



# BIATORBÁGY Szolgáltató és lakóépület

## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Koncepcióterv

## LÉPTÉK

1:1,613

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

## ÉPÍTÉSZEK

GÓZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13., B. ép. fszt. 002.



# Tervezett funkciók és adottságok vizsgálata



## FUNKCIÓK:

Étterem: minőségi gyorsétterem egyszerű ételekkel, reggelizési lehetőséggel, elvitelre is

Szépségszalon (kozmetika, manikűr, pedikűr)

Lakások (penthouse)

Irodák

## ADOTTSÁGOK:

Saroktelekből és közlekedésből adódóan két behajtási lehetőség

Meglévő épület - ennek megtartása megrendelői szándék

Kőkereszt

Telek sarka leszabályozva

## ÉPÍTÉSZETI SZÁNDÉK

Élő városi tér kialakítása, amely az épület közösségi funkcióinak szerves része, az épület bekapcsolása a város vérkeringésébe

Kőkereszt bevonása az építészeti koncepcióba

Épülethez szükséges parkolók és városi tér szátválasztása

Két buszmegálló gyalogos összekötése "rövidebb úton", alternatív gyalogos sétány

Védett, részben fedett belső udvar kialakítása, nagy nyitással a tér felé.

Zöldfelületek alkalmazása a lehető legtöbb területen

Épület magassága hátrafele, a hátsó sarok fele emelkedik, a tér felé alacsonyabb tömegek-ezzel is rásegít a nyitási irányra, az "ölelő formára"

Összetett funkciók egymás zavarása nélkül tudjanak működni

Megközelítés gyalogosan és járművel is élhető legyen (ne kelljen parkolókon keresztül közlekedni ha a vendég gyalog vagy biciklivel érkezik)

## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Koncepcióterv

## LÉPTÉK

1:500

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

## ÉPÍTÉSZEK

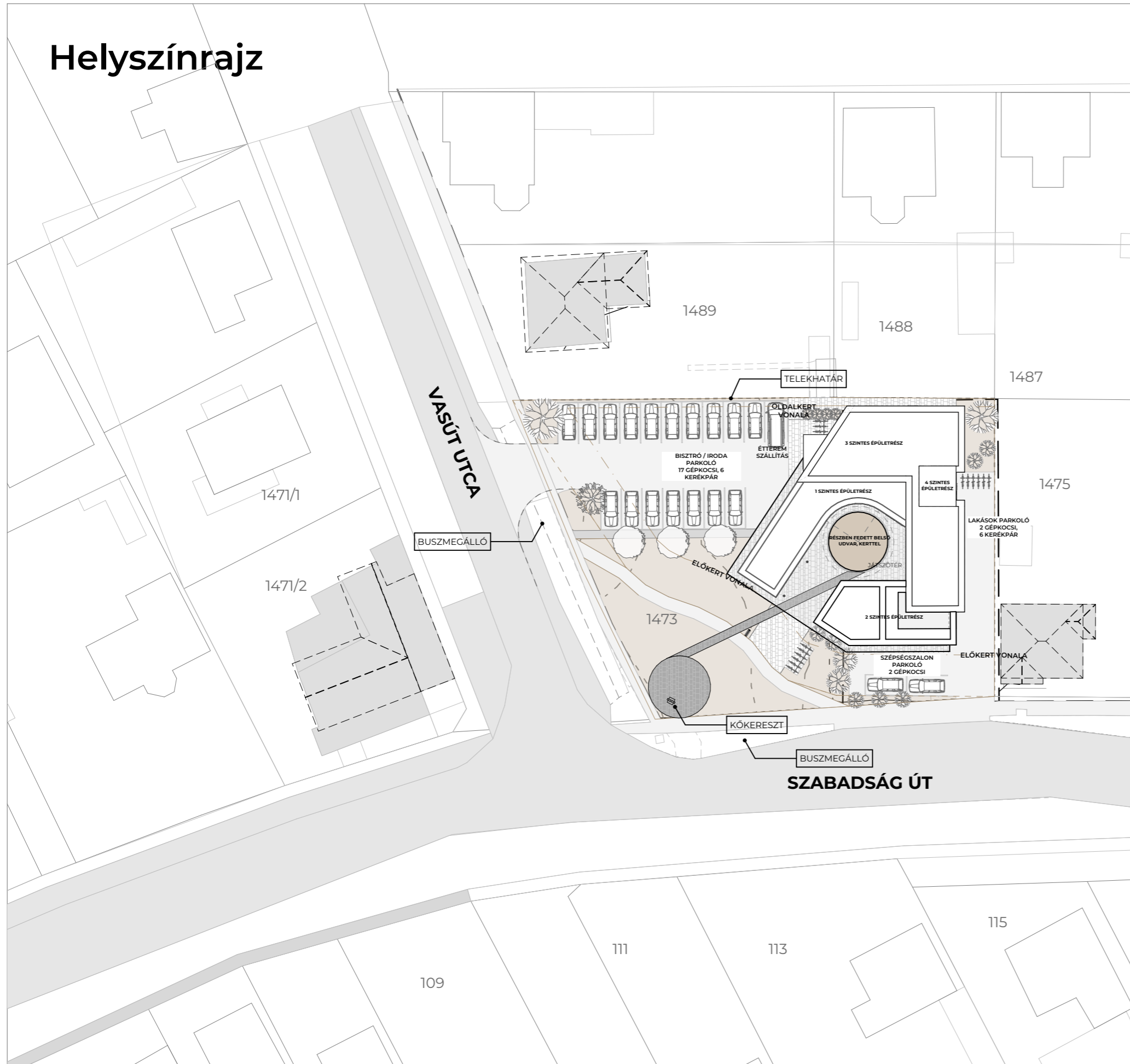
GŐZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEGA.GROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13., B. ép. fszt. 002.



# Helyszínrajz



## ADOTTSÁGOK:

Saroktelekből és közlekedésből adódóan két behajtási lehetőség  
 Meglévő épület - ennek megtartása megrendelői szándék  
 Kőkereszt  
 Telek sarka leszabályozva

## ÉPÍTÉSZETI SZÁNDÉK

Városi tér kialakítása, amely az épület közösségi funkcióinak szerves része, az épület bekapcsolása a város vérkeringésébe  
 Kőkereszt bevonása az építészeti koncepcióba  
 Épülethez szükséges parkolók és városi tér szétválasztása  
 Két buszmegálló gyalogos összekötése "rövidebb úton", gyalogosak bevonása  
 Védett, részben fedett belső udvar kialakítása, nagy nyitással a tér felé.  
 Zöldfelületek alkalmazása a lehető legtöbb területen  
 Épület magassága hátrafele, a hátsó sarok fele emelkedik, a tér felé alacsonyabb tömegek-ekkel is rásegít a nyitási irányra, az "ölelő formára"  
 Összetett funkciók egymás zavarása nélkül tudjanak működni  
 Megközelítés gyalogosan és járművel is elérhető legyen (ne kelljen parkolókon keresztül közlekedni ha a vendég gyalog vagy biciklivel érkezik)

## BEÉPÍTÉSI MUTATÓK

építési övezet jele:	Vt-5
telek területe:	1543 m <sup>2</sup>
bruttó beépített terület:	476,19 m <sup>2</sup>
tervezett bruttó beépítettség:	30,9% (<50% megfelel)
tervezett t.szint alatti beépítettség:	0%
tervezett épületmagasság:	(<8m megfelel)
tervezett zöldfelület:	296,3 m <sup>2</sup>
tervezett zöldfelületi mutató:	20,4% (<20% megfelel)
tervezett bruttó szintterület:	1007,22 m <sup>2</sup>
tervezett br. szintterületi mutató:	0,65 (<1,5 megfelel)

### ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

### PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
 2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
 Hrsz:1473

### PROJEKTSZÁM

A.2022.16

### TERVFÁZIS

Koncepcióterv

### LÉPTÉK

1:500

### MÉRET

297x420 mm

### DÁTUM

2023. 04. 06.

### VERZIÓ

1.0

### ÉPÍTÉSZEK

GŐZ DOROTTYA  
 CHEHADÉ ABDEL RAHIM

### TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
 1134 Budapest, Lőportár utca 9-13., B. ép. fszt. 002.



# Homlokzatok



Étterem Homlokzat

1:100

5



Lépcsőház Homlokzat

1:100

## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Konceptióterv

## LÉPTÉK

1:100, 1:1000

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

## ÉPÍTÉSZEK

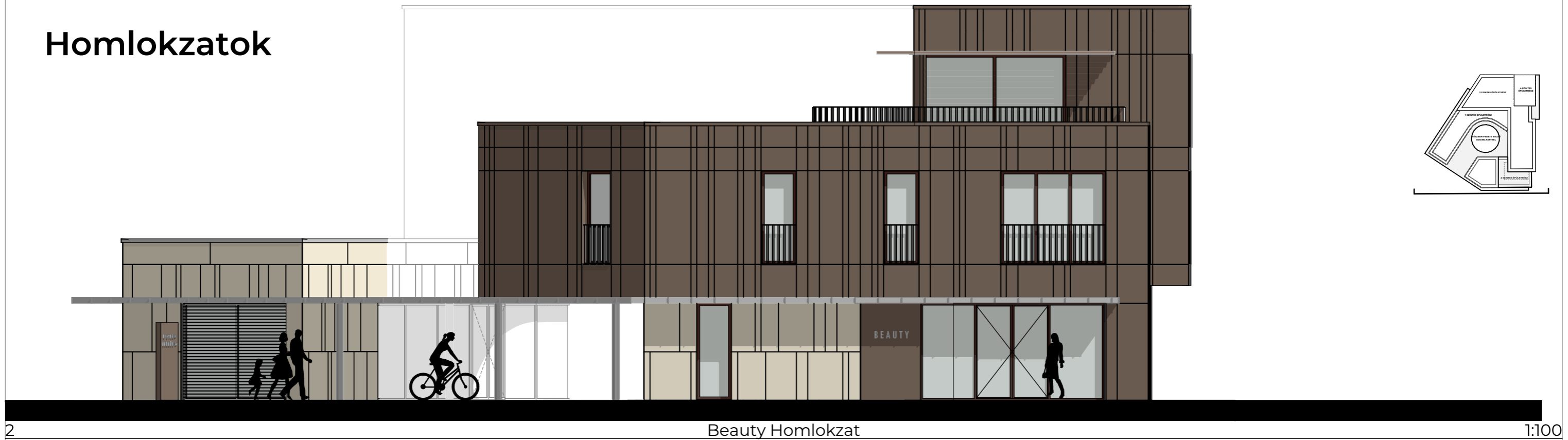
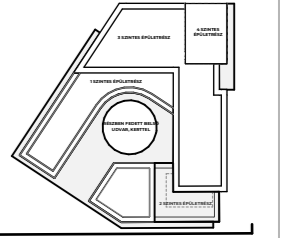
GŐZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13., B. ép. fszt. 002.



# Homlokzatok



Beauty Homlokzat

1:100



Lakások belső Homlokzat

1:100

**ÜGYFÉL**

Biabau Plusz Kft.

**PROJEKT**

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

**PROJEKTSZÁM**

A.2022.16

**TERVFÁZIS**

Koncepcióterv

**LÉPTÉK**

1:100, 1:1000

**MÉRET**

297x420 mm

**DÁTUM**

2023. 04. 06.

**VERZIÓ**

1.0

**ÉPÍTÉSZEK**

GŐZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

**TERVEZŐ**

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13., B. ép. fszt. 002.



# Látványok



## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Koncepcióterv

## LÉPTÉK

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

## ÉPÍTÉSZEK

GÓZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13.,B. ép. fszt. 002.



# Látványok



## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Konceptióterv

## LÉPTÉK

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

## ÉPÍTÉSZEK

GÓZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13., B. ép. fszt. 002.



# Látványok



## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Koncepcióterv

## LÉPTÉK

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

## ÉPÍTÉSZEK

GÓZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13.,B. ép. fszt. 002.





# Látványok



## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Koncepcióterv

## LÉPTÉK

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

## ÉPÍTÉSZEK

GÓZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13.,B. ép. fszt. 002.



# Látványok



## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Koncepcióterv

## LÉPTÉK

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

## ÉPÍTÉSZEK

GÓZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13., B. ép. fszt. 002.



# Látványok



## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Koncepcióterv

## LÉPTÉK

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

## ÉPÍTÉSZEK

GÓZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13., B. ép. fszt. 002.



# Látványok



## ÜGYFÉL

Biabau Plusz Kft.

## PROJEKT

Biatorbágy Szolgáltató és Lakóépület  
2051 Biatorbágy Szabadság út 78-80.  
Hrsz:1473

## PROJEKTSZÁM

A.2022.16

## TERVFÁZIS

Koncepcióterv

## LÉPTÉK

## MÉRET

297x420 mm

## DÁTUM

2023. 04. 06.

## VERZIÓ

1.0

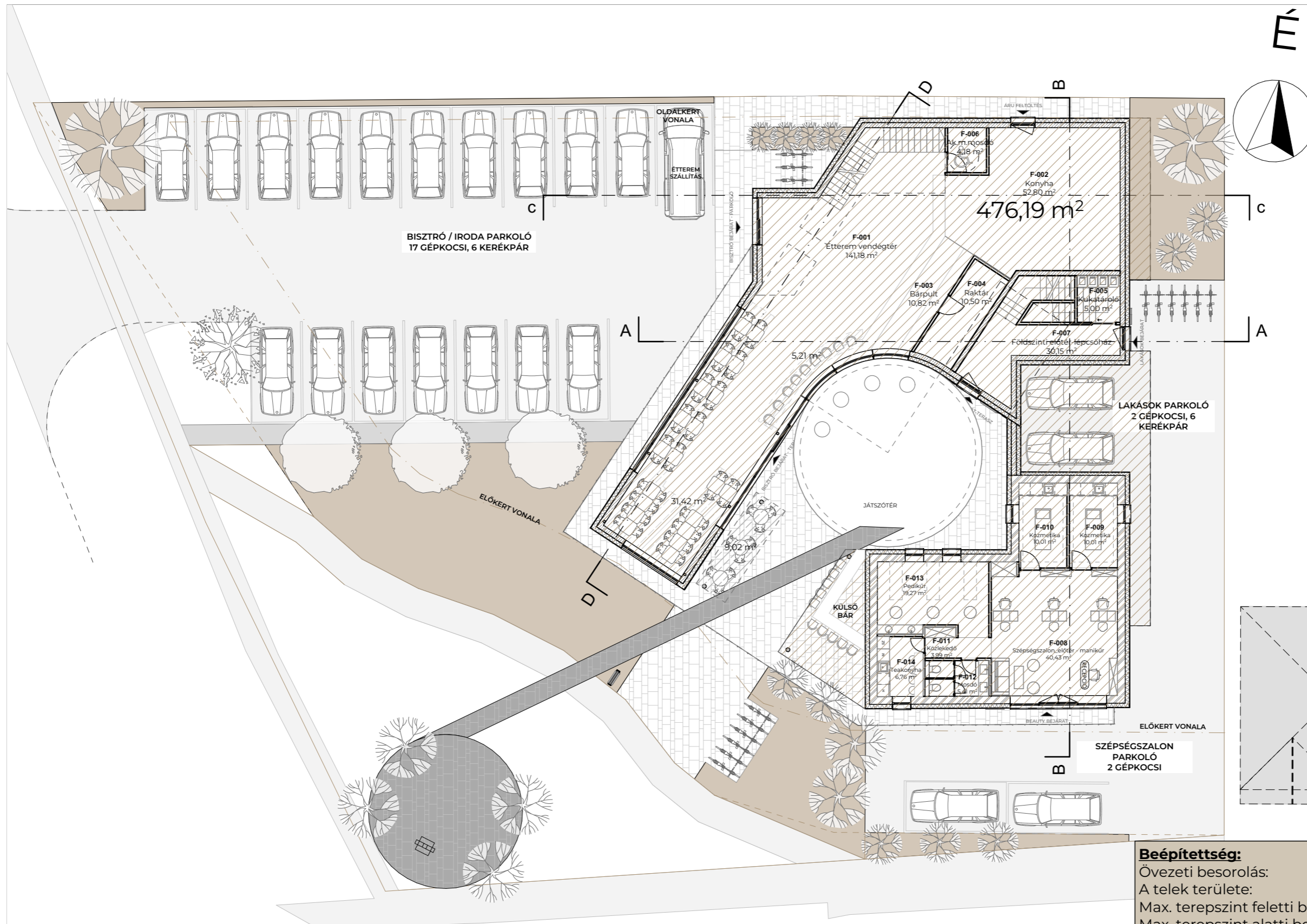
## ÉPÍTÉSZEK

GÓZ DOROTTYA  
CHEHADÉ ABDEL RAHIM

## TERVEZŐ

AMOEBAGROUP  
1134 Budapest, Lőportár utca 9-13.,B. ép. fszt. 002.



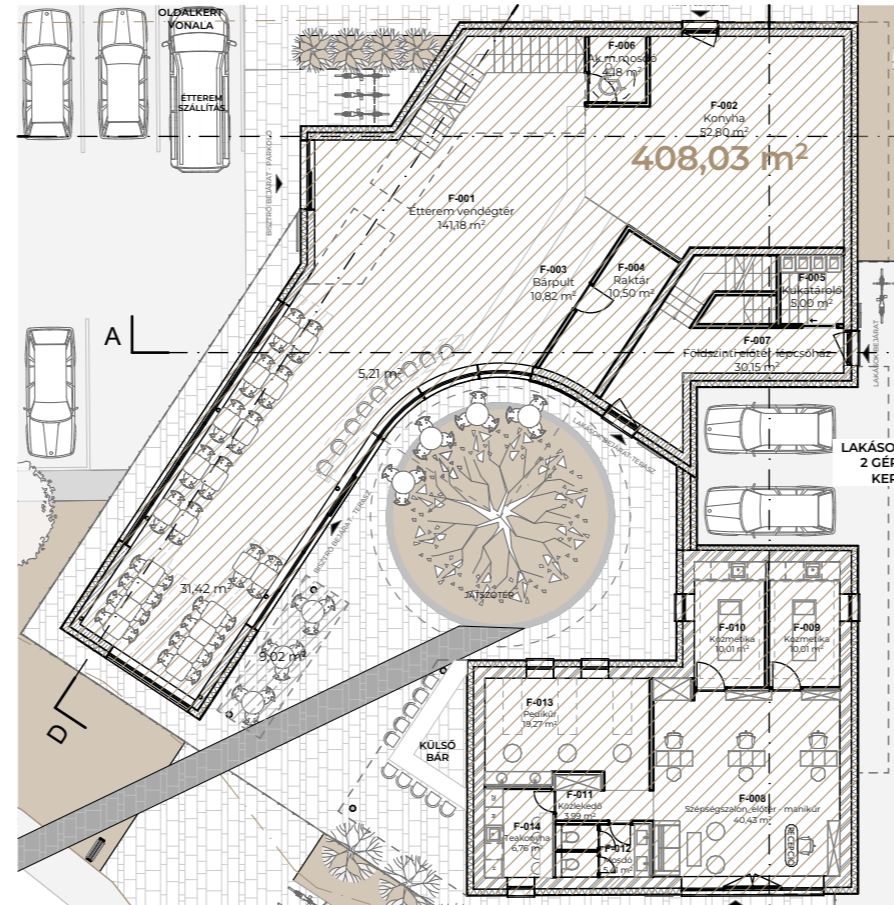


Helyiséglista			
Honszint neve	Helyiség szám	Helyiség neve	Számított terület
<b>00 Földszint</b>			
	F-001	Étterem vendégtér	141,18
	F-002	Konyha	52,80
	F-003	Bárpult	10,82
	F-004	Raktár	10,50
	F-005	Kukataroló	5,00
	F-006	Ak.m.mosdó	4,18
	F-007	Földszinti előtér-lépcsőház	30,15
	F-008	Szépségszalon_előter - m...	40,43
	F-009	Kozmetika	10,01
	F-010	Kozmetika	10,01
	F-011	Közlekedő	3,99
	F-012	Mosdó	5,41
	F-013	Pedikűr	19,27
	F-014	Teakonyha	6,76
		<b>Összesen</b>	<b>350,51 m²</b>
<b>01 Emelet</b>			
	E1-001	Étterem galéria	75,82
	E1-002	Női mosdó	9,60
	E1-003	Ffi mosdó	8,53
	E1-004	Női öltöző	4,81
	E1-005	Ffi öltöző	4,87
	E1-006	1.emelet lépcsőház	20,68
	E1-007	Közl.	11,66
	E1-008	Gépészet	14,37
	E1-009	Iroda_1	29,25
	E1-010	Lakás	101,93
		<b>Összesen</b>	<b>281,52 m²</b>
<b>02 Emelet</b>			
	E2-001	1.emelet lépcsőház	20,68
	E2-002	Lakás_1	103,89
	E2-003	Lakás_1_terasz	21,58
	E2-004	Lakás_2	78,68
	E2-005	Lakás_2_terasz	34,09
		<b>Összesen</b>	<b>258,92 m²</b>
<b>Tető</b>			
	E3-001	Tetőter lépcsőház	13,64
		<b>Összesen</b>	<b>13,64 m²</b>
		<b>Összesen</b>	<b>904,59 m²</b>

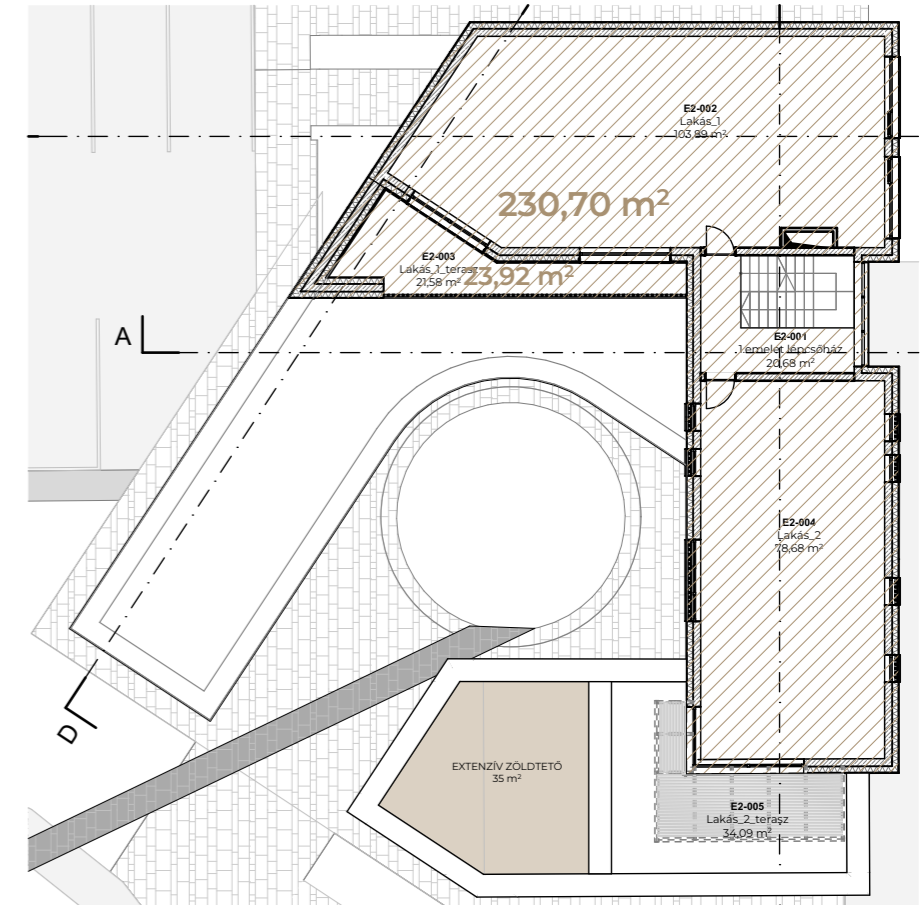
<b>Beépítettség:</b>	
Övezeti besorolás:	Vt-5
A telek területe:	1543 m²
Max. terepszint feletti beépítettség (%):	50%
Max. terepszint alatti beépítettség (%):	75%
Terepszint alatti beépített terület:	0 m²
Terepszint feletti beépített terület:	476,19 m²
Beépítettség terepszint alatt:	0
Beépítettség terepszint felett:	30,9% < 50% <b>MEGFELEL</b>



# Bruttó szintterület

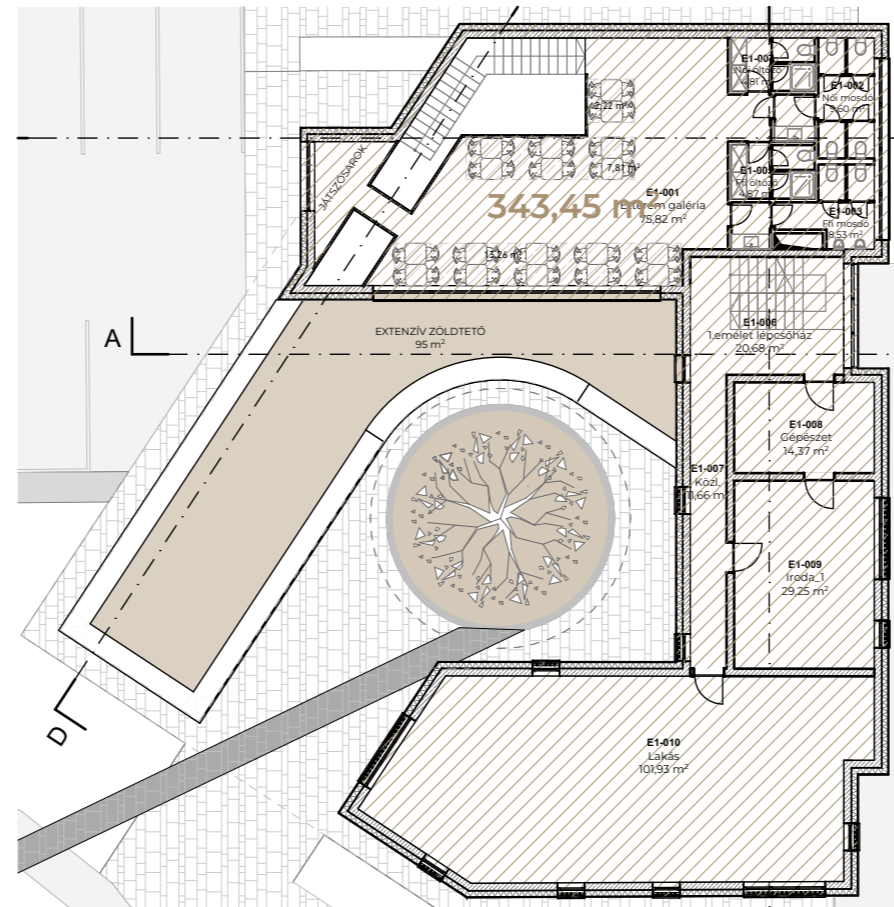


02 Bruttó szintterület Földszint 1:250

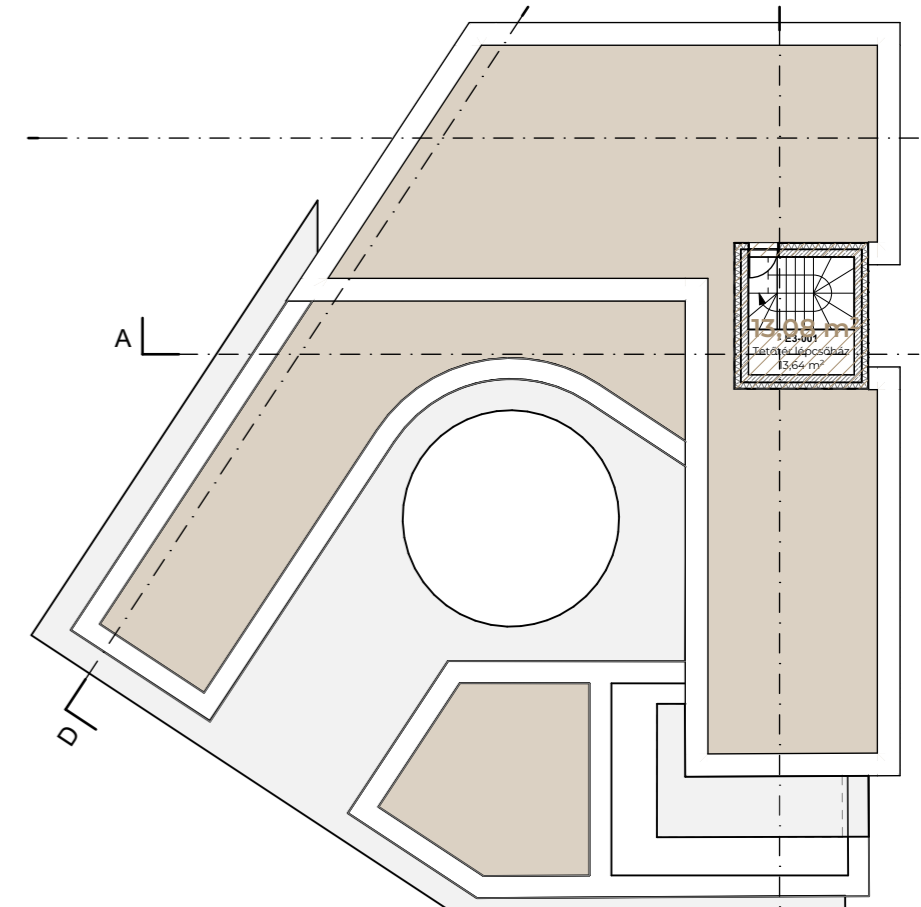


02 Bruttó szintterület 02 Emelet 1:250

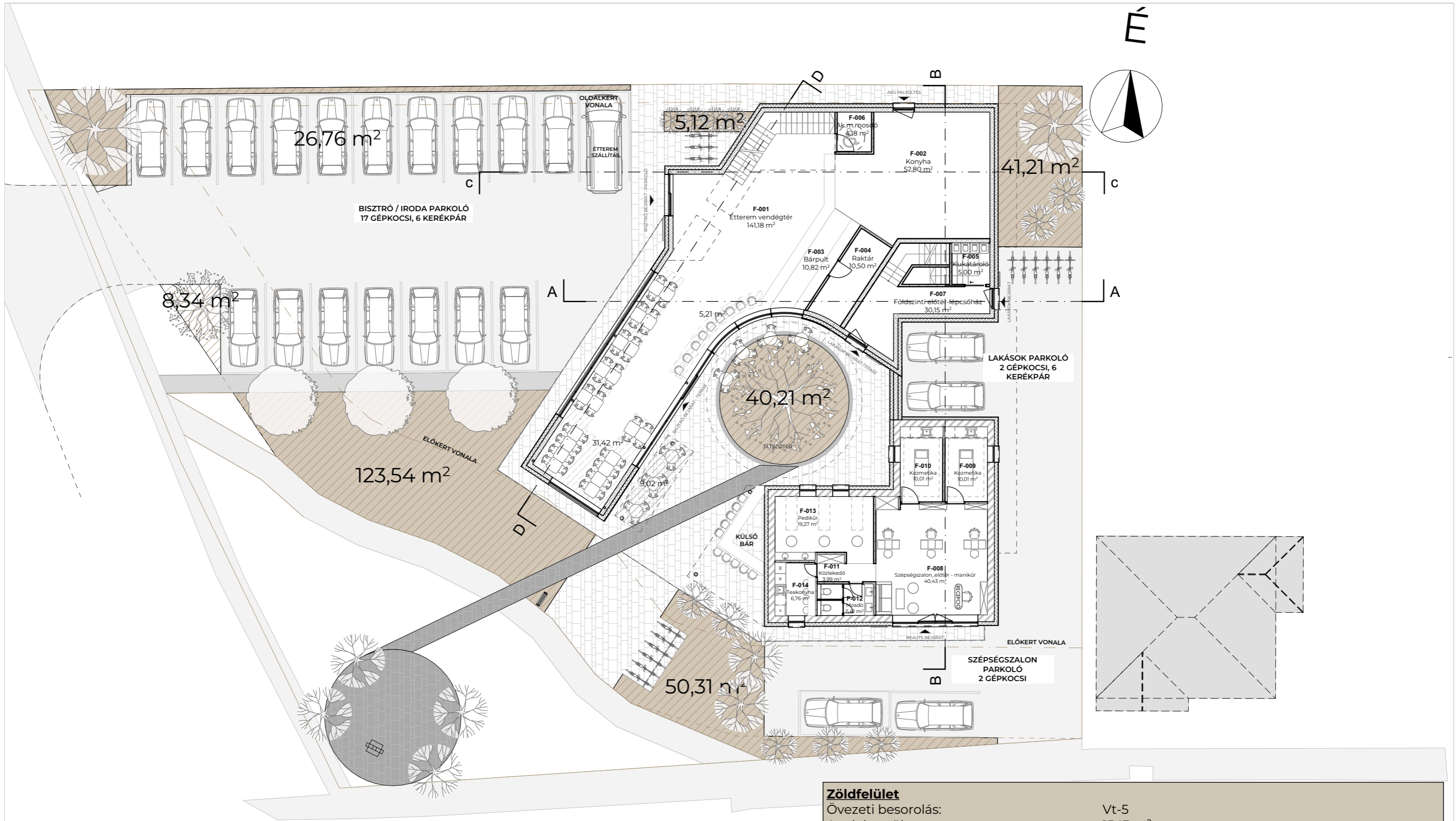
<b>Szintterület:</b>	Vt-5
Övezeti besorolás:	1543 m <sup>2</sup>
A telek területe:	Megengedett legnagyobb szintter. mutató (HÉSZ): 1,5
Földszint br. szintterület:	408,03 m <sup>2</sup>
1. Emelet br. szintterület:	343,45 m <sup>2</sup>
2. Emelet br. szintterület:	230,7 + 23,92x0,5 m <sup>2</sup>
Tetőszint br. szintterület:	13,08 m <sup>2</sup>
<b>Összes szintterület:</b>	<b>1007,22</b>
<b>Szintterületi mutató:</b>	<b>0,65 &lt; 1,5 MEGFELEL</b>



02 Bruttó szintterület 01 Emelet 1:250



02 Bruttó szintterület Tető 1:250



<b>Zöldfelület</b>	
Övezeti besorolás:	Vt-5
A telek területe:	1543 m <sup>2</sup>
Zöldfelület HÉSZ szerinti min. értéke:	20%
Zöldfelület:	26,76+5,12+8,34+123,54+54,91+40,21+41,21=296,3 m <sup>2</sup>
Extenzív zöldtetők:	95+35=130 m <sup>2</sup>
Összesen:	296,3 + 130*0,15= <b>315,8m<sup>2</sup></b>
Zöldfelületi mutató:	20,4% > 20% <b>MEGFELEL</b>

Opponencia  
laó és szolgáltatóház  
tervtanácsai tervéhez  
Biatorbágy Szabadság út 78., hrsz.: 1473//2

építész tervező: Gőz Dorottya /É 01-0387 /, Chehade Abdel Rahim

A telek Vt 5 övezetbe tartozik.

A helyszínre készült korábbi terv lényegesen módosult, a kialakítandó körforgalom miatt jelentősen leszűkülő telekhez az építető megvette a Szabadság úti szomszédos telket, így jelentősen megnövelte az új tervezők játékterét.

A gyakorlatilag változatlan programot – bisztró, szépségszalón, irodák, lakások – a tervezők a Szabadság útra komponált, a Vasút utcai telekhatárra oldalkertes beépítésű bontott épülettömegben rendezték el, a Vasút utca felől egy nagyobb kétoldali beállítású, a Szabadság út felől egy kisebb parkolóval kiszolgálva.

A tervezett földszint + 2 szintes épület telepítése inkább a Szabadság úti házsor lezárása, mint a sarok mindkét útra komponált megoldása. A három szint tömegeinek és anyagváltásainak rendje számomra nem mindenhol követhető, a két nemesebb anyag melletti vakolt felületek érthetők gazdaságossági szempontból, de építészetileg településképileg jobb lenne a kétanyagúság megtartása.

Az alaprajzi döntések alapvetően megfelelnek a homlokzati hangsúlyoknak, kialakításnak. Azt meg lehetne fontolni, hogy irodák ne a szomszéd telekre, hanem a saját belsőre nyíljanak.

Szépek a metszeti szerkesztések, az alaprajzi lehatárolások és a hangsúlyos átmeneti terek kontúrjai között van némi kellemetlen feszültség egyes pontokon. /pl. a szépségszalón sarok felőli vége és a fedett-nyitott terasz háromszöge. Viszont örvendetes az épülettömegekkel kialakított védett városi tér, mind gondolatát, mind építészeti formálását tekintve.

A profi látványterveken ábrázolt földszint feletti intenzív zöldtető kellemesebb lenne a valóságban az alaprajzon szereplő extenzívvel szemben. Megjegyzem a Vasút utcai szomszéd felé a parkolót vizuálisan sövényrel vagy növényrel befuttatott kerítéssel zárnam.

Összegzés:

a bemutatott koncepciót alapvetően jónak tartom, a szükséges kiegészítésekkel, településképi szempontból engedélyezésre javaslom. A fenti észrevételeket a továbbtervezés során figyelembe véve. Az iroda honlapja lapján jó esély van arra, hogy a látványtervek sugallta építészeti minőség megmarad a megvalósulás során is.

P.S.:

jegyzőkönyvön kívüli tünődés, a rendkívüli tervtanácsai ülésen megismert városszéli református iskola építészeti karakterológiájának világában nagyobb arányú romantikusabb tömegformálással szemben érdekes, hogy a még nagyjából hagyományos formavilágú belső városrészen mindkét tervváltozat lapostetős hasábközből építkezik. Úgy tűnik mintha nem lenne esély a kontinuitásra ott, ahol annak nagyobb szerepe lehetne.

Major György DLA  
okl. építészmérnök

Érdliget-Budapest, 2023 április 13.





# BIATORBÁGY

## VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/243 mellék Fax: 06 23 310-135

E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu www.biatorbagy.hu

Iktatószám: F/12/18/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

### Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 8/2023. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2023. 04. 13.
Terv tárgya:	„Étterem, szépségszalón, lakások, irodák” c. épület
Tervezett építés helye:	Biatorbágy 1473. hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 1473. hrsz
Tervező:	Göz Dorottya
Kérelmező:	Göz Dorottya
Tervtanácsi tagok:	Major György, Osgyányi Vilmos, Láris Barnabás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Major György DLA

#### **Tervtanácsi állásfoglalás:**

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett „étterem, szépségszalón, lakások, irodák” c. épület 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 az üvegfelületek növelésének lehetősége kerüljön tovább gondolásra.**

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Biatorbágy 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 Biatorbágy 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 tovább tervezés 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.

Biatorbágy, 2023. 04. 13.

Rumi Imre,  
a tervtanács elnöke

