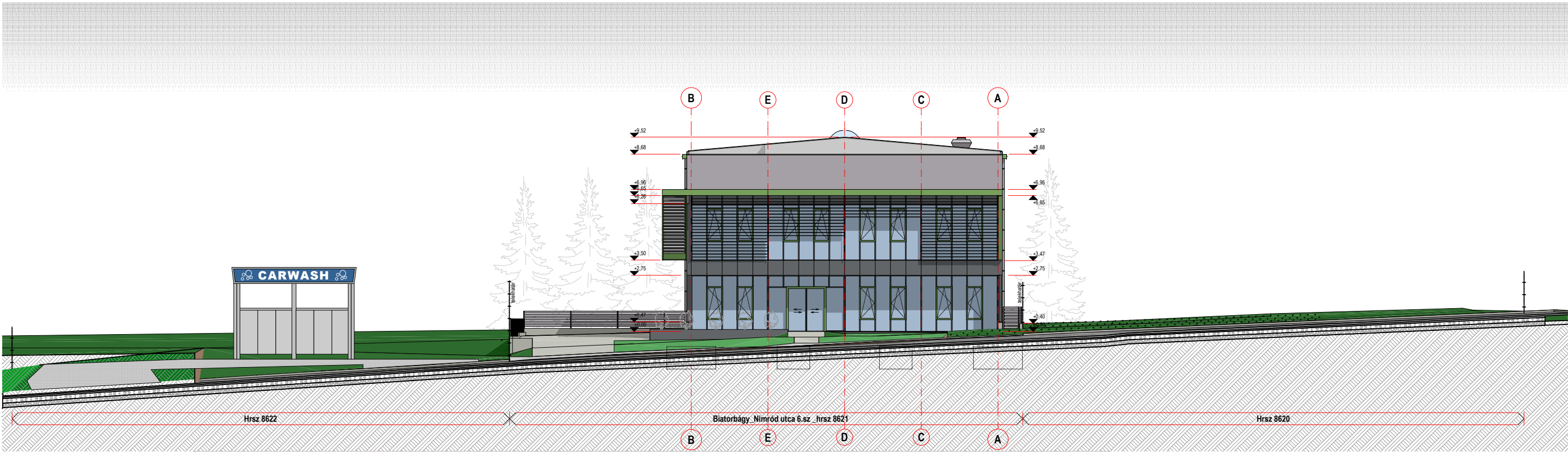






Földszinti padlóvonal: ±0,00 m = Bfm +190,71 m meglévő út szintje

Tervlap lista	AE1-000	Helyszínrajz	1:500
	AE1-010	Kitűzési helyszínrajz	1:200
	AE1-110	Földszinti alaprajz	1:100
	AE1-120	Emeleti alaprajz	1:100
	AE1-130	Lapostető alaprajz	1:100
	AE1-210	Metszetek 1.	1:100
	AE1-220	Metszetek 2.	1:100
	AE1-300	Homlokzatok	1:100
	AE1-310	Utcaképi terv	1:200
	AE2-000	Beépítettség-zöldfelület	1:500
	AE3-000	Épületmagasság	1:200
	AH4-000	Hirdetményi helyszínrajz	1:500

AH4-300	Hirdetményi homlokzatok	1:100
AE5-000	Környezeti állapotadat-látványtervek	

Jelmagyarázat

Kereskedelmi üzlet és raktárépület építése
Utcaképi terv

A E 1 3 1 0

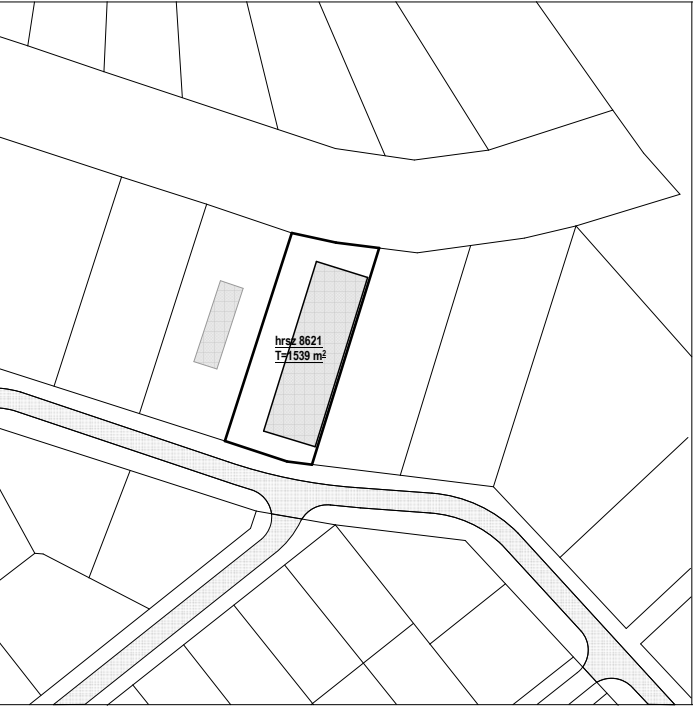
SAK TERTÉMA RAJZSZÁM REVÍZÍÓ

M=1:200

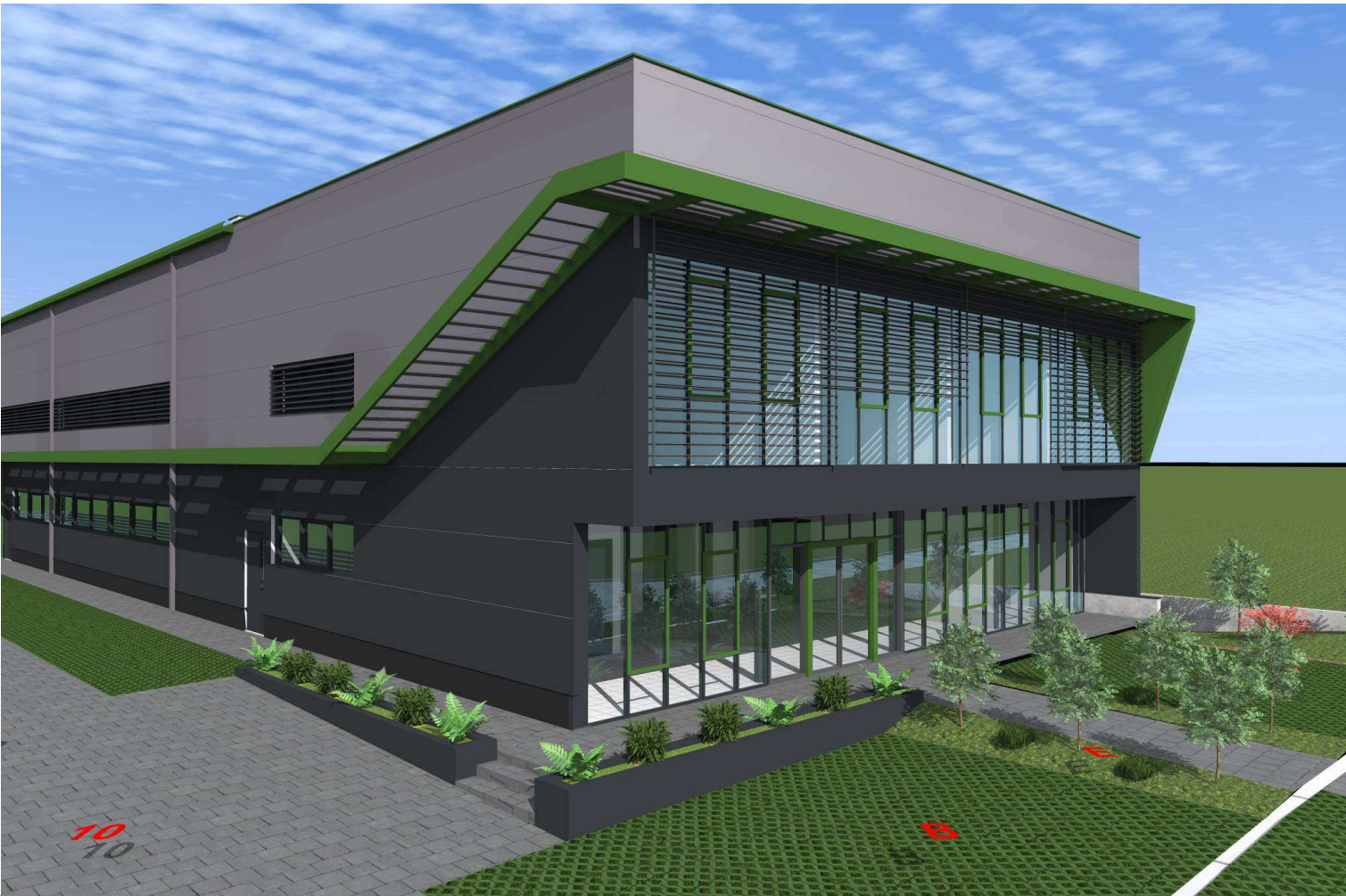
2021. November

Enegedélyezési terv

Megjegyzés



Projekt	Kereskedelmi üzlet és raktárépület építése 2051 Biatorbágy, Nimród utca 6.sz. belterület hrsz 8621	
Építtető	Optimit Hungária Kft. 4130 Derecske Köztársaság út 16-18.	
Tervező	Generálép-5 Kft. 4130 Derecske, Kinizsi u 2.sz. Fsz. 5. Telefon +36 30 488 73 42 e-mail: info@generalep.hu	
Felelős építész tervező	Serestyén Tamás Okl. tervező építészmérnök	É - 09-0657
Építész munkatárs:	Murányi Tamás	Építészmérnök
Szakági tervezők		
Tartószerkezet	Kocsis Attila	T 09-0737
Tűzvédelem	Kelemen Gergő	I-268/2016.
Talajmechanika	Sándor Csaba	GT / SZÉS8 13-13413
Épületvillamosság	Zsíros Tamás	V-09-1108
Épületgépészet	Ujlaki Jenő	G 09-0099
Energetika	Ujlaki Jenő	G 09-0099
Geodézia	Holló Viktor	7242



Földszinti padlóvonal: ±0,00 m = Bfm +190,71 m meglévő út szintje		
Tervlap lista	Jelmagyarázat	

Kereskedelmi üzlet és raktáépület építése		A		E		5		0			0		0		REVÍZIÓ
		SZAK	TERV	TÉMA		RAJZSZÁM									
Környezeti állapotadat - látványtervek															
	2021. November	Enegedélyezési terv													

Megjegyzés



Projekt	Kereskedelmi üzlet és raktáépület építése 2051 Batorbágy, Nimród utca 6.sz. belterület hrsz 8621	
Építtető	Optimit Hungária Kft. 4130 Derecske Köztársaság út 16-18.	
Tervező	Generálép-5 Kft. 4130 Derecske, Kinizsi u 2.sz. Fsz. 5. Telefon +36 30 488 73 42 e-mail: info@generalep.hu	
Felelős építés tervező	Serestyén Tamás Okl. tervező építészmérnök	É - 09-0657
Építész munkatárs:	Murányi Tamás	Építészmérnök
Szakági tervezők		
Tartószerkezet	Kocsis Attila	T 09-0737
Tűzvédelem	Kelemen Gergő	I-268/2016.
Talajmechanika	Sándor Csaba	GT / SZÉS8 13-13413
Épületvillamosság	Zsíros Tamás	V-09-1108
Épületgépészet	Ujlaki Jenő	G 09-0099
Energetika	Ujlaki Jenő	G 09-0099
Geodézia	Holló Viktor	7242

OPPONENSI VÉLEMÉNY

Új kereskedelmi üzlet- és raktárépület településképi véleményezése

Építész tervező: Generálép-5 Kft. - Serestyén Tamás okl. tervező építészmérnök

Építtető: Optimit Hungária Kft. - 4130 Derecske, Köztársaság út 16-18.

Építés helye: 2051. Biatorbágy, Nimród u. 6., Hrsz. 8621

A tervezett új kereskedelmi és raktárépület Biatorbágy belterületének északkeleti részén, az M1 autópálya és az 1. sz. főút közelében, a város egy újonnan kiépülő, a Csodaszarvas utca – Nimród utca – Ország út által határolt városrészén kerül megvalósításra. A terület Biatorbágy hatályban lévő településrendezési eszközeiben településközpont vegyes területként került leszabályozásra, ahol intézmények, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények és lakások épülhetnek a következő évek során.

Az enyhén dombos, lankás terület ingatlanfejlesztésre előkészített, aszfaltozott utak tárják fel a telektömböket, és a közművesítés is teljesen kiépült. A 8621 hrsz.-ú ingatlan közvetlen szomszédságában csak a nyugatról szomszédos telek épült eddig be, ahol egy autósó földszintes épülete látható. A tömb Ország út menti, mélyebben fekvő nyugati részén a CBA áruház figyelhető meg, de a tárgyi telektől délkeleti irányban a területsáv még beépítetlen. Az ingatlant délről határoló Nimród utca túloldalán kisebb társasházak állnak, amelyek a közelmúltban épültek azonos, a mai korra jellemző építészeti stílusban. A telektömb északkeleti határát az Ország út képezi, és az ingatlan északkeleti csücskétől 100 méter távolságra húzódik a vasútvonal, így a vasúti védőtávolság már éppen nem érinti a telket.

Az 1539 m²-es ingatlan a Szabályozási terv szerint a Vt-14 jelű építési övezetbe tartozik, amelynek előírt paraméterei a következők:

- Beépítettség mértéke 50%,
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 15%
- Szintterület mutató: 2,0 m²/m²,
- Zárt sorú beépítési mód, de 15 méternél szélesebb telek esetén lehetőség van a szabadonálló beépítésre is,
- Elő- és hátsó kert mérete: 6,0 m, (a műleírásban hibásan 5,0 m vagy kialakult meghatározással szerepeltetve)
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,50 m,
- A Vt övezetek telkein belül az OTÉK szerinti parkoló szükséglet másfélszeresét kell biztosítani.”

A fenti előírások alkalmazásáról a tervező előzetesen egyeztetett a Főépítési Irodával, és a felvetett kérdésekre az alábbi válaszokat kapta:

Az Ön által feltett kérdések, és az azokra adott válaszaink:

- A terület a település VT-14-es építési övezetébe tartozik ahol "Zárt sorú" beépítési módot ír elő a HÉSZ, viszont a 36. paragrafus 4) bekezdésében lehetőséget teremt a szabadonálló elhelyezésre, 15m-nél nagyobb telek szélesség esetén. Az épület funkciójából és használatából adandóan az oldalhatárra való telepítés az indokolt. Telepíthetjük-e az épületet a mellékelt rajz alapján?

előzetes megbeszélésünk alapján az oldalhatáronálló beépítési mód elképzelés elképzelhető, az OTÉK és a HÉSZ előírásainak betartásával, min 1,00 m elhagyásával (jelenleg 0,6 m van az Ön helyszínrajzán jelölve)

- A hátsó kertet tekintve a szabályozási tervlapon (51.-es térkép részlet) szereplő 6 métert kell alapul vegyük és az OTÉK 35. paragrafus 4) bekezdését figyelembe kívül hagyva telepíthetjük az épületet?

A telek szabálytalanságát nézve, lehet-e átlagolva telepíteni az épület hátsó kertre néző homlokvonalát?

a hátsókert méretét az OTÉK határozza meg, attól eltérni nem lehet, - általános szabály -, de jelen esetben a .

- Az előkertet tekintve a szabályozási terven(51.-es térkép részlet) szereplő 6m-től eltekintve, alkalmazhatjuk-e a HÉSZ 22. paragrafus 4) bekezdés b, pontja értelmében az 5m-es telepítést az utca frontról?

a kérdésben hivatkozott jsz helyek nem értelmezhetőek, az előkert 5,00 m , de az épület ettől beljebb is elhelyezhető építési helyen belül.

- A technológiából adandóan nincs szükség a magastetőűs épület tömegre. Lapostetőűs épület tömegként viszont a napelemeket ki kell emelnünk a tető síkjából, amennyiben úgy szerkesztjük ki a napelem táblák elhelyezését, hogy az utcafronti telekhatártól szemmagasságból nézve nem látható, akkor az megfelelő-e?

ez a kérdés látványterv alapján dönthető el

- Az utca fronti részen nem épülne kerítés, mivel az ügyfél parkolók megközelítése innen történne a telek teljes szélességében. Ez a fajta megoldás ütközik helyi előírásba?

a kerítés építése nem kötelező, de a "közútcsatlakozás" nem kívánatos a telek teljes szélességében, az egy helyen adott méretben (kb 4,00 m) támogatható, de ebben a kérdésben a közútkezelőjének a nyilatkozata a mérvadó.

- Jól értelmezzük, hogy gazdasági övezetben és tárgyi ingatlanra nézve a szendvicspanel alkalmazása, mint homlokzat burkolat és tetőfedés anyaga, összhangban található a helyi rendeletekkel?

a kérdés településképi szempontból nem értelmezhető. Ez nem gazdasági övezet, továbbá a megtervezésre kerülő teherhordószerkezet meghatározása településképi szempontból nem irreleváns. A tervezett épület településképi szempontból kiemelkedő jelentőségű helyen található, így a megjelenése, tömegformálása, homlokzatképzése, területének rendezése, kertépítése, növénytelepítése, valamennyi homlokzatának látványilag megfelelő tervezése elengedhetetlen követelmény.

A tervezett épület oldalhatáron álló, a tervek szerint a keleti telekhatártól 1 méter távolságra helyezkedik el. Az elő-, oldal és hátsókert mérete a HÉSZ előírásainak nagyjából megfelel, bár a délkeleti sarkon a műleírásban leírt – és a Főépítész Iroda által megfelelőnek tartott – 5 méteres előkert kerül betartásra egy utca felé előre ugró fal szélességében. Mivel azonban a telek utcai homlokvonala kissé megtört, így az épület további szakaszán az előírt 6 méter betartásra került.

Viszont a választott beépítésmód kérdéses, hiszen sem az övezetre általánosan előírt zártosú beépítésmódot nem tartja, sem a 15 méteres telekszélesség felett megengedett szabadonálló beépítésmódhoz nem igazodik. A Főépítész Iroda azonban előzetes állásfoglalásában úgy nyilatkozott, hogy az oldalhatáron álló beépítési mód elképzelhető, az OTÉK és a HÉSZ előírásainak betartásával, min 1,00 m elhagyásával, tehát a terv szerinti épület-elhelyezés megfelel az elvárásoknak.

A 15 méter széles, és közel 50 méter hosszú, téglalap alaprajzú épület méretei és csarnok-szerű megjelenése talán kissé túlzó a kialakulófélben lévő településközpont vegyes területen, de ennek ellenére a tervezett épület kedvezően használja ki a rendelkezésre álló teret. A Nimród utca felől az előkertben vendégparkolók kerülnek kialakításra, a nyugati oldalkertben a dolgozók számára biztosít gépkocsi tárolási lehetőséget az OTÉK-ben előírt parkoló-mennyiségnél több férőhellyel, így eleget téve a HÉSZ országos szabálytól eltérő, fent idézett előírásának.

A térburkolattal kiépítésre kerülő burkolt felületek mellett még megmarad a kötelezően előírt zöldfelület, sőt még egy kicsit nagyobb is, amely elsősorban a hátsókertben kap helyet.

A tervezett épület, az Optimit Hungária Kft. által gyártott és forgalmazott, hidraulikai csövekkel kapcsolatos termékeinek árusításának ad helyet. Az épület tömegformálása a belső térbeli kialakításhoz igazodóan viszonylag egyszerű. A Nimród utca felé egy kétszintes épületrész tervezett, amelynek alsó szintjén a kereskedelmi funkció és egy bemutató terem kap helyet, az emeleti részen pedig a dolgozók részére irodák, öltözők, étkező kerülnek kialakításra. E mögött a fejépület mögött két egymáshoz kapcsolódó raktár valósul meg a rendeltetéshez szükséges nagy belmagassággal.

Ez az elrendezés lehetőséget ad a kedvező homlokzati kialakításnak. Az utca felé mindkét szinten nagy üveg felületekkel, széles függönyfallal néz az épület, s a homlokzatot még a tervezett árnyékoló szerkezetek is változatossá teszik. Az oldalfalra a sarkon egy töréssel beforduló árnyékoló szerkezet játékosá teszi az épület megjelenését. Szintén a változatosságot biztosítja a homlokzati felületek színezése. A szürke két árnyalatával tervezett falpanelek játékát a zöld fém szerkezetek, ablakkeretek még változatosabbá, barátságosabbá teszik.

A nyílászárók megjelenése ugyan a belső terek megvilágítási igényeihez alkalmazkodik, mégis sikerült a tervezőnek egységes összhatást elérnie az üvegfelületek és a különböző árnyékolók játékos alkalmazásával.

Kifejezetten kedvező, hogy a kétszintes épületrész záró födémének magassága fölött még lehetőség nyílik egy nagyobb attikafalat kialakítani, amely egyrészt igazodik a csarnoképületrész magasságához, másrészt alkalmat ad a gépészeti berendezések és a megújuló energiát hasznosító napelemek takart elhelyezésére a településképi rendelet előírásainak megfelelően.

Dicséretes a terv a fenntartható fejlődés szempontjából, hiszen az épület fűtése és temperálása elsősorban levegő víz hőszivattyúval, kiegészítő fűtése napelem-rendszerrel tervezett. A terv számos passzív elemet is alkalmaz a túlzott felmelegedés ellen, a nyílászáróknál a szükséges helyeken az árnyékolás kedvezően és esztétikusan megoldott. A bevilágítás is természetes fénnel biztosított, a raktáraknál az ablaksorokon kívül felülvilágítók alkalmazásával. A légszűrés is természetes úton biztosított.

Mivel a tervezett épület szomszédságában még csak egy épület figyelhető meg, a környezetbe illeszkedés a tárgyi épületnél nem jelent kihívást, de az épített környezet további alakításához jó alapot biztosít a terv szerinti kedvező arányokkal bíró, jól megválasztott színekkel játszó, minőségi anyagokat alkalmazó épület. Ehhez a magas színvonalhoz pedig esztétikus keretet biztosít az épület jellegéhez illeszkedő szürke fémkerítés, a telephely kertészeti kialakítása, és a díszburkolatok, valamint a zöldfelületek együttesének megfelelő, magas színvonala. A tárgyi épület a környezet jelenlegi, többnyire beépítetlen jellege miatt minden oldalról látható, de mivel a homlokzatok megjelenése többnyire kedvező, ez rálátási és látványvédelmi szempontból előnyös.

A beépítésre kerülő ingatlant érinti a 10006 azonosító számú régészeti lelőhely, amelyről a műleírás említést tesz, de célszerű lenne egy-két szót szólni arról, hogy ez az érintettség milyen következményekkel jár.

Összegezve:

Ki kell hangsúlyozni, hogy a tervezett épület megfelelő építészeti színvonalon készült, ezért a tervet építési engedélyezésre ajánlom.

Érd, 2021. 11. 28.



Pányi Zsuzsanna
okl. építészmérnök



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: MF/101/34/2021 Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Bátorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 12./2021. 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:	2021. november 30.
Terv tárgya:	Optimit Kft. Kereskedelmi üzlet és raktárépület építése
Tervezett építés helye:	Bátorbágy, Nimród utca 6.
Helyrajzi szám:	Hrsz: 8621
Tervező:	Serestyén Tamás
Kérelmező:	Serestyén Tamás
Tervtanácsi tagok:	dr. Illyés Zsuzsanna, Pányi Zsuzsanna, Nagy Iván DLA, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Pányi Zsuzsanna

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett épület tervét megtárgyalta, az opponensi véleményben megfogalmazottakkal nem ért egyet. **A tervtanács a tervet engedélyezésre nem ajánlja. A beépítési mód és tető kialakítás miatti eseti eltérés megadását ellenzi.**

1. A tervezett épület építészeti megfogalmazását a tárgyi telken elfogadhatatlannak tartja.
2. A telek kétutcás adottságának megfelelő beépítés és építészeti megfogalmazás szükséges. Az Ország út, mint a város legfontosabb bevezető útja felőli megjelenést finom építészeti megfogalmazással kell kialakítani. A telek környezetében meglévő és tervezett épületeket és meghatározó építményeket a terveken ábrázolni kell, és be kell mutatni az azokhoz alkalmazkodó településrendezési és településképi viszonyt.
3. A telek környezetalakítási tervét el kell készíteni.

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 nem felel meg az építészeti minőség, a szakmai igényesség valamint az illeszkedés követelményeinek.

A továbbtervezés és a kivitelezés során a zöldfelületek fejlesztésével a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhöz alkalmazkodó városépítészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni. A telek területét kertépítészeti terv alapján javasolt kialakítani.

Bátorbágy, 2021. december 6.

Rumi Imre,

a tervtanács elnöke

