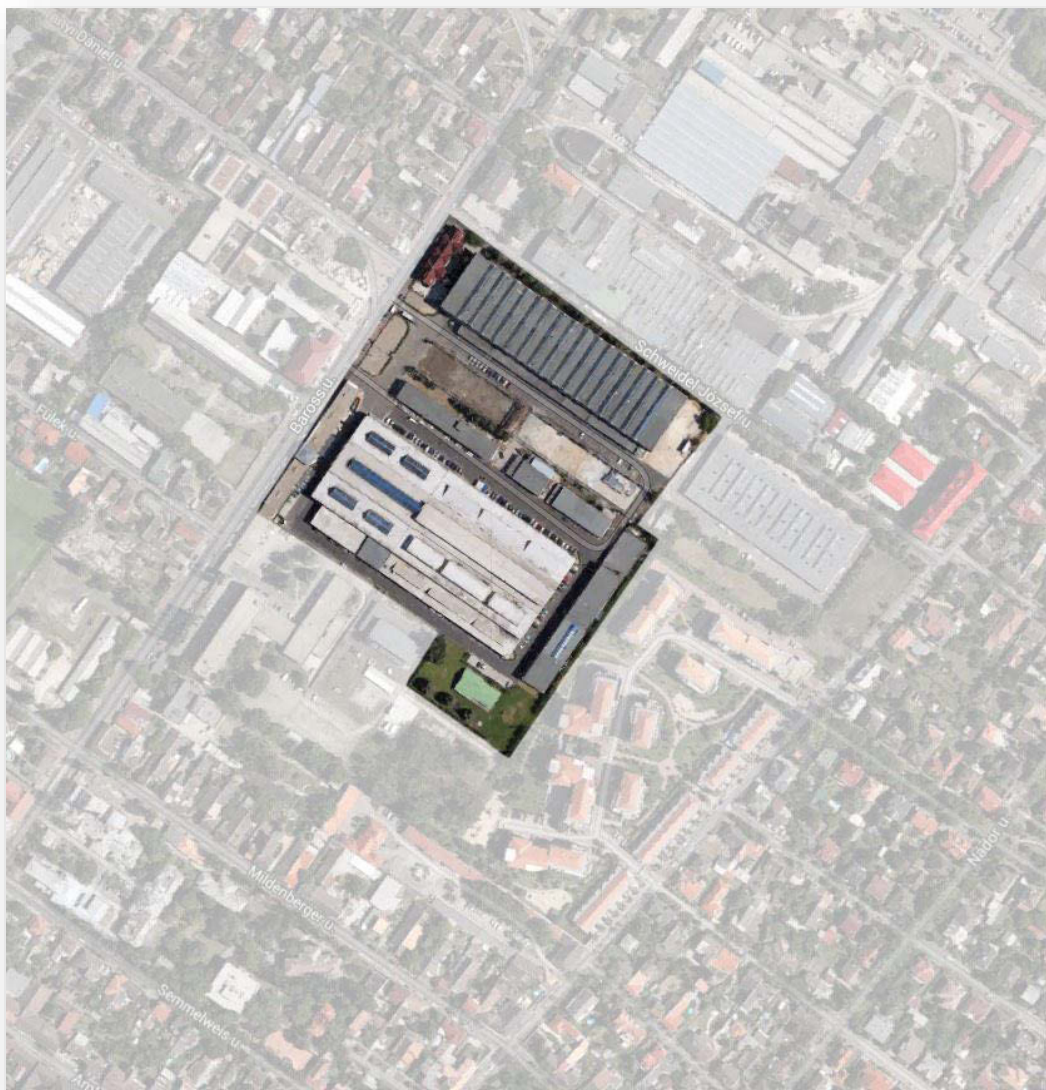




MATERV
Magasépítési Tervező Kft.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ALUKÖNIGSTAHL TELEPHELY BŐVÍTÉS

1047 Budapest, IV. Baross u. 91.-95.

2015. április 15.

MATERV KFT.

Telefon (1) 218-8100
Fax (1) 219-5926

Cím 1094 Budapest
IX., Ferenc krt. 23.

www <http://materv.hu/>
email plan@materv.hu

ALÁÍRÓLAP

Megbízó

KÖNIG IMMO HOLDING HUNGÁRIA Kft.

Oberhuber Monika

Cím 1047 Budapest, Baross u. 91.-95.

Telefon 06 1 435 4000

Email m.oberhuber@alukoenigstahl.hu

.....
aláírás

Felelős építész tervező

Maczelka László

Cím 1094 Budapest, Ferenc krt. 23.

Telefon 06 1 218 8100

Email plan@materv.hu

.....
aláírás

Vállalati adatok

MATERV KFT.



Cím 1094 Budapest, Ferenc krt. 23.

Telefon 06 1 218 8100

Fax 06 1 219 5926

Web <http://materv.hu/>

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA.....	2 old.
TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, LEHATÁROLÁSA.....	3 old.
TERVEZÉST MEGHATÁROZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	5 old.
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK.....	10 old.
FEJLESZTÉSI MUNKARÉSZEK.....	11 old.
ÖSSZEFOGLALÁS.....	14 old.
BKK EGYEZTETÉSI IGAZOLÁS.....	16 old.

RAJZI MUNKARÉSZEK, MELLÉKLETEK

ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ – ÖVEZETI TERV, M1:4000.....	1.1 tervlap
ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ – KÖZLEKEDÉS.....	1.2 tervlap
VIZSGÁLATI HELYSZÍNRAJZ – MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, M1:1000.....	2 tervlap
FEJLESZTÉSI HELYSZÍNRAJZ - BONTÁSI HELYSZÍNRAJZ, M1:1000.....	3.1 tervlap
FEJLESZTÉSI HELYSZÍNRAJZ - TERVEZETT ÁLLAPOT, M1:1000.....	3.2 tervlap
ALAPRAJZI FUNKCIÓ SÉMA, M1:500.....	4 tervlap
ÉPÜLETMAGASSÁG SZÁMÍTÁS.....	5 tervlap

UTCAKÉPEK (4db)

LÁTVÁNYTERVEK, (7db)

A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

Újpest központjában az KÖNIG IMMO HOLDING HUNGÁRIA Kft. bővíteni szeretné magyarországi képviseletét, jelenlegi telephelyüket további épületekkel egészítené ki, mellyel a terület a Cégcsoport Kelet-Európa legnagyobb elosztó központjává válna.

A helyszín vizsgálatánál kiderült, hogy a helyi építési szabályzatban előírtaknak a meglévő beépítési és zöldfelületi mutató nem felel meg. A terület régi övezeti besorolása „42” volt, az új szabályozás szerint „M” munkahelyi területnek minősül. A beépítettség az előírt 45 %-ot jelenleg meghaladja, a zöldfelületi mutató pedig nem éri el a minimum 25%-t.

Tanulmányunkkal szeretnénk elérni, hogy az M-IV-5 övezetre vonatkozó előírások módosításával, lehetővé tegyük az Megbízó számára a fejlesztéseket, aminek elengedhetetlen feltétele a beépítettség növelése. A tanulmánytervből kiderül, hogy új épületek telepítése mellett a terület lehetőségeit teljesen kihasználva lehetséges a zöldfelületet, faállományt bővíteni, a kerület és övezet biológiai aktivitását növelni. A bemutatott pozitív irányú fejlesztések még nem elegendőek, hogy a kerület jelenlegi városrendezési szabályzatában előírt értékeknek megfeleljünk, ezért mindenképpen a beépítési mutatók módosítása szükséges. Amennyiben az illetékes kerületi hatóságok hozzájárulnak a fejlesztéshez, tehát a Szabályozási terv lokális módosításához, Megbízó vállalja az utcatömb biológiai aktivitásának növelését, több zöldfelülettel a telken belül és telken kívül, javítva a teljes utcaképet. Az új csarnokok új munkahelyeket kínálnak a kerületben. A beavatkozás segíti a környék fellendülését, a környező telkek értékesíthetőségét, az új raktárcsarnokok pedig a modern technológiának megfelelően nem jelentenek jelentős zajterhelést a környezetre, a meglévő lakóparkra.

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, LEHATÁROLÁSA

Az ALUKÖNIGSTAHL jelenleg a Bp., IV. Baross u. 91-95. szám alatt két telken működik, a 73679/1 és 73679/4 hrsz.-ú telkeken. A 73679/1-es hrsz.-ú, 18 759 m² méretű telek összevonásra kerül a 73679/4-es, 30 834 m² telekkel, így a fejlesztési terület a telekegyesítés után 49 593 m² lesz.

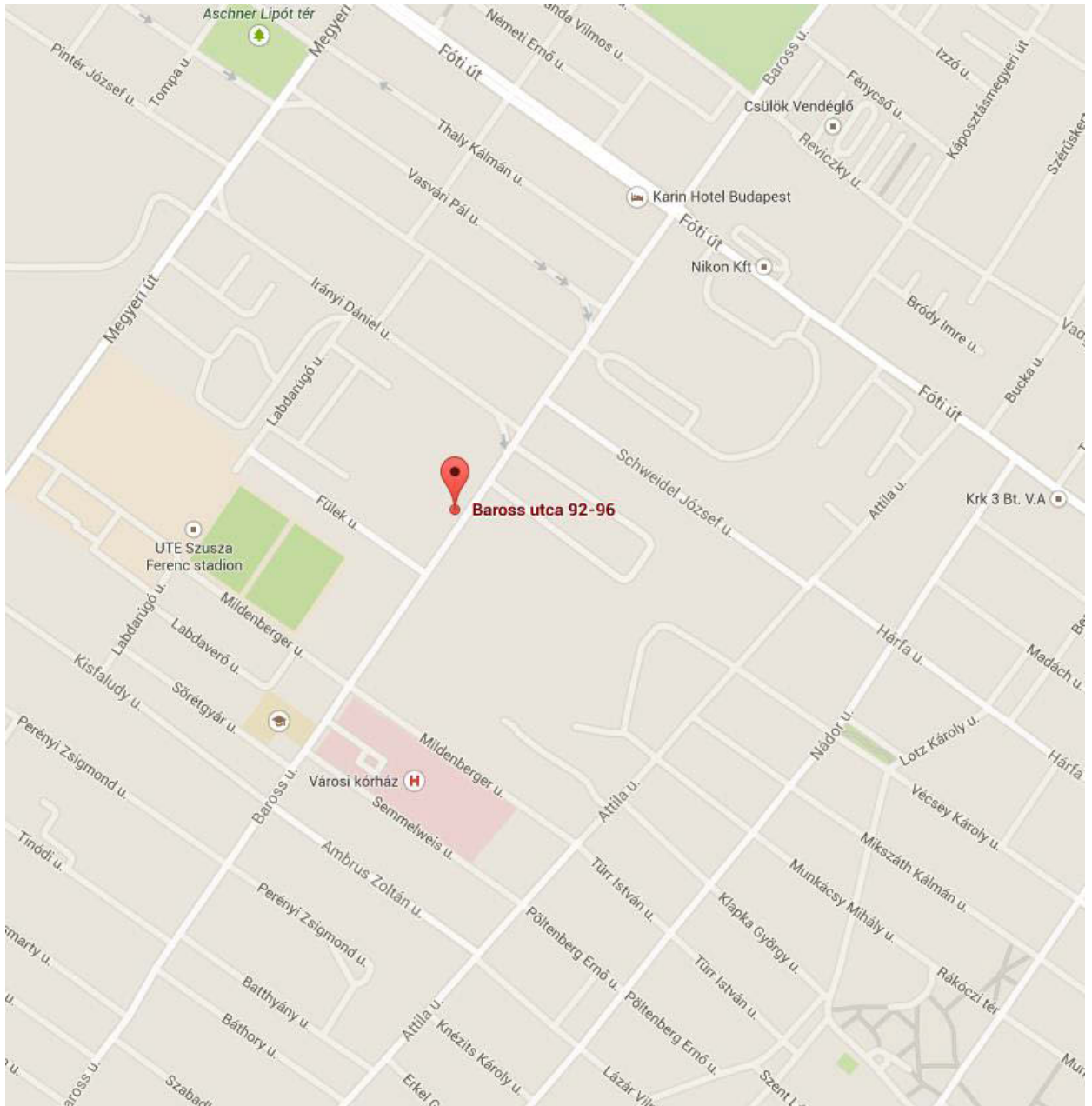
Mindkét telek a volt Budapesti Bányagépgyártó Vállalat telephelyéből lett leválasztva. Az eredeti vállalatot 1918-ban alapították Mechanikai Szállítóberendezések Gyára Rt. cégnév alatt. 1924-ben a cégnevet Bányagépek és Mechanikai Szállítóberendezések Gyára Rt.-ra változtatták át, ezzel egyidejűleg a vállalat kikerült az Angol-Magyar Bank érdekeltségi köréből, ahová alapításától kezdve tartozott. A telkekhez tartozó két nagy gyártócsarnok ezekben az években épült. A II. világháború éveiben a vállalat erőteljesen bekapcsolódott a háborús termelésbe, 1948. márciusában államosították. 1952 és 62 között DUCLOS Bányagépgyár néven dolgozott, a 80-as évek elejéig pedig Budapesti Bányagépgyár néven működött. Ezekután több kis cég telepedett le a telephely területén.

A telkek a Baross u., Schweidel u., Attila u. és Mildenberger utca tömbjében találhatóak. ÉNY-i irányból a terület fő utcája a Baross utca határolja, ÉK-i irányból pedig a Schweidel utca. A Baross utcáról nyíló bejáratokon át mindegyik telek külön is megközelíthető, de a 73 679/1-es hrsz.-ú telek kapuját jelenleg nem használják. DK-i irányból két telek, a 73679/2-es Ferrometal telephely és a 73679/3-as Juharliget Lakópark határol, DNY-i irányból pedig a Komplex Kft. telephelye.

A telkek elhelyezkedését az 1.1-es tervlap, átnézeti helyszínrajz mutatja.

A telkek részletes bemutatása, telken belüli kialakítások a vizsgálati munkarészben találhatóak.

A vizsgált terület térképen:



(forrás: google.)

A telephely megközelítése az M0 autópályáról a Váci illetve Megyeri úton keresztül az Irányi Dániel utca felől történik, melyet az 1.2 tervlap, a közlekedési helyszínrajz mutat.

TERVEZÉST MEGHATÁROZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Újpest jelenleg érvényben lévő 20/2014. (IV.27.) számú rendeletben jóváhagyott városrendezési és építési szabályzata szerint a vizsgált terület nem felel meg a beépítettség és a zöldfelület területi előírásának.

A tervezési feladat részeként szeretnénk elérni, hogy a tárgyi telkekre érvényes M-IV-5 jelű övezet előírásai módosításra kerüljenek. Tanulmányunkban kimutatjuk, hogy – bár az előírás módosítása kevesebb zöldfelületet enged meg, - a fejlesztés részeként a kerületben növeljük a zöld és biológiailag aktív felületeket, amelyeket az új fővárosi településszerkezeti terv kiemelt feladatként kezel.

A kerület városszerkezeti kialakítása vegyes. Az utcacömb vizsgálata során megállapítottuk, hogy munkahelyi, intézményi és lakóövezeti területre van felosztva. Ezt a képet mutatja a szomszédos utcacömb is a Fóti úttal bezárólag.

Újpest városrendezési terve a területet a központi iparváros (4.sz.) településszerkezeti egységébe sorolja. Az övezet érvényben lévő előírásait a következő táblázat tartalmazza, piros színnel jelölve a kritikus előírásokat:

keretövezet jele M	a telek megengedett						az épület megengedett		
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(%)				
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
M-IV-5	SZ	5000	35	45	60	2	25	4	20

A beépítési előírás a táblázat szerint 45%, a jelenlegi beépítettség pedig 53,10%, melyet kialakult állapotnak tekintünk. A beépítettség értékénél **60%-ra** történő módosításra lenne szükség, hogy az új telephely fejlesztések megvalósuljanak. Az előírt 25%-os zöldfelületi előírás nem biztosított, a meglévő telkeken összesen csak 7,90% zöldfelület található. A bontások, bővítések, átalakítások után a **15%-os** zöldfelületi mutatót tudjuk elérni, mely majd kétszerese a meglévő zöldfelület mértékének. A minimális építménymagasságot tartjuk, a maximális 20m-es értékét nem lépjük túl a tervezett bővítésekkel.

Az övezetre emellett a következő további előírások vonatkoznak, melyekre megfelelnek a fejlesztések:

Munkahelyi területek - M-IV jelű építési övezetek

74. §

(1) Az építési övezetek területén a (2) bekezdésben részletezett, a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el, kivéve, ha az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások másképp rendelkeznek.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek:

- védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
- a kereskedelem építményei,
- ellátó, szolgáltató építmények, a kutatás, fejlesztés építményei,
- önálló intézményi épület,
- önálló irodai épület,
- bemutatóterem,
- informatikai épület, szolgáltató épület,
- szociális épület,
- szolgálati lakás, valamint
- parkolóház, parkoló-lemez és szint alatti parkoló garázs.

(3) Az építési övezetben - sem önállóan, sem a (2) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva - nem helyezhető el önálló lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.

(4) Az építési övezetekben üzemanyag-töltőállomás, autómosó - elektromos töltőhely kivételével - SZT-ben meghatározott módon és feltétekkel létesíthető.

(5) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót - beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is - telken belüli terepszinten fásított parkolóban, terepszint alatt vagy épületen belül (a pinceszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni

(6) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. melléklet 8. pont alattitáblázat felhasználásával kell meghatározni.

75. §

(1) Az építési övezetekben az új épület - a KL-KT-IV és KT-IV jelű övezetek felé néző - utcai homlokzatának átlagos magassága nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.

(2) Munkahelyi építési övezetben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, illetve az össze- tett rendeltetésű épületeket úgy kell kialakítani, hogy

- a városias funkciójú és építészeti karakterű épületek, illetve épületszárnyak kerüljenek a telek közterülettel határos - több közterületi kapcsolat esetén a magasabb forgalmi osztályba sorolt közterület felőli - oldalra, és a gazdasági funkciójú épületek (épület- szárnyak) az előbbiektől részben vagy egészében - takart telekrészre.
- a közhasználatú funkciókat tartalmazó épületek vagy épületszárnyak elsősorban a határoló közterületekről közvetlenül megközelíthető, a gazdasági funkciójú épületek (épületszárnyak) kiszolgáló forgalmától független vagy attól elválasztott területen helyezendők el.
- a telken belüli közlekedő felületeket úgy kell kialakítani, hogy a gyalogos- és a személy- gépkocsi-, valamint a teherforgalom, a szállítás és a rakodás felületei, továbbá a személygépkocsi- és a tehergépjármű-parkolók egymástól elkülönítve valósuljanak meg,
- jellemzően vegyes beépítésű területen a beépítést úgy kell megvalósítani, és ezzel összefüggésben a telken belüli gazdasági forgalmat, a szállítás és a rakodás felületeit úgy kell kialakítani, hogy az az esetleg szomszédos, illetve

környező lakó- vagy intézményi fő- funkciójú épületek rendeltetésszerű használatát a lehető legkisebb mértékben korlátoz- za.

(3) Az M-IV-1 és M-IV-2 jelű építési övezetekre vonatkozó előírások:

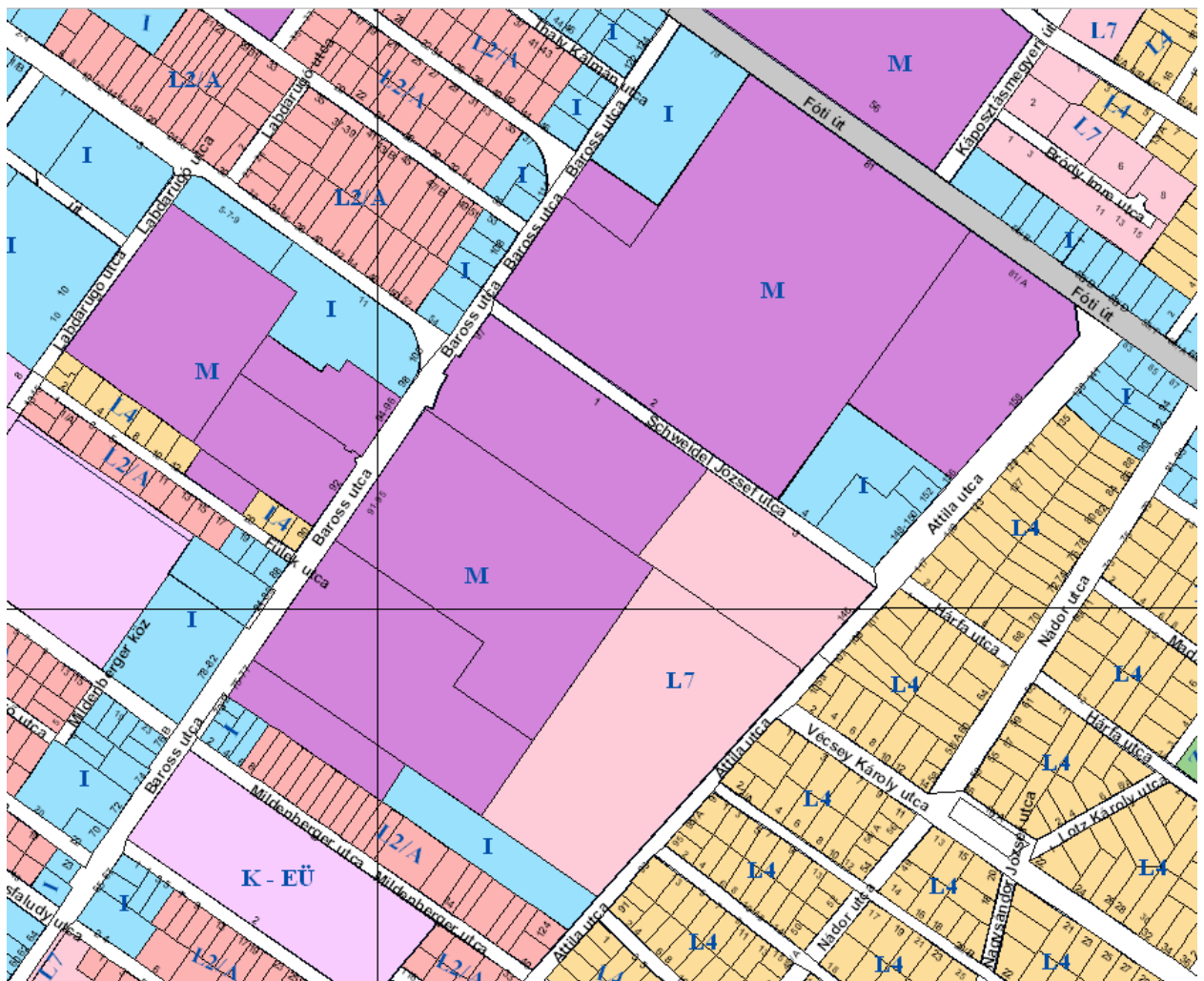
- Az övezetek a vegyes és lakóövezetekbe ékelődő munkahelyi területek építési övezetei.
- Az építési övezetek területén megengedett legnagyobb építménymagasságot a környezetre figyelemmel, az illeszkedési szabályok szerint kell meghatározni.

(4) Az M-IV-3, M-IV-4 és **M-IV-5** jelű építési övezetekre vonatkozó előírások:

- Az övezetek a szabadon állóan beépített vagy beépíthető munkahelyi területek építési övezetei.
- Az övezetek területén megengedett legnagyobb építménymagasságot a környezetre figyelemmel, az illeszkedési szabályok szerint kell meghatározni.

Az övezeti határokat a következő Övezeti térkép és jelmagyarázat mutatja.

Övezeti térkép:



JELMAGYARÁZAT

KERETÖVEZETEK

LAKÓTERÜLETEK

- L1 - Nagyvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület.
- L2 - Városias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület.
- L2/A - Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület.
- L3 - Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.
- L4 - Intenzív kertvárosias lakóterület.
- L5 - Laza kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.
- L6 - Hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.
- L6/A - Hegyvidéki, kertvárosias, szabadonálló beépítésű, nagytelkes lakóterület.
- L7 - Telepszerű lakóterület.

VEGYES TERÜLETEK

- I - Intézményterület.
- IZ - Jelentős zöldfelületű intézményterület.
- VK - Városközponti terület.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- IP - Iparterület.
- M - Munkahelyi terület.
- MZ - Jelentős zöldfelületű vegyes munkahelyi terület.

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT - 2. TERVLAP

A 2-es számú vizsgálati helyszínrajzon látható a meglévő állapot. A terven, valamint a mellékelt fotókon is jól látható, hogy a zöldfelület aránya nagyon alacsony. A nagyobb csarnokok vasbeton vázas épületek, kívülről natúr téglahomlokzattal. Ezeket az épületeket jelenleg is használják maximális tárolási kapacitással. A két nagy csarnok között kisebb téglahomlokzatú épületek vannak, melyekre a fejlesztés technológiáját nem tudják adaptálni. Az irodaépület téglafalazatát felújították, az utcafronton fehér vakolattal látták el. Az új építésű óvoda szintén vakolt homlokzattal rendelkezik. A két nagy csarnok között található még egy darupálya mely jelenleg használaton kívül van, a fejlesztés részeként elbontásra kerülne, helyére új magasraktárak kerülnek. A 4. számú raktárépületet a beruházó meg kívánja hagyni, így a Juharliget lakópark felőli homlokzati kép nem változik.

A közlekedést tekintve a 73679/1 hrsz.-ú telek bejárata kétirányú közlekedésre nem javasolt az Irányi Dániel utca közelsége, valamint az arra haladó tömegközlekedés miatt sem. Buszmegálló található a két kapu között, leállósáv nélkül, szintén közel az Irányi Dániel utcához.

A kimutatásunk szerint a jelenlegi beépítettség 53,1%, ami meghaladja az előírt 45%-ot. A zöldfelület mértéke a teljes területre vetítve csupán 7,9%, ami jóval elmarad a kerület jelenlegi szabályozásában szereplő 25%-tól. A fejlesztéssel utóbbi értéken javítani tudunk.

Mivel a két telek egy tulajdonban van, ezért ezeket a továbbiakban egy területként kezeltük a terveken.

A jelenlegi parkolószám személygépjárműre megfelel, azonban a teherautók az épületek mellett kénytelenek várakozni lerakodásig. A közlekedési hálózat nincs leszabályozva a telken belül, a parkolás, forgalomtechnika rendszertelen.

FEJLESZTÉSI MUNKARÉSZEK

BONTÁSI TERV - 3.1 TERVLAP

A terven a fejlesztés első ütemében javasolt bontandó és megtartandó épületeket jelöltük ki. A tervezés kezdeti fázisában kiderült, hogy a jelenlegi előírásoknak csak abban az esetben felelnénk meg, ha lebontanánk a 11-14. raktárakat, valamint az utcai irodaépület portarészét, melyet nem használnak. A kiadó raktárak közül a 4. számú kivételével az minden melléképületet elbontanánk.

Ezekkel a bontásokkal biztosítjuk, hogy új modernebb raktárépületeket illetve zöldfelületeket létesítsünk. A bontandó épületekről az előírásoknak megfelelően bontási engedélyezési tervek készülnek.

TERVEZETT ÁLLAPOT - 3.2 TERVLAP

Ezen a lapon bemutatjuk a tervezett állapotot, melyre az engedélyt szeretnénk megkapni. A 2-3 és 6. számú épületek közé, a z elbontandó darupálya és 12-14. számú raktárépületek helyére kerülne egy két ütemben készülő raktárépület, melynek Baross utcához közelebbi része alacsonyabb (11,50m magasságú), a távolabbi, II. ütemben készülő pedig egy magasabb (25m magas) épületrészből áll. A két raktárépület között a kamionok számára fedett közlekedő-rakodó terület készül, a raktárakban automata rakodási rendszer kerül kiépítésre. Az új épületek acél vázzal és téglá, valamint világosszürke színű, fekvő hőszigetelt panel burkolattal készülnek. A meglévő csarnokokhoz illő téglaburkolat készül az előtetők síkjáig, felette körben a csarnokokon szerelt panelburkolattal. Ebből a körbefutó világosszürke fém burkolatból emelkedik ki a telek közepén a 25 m-es magasraktár, melynek szintén paneles homlokzatát sötétebb színű ferde sávós tagozásokkal látjuk el.

A porta elbontásával új bejárat kialakítása szükséges, mellyel ketté választjuk a teher és személygépjármű forgalmat. A terület forgalmi terhelése, megközelítése ezzel nem a Baross utcára hárul és az óvoda megközelítése is biztonságosabb. A beléptetés automata rendszerrel működne. A közlekedés akadálymentesítése végett javasolt kialakítani egy kanyarodó sávot az utcára, valamint egy gyalogos átkelőt az áthelyezett buszmegállóhoz, mely a földszintes irodaépület elé kerül. A Baross utcai átalakításokról külön engedélyeztetési eljárás készül, mellyel kapcsolatosan előzetes egyeztetéseken jóváhagyás született a BKK Forgalomtechnikai osztályától. Az egyeztetési levelet mellékeljük.

A megnövekedett áruforgalom az áruszállítás növekedésével is jár. A telephelyen jelenleg hetente átlagosan 15 nagy méretű (24 tonnás) kamion és 20 kis méretű (10-12 tonnás) kamion, valamint 5 csomagküldő szolgálati furgon fordul meg. A közlekedési útvonal jelenleg is a telephely belső, épületek közötti szakaszain bonyolódik, a szomszédokat sem a forgalmi zaj, sem a látvány nem érinti, mivel az útszakaszokat épületek szegélyezik. A jövőbeni megnövekedett kamionforgalom a terveink szerint az új raktárépület köré csoportosul, tehát még inkább a telephely belső központjában, ebben nagy szerepe lesz az automata kiszolgáló rendszernek, az optimalizált és előre kalkulált időtervezésnek. **A tervezett heti átlagos kamionszámok összesen kb. 12 tehergépjárművet jelentenek naponta** (óránként átlagosan kb. 1 jármű)

Az utcafronton sűrű faállomány létesítésével szeretnénk az utcaképen javítani, így egy folytonos zöld sáv választja el a csarnokokat az utcától. A közeli idősök otthona felől is szebb képet mutat, lásd a mellékelt látványterveken. A javasolt tehergépjármű forgalmat is ábráztuk, valamint biztosítottunk parkolókat a várakozó kamionok számára, optimalizáltuk a forgalomtechnikát.

Az utcafronti vakolt felületű irodaépület új zajvédő kulissza üvegezést, valamint a készített látványterveken látható szürke fémlemez burkolatot kapna a

felső sávban. Az ablakparapetekre a meglévő csarnokokhoz illő, új téglaburkolatú betétek kerülnek.

A zöldfelület a meglévő 7,9%-ról több mint 15,02%-ra javul, ami azt jelenti, hogy a telken a zöldfelület csaknem megkétszereződik, ami jelentősen növeli a biológiai aktivitást, tekintve hogy az új zöldfelületek nagyobb részén parkosítást tervezünk. Fatelepítések telken belül és telken kívül is készülnek. Jelenleg 47 db fa található a területen túlnyomó részt a Schwediel utcai oldalkert sávon. Telken belül a parkoló sávokban és csarnokok körül új lombos fák kerülnek telepítésre. A Baross utcai teleksávban új erdős jellegű sűrűbb fásítás készül, mely a telek belső részén a kamion parkoló és manipulációs tereket eltakarja. Itt a javaslatok szerint rendezett kialakítással platán, hárs, korai juhar és japán akác kerül telepítésre, kerttervező bevonásával. Telken belül összesen 75 fa telepítését tervezzük. A Baross utcán a telek teljes hosszán szintén lombos fásítás készül a szomszédos telek bejáratáig. Ide a kiosztástól függően minimum 27 db új fa elhelyezését támogatja a Megbízó. **Összesen 102 új fa telepítését** tervezzük, mellyel megháromszorozzuk a jelenlegi állományt.

A beépítettség a telken a javasolt módosításokkal, a végleges kialakításban 59,8% lesz. ennek megfelelően a tanulmányterveben az előírás 60%-ra történő módosítást kérjük.

ÖSSZEFOGLALÁS

A Telepítési Tanulmány célja, hogy a tervezett fejlesztések megvalósuljanak, olyan feltételek mellett, hogy mind Beruházó, mind a Kerület számára előnyös megállapodás készüljön. Az osztrák anyavállalat első külföldi leányvállalata az Alukönigstahl Kft., mely idén ünnepli 25. évfordulóját. A telephely fejlesztésére elsősorban a cégcsoport környező országokban működő tagvállalatainak megnövekedett áruigénye miatt van szükség. A tevékenység bővülésével nem csupán az épületek területe, valamint az export árbevétel nő, hanem a telephely tehergépkocsi forgalma, valamint az alkalmazotti létszám is.

Megbízó a beruházással kapcsolatosan vállalja, hogy a telephelyen és környezetében jelentősen hozzájárulnak a környezet minőségének javításához. Fásor ültetésekkel, járda és parkoló sávok kialakításával rendezettebb utcaképet alakítanak ki. Új buszmegállóval, kanyarodósávokkal működő közlekedési csomópontot építenek, biztonságosabb közlekedést, és kellemesebb környezetet kialakítva Újpesten. A fejlesztésekkel növelik a dolgozói létszámukat is, kb. 40 db új munkahely teremtésével.

A fejlesztésekhez szükséges a maximális beépítettség 45%-ról 60%-ra történő növelése, mellyel az új csarnoképületek elhelyezése biztosítható.

A tanulmány másik kritikus pontját az előírt zöldfelület értéke adja. A tervezett állapot lehető legtöbb területét átadva a természetnek sem tudjuk teljesíteni a jelenleg kötelező minimumként előírt 25% zöldfelületet. Ezért szeretnénk elérni a kötelező minimális zöldfelület mértékét 25-ről 15%-ra csökkenteni, úgy, hogy közben eleget teszünk az új BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBEN is előírt feladatnak, miszerint kiemelten kezelendő a biológiailag aktív felületek növelése Budapest teljes területén. Saját

telken 3496m² új zöldfelületet biztosítunk a kerületben, továbbá 102 db új fát telepítünk telken belül és telken kívül.

Építészeti szempontból is értékesnek kell tekintenünk a területet, mivel a jó állapotú, igényesen megtervezett és kialakított csarnoképületek építési ideje a korai 1920-as évekre tehető. Fontos hogy a régi, a környék jellegét erősen meghatározó épületeket továbbra is funkcióval töltsük meg, és ennek érdekében felújításokat, fejlesztéseket végezzünk.

A komplex beruházáshoz, melynek teljes értékét kb. 2,5 md Ft-ra becsüljük, kizárólag saját erőforrások igénybevételét tervezi a Beruházó, sem állami, sem EU-s pályázaton nem indulnak. Kizárólag elvi és szakmai támogatást kérnek a megvalósításhoz, amelynek eredményei hosszútávon szolgálják mind a kerület, mind pedig az egész ország érdekeit.

Ezúton szeretnénk kérvényezni, hogy a KÖNIG IMMO HOLDING HUNGÁRIA Kft. részére engedélyezzék a terveken szereplő feltételek mellett a Megbízói cél elérését, a beruházás megvalósítását. Javasoljuk és kérjük a fenti indoklások figyelembevételével a Telepítési Tanulmányterv jóváhagyását.

Oberhuber Monika

Tárgy: FW: Forgalomszámlálás
Mellékletek: 4_Baross_91_95_skicc.pdf

From: ZSÍROS Gergely (BKK) [mailto:Gergely.Zsiros@bkk.hu]
Sent: Friday, May 15, 2015 2:10 PM
To: grosz.krisztina@fejereuropa.hu
Cc: Oberhuber Monika
Subject: RE: Forgalomszámlálás

Tisztelt Hölgyeim!

Sikerült a belső egyeztetést lefolytatnunk, melynek eredményeképpen küldöm a benyújtott rajz „átfestett” „skiccét”.

Természetesen ez csak egy iránymutató, a forgalomtechnikai tervezést ez alapján már meg lehet csinálni. Lényeg az hogy támogatjuk a Balos behajtó külön sávját és a kihajtó külön-sávját megrövidítve, egy fél sávot tudunk hagyni. – Ezt a rajzra szemléletesen felvezettük. Korábban már jeleztük, hogy a Baross utcai buszmegálló öblöt nem támogatjuk, illetve az Irányi Dániel utca – Baross utca ívben található másik megállóhely is változatlan marad.

Tisztelettel:

Zsíros Gergely

Forgalomtechnikai munkatárs
Forgalomtechnika Centrum
Közúti Közlekedési Divízió

Budapesti Közlekedési Központ
Mobil: +36 30 774 1219
E-mail: gergely.zsiros@bkk.hu
web: www.bkk.hu
BKK Zrt.
1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 19-21.
cégjegyzékszám: 01-10-046840

From: Grosz Krisztina [mailto:grosz.krisztina@fejereuropa.hu]
Sent: Tuesday, May 12, 2015 5:42 AM
To: ZSÍROS Gergely (BKK)
Subject: Forgalomszámlálás

Kedves Gergely!

Mellékelten küldöm a forgalom számolás eredményét az Alukönigstahl előtt.

Kérem ez alapján a nyilatkozat kiadását.

Köszönöm:

Grosz Krisztina

ügyvezető igazgató

+36 30 740-9946



Korlátolt felelősségű társaság • 8000 Székesfehérvár, Koronázó tér 1. • Telefon/fax: +36 22 334 460

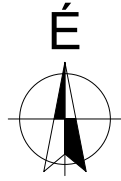
E-mail: info@fejereuropa.hu • Url: www.fejereuropa.hu

1.1 - ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ - ÖVEZETI TERVRE ILLESZTVE

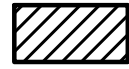
A fejlesztés által érintett ingatlanok:

73679/1
73679/4

18.759 m²
30.834 m²
Σ = 49.593 m²

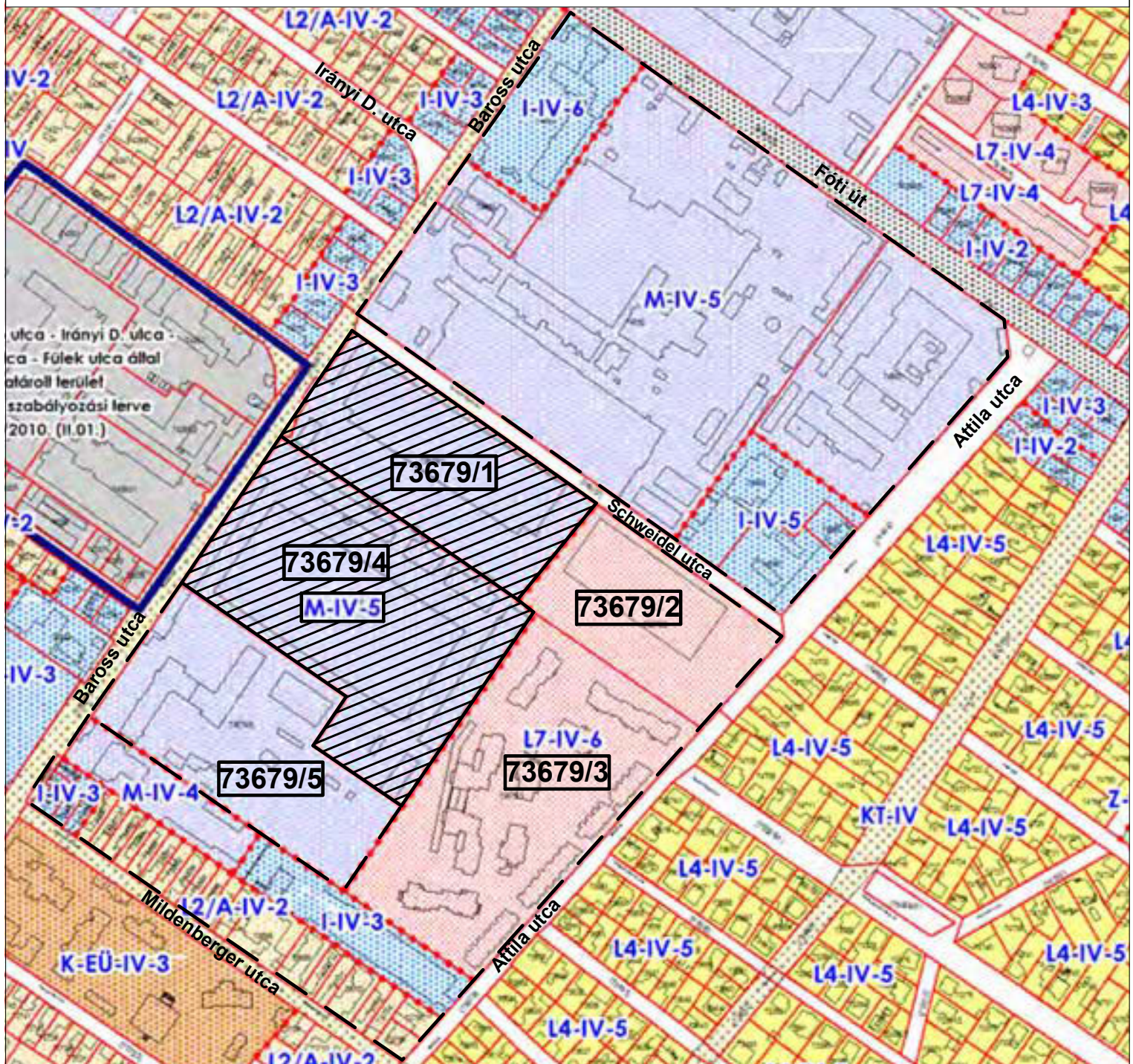


M 1:4000



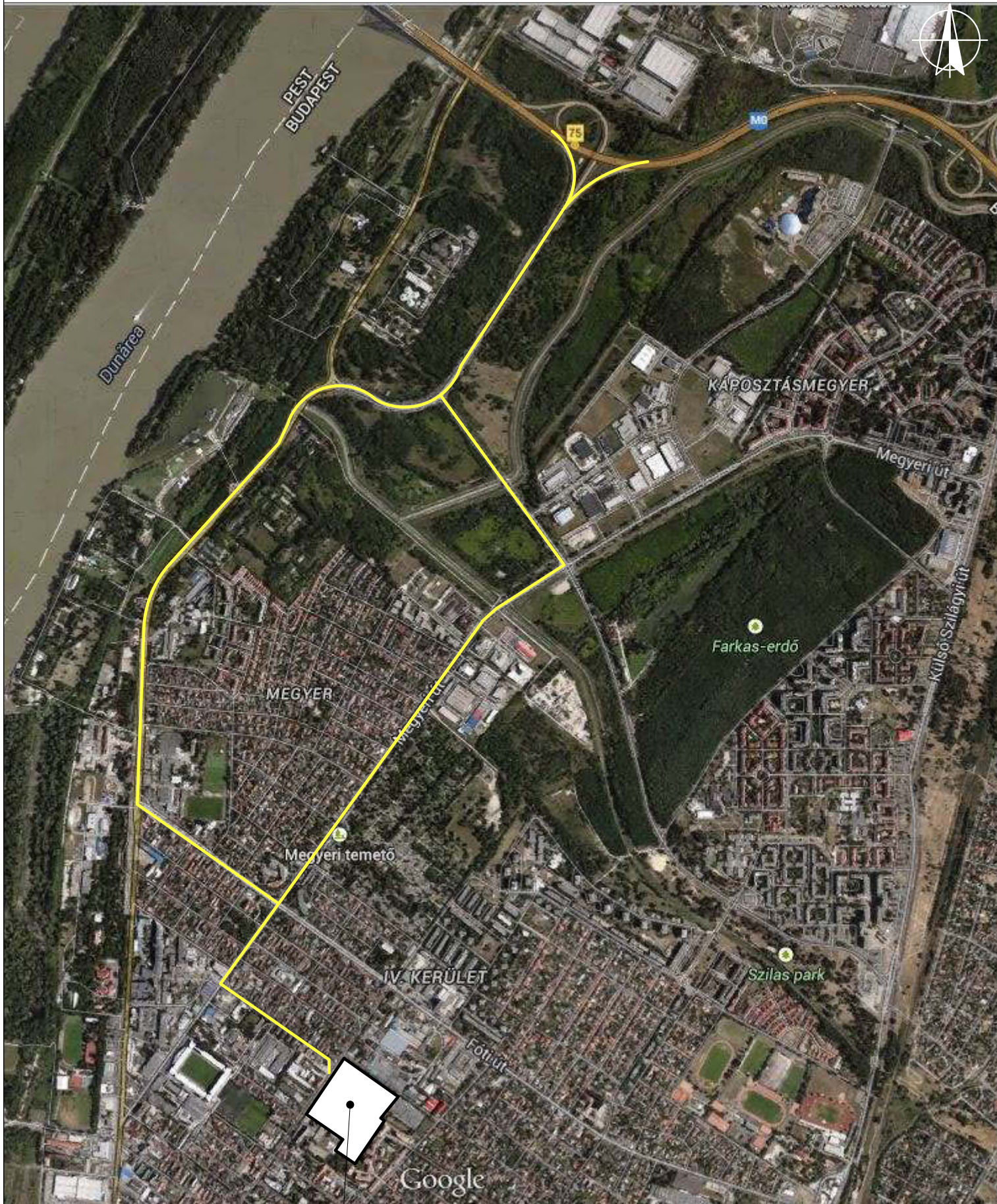
FEJLESZTÉSI TERÜLET

keretövezet jele M	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ² /m ²)				
M-IV									
jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
munkahelyi területek építési övezetei									
M-IV-5	SZ	5000	35	45	60	2,0	25	4,0	20



1.2 - ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ - KÖZLEKEDÉS

É



ALUKÖNIGSTAHL

A fejlesztés által érintett ingatlanok:

73679/1

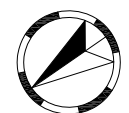
18.759 m²

73679/4

30.834 m²

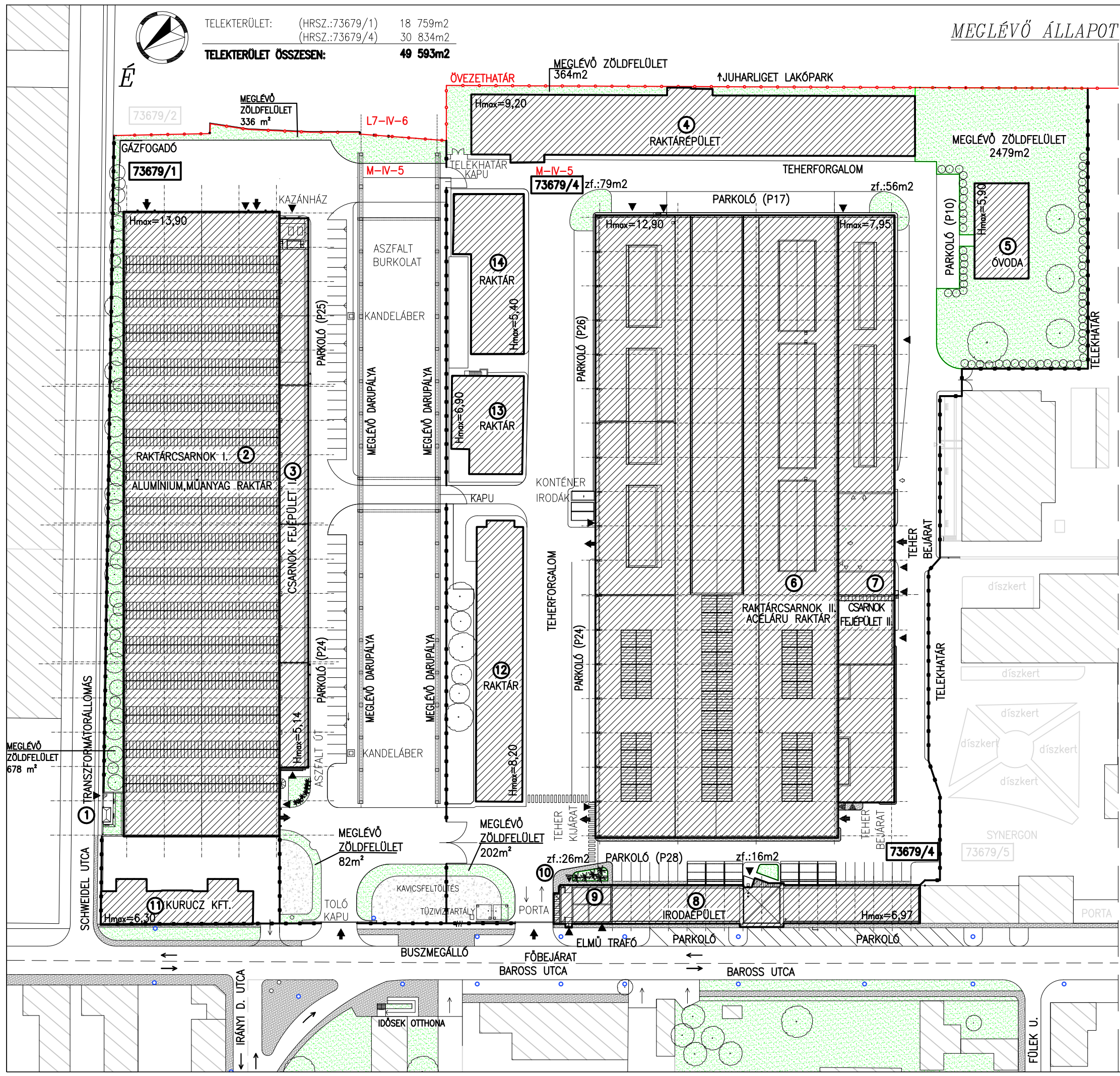
ENGEDÉLYEZETT ÚTVONALAK

Σ = 49.593 m²



TELEKTERÜLET: (HRSZ.:73679/1) 18 759m²
 (HRSZ.:73679/4) 30 834m²
TELEKTERÜLET ÖSSZESEN: 49 593m²

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



MEGJEGYZÉSEK:

±0,00 = 112,88 m B.F.

- JELMAGYARAZAT**
- KERÍTÉS
 - ÖVEZETHATÁR
 - - - TELEKHATÁR
 - ▲ TEHERFORGALOM
 - ▲ SZEMÉLYFORGALOM
 - VILLANYOSZLOP
 - KANDELÁBER
- MEGLÉVŐ ÉPÜLET** (diagonal hatching)
- ZÖLDFELÜLET** (light green shading)

MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉS A SAJÁT TELKEN:

1.	TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS	80 m ²
2.	RAKTÁRCSARNOK I.	6717 m ²
3.	CSARNOK FEJÉPÜLET I.	1080 m ²
4.	RAKTÁRÉPÜLET	1875 m ²
5.	ÓVODA	316 m ²
6.	RAKTÁRCSARNOK II.	10412 m ²
7.	CSARNOK FEJÉPÜLET II.	2286 m ²
8.	IRODAÉPÜLET+ELŐTETŐ	1021 m ²
9.	TRAFÓHÁZ	76 m ²
10.	PORTAÉPÜLET+RAKTÁR	76 m ²
11.	IRODAÉPÜLET	406 m ²
12.	RAKTÁRÉPÜLET	891 m ²
13.	RAKTÁRÉPÜLET	452 m ²
14.	RAKTÁRÉPÜLET	655 m ²
ÖSSZES BEÉPÍTÉS:		26 343 m²

BEÉPÍTETTSÉG

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	MEGLÉVŐ TELEKTERÜLET	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	JELENGI BEÉPÍTETTSÉG
M-IV-5	100%	45%	53,1%
	49 593m ²	22 316m ²	26 343m²

ZÖLDFELÜLET

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	MEGLÉVŐ TELEKTERÜLET	ELŐÍRT LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET	JELENGI ZÖLDFELÜLET
M-IV-5	100%	25%	7,9%
	49 593m ²	12 398m ²	3 954m²

Magasépítési Tervező Kft.

MATERV

Architects & Engineers

1051 Budapest, Ferenc krt. 23.
 Telefon:(36-1)218-8100 Telefax:(36-1)219-5926

TERV: **ALUKÖNIGSTAHL TELEPHELY BŐVÍTÉS**
 BUDAPEST, IV. BAROSS u. 91-95.

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: **Maczelka László**
 VORSTEHENDER ARCHITEKT

RAJZ: **VIZSGÁLATI HELYSZÍNRAJZ**
 PLAN: **MEGLÉVŐ ÁLLAPOT**
 (HRSZ.: 73679/1, 73679/4)

LÉPTÉK: **1:1000**
 MASSZTAB

RAJZSZÁM: **PLANNUMMER**

DÁTUM: **2015.04.15.**

TELEKTERÜLET: (HRSZ.:73679/1) 18 759m²
 (HRSZ.:73679/4) 30 834m²
TELEKTERÜLET ÖSSZESEN: 49 593m²

BONTANDÓ ÉPÜLETEK

MEGJEGYZÉSEK:

±0,00 = 112,88 m B.F.

JELMAGYARZAT

- KERÍTÉS
- ÖVEZETHATÁR
- - - TELEKHATÁR
- ← TEHERFORGALOM
- ▲ SZEMÉLYFORGALOM

- ZÖLDFELÜLET
- ELBONTOTT ÉPÜLETEK
- MEGMARADÓ ÉPÜLET

MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉS A SAJÁT TELKEN:

1.	TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS	80 m ²
2.	RAKTÁRCSARNOK I.	6717 m ²
3.	CSARNOK FEJÉPÜLET I.	1080 m ²
4.	RAKTÁRÉPÜLET	1875 m ²
5.	ÓVODA	316 m ²
6.	RAKTÁRCSARNOK II.	10412 m ²
7.	CSARNOK FEJÉPÜLET II.	2286 m ²
8.	IRODAÉPÜLET+ELŐTETŐ	1021 m ²
9.	TRAFÓHÁZ	76 m ²
10.	PORTAÉPÜLET+RAKTÁR	76 m ²
11.	IRODAÉPÜLET	406 m ²
12.	RAKTÁRÉPÜLET	891 m ²
13.	RAKTÁRÉPÜLET	452 m ²
14.	RAKTÁRÉPÜLET	655 m ²
ÖSSZES BEÉPÍTÉS:		26 343 m²

BONTANDÓ ÉPÜLETEK:

10.	PORTAÉPÜLET+RAKTÁR	76 m ²
11.	IRODAÉPÜLET	406 m ²
12.	RAKTÁRÉPÜLET	891 m ²
13.	RAKTÁRÉPÜLET	452 m ²
14.	RAKTÁRÉPÜLET	655 m ²
ÖSSZES ELBONTANDÓ TERÜLET:		-2 480 m²

ÖSSZES ELBONTANDÓ TERÜLET: -2 480 m²

MEGMARADÓ BEÉPÍTÉS: 23 863 m²

ÉPÜLET TERÜLETEK

Magasépítési Tervező Kft.

MATERV

Architects & Engineers

1051 Budapest, Ferenc krt. 23.
 Telefon:(36-1)218-8100 Telefax:(36-1)219-5926

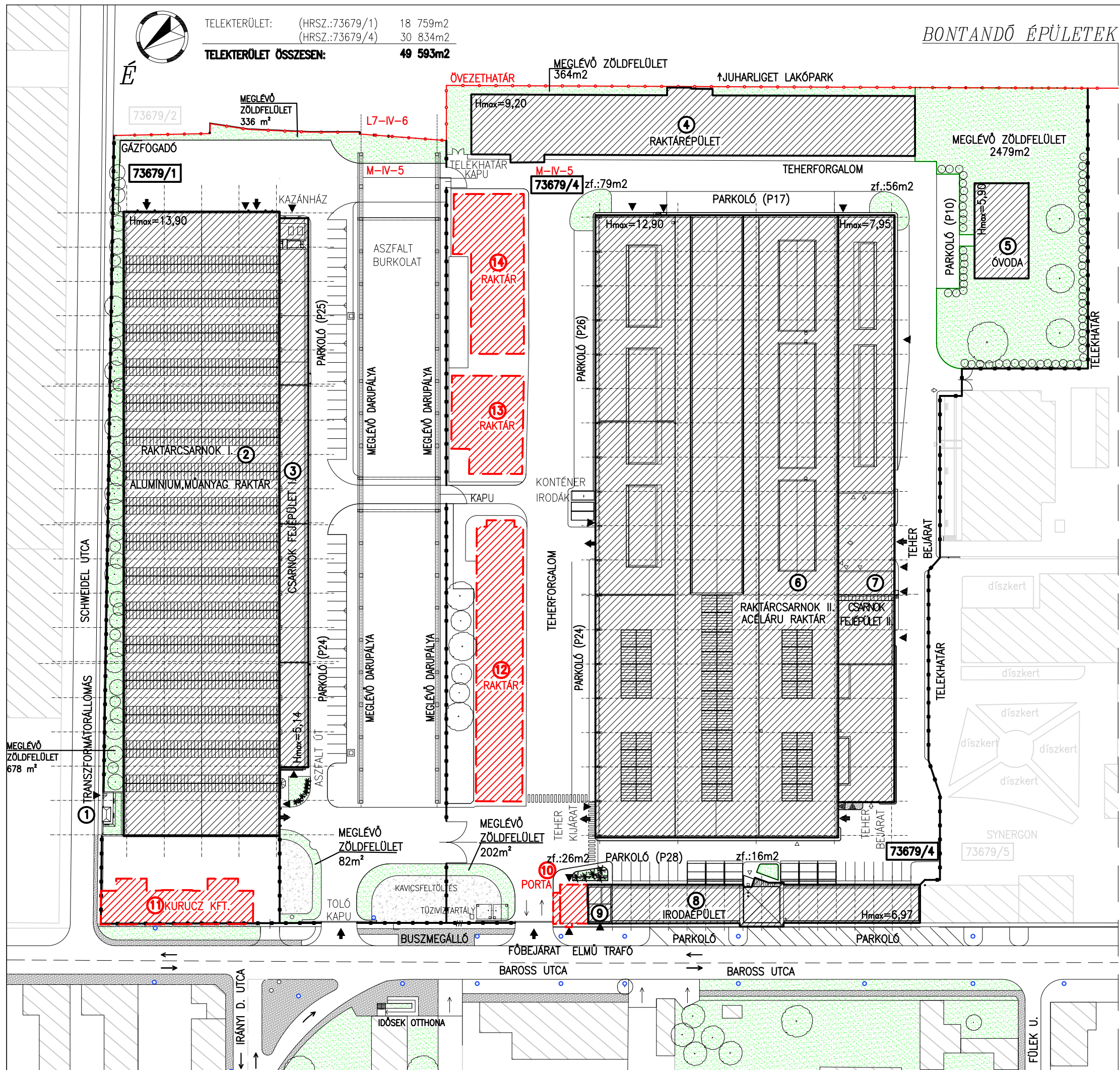
TERV: **ALUKÖNIGSTAHL
TELEPHELY BŐVÍTÉS
BUDAPEST, IV. BAROSS u. 91-95.**

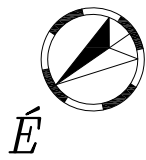
FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ **Maczelka László**
 VORSTEHENDER ARCHITEKT

RAJZ: **FEJLESZTÉSI HELYSZÍNRAJZ**
 PLAN: **MEGMARADÓ ÉS BONTANDÓ ÉPÜLETEK**
 (HRSZ.: 73679/1, 73679/4)

LÉPTÉK **1:1000** RAJZSZÁM
 MASSZTAB **1:1000** PLANNUMMER

DÁTUM **2015.04.15.** 3.1





TELEKTERÜLET: (HRSZ.:73679/1) 18 759m²
 (HRSZ.:73679/4) 30 834m²
TELEKTERÜLET ÖSSZESEN: 49 593m²

TERVEZETT VÉGLEGES ÁLLAPOT

MEGJEGYZÉSEK:

±0,00 = 112,88 m B.F.

- JELMAGYARAZAT**
- KERÍTÉS
 - ÖVEZETHATÁR
 - - - TELEKTHATÁR
 - ▲ TEHERFORGALOM
 - ▲ SZEMÉLYFORGALOM
 - ◇ ÚJ FA
 - SOROMPÓ
 - ÚJ KANDELÁBER
 - ▨ MEGLÉVŐ ÉPÜLET
 - ÚJ ÉPÜLET
 - ZÖLDFELÜLET
 - GYALOGOS KÖZLEKEDŐ

MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK:

1.	TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS	80 m ²
2.	RAKTÁRCSARNOK I.	6717 m ²
3.	CSARNOK FEJÉPÜLET I.	1080 m ²
4.	RAKTÁRÉPÜLET	1875 m ²
5.	ÓVODA	316 m ²
6.	RAKTÁRCSARNOK II.	10412 m ²
7.	CSARNOK FEJÉPÜLET II.	2286 m ²
8.	IRODAÉPÜLET+ELŐTETŐ	1021 m ²
9.	TRAFÓHÁZ	76 m ²

MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉS: 23 863 m²

ÚJ ÉPÜLETEK:

15.	ÚJ RAKTÁR	4216 m ²
16.	ÚJ MAGASRAKTÁR (25m)	1563 m ²

TERVEZETT ÚJ BEÉPÍTÉS: +5 779 m²

TERVEZETT ÖSSZES BEÉPÍTÉS: 29 642 m²

BÉPÍTETTSÉG	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	MEGLÉVŐ TELEKTERÜLET	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	TERVEZETT BEÉPÍTETTSÉG
	M-IV-5	100%	60%	59,8%
		49 593m ²	29 755m ²	29 642m²

ZÖLDFELÜLET	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	MEGLÉVŐ TELEKTERÜLET	ELŐIRT LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET	TERVEZETT ZÖLDFELÜLET
	M-IV-5	100%	15%	15,02%
		49 593m ²	7 439m ²	7 450m²

ÉPÜLETMAGASSÁG-SZÁMÍTÁS A 15-16-OS ÉPÜLETEKRE:

$(817,47+1487,58+513,72+2432,58)/(44,67 \times 2 + 129,36 \times 2) = 15,09m < 20m$

TERV:

ALUKÖNIGSTAHL
TELEPHELY BŐVÍTÉS
 BUDAPEST, IV. BAROSS u. 91-95.

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
 VORSTEHENDER ARCHITEKT

Maczelka László

RAJZ:
 PLAN:

FEJLESZTÉSI HELYSZÍNRAJZ
TERVEZETT ÁLLAPOT
 (HRSZ.: 73679/1, 73679/4)

LÉPTÉK
 MASSZTAB

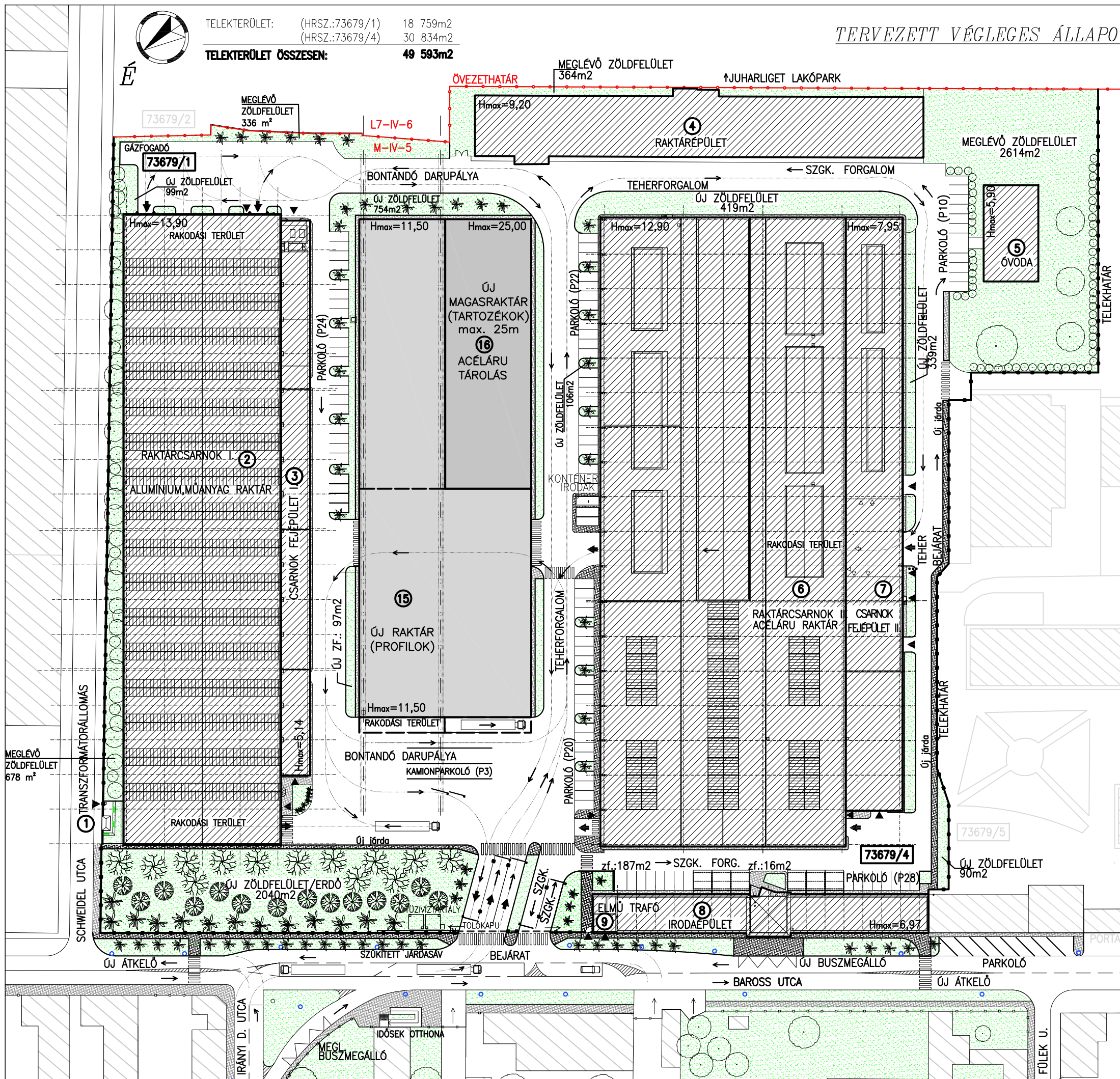
1:1000

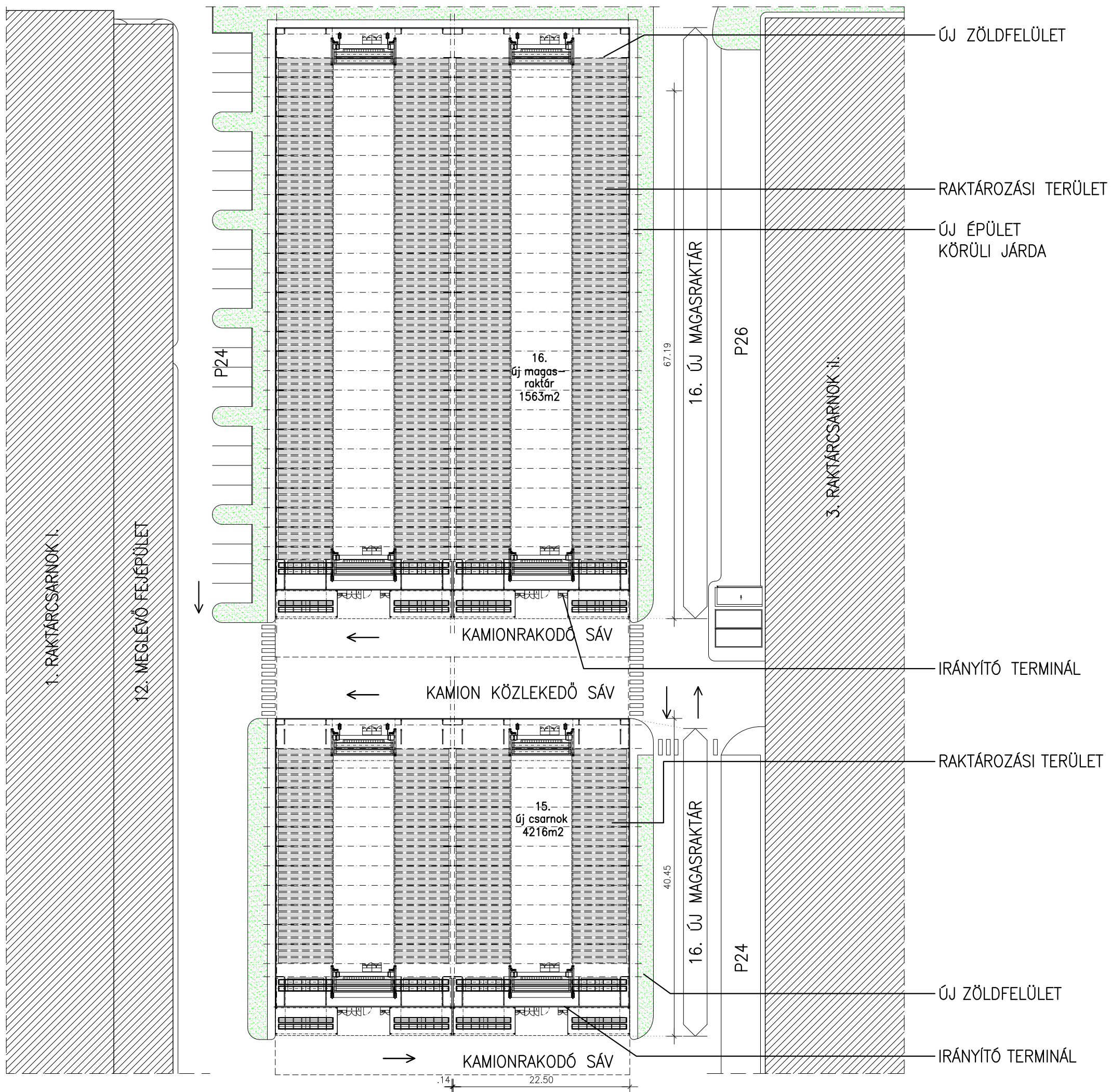
RAJZSZÁM
 PLANNUMMER

DÁTUM
 DATUM

2015.04.15.

3.2



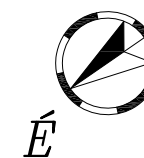


MEGJEGYZÉSEK:

±0,00 = 112,88 m B.F.

TELEKTERÜLET:	(HRSZ.:73679/1)	18 759m ²
	(HRSZ.:73679/4)	30 834m ²
TELEKTERÜLET ÖSSZESEN:		49 593m ²

ÚJ ÉPÜLETEK:		
15. ÚJ RAKTÁR		4216 m ²
16. ÚJ MAGASRAKTÁR		1563 m ²



Magasépítési Tervező Kft.

MATERV

Architects & Engineers

1094 Budapest, Ferenc krt. 23.
Telefon: (+36-1) 218-8100 Fax: (+36-1) 219-5926

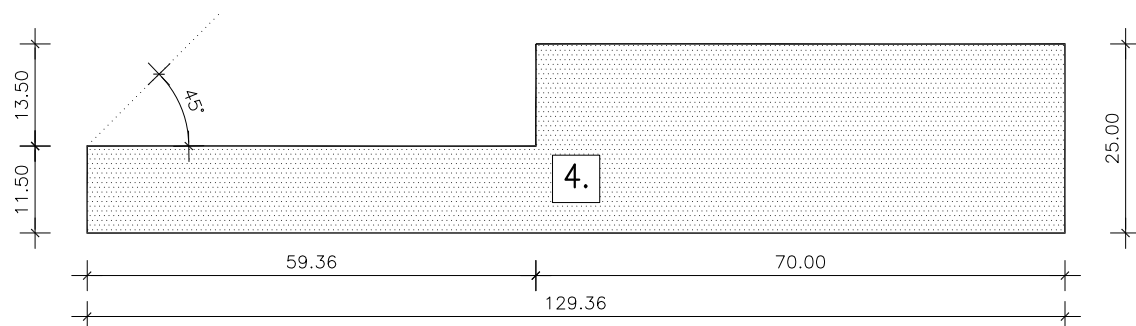
TERV: ALUKÖNIGSTAHL
TELEPHELY BŐVÍTÉS
BUDAPEST, IV. BAROSS u. 91-95.

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
VORSTEHENDER ARCHITEKT Maczelka László

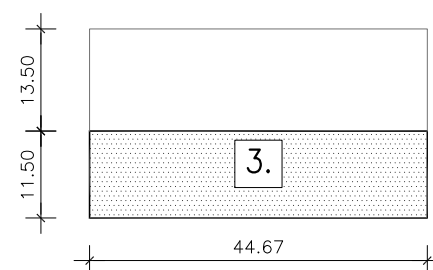
RAJZ:
PLAN: ALAPRAJZI FUNKCIÓSÉMA
ÚJ MAGASRAKTÁRAK

LÉPTÉK MASSSTAB	1:500	RAJZSZÁM PLANNUMMER
DÁTUM DATUM	2015.04.15.	

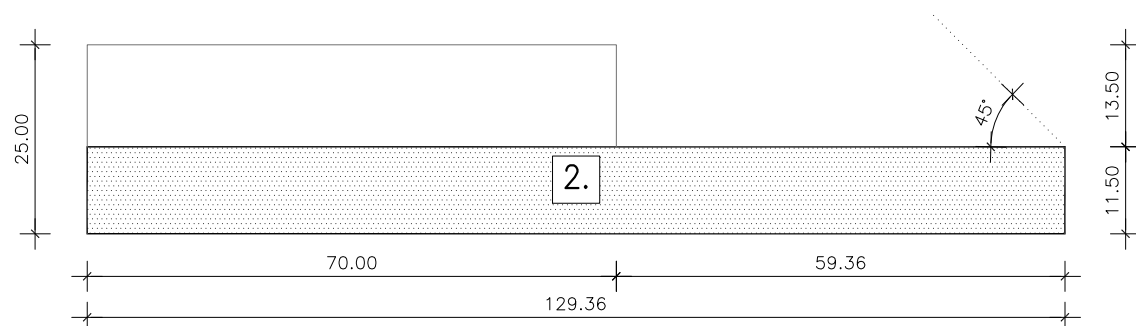
ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT



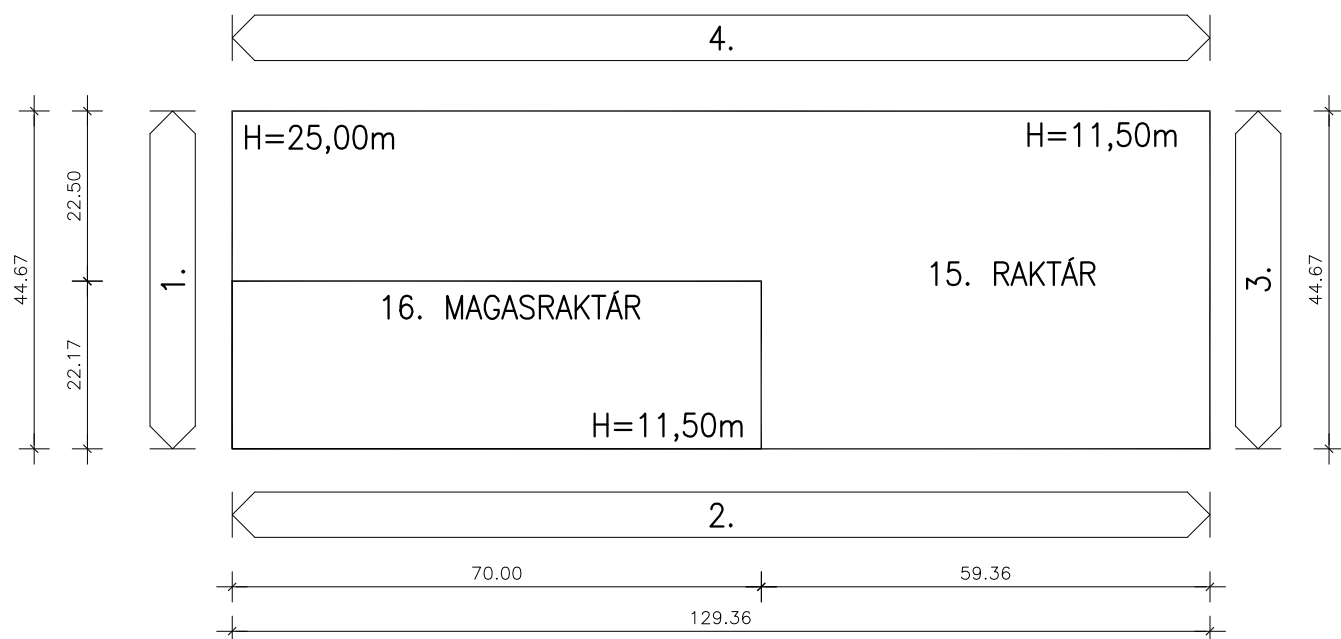
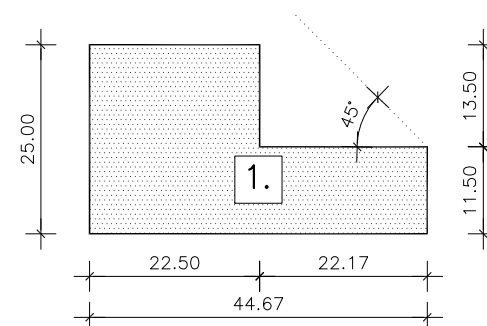
ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT



DÉLNYUGATI HOMLOKZAT



DÉLKELETI HOMLOKZAT



MEGJEGYZÉSEK:

ÉPÜLETMAGASSÁG-SZÁMÍTÁS

	HOMLOKZAT TERÜLETE	HOMLOKZAT HOSSZA
1.	817,47m ²	44,67m
2.	1487,58m ²	129,36m
3.	513,72m ²	44,67m
4.	2432,58m ²	129,36m
össz:	5251,35m ²	348,06m

$$\text{ÉPÜLETMAGASSÁG} = \frac{\text{össz homlokzatterület}}{\text{össz homlokzathossz}} = \frac{5251,35\text{m}^2}{348,06\text{m}} = 15,09\text{m} < 20,00\text{m} \text{ MEGFELEL!}$$

Magasépítési Tervező Kft.
MATERV
 Architects & Engineers
 1094 Budapest, Ferenc krt. 23.
 Telefon: (+36-1) 218-8100 Fax: (+36-1) 219-5926

TERV: ALUKÖNIGSTAHL
 TELEPHELY BŐVÍTÉS
 BUDAPEST, IV. BAROSS u. 91-95.

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ VORSTEHENDER ARCHITEKT Maczelka László

RAJZ: ÉPÜLETMAGASSÁG-SZÁMÍTÁS
 PLAN: ÚJ MAGASRAKTÁR

LÉPTÉK MASSZTAB 1:1000 RAJZSZÁM PLANNUMMER

DÁTUM DATUM 2015.04.15.



ALUKÖNIGSTAHL

ALUKÖNIGSTAHL

1

2

A



Logo

JANSEI
JANSEI
JANSEI

LUKONIGSTAHL

Logo
Logo
Logo

LUKONIGSTAHL

Mediso

2

A



2

A

ALUÖNGSTÁHL

ALUÖNGSTÁHL

ALUÖNGSTÁHL

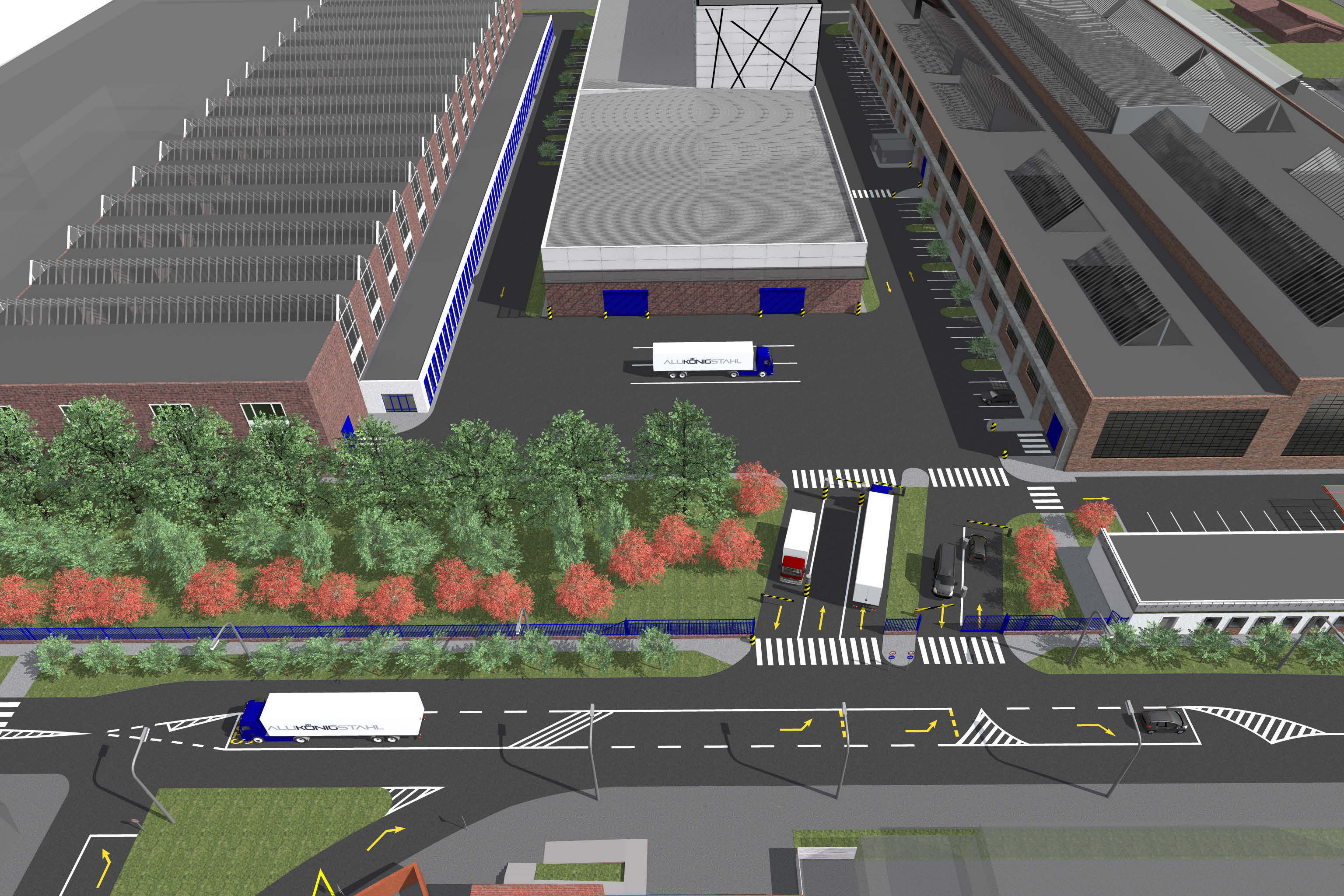
ALUÖNGSTÁHL

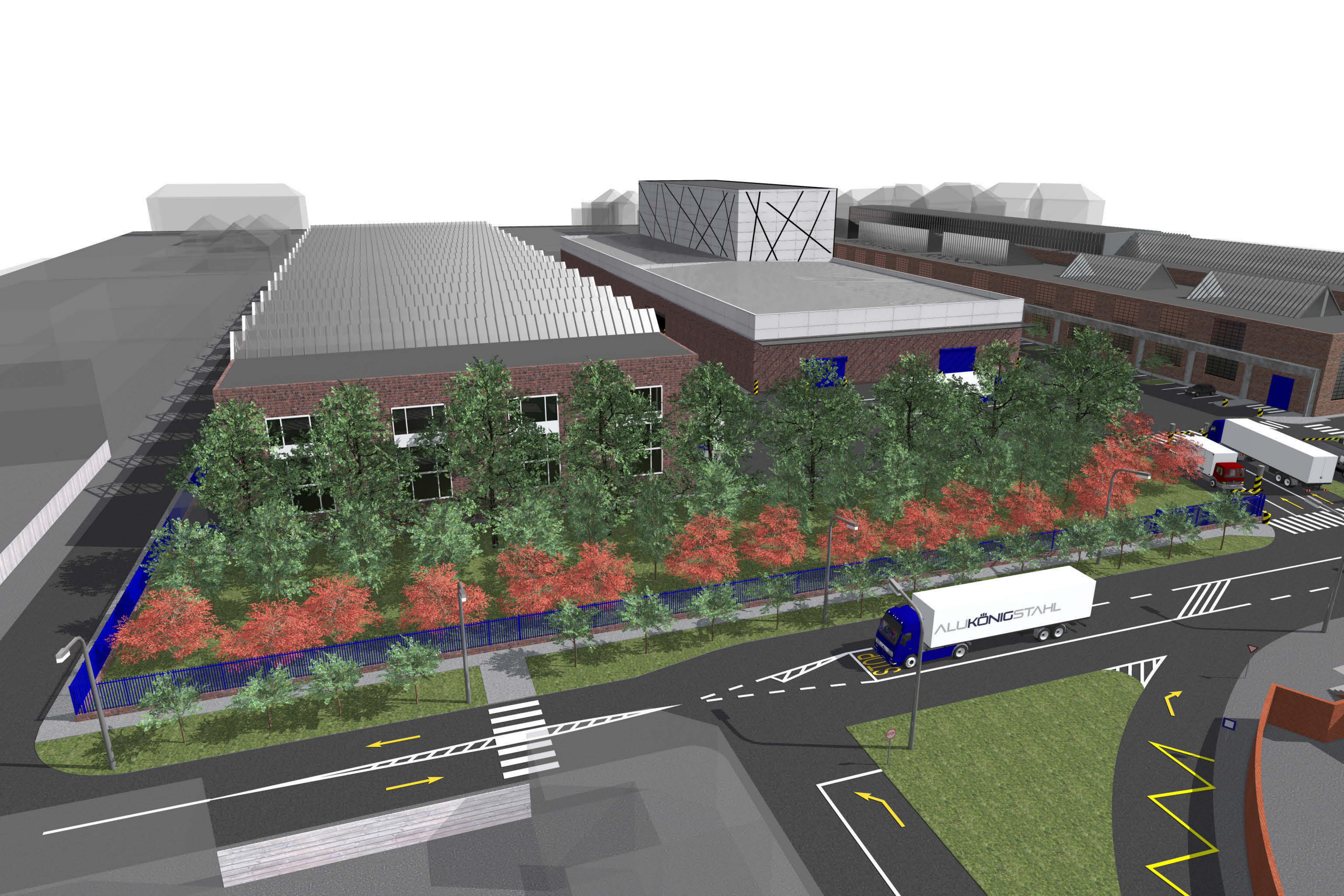
ALUÖNGSTÁHL

LH81027

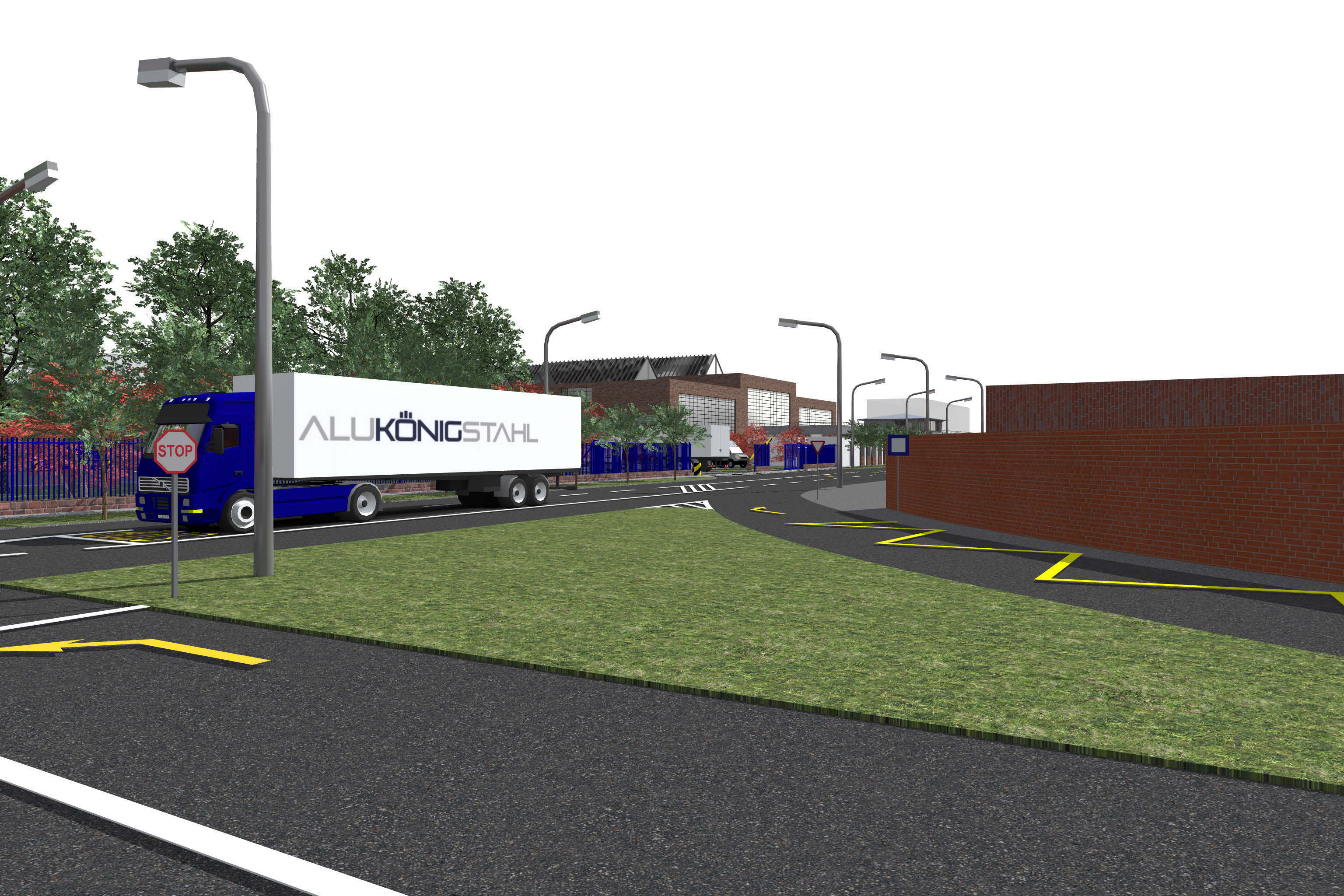
FIDELITY











ALUKÖNIGSTAHL

STOP





