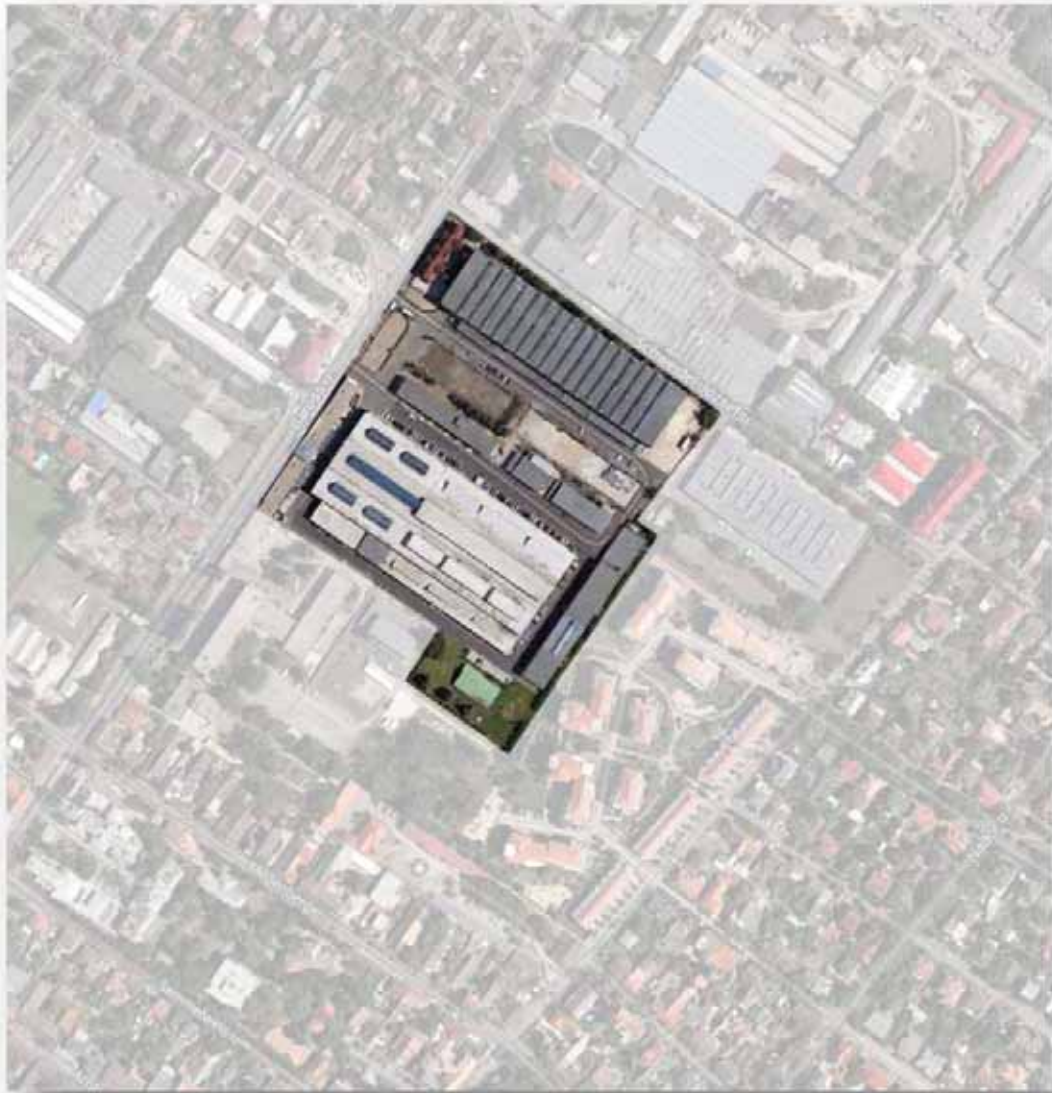




MATERV
Magasépítési Tervező Kft.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ALUKÖNIGSTAHL TELEPHELY-BŐVÍTÉS I. ÉS II. ÜTEM

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

2017. február 15.

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 építésztervező

D. Herbert Diana

Cím 1095 Budapest, Boráros tér 6.

Telefon 06 1 219 5927

Email herbert.d@materv.hu



.....
aláírás

Vállalati adatok

MATERV KFT.



Cím 1095 Budapest, Boráros tér 6.

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	3. old.
TERVEZÉST MEGHATÁROZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	5. old.
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	7. old.
FEJLESZTÉSI MUNKARÉSZEK	8. old.
ÖSSZEFOGLALÁS	9. 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
I. ÜTEM BONTÁSI HELYSZÍNRAJZ	M1:1000	3.1.1 tervlap
I. ÜTEM TERVEZETT ÁLLAPOT	M1:1000	3.1.2 tervlap
II. ÜTEM BONTÁSI HELYSZÍNRAJZ	M1:1000	3.2.1 tervlap
II. ÜTEM TERVEZETT ÁLLAPOT	M1:1000	3.2.2 tervlap
UTCAKÉPEK (4db)		
LÁTVÁNYTERVEK (4-4db)		

BEVEZETŐ

A KÖNIG IMMO HOLDING HUNGÁRIA KFT. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ

A König cégcsoport tagvállalataként 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 tanulmányterv 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 kialakult 53,1% beépítettség és a 7,9%-os zöldterület nem felel meg a jelenleg még érvényes kerületi építési szabályzat előírásainak, amely szerint max. 45% a beépíthetőség és min. 25% a kötelező zöldterület. Ezért kértük, hogy az országos szabályzat (OTÉK) lehetőségei szerint érvényesítsenek a területre 60% beépíthetőségi és 15% zöldterületi előírást, így a kialakult helyzethez képest megduplázódna a telephelyen a zöldfelület. Ez a javaslat került elfogadásra 2015-ben.

Időközben a hosszú távú növekedési igények felmérése alapján bebizonyosodott, mindkét cég egyidejű fejlesztéséhez a telephely nem nyújt lehetőséget, ezért a tulajdonosok a nagyobb raktárcsarnokot használó cég, a KFS vidéki telephelyre költözéséről döntöttek. Mivel a felszabaduló területet is az AKS veheti igénybe, új helyzet állt elő, a szükségmegoldást jelentő magasraktári beruházást felválthatja a gyorsabb kiszolgálást biztosító modern raktárépület tervezése.

A 2016 júniusában benyújtott és jóváhagyott Tanulmányterv már ezt az új raktározási koncepciót tartalmazta, amely ugyancsak a 60% beépíthetőségi és a 15% zöldterületi előírást célozta azzal a változással, hogy a magasraktár helyett alacsonyabb épületet terveztünk.

Az európai építőipari áruellátás 2016 évi jelentős átalakulása arra a döntésre ösztönözte a tulajdonosainkat, hogy az AKS jövőbeni délkelet-európai export-szállítói központi szerepének felerősödése és a hazai ügyfelek minél gyorsabb kiszolgálása érdekében a tevékenységünkhöz szorosan kapcsolódó felületkezelési munkafolyamatot is a telephelyen végezzük, ezzel is csökkentve a szállítási időket, a környezeti terhelést és az oda-vissza történő szállítás következtében elkerülhetetlen árusérüléseket. Ezzel nem csupán a hazai, de a nemzetközi versenyképességünk is jelentősen nőhet.

Jelen Telepítési Tanulmányterv a korábbtól lényegében csak abban tér el, hogy az új épület két ütemben valósulna meg, a módosult funkciójának megfelelően. Eszerint az új épület egyik hajójában az első ütemben egy porszóró üzem kap helyet, így a termékeket helyben lehet felületkezelni, ezzel a kamion-forgalom is csökken. A második ütemben a raktárterület bővül. A két ütemben megvalósuló épület továbbra is szükségessé teszi a területre vonatkozó építési előírások módosítását.

A tanulmányterv fő célja tehát változatlan marad és mivel a hatályos tervekben a terület ipartelep, a beruházás ennek a fejlődését szolgálja. A raktár bővítést alapvetően hasonló alapterületi kialakítással tervezzük, mint korábban, a legnagyobb épületmagasság a korábbi kb. 20 m helyett kb. 10 m lesz.

TANULMÁNYTERV – ÚJPESTI ALUKÖNIGSTAHL TELEPHELY-BŐVÍTÉS

A KFS vidéki telephelyre való költözésével 2017 elejétől jelentősen (60%) csökkent a terület kamion-forgalom terhelése, amelynek korábbi volumenét az eltérő technológiák miatt csak fokozatosan, az AKS export tevékenységének növekedésével több év után érjük majd el.

Az új tanulmánnyal szeretnénk elérni, hogy a 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 két elengedhetetlen feltétele: az OTÉK által megengedett 60%-os beépíthetőség érvényesítése, valamint a 15%-os zöldterületi mutató engedélyezése.

Ennek érdekében vállaljuk a korábbiakkal egyezően az utcatömb biológiai aktivitásának növelését, több zöldfelülettel a telken belül és telken kívül, javítva a teljes utcaképet.

E törekvést akadályozza a telek Baross utca és Schweidel utcai sarkán és más tulajdonában (Kurucz) lévő épület és annak lebetonozott környezete. Elsődleges célunk az épület megvásárlása, lebontása, és az így felszabaduló terület fásítása.

Amíg ez nem lesz megvalósítható, a saroképület miatt kieső zöldterületet a II. ütem során az „A” épület másik végében alakítjuk ki, ami a gépkocsi bejárók áthelyezésével válik lehetővé. A 2016 évi tanulmányterv épület-területéhez képest így a véglegesen tervezett új épület mérete is lecsökken a saroképület által elfoglalt területtel, egyúttal az „A” épület áthelyezett gépkocsi bejárói is jól megközelíthetővé válnak.

A raktárterület bővítése és az új tevékenység, a porszóró üzem létesítése lehetőséget nyújt a KFS elköltözésével lecsökkenő munkahelyek pótlására is. A fejlesztés érdekében történt vállalásaink jelentősen javítják a közvetlen környezetünk közlekedését és megjelenését, ezáltal az itt élők és közlekedők közérzetét.

Oberhuber Monika

König Immo Holding Hungária Kft.

ELŐZMÉNYEK, A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A KÖNIG IMMO HOLDING HUNGÁRIA Kft. bővíteni szeretné magyarországi képviseletét. Jelenlegi telephelyüket a szabadtéri darupálya és a mellette lévő épületek helyén egy további épülettel kívánják kiegészíteni, aminek révén a képviselet Kelet-Európa legnagyobb elosztó központjává válna.

A telephely-bővítésre 2015 áprilisában már készült egy elfogadott tanulmányterv, amit 2016 júniusában felülvizsgáltak, mivel a telken belüli raktározási koncepció megváltozott. A cégcsoport egyik vállalata kiköltözött Dunaharasztra, az így felszabaduló raktár csarnokot a megmaradó cég foglalja el, ezért már nincs szükség magasraktárra, de továbbra is szükség van funkció-bővítésre.

A helyi építési szabályzatban előírtaknak a már meglévő beépítési és zöldfelületi mutatók sem felelnek meg, mivel a beépítettség a maximum 45 %-ot jelenleg is meghaladja, a zöldfelületi mutató pedig nem éri el a minimum 25%-t.

Jelen tanulmányterv bemutatja, hogy új csarnok építése mellett is lehetséges a telken belüli zöldfelületet csaknem a duplájára növelni. 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 is teremt a kerületben. A beruházás az ipartelep fejlődését szolgálja, miközben az új csarnok - a modern technológiának köszönhetően - nem jelent jelentős zajterhelést a környezetre, a meglévő lakóparkra.

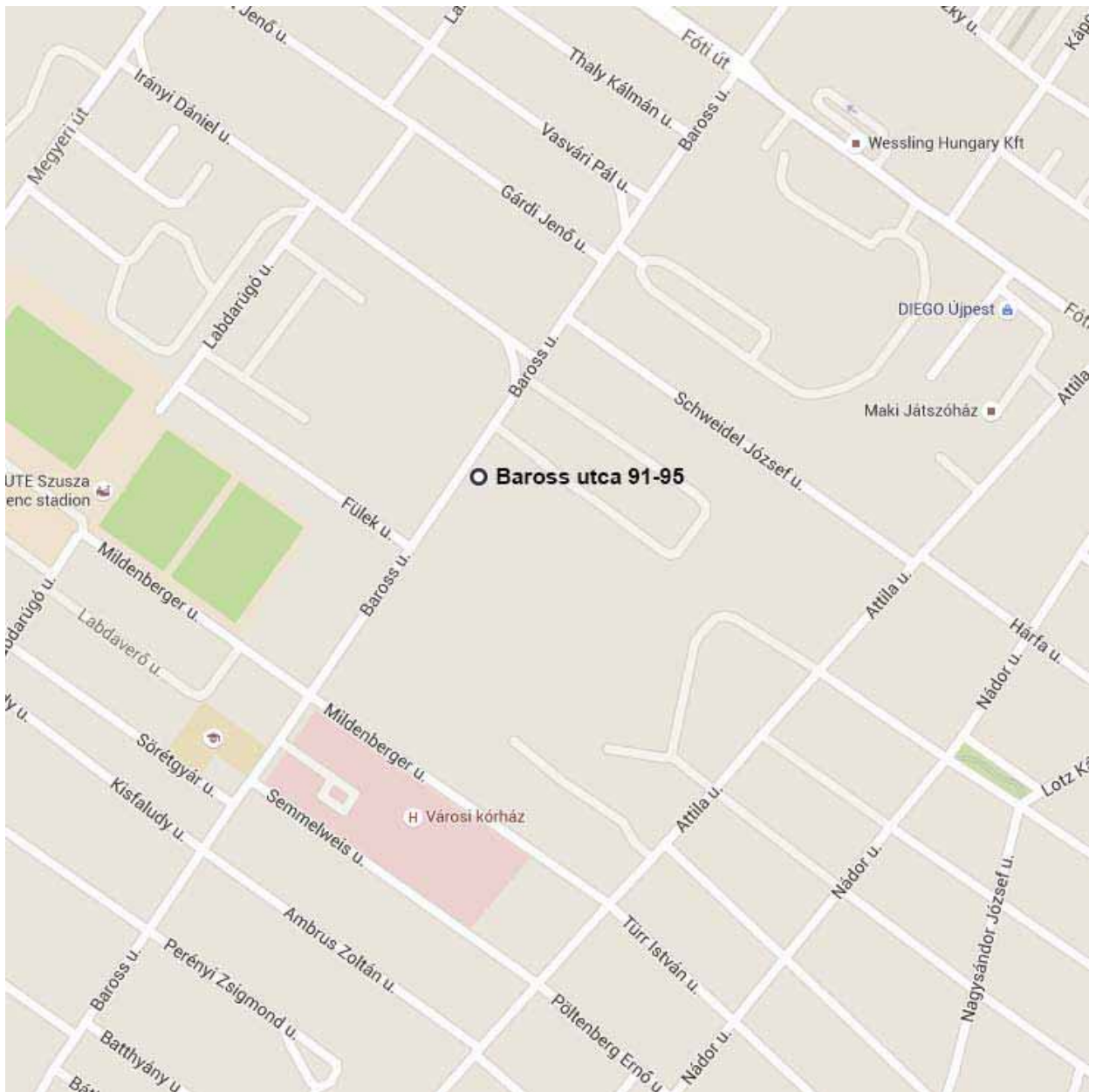
A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, LEHATÁROLÁSA

Az ALUKÖNIGSTAHL Kft. jelenleg a Bp., IV. Baross u. 91-95. szám alatt két telken működik. A 73679/1-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.

A telkek a Baross u., Schweidel u., Attila u. és Mildenerger 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, a telekegyesítés után zöldfelületté alakítják. DK-i irányból két telek, a 73679/2-es Ferrometal telephely és a 73679/3-as Juharliget Lakópark határolja, DNY-i irányból pedig a Komplex Kft. telephelye.

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 Önkormányzati rendeletében jóváhagyott városrendezési és építési szabályzata szerint a vizsgált terület nem felel meg a beépítettség és a zöldfelület területi előírásának, azonban a helyi építési előírások (KÉSZ) 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:

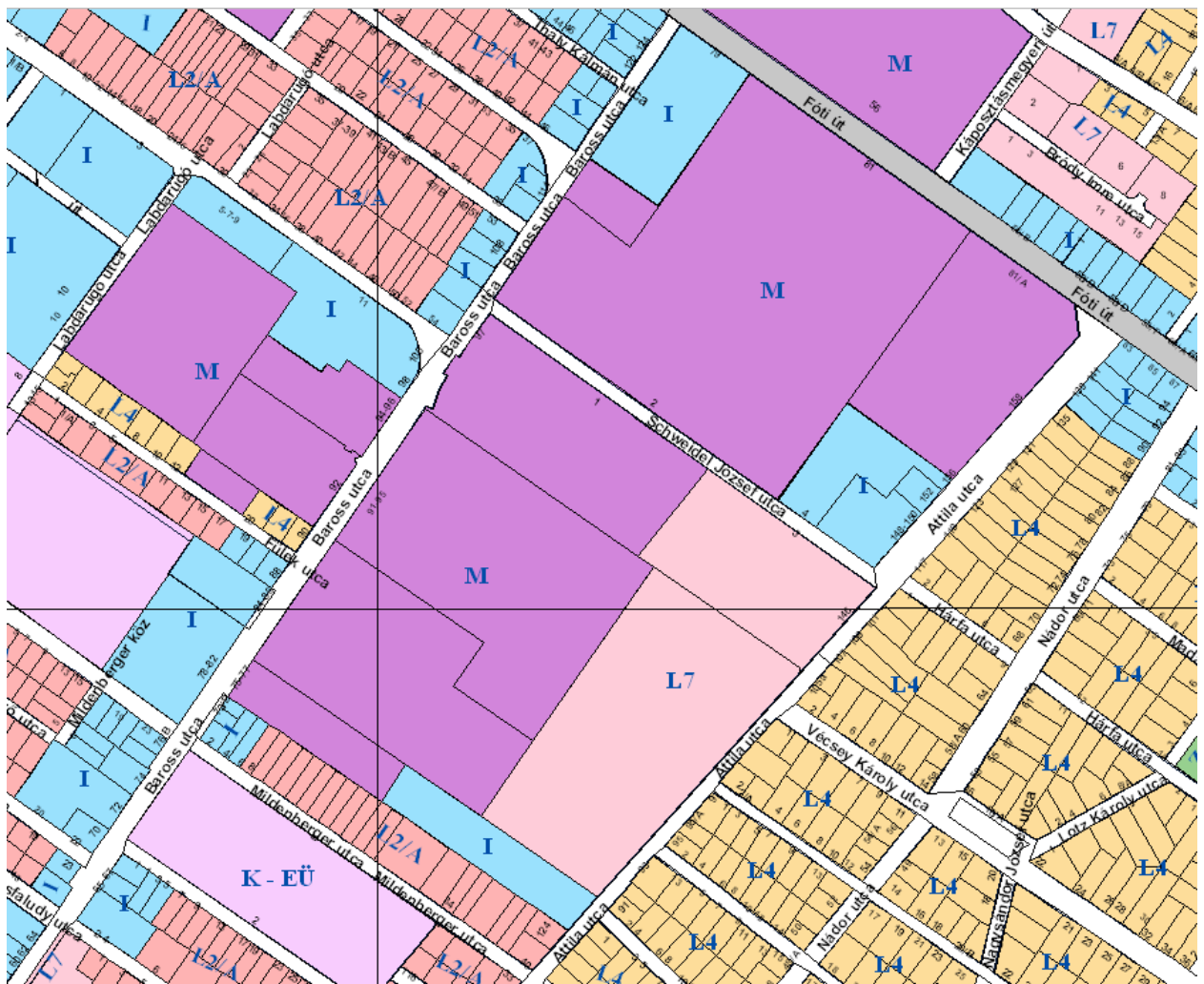
keretövezet jele M	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt					
építési övezet jele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

A beépíthetőség a táblázat szerint 45%, a jelenlegi beépítettség pedig 53,10%, melyet kialakult állapotnak tekintünk. A beépíthetőség értékének 60%-ra történő módosítására lenne szükség, hogy az új telephely-fejlesztések megvalósuljanak. Az előírt 25%-os zöldfelületi előírás sem biztosított, a meglévő telkeken összesen csak 7,90% zöldfelület található. A bontások, bővítések, átalakítások után már az első ütemben el tudjuk érni a 15%-os zöldfelületi mutatót, mely majd kétszerese a meglévő zöldfelület mértékének.

A minimális építménymagasságot tartjuk, a maximális 20m-es értékét nem lépjük túl a tervezett bővítésekkel.

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 helyszínrajz a meglévő állapotot mutatja. A terven, valamint a mellékelt fotókon is jól látható, hogy a zöldfelület aránya rendkívül 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 állnak, melyekre a fejlesztés technológiáját nem tudják adaptálni.

A két nagy csarnok között van egy szabadtéri darupálya, melyet nem használnak, a fejlesztés részeként elbontásra kerülne, helyén az I. ütemben porszóró üzem épül. A hátsó, 4. számú raktárépületet a beruházás nem érinti, így a Juharliget lakópark felőli homlokzati kép nem változik.

Az irodaépület téglafalazatát felújították, az utcafronton fehér vakolattal látták el. Az új építésű (2008) óvoda szintén vakolt homlokzatú.

A 73679/1 hrsz.-ú telek bejárata kétirányú közlekedésre nem javasolt az Irányi Dániel utca közelsége, valamint az arra haladó tömegközlekedés miatt sem. Ráadásul, jelenleg buszmegálló is van a két kapu között, leállásáv nélkül.

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 azonos tulajdonosokat választ el egymástól, ezért ezeket a továbbiakban egy területként kezeltük a terveken.

A jelenlegi parkolóhely-szám személygépjárműre megfelel, a teherautók az épületek mellett várakoznak lerakodásig.

FEJLESZTÉSI MUNKARÉSZEK

BONTÁSI TERV - 3.1.1 ÉS 3.2.1 TERVLAPOK

A terven a fejlesztés első ütemében javasolt bontandó és megtartandó épületeket jelöltük ki. Az első ütemben a szabadtéri darupálya, a portaépület és raktár, valamint a 13-as és 14-es épületek toldalékai kerülnek elbontásra, míg a második ütemben a 12-14. számú raktárak, a „B” épület melletti konténerirodák és a sarkon álló lakóház.

Ezekkel a bontásokkal biztosítjuk, hogy új, modern üzemi- és raktárépületet, illetve zöldfelületeket létesítsünk.

TERVEZETT ÁLLAPOT - 3.1.2 ÉS 3.2.2 TERVLAPOK

Ezeken a lapokon bemutatjuk az I. és II. ütemben a tervezett állapotot. Az I. ütemben a 2-3 és 12-14. számú épületek közé, az elbontandó darupálya helyére kerül az új porszóró üzem. A II. ütemben a porszóró üzem épületének bővítésével a 12-14. számú raktárépületek helyére kerül az új raktár, mely egységesen 11,50 m homlokzatmagasságú. **A beépítettség a II. ütemben sem éri el a 60%-ot, de megközelíti azt.**

Az új épület előregyártott vasbeton vázzal és panel burkolattal készül. A meglévő csarnokokhoz illeszkedő téglaburkolat az előtetők síkjáig készül, felette körben a szerelt panelburkolat.

A porta elbontásával új bejárat kialakítása szükséges, mellyel szétválasztjuk a teher és személygépjármű forgalmat. A beléptetés automata rendszerrel működne. A közlekedés akadálymentesítése érdekében egy kanyarodósáv kialakítását javasoljuk az utcára, valamint egy gyalogos átkelőt az áthelyezett buszmegállóhoz, mely a földszintes irodaépület elé kerülne. A telephelyen jelenleg hetente átlagosan 15 nagyméretű (24 t) kamion, 20 kisméretű (10-12 t) kamion, valamint 5 csomagküldő szolgálati furgon fordul meg. A fejlesztés első ütemében - a nagy forgalmat bonyolító KFS cég kiköltözése miatt - az áruforgalom átmenetileg jelentősen (több mint 50%-al) csökken. Mivel az átköltöző cég foglalkozott a nehezebb acélárak szállításával, így a csatlakozó közutakon a tehergépkocsi tengelyterhelés is csökken.

A javasolt tehergépjármű forgalmat is ábrázoltuk, valamint parkolót biztosítottunk a várakozó kamionok számára.

A közlekedés jelenleg is a telephely belső, épületek közötti szakaszain zajlik, a szomszédokat sem a forgalmi zaj, sem a látvány nem zavarja, 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 ültetésével szeretnénk az utcaképen javítani, így egy folytonos zöld sáv választja el majd a csarnokokat az utcától. A közeli idők otthona felől is szebb lesz a kép - lásd a mellékelt látványterveken.

A zöldfelület a meglévő 7,9% helyett már az I. ütemben eléri a 15%-ot, ami azt jelenti, hogy a telken a zöldfelület lényegében megkétszereződik, ami jelentősen növeli a biológiai aktivitást, tekintve hogy az új zöldfelületek nagyobb részén többszintes növényállományt tervezünk. Fatelepítések telken belül és telken kívül is készülnek.

Jelenleg 47 fa található a területen, túlnyomórészt a Schweidel utcai oldalkert sávon. Telken belül a parkolósávokban és a csarnokok körül is új lombos fákat telepítünk.

Bár Alukönigstahl törekszik a Baross utca, Schweidel utca sarkán álló Kurucz-féle épület megvásárlására, helyén zöldterület kialakítására, ez nem csak rajtuk múlik, ezért a II. ütem kialakításánál az esetleg tovább megmaradó Kurucz-féle épület miatt kieső zöldterületet az „A” épület végében pótolják, mivel az „A” épület jelenlegi hátsó megközelítését megszüntetni tervezik és a fejépület visszabontásával egy új gépkocsi behajtót terveznek az utolsó keretállásba.

Az új épület mérete lecsökken a 2016-os változathoz képest, egyrészt azért, hogy helyet adjon az „A” épületbe való behajtásnak, másrészt, hogy az esetleg megmaradó Kurucz-féle épület által elfoglalt területet kompenzálják.

A Baross utcai teleksávban sűrűbb fásítás készül, mely a telek belső részén a kamion parkolót és manipulációs tereket is eltakarja. Itt - szaktervező bevonásával - platán, hárs, korai juhar és japánakác fafajokat telepítünk, összesen 75 fát.

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 tehát 102 új fa telepítését** tervezzük, mellyel megháromszorozzuk a jelenlegi állományt.

ÖSSZEFOGLALÁS

A Telepítési Tanulmány célja, hogy a tervezett fejlesztések megvalósuljanak, olyan feltételek mellett, amelyek mind a Beruházó, mind a Kerület számára előnyösek.

Az osztrák anyavállalat első külföldi leányvállalata az Alukönigstahl Kft. 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 az alkalmazotti létszám is.

Megbízó a beruházásukkal kapcsolatosan vállalja, hogy a telephelyen és környezetében jelentősen hozzájárul a környezet minőségének javításához.

Építészeti szempontból is értékes a terület, mivel a korai 1920-as években épített csarnoképületek igényesen megtervezettek. Fontos hogy a régi, a környék jellegét erősen meghatározó épületeket továbbra is funkcióval töltsük meg, és ennek érdekében felújításokat, fejlesztéseket végezzünk.

Fasor-ültetéssel, járda és parkoló sávok kialakításával rendezettebb utcaképet hoznak létre. Új buszmegállóval, kanyarodósávokkal működő közlekedési csomópontot építenek, biztonságosabb közlekedést, és kellemesebb környezetet kialakítva Újpesten. A fejlesztésekkel növelik a dolgozói létszámukat is, kb. 40 új munkahelyet teremtenek.

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.

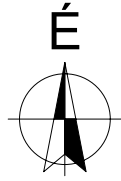
Javasoljuk és kérjük a fenti indokok figyelembevételével a Telepítési Tanulmányterv jóváhagyását.

1.1 - ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ - ÖVEZETI TERVRE ILLESZTVE

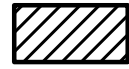
A fejlesztés által érintett ingatlanok:

73679/1
73679/4

18.759 m²
30.834 m²
Σ = 49.593 m²

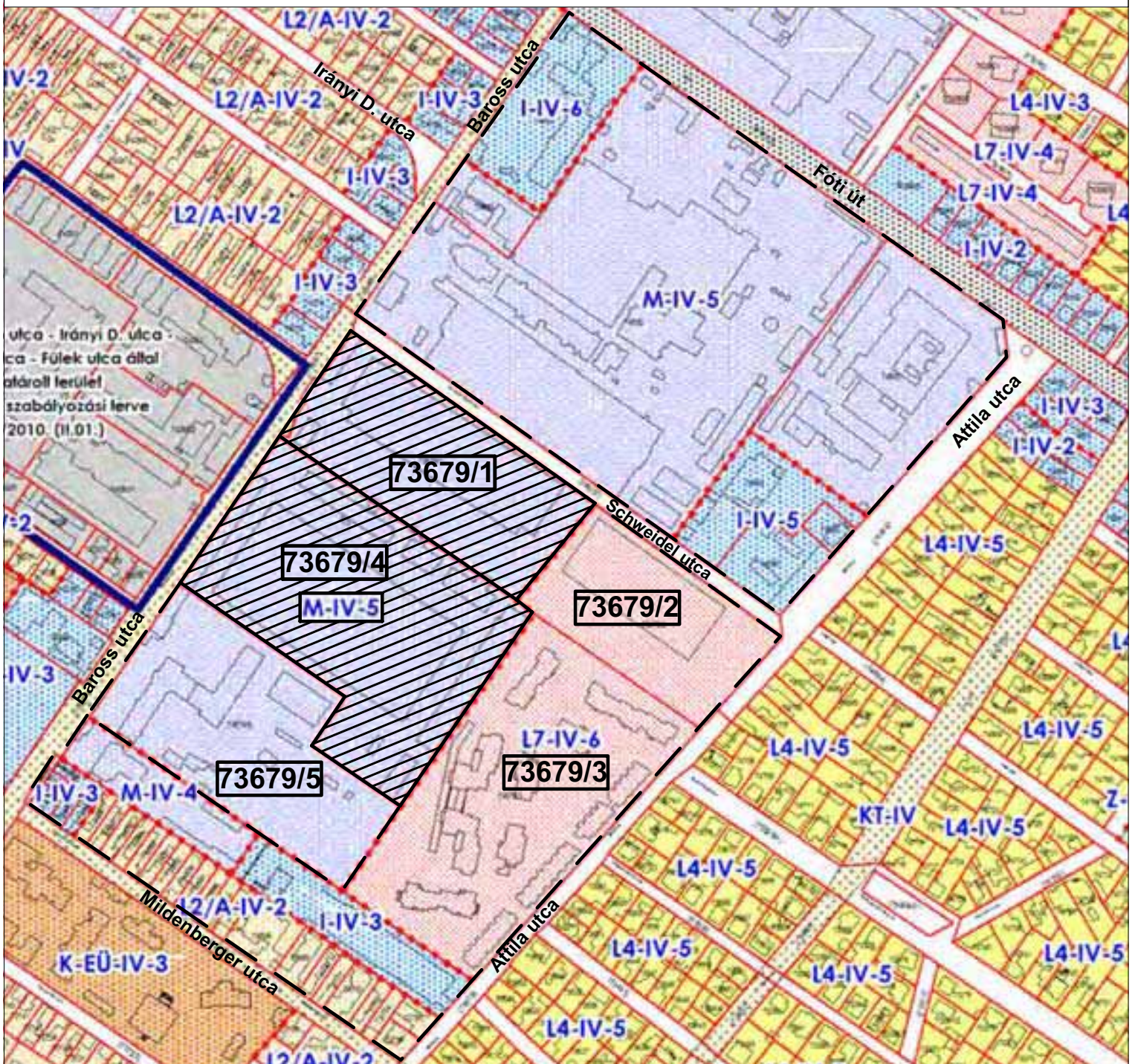


M 1:4000



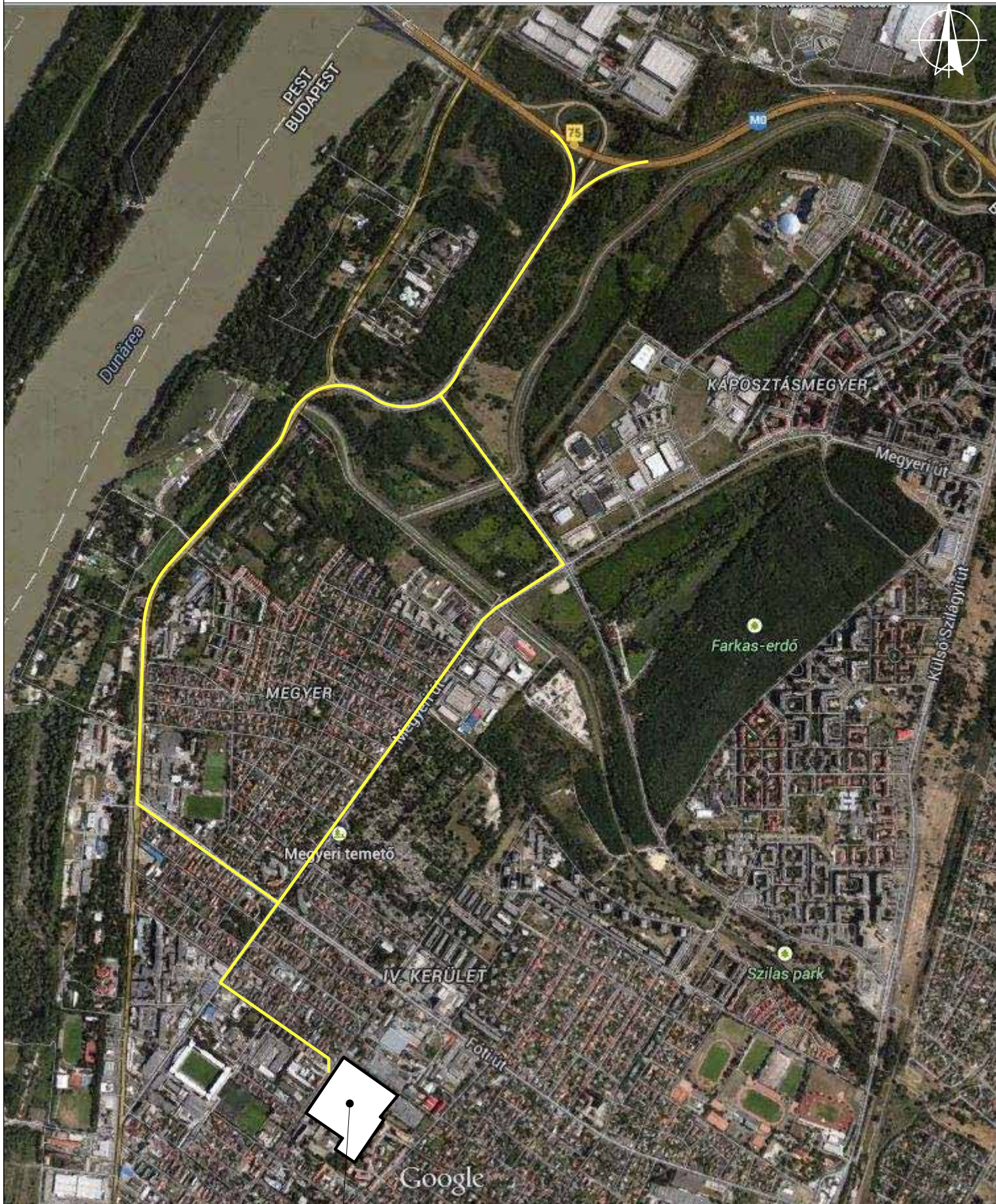
FEJLESZTÉSI TERÜLET

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

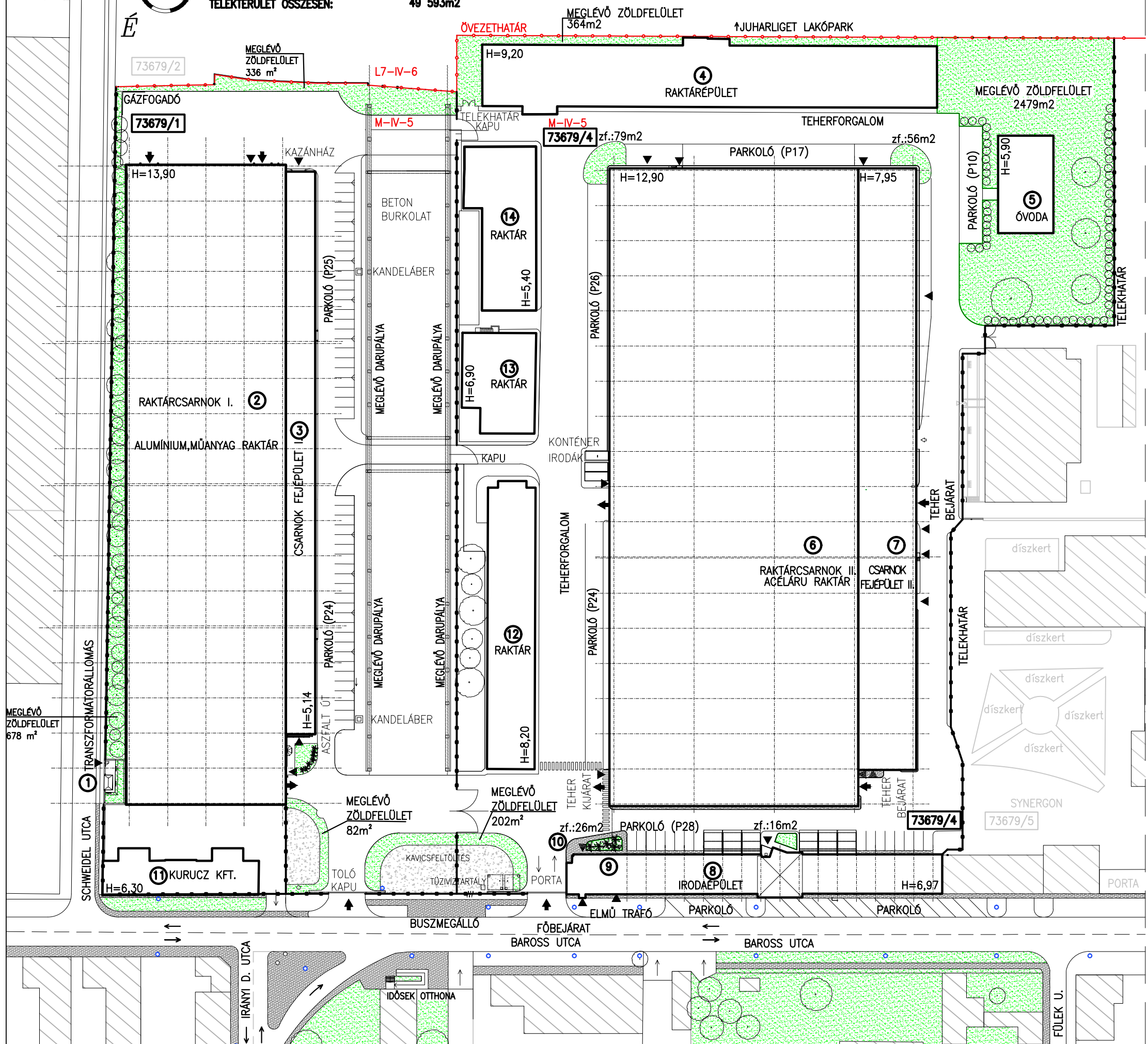
ENGEDÉLYEZETT ÚTVONALAK

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
 - - - TELEKHTATÁR
 - ▲ TEHERFORGALOM
 - ▲ SZEMÉLYFORGALOM
 - VILLANYOSZLOP
 - KANDELÁBER
- MEGLÉVŐ ÉPÜLET** (white box)
- ZÖLDFELÜLET** (green shaded area)

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	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

1095 Budapest, Boráros tér 6.
 Telefon:(36-1)218-8100

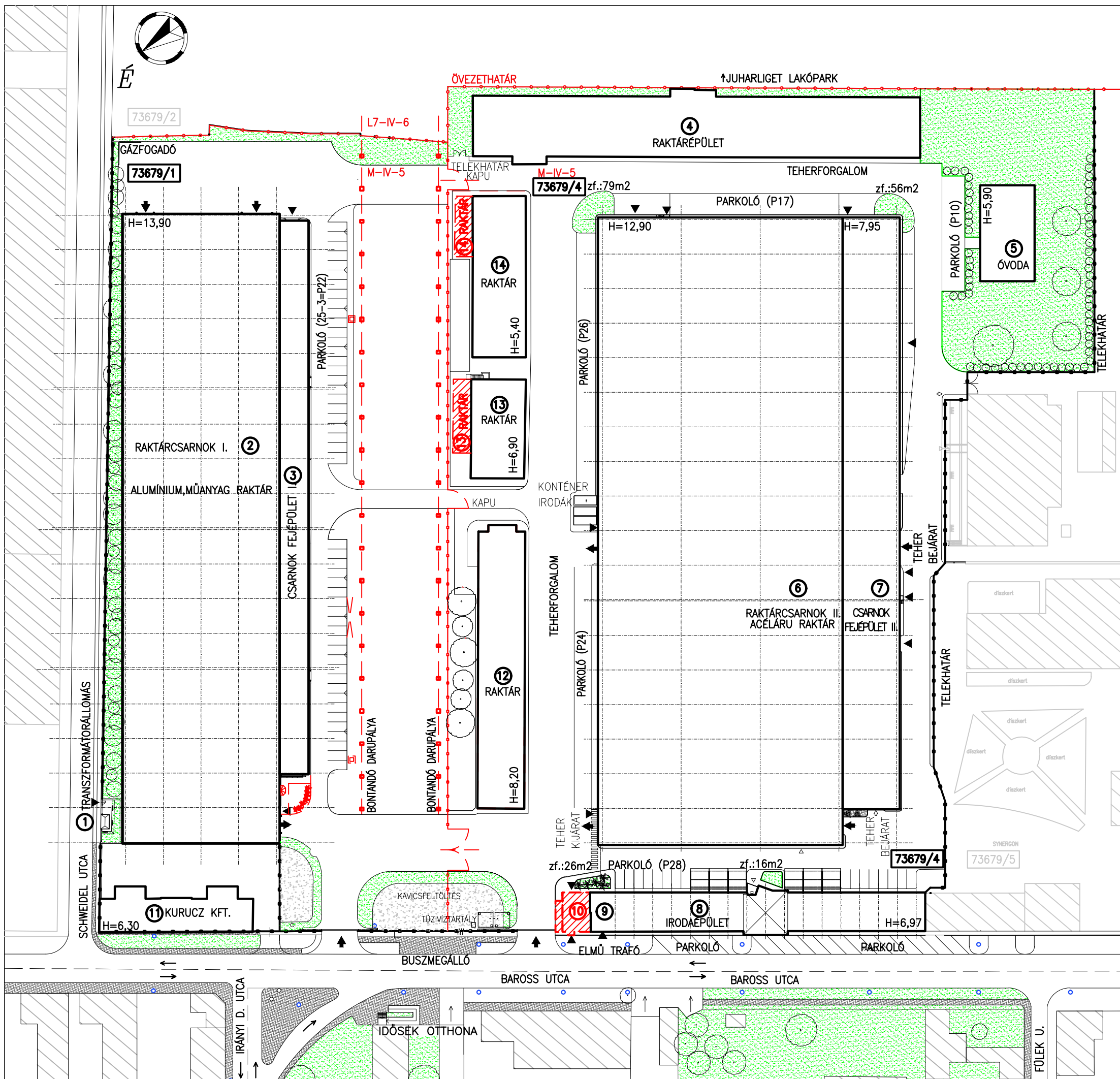
TERV: **ALUKÖNIGSTAHL**
TELEPHELY BŐVÍTÉS
 BUDAPEST, IV. BAROSS u. 91-95.

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ **D. Herbert Diana**
 VORSTEHENDER ARCHITEKT **Maczelka László**

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

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

DÁTUM DATUM: **2017.02.10.**



MEGJEGYZÉSEK:

±0,00 = 112,88 m B.F.

JELMAGYARAZAT

- KERÍTÉS
- ÖVEZETHATÁR
- - - TELEKHATÁR
- ▲ TEHERFORGALOM
- ▲ SZEMÉLYFORGALOM
- MEGMARADÓ ÉPÜLET
- ▨ BONTANDÓ 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
13.	RAKTÁR	90 m ²
14.	RAKTÁR	84 m ²

ÖSSZES ELBONTANDÓ TERÜLET: 250 m²

MEGMARADÓ BEÉPÍTÉS: 26 093 m²
(52,61%)

TERV:

Magasépítési Tervező Kft.
MATERV
Architects & Engineers
1095 Budapest, Boráros tér 6.
Telefon:(36-1)218-8100

ALUKÖNIGSTAHL
TELEPHELY BŐVÍTÉS I. Ü T E M
BUDAPEST, IV. BAROSS u. 91-95.

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ D.Herbert Diana
VORSTEHENDER ARCHITEKT Maczelka László

RAJZ: FEJLESZTÉSI HELYSZÍNRAJZ
PLAN: **BONTÁSI TERV**
(HRSZ.: 73679/1, 73679/4)

LÉPTÉK 1:1000
MASSZTAB

RAJZSZÁM
PLANNUMMER

DÁTUM 2017.02.10.
DATUM

3.1.1

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
- - - TELEKHELYHATÁR
- 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
11.	IRODAÉPÜLET	406 m ²
12.	RAKTÁRÉPÜLET	891 m ²
13.	RAKTÁRÉPÜLET	362 m ²
14.	RAKTÁRÉPÜLET	571 m ²

MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉS: 26 093 m²

ÚJ ÉPÜLETEK:

15. ÚJ RAKTÁR 2794 m²

TERVEZETT ÚJ BEÉPÍTÉS: +2 794 m²

TERVEZETT ÖSSZES BEÉPÍTÉS: 28 887 m²

BEÉPÍTETTSÉG

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	MEGLÉVŐ TELEKTERÜLET	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	TERVEZETT BEÉPÍTETTSÉG
M-IV-5	100%	60%	58,25%
	49 593m ²	29 755m ²	28 887m ²

ZÖLDFELÜLET

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	MEGLÉVŐ TELEKTERÜLET	ELŐIRT LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET	TERVEZETT ZÖLDFELÜLET
M-IV-5	100%	15%	15,00%
	49 593m ²	7 439m ²	7 439m ²

TERV:

ALUKÖNIGSTAHL
 TELEPHELY BŐVÍTÉS I. Ü T E M
 BUDAPEST, IV. BAROSS u. 91-95.

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
 VORSTEHENDER ARCHITEKT

D.Herbert Diana
 Maczelka László

RAJZ:
 PLAN:

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

LÉPTÉK
 MASSZTAB

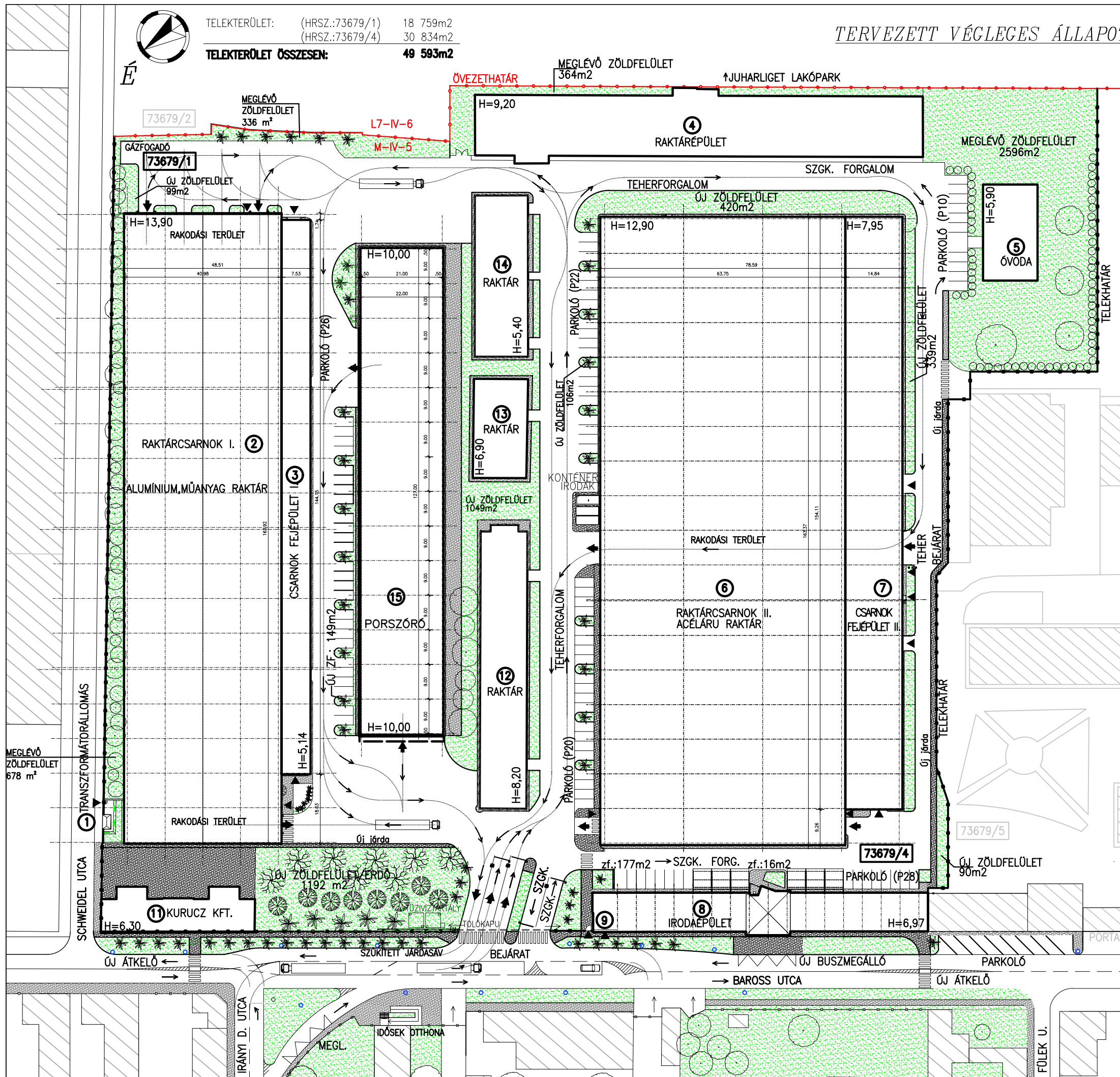
1:1000

RAJZSZÁM
 PLANNUMMER

DÁTUM
 DATUM

2017.02.10.

3.1.2



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

MEGJEGYZÉSEK:

±0,00 = 112,88 m B.F.

JELMAGYARZAT

- KERÍTÉS
- ÖVEZETHATÁR
- - - - - TELEKTHATÁR
- ▲ TEHERFORGALOM
- ▲ SZEMÉLYFORGALOM
- MEGMARADÓ ÉPÜLET
- ▨ BONTANDÓ ÉPÜLETEK
- ▩ TERVEZETT BONTÁS
- 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
11.	IRODAÉPÜLET	406 m ²
12.	RAKTÁRÉPÜLET	891 m ²
13.	RAKTÁRÉPÜLET	362 m ²
14.	RAKTÁRÉPÜLET	571 m ²
15.	PORSZÓRÓ	2794 m ²

ÖSSZES BEÉPÍTÉS: 28 887 m²

BONTANDÓ ÉPÜLETEK:

3a.	KAZÁNHÁZ	92 m ²
12.	RAKTÁRÉPÜLET	891 m ²
13.	RAKTÁRÉPÜLET	362 m ²
14.	RAKTÁRÉPÜLET	571 m ²

ÖSSZES ELBONTANDÓ TERÜLET: -1 916 m²

MEGMARADÓ BEÉPÍTÉS: 26 971 m²
 (54,38%)

ÉPÜLET TERÜLETEK

Magasépítési Tervező Kft.

MATERV

Architects & Engineers

1095 Budapest, Boráros tér 6.

Telefon:(36-1)218-8100

TERV:

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

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
 VORSTEHENDER ARCHITEKT

D.Herbert Diana
 Maczelka László

RAJZ:
 PLAN:

FEJLESZTÉSI HELYSZÍNRAJZ

BONTÁSI TERV

(HRSZ.: 73679/1, 73679/4)

LÉPTÉK
 MASSZTAB

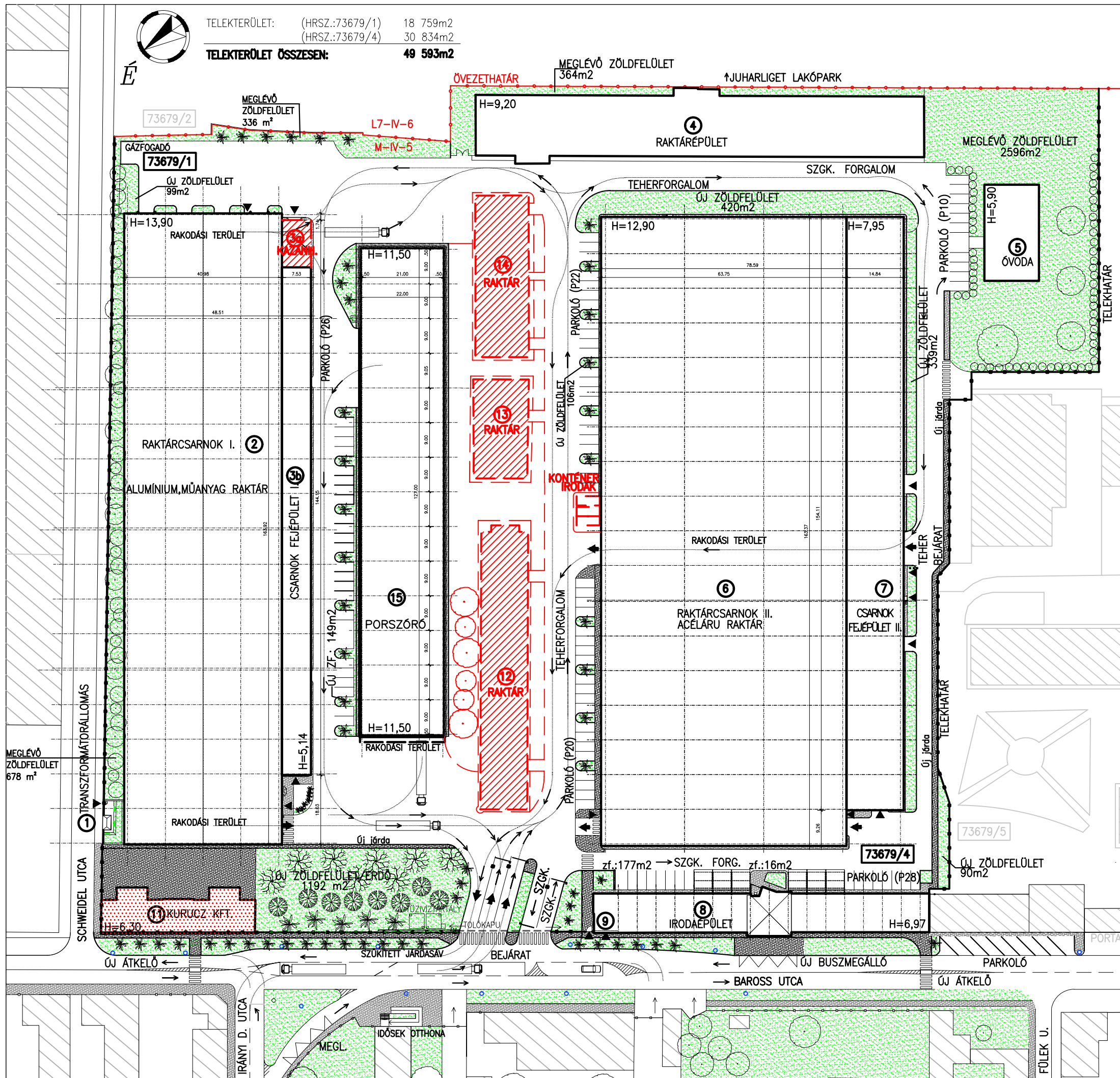
1:1000

RAJZSZÁM
 PLANNUMMER

DÁTUM
 DATUM

2017.02.10.

3.2.1



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
- MEGLEVŐ ÉPÜLET
- ÚJ ÉPÜLET
- ZÖLDFELÜLET
- GYALOGOS KÖZLEKEDŐ

ÉPÜLET TERÜLETEK

MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK:

1.	TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS	80 m ²
2.	RAKTÁRCSARNOK I.	6717 m ²
3.	CSARNOK FEJÉPÜLET I.	988 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
11.	IRODAÉPÜLET	406 m ²
15.	PORSZÓRÓ	2794 m ²

MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉS: 26 971 m²

ÚJ ÉPÜLETEK:
 15. II. ÜTEM 2668 m²

TERVEZETT ÚJ BEÉPÍTÉS: +2 668 m²

TERVEZETT ÖSSZES BEÉPÍTÉS: 29 639 m²

BEÉPÍTETTSÉG

ZÖLDFELÜLET

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	MEGLÉVŐ TELEKTERÜLET	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	TERVEZETT BEÉPÍTETTSÉG
M-IV-5	100%	60%	59,76%
	49 593m ²	29 755m ²	29 639m ²

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	MEGLÉVŐ TELEKTERÜLET	ELŐIRT LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET	TERVEZETT ZÖLDFELÜLET
M-IV-5	100%	15%	15,02%
	49 593m ²	7 439m ²	7 447m ²

TERV:

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

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
 VORSTEHENDER ARCHITEKT

D.Herbert Diana
 Maczelka László

RAJZ:
 PLAN:

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

LÉPTÉK
 MASSZTAB

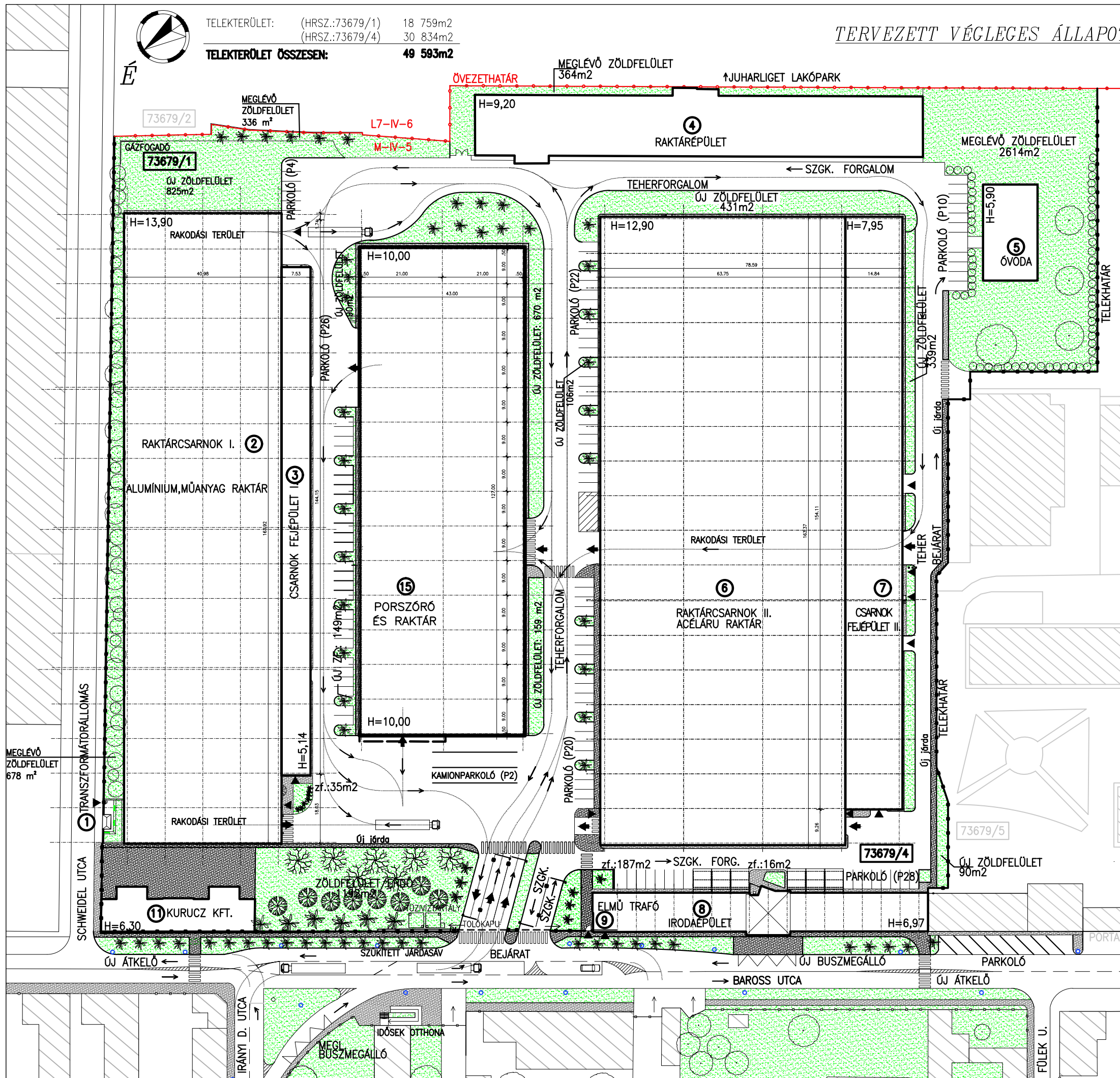
1:1000

RAJZSZÁM
 PLANNUMMER

DÁTUM
 DATUM

2017.02.10.

3.2.2







I. ÜTEM







II. ÜTEM





