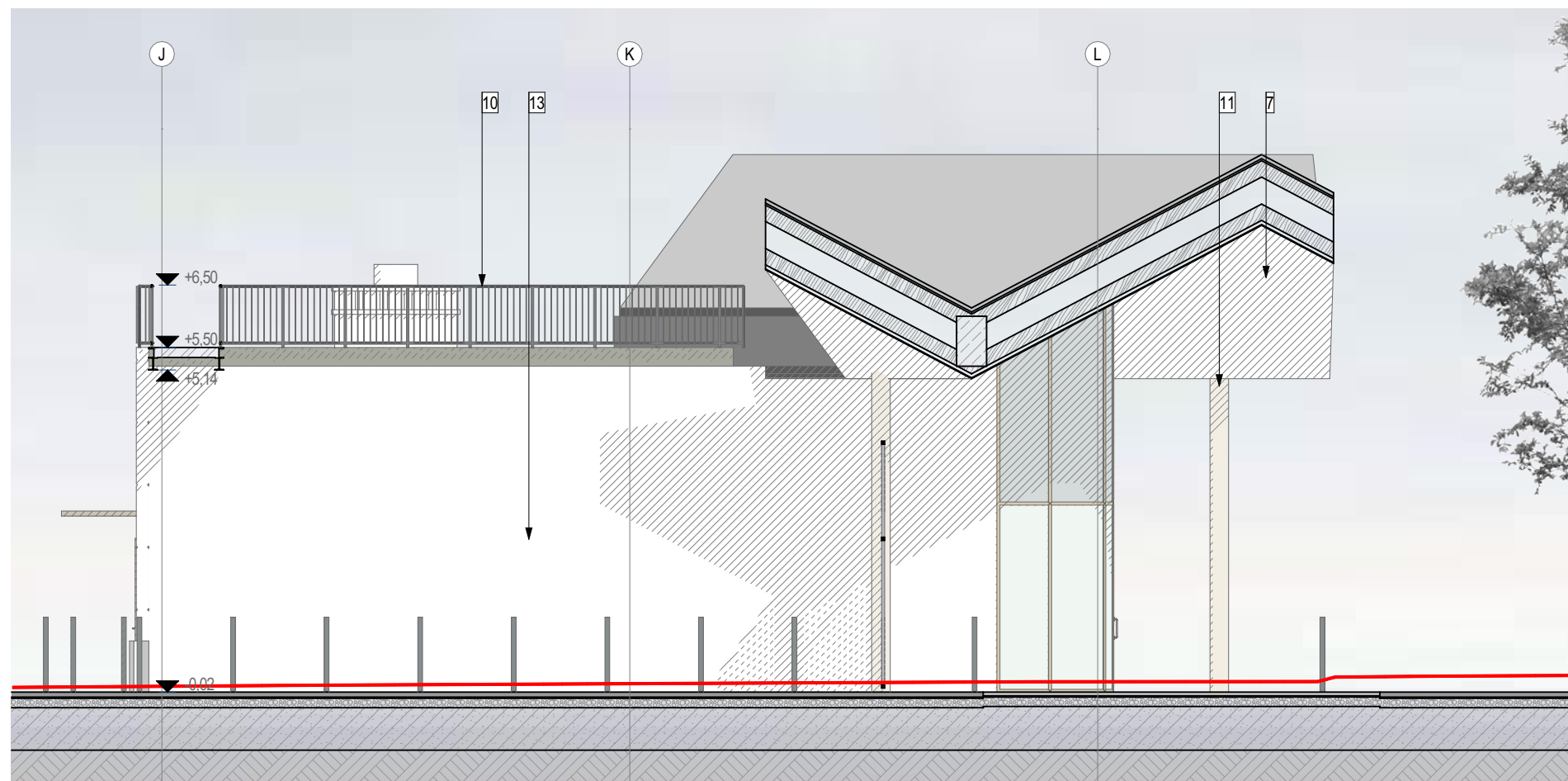
HK_11 Belső északnyugati homlokzat 1:100

JELMAGYARÁZAT:

- 1 Fémlemez zsindelyfedés, pl.: - PREFA DS.19, P10 grafitiszürke
- 2 Fa hatású fóliázott vagy porszórt alumínium függönyfal, pl.: Schüco, RAL 1035 (gyöngy bézs)
- 3 Függönyfalpanel zsaluzia rátéttel
- 4 (Térkö burkolat - épület körüli járda, pl.: Semmelrock, Umbiano szürke)
- 5 (Térkö burkolat - új sétány, pl.: Semmelrock, Pest-Buda kockakő)
- 6 Háromrétegű, áttetsző üvegezés
- 7 Szerelt alu. kompozitlemez burk. (A2 gaggal) - pl.: Prefa, Prefabond, RAL 9010 (tisztafehér)
- 8 Bádogozás - RAL 7036 (platinaszürke)
- 9 Fehér üveg shadow box
- 10 Horganyzott acél kapu/korlát
- 11 Festett, acél, körszelvényű oszlop (tartósz.-i tervek szerint) - RAL 9010 (tisztafehér)
- 12 Fekvő szendvicspanel, pl.: Arcelor Mittal FE200, RAL 9006 (fehéralumínium)
- 13 Hőszigetelő vakolati rendszer, fehér színben
- 14 Alumínium nyílászáró - RAL 7036 (platinaszürke)
- 15 Előregyártott, maghőszigetelt vasbeton lábazati elem, natúr színben



HK_14 Belső délnyugati homlokzat 1:100



HK_15 Belső délkeleti homlokzat 1:100

JELMAGYARÁZAT:

- 1 Fémlemez zsindelyfedés, pl.: - PREFA DS.19, P10 grafitszürke
- 2 Fa hatású fóliázott vagy porszórt alumínium függönyfal, pl.: Schüco, RAL 1035 (gyöngy bézs)
- 3 Függönyfalpanel zsaluzia rátéttel
- 4 (Térkö burkolat - épület körüli járda, pl.: Semmelrock, Umbiano szürke)
- 5 (Térkö burkolat - új sétány, pl.: Semmelrock, Pest-Buda kockakő)
- 6 Háromrétegű, áttetsző üvegezés
- 7 Szerelt alu. kompozitlemez burk. (A2 maggal) - pl.: Prefa, Prefabond, RAL 9010 (tisztafehér)
- 8 Bádogozás - RAL 7036 (platinaszürke)
- 9 Fehér üveg shadow box
- 10 Horganyzott acél kapu/korlát
- 11 Festett, acél, körszelvényű oszlop (tartósz.-i tervek szerint) - RAL 9010 (tisztafehér)
- 12 Fekvő szendvicspanel, pl.: Arcelor Mittal FE200, RAL 9006 (fehéralumínium)
- 13 Hőszigetelő vakolati rendszer, fehér színben
- 14 Alumínium nyílászáró - RAL 7036 (platinaszürke)
- 15 Előregyártott, maghőszigetelt vasbeton lábazati elem, natúr színben







LÁTVÁNYTERV - PIAZZA



LÁTVÁNYTERV - TERVEZETT PASSZÁZS MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT ÉPÜLET KÖZÖTT



LÁTVÁNYTERV - TERVEZETT HULLADÉKTÁROLÓ





Project: **P O C _ M**

PREMIER OUTLET CENTER - M ÉPÜLET BŐVÍTÉS

Biatorbágy HRSZ 7720/2

Magyarország / Hungary

TELEPÜLÉSKÉPI TERV

EGYESÍTETT MŰSZAKI LEÍRÁS

Építtető: **GE FOC I INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.**
2051, Biatorbágy, Budaörsi út 4.

Generál tervező: **ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**
1033 Budapest, Hévízi út 3/A

Munkaszám: **70-22-001**

Dátum: **2023. 01. 10.**

Revízió: **R01**

TARTALOMJEGYZÉK

1.	PROJEKT ADATLAP	4
2.	TERVEZŐI NYILATKOZAT	6
3.	ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSOK	6
3.1.	A TERVEZÉSI FELADAT RÖVID LEÍRÁSA	6
3.2.	ELŐZMÉNYEK, ÁLTALÁNOS ELVÁRÁSOK	7
3.3.	AZ INGATLAN LEÍRÁSA:	7
3.4.	TELEPÜLÉSKÉPI VIZSGÁLAT:	12
3.4.1.	TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETI BESOROLÁS	12
3.4.2.	KERESKEDELMI-LOGISZTIKAI KATAKTER TERÜLET	12
3.4.3.	MŰEMLÉKI VÉDETTSÉG	12
3.4.4.	TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK	12
3.4.5.	ANYAGHASZNÁLAT	12
3.5.	SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET	13
3.5.1.	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK	13
1.1.1.	ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ELŐÍRÁSAI	15
1.1.2.	FELMÉRÉSI STANDARDOK	15
1.2.	SZOCIÁLIS ELLÁTÁS, VIZESBLOKK IGÉNY SZÁMÍTÁS:	15
2.	TARTÓSZERKEZETEK:	18
2.1.	A TERVEZÉSI FELADAT RÖVID LEÍRÁSA	18
2.2.	ÁLTALÁNOS ELVÁRÁSOK	18
2.3.	AZ INGATLAN LEÍRÁSA:	18
2.4.	TALAJVIZSGÁLATI JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓJA	19
2.5.	JAVASLATOK	19
3.	ÉPÜLET SZERKEZETEK	20
3.1.	ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS	20
3.2.	ALAPOZÁSI RENDSZER	21
3.3.	PADLÓ SZERKEZET	21
3.4.	FELSZERKEZET	21
3.5.	TETŐSZERKEZET	22
3.6.	ACÉLSZERKEZETEK FELÜLETVÉDELME	23
3.7.	TARTÓSZERKEZETI TERVEZÉS ALAPJAI, SZABVÁNYOK, ELŐÍRÁSOK, ANYAGMINŐSÉGEK	23
4.	RÉTEGRENDEK:	25
	RK01 PARKOLÓ ÁLLÁSOK PÁLYASZERKEZETE:	25
	RK02 JÁRDÁK, BEJÁRATOK ELŐTTI TÉRBUKOLATOK PÁLYASZERKEZETE:	25
	RK03 ÚJ PASSZÁZS PÁLYASZERKEZETE:	25
	PA-01 BÉRLEMÉNY PADLÓ	25
	LT-01 LAPOSTETŐ	25
	MT-01 MAGASTETŐ	26
	MT-02 KONZOLOS ELŐTETŐ	26
	FA-01 FAL - SZENDVICSPANEL	26
	FA-02 LÁBAZAT SZENDVICSPANEL FALNÁL	26
	FF-01 FÜGGÖNYFAL	26
5.	KÖZLEKEDÉS, BURKOLAT, ÉPÍTÉSPARKOLÓK:	28
5.1.	ELŐZETES PARKOLÓVIZSGÁLAT:	28
5.1.1.	MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ÉS MEGSZÚNÓ PARKOLÓHELYEK	28
5.1.2.	MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ÉS MEGSZÚNÓ PARKOLÓHELYEK	28
5.1.3.	TERVEZETT ÁLLAPOT ÉS MEGJELENŐ PARKOLÓIGÉNYEK	28
5.1.4.	A PARKOLÓ TERÜLETEK ELHELYEZHETŐSÉGE	30
5.1.5.	KERÉKPÁR ELHELYEZÉS:	31
5.1.6.	ÖSSZEGZÉS:	31
5.2.	JOGSZABÁLYI HÁTTÉR:	31

5.3.	TÜZOLTÓSÁGI FELVONULÁSI TERÜLET:	33
6.	KÖZMŰVEK:	35
6.1.	KÖZMŰIGÉNYEK:	36
6.2.	VÍZI KÖZMŰVEK	36
6.3.	VÍZELLÁTÁS ÉS TŰZIVÍZ	37
6.4.	SZENNYVÍZ CSATORNÁZÁS	37
6.5.	CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS	38
7.	KERT-ÉS TÁJÉPÍTÉSZET	

1. PROJEKT ADATLAP

Tárgy: POC_M - Premier Outlet Bővítése
Helyszín: Magyarország, Biatorbágy, HRSZ 7702/20
Tervfázis: TELEPÜLÉSKÉPI TERV
Dátum: 2023. január 10.

Lebonyolító:

JONES LANG LASALLE KFT.

1054, Budapest, Szabadság tér 14.

képviseli: Ádám Péter

cégjegyzékszám: 01 09 261026, adószám: 10810491-2-41

email: Peter.Adam@eu.jll.com

telefon: '+36 70 333 0909



Megrendelő / Építtető:

GE FOC I INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

2051, Biatorbágy, Budaörsi út 4.

cégjegyzékszám: 13-09-197595; adószám: 26227391-2-44

cégjegyzésre jogosultak: Anke Weinreich, Marek Berer, Marek Grzegorz Jakubiak, Ulrich Steinmetz

képviseli: Imre Csaba, Dóra Ágnes

Generáltervező:

ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.

1033 Budapest, Hévízi út 3/A

e-mail: obudastudio@obudastudio.hu



képviseli: Germán Géza, ügyvezető

felelős építész tervezők: Csernik Tamás

építész tervezők: Szegedi Dávid Olivér

Antal András

Vaszari Tímea

3. melléklet a 15/2013. (VI.28.) Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

K É R E L E M

Biatorbágy Város Önkormányzat polgármestere településképi véleményezési eljárásához

<u>Kérelmező</u> (építtető)	neve: GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft.
	értesítési címe: 2051, Biatorbágy, Budaörsi út 4.

<u>A tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység</u>	helye, az érintett telek helyrajzi száma: 2051, Biatorbágy, 7720/2 HRSZ
	tárgya: Premier Outlet Center Bővítés M épület településképi véleményezési eljárás kérelem

A 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet 22. § (1) bekezdés alapján a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentáció feltöltése **elektronikus formában** az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre (ÉTDR) *

már megtörtént

még nem történt meg

Dátum: 2022.12.02.



Kérelmező aláírása

* Aláhúzással jelölje a kiválasztott lehetőséget.



Project: **P O C _ M**

PREMIER OUTLET CENTER BŐVÍTÉS

Biatorbágy HRSZ 7720/2

Magyarország / Hungary

TELEPÜLÉSKÉPI TERV

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

Építtető: **GE FOC I INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.**
2051, Biatorbágy, Budaörsi út 4.

Tervező: **ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**
1033 Budapest, Hévízi út 3/A

Munkaszám: **70-22-001**

Dátum: **2023. 01. 10.**

Revízió: **R00**

2. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott felelős tervező az 191/2009 (IX.15) Kormány Rendelet az építőipari kiviteli tevékenységről 9.§ (5) bekezdése értelmében nyilatkozom, hogy:

- az általam tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az Étv. 31. § (1), (2) és (4) bekezdésében meghatározott követelményeknek, az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint az eseti hatósági előírásoknak
- a vonatkozó szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű,
- a betervezett építési termékek műszaki teljesítményére vonatkozó nyilatkozatot a dokumentáció tartalmazza

Budapest, 2023. január 10.

Felelős tervező:



Csernik Tamás.
építész vezető tervező
É01 4808

3. ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSOK

3.1. A TERVEZÉSI FELADAT RÖVID LEÍRÁSA

A Megrendelő a **Premier Outlet Center** Bevásárló és Szolgáltató Központ (*továbbiakban POC*) a POC III. ütem belső ~346 fős parkolójának területén területének helyén új kereskedelmi egység kialakítását tervezi az olasz Lombardini22 (*továbbiakban L22*) iroda koncepciója szerint. Jelen fejlesztés keretében a **POC III. ütem belső parkolójának területén egy különálló épületként működő** kereskedelmi, szolgáltató épület tervezett, melyben több bérlemény üzlet kerül kialakításra. Az újonnan építendő **M épület bővítésben** épületben üres üzlet bérlemények tervezettek Shell&Core kialakítással (*továbbiakban S&C*), az üzletek belsőépítészetét / padló rétegrendjeit / álmennyezeteit a bérlok fogják terveztetni és kiépíttetni.

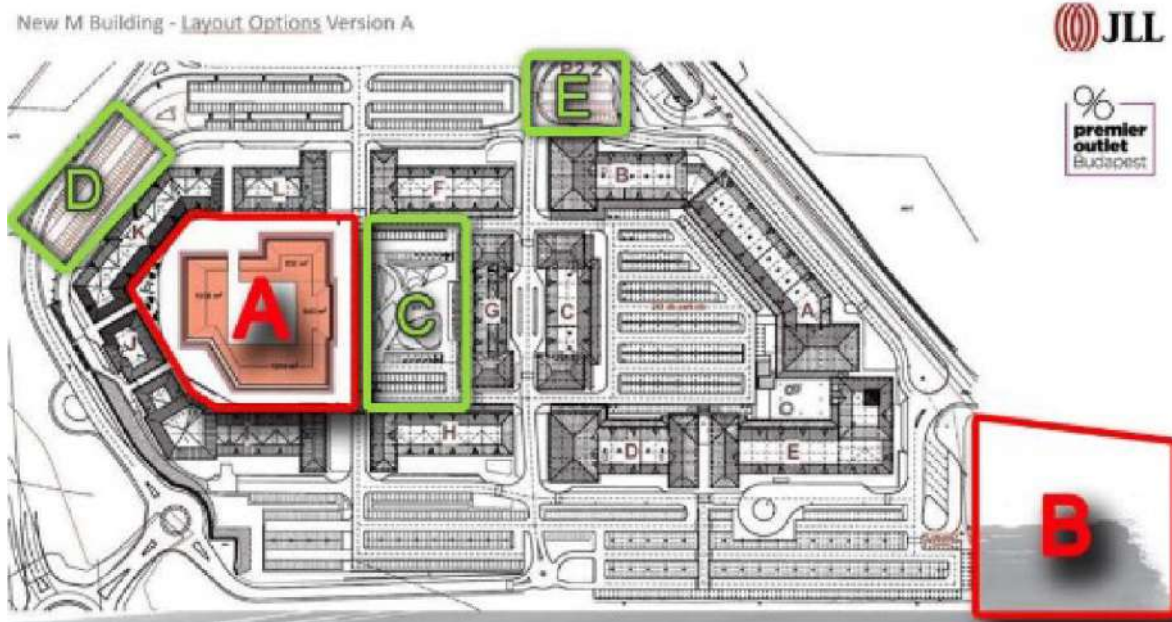
A már meglévő létesítményben **funkcióváltás nem történik**, marad kereskedelem és szolgáltatás.

Az „**A**” jelű tervezési területen nagyságrendileg **4000 m² bruttó divat-és ruházati kereskedelmi funkciójú** S&C tervét, valamint a területet körbevevő határig burkolt környezetrendezési tervet kíván megvalósítani.

A „**C**” jelű területen már megtörtént a park kialakítása, a tervezési feladat az új M épület és a park közötti területek összekapcsolása. A projekt keretében az M épület környezete megújításra kerül tájépítészeti eszközökkel, zöld és burkolt felületekkel.

Az átstrukturálás miatt parkolót kell bővíteni ~3000 m² terjedelemben az építési telken belül található jelenleg murvás parkoló használatú „**B**” jelű területen. Mivel a jelenlegi murvás parkoló helyére tervezett parkolózám nem biztosítja a parkoló méreletben meghatározott parkoló számot, így a „**D**” és „**E**” jelű területeken kiegészítő parkolókat szükséges tervezni és kiépíteni a jelenlegi zöldfelületeken.

A meglévő K épület mögött („**D**” jelű terület mentén), egy viszonylag félreeső területen jelenleg rendezetlenül, a szabadban találhatóak az üzletek műanyag hulladékátaloló konténerei. A szemetesek rendezett tárolására egy új fedett, fém szerkezetű tároló tervezett, mely a meglévő épületektől mintegy 3 m-re kerül kialakításra.



1. ábra: Tervezési területek lehatárolása

3.2. ELŐZMÉNYEK, ÁLTALÁNOS ELVÁRÁSOK

Az építész szakági koncepció tervdokumentáció az alábbi munkarészeket tartalmazza:

Az előkészítő terv a koncepcionális beruházói és tervezői döntések és a hatósági egyeztetések, elfogadtatások miatt szükséges alapdokumentum. Az előkészítő tervek M=1:200 méretarányban készülnek. Ebben a tervfázisban tervező feladata a Megrendelő által jóváhagyott, az L22 koncepció terv megvalósíthatóságának ellenőrzése és a „Pláza-stop” engedélyhez szükséges alapdokumentáció előkészítése is. Az építési engedélyezési kérelmet, az előzetes szakhatósági hozzájárulás benyújtásához szükséges kérelmet, valamint a felmentési kérelméhez kapcsolódó hatástanulmányt az 5/2015. (I.29.) Korm. Rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalommal a Tervező készíti el.

3.3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA:

Helye:	Magyarország, Pest Megye, Biatorbágy
Elhelyezkedés:	Belterület
Helyrajzi szám:	7720/2 HRSZ (megj.: környezetvédelmi engedélyben a régi HRSZ 064/16)
Művelési ág:	Kivett áruháza (15 db)
Rendeltetése:	Szolgáltató- és kereskedelmi létesítmények
Telek területe tulajdoni lap szerint:	17,8905 ha

A tervezéssel érintett telek a 100-as főút (1. Számú főút) felett északi irányban Budaörs közigazgatási területe mellett Biatorbágy közigazgatási területén található.

A Premier Outlet Center egy több épületből álló komplexum, mely 3 ütemben épült fel:

- 2004.10.15.: POC I.: A, B, C, D, E épületek a telek DK-i részén találhatók
- 2006.07.28.: POC II.: F, G, H épületek a telek közepén találhatók
- 2007.11.21.: POC III.: I, J, K, L épületek a telek ÉNY-i részén találhatók
- 2019.02.25.: A II. ütemhez kapcsolódóan kialakításra került egy új Foodcourt, a vendégek ellátását biztosító új üvegtetővel és üvegfallal ellátott terasz épült. A terasz körüli területen új zöldfelület és játszótér kapott helyet. A díszburkolattal ellátott közösségi- és rendezvényteret körülölelő növényzet vizuálisan leválasztja a teret a parkolótól.

Magyarország legnagyobb outlet központja 2004-ben nyitotta meg kapuit a Budapest közelében található Biatorbágyon. Az évente több, mint 2 millió hazai és külföldi vásárlót vonzó Premier Outlet Budapest nem zsúfolt bevásárlóközpontként, hanem exkluzív bevásárló faluként épül fel: a több, mint 100 üzlet 22 900 m²-es alapterületen helyezkedik el. Az outlet központban több száz prémium fashion, lifestyle és sportmárka kap helyet, amelyek az év minden napján állandó, 30-70%-os kedvezményeket kínálnak. A Premier Outlet ezen túl tágas üzlethelyiségekkel, nyitott passzázsokkal és frissítő, zöld környezettel várja a látogatókat, amelyek a kedvezmények mellett a legfőbb vonzerőt jelentik.

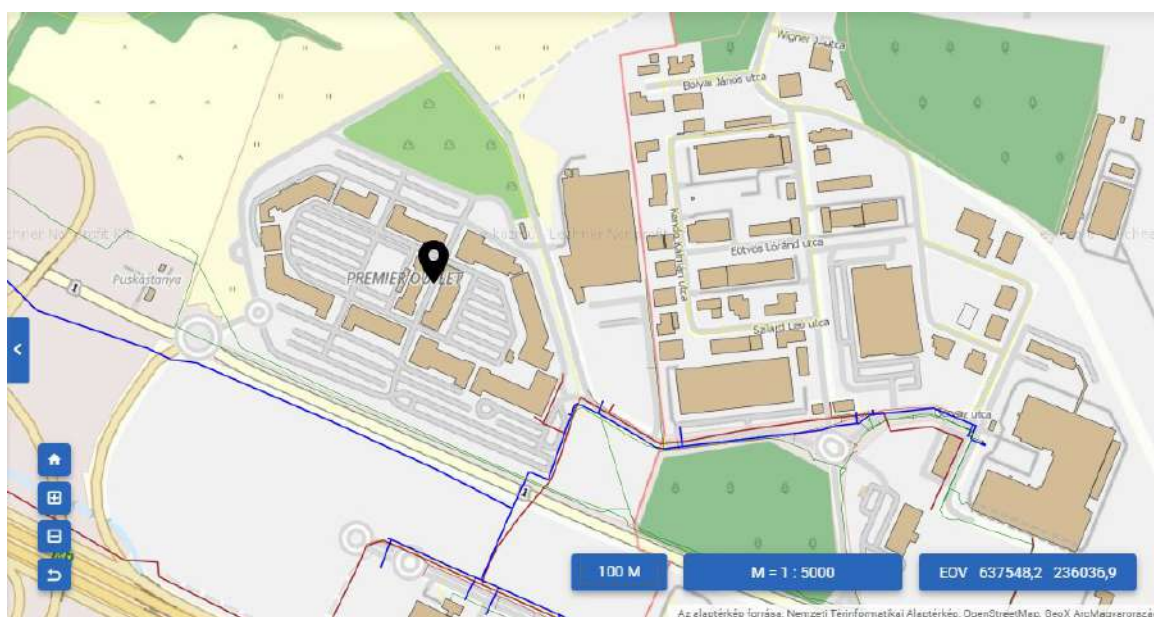
A 2019 tavaszán befejeződött fejlesztésekkel új korszak nyílt a kívül-belül újjászületett outlet központ életében. Újabb luxusmárkák érkeztek, a tökéletes vásárlói élményt szem előtt tartva megújult a passzázs és a park, bővültek a pihenőhelyek, játszótér épült a legkisebbeknek, a főbejárat a buszmegállóval együtt a déli oldalra költözött, és az éttermi kínálat is hatalmas fejlődésen esett át.

M épület bővítés tervezett:

- | | |
|--|------------------------------|
| - Új Shell&Core bérlemények száma: | 14 db üzlet |
| - Üzlet kialakítás: | |
| ➤ árusító tér: | br. alapterület kb. 75%-a |
| ➤ szociális blokk (dolgozói WC, mini teakonyha) és raktár: | br. alapterület kb. 25%-a |
| - Bruttó alapterülete: | 4087,66 m² |
| - Nettó alapterület: | 3779,45 m² |

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.																
Ingyen leíró adatai 2022.05.18																
BIATORBÁGY Belterület 7720/2 helyrajzi szám			Szektor: 33 Térképszelvény:													
"címkézés alatt"																
I. rész																
1. Az ingatlan adatai: <table border="1"> <thead> <tr> <th>alrészlet adatai</th> <th>terület</th> <th>kat.t.jöv.</th> <th>alosztály adatai</th> </tr> <tr> <th>művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th>ha m2</th> <th>k.fíll.</th> <th>ter. kat.jöv ha m2 k.fíll</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Kivett áruháza (15 db épület)</td> <td>0</td> <td>17.8905</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>					alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai	művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv ha m2 k.fíll	1. Kivett áruháza (15 db épület)	0	17.8905	0.00
alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai													
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv ha m2 k.fíll													
1. Kivett áruháza (15 db épület)	0	17.8905	0.00													
2. bejegyző határozat: 32744/2018.02.06 Terheli a BIATORBÁGY Köterület 064/10 HRSZ-t illető Ütszolgalmi jog elő.szám: 30369/2006.																
3. bejegyző határozat: 32744/2018.02.06 Terheli a BIATORBÁGY Köterület 064/11 HRSZ-t illető Ütszolgalmi jog elő.szám: 30369/2006.																
4. bejegyző határozat: 32744/2018.02.06 Terheli a BIATORBÁGY Köterület 064/12 HRSZ-t illető Ütszolgalmi jog elő.szám: 30369/2006.																
5. bejegyző határozat: 32744/2018.02.06 Terheli a BIATORBÁGY Köterület 066/4 HRSZ-t illető Ütszolgalmi jog elő.szám: 42396/2009.																
6. bejegyző határozat: 32744/2018.02.06 Terheli a BIATORBÁGY Köterület 066/5 HRSZ-t illető Ütszolgalmi jog elő.szám: 42396/2009.																
7. bejegyző határozat: 32744/2018.02.06 Terheli a BIATORBÁGY Köterület 066/6 HRSZ-t illető Ütszolgalmi jog elő.szám: 42396/2009.																
8. bejegyző határozat: 32744/2018.02.06 Terheli a BIATORBÁGY Köterület 066/7 HRSZ-t illető Ütszolgalmi jog elő.szám: 42396/2009.																
9. bejegyző határozat: 32744/2018.02.06 Terheli a BIATORBÁGY Köterület 066/8 HRSZ-t illető Ütszolgalmi jog elő.szám: 42396/2009.																

2. ábra: Takarnet ingatlan leíró adatai



3. ábra: E-közmű kivonat, 2022.12.22.



4. ábra: Drón ortofotó: Átnézeti helyszín



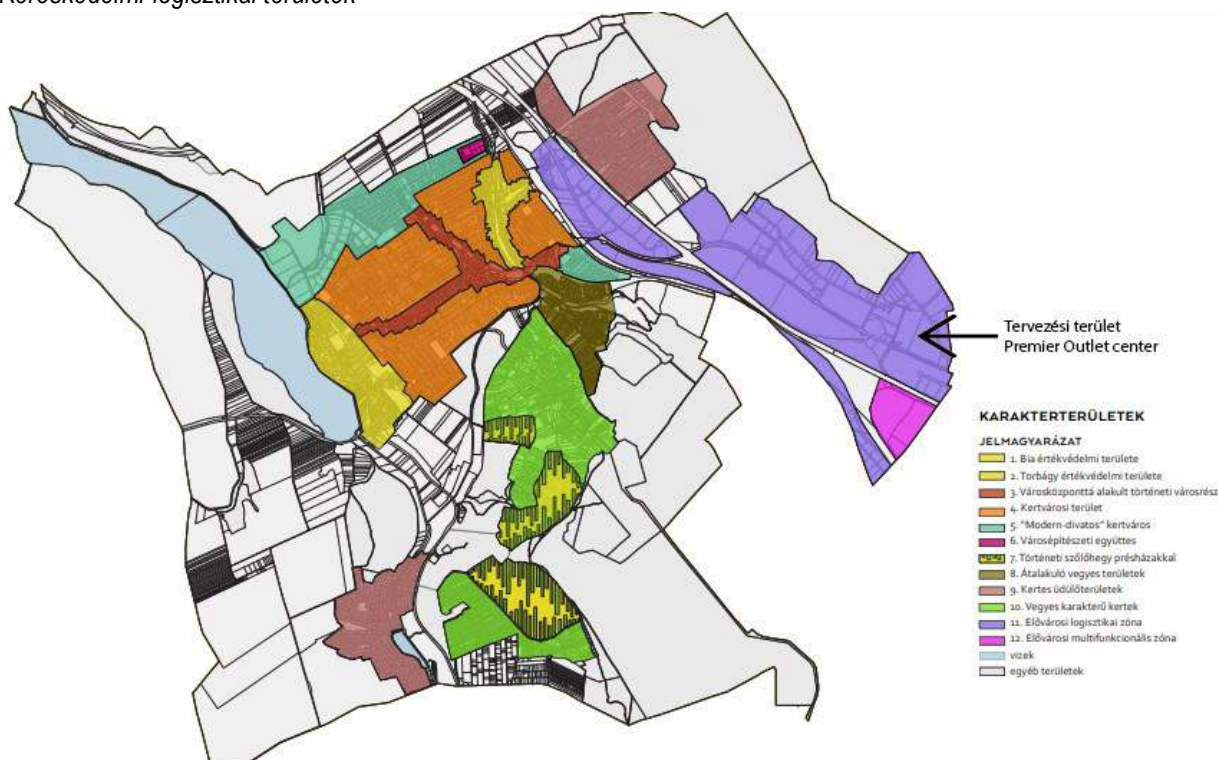
5. ábra: Drón ortofotó: M épület bővítés helyszíne

3.4. TELEPÜLÉSKÉPI VIZSGÁLAT:

3.4.1. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETI BESOROLÁS

Biatorbágy település-arculatát döntően öt településépítészeti karakter, építési hagyomány határozza meg:

1. A két településmag és a belőle kifejlődő hagyományos, falusias beépítésű települések;
2. Az egykori vasúti pályák helyén kialakult, a városközponti funkcióknak helyet adó, fás-ligetes közegbe ágyazott központi sáv;
3. Városias, kertvárosias lakóterületek;
4. Rekreatív övezet;
5. Kereskedelmi-logisztikai területek



3.4.2. KERESKEDELMI-LOGISZTIKAI KATAKTER TERÜLET

Biatorbágy gazdasági célú, kereskedelmi-logisztikai, ipari parki területeit egy testben, a várostól közlekedési folyosók által jól izoláltan és ideálisan kiszolgálva lehetett kialakítani. Ez a direkt pragmatizmus terepe, ahol az építészeti megfogalmazás kifejezetten az ésszerű technológia által vezérelt, s melynek városépítészeti megfelelősége – a városképből tökéletesen kizárt módon, de az autópálya és a vasút felé a város jelentős gazdasági súlyát, dinamikus fejlődését reprezentálni hivatott – a világos racionalitás lehet.

3.4.3. MŰEMLÉKI VÉDETTSÉG

A két ősi település – Bia (Biua, Weinhall) és Torbágy (Torbágy-erdő, Turobag, Kleintorwall) – egykori morfológiai és spirituális centrumát a magasabb pontokon megépült templomok jelentették

3.4.4. TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A település külterületein számos természeti és táji érték található.

3.4.5. ANYAGHASZNÁLAT

Biatorbágy gazdasági célú, kereskedelmi-logisztikai, ipari parki területeit egy testben, a várostól közlekedési folyosók által jól izoláltan és ideálisan kiszolgálva lehetett kialakítani. Ez a direkt pragmatizmus terepe, ahol az építészeti megfogalmazás kifejezetten az ésszerű technológia által vezérelt, s melynek

városépítészeti megfelelősége – a városképből tökéletesen kizárt módon, de az autópálya és a vasút felé a város jelentős gazdasági súlyát, dinamikus fejlődését reprezentálni hivatott – a világos racionalitás lehet.

Támfalak:

A Gabion anyaga a cink vagy cinkalumínium korrózióvédő bevonattal ellátott acélhuzal, és töltése természetes helyi kő anyag. A meredek rézsűk megtámasztása során nem csupán műszaki, hanem esztétikai és környezeti kívánalmakat is ki kell elégíteni. A gabion támfalakon egy-két év alatt a növényzet megtelepül, de tervezetten, válogatott növényfajokkal is beültethetők. Alkalmazásuk ezért számos előnyt jelent a más típusú szerkezetekkel szemben. A gabion dobozok változó méretű elemekből állnak, melyeket össze-, és egymáshoz kapcsolhatók a kívánt geometria kialakításához. A növényzettel befuttatott gabionszerkezet jól illeszkedik a természetes környezethez. Az acélháló felület fa takaró szerkezetekkel is kiegészíthető.

3.5. SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

3.5.1. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

- Övezeti jel: Gszk-2 (Kereskedelmi szolgáltató terület 2)
- HRSZ: 7720/2
- Beépítési mód: szabadonálló
- Az építési telek legkisebb területe: 5000 m²
- Telek területe: 17, 8905 ha
- Beépítettség legnagyobb mértéke: $\sim 30\% = 178905 \text{ m}^2 \cdot 0,3 = 53\,671 \text{ m}^2$ lehet max.
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 60 %
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %
- Legnagyobb építménymagasság: 12,5 m
- Legnagyobb szintterületi mutató: 1,2
- Gyorsforgalmi úthálózati érintettség:

b) Tervezett gyorsforgalmi utak ba) M0 autópályát (körgyűrű), 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K. II.B.

c) Meglévő, megmaradó Országos főutak: ca) 1. sz. elsőrendű főút (Budapest –Tatabánya – Győr - Hegyeshalom): útkategória: K. III.B.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM
12
ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZETI HATÁRA
ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZETI JELE
ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA HÍTELLETI ÉPÍTMÉNY SZÁMÁRA
TELKEK BE NEVEZÉSI RÉSZÉ
TELKEK ZÖLDÜDLÉSEKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZÉ
MEGTARTANDÓ HAS TERÜLET
TELKEK BÉLŐ VÉDŐFASZAS
MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT GYALOGÚT, SÉTÁNY
MEGLÉVŐ, TERVEZETT ÁLLÓJÁRÓFELJÁRÓ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:
Lk
Lke
Vi
Vt
Gksz
Uh
K-T
K-Rom
K-SP
K-R
K-Okt
K-Szf
K-E
K-Szt
K-Kmü
K-Müt

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:
KÖu
KÖk
Kb-Sp
Kb-R
Z
Ev
Ek
Eg
Má
Mk
Má-tv
Má-gyü
Vé
Egyéb szabályozási elemek:
MAGÁNÚT KIALAKÍTÁSI JAVASLAT
JAVASOLT MEGSZÜNTETÉSEL
MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT KERÉKPÁRÚT NYOMVONALAK RÁNYA
TERVEZETT TIRAJVONAL NYOMVONALA
JELTÖRÖSSÉG KÖZHASZNALATÚ PARKOLÓ
INTÉZMÉNYEK ÉS KÖZMŰTÉSTÉNYEK:
VASÚTÁLLOMÁS
SZÉNANYVÉRTŐ
ADÓTORONY
VÍZMŰ
VILLAMOSENERGIA ÁLLOMÁS
FOUGÁRMESTERI HÍVATÁL
TELEFON
TELEFON
OKTATÁSI INTÉZMÉNY
SPORTKÖZPONT
MŰVELŐDÉSHÁZ

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁS
M
MŰVELÉSI ÉS A MŰVELÉSI TERKE
MŰVELÉSI KÖRNYEZETI HATÁRA
MEGEZETI LEHÉLY HATÁRA
NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
ORSZÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
ORSZÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLOGIAI FOLYOSÓ
ORSZÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET, TERMÉSZETI
EX LEGE VÉDETT FORRÁS
EX LEGE VÉDETT FÖLDVÁR
EX LEGE VÉDETT BARLANG
BARLANGOK FELSZÍNI VÉDŐTERÜLETE
TÁJÉKVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET H
300 M TÁVOLSÁG A KÖZGAZDASÁGI HATÁRÓK
ORSZÁGOS VÍZMÉRŐSÉG VÉDELMI TERÜLET, NYÍLT KARSZT
FELSZÍNI VÍZMÉRŐSÉG VÉDELMI TERÜLET
VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV
TÁJÉKOZTATÓ EGYÉB ELEM
KÖZGAZDASÁGI HATÁR
BELTERÜLET HATÁRA
TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
HELYI EGYES VÉDELMI ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉK
EGYÉB FORRÁS, KÖT
VASÚTI FÁLYTÉST
SZINTVONALI MAGASSÁGI ÉRTÉKEK (Bm.)
SZÉNANYVÉRTŐ
132 KV-os ELEKTROMOS TÁVVEZETEK (Bírsági sáv: 18-18 m)
NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ FOLDOGZ GÉRMÉLŐSZTÓ VEZETEK (Bm)
REGIÓNALE IVÓVÍZ VEZETEK
HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT
SZÉNANYVÉRTŐ ELŐZETES VÉDŐTÁVOLSÁGA

6. ábra: Biatorbágy HÉSZ:

Gksz jelű építési övezetek előírásai 32. § 15(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5

7. ábra: Biatorbágy HÉSZ táblázat

MEGNEVEZÉS	ELŐÍRÁS	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	ÉRTÉKEK
Beépítés módja	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló	MEGFELEL
Építési telek legkisebb területe	5.000 m ²	178.905 m ²	178.905 m ²	MEGFELEL
A beépítés legnagyobb mértéke	30 % = 53.671 m ²	16,8 % = 30.117,61 m ²	19,4 % = 34.732,79 m ²	MEGFELEL
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	60 %	0%	0%	MEGFELEL
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 % = 53.671 m ²	36,15 % = 64.674,42 m ²	34,94 % = 62.516,76 m ²	MEGFELEL
Legnagyobb építménymagasság	12,5 m	4,3-7,7 m	5,98 m	MEGFELEL
Legnagyobb szintterületi mutató	1,2	0,1575	0,1803	MEGFELEL

A beépítés, zöldfelület, a szintterület és az építménymagasság részletesebb számítása a BEÉPÍTÉSI IDOMTERVEK nevű tervlapon található. lásd: POC_M.KO.EP.ID.IDOMTERVEK mappában. A meglévő beépítési paraméterek az Építetők adatszolgáltatásként kapott Premier Outlet center III. átépítés, bővítés – Településképi bejelentési eljárás 2017.12.15. című dokumentáció alapján kerültek meghatározásra.

1.1.1. ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ELŐÍRÁSAI

Jelen fejlesztés a meglévő elő-, oldal- és hátsókertek méreteit nem változtatják.

1.1.2. FELMÉRÉSI STANDARDOK

A bérlemény Bruttó Belső Területének kiszámítása a következő felmérési alapelvek szerint történik:

- Bruttó Belső Területnek számít a bérleményt határoló falak, nyílászárók és üvegfelületek belső síkja által bezárt terület.
- A Bruttó Belső Terület magába foglalja az a.) pontban meghatározott területen belül található térd, válaszpénge, stb... falak alapterületét.
- A Bruttó Belső Terület magába foglalja az a.) pontban meghatározott területen belül elhelyezkedő szerkezeti-statikai elemek (oszlopok, pillérek, stb.) területét.
- A Bruttó Belső Terület nem foglalja magába az a.) pontban meghatározott területen belül elhelyezkedő gépészeti aknákat, liftaknákat. Aknának a bérlemény teljes magassági keresztmetszetén áthúzódó, válaszfallal körülhatárolt gépészeti szerelvények elhelyezésére szolgáló szerkezetek értendők.
- Az alapterület mértékének a megállapítása a padlósík felett 100 cm-es magasságban történik

1.2. SZOCIÁLIS ELLÁTÁS, VIZESBLOKK IGÉNY SZÁMÍTÁS:

A POC III. átalakítás, bővítés 2017. decemberi engedélyezési terveiben a jelenleg beadásra kerülő tervekkel megegyező alaprajzi kialakítás került engedélyezésre. Az eredeti szociális blokk igények erre az alaprajzra kerültek kiszámításra. A POC III. kiviteli tervek készítésekor azonban a passzázs térbővítése végül nem került beépítésre, melyről 2007. augusztusában módosított engedélyezési terv került benyújtásra. A módosított engedélyezési tervben négyzetméter csökkenéssel a várható látogatói létszám nem került arányosan csökkentésre. Mivel a POC III. átépítés, bővítés kialakítás megegyezik a 2007. májusival, így az ott meghatározott látogatói szociális helyiség igény nem változott.

A meglévő „I” épületben már biztosított WC-k száma:

	NŐI WC	FF WC	PISSOIRE	MOZGÁSKORL.
	10	5	5	1

Az üzletek részére minden egységben biztosított személyzeti WC, a 10 főnél több alkalmazottat foglalkoztató egységek esetében külön nemenként. Az így biztosított személyzeti és kiszolgáló WC-k száma az épület jelenlegi befogadóképességének megfelelő.



Project: **P O C _ M**

PREMIER OUTLET CENTER - M ÉPÜLET BŐVÍTÉS

Biatorbágy HRSZ 7720/2

Magyarország / Hungary

TELEPÜLÉSKÉPI TERV

TARTÓSZERKEZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Építtető: **GE FOC I INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.**
2051, Biatorbágy, Budaörsi út 4.

Generál tervező: **ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**
1033 Budapest, Hévízi út 3/A

Munkaszám: **70-22-001**

Dátum: **2023. 01. 10.**

Revízió: **R00**

2. TARTÓSZERKEZETEK:

2.1. A TERVEZÉSI FELADAT RÖVID LEÍRÁSA

A Megrendelő a Premier Outlet Center Bevásárló és Szolgáltató Központ (*továbbiakban POC*) a POC III. ütem belső ~346 fős parkolójának területén új kereskedelmi és szolgáltató egység kialakítását tervezi az olasz Lombardini22 iroda koncepciója szerint. Az épületben több bérlemény üzlet és üres bérületek kerülnek kialakításra. A területen nagyságrendileg 4000 m² bruttó kereskedelmi funkciójú terület S&C létesítése tervezett.

2.2. ÁLTALÁNOS ELVÁRÁSOK

Az tartószerkezeti szakági dokumentáció az alábbi munkarészeket tartalmazza:

A talajvizsgálati jelentés összefoglalója a Petik Kft 2022 novemberi vizsgálata alapján.

Az alapozási rendszer leírása a talajvizsgálati jelentésben leírt javaslat és tartószerkezeti számítási eredmények alapján. Kitérve a padló követelményeire.

A felszerkezet műszaki megoldásainak ismertetése.

Alkalmazott szabványok, terhek és anyagminőségek ismertetése.

2.3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA:

Helye: Pest Megye, Biatorbágy, belterület, 7720/2 HRSZ

Rendeltetése: szolgáltató- és kereskedelmi létesítmények

22 900 m²-es alapterületen helyezkedik el a meglévő üzletközpont. Jelen tervezés tárgya a kiskereskedelmi létesítmény bővítése:

M épület bővítés tervezett:

- Shell&Core bérlemények száma:	14 db üzlet
- Bruttó alapterülete:	4087,66 m ²
- Nettó alapterület:	3779,45 m ²

2.4. TALAJVIZSGÁLATI JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓJA

Petik Kft. 2022.nov. dátumú részletes talajvizsgálati jelentése szerint a talajvizsgálati jelentés legfontosabb megállapításait az alábbi rövid pontokban foglaljuk össze:

- A tervezett létesítmény előzetesen „2.” geotechnikai kategóriába sorolásának változtatására (jelen vizsgálat során tett folyamatos felülvizsgálat mellett) sem egyes részekben, sem egészében nem merült fel indok.
- A tervezett épület megépítésének talajmechanikai akadályja nincs
- A területen alapozásra alkalmas barna homokos iszap-savány agyag (keleti és északnyugati parkoló, tervezett épület), illetve barna sovány agyag (északi parkoló) található
- A területen az összefüggő talajvízszint mély helyzetű, azzal a tervezés során számolni nem szükséges
- $a_{gR}=1,18 \text{ m/s}^2$, altalaj: C osztály

2.5. JAVASLATOK

A tervezett beépítés

A terület jellemzően sík, jelenleg részben nyitott parkolóként üzemel, részben pedig üzletek találhatók itt. Az üzletközpont nagyvastagságú feltöltésre épült, az épületek cölöpalapozással készültek.

A területen a jelenlegi parkoló helyén egy pinceszint nélküli, földszintes kialakítású épületet, valamint három felszíni parkolót terveznek építeni. A beruházás jelenlegi fázisában terhelési és pontos geometriai adatok még nem állnak rendelkezésre.

Épület

Az épület alapozását javasoljuk a meglévő épületekhez hasonlóan cölöpalapozással megtervezni. Az alapozási síkot a felszín alatt terhelésből adódóan a barna homokos iszap – sovány agyag rétegben javasolt felvenni.

A cölöpök teherbírását, süllyedését az elkészült CPT-szondázások alapján lehet méretezni.

A cölöpöket javasolt gerendaráccsal vagy lemezzel összefogni az épület merevségének növelése érdekében.

Az épület padlószerkezete alá minimum 20-30 cm vastagságú ágyazatot javasolunk beépíteni, az altalajtól egy réteg geotextíliával elválasztva.

Az épület kivitelezéséhez minimális földmunka szükséges, ez szabad rézsűs kialakítással megoldható.

Az épület körül keletkező csapadék és egyéb vizeket, mind az építés közbeni, mind a végleges állapotban össze kell gyűjteni és el kell vezetni.

Parkolók

A közlekedési utak, parkolók alá a használati terhek alapján méretezett ágyazat beépítése szükséges. Az ágyazatról kiviteli tervet kell készíteni, melyen szerepeltetni kell az egyes rétegek vastagságát, anyagát, és teherbírási jellemzőit, oly módon, hogy az a kivitelezés során ellenőrizhető legyen. Az egyes tömörítési rétegek vastagsága max. 25 cm legyen.

A parkolók területén keletkező csapadék és egyéb vizeket, mind az építés közbeni, mind a végleges állapotban össze kell gyűjteni és el kell vezetni.

Tervezésnél alkalmazható talajfizikai paraméterek

A feltárt talajrétegek esetében az alábbi karakterisztikus értékek felvételét javasoljuk.

A felvett értékek az adott talajzóna átlagára vonatkoznak.

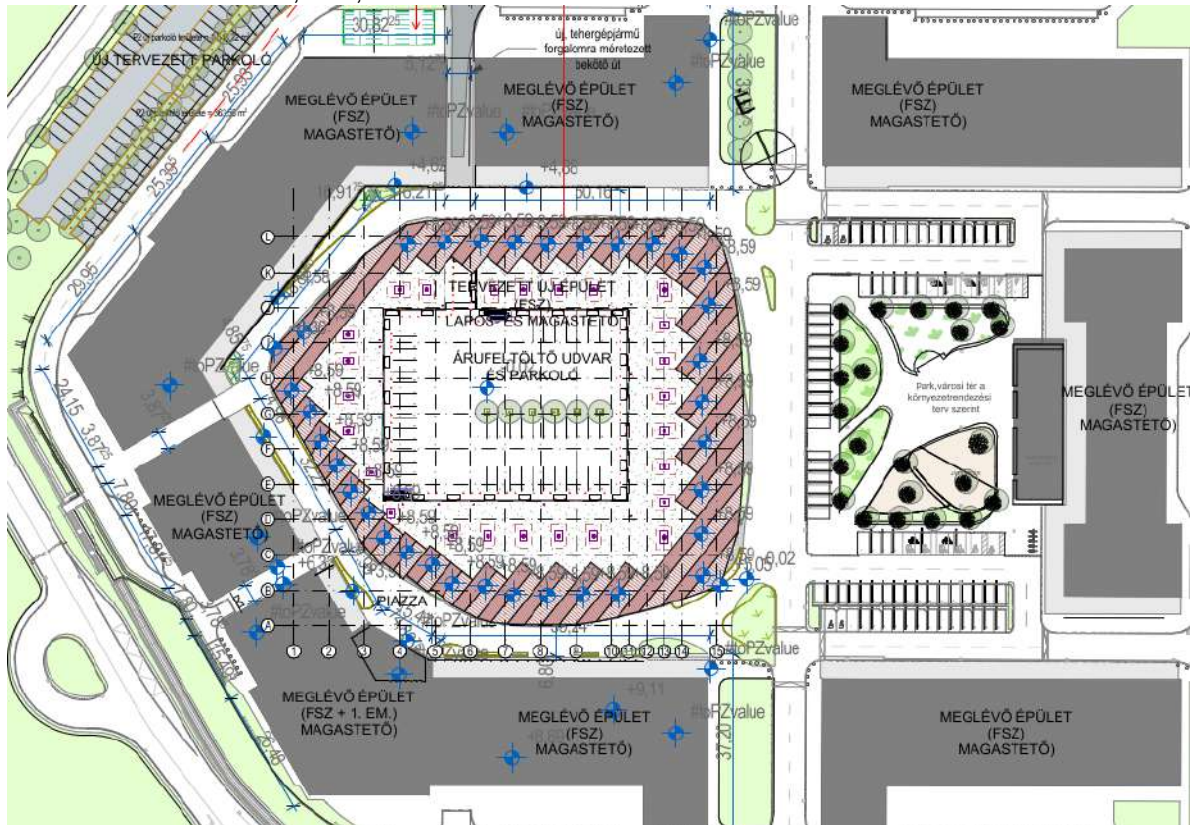
Barna homokos iszap-savány agyag (saSi-saCl)			
Belső súrlódási szög	ϕ_k	= 25	°
Kohézió	c_k	= 15	kPa
Összenyomódási modulus	E_{sk}	= 9	MN/m ²

Barna sovány agyag (Cl)			
Belső súrlódási szög	ϕ_k	= 22	°
Kohézió	c_k	= 25	kPa
Összenyomódási modulus	E_{sk}	= 8	MN/m ²

3. ÉPÜLET SZERKEZETEK

3.1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

Az új épület a meglévő áruház rendszer Ny-i részén, a jelenleg parkolóként funkcionáló területen épül majd fel. Külső kontúrja szabálytalan, lekerekített sarkú ötszöget formáz, amelynek befoglaló mérete ~101m*88m. A belső részén egy téglalap alakú udvar kerül kialakításra – mérete ~52m*41m –, gazdasági ellátó és parkoló funkcióval. Az egyszintes épületrész szerkezeti magassága a földem síkig ~5,00m. A gyűrű alakú ház külső kontúrja mentén magastetős lefedés készül, kifelé konzolos kialakítással. A konzolok legnagyobb kinyúlása közelítően 6,5m. A fő szerkezeti raszter mérete 7,5m*7,5m.



7. ábra Helyszínrajzi kialakítás épületrészek és északi irány jelölésével



8. ábra Új épület konzolos kialakítása (látványterv)

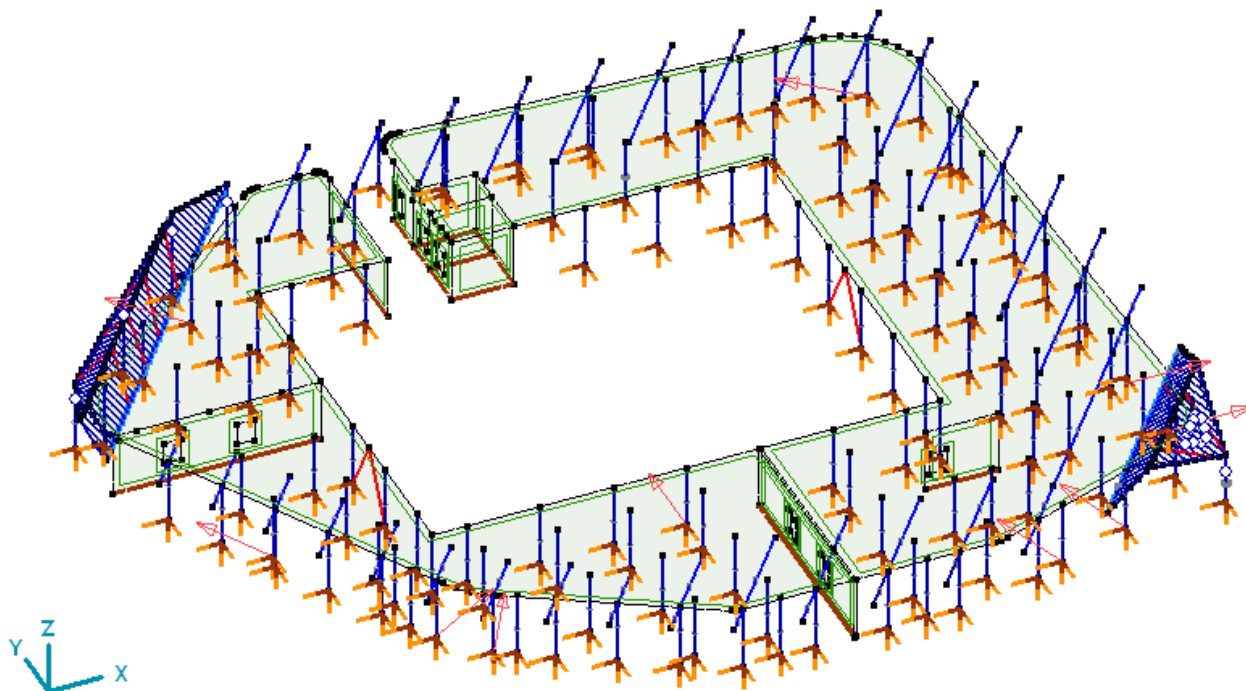
3.2. ALAPOZÁSI RENDSZER

Az épület bővítéséhez talajvizsgálati jelentés készült az engedélyezési tervhez. A talajvizsgálati jelentés alapján a tervezett épület javasolt alapozási módja mélyalapozás. A mélyalapozás javasolt típusa cölöpalapozás. Az oszlopok előregyártott vasbeton kehelynyakakba befogva kerülnek elhelyezésre. A kehelynyakak monolit fejtömbökbe lesznek betonozva. A merevítő szerepű monolit vasbeton falak alatt monolit vasbeton cölöpösszefogó gerendák készülnek, melyeket cölöpök támasztanak meg. A dilatációs vonalon kialakításra kerülő kettős vasbeton fal közös cölöpösszefogó gerendára támaszkodik. A cölöpözés megtervezése mélyépítési szaktervező bevonását igényli. Ennek során meg kell határozni a cölöpök típusát (pl. CFA), az átmérőjét, darabszámát (az oszlopok, falak támasz erejétől függ, meglehetősen eltérő is lehet), hosszát (ez jelen esetben a CPT szondák eredményei alapján akár 14-15 m is lehet) és elrendezését. Ezek tervezése nem engedélyezési tervi feladat.

Az épület homlokzata mentén lábazati falpanelek helyezkednek el, ezek hordják a hőszigetelés és az építészeti rétegrend terhét. A lábazati falpanelek készülhetnek monolit vagy előregyártott kivitelben. Alsó síkjuk a fagyhatár szerint lett kialakítva.

3.3. PADLÓ SZERKEZET

Az épület padlójának teherviselő szerkezete rugalmasan ágyazott monolit vb. lemez. Az ágyazó réteg min. 25 cm vastag tömörített szemcsés anyag (pl. kőzúzalék vagy homokos kavics). A szükséges tömörség: $T_{rp} = 95\%$, min. $E_2 = 75 \text{ MN/m}^2$. A padlólemez C30/37 minőségű betonból épül hagyományos, 2 rétegű vasalással. A padlólemez tartószerkezeti szempontból elkülönül a vasbeton oszlopoktól és azok alapozásától. Azoknak jelentős függőleges terhelést nem ad át. A fellazult altalaj tömörítését maximum 25cm-enként el kell végezni.

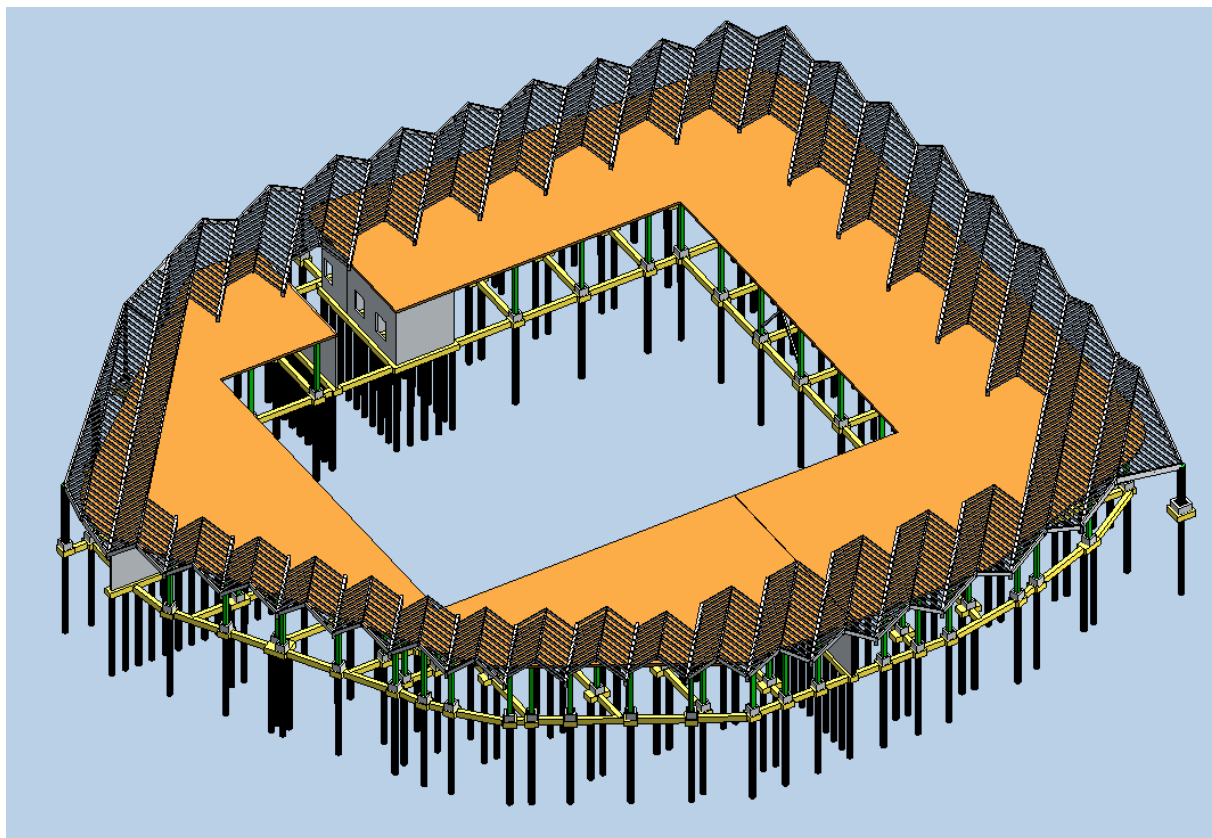


1. ábra Tartószerkezeti végelelemes modell

3.4. FELSZERKEZET

Az épületrész fő függőleges tartószerkezetét befogott előregyártott vasbeton oszlopok és monolit vasbeton falak képezik. Az oszlopok általános raszterávolsága $7,5\text{m} \times 7,5\text{m}$, viszont a szabálytalan alaprajzi forma miatt további pillérek szükségesek. Az épület külső peremén, a konzolkinyúlások elején további pillérek tartják a tetőkonzolok terhét. Az épület térbeli merevségét a pillérek mellett acélszerkezetű merevítő rácszatok és monolit vasbeton falak biztosítják. Az egy szintes építmény zárófödeme monolit vasbeton lemezként épül, amely a vízszintes síkú merevítést is szolgálja. Ez a födém a tetőn elhelyezett nagy tömegű gépészeti berendezések alátámasztását is biztosítja. Az építmény felszerkezete két dilatációs egységre oszlik. Az egységek elválasztása egyrészt a

belső udvarba vezető átjáró mentén kerül kialakításra (5-6 raszter), másrészt az szemben elhelyezkedő 8-as raszter mentén falkettőzéssel dilatáció készül. Az 5-6 raszter mentén a dilatációs egységek független mozgását a tetőben a statikailag határozott kialakítású fedélszék teszi lehetővé. A 8-as raszter menti dilatációnál a födémszerkezeten kívül a tetőt tartó gerendát is meg kell szakítani.



2. ábra Tartószerkezeti kialakítás 3D

3.5. TETŐSZERKEZET

Az épület külső kontúrja mentén magastetős lefedés készül, a tetőfödém külső, nagyjából 5÷12 m-es sávjában. A tető metszete cikcakkos kialakítású, a gerincek és vápák vonala párhuzamos és kb. 66°-os szöget zár be a fő raszter rendszer nagyjából K-Ny-i tengelyeivel. A tetőrendszer külső széle körben túlnyúlik a födém peremén, változó kinyúlású konzolokat képezve. A tetőrendszer fő tartószerkezeti vázát a vápákban elhelyezett tartógerendák alkotják. Ezek viszonylag nagy keresztmetszetű (~30*80cm) előregyártott vasbeton elemek, amelyek mind a függőleges, mind vízszintes állékonytságot biztosítják. A gerendák a monolit vb. lemezhez lesznek rögzítve, de az elrendezésüknél ügyelni kell arra, hogy a külső letámaszkodásuk mindig vb. oszlop fölé essenek. Az alaprajzi kialakítás szerint a konzolos kiállásuk általában max. 5÷6,5 m. Néhány helyen ennél nagyobb kinyúlás is létrejöhet, ilyen esetben a gerendák külső végét oszlopokkal kell alátámasztani. A tető idomok felső része hagyományos, háromszög alakú ácsszerkezetként kerül kialakításra, a megfelelő hosszkötésekkel merevítve. Az ácsszerkezet szélső állása a szabálytalan forma miatt megtámaszt több szarufát. Ezek rétegelt ragasztott fa tartóból készülnek.

3.6. ACÉLSZERKEZETEK FELÜLETVÉDELME

A szabadtéri gépészeti berendezéseket fogadó acélszerkezetet tűzihorganyzásos korrózióvédelemmel kell ellátni. A beltéri acélszerkezetet tűzvédelmi bevonattal kell ellátni a tűzvédelmi leírás szerint.

A részletes felületvédelmi utasítást a kiviteli terv fogja tartalmazni.

3.7. TARTÓSZERKEZETI TERVEZÉS ALAPJAI, SZABVÁNYOK, ELŐÍRÁSOK, ANYAGMINŐSÉGEK

Az épület tervezésekor a jelenleg hatályos MSZ EN (Eurocode) szabvány rendszer előírásait vettük figyelembe. Ezek közül a legfontosabbak a következők:

- MSZ EN 1990 A tartószerkezetek tervezésének alapjai
- MSZ EN 1991 A tartószerkezeteket érő hatások
 - -1-1 rész Általános hatások. Sűrűség, önsúly és az épületek hasznos terhei
 - -1-2 rész Általános hatások. A tűznek kitett szerkezeteket érő hatások
 - -1-3 rész Általános hatások. Hóteher
 - -1-4 rész Általános hatások. Szélhatás
 - -1-5 rész Általános hatások. Hőmérsékleti hatások
 - -1-6 rész Általános hatások. Hatások a megvalósulás során
- MSZ EN 1992 Betonszerkezetek tervezése
 - -1-1 rész Általános és az épületekre vonatkozó szabályok
 - -1-2 rész Általános szabályok. Tervezés tűzterhelésre
- MSZ EN 1993 Acélszerkezetek tervezése
 - -1-1 rész Általános és az épületekre vonatkozó szabályok
 - -1-2 rész Általános szabályok. Tervezés tűzterhelésre
 - -1-8 rész Csomópontok tervezése
- MSZ EN 1998 Tartószerkezetek tervezése földrengésre
 - -1 rész Általános szabályok, szeizmikus hatások és az épületekre vonatkozó szabályok
- MSZ EN 206 Beton
 - -1 rész Műszaki feltételek, teljesítőképesség, készítés és megfelelés
- MSZ 4798 Beton
 - -1 rész Műszaki feltételek, teljesítőképesség, készítés és megfelelés

A földrengés méretezés esetében a szeizmikus zónatérképről leolvasható és a talajvizsgálati jelentésben is említett talajgyorsulási csúcsértéket ($a_{gR}=0,12 \times g$) a Magyar Mérnöki Kamara ajánlásának megfelelően 0,7-es szorzóval redukálva, $a_{gR}=0,084 \times g$ értékkel számoltunk.

A tartószerkezetek méretezésekor – a szabványos önsúly és meteorológiai terheken felül- a hasznos terheléseket a következő értékkel vettük figyelembe:

- | | |
|--------------------------------|--|
| - üzlethelyiség: | 5 kN/m ² |
| - egyéb kiszolgáló helyiségek: | 3 kN/m ² |
| - tetőgépészet: | technológiai előírások szerinti gépészeti berendezések |
| - installációs földemteher: | 0,5 kN/m ² (épületgépészet, világítás, álmennyezet) |

Az alkalmazott fontosabb anyag minőségek:

- betonszilárdsági osztályok:
 - o szerelő beton: C8/10
 - o alapozási szerkezetek: C30/37
 - o monolit vb. szerkezetek: C30/37
 - o előregyártott vb. szerkezetek: min C40/50
- betonacélok: B 500B
- szerkezeti acélok: S235, S355
- fa szerkezet: min. C30
- rétegelt ragasztott fa szerkezet: min. GL 24c

A tartószerkezetek tűzvédelmi kérdéseit a tűzvédelmi tervfejezet ismerteti.

Budapest, 2022. december 15.



Vértessy Tamás
okl. építőmérnök
tartószerkezeti vezető tervező
T/01-0076



Kámán Csaba
okl. építőmérnök
tartószerkezeti tervező
T/20-00904

4. RÉTEGRENDEK:

RK01 PARKOLÓ ÁLLÁSOK PÁLYASZERKEZETE:

- 8 cm térkő burkolat: szürke színben, parkoló állások elválasztása 1 sor színes kőssorral
pl.: Meglévő parkoló burkolattal megegyező megjelenésű beton térkő
- 3 cm bazaltzúzalék ágy $\Phi=2-5$ mm
- 30 cm fagyálló zúzalék ágyazat $Tr\gamma=95\%$, $E2>60$ MN/m²
- 5 cm zúzalék kőréteg $\Phi=5-15$ mm
- 25 cm zúzottkő ágyazat $\Phi=20-50$ mm
- 20 cm fagyálló homokos kavics ágyazat $Tr\gamma=95\%$
- 1 rtg geotextília
- tömörített földmű (tükör) felső 0,50 m rétege $Tr\gamma=95\%$, $E2>50$ MN/m²

RK02 JÁRDÁK, BEJÁRATOK ELŐTTI TÉRBURKOLATOK PÁLYASZERKEZETE:

- 6 cm térkő burkolat
pl.: Semmelrock Umbriano beige, vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 3 cm bazaltzúzalék ágy $\Phi=2-5$ mm
- 10 cm soványbeton alap C 6-32/FN
- 15 cm fagyálló homokos kavics ágyazat $Tr\gamma=95\%$, $E2>60$ MN/m²
- 1 rtg geotextília elválasztóréteg
- tömörített földmű (tükör) felső 0,50 m rétege $Tr\gamma=95\%$, $E2>50$ MN/m²

RK03 ÚJ PASSZÁZS PÁLYASZERKEZETE:

- 6 cm térkő burkolat
pl.: Semmelrock „Pest-Budai” kockakő, vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 3 cm bazaltzúzalék ágy $\Phi=2-5$ mm
- 10 cm soványbeton alap C 6-32/FN
- 15 cm fagyálló homokos kavics ágyazat $Tr\gamma=95\%$, $E2>60$ MN/m²
- 1 rtg geotextília elválasztóréteg
- tömörített földmű (tükör) felső 0,50 m rétege $Tr\gamma=95\%$, $E2>50$ MN/m²

PA-01 BÉRLEMÉNY PADLÓ

- 14 cm padlórétegrend kiépítés nélkül
- 1 rtg. öntapadó bitumenes vastaglemez vízszigetelés
- 1 rtg. kellősítés
- 20 cm vasalt aljzatbeton
- 30 cm tömörített ágyazati réteg statikai tervek szerint
- 1 rtg geotextília elválasztóréteg
- termett talaj

LT-01 LAPOSTETŐ

- 1 rtg. mechanikailag rögzített PVC szigetelés
- 1 rtg. filc elválasztó réteg
- 2-12 cm ékbevágtott lépésálló EPS
- 20 cm lépésálló EPS
- 1 rtg. párazáró öntapadó bitumenes lemez (ideiglenes vízszigetelés)
- 1 rtg. kellősítés
- 30 cm monolit vasbeton födém
- 95 cm álmennyezeti tér
- 5 cm függesztett kazettás álmennyezet

MT-01 MAGASTETŐ

- 1 rtg. Zsindelyes fémlemezfedés
Pl.: Prefa DS19, P10 grafitiszürke, vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 1 rtg. alátét filcréteg
- 2,5 cm hézagos deszkázat
- 5cm ellenléc (légrés)
- 1 rtg. PVC vízszigetelés
- 2,5 cm teljes felületű deszkázat
- 20 cm szarufázat
fűtetlen padlástér
- 20 cm lépésálló EPS
- 1 rtg. párazáró öntapadó bitumenes lemez (ideiglenes vízszigetelés)
- 1 rtg. kellősítés
- 30 cm monolit vasbeton födém
- 95 cm álmennyezeti tér
- 5 cm függesztett kazettás álmennyezet

MT-02 KONZOLOS ELŐTETŐ

- 1 rtg. Zsindelyes fémlemezfedés
Pl.: Prefa DS19, P10 grafitiszürke, vagy azzal műszakilag egyenértékű
- 1 rtg. alátét filcréteg
- 2,5 cm hézagos deszkázat
- 5 cm ellenléc (légrés)
- 1 rtg. PVC vízszigetelés
- 2,5 cm teljes felületű deszkázat
- 20 cm szarufázat
- 5 cm ellenléc
- 1 rtg. alumínium kompozitlemez, PP töltetű tűzálló maggal, A2 tűzvédelmi osztály
Pl.: Prefa Prefabond 17 tisztafehér színben, vagy azzal műszakilag egyenértékű

FA-01 FAL - SZENDVICSPANEL

- 20 cm látszó rögzítésű szendvicspanel ($U_{d,s} = 0,11 \text{ W/m}^2\text{K}$)
tűzhorganyzott acéllemez, kétoldali horganyzott bevonatos (PVDF) (külső fegyverzet 0,6 mm, belső fegyverzet 0,40 mm vastagságban – gyártói statikai méretezés szerint), kőzetgyapot betétes, vízszintesen szerelve
szín belül: RAL9002 szürkésfehér sávós minta, kívül RAL9006 Alumíniumszürke mikrobordás minta
pl: Arcelor Mittal FE200 - látszó rögzítésű fekvő szendvicspanel, vagy azzal műszakilag egyenértékű

FA-02 LÁBAZAT SZENDVICSPANEL FALNÁL

- 7 cm előregyártott látszódó vasbeton külső vasbeton panel tartószerkezeti tervek szerint, fagyálló minőségben, külső oldalon impregnálva
- 12 cm XPS polisztirol hab maghőszigetelés
- 15 cm előregyártott vasbeton gerenda tartószerkezeti tervek szerint

FF-01 FÜGGÖNYFAL

- Alumínium, fahatású fóliával ellátott függönyfal rendszer/portálüveg, hőszigetelő üvegezéssel, Low-E bevonattal, $U_g = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$. $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$



Project: **P O C _ M**

PREMIER OUTLET CENTER BŐVÍTÉS

Biatorbágy HRSZ 7720/2

Magyarország / Hungary

TELEPÜLÉSKÉPI TERV

KÖZLEKEDÉS/PARKOLÓ MŰSZAKI LEÍRÁS

Építtető: **GE FOC I INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.**
2051, Biatorbágy, Budaörsi út 4.

Tervező: **HW CIVIL KFT.**
9012 Győr, Vadvirág utca 21.

Generáltervező: **ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**
1033 Budapest, Hévízi út 3/A

Munkaszám: **70-22-001**

Dátum: **2023. 01. 10.**

Revízió: **R00**

5. KÖZLEKEDÉS, BURKOLAT, ÉPÍTÉSPARKOLÓK:

5.1. ELŐZETES PARKOLÓVIZSGÁLAT:

5.1.1. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ÉS MEGSZŰNŐ PARKOLÓHELYEK

A telken jelenleg 1596 db parkolóhely található. A bővítés során a parkoló-mérleg számítása során az új funkció során keletkezett parkoló igényeket biztosítjuk, valamint pótoljuk az épület helyén megszűnő jelenleg meglévő parkolóhelyeket, a Center meglévő változással nem érintett elemeit meglévő megmaradóként kezeljük az engedélyezési eljárás során

5.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ÉS MEGSZŰNŐ PARKOLÓHELYEK

Az „M” jelű épület elhelyezése után a Nyugati udvar területén lévő parkolók, melyek a bevásárló központ kereskedelmi területeit szolgálják ki, biztosítva a jogszabály szerinti parkoló mennyiséget, megszüntetésre kerülnek, azok mennyisége a terület más részén kerül biztosításra. A megszűnő parkolók tekintetében azt feltételeztük, hogy az újonnan kialakított parkosított terület és a mellettük meglévő megmaradó parkoló területek (F és H épületek előtti szakaszok) megtartásra kerülnek.

Bővítés területén megszűnő parkoló:	346 db
P1 parkolóból felvezető lépcső helyén megszűnő:	1 db
Ebből akadálymentesített:	9 db

5.1.3. TERVEZETT ÁLLAPOT ÉS MEGJELENŐ PARKOLÓIGÉNYEK

Az „M” jelű kereskedelmi épület kapcsán 2022. 05. hóban történt Megrendelői egyeztetések alapján tisztázásra került, hogy a kereskedelmi épületben nem történik napi fogyasztási cikk árusítás, ezért a nettó kereskedelmi területei alapján elhelyezése után az OTÉK - 4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez része állapítja meg a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után biztosítandó 1 db gépjármű.

A 2022.06.29. építésügyi hatósági egyeztetésen megállapításra került, hogy:

- 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után biztosítandó 1 db gépjármű.
- A számítást az engedélyezési terven bemutatott osztásban szereplő üzletméretek kapcsán kell elvégezni, nem pedig összegezve.
- Az üzletterületek árusító területei alapján számolandó a parkolóigény, az üzlet raktár, valamint szociális és egyéb kiszolgáló területei után nem kell parkolót számolni. A hatóság értelmezése szerint az árusító területek alapterülete nem csökkenthető, bútorzat, kasszaterület stb. alapterületével, hanem a helyiség mérete alapján veendő figyelembe
- A megrendelő adatokat szolgáltatott a nettó árusító terület meghatározásánál, az árusító területek az összes nettó területek 70-75%-át teszik ki, melyet további bútorzat, kirakat, kassa stb. nem csökkent.

1. sz. számítási mód (14 db alaprajzi üzlet felosztás alapján)

PARKOLÓSZÁM - Eladótér után, 14 üzlet esetén		
Bérlemény	Mért terület	Szükséges parkoló
111	143,02	13
112	100,05	11
113	127,06	12
114	106,22	11
115	163,49	14
116	116,14	11
117	99,48	10
118	244,36	18
119	247,61	18
120	796,5	45
121	214,14	16
122	269,56	19
123	167,12	14
124	139,47	12
	2 934,22 m²	224

A területen a bővítés keretében elhelyezendő összes parkolómennyiség, a fentiek összege alapján:

Létesítendő új parkolóhely:	$347 + 224 = 571$ db
Ebből akadálymentesített:	$571 / 50 = 12$ db
Ebből elektromos autótöltő:	1 db (Az E épület buszparkoló felőli oldalán javasolt kiépíteni)
Ebből elektromos autótöltő előkészítés:	$571 / 5 = 114$ db

5.1.4. A PARKOLÓ TERÜLETEK ELHELYEZHETŐSÉGE

A rendelkezésre álló terület a murvás „vésparkoló” terület felszínén kb 400-415 db gk. parkolóhely helyezhető el maximálisan, így az önmagában nem fedezi a bővítéssel járó parkolóigényeket, a további kb. 120-150 parkolóhely elhelyezése a telek egyéb területein történik. A parkolóhelyek elhelyezési lehetőségeket a dokumentáció melletti vizsgálati lap összegzi. lásd: POC_M.KO.EP.ID.002.PARKOLÓ ELHELYEZÉS KONCEPCIONÁLIS VIZSGÁLAT.pdf

A tervezett épület a meglévő parkolóterület helyén kerül kialakításra, ezért gondoskodni kell a kieső parkolóhelyek pótlásáról, valamint az új épülethez szükséges többlet parkolóhelyek biztosításáról. Ezt a Premier Outlet Center teljes területén több helyen elosztva, az alábbiak szerint tervezzük megoldani:

P1. PARKOLÓTERÜLET:

A DK-i oldalon meglévő murvás (ideiglenes) parkoló területén összesen 424 db új, végleges parkolóhelyet lehet kialakítani. A parkolóterület jelenleg is a Budaörsi utcára csatlakozik, ezt annyiban tervezzük módosítani, hogy a végleges útcsatlakozást a terület K-i oldalán építjük ki, a UTT Europe Warehouse bejáratával szemben. Ez azért célszerű, mert az útcsatlakozás így a Budaörsi úton lévő balra kanyarodó sáv érintése nélkül alakítható ki, és a korábbi „jobbra kisíves” kötöttség ezáltal megszüntethető. A parkolóterületről 2,00 m széles járda vezet az épületekhez, a meglévő járdához csatlakozóan. A meglévő bejárat megszüntetésre kerül, a helyén zöldterület kerül kialakításra, illetve a Budaörsi utca mentén lévő aszfalt burkolatú járdát a megszűnő bejárat helyén össze kell kötni. A parkolóterületen a közlekedő utak szélessége 5,50 m, a parkolóállások 5,00 x 2,50 m méretűek. Mivel a meglévő terep egyirányba lejt, a tereplejtést követve kisebb magassági törésekkel egyöntetű lejtéviszonyok alakíthatók ki, és ebbe a felületbe vonalmenti vízelvezetést lehet beilleszteni. A parkolóterület forgalomszabályozása az „Elsőbbségadás kötelező” (KRESZ 9. ábra) jelzőtáblákkal történik. A parkoló DNY-i oldalán belemetsz a meglévő rézsűbe, ezért itt támfalat kell kiépíteni. A DK-i oldalon, mivel itt van a terepi mélypont, egy csapadékvíz tározót terveztünk, melynek adatait a víziközmű tervejezet adja meg. A parkolóterület közforgalom elől elzártan, sorompóval épül, és a bejáratához elhelyezésre kerül a „Mindkét irányból behajtani tilos” (KRESZ 40. ábra) jelzőtábla a „Kivéve nyitvatartási időben” kiegészítő táblával.

P2. PARKOLÓTERÜLET:

Az ÉNy-i oldalon a meglévő 96 db parkolóhely folytatásaként összesen 65 db parkolóhelyet lehet megépíteni új szervízút kialakításával, valamint a meglévő út mellé még 29 db parkolóhelyet lehet toldani. A parkolók közepén egy-egy parkolóállás kihagyásával lehet a gyalogos kapcsolatot megoldani. A parkolókhöz egy új összekötő bejárat is épül. A közlekedő út szélessége 6,00 m, a parkolóállások 5,00x2,40 m méretűek. A meglévő terep meredek, ezért a két parkoló között egy 1,50 m széles zöldsáv is kialakításra kerül, és az É-i oldalon a megszűnő rézsút támfallal kell kiváltani. Illetve ez azt is eredményezi, hogy az új összekötő bejárat hosszesése cca. 12 % értékre adódik, ami még megfelel az érvényes Útügyi Műszaki Előírásnak. Amennyiben egy gyakorlatlanabb járművezető ezt kényelmetlennek találná, választhatja a meglévő csatlakozást is, és mivel eleve a meglévő csatlakozás felőli irány a fő forgalmi irány, az új összekötő csatlakozás csak egy plusz kapcsolatot biztosít. A felszíni vízelvezetést két pontszerű víznyelővel lehet biztosítani. A parkolóterület forgalomszabályozása az „Elsőbbségadás kötelező” (KRESZ 9. ábra) jelzőtáblákkal történik. A parkolóterület közforgalom elől sorompóval elzárt helyen épül.

P3. parkoló terület:

Az ÉK-i oldalon a meglévő zöldfelületen 30 db parkolóhely megvalósítása lehetséges, valamint a meglévő út mellé még 20 db parkolóhelyet lehet toldani. A módosuló geometria magával vonja a meglévő sebességcsökkentő küszöbök áthelyezését is, ami technikailag a meglévő küszöbök elbontását és visszaaszfaltozását, valamint új küszöbök kiépítését jelenti. A közlekedő út szélessége 6,00 m, a parkolóállások 5,00x2,40 m méretűek. A meglévő terep rézsús, ezért a K-i oldalon a rézsűbe való belemetszést támfallal kell lehatárolni. A felszíni vízelvezetést egy pontszerű víznyelővel lehet biztosítani. A parkolóterület

forgalomszabályozása az „Elsőbbségadás kötelező” (KRESZ 9. ábra) jelzőtáblával történik. A parkolóterület közforgalom elől sorompóval elzárt helyen épül.

P4. PARKOLÓ TERÜLET:

A tervezett épület „belső” udvarán 46 db parkolóhely jelölhető ki azzal, hogy az udvaron biztosítani kell a teherforgalmat is (árubeszállítás). Fordulás szempontjából a mértékadó gépjármű ezen a területen a nyerges szerelvény, amely Y alakban tud megfordulni a személygépkocsi parkolóállások között. A közlekedő utak szélessége minimum 6,00 m, a parkolóállások 5,00x2,40 m méretűek. A felszíni vízelvezetést két pontszerű víznyelővel lehet biztosítani. A parkolóterület közforgalom elől sorompóval elzárt helyen épül.

Összesen tehát $424 + (65 + 29) + (30 + 20) + 46 = 614$ db parkolóhely építésére jelöltünk ki helyet.

Létesítendő új parkolóhely:	614 db
Ebből akadálymentesített:	$614 / 50 = 13$ db
Ebből elektromos autótöltő:	1 db (Az E épület buszparkoló felőli oldalán javasolt kiépíteni)
Ebből elektromos autótöltő előkészítés:	$614 / 5 = 127$ db

5.1.5. KERÉKPÁR ELHELYEZÉS:

A POC kerékpáros elérhetősége jelenleg az 1-es számú főúton keresztül lehetséges. az OTÉK 253/1997 (XII.20.) korm. rendelet 42. § (5) bek. alapján a telken abban az esetben szükséges a kerékpároló elhelyezését biztosítani, amennyiben a létesítmények rendeltetésszerű használatához kapcsolódóan rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani. Tekintettel a terület elhelyezkedésére, illetve az üzletek jellegére, a POC esetében nem jellemző a kerékpáros megközelítés, ezért a fenti rendelet értelmében a létesítményhez kapcsolódóan kerékpártárolók elhelyezése nem szükséges.

5.1.6. ÖSSZEGZÉS:

A kereskedelmi területek bővítése, a parkoló területek bővítése nélkül nem végezhető el, mivel az építési engedély csak a parkolószámba vonatkozó előírások teljesítésével szerezhető meg. A parkolási igényekre korábban kijelölt murvás terület jelenlegi formájában sem méretében sem kiépítésében (behajtás/kihajtás/burkolat/csapadékvíz-kezelés stb.) nem elegendő a bővítéshez szükséges parkolási igényeinek teljesítéséhez. A kereskedelmi fejlesztés elválaszthatatlan részét képezi a parkolási koncepció kidolgozása és engedélyezése. A 2022.06.29.-i építéshatósági egyeztetésen parkolószámba számítási módja és a parkolóterületekkel kapcsolatos építési engedélyezési dokumentációk, tervek szükségessége, egyeztetésre került. Megállapításra került, hogy a parkoló építés engedélyezési szintű tervei a kereskedelmi épülettel egy eljárásban eljárásban engedélyezésre kerülnek, az érintett szakhatóságok (közlekedés, katasztrófavédelem stb) bevonása mellett. A parkoló(k) tervek és ehhez kapcsolódó szakági tervrészecskék elkészítése szükséges.

5.2. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR:

OTÉK 42. § szerint:

- **A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell.** A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.
- (10) * A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében
 - a) az árusítótér minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;

- b) meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében az a) pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell;
- c) az üzletre vonatkozóan a (2) bekezdés szerinti önkormányzati rendelet az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el;
- **Minden megkezdett 50 db parkolóból 1 db akadálymentes / mozgássérült parkolónak kell lennie.** 4 db mozgássérült parkolónál több ne kerüljön egymás mellé (OTÉK 42. § (3)). Két egymás melletti mozgássérült parkolónak **lehet közös kiszállási sávja.**
- A mozgássérült parkoló szélessége: Mindegyik előírás egybehangzóan kiköti, hogy az **akadálymentes** parkoló minimális szélességi mérete 3,60 m.
- A Szabvány és a Segédlet is **5,50 m**-ben állapítja meg a **mozgássérült parkoló hosszát merőleges beállítás esetén. Párhuzamos parkolás** esetén a Segédlet az akadálymentes parkoló hosszát **6,50 m**-ben minimalizálja.

4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása:

2. pont: kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után.

Az OTÉK szerint a fizető parkolóban és a napi fogyasztási cikket árusító üzletek parkolóiban a megadott különböző határidőig száz parkolónként megadott számú **elektromos autó töltőt kell kialakítani.** A rendelet az újonnan épült parkolóban ráadásul előkészítési kötelezettséget is előírt, hogy a parkolóban való töltés biztosítása később burkolatbontás nélkül is megvalósítható legyen.

A település lakosságszámától függetlenül minden 1500 m² árusítóterrel rendelkező ilyen üzlet parkolójában **minden megkezdett 100 parkolóhelyből legalább kettőt elektromos gépjármű töltőállomással kell ellátni.**

2005. évi CLXIV. törvény a kereskedelemről szerint:

18. nagykereskedelmi tevékenység: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében termékek átalakítás (feldolgozás) nélküli továbbforgalmazása és az ezzel közvetlenül összefüggő raktározási, szállítási és egyéb kapcsolódó szolgáltatások nyújtása kereskedő, feldolgozó részére, ideértve a nagybani piaci tevékenységet, valamint a felvásárló tevékenységet is;

18a. * **napi fogyasztási cikk:** a vendéglátó tevékenység keretében értékesített termékek kivételével olyan, a lakosság napi szükségleteinek, igényeinek kielégítésére szolgáló élelmiszer, illatszer, drogériai termék, háztartási tisztítószer és vegyi áru, higiéniai papírtermék, amelyet a fogyasztó jellemzően legfeljebb egy éven belül elfogyaszt, elhasznál vagy lecserél;

18b. * napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet: olyan üzlet, amely forgalmának döntő hányadát napi fogyasztási cikkeknek minősülő termékek árusítása teszi ki;

Mivel a Premier Outlet Center bővítés nem napi fogyasztási cikket árusító kereskedelmi létesítmény, így a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 8. melléklete szerint kell az elektromos autótöltő számokat meghatározni:

7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 8. melléklete szerint:

Az elektromobilitás elősegítése

1) Az új építésű vagy jelentős felújítás alá vont és **tíznel több parkolóhellyel rendelkező, nem lakáscélú épületek** esetében az 1.1. és 1.2. alpontban foglaltak szerint **legalább egy elektromos töltőpontot, továbbá minden ötödik parkolóhelyen olyan elektromos csatlakozást biztosító létesítményt (az elektromos kábelek továbbvezetésére szolgáló szerkezetet) kell telepíteni,** amely lehetővé teszi elektromos járművek részére alkalmas töltőpontok későbbi időpontban való telepítését, ha

1.1. a parkoló az épületen belül helyezkedik el, és - a jelentős felújítás alá vont épületek esetében - a felújítási munkálatok a parkolóra vagy az épület elektromos infrastruktúrájára is kiterjednek; vagy

- 1.2. a parkoló közvetlenül az épület mellett helyezkedik el, és - a jelentős felújítás alá vont épületek esetében - a felújítási munkálatok a parkolóra vagy a parkoló elektromos infrastruktúrájára is kiterjednek.
- 2) lakóépületekre vonatkozó bekezdés
- 3) Meglévő épületek esetén a **több mint húsz parkolóhellyel rendelkező**, nem lakáscélú épületek esetében **2025. január 1-jétől legalább egy elektromos töltőpontot kell telepíteni**, ha a parkoló az épületen belül helyezkedik el, vagy a parkoló közvetlenül az épület mellett helyezkedik el.

5.3. TŰZOLTÓSÁGI FELVONULÁSI TERÜLET:

TVMI IX. FEJEZET: TŰZOLTÓ EGYSÉGEK BEAVATKOZÁSÁT BIZTOSÍTÓ KÖVETELMÉNYEK

37. Általános követelmények szerint:

65. § * (1) Tűzoltási felvonulási területet és utat kell biztosítani
- a) 14 m szintmagasság feletti legfelső építményszintű épületek,
 - b) a 3000 m² - szintenkénti összesített - alapterületet meghaladó kereskedelmi rendeltetésű épületek, valamint az ilyen épületrészeket befogadó épületek,
 - c) az 5000 fő vagy azt meghaladó befogadóképességű helyiséget vagy kültéri nézőteret tartalmazó sportrendeltetésű épületek,
 - d) a 300 fő befogadóképességet meghaladó, kiskorúak oktatási intézményei és
 - e) a 300 fő befogadóképességet - beleértve az ágyszámot, járóbeteglétszámot és a személyzet létszámát - meghaladó kórházak és menekülésben korlátozott személyeket ellátó intézmények esetében.
- (2) Tűzoltási felvonulási terület és út a létesítendő építménnyel szomszédos telken - közterület kivételével - nem jelölhető és alakítható ki.
- (3) A tűzoltási felvonulási terület és út kialakítását a tűzvédelmi hatóság köteles a helyi adottságoknak megfelelően - saját és segítségnyújtó egységek magasból mentő járműveinek, gépjárműfecskeendőinek, más, az érintett épület tűzoltásához tervezett tűzoltó gépjárművének paraméterei alapján - a szakhatósági állásfoglalásában meghatározni az építési engedélyezési eljárás keretében.
- (4) Tűzoltási felvonulási terület és út lezárásának módját a tűzvédelmi hatósággal kell egyeztetni.

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1400054.bm>

6 méternek kell lennie a felvon. területnek és + 1,5 m a vízszérzési részen. Az út felett 4,7 m magas szabad magasságnak kell lennie. A tűztávolság a többi épülettől min. 6 m, max 8 m lehet. A meglévő tetővonalaktól számítva módosítani kellett a koncepcióterven jelölt alaptömeget.

A tervezett épület körül egy körbejáró út épül, amely a járműforgalom elől el van zárva, vagyis gyalogos sétányként szolgál, és kizárólag csak a Tűzoltóság járművei hajthatnak be. Ezt a „Mindkét irányból behajtani tilos” (KRESZ 40. ábra) jelzőtáblák és a „kivéve Tűzoltóság” kiegészítő táblák szabályozzák. Ezen kívül az É-i és D-i oldali útsatlakozásnál a behajtás fizikai korlátozására burkolatba süllyeszthető pollerek kerülnek beépítésre, amelyek a tűzjelző rendszerre vannak kötve. A körbejáró út burkolatszélessége 6,00 m, amely a Tűzoltóság előírása. Lejtéviszonyai erősen változóak, mert a meglévő épületek szintjeiben cca. 80 cm magasságkülönbség van miközben az új épület ezek közé beillesztve vízszintes. Ez azt eredményezi, hogy az É-i oldalon a tervezett épület van mélyebben, a D-i oldalon viszont már magasabban van. Ezt paliszád szegélyekkel, és folyókák alkalmazásával, valamint az esésviszonyok folyamatos változtatásával kezeltük. A paliszád szegélyek és zöldfelületek részletei az építészeti tervfejezet szerint.

A körbejáró út (tűzoltósági felvonulási út) külső oldalán a meglévő gyalogos sétány burkolata kiegészítésre, igazításra kerül. A meglévő burkolat megmarad, így a magassági viszonyai sem változnak, a tervezett szintek ehhez kapcsolódnak.



Project: **P O C _ M**

PREMIER OUTLET CENTER BŐVÍTÉS

Biatorbágy HRSZ 7720/2

Magyarország / Hungary

TELEPÜLÉSKÉPI TERV

KÖZMŰ MŰSZAKI LEÍRÁS

Építtető: **GE FOC I INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.**
2051, Biatorbágy, Budaörsi út 4.

Tervező: **HW CIVIL KFT.**
9012, Győr, Vadvirág u. 21.

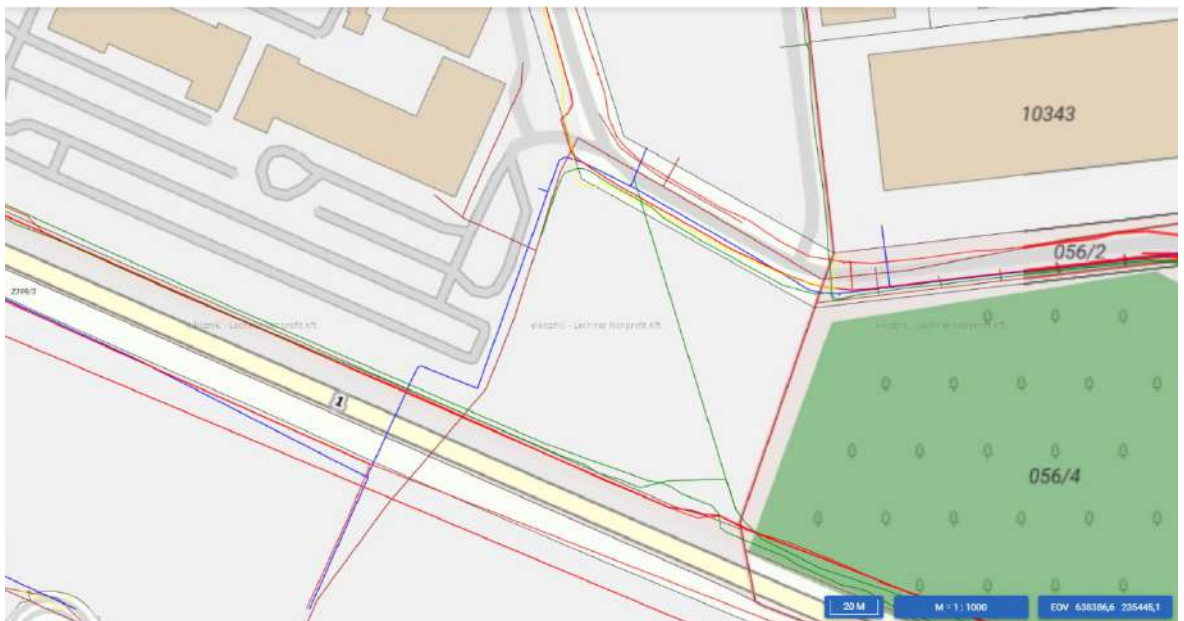
Generáltervező: **ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**
1033 Budapest, Hévízi út 3/A

Munkaszám: **70-22-001**

Dátum: **2023. 01. 10.**

Revízió: **R00**

6. KÖZMŰVEK:



Jelmagyarázat:

- ✓ Hírközlés
- ✓ Szénhidrogén
- ✓ Táv hő
- ✓ Villamos energia
- ✓ Vízellátás
- ✓ Vízvezetés

6.1. KÖZMŰIGÉNYEK:

- víz, szennyvíz: 8m³/nap
- csapadék tetőről: 99 l/s
- csapadék parkoló: 52 l/s
- külső oltóvíz, ha egy tűzszakasz lesz az egész: 3.300 l/p
- belső oltóvíz: 300 l/p (Ha a legnagyobb tűzszakasz nagyságát levisszük 1000m² alá, akkor ez nem kell és a külső is csak 1.800 l/p
- Épületgépészet elektromos igénye: kb. 370kW.

6.2. VÍZI KÖZMŰVEK

A meglévő vízellátó rendszer körvezeték, amely magas szintű üzembiztonságot, és rugalmas vízelosztást tud biztosítani. A körvezeték és annak összekötő ága is D160 méretű, a meglévő épület bekötések pedig D90 méretűek. Az egyik D160-as összekötő vezeték a tervezett épület előtt – a II. és III. ütem közötti út alatt – húzódik, így az épület kommunális- és tűzivíz igényét erről az ágról tervezzük kiszolgálni. A vízvezeték átépítése – mivel az telken belüli bekötővezeték módosítása – nem kötött vízjogi engedélyhez, de ellenőrizni kell, hogy a többlet vízigénynek megfelelő kontingens rendelkezésre áll-e?

A meglévő szennyvízelvezető hálózat a meglévő épületek „külső” oldalán található É-i és D-i oldalon is. Az épületbővítés a II. és III. ütem közötti út nyomvonalán tudja megközelíteni ezeket az ágakat, mint lehetséges befogadási pontokat. Azonban ezek a végpontok magasan helyezkednek el, ezért a gravitációs megközelítésük aggályos. Új átemelő építését nem javasoljuk, ezért célszerűbbnek tartjuk, hogy a szennyvíz befogadási pontja – gravitációs csatorna kiépítésével – a III. ütemhez épült átemelő, vagy annak bekötővezetéke legyen. Az átemelőbe bekötő vezeték fenékszintje 162,47 mBf, az új épület területén pedig 165,30 – 165,80 mBf közötti terepszintek vannak, a gravitációs bekötővezeték egy lehetséges nyomvonala pedig cca. 250 m. Így a bekötés legalább 7/1000 lejtéssel megépíthető. A szennyvízcsatorna bővítése – mivel az telken belüli bekötővezeték módosítása – nem kötött vízjogi engedélyhez, de ellenőrizni kell, hogy a többlet szennyvíznek megfelelő kontingens rendelkezésre áll-e?

A meglévő csapadékvíz-elvezető hálózat elválasztott rendszerű, vagyis a „tisztá” és „olajos” vizek külön kerülnek összegyűjtésre. Az „olajos” csapadékvíz egy központi olajfogón kerül előtisztításra, mielőtt a befogadóba kötne.

Az 1. parkolóterület csapadékvize független a meglévő rendszertől, és befogadója az 1 sz. főút melletti árok lehet. A bekötés feltételeit későbbi tervfázisban lehet és kell egyeztetni az árok kezelőjével. A parkolóterület teljes csapadékvizét előtisztítani kell.

A 2. sz. parkolóterület környezetében nem találtunk megfelelő kapacitással rendelkező befogadót, amelybe a csapadékvizet közvetlenül be lehetne vezetni. Ezért a parkolóból lefolyó vizet késleltetve kell bekötni a meglévő csapadékvíz-elvezető hálózatba. A késleltetés módja tározás kis kapacitású kifolyással, magassági viszonyoktól függően átemelővel vagy anélkül. Amennyiben a befogadó „tisztá” ág lesz, úgy előtte a parkolói csapadékvizet előtisztítón kell átvezetni.

A 3. sz. parkolóterület környezetében sem találtunk megfelelő kapacitással rendelkező befogadót, amelybe a csapadékvizet közvetlenül be lehetne vezetni. Ezért a parkolóból lefolyó vizet ezen a helyen is késleltetve kell bekötni a meglévő csapadékvíz-elvezető hálózatba. A késleltetés módja tározás kis kapacitású kifolyással, magassági viszonyoktól függően átemelővel vagy anélkül. Amennyiben a befogadó „tisztá” ág lesz, úgy előtte a parkolói csapadékvizet ez esetben is előtisztítón kell átvezetni.

A 4. sz. parkolóterület és az épületbővítés alatt meglévő csapadékvíz-csatornák megszűnnek. Az átépítéssel a teljes vízgyűjtő terület ugyan nem változik, de annak megoszlása igen. Az épülettel ugyanis a korábbi „olajos” vízgyűjtő terület egy része „tiszta” lesz, ezért a „tiszta” befogadó több vizet kap, míg az „olajos” befogadó tehermentesül. A „tiszta” ág teljesítőképességét így ellenőrizni kell.

A csapadékvíz-elvezető rendszer átépítése – mivel a vízgyűjtő terület növekedik – vízjogi engedélyhez kötött.

- Épületgépészet elektromos igénye: kb. 370kW.

6.3. VÍZELLÁTÁS ÉS TŰZIVÍZ

Az épületen belüli tűzivíz igény 300 l/perc, azaz 5 l/s. Az egyes bekötések pillanatnyi vízigénye 0,58 l/s. A csatlakozási ponton azt feltételeztük, hogy legalább 3 bar víznyomás mindig biztosított.

A meglévő vízellátó rendszer körvezeték, amely magas szintű üzembiztonságot, és rugalmas vízelosztást tud biztosítani. A körvezeték és annak összekötő ága is D160 méretű, a meglévő épületbekötések pedig D90 méretűek. Az egyik D160-as összekötő vezeték a tervezett épület előtt – a II. és III. ütem közötti út alatt – húzódik, így az épület kommunális- és tűzivíz igényét erről az ágról tervezzük kiszolgálni. A bekötővezeték az új épület É-i oldalán húzódik, és a gazdasági bejárat területén halad a belső udvar felé. A belső udvarban – mivel a tervezett csatlakozások nagyon közel vannak egymáshoz – egy zárt hurkot alakítunk ki, amely nagymértékben megnöveli az üzembiztonságot.

Mértékadó üzemállapotban az alábbiakat vettük fel egyidőben:

5 l/s belső tűzivíz.

3x0,60 l/s fogyasztás a „legtávolabbi ponton”, ami a belső udvar D-i sarkánál lévő 3 db üzlethelyiség.

3x0,60 l/s fogyasztás a belső udvar É-i, K-i és Nyi sarkánál.

Erre az esetre méretezve a bekötővezeték átmérője D110 KPE PE100 PN10 a tűzivíz csatlakozásig. Ezt követően az udvarban lévő hurok elágazásig D90 KPE PE100 PN10, a hurok pedig D50 KPE PE100 PN10. Az egyes bekötések a gépészeti kiállításoknak megfelelő átmérőjűek. Ezesetben – a megadott kiindulási peremfeltételekkel – a tűzivíz bekötésnél 2,76 bar nyomás marad, a legrosszabb helyen lévő fogyasztásnál pedig 2,31 bar nyomás lesz az üzlethelyiség bekötővezetékének elején. Mértékadó esetben a maximális áramlási sebesség 1,6 m/s. A csövek teljes térfogata (a D160-as vezetékhez való csatlakozási ponttól kiindulva) 834 liter, ami azt jelenti, hogy a megadott 8 m³/nap vízigény esetén a csőtérfogat ezen a szakaszon naponta kb. 9,5-szeresen cserélődik.

Az épületen kívüli tűzivízet 2 db meglévő tűzcsap biztosítja, amelyek a II. és III. ütem közötti út mentén helyezkednek el, az említett D160-as vezetékre csatlakoztatva.

6.4. SZENNYVÍZ CSATORNÁZÁS

Az egyes bekötések pillanatnyi szennyvize 0,98 l/s.

Befogadási pont a meglévő, III. ütemhez épült szennyvíz átemelő, melyhez a gravitációs bekötővezeték lehetséges nyomvonala a II. és III. ütem közötti út, és a III. ütemhez épült parkoló mentén vezet, és legnagyobb hossza (az átemelőtől a legtávolabbi bekötésig) 368 m. Az átemelő legmélyebb meglévő bekötési pontja 162,47

mBf, míg az épületből kiálló szennyvízcsatornák 164,85 mBf szintre kerülnek. Ez cca. 6,5 ‰ esést jelent, ami elfogadható. Mivel ez nagyon kiszámított, ezért olyan nyomvonalat alakítottunk ki, amely a lehető legkevesebb gravitációs vezetékek keresztezésével jár. Az épületbővítés É-i oldalán meglévő csapadékvíz-csatorna éppen azon a szinten van, mint a tervezett szennyvíz, így ennek keresztezése nem lehetséges, ezért a szennyvizet ezen a szakaszon az épülethez közelebb kellett elhelyezni.

Mértékadó üzemi állapotban 6 db bekötés szennyvizét vettük fel egyidejűleg, ez cca. 6 l/s. A tervezett DN150 KG-PVC SN8 cső teljesítőképessége 6,5 ‰ esésnél 15,7 l/s, és a mértékadónak felvett 6 l/s-ot 0,8 m/s sebességgel, és 66 mm úsztatási mélységgel képes szállítani.

A tervezett tisztító aknák betonból készülnek, és 80 cm belméretűek. A járdák és zöldfelületek alatt műanyag csőaknákat terveztünk.

6.5. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

A meglévő csapadékvíz-elvezető hálózat elválasztott rendszerű, vagyis a „tisztá” és „olajos” vizek külön kerülnek összegyűjtésre. Az „olajos” csapadékvíz egy központi olajfogón kerül előtisztításra, mielőtt a befogadóba kötne.

A tervezett csapadékvíz-elvezetés zárt csatornás, egy része a meglévő rendszerhez csatlakozik, egy másik része viszont önálló befogadó (tározó) kiépítésével jár. A csövek, víznyelők és folyókák méretezéséhez mértékadó vízhozam a 4 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék ($q = 270 \text{ l/s,ha}$), az olajfogók méretezéséhez pedig a 4 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadékot ($q = 201,6 \text{ l/s,ha}$) alkalmaztuk. A lefolyási tényező minden esetben 0,95. A méretezéshez a racionális módszert alkalmaztuk, rész-vízgyűjtőként.

A csapadékvíz-elvezető rendszer a parkolókhöz igazodik, ezért azt a parkolók szerinti sorrendben tárgyaljuk.

Az 1. parkolóterület csapadékvízének befogadója a tervezett tározó. A teljes terület 9244 m^2 , melyről $Q_1 = 0,95 \times 270 \times 9244/10000 = 237 \text{ l/s}$ folyik le mértékadó esetben. Ezt a bekötő DN400 KG-PVC SN8 cső 10 ‰ lejtéssel el tudja vezetni. Az olajfogó méretezési vízhozama $Q_2 = 0,95 \times 201,6 \times 9244/10000 = 177 \text{ l/s}$. Ennek megfelelően egy 200 l/s kapacitású olajfogó beépítését terveztük (Pureco TNP 200-2-a, SZOE 2 mg/l). Az aktuális talajviszonyok mellett lassú, $1E-05 \text{ m/s}$ szivárgási sebességet figyelembe véve a szükséges tározótérfogat 4 éves csapadékokra 299 m^3 , 10 éves csapadékokra 452 m^3 . A rendelkezésre álló hasznos térfogat (a bekötési szint alatt) 71 m^3 , a teljes térfogat (túlcsordulás nélkül) 445 m^3 . Így a tározó a 4 éves csapadékokra nagy biztonsággal megfelelő térfogatot biztosít (49 % kapacitástartalék), 10 éves csapadékok esetén pedig csak elhanyagolható mértékű (1,5 %) deficittel rendelkezik. A megbízótól kapott talajmechanikai szakvélemény szerint a területen talajvízzel nem kell számolni, és a fúrásokban 152,15 mBf-ig nem is jelentkező talajvíz. A legkedvezőtlenebb (legnagyobb, 3492 m^2 vízgyűjtővel rendelkező) folyóka esetében a lefolyó víz $Q_f = 0,95 \times 270 \times 3492/10000 = 89 \text{ l/s}$. Az átlagosan 5,2 ‰ lejtésben lévő Pureco II-1 profilú részfolyóka elvezetőképessége 70 l/s , ami kisebb, mint a terhelés, de mivel ez a folyóka lokális mélyvonalban van, a fölös víz a folyóka felett, a burkolaton folyik le a folyóka végén lévő víznyelő aknába.

A 2. parkolóterület környezetében nem áll rendelkezésre megfelelő kapacitással rendelkező befogadó, amelybe a csapadékvíz közvetlenül be lehetne vezetni. Ezért a parkolóból lefolyó vizet késleltetve kell bekötni a meglévő csapadékvíz-elvezető hálózatba. A késleltetés módja föld alatti vasbeton tározó, amely öntözővíz gyűjtési funkciót is ellát. A medence belső mérete $4,00 \times 3,00 \text{ m}$, belmagassága $2,00 \text{ m}$. A túlfolyó $1,00 \text{ m}$

vízszintre kerül, vagyis az alsó 1,00 m magas térfogat – 12 m³ – öntözővíz tározó, a felső 12 m³ pedig késleltető puffer. A túlfolyó cső DN100 méretű, amely biztosítja azt, hogy az 1,00 m vízszint feletti rész is lassabban ürüljön le, mint ahogyan a tározó telik. A DN100 cső az adott hossz 1,00 m felvízi nyomás alatt kb. 22 l/s vízhozamot képes szállítani. A teljes vízgyűjtő terület 1194 m², amelyhez az adott peremfeltételek mellett 4 éves gyakoriságú csapadékoknál 8,5 m³, 10 éves gyakoriságú csapadékoknál pedig 13,8 m³ tározótérfogat szükséges. Ez azt jelenti, hogy ha az alsó („öntöző”) térfogat tele van, a felső 12 m³ térfogat még mindig teljes egészében képes tározni (a késleltetett lefolyás mellett) a 4 éves csapadékokat. 10 éves csapadék esetén viszont már nem tekintjük mértékadó esetnek az alsó („öntöző”) térfogat egyidejű teltségét, így a tározó 24 m³ teljes térfogata erre az esetre is megfelel. A mértékadó vízhozam $Q_m = 0,95 \times 270 \times 1194 / 10000 = 31$ l/s, amelyet a csökkentett kifolyás maximum 22 l/s-ig, tehát legalább 30 %-kal mérsékel. Illetve amennyiben a tározó üres, az alsó, kifolyás nélküli térfogat cca. 5 percig képes tározni a mértékadó 10 perces záport, ami egyébként a legnagyobb intenzitású szakasza a csapadékeseménynek. Ezekkel az adatokkal kijelenthető, hogy a csapadékvíz megfelelő késleltetéssel, és megfelelően csökkentett vízhozammal kerül bevezetésre a befogadóba, ahol a lefolyó árhullám további ellapulása várható. Mivel a befogadó csatorna „tisztá” ág, a víznyelőkbe 24 l/s kapacitású olajfogó betétet kell beépíteni. A meglévő út mellé épülő parkolóállásokról is olajjal szennyeződhet a víz folyik le, ezért az érintett meglévő víznyelőkbe is 9, ill. 12 l/s szűrőbetéteket kell beépíteni.

A 3. parkolóterület környezetében sincs „olajos” befogadó, de egy DN300 méretű „tisztá” ág van, amelynek a terhelése jelenleg cca. 900 m², ami $Q_{ml} = 0,95 \times 270 \times 900 / 10000 = 23$ l/s csapadékvíz jelent mértékadó esetben. A befogadó DN300 cső esése itt 18,4 ‰, melynek teljesítőképessége 167 l/s. A parkoló vízgyűjtő területe cca. 675 m², amelyről mértékadó esetben $Q_m = 0,95 \times 270 \times 675 / 10000 = 17$ l/s víz folyik le (részben a bekötésen, részben a burkolaton). Így összesen $23 + 17 = 40$ l/s vízhozamra számítunk a 167 l/s kapacitással rendelkező csőszakaszon. Ez kevesebb, mint 25 % kapacitáskihasználtság, amit megfelelőnek tartunk. Megjegyezzük, hogy a rendszer alsóbb részeit nem méreteztük végig, de a vízgyűjtő terület nagyságából látható, hogy a többlet felület a teljes vízgyűjtőhöz képest elhanyagolható mértékű. Mivel a befogadó csatorna „tisztá” ág, a víznyelőbe 24 l/s kapacitású olajfogó betétet kell beépíteni. A meglévő út mellé épülő parkolóállásokról is olajjal szennyeződhet a víz folyik le, ezért az érintett meglévő víznyelőkbe is 12 l/s szűrőbetéteket kell beépíteni.

A 4. parkolóterület – és ezzel együtt az új épület – mentén „tisztá” és „olajos” befogadó is rendelkezésre áll. Az átépítéssel a vízgyűjtő terület nem növekszik, de a „tisztá” / „olajos” felületek aránya megváltozik. Az épület nagy része a parkolóra épül, amely az „olajos” ágba volt bekötve, de a tetőről lefolyó víz „tisztá”, így azt a „tisztá” ágba kellene bekötni. Mivel nagy felületről van szó, ez azt jelentené, hogy az „olajos” ág ugyan tehermentesülne, de ezzel együtt a „tisztá” ág túl lenne terhelve. Ezt azzal oldjuk fel, hogy az épület tetővizét is az „olajos” ágba kötjük. Így a befogadók terhelése közel változatlan marad. Az épület körüli út folyókái és víznyelői továbbra is a „tisztá” ágba kötnek, a meglévő, megmaradó csatornaszakaszok felhasználásával. Az épület belső udvara értelemszerűen az „olajos” ágba köt, így ezekbe nem szükséges szűrőbetét elhelyezése.

A csapadékvíz-elvezető rendszer tisztító aknáit 100 cm belméretűek, és – elhelyezkedéstől függően – zárt vagy víznyelőrácsos fedlappal rendelkeznek. A négyzet alakú víznyelő aknák mérete 50x50 cm. A csövek anyaga KG-PVC SN8. Az olajfogó betétek javasolt típusai: Bárczy BSZ 3050 (9 l/s), 3550 (12 l/s), 6050 (24 l/s).



Project: **P O C _ M**

PREMIER OUTLET CENTER BŐVÍTÉS

Biatorbágy HRSZ 7720/2

Magyarország / Hungary

TELEPÜLÉSKÉPI TERV

KERT-ÉS TÁJÉPÍTÉSZET, KÖRNY. RENDEZÉS MŰSZAKI LEÍRÁS

Építtető: **GE FOC I INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.**
2051, Biatorbágy, Budaörsi út 4.

Tervező: **TÉR-KERT BT.**
2040, Budaörs, Lajta köz 5.

Generáltervező: **ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**
1033 Budapest, Hévízi út 3/A

Munkaszám: **70-22-001**

Dátum: **2023. 01. 10.**

Revízió: **R00**

3. KÖRNYEZETTERVEZŐI MŰSZAKI LEÍRÁS

3.1. A TERVEZÉSI TERÜLET LEÍRÁSA

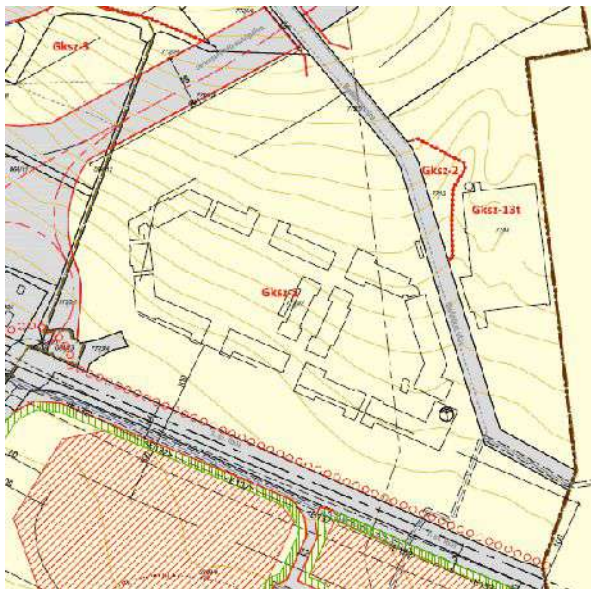
Megrendelő a Premier Outlet Centrum (továbbiakban POC) II. ütem belső parkolójának helyén új kereskedelmi egység kialakítását tervezi. A beruházás keretében az új és tervezett épülettömeg kapcsolódási tere felújításra kerül, tájépítészeti eszközökkel.

A megszűnő parkolók kiváltására részben az új átriumos épület belső udvarán, ill. a meglévő északi parkolóterületek kiegészítéseként és a keleti telekterületen kerül sor.

A közel 20 éves beruházás zöldfelületi minősége közepesnek tekinthető, azonban a fenntartás megfelelő. A zöldfelületi javulást elsősorban a faj-fajtaválaszték környezeti feltételekhez való illesztésével, illetve a növényzet mennyiségének növelésével érhetjük el.

- Az általában használt kis, ill. gömb lombkoronájú, rövidebb életű fa fajokon túl előnyben kell részesíteni a közepes-nagy lombkoronájú fajokat,
- az alacsony cserjetömegeken túl térhatároló pozícióban alkalmazni kell nagyobb méretű cserjenövényzetet is.
- A nagy gyepfelületek leváltása fedő-talajtakaró cserjékkel további előnyökkel jár az ökológiai biodiverzitás szempontjából.
- A növényválaszték során előtérbe kell helyezni az adott termőhelyi és általában a szélsőséges klimatikus viszonyokat elviselő növényzetet

Jelen beruházás keretében 60 db fa kerül kivágásra, nagyobb részben a megszűnő parkoló gömb akácai. Az akácok életfeltételei kedvezőtlenek, a kis faverem, a nagy burkolt felület mind rontják az amúgy sem hosszú életű faj életesélyét.



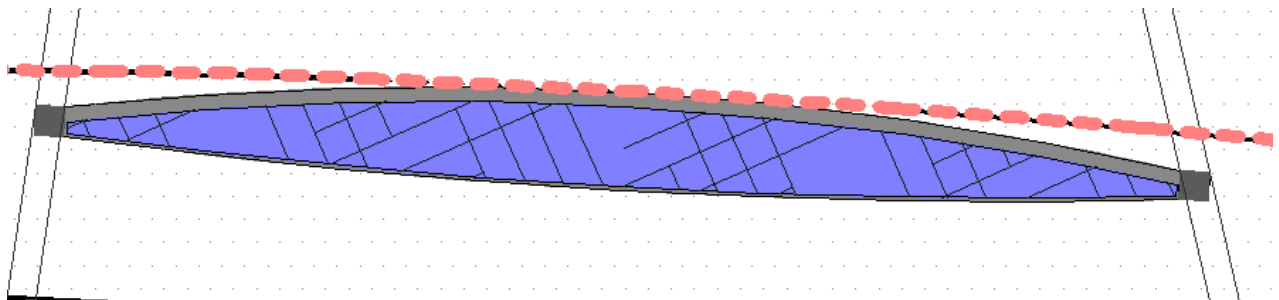
szabályozási terv kivonat



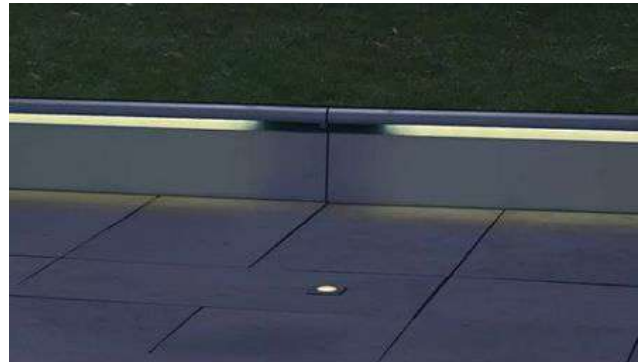
maradó játszótér

3.2. KÖRNYEZETTERVEZÉSI KONCEPCIÓ

A beruházás során az új 'M' leányépület körül egy vegyes használatú sétány tervezett. A meglévő és tervezett épület közötti tűzoltó felvonulási térfunkció meghatározó. A szükségszerű 6,0 m széles szabad tűzoltó úrszelvény nyomvonalát a két épülettömeg tetőszerkezete és a fordulási ívek korlátozzák. A két tömeg között cca 10,0 m burkolat létesül, melyet lehetőség szerint növényzettel tagoltuk. Problémát jelent, hogy a tűzoltó nyomvonalon kívül eső térrészek vagy tetőzet alattiak, vagy közművel erősen tagoltak, így fatelepítés lényegében nem lehetséges. Ennek ellenére a lehetőségekhez mérten cserje-évelő-díszfű telepítés tervezett. Nagyobb zöldfelületi egységek a meglévő 'fedett kerengő' mellett létesültek. Az 'M' épület mellett egységesen változó méretű elnyújtott 'szemeket' terveztünk, melyek a falsík melletti gyalogos járófelületet sem korlátozták 2,0 m alá. A nagyobb növényágak beton szegéllyel kerülnek lehatárolásra, míg a 'szemeket' cca. 20 cm magas fém szegély-támfalkákkal terveztük határolni. A 'szemek' sarkában 1-1 kocka pollert terveztünk. A poller funkcionális design elem. A szegély és poller anyagában összehangolandó.



'szem', sarkokon 40x40x40 kockatömb



javasolt rozsdamentes acél szegély

A pollerek egyedi anyagválasztással (világító elem, egyedi Ral szín, corten, vagy műkö, akár fadeszkázattal) a funkciót is megadjuk, ugyanakkor a corten szegélyek lezárására is megfelelő. Szép megoldást nyújt a 40x40x40-es tömör szerkezet.



cube pollerek



cube pollerek

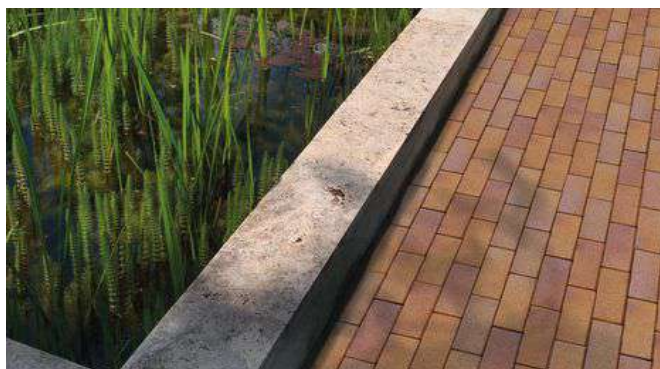
A burkolat anyaga javasoltan fagyálló, zökkenőmentes dominánsan szürkés árnyalatú beton térkő, és fagyálló, dominánsan sárgás színű klinker, kiviteli terven meghatározott burkolatminta alapján.

A burkolatok rétegrendjét a közlekedési munkarész tartalmazza.

Klinker burkolat



Kopenhagen gelb Kohlebrand* ABC



Herbstlaub-hell ABC

Beton térkő burkolat



VIETO MISTRO

SZÍNEK



kagylóhéj árnyalt



antracit-fehér árnyalt



mokka árnyalt

HOSSZÚSÁG X SZÉLESSÉG X MAGASSÁG

18,9cm x 11,3cm x 6cm

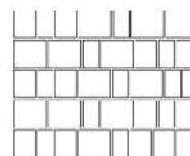
18,9cm x 14,8cm x 6cm

22,3cm x 18,9cm x 6cm

18,9cm x 11,3cm x 8cm

18,9cm x 14,8cm x 8cm

22,3cm x 18,9cm x 8cm



3.3. SZABÁLYOZÁS ÉS MEGFELELTETÉS

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről egységes szerkezetben a 9/2020. (V. 28.), valamint a 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendeletek

II. Fejezet

A terület zöldfelületi kimutatását az építész munkarész tartalmazza.

Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	sztinterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5

Biatorbágy Város Képviselő-testülete

14/2016. (VII. 11.) rendelete

A zöldterületek megóvásáról, fenntartásáról és a fák védelméről

A Város zöldfelületeire vonatkozóan a 14/2016 (VII. 11.) sz. a zöldterületek megóvásáról, fenntartásáról és a fák védelméről szóló (továbbiakban Zöldrendelet) rendelete nyilatkozik. E rendelet kizárólag a közterületi önkormányzati tulajdonában, fenntartásban, használatában lévő zöldterületekre, illetve helyi természetvédelmi értékekre vonatkozik, amennyiben más rendelet ezen területekre szigorúbb szabályozást nem ír elő. Jelen esetben a tervezési terület nem közterület, ezért sem a közterületi Fás szárúak védelméről szóló 346/2008 (XII.30.) sz. Kormányrendelet sem a helyi Zöldrendelet nem vonatkozik rá. A TELKEN LÉVŐ FÁS NÖVÉNYZETRE FAPÓTLÁSI KÖTELEZETTSÉG NEM ÁLL FENN. A FÁSSZÁRÚ NÖVÉNYTELEPÍTÉS HÉSZ ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ALAPJÁN TÖRTÉNIK. HELYI GYAKORLAT SZERINT A KIVÁGOTT FÁK HELYETT EGYAZON SZÁMÚ FÁKAT KELL TELEPÍTENI. A KIVÁGOTT 60 DB FA HELYETT 60 DB FA TELEPÍTÉSE TÖRTÉNIK. A BELSŐ UDVAR ÉS AZ ÉSZAKI TERÜLETRÉSZEN. A 60 DB ÚJ TELEPÍTÉSEN TÚL A KELETI ÚJ PARKOLÓTERÜLETEN MEGFELELŐ MINŐSÉGBEN PARKOLÓFÁSÍTÁS KÉSZÜL. (TOVÁBBI 88 DB)

A 4. mellékletben felsorolt növényfajok a település közigazgatási területén nem telepíthetők.

Nem ültethető fafajok jegyzéke

Acer negundo	zöld juhar
Ailanthus altissima	mirigyes bálványfa
Celtis occidentalis	nyugati osterfa
Elaeagnus angustifolia	keskenylevelű ezüstfa (ezüstfűz, olajfűz)
Fraxinus americana	amerikai kőris
Fraxinus pennsylvanica	vörös kőris
Maclura pomifera	narancseper
Paulownia tomentosa	császárfűz
Prunus serotina	kései zelnicegy
Rhus typhina (R. hirta)	ecetfa
Robinia pseudo-acacia	fehér akác

Nem ültethető kerti cserjefajok jegyzéke

Syringa vulgaris	közönséges orgona (májusi orgona)
Wisteria sinensis	lila akác

Ültetésre ajánlott, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, tájhonos fás szárú növényfajok

Lombos fafajok:

Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar
Alnus glutinosa	enyves éger
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sarjmeggy
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zselnicemeggy
Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgőnyár
Prunus cerasus	meggy
Pyrus pyraeaster	vadkörte
Quercus cerris	csertölg
Quercus petraea	kocsánytalan tölg
Quercus pubescens	molyhos tölg
Quercus robur	kocsányos tölg
Salix alba	fehér fűz
Salix fragilis	törékeny fűz
Sorbus aucuparia	madárberkenye
Sorbus domestica	házi berkenye
Sorbus torminalis	barkóca berkenye
Tilia cordata	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos	nagylevelű hárs
Ulmus glabra	hegyi szil
Ulmus laevis	vénic szil
Ulmus minor	mezei szil

Lombos cserjék:

Colutea arborescens	pukkanó dudafűt
Cornus mas	húsos som
Cornus sanguinea	veresgyűrűsom
Corylus avellana	közönséges mogyoró
Crataegus laevigata	kétfibés galagonya
Crataegus monogyna	egyfibés galagonya
Euonymus europaeus	csíkos kecskerágó
Euonymus verrucosus	bibircses kecskerágó
Frangula alnus	kutyabenge
Prunus spinosa	kökény

253/1997. (XII. 20.) KORM. RENDELET AZ ORSZÁGOS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEKRŐL**Járművek elhelyezése****42. §**

(7)¹⁴⁴ A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást - helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában - minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, *allergén pollent nem termelő*, lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával, amelyek 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

A PARKOLÓK FÁSÍTÁSA OTÉK SZERINT TERVEZETT, KIZÁRÓLAG AZ ÚJ 'M' ÉPÜLET BELSŐ UDVARÁN KÉRNEK MÉLTÁNYOLNI A CSÖKKENTETT FÁSÍTÁST, MELY A KÖZMŰELHELYEZÉS, ÉS A GAZDASÁGI GÉPJÁRMŰ MEGKÖZELÍTÉS MIATT NEHEZÍTETT.

3.4. ÁLTALÁNOS FAVÉDELEM ÉPÍTÉSI TERÜLETEN

Az építkezés alatt maradéktalanul be kell tartani a 346/2008. (XII. 30.) Korm. Rendelet a fás szárú növények védelméről rendeletben meghatározottakat. Az építkezés alatt betartandó az MSZ 12042:2019 Fák védelme építési területen szabvány, mind a kalodázás, mind a lombkorona- és gyökérvédelem tekintetében.

Az építési területen túl a fák védelme a felvonulási területen is szükséges. Az építéssel közvetlenül életterében nem érintett, kalodával nem védett maradó fák favédelmi terén belül építési munkák, építőanyag-tárolás nem végezhető. A felvonulási terület pontosítását a kiviteli tervfázisban rögzíteni kell, így a komplett favédelmi terv már kiviteli tervi tartalommal elkészíthető.

Építési területen az építési munka megkezdése előtt a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (V. 5.) rendelete Terézváros fás szárú növényeinek védelméről, pótlásáról 3. melléklete szerinti tartalommal készülő favédelmi tervben meg kell határozni a megmaradó fás szárú növényzetre veszélyt jelentő tényezőket és meg kell tenni a védelmükhöz szükséges intézkedéseket.

A fák ápolását csak a megfelelő jogosultsággal és tanúsítvánnyal (Magyar Faápolók Egyesülete által Minősített Faápoló), valamint eszközökkel rendelkező Vállalkozó végezheti el a vonatkozó munkavédelmi előírások betartása mellett.

A favédelmi terv megvalósulásának ellenőrzése:

A favédelmi tervben előírt, az építési tevékenységet megelőző, közbeni és utólagos favédelmi intézkedések végrehajtását rendszeresen ellenőrizni kell. Az ellenőrzésről írásos és fényképes dokumentációt kell készíteni (MSZ 12042:2019 szabvány B melléklet)

Utólagos ellenőrző vizsgálat:

Az építési beruházás befejezése utáni 12 hónapot követő első vegetációs időszakban az Építtető, a favédelmi terv Tervezője közös bejáráson ellenőrzi, hogy a faállomány szenvedett-e károsodást a favédelmi tervben előírt eljárások esetleges elmulasztása miatt. (MSZ 12042:2019 szabvány C melléklet)

Amennyiben bármely fa sérülést szenved az építkezés során (gyökök feltépése, szakítása, korona sérülése, törzssérülés, stb.) haladéktalanul tájékoztatni kell a faápolási munkákat végző, megfelelő jogosultsággal és tanúsítvánnyal (Magyar Faápolók Egyesülete által Minősített Faápoló), valamint eszközökkel rendelkező Vállalkozót!

Fa állapotát befolyásoló általános tényezők:

- építési árkok, gödör ásása
- a gyökérterületen végzett földmunkák
- talaj tömörödése
- építmény alap tömörítése
- gyökérterület lebukolása
- vegyi szennyeződés
- talaj lemosódás (erózió)
- talaj felső rétegének károsodása
- fák árnyékolásának megszűnése
- talajvízszint csökkenése



- nedvesség, elárasztás, pangóvíz
- rendkívüli hőhatás
- hőhatás (pl. tűzgyújtás, kipufogógáz hőhatása), légszárazság.

A városi környezetben a fáknek meg kell küzdeniük a szennyezett levegővel, forrósággal, szárazsággal, melyek az építkezéseken fokozottan fordulhatnak elő. A károk (pl. fák kipusztulása, kidőlése, ágak leszakadása) gyakran csak évekkel később jelentkeznek, mértékük a növényfajtól és az életterétől függően különböző lehet.

Az építkezések során a legjelentősebb kártételt a bontási, a földmunkák és az azokat végző munkagépek okozzák. A bontás során közvetlenül károsodhat mind a korona, mind a gyökérzet, a talajmunkák esetében közvetlenül a gyökér, de közvetetten a lombkorona is károsodik.

A faápoló szakma három, jól lehatárolható (statikai, csurgó, favédelmi) védelmi zónát különböztet meg. Az érintett zóna határozza meg, hogy a fák védelmében milyen előírások betartását szükséges figyelembe venni.

A törzshöz viszonyított behatási távolság határozza meg, hogy a fa gyökérzetének mely zónája károsodik és annak milyen következményei lehetnek a fa életére.

Védelmi zónák

1. Statikai zóna: ez a legfontosabb a fa és környezete védelme érdekében, ebben a zónában található a fa vastag tartó-, támasztó gyökérzete, mely a fa stabilitását biztosítja. A gyökérzetben található talaj ellensúlyként is funkcionál, annak lehordása esetén a fa instabillá válhat. A védőzóna sugarának mérete a fa törzsétől számítva a fa 1 méteres magasságában mért törzsmérőjének négyszerese. Avagy a védelem egy 50 cm törzsmérőjű fa esetén minimum $50 \times 4 + 50 = 250$ cm oldalú, minimum 2,0 m magas négyzetes kalodával érhető el. A fa gyökérzete ebben a zónában nem károsodhat!!

2. Csurgó terület: területe megegyezik a korona kerületének függőleges vetületével. Ebben a zónában található a külső támasztó-, és szállító gyökérrendszer, valamint a felszívó gyökérzet egy része, a fa stabilitásában és állapot megőrzésében is jelentős zóna. Elkerítéssel lehet maximálisan megvédeni. Területén a munka csak kézi bontással, szakfelügyelet mellett végezhető.

3. Élettér: Itt van a fa felszívó gyökérzetének jelentős része, melynek az állapot megőrzésben van jelentősége. A fák kora, valamint habitusa befolyásolja a favédelmi zóna pontos területét. A favédelmi zóna területe a fakorona + 1,5-1,5 m, de oszlopos fáknál fakorona + 6,5-6,5 m, illetve idős fák esetén szakember általi meghatározás szükséges. A csurgó terület kiterjedését cca 10 százalékkal haladja meg.

A fák védelme szempontjából az építkezés alatt a fa teljes területe védendő, a favédelmi zónában is csak szakfelügyelet mellett végezhető munka.

Védekezési zónák

1. Favédelmi zóna védelme ideiglenes építési kerítéssel: A védelem elsődleges eszköze, hogy a fát a favédelmi zóna határán 2 m magasságig körbe kell keríteni. Amennyiben a teljes favédelmi zónán belül a védelem helyhiány miatt nem lehetséges, úgy az építéssel és a környezetrendezéssel közvetlenül érintett fákat minimum statikai zónájában kalodával védeni kell. A favédelmi területet le kell zárni mindenféle építési forgalom elől, valamint meg kell akadályozni az építési-, és vegyi anyagok tárolását a favédelmi zónán belül, mellyel elkerülhető a talaj tömörödése és az esetleges vegyi szennyeződés.

2. Statikai biztonsági védőzóna védelme: A statikai zóna az 1 m magasságban mért törzsmérő 4-szerese. Amennyiben kaloda sem helyezhető el, egyéb, szabványban rögzített három rétegű törzsvédelemmel kell a fát megvédeni. A védelem építésénél ügyelve arra, hogy a védelem építésével se okozunk kárt a gyökérzetben! Ebben a zónában tilos bármilyen jellegű munkavégzés. Kivételes esetekben is csak szigorú előírások és szakfelügyelet mellett lehetséges.

3. Törzsvédelem: törzsvédelem lehelyezésekor fokozottan kell figyelni, hogy a fa gyökérnyaka, valamint koronája se szenvedjen sérülést, továbbá valamilyen módon jelölni kell (szalagozás, stb.) a statikai védőzónát.

A fatörzs védelméről 3 lépésben kell gondoskodni:

- A törzset olyan szövettel kell bevonni, amely megvédi a kérget a mechanikai sérülésektől. Ez lehet juta, kókuszrost, geotextília
- Törzs körüli rugalmas ütközőzóna kialakítása, amelynek feladata az esetleges ütközésekből következő erő kcsillapítása. Pl. feldarabolt gumiabroncsok
- 2 méter magas deszkakerítés. A kerítés rögzítésekor ügyelni kell a gyökérnyak épségének megőrzésére.

A fák védelméhez szükséges intézkedések:

Védelem a vegyi szennyeződésektől

A zöldfelületeket és azok talaját tilos a fákra vagy a talajra káros anyagokkal, például sóval, hígítószerrel, ásványi olajokkal, savakkal, lúgokkal, festékekkel, cementtel vagy más kötőanyagokkal beszennyezni.

Védelem a rendkívüli hőhatás okozta károktól

Amennyiben gépek vagy más hőforrások miatt fennáll a veszélye annak, hogy a fának vagy a fa egy részének hőmérséklete 40°C fölé emelkedik, akkor a fát ettől meg kell védeni. A védelem történhet az adott hőforrás távolabbra helyezésével, vagy olyan technológia alkalmazásával, amely nem károsítja a fát (pl. hőszigeteléssel).

Az építési területen álló fák fokozottan ki vannak téve a levegőben szálló magas porkoncentrátnak, mely idővel a fa lombzatára leülepszik, ezzel gátolva a levelek légzését, anyagcseréjét. Az építkezés környezetében érintett fák lombjáról (az időjárási körülményeket figyelembe véve) két hetente le kell mosni a ráakódott szennyeződést. Tűzoltótömlő használatakor kerülendő a lombkorona károsítása.

Védelem a gyökérzet kiszáradásától, a túlzott nedvességtől, az elárasztástól és a pangó víztől

Az építkezési területen álló fák rendszeres öntözéséről gondoskodni kell. Amennyiben a gyökérzet a felszínre került, haladéktalanul gondoskodni kell a talajjal visszatakarásról, illetve a felszínen lévő gyökérzet nedvességtartó anyaggal történő takarásáról és annak folyamatosan nedvesen tartásáról – ez lehet bármilyen légáteresztő anyag, pl. jutazsák, kókuszrost, geotextília.

Védelem mechanikai sérülésektől

A különféle gépek, eszközök, járművek és egyéb építési munkálatok okozta mechanikai sérülések (pl. kéregsérülés, a fa és a gyökerek zúzódása és szakadása, a korona sérülése) ellen a favédelmi zóna határán 2 m magasságig körbe kell keríteni.

Az építkezés során amennyiben a favédelmi zóna nincs elkerítve, a gyökérterületről talajt lehordani nem szabad, azt meg kell akadályozni, valamint kerülni kell a fák területének feltöltését

Árkot, építési gödört csak a fa statikai védőzónáján kívül lehet ásni, amennyiben az árok a favédelmi zónát érinti, úgy csak kézi erővel, a gyökerek elvágása nélkül lehetséges, a 2 cm-nél vastagabb gyökér esetén egyedi gyökérvédelmet kell alkalmazni, 2 cm-nél vékonyabb gyökereket csak metszeni szabad, kerülni kell a szakítást. Gyökérmetszés esetén a sebfelületet azonnal sebkezelő géllel, valamint növekedést serkentő hormonnal kell kezelni. Az árokban lévő gyökereket takarni kell, amíg nyitott az árok, a takart gyökereket nedvesen kell tartani és megóvni a kiszáradástól és a fagyástól. A vezetéket a gyökerek alatt át kell fűzni, majd az árkot tápanyagdús talajkeverékkel kell visszatölteni.

Ásás során a fa statikai védőzónája nem sérülhet!

Árnyékolásból kikerült fák védelme

Az árnyékolásból kikerült fa kérgét a törzsön és a vázágakon a napégés megakadályozása érdekében takaróanyaggal kell védeni, amennyiben ezt a növényfaj igényli. A védelmet több év alatt, fokozatosan kell megszüntetni.

Gyökérterület védelme talajfelhordás esetén

A kivitelezés során a fa környezetében folyó munkák során a gyökérterületen való talajfelhordást, vagy más anyag felhordását lehetőleg el kell kerülni.

Amennyiben ez mégis elkerülhetetlen, akkor a talajfelhordás vastagsága és módja esetén figyelembe kell venni a faj tűrőképességét, a fa korát, gyökérzetének kiterjedését és felépítését, a talajviszonyokat, valamint a felhordandó anyag típusát is.

Az anyagok felhordása előtt a gyökérterületről el kell távolítani a növényzetet, lombot és egyéb szerves anyagokat. Az eltávolítást a gyökérzet kímélésével kell végezni (pl. kézi munkával vagy a talaj lefújásával, leszívásával, lemosásával). A gyökérterületre csak durva szemcsés, levegő- és vízáteresztő anyagokat (pl. folyami kavicsot, közúzalékot) szabad felhordani. Amennyiben ültetőközeg felhordása is szükséges, akkor az ültetőközeg alá durva szemcsés, elvegő- és vízáteresztő anyagot kell felhordani legalább 20 cm-es vastagságban. Az ültetőközeg nem kerülhet a gyökérnyakhoz egy méternél közelebb. A felhordás teljes vastagsága a drénnel együtt nem haladhatja meg a 40 cm-t.

A felhordási munkák során a gyökérterületre járművel nem szabad ráhajtani.

Gyökérterület védelme talajfelhordás esetén

A gyökérterületen a talajlehordás tilos!

A gyökérzet védelme épületek és mérnöki létesítmények alapozása során

A favédelmi zónában kerülni kell sávalap készítését, azt pontalapok készítésével kell kiváltani. A pontalapok pontos helyét gyökérfeltárás után, a helyszínen kell kijelölni. Amennyiben a sávalap építése nem kerülhető el, akkor a sávalap és a fa közé gyökérszárat kell építeni.

Pontalapok kialakítása során statikailag fontos gyökerek nem sérülhetnek. A pontalapokra helyezett építmény nem befolyásolhatja a gyökérzet működését.

Gyökérszár

A fa és a föld alatti építmény elhatárolására gyökérszárat kell készíteni. A gyökérszár célja egyfelől az építmény védelme a gyökérszárral szemben, másfelől a gyökérzet védelme az építési károkkal szemben.

A gyökérszár az alapozás megkezdése előtt legalább egy tenyészidővel előbb kell elkészíteni. Létrehozásakor a gyökérszárat kímélni kell: kézzel vagy talaj lefújásával, leszívásával, lemosásával kell a földet kitermelni. Az építés megkezdéséig és az építés ideje alatt a gyökereket nedvesen kell tartani.

A kiemelt munkaárókban lévő gyökereket szakszerű metszéssel kell elvágni, és a metszési felületeket sebkezelő anyaggal kell kezelni. A gyökérszár távolsága az élő gyökerektől legalább 25 cm legyen. A gyökérszárnak le kell érnie a gyökerekkel átszőtt talajréteg, de legfeljebb az építési gödör aljáig.

A gyökérszár rétegei a fától kifelé, sorrendben:

1. természetes alapú, lebomló szövet, pl. juta, kókuszrost
2. felületkezelte műanyag lemez
3. drótháló
4. támasztókaró

A karókat cölöpökhöz kell rögzíteni. A gyökérszár és a gyökérszár közötti rést jó minőségű termőfölddel kell feltölteni. (Megj.: a gyökérszárnak nincs statikai szerepe sem a fa, sem pedig az árok szempontjából.)

Egyedi gyökérvédelem

Amennyiben egy talajban futó vonalas létesítmény építése során a munkaárók a 2 cm-nél vastagabb vagy a fa statikai állékonyságában jelentős szerepet betöltő gyökereket keresztezi, annak megóvása és védelme érdekében egyedi gyökérvédelmet kell alkalmazni. A gyökereket 8-10 cm vastagságban nedvességtartó, lehetőleg természetes anyaggal (pl. kókuszrost, tőzegpárna) kell körbeburkolni, ezt szövetrel, szükség esetén dróthálószerűen kell megerősíteni. A gyökérvédő takarót az építés ideje alatt nedvesen kell tartani, és befejeztével közvetlenül a munkaárók feltöltése előtt le kell bontani.

A gyökérterület védelme a favédelmi zónában, átmeneti terhelés esetén

A gyökérterület korlátozott idejű igénybevétele - megalapozott indokkal, kivételes esetekben - nem kerülhető el, akkor a terhelt terület legyen a lehető legkisebb, de azt a területet is védeni kell. A gyökérterület a különböző terhelések (például ráhajítás járművel, raktározás, építési berendezések elhelyezése) során nem sérülhet.

A védőelemeket úgy kell kialakítani, hogy a talajban a légszűrés, a vízellátás, a terhelés eloszlása és a káros szennyeződésektől való védelem biztosítva legyen. A gyökérterület védelmének kialakítása a várható terheléstől függően különböző módokon lehetséges. A védelmet szolgáló felépítményt azonnal el kell távolítani, ha már nincs rá szükség. Ezután a talajt a gyökérszár megkímélése mellett lazítani kell. Szükség esetén a talaj mélyebb rétegének levegőztetését is el kell végezni.

3.5. NÖVÉNYTELEPÍTÉS

A tervezett növényzet továbbnevelt, min 2x14/16 törzskerületű fa.

Továbbnevelt lombos sorfa elágazási magassága 220 cm, törzskerülete min. 14/16 cm, földlabda átmérője: 55 cm legyen földlabda kiültetéskor: ép, gyökérszárral legalább 50%-ban, mélységében is arányosan átszőtt, szilárd legyen; és földben két év alatt elmálló csomagolóanyaggal borított legyen.

Ültetésre javasolt fajok, mely listától kizárólag a tervező bevonásával lehet eltérni.

Nagy-és közepes termetű, lomblevelű fák: 60db

Acer campestre	mezei juhar
Acer ginnala	vörösjuhar
Celtis australis	keleti ostorfa
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Fraxinus ornus	virágos kőris
Koelreuteria paniculata	csörgőfa
Prunus padus 'Rózsaszín május'	májusfa
Prunus sargentii 'Accolade'	díszcsereasznye
Quercus petraea	kocsánytalan tölgy
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	barkócaberkenye
Tilia cordata 'Greenspire'	mezei juhar

Szőnyegcserjék, lombhullató:

Cornus ssp.	somfajták
Deutzia scabra.	gyöngyvirágcserje
Philadelphus c.	illatos jezsámen
Physocarpus opulifolius	hólyagvessző

Sövénycserjék, örökzöld:

Elaeagnus ebbingei	ezüstfa bokor
Prunus lusitanica	portugál babérmeggy
Viburnum x pragense	prágai bangita

Fedő-talajtakaró cserjék, lombhullató:

Deutzia gracilis 'Nikko'	törpe gyöngyvirágcsereje
Perovskia atriplicifolia 'Silver Blue'	törpe sudárzsálya
Prunus tenella 'Kati'	törpemandula
Rosa talajtakaró	talajtakaró rózsák
Spiraea betulifolia 'Thor'	törpe nyírlevelű gyöngyvessző
Sorbaria sorbifolia 'Sem'	törpe tollas gyöngyvessző
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	talajtakaró hóbogó

Fedő-talajtakaró cserjék, örökzöld:

Hypericum calycinum	törpe orbáncfű
Lonicera nitida	mirtuszlonc
Pachysandra terminalis	kövéke
Prunus laurocerasus 'Mont Vernon'	törpe babérmeggy

Örökzöld díszfüvek:

Carex morrowii	törpe sás
Dechampsia speciosa 'Palava'	sédbúza (steril)
Festuca glauca	csenkesz
Helictotrichon sempervirens	zabfű
Sedum telephium 'Seduction Green Yellow'	pompás varjúháj
Sesleria autumnalis	nyúlfarkfű

3.6. KERTÉSZETI KIVITELEZŐI ELŐÍRÁSOK

Termőföld védelme

A termőföld védelméről az 2007. évi CXXIX. Törvény 44. §-a rendelkezik:

"(2) A beruházások megvalósítása során keletkezett mentett humuszos termőréteg teljes mennyiségét a beruházás kivitelezése során igénybe vett földrészekre kell felhasználni úgy, hogy a kialakított felső humuszos termőréteg vastagsága az eredeti humuszos termőréteggel együtt az 1 métert ne haladja meg.

(3) Amennyiben a mentett humuszos termőréteg (2) bekezdés szerinti felhasználására nincs lehetőség, a felhasználásra nem kerülő rész eredeti funkciójának megfelelően a talaj felső termőrétegeként, vagy termeszítő közeg előállítására felhasználható, illetve ezekre a célokra átruházható.

(4) A mentett humuszos termőréteg mennyiségéről és felhasználásáról a beruházó köteles külön nyilvántartást vezetni. A termőföldet a felhasználásig depóniában kell tárolni. A föld depónia magassága 2 m-nél több ne legyen. A depónia képzésekor olyan földmunkagépeket és módokat kell alkalmazni, melyek a föld laza állapotát biztosítják. A termőföldet földnedves állapotban kell lefejtetni és deponálni, mert ellenkező esetben, pl. vizes, vagy száraz körülmények között rögzessé és terméketlenné válik. A föld depóniák tetejét a csapadékvíz felfogására homorúra, a rézsűket 8/4-es hajlással kell kialakítani. Három hónapnál hosszabb ideig tartó tárolás esetén a föld depóniát füvel, vagy pillangós növényvel (pl. baltacin) kell bevetni. Szükség szerint kaszálni kell.

Kertészeti előírás

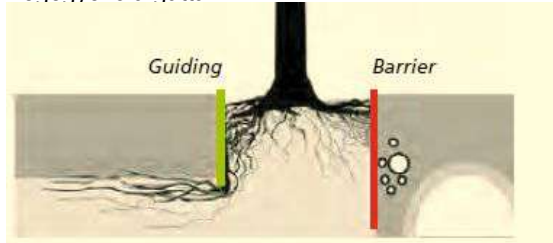
A fatelepítés során a MSZ 7487-2021 Közművezetékek elrendezése szabvány előírásai szerint kell eljárni, mely szerint a védőtávolság a fatörzs átmérőjének 4x-szerese. A közepes méretű fajok esetében, 50 cm-es kifejtett törzsátmérővel számolva annak előírt ültetési távolsága a közműtől 0,50x4=2,0 m. Amennyiben a meglévő közművek miatt a kiviteli terven ábrázolt fatelepítés ellehetetlenül **gyökérgátat** kell alkalmazni. A gyökérgátat minimum 1,25 m-re kell elhelyezni a fatörzstől, közepes termetű fatemetű esetén.

A gyökérgát funkciója szerint a gyökérzet gyökérgáton belül marad, kifejezetten közműves területen használják. Gyökérgátként 20 mm dombormagasságú, polietilén lemez megfelelő, mely gyökérálló, nem rothad el, ellenáll a kemikáliáknak és ártalmatlan az ivóvízre. Fontos, hogy a dombornyomott lemez mindenképpen a fa irányában a

felszín felé 100 fokos dőléssel és domborulatával a fa felé kerüljön. Így az alsóbb talajrétegekbe terelt gyökérzet számára nem képzünk akadályt.

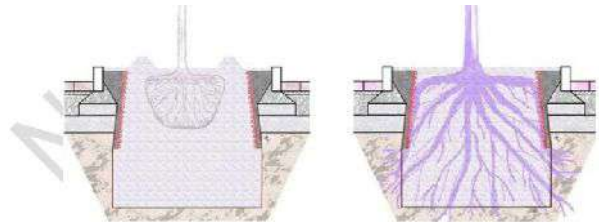
A gyökérgát nem engedi át a vizet, ezért a tervezés során elengedhetetlen, 4-5 cm-es távolság tartása a gyökérvédő elemek és talaj szintje között. Lejebb azért nem érdemes helyezni a gyökérvédő lemezt, mert ez esetben a gyökerek vizet keresve utat találnak maguknak a talajfelszín felé, és felnyomják a környező burkolatot. A felszíni csapadékvizek mellett gondolnunk kell a talajvíz magasságára is. A fák többsége nem szereti a pangó vizet, ezért szükséges 20 cm távolság a gyökérvédő elemek és a talajvíz szintje között.

A burkolatok felé **gyökérterelő** alkalmazása javasolt, melynek minimális mélysége az úttükör vtg + cca 10 cm. Anyaga megegyező a gáttal.



gyökérterelő

gyökérgát



A fák ültetőgödre min. 100x100x100 cm legyen, melyet a teljes feltöltés előtt be kell öntözni, ültetendő fánként legalább 100 l vízmennyiséggel. A tervezett növényfelületek alatt 40 cm vtg-ban kell jó minőségű talajt teríteni. Amennyiben a meglévő termőföld megfelel az alábbi általános követelménynek, akkor az alábbi talajjavítás elegendő, ellenben a leszállított földet le kell cserélni, s megfelelő ségi bizonyítvánnyal rendelkező leszállított talajkeveréket kell alkalmazni, az alábbi talajjavítással együtt.

A gyepe alá min 10 cm vtg-ban kell a deponált földet teríteni.

Az ültetésre használt termőföld általános minőségi követelményei:

Arany féle kötöttsége	25-50
Higroszkóposág	0,6-5,0
Kapillaris vízemelés - 5 órás	150-300 mm
Humusztartalom	≥ 1,2 %
pH	5,5-8,0
Vízben oldott összes só	≤ 0,05 %
Szódalúgosság	≤ 0,03 %
CaCO ₃ tartalom	≤ 20%
Leiszapolható rész (<0,06 mm)	11-70 %

Talajjavító anyag talajszintű kertben:

Fák részére:

- Stockosorb Medium vízmegtartó (1kg/db)
- Herbacto -Vital A mikrobiológiai talaj- és növénykondicionáló (0,25 dl /100 l öntözővíz)
- 0,06 t/m³ 1/3 szárított szerves trágya/komposzt

Növényfelület:

- Stockosorb Medium vízmegtartó (40kg/100m²)
- Herbacto -Vital A mikrobiológiai talaj- és növénykondicionáló (0,3l/100m²)



A fákat az ültetést során karózni kell 3 irányból. A karó felső végének a fa koronájába kell 17-25cm-rel benyúlnia. Elengedhetetlen a gondos, állandó taposással történő tömörítés. A rézsűfelületek fenntartását könnyítően 1rtg min 100 g/m² geotextília terítése javasolt.



A földlabdás növény ültetése:

- A kiültetendő növényanyag a tervnek megfelelő méretű legyen, egészséges és sérülésmentes. A fásítási anyagok feleljenek meg az MSZ 20210-1:1982, MSZ 20210-2:1982, MSZ 20210-3:1982, MSZ 20210-5:1983, MSZ 12170:1997, MSZ 12172:1998 szabványok I. osztály termék előírásoknak.
- Közművek felé megfelelő védőtávolságot kell alkalmazni MSZ 7487-2021 Közművezetékek elrendezése szabvány előírásai alapján
- ellenőrizni kell a földlabda állapotát, annak szerkezeti egységét, tartását
- válogató- és indító metszést kell végezni, amely során a telepített fásszárú növényre jellemző, az alkalmazási célnak megfelelő koronaformát ki kell alakítani
- 100x100x100 cm-es ültetőgödört kell készíteni
- a fák ültetőgödörét előzetesen (0,1m³ víz/fa) be kell öntözni
- a növényt az ültetőgödörbe kell helyezni
- a többször iskolázott, továbbnevelt fák esetében a földlabdát összetartó drótfonatot a gyökérnyak közeléből és a talajfelszínre eső területről el kell távolítani;
- a földlabda oldalait takaró drótfonatot az ültetőgödörbe aljáig több helyen át kell vágni, a darabokat a földlabda sérülése nélkül az ültetőgödörbe oldalfalára kell hajtani
- a földlabda lebomló szövetből készült csomagolóanyagát a gyökérnyakról és a földlabda felső részéről le kell bontani és le kell hajtani
- a csomagolóanyagból kibontott terület felszínén esetleg látható rossz állású, sérült gyökereket el kell távolítani;
- A növényeket a támasztórendszerekhez kell rögzíteni úgy, hogy a növény ne sérüljön, ugyanakkor szilárdan tartsa azt.
- az ültetőgödört szakaszosan, folyamatos tömörítés és beöntözés mellett kell feltölteni, a 100%-os hozzáadott talajkeverékkel, talajjavítóval, annak érdekében, hogy a talajrések a gyökerekkel mindenhol érintkezzenek. Az ültetéshez kijuttatandó vízmennyiséget a talajszerkezet és annak nedvességtartalma határozza meg.
- A fa törzse körül a gyepnyírástól védve legalább 30 magasságban törzsvédő cső elhelyezése szükséges
- Ősszel ültetett lombhullató fák esetében a fa tövét fel kell kupacolni, az öntözést a fagyos időszakokban szüneteltetni kell. Tavasszal a rügyfakadás kezdete előtt a földkupacot szét kell húzni.

Az ajánlott fűmagkeverék: Everris (Scotts) Proselect Toscana

Összetétel: Festuca arundinacea 'Spyder LS' 40%, Festuca arundinacea 'Gazelle 2' 40%, Lolium perenne 'Equate' 20%

ProSelect magkeverékeknél a szakemberek kifejezetten a magyar viszonyoknak megfelelő fajtákat preferálták. ProSelect Toscana talán az első olyan keverék, melyben sikerült a nádképűek előnyeit megtartva pázsitköllemet elérni! Fajtaszelekciója igazi áttörést jelent az esztétikum és a használati érték közt. 80%-ban a legkeskenyebb levelű nádképű fajtákból áll, ennek a fele tarackoló spyder, mely vízszintes terjeszkedésre is képes, miközben megőrzi a vékony levélszerkezetet, szép textúrát. Pázsit jellege mellett kiemelkedően ellenálló, hő-, taposás- és szárazságtűrő. Mély gyökérzete miatt sokkal ellenállóbbá válik, a külső stressz hatásokkal szemben. Mélyzöld színe, valamint szálnövekedése mind felfelé és oldalirányba történik. Ezzel kivételes sűrűséget képes elérni. Törpített változatai révén mérsékelt növekedés, ezzel a nyírasszám csökkenés jellemzi. A nagy igénybevétel mellett, rossz körülmények, hektikus öntözési viszonyok között is látványos, pázsitköllemű fűvet eredményez.

Fenntartás

Az átadást követően a fenntartási időszakot a kivitelezési szerződésben kell meghatározni.

Gondoskodni kell a fák legalább a kiültetéstől számított 36 hónapig tartó, intenzív, rendszeres fenntartásáról, 3 év eredési garancia figyelembevételével.

A növények és a gyeptovábbírtásról igényük szerint gondoskodni kell.

A fiatal fák tányérjait, a cserjék felületét lazán és gyommentesen kell tartani.

A nem megeredő egyedeket pótolni kell.

A fák karózásának, kötözésének minőségét ellenőrizni, szükség esetén pótolni javítani kell.

A fákat és cserjéket alakító metszéssel kell kezelni.

Évi 1x tavaszi metszést el kell végezni a nem tavaszi-nyáreli virágzású növények esetében.

Évi 1x alakító metszést kell végezni a nyárvégi időszakban

A gyeptenntartás része a szellőztetés, tápanyagozás és öntözés és nyírás.



Munka- és egészségvédelem

Az anyagok minőségi megfelelőségét, szállítását, tárolását a szabványnak megfelelően kell igazolni és végezni.

Az építés során az érvényben lévő, vonatkozó munkavédelmi és balesetelhárítási óvrendszabályokat be kell tartani.

Az építési területet megfelelően körül kell határolni megvilágítani és őrizni kell. A kivitelező köteles munkavédelmi felelőst kijelölni, és biztosítani kell, hogy a kijelölt munkavezető a kivitelezés teljes időtartama alatt a helyszínen tartózkodjon. Fokozott figyelemmel kell betartani a balesetveszélyes munkafolyamatokra és munkafázisokra vonatkozó balesetelhárítási és egészségvédelmi előírásokat. A lényegesebb vonatkozó jogszabályok:

- az 1993. évi XCIII. Törvény a munkavédelemről, valamint a végrehajtásról szóló 5/1993. (XII. 26.) számú MüM rendelet,

- a 4/2002. (II.20.) SZCsM –EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési munkafolyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről,

- a 2/1988. (I.16.) MüM rendelet a munkahelyen alkalmazandó biztonsági és egészségvédelmi tervekről,

- MSZ 172 Érintésvédelmi Szabályzat, - MSZ 17305-83, Munkavédelem, anyagmozgatási munkák általános biztonságtechnikai követelményei.

Budapest, 2022. november 28.

Felelős tervező:

Szepezdi Ildikó
Táj-és kertépítész vezető tervező
K1-13 0904



MEGHATALMAZÁS

a Premier Outlet Center – Biatorbágy, Külterület, 7720/2 HRSZ bővítésének építési engedélyezési eljárásához

1. Meghatalmazó

Cégnév:	GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft.
Székhely / Levelezési cím:	2051, Biatorbágy, Budaörsi út 4.
Adószám:	13-09-197595
Cégjegyzékszám:	26227391-2-44
Képviselő neve:	Imre Csaba (meghatalmazott)
Cím:	2330 Dunaharaszti, Babits Mihály u. 21.
Anyja neve:	Gerencsér Mária
Képviselő neve:	Dóra Ágnes (meghatalmazott)
Cím:	1192 Budapest, Vonás u. 18/1
Anyja neve:	Tóth Judit

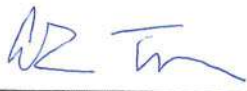
2. Meghatalmazott

Cégnév:	Óbuda Építész Stúdió Kft.
Székhely / Levelezési cím:	1033 Budapest, Hévízi út 3/a.
Cégjegyzékszám:	01 09 702648
Adószám:	12771251-2-41
e-mail cím:	info@obudastudio.hu
Képviselő neve:	Csernik Tamás (igazgató)
Lakcím:	2085, Pilisvörösvár, Madách u. 18.
Anyja neve:	Faludi Ganga Mária

Alulírott Meghatalmazó képviseletre jogosult **meghatalmazottja**, ezúton meghatalmazom az **Óbuda Építész Stúdió Kft.** 2. pontban megbízottját, hogy a **Premier Outlet Center – Biatorbágy, Külterület, 7720/2 HRSZ-ű ingatlanon tervezett Premier Outlet Center M épület bővítés** építési engedélyezési és vele összefüggésben lévő eljárások vonatkozásában és az azokhoz kötődő hatósági, szakhatósági eljárásokban – beleértve az eltérési engedélyezési eljárásokat, ÉTDR ügyintézését is - teljes jogkörrel – írásban is – az Építető nevében képviseljen. A meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Budapest, 2022.09.06.


Imre Csaba, Meghatalmazó


Csernik Tamás, Meghatalmazott


Dóra Ágnes, Meghatalmazó

Büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentjük, hogy az aláírás előttünk, mint tanúk előtt történt:

Tanú 1 

SZEGEDI DAVID
1048, BP, MEGYERI ÚT 201/D
5496201E

Név

Cím

Szem.ig.szám

Tanú 2 

BOGDÁNY-BÉNI VIKTÓRIA
2083 SOLYHÁR, MÁTYÁS U. 83.
969800AE

Opponencia

POC_M

PREMIER OUTLET CENTER BŐVÍTÉS Településképi tervéhez

Biatorbágy hrsz.: 7720/2

generál tervező: Óbudai Építész Stúdió Kft.

felelős építész tervező: Csernik Tamás É/1 o1-4808

A Tervező a feladatot így foglalja össze a műszaki leírásban:

*„A Megrendelő a **Premier Outlet Center** Bevásárló és Szolgáltató Központ (továbbiakban POC) a POC III. ütem belső ~346 fős parkolójának területén területének helyén új kereskedelmi egység kialakítását tervezi az olasz Lombardini22 (továbbiakban L22) iroda koncepciója szerint. Jelen fejlesztés keretében a **POC III. ütem belső parkolójának területén egy különálló épületként működő kereskedelmi, szolgáltató épület** tervezett, melyben több bérlemény üzlet kerül kialakításra. Az újonnan építendő M épület bővítésben épületben üres üzlet bérlemények tervezettek Shell&Core kialakítással (továbbiakban S&C), az üzletek belsőépítészeti / padló rétegrendjeit / álmennyezeteit a bérlők fogják tervezetni és kiépíteni.*

A már meglévő létesítményben funkcióváltás nem történik, marad kereskedelem és szolgáltatás.

Az „A” jelű tervezési területen nagyságrendileg 4000 m² bruttó divat-és ruházati kereskedelmi funkciójú S&C tervét, valamint a területet körbevevő határig burkolt környezetrendezési tervet kíván megvalósítani.

A „C” jelű területen már megtörtént a park kialakítása, a tervezési feladat az új M épület és a park közötti területek összekapcsolása. A projekt keretében az M épület környezete megújításra kerül tájépítészeti eszközökkel, zöld és burkolt felületekkel.

Az átstrukturálás miatt parkolót kell bővíteni ~3000 m² terjedelemben az építési telken belül található jelenleg murvás parkoló használatú „B” jelű területen. Mivel a jelenlegi murvás parkoló helyére tervezett parkolószám nem biztosítja a parkoló mérlegben meghatározott parkoló számot, így a „D” és „E” jelű területeken kiegészítő parkolókat szükséges tervezni és kiépíteni a jelenlegi zöldfelületeken.

A meglévő K épület mögött („D” jelű terület mentén), egy viszonylag félreeső területen jelenleg rendezetlenül, a szabadban találhatóak az üzletek műanyag hulladéktároló konténerei. A szemetesek rendezett tárolására egy új fedett, fém szerkezetű tároló tervezett, mely a meglévő épületektől mintegy 3 m-re kerül kialakításra.”

Alapvető kérdés, hogy egy 2004-től folyamatosan kiépülő, fogyasztási szentélykerületben, a környező főbb utakról nem látható, a már meglévő, és a jelen tervvel nem érintett település-tájképi együttesben kialakítandó új épület esetében mit is kellene településképi szempontból vizsgálni. Tekintettel arra, hogy a telek nagyságrendje, minden bizonnyal lehetővé teszi, hogy a GKSZ-2 övezet szabályozási paraméterek teljesüljenek.

/telek területe: 17,9 Ha/

A benyújtott dokumentáció közlekedési és kertészeti tervfejezetei alapján ebben biztosak lehetünk.

Sohasem jártam a már meglévő épületegyüttesben, és nem kétlem, hogy olyan sikeres, mint azt a műszaki leírás taglalja, és a tervezett bővítés hasonlóan az lesz kereskedelmi szempontból

Első látásra, a profi látványtervek alapján, az eddigi „népies” architektúrát egy frissebb, elvszerűbb formálású arculat váltja fel, amely kétségtelenül teljesíti a tervezők által idézett településképi rendeletbeli településrész karakterrel szemben elvártakat:

„3.4.2. KERESKEDELMI-LOGISZTIKAI KATAKTER TERÜLET

Biatorbágy gazdasági célú, kereskedelmi-logisztikai, ipari parki területeit egy testben, a várostól közlekedési folyosók által jól izoláltan és ideálisan kiszolgálva lehetett kialakítani. Ez a direkt pragmatizmus terepe, ahol az építészeti megfogalmazás kifejezetten az ésszerű technológia által vezérelt, s melynek városépítészeti megfelelősége – a városképből tökéletesen kizárt módon, de az autópálya és a vasút felé a város jelentős gazdasági súlyát, dinamikus fejlődését reprezentálni hivatott – a világos racionalitás lehet.”

Ugyanakkor a korábbi épületekhez hasonlóan a sorol nyeregtetők alaprajzi kontúrral levágott sora csak pusztán rátét egy lapos tetős dobozon. Mennyivel nagyvonalúbb lenne, ha ez lenne a tér lefedés tartószerkezete, mint hajtogatott lemezszerkezet. Persze értem én, hogy a gazdasági-kereskedelmi racionalitás profit optimalizálás világába ez nem fér bele. És vélhetően nem fogja zavarni e fogyasztás szentélykörzetének újabb kis templomait áhítattal látogató közönség vásárlási élményét sem.

Röviden:

A tervezett bővítés településképi szempontból irreleváns.



Major György DLA
okl. építészmérnök
egyetemi docens

Érdliget, 2023 január. 15.

P.s.:

azért azon elgondolkodtam, miért vannak kizárva e szentélykerület látogatásából a kerékpárosok



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: F/12/4/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
1/2023. 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:	2023. 01. 17..
Terv tárgya:	Premier Outlet Center M épület és parkolók
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, 7720/2 hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 7720/2.
Tervező:	Csernik Tamás
Kérelmező:	Csernik Tamás
Tervtanácsi tagok:	Major György, Láris Barnabás, Osgyányi Vilmos, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Major György

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett „M épület és parkoló” terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket **engedélyezésre és megvalósításra ajánlja** azzal, **hogy az opponensi véleményben leírtak kerüljenek megfontolásra, egyúttal javasolja, hogy a közlekedés-, belső közúthálózat-, gyalogos közlekedés felülvizsgálata során a kerékpáros közlekedés, és kerékpártárolók biztosításának kialakíthatósága kerüljön kidolgozásra.**

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 és illeszkedés 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, 2023. 01. 17.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

