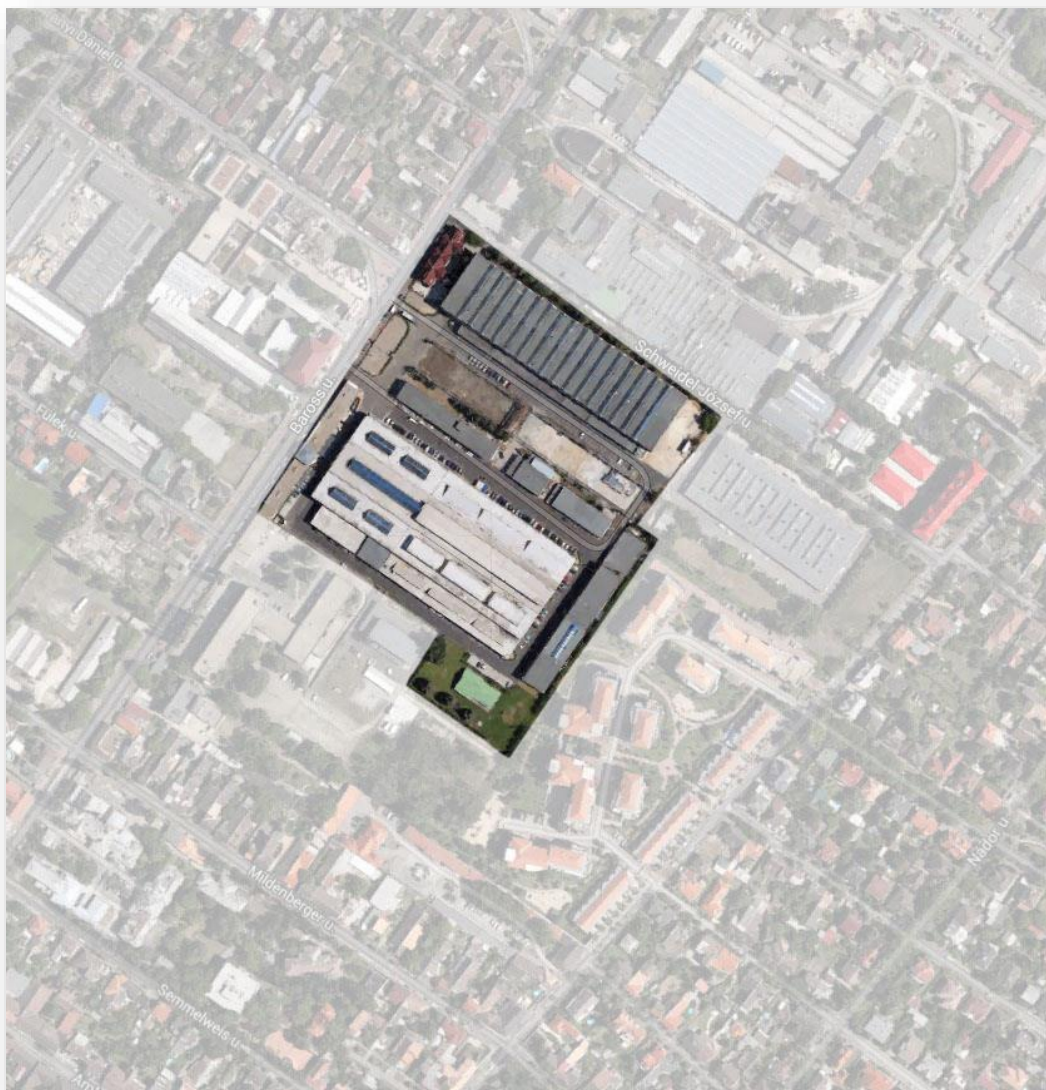




MATERV
Magasépítési Tervező Kft.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ALUKÖNIGSTAHL TELEPHELY BŐVÍTÉS

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

2016. június 10.

MATERV KFT.

Telefon (1) 218-8100

Cím 1094 Budapest
IX., Ferenc krt. 23.

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

ALÁÍRÓLAP

Megbízó

KÖNIG IMMO HOLDING HUNGÁRIA Kft.

Oberhuber Monika

Oberhuber

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

Maczelka

.....
aláírás

Vállalati adatok

MATERV KFT.



Cím 1094 Budapest, Ferenc krt. 23.

Telefon 06 1 218 8100

E-mail plan@materv.hu

Web <http://materv.hu/>

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

BEVEZETŐ	1 old.
A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA.....	3 old.
TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, LEHATÁROLÁSA.....	5 old.
TERVEZÉST MEGHATÁROZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	7 old.
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK.....	12 old.
FEJLESZTÉSI MUNKARÉSZEK.....	13 old.
ÖSSZEFOGLALÁS.....	16 old.
BKK EGYEZTETÉSI IGAZOLÁS.....	18 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
UTCAKÉPEK (4db)	
LÁTVÁNYTERVEK, (7db)	

TANULMÁNYTERV – ÚJPESTI ALUKÖNIGSTAHL TELEPHELY-BŐVÍTÉS

BEVEZETŐ

A KÖNIG IMMO HOLDING HUNGÁRIA KFT. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ

A König cégcsoport tagvállalataiként 1996 óta működünk Újpesten a König Immo Holding Hungária Kft (KIH) tulajdonában lévő ingatlanon, amely jóval korábban még a Bányagépgyártó Vállalat központja volt. Az építőipari nagykereskedelmi tevékenységet végző két cégünk, az Alukönigstahl Kft (AKS) és a Königfrankstahl Kft (KFS), az építőipar jelentős visszaesése után is stabil maradt és tovább bővíti a tevékenységét.

A 2015. áprilisában készült tanulmánytervünk és a Képviselő-testület által 2015.05.28-án jóváhagyott javaslat a telephely bővítését foglalta magában egy új, speciális, az AKS használatára tervezett teljes automatizálással megvalósuló magasraktári épülettel.

A tanulmánytervben részleteztük a terület jelenlegi adottságait, miszerint a fejlesztés nem valósulhatna meg, mivel a jóval korábban kialakult 53,1% beépítettség és a 7,9% zöldterületi mutató nem felel meg az építési szabályzat előírásainak, amely a jelenleg még érvényes kerületi szabályozók szerint 45% beépítettség és 25% zöldterületi mutató. Ezért kértük, hogy az országos szabályzat lehetőségeire tekintettel érvényesítsenek a területre 60% beépítettségi és 15% zöldterületi mutatót, így a hisztorikusan kialakult helyzethez képest megduplázódhatna a telephelyen a zöldfelület. Ez a javaslat került elfogadásra 2015-ben.

Időközben a hosszútávú fejlesztési igények mérlegelésével tulajdonosi döntés született a telephelyünket használó és nagyobb volument bonyolító cég, a KFS vidéki telephelyre költözéséről. Ezzel új helyzet állt elő, 2017 elejétől a Baross utcai telephely 60%-a szabad kapacitással áll rendelkezésre az AKS részére, így a magasraktári beruházás egyértelműen szükségtelenné vált, az eredeti fejlesztési terv alapjaiban kérdőjeleződött meg.

TANULMÁNYTERV – ÚJPESTI ALUKÖNIGSTAHL TELEPHELY-BŐVÍTÉS

A jövőbeni árugazdálkodás alakulásának pontosabb felmérése és a felszabaduló raktári területek optimalizált hasznosítási lehetőségeinek mérlegelése után vált egyértelművé, hogy az AKS jövőbeni dél-kelet-európai export-szállítói központi szerepének felerősödése miatt olyan növekedés előtt áll, amely hosszútávon továbbra is indokolja a telephelyen egy új épület megépítését, amely ugyan nem magasraktár, hanem hagyományos modern technológiájú épület, ez azonban továbbra is szükségessé teszi a területre vonatkozó építési előírások módosítása iránti kérelmünket.

A tanulmánytervünk fő célja tehát nem változik, csupán a legnagyobb épületmagasság a korábbi kb. 20 m helyett kb. 10 m lesz, míg a raktárbővítést alapvetően hasonló alapterületi kialakítással tervezzük, mint korábban. A KFS vidéki telephelyre való költözésével 2017 elejétől jelentősen (60%) csökken a terület kamion-forgalom terhelése, amelynek a jelenlegi volumenét csak fokozatosan, az AKS export tevékenységének növekedésével több év után érjük majd el.

Az új tanulmányunkkal szeretnénk elérni, hogy a jelenleg folyamatban lévő, az országos építési szabályozók kerületi érvényesítési folyamatához kapcsolódóan a jelenleg M-IV-5 övezetbe sorolt területre vonatkozó előírások módosításával lehetővé váljon a tervezett fejlesztésünk elengedhetetlen két feltétele: az országos szabályozás alapján vonatkozó 60%-os beépítettség érvényesítése, valamint 15%-os zöldterületi mutató engedélyezése.

Ennek érdekében vállaljuk az utcatömb biológiai aktivitásának növelését, több zöldfelülettel a telken belül és telken kívül, javítva a teljes utcaképet. Az új csarnok lehetőséget nyújt a KFS elköltözésével lecsökkenő munkahelyek pótlására is. A fejlesztés segíti a környék fellendülését, a környező telkek értékesíthetőségét, az új épület a modern technológiának megfelelően csökkenő zajterhelést jelent a környezetre, a közeli lakóparkra is.

Oberhuber Monika

König Immo Holding Hungária Kft

ELŐZMÉNYEK, A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

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

A telephely bővítéssel kapcsolatosan 2015. áprilisában készült egy tanulmányterv. Most ennek a tanulmánytervnek a módosítását készítettük el, mivel a telken belüli raktározási koncepció megváltozott. A cégcsoport egyik jelentős vállalata kiköltözik a telephelyről, székhelye átkerül Dunaharasztiába. Az üresen maradó raktáracsarnokot a megmaradó cég foglalja el. A tanulmányterv célja nem változik, a bővítés is hasonló kialakítással készül mint korábban.

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 aktuális 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 csaknem a duplájára növelni, 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, Megbízó vállalja az utcátömb biológiai aktivitásának növelését, több zöldfelülettel a telken belül és telken kívül, javítva a teljes utcaképet. Az új csarnok új munkahelyeket kínál a kerületben. A beavatkozás segíti a környék fellendülését, a környező telkek értékesíthetőségét, az új raktár csarnok pedig a modern technológiának megfelelően nem jelent jelentős zajterhelést a környezetre, a meglévő lakóparkra.

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, LEHATÁROLÁSA

Az ALUKÖNIGSTAHL Kft. 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.

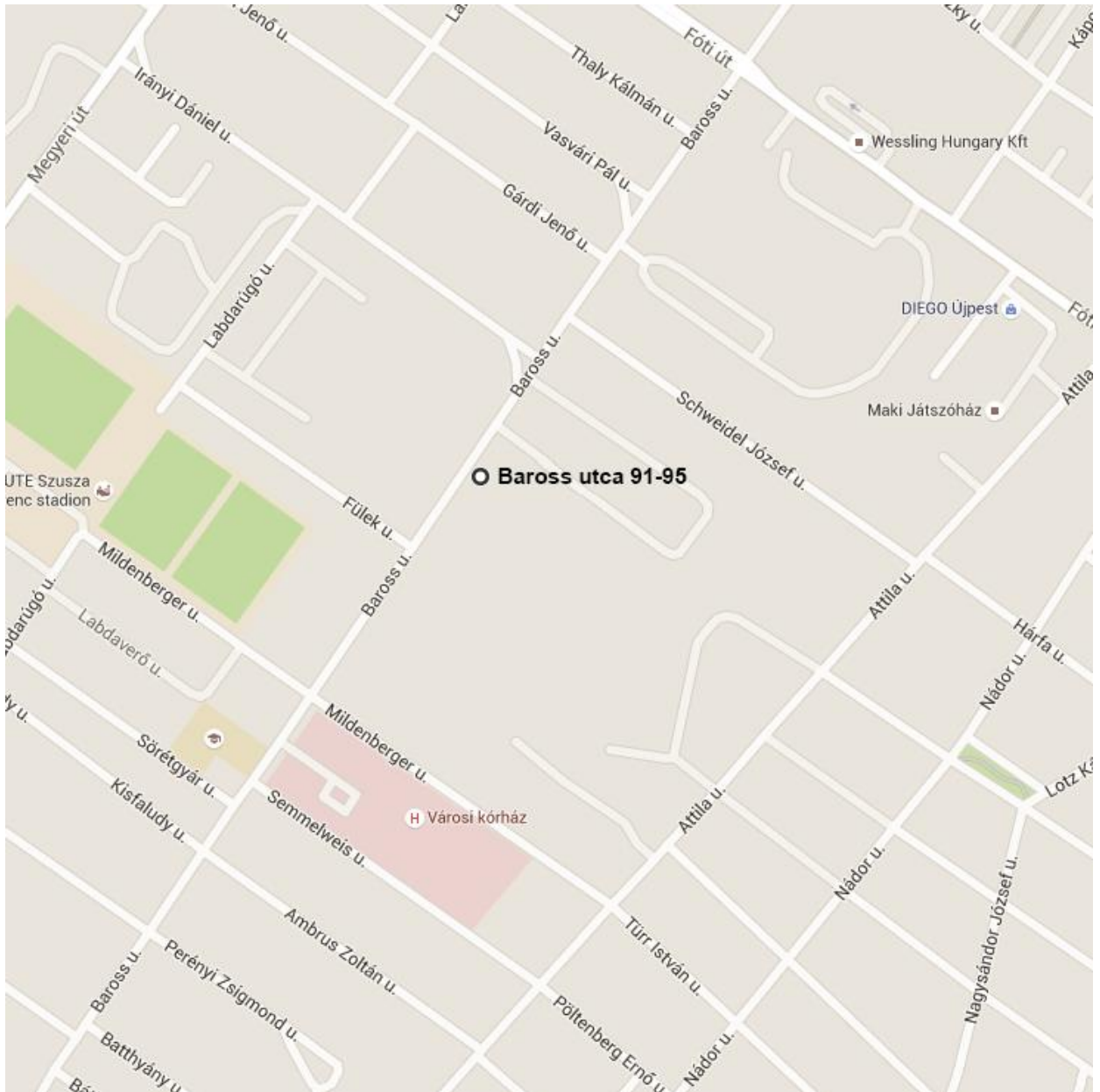
Mindkét telek a volt Budapesti Bányagépgyártó Vállalat telephelyéből lett leválasztva. Az eredeti vállalatot 1918-ban alapították Mechanikai Szállítóberendezések Gyára Rt. cégnév alatt. 1924-ben a cégnevet Bányagépek és Mechanikai Szállítóberendezések Gyára Rt.-ra változtatták át, ezzel egyidejűleg a 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. Ezek után 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 73679/1-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, azonban a helyi építési előírások módosítása az OTÉK által megengedett értékeknek megfelelően folyamatban van.

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		szinterületi 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 alatti táblázat 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 összetett 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 személygépkocsi-, 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 korlátozza.

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

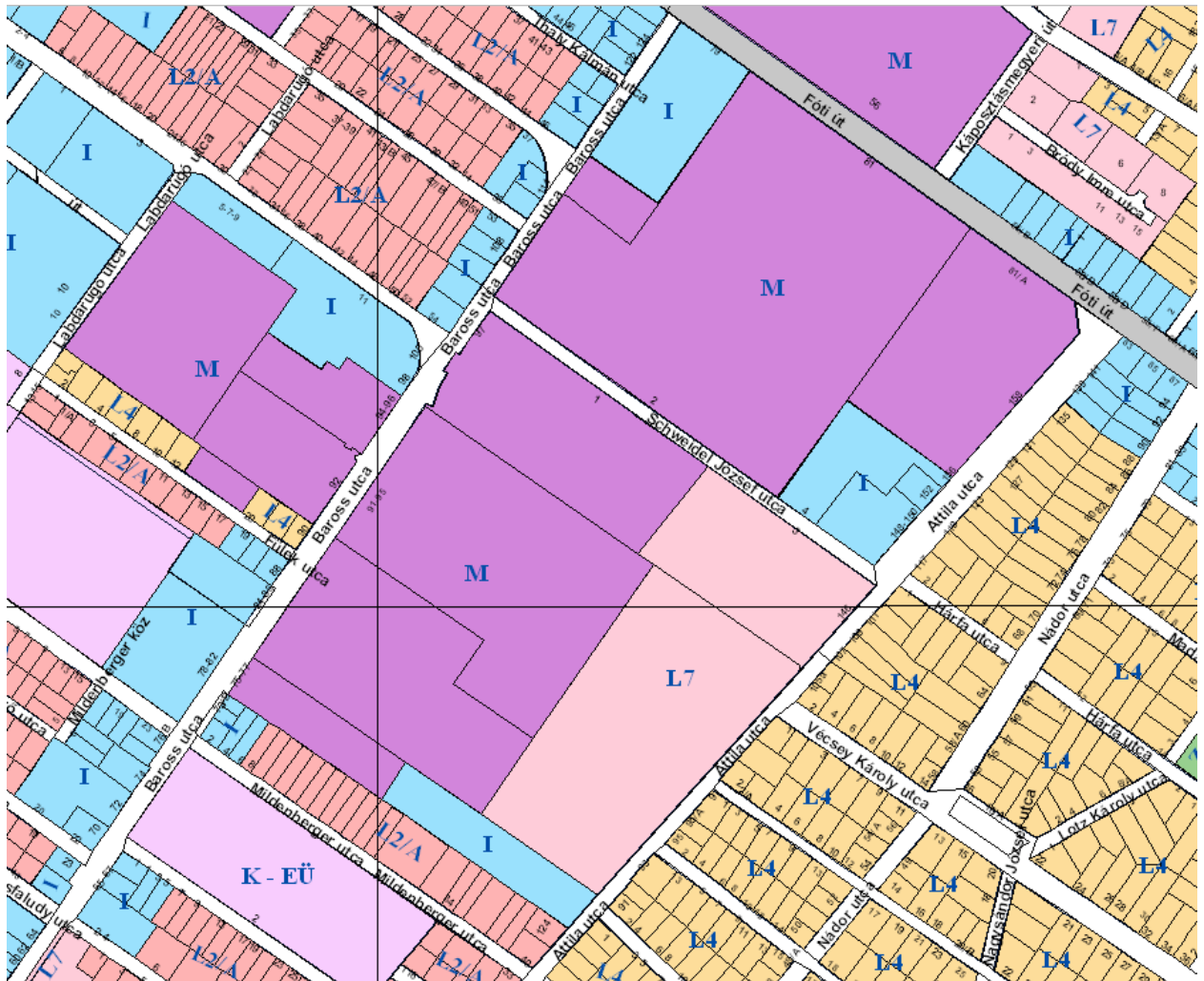
- Az övezetek a vegyes és lakóövezetekbe ékelődő munkahelyi területek építési övezetei.
- Az építési övezetek területén megengedett legnagyobb építménymagasságot a környezetre figyelemmel, az illeszkedési szabályok szerint kell meghatározni.

(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 maximális tárolási kapacitással használják. 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 az új raktár csarnok kerül. A 4. számú raktárépület a beruházás nem érinti, 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 53,10%, ami meghaladja az előírt 45%-ot. A zöldfelület mértéke a teljes területre vetítve csupán 7,90%, ami jóval elmarad a kerület jelenlegi szabályozásában szereplő 25%-tól. A fejlesztéssel utóbbi értéken javítani tudunk.

Mivel a telekhatár jelenleg azonos tulajdonosokat választ el egymástól, 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-raktárak közül a 4. számú kivételével minden melléképületet elbontanánk.

Ezekkel a bontásokkal biztosítjuk, hogy új, modernebb raktárépületet, 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, az elbontandó darupálya és 12-14. számú raktárépületek helyére kerülne az új raktárépület, mely egységesen 11,50m homlokzatmagasságú. A raktárépület közepén a kamionok számára fedett közlekedő-rakodó terület készül, valamint automata rakodási rendszer kerül kiépítésre. Az új épület acél vázzal és téglá, valamint világosszürke színű, fekvő hőszigetelt panel burkolattal készül. A meglévő csarnokokhoz illő téglaburkolat készül az előtetők síkjáig, felette körben a csarnokokon szerelt panelburkolattal.

A porta elbontásával új bejárat kialakítása szükséges, mellyel kettéválasztjuk 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 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 fejlesztés első ütemében a jelenleg a 73679/4 hrsz-ú telken álló nagy csarnokot elfoglaló, a két cég közül a nagyobb forgalmat lebonyolító KönigFrankstahl kiköltözik a telephelyről, így az áruforgalom átmenetileg jelentősen (több mint 50%-al) csökkenni fog. Az átköltöző cégcsoporthoz tartozik a nehezebb acéláru szállítási, raktározási, forgalmazási feladatok, így a csatlakozó közutakon a tehergépkocsi tengelyterhelés is csökken.

A közlekedési útvonal jelenleg a telephely belső, épületek közötti szakaszain helyezkedik el, a szomszédokat sem a forgalmi zaj, sem a látvány nem érinti, mivel az útszakaszokat épületek szegélyezik. A jelenlegi forgalomnak megfelelő mértéket a telephely a tervek szerint 5-10 éven belül éri el újra.

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

Az utcafronti vakolt felületű irodaépület 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 15,06%-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. Fátelépítések telken belül és telken kívül is készülnek. Jelenleg 47 db fa található a területen túlnyomó részt a Schweidel 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 parkolót és manipulációs tereket is 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 59,92% lesz. Ennek megfelelően a tanulmánytervben 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.

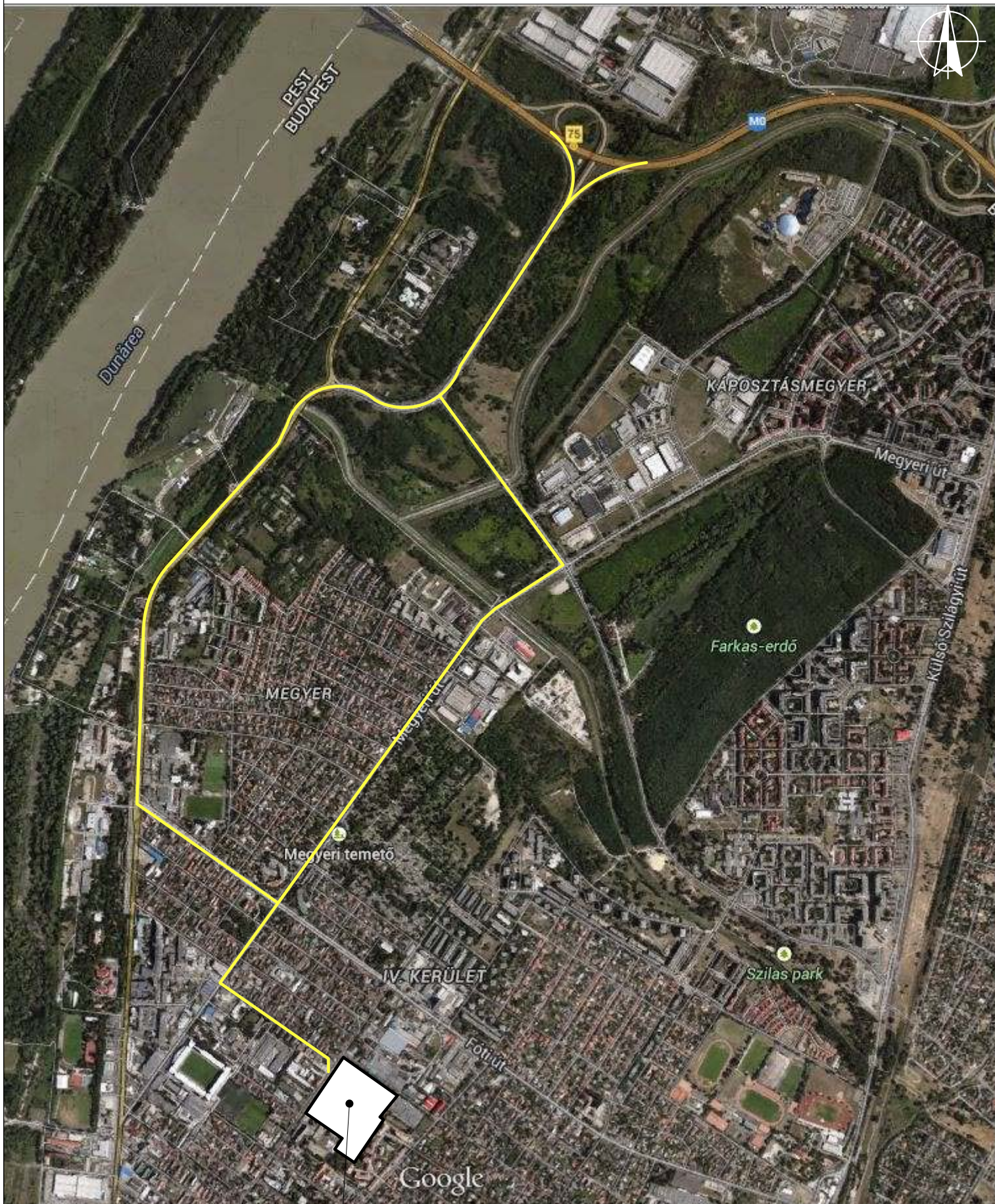
Építészeti szempontból is értékesnek kell tekintenünk a területet, mivel a jó állapotú, igényesen megtervezett és kialakított csarnoképületek építési ideje a korai 1920-as évekre tehető. Fontos hogy a régi, a környék jellegét erősen meghatározó épületeket továbbra is funkcióval töltsük meg, és ennek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

A komplex beruházáshoz, melynek teljes értékét kb. 1,5 md Ft-ra becsüljük, elsősorban saját erőforrások igénybevételét tervezi a Beruházó. 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.

1.2 - ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ - KÖZLEKEDÉS

É



ALUKÖNIGSTAHL

A fejlesztés által érintett ingatlanok:

73679/1
73679/4

18.759 m²
30.834 m²

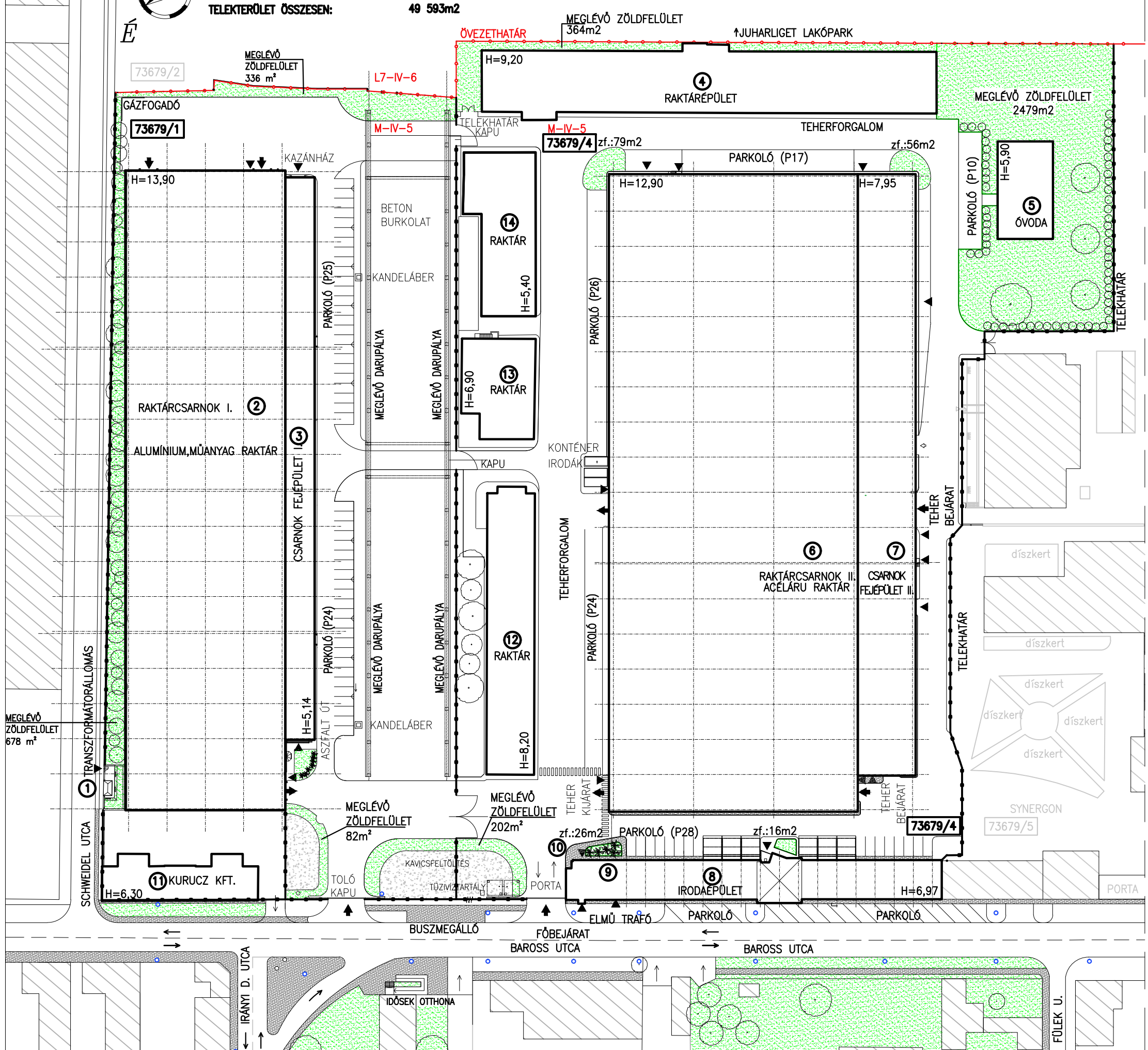
ENGEDÉLYEZETT ÚTVONALAK

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** (white box)
ZÖLDFELÜLET (green box)

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	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	JELENELGI 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	JELENELGI 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

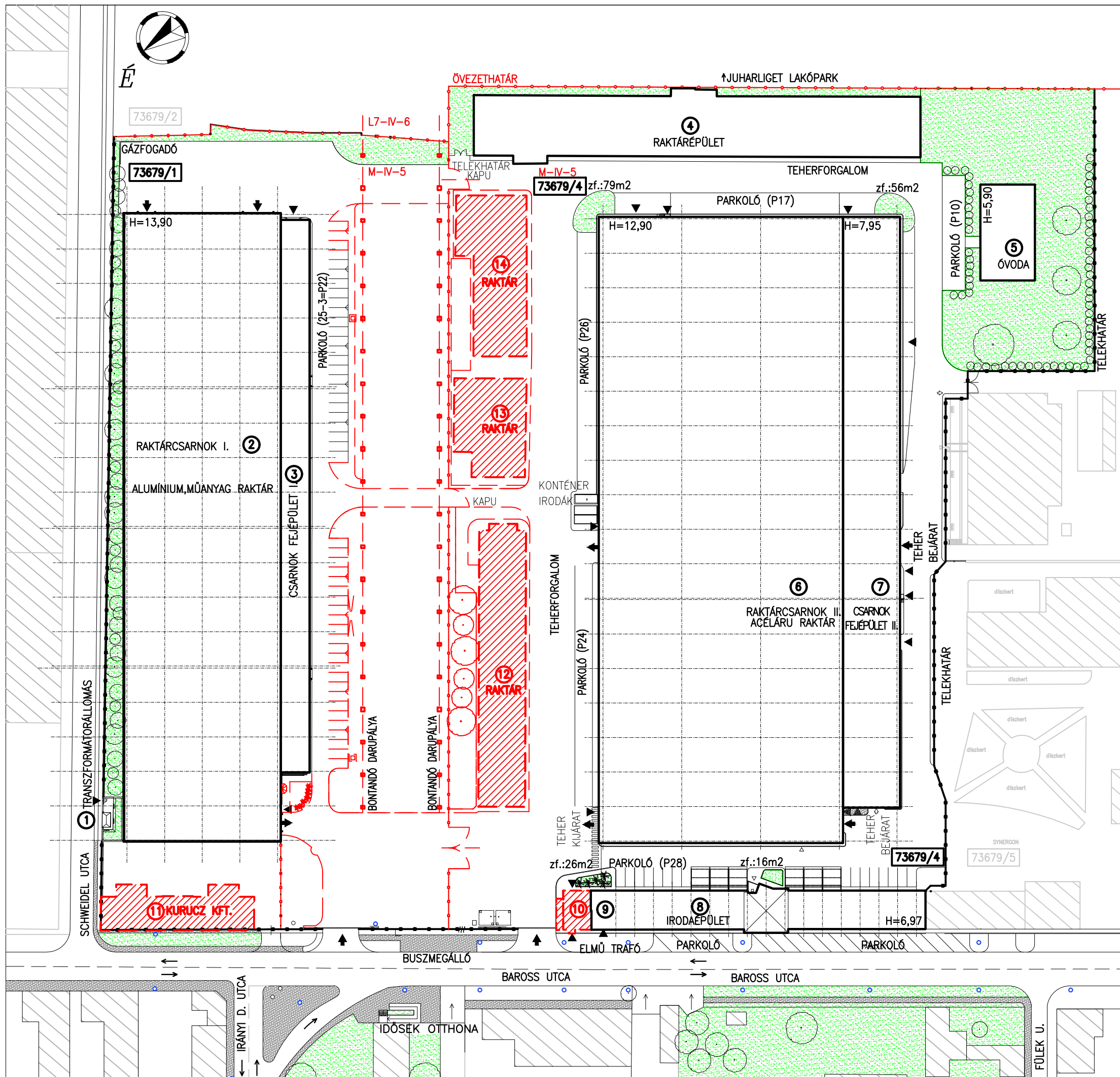
TERV: **ALUKÖNIGSTAHL TELEPHELY BŐVÍTÉS BUDAPEST, IV. BAROSS u. 91-95.**

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ **Maczelka László**
 VORSTEHENDER ARCHITEKT

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

LÉPTÉK MASSSTAB: **1:1000**
 DÁTUM DATUM: **2016.06.10.**

RAJZSZÁM PLANNUMMER: **2**



MEGJEGYZÉSEK:

±0,00 = 112,88 m B.F.

JELMAGYARZAT

- KERÍTÉS
- ÖVEZETHATÁR
- - - TELEKHATÁR
- ▲ TEHERFORGALOM
- ▲ SZEMÉLYFORGALOM
- MEGMARADÓ ÉPÜLET
- ▨ ELBONTOTT ÉPÜLETEK
- ZÖLDFELÜLET

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

MEGMARADÓ BEÉPÍTÉS: 23 863 m²
(48,12%)

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
MASSSTAB

RAJZSZÁM
PLANNUMMER

DÁTUM 2016.06.10.
DÁTUM

3.1





LUKKONEN

JANSEN

LUKKONENSTÄHL

SCHÖ

LUKKONENSTÄHL

Mediso

2

A



2

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

ALUÖNGESTÄHL

LH81027

FIDELITY



ALUKÖNIGSTAHL

ALUKÖNIGSTAHL

1

A









ALUKÖNIGSTAHL

STOP







ALUKÖNIGSTAHL