

## **Hiánypótlás Biatorbágy belterület 7725 hrsz. alatti ingatlanon tervezett logisztikai csarnok létesítésére vonatkozó EVD eljáráshoz**

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Főosztály

1016 Budapest  
Mészáros u. 58/B.

Hivatkozás ügyiratszám: PE/KTHF/36249-20/2025

Tisztelt Hatóság!

Az LMT Development Kft. (1035 Budapest, Derű u. 2. A. ép. fszt.) megbízásából Kiss Csaba Balázs EV (8372 Csersegtomaj, Sümegi út 43/A) előzetes vizsgálati dokumentációt (továbbiakban EVD) nyújtott be a Tisztelt Hatóság felé a Biatorbágy belterület 7725 hrsz. alatti ingatlanon tervezett logisztikai csarnok létesítése ügyében. A PE/KTHF/36249-20/2025 ügyirat soraiban megfogalmazott hiánypótlási felhívás felsorolásának sorszámait alapul véve adjuk meg alábbiakban válaszainkat.

Tájékoztatni szeretnénk a Tisztelt Hatóságot, hogy az építészeti terveket időközben véleményezte az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanácsa (továbbiakban OÉT). A jelen hiánypótlás mellékletében csatolt OÉT tervtanácsi vélemény (iktatószám: EPAT/5600-3/2025/ÉPFO) az építészeti dokumentációt engedélyezésre ajánlotta az általuk megfogalmazott feltételekkel.

A hiánypótlási felhívás sorszámainak megfelelő sorrendben alább adjuk meg válaszainkat:

1. Látványterv: mellékletben csatoltan küldünk 3 látványtervet a tervezett beruházásról.

2. Homlokzati burkoló anyagok bemutatása különös tekintettel az üvegfelületekre:

A tervezett ingatlanberuházás építészeti műszaki tervei között az alábbi leírások szerepelnek a külső falak (homlokzat) kialakítására vonatkozóan. A színkódokkal megadott színek esetében zárójelben megadjuk az adott színkód által takart szín elnevezését.

Általános esetben: Kingspan KS AWP IPN kitöltésű, rejtett rögzítésű, 100 mm vastag szendvicspanel készül (B-s2, d0)

Külső felület: M (micro), szín: RAL 7016 (antracit szürke), vagy RAL 9002 (szürkésfehér)

Belső felület: Q (minibox), szín: RAL 9002 (szürkésfehér)

Szegélyezések: lizéna, szín: RAL 7016 (antracit szürke), vagy RAL 9002 (szürkésfehér)

Tűzgátlás esetén: Kingspan KS RH K-Roc L közetgyapot kitöltésű, rejtett rögzítésű, 100 mm vastag szendvicspanel készül (A2-s1, d0)

Külső felület: M (micro), szín: RAL 7016 (antracit szürke), vagy RAL 9002 (szürkésfehér)

Belső felület: Q (minibox), szín: RAL 9002 (szürkésfehér)

Szegélyezések: lizéna, szín: RAL 7016 (antracit szürke), vagy RAL 9002 (szürkésfehér)

A falpanelek az előregyártott felszerkezetre, vagy a lokálisan elhelyezett acél falvázpillérekre és gerendákra rögzíthetők.

Üvegfelületekre vonatkozó építészeti műszaki leírás:

#### *Homlokzati függőnyfalak*

Hőhídmentes alumínium szerkezetű függőnyfalak. A gyártmány Schüco, vagy vele egyenértékű.

Szín RAL 7016 (antracit szürke), 1. osztályú. A függőnyfalak lég és párazárása, továbbá a külső oldalon a vízzárása öntapadó műanyagszalaggal felületfolytonosítással történik. Minden függőnyfal porszórt felületképzéssel készül, melegperemes hőszigetelő üvegezéssel. A színezés a homlokzati terveknek megfelelő.

A nyílászárók a gyártó által statikailag méretezett profilokból készülnek, gyártmánytervek alapján, kiegészítő szerelvényekkel, és üvegezéssel / betéttel. A nyílászárókat a gyártó által előírt elhelyezési hézag figyelembevételével előzetes helyszíni méretfelvétel alapján kell gyártani. Elhelyezéskor a profilrendszernek megfelelő helyeken kell ékelést alkalmazni. Amennyiben a gyártó ezt előírja, ideiglenes tokmerekítés alkalmazása is szükséges. A terveknek megfelelően el kell készíteni a külső oldali, vízhatlan beépítést biztosító, valamint a belső oldali, lég- és párazáró tömítést / membránt.

Minden üvegtábla – csak úgy, mint a beépíthető elemek üvegtáblát – ugyanabban a síkban helyezkedik el.

A teljesítményjellemzők az alábbiak:

Egyenértékű hőátbocsátási tényező,  $U_w$ : 1,40 W/m<sup>2</sup>K a teljes szerkezetre

Vízzárás (csapóesőállóság): 4a kategória az MSZ EN 12208 szerint vizsgálva (minimumérték: 4a az MSZ 9333-2011 szerint)

Légtömörség: 4. osztály a 12207 szerint vizsgálva (minimumérték: legalább 3. osztály (600 Pa vizsgálati nyomással az MSZ 9333-2011 szerint)

Szélállóság: 5C az MSZ EN 12210 szerint vizsgálva (minimumérték: legalább 2C osztály (800 Pa vizsgálati nyomással, legfeljebb 1/300 keretbehajlás mellett az MSZ 9333-2011 szerint)

#### *Homlokzati ajtók*

A homlokzaton alaprajzilag jelölt helyeken acél szekcionált ipari kapuk, és dokkoló kapuk készülnek. A kapuk típusa Hörmann, vagy vele műszakilag egyenértékű. Beépítésük a gyártói követelmények szerint történik, szintbeli kapuk másodlagos acél kiváltó szerkezethez, dokkoló kapuk esetében a lábazati panelhez. A dokkoló kapuk a rámpakiegyenlítőre fut le. A dokkoló kapukhoz Hörmann rámpakiegyenlítő készül előregyártott aknába telepítve. A dokkoló kapuk előtt Hörmann ponyvás kaputömítés tervezett. A dokkoló kapuk előtt a rámpán Hörmann kerékvető tervezett. A csarnokon lévő ipari ajtók acél szerkezetű ipari ajtók, egyszárnyú kivitelben. Színezés a külső oldalon homlokzati tervek szerint.

A teljesítményjellemzők az alábbiak:

Egyenértékű hőátbocsátási tényező,  $U_w$ : 1,40 W/m<sup>2</sup>K a teljes szerkezetre

Vízzárás (csapóesőállóság): 4a kategória az MSZ EN 12208 szerint vizsgálva (minimumérték: 4a az MSZ 9333-2011 szerint)

Légtömörtség: 4. osztály a 12207 szerint vizsgálva (minimumérték: legalább 3. osztály (600 Pa vizsgálati nyomással az MSZ 9333-2011 szerint)

Szélállóság: 5C az MSZ EN 12210 szerint vizsgálva (minimumérték: legalább 2C osztály (800 Pa vizsgálati nyomással, legfeljebb 1/300 keretbehajlás mellett az MSZ 9333-2011 szerint)

Mechanikai szilárdság: 2. osztály (400 N szilárdság, statikus csavarás esetén 350 N)

Ismételt nyitással és zárással szembeni ellenállás 2 (10000 ciklus)

Ütésállóság: 1. osztály (ejtési magasság: 200 mm)

#### *Homlokzati ablakok*

Hőhidmentes, alumínium szerkezetű ablak. Szín RAL 7016, 1. osztályú. Az ablakok lég és párazárása, továbbá a külső oldalon a vízzárása öntapadó műanyagszalaggal felület folytonosítással történik. Minden ablak gyári anyagában színezett felületképzéssel készül, melegperemes hőszigetelő üvegezéssel.

A nyílászárók a gyártó által statikailag méretezett profilokból készülnek, gyártmánytervek alapján, kiegészítő szerelvényekkel, és üvegezéssel / betéttel. A nyílászárókat a gyártó által előírt elhelyezési hézag figyelembevételével előzetes helyszíni méretfelvétel alapján kell gyártani. Elhelyezéskor a profilrendszernek megfelelő helyeken kell ékelést alkalmazni. Amennyiben a gyártó ezt előírja, ideiglenes tokmerezítés alkalmazása is szükséges. A terveknek megfelelően el kell készíteni a külső oldali, vízhatlan beépítést biztosító, valamint a belső oldali, lég- és párazáró tömítést / membránt.

Az üvegtáblák és/vagy az osztások tömítései EPDM-tömítőanyaggal történik.

Egyenértékű hőátbocsátási tényező,  $U_w$ : 1,10 W/m<sup>2</sup>K a teljes szerkezetre

Üvegezés hőátbocsátási tényező,  $U_g$ : 1,00 W/m<sup>2</sup>K

Tűzállóság: nincs előírás

### 3. Záportározó bemutatása

A nagyjából 1240 m<sup>3</sup>-esre tervezett záportározó/szikkasztó tó tervezett elhelyezése látható az EVD-hez csatolt helyszínrajzon. Az EVD-ben javaslatokat fogalmaztunk meg a kialakítás egyes elemeire vonatkozóan.

A tervezett épületről több ponton kerül levezetésre a csapadékvíz. A parkolók felületéről folyókákkal gyűjtjük össze a csapadékvizeket. Valamennyi csapadékvíz helyben tartása, szikkasztása szükséges, a közelben és a közterületen nincs csapadékvíz befogadására alkalmas elvezető rendszer vagy befogadó. A csapadékvíz helyben szikkasztása az épület körüli zöldfelületekben lehetséges. Az épület tervezett elhelyezkedéséből adódóan a legnagyobb egybefüggő zöld terület az épület DK-i oldalán alakult ki. Terv szerint erre a területre kerül elhelyezésre egy szikkasztó tó, ~1240 m<sup>3</sup> befoglaló mérettel. **A rézsűhajlás kialakítása minden esetben 1:3, a rézsűvédelmet kőterítéssel kell biztosítani, amely lehetővé teszi a tóba jutó élőlények kijutását is.** A szikkasztó tó fenékszintje +204,00 mBf. A tóba kiviteli terv szerint készül csapadékvíz becsatlakozó vezeték. Minden kicsatlakozásnál kitorkoló előfej beépítése szükséges előregyártott betonelemekből. Havária esemény során a legalsó becsatlakozási ponttól számított ~40 cm-es visszatörlesztés. A megfelelő intenzitású szikkasztás érdekében a tervezett tó fenékszintjére kavicszivargó réteg építése szükséges, mely culé kavics feltöltésű és minden esetben geotextíliával szükséges körbevonni. A szikkasztó tóba az épületről érkező tetővizeken kívül máshonnan származó csapadékvíz bevezetése szigorúan tilos!

A gyűjtött csapadékvizeket minőség szerint két részre osztjuk: tetőfelületre hulló „tisztá”, és útfelületre, parkolóra hulló (esetlegesen) „szennyezett” csapadékvizekre, így a tervezés során szennyezett csapadékvizek keletkeznek! A parkolók felületéről folyókákkal gyűjtjük össze a csapadékvizeket. A folyóka gyűjtővezetékét olajleválasztó műtárgyba kell vezetni, a csapadékvíz megtisztítására.

#### 4. Tájbaillesztési terv

A hiánypótlási felhívásban a Tisztelt Hatóság nem adott meg külön jogszabályi helyet a külön kért tájbaillesztési tervre vonatkozóan, csupán néhány példával utalt arra, hogy miről kíván kiegészítést kapni. Ilyen elnevezéssel önálló dokumentációt az egyes beruházások építésügyi engedélyezési folyamata során az építésügyi hatóság részére szükséges benyújtani a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletének 4. pontja szerinti tartalommal. Jelen esetben az itt hivatkozott építésügyi jogszabályt vettük alapul a rövid, kivonatos tájbaillesztési terv tartalmi elemei szempontjából. Elsőként külön kitérünk a Tisztelt Hatóság által példaképpen megadott növénytelepítés és színezés kérdéskörre, majd a kivonatos tájbaillesztési tervben a jelen esetben relevánsnak ítélt részleteket adjuk meg.

**Növénytelepítés:** mellékletben csatoltuk az OÉT véleményét, mely a kedvezőbb településképi megjelenés érdekében alkotott feltételei között felsorolta többek között azt is, hogy „a telep területén valós árnyékolást adó, megfelelő lombkorona borítottságot biztosító intenzív fásítás szükséges oly módon, hogy az védő zöld sávként vizuálisan takarja az építmény tömegét”. A zöldfelületek tervezése során figyelembe kellett venni azt, hogy hosszabb távon az engedélykérő 3 csarnokot kíván létesíteni az ingatlanon, így ezek tervezett helyszíneire nem érdemes fásítást telepíteni. A tervezett épület környezetét északnyugatról, északról és keletről fasorok, erdősávok és erdők határolják, így a tervezett épület vizuális takarását biztosító fásítás elsődlegesen a délnyugati, délkeleti és déli oldalon releváns, a domborzati viszonyok is ebbe az irányokba lejtnek. A csatolt zöldfelületi terven jól látható, hogy ezekben az irányokban betervezésre került védőfásítások létesítése, melyhez hazánkban őshonos fafajok kerültek megnevezésre:

- Acer campestre – mezei juhar
- Carpinus betulus – közönséges gyertyán
- Fraxinus angustifolia ssp. pannonica – magyar kőris
- Populus alba – fehér nyár
- Qercus robur – kocsányos tölgy
- Tilia platyphyllos – nagylevelű hárs
- Ulmus minor – mezei szil

A tervező leírása szerint az OÉT véleményezése alapján átdolgozott terveken a zöldterület markánsabb megjelenést kapott háromszintes növényállománnyal, növelve a fásítást, a természetes környezethez hasonló növénytársításokkal/csoportosulásokkal. A kötelező fásításon kívül jelentősen több ilyen zöldfelület tervezett, mely az épület körüli területekre és a telekhatár melletti zöldsávra is kiterjed. A cserjefajok esetében szintén hazánkban őshonos fajokat szükséges majd telepíteni, az invazív cserjefajok telepítése nem támogatott. Ezek lehetnek pl. az egybibés- (Crataegus monogyna) és a kétbibés galagonya (C. laevigata), kökény (Prunus spinosa), húsos som (Cornus mas), veresgyűrű som (C. sanguinea), fagyal (Ligustrum vulgare).

**Épületek színezése:** jelen hiánypótlás 1. és 2. pontjában részletesen bemutatásra kerültek a tervezett épületek, építmények homlokzatán tervezett színek. Ezek között nincsenek rikító, élénk színek, így a tervezett épület kialakítása külső jegyei alapján illeszkedik a környezetében már meglévő hasonló magasságú épületek közé, illetve megvalósulásuk nem okoz negatív hatásokat, eltéréseket a településképi szempontjából még úgy sem, hogy a környező épületekhez képest a legnagyobb kiterjedésű, alapterületű épület létesül.

**Tájbaillesztés:** Az EVD-ben korábban megadott részleteket, információkat itt újra nem tárgyaljuk, azok megtalálhatók az EVD megfelelő fejezeteiben. A fejlesztéssel érintett ingatlanon (Biatorbágy hrsz. 7725) jelenleg nincsenek épületek, építmények. A szomszédos ingatlanok beépítettségét, a beépítésre szánt területen a jelenlegi és a tervezett fejlesztés megvalósulását követő utcakép, homlokzat, épületmagasság, telekbeépítés jellemzőit jól szemléltetik a mellékletben csatolt látványtervek és a fotóba illesztett látványtervek. Szintén ezek a tervek hivatottak bemutatni a fejlesztéssel érintett ingatlan tényleges beépítési mértékét a tervezett út- és térburkolatokkal, kerti építményekkel együtt a beépítés után. Érdemes még kiemelni, hogy a tervezett épülettől délre, a Premier Outlet Budapest környezetében több olyan nagy alapterületű, jelentős felületű épület található, melyek jelenleg is meghatározzák a környék tájképét.

A tájbaillesztést biztosító növénytelepítés kertépítészeti tervét (zöldfelületi terv) mellékletben csatoltuk. A növénytelepítés című bekezdésben részletesen kifejtettük ennek tartalmi elemeit. Szintén a zöldfelületi terv és az EVD-hez csatolt helyszínrajz tartalmazza a fejlesztést követően teljesülő zöldfelületi százalékos fedettségre vonatkozó adatokat.

Az építtető és a tervező olyan épületterveket valósított meg, melyek alapján a tervezett épületek és építmények nem lesznek magasabbak a szomszédos és környező telkeken már meglévő épületektől, építményektől. Ennek megfelelően a domborzati viszonyok adta lehetőségek határain belül olyan tervek születtek, melyek maximálisan figyelembe veszik a megrendelői igényeket és a környező természeti környezet közötti kapcsolat megvalósulását, a tervezett takarófásításokkal pedig eléri, hogy a tájbaillesztés a lehetőségekhez képest megvalósuljon.

Mellékletek:

- OÉT tervtanácsi vélemény
- 3 db látványterv
- 3 db fotóba illesztett látványterv
- zöldfelületi terv

Tisztelettel:

Kiss Csaba Balázs  
egyéni vállalkozó