



Premier Outlets Center – Batorbágy

Befektető: RAIFFEISEN INGATLAN ZRT.

1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Takács József - üzletág Igazgató

Vető Mária - vezető Project Manager I. ütem

Tóth Gábor - vezető Project Manager II. ütem

Generál tervező: KONSTRUMA MÉRNÖKI IRODA KFT.

1078 Budapest, Murányi u. 1.

Tel: 413-3881 Fax: 413-3890

E-mail: office@konstruma.hu

Web: www.konstruma.hu

Dr. Oláh M. Zoltán - építész, vezető tervező

Malata Gyula - építész tervező, I. Ütem

Viezner Judit - építész tervező, II. Ütem

Szász Zoltán - műteremvezető, II. Ütem

Hensler Dezső - tartószerkezet tervező

Kolarovszki László - gépész tervező

Somogyi Gábor - elektromos tervező

Páll Attila - kert- és tájtervező

Kriszáné Boda Ilon - közlekedés tervező

Nagy Katalin - úttervező

Vitéz Sándor - közműtervező

Kivitelező: Európa Építő Rt.

Nagyiványi Antal - I. Ütem

1056 Budapest, Molnár u. 19.

Tel: 06-1-484-7474

Grabarics Építőipari Kft.

Bozsó Béla - II. Ütem

2400 Dunaújváros Papírgyári Út 30/d.

Tel: 06-25-283-420

Fotó: Szabó Zsolt

A Premier Outlets Center megvalósítását Batorbágyon a terület-fejlesztés rendezési terveinek elkészítésével a 90-es években alapozta meg a batorbágyi Önkormányzat, amikor az 1-es főút, M1 autópálya, M0 autót út környezetében nagyarányú fejlesztést irányzott elő.

A létesítményt a Raiffeisen Ingatlan ZRt. vezette műszaki management rövid idő alatt valósította meg, a batorbágyi Önkormányzat együttműködésével.

A Premier Outlets Center létesítéseiben a befektető Raiffeisen Ingatlan ZRt oldalán speciálisan ezen kereskedelmi szektor üzemeltetésére szakosodott cég az angol GVA Grimley és a nemzetközi ingatlanfejlesztési tapasztalatokkal bíró Miller Developments vett részt. Az outlet központ olyan tipikus épület-együttesben került elhelyezésre, mely a kereskedők és a vásárlók körében országonként önálló arculattal is egyértelműen beazonosítható.

A fejlesztő team előzetes tanulmányok és elemzések alapján meghatározta a Magyarországon megvalósítandó építészeti megjelenés és térszervezés elveit. A nemzetközileg már bevált koncepció hazai megvalósítására felkért magyarországi tervező cég, a Konstruma Mérnöki Iroda Kft. ezen előírások betartásával készítette el a létesítmény megvalósításához szükséges terveket. Az együttes arculata, térszervezési koncepciója a hazai és külföldi tervezők egyeztetései alapján vált véglegessé.

Az outlet központ tipikus jellemzői a városias térre emlékeztető belső udvar, amely a vendégparkolót veszi körül és amely körül nyitott árkád alól nyílnak a



kereskedelmi egységek. Az üzletek egyszerű, de minőségi belső kiképzésűek, néhány kivételtől eltekintve eltérnek a plázák belsőépítészeti megjelenésétől.

Az épületegyüttes a közönség számára világosan áttekinthető és könnyen bejárható terület. A térben elsődleges tájékozódási pont a látogatók számára kialakított éttermi épület, ahol a kiszolgálás ún. food court rendszerű és amely épület magában foglalja az üzemeltetési irodákat is. A belső udvar az egyes épülettömbök szinteltolásaival, az árkád vonalvezetésével, a food court előtti városias térrel egyedi megjelenést eredményez. A tömeges játék és az egységesített reklám a vásárlók számára jól átlátható tájékozódást biztosít.

Az építészeti megformálás során a tervezők különös hangsúlyt fektettek az egyébként befelé forduló épületegyüttesnek a szemlélőre tett hatására. A külső és a belső világ egységes megjelenésű, melyet a tetők változatos kialakításával és az épülettömbök arányaival sikerült elérni.

Az együttes megjelenésében a 30 fok körüli magastetők vonulata, a fa szerkezetű udvari árkád, a vakolt, helyenként kő- illetve fa burkolatú homlokzati falak a meghatározók.

A belső udvar köré szervezett létesítmény szervizúttal van körülvéve, mely szervizútra minden üzlet gazdasági bejárattal nyílik. A kereskedelmi egységek üzemelés szempontjából önálló működésűek. Az üzletek önálló szociális blokkal és raktárral rendelkeznek.

A különböző alapterületű kereskedelmi egységek belső térképzése az alapterület függvényében eltérő építészeti megformálást kapott. Néhány jellemző helyen úgynevezett kulcsbélőli egység épült, mely 900 m² alapterületű nagy belmagasságú, egyterű áruház. A közepes mintegy 400 m² körüli egységek arányosan oszlanak meg az átlagos 180 m² körüli, vagy annál kisebb üzletek sorában. A nagyobb terű kereskedelmi egységek tömegformálásban is kiemeltek.

Az udvar felől elsősorban a fa szerkezetek, a cserépfedésű tetők és az épülettömbök vonalvezetése a meghatározó. Döntő fontosságú elem a food court fölött kiemelkedő fa szerkezetű reklámhordozó kilátótorony. A torony figyelemfelkeltő jelzés az autópályák völgye fölött.

A megvalósítás az I. ütem építésével kezdődött, melyet a kivitelező Európa Építő Rt. rövid idő mintegy 6 hónap - alatt hozott létre. Az átadás 2004. őszén volt, s félévvel később már szinte teljes kihasználtsággal működött a létesítmény. A vásárlók és a kereskedők nagy érdeklődésére való tekintettel a

befektetők további két fejlesztési ütemet irányoztak elő, melyből a II. ütem 2006 nyara folyamán már átadásra kerül.

A parkoló helyek száma jóval több, mint a hazai gyakorlatban szokásos, így az ünnepek előtti nagylétszámú vásárló közönsége is kényelmesen tudja azt igénybe venni. A többlet parkolók az 1-es út felőli teraszon helyezkednek el, ahonnan közvetlen kapcsolattal lehet a belső udvari árkádot megközelíteni.

A házak tartószerkezeti rendszere igen egyszerű. A vázat előre gyártott vasbeton oszlopok és gerendák, helyenként földemek alkotják, a homlokzati falak téglából készültek, hőszigetelő vakolattal és hőszigetelő üvegezésű portálokkal. A tér lefedés ragasztott fa, vagy egyszerű fa fedélszék, cseréptetővel, belső

gipszkarton vagy faburkolattal. A gépészeti rendszerek szabadon szereltek. Az árkádok fa oszlopokon álló fa szerkezetű félnyereg-tetők, faburkolattal.

Az eddig megvalósult és a későbbiekben lezáruló épületegyüttes különálló jelenleg 8, később 10-11 emberi léptékű épületből áll, mely pontonként más-más módon csatlakozik egymáshoz. Az épületeket az üzletek előtti széles nyitott-fedett passzázs vonulata foglalja egységbe.

dr. Oláh M Zoltán
építész vezető tervező



EURÓPAI ÉPÍTŐ ZRT.

1056 Budapest, Molnár utca 19.
Tel.: 06-1/484-7400
E-mail: info@europaiepito.hu
Weblap: www.europaiepito.hu
(Építőipari generálkivitelezés)

GRABARICS ÉPÍTŐIPARI KFT.

2400 Dunaújváros, Papírgyári út 30/d
Tel.: 06-25/283-420, 283-440, Fax: 06-25/283-541
E-mail: info@grabarics.hu
Weblap: www.grabarics.hu
(Lakóépületek-, lakóparkok-, foghíjbeépítések-, iroda- és üzletházak, áruházak kivitelezése, szerkezetépítés; monolit vasbeton szerkezetépítés; építőipari lakatos szerkezetek gyártása)

Ensi Kft.

1112 Budapest, Őrség u. 30.
Tel.: 06-1/248-2199, Fax: 06-1/248-2190
E-mail: ensi.kft@mail.datanet.hu
Weblap: www.ensi.hu
(Teljeskörű épületgépészeti tervezés, kivitelezés 2.000m²-nél nagyobb épületeknél)

Épületdíszítő Kft.

5006 Szolnok, Pf. 7.
Tel.: 06-56/525-021, Fax: 06-56/230-446
Mobil: 06-30/9533-906
E-mail: borbandii@axelero.hu
(Jansen Árubeszállító ajtók gyártása és elhelyezése)

Promptvill kft.

1171 Budapest, Tiszanána u. 32.
Tel./Fax: 06-1/239-1429
E-mail: promptvill.kft@chello.hu
(Villanyyszerelés)

RO-MIL Építőipari Szerkezetépítő Bt.

1167 Budapest, Nyírpalota u. 5.
Tel./Fax: 06-23/789-342
Mobil: 06-70/361-5612
E-mail: vas.emil@chello.hu
(Tetőszerkezet építés és fedés)