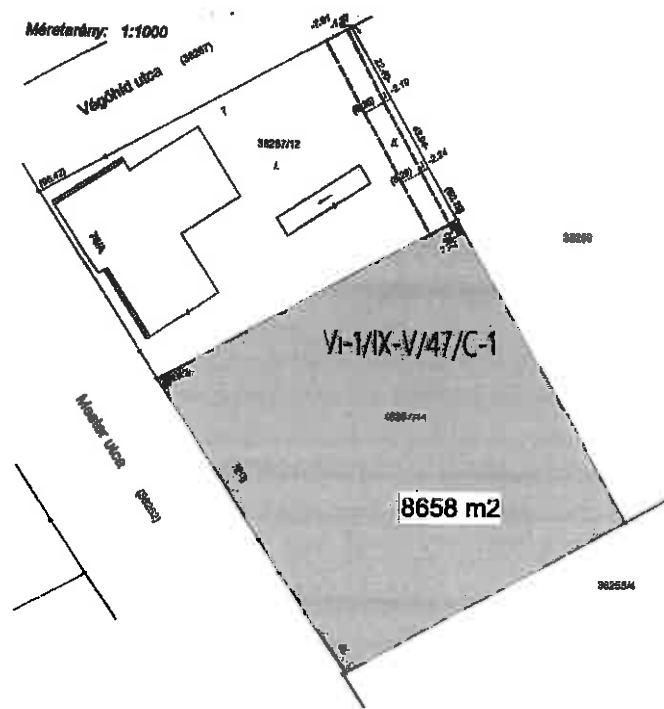


Mester utca 76/b (hrsz: 38257/14)



1. sz. mell. Helyezésirajz

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Céltal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 75212/6/2022

2022. 01. 11

BUDAPEST IX. KER.

Szektor: 33

Beltérület 38257/14 helyrajzi szám

100? BUDAPEST IX. KER. Mester utca 76/B "felülvizsgálat alatt"
I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alnévzet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min o	terület ha m2	kat t. jöv. k fill.	előzetes adatok kat. jöv. k fill.
- kivett beépítetlen terület	0	8658	0 00	

1. bejegyző határozat: 49755/4/2009/08. 12. 15
illetti a BUDAPEST IX. KER. Beltérület 38257/12 HRSZ-t tartaló Átjáróhasználati jog

II RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 52805/2/2021/21. 02. 04
jogcím: adásvétel
utalás: II /7
jogállás: tulajdonos
név: MINERVA INGATLAN ESERNYŐALAP-MINERVA 87 INGATLANFEJLESZÉSI RÉSZA
cím: 1074 BUDAPEST VII. KER. Rákóczi út 70-72 VII. em.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 80749/2/1998/98. 02. 06.
- a T-62894 sz. tervrajz alapján lejegyezve a 38257/8 hrszú ingatlanból.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49755/4/2009/08. 12. 15
- a T-65385 terv. számú tervrajz alapján a 38257/13 hrsz.-ú ingatlan 5701 nm nagyságú területtel a 38257/14 hrsz.-ú 2957 nm nagyságú ingatlanval 38257/14 hrsz alatt egyesítve, így a 38257/14 hrsz.-ú ingatlan területe 8658 nm nagyságúra változott, egyesítést követően a 38257/13 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásból lejegyezve

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

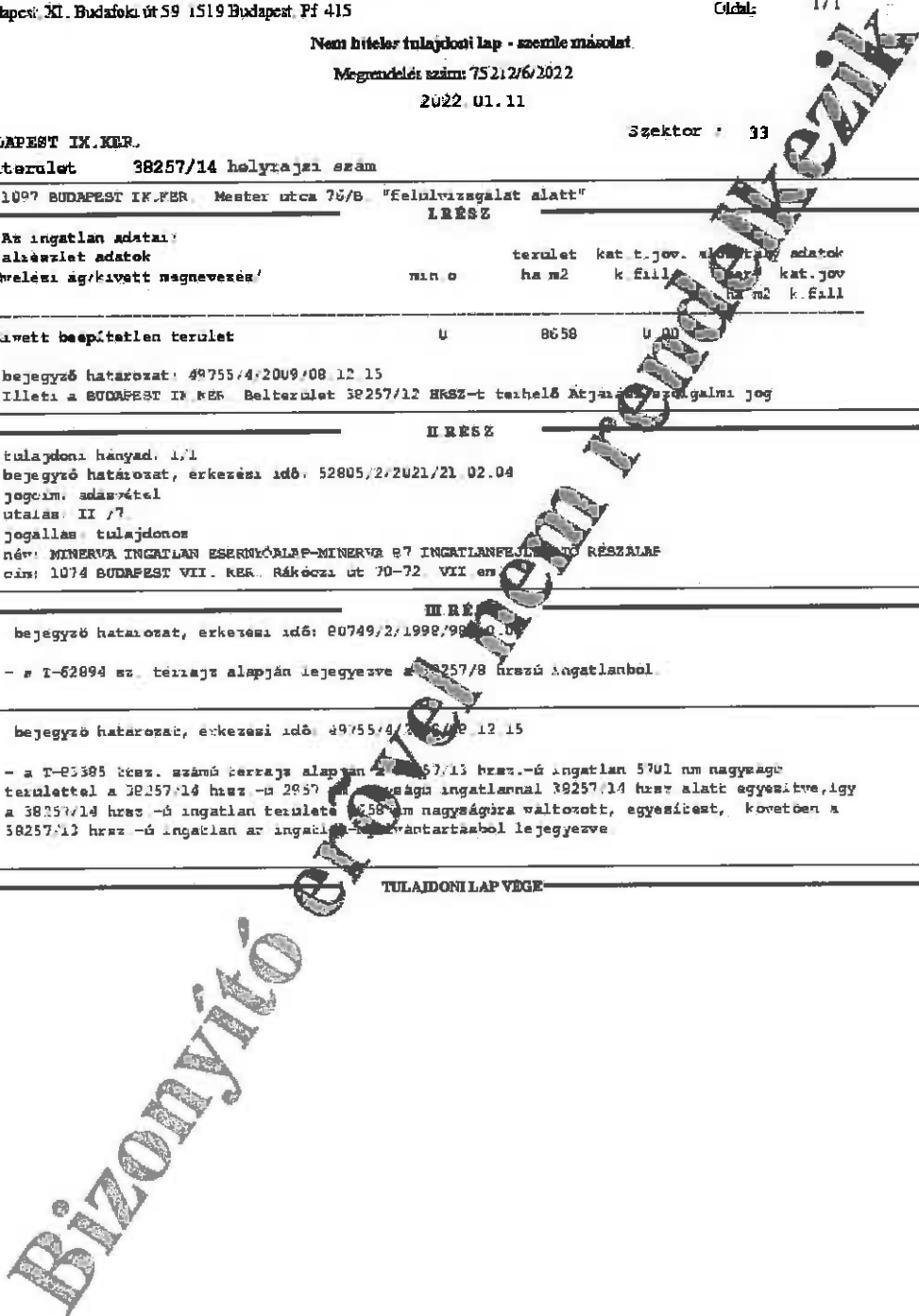
Nem hiteles tulajdoni lap

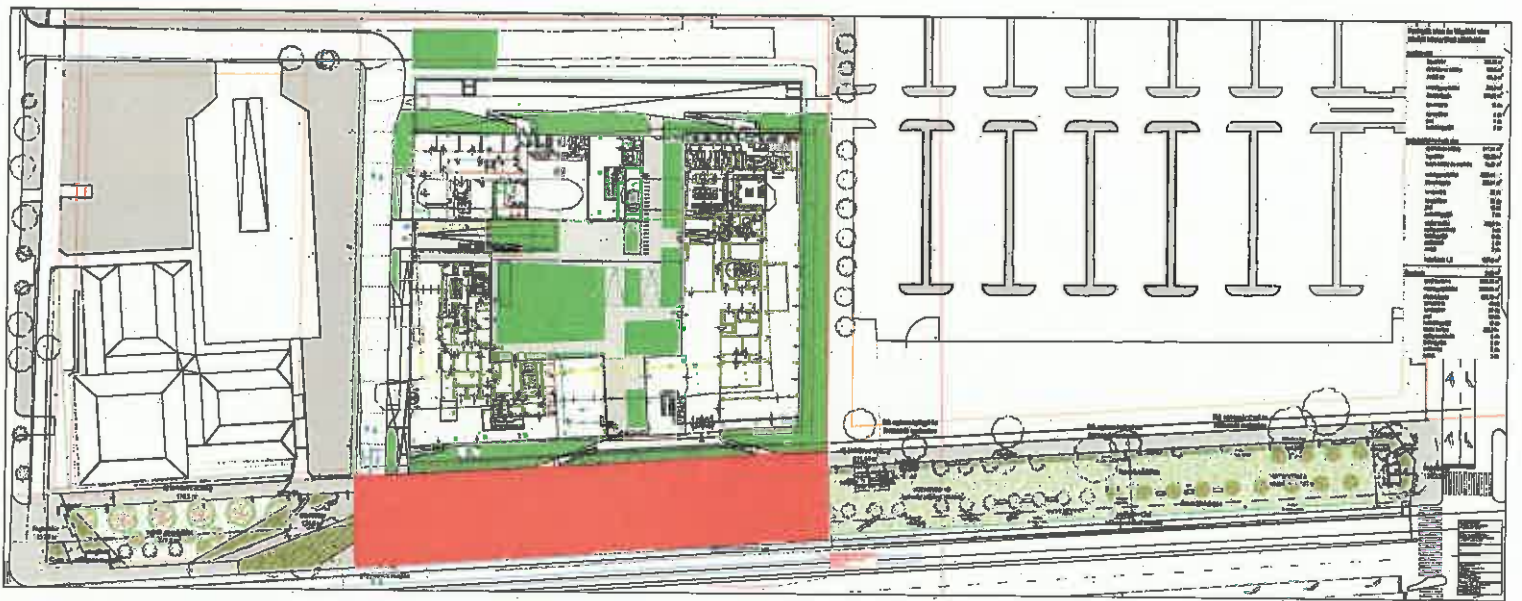
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







**PARK
BERENDEZÉS**



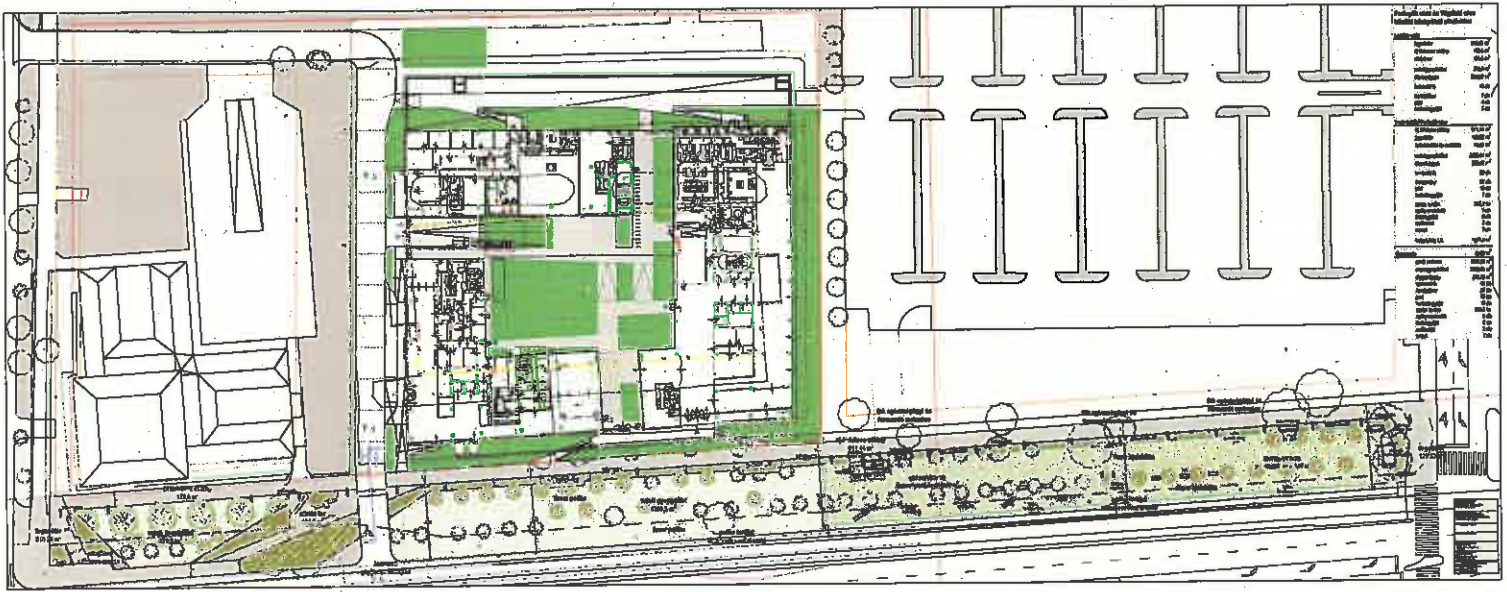
**UTCAI
BERENDEZÉS**

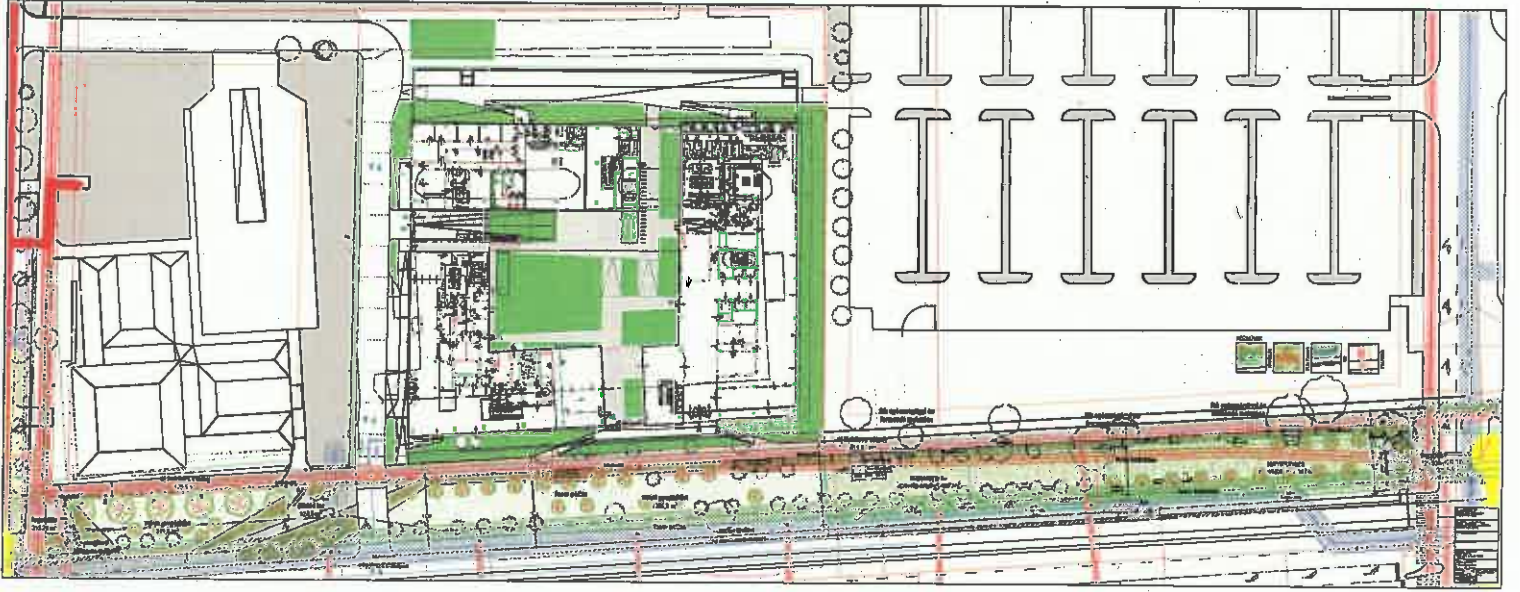


KUTYAFUTTATÓ











www.arcadiagarden.hu

9022 Győr, Pálffy utca 3.

info@arcadiagarden.hu

+36 20 978 28 15

KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET (SÉTÁNY KIALAKÍTÁS)

1097 Budapest IX. ker., Mester utca
Vágóhíd utca és Forinyák Géza utca között

KERTÉPÍTÉSZETI VÁZLATTERV

Kertépítész: ArcadiaGarden Kft.
9022 Győr, Pálffy u. 3.

2021.12.



ELŐZMÉNYEK

A 1097 Budapest Mester utca 76/b alatti hotel és irodaház tervezése kapcsán annak beruházója (MINERVA Ingatlan esernyőalap - MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő részalap) és generál tervezője (DPi Design Kft.) kérték fel az irodát az illetékes IX. kerületi Önkormányzattal egyeztetve a tervezett épülettömb előtti közterületi zöldfelület tervezésére. A vázlattervhez szükséges adatszolgáltatást a generáltervező biztosította, helyszíni bejárással kiegészítve. A tervezési terület a Mester utca (páros oldal) Vágóhid utca és Forinyák Géza utca közötti szakasza.

JELEN ÁLLAPOT

A terület jelenleg elhanyagolt állapotú, legfőbb funkciója egy kutyafuttató, mely jelenleg közvetlen a tervezett hotel és iroda épülettömbje előtt található. A terület két végén aszfaltos gyalogos közlekedési csomópont található átkelőkkal, a Vágóhid utca felőli szakaszon egy villamos megállóval. További gépjármű behajtásra alkalmas burkolat a Levéltár épülete előtt található. A villamos sínpálya mellett annak felső vezetékeit tartó oszlopsor húzódik. A tervezési terület az e-közmű nyilvántartása szerint vezetékekkel jelentősen érintett, az új fák telepítési helyeinek meghatározása során ezt figyelembe kell venni. A meglévő kutyafuttató egyszerű anyaghasználatú, betonacél keritse nem esztétikus, utcabútorai vegyesek, kutya játszóeszközei rossz állapotúak. A terület növényállománya kizárólag fából áll, ezek kora, állapota és fajta összetétele vegyes (ennek felmérésre faápolói szakvélemény készül).

TERVEZETT ÁLLAPOT

A tervezett zöldfelület a régi funkciók megtartása mellett új elemekkel is bővül, hogy környezetében épült és épülő építészeti elemeknek megfelelő megjelenésű legyen.

A Vágóhid és Forinyák Géza utca között jelenleg nincsen gyalogos forgalomra alkalmas burkolt járda, így a meglévő kutyafuttató csak a zöldfelületen keresztül közelíthető meg. Ezt a hiányosságot pótolva a vázlatterv összeköti a két utca gyalogos csomópontjait egy új széles térkővel burkolt sétánnyal, mely kiegészül közvilágítással és utcabútorokkal. A tervezett iroda és hotel épület mellett a Lurdy-ház parkolója található, így ennek megfelelően javasolt a kutyafuttatót eltolni a Forinyák Géza utca felé, ezzel segítve annak megközelíthetőségét. Az itt található gyalogos csomópont új modern alaprajzot és burkolatot kap, melyről közvetlen elérhetővé válik a kutyafuttató egy zsilipkapun keresztül. A tervezett 3,00 m széles sétány ritmusos megvilágítása mellett hulladékgyűjtőket és pad párokat kap kis öblökben



elhelyezve. A kutyafuttató a sétányról két helyen is megközelíthető széles kapukon keresztül a fenntartók számára. A Levéltár épülete előtt a jelenlegi kitaposásnak megfelelően alakítunk ki egy kisebb teret, mely szögletes alaprajzú burkolata ad összeköttetést a villamos megálló déli végével. A megálló felújított várója megóvásra kerül, viszont az azt körülvevő burkolatok megújulnak, kiegészülnek. A kutyafuttató két részből áll, egy agility eszközökkel ellátott egységből és egy gyepes futtatóból, mindegyik egység zsilipkapun keresztül közelíthető meg.

A tervezett sétány és a két végén kialakuló tér egyöntetű térkő burkolatot kap a várható terhelésnek megfelelő alépítménnyel. Az utcáképre jellemző modern hangulathoz illően egy sötétkék színvilágú kombinált méretekből összeálló burkolat javasolt, mellyel könnyen le lehet követni a változó lejtésvizonyokat (pl.: Leier Partia 7,0 cm sötétkék). A tervezett burkolat átalakítások során a közútkapcsolat szegélyeit nem módosítjuk. A sétány és a kutyafuttató megvilágításra egyedi formavilágú 4,00 m magas kandaláberek javasolt elhelyezni megfelelő távolságokra egymástól (pl.: Hofeka Horus dupla). A tervezett kutyafuttatót zöld bevonatos 3D kerítéssel (pl.: Betafence 153 cm) határoljuk és választjuk két részre zsilipkapukkal és gazdasági bejáratokkal. Az sétány mellett padok (MMCite Radium LRA160) és hulladékgyűjtőket (MMCite Radium KR120) helyezünk el, a padok közül 3-3 a kutyafuttatón belülre is kerül. A kutyafuttatókban 1-1 fedet esőbeálló (MMCite Edg110-01) is helyet kap közvetlen a bejárat mellett, melyek közelében lesznek az ürülékgyűjtők (MMCite Crystal CP110). Az agility eszközök strapabíró festett acélból készült elemek (Faberland kutyafuttató termékek), ahogy a tervezett ivókút is nagy terhelésre alkalmas (Benito Husky UM551).

A terület faállományát kibővítve és megkezdett fasorokat pótolva kívánunk egy árnyas ligetet kialakítani, mely az egyszerű fenntarthatóság érdekében nagy egybefüggő gyepfelületekből és a sétányt és tereket kísérő cserje és évelő ágyakból áll. A cserjeszínti ágyások magassága nem éri el a 150 cm magasságot a terület biztonságos és tiszta használata érdekében, a fás cserjékre és díszfűvekre pedig jellemző lesz a város okozta kihívásokkal szembeni ellenálló képesség. Mindezt úgy kell elérnünk, hogy mellette a díszítő érték és a könnyű ápolhatóságot is szem előtt tartjuk. A tervezett cserjék és fák kezdeti fejlődéséhez javasolt öntözőrendszert kialakítani, mely a vízkijuttatást az ágyásokban csepegtető öntözéssel, míg a gyepfelületen (kivéve kutyafuttató) szórófejes öntözéssel biztosítja.

Pottyondy Gábor

Okl. Táj- és kertépítész mérnök

K 08-0558



**ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
1097 Budapest, Mester u. 76/b. (hrsz.: 38257/14)**

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

ÉPÍTETŐ:

Minerva Ingatlan Esernyőalap
Minerva B7 Ingatlanfejlesztő Részalap
1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12.

GENERÁLTERVEZŐ, ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

DPI design Kft.

1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

felelős tervezők / architect-in-charge:

Dombi Miklós É-08-0375

Pintér Tamás É-03-0272

2022. január

TARTALOMJEGYZÉK:

1. TERVEZETT BEÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA
2. TERVEZETT RENDELTETÉS
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK
4. TERVEZETT PARKOLÁS

1. TERVEZETT BEÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Előzmények

A Lurdy bevásárlóközpont és a Pest Megyei Levéltár közötti telken a beruházó szándékai szerint egy vegyes funkciójú kiemelkedő minőségű épületet tervezünk. Az épület 3 fő funkcióra tagolódik melyek a felépítményi szinten különálló épületrészekben helyezkednek el: „A” kategóriás bérirodaház, 3-4 csillagos szálloda és szintén 3-4 csillagos szálloda rendszerben működő, hosszabb távra bérelhető apartmanokat tartalmazó úgynevezett aparthotel.

A meglévő telekhatárok nem változnak.

A telken kívül a tervezésbe bevonásra került a telek és Mester utca közötti zöldfelület rendezésnek kérdése, továbbá a telek megközelítését biztosító új jelzőlámpás közúti kapcsolat kialakítása.

Meglévő, egyben megmaradó épület a telken nincsen.

A tervezést érintő védőtávolságok nincsenek.

Telepítés

A telepítést meghatározó tényezők

- A maximális bérbe adható terület biztosítása
- A lehető legnagyobb, környezeti hatásoktól védett belső kert kialakítása
- Magas színvonalú építészeti és megoldások alkalmazása
- Energiahatékony épületszerkezeti és épületgépészeti rendszerek alkalmazása
- Gyalogos és gépjármű kapcsolatok színvonalas megoldása
- Helyi építési szabályozásfigyelembevétele

A fenti peremfeltételekkel az építési helyet körbefogó épületet terveztünk, közel 38x30 méteres belső udvar mérettel, amelynek légtéraránya lehetővé teszi intenzív, városi jellegű belső kert kialakítását. Az udvar mérete és kedvező tájolása az év döntő részében jó természetes megvilágítást, benapozást biztosít. A beépítés egyszerű alapformája lehetővé teszi a különböző funkciók elkülönülését, ugyanakkor az egymásra ható szinergiák kialakulását. A földszinten három passzázzsal kapcsolódnak egymáshoz a különböző épületrészek, a felsőbb szinteken a különböző funkciók külön épületrészekké válnak biztosítva a belső udvar átszellőzését és benapozását.

Közlekedés

A gyalogos megközelítés szempontjából a földszint átjárható, a bejárat előcsarnokok minden fő irányból rugalmasan megközelíthetők. A földszinten három passzázzsal kapcsolódnak egymáshoz a különböző épületrészek. A passzázsokban a csatlakozó funkciók fedett, nyitott átmeneti terei helyezkednek el, valamint

biztosított a belső udvar elő, oldal és hátsókert irányából való megközelítése. A passzázsok külső homlokzati felületein lapolható portálüvegezéssel biztosítható a belső udvar éjszakai biztonsági lezárása.

Az épület gépjármű megközelítése elsősorban a Mester utcából egy újonnan kialakítandó, szabályozott (jelzőlámpás) teljes értékű közúti bekötéssel illetve a szomszédos Levéltár telkén elhelyezkedő szilárd burkolatú, szolgálmi joggal biztosított szervízúton tervezett. A 2 szintes mélygarázs az épület északi oldalán, a belső szervízútról kialakított kétirányú rámpával közelíthető meg. A parkolósíntek között kétirányú rámpa került kialakításra. A rámpák kerékpáros közlekedésre is alkalmasak. A földszinten kialakított hulladék tároló helyiségek kukás autóval, kijelölt útvonalon, a belső szervízúton megközelíthetők. A parkolósíntek közlekedő utai 5,50-6,00 m szélesek, merőleges parkolásra alkalmas szélességgel.

A Hotel bejárata előtt taxidrop ill. buszmegálló öböl kialakított vendég érkező zónaként.

A hátsókertben az aparthotel, kávézó és irodai konyha részére egy szervíz út biztosítja a kiszolgálási lehetőséget.

Tartószerkezetek

Az épület monolit vasbeton tartószerkezettel rendelkezik, a talajviszonyok függvényében önálló vagy gyámmoltott lemezalappal, résfalas munkagödör megtámasztással. Az épület pincszintjei egy ütemben készülnek. Az épületrészek merevítését a függőleges közlekedő magok biztosítják.

Megjelenés, homlokzatképzés

A Hotel és az Aparthotel épületrészek a funkcionális igényeket teljesítő alapvetően tömör, falas, nyílásos homlokzatúak. A homlokzat a nyílások ritmusát követő nagytáblás szálcement burkolatot kap.

A tetőszinten a Hotel funkció esetén skybar és fedett, nyitott teraszok, valamint fitness terem, az Aparthotel esetében további apartmanok helyezkednek el.

Az Irodaépület külső homlokzatát a teljes felületű függönyfalak között szintenként vízszintes vasbeton konzolok tagolják, amelyekre egységes ritmusban elhelyezett szálcement anyagú árnyékoló elemek válasznak a Hotel és Aparthotel nyílásosztásának ritmusára és anyaghasználatára.

A konzolok tűzterjedési gátként szolgálnak. A struktúra részleges árnyékolást biztosít a déli, keleti és nyugati homlokzat felületeken. A belső udvari homlokzaton kialakított parapetes függönyfal rendszer biztosítja az egységes megjelenést és a tűzterjedési gátat. A 6. emeleti irodákhoz kapcsolódóan tetőteraszokat alakítottunk ki.

A hotel és Aparthotel épületrészek homlokzati megjelenését a finoman ferdén megtört két szint magasságú homlokzati felületek karaktere határozza meg. Az Aparthotel külső homlokzati karakterét franciaerkélyek és kis kiállású erkélyek gazdagítják.

Az iroda épületrész délnyugati sarkán két szint magasságban visszahúzott árkád hangsúlyozza az irodai főbejáratot. A Hotel és Aparthotel főbejárata felett kerti építményként definiált, az épület szerkezetétől független szerkezetű tető biztosítja a védett megközelíthetőséget.

Az épület legfelső szintje felett a tetőn helyeztük el a gépészeti berendezéseket zajvédő falak takarásában.

Az épületen külső árnyékolás nem tervezett, a megfelelő hőkomfortot szuperszelektív (t=60/g=30) hőszigetelő üvegezéssel ill. belső káprázásgátló rolettákkal biztosítjuk.

Épületrészek közötti passzázsok:

Az egyes épületrészek (iroda, szálloda, aparthotel jellegű szálloda) között a földszinten fedett-nyitott átjárókat létesítünk. Ezen árkádos, passzázs jellegű terek külső oldalon lapolható portálüvegezéssel zárhatóak, a belső udvar felől nyitottak.

Működés

Az épület funkcióként egy fő közlekedési mag köré szerveződnek, amelynek elhelyezkedése az iroda esetén lehetővé teszi változatos méretű bérleményi területek kialakítását. A Hotel és Aparthotel funkciókhoz brand standard előírás a kétirányú menekítés lehetőségének biztosítása. Az egyik lépcsőház mindkét funkció esetén

az épület tömegén belül füstmentes lépcsőházként kerül kialakításra, a másik irányú menekítést a két épületrész között elhelyezett védett szabadlépcsővel biztosítjuk.

Az iroda funkció esetén a menekítést a központi füstmentes lépcsőházon keresztül biztosítjuk.

A vertikális közlekedést a központi közlekedő magokban elhelyezett, forgalomszámítás alapján méretezett liftek biztosítják.

A földszinti kereskedelmi területek ellátása történhet a pincszint felől és közvetlenül a felszínről is. A fő menekülő lépcsőházak a szintű liftelőterekhez kapcsolódva lehetővé teszik a gyalogos közlekedést az épületben.

2. TERVEZETT RENDELTETÉS

Tervezett épület rendeltetése: vegyes, irodaház és kétféle szálloda

Meglévő bontandó vagy megmaradó épület a tervezési területen nincs.

3. TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK

Telek helyrajzi száma: 38257/14

Telek területe / plot area: 8658 m²

Hatályos szabályozási terv: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2018. (XI.29.) Rendelete (Vágóhid és környéke Szabályozási terve)

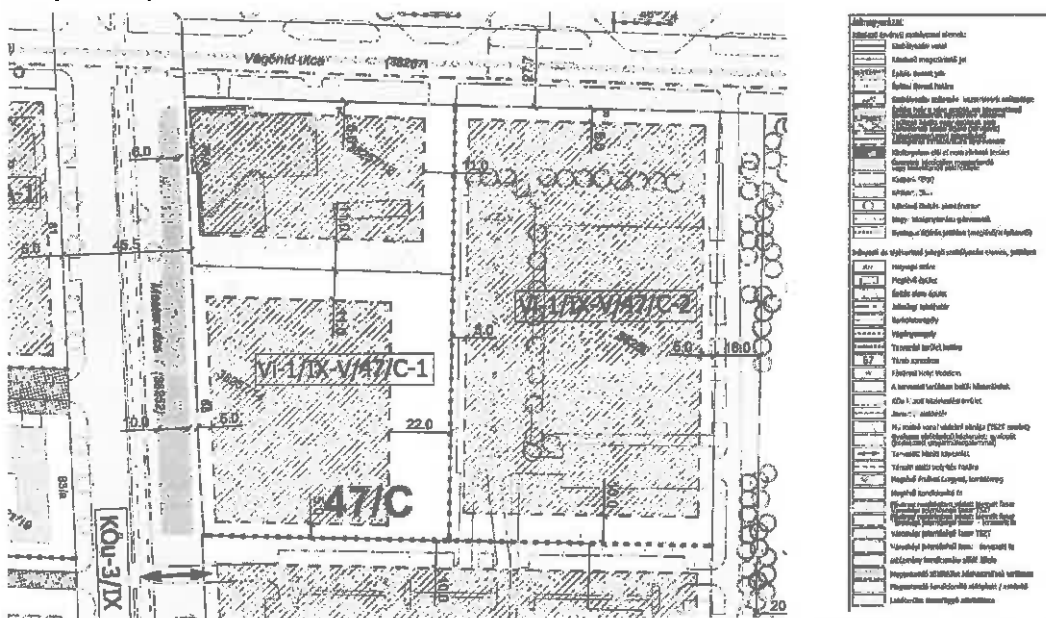
Szabályozási övezet: Vi-1/IX-V/47/C-1

A következő oldalon részlet a szabályozási tervből:

Telek területe: 8658 m²
 Építési övezet: Vi-1/IX-V/47/C-1
 Beépítési paraméterek

ltsz. szám	építési övezet jele	átviteli terület m ² (tájképi adat)	telekterület m ²	hasznosított terület m ²	beépítési mérték %	beépítés mértéke %	szintű terület mértéke %	szintű terület mértéke m ²	szintű terület mértéke m ²	szintű terület mértéke %	szintű terület mértéke m	szintű terület mértéke m
47/C	Vi-1/IX-V/47/C-1	14 372	4000	SZ	50	6%	3,0	1,0	7,5	-	22,0	

Szabályozási tervrészlet:



Beépítés tervezett és megengedett módja:

szabadonálló

Beépítettség:

- terepszint felett:

- megengedett legnagyobb érték: 50 %

- tervezett:

3775,84 m²

43,61 % < 50 % megengedett, tehát megfelel.

- terepszint alatt:

- megengedett legnagyobb érték: 65 %

- tervezett:

5625,29 m²

64,97 % < 65 % megengedett, tehát megfelel.

Szintterületi mutató:

- általános szintterületi mutató:

- megengedett legnagyobb érték: 3,0

- tervezett:

25 512,32 m²

2,95 < 3,00 megengedett, tehát megfelel.

- parkolási szintterületi mutató:

- megengedett legnagyobb érték: 1,0

- tervezett:

8 214,66 m²

0,95 < 1,0 megengedett, tehát megfelel.

Zöldfelületi mérték:

- előírt minimum zöldfelületi mérték: 35 %

- tervezett zöldfelületi mérték: 35,11% > mint előírt, tehát megfelel.

Épületmagasság:

- megengedett legnagyobb érték: 22,0 m

- tervezett: 21,81 m < 22,0 m, tehát megfelel.

4. TERVEZETT PARKOLÁS

A telek közvetlen közúti kapcsolat hiányában jelenleg gépjárművel a szomszédos levéltár telkén létesült szolgálmi úton keresztül közelíthető meg.

A tervezett funkciók számára ez a megközelítés nem jó irányú és nem elegendő, ezért új közvetlen közútkapcsolatot létesítünk a Mester utca felé jelzőlámpás csomópont formájában.

A javasolt forgalmi rend így zsákutca jellegűből átmenő forgalommá változik a meglévő szolgálmi út megtartásával. A telken belül kétirányú belső út létesül egy szervízút jellegű leágazással.

A belső út áthajtó forgalom ellen sorompóval védett.

Felszíni parkolás nem létesül, csak ideiglenes taxi, futár illetve busz megállóhely a belső út mentén.

A parkolászükségletet OTÉK és helyi szabályozás szerinti mértékben két pinceszinten biztosítjuk (P1 és P2 parkolószínt).

A parkolók megközelítése kétirányú, fedett rámpán keresztül történik a belső útról, a szintek között egy további kétirányú rámpa betervezésével.

Beépítés parkolászükséglete:

- Iroda funkció: kb. 7700 m² irodatér
 - o 1 parkoló/ 50 m² irodatér
 - o 154 parkoló
- Szálloda 1: 150 vendégszoba
 - o 1 parkoló minden megkezdett 4. vendégszoba után
 - o 38 parkoló
- Szálloda 2: 120 vendégszoba
 - o 1 parkoló minden megkezdett 4. vendégszoba után
 - o 30 parkoló
- Egyéb, pl. vendéglátó egységek bel és kültéri fogyasztótere után: 16 parkoló
- Összesen: 238 parkoló

Tervezett parkoló kapacitás P1 és P2 parkolószínti teremgarázsban: 244 parkoló, megfelel.

Ezen felül OTÉK szerint szükséges mértékben kerékpártárolók létesülnek.

Ennek szükséglete fenti funkciókra 100 kerékpár tároló férőhely, melyet részben a P1 szinten tervezünk a teremgarázsban biztosítani öltözővel kiegészítve (iroda funkció számára), részben pedig a földszinti belső udvarban biztosítjuk a szálloda funkciók számára.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐI NYILATKOZAT

Tárgya: Új épület beépítési tanulmányterv

Helyszín: 1097 Budapest, Mester utca 76/B., Hrsz.: 38257/14

Rendeltetés: Új irodaház és szálloda rendeltetés egy épületben

Védettség: műemléki vagy műemléki környezeti érintettség nem áll fenn

Övezet: Vi-1/IX-V/47/C-1

Az építésügyről szóló „1997. évi LXXVIII., az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló törvény értelmében kijelentem, hogy a tervezett létesítmény tervdokumentációját az érvényben lévő rendeleteknek megfelelően terveztük, többek között a

- „253/1997. (XII.20.) az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)” szóló Kormányrendelet,
- „54/2014 (XII.5.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ)”, alapján terveztük.
- „312/2012.” Kormányrendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- „266/2013.(VII.11.) építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
- „34/2017. (XII.22.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest IX. Kerület”Vágóhid utca és környéke” terület Építési Szabályzatáról” figyelembevételével.

Az engedélyezési tervdokumentációt a megrendelővel, az érdekelt szakhatóságokkal és közművekkel a tervezés folyamán egyeztetjük, a tervezett műszaki megoldás megfelel a tervezési célnak, a vonatkozó jogszabályoknak, hatósági előírásoknak, a gyártói előírásoknak, szabványoknak, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Kijelentem, hogy a tárgyi dokumentációban ábrázolt tervezett állapot a vonatkozó jogszabályoknak megfelel, biztonságos és rendeltetésre alkalmas állapotot eredményez.

A tervben előírtaktól tervező jóváhagyásával lehet eltérni, a tervdokumentáció építési engedélyezésre és kivitelezésre nem alkalmas, ehhez kiviteli tervek készítése szükséges.

A tervezéshez szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2022. Január



Dombi Miklós
Felelős tervező



Pintér Tamás
Felelős tervező



ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
1097 Budapest, Mester u. 76/b. (hrsz.: 38257/14)

ÉPÍTETŐ:

Minerva Ingatlan Esernyőalap
Minerva B7 Ingatlanfejlesztő Részalap
1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12.

GENERÁLTERVEZŐ, ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

DPI design Kft.

1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

felelős tervezők / architect-in-charge:

Dombi Miklós É-08-0375

Pintér Tamás É-03-0272

2022. január

TARTALOMJEGYZÉK:

ÉPÍTÉSZ MŰLEÍRÁS (LD. KÜLÖN DOKUMENTUMBAN)

1. TERVEZETT BEÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA
2. TERVEZETT RENDELTETÉS
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK
4. TERVEZETT PARKOLÁS

MELLÉKLETEK:

M76B-BP-AR-SIT-01 TERVEZETT ÉPÍTÉSZ HELYSZÍNRAJZ M = 1:500
JELÖLVE: PARKOLÓSZÁM, TERVEZETT ÉPÜLET FELÜLNÉZETE, FUNKCIÓJA ÉS SZINTSZÁMAI

ÚTTERV TERVLAPOK ÉS MŰLEÍRÁS
TERVEZETT ÚJ JELZŐLÁMPÁS, KÖZÚTI KAPCSOLATOTOT, JÁRDÁKAT, FORGALMI RENDET
MEGLÉVŐ KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉST TARTALMAZZA

TÁJÉPÍTÉSZET TÁJÉPÍTÉSZ TERVLAPOK ÉS MŰLEÍRÁS
TARTALMAZZA TETŐKERTI ZÖLDFELÜLETEKET ÉS FAKIVÁGÁSI TERVEKET
MEGLÉVŐ ÉS/VAGY TERVEZETT VÍZFELÜLET NINCS.

KÖZMŰTÉRKÉP
BUDAPEST KÖZÚT FORGALOMTECHNIKAI ÉS KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁSOK

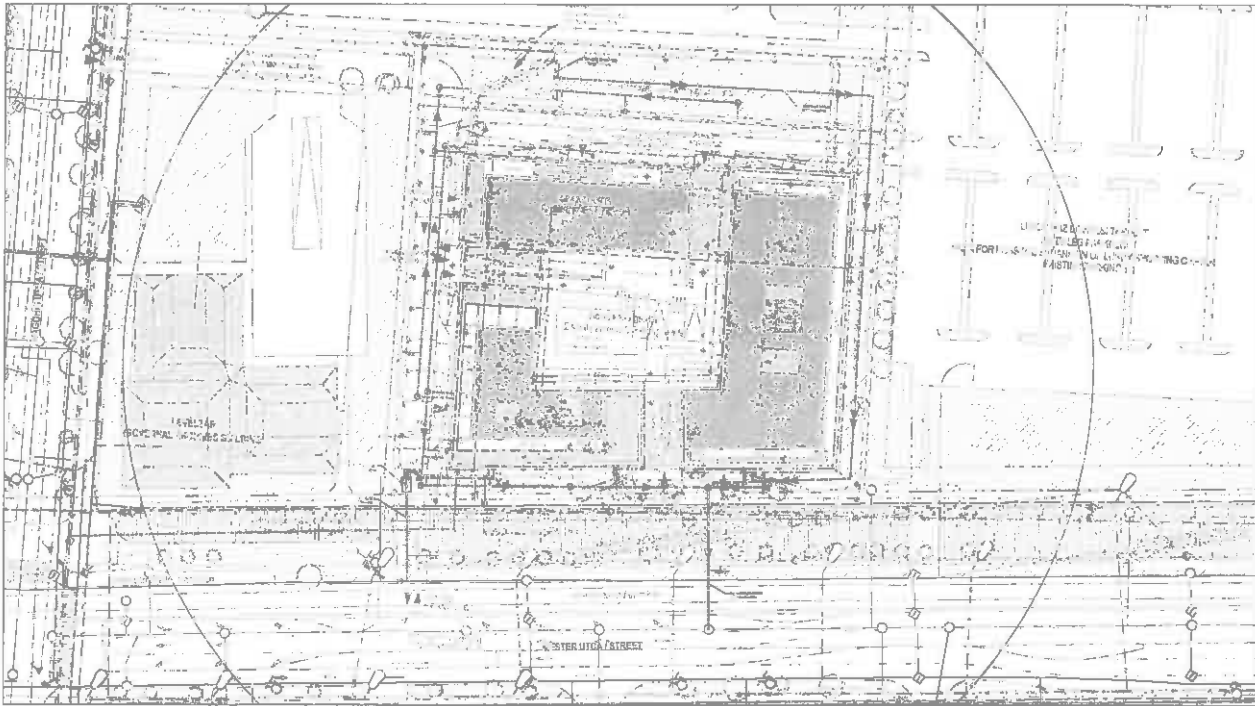
Budapest, 2022. Január



Dombi Miklós
Felelős tervező



Pintér Tamás
Felelős tervező



REVISION	DATE	BY	DESCRIPTION
1	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
2	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
3	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
4	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
5	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
6	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
7	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
8	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
9	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
10	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
11	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
12	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
13	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
14	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
15	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
16	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
17	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
18	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
19	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
20	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
21	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
22	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
23	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
24	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
25	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
26	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
27	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
28	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
29	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
30	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
31	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
32	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
33	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
34	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
35	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
36	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
37	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
38	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
39	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
40	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
41	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
42	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
43	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
44	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
45	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
46	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
47	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
48	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
49	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT
50	10/10/00	J. L. [unclear]	ISSUED FOR PERMIT

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoka ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Céldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 761282/4/2021

2021.04.15

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 3

Belterület 38257/14 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER. Mester utca 76/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2958 (m2) törlő határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 2957 (m2) törlő határozat: 49755/4/2009/09.12.15
Földrészlet területe változás előtt: 8658 (m2) törlő határozat: 183643/1/2005/05.10.20

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jó	albsztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	ha m2	ter. kat.jó/ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület	0	8658	0.00
------------------------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 49755/4/2009/09.12.15

illeti a BUDAPEST IX.KER. Belterület 38257/12 HRSZ-t terhelő tőzvédelmi szolgalmi jog

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 107710/1/2005/05.01.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 80749/2/1998/98.10.06

törlő határozat: 107710/1/2005/05.01.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 198632/1996.11.12. 1.2200/1992/1991

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: PEST MEGYE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 7.

2. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 324369/2/2005/05.10.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 80749/2/1998/98.10.06

törlő határozat: 324369/2/2005/05.10.20

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 6640/1996.03.09. /

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 35675/1/2009/08.09.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 107710/1/2005/05.01.25

törlő határozat: 35675/1/2009/08.09.29

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLCI SZERKOP CENTER INGATLANFORGALMAZÓ BÉRBEADÓ HASZNOSÍTÓ ÉS KER.KFT.

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Tolgyfa utca 1-3

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budatőkai ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:761282/4/2021

2021.04.15

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 3

Belterület 38257/14 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 35675/1/2009/08.09.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 324369/2/2005/05.10.20

törölő határozat: 35675/1/2009/08.09.29

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLCI SHOPPING CENTER INGATLANFORGALMAZÓ BÉRBEADÓ HASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Telgyfa utca 1-3

7. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 49755/4/2009/08.12.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 35675/1/2009/08.09.29

törölő határozat: 49755/4/2009/08.12.15

jogcím: adásvétel 107710/1/2005/05.01.25

jogcím: adásvétel 324369/2/2005/05.10.20

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: STR IRODAHÁZ KFT.

cím: 1135 BUDAPEST XIII.KER. Szegedi út 35-37.

8. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 183643/1/2016/16.11.23

bejegyző határozat, érkezési idő: 49755/4/2009/08.09.29

törölő határozat: 183643/1/2016/16.11.23

jogcím: adásvétel 107710/1/2005/05.01.25

jogcím: adásvétel 324369/2/2005/05.10.20

jogcím: névváltozás

jogcím: ingatlan egyesítés

jogállás: tulajdonos

név: STR IRODAHÁZ KFT.

cím: 1135 BUDAPEST XIII.KER. Szegedi út 35-37.

9. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 52805/2/2021/21.02.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 183643/1/2016/16.11.23

törölő határozat: 52805/2/2021/21.02.04

jogcím: Átalakulás beolvasás

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: FIRST-IMMO HUNGARY INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS FORGALMAZÓ KFT.

cím: 1117 BUDAPEST IX.KER. Gábor Dénes utca 2. (Infopark D épület)

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52805/2/2021/21.02.04

jogcím: adásvétel

utalás: II

jogállás: tulajdonos

név: MINERVA INGATLAN ESERNYŐALAP-MINERVA B7 INGATLANFEJLESZŐ RÉSZALAP

cím: 2074 BUDAPEST VII. KER. Rákóczi út 70-72. VII.em.

III.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budatoki ut 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 7613824/2021

2021.04.15

BUDAPEST IX. KER.

Szektor : 3

Belterület 38257/14 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 80749/2/1998/99.10.06

- a T-62894 sz. tervrajz alapján lejegyezve a 38257/8 hrszú ingatlanból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 62548/2/2005.04.12.22

területhatározat: 107710/1/2005/05.01.25

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
1/2.

utalás: II /1.

jogosult:

név: MISKOLCI SHOPPING CENTER INGATLANFELGALMAZÓ BÉRBEADÓ KFT. SZÉKESVÁR, SZÉKESVÁR ES KER. KFT.
cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Tolgyfa utca 1-3

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49755/4/2009/08.12.1

- a T-83385 tisz. számú tervrajz alapján a 38257/13 hrsz.-ú ingatlan 5701 nm nagyságú területtel a 38257/14 hrsz.-ú 2957 nm nagyságú ingatlanhoz a 38257/14 hrsz alatt egyesítve, így a 38257/14 hrsz.-ú ingatlan területe 8658 nm nagyságúra változott, egyesítést, követően a 38257/13 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásból lejegyezve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Favizsgálati jegyzőkönyv

2021. 10. 04

HELYSZÍN MEGNEVEZÉSE:

1097. Budapest, Mester utca 76/B

MEGRENDELŐ:

ArcadiaGarden kft.

Szakmérnök:



KULICH GÁBOR,

Okl. tájépítésmérnök

Faápoló és favizsgáló szakmérnök

Minősített Favizsgáló, a Magyar Faápolók Egyesületének tagja

tel: 06304274775

e-mail: gabor.kulich@gmail.com

DÁTUM: 2021. 10. 04

VIZUÁLIS VIZSGÁLAT ISMERTETÉSE

Minden favizsgálat alapja a fa szemrevételezéses vizsgálata, megállapítva az egyes elváltozásokat és azok lehetséges kezelési módjait; a döntéshozatal előkészítése, illetve a pontos dokumentáció készítés a faápolási munkák megfelelő módon és minőségben történő kivitelezése érdekében.

A Magyar Faápolók Egyesülete 2017-ben megjelent kiadványa azonban a külföldi példák és hazai tapasztalatok alapján mindenre kiterjedő részletes útmutatást ad egy fa állapotának helyes felmérésére. Az MFE a nemzetközileg alkalmazott VTA (Visual Tree Assessment), valamint ISA Tree Risk Assessment, illetve saját, hazai tapasztalatok alapján alakította ki a megfelelő adattartalommal rendelkező favizsgálati mintalapjait. Ezek tartalmazznak minden olyan adatot, melyet a vizsgálat során a megfelelő felvételezés érdekében rögzíteni kell, így elkerülhető, hogy a fa ápolásához, hosszútávú fenntartásához nélkülözhetetlen tulajdonság, hiba, vagy kockázati tényező rögzítése elmaradjon (SZALLER, 2017).

A szemrevételezéses vizsgálat során felmértük a gyökérzet a törzs, és a korona általános állapotát, azt a Radó Dezső által kidolgozott pontrendszerben is megadtuk, a könnyebb értelmezés érdekében az adott értéknek megfelelő szöveges meghatározást is beillesztettük.

„A fasorok állapot-felmérésének módszere az Európai Unió Erdészeti és Fagazdálkodási Bizottságának 1984-ben elfogadott ötlépcsős modelljén alapszik, amellyel a mérsékelt égöv fafajait vizsgálják. Az ötlépcsős modell azt jelenti, hogy 1 - 5 értékszámmal látják el a fasorok egyedeinek részeit (gyökér, törzs, korona, az ápolás mértéke, életképesség), és ezen értékszámok számtani átlagából állapítják meg a faegyed állapotát.” [RADÓ, 1999].

A gyökérzet állapota

A talajfelszín és a környezet szemrevételezése a legmeghatározóbb, és a legfontosabb a gyökérzet feltárása nélküli vizsgálatnál. A gyökérmag alakja, és az esetleges elváltozásai, sérülései utalnak a talajban futó gyökérzet egészségi állapotára, ezért a gyökérzet és a gyökérmag vizsgálata együttesen adja meg a gyökérzet állapotértékét.

Radó féle értékrendszer - A gyökérzet állapotára:

ÉRTÉKEKÉLÉS	Osztályzat
Láthatóan fejlett gyökérzet, optimális termőhelyen, ép gyökérmag	5
A gyökérzet fejlődése kismértékben gátolt, elfogadható termőhelyen, a gyökérmag nem sérült	4
A gyökérzeten és/vagy a gyökérmagon látható kisebb károsodások (sebek, korhadás) csekély hibákkal rendelkező termőhelyen	3
Gyökérzeten és vagy a gyökérmagon látható erős felszíni károsodás jelentősen kedvezőtlen termőhelyen	2
A gyökérzet erős, legalább 50%-os károsodása, nagyon rossz feltételekkel rendelkező termőhelyen	1
Elhalt gyökérzet, üres fahely	0

A törzs állapota

A törzs állapotának változása erősen hat a fa egészségi állapotára. A farész korhadása esetén a fa statikai állapota romlik, a szállítószövetek károsodása esetén pedig a tápanyagforgalomban lépnek fel zavarok. A törzs vizsgálatakor figyelembe kell venni a gyökérmag és a korona állapotát, ugyanis mindkét rész állapota kihat a törzs állapotára.

Radó féle értékrendszer - A törzs állapotára:

ÉRTÉKEKÉLÉS	Osztályzat
A törzs nem károsult	5
Kismértékű károsodás, néhány felszíni seb	4
A törzs egyértelmű károsodása (néhány felszíni seb és korhadási helyek)	3
A törzs erős károsodása (nagy felületű seb, mély bekorhadás)	2
A törzs előrehaladottan károsodott elhalt, korhadt	1
Üres fahely	0

A törzs állapotának a vizsgálatok a Radó-féle értékrendszeren felül súlyosító tényezőként értékeltem a nagymértékben ferde, és felkopaszodott törzset. Mivel a törzs biztosítja a fa állékonyosságát, így ha az nem is beteg, de erősen eltér a függőlegestől, vagy egy másik egyeden támaszkodik, akkor az egész fa statikai állapota nagymértékben leromlik.

A korona állapota

A koronaszerkezet vizsgálatok a koronaalap állapotát is értékelni kell. A korona értékelése a legnehezebb feladat, hiszen a közelebbi vizsgálat az elhelyezkedésből adóan nehézkes. Az állapot értékelése során egyik elsődleges szempont a valós és az ideális lombtömeg arányának meghatározása.

Radó féle értékrendszer - A korona állapotára:

ÉRTÉKELÉS	Osztályzat
A korona fomája ép, a lombveszteség kevesebb, mint 10%	5
A lombveszteség 11-25 % közötti	4
Jelentős lombveszteség (26-50%)	3
Erős károsodás (50% felett)	2
Elhalt korona, teljes lombveszteség	1
Üres fahely	0

100%-os koronának a sík, jó termőhelyen az adott fafajra, az adott korú egyedre jellemző koronaformát vettem alapul.

A fák károsodására, kóros elváltozására utaló nyomokat megkerestük, ezeket diagnózisban kiemelve külön rögzítettük. A későbbi könnyebb beazonosítás érdekében a vizsgálati adatlagra felkerült egy lehetőleg a vizsgált fa teljes habitusát ábrázoló, valamint a jellemző elváltozásokat bemutató fénykép is.

A FA EGÉSZSÉGI ÁLLAPOTA ÉS ÉLETKÉPESSÉGE

A favizsgálat eredményének rövid összefoglalásaként a MAGYAR FAÁPOLÓK EGYESÜLETE által kidolgozott módszer szerint megadtuk a fa egészségi állapotát és annak életképességét jelölő értékszámot, valamint annak szöveges meghatározását.

MFE (Magyar Faápolók Egyesületének) ajánlása - Az életképesség és egészségi állapot értékelése 2012:

ÉRTÉKELÉS	Osztályzat
A fa kitűnő egészségi állapotban van	5
Beavatkozással a fa élettartalma a termőhely által meghatározott maximális életkort megközelíti	4
A fa a termőhely által meghatározott életkor előtt lecserélendő	3
Egy évtizeden belül lecserélendő	2
Sürgősen lecserélendő az állapota vagy károkozás veszélye miatt	1
Üres fahely, tuskó	0

Megtarthatósági mutató

A megtarthatósági mutató egy viszonyszám, amely a fa környezetét, állapotmutatóit is figyelembe veszi. Az érték figyelembe veszi a környezet látogatottságát, a közeli veszélyeztető objektumokat, valamint a fa állapotjelzőit is. Az optimális környezetben álló, minden tekintetben kitűnő állapotú fa 100%-os mutatóval rendelkezik. Minél alacsonyabb az érték, az egyes szempontok alapján, annál súlyosabb beavatkozásra van szükség.

Összegzés

A felmérés a Arcadia Garden Kft. felkérése alapján készült 1097. Budapest, Mester utca 76/B mellett jelenleg még beépítetlen ingatlanon található fák állapotáról. A vizuális felmérést követően javaslatokat adtam az faápolási munkálatokra a személy és vagyónbiztonság figyelembevételével.

A javaslatok alapján a fák ápolási munkálatait mindenképpen el kell végezni.

A fák vizuális vizsgálatát évente javasolt elvégezni, a favizsgálati jegyzőkönyvek érvényessége 1 év.

Kivágást javasoltam 4 db. (4,8,2,17) fa esetében, leromlott állapotuk miatt.

F82A014263

Oklevél sorszáma: KETK/S-24/2020
Intézményi azonosító szám: F169207
MKKR szintje: 7. szint
EKKR szintje: 7. szint

OKLEVÉL

Ezen oklevél tanúsítja, hogy

Kulich Gábor

született Kulich Gábor, Budapest (Magyarország), 1981. január 8. a(z) Budapesti Corvinus Egyetem által 2015. november 26. dátummal 13/2015. számon kiállított oklevéllel igazolt egyetemi végzettségi szintjére és okleveles tájéplésmérnök szakképzettségére épülően a

Szent István Egyetem

favizsgáló és faápoló szakmérnök szakirányú továbbképzési szakán a tanulmányi kötelezettségeinek eleget tett és

favizsgáló és faápoló szakmérnök

szakképzettséget szerzett.

A képzés ideje 2 félév.

Oklevelének minősítése: jeles (4,62)

Budapest, 2020. január 16.




Nyitrai Sárdy Diána Ágnes
dékán

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	1
-----------------	---

Faj - latin	Robinia pseudacacia
--------------------	----------------------------

Magyar név: Fehér akác

Fa magasság: 7,5 m

Törzs átmérő 1 m-en: 43 cm

Törzskerület 1 m-en: 133 cm

Korona átmérő: 6 m

Vizsgálat időpontja: 2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérszet és gyökérnyak állapota	3
A gyökérszeten és/vagy a gyökérnyakon látható kisebb kái osodások, csekély hibákkal rendelkező területen	
A gyökérszet feltöltésben.	
A gyökérnyak sérült.	

A törzs állapota	3
A törzs egyértelmű károsodása (néhány felszíni sejt és korhadási utaló jelek)	
A törzs hajlott.	

A koronaalap és korona állapota	2
Erosz koronakárosodás (50% feletti)	
A koronaalap sérült.	
A korona ágrendszerében sérült vágás, korhadt vágás, lehasadt ág, száraz ág, ágcsont figyelhető meg.	
csúcszáradás	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezeléssel kivérzés nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	2
A fa egy évtizeden belül lecserélendő	

fa EU-módszer szerinti értékelése	37,50%
--	--------

Ápolási javaslat
koronalakító metszés, szárazágak metszése, 15%-os koronakurtítás

Felvételző: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adattap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	2
Fajfaj - latin	Acer negundo
Magyar név:	Zöld juhar
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	36 cm
Törzskerület 1 m-en:	113 cm
Korona átmérő:	3 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérszét és gyökérszét állapota	2
A gyökérszeten és/vagy a gyökérszeten látható erős felszín károsodás, jelentősen kedvezőtlen tármohelyen	
A gyökérszét feltöltésben.	
A gyökérszét sérült.	

A törzs állapota	2
A törzs erős károsodása (több nagy felületű seb, mély bekezdések)	
A törzs hajlott.	

A koronaszéle és korona állapota	2
Erős koronaszéle károsodás (50% felett)	
A korona csonkolt, torz habitusú. A korona ágrendszerében száraz ág figyelhető meg.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel.	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	

A fa egészségi állapota és életképessége	18,75%
Sürgősen lecserélni való állapota vagy károsodás veszélye miatt	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	18,75%
--	--------

Ápolási javaslat
KIVÉTELES

Felvételész: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	3
----------	---

Fafa - latin	Acer negundo
--------------	--------------

Magyar név: Zöld juhar

Fa magasság: 7,5 m

Törzs átmérő 1 m-en: 50 cm

Törzskerület 1 m-en: 157 cm

Korona átmérő: 6 m

Vizsgálat időpontja: 2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérmnyak állapota	2
A gyökérzetben és/vagy a gyökéri nyakon látható erős felszíni károsodás, jelentősen kedvezőtlen termohelyen	
A gyökérzet feltöltésben.	
A gyökérmnyak sérült.	

A törzs állapota	2
A törzs erős károsodása (több nagy felületű seb, mély bekezdések)	
A törzs hajlott.	

A koronaalap és korona állapota	2
Erős koronakárosodás (50% felett)	
A koronaalap ép.	
A korona ágrendszerében lehasadt ág, száraz ág, ágcsonk figyelhető meg.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel.	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	2
A fa egy évtizeden belül lecserélendő	

fa EU-módszer szerinti értékelése	25,00%
-----------------------------------	--------

Ápolási javaslat	
koronalakító metszés, szárazgallyak metszése, 20%-os koronakurtítás	

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	4
Fajfaj - latin	Acer negundo
Magyar név:	Zöld juhar
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	52 cm
Törzskerület 1 m-en:	163 cm
Korona átmérő:	7 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérművek állapota	3
A gyökérzetben és/vagy a gyöké nyakon látható kisebb károsodások, csekély hibákkal rendelkező termőhelyen	
A gyökérzet feltöltésben.	
A gyökérművek ép.	

A törzs állapota	2
A törzs erős károsodása (több nagy felületű seb, mély bekezdések)	
A törzs repedt, felületén kéregszérelés figyelhető meg.	



A korona alap és korona állapota	1
A korona károsodása oly mértékű, hogy életfunkcióját nem képes ellátni	
A korona ágrendszerében lehacsát ág, gombakártétel, termőtest figyelhető meg.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel.	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül veszélyes.	

A fa egészségi állapota és életképessége	1
Sürgősen lecserélendő állapota vagy károsodás veszélye miatt	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	18,76%
--	--------

Ápolási javaslat	
A felvétel készítésének időpontja: 2021.10.02.	

Felvételész: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	5
Fafaj - latin	Acer negundo
Magyar név:	Zöld juhar
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	58 cm
Törzskerület 1 m-en:	182 cm
Korona átmérő:	8 m
Vizsgálat időpontja:	2021 október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérművek állapota	3
A gyökérzetben és/vagy a gyökérműveken látható kisebb károsodások, csekély hibákkal rendelkező termőhelyen	
A gyökérzet feltöltésben.	
A gyökérművek sérült.	

A törzs állapota	3
A törzs egyértelmű károsodása (néhány felszíni seb és korhadási utaló jelek)	
A törzs hajlott.	

A koronaalap és korona állapota	3
Jelentős lombvesztés (26-50%)	
A koronaalap ép.	
A korona ágrendszerében száraz ág, ágcsomok figyelhető meg.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	3
A fa a termőhely által meghatározott életkor előtt lecserélendő	

fa EU-módszer szerinti értékelése	50,00%
-----------------------------------	--------

Aporási javaslat	
koronaalakító metszés, szárazgallyak metszése	

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	6
[Fafa] - latin	Acér nagundo
Magyar név:	Zöld juhar
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	13 cm
Törzskerület 1 m-en:	41 cm
Korona átmérő:	4 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérszét és gyökérszék állapota	3
A gyökérszeten és/vagy a gyökérszéken látható kisebb károsodások, csekély hibákkal rendelkező termohelyen	
A gyökérszét ép, feltöltésben.	
A gyökérszék ép.	

A törzs állapota	4
Kisméretű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 11-25 % közötti	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa életfartama a termohely által meghatározott maximális életkort megközelíti	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	68,75%
-----------------------------------	--------

Ápolási javaslat	
Koronaalakító metszés	

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlapp

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	7
Faj - latin	Tilia sp.
Magyar név:	Juharfa
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	12 cm
Törzskerület 1 m-en:	38 cm
Korona átmérő:	3 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2, szombat



Diagnózis	
A gyökérszövet és gyökérszövetek állapota	3
A gyökérszöveten és/vagy a gyökérszöveteken látható kisebb károsodások, csekély hibákkal rendelkező termőhelyen.	
A gyökérszövet ép, feltöltésben.	
A gyökérszövet ép.	

A törzs állapota	4
Kisméretű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 11-25 % közötti	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa élettartama a termőhely által meghatározott maximális életkort meközelíti	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	68,75%
--	--------

Ápolási javaslat	
koronaalakító metszés	

Felvételző: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	8
Faj - latin	Acer negundo
Magyar név:	Zöldjuhar
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	22 cm
Törzskerület 1 m-en:	69 cm
Korona átmérő:	4 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérműködés állapota	1
A gyökérzet erős, legalább 50%-os károsodása, nagyon rossz feltételekkel rendelkező termőhelyen	
A gyökérzet sérült.	
A gyökérműködés sérült.	

A törzs állapota	2
A törzs erős károsodása (több nagy felületű seb, mely behorpadások)	
A törzs odvas, felületén rovar kártétel figyelhető meg.	

A koronaalap és korona állapota	2
Erős koronakárosodás (50% felett)	
A korona ágrendszerében lehasadott ág, száraz ág, ágcsont figyelhető meg.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel.	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	

A fa egészségi állapota és életképessége	1
---	---

Sürgősen lecserélendő állapota vagy károsodás veszélye miatt

Fa EU-módszer szerinti értékelése	12,51%
--	--------

Ápolási javaslat

Felvételvezető: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adattlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	9
Fafa] - latin	Acer negundo
Magyar név:	Zöldjuhar
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	31 cm
Törzskerület 1 m-en:	97 cm
Korona átmérő:	6 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérszövet és gyökérszövetek állapota	2
A gyökérszöveten és/vagy a gyökérszöveteken látható eros felszíni károsodás jelentősen kedvezőtlen termőhelyen.	
A gyökérszövet feltöltésben.	
A gyökérszövet sérült.	

A törzs állapota	3
A törzs egyértelmű károsodása (néhány felszíni seb és korhadás; a utaló jelek)	
A törzs felületén kéregsérülés figyelhető meg.	

A koronaealap és korona állapota	3
Jelentős lombvesztés (26-50%)	
A korona ágrendszerében villás vágás elágazás, száraz ág figyelhető meg.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelést kivétel nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javasolom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	3
A fa a termőhely által meghatározott életkor előtt lecserélendő	

fa EU-módszer szerinti értékelése	43,75%
--	--------

Ápolási javaslat	
koronaelakító metszés, szárazgallyak metszése	

Fejlesztő: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	10
Faj - latin	Robinia pseudoacacia
Magyar név:	Fehér akác
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	25 cm
Törzskerület 1 m-en:	79 cm
Korona átmérő:	6 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérművek állapota	4
A gyökérzet fejlődése mértékben gátolt, elfogadható termohelyen, a gyökérművek nem sérült	
A gyökérzet ép.	
A gyökérművek ép.	

A törzs állapota	4
Kis méretű károsodás (felszín sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	3
Jelentős lombvesztés (26-50%)	
A koronaalap ép.	
A korona ágrendszerében száraz ág, ágcsont figyelhető meg.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a jelölt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	3
A fa a termőhely által meghatározott életkor előtt lecsereendő	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	62,50%
--	---------------

Ápolási javaslat	
koronaszélesítő metszés, szárazágak metszése	

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	11
Faj - latin	Acer negundo
Magyar név:	Zöld juhar
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	21 cm
Törzskerület 1 m-en:	66 cm
Korona átmérő:	6 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérmelyek állapota	3
A gyökérszeten és/vagy a gyökérmelyeken látható kisebb károsodások, csekély hibákkal rendelkező termőhelyen	
A gyökérzet ép.	
A gyökérmelyek ép.	

A törzs állapota	4
Kis.néretű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 11-25 % közötti	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa élettartama a termőhely által meghatározott maximális életkort megközelíti	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	68,75%
--	--------

Ápolási javaslat	
koronatalakító metszés	

Felvételző: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	12
Fafa] - latin	Tilia sp.
Magyar név:	Hársfa
Fa magasság:	3,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	12 cm
Törzskerület 1 m-en:	38 cm
Korona átmérő:	3 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérmelyek állapota	4
A gyökérzet fejlődése kismértékben gátolt, elfogadható termohelyen, a gyökérmelyek nem sérült	
A gyökérzet ép.	
A gyökérmelyek ép.	

A törzs állapota	4
Kisméretű kár osodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronealap és korona állapota	4
A lombvesztés 11-25 % közötti	
A koronealap ép.	
A korona ép.	

A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elmulasztása nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	



A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa életterama a termohely által meghatározott maximális életkort megközelíti	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	75,00%
-----------------------------------	--------

Ápolási javaslat
koronarelatív metszés, sarhsajtások eltávolítása

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	13
Faj - latin	Tilia sp.
Magyar név:	Hársfa
Fa magasság:	4 m
Törzs átmérő 1 m-en:	12 cm
Törzskerület 1 m-en:	36 cm
Korona átmérő:	3 m
Vizsgálat időpontja:	2021 október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérszét és gyökérszék állapota	4
A gyökérszék fejlődése kisméretűben gátolt, elfogadható termőhelyen, a gyökérszék nem sérült	
A gyökérszék ép.	
A gyökérszék ép.	

A törzs állapota	4
Kisméretű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 11-25 % között	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	

A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	



A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa élettartama a termőhely által meghatározott maximális életkort meközelíti	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	75,00%
--	--------

Ápolási javaslat	
koronaalakító metazés, sarhaftások eltávolítása	

Felvételző: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	14
Fafaj - latin	Tilia sp.
Magyar név:	Hársfa
Fa magasság:	4 m
Törzs átmérő 1 m-en:	13 cm
Törzskerület 1 m-en:	41 cm
Korona átmérő:	4 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérművek állapota	4
A gyökérzet fejlődése kismértékben gátolt, elfogadható termohelyen, a gyökérművek nem sérült.	
A gyökérzet ép.	
A gyökérművek ép.	

A törzs állapota	4
Kismértékű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 0-25 % közötti	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	

A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a fennnevelési körülmények között nem veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa élettartama a termőhely által meghatározott maximális életkort megközelíti	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	75,00%
--	--------

Apolási javaslat	
koronaalakító metszés, sarhajtsékok eltávolítása	

Felvételő: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Magrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja 15

Faj - latin Tilia sp.

Magyar név: Hársfa

Fa magasság: 4 m

Törzs átmérő 1 m-en: 13 cm

Törzskerület 1 m-en: 39 cm

Korona átmérő: 4 m

Vizsgálat időpontja: 2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérszár állapota	4
A gyökérzet fejlődése kismértékben gátolt, elfogadható termohelyen, a gyökérszár nem sérült	
A gyökérzet ép.	
A gyökérszár ép.	

A törzs állapota	4
Kismértékű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 11-25 % között	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	

A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel.	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa élettartama a termőhely által meghatározott maximális életkort megközelíti	

fa EU-módszer szerinti értékelése	75,00%
--	--------

Ápolási javaslat	
A fa kiűnő egészségi állapotnak orvendi	

Felvételő: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	16
Faj - latin	Morus nigra
Magyar név:	Fekete eperfa
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	17+18 cm
Törzskerület 1 m-en:	
Korona átmérő:	4 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérszét és gyökérszék állapota	1
A gyökérszék erős, legalább 50%-os károsodás, nagyon rossz feltételekkel rendelkező termőhelyen	
A gyökérszék lehordásban.	
A gyökérszék ép.	

A törzs állapota	3
A törzs egyértelmű károsodása (néhány felszíni sebes és korhadásra utaló jelek)	
A törzs felületén villás elágazás figyelhető meg.	

A koronaalap és korona állapota	3
Jelentős lombvesztés (25-50%)	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel.	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	3
A fa a termőhely által meghatározott életkor előtt lecserélendő	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	37,50%
--	--------

Ápolási javaslat
koronaalakító metszés

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	17
Fajfaj - latin	Prunus sp.
Magyar név:	Cseresznyeszilva
Fa magasság:	5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	16 cm
Törzskerület 1 m-en:	49 cm
Korona átmérő:	4 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérvyak állapota	2
A gyökérzetten es/vagy a gyökérvyakon látható erős felszíni károsodás, jelentősen kedvezőtlen termohelyen	
A gyökérzet feltöltésben.	
A gyökérvyak ép. sarjhajtások láthatóak.	

A törzs állapota	2
A törzs erős károsodása (több nagy felületű seb, mély bekorhadások)	
A törzs hajlott, felületén kéregsérülés figyelhető meg.	

A koronaalap és korona állapota	2
Eros koronakárosodás (50% felett)	
A koronaalap ép.	
A korona csonkolt. A korona ágrendszerében sérült vázág, lehasadt ág, száraz ág, ágcsont figyelhető meg.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel.	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágási javaslat	

A fa egészségi állapota és életképessége	2
A fa egy évtizeden belül lecserélendő	

fa EU-módszer szerinti értékelése	25,00%
--	--------

Apolási javaslat
KIVÁGÁSI

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális faviizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	18
Fafa) - latin	Tilia sp.
Magyar név:	Hársfa
Fa magasság:	4 m
Törzs átmérő 1 m-en:	13 cm
Törzskerület 1 m-en:	41 cm
Korona átmérő:	4 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat

Diagnózis	
A gyökérszet és gyökérnyak állapota	4
A gyökérszet fejlődése kismértékben gátolt, elfogadható termőhelyen, a gyökérnyak nem sérült	
A gyökérszet ép.	
A gyökérnyak ép.	

A törzs állapota	4
Kismértékű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	2
Eros koronakárosodás (50% felett)	
A koronaalap ép.	
A korona ágrendszerében száraz ág figyelhető meg.	

A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen áll. poták m. a javított kezelések elv. tör. nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	



A fa egészségi állapota és életképessége	3
A fa a termőhely által meghatározott életkor előtt lecserélendő	

fa EU-módszer szerinti értékelése	56,25%
-----------------------------------	--------

Ápolási javaslat	
Koronaalakító metszés	

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	19
Faj - latin	Tilia sp.
Magyar név:	Hársfa
Fa magasság:	5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	14 cm
Törzskerület 1 m-en:	42 cm
Korona átmérő:	6 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérszár állapota	4
A gyökérzet fejlődése kismértékben gátolt, elfogadható termohelyen, a gyökérszár nem sérült	
A gyökérzet ép.	
A gyökérszár ép.	

A törzs állapota	4
Kismértékű karosodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 11-25 % közötti	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	

A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában a javarol: kezelések el: frése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa élettartama a termőhely által meghatározott maximális életkort meközelíti	

fa EU-módszer szerinti értékelése	75,00%
--	--------

Ápolási javaslat	
koronaalakító metszés	

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	20
Fajfaj - latin	Tilia sp.
Magyar név:	Hársfa
Fa magasság:	4 m
Törzs átmérő 1 m-en:	12 cm
Törzskerület 1 m-en:	38 cm
Korona átmérő:	4 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérszet és gyökérnyak állapota	4
A gyökérszet fejlődése kismértékben gátolt, elfogadható termőhelyen, a gyökérnyak nem sérült	
A gyökérszet ép.	
A gyökérnyak ép.	

A törzs állapota	4
Kismértékű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 0-25 % közötti	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	

A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állásában, a javasolt fennőlések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa élettartama a termőhely által meghatározott maximális életkort meközelíti	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	75,00%
--	--------

Apolási javaslat	
Koronaalakító metszés	

Felvételvezető: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	21
Faj - latin	Tilia sp.
Magyar név:	Hársfa
Fa magasság:	4 m
Törzs átmérő 1 m-en:	10 cm
Törzskerület 1 m-en:	30 cm
Korona átmérő:	3 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérnyak állapota	4
A gyökérzet fejlődése külső mértékben gátolt, elfogadható termohelyen a gyökérnyak nem sárgult	
A gyökérzet ép.	
A gyökérnyak ép.	

A törzs állapota	4
Kismértékű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 11-25 % közötti	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa élettartama a termőhely által meghatározott maximális életkort megközelíti	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	75,00%
--	--------

Ápolási javaslat	
Koronaalakító metszés	

Felvételező: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097, Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	22
[Fafa] - latin	Tilia sp.
Magyar név:	Hársfa
Fa magasság:	3 m
Törzs átmérő 1 m-en:	10 cm
Törzskerület 1 m-en:	31 cm
Korona átmérő:	3 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérzet és gyökérmelyek állapota	4
A gyökérzet fejlődése kismértékben gétolt, elfogadható termőhelyen, a gyökérmelyek nem sérült	
A gyökérzet ép.	
A gyökérmelyek ép.	

A törzs állapota	4
Kismértékű károsodás (felszíni sebek)	
A törzs ép.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztés 11-25 % közötti	
A koronaalap ép.	
A korona ép.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	4
Beavatkozással a fa élettartama a termőhely által meghatározott maximális életkort megközelíti	

Fa EU-médegar szerinti értékelése	75,00%
--	---------------

Ápolási javaslat
Korona alakító metszés - A villás elágazás megszüntetése, egyik oldalág eltávolításával

Felvételő: Kulich Gábor

Vizuális favizsgálati adatlap

Megrendelő: ArcadiaGarden kft.
Hely: 1097. Budapest, Mester utca 76/B

Fa kódja	23
Fajfaj - latin	Robinia pseudoacacia
Magyar név:	Fehér akác
Fa magasság:	7,5 m
Törzs átmérő 1 m-en:	14 cm
Törzskerület 1 m-en:	42 cm
Korona átmérő:	6 m
Vizsgálat időpontja:	2021. október 2., szombat



Diagnózis	
A gyökérszét és gyökérnyak állapota	3
A gyökérszeten és/vagy a gyökérnyakon látható kisebb károsodások csakely hibákkal rendelkező ter mohelyen	
A gyökérszét ép.	
A gyökérnyak ép.	

A törzs állapota	3
A törzs egyé telnu két osodása (néhány felszíni seb és korhadás utaló jelek)	
A törzs ép, csavarodott.	

A koronaalap és korona állapota	4
A lombvesztesség 11-25 % közötti	
A koronaalap ép.	
A korona ágrendszerében villás vágás elágazás figyelhető meg.	



A vizuális vizsgálat - Összefoglalás	
A fa állapota jó, kezelést nem igényel	
A fa kezelést igényel	
A fa jelen állapotában, a javasolt kezelések elvégzése nélkül, veszélyes.	
A fa veszélyes, kivágását javaslom.	

A fa egészségi állapota és életképessége	3
A fa a termőhely által meghatározott életkor előtt lecserélendő	

Fa EU-módszer szerinti értékelése	56,25%
--	--------

Apolási javaslat	
koronaalakító metszés	

Felvételező: Kulich Gábor

TARTALOMJEGYZÉK:

0. TERVEZŐI NYILATKOZAT
1. KERTÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS
 - 1.1. ELŐZMÉNYEK, ALAPADATOK
 - 1.2. FAKIVÁGÁSI ADATOK
 - 1.3. KERT ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA
 - 1.3.1. TALAJSZINTI KERT
 - 1.3.2. I. EMELETI KERT
 - 1.3.3. VII. EMELETI KERT
2. TERVLAPOK
 - M76B-CO-LS-SIT-00-zoldfelület
 - M76B-CO-LS-SIT-00-fakivagas
 - M76B-CO-LS-SIT-00-kertepiteszet

 - M76B-CO-LS-SIT-01-zoldfelület

 - M76B-BP-LS-SIT-07-zoldfelület

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott tervező kijelentem, hogy az **ArcadiaGarden Kft.** 9022 Győr, Pálffy utca 3. megrendelő számára az **ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA ENGEDÉLYEZÉSI TERV 1097 Budapest, Mester u. 76/B Hrsz.: 38257/14 Engedélyezési terve – Környezetrendezési munkarész** készítése során az általános érvényű és eseti hatósági előírásokban, valamint a

- az 1997. évi LXXVIII. törvényben, az épített környezet alakításáról és védelméről
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- az 1995. évi LIII. törvényben, a környezet védelmének általános szabályairól
- az 1996. évi LIII. törvényben, a természet védelméről
- a 2001. évi LXIV. törvényben, a kulturális örökség védelméről
- az 1993. évi XCIII. számú a törvényben, a munkavédelemről
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- a 253/1997. (XII.20.) Korm.rendeletben (OTÉK), az országos településrendezési és építési követelményekről. A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről
- az 5/1993. (XII.26.) MüM rendeletben, a munkavédelemről
- 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 18/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelete a fák és fás szárú növények védelméről
- 34/2017. (XII.22.) rendelet IX. kerület „Vagóhid utca és Környéke“ (KÉSZ) figyelembe vettem.

Kijelentem, hogy a tervezést a 157/1997. (IX. 26.) Korm. és a 32/1997. (XII. 19.) KTM rendeletben foglaltak szerint tevékenységi körön belül végeztem.

Pottyondy Gábor

Táj- és kertépítész mérnök

K 08-0558

2021.11.02.

1.1. ELŐZMÉNYEK, ALAPADATOK

A tervező irodát a DPi Design Kft. (Dombi Miklós) kérte fel a tervezett új irodaház és szálloda környezetrendezési tervének elkészítésére. Az építészeti elképzelések ismertetését követően készült el az ahhoz illeszkedő koncepciótevé, mely Megrendelői és Önkormányzati egyeztetéseket követően jutott a most ismertetett engedélyezési tevé tartalmáig.

A terület jelenleg használaton kívül van kevés zöldfelülettel aszfaltos és murvázott felületekkel. A délnyugati, Mester utcával párhuzamos szakaszán található pár fa melyek jelen állapotát faápoló szakmérnök vizsgálta be (külön fejezet). Az építés miatt kivágandó 5 fa törzskörméretének megfelelően a teleken belüli faültetéssel pótlásra kerülnek. A tervezési területet északról a Pest Megyei Levéltár épülete határolja egy keskeny fasorral a telekhatárnál, keleti és déli oldalról egy parkoló pár fiatal fával, míg nyugatról a villamos pálya melletti közterületi zöldsávban egy kutyafuttató található. A terület között kapcsolata nem megoldott, ezt külön szakági munkarész kezeli.

A 8658 m² nagyságú tervezési 47/C tömbszámú Vi-1/IX-V/47/C-1 övezetbe tartozik, mely a minimális zöldfelületi arány 35 %, azaz 3030,3 m².

Az építészeti program hét emeletes épülete alatt egy mélygarázzsal oldja meg a parkolást, melyről csupán a zöldfelületben megjelenő légbeömlő nyílások árulkodnak. A mélygarázs a teljes tervezett O-alaprajzú tömb alatt és az keleti oldalon az alól 11,00 m métert kinyúlva helyezkedik el. A hátsótevé 22,00 m széles szakaszában kap helyet egy esővíz tározó, mely úgyszint talajba süllyesztve kerül kialakításra. Az épület együttes gépjármű megközelítését a Vágóhíd utca felől érkező, majd az északi telekhatárt kísérő kétirányú forgalmú út oldja meg, melyről a mélygarázs is megközelíthető. A hátsótevétevé egy gazdasági út vágja ketté, mely az déli határon található parkolóba torkollik be. Az három tömb (iroda, hotel, apartman hotel), mindegyike külön gyalogos főbejáratral rendelkezik, illetve a közös belső udvarról is megközelíthető. A tervezett bejáratoknak megfelelően került kialakítása az épületet körbe ölelő és a belső udvar zöldfelületét megosztó térköves úthálózat. Az elvár funkciók az esztétika és szükséges zöldfelület miatt nem csak a földszinten de az I. és VII. emeleten is kialakítottunk zöldtetőket.

1.2. FA KIVÁGÁS ÉS PÓTLÁS, FAÁPOLÓI SZAKVÉLEMÉNY

A tervezési területen építés és környezetrendezés következtében kerülnek fák kivágásra, melyeket a 18/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelete a fák és fás szárú növények védelméről megfelelően kell pótolni. A kivágás előtt fakivágási kérelmet kell benyújtani a pótlásról (kerületi jegyzőhöz), melyben ismertetni kell egy tevélapon a meglévő állományt, azok kivágási okát és a hatályos tevétevé 6. § (6) bekezdésének megfelelően a pótlási mennyiséget.

A fák jelenlegi állapotáról faápolói szakvélemény készült, mely egyedekre lebontva értékeli a meglévő fák állapotát! A szakvélemény a környezetrendezési munkarész II. mellékletben található meg!

Fakivágás és pótlás

A faápolói szakvélemény alapján készített összegzés alapján készült a kivágandó fák pótlásának kalkulációja:

s.sz.	Magyar név	latin név	törzsØ cm	értékelés %	beavatkozás	ok
1.	Fehér akác	Robinia pseudoacacia	43	37,5	koronalakító mesztés	ab
2.	Zöld juhar	Acer negundo	36	18,75	veszélyes, kivágandó	ad
3.	Zöld juhar	Acer negundo	50	25	veszélyes, kurtítás	aa
4.	Zöld juhar	Acer negundo	52	18,76	veszélyes, kivágandó	ad
5.	Zöld juhar	Acer negundo	58	50	koronalakító mesztés	aa
6.	Zöld juhar	Acer negundo	13	68,75	koronalakító mesztés	aa
7.	Hárs	Tilia sp.	12	68,75	koronalakító mesztés	aa
8.	Zöld juhar	Acer negundo	22	12,51	veszélyes, kivágandó	ad
9.	Zöld juhar	Acer negundo	31	43,75	koronalakító mesztés	aa
10.	Fehér akác	Robinia pseudoacacia	25	62,5	koronalakító mesztés	ab
11.	Zöld juhar	Acer negundo	21	68,75	koronalakító mesztés	ab
12.	Hárs	Tilia sp.	12	75	koronalakító mesztés	aa
13.	Hárs	Tilia sp.	12	75	koronalakító mesztés	aa
14.	Hárs	Tilia sp.	13	75	koronalakító mesztés	aa
15.	Hárs	Tilia sp.	13	75	koronalakító mesztés	aa
16.	Fekete eperfa	Morus nigra	17+18	37,5	koronalakító mesztés	aa
17.	Cseresznyeszilva	Prunus sp.	16	25	veszélyes, kivágandó	ad
18.	Hárs	Tilia sp.	14	56,25	koronalakító mesztés	aa
19.	Hárs	Tilia sp.	14	75	koronalakító mesztés	aa
20.	Hárs	Tilia sp.	12	75	koronalakító mesztés	aa
21.	Hárs	Tilia sp.	10	75	koronalakító mesztés	aa
22.	Hárs	Tilia sp.	10	75	koronalakító mesztés	aa
23.	Fehér akác	Robinia pseudoacacia	14	62,5	koronalakító mesztés	aa

18/2016. (XI.06.) önkormányzati rendelet 6. § (6)

aa) építés miatti kivágás pótlás 150%

ab) környezetrendezés miatt pótlás 100%

ad) fa kertészeti szakvélemény által igazolt kiszáradása miatt kerül sor pótlás 50%

Kivágandó fák

aa) építés miatti kivágás pótlás 150%=484,5 cm (s.sz.: 3,5,6,7,9,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23)

ab) környezetrendezés miatt pótlás 100%= 89 cm (s.sz.: 1,10,11)

ad) fa kertészeti szakvélemény által igazolt kiszáradása miatt pótlás 50%= 63 cm (s.sz.: 2,4,8,17)

Fapótlási kötelezettség

A táblázatban szereplő kivágandó fák pótlási kötelezettsége 636,5 cm törzsátmérőt tesz ki, mely 20/25 törzskörméretű fával (\varnothing 7,16 cm) 89 db fa ültetését jelenti, melyet vagy telken belüli elhelyezéssel vagy megváltással biztosíthatunk. Mivel ez a szám a teleken belül a koncepciónak megfelelően nem elhelyezhető el, így a 40 db tervezett fa mellett a fennmaradó 49 db-ot a rendeletben adott lehetőségnek megfelelően (18/2016. (XI.06.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) 80.000,- Ft/db) pénzbeli megváltással javasolt kiegészíteni a Beruházó jóváhagyásával. A fakivágási engedélyt ennek megfelelően kell leadni az Önkormányzathoz a rendelet 2.sz. mellékletében jelzett információkkal együtt.

A pótlásként javasolt fafajok listája a 1. Mellékletben található meg, ezen fajok és fajták között nem szerepel invázió faj vagy fajta.

1.3. KERT ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

A kert koncepciójának kialakítása során meghatározó volt az épület erős modern karaktere, a mélygarázs adta kötöttségek és a közlekedési utakkal szabdaltságot jelentő zöldfelület. Három egységből áll a zöldfelület: a talajszintű kertből és zöldtetőkből, az I. emeleti és VII. emeleti tetőkertekből.

A talajszintű kert levéltár felőli keskeny sávjába oszlopos örökzöldek kerülnek, kellő lezárást biztosítva a bejáratoknak. A mester utca felé eső enyhe lejtők ágyásai impozáns és változatos törpecserjékből és évelőből és díszfüvekből álló kiültetést kap. A déli parkoló felé eső keskeny sáv gyepfelületét egy örökzöld takarás zárja a parkoló felől. A széles hátsóteret a feltáró út két részre osztja, ennek megfelelően az épület felé eső enyhe lejtőkön az utcafronthoz hasonló beültetés lesz a zöldtetős felépítésen (81 cm), majd az út keleti oldalán elhagyva a mélygarázs kontúrját ligetet alkotó fákat ültetünk változatos lombszínű és formákkal. A fák között két nagyobb gyepes folt alakul ki mely lehetőséget ad az apartman hotel vendégeinek vagy az irodarész dolgozóinak egy védett zöld rész használatára. Az épületet a három egység bejáratainak megfelelően térkő burkolat kíséri, melyről a három fedett átriumon át juthatunk be a kiemelt kazettával kialakított belső udvarba. Az északi átrium bejárata keskeny a mélygarázs lejáró miatt, illetve ide érkezik le a hotel és apartman hotel összekötő lépcsősor. A nyugati átrium alatt kisebb téglalap alaprajzú kiemelt zöldtető húzódik árnyéki évelőkkel és cserjékkel hasonlóan a keleti átrium alól kinyúló hosszanti ágyáshoz. Az belső udvar egy nagy, lépcsőn keresztül bejárható központi ágyásból és több kisebb növényes kazettából áll (41-81 cm), melyekben egyes levélzettel és magassággal főként díszfüvel és tű- és lomblevelű örökzöldek kapnak helyet. A kialakított burkolati rendszer magasságában követi a mélygarázs földem ugrását, alaprajzban pedig összeköti a fő közlekedési irányokat és funkciókat. A belső tér mélyrétegű zöldtetőjében több helyütt tervezünk törpe és kis növekedésű fákat, melyet segítenek a látvány mellett a klíma és az akusztika javításában is.

Az I. emelet átriumtetői adnak lehetőséget tetőkert kialakítására, melyeket kiemelt ágyásokban (41 cm) változatos évelő és cserjekiültetés lesz. A tetők kialakítása során ügyeltünk az épülethomlokzatoktól való távolságtartásra, melyet kavics vagy zúzalék szórás tölt ki. A három tetőfelület mindegyikén biztosítani kell a víz megfelelő lefolyását, az öntözés lehetőségét és későbbi fenntartó biztonságos munkavégzésének körülményeit.

A VII. emeleten az irodateret keleti és nyugati oldalán is egy keskeny terasz mellett alakítunk ki U-alaprajzú ágyásokat dekoratív kiültetéssel. A hotel bár és fitness helyeinek kiszolgálására széles terasz kíséri az épület homlokzatát, melyet a délnyugati oldalon egy széles L-alakú kiemelt zöldtető zár le, míg a keleti oldalon a menekülési út két oldalán van két ágyásunk. Az apartman hotel négy észak, északkelet felé néző apartmanja kap teraszt, melyek elválasztására kiemelt ágyásokat (41 cm) alakítunk ki középtű magasabb növényzettel. Ezek vízelvezetését, locsolását és biztonságos fenntartását is biztosítani kell.

A tervezett zöldfelületek három szintem szabadföldi és zöldtetős rendszerben tesznek eleget a jelezett legkisebb zöldfelület mennyiségének (OTÉK 5. sz. melléklet):

elhelyezkedés	teljes zöldfelület		beszámítható zöldfelület
FSZ	1850,55 m ²	100%	1850,55 m ²
	1257,29m ²	75%	942,97 m ²
	204,83 m ²	40%	55,94 m ²
I. EMELET	208,83 m ²	40%	81,93 m ²
VII. EMELET	270,61 m ²	40%	108,25 m ²
		össz:	3039,63 m ²

A 8658,00 m² telekterületen minimum 35 % zöldfelületet kell biztosítani, mely 3030,30 m², így a tervezett 3039,63 m² megfelel az előírásoknak.

A belső kert különlegesebb megjelenése miatt javasolt kis feszültsége működtethető (12 V) módosítható kerti világítást kialakítani letűzhető fényvetőkkel és fénygömbökkel, melyek az őszi és tavaszi időszakban jelentősen javítják a kert látványát és hangulatát.

A tervezett zöldfelületekre javasolt automata öntözőrendszert kialakítani, mely a gyepfelületet esőztetve (szórófejekkel), míg az ágyásokat csepegtetőcsövekkel öntözzük. A tervezett csapadékvíz gyűjtő lehetőséget ad kombinált vízvételi megoldás kialakítására, így hasznosítva a tárolt természetes vizet.

Pottyondy Gábor
Táj- és kertépítész mérnök
K 08-0558

MELLÉKLET

1. Javasolt fák listája

Acer platanoides 'Columnare'	- Oszlopos juhar
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Oszlopos gyertyán
Fraxinus ornus 'Mecsek'	- Gömb kőris
Ginkgo biloba	- Párfányfenyő
Liquidambar styraciflua 'Gum Ball'	- Gömb ámbrafa
Liriodendron tulipifera 'Fastigiatum'	- Oszlopos tulipánfa
Platanus acerifolia 'Alphen's Globe'	- Gömb platán
Prunus serrulata 'Kansan'	- Díszcseresznye
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Karcsú díszkörte
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	- Oszlopos tölgy
Parrotia persica	- Perzsafa
Tilia cordata	- Kislevelű hárs
Carpinus betulus 'Fastigitata'	- Oszlopos gyertyán

2. Faápolói szakvélemény



címzett: **Közlekedés Tervező Iroda Kft.**

cím: 1052 Budapest
Bécsi utca 5.

e-mail: balazs.balogh@kozlekedes.hu

nyilv. szám: 21US7406

lktatószám: BPK/29283-2/2021

tárgy: 9. kerület Mester utca 76/b., új irodaház és szálloda funkciójú épület építési engedélyéhez alátámasztó közlekedési munkarész

ügyintéző: Katona Krisztina

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulás

Társaságunkhoz érkezett, „IX. kerület Mester utca 76/b., új irodaház és szálloda funkciójú épület építési engedélyéhez alátámasztó közlekedési munkarész” tárgyú, 5965 tervszámú engedélyezési tervdokumentációra forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunkat az alábbi feltételekkel adjuk meg:

- Hozzájárulásunk a K-007. számú helyszínrajzra és a jelölő pecsétünkkel ellátott forgalomtechnikai fázistervre vonatkozik.
- A jóváhagyott tervtől eltérni csak Társaságunkkal egyeztetett módon lehet.
- Tárgyi tervdokumentációt a IX. kerület Polgármesteri Hivatallal és a Katasztrófavédelemmel dokumentáltan szükséges egyeztetni.
- A tervezett épület építési engedélyének megadása ellen forgalomtechnikai kezelőként kifogást nem emelünk, abban az esetben, ha a kiviteli terv az alábbi szempontok figyelembe vételével készül:
 1. A közterületen lévő parkolóhelyek száma – az újonnan létesítendő kapubehajtókat leszámítva – nem csökkenhet. Olyan tűzoltósági talpalási és felvonulási terület létesítéséhez nem járunk hozzá, mely a közterületi parkolóhelyek számát csökkenti.
 2. A tűzoltási felvonulási területek burkolati jellel és további, a kiviteli tervben nem szereplő jelzőtáblákkal való jelölését forgalomtechnikai kezelőként nem engedélyezzük.
 3. A tervezett sorompós beléptetést úgy kell kialakítani, hogy az a közterületi gyalogos-, kerékpáros- és gépjármű forgalmat, illetve a villamosok közlekedését ne akadályozza, ne legyen visszatartó hatása.
 4. A tervezett forgalomtechnikai kialakítás geometriai jellemzőit úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy az autóbuszok és nagyobb járművek a kanyarodási műveleteket saját forgalmi sávjukból tudják megkezdeni és a kialakított fogadósávban befejezni.
 5. Az építetű tájékoztatása szerint az épület szállodaként és irodaházként fog üzemelni. Amennyiben a tervezett épület(ek) funkciója megváltozik (például lakóépületi, kereskedelmi egységgel bővül), úgy új forgalomtechnikai vizsgálat elvégzése szükséges, melyet a beruházó költségére kell elvégezni, Társaságunkkal történt előzetes egyeztetést követően.
 6. A megtervezett és forgalomtechnikai kezelői hozzájárulással ellátott kiviteli tervek alapján a beruházás teljes megvalósítási, engedélyeztetési költségeit a beruházónak kell viselnie.

- **Hozzájárulásunk kivitelezésre nem jogosít.** A közterületet érintő munkavégzés megkezdése előtt kérjük, hogy az ideiglenes (építés alatti) és a végleges állapotra vonatkozó forgalomtechnikai kiviteli tervet elkészíteni, és Társaságunkhoz forgalomtechnikai kezelői hozzájárulás céljából benyújtani szíveskedjék.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunk 12 hónapig érvényes. A hozzájárulásunkban megállapított feltételekkel szemben kérelemmel Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztályhoz lehet fordulni.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunkat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdés 1. pontja, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 33. és 34. §-ai, az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet 2. §-a, valamint a fővárosi helyi közutak kezelésének és üzemeltetésének szakmai szabályairól, továbbá az útépitések, a közterületet érintő közmű-, vasút- és egyéb építések és az útburkolatbontások szabályozásáról szóló 34/2008. (VII. 15.) Főv. Kgy. rendelet alapján, mint operatív kezelői feladatokat ellátó szervezet adtuk ki.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunk elektronikusan hitelesített. További információk az aláírásképből szereplő QR-kódon, vagy a <https://www.budapestkozut.hu/-/tajekoztato-az-elektronikus-ugyintezes-bevezeteserol> linken elérhetők.

Budapest, 2021. november 4.

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ



ÉPÍTETŐ: Minerva Befektetési alapkezelő Zrt.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72 VII. Em.

GENERÁLTERVEZŐ: DPi design Kft.
1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

SZAKÁGI TERVEZŐ: Közlekedés Kft.
1052 Budapest, Bécsi u. 5.

2021. szeptember 21.

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

MŰLEÍRÁS

Készítették:

Szegő János
01 - 3418

Vezető tervező

.....

Balogh Balázs
01 – 13503

tervező

.....

Irodavezető
Vincze Andrea

.....

Ügyvezető igazgató
Várady Tamás, Körmendi Kende

.....

2021. szeptember 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	5
1. VIZSGÁLATOK	5
Közúti hálózat	5
Érintett utak	6
Mester utca	6
Kereszteződések, csomópontok	6
Forgalmi vizsgálatok	7
Jelenlegi közúti forgalom állapotfelvétele	7
Forgalmi modell előállítás a tervezési területre és környezetére vonatkozóan	7
Lágy közlekedési módok vizsgálata	8
Jelenlegi gyalogos közlekedés	8
Jelenlegi kerékpáros közlekedés	8
Jelenlegi parkolási helyzet	8
Közterületi parkolás	8
Telken belüli parkolás	8
Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat	9
Teherforgalom	10
2. TERVEZETT ÁLLAPOT	11
Közúti hálózati kapcsolatok	11
Közösségi közlekedési hálózat fejlesztése	11
Kettő kötőpályás fejlesztés várható:	11
Kerékpáros és gyalogos hálózat	12
A Mester utca környezetében a további ingatlanfejlesztésekhez kapcsolható úthálózati fejlesztésekhez	12
A tervezett épület /épületegyüttes/ belső utak, garázs és kapubehajtók elhelyezése	12
Forgalmi előrebecslés	13
Építészeti koncepció	14
Garázsszintek	15
Szintek közötti átjárhatóság	15
Parkoló állások	15

2.9.4 Garázs forgalmi rend	15
2.10 Parkolási mérleg	15
Parkolás	16
Közterületi parkolás	16
Telken belüli parkolás, gépjármű elhelyezés	16
Parkolási mérleg, biztosítandó parkolóhelyek száma:	16

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

K-001	Jelenlegi közúti hálózat	M=1:10000
K-002	Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat	M=1:10000
K-003	Jelenlegi forgalmi rend	M=1:1000
K-004	Jelenlegi csúcsórai forgalmak	M=1:2000
K-005	Távlati közlekedési fejlesztések	M=1:10000
K-006	Távlati közúti hálózat	M=1:10000
K-007	Tervezett forgalmi rend	M=1:1000
K-008	P1 alaprajz	M=1:250
K-009	P2 alaprajz	M=1:250

Terviratok:

Budapest Közút Zrt. egyeztetési emlékeztető
Egyszerűsített fázisterv vizsgálat a Mester utcára

ELŐZMÉNYEK

Tervezőirodánk megbízást kapott a IX. kerület, Mester utca 76b sz. alatti területe történő épületegyüttes fejlesztésének közlekedési munkarészeinek elkészítésével. Az épület 3 fő funkcióra tagolódik melyek a felépítményi szinten különálló épületrészekben helyezkednek el:

- „A” kategóriás bérodaaház,
- 3-4 csillagos szálloda
- 3-4 csillagos, szálloda rendszerben működő, hosszabb távra bérelhető apartmanokat tartalmazó úgynevezett aparthotel.

Jelen tervezési munka célja, hogy a tervezési terület egységére vonatkozóan egy építészeti engedélyezési terv alátámasztó közlekedési munkarész készüljön, mely lehetővé teszi a terület megfelelő forgalmi rendjének a kialakítását.

A közlekedési munkarészhez kiindulási adatként szolgált:

- a tervezett épület engedélyezési tervdokumentációja
- geodéziai alaptérkép
- építési szabályzat

1. VIZSGÁLATOK

Közúti hálózat

A vizsgált terület környezetében található utak közül I. rendű főút a Könyves Kálmán körút a főváros főúthálózatának körirányú eleme, illetve a Soroksári út és az Üllői út, melyek Budapest dél, dél-keleti sektoraiba biztosítják a közúti kapcsolatot.

A fejlesztési terület nyugati határán található Mester utca II. rendű főút, a terület környezetében található többi forgalomtechnikai szempontból kiemelt út gyűjtőút funkciójú, mint a Vágóhid utca és a Máriássy utca.

A tervezési terület környezetében a forgalomtechnikailag védett utak által lehatárolt területen belül kizárólag kiszolgáló lakóutcák vannak. A Mester utca – Vágóhid utca – Üllői út – Könyves Kálmán krt. által határolt tömbben az itt található telkek mérete és sajátos funkciójuk miatt a tömbön átmenő, feltárási kiszolgáló utcák mennyisége csekély, összesen két ilyen található, a Gyáli út és a Pékerdő utca.

A fentiekből adódóan a főutak mentén található számos telek közúti kiszolgálását, kizárólag közvetlenül a főutakról lehetséges megadni.

Az építési telek nyugati oldalán található Mester utca, az építési telek egyetlen közterületi határoló útja, jelenleg itt közúti kapcsolat nincsen kiépítve, közvetlen megközelítése a Pest Megyei Levéltáron keresztül szolgalmi joggal rendelkező úton keresztül lehetséges.

A vizsgált terület jelenlegi közúti hálózata a K-001 mellékleten látható

Érintett utak

Mester utca

A Ferenc körút és a Könyves Kálmán körút között található sugár irányú II. rendű főút, szerepe jelentős Ferencváros középső városrészének közúti feltárázásában. A Könyves Kálmán körúttól délre található folytatása a Külső Mester utca egészen az Illatos útig tart, mely a Soroksári út és a Ferencvárosi rendező pályaudvar közötti területek közúti kiszolgálásában vesz részt. A Külső Mester utca és a Mester utca sugárirányú nyomvonala a csúcsórákban a főutak telítődése után jó alternatívát jelent a közúti forgalom számára, ennek ellenére az érintett szakaszon a Vágóhid utcai és a Könyves Kálmán körúti nagykapacitású jelzőlámpás csomópontok nagy áteresztőképessége miatt a forgalmi sávok telítődése nem jellemző.

A tervezési terület előtt a közterület érintett szakaszának keresztmetszeti elrendezése 2X2 sávós útpálya, a tervezési terület felőli oldalon oldalfekvésű zárt villamos pálya található, az utca másik oldalán az összefüggő járda kiépített, a járda és az útpálya között fásított zöldsáv található.

A Vágóhid utca és a Máriássy utca között a tervezési terület felőli oldalon, a villamos pálya és a jogi birtokhatár között széles közterületi, jellemzően füves, szilárd burkolattal nem rendelkező sávban, a Levéltár előtt zúzottköves felület, a tervezési terület és a Lurdy-ház felszíni parkolója előtt, elkerített kutyafuttató található.

A Mester utca útburkolata 14 méter széles jó állapotú aszfaltburkolatú felület, a kiépített gyalogos járdák burkolata térkő.

A városi környezetben a burkolt felületek vízelvezetése zárt rendszerű csapadékvíz hálózattal megoldott, a közvilágítási hálózat az utcában kiépített.

*A vizsgált terület jelenlegi forgalmi rendjét a **K-003 mellékleten** látható*

Kereszteződések, csomópontok

A nagy forgalmú főutak útkeresztezései és útcsatlakozásai jelzőlámpával szabályozott csomópontokat alkotnak, mint a

- Könyves Kálmán krt. – Mester utca,
- Mester utca – Máriássy utca.
- Mester utca – Vágóhid utca,
- Soroksári út – Vágóhid utca,

A kiszolgáló lakóutcák alárendelten elsőbbségadással csatlakoznak a fő és gyűjtőút hálózat elemeihez.

*A vizsgált terület jelenlegi forgalmi rend vizsgálatát a **K-003 mellékleten** látható*

Forgalmi vizsgálatok

Jelenlegi közúti forgalom állapotfelvétele

A tervezett beépítendő terület közúti forgalmi igényeinek kiszolgálására garázkijáratok csatlakozása a határoló közúthálózatra felveti a kérdést, hogy milyen megoldásokkal, mekkora többletforgalommal, hogy ezek milyen kapacitások mellett valósíthatók meg. Ennek a megválaszolására a jelenlegi helyzet megismerése alapvető fontosságú. A közúti méréseket 2018-ban munkanapon a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban végeztük el. A mérések során a forgalmakat befolyásoló közlekedési vagy meteorológiai esemény nem volt.

A csomópontokban a számlálások során a közúti forgalmi modellben is alkalmazott járműtípus azonosítási rendet vettük alapul. Ebben a személygépjárművek, autóbuszok és kerékpárok mellett négy tehergépjármű típus is külön azonosított. A számlálások során 5 perces összegzéseket alkalmaztunk a csúcsóra időszakának pontosabb meghatározhatósága végett.

Forgalmi modell előállítás a tervezési területre és környezetére vonatkozóan

A jelenlegi állapot megfelelő szintű modellezéséhez a BKK által 2014-ben létrehozott és évente felülvizsgált Egységes Forgalmi Modell az EFM átalakítása, feladathoz igazítására volt szükség. Az EFM létrehozásakor egy általánosan használható összközlekedési modell megalkotása volt a cél, ezért a jelen feladatban jelentkező kisebb területegységek vizsgálatához ki kellett egészítenünk úgy a kínálati (hálózati), mint az igény (forgalomkeltési) részeit.

A hálózati módosítások során elsősorban az alap modellből hiányzó, nagyobb részletettségű modellezést biztosító, kiszolgáló feladatokat ellátó utcák típusainak kialakítását és ezekkel a terület (és környező városrészek) utcahálózatának modellezését oldottuk meg.

A forgalomkeltések felülvizsgálatához szükség volt a közúti forgalom számlált értékeire a korrekciókhoz szükséges részletességgel. A számlálásokat az előző fejezetben részleteztem 2018. október 03-án elvégeztük. Ezen csomóponti számlálásokból képzett szakaszforgalmi adatok biztosították a közúti modell kalibrálásának kereteit.

Harmadik lépésben a modell terhelési eljárását is módosítanunk kellett, melyben a jelzőlámpás csomópontoknak az útszakaszokra visszaható, kapacitásmódosító hatásait is számításba vettük, egymásra hatásukat számítottuk.

A környező terület forgalomkeltéseinek módosítása után állt elő a jelen állapot leíró matematikai modellt a K-004 melléklet szemlélteti

Lágy közlekedési módok vizsgálata

Jelenlegi gyalogos közlekedés

A területet határoló utak menti járdákon, gyalogos felületeken, valamint a főutak jelzőlámpával szabályozott csomópontok gyalogátkelőhelyein a gyalogosok biztonságos közlekedése megoldott. A Mester utcában a tervezési területe előtt jelenleg kizárólag az útpálya másik oldalán található kiépített szilárdburkolatú járda.

Jelenlegi kerékpáros közlekedés

A térségben kijelölt kiépített kerékpárút a főutak mentén a Könyves Kálmán körúton, a Soroksári út egyes szakaszain és az Üllői úton megtalálhatóak. A Rákóczi hid hídfőcsomópontjaival együtt megépült a hídon vezetett kerékpárút levezető ága és a továbbvezetés a Duna parton a Belváros felé. További kiépített, kijelölt kerékpárút található a Könyves Kálmán körút mentén, mely biztosítja a nyomvonal összeköttetést a Népligettel, illetve az Albert Flórián út mentén irányhelyes, oldalfekvésű kiépítésben a Belváros irányába. A tervezési terület szűk környezetében a Mester utcában és a Vágóhid utcában jelenleg nincsen kiépített kerékpáros infrastruktúra.

Jelenlegi parkolási helyzet

Közterületi parkolás

A tervezési területen elhelyezkedő épületek funkciói alapján következtetni lehet a parkolási igények jellegére. A tervezési terület és környezete jelenleg vegyes képet mutat, az átalakuló területen a volt borjúvásárcsarnok területén az elbontott üzemi épületek nem rendelkeztek saját garázzsal, mindössze a belső udvarok adtak járműtárolásra lehetőséget. A terület közvetlen környezetében illetve a térségben sok a nagy volumenű, sok esetben barnamezős beruházás, melyek helyszínéül a rég múltból ott maradt ipari-kereskedelmi területek kiváló közlekedési feltételekkel ellátott alapot biztosítottak.

A rehabilitációs folyamat eredményeként az új többlakásos épületek már a norma szerinti férőhelyszámú garázzsal épültek meg, de ezeken a területeken is jelentős továbbra is a közterületi parkolás. Az épületek földszintjén üzletek nyíltak, ezzel a kereskedelmi funkció, parkolási igényeket generál, továbbá a lakó ingatlanokhoz nem kötelező megvásárolni a parkolóhelyeket, így a honos parkolás is kiemelkedően magas.

A IX. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén kialakításra kerültek a parkolási zónák, díjköteles várakozási övezetek. A tervezési terület mellett a Vágóhid utca, fizető zónába esik, itt a parkolás munkanapokon 8.00-18.00 óra között díjköteles. A tervezési területet határoló utcákban a szegély menti parkolás több esetben tiltott.

A várakozási övezetek bevezetése óta érzékelhetően megváltoztak a parkolási szokások, de mivel a helyi lakosok rendelkeznek parkolási engedéllyel, a közelmúltban megnövekedett lakások száma miatt így is jelentős jármű állomány parkol közterületen.

Telek belüli parkolás

Az építési teleken a régi épületek elbontásra kerültek, jelenleg nem hasznosított.

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

A vizsgált területet nyugati oldalról a Mester utca határolja, ahol az 51,51A jelzésű villamosok és a 281-es autóbusz közlekedik kizárólag a Haller utca irányába. Az 51-es villamos a Mester utca/Ferenc körút és Pesterzsébet, Nagysándor József utca között közlekedik Ferencváros és Pesterzsébet érintésével. A vonalon közlekedő járművek a reggeli és délutáni csúcsidőszakban 10, napközben 12 perces követési idővel követik egymást. A betétjáratként közlekedő 51A szintén a Mester utca/Ferenc körút végállomástól indul, de csak Ferencváros vasútállomás – Málenkij Robot Emlékhelyig közlekedik a hajnali, és késő esti időszakban. A vonalakon kizárólag magas padlós villamosok közlekednek.

A vizsgált területet északi oldalról a Vágóhid utca határolja, ahol nincs közösségi közlekedés. A Vágóhid utcától északra (440 méter távolságban) található a Haller utca, ahol a 24-es villamos és a 281-es jelzésű autóbusz közlekedik kizárólag az Üllői út irányába. A 281-es jelzésű autóbusz az Aszódi utcából kiindulva Ferencváros fontosabb kerületi intézményeit érintve körjáratként közlekedik (Ferencvárosi szakrendelő, Szent László kórház, Ferencvárosi Művelődési Központ, Merényi Gusztáv kórház) csak munkanapokon 60 perces követési idővel. A viszonylat a IX. kerületi önkormányzat szerződése alapján jár. A vonalra szóló autóbuszok vannak kiadva.

A vizsgált területet tágabb környezetében a nagy forgalmú Soroksári út található, ahol a BKK autóbuszai, villamosai közlekednek (a Dunapart mentén a Csepel felé közlekedő H7 jelzésű HÉV vonal). Az autóbuszok közül a 23, 23E autóbuszok közlekednek Boráros tér H és Pesterzsébet, Ady Endre tér között, melyek közül az előbbi alapjáratként, az utóbbi zónázó járatként funkcionál (csak a fontosabb megállóhelyeket érinti). A 23-as autóbuszok reggel 6,67; napközben 10 és a délután 7,5 percenként követik egymást. A 23E autóbuszai kizárólag munkanapok reggeli és délutáni csúcsidőszakában közlekednek 3-5 illetve 7,5 perces követési idővel. Az 54, 55 autóbuszok a Boráros tér H és Pestszentimre, Ültetvény utca illetve Gyál Vecsési út között közlekednek (a Boráros tér H és Pestszentimre vasútállomás között közös a két viszonylat útvonala). A járművek közös követési ideje a reggeli csúcsidőben 7,5, napközben 15 és a délutáni csúcsidőszakban 10 perces. Ezekre a vonalakra csuklós autóbuszok vannak beosztva. Az autóbuszok mellett a villamasközlekedésnek fontos szerepe van itt a vizsgált területen. A 2-es villamos a Közvágóhid H és a Jászai Mari tér között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget a belváros érintésével. A villamosok a reggeli csúcsidőszakban 2-3, napközben 5, a délutáni csúcsidőszakban 2-3 perces követési idővel közlekednek.

A 24-es villamos a Közvágóhid H és a Keleti pályaudvar M között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget a Józsefvároson keresztül. A vonalakon kizárólag magaspadlós villamosok közlekednek.

Továbbá a Duna part mentén közlekedő H7 jelzésű HÉV viszonylatnak fontos szerepe van a térség közlekedésében. A HÉV a Boráros tér és Csepel között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget. A vonalon a szerelvények a reggeli és délutáni csúcsidőszakban 7,5, napközben 10 perces követési időközönként követik egymást.

A vizsgált területet déli oldala irányába található a Könyves Kálmán körút, ahol az 1-es villamos közlekedik a Bécsi út/Vörösvári út és Etele út/Fehérvári út között. A vonalon a járművek a reggeli és délutáni

csúcsidőszakban 2-3, napközben 6 perces követési idővel közlekednek. A vonal dél-budai szakasza meghosszabbítás alatt áll Kelenföld vasútállomásig (közel 1,5 km hossz-szal, 2 megállóhelyel, 1 végállomással bővül a vonal). A vonalon a magaspadlós járművek mellett alacsonypadlós kialakítású villamosok is közlekednek (a világ leghosszabb egyterű villamosa közlekedik ezen a vonalon).

A szűken és tágan vizsgált tervezési területen a megállóhelyek kiosztása és területi eloszlása teljesen megfelelő. Az autóbusz, villamos, HÉV megállóhelyek 300 és 500 méteres rágyalogással elérhetőek. A metró elérhetősége gyalogosan kedvezőtlen a közel 1,5 km-eres távolság miatt.

A jelenlegi közforgalmi közlekedési hálózatot a **K-002** sz. ábra szemlélteti.

Teherforgalom

A tervezési terület a 7,5 tonnás össztömeg korlátozott övezethez tartozik, amely 7:00 – 18:00, valamint 22:00 – 5:00 között érvényes. A Könyves Kálmán körút, a Soroksári út és a Máriássy utca nem tartoznak súlykorláti övezethez, így ezeket az útszakaszokat valamennyi nehéz-tehergépkocsi használni tudja.

2. TERVEZETT ÁLLAPOT

Közúti hálózati kapcsolatok

A térség úthálózatának fejlesztéseit a Fővárosi Szabályozási Keretterv és az érintett terület szabályozási terve szerint vettük figyelembe.

Közúti közlekedés vonatkozásában a fejlesztési tervek tágabban vett környezetben

- a Körvasút menti körút kiépítése,
- Galvani híd és kapcsolódó úthálózatának kiépítése tartalmazzák,

melyek távolságukat tekintve a hatásterületen kívül esnek, de kiépítésük jelentős befolyással van a tervezett fejlesztés hatásterületének úthálózatára, és annak forgalmi viszonyaira.

A szomszédos területek fejlesztési terveiben szerepel a Könyves Kálmán körút Gyáli út és Mester utca közötti szakaszának bővítése, mely közútfejlesztések más területfejlesztésekhez kötötten valósulnak meg.

A tervezési terület szűkebb környezetében a Vágóhid utca felújítása van előirányozva, az útfelújítás keretében az útpálya forgalmi sávok újraosztása és kerékpáros infrastruktúra kiépítése várható.

A **tervezési terület beépítése esetén** cél az építési telek közúti kapcsolatának javítása. A jelenlegi közúti csatlakozás a Pest Megyei Levéltáron keresztül szolgalmi joggal lehetséges, ez a kapcsolat semmi képen nem mondható teljes értékű, megfelelő kapcsolatnak. Javasoljuk a Mester utcára szervezett módon egy új közúti csatlakozás kiépítését, ez a kapcsolat az előzetes egyeztetések alapján csak jelzőlámpával szabályozott módon kerülhet kialakításra, a Mester utcában található oldalfekvésű villamos pálya keresztezése miatt.

A Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásban lehetőség nyílik a terület elhagyására jobbra kisíves és balra nagyíves mozgásokkal, a közúti behajtás a Lurdy-ház irányából jobbra kisíves mozgással biztosítható, továbbá a Mester utcáról a balra nagyíves behajtásnak a lehetősége a továbbtervezés alatt vizsgálendő.

Az új jelzőlámpás csomópontot a Vágóhid utca és a Máriássy utcai jelzőlámpás csomópontokkal össze kell hangolni, az összehangolást és a lehetséges zöldidőket a mellékelt egyszerűsített fázisterv szemlélteti.

Közösségi közlekedési hálózat fejlesztése

A tervezési terület környezetében nagyobb volumenű fejlesztés távlatban várható, melynek közvetlen illetve közvetett hatása lesz, lehet a vizsgált környezetre.

Kettő kötőpályás fejlesztés várható:

- ⇒ H6, H7 HÉV vonalak összekötése és a Kálmán tériig történő meghosszabbítása

A H6 (Ráckevei) és a H7 (Csepeli) HÉV vonalak összekötése és meghosszabbítása révén korszerű és gyors kapcsolat alakul ki Ráckeve, Tököl, Dunaharaszti, Csepel felől a Belváros irányába. A projekt jelenleg megvalósíthatósági tanulmánnyal rendelkezik.

A javasolt beépítéshez közösségi közlekedési hálózati változások nem szükségesek.

Kerékpáros és gyalogos hálózat

A kerékpáros nyomvonal a térségben a főutak mentén nem mindenhol épület ki. A Vágóhid utca és a Mester utca bevonásával tovább bővülne Budapest kerékpáros hálózata.

A tervezett és távlati állapotban az egységes és összefüggő gyalogos járdák kiépítése a cél. A főutak mentén az igényekhez igazodva az útkereszteződésekben kijelölt gyalogos átkelőhelyek kiépültek. A Mester utcában a tervezési terület felőli oldalon hiányzó összefüggő járda (a Vágóhid utca és a Máriássy utca között) kiépítése javasolt.

A Mester utca környezetében a további ingatlanfejlesztésekhez kapcsolható úthálózati fejlesztésekhez

A Távlati forgalmi rendben a Vaskapu utca kiépítésével további közterületi kapcsolatok adhatók meg. Az új utcaszakaszra szervezhető a 38021/34 hrsz. telek közúti kapcsolatainak nagy része. A megnövekedett forgalom miatt a Vaskapu utca és a Nádasdy utca egyirányúsítását, illetve a Vaskapu utca Máriássy utca – Rákóczi híd felhajtó útsatlakozásban, jelzőlámpás szabályozás kiépítése várható.

A Vágóhid utca – Mester utca – Máriássy utca Soroksári úti tömb egységes Tempo30 övezet kijelölése továbbá fizető várakozó övezetbe vonását javasoljuk, igazodva a IX. kerületi forgalomtechnikai normákhoz. A fent említett közúthálózati fejlesztések a Mester utca másik oldalán található ingatlanfejlesztésekből adódnak, jelen tervet közvetlenül nem érinti.

A tervezett épület /épületegyüttes/ belső utak, garázs és kapubehajtók elhelyezése

A tervezett ingatlan szolgalmi joggal rendelkező meglévő- és a Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásai a meglévő közutakra együttesen megfelelő kapcsolatot biztosítanak. A magánterületen kialakított járművel járt 6 méter széles belső burkolt útfelület a két közúti csatlakozást összeköti, így mind a megközelítés, mind a terület elhagyása mind két irányban (Vágóhid utca és a Mester utca) lehetséges. A belső út és közúti csatlakozásai kizárólag az építési telek kiszolgálását biztosítják, az átmenő közforgalom forgalomtechnikai eszközökkel, sorompó elhelyezésével kirekesztésre kerül. A tervezett épületegyüttes közös mélygarázs behajtója a belső útra szervezett, ezzel természetes módon kialakul egy puffer terület az esetleges lökésszerűen érkező járművek regisztrálására. A garázkapcsolati ki-behajtók mellett a belső úthálózaton biztosított a szálloda funkcióhoz tartozó autóbusz megálló is.

A 2 szintes mélygarázs az épület északi oldalán, a belső szervízútról kialakított kétirányú rámpával közelíthető meg. A parkolósíntek között kétirányú rámpa került kialakításra. A rámpák kerékpáros közlekedésre is alkalmasak. A földszinten kialakított hulladék tároló helyiségek kukás autóval, kijelölt útvonalon, a belső szervízúton megközelíthetők.

Az építész tervek szerint az épülethez nem kell biztosítani oltási pontot, legfeljebb tűzoltó felvonulási területet, ami a belső 6,0 méter széles burkolt úton megoldható.

A vizsgált terület javasolt forgalmi rendjét a K-007 mellékleten látható

Forgalmi előrebecslés

A tervezett létesítményre meghatározott jellemző funkciók: iroda, hotel, aparthotel.

Az **iroda** által keltett közúti többletforgalmak meghatározása az iroda területre vetített parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján az irodai funkciókhoz épülő parkolóhelyek száma **162db**. A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel élünk, hogy az összes férőhely 80%-a reggel 2 óra alatt töltődik fel, délután pedig 3 óra alatt hagyják el az épületet. Az ellenirányú forgalom csekély. Annak érdekében, hogy a parkoló férőhelyek számán alapuló forgalomtechnikai számítások alapján kialakuló eredmények megfelelő becslési biztonsággal értékelhetők legyenek a vizsgálat alapjául szolgáló férőhelyszámot közel 20%-kal megnöveltük. A megnövelt férőhelyre számított forgalomtechnikai mutatók megfelelősége a kisebb férőhelyszámmal létesülő parkoló működőképességét garantálja.

Az **aparthotel** által keltett többletforgalmak meghatározása lakásszámra vetített, parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján a megépülő parkoló férőhelyek száma **38db**. A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel élünk, hogy az összes férőhely 80%-a reggel 3 óra alatt hagyja el az épületet, délután pedig 3 óra alatt töltődik fel. Az ellenirányú forgalom csekély. Annak érdekében, hogy a parkoló férőhelyek számán alapuló forgalomtechnikai számítások alapján kialakuló eredmények megfelelő becslési biztonsággal értékelhetők legyenek a vizsgálat alapjául szolgáló férőhelyszámot közel 20%-kal megnöveltük. A megnövelt férőhelyre számított forgalomtechnikai mutatók megfelelősége a kisebb férőhelyszámmal létesülő parkoló működőképességét garantálja.

A **hotel** által keltett többletforgalmak meghatározása a szobaszámhoz igazított parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján a megépülő parkoló férőhelyek száma **29db**. A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel élünk, hogy a hotelba érkező vendégek érkezése nem lökészerűen, hanem a nappali időszakban széthúzott módon egyenletesen történik mind a belépő mind a kilépő forgalom és legalább egy utazás/parkolóhely feltételezünk naponta.

Az előzőek alapján elvégezve a számítást a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban a következő közúti forgalmak várhatók:

	Induló forgalom (Elő/irány)	Érkező forgalom (Elő/irány)
Reggeli csúcsidőszak	25	90
Délutáni csúcsidőszak	45	20

A forgalom előrebecslésből látható, hogy a reggeli csúcsórai időszakban az érkező forgalom a mértékadó, nagysága nem jelentős, de már érzékelhető hatással van a közterületi úthálózatra.

A mértékadó reggeli csúcsórában az érkező járművek 90%-a az irodai funkcióból adódik, mely forgalom szétosztását vizsgálva a tervezett forgalmi kialakításban várhatóan 50-50%-ban oszlik meg a két közúti kapcsolat között. Ebből adódóan a délelőtti csúcsórában, mint a Vágóhíd utcai behajtóban, mint a Mester utcai behajtóban közel 45-45 jármű/h járműforgalom várható.

Építészeti koncepció

A tervezési terület teljes beépítése van előirányozva. A beépítési fő funkciók az alábbiak:
Irodaház, Hotel, Aparthotel

Telepítés

- A telepítést meghatározó tényezők
- A maximális bérbe adható terület biztosítása
- A lehető legnagyobb, környezeti hatásoktól védett belső kert kialakítása
- Magas színvonalú építészeti és megoldások alkalmazása
- Energiahatékony épületszerkezeti és épületgépészeti rendszerek alkalmazása
- Gyalogos és gépjármű kapcsolatok színvonalas megoldása
- Helyi építési szabályozás figyelembevétele

A fenti peremfeltételekkel az építési helyet körbefogó épületet terveztünk, közel 35x25 méteres belső udvar mérettel, amelynek légtéraránya lehetővé teszi intenzív, városi jellegű belső kert kialakítását. Az udvar kedvező tájolása az év döntő részében jó természetes megvilágítást, benapozást biztosít. A beépítés egyszerű alapformája lehetővé teszi a különböző funkciók elkülönülését, ugyanakkor az egymásra ható szinergiák kialakulását. A földszinten három passzázzsal kapcsolódnak egymáshoz a különböző épületrészek, a felsőbb szinteken a különböző funkciók külön épületrészekké válnak biztosítva a belső udvar átszellőzését benapozását.

Garázsszintek

Az épületek funkcióihoz biztosítandó gépkocsi és kerékpár tárolókat az épület -1. és a -2. garázsszintjein alakítottuk ki, itt kaptak helyet az egyes fogadóhelyiségek (elektromos, víz, és gázfogadó) illetve gépészeti helyiségek is. A két parkoló szinten 123 + 123, összesen 246db parkolóhely biztosítható.

A tervezett épület garázs szintjeit a K-008 és a K-009 mellékletek szemléltetik

Szintek közötti átjárhatóság

A két szint között 1db egyenes vonalú kétirányú jármű rámpa biztosítja az átjárást.

Parkoló állások

A parkolóállások méretei az e-UT 03.02.32. Mélygarázsok tervezése szabványnak megfelelően kerülnek kialakításra. Alap az 5x2,5 m-es parkolóállást tekintjük. Ezt növeljük a szabványnak megfelelően, ha a parkolóhely közvetlen fal, pillér vagy más épületszerkezet mellett található.

Bizonyos helyeken nem biztosítható a fentebb leírt 5x2,5 m-es parkolóállás, ebben az esetekben az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) erre vonatkozó 6. számú mellékletében megfogalmazottakat tartottuk szem előtt, amely kimondja, hogy „Kisméretű gépjárművek számára a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban az álláshelyek legfeljebb 30%-ának mértékéig a helyigény 4,1 x 2,2 méterre csökkenthető. A járművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell.”.

2.9.4 Garázs forgalmi rend

A mélygarázs forgalmi rendje úgy kerül kialakításra, hogy a garázsszint egyirányba lesz körbejárható – ezzel egyszerűsítve a teremgarázsban való tájékozódást, parkolást. A közlekedési folyosók szélessége 5,5-6,0 méter.

2.10 Parkolási mérleg

A vizsgált épületben az új beépítés és fejlesztés parkolóhely igényét telken belül, garázsban kell biztosítani. A funkció és a területnagyság függvényében számított személygépkocsi parkolási igény a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4sz. melléklete és a helyi építési szabályzat szerint került meghatározásra. Részletes lakásszámok és funkciók szerinti területi kimutatása az építészeti munkarészben található.

Parkolás

Közterületi parkolás

A közterületi parkolás a környező utakon változatlan marad, a tervezett jelzőlámpás csomópont kiépítése miatt a közterületi parkolóhelyek férőhelyszám nem változik. A Mester utcában a megállás, várakozás jelenleg is és a jövőben is tilos.

Telken belüli parkolás, gépjármű elhelyezés

A tervezett vegyes funkciójú épületben biztosítandó parkoló férőhelyszámát a 34/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletben meghatározottak alapján kell meghatározni.

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. lakások után az alábbiak szerint:
 - a. nettó 120m² meghaladó lakás alapterület esetén minden lakás után további egy
 - b. nettó 65-120m² lakás alapterület esetén minden lakás után
 - c. nettó 45-65m² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
 - d. nettó 45m² kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után
2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobáinak egynegyede után
3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25m² alapterülete után, kültéri fogyasztóterének minden megkezdett nettó 5 m²-e után
12. irodafunkció esetén az épületben kialakításra kerülő irodafunkciójú területe minden megkezdett nettó 50m² alapterülete után

Parkolási mérleg, biztosítandó parkolóhelyek száma:

Vendéglátó egység beltéri fogyasztó tér:	193,69 / 25	11 db
Vendéglátó egységek kültéri fogyasztó tér:	14,14 / 5	11 db
Iroda:	7977 / 50	160 db
Hotel	2 x 1 108 / 4	2 db 27 db
Aparthotel szálláshely szolgáltató egység	150 / 4	38 db
Összesen:		238db

biztosítandó parkolók száma 238db < biztosított parkolók száma 246db
Jogsabályi előírásnak megfelel!

Kerékpár férőhely számítása helyi szabályozás hiányában a 253/1997. (XII. 20.) Kom. rendelet (OTÉK) 7 sz. melléklete alapján történik.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása:

Vendéglátó egységek (kivéve belső használatú étterem):

-2 kerékpár minden megkezdett 75 m² fogyasztótér után (193,69 / 75) X 2 6 db

Iroda

1 kerékpár minden megkezdett 100 m² huzamos irodai tartózkodású terület 5783 / 100 58 db

Hotel és aparthotel szálláshelyek

- lakásonként 1 kerékpár 2 x 1 2 db
 - 2 db minden megkezdett 15 vendégszoba egység után 258/15 36 db

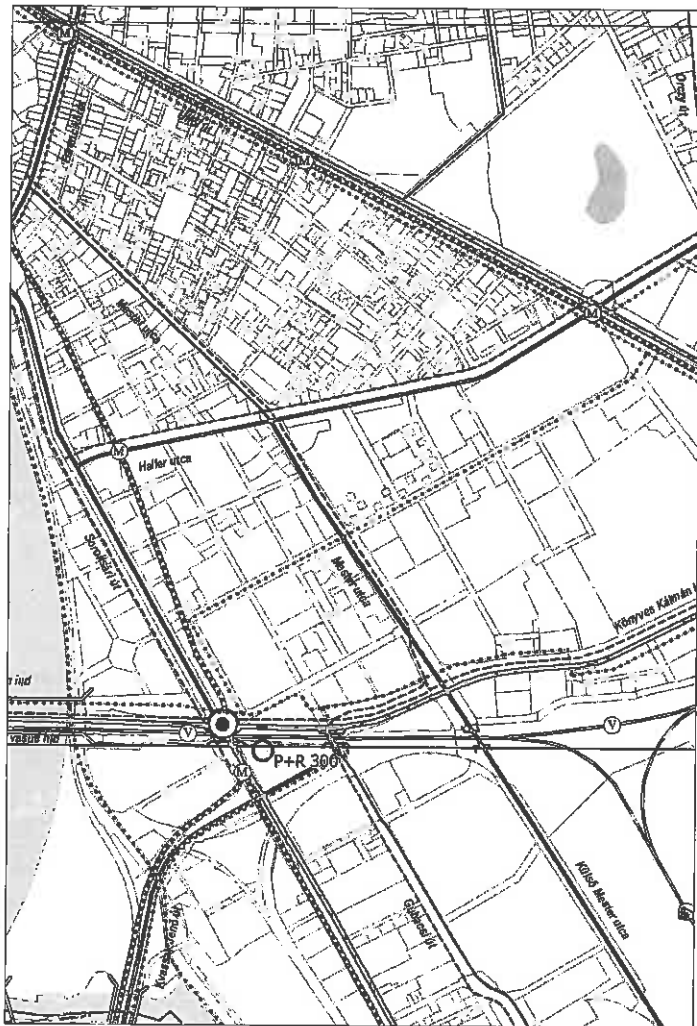
Összesen: 102db

A P1 parkolósínten alapvetően az irodaház kapacitásának biztosítására (öltözővel kiegészítve tekintettel az irodai használatra) **58 férőhely** tervezett,

A Hotel / aparthotel és vendéglátás funkció számára biztosított felszíni parkolók száma (öltözővel nem vált szükségessé kiegészíteni) belső udvarban: **44 férőhely**

biztosítandó kerékpártárolók száma 102db < biztosított kerékpártárolók száma 102db

Jogsabályi előírásnak megfelel!



ÁRNYÉKOLÓ ELEMÉK

ÁRNYÉKOLÓ	NEVEZET
[Symbol]	Övezetjelű út
[Symbol]	I. emeleti köz
[Symbol]	II. emeleti köz
[Symbol]	Teljeskörűen beépített terület és egyéb egyenértékű terület
[Symbol]	Övezetjelű terület (szem. MEV, rögzített greenbelt)
[Symbol]	Vízlevezető létesítmény
[Symbol]	Víznyelőtelő létesítmény
[Symbol]	Közművezeték (szennyvíz) vezetékvezetése
[Symbol]	Közművezeték (vízellátás) vezetékvezetése
[Symbol]	Teljeskörűen beépített terület, közlekedési csomópontok, sportterületek, zöldterületek (személyes, szőlő, szőlő)
[Symbol]	Duna-Nál
[Symbol]	Körülhatárolás
[Symbol]	Közművezeték (vízellátás) vezetékvezetése
[Symbol]	P+R rendszertől partiókól kiinduló és irányítottan közlekedő közlekedési útvonalak, a más közlekedési módoktól való elválasztás érdekében, a közlekedési útvonalon
[Symbol]	Egyéb közlekedési közlekedési jelölések
[Symbol]	Vasúti állomásjelölés
[Symbol]	Vasúti helyállomásjelölés
[Symbol]	Tervezési, helyi közlekedési jelölés
[Symbol]	Helyi közlekedési jelölés
[Symbol]	Nevezetesebb közlekedési jelölés
[Symbol]	Egyéb közlekedési jelölés
[Symbol]	Övezetjelű terület jelölés
[Symbol]	Nevezetesebb közlekedési jelölés

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

[Symbol]	Dystronikus jelölés
[Symbol]	Forrástól távolabbra lévő közlekedési jelölés
[Symbol]	Vízlevezető, víznyelő jelölés
[Symbol]	Adatrészlet jelölés

ALAPTÉRSÉNY ELEMÉK

[Symbol]	Budapesti közlekedési térkép
[Symbol]	Teljeskörű

FEJLŐDÉS

Az építési engedélyezési terv a 2011. évi LXXXV. törvény szerinti módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Értékelési és Építési Törvény szerinti eljárás alapján készült.

Az építési engedélyezési terv a 2011. évi LXXXV. törvény szerinti módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Értékelési és Építési Törvény szerinti eljárás alapján készült.

TERV

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

CÍM:

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZALLÓDA FUNKCIÓJU ÉPÜLET

(097 Budapest, IX. ker. Mezei utca 7b/G / Hív: 38257/14

ÉPÍTŐ:

Minerva Befektetési Alapkezelő Zrt.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet

CEGÉLTARTÓZÁS ÉPÍTŐ:

DPI design Kft.
1083 Budapest, Közváradi u. 22/B. A/ln. 5. em. J/2.
Telek: 06-30-444-1111 / Fax: 06-30-444-1112
E-mail: info@dpi.hu / www.dpi.hu

STATIKUS:

Korona Mérnöki Iroda Kft.
1077 Budapest, Dohány u. 38. 3. em. J/1.
Kisvárosi tér / SZÉSZ, SZÉSI, T-01-0112

ÉPÍTÉSPÉNZELŐ:

Agorex Kft.
1114 Budapest, Bartók Béni út 57. 3. em. J/1.
Kalmár Zoltán / G-T-01-14030

ÉPÍTÉSVILÁGÍTÁS:

AP Electric Design Kft.
1024 Budapest, Német u. 48. 2. em. J/3.
Pálfi András / V-16-13-14672

TERVEZŐ:

Pirang Kft.
1142 Budapest, Rákospatak u. 50-52. fűt. 31.
Dezsi György / 01-16899, 01-55487

KÖZLEKEDÉS:

Közlekedési Kft.
1022 Budapest, Bécsi u. 5.
Szegő János / 01-3418

KÉRTÉSZ:

ArcadiaGarden Kft.
8022 Győr, Pálffy u. 3. 3. em. J/3.
Pálfi András / 01-68-4656

KÖZMŰ:

KESZ Tervező Kft.
1016 Budapest, Naposgy u. 26. A/1.
Bécs Árpád / 01-26252

ÁRNYÉKOLÓ:

Nimbus-Plan Kft.
1085 Budapest, Górcs u. 27. 3. em. J/1.
Czuczor András / TLUJ 01-11033 (TLUJ 02772012, TC 91112017)

TÁJLATI KÖZLEKEDÉSI FEJLESZTESEK TSZT RÉSZLET

DÁTUM: 2021. 09. 07.

LÉPTÉK: M = 1:10000

RAJZSZÁM: K-005

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET 1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B

(HRSZ.: 38257/14)

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ FORGALOMTECHNIKAI FÁZIS TERV



ÉPÍTTETŐ: Minerva Befektetési alapkezelő Zrt.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72 VII. Em.

GENERÁLTERVEZŐ: DPi design Kft.
1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

SZAKÁGI TERVEZŐ: Közlekedés Kft.
1052 Budapest, Bécsi u. 5.

2021. szeptember 17.



Jelzőlámpás szabályozás vizsgálata

A tervezett épület Mester utcai közúti kapcsolata a Vágóhíd utca és a Máriássy utca közötti szakaszon található, a Vágóhíd utcától mintegy 80 méterre. Mindkét kereszteződés jelzőlámpás szabályozású, a Mester utca hangolt szakaszának része. A Mester utcában oldalfekvésű villamos közlekedik, az új épület pedig az utca villamos felőli oldalán helyezkedik el. A Mester utcai kijáratnak így kereszteznie kell a villamos vágányokat, ezért jelzőlámpás irányítás kialakítása szükséges.

A létesítendő csomópontnak illeszkednie kell az útvonali hangolásba, ezért megvizsgáltuk programonként a lehetőségeket. Elkészítettük az út-idő diagramokat, amikben jelöltük a mellékirány számára biztosítható ablakokat.

A Mester utcai csomópontokban három program működik, egy éjszakai 60 s periódusidejű és két 90-es napközbeni.

Kiszámoltuk a szabályozástechnika szempontjából mértékadó veszteségidőket, a városközpont felé haladó villamos után 10 s-ra indulhat a mellékirány, a kijáratni irány után pedig 8 s a leghosszabb közbensőidő.

1. program (60s)

A jelenlegi hangolásban gyakorlatilag a tervezett csomópont helye osztópont, a villamos hangolások és a közúti hangolási sávok is itt metszik egymást. Ebből következően a rövid periódusidő ellenére is viszonylag nagy időablak adódik a mellékirány számára. A hangolási sávok között 27 s hosszú idő áll rendelkezésre, ebből 18 s a veszteségidő, így a mellékirány számára 9 s zöld idő adható, ami 270 E/h kapacitást jelent.

2., 3. program (90s)

A nappali programok hasonlóak, a hangolás jellege egyforma. Itt az ellenirányok hangolása szétcsúszik. A Haller utca felé haladó járműirány a Vágóhíd utcánál megállítást szenved és csak fél periódusnyi idő után tud tovább haladni. Ezt a megállítást a tervezett csomópontba áthelyezve, szintén jelentős időablakot lehet kialakítani a mellékiránynak. A Mester utcai iránynak ez nem jelent hátrányt, mert innen hangoltan lehet tovább indítani az eredeti hangolási sávba belevezetve.

Ezzel a megoldással 35 s biztosítható, amiből a 18 s közbensőidőket levonva 17 s zöld idő adható. Ez 340 E/h kapacitást jelent.

A tervezett csomópont szabályozástechnikailag jól illeszthető a Mester utcai rendszerbe mindkét periódusidőben. Fix programokkal biztosítható valamennyi irány megfelelő kiszolgálása.

Vágóhíd utca

76/A

Mester utca

15.

16.

81

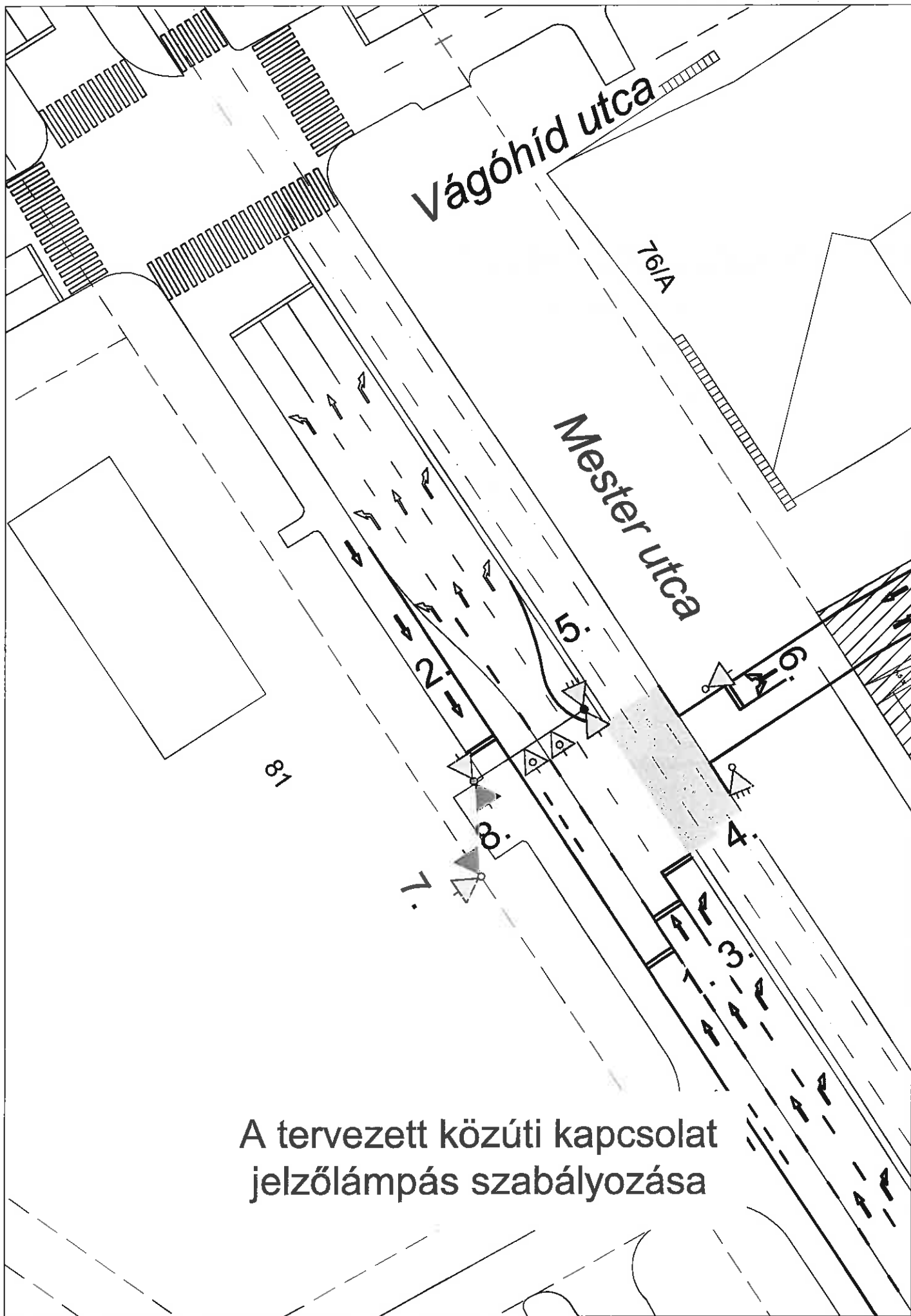
7.

8.

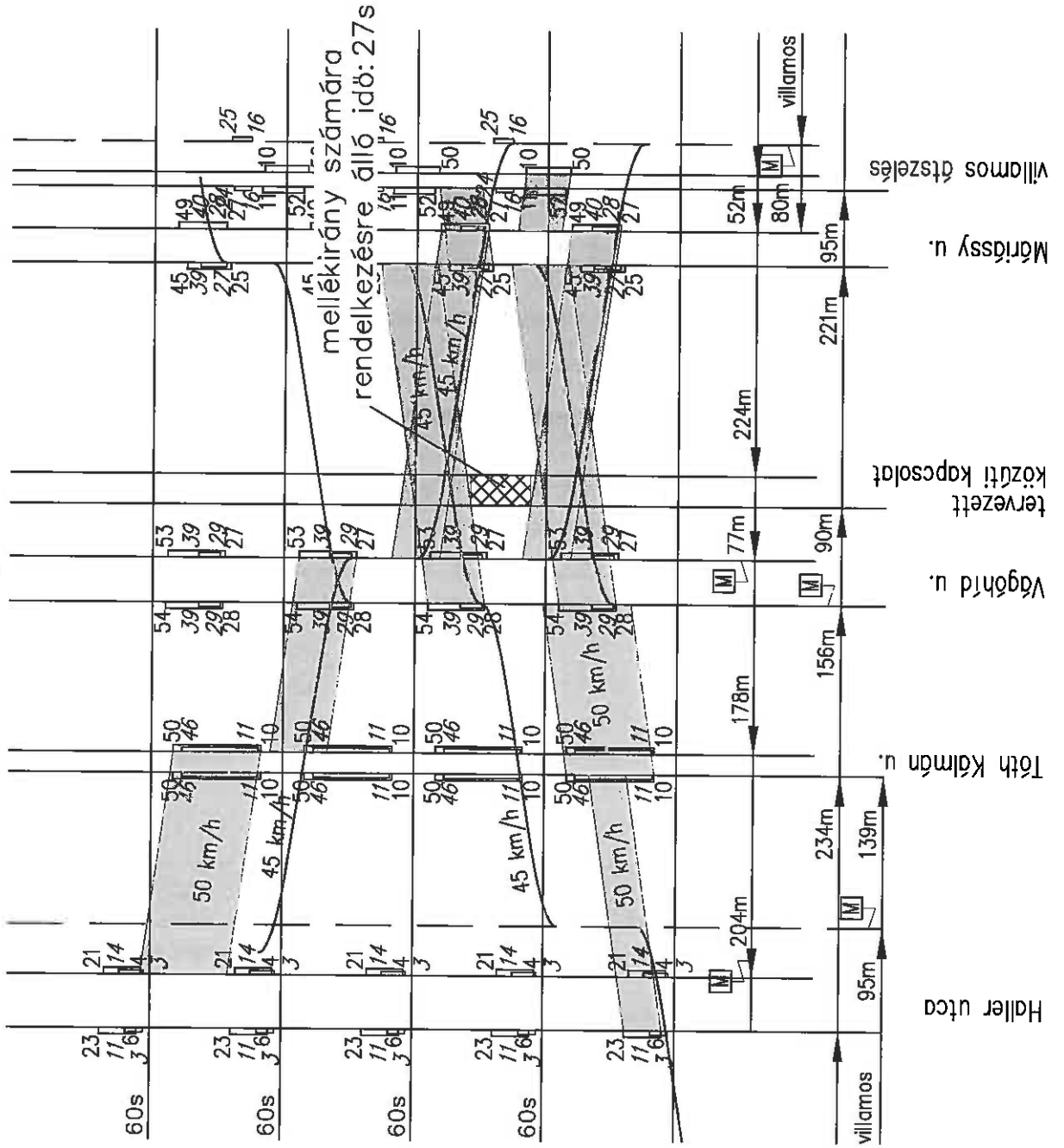
4.

3.

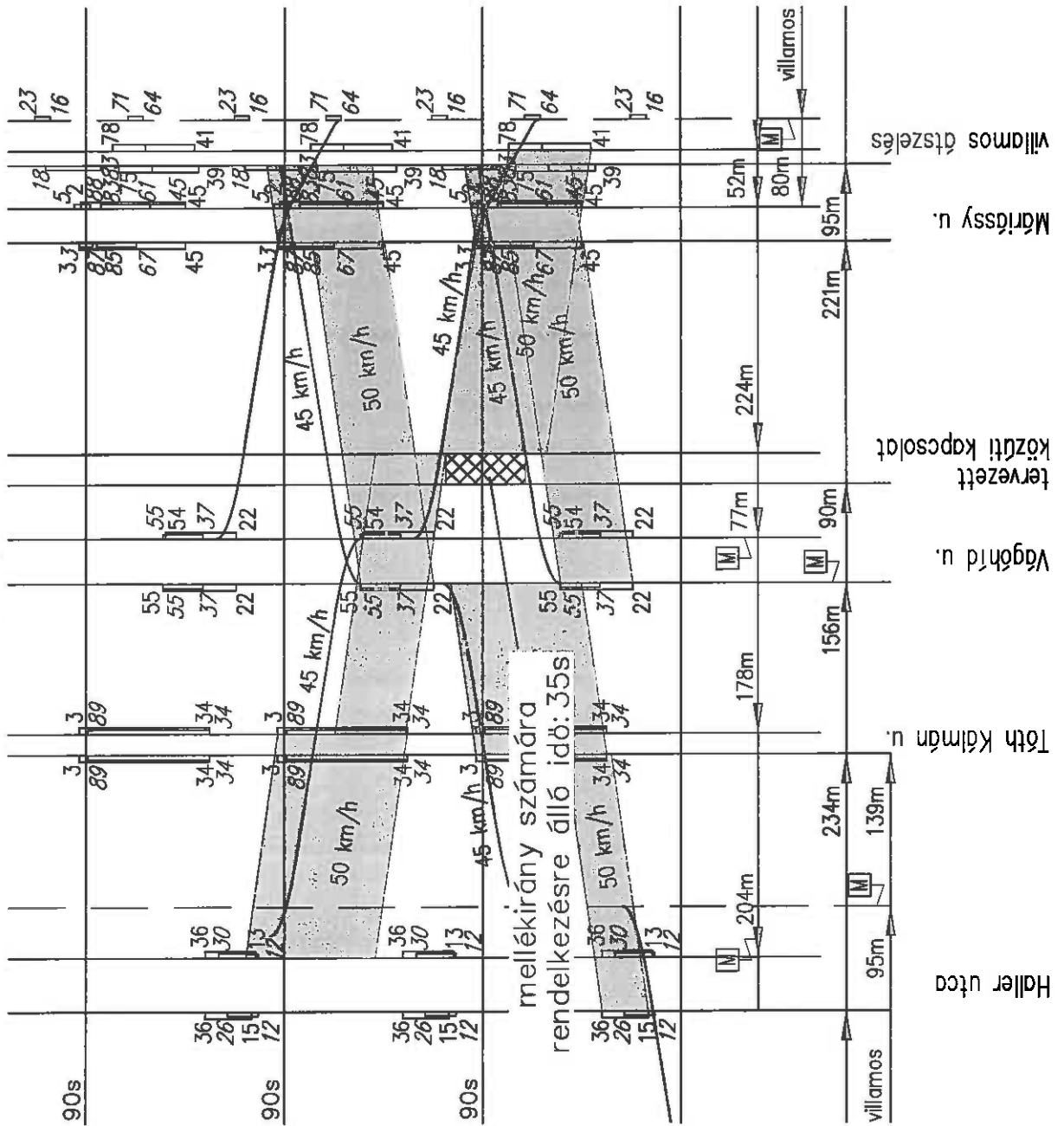
A tervezett közúti kapcsolat
jelzőlámpás szabályozása



Mester utca út-idő diagram 1. program



Mester utca út-ido diagram 2. program





Út, híd, műtárgy igazgatóság
Közútkezelői osztály

cégnév: **KÖZLEKEDÉS Kft.**
e-mail: **balazs.balogh@kozlekedes.hu**

Iktatószám: **BPK/29286 - 4 /2021**
nyilvántartási szám: **21US7407**
tárgy: **Közútkezelői hozzájárulás**
ügyintéző: **Zsurkó István**
telefon: **+36 30 774 0936**
e-mail: **Istvan.zsurko@budapestkozut.hu**

Levelezésében kérjük, hivatkozzon az iktató és nyilvántartási számmal

Tárgy: Új Irodaház és Szálloda funkciójú épület, Építési Engedélyezési terv,
1097 Budapest, Mester utca 76/B. HRSZ: 38257/14,
Alátámasztó közlekedési munkarész

A 2021. szeptember 24-én BPK/29286-2/2021 iktatószámon kiadott közútkezelői hozzájárulásunkat visszavonjuk.

A MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő Részalap (1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12.) mint Megbízó és a KÖZLEKEDÉS Kft. (1052 Budapest, Bécsi utca 5.), mint Tervező kérelmére a 2021. szeptember 21-i dátummal ellátott 5965 számú építési engedélyezési tervdokumentáció alapján a tárgyi létesítményre vonatkozóan, mint a Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából a IX. kerület Mester utca és Vágóhid utca közútkezelői feladatait ellátó szervezet az irodaház és szálloda megépítése ellen

kifogást nem emelünk, az építési engedély kiadásához hozzájárulunk.

Ezen állásfoglalást az építés engedélyezési eljárás lefolytatásához adjuk meg és csak a Budapest Főváros Önkormányzata kezelésében lévő, Budapest IX. kerület Mester utca és Vágóhid utca vonatkozásában érvényes.

A forgalomtechnikai kezelői hozzájárulást is meg kell kérni, jelen hozzájárulás csak azzal együtt érvényes.

Amennyiben az általunk kezelt közterületen bármilyen bontással, építéssel járó munkák végzésére lesz szükség, azokra a közútkezelői hozzájárulást külön eljárás keretében meg kell kérni.

Jelen hozzájárulás idegen területek igénybevételeire nem jogosít és nem mentesít az egyéb, más jogszabályok által előírt és szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzési kötelezettsége alól.

Ezen hozzájárulás az 1988. évi I. tv. alapján került kiadásra. A tervre, vagy a kivitelezésre vonatkozó kezelői hozzájárulás megtagadása miatt, vagy a kezelői hozzájárulásban foglalt feltételekkel szemben, illetve azok megváltoztatása érdekében a Budapest Főváros Kormányhivatalának Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztályához (Cím: 1033 Budapest, Mozaik utca 5., Levelezési cím: 1300 Budapest, Pf. 91) lehet kérelemmel fordulni. A kérelem a 26/1997. (XII.12.) KHVM számú rendelet értelmében hatósági díjköteles.

Budapest, 2021. október 22.

Jelen közútkezelői hozzájárulásunk elektronikusan hitelesített. További információk az aláírásképpen szereplő QR-kódon, vagy a <https://www.budapestkozut.hu/-/tajekoztato-az-elektronikus-ugyintezes-bevezeteserol> - linken elérhetők.

Kapják:

1. KÖZLEKEDÉS Kft. balazs.balogh@kozlekedes.hu _ janos.szego@kozlekedes.hu
2. MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő Részalap zoltan.veczel@minervazrt.hu
3. IX. ker. Polgármesteri Hivatal horvath.gellert@ferencvaros.hu
4. Irattár

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ



ÉPÍTETŐ: Minerva Befektetési alapkezelő Zrt.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72 VII. Em.

GENERÁLTERVEZŐ: Dpi design Kft.
1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

SZAKÁGI TERVEZŐ: Közlekedés Kft.
1052 Budapest, Bécsi u. 5.

2021. szeptember 21.

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

MŰLEÍRÁS

Készítették:

Szegő János
01 - 3418

Vezető tervező

.....

Balogh Balázs
01 – 13503

tervező

.....

Irodavezető
Vincze Andrea

.....

Ügyvezető igazgató
Várady Tamás, Körmendi Kende

.....

2021. szeptember 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	5
1. VIZSGÁLATOK.....	5
Közúti hálózat	5
Érintett utak.....	6
Mester utca.....	6
Kereszteződések, csomópontok	6
Forgalmi vizsgálatok	7
Jelenlegi közúti forgalom állapotfelvétele	7
Forgalmi modell előállítás a tervezési területre és környezetére vonatkozóan	7
Lágy közlekedési módok vizsgálata.....	8
Jelenlegi gyalogos közlekedés	8
Jelenlegi kerékpáros közlekedés.....	8
Jelenlegi parkolási helyzet	8
Közterületi parkolás	8
Telken belüli parkolás.....	8
Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat.....	9
Teherforgalom	10
2. TERVEZETT ÁLLAPOT.....	11
Közúti hálózati kapcsolatok.....	11
Közösségi közlekedési hálózat fejlesztése	11
Kettő kötőpályás fejlesztés várható:.....	11
Kerékpáros és gyalogos hálózat.....	12
A Mester utca környezetében a további ingatlanfejlesztésekhez kapcsolható úthálózati fejlesztésekhez	12
A tervezett épület /épületegyüttes/ belső utak, garázs és kapubehajtók elhelyezése	12
Forgalmi előrebecslés.....	13
Építészeti koncepció.....	14
Garázsszintek.....	15
Szintek közötti átjárhatóság.....	15
Parkoló állások	15

2.9.4 Garázs forgalmi rend	15
2.10 Parkolási mérleg	15
Parkolás.....	16
Közterületi parkolás.....	16
Telken belüli parkolás, gépjármű elhelyezés	16
Parkolási mérleg, biztosítandó parkolóhelyek száma:	16

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

K-001	Jelenlegi közúti hálózat	M=1:10000
K-002	Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat	M=1:10000
K-003	Jelenlegi forgalmi rend	M=1:1000
K-004	Jelenlegi csúcsórai forgalmak	M=1:2000
K-005	Távlati közlekedési fejlesztések	M=1:10000
K-006	Távlati közúti hálózat	M=1:10000
K-007	Tervezett forgalmi rend	M=1:1000
K-008	P1 alaprajz	M=1:250
K-009	P2 alaprajz	M=1:250

Terviratok:

Budapest Közút Zrt. egyeztetési emlékeztető

Egyszerűsített fázisterv vizsgálat a Mester utcára

ELŐZMÉNYEK

Tervezőirodánk megbízást kapott a IX. kerület, Mester utca 76b sz. alatti területe történő épületegyüttes fejlesztésének közlekedési munkarészeinek elkészítésével. Az épület 3 fő funkcióra tagolódik melyek a felépítményi szinten különálló épületrészekben helyezkednek el:

- „A” kategóriás bérirodaház,
- 3-4 csillagos szálloda
- 3-4 csillagos, szálloda rendszerben működő, hosszabb távra bérelhető apartmanokat tartalmazó úgynevezett aparthotel.

Jelen tervezési munka célja, hogy a tervezési terület egységére vonatkozóan egy építészeti engedélyezési terv alátámasztó közlekedési munkarész készüljön, mely lehetővé teszi a terület megfelelő forgalmi rendjének a kialakítását.

A közlekedési munkarészhez kiindulási adatként szolgált:

- a tervezett épület engedélyezési tervdokumentációja
- geodéziai alaptérkép
- építési szabályzat

1. VIZSGÁLATOK

Közúti hálózat

A vizsgált terület környezetében található utak közül I. rendű főút a Könyves Kálmán körút a főváros főúthálózatának körirányú eleme, illetve a Soroksári út és az Üllői út, melyek Budapest dél, dél-keleti szektoraiba biztosítják a közúti kapcsolatot.

A fejlesztési terület nyugati határán található Mester utca II. rendű főút, a terület környezetében található többi forgalomtechnikai szempontból kiemelt út gyűjtőút funkciójú, mint a Vágóhid utca és a Máriássy utca.

A tervezési terület környezetében a forgalomtechnikailag védett utak által lehatárolt területen belül kizárólag kiszolgáló lakóutcák vannak. A Mester utca – Vágóhid utca – Üllői út – Könyves Kálmán krt. által határolt tömbben az itt található telkek mérete és sajátos funkciójuk miatt a tömbön átmenő, feltáró kiszolgáló utcák mennyisége csekély, összesen két ilyen található, a Gyáli út és a Pékerdő utca.

A fentiekből adódóan a főutak mentén található számos telek közúti kiszolgálását, kizárólag közvetlenül a főutakról lehetséges megadni.

Az építési telek nyugati oldalán található Mester utca, az építési telek egyetlen közterületi határoló útja, jelenleg itt közúti kapcsolat nincsen kiépítve, közvetlen megközelítése a Pest Megyei Levéltáron keresztül szolgalmi joggal rendelkező úton keresztül lehetséges.

A vizsgált terület jelenlegi közúti hálózata a K-001 mellékleten látható

Érintett utak

Mester utca

A Ferenc körút és a Könyves Kálmán körút között található sugár irányú II. rendű főút, szerepe jelentős Ferencváros középső városrészének közúti feltárásában. A Könyves Kálmán körúttól délre található folytatása a Külső Mester utca egészen az Illatos útig tart, mely a Soroksári út és a Ferencvárosi rendező pályaudvar közötti területek közötti kiszolgálásában vesz részt. A Külső Mester utca és a Mester utca sugárirányú nyomvonala a csúcsórákban a főutak telítődése után jó alternatívát jelent a közúti forgalom számára, ennek ellenére az érintett szakaszon a Vágóhid utcai és a Könyves Kálmán körúti nagykapacitású jelzőlámpás csomópontok nagy áteresztőképessége miatt a forgalmi sávok telítődése nem jellemző.

A tervezési terület előtt a közterület érintett szakaszának keresztmetszeti elrendezése 2X2 sávós útpálya, a tervezési terület felőli oldalon oldalfekvésű zárt villamos pálya található, az utca másik oldalán az összefüggő járda kiépített, a járda és az útpálya között fásított zöldsáv található.

A Vágóhid utca és a Máriássy utca között a tervezési terület felőli oldalon, a villamos pálya és a jogi birtokhatár között széles közterületi, jellemzően füves, szilárd burkolattal nem rendelkező sávban, a Levéltár előtt zúzottköves felület, a tervezési terület és a Lurdy-ház felszíni parkolója előtt, elkerített kutya-futtató található.

A Mester utca útburkolata 14 méter széles jó állapotú aszfaltburkolatú felület, a kiépített gyalogos járdák burkolata térkő.

A városi környezetben a burkolt felületek vízvezetése zárt rendszerű csapadékvíz hálózattal megoldott, a közvilágítási hálózat az utcában kiépített.

A vizsgált terület jelenlegi forgalmi rendjét a K-003 mellékleten látható

Kereszteződések, csomópontok

A nagy forgalmú főutak útkeresztezései és útcsatlakozásai jelzőlámpával szabályozott csomópontokat alkotnak, mint a

- Könyves Kálmán krt. – Mester utca,
- Mester utca – Máriássy utca.
- Mester utca – Vágóhid utca,
- Soroksári út – Vágóhid utca,

A kiszolgáló lakóutcák alárendelten elsőbbségadással csatlakoznak a fő és gyűjtőút hálózat elemeihez.

A vizsgált terület jelenlegi forgalmi rend vizsgálatát a K-003 mellékleten látható

Forgalmi vizsgálatok

Jelenlegi közúti forgalom állapotfelvétele

A tervezett beépítendő terület közúti forgalmi igényeinek kiszolgálására garázkijáratok csatlakozása a határoló közúthálózatra felveti a kérdést, hogy milyen megoldásokkal, mekkora többletforgalommal, hogy ezek milyen kapacitások mellett valósíthatók meg. Ennek a megválaszolására a jelenlegi helyzet megismerése alapvető fontosságú. A közúti méréseket 2018-ban munkanapon a reggeli és délutáni csúcsidekban végeztük el. A mérések során a forgalmakat befolyásoló közlekedési vagy meteorológiai esemény nem volt.

A csomópontokban a számlálások során a közúti forgalmi modellben is alkalmazott járműtípus azonosítási rendet vettük alapul. Ebben a személygépjárművek, autóbuszok és kerékpárok mellett négy tehergépjármű típus is külön azonosított. A számlálások során 5 perces összegzéseket alkalmaztunk a csúcsóra időszakának pontosabb meghatározhatósága végett.

Forgalmi modell előállítás a tervezési területre és környezetére vonatkozóan

A jelenlegi állapot megfelelő szintű modellezéséhez a BKK által 2014-ben létrehozott és évente felülvizsgált Egységes Forgalmi Modell az EFM átalakítása, feladathoz igazítására volt szükség. Az EFM létrehozásakor egy általánosan használható összközlekedési modell megalkotása volt a cél, ezért a jelen feladatban jelentkező kisebb területegységek vizsgálatához ki kellett egészítenünk úgy a kínálati (hálózati), mint az igény (forgalomkeltési) részeit.

A hálózati módosítások során elsősorban az alap modellből hiányzó, nagyobb részletettségű modellezést biztosító, kiszolgáló feladatokat ellátó utcák típusainak kialakítását és ezekkel a terület (és környező városrészek) utcahálózatának modellezését oldottuk meg.

A forgalomkeltések felülvizsgálatához szükség volt a közúti forgalom számlált értékeire a korrekciókhoz szükséges részletességgel. A számlálásokat az előző fejezetben részleteztem 2018. október 03-án elvégeztük. Ezen csomóponti számlálásokból képzett szakaszforgalmi adatok biztosították a közúti modell kalibrálásának kereteit.

Harmadik lépésben a modell terhelési eljárását is módosítanunk kellett, melyben a jelzőlámpás csomópontoknak az útszakaszokra visszaható, kapacitásmódosító hatásait is számításba vettük, egymásra hatásukat számítottuk.

A környező terület forgalomkeltéseinek módosítása után állt elő a jelen állapot leíró matematikai modellt a K-004 melléklet szemlélteti

Lágy közlekedési módok vizsgálata

Jelenlegi gyalogos közlekedés

A területet határoló utak menti járdákon, gyalogos felületeken, valamint a főutak jelzőlámpával szabályozott csomópontok gyalogátkelőhelyein a gyalogosok biztonságos közlekedése megoldott. A Mester utcában a tervezési területe előtt jelenleg kizárólag az útpálya másik oldalán található kiépített szilárdburkolatú járda.

Jelenlegi kerékpáros közlekedés

A térségben kijelölt kiépített kerékpárút a főutak mentén a Könyves Kálmán körúton, a Soroksári út egyes szakaszain és az Üllői úton megtalálhatóak. A Rákóczi híd hídfőcsomópontjaival együtt megépült a hídon vezetett kerékpárút levezető ága és a továbbvezetés a Duna parton a Belváros felé. További kiépített, kijelölt kerékpárút található a Könyves Kálmán körút mentén, mely biztosítja a nyomvonal összeköttetést a Népligettel, illetve az Albert Flórián út mentén irányhelyes, oldalfekvésű kiépítésben a Belváros irányába. A tervezési terület szűk környezetében a Mester utcában és a Vágóhíd utcában jelenleg nincsen kiépített kerékpáros infrastruktúra.

Jelenlegi parkolási helyzet

Közterületi parkolás

A tervezési területen elhelyezkedő épületek funkciói alapján következtetni lehet a parkolási igények jellegére. A tervezési terület és környezete jelenleg vegyes képet mutat, az átalakuló területen a volt borjúvásárcsamok területén az elbontott üzemi épületek nem rendelkeztek saját garázzsal, mindössze a belső udvarok adtak járműtárolásra lehetőséget. A terület közvetlen környezetében illetve a térségben sok a nagy volumenű, sok esetben barnamezős beruházás, melyek helyszínéül a rég múltból ott maradt ipari-kereskedelmi területek kiváló közlekedési feltételekkel ellátott alapot biztosítottak.

A rehabilitációs folyamat eredményeként az új többlakásos épületek már a norma szerinti férőhelyszámú garázzsal épültek meg, de ezeken a területeken is jelentős továbbra is a közterületi parkolás. Az épületek földszintjén üzletek nyíltak, ezzel a kereskedelmi funkció, parkolási igényeket generál, továbbá a lakó ingatlanokhoz nem kötelező megvásárolni a parkolóhelyeket, így a honos parkolás is kiemelkedően magas.

A IX. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén kialakításra kerültek a parkolási zónák, díjköteles várakozási övezetek. A tervezési terület mellett a Vágóhíd utca, fizető zónába esik, itt a parkolás munkanapokon 8.00-18.00 óra között díjköteles. A tervezési területet határoló utcákban a szegély menti parkolás több esetben tiltott.

A várakozási övezetek bevezetése óta érzékelhetően megváltoztak a parkolási szokások, de mivel a helyi lakosok rendelkeznek parkolási engedéllyel, a közelmúltban megnövekedett lakások száma miatt így is jelentős jármű állomány parkol közterületen.

Telken belüli parkolás

Az építési teleken a régi épületek elbontásra kerültek, jelenleg nem hasznosított.

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

A vizsgált területet nyugati oldalról a Mester utca határolja, ahol az 51,51A jelzésű villamosok és a 281-es autóbusz közlekedik kizárólag a Haller utca irányába. Az 51-es villamos a Mester utca/Ferenc körút és Pesterzsébet, Nagysándor József utca között közlekedik Ferencváros és Pesterzsébet érintésével. A vonalon közlekedő járművek a reggeli és délutáni csúcsidőszakban 10, napközben 12 perces követési idővel követik egymást. A betétjáratként közlekedő 51A szintén a Mester utca/Ferenc körút végállomástól indul, de csak Ferencváros vasútállomás – Málenkij Robot Emlékhelyig közlekedik a hajnali, és késő esti időszakban. A vonalakon kizárólag magas padlós villamosok közlekednek.

A vizsgált területet északi oldalról a Vágóhid utca határolja, ahol nincs közösségi közlekedés. A Vágóhid utcától északra (440 méter távolságban) található a Haller utca, ahol a 24-es villamos és a 281-es jelzésű autóbusz közlekedik kizárólag az Üllői út irányába. A 281-es jelzésű autóbusz az Aszódi utcából kiindulva Ferencváros fontosabb kerületi intézményeit érintve körjáratként közlekedik (Ferencvárosi szakrendelő, Szent László kórház, Ferencvárosi Művelődési Központ, Merényi Gusztáv kórház) csak munkanapokon 60 perces követési idővel. A viszonylat a IX. kerületi önkormányzat szerződése alapján jár. A vonalra szóló autóbuszok vannak kiadva.

A vizsgált területet tágabb környezetében a nagy forgalmú Soroksári út található, ahol a BKK autóbuszai, villamosai közlekednek (a Dunapart mentén a Csepel felé közlekedő H7 jelzésű HÉV vonal). Az autóbuszok közül a 23, 23E autóbuszok közlekednek Boráros tér H és Pesterzsébet, Ady Endre tér között, melyek közül az előbbi alapjáratként, az utóbbi zónázó járatként funkcionál (csak a fontosabb megállóhelyeket érinti). A 23-as autóbuszok reggel 6,67; napközben 10 és a délután 7,5 percenként követik egymást. A 23E autóbuszai kizárólag munkanapok reggeli és délutáni csúcsidőszakában közlekednek 3-5 illetve 7,5 perces követési idővel. Az 54, 55 autóbuszok a Boráros tér H és Pestszentimre, Ültetvény utca illetve Gyál Vecsési út között közlekednek (a Boráros tér H és Pestszentimre vasútállomás között közös a két viszonylat útvonala). A járművek közös követési ideje a reggeli csúcsidőben 7,5, napközben 15 és a délutáni csúcsidőszakban 10 perces. Ezekre a vonalakra csuklós autóbuszok vannak beosztva. Az autóbuszok mellett a villamosközlekedésnek fontos szerepe van itt a vizsgált területen. A 2-es villamos a Közvágóhid H és a Jászai Mari tér között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget a belváros érintésével. A villamosok a reggeli csúcsidőszakban 2-3, napközben 5, a délutáni csúcsidőszakban 2-3 perces követési idővel közlekednek.

A 24-es villamos a Közvágóhid H és a Keleti pályaudvar M között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget a Józsefvároson keresztül. A vonalakon kizárólag magaspadlós villamosok közlekednek.

Továbbá a Duna part mentén közlekedő H7 jelzésű HÉV viszonylatnak fontos szerepe van a térség közlekedésében. A HÉV a Boráros tér és Csepel között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget. A vonalon a szerelvények a reggeli és délutáni csúcsidőszakban 7,5, napközben 10 perces követési időközönként követik egymást.

A vizsgált területet déli oldala irányába található a Könyves Kálmán körút, ahol az 1-es villamos közlekedik a Bécsi út/Vörösvári út és Etele út/Fehérvári út között. A vonalon a járművek a reggeli és délutáni

csúcsidőszakban 2-3, napközben 6 perces követési idővel közlekednek. A vonal dél-budai szakasza meghosszabbítás alatt áll Kelenföld vasútállomásig (közel 1,5 km hossz-szal, 2 megállóhellyel, 1 végállomással bővül a vonal). A vonalon a magaspadlós járművek mellett alacsonypadlós kialakítású villamosok is közlekednek (a világ leghosszabb egyterű villamosa közlekedik ezen a vonalon).

A szűken és tágan vizsgált tervezési területen a megállóhelyek kiosztása és területi eloszlása teljesen megfelelő. Az autóbusz, villamos, HÉV megállóhelyek 300 és 500 méteres rágyaloglással elérhetőek. A metró elérhetősége gyalogosan kedvezőtlen a közel 1,5 km-eres távolság miatt.

A jelenlegi közforgalmi közlekedési hálózatot a **K-002** sz. ábra szemlélteti.

Teherforgalom

A tervezési terület a 7,5 tonnás ösztömög korlátozott övezethez tartozik, amely 7:00 – 18:00, valamint 22:00 – 5:00 között érvényes. A Könyves Kálmán körút, a Soroksári út és a Máriaassy utca nem tartoznak súlykorláti övezethez, így ezeket az útszakaszokat valamennyi nehéz-tehergépkocsi használni tudja.

2. TERVEZETT ÁLLAPOT

Közúti hálózati kapcsolatok

A térség úthálózatának fejlesztéseit a Fővárosi Szabályozási Keretterm és az érintett terület szabályozási terve szerint vettük figyelembe.

Közúti közlekedés vonatkozásában a fejlesztési tervek tágabban vett környezetben

- a Körvasút menti körút kiépítése,
- Galvani hid és kapcsolódó úthálózatának kiépítése tartalmazzák,

melyek távolságukat tekintve a hatásterületen kívül esnek, de kiépítésük jelentős befolyással van a tervezett fejlesztés hatásterületének úthálózatára, és annak forgalmi viszonyaira.

A szomszédos területek fejlesztési terveiben szerepel a Könyves Kálmán körút Gyáli út és Mester utca közötti szakaszának bővítése, mely közútfejlesztések más területfejlesztésekhez kötötten valósulnak meg.

A tervezési terület szűkebb környezetében a Vágóhid utca felújítása van előirányozva, az útfelújítás keretében az útpálya forgalmi sávok újraosztása és kerékpáros infrastruktúra kiépítése várható.

A **tervezési terület beépítése esetén** cél az építési telek közúti kapcsolatának javítása. A jelenlegi közúti csatlakozás a Pest Megyei Levéltáron keresztül szolgalmi joggal lehetséges, ez a kapcsolat semmi képen nem mondható teljes értékű, megfelelő kapcsolatnak. Javasoljuk a Mester utcára szervezett módon egy új közúti csatlakozás kiépítését, ez a kapcsolat az előzetes egyeztetések alapján csak jelzőlámpával szabályozott módon kerülhet kialakításra, a Mester utcában található oldalfekvésű villamos pálya keresztezése miatt.

A Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásban lehetőség nyílik a terület elhagyására jobbra kisíves és balra nagyíves mozgásokkal, a közúti behajtás a Lurdy-ház irányából jobbra kisíves mozgással biztosítható, továbbá a Mester utcáról a balra nagyíves behajtásnak a lehetősége a továbbtervezés alatt vizsgálendő.

Az új jelzőlámpás csomópontot a Vágóhid utca és a Máriássy utcai jelzőlámpás csomópontokkal össze kell hangolni, az összehangolást és a lehetséges zöldidőket a mellékelt egyszerűsített fázisúter szemlélteti.

Közösségi közlekedési hálózat fejlesztése

A tervezési terület környezetében nagyobb volumenű fejlesztés távlatban várható, melynek közvetlen illetve közvetett hatása lesz, lehet a vizsgált környezetre.

Kettő kötőtpályás fejlesztés várható:

- H6, H7 HÉV vonalak összekötése és a Kálvin térig történő meghosszabbítása

A H6 (Ráckevei) és a H7 (Csepeli) HÉV vonalak összekötése és meghosszabbítása révén korszerű és gyors kapcsolat alakul ki Ráckeve, Tököl, Dunaharaszti, Csepel felől a Belváros irányába. A projekt jelenleg megvalósíthatósági tanulmánnyal rendelkezik.

A javasolt beépítéshez közösségi közlekedési hálózati változások nem szükségesek.

Kerékpáros és gyalogos hálózat

A kerékpáros nyomvonal a térségben a főutak mentén nem mindenhol épület ki. A Vágóhid utca és a Mester utca bevonásával tovább bővülne Budapest kerékpáros hálózata.

A tervezett és távlati állapotban az egységes és összefüggő gyalogos járdák kiépítése a cél. A főutak mentén az igényekhez igazodva az útkereszteződésekben kijelölt gyalogos átkelőhelyek kiépültek. A Mester utcában a tervezési terület felőli oldalon hiányzó összefüggő járda (a Vágóhid utca és a Máriássy utca között) kiépítése javasolt.

A Mester utca környezetében a további ingatlanfejlesztésekhez kapcsolható úthálózati fejlesztésekhez

A Távlati forgalmi rendben a Vaskapu utca kiépítésével további közterületi kapcsolatok adhatók meg. Az új utcaszakaszra szervezhető a 38021/34 hrsz. telek közötti kapcsolatainak nagy része. A megnövekedett forgalom miatt a Vaskapu utca és a Nádasdy utca egyirányúsítását, illetve a Vaskapu utca Máriássy utca – Rákóczi híd felhajtó útcsatlakozásban, jelzőlámpás szabályozás kiépítése várható.

A Vágóhid utca – Mester utca – Máriássy utca Soroksári úti tömb egységes Tempo30 övezet kijelölése továbbá fizető várakozó övezetbe vonását javasoljuk, igazodva a IX. kerületi forgalomtechnikai normákhoz. A fent említett közúthálózati fejlesztések a Mester utca másik oldalán található ingatlanfejlesztésekből adódnak, jelen tervet közvetlenül nem érinti.

A tervezett épület /épületegyüttes/ belső utak, garázs és kapubehajtók elhelyezése

A tervezett ingatlan szolgalmi joggal rendelkező meglévő- és a Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásai a meglévő közutakra együttesen megfelelő kapcsolatot biztosítanak. A magánterületen kialakított járművel járt 6 méter széles belső burkolt útfelület a két közúti csatlakozást összeköti, így mind a megközelítés, mind a terület elhagyása mind két irányban (Vágóhid utca és a Mester utca) lehetséges. A belső út és közúti csatlakozásai kizárólag az építési telek kiszolgálását biztosítják, az átmenő közforgalom forgalomtechnikai eszközökkel, sorompó elhelyezésével kirekesztésre kerül. A tervezett épületegyüttes közös mélygarázs behajtója a belső útra szervezett, ezzel természetes módon kialakul egy puffer terület az esetleges lökészerűen érkező járművek regisztrálására. A garázskapcsolati ki-behajtók mellett a belső úthálózaton biztosított a szálloda funkcióhoz tartozó autóbussz megálló is.

A 2 szintes mélygarázs az épület északi oldalán, a belső szervízútról kialakított kétirányú rámpával közelíthető meg. A parkolósíntek között kétirányú rámpa került kialakításra. A rámpák kerékpáros közlekedésre is alkalmasak. A földszinten kialakított hulladéktároló helyiségek kukás autóval, kijelölt útvonalon, a belső szervízúton megközelíthetők.

Az építész tervek szerint az épülethez nem kell biztosítani oltási pontot, legfeljebb tűzoltó felvonulási területet, ami a belső 6,0 méter széles burkolt úton megoldható.

A vizsgált terület javasolt forgalmi rendjét a K-007 mellékleten látható

Forgalmi előrebecslés

A tervezett létesítményre meghatározott jellemző funkciók: iroda, hotel, aparthotel.

Az **iroda** által keltett közúti többletforgalmak meghatározása az iroda területre vetített parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján az irodai funkciókhoz épülő parkolóhelyek száma **162db**. A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az összes férőhely 80%-a reggel 2 óra alatt töltődik fel, délután pedig 3 óra alatt hagyják el az épületet. Az ellenirányú forgalom csekély. Annak érdekében, hogy a parkoló férőhelyek számán alapuló forgalomtechnikai számítások alapján kialakuló eredmények megfelelő becslési biztonsággal értékelhetők legyenek a vizsgálat alapjául szolgáló férőhelyszámot közel 20%-kal megnöveltük. A megnövelt férőhelyre számított forgalomtechnikai mutatók megfelelősége a kisebb férőhelyszámmal létesülő parkoló működőképességét garantálja.

Az **aparthotel** által keltett többletforgalmak meghatározása lakásszámra vetített, parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján a megépülő parkoló férőhelyek száma **38db**.

A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az összes férőhely 80%-a reggel 3 óra alatt hagyja el az épületet, délután pedig 3 óra alatt töltődik fel. Az ellenirányú forgalom csekély. Annak érdekében, hogy a parkoló férőhelyek számán alapuló forgalomtechnikai számítások alapján kialakuló eredmények megfelelő becslési biztonsággal értékelhetők legyenek a vizsgálat alapjául szolgáló férőhelyszámot közel 20%-kal megnöveltük. A megnövelt férőhelyre számított forgalomtechnikai mutatók megfelelősége a kisebb férőhelyszámmal létesülő parkoló működőképességét garantálja.

A **hotel** által keltett többletforgalmak meghatározása a szobaszámhoz igazított parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján a megépülő parkoló férőhelyek száma **29db**.

A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a hotelba érkező vendégek érkezése nem lökészerűen, hanem a nappali időszakban széthúzott módon egyenletesen történik mind a belépő mind a kilépő forgalom és legalább egy utazás/parkolóhely feltételezünk naponta.

Az előzők alapján elvégezve a számítást a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban a következő közúti forgalmak várhatók:

	Induló forgalom (Elő/irány)	Érkező forgalom (Elő/irány)
Reggeli csúcsidőszak	25	90
Délutáni csúcsidőszak	45	20

A forgalom előrebecslésből látható, hogy a reggeli csúcsórai időszakban az érkező forgalom a mértékadó, nagysága nem jelentős, de már érzékelhető hatással van a közterületi úthálózatra.

A mértékadó reggeli csúcsórában az érkező járművek 90%-a az irodai funkcióból adódik, mely forgalom szétosztását vizsgálva a tervezett forgalmi kialakításban várhatóan 50-50%-ban oszlik meg a két közúti kapcsolat között. Ebből adódóan a délelőtti csúcsórában, mint a Vágóhid utcai behajtóban, mint a Mester utcai behajtóban közel 45-45 jármű/h járműforgalom várható.

Építészeti koncepció

A tervezési terület teljes beépítése van előirányozva. A beépítési fő funkciók az alábbiak:
Irodaház, Hotel, Aparthotel

Telepítés

- A telepítést meghatározó tényezők
- A maximális bérbe adható terület biztosítása
- A lehető legnagyobb, környezeti hatásoktól védett belső kert kialakítása
- Magas színvonalú építészeti és megoldások alkalmazása
- Energiahatékony épületszerkezeti és épületgépészeti rendszerek alkalmazása
- Gyalogos és gépjármű kapcsolatok színvonalas megoldása
- Helyi építési szabályozás figyelembevétele

A fenti peremfeltételekkel az építési helyet körbefogó épületet terveztünk, közel 35x25 méteres belső udvar mérettel, amelynek légtéraránya lehetővé teszi intenzív, városi jellegű belső kert kialakítását. Az udvar kedvező tájolása az év döntő részében jó természetes megvilágítást, benapozást biztosít. A beépítés egyszerű alapformája lehetővé teszi a különböző funkciók elkülönülését, ugyanakkor az egymásra ható szinergiák kialakulását. A földszinten három passzázzsal kapcsolódnak egymáshoz a különböző épületrészek, a felsőbb szinteken a különböző funkciók külön épületrészekké válnak biztosítva a belső udvar átszellőzését benapozását.

Garázsszintek

Az épületek funkcióihoz biztosítandó gépkocsi és kerékpár tárolókat az épület -1. és a -2. garázsszintjein alakítottuk ki, itt kaptak helyet az egyes fogadóhelyiségek (elektromos, víz, és gázfogadó) illetve gépészeti helyiségek is. A két parkoló szinten 123 + 123, összesen 246db parkolóhely biztosítható.

A tervezett épület garázs szintjeit a K-008 és a K-009 mellékletek szemléltetik

Szintek közötti átjárhatóság

A két szint között 1db egyenes vonalú kétirányú jármű rámpa biztosítja az átjárást.

Parkoló állások

A parkolóállások méretei az e-UT 03.02.32. Mélygarázsok tervezése szabványnak megfelelően kerülnek kialakításra. Alap az 5x2,5 m-es parkolóállást tekintjük. Ezt növeljük a szabványnak megfelelően, ha a parkolóhely közvetlen fal, pillér vagy más épületszerkezet mellett található.

Bizonyos helyeken nem biztosítható a fentebb leírt 5x2,5 m-es parkolóállás, ebben az esetekben az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) erre vonatkozó 6. számú mellékletében megfogalmazottakat tartottuk szem előtt, amely kimondja, hogy „Kisméretű gépjárművek számára a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban az álláshelyek legfeljebb 30%-ának mértékéig a helyigény 4,1 x 2,2 méterre csökkenthető. A járművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell.”

2.9.4 Garázs forgalmi rend

A mélygarázs forgalmi rendje úgy kerül kialakításra, hogy a garázsszint egyirányba lesz körbejárható – ezzel egyszerűsítve a teremgarázsban való tájékozódást, parkolást. A közlekedési folyosók szélessége 5,5-6,0 méter.

2.10 Parkolási mérleg

A vizsgált épületben az új beépítés és fejlesztés parkolóhely igényét telken belül, garázsban kell biztosítani. A funkció és a területnagyság függvényében számított személygépkocsi parkolási igény a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4sz. melléklete és a helyi építési szabályzat szerint került meghatározásra. Részletes lakásszámok és funkciók szerinti területi kimutatása az építészeti munkarészben található.

Parkolás

Közterületi parkolás

A közterületi parkolás a környező utakon változatlan marad, a tervezett jelzőlámpás csomópont kiépítése miatt a közterületi parkolóhelyek férőhelyszám nem változik. A Mester utcában a megállás, várakozás jelenleg is és a jövőben is tilos.

Telken belüli parkolás, gépjármű elhelyezés

A tervezett vegyes funkciójú épületben biztosítandó parkoló férőhelyszámát a 34/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletben meghatározottak alapján kell meghatározni.

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. lakások után az alábbiak szerint:
 - a. nettó 120m² meghaladó lakás alapterület esetén minden lakás után további egy
 - b. nettó 65-120m² lakás alapterület esetén minden lakás után
 - c. nettó 45-65m² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
 - d. nettó 45m² kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után

2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobáinak egynegyede után

3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25m² alapterülete után, kültéri fogyasztóterének minden megkezdett nettó 5 m²-e után

12. irodafunkció esetén az épületben kialakításra kerülő irodafunkciójú területe minden megkezdett nettó 50m² alapterülete után

Parkolási mérleg, biztosítandó parkolóhelyek száma:

Vendéglátó egység beltéri fogyasztó tér:	193,69 / 25	11 db
Vendéglátó egységek kültéri fogyasztó tér:	14,14 / 5	11 db
Iroda:	7977 / 50	160 db
Hotel	2 x 1 108 / 4	2 db 27 db
Aparthotel szálláshely szolgáltató egység	150 / 4	38 db
Összesen:		238db

biztosítandó parkolók száma 238db < biztosított parkolók száma 246db
Jogsabályi előírásnak megfelel!

Kerékpár férőhely számítása helyi szabályozás hiányában a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7 sz. melléklete alapján történik.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása:

Vendéglátó egységek (kivéve belső használatú étterem):

-2 kerékpár minden megkezdett 75 m² fogyasztótér után (193,69 / 75) X 2 6 db

Iroda

1 kerékpár minden megkezdett 100 m²
huzamos irodai tartózkodású terület 5783 / 100 58 db

Hotel és aparthotel szálláshelyek

- lakásonként 1 kerékpár 2 x 1 2 db
- 2 db minden megkezdett 15 vendégszoba egység után 258/15 36 db

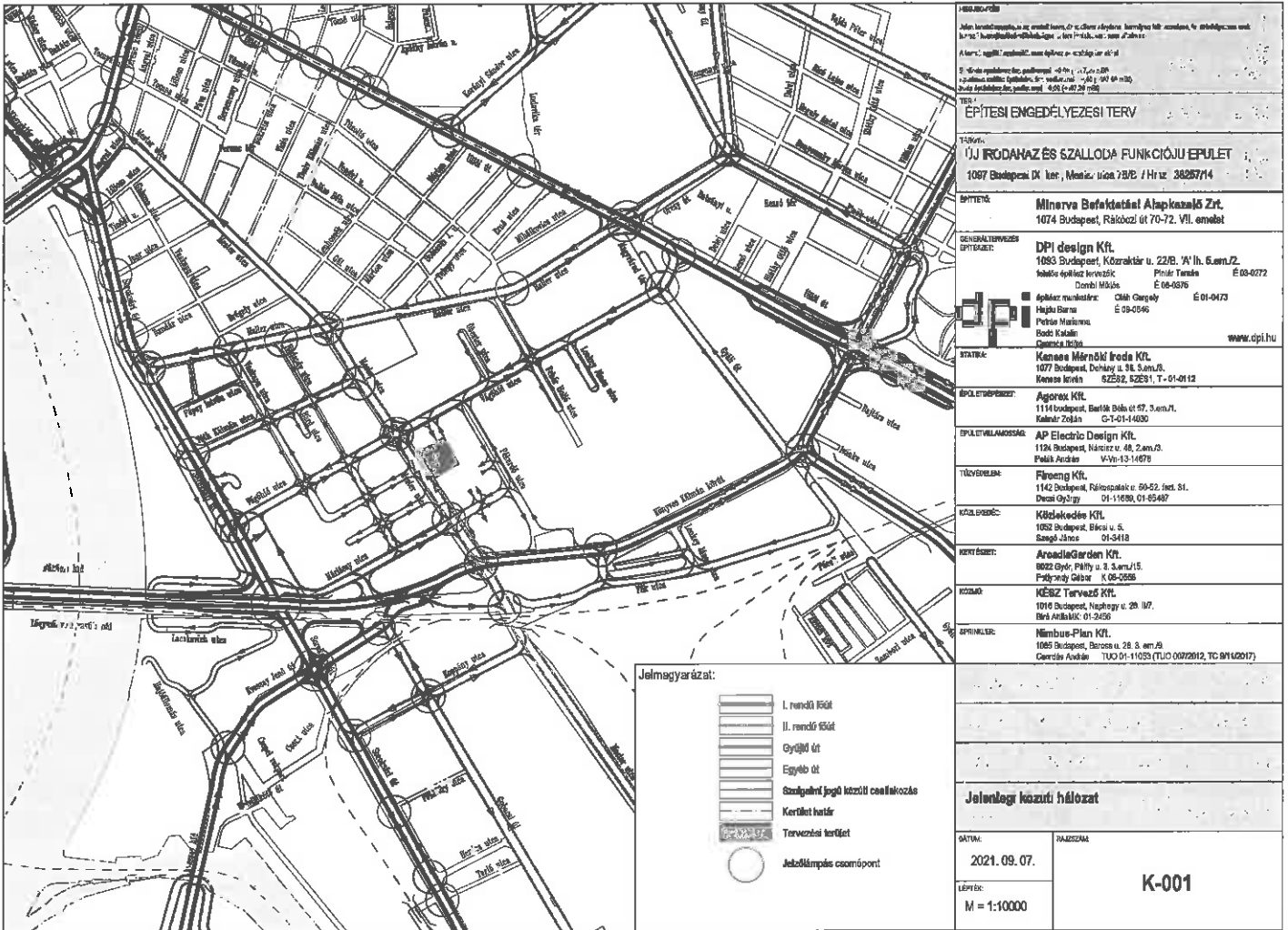
Összesen: **102db**

A P1 parkolósinten alapvetően az irodaház kapacitásának biztosítására (öltözővel kiegészítve tekintettel az irodai használatra) **58 férőhely** tervezett,

A Hotel / aparthotel és vendéglátás funkció számára biztosított felszíni parkolók száma (öltözővel nem vált szükségessé kiegészíteni) belső udvarban: **44 férőhely**

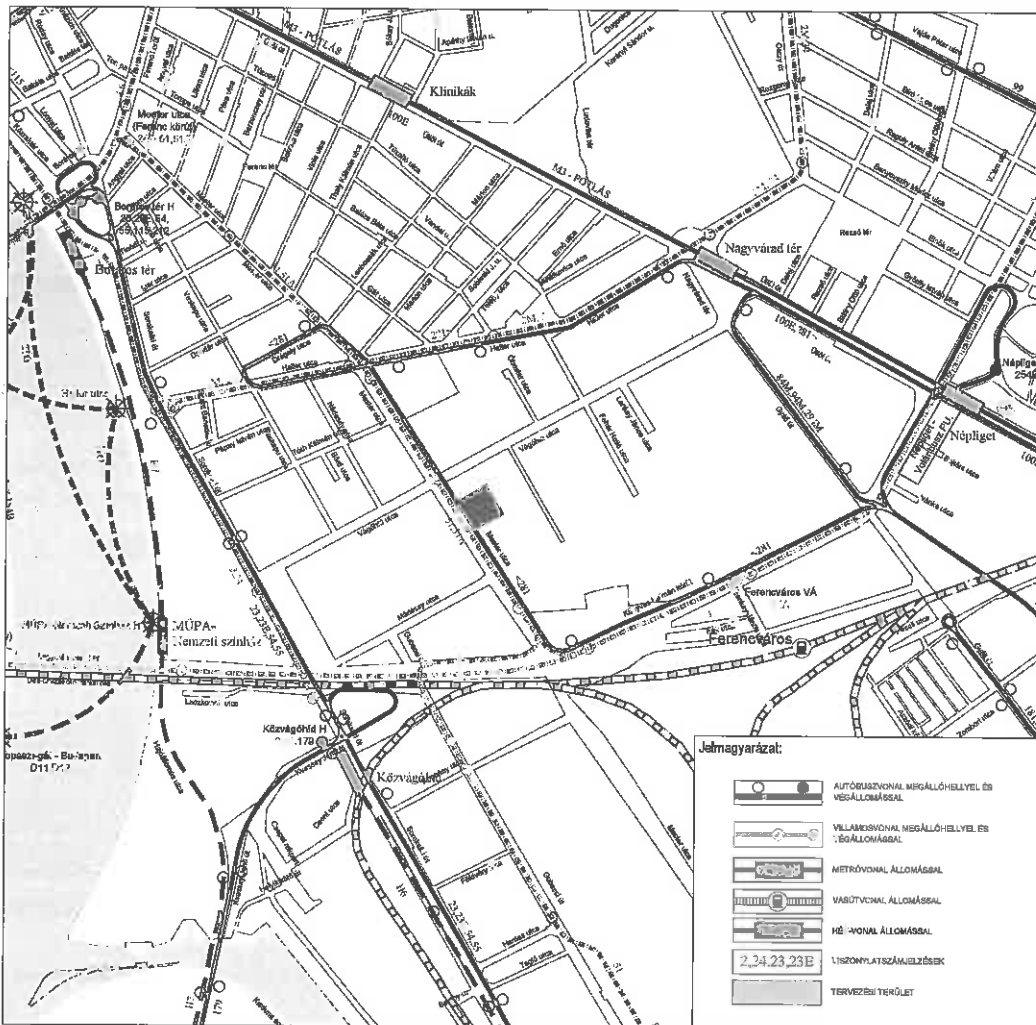
biztosítandó kerékpártárolók száma 102db < biztosított kerékpártárolók száma 102db

Jogsabályi előírásnak megfelel!

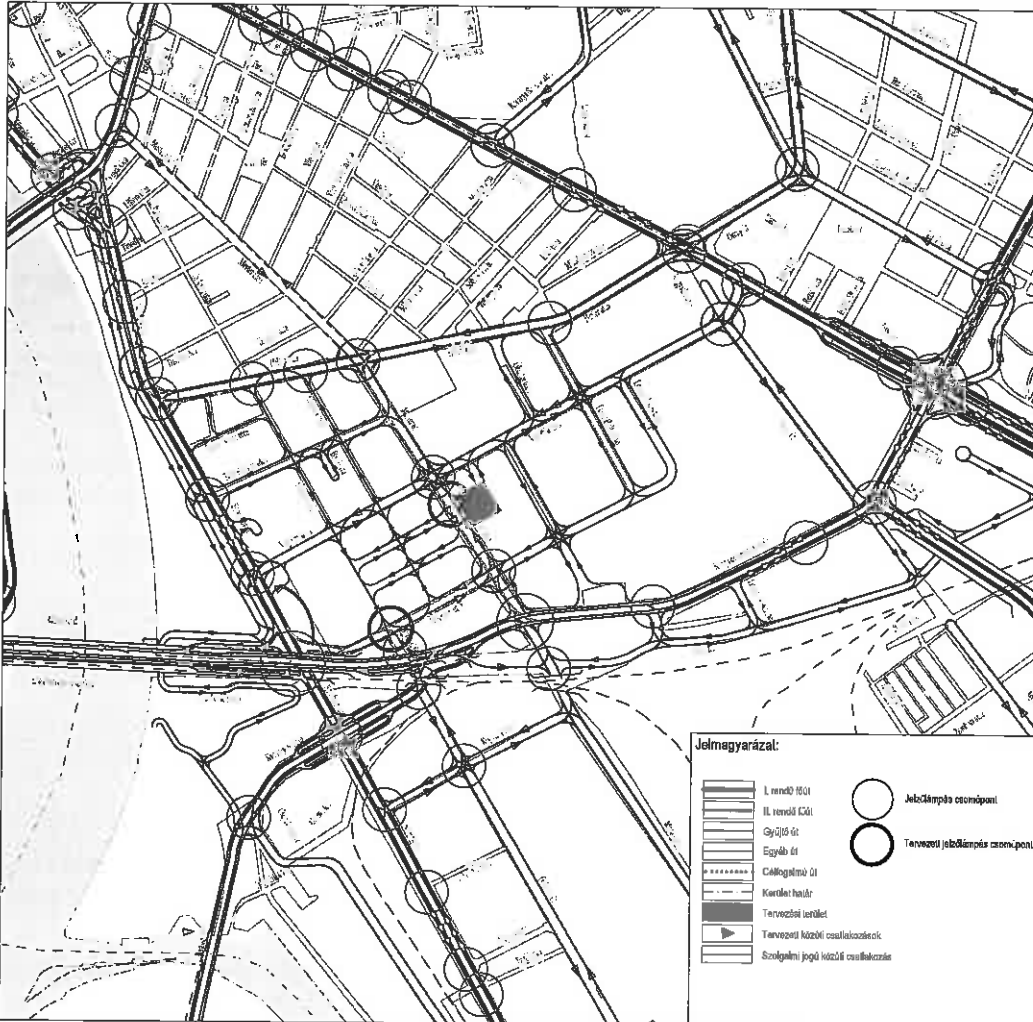


<p>1000-00-010</p> <p>Jelen leírás a tervezési és engedélyezési terv részét képezi. A terv a szerző jogainak fenntartásával készült. A terv a szerző jogainak fenntartásával készült. A terv a szerző jogainak fenntartásával készült.</p> <p>A terv a szerző jogainak fenntartásával készült. A terv a szerző jogainak fenntartásával készült. A terv a szerző jogainak fenntartásával készült.</p> <p>A terv a szerző jogainak fenntartásával készült. A terv a szerző jogainak fenntartásával készült. A terv a szerző jogainak fenntartásával készült.</p>	
<p>TÍPUS: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p>	
<p>TÁRGY: ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZALLÓDA FUNKCIÓJU ÉPÜLET 1087 Budapest IX. ker., Mészáros u. 7/B/E / Hrsz: 38257/14</p>	
<p>ÉPÍTŐ: Minerva Befektetési Alapkezelő Zrt. 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet</p>	<p>ÁLLÁS: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p>
<p>TERVEZŐ: DPI design Kft. 1083 Budapest, Közraktár u. 22/B. 4. em. J/2. Tervezői vezető: Pócs Tamás E 03-0272 Dombi Máté E 08-0576 Sapkai Zoltán E 01-0473 www.dpi.hu</p>	<p>STATIKUS: Keresse Mérnöki Iroda Kft. 1077 Budapest, Deháy u. 38. 3. em. J/3. Keresse Kriszta E 25-5252, SZES1, T-01-0112</p>
<p>ÉPÍTÉSI VILÁGÍTÁS: AP Electric Design Kft. 1124 Budapest, Nádor u. 48. 2. em. J/3. Falkó András E 06-33-14678</p>	<p>TERVEZŐ: Füveg Kft. 1142 Budapest, Rákospark u. 50-52. 1. em. S/1. Dvornik György E 01-16280, 01-85487</p>
<p>TERVEZŐ: Közelkedés Kft. 1052 Budapest, Bécsi u. 5. Szendy János E 01-3418</p>	<p>TERVEZŐ: Aradia Garden Kft. 8022 Győr, Pálffy u. 3. 3. em. J/5. Pálfy György E 03-35558</p>
<p>TERVEZŐ: KÉSZ Tervező Kft. 1019 Budapest, Nagyhagy u. 28. II/7. Béni Anikó E 01-3456</p>	<p>TERVEZŐ: Nimbus-Plan Kft. 1065 Budapest, Bercs u. 28. 3. em. J/3. Cseréssy András E 01-11023 (TÚJ 0072012, TC 01162017)</p>
<p>Jelenlegi közuti hálózat</p>	
<p>DÁTUM: 2021. 09. 07.</p>	<p>HAJTSZÁMA: K-001</p>
<p>LEJÁRÓ: M = 1:10000</p>	

- Jelmagyarázat:**
- I. rendű főt
 - II. rendű főt
 - Gyűjtő út
 - Egyéb út
 - Szolgáltatási pont közötti csatlakozás
 - Kertület határ
 - Tervezési kertület
 - Állomás csomópont



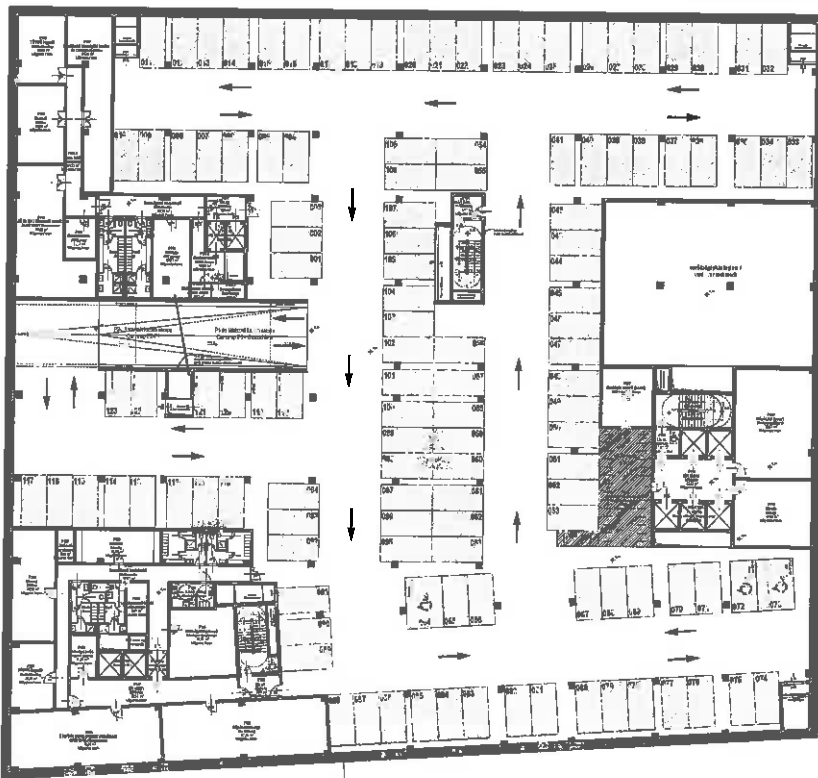
<p>MEGJEJELZÉS:</p> <p>Az építési engedélyezési terv a terület használatának megváltoztatására szolgál, amelynek során a meglévő épület felújításra kerül, és a meglévő épület belsejében új funkciók kerülnek kialakításra.</p> <p>Az építési engedélyezési terv a terület használatának megváltoztatására szolgál, amelynek során a meglévő épület felújításra kerül, és a meglévő épület belsejében új funkciók kerülnek kialakításra.</p>	
<p>TÉRSZINT:</p> <p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p>	
<p>TÁRGY:</p> <p>ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET</p> <p>1097 Budapest IV. ker., Mezőtér utca 78/B / Hsz: 38257/1</p>	
<p>ÉPÍTŐ:</p> <p>Milnera Befektetési Alapkezelő Zrt. 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet</p>	
<p>ÁLLÁSVEZETŐ:</p> <p>DPI design Kft. 1053 Budapest, Kézvárosi u. 22/B, A/1h, 5.sz.m.z. Közlekedési közlekedési Dankó Miklós Pírás Tamás E 08-4975 E 01-0473 E 09-0646 www.dpi.hu</p>	
<p>STADIUM:</p> <p>Keresse Mérnöki Iroda Kft. 1077 Budapest, Dohány u. 36. 3.sz.m.z. Keresse Tamás E 08-4975, T-01-0112</p>	
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV:</p> <p>Agorax Kft. 1077 Budapest, Bartók Béla út 57. 3.sz.m.z. Kalmár Zoltán G-T-01-14030</p>	
<p>ÉPÜLETVILÁGOSÍTÁS:</p> <p>AP Electric Design Kft. 1124 Budapest, Német u. 48. 2.sz.m.z. Peák András V-10-12-14078</p>	
<p>TÜZVÉDELMEZÉS:</p> <p>Pirong Kft. 1142 Budapest, Rákóczi utca u. 50-52. föld. 31. Dankó György 01-11688, 01-08467</p>	
<p>KÖZLEKÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV:</p> <p>Közlekedési Kft. 1052 Budapest, Buda u. 5. Szegő Mihály D1-3418</p>	
<p>TERVEZÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV:</p> <p>ArcadiaGarden Kft. 8022 Győr, Pálffy u. 3. 3.sz.m.z. Pólyányi Gábor K 08-0658</p>	
<p>KÖZMŰ ENGEDÉLYEZÉSI TERV:</p> <p>KÉSZ Tervező Kft. 1018 Budapest, Néphagy u. 26. 1/7. Eltó Államk. 01-2-655</p>	
<p>SPRINKLER ENGEDÉLYEZÉSI TERV:</p> <p>Nimbus-Plan Kft. 1065 Budapest, Baross u. 28. 3.sz.m.z. Csorba András TUD 01-11030 (TUD 0072012, TC 9/11/2017)</p>	
<p>Jelenlegi közösségi közlekedési halózati</p>	
<p>DÁTUM:</p> <p>2021. 09. 07.</p>	<p>RÁJZSZÁM:</p> <p>K-002</p>
<p>LEÍRÁS:</p> <p>M = 1:10000</p>	



<p>HESZÁRZÁS</p> <p>Az építési engedélyezési terv a 2013. évi LXXXV. törvény (a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter 2013. június 14. napján kelt határozatával) alapján készült.</p> <p>Az építési engedélyezési terv a 2013. évi LXXXV. törvény (a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter 2013. június 14. napján kelt határozatával) alapján készült.</p> <p>Az építési engedélyezési terv a 2013. évi LXXXV. törvény (a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter 2013. június 14. napján kelt határozatával) alapján készült.</p>	
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p>	
<p>TÁRSASÁG</p> <p>ÚJ IRODAHÁZ ES SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET</p> <p>1067 Budapest, LA. tér, Messer utca 75/B / Hrsz. 38267/1.</p>	
<p>ÉPÍTŐTŐ</p> <p>Minerva Befektetési Alapkezelő Zrt.</p> <p>1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet</p>	
<p>GENÉRALTERVEZÉS ÉPÍTŐI</p> <p>DPI design Kft.</p> <p>1063 Budapest, Városliget u. 22/B. /A/ II. 5. em./2. szint</p> <p>Telefonszám: 06-36-363636</p> <p>Felület: 1000 m²</p> <p>É 03-0372</p> <p>É 06-4375</p> <p>É 01-0473</p> <p>É 09-0649</p> <p>dpi</p> <p>www.dpi.hu</p>	
<p>STATIKA</p> <p>Kernan Mérnöki Iroda Kft.</p> <p>1077 Budapest, Dohány u. 36. 3. em./3. szint</p> <p>Telefonszám: 06-36-363636</p> <p>T: 01-0112</p>	
<p>ÉPÍTÉSVEZÉRLŐ</p> <p>Agrorex Kft.</p> <p>1114 Budapest, Baross u. 57. 3. em./1. szint</p> <p>Központ: 06-36-363636</p> <p>G-T: 01-16030</p>	
<p>ÉPÜLETVILÁGOSÍTÁS</p> <p>AP Electric Design Kft.</p> <p>1124 Budapest, Mátyás u. 46. 2. em./2. szint</p> <p>Telefonszám: 06-36-363636</p> <p>V: 06-13-14038</p>	
<p>TÜZVÉDELME</p> <p>Fireeng Kft.</p> <p>1142 Budapest, Rákóczi u. 51. 22. sz. 31. sz. szint</p> <p>Telefonszám: 06-36-363636</p> <p>D: 01-1889, 01-65487</p>	
<p>KÖZLEKÉSI</p> <p>Közlekedés Kft.</p> <p>1022 Budapest, Széchenyi u. 5. szint</p> <p>Telefonszám: 01-3415</p>	
<p>KÉPVISELŐ</p> <p>ArcaDesign Kft.</p> <p>8022 Győr, Pálffy u. 5. 3. em./3. szint</p> <p>Telefonszám: 06-98-0558</p> <p>K: 08-0558</p>	
<p>KÖZVETLEN</p> <p>KESZ Tervező Kft.</p> <p>1016 Budapest, Naphegy u. 26. 107. sz. szint</p> <p>Telefonszám: 06-36-363636</p> <p>B: 01-2458</p>	
<p>SPRINKLER</p> <p>Nimbus-Plan Kft.</p> <p>1065 Budapest, Baross u. 28. 3. em./3. szint</p> <p>Telefonszám: 06-36-363636</p> <p>TUD: 01-11053 (TUD: 02720/2, TC: 01/1/2017)</p>	
<p>További közuti halozat</p>	
<p>DÁTUM:</p> <p>2021. 09. 07.</p>	
<p>LEÍRÁS:</p> <p>M = 1:10000</p>	
<p>RAJZSZÁM:</p> <p>K-006</p>	

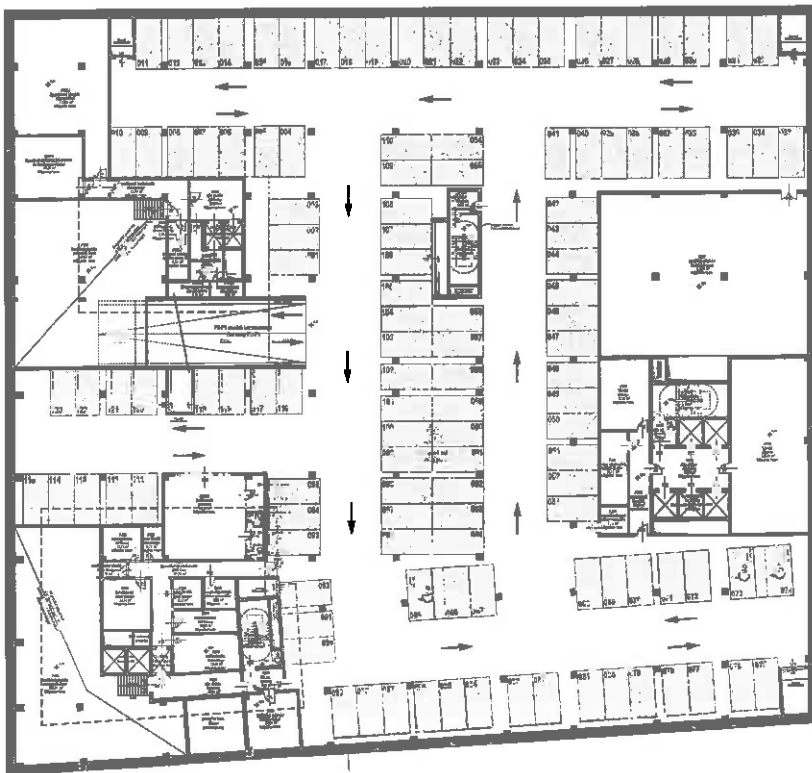
Jelmagyarázat:

	1. rendű út		Jelzőlámpás csomópont
	II. rendű út		Tervezett jelzőlámpás csomópont
	Gyűjtő út		
	Egyéb út		
	Calligatáló út		
	Kertész ház		
	Tervezési terület		
	Tervezési közbélcsatlakozások		
	Szolgalmi jogú közbélcsatlakozás		



DPI Design Kft. Irtvány alapján
123db parkoló elhelyezése biztosítható

<p>MEGJEGYZÉS</p> <p>Az építési engedélyezési terv a Budapesti Építési és Építészeti Kamara (BÉÉK) által kiadott 1/2013. (II.15.) BÉÉK/ÉpTerveki Rendelet szerinti szabványok alapján készült.</p> <p>Az építési engedélyezési terv a Budapesti Építési és Építészeti Kamara (BÉÉK) által kiadott 1/2013. (II.15.) BÉÉK/ÉpTerveki Rendelet szerinti szabványok alapján készült.</p> <p>Az építési engedélyezési terv a Budapesti Építési és Építészeti Kamara (BÉÉK) által kiadott 1/2013. (II.15.) BÉÉK/ÉpTerveki Rendelet szerinti szabványok alapján készült.</p>	
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p>	
<p>LEÍRÁS</p> <p>ÚJ IRRODAHÁZ ÉS SZALLÓDA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET</p> <p>1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet</p>	
<p>ÉPÍTŐ</p> <p>Miherva Befektetési Alapkezelő Zrt. 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet</p>	<p>ÉPÍTŐTÁRSASÁG</p> <p>DPI design Kft. 1025 Budapest, Kőztársaság út 226. VI/II. em. 2. Közlekedési központ: Párizs-Tanács E 04-0272</p> <p>Alapítvány: Cím: Deryné Közlekedési központ: E 04-0272 Közlekedési központ: E 04-0272 Közlekedési központ: E 04-0272</p>
<p>TERVEZŐ</p> <p>Körmöcsényi Építész Iroda Kft. 1077 Budapest, Dohány utca 26. 2. em. 2. Tervezői iroda: SZÉK, 02581, T. 01-0112</p>	<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p> <p>Aggtelek Kft. 1118 Budapest, Andrássy út 67. 2. em. 1. Közlekedési központ: G-1-01-1030</p>
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p> <p>AP Electric Design Kft. 1124 Budapest, Mátyás utca 40. 2. em. 2. Közlekedési központ: 1/06-15-1423</p>	<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p> <p>Pinnag Kft. 1142 Budapest, Kőztársaság út 23-22. I. em. 21. Közlekedési központ: 1/06-15-1423</p>
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p> <p>Közlekedési központ 1093 Budapest, Mátyás utca 40. 2. em. 2. Közlekedési központ: 1/06-15-1423</p>	<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p> <p>Armadillo Design Kft. 1022 Budapest, Párizs utca 2. 2. em. 2. Közlekedési központ: K 08-0555</p>
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p> <p>KÉZELŐ TERVEZÉS Kft. 1093 Budapest, Mátyás utca 40. 2. em. 2. Közlekedési központ: 1/06-15-1423</p>	<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p> <p>Miherva-Plan Kft. 1093 Budapest, Mátyás utca 40. 2. em. 2. Közlekedési központ: 1/06-15-1423</p>
<p>P1 PARKOLÓSZINT</p>	
<p>DÁTUM</p> <p>2021. 09. 07.</p>	<p>TERVEZŐ</p> <p>K-008</p>



DPI Design Kft. tervei alapján
123db parkoló elhelyezése biztosítható

<p>Építési engedélyezési terv Az építési engedélyezési terv a 2013. évi LXXV. törvény (Építési törvény) 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően készült. A terv a 2013. évi LXXV. törvény (Építési törvény) 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően készült. A terv a 2013. évi LXXV. törvény (Építési törvény) 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően készült. A terv a 2013. évi LXXV. törvény (Építési törvény) 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően készült.</p>	
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p>	
<p>ÚJIRODAHÁZ ÉS SZÁLLÓDA FUNKCIÓJÚ EFULET 1067 Budapest, IX. ker. Madár utca 74/1 / Hsz.: 206/07-1</p>	
<p>ÉPÍTŐ</p>	<p>Művészi Befektetési Alapkezelő Zrt. 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet</p>
<p>TERVEZŐ</p>	<p>DPI Design Kft. 1053 Budapest, Kőrösi Mihály utca 22/B, IV. fl. 5. em. 2. Belső ügykezelés: Póster Tamás E 83-8372 Dosszié készítés: Dániel Márton E 88-8878 Szélesség tervezés: Csikó György E 84-4773 Építési engedély: Péter István E 88-8878 Szállás engedély: Székely István E 88-8878 Dosszié készítés: Dániel Márton E 88-8878</p>
<p>STATIKUS</p>	<p>Károlyi Mária Iréda Irodák Kft. 1077 Budapest, Deák utca 28. 2. em. 2. Károlyi Mária E 21-1111, 21-1112, 21-1113</p>
<p>FAKULTÁSPÉNZTARTÓ</p>	<p>Agrotext Kft. 1118 Budapest, Baross utca 61. 2. em. 1. Károlyi Mária E 21-1111, 21-1112, 21-1113</p>
<p>ENERGETIKAI MÉRÉSEK</p>	<p>AP Electric Design Kft. 1124 Budapest, Városliget út 46. 2. em. 2. Póster Tamás E 83-8372</p>
<p>TÖRVÉNYELLENŐR</p>	<p>Fővárosi Kft. 1143 Budapest, Rákóczi út 69-62. 6. em. 1. Dosszié készítés: E 88-8878</p>
<p>KÖZLEKÉSEK</p>	<p>Közlekedési Kft. 1062 Budapest, Bécsi út 5. Székely István E 88-8878</p>
<p>MEGÉRTŐ</p>	<p>Árnyékolás Kft. 1022 Budapest, Fehérvári út 10. 1. em. 1. Póster Tamás E 83-8372</p>
<p>MEGÉRTŐ</p>	<p>KÉHÉZ Tervező Kft. 1078 Budapest, Városliget út 28. 1. em. 1. Hóvárosi út 10-10/B</p>
<p>ÉPÍTŐ</p>	<p>Művészi Befektetési Alapkezelő Zrt. 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet</p>
<p>P2 PARKOLÓSZINT</p>	
<p>TERV</p>	<p>2021. 09. 07.</p>
<p>TERV</p>	<p>K-009</p>

**ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ
ÉPÜLET 1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ
FORGALOMTECHNIKAI FÁZIS TERV**



ÉPÍTETŐ: Minerva Befektetési alapkezelő Zrt.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72 VII. Em.

GENERÁLTERVEZŐ: DPi design Kft.
1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

SZAKÁGI TERVEZŐ: Közlekedés Kft.
1052 Budapest, Bécsi u. 5.

2021. szeptember 17.

Jelzőlámpás szabályozás vizsgálata

A tervezett épület Mester utcai közúti kapcsolata a Vágóhíd utca és a Máriássy utca közötti szakaszon található, a Vágóhíd utcától mintegy 80 méterre. Mindkét kereszteződés jelzőlámpás szabályozású, a Mester utca hangolt szakaszának része. A Mester utcában oldalfekvésű villamos közlekedik, az új épület pedig az utca villamos felőli oldalán helyezkedik el. A Mester utcai kijáratnak így kereszteznie kell a villamos vágányokat, ezért jelzőlámpás irányítás kialakítása szükséges.

A létesítendő csomópontnak illeszkednie kell az útvonali hangolásba, ezért megvizsgáltuk programonként a lehetőségeket. Elkészítettük az út-idő diagramokat, amikben jelöltük a mellékirány számára biztosítható ablakokat.

A Mester utcai csomópontokban három program működik, egy éjszakai 60 s periódusidejű és két 90-es napközbeni.

Kiszámoltuk a szabályozástechnika szempontjából mértékadó veszteségidőket, a városközpont felé haladó villamos után 10 s-ra indulhat a mellékirány, a kijáratni irány után pedig 8 s a leghosszabb közbensőidő.

1. program (60s)

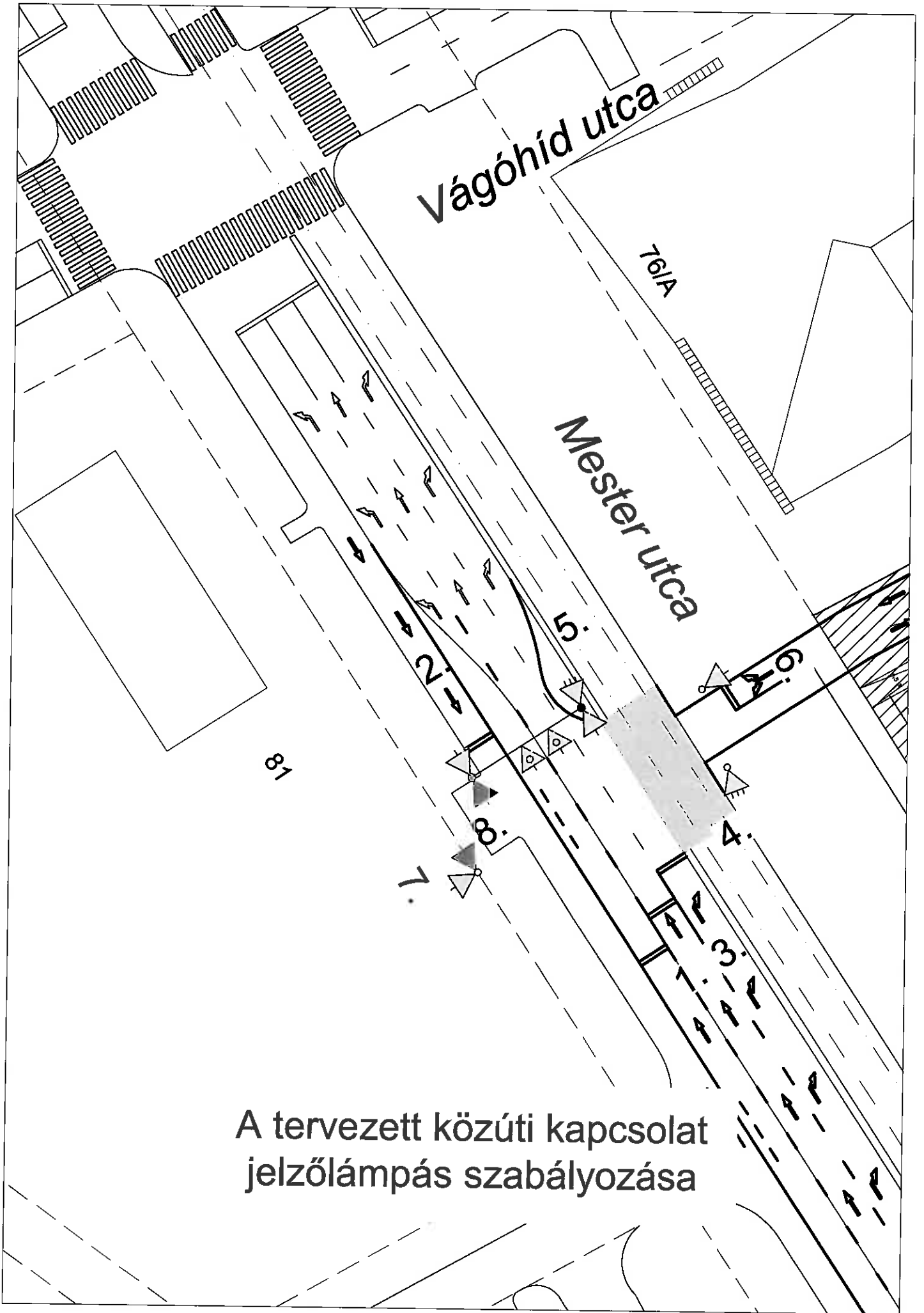
A jelenlegi hangolásban gyakorlatilag a tervezett csomópont helye osztópont, a villamos hangolások és a közúti hangolási sávok is itt metszik egymást. Ebből következően a rövid periódusidő ellenére is viszonylag nagy időablak adódik a mellékirány számára. A hangolási sávok között 27 s hosszú idő áll rendelkezésre, ebből 18 s a veszteségidő, így a mellékirány számára 9 s zöld idő adható, ami 270 E/h kapacitást jelent.

2., 3. program (90s)

A nappali programok hasonlóak, a hangolás jellege egyforma. Itt az ellenirányok hangolása szétcsúszik. A Haller utca felé haladó járműirány a Vágóhíd utcánál megállítást szenved és csak fél periódusnyi idő után tud tovább haladni. Ezt a megállítást a tervezett csomópontba áthelyezve, szintén jelentős időablakot lehet kialakítani a mellékiránynak. A Mester utcai iránynak ez nem jelent hátrányt, mert innen hangoltan lehet tovább indítani az eredeti hangolási sávba belevezetve.

Ezzel a megoldással 35 s biztosítható, amiből a 18 s közbensőidőket levonva 17 s zöld idő adható. Ez 340 E/h kapacitást jelent.

A tervezett csomópont szabályozástechnikailag jól illeszthető a Mester utcai rendszerbe mindkét periódusidőben. Fix programokkal biztosítható valamennyi irány megfelelő kiszolgálása.



Vágóhíd utca

761A

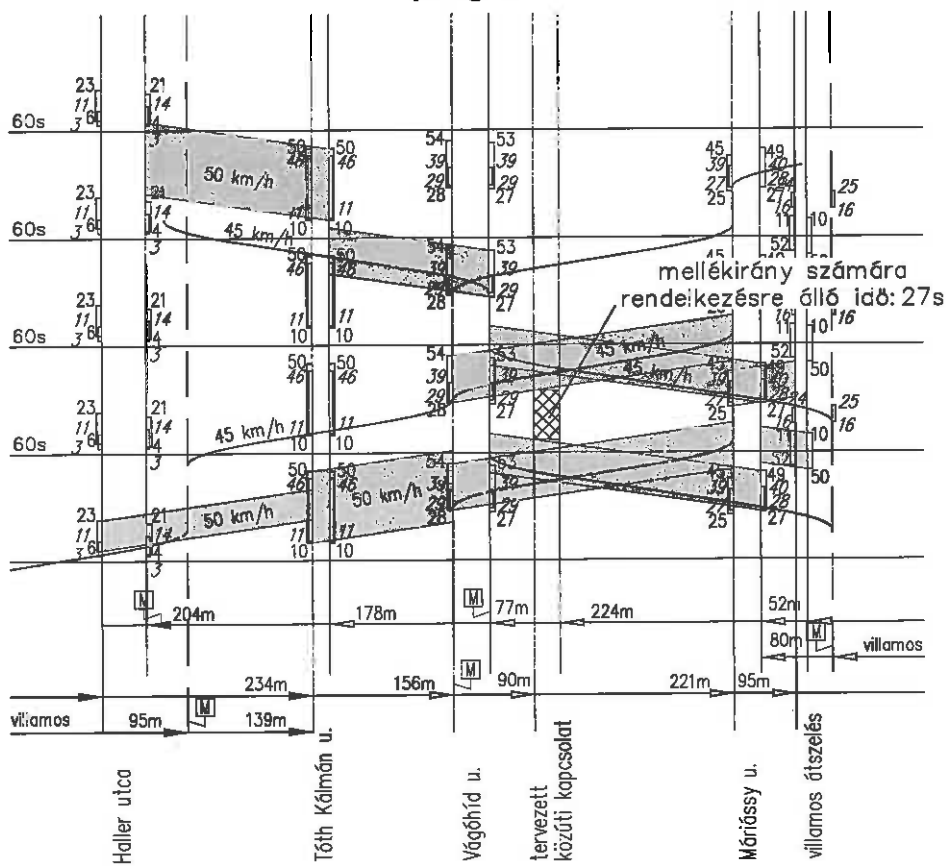
Mester utca

81

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.

A tervezett közúti kapcsolat
jelzőlámpás szabályozása

Mester utca út-idő diagram 1.program



5_sz_Melléklet: Járda és sétány kiépítésére vonatkozó műszaki tartalom és költségvetés

Mester utca Vágóhid utca és Máriássy utca közötti közterület - Járda és sétány

készült az Arcadia Garden Kft 2021. december 08-i vázlattervei és kapcsolódó műleírás alapján

1. Javasolt utcabutorozás koncepciótervezéshez

		Megnevezés							
Utcaútorkok	Levélár és Iroda-Forinnyák szakaszon		menyiség	anyag	díj	anyag	Ö	Díj	Ö
MMCitő	Radium pad	LRA 160 akác	14 db	477 250	0	6 681 500	0		
MMCitő	Radium hulladékgyűjtő	KR120	7 db	304 750	0	2 133 250	0		

1.1 tételek összesen:

8 814 750,00

1.2 Előkészítő és burkoló munkák, JÁRDA

kitűzés	1	kg	130 000	0					130 000
10 cm-es gyökérzóna eltávolítása, kocsira rakása és elszállítása	135,60	m3	2 760	690		374 264			93 566
25 cm vlg humusz leszedése, kocsira rakása és elszállítása	339,01	m3	4 025	1 150		1 364 505			389 859
bevágás útfárda alatt, kitermelt föld kocsira rakása és elszállítása, a rétegréteg szerinti mélységig (45 cm)	271,21	m2	4 025	1 150		1 091 604			311 887
visszatöltés	76,36	m3	0	1 725		0			131 715
tömörített talaj: talajtömörítés simító hengerléssel	1356,03	m2	0	3 000		0			4 068 090
elválasztó geotextil 200 g/m2, 1 rfg.	1356,03	m2	600	0		813 618			0
szemcsés fagyvédő rfg (homokos kavics, zúzottkő, darált beton, tömörítve), 10 cm vlg	135,60	m3	13 220	0		1 792 672			0
beton réteg CKT 12,0 cm	162,72	m3	33 000	0		5 369 879			0
finom zúzalék ágyazat terítése, 3 0 cm vlg	40,68	m2	24 989	12 873		1 016 560			523 683

szegélykő, kerfi (zöldfelület mindkét oldalán, védősáv), Leier 100x5/20cm, megtámasztással

657,43 fm 7 600 0 4 996 468 0

kiemelt szegély készítése az új bekötőút nál
(alapárók kiemeléssel, C20/25/FN beton
alapperendával és megtámasztással,
hézagolással, előregyártott elemekből)

Leier Piazza, szürke, 6cm vtg

- fogadóter/Levéljár 315,26
- új térköves sétatényl/evéljár 179,5
- átkötő tér/Levéljár 124,5
- új térköves sétatényl/roda-Fornnyák 611,44
- fogadóter/roda-Fornnyák 125,33

36,72 fm 10 309 0 378 546 0
1356,03 m2 5 500 5 000 7 458 165 6 780 150

[műleírásban LEIER Patria 7,0 cm, szürke -
FELÁRI]

1356,03 m2 1 509 0 2 046 249 0
26 702 531 12 428 949

1.2 tételek összesen:

1.3

Kiegészítő munkák, JÁRDA

padok elhelyezéséhez fogadószerkezet kialakítása

14 db 0 23 000 0 322 000

hulladékgyűltők elhelyezéséhez fogadószerkezet
kialakítása

7 db 0 17 250 0 120 750

Gyökérszónához locsolódraincső beépítés: a kiírás
nem tartalmazza

0 db 0 0 0 0

Kivágandó fák: a terv nem jelöli

0 db 0 0 0 0

Megvédendő fák védelme, kalodázása: a terv nem
jelöli

0 db 0 0 0 0

Korosodó fák egészségügyi és formaadó
metszése

db 0 0 0 0

Meglévő fák és telepítendő fák permetezése: a
kiírás nem tartalmazza

0 db 0 0 0 0

Fapótlás: 4. Kertészeiben!

0,00 m2 0 0 0 0

1.3 tételek összesen:

0 442 750

Járda, sétatény tételek összesen:

35 517 281

12 871 699

összesen

megjegyzés

6 681 500,00
2 133 250,00

8 814 750,00 HUF+ÁFA KT ismeretében változhat!

130 000,00

467 830,35

1 754 363,81

1 403 491,05

131 714,96

4 068 090,00

813 618,00

TRSZ	2 3.1 3.pont	20 cm helyett 10 cm
1 792 671,66	szelemtű rfg-	15 cm helyett 12 cm
5 369 878,80	rend	2 cm helyett 3,0 cm
1 540 243,01		

4 996 468,00

1,15	d	összesen
e-árfa		

mimcité '220112

415 000

265 000

378 546,48
14 238 315,00

villosmegálló védőlejtő alatt megmaradó térközi

vegyes méretek: 35×20; 30×20;
30×14,3; ill. 25×14,3; 20×14,3
cm; / 7cm vtg

2 046 249,27
39 131 480,39 HUF+ÁFA KT ismeretében változhat!

322 000,00

120 750,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

442 750,00 HUF+ÁFA KT ismeretében változhat!

48 388 980,39 HUF+ÁFA

összesen

27 550 000 (Tervezői árazás)
0

8 878 000 (alt Tervezői árazás)

Mester utca Vágóhid utca és Máriássy utca közötti közterület - Új kutyafuttató
készült az Arcadia Garden Kft 2021. december 08-1 vázlatteveit és kapcsolódó műleírás alapján

1. Javaslott utcaburkolozás koncepciójelenhez

Megnevezés	menyiség	anyag/ eá	díj/ eá	Anyag-Ö	Díj-Ö	összesen
Kutyafuttató területén lévő mennyiség:						
MM/Citá	6 db	477 250	0	2 883 500	0	2 883 500,00
Radium pad						
MM/Citá	5 db	304 750	0	1 523 750	0	1 523 750,00
Radium hulladékgyűjtő						
MM/Citá	6 db	155 250	0	931 500	0	931 500,00
Crystal kutyatorlék gyűjtő						
MM/Citá	2 db	2 747 350	0	5 494 700	0	5 494 700,00
EDGE-S110-04						
1. tételek összesen:				10 813 450	0	10 813 450,00 HUF+ÁFA

3. Javaslott adóily eszközök koncepciójelenhez

Megnevezés	menyiség	anyag/ eá	díj/ eá	Anyag-Ö	Díj-Ö	összesen
Faberland Alacsony pallo	1 db	412 850	0	412 850	0	412 850,00
Faberland Szilatom palica	10 db	34 500	0	345 000	0	345 000,00
Faberland Gyűrű	1 db	274 850	0	274 850	0	274 850,00
Faberland Akadály	5 db	137 425	0	687 125	0	687 125,00
Faberland Litiköka	1 db	295 550	0	295 550	0	295 550,00
3. tételek összesen:				2 015 375	0	2 015 375,00 HUF+ÁFA

4. Javaslott ivókút/kutyafuttató koncepciójelenhez

Megnevezés	menyiség	anyag/ eá	díj/ eá	Anyag-Ö	Díj-Ö	összesen
Benito	2 db	517 500	0	1 035 000	0	1 035 000,00
Urban UM551						
4. tétel összesen:				1 035 000	0	1 035 000,00 HUF+ÁFA

5. Javaslott táblás kerítés koncepciójelenhez

Megnevezés	menyiség	anyag/ eá	díj/ eá	Anyag-Ö	Díj-Ö	összesen
5.1 Keritesker	272,5 fm	17 250	0	4 700 625	0	4 700 625,00 m=2,5m
6,5/6 RAL6005 1630 mm oszlop 40/60/2 mm						
5.2 Keritesker	114 db	5 750	0	655 500	0	655 500,00
RAL6005 2250 mm						
5.3 Keritesker	114 db	1 725	0	196 650	0	196 650,00
GAL rögzítő						
gyalogos kapu 60/60/2 1500x1000 mmRAL6005						
5.4 Keritesker	4 db	92 000	0	368 000	0	368 000,00
zárt szelvény 1630x1100 mm készírmű kapu 40/20/2 RAL6005						
5.5 Keritesker	2 db	201 250	0	402 500	0	402 500,00
zárt szelvény 1500*2/1500 mm						
5.6 Kerítésépítés (díj)	275	0	9 200	0	2 530 000	2 530 000,00
5. tétel összesen:				6 323 275	2 530 000	8 853 275,00 HUF+ÁFA

6. Bontások, állagvédelem

Megnevezés	anyag/ eá	díj/ eá	Anyag-Ö	Díj-Ö	összesen
Meglévő kutyafuttató bontása kerítéssel együtt, hulladék lerakóhelyre történő kiszállítás-avaleltörányzat!	1 kg	0	1 082 500	1 082 500	1 082 500,00
Villamosváb műtárgy megóvása a burkolatával együtt	0 kg	0	0	0	0,00

A műtárgy használatban van, állagmegóvása így nem lehetséges.

1.15
e-áfa

mmcité '22011	415 000
	265 000
	135 000
	2 388 000

Tervezői árazé	359 000
	30 000
	239 000
	119 500
	257 000

Tervezői árazé	450 000
----------------	---------

Tervezői árazé	15 000
----------------	--------

terven mérete 1200 mm széles/2400 mm mezőben elhelyezve
terven mérete 2400 mm széles/3600 mm mezőben elhelyezve

megjegyzés

megjegyzés

megjegyzés

megjegyzés

6. tételek összesen:

0,00 1 092 500,00 1 092 500,00 HUF+ÁFA

7. Kertészeti és kapcsolódó munkák új kultúrátültető területén (kertiáras belüli)

	anyag/ea	díj/ea	anyag-0	Díj-0	összesen	megjegyzés
7.1	206,21 m3	2 400	494 892	123 723	618 615,00	
	10 cm-es gyökérzóna eltávolítása, kocsira rakása és elszállítása					
7.2	1374,70 m2	0	10 398	14 294 406	14 294 405,54	
	talajszintf. kertekhez föld megművelése, forgatása, műtrágyázása veleli övezet (kb.25 cm vág-ban)					
	- ligességi pálya					
	692,03					
	682,67					
	- Iroda-Fornyák alatti veleli gyepl					
7.3	1374,70 m2	1 679	2 308 121	1 565 096	3 873 217,25	
	fűmágves előkészített talajba, min. 3 dkg/m2 fűmaggal, első kaszálásig; vakondháló nélkül, indító műtrágyázással					
7.4	13 db	0	4 140	53 820	53 820,00	
	Gödörásás telepítendő fák és parkfák részére, 1x1x1 m ültetőgödör, valamint az elültetett fák 3 oldal karózása, fatörzsek rögzítése					
7.5	6 db	0	23 000	138 000	138 000,00	
	padok elhelyezéséhez fogadoszerkezet kialakítása					
7.6	11 db	0	17 250	189 750	189 750,00	
	hulladékgyűjtők elhelyezéséhez fogadoszerkezet kialakítása					
7.7	2 db	0	23 000	46 000	46 000,00	
	ivóvíz elhelyezéséhez fogadoszerkezet kialakítása					
7.8	2 db	0	69 000	138 000	138 000,00	
	Fedett beálló fogadoszerkezet					
7.9	0 db	0	0	0	0,00	
	Gyökérzónához locsoló-draincső beépítés: a kiírás/terv nem tartalmazza					
7.10	0 db	0	0	0	0,00	
	Kivágandó fák: a terv nem jelöli					
7.11	0 db	0	0	0	0,00	
	Megvédendő fák védelme, kalodázása: a terv nem jelöli					
7.12	0 db	0	0	0	0,00	
	Korcsodó fák egészségügyi és formaadó mészése: db-szám és méret nincs meghatározva					
7.13	0 db	0	0	0	0,00	
	Meglévő és telepítendő fák perme-kezése: a kírás nem tartalmazza					
7.14	0 db	0	0	0	0,00	
	Fapótlás: ld. 4. fülon, Kertészetben!					
7.15	0,00 m2	0	0	0	0,00	
	Öntözőrendszer: az ajánlat nem tartalmazza!					
7.16	70,00 m2	5 500	385 000	350 000	735 000,00	
	Ugyanlitt tértő burkolatok:					
	Eszelős (nyitóg) burkolat (2x9,75 m2=19,50 m2)					
	Térburkolatok gyalogos kapuinál, kerítésen belül és a kerítés előtt					
7.17	13,065				0,00	
	vegyes méretek: 35x20; 30x20; 30x14,3; ill. 25x14,3; 20x14,3 cm; / 7cm vlg					
7.18	70,00 m2	1 509	105 616	0	105 616,00	
	[műleírásban LEIER Patria 7,0 cm, szürke - FELÁR!]					
7.19	2,10 m3	24 989	52 476	27 033	79 509,31	
	álmom. zúzalelk ágazat, terítése 3,0 cm vlg TRSZ					
7.20	8,40 m3	33 000	277 200	0	277 200,00	
	beton réteg CKT 12,0 cm 2 3 13 pont 15 cm helyett 12 cm					

EDG-S110-04 típus 4 láb/db

7.21 szennyes fegyvédő rug (furnukos kavics, szuroltű, darált beton, formortve), 10 cm vég

7.22 elválasztó geotextil 200 g/m², 1 rug.

7.23 tömörített talaj: talajlömörítés simító hengertéssel

						személyi rug- rend	
7,00 m3	15 220	0	92 540	0	92 540,00	20 cm helyett 10 cm	
70,00 m2	600	0	42 000	0	42 000,00		
70,00 m2	0	3 000	0	210 000	210 000,00		
				3 757 845,44	17 135 827,66	20 893 673,10	HUF+ÁFA

7. tételek összesen: KT ismeretében változhat!

1.-3.-4.-5.-6.-7. tételek összesen: 28 944 945,44 20 758 327,66 44 703 273,10 HUF+ÁFA

2 dij

IS 359 000
300 000
239 000
597 500
257 000

IS 900 000

IS 4 087 500

8_sz_Melléklet: Kertészeti rendezésre és fapótlásra vonatkozó műszaki tartalom és költségvetés

Mester utca Vágóhíd utca és Máriássy utca közötti közterület - Kertészet

készült az Arcadia Garden Kft 2021. december 08-i vázlatrtervei és kapcsolódó műleírás alapján

	latin név	magyar név	méret	mennyiség	egységár/a
I.	<u>Javasolt fák koncepcióterv szerint</u>				
I./1	<i>Gleditsia triachantos 'Sunburst'</i>	Arany lepényfa	3xi SF 25/30	6 db	103 500
I./2	<i>Platanus acerifolia 'Palóc'</i>	Palóc platán	3xi SF 20/25	6 db	82 800
I./3	<i>Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'</i>	Oszlopos tulipánfa	3xi BF 500*	1 db	142 600
I./4	<i>Fraxinus excelsior 'Eldik'</i>	Magas kőris	3xi SF 20/25	15 db	78 200
I./5	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Mezei juhar	4xi SF 20/25	14 db	80 500
				42 db	
II.	<u>Vázlatrterven szereplő zöldfelületek további növényzete, teiken kívül</u>				
	fűmagvetés előkészített talajba, min. 3 dkg/m ² fűmaggal, első kaszálásig			3049,21 m ²	1 679,00
	- Levéltár előtti vetett gye		379,8		
	- Iroda-Forinyák előtti vetett gye		2669		
	Ágyások növényzete:				
	pl. díszfűvek és évelők, cserjék és fszemővények vegyesen			596,79 m ²	5 312,67
	- Levéltár előtti ültetett ágyás		273,2		
	- Iroda-Forinyák előtti ültetett ágyás		323,6		
?	mulcsozható ABS műanyag szegély fektetése cserjék és gye				
	pes területek határán (10 m x15 cm x2 mm), a magasabb cserjék körül			cca. 172 fm	1 999,09
?	7/9 cm vörösfenyő kéreg terítés cserjefoltok és évelők alatt, 5 cm vastagságban (Előir. kb. a terület 50%-a)			14,92 m ³	49 977,28
	villamosvonal melletti puffer terület fűvesítése, kb. 60 cm szélességben: igény esetén! Előirányzat!			fm 200,2	120 m ² 1 679,00
	villamosvonal melletti puffer terület fűvesítés előtt föld megművelése, forgatása, műtrágyázása vetett gye				
	phez, 60 cm szélesség. Igény esetén! Előirányzat!			120 m ²	0
III.	<u>II. Növénytelepítési munkákl összesen:</u>				
	<u>Előkészítő munkák</u>				
	részleges talajcsere: elbontandó "kutyafuttató" és új vetett zöldfelület-ágyások-fasor területére <<csak az átfedéses terület: cca. 62m×15 m=930,0 m ² >>				
	Nem számolunk vele! Igény esetén a meglévő föld bevizsgálendő, a szennyezettség függvényében talajcsere is szükségessé válhat!				
				1 ktg	0
	10 cm-es gyökérszóna eltávolítása, kocsira rakása és elszállítása			546,90 m ³	2 400
	talajszintű kertekhez föld megművelése, forgatása, műtrágyázása <u>ültetett ágyásokhoz</u> (kb. 60 cm vtg-ban), tőzeg bedolgozással			596,79 m ²	0
	- Levéltár előtti ültetett ágyás		273,2		
	- Iroda-Forinyák előtti ültetett ágyás		323,6		

talajszinti kertekhez föld megművelése, forgatása, műtrágyázása <u>vetett gyepekhez</u> (kb. 25 cm vtg-ban)	3049,21 m2	0
- Levéltár előtti vetett gyepek	379,8	
- Iroda-Forinyák előtti vetett gyepek	2669	
Gödörásás telepítendő fák és parkfák részére, 1×1×1 m ültetőgödör, valamint az elültetett fák 3 oldali karózása, fatörzsek rögzítése	42 db	0
Gyökérszónához locsolódraincső beépítés: a kiírás nem tartalmazza	0 db	
Kivágandó fák: a terv nem jelöli	0 db	0
Megvédendő fák védelme, kalodázása: a terv nem jelöli	0 db	0
Korosodó fák egészségügyi és formaadó metszése	0 db	0
Meglévő fák és telepítendő fák permetezése: a kiírás nem tartalmazza	0 db	0
Koncepcióterv: kertépítészeti koncepció és faápolói felmérés	1	
Tervezés: kertépítészeti terv, kivitelezési terv, öntözőrendszer kivitelezési terv, vízellátás közműhálózatról kivitelezési terv	1	
Öntözőrendszer kiépítése *	m2	0
III. tételek összesen:		

I.+II.+III. tételek összesen:

* Öntözőrendszer kiépítése

- szabványos közterületi vízóraakna létesítése, vízórával, amelyet majd át kell adni
 - a kutyafuttató területén belül ivókút kutyaitatóval, ezen felül 2 (esetleg 3, indoko
 - a többi területen automata öntözőrendszer kiépítése, a gyepfelületekre mikroszóró
 - kérjük automatika beépítését, esetleg esőérzékelővel. Jó lenne, ha a rendszer távve
 - A vízóra akna kiépítésekor az akna méretében tekintettel kell lenni arra, hogy az ő
 - Amennyiben biodiverz felületek lesznek, úgy azok vízigényét azt az öntözés terve
- A kivitelezési árat, kizárólag a terv elkészülte után lehet megadni, de Beruházó a fenti pontokr

(díj)		Anyag/Ö	Díj/Ö	összesen	megjegyzés
-------	--	---------	-------	----------	------------

	HUF	621 000	0	621 000	
	HUF	496 800	0	496 800	
	HUF	142 600	0	142 600	
	HUF	1 173 000	0	1 173 000	
	HUF	1 127 000	0	1 127 000	

		3 560 400	0	3 560 400 HUF+ÁFA	
					KT ismeretében változhat!

1 138,50		5 119 624	3 471 526	8 591 149	
----------	--	-----------	-----------	-----------	--

1 436,56		3 170 550	857 325	4 027 875	
----------	--	-----------	---------	-----------	--

1 832,50		343 844	315 191	659 035	
----------	--	---------	---------	---------	--

14 160,23		745 649	211 267	956 916	
-----------	--	---------	---------	---------	--

1 138,50		201 722	136 784	338 506	
----------	--	---------	---------	---------	--

13 975		0	1 679 034	1 679 034	
--------	--	---	-----------	-----------	--

		9 581 388	6 671 127	16 252 514 HUF+ÁFA	
					KT ismeretében változhat!

0		0	0	0,00	
---	--	---	---	------	--

600		1 312 560	328 140	1 640 700,00	
-----	--	-----------	---------	--------------	--

24 956		0	14 893 300	14 893 300,27	
--------	--	---	------------	---------------	--

13 975	0	42 613 261	42 613 261,05
0	0	0	0,00
0	0	0	0,00
0	0	0	0,00
0	0	0	0,00
0	0	0	0,00
950 000	0	950 000	950 000,00
2 050 000	0	2 050 000	2 050 000,00
0	0	0	0,00
	1 312 560	60 834 701	62 147 261,31 HUF+ÁFA
			KT ismeretében változhat!
	14 454 348	67 505 828	81 960 175,56 HUF+ÁFA

az Önkormányzat részére

ltság szerint) csapszokrény-slag csatlakoztatásra, öntözéshez. Itt automata öntözés nem szükséges, a többi felületre (cserjék, évelők), csepegtető rendszer megoldással. A csepegtető rendszer érezelhető lenne mobilalkalmazással.

öntözőrendszer lehetőleg elférjen benne, ne kelljen külön aknát építeni és engedélyeztetni e célezésekor figyelembe kell venni. Javasolt ezért –amennyiben műszakilag lehetséges - az egyes szakmák megfelelően kiépíteni.

1.15		
e-ár/a	d	[e-ár×db] ár

(Tervezői árazás)

90 000		540 000
72 000		432 000
124 000		124 000
68 000		1 020 000
70 000		980 000

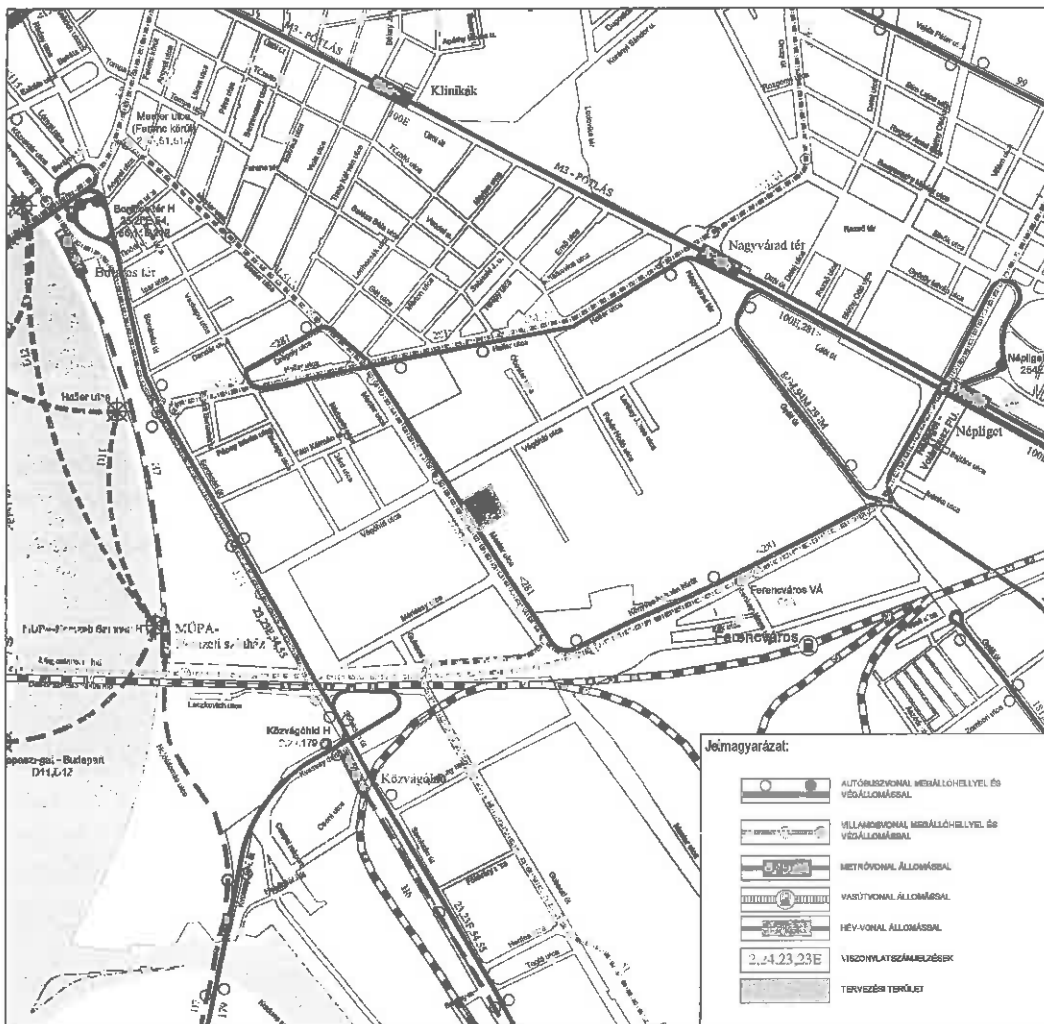
3 096 000



és.

zer a kutyafuttató kerítése melletti sövény öntözését is lássa el

lából. Az akna mindenképpen vízmentes kell legyen ellenkező esetben az automatika sérül.
ültetési típusok „körönkénti” elkülönítése a vízmennyiségek optimális beállíthatósága érdekében.



<p>1/2023</p> <p>Az építési engedélyezési terv a Budapesti Építési és Építészeti Kamara (BÉÉK) által kiadott 1/2023. (II. 15.) BÉÉK/ÉpTervezési Rendelet alapján készült.</p> <p>A terv a Budapesti Építési és Építészeti Kamara (BÉÉK) által kiadott 1/2023. (II. 15.) BÉÉK/ÉpTervezési Rendelet alapján készült.</p> <p>A terv a Budapesti Építési és Építészeti Kamara (BÉÉK) által kiadott 1/2023. (II. 15.) BÉÉK/ÉpTervezési Rendelet alapján készült.</p>	
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p>	
<p>TÁRSASÁG</p> <p>WI IRODAKAZ ÉS SZALLÓDA FUNKCIÓJU ÉPÜLET</p> <p>1077 Budapest IV. ker., Mezőter út 78/B J Hrsz. 8625/14</p>	
<p>ÉPÍTŐ:</p> <p>Minerva Befektetési Alapkezelő Zrt. 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet</p>	
<p>GENÉRALTERVEZÉS ÉPÍTÉSZ:</p> <p>DPI design Kft. 1093 Budapest, Közvágány u. 22B. IV. fl. 5.am./2. Közvetlen Alapítványi tulajdonos: Pólya Tamás É 08-2372 Dombi Márkós É 08-0875 Építész munkatárs: Orbán György É 01-0473 Hajós Berna É 08-0646 Pólya Mária É 08-0646 Dobó Katalin Gyermek István www.dpi.hu</p>	
<p>ÉPÍTÉS:</p> <p>Keresse Mérnöki Iroda Kft. 1077 Budapest, Dohány u. 36. 3.am./3. Keresse István: SZÉSZ, SZÉSZ, T-01-0112</p>	
<p>ÉPÜLETERŐSZER:</p> <p>Agonix Kft. 1124 Budapest, Székely Bányák út 87. 3.am./1. Kalmár Zoltán: G-1-01-1030</p>	
<p>ÉPÜLETVILÁGOSÍTÁS:</p> <p>AP Electric Design Kft. 1224 Budapest, Nárcisz u. 49. 2.am./3. Pólya András: V-1/15-14578</p>	
<p>TÜZVÉDELMI:</p> <p>Firereng Kft. 1142 Budapest, Rákospatak u. 50-52. I.sz. 31. Dóczi György: 01-1889, 01-65467</p>	
<p>KÖZLEKÉSI:</p> <p>Közlekedési Kft. 1052 Budapest, Előzd u. 5. Szegedi János: 01-31410</p>	
<p>KERTÉSZET:</p> <p>Arcadial Garden Kft. 9022 Győr, Pálffy u. 3. 3.am./15. Pólya György: K-08-0838</p>	
<p>KÖZMŰ:</p> <p>KÉSZ Tervező Kft. 1018 Budapest, Néphagy u. 28. IV/7. Biro Államk: 01-2-30</p>	
<p>SZERELŐ:</p> <p>Mimbus-Plan Kft. 1005 Budapest, Bertalan u. 28. 3. em./8. Csernok András: TUD-01-11033 (TUD-0022012), TC: 01-10917</p>	
<p>Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat</p>	
<p>DÁTUM:</p> <p>2021. 09. 07.</p>	<p>RAJZSZÁM:</p> <p>K-002</p>
<p>LÉVÉK:</p> <p>M = 1:10000</p>	

Jelmagyarázat:

	AUTÓBUSZVONAL MÉRÁLLÓHELYVEL ÉS VÉGÁLLOMÁSSAL
	VILLÁMVONAL MÉRÁLLÓHELYVEL ÉS VÉGÁLLOMÁSSAL
	MÉTRÓVONAL ÁLLOMÁSSAL
	VASTYŰVONAL ÁLLOMÁSSAL
	HÉV-VONAL ÁLLOMÁSSAL
	VISZONYLATSZÁMELJÉZÉK
	TERVEZÉSI TERÜLET

**ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ
ÉPÜLET 1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ
FORGALOMTECHNIKAI FÁZIS TERV**



ÉPÍTETŐ: Minerva Befektetési alapkezelő Zrt.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72 VII. Em.

GENERÁLTERVEZŐ: DPi design Kft.
1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

SZAKÁGI TERVEZŐ: Közlekedés Kft.
1052 Budapest, Bécsi u. 5.

2021. szeptember 17.

Jelzőlámpás szabályozás vizsgálata

A tervezett épület Mester utcai közúti kapcsolata a Vágóhid utca és a Máriássy utca közötti szakaszon található, a Vágóhid utcától mintegy 80 méterre. Mindkét kereszteződés jelzőlámpás szabályozású, a Mester utca hangolt szakaszának része. A Mester utcában oldalfekvésű villamos közlekedik, az új épület pedig az utca villamos felőli oldalán helyezkedik el. A Mester utcai kijáratnak így kereszteznie kell a villamos vágányokat, ezért jelzőlámpás irányítás kialakítása szükséges.

A létesítendő csomópontnak illeszkednie kell az útvonali hangolásba, ezért megvizsgáltuk programonként a lehetőségeket. Elkészítettük az út-idő diagramokat, amikben jelöltük a mellékirány számára biztosítható ablakokat.

A Mester utcai csomópontokban három program működik, egy éjszakai 60 s periódusidejű és két 90-es napközbeni.

Kiszámoltuk a szabályozástechnika szempontjából mértékadó veszteségidőket, a városközpont felé haladó villamos után 10 s-ra indulhat a mellékirány, a kijárat irány után pedig 8 s a leghosszabb közbensőidő.

1. program (60s)

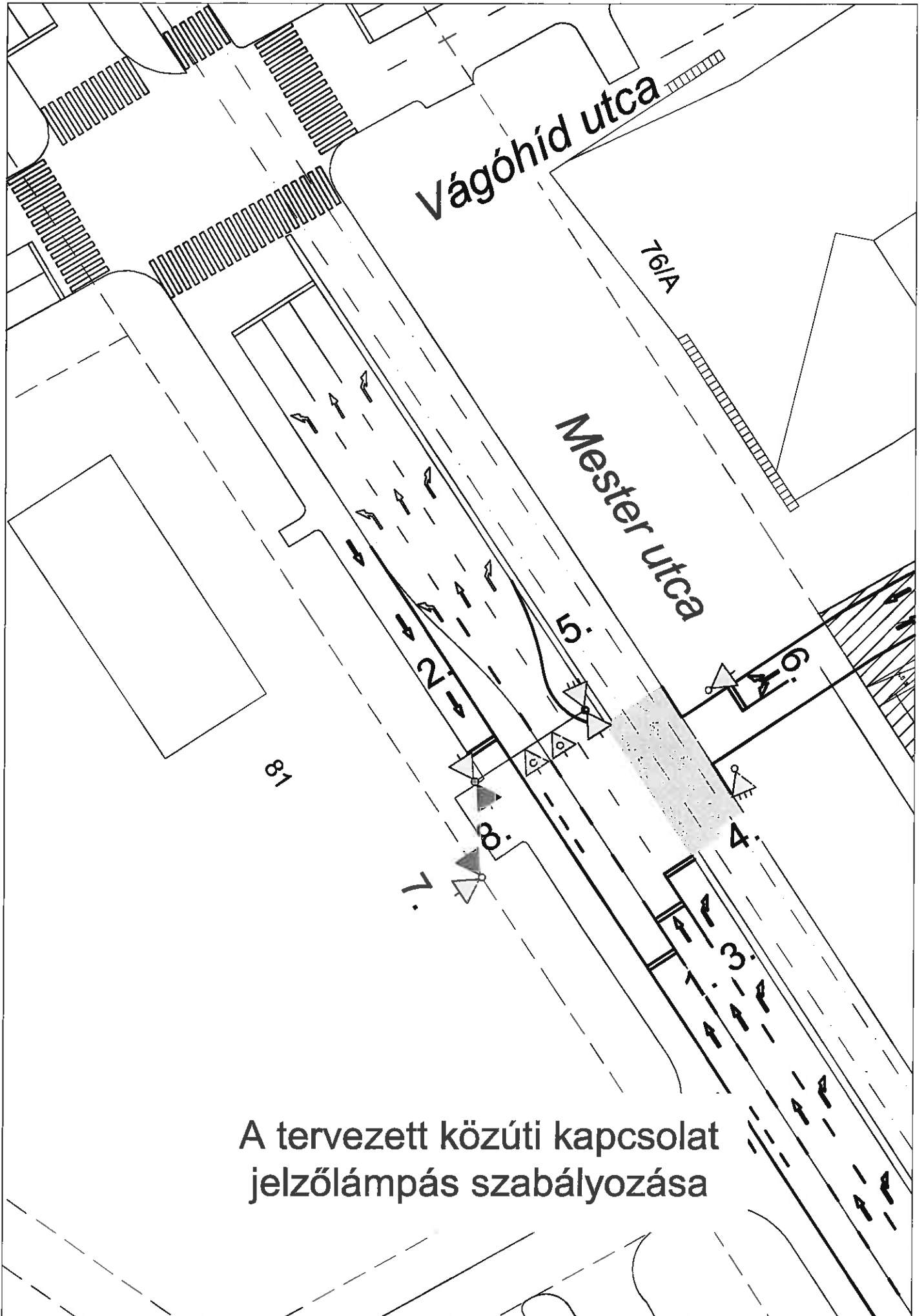
A jelenlegi hangolásban gyakorlatilag a tervezett csomópont helye osztópont, a villamos hangolások és a közúti hangolási sávok is itt metszik egymást. Ebből következően a rövid periódusidő ellenére is viszonylag nagy időablak adódik a mellékirány számára. A hangolási sávok között 27 s hosszú idő áll rendelkezésre, ebből 18 s a veszteségidő, így a mellékirány számára 9 s zöld idő adható, ami 270 E/h kapacitást jelent.

2., 3. program (90s)

A nappali programok hasonlóak, a hangolás jellege egyforma. Itt az ellenirányok hangolása szétcsúszik. A Haller utca felé haladó járműirány a Vágóhid utcánál megállítást szenved és csak fél periódusnyi idő után tud tovább haladni. Ezt a megállítást a tervezett csomópontba áthelyezve, szintén jelentős időablakot lehet kialakítani a mellékiránynak. A Mester utcai iránynak ez nem jelent hátrányt, mert innen hangoltan lehet tovább indítani az eredeti hangolási sávba belevezetve.

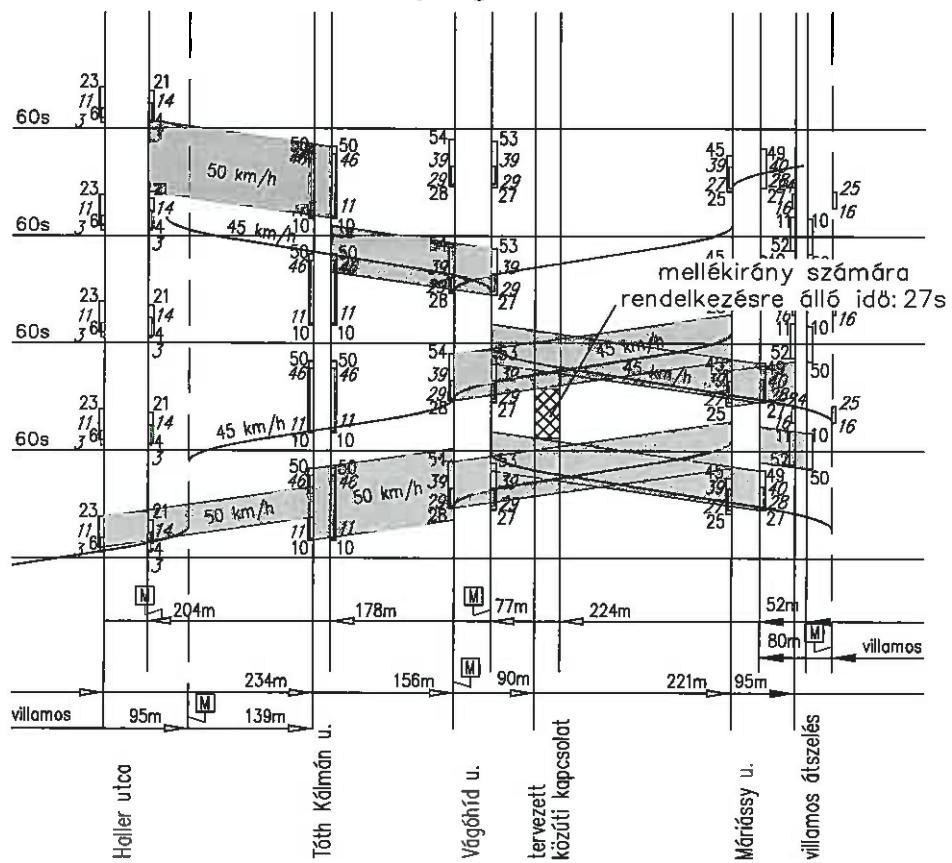
Ezzel a megoldással 35 s biztosítható, amiből a 18 s közbensőidőket levonva 17 s zöld idő adható. Ez 340 E/h kapacitást jelent.

A tervezett csomópont szabályozástechnikailag jól illeszthető a Mester utcai rendszerbe mindkét periódusidőben. Fix programokkal biztosítható valamennyi irány megfelelő kiszolgálása.

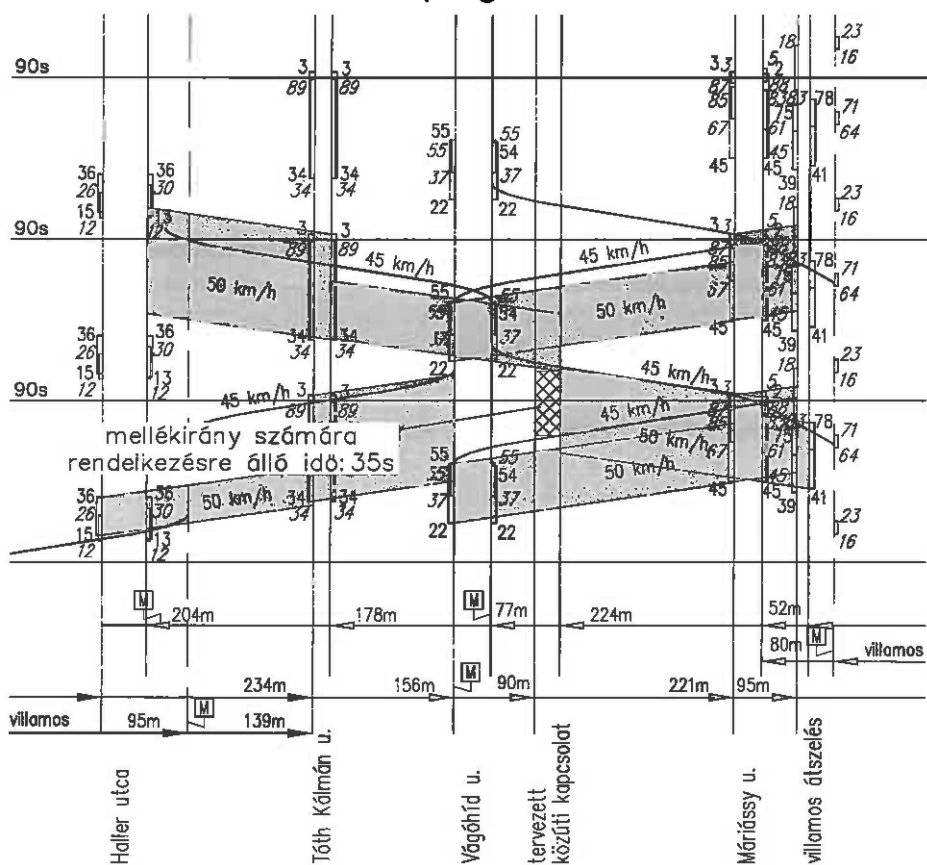


A tervezett közúti kapcsolat
jelzőlámpás szabályozása

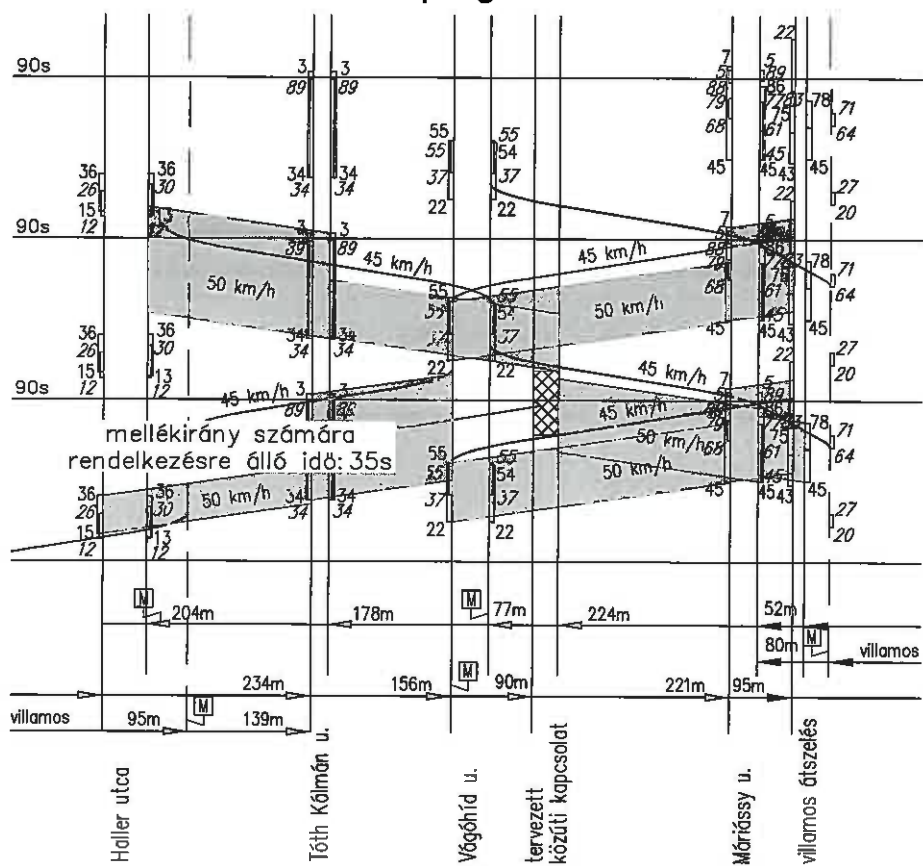
Mester utca út-idő diagram 1.program



Mester utca út-idő diagram 2. program



Mester utca út-idő diagram 3. program





Út, hid, műtárgy igazgatóság
Közútkezelői osztály

cégnév: **KÖZLEKEDÉS Kft.**
e-mail: **balazs.balogh@kozlekedes.hu**

Iktatószám: **BPK/29286 - 4 /2021**
nyilvántartási szám: **21US7407**
tárgy: **Közútkezelői hozzájárulás**
ügyintéző: **Zsurkó István**
telefon: **+36 30 774 0936**
e-mail: **istvan.zsurko@budapestkozut.hu**

Levelezésében kérjük, hivatkozzon az iktató és nyilvántartási számra!

Tárgy: Új Irodaház és Szálloda funkciójú épület, Építési Engedélyezési terv,
1097 Budapest, Mester utca 76/B. HRSZ: 38257/14,
Alátámasztó közlekedési munkarész

A 2021. szeptember 24-én BPK/29286-2/2021 iktatószámon kiadott közútkezelői hozzájárulásunkat visszavonjuk.

A MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő Részalap (1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12.) mint Megbízó és a KÖZLEKEDÉS Kft. (1052 Budapest, Bécsi utca 5.), mint Tervező kérelmére a 2021. szeptember 21-i dátummal ellátott 5965 számú építési engedélyezési tervdokumentáció alapján a tárgyi létesítményre vonatkozóan, mint a Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából a IX. kerület Mester utca és Vágóhid utca közútkezelői feladatait ellátó szervezet az irodaház és szálloda megépítése ellen

kifogást nem emelünk, az építési engedély kiadásához hozzájárulunk.

Ezen állásfoglalást az építés engedélyezési eljárás lefolytatásához adjuk meg és csak a Budapest Főváros Önkormányzata kezelésében lévő, Budapest IX. kerület Mester utca és Vágóhid utca vonatkozásában érvényes.

A forgalomtechnikai kezelői hozzájárulást is meg kell kérni, jelen hozzájárulás csak azzal együtt érvényes.

Amennyiben az általunk kezelt közterületen bármilyen bontással, építéssel járó munkák végzésére lesz szükség, azokra a közútkezelői hozzájárulást külön eljárás keretében meg kell kérni.

Jelen hozzájárulás idegen területek igénybevételére nem jogosít és nem mentesít az egyéb, más jogszabályok által előírt és szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzési kötelezettsége alól.

Ezen hozzájárulás az 1988. évi I. tv. alapján került kiadásra. A tervre, vagy a kivitelezésre vonatkozó kezelői hozzájárulás megtagadása miatt, vagy a kezelői hozzájárulásban foglalt feltételekkel szemben, illetve azok megváltoztatása érdekében a Budapest Főváros Kormányhivatalának Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztályához (Cím: 1033 Budapest, Mozaik utca 5., Levelezési cím: 1300 Budapest, Pf. 91) lehet kérelemmel fordulni. A kérelem a 26/1997. (XII.12.) KHVM számú rendelet értelmében hatósági díjköteles.

Budapest, 2021. október 22.

Jelen közútkezelői hozzájárulásunk elektronikusan hitelesített. További információk az aláírásképből szereplő QR-kódon, vagy a <https://www.budapestkozut.hu/-/tajekoztato-az-elektronikus-ugyintezes-bevezeteserol> - linken elérhetők.

Kapják:

1. KÖZLEKEDÉS Kft. balazs.balogh@kozlekedes.hu _ janos.szego@kozlekedes.hu
2. MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő Részalap zoltan.veczel@minervazrt.hu
3. IX. ker. Polgármesteri Hivatal horvath.gellert@ferencvaros.hu
4. Irattár



címzett:	Közlekedés Tervező Iroda Kft.	nyilv. szám:	21US7406
cím:	1052 Budapest Bécsi utca 5.	iktatószám:	BPK/29283-2/2021
e-mail:	balazs.balogh@kozlekedes.hu	tárgy:	9. kerület Mester utca 76/b., új irodaház és szálloda funkciójú épület építési engedélyéhez alátámasztó közlekedési munkarész
		ügyintéző:	Katona Krisztina

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulás

Társaságunkhoz érkezett, „IX. kerület Mester utca 76/b., új irodaház és szálloda funkciójú épület építési engedélyéhez alátámasztó közlekedési munkarész” tárgyú, 5965 tervszámú engedélyezési tervdokumentációra forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunkat az alábbi feltételekkel adjuk meg:

- Hozzájárulásunk a K-007. számú helyszínrajzra és a jelölő pecsétünkkel ellátott forgalomtechnikai fázistervre vonatkozik.
- A jóváhagyott tervtől eltérni csak Társaságunkkal egyeztetett módon lehet.
- Tárgyi tervdokumentációt a IX. kerület Polgármesteri Hivatallal és a Katasztrófavédelemmel dokumentáltan szükséges egyeztetni.
- A tervezett épület építési engedélyének megadása ellen forgalomtechnikai kezelőként kifogást nem emelünk, abban az esetben, ha a kiviteli terv az alábbi szempontok figyelembe vételével készül:
 1. A közterületen lévő parkolóhelyek száma – az újonnan létesítendő kapubehajtókat leszámítva – nem csökkenhet. Olyan tűzoltósági talpalási és felvonulási terület létesítéséhez nem járunk hozzá, mely a közterületi parkolóhelyek számát csökkenti.
 2. A tűzoltási felvonulási területek burkolati jellel és további, a kiviteli tervben nem szereplő jelzőtáblákkal való jelölését forgalomtechnikai kezelőként nem engedélyezzük.
 3. A tervezett sorompós beléptetést úgy kell kialakítani, hogy az a közterületi gyalogos-, kerékpáros- és gépjármű forgalmat, illetve a villamosok közlekedését ne akadályozza, ne legyen visszatorlasztó hatása.
 4. A tervezett forgalomtechnikai kialakítás geometriai jellemzőit úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy az autóbuszok és nagyobb járművek a kanyarodási műveleteket saját forgalmi sávjukból tudják megkezdeni és a kialakított fogadósávban befejezni.
 5. Az építtető tájékoztatása szerint az épület szállodaként és irodaházként fog üzemelni. Amennyiben a tervezett épület(ek) funkciója megváltozik (például lakóépületi, kereskedelmi egységgel bővül), úgy új forgalomtechnikai vizsgálat elvégzése szükséges, melyet a beruházó költségére kell elvégezni, Társaságunkkal történt előzetes egyeztetést követően.
 6. A megtervezett és forgalomtechnikai kezelői hozzájárulással ellátott kiviteli tervek alapján a beruházás teljes megvalósítási, engedélyeztetési költségeit a beruházónak kell viselnie.

- **Hozzájárulásunk kivitelezésre nem jogosít.** A közterületet érintő munkavégzés megkezdése előtt kérjük, hogy az ideiglenes (építés alatti) és a végleges állapotra vonatkozó forgalomtechnikai kiviteli tervet elkészíteni, és Társaságunkhoz forgalomtechnikai kezelői hozzájárulás céljából benyújtani szíveskedjék.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunk 12 hónapig érvényes. A hozzájárulásunkban megállapított feltételekkel szemben kérelemmel Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztályhoz lehet fordulni.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunkat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdés 1. pontja, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 33. és 34. §-ai, az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet 2. §-a, valamint a fővárosi helyi közutak kezelésének és üzemeltetésének szakmai szabályairól, továbbá az útépitések, a közterületet érintő közmű-, vasút- és egyéb építések és az útburkolatbontások szabályozásáról szóló 34/2008. (VII. 15.) Főv. Kgy. rendelet alapján, mint operatív kezelői feladatokat ellátó szervezet adtuk ki.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunk elektronikusan hitelesített. További információk az aláírásképben szereplő QR-kódon, vagy a <https://www.budapestkozut.hu/-/tajekoztato-az-elektronikus-ugyintezes-bevezeteserol> linken elérhetők.

Budapest, 2021. november 4.

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ



ÉPÍTETŐ: Minerva Befektetési alapkezelő Zrt.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72 VII. Em.

GENERÁLTERVEZŐ: DPi design Kft.
1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

SZAKÁGI TERVEZŐ: Közlekedés Kft.
1052 Budapest, Bécsi u. 5.

2021. szeptember 21.

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

MŰLEÍRÁS

Készítették:

Szegő János
01 - 3418

Vezető tervező

.....

Balogh Balázs
01 – 13503

tervező

.....

Irodavezető
Vincze Andrea

.....

Ügyvezető igazgató
Várady Tamás, Körmendi Kende

.....

2021. szeptember 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	5
1. VIZSGÁLATOK.....	5
Közúti hálózat	5
Érintett utak.....	6
Mester utca.....	6
Kereszteződések, csomópontok	6
Forgalmi vizsgálatok	7
Jelenlegi közúti forgalom állapotfelvétele	7
Forgalmi modell előállítás a tervezési területre és környezetére vonatkozóan	7
Lágy közlekedési módok vizsgálata	8
Jelenlegi gyalogos közlekedés	8
Jelenlegi kerékpáros közlekedés	8
Jelenlegi parkolási helyzet.....	8
Közterületi parkolás	8
Telken belüli parkolás	8
Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat.....	9
Teherforgalom	10
2. TERVEZETT ÁLLAPOT.....	11
Közúti hálózati kapcsolatok.....	11
Közösségi közlekedési hálózat fejlesztése	11
Kettő kötőtpályás fejlesztés várható:.....	11
Kerékpáros és gyalogos hálózat.....	12
A Mester utca környezetében a további ingatlanfejlesztésekhez kapcsolható úthálózati fejlesztésekhez	12
A tervezett épület /épületegyüttes/ belső utak, garázs és kapubehajtók elhelyezése	12
Forgalmi előrebecslés.....	13
Építészeti koncepció	14
Garázsszintek.....	15
Szintek közötti átjárhatóság.....	15
Parkoló állások	15

2.9.4 Garázs forgalmi rend	15
2.10 Parkolási mérleg	15
Parkolás	16
Közterületi parkolás	16
Telken belüli parkolás, gépjármű elhelyezés	16
Parkolási mérleg, biztosítandó parkolóhelyek száma:	16

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

K-001	Jelenlegi közúti hálózat	M=1:10000
K-002	Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat	M=1:10000
K-003	Jelenlegi forgalmi rend	M=1:1000
K-004	Jelenlegi csúcsórai forgalmak	M=1:2000
K-005	Távlati közlekedési fejlesztések	M=1:10000
K-006	Távlati közúti hálózat	M=1:10000
K-007	Tervezett forgalmi rend	M=1:1000
K-008	P1 alaprajz	M=1:250
K-009	P2 alaprajz	M=1:250

Terviratok:

Budapest Közút Zrt. egyeztetési emlékeztető

Egyszerűsített fázisterv vizsgálat a Mester utcára

ELŐZMÉNYEK

Tervezőirodánk megbízást kapott a IX. kerület, Mester utca 76b sz. alatti területe történő épületegyüttes fejlesztésének közlekedési munkarészeinek elkészítésével. Az épület 3 fő funkcióra tagolódik melyek a felépítményi szinten különálló épületrészekben helyezkednek el:

- „A” kategóriás bérodaaház,
- 3-4 csillagos szálloda
- 3-4 csillagos, szálloda rendszerben működő, hosszabb távra bérelhető apartmanokat tartalmazó úgynevezett aparthotel.

Jelen tervezési munka célja, hogy a tervezési területegységére vonatkozóan egy építészeti engedélyezési terv alátámasztó közlekedési munkarész készüljön, mely lehetővé teszi a terület megfelelő forgalmi rendjének a kialakítását.

A közlekedési munkarészhez kiindulási adatként szolgált:

- a tervezett épület engedélyezési tervdokumentációja
- geodéziai alaptérkép
- építési szabályzat

1. VIZSGÁLATOK

Közúti hálózat

A vizsgált terület környezetében található utak közül I. rendű főút a Könyves Kálmán körút a főváros főúthálózatának körirányú eleme, illetve a Soroksári út és az Üllői út, melyek Budapest dél, dél-keleti szektoraiba biztosítják a közúti kapcsolatot.

A fejlesztési terület nyugati határán található Mester utca II. rendű főút, a terület környezetében található többi forgalomtechnikai szempontból kiemelt út gyűjtőút funkciójú, mint a Vágóhid utca és a Máriássy utca.

A tervezési terület környezetében a forgalomtechnikailag védett utak által lehatárolt területen belül kizárólag kiszolgáló lakóutcák vannak. A Mester utca – Vágóhid utca – Üllői út – Könyves Kálmán krt. által határolt tömbben az itt található telkek mérete és sajátos funkciójuk miatt a tömbön átmenő, feltáró kiszolgáló utcák mennyisége csekély, összesen két ilyen található, a Gyáli út és a Pékerdő utca.

A fentiekből adódóan a főutak mentén található számos telek közúti kiszolgálását, kizárólag közvetlenül a főutakról lehetséges megadni.

Az építési telek nyugati oldalán található Mester utca, az építési telek egyetlen közterületi határoló útja, jelenleg itt közúti kapcsolat nincsen kiépítve, közvetlen megközelítése a Pest Megyei Levéltáron keresztül szolgalmi joggal rendelkező úton keresztül lehetséges.

A vizsgált terület jelenlegi közúti hálózata a K-001 mellékleten látható

Érintett utak

Mester utca

A Ferenc körút és a Könyves Kálmán körút között található sugár irányú II. rendű főút, szerepe jelentős Ferencváros középső városrészének közúti feltárásában. A Könyves Kálmán körúttól délre található folytatása a Külső Mester utca egészen az Illatos útig tart, mely a Soroksári út és a Ferencvárosi rendező pályaudvar közötti területek közötti kiszolgálásában vesz részt. A Külső Mester utca és a Mester utca sugárirányú nyomvonala a csúcsórákban a főutak telítődése után jó alternatívát jelent a közúti forgalom számára, ennek ellenére az érintett szakaszon a Vágóhid utcai és a Könyves Kálmán körúti nagykapacitású jelzőlámpás csomópontok nagy áteresztőképessége miatt a forgalmi sávok telítődése nem jellemző.

A tervezési terület előtt a közterület érintett szakaszának keresztmetszeti elrendezése 2X2 sávós útpálya, a tervezési terület felőli oldalon oldalfekvésű zárt villamos pálya található, az utca másik oldalán az összefüggő járda kiépített, a járda és az útpálya között fásított zöldsáv található.

A Vágóhid utca és a Máriássy utca között a tervezési terület felőli oldalon, a villamos pálya és a jogi birtokhatár között széles közterületi, jellemzően füves, szilárd burkolattal nem rendelkező sávban, a Levéltár előtt zúzottköves felület, a tervezési terület és a Lurdy-ház felszíni parkolója előtt, elkerített kutya-futtató található.

A Mester utca útburkolata 14 méter széles jó állapotú aszfaltburkolatú felület, a kiépített gyalogos járdák burkolata térkő.

A városi környezetben a burkolt felületek vízvezetése zárt rendszerű csapadékvíz hálózattal megoldott, a közvilágítási hálózat az utcában kiépített.

A vizsgált terület jelenlegi forgalmi rendjét a K-003 mellékleten látható

Kereszteződések, csomópontok

A nagy forgalmú főutak útkeresztezései és útcsatlakozásai jelzőlámpával szabályozott csomópontokat alkotnak, mint a

- Könyves Kálmán krt. – Mester utca,
- Mester utca – Máriássy utca.
- Mester utca – Vágóhid utca,
- Soroksári út – Vágóhid utca,

A kiszolgáló lakóutcák alárendelten elsőbbségadással csatlakoznak a fő és gyűjtőút hálózat elemeihez.

A vizsgált terület jelenlegi forgalmi rend vizsgálatát a K-003 mellékleten látható

Forgalmi vizsgálatok

Jelenlegi közúti forgalom állapotfelvétele

A tervezett beépítendő terület közúti forgalmi igényeinek kiszolgálására garázkijáratok csatlakozása a határoló közúthálózatra felveti a kérdést, hogy milyen megoldásokkal, mekkora többletforgalommal, hogy ezek milyen kapacitások mellett valósíthatók meg. Ennek a megválaszolására a jelenlegi helyzet megismerése alapvető fontosságú. A közúti méréseket 2018-ban munkanapon a reggeli és délutáni csúcsidejakban végeztük el. A mérések során a forgalmakat befolyásoló közlekedési vagy meteorológiai esemény nem volt.

A csomópontokban a számlálás során a közúti forgalmi modellben is alkalmazott járműtípus azonosítási rendet vettük alapul. Ebben a személygépjárművek, autóbuszok és kerékpárok mellett négy tehergépjármű típus is külön azonosított. A számlálások során 5 perces összegzéseket alkalmaztunk a csúcsóra időszakának pontosabb meghatározhatósága végett.

Forgalmi modell előállítás a tervezési területre és környezetére vonatkozóan

A jelenlegi állapot megfelelő szintű modellezéséhez a BKK által 2014-ben létrehozott és évente felülvizsgált Egységes Forgalmi Modell az EFM átalakítása, feladathoz igazítására volt szükség. Az EFM létrehozásakor egy általánosan használható összközlekedési modell megalkotása volt a cél, ezért a jelen feladatban jelentkező kisebb területegységek vizsgálatához ki kellett egészítenünk úgy a kínálati (hálózati), mint az igény (forgalomkeltési) részeit.

A hálózati módosítások során elsősorban az alap modellből hiányzó, nagyobb részletettségű modellezést biztosító, kiszolgáló feladatokat ellátó utcák típusainak kialakítását és ezekkel a terület (és környező városrészek) utcahálózatának modellezését oldottuk meg.

A forgalomkeltések felülvizsgálatához szükség volt a közúti forgalom számlált értékeire a korrekciókhoz szükséges részletességgel. A számlálásokat az előző fejezetben részleteztem 2018. október 03-án elvégeztük. Ezen csomóponti számlálásokból képzett szakaszforgalmi adatok biztosították a közúti modell kalibrálásának kereteit.

Harmadik lépésben a modell terhelési eljárását is módosítanunk kellett, melyben a jelzőlámpás csomópontoknak az útszakaszokra visszaható, kapacitásmódosító hatásait is számításba vettük, egymásra hatásukat számítottuk.

A környező terület forgalomkeltéseinek módosítása után állt elő a jelen állapot leíró matematikai modellt a K-004 melléklet szemlélteti

Lágy közlekedési módok vizsgálata

Jelenlegi gyalogos közlekedés

A területet határoló utak menti járdákon, gyalogos felületeken, valamint a főutak jelzőlámpával szabályozott csomópontok gyalogátkelőhelyein a gyalogosok biztonságos közlekedése megoldott. A Mester utcában a tervezési területe előtt jelenleg kizárólag az útpálya másik oldalán található kiépített szilárdburkolatú járda.

Jelenlegi kerékpáros közlekedés

A térségben kijelölt kiépített kerékpárút a főutak mentén a Könyves Kálmán körúton, a Soroksári út egyes szakaszain és az Üllői úton megtalálhatóak. A Rákóczi híd hídfőcsomópontjaival együtt megépült a hídon vezetett kerékpárút levezető ága és a továbbvezetés a Duna parton a Belváros felé. További kiépített, kijelölt kerékpárút található a Könyves Kálmán körút mentén, mely biztosítja a nyomvonal összeköttetést a Népligettel, illetve az Albert Flórián út mentén irányhelyes, oldalfekvésű kiépítésben a Belváros irányába. A tervezési terület szűk környezetében a Mester utcában és a Vágóhíd utcában jelenleg nincsen kiépített kerékpáros infrastruktúra.

Jelenlegi parkolási helyzet

Közterületi parkolás

A tervezési területen elhelyezkedő épületek funkciói alapján következtetni lehet a parkolási igények jellegére. A tervezési terület és környezete jelenleg vegyes képet mutat, az átalakuló területen a volt borjúvásárcsarnok területén az elbontott üzemi épületek nem rendelkeztek saját garázzsal, mindössze a belső udvarok adtak járműtárolásra lehetőséget. A terület közvetlen környezetében illetve a térségben sok a nagy volumenű, sok esetben barnamezős beruházás, melyek helyszínül a rég múltból ott maradt ipari-kereskedelmi területek kiváló közlekedési feltételekkel ellátott alapot biztosítottak.

A rehabilitációs folyamat eredményeként az új többlakásos épületek már a norma szerinti férőhelyszámú garázzsal épültek meg, de ezeken a területeken is jelentős továbbra is a közterületi parkolás. Az épületek földszintjén üzletek nyíltak, ezzel a kereskedelmi funkció, parkolási igényeket generál, továbbá a lakóingatlanokhoz nem kötelező megvásárolni a parkolóhelyeket, így a honos parkolás is kiemelkedően magas.

A IX. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén kialakításra kerültek a parkolási zónák, díjköteles várakozási övezetek. A tervezési terület mellett a Vágóhíd utca, fizető zónába esik, itt a parkolás munkanapokon 8.00-18.00 óra között díjköteles. A tervezési területet határoló utcákban a szegély menti parkolás több esetben tiltott.

A várakozási övezetek bevezetése óta érzékelhetően megváltoztak a parkolási szokások, de mivel a helyi lakosok rendelkeznek parkolási engedéllyel, a közelmúltban megnövekedett lakások száma miatt így is jelentős jármű állomány parkol közterületen.

Telken belüli parkolás

Az építési teleken a régi épületek elbontásra kerültek, jelenleg nem hasznosított.

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

A vizsgált területet nyugati oldalról a Mester utca határolja, ahol az 51,51A jelzésű villamosok és a 281-es autóbusz közlekedik kizárólag a Haller utca irányába. Az 51-es villamos a Mester utca/Ferenc körút és Pesterzsébet, Nagysándor József utca között közlekedik Ferencváros és Pesterzsébet érintésével. A vonalon közlekedő járművek a reggeli és délutáni csúcsidőszakban 10, napközben 12 perces követési idővel követik egymást. A betétjáratként közlekedő 51A szintén a Mester utca/Ferenc körút végállomástól indul, de csak Ferencváros vasútállomás – Málenkij Robot Emlékhelyig közlekedik a hajnali, és késő esti időszakban. A vonalakon kizárólag magas padlós villamosok közlekednek.

A vizsgált területet északi oldalról a Vágóhid utca határolja, ahol nincs közösségi közlekedés. A Vágóhid utcától északra (440 méter távolságban) található a Haller utca, ahol a 24-es villamos és a 281-es jelzésű autóbusz közlekedik kizárólag az Üllői út irányába. A 281-es jelzésű autóbusz az Aszódi utcából kiindulva Ferencváros fontosabb kerületi intézményeit érintve körjáratként közlekedik (Ferencvárosi szakrendelő, Szent László kórház, Ferencvárosi Művelődési Központ, Merényi Gusztáv kórház) csak munkanapokon 60 perces követési idővel. A viszonylat a IX. kerületi önkormányzat szerződése alapján jár. A vonalra szóló autóbuszok vannak kiadva.

A vizsgált területet tágabb környezetében a nagy forgalmú Soroksári út található, ahol a BKK autóbuszai, villamosai közlekednek (a Dunapart mentén a Csepel felé közlekedő H7 jelzésű HÉV vonal). Az autóbuszok közül a 23, 23E autóbuszok közlekednek Boráros tér H és Pesterzsébet, Ady Endre tér között, melyek közül az előbbi alapjáratként, az utóbbi zónázó járatként funkcionál (csak a fontosabb megállóhelyeket érinti). A 23-as autóbuszok reggel 6,67; napközben 10 és a délután 7,5 percenként követik egymást. A 23E autóbuszai kizárólag munkanapok reggeli és délutáni csúcsidőszakában közlekednek 3-5 illetve 7,5 perces követési idővel. Az 54, 55 autóbuszok a Boráros tér H és Pestszentimre, Ültetvény utca illetve Gyál Vecsési út között közlekednek (a Boráros tér H és Pestszentimre vasútállomás között közös a két viszonylat útvonala). A járművek közös követési ideje a reggeli csúcsidőben 7,5, napközben 15 és a délutáni csúcsidőszakban 10 perces. Ezekre a vonalakra csuklós autóbuszok vannak beosztva. Az autóbuszok mellett a villamosközlekedésnek fontos szerepe van itt a vizsgált területen. A 2-es villamos a Közvágóhid H és a Jászai Mari tér között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget a belváros érintésével. A villamosok a reggeli csúcsidőszakban 2-3, napközben 5, a délutáni csúcsidőszakban 2-3 perces követési idővel közlekednek.

A 24-es villamos a Közvágóhid H és a Keleti pályaudvar M között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget a Józsefvároson keresztül. A vonalakon kizárólag magaspadlós villamosok közlekednek.

Továbbá a Duna part mentén közlekedő H7 jelzésű HÉV viszonylatnak fontos szerepe van a térség közlekedésében. A HÉV a Boráros tér és Csepel között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget. A vonalon a szerelvények a reggeli és délutáni csúcsidőszakban 7,5, napközben 10 perces követési időközönként követik egymást.

A vizsgált területet déli oldala irányába található a Könyves Kálmán körút, ahol az 1-es villamos közlekedik a Bécsi út/Vörösvári út és Etele út/Fehérvári út között. A vonalon a járművek a reggeli és délutáni

csúcsidőszakban 2-3, napközben 6 perces követési idővel közlekednek. A vonal dél-budai szakasza meghosszabbítás alatt áll Kelenföld vasútállomásig (közel 1,5 km hossz-szal, 2 megállóhelyel, 1 végállomással bővül a vonal). A vonalon a magaspadlós járművek mellett alacsonypadlós kialakítású villamosok is közlekednek (a világ leghosszabb egyterű villamosa közlekedik ezen a vonalon).

A szűken és tágan vizsgált tervezési területen a megállóhelyek kiosztása és területi eloszlása teljesen megfelelő. Az autóbusz, villamos, HÉV megállóhelyek 300 és 500 méteres rágyaloglással elérhetőek. A metró elérhetősége gyalogosan kedvezőtlen a közel 1,5 km-eres távolság miatt.

A jelenlegi közforgalmi közlekedési hálózatot a **K-002** sz. ábra szemlélteti.

Teherforgalom

A tervezési terület a 7,5 tonnás össztömeg korlátozott övezetéhez tartozik, amely 7:00 – 18:00, valamint 22:00 – 5:00 között érvényes. A Könyves Kálmán körút, a Soroksári út és a Máriássy utca nem tartoznak súlykorláti övezetbe, így ezeket az útszakaszokat valamennyi nehéz-tehergépkocsi használni tudja.

2. TERVEZETT ÁLLAPOT

Közúti hálózati kapcsolatok

A térség úthálózatának fejlesztéseit a Fővárosi Szabályozási Keretterv és az érintett terület szabályozási terve szerint vettük figyelembe.

Közúti közlekedés vonatkozásában a fejlesztési tervek tágabban vett környezetben

- a Körvasút menti körút kiépítése,
- Galvani híd és kapcsolódó úthálózatának kiépítése tartalmazzák,

melyek távolságukat tekintve a hatásterületen kívül esnek, de kiépítésük jelentős befolyással van a tervezett fejlesztés hatásterületének úthálózatára, és annak forgalmi viszonyaira.

A szomszédos területek fejlesztési terveiben szerepel a Könyves Kálmán körút Gyáli út és Mester utca közötti szakaszának bővítése, mely közútfejlesztések más területfejlesztésekhez kötötten valósulnak meg.

A tervezési terület szűkebb környezetében a Vágóhid utca felújítása van előirányozva, az útfelújítás keretében az útpálya forgalmi sávok újraosztása és kerékpáros infrastruktúra kiépítése várható.

A **tervezési terület beépítése esetén** cél az építési telek közúti kapcsolatának javítása. A jelenlegi közúti csatlakozás a Pest Megyei Levéltáron keresztül szolgalmi joggal lehetséges, ez a kapcsolat semmi képen nem mondható teljes értékű, megfelelő kapcsolatnak. Javasoljuk a Mester utcára szervezett módon egy új közúti csatlakozás kiépítését, ez a kapcsolat az előzetes egyeztetések alapján csak jelzőlámpával szabályozott módon kerülhet kialakításra, a Mester utcában található oldalfekvésű villamos pálya keresztezése miatt.

A Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásban lehetőség nyílik a terület elhagyására jobbra kisíves és balra nagyíves mozgásokkal, a közúti behajtás a Lurdy-ház irányából jobbra kisíves mozgással biztosítható, továbbá a Mester utcáról a balra nagyíves behajtásnak a lehetősége a továbbtervezés alatt vizsgálandó.

Az új jelzőlámpás csomópontot a Vágóhid utca és a Máriássy utcai jelzőlámpás csomópontokkal össze kell hangolni, az összehangolást és a lehetséges zöldidőket a mellékelt egyszerűsített fázisterv szemlélteti.

Közösségi közlekedési hálózat fejlesztése

A tervezési terület környezetében nagyobb volumenű fejlesztés távlatban várható, melynek közvetlen illetve közvetett hatása lesz, lehet a vizsgált környezetre.

Kettő kötőtpályás fejlesztés várható:

- H6, H7 HÉV vonalak összekötése és a Kálvin térig történő meghosszabbítása

A H6 (Ráckevei) és a H7 (Csepeli) HÉV vonalak összekötése és meghosszabbítása révén korszerű és gyors kapcsolat alakul ki Ráckeve, Tököl, Dunaharaszti, Csepel felől a Belváros irányába. A projekt jelenleg megvalósíthatósági tanulmánnyal rendelkezik.

A javasolt beépítéshez közösségi közlekedési hálózati változások nem szükségesek.

Kerékpáros és gyalogos hálózat

A kerékpáros nyomvonal a térségben a főutak mentén nem mindenhol épület ki. A Vágóhid utca és a Mester utca bevonásával tovább bővülne Budapest kerékpáros hálózata.

A tervezett és távlati állapotban az egységes és összefüggő gyalogos járdák kiépítése a cél. A főutak mentén az igényekhez igazodva az útkereszteződésekben kijelölt gyalogos átkelőhelyek kiépültek. A Mester utcában a tervezési terület felőli oldalon hiányzó összefüggő járda (a Vágóhid utca és a Máriássy utca között) kiépítése javasolt.

A Mester utca környezetében a további ingatlanfejlesztésekhez kapcsolható úthálózati fejlesztésekhez

A Távlati forgalmi rendben a Vaskapu utca kiépítésével további közterületi kapcsolatok adhatók meg. Az új utcaszakaszra szervezhető a 38021/34 hrsz. telek közúti kapcsolatainak nagy része. A megnövekedett forgalom miatt a Vaskapu utca és a Nádasdy utca egyirányúsítását, illetve a Vaskapu utca Máriássy utca – Rákóczi híd felhajtó útcsatlakozásban, jelzőlámpás szabályozás kiépítése várható.

A Vágóhid utca – Mester utca – Máriássy utca Soroksári úti tömb egységes Tempo30 övezet kijelölése továbbá fizető várakozó övezetbe vonását javasoljuk, igazodva a IX. kerületi forgalomtechnikai normákhoz. A fent említett közúthálózati fejlesztések a Mester utca másik oldalán található ingatlanfejlesztésekből adódnak, jelen tervet közvetlenül nem érinti.

A tervezett épület /épületegyüttes/ belső utak, garázs és kapubehajtók elhelyezése

A tervezett ingatlan szolgalmi joggal rendelkező meglévő- és a Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásai a meglévő közutakra együttesen megfelelő kapcsolatot biztosítanak. A magánterületen kialakított járművel járt 6 méter széles belső burkolt útfelület a két közúti csatlakozást összeköti, így mind a megközelítés, mind a terület elhagyása mind két irányban (Vágóhid utca és a Mester utca) lehetséges. A belső út és közúti csatlakozásai kizárólag az építési telek kiszolgálását biztosítják, az átmenő közforgalom forgalomtechnikai eszközökkel, sorompó elhelyezésével kirekesztésre kerül. A tervezett épületegyüttes közös mélygarázs behajtója a belső útra szervezett, ezzel természetes módon kialakul egy puffer terület az esetleges lökészerűen érkező járművek regisztrálására. A garázskapcsolati ki-behajtók mellett a belső úthálózaton biztosított a szálloda funkcióhoz tartozó autóbussz megálló is.

A 2 szintes mélygarázs az épület északi oldalán, a belső szervízútról kialakított kétirányú rámpával közelíthető meg. A parkolósíntek között kétirányú rámpa került kialakításra. A rámpák kerékpáros közlekedésre is alkalmasak. A földszinten kialakított hulladék tároló helyiségek kukás autóval, kijelölt útvonalon, a belső szervízúton megközelíthetők.

Az építész tervek szerint az épülethez nem kell biztosítani oltási pontot, legfeljebb tűzoltó felvonulási területet, ami a belső 6,0 méter széles burkolt úton megoldható.

A vizsgált terület javasolt forgalmi rendjét a K-007 mellékleten látható

Forgalmi előrebecslés

A tervezett létesítményre meghatározott jellemző funkciók: iroda, hotel, aparthotel.

Az **iroda** által keltett közúti többletforgalmak meghatározása az iroda területre vetített parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján az irodai funkciókhoz épülő parkolóhelyek száma **162db**. A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az összes férőhely 80%-a reggel 2 óra alatt töltődik fel, délután pedig 3 óra alatt hagyják el az épületet. Az ellenirányú forgalom csekély. Annak érdekében, hogy a parkoló férőhelyek számán alapuló forgalomtechnikai számítások alapján kialakuló eredmények megfelelő becslési biztonsággal értékelhetők legyenek a vizsgálat alapjául szolgáló férőhelyszámot közel 20%-kal megnöveltük. A megnövelt férőhelyre számított forgalomtechnikai mutatók megfelelősége a kisebb férőhelyszámmal létesülő parkoló működőképességét garantálja.

Az **aparthotel** által keltett többletforgalmak meghatározása lakásszámra vetített, parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján a megépülő parkoló férőhelyek száma **38db**. A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az összes férőhely 80%-a reggel 3 óra alatt hagyja el az épületet, délután pedig 3 óra alatt töltődik fel. Az ellenirányú forgalom csekély. Annak érdekében, hogy a parkoló férőhelyek számán alapuló forgalomtechnikai számítások alapján kialakuló eredmények megfelelő becslési biztonsággal értékelhetők legyenek a vizsgálat alapjául szolgáló férőhelyszámot közel 20%-kal megnöveltük. A megnövelt férőhelyre számított forgalomtechnikai mutatók megfelelősége a kisebb férőhelyszámmal létesülő parkoló működőképességét garantálja.

A **hotel** által keltett többletforgalmak meghatározása a szobaszámhoz igazított parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján a megépülő parkoló férőhelyek száma **29db**. A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a hotelba érkező vendégek érkezése nem lökészerűen, hanem a nappali időszakban széthúzott módon egyenletesen történik mind a belépő mind a kilépő forgalom és legalább egy utazás/parkolóhely feltételezünk naponta.

Az előzők alapján elvégezve a számítást a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban a következő közúti forgalmak várhatók:

	Induló forgalom (Előírány)	Érkező forgalom (Előírány)
Reggeli csúcsidőszak	25	90
Délutáni csúcsidőszak	45	20

A forgalom előrebecslésből látható, hogy a reggeli csúcsórai időszakban az érkező forgalom a mértékadó, nagysága nem jelentős, de már érzékelhető hatással van a közterületi úthálózatra.

A mértékadó reggeli csúcsórában az érkező járművek 90%-a az irodai funkcióból adódik, mely forgalom szétosztását vizsgálva a tervezett forgalmi kialakításban várhatóan 50-50%-ban oszlik meg a két közúti kapcsolat között. Ebből adódóan a délelőtti csúcsórában, mint a Vágóhid utcai behajtóban, mint a Mester utcai behajtóban közel 45-45 jármű/h járműforgalom várható.

Építészeti koncepció

A tervezési terület teljes beépítése van előirányozva. A beépítési fő funkciók az alábbiak:
Irodaház, Hotel, Aparthotel

Telepítés

- A telepítést meghatározó tényezők
- A maximális bérbe adható terület biztosítása
- A lehető legnagyobb, környezeti hatásoktól védett belső kert kialakítása
- Magas színvonalú építészeti és megoldások alkalmazása
- Energiahatékony épületszerkezeti és épületgépészeti rendszerek alkalmazása
- Gyalogos és gépjármű kapcsolatok színvonalas megoldása
- Helyi építési szabályozás figyelembevétele

A fenti peremfeltételekkel az építési helyet körbefogó épületet terveztünk, közel 35x25 méteres belső udvar mérettel, amelynek légtéraránya lehetővé teszi intenzív, városi jellegű belső kert kialakítását. Az udvar kedvező tájolása az év döntő részében jó természetes megvilágítást, benapozást biztosít. A beépítés egyszerű alapformája lehetővé teszi a különböző funkciók elkülönülését, ugyanakkor az egymásra ható szinergiák kialakulását. A földszinten három passzázzsal kapcsolódnak egymáshoz a különböző épületrészek, a felsőbb szinteken a különböző funkciók külön épületrészekké válnak biztosítva a belső udvar átszellőzését benapozását.

Garázsszintek

Az épületek funkcióihoz biztosítandó gépkocsi és kerékpár tárolókat az épület -1. és a -2. garázsszintjein alakítottuk ki, itt kaptak helyet az egyes fogadóhelyiségek (elektromos, víz, és gázfogadó) illetve gépészeti helyiségek is. A két parkoló szinten 123 + 123, összesen 246db parkolóhely biztosítható.

A tervezett épület garázs szintjeit a K-008 és a K-009 mellékletek szemléltetik

Szintek közötti átjárhatóság

A két szint között 1db egyenes vonalú kétirányú jármű rámpa biztosítja az átjárást.

Parkoló állások

A parkolóállások méretei az e-UT 03.02.32. Mélygarázsok tervezése szabványnak megfelelően kerülnek kialakításra. Alap az 5x2,5 m-es parkolóállást tekintjük. Ezt növeljük a szabványnak megfelelően, ha a parkolóhely közvetlen fal, pillér vagy más épületszerkezet mellett található.

Bizonyos helyeken nem biztosítható a fentebb leírt 5x2,5 m-es parkolóállás, ebben az esetekben az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) erre vonatkozó 6. számú mellékletében megfogalmazottakat tartottuk szem előtt, amely kimondja, hogy „Kisméretű gépjárművek számára a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban az álláshelyek legfeljebb 30%-ának mértékéig a helyigény 4,1 x 2,2 méterre csökkenthető. A járművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell.”

2.9.4 Garázs forgalmi rend

A mélygarázs forgalmi rendje úgy kerül kialakításra, hogy a garázsszint egyirányba lesz körbejárható – ezzel egyszerűsítve a teremgarázsban való tájékozódást, parkolást. A közlekedési folyosók szélessége 5,5-6,0 méter.

2.10 Parkolási mérleg

A vizsgált épületben az új beépítés és fejlesztés parkolóhely igényét telken belül, garázsban kell biztosítani. A funkció és a területnagyság függvényében számított személygépkocsi parkolási igény a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4sz. melléklete és a helyi építési szabályzat szerint került meghatározásra. Részletes lakásszámok és funkciók szerinti területi kimutatása az építészeti munkarészben található.

Parkolás

Közterületi parkolás

A közterületi parkolás a környező utakon változatlan marad, a tervezett jelzőlámpás csomópont kiépítése miatt a közterületi parkolóhelyek férőhelyszám nem változik. A Mester utcában a megállás, várakozás jelenleg is és a jövőben is tilos.

Telken belüli parkolás, gépjármű elhelyezés

A tervezett vegyes funkciójú épületben biztosítandó parkoló férőhelyszámát a 34/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletben meghatározottak alapján kell meghatározni.

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. lakások után az alábbiak szerint:
 - a. nettó 120m² meghaladó lakás alapterület esetén minden lakás után további egy
 - b. nettó 65-120m² lakás alapterület esetén minden lakás után
 - c. nettó 45-65m² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
 - d. nettó 45m² kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után
2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobáinak egynegyede után
3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25m² alapterülete után, kültéri fogyasztóterének minden megkezdett nettó 5 m²-e után
12. irodafunkció esetén az épületben kialakításra kerülő irodafunkciójú területe minden megkezdett nettó 50m² alapterülete után

Parkolási mérleg, biztosítandó parkolóhelyek száma:

Vendéglátó egység beltéri fogyasztó tér:	193,69 / 25	11 db
Vendéglátó egységek kültéri fogyasztó tér:	14,14 / 5	11 db
Iroda:	7977 / 50	160 db
Hotel	2 x 1 108 / 4	2 db 27 db
Aparthotel szálláshely szolgáltató egység	150 / 4	38 db
Összesen:		238db

biztosítandó parkolók száma 238db < biztosított parkolók száma 246db

Jogsabályi előírásnak megfelel

Kerékpár férőhely számítása helyi szabályozás hiányában a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7 sz. melléklete alapján történik.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása:

Vendéglátó egységek (kivéve belső használatú étterem):

-2 kerékpár minden megkezdett 75 m² fogyasztótér után (193,69 / 75) X 2 6 db

Iroda

1 kerékpár minden megkezdett 100 m² huzamos irodai tartózkodású terület 5783 / 100 58 db

Hotel és aparthotel szálláshelyek

- lakásonként 1 kerékpár 2 x 1 2 db
 - 2 db minden megkezdett 15 vendégszoba egység után 258/15 36 db

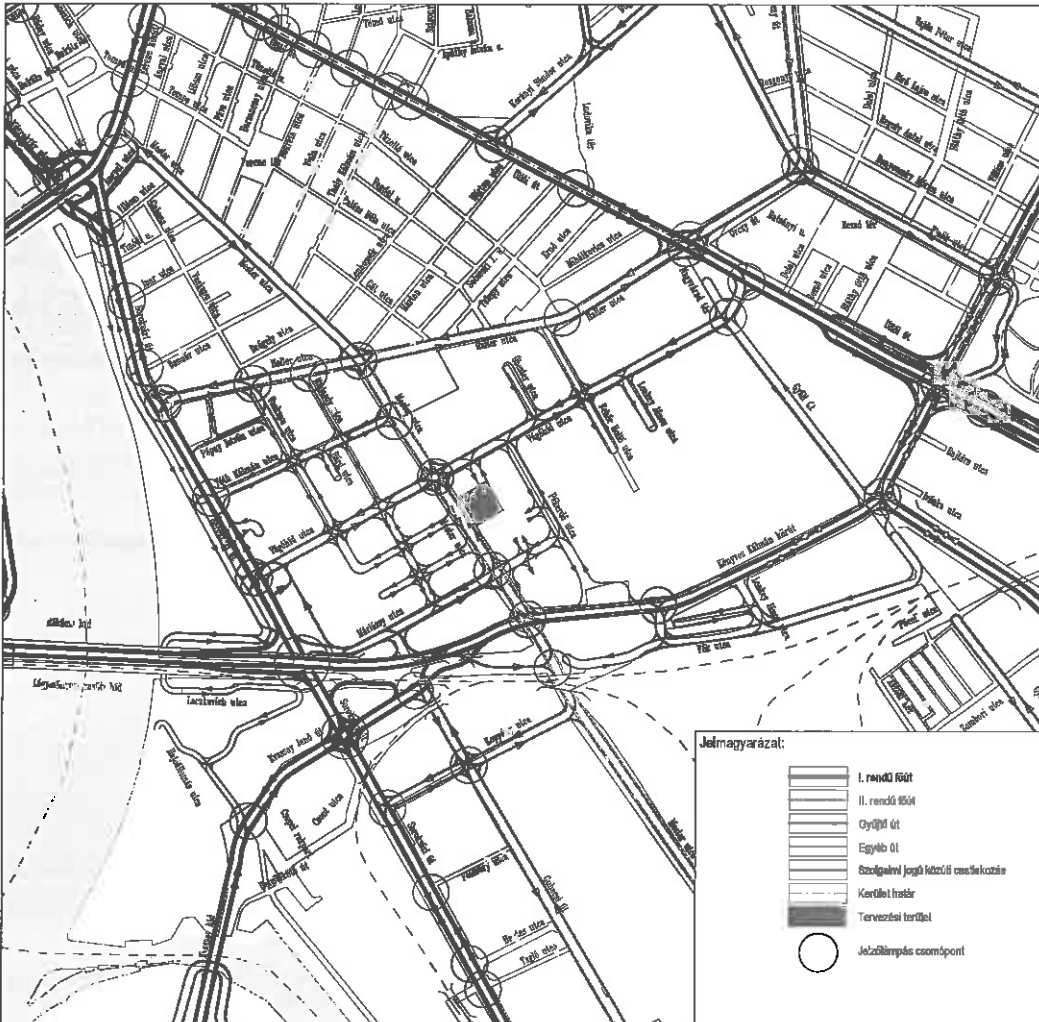
Összesen: **102db**

A P1 parkolósinten alapvetően az irodaház kapacitásának biztosítására (öltözővel kiegészítve tekintettel az irodai használatra) **58 férőhely** tervezett,

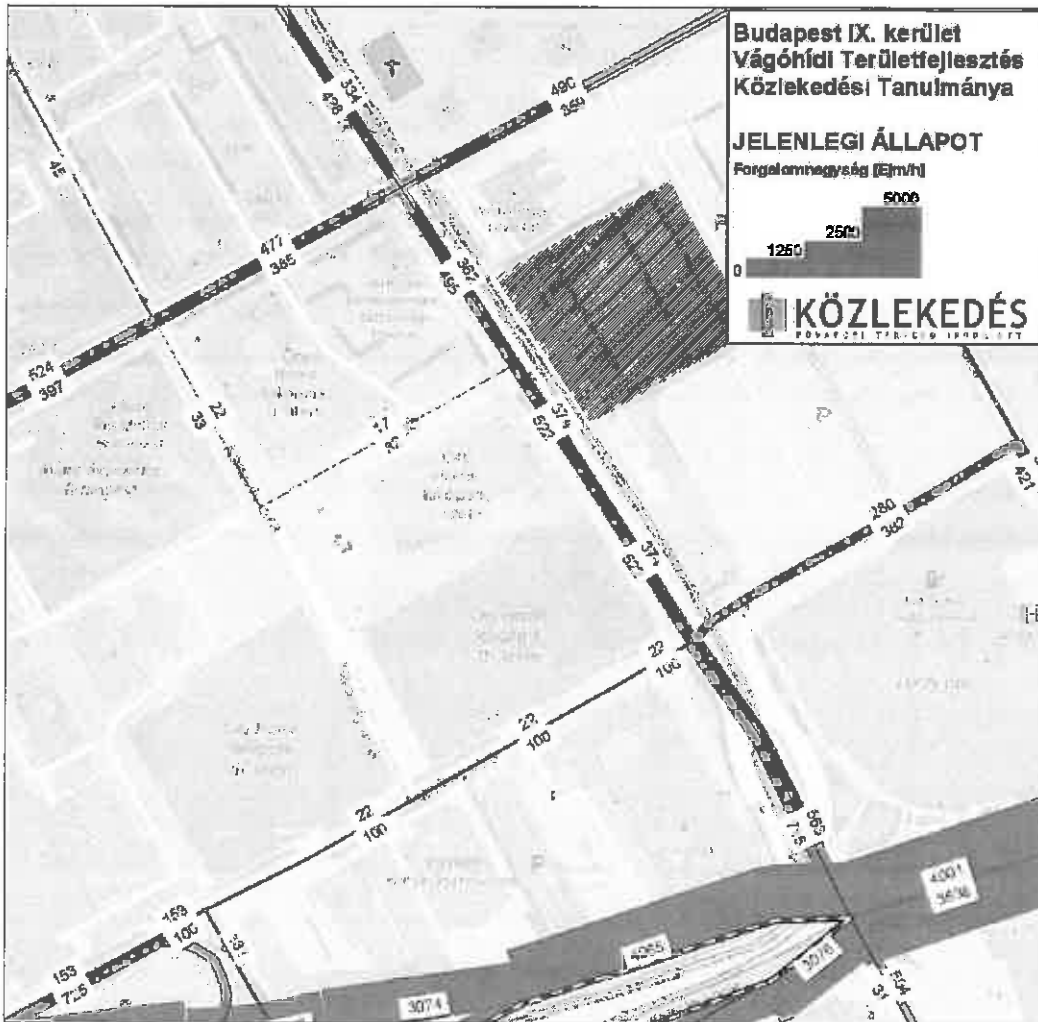
A Hotel / aparthotel és vendéglátás funkció számára biztosított felszíni parkolók száma (öltözővel nem vált szükségessé kiegészíteni) belső udvarban: **44 férőhely**

biztosítandó kerékpártárolók száma 102db < biztosított kerékpártárolók száma 102db

Jogsabályi előírásnak megfelel!



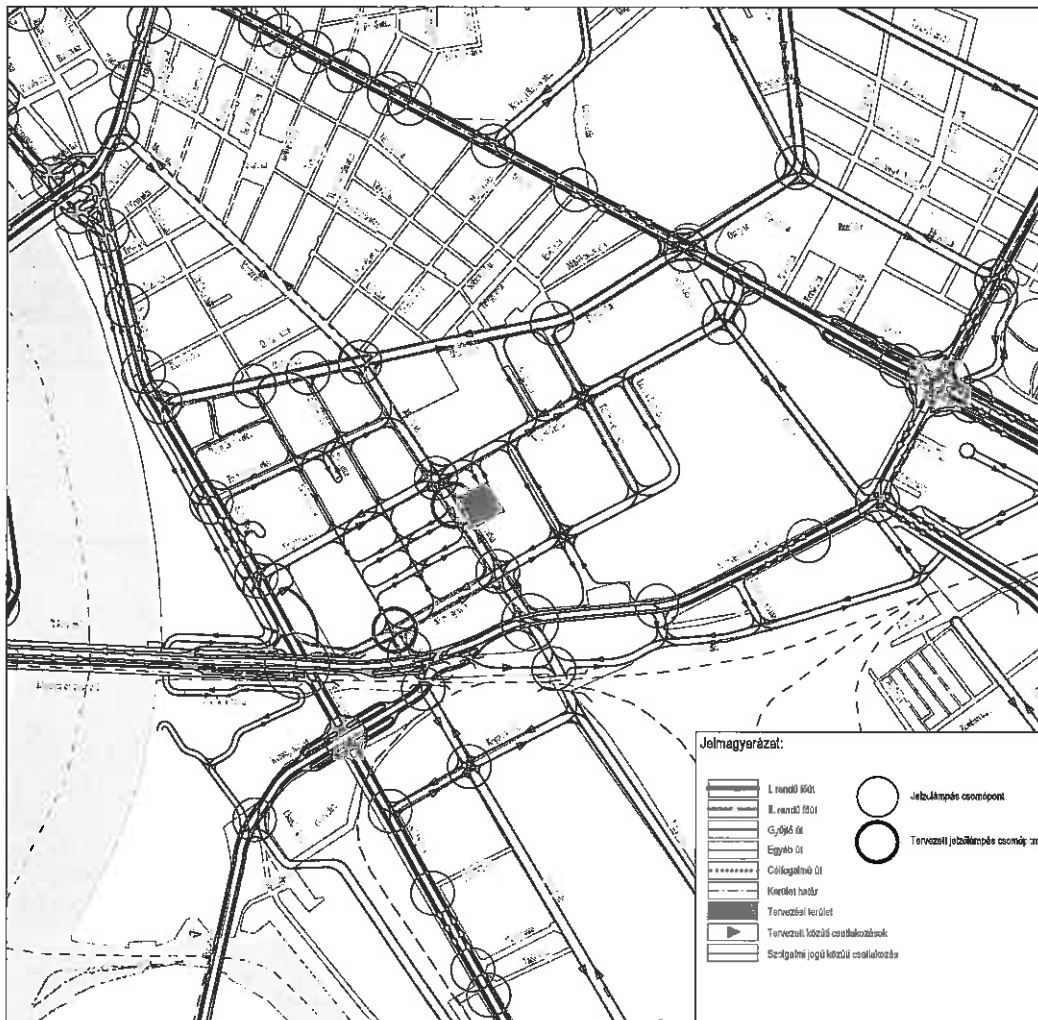
<p>1. EU 50/2019 Jelen tervet a tervezés megkezdéséhez szükséges, az az előzetes engedélyezési eljárás során megadott adatok alapján készítették. A terv a tervezési terület határain belül érvényesül. A terv a tervezési terület határain belül érvényesül. A terv a tervezési terület határain belül érvényesül. A terv a tervezési terület határain belül érvényesül. A terv a tervezési terület határain belül érvényesül.</p>	
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p>	
<p>TÁRSASÁG: ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZALLÓDA FUNKCIÓJU ÉPÜLET 1074 Budapest, IX. ker., Mészáros utca 78/E / Hrsz. 3825/1/A</p>	
<p>ÉPÍTŐ: Minerva Befektetési Alapkezelő Zrt. 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet</p>	
<p>TERVEZŐ: DPI design Kft. 1063 Budapest, Kézvessző u. 22/B. V/II. 5.am./2. Iroda: Apollón utca 10. sz. 10. em. / 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet Dombóvár: Dombóvár központi pályaudvar 10. sz. 10. em. / 70-72. VII. emelet E-mail: info@dpi.hu Tel: +36 1 474 4744 Web: www.dpi.hu</p>	
<p>STÁTUSZ: Kanassa Mérnöki Iroda Kft. 1077 Budapest, Dohány u. 30. 3.am./3. Kanassa Iroda: 825262, 825251, 7-01-0112</p>	
<p>ÉPÍTŐTERVEZŐ: Agortex Kft. 114 Budapest, Budai Birtok 167. 3.am./1. Kalmár Zoltán G-T-01-14050</p>	
<p>ÉPÍTÉSMÉRNÖK: AP Electric Design Kft. 1124 Budapest, Német u. 48. 2.am./2. Péter Árpád V-VI-13-14076</p>	
<p>TÜZVÉDELMEZŐ: Fireang Kft. 1142 Budapest, Rákóczi u. 50-52. I.sz. 31. Deák György 01-11689, 01-05467</p>	
<p>KÖZLEKÉSEZŐ: Közlekedési Kft. 1052 Budapest, Bécsi u. 5. Szegő János 01-3416</p>	
<p>BEREKLÉPÉZŐ: AradtaGarden Kft. 8022 Győr, Pálffy u. 5. 3.am./16. Földgöngy Gábor K-03-0559</p>	
<p>KÖZMŰ: KÉSZ Tervező Kft. 1016 Budapest, Naphegy u. 26. II/7 Erdő Antalné 01-2456</p>	
<p>SPRINKLER: Nimbus-Plan Kft. 9085 Budapest, Baross u. 28. 3.am./8. Csontos András TUD-01-11233 (TU-C) 0072012, TC 09112017</p>	
<p>Jelenlegi közúti hálózat</p>	
<p>DÁTUM: 2021. 09. 07.</p>	<p>RAJZSZÁM: K-001</p>
<p>LEPTÉK: M = 1:10000</p>	



MEGNEVEZÉS	
A terv készítésének és átvételének időpontjában a területtel szembe fordított területen lévő épületek és létesítmények azonosítottak. A terv készítésének és átvételének időpontjában a területtel szembe fordított területen lévő épületek és létesítmények azonosítottak.	
A terv készítésének és átvételének időpontjában a területtel szembe fordított területen lévő épületek és létesítmények azonosítottak.	
A terv készítésének és átvételének időpontjában a területtel szembe fordított területen lévő épületek és létesítmények azonosítottak.	
A terv készítésének és átvételének időpontjában a területtel szembe fordított területen lévő épületek és létesítmények azonosítottak.	
TERV	
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	
LÉNYEG	
ÚJ IRODAHAZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET	
1067 Budapesti IX. ker., Mészáros utca 76/5 / Hrsz. 38257/14	
ÉPÍTŐ	
Minerva Befektetési Alapkezelő Zrt. 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet	
ÁLLÁS	
DPI design Kft. 1093 Budapest, Közvaskút u. 22/B. 'A' h. 5. em./2. Működési engedély: Építési Tervező E 03-0272 Dokumentáció: Építési Tervező E 03-0375 Építési engedély: Építési Tervező E 01-0473 www.dpi.hu	
STABILO	
Keresz Máté Zoltán Irodai Kft. 1077 Budapest, Deák u. 30. 3. em./3. Keresz István SZÉK: 82281, T: 01-0112	
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI	
Agrex Kft. 1114 Budapest, Barátok Btja 01 57. 3. em./1. Kalmár Zoltán G-1-01-14030	
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI	
AP Electric Design Kft. 1234 Budapest, Népszabadság u. 48. 2. em./2. Pálfi András V-19-14823	
TÖRZSREGISZTRÁCIÓ	
Firing Kft. 1142 Szigetvári, Rákóczi u. 50-52. I. sz. S1. Dési György 01-11998, 01-85457	
KÖZLEKEDÉS	
Közlekedés Kft. 1052 Budapest, Belső u. 6. Szegő János 01-3418	
REKONSTRUKCIÓ	
ArcadiaGarden Kft. 9022 Győr, Pálffy u. 3. 3. em./15. Földesgyörgy Gábor K 08-0555	
TERVEZŐ	
KÉSZ Tervező Kft. 1018 Budapest, Mészáros u. 26. II/1. Bivó András 01-2468	
SPONSOR	
Nimbus-Plan Kft. 1065 Budapest, Baross u. 28. 3. em./8. Csorba András TUO 01-11039 (TUO 0072012, TO B112017)	
Jelenlegi csúcspórái forgalom	
DÁTUM	RAJZSZÁM
2021. 09. 07.	K-004
LEHESZ	
M = 1:2000	



JÖVŐHATÁRÓ ELJEK	
MEGLÉVO	TERVEZETT



REGISZTRÁCIÓ
 Adatlap az építési engedélyezéshez szükséges dokumentációhoz, tervezési dokumentációhoz és a kivitelezéshez szükséges dokumentációhoz.
 A terv a 2013. évi LXXV. törvény (a földmunka- és építési törvény) 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően készült.
 A terv a 2013. évi LXXV. törvény (a földmunka- és építési törvény) 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően készült.
 A terv a 2013. évi LXXV. törvény (a földmunka- és építési törvény) 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően készült.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

TÁRGY:
 ÚJ IRODAHAZ ÉS SZALLÓDA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
 1067 Budapest N. ker., Mészáros utca 76/B / Hrsz. 38257/14

ÉPÍTŐ:
 Minerva Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. VII. emelet

GENÉRALTERVEZÉS ÉPÍTÉSEI:
 DPI design Kft.
 1065 Budapest, Kőszekő utca 22/B. 1. h. 5. em. JZ.
 (első építési tervezés) Pálfi Tamás É 03-0272
 Domi Mihály É 06-4-375
 Építész munkatárs: Olló György É 01-0475
 Hajós Barna É 09-0046
 Pálfi Katalin
 Csontos Lilla
 www.dpi.hu

STATIKA:
 Kenese Mérnöki Iroda Kft.
 1077 Budapest, Dobó utca 36. 3. em. JZ.
 Kenese István É 26-62, 62/51, T. 01-0112

ÉPÜLETTERVÉZÉS:
 Agorax Kft.
 1114 Budapest, Berzsenyi utca 52. 3. em. JZ.
 Kalász Zoltán É 01-01-4030

ÉPÜLETVILÁGÍTÁS:
 AP Electric Design Kft.
 1124 Budapest, Népszabadság utca 48. 2. em. JZ.
 Pálfi Andrási É 06-13-14576

TÖRVÉNYELLENŐZÉS:
 Firsong Kft.
 1142 Budapest, Rakospataki utca 50-52. 1. sz. 31.
 Dócsai György É 01-1688, 01-85467

KÖZLEKEDÉS:
 Közlekedési Kft.
 1062 Budapest, Belső utca 6.
 Szécsi István É 01-0419

KERTÉSZET:
 ArcanumGarden Kft.
 8022 Győr, Pálfi utca 3. 3. em. JZ.
 Földgömb Győr É 06-0596

KÖZMŰ:
 KÉSZ Tervező Kft.
 1018 Budapest, Néphagy utca 26. M7
 Biró Ágnes É 01-2456

SPRINKLER:
 Nimbus-Plan Kft.
 1065 Budapest, Berzsenyi utca 28. 3. em. JZ.
 Csontos Andrási TUD 01-14655 (TUD 007/2012, TD 011/2017)

Távfűtési közüzemi hálózat

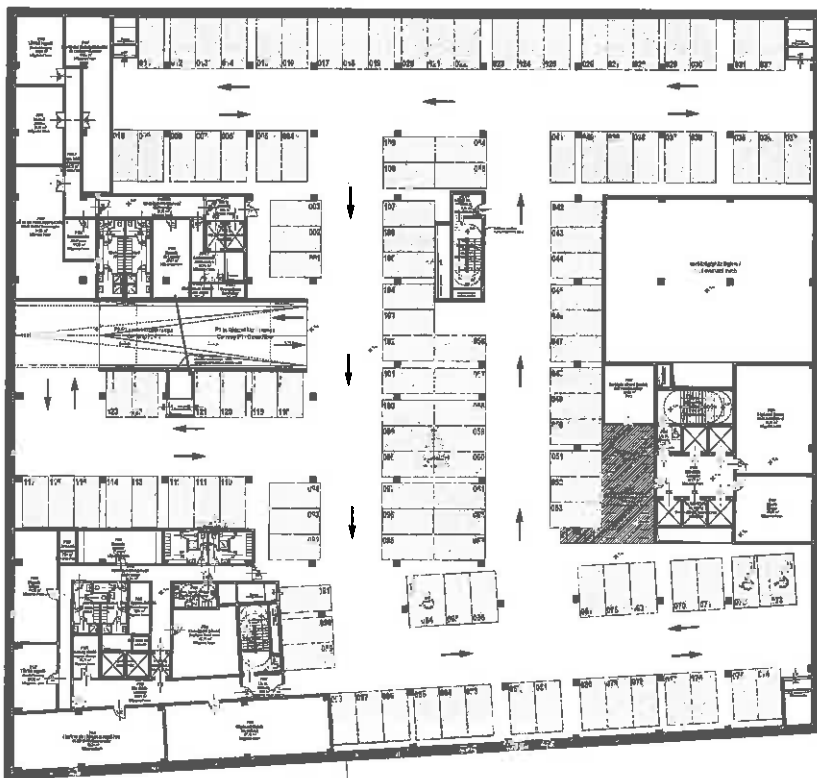
DATEM:
 2021. 09. 07.

RAJZSZÁM:
 K-006

LÉVÉNY:
 M = 1:10000

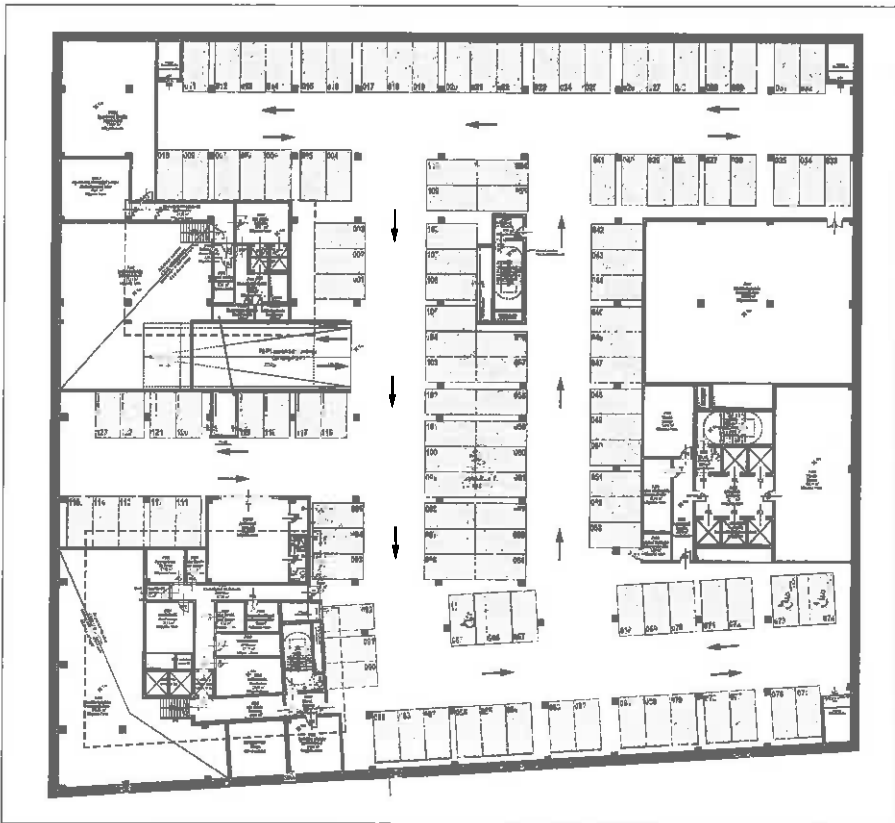
Jelmagyarázat:

	I. rendű út		Jelzőlámpás csomópont
	II. rendű út		Tervezési jelzőlámpás csomópont
	Gyűjtő út		
	Egyéb út		
	Céljelzőlámpás út		
	Keretűl háló		
	Tervezési terület		
	Tervezési körvonal csatlakozások		
	Szolgáltatási körvonal csatlakozások		



DPI Design Kft. tervei alapján
123db parkoló elhelyezése biztosítható

<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p> <p>ÁRNYÉK MINORVA Befejtési Alapkezelő Zrt. 1074 Budapest, Rakóczi út 70-72. VII. emelet</p>	
<p>ÉPÍTÉS DPI design Kft. 1095 Budapest, Károlyi u. 22B. IV/B. 5.em./2. Béla Árpád és Tamás, Péter Tünde E-03-0372 Diana Katalin E-00-0976 Árnyék munkatárs: Csikó Gergely E-03-0041 E-01-0479 Hégyi Sándor E-03-0041 Pólya Uladislava Bódi Katalin Danka János</p>	
<p>ÉPÍTÉS Kisváros Mérő-Építő Iroda Kft. 1077 Budapest, Dohány u. 46. 3.em./A. Kovács István SZÉSZ, SZÉSI, T. - 042112</p>	
<p>ÉPÍTÉS Algoritm Kft. 1114 Budapest, Bartók Béla út 53. 3.em./A. Kovács Zoltán O-T-01-16030</p>	
<p>ÉPÍTÉS AP Electric Design Kft. 1184 Budapest, Német u. 40. 2.em./A. Pólya Uladislava V-09-72-14033</p>	
<p>ÉPÍTÉS Fireang Kft. 1142 Budapest, Rákóczi u. 55-52. 1st. 31. Dóczy György C-04-19020, B-140407</p>	
<p>ÉPÍTÉS Közlekedési Kft. 963 Budapest, Béni u. 5. Székely János C-13-1410</p>	
<p>ÉPÍTÉS Arcanella-Cherise Kft. 823 Győr, Pápai u. 3. 3.em./B. Pálffy György K-08-0058</p>	
<p>ÉPÍTÉS WENZ Tervező Kft. 1075 Budapest, Rákóczi u. 82. 6H. Béla Árpád C-04-2458</p>	
<p>ÉPÍTÉS Nimbus-Plus Kft. 1053 Budapest, Széna u. 20. 3. em./A. Csorba András T-02-01-1003 (180-10070913, 70-81101013)</p>	
<p>P1 PARKOLÓSZINT</p>	
<p>DÁTUM 2021. 09. 07.</p>	<p>TERVEZŐ K-008</p>



DPI Design Kft. tervei alapján
123db parkoló elhelyezése biztosítható

<p>123 db parkoló</p> <p>Az építési engedély kiadását követően a parkolóhelyek elhelyezését a terv szerinti módon kell megvalósítani.</p> <p>123 db parkolóhely elhelyezése a terv szerinti módon történik.</p> <p>Az építési engedély kiadását követően a parkolóhelyek elhelyezését a terv szerinti módon kell megvalósítani.</p>	
<p>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV</p>	
<p>ÚJ BUDAHAZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET</p> <p>1007 Budapest, Rákóczi út 70-72. Vill. sorok</p>	
<p>ÉPÍTŐ</p>	<p>Minnerva Befektetési Alapkezelő Zrt.</p>
<p>GENÉRTOR TERV ÉPÍTŐ</p>	<p>DPI design Kft. 1053 Budapest, Károlyi út. 22B. V/II. S. em./2. Tervező igazgató: Pásztor Tamás E 09-4272 Dimitrisz Nikolasz C 09-4272</p> <p>Állásfoglaló: Csuh György E 99-0477 Hájos Ernő E 09-4894 Fehér István Bodó Földes Kovács István</p>
<p>ÉPÍTŐ</p>	<p>Károlyi Művelődési Központ Zrt. 1077 Budapest, Dohány ut. 36. 3. em./3. Károlyi István E 09-4272, T. 06-4110</p>
<p>ÉPÍTŐ</p>	<p>Agaveus Kft. 1154 Budapest, Baross utca 67. 2. em./2. Kovács Zoltán E 09-4272</p>
<p>ORVÉSZLETER</p>	<p>AP Electric Design Kft. 1154 Budapest, Baross utca 67. 2. em./2. Pálfi Anikó E 09-4272</p>
<p>TÖRTÉNELMI</p>	<p>Fiszig Kft. 1154 Budapest, Baross utca 67. 2. em./2. Fiszig György E 09-4272</p>
<p>MEGTERVEZŐ</p>	<p>Közlekedési Kft. 1792 Budapest, Újpesti út 5. Csepeli István E 09-4272</p>
<p>MEGTERVEZŐ</p>	<p>Aranyoktóber Kft. 9023 Győr, Pápai út 2. 2. em./2. Pápai György E 09-4272</p>
<p>MEGTERVEZŐ</p>	<p>Kézdivás Kft. 1018 Budapest, Rákos utca 28. 107. Kézdivás Péter E 09-4272</p>
<p>MEGTERVEZŐ</p>	<p>Művelődési Központ Kft. 1055 Budapest, Dohány utca 36. 3. em./3. Csepeli István E 09-4272, T. 06-4110</p>
<p>P2 PARKOLÓSZINT</p>	
<p>ÉPÍTŐ</p>	<p>2021. 09. 07.</p>
<p>LEVEZŐ</p>	<p>K-009</p>

**ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ
ÉPÜLET 1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ
FORGALOMTECHNIKAI FÁZIS TERV**



ÉPÍTETŐ: Minerva Befektetési alapkezelő Zrt.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72 VII. Em.

GENERÁLTERVEZŐ: DPi design Kft.
1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

SZAKÁGI TERVEZŐ: Közlekedés Kft.
1052 Budapest, Bécsi u. 5.

2021. szeptember 17.



BUDAPEST  KÖZÚT

Jelzőlámpás szabályozás vizsgálata

A tervezett épület Mester utcai közúti kapcsolata a Vágóhíd utca és a Máriássy utca közötti szakaszon található, a Vágóhíd utcától mintegy 80 méterre. Mindkét kereszteződés jelzőlámpás szabályozású, a Mester utca hangolt szakaszának része. A Mester utcában oldalfekvésű villamos közlekedik, az új épület pedig az utca villamos felőli oldalán helyezkedik el. A Mester utcai kijáratnak így kereszteznie kell a villamos vágányokat, ezért jelzőlámpás irányítás kialakítása szükséges.

A létesítendő csomópontnak illeszkednie kell az útvonali hangolásba, ezért megvizsgáltuk programonként a lehetőségeket. Elkészítettük az út-idő diagramokat, amikben jelöltük a mellékirány számára biztosítható ablakokat.

A Mester utcai csomópontokban három program működik, egy éjszakai 60 s periódusidejű és két 90-es napközbeni.

Kiszámoltuk a szabályozástechnika szempontjából mértékadó veszteségidőket, a városközpont felé haladó villamos után 10 s-ra indulhat a mellékirány, a kijáratirány után pedig 8 s a leghosszabb közbensőidő.

1. program (60s)

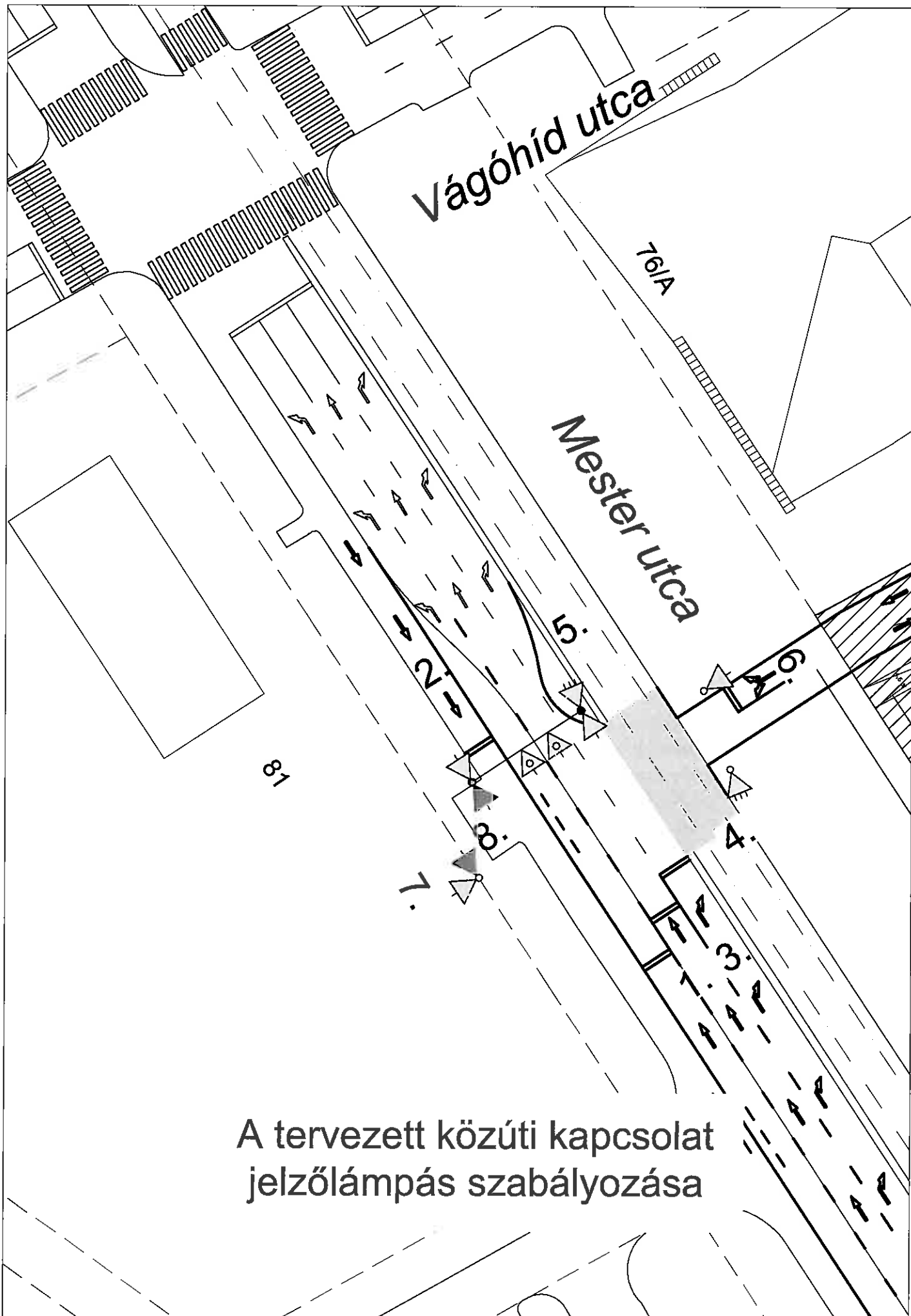
A jelenlegi hangolásban gyakorlatilag a tervezett csomópont helye osztópont, a villamos hangolások és a közúti hangolási sávok is itt metszik egymást. Ebből következően a rövid periódusidő ellenére is viszonylag nagy időablak adódik a mellékirány számára. A hangolási sávok között 27 s hosszú idő áll rendelkezésre, ebből 18 s a veszteségidő, így a mellékirány számára 9 s zöld idő adható, ami 270 E/h kapacitást jelent.

2., 3. program (90s)

A nappali programok hasonlóak, a hangolás jellege egyforma. Itt az ellenirányok hangolása szétcsúszik. A Haller utca felé haladó járműirány a Vágóhíd utcánál megállítást szenved és csak fél periódusnyi idő után tud tovább haladni. Ezt a megállítást a tervezett csomópontba áthelyezve, szintén jelentős időablakot lehet kialakítani a mellékiránynak. A Mester utcai iránynak ez nem jelent hátrányt, mert innen hangoltan lehet tovább indítani az eredeti hangolási sávba belevezetve.

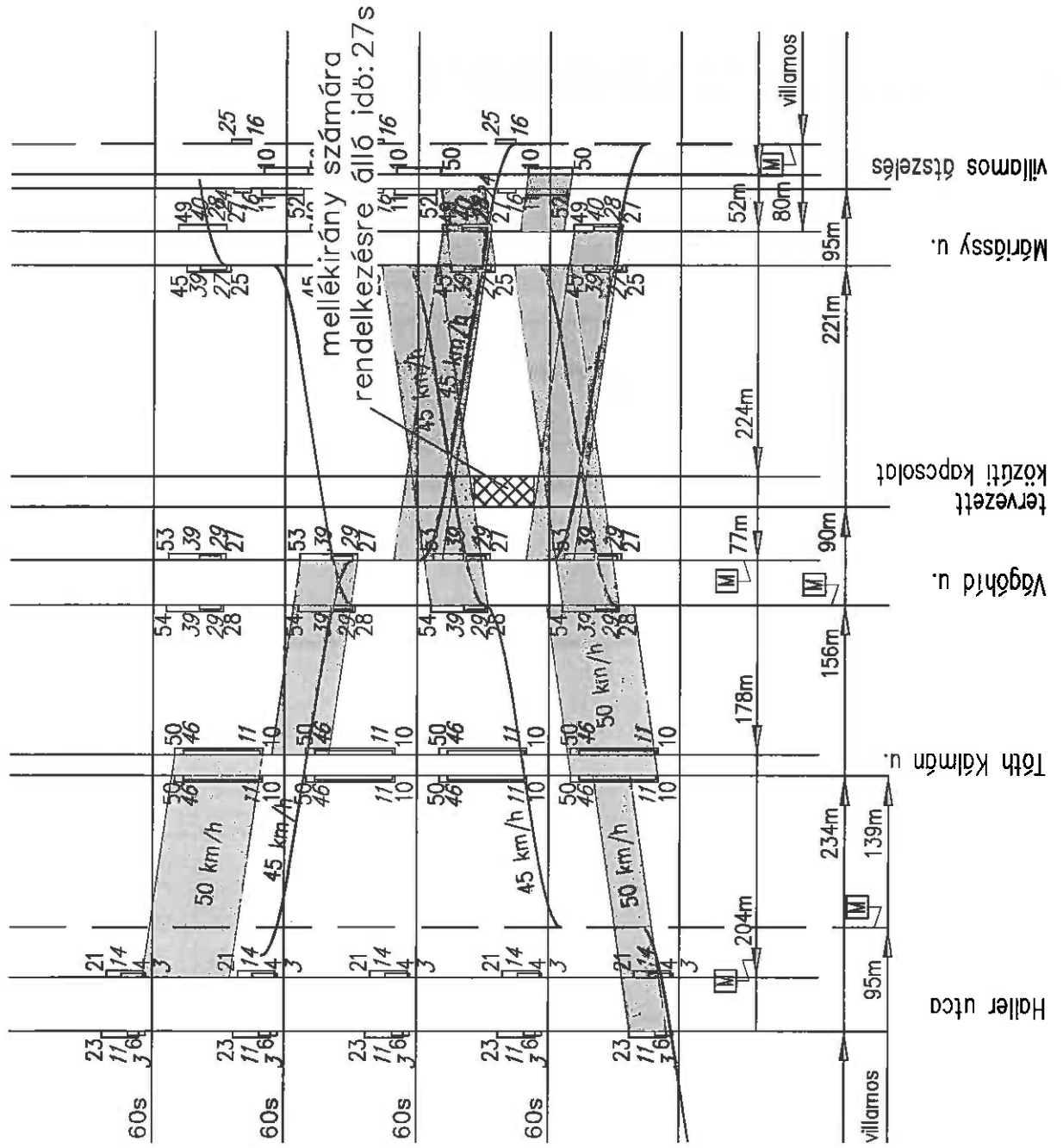
Ezzel a megoldással 35 s biztosítható, amiből a 18 s közbensőidőket levonva 17 s zöld idő adható. Ez 340 E/h kapacitást jelent.

A tervezett csomópont szabályozástechnikailag jól illeszthető a Mester utcai rendszerbe mindkét periódusidőben. Fix programokkal biztosítható valamennyi irány megfelelő kiszolgálása.



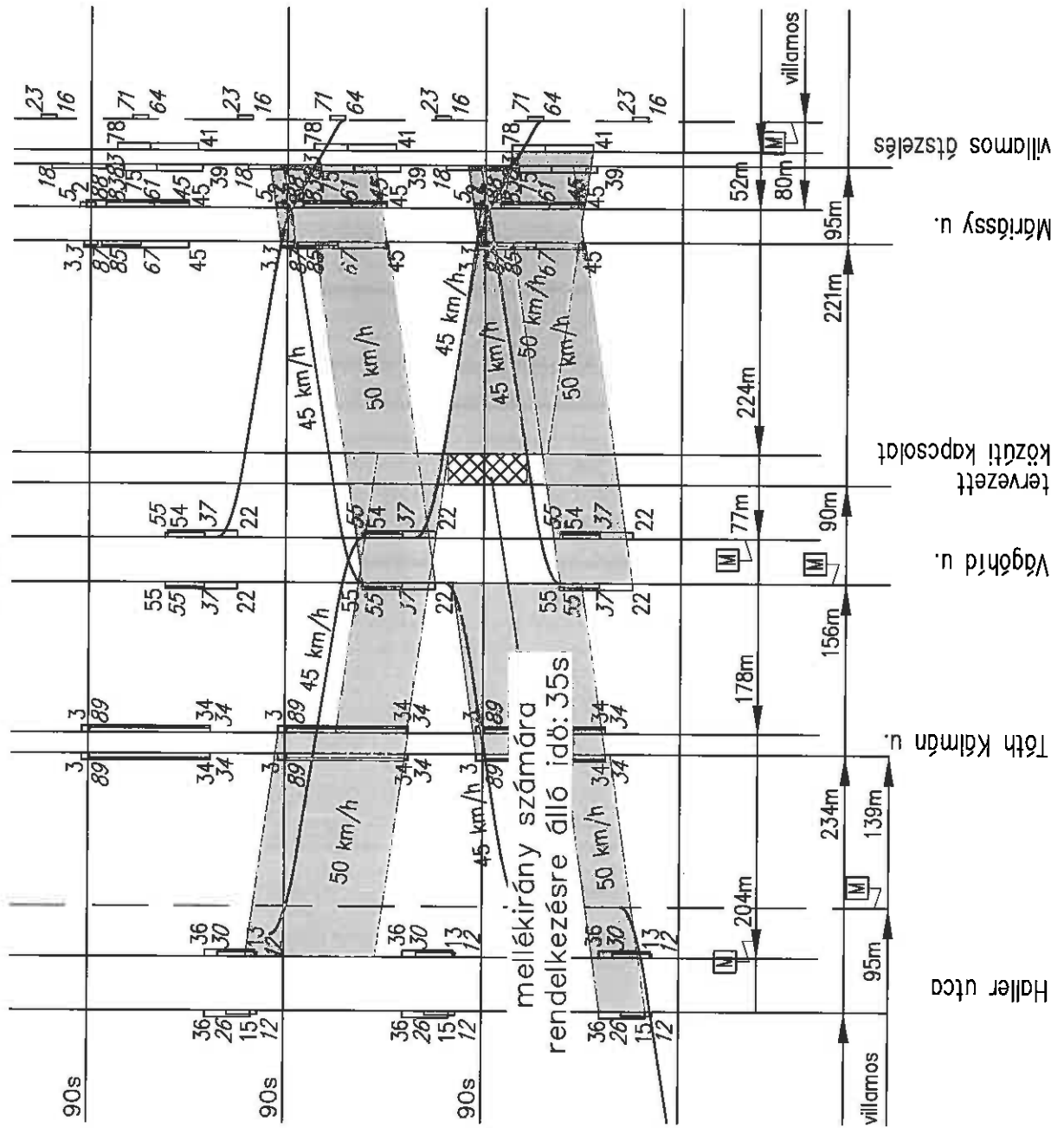
Mester utca út-idő diagram

1. program

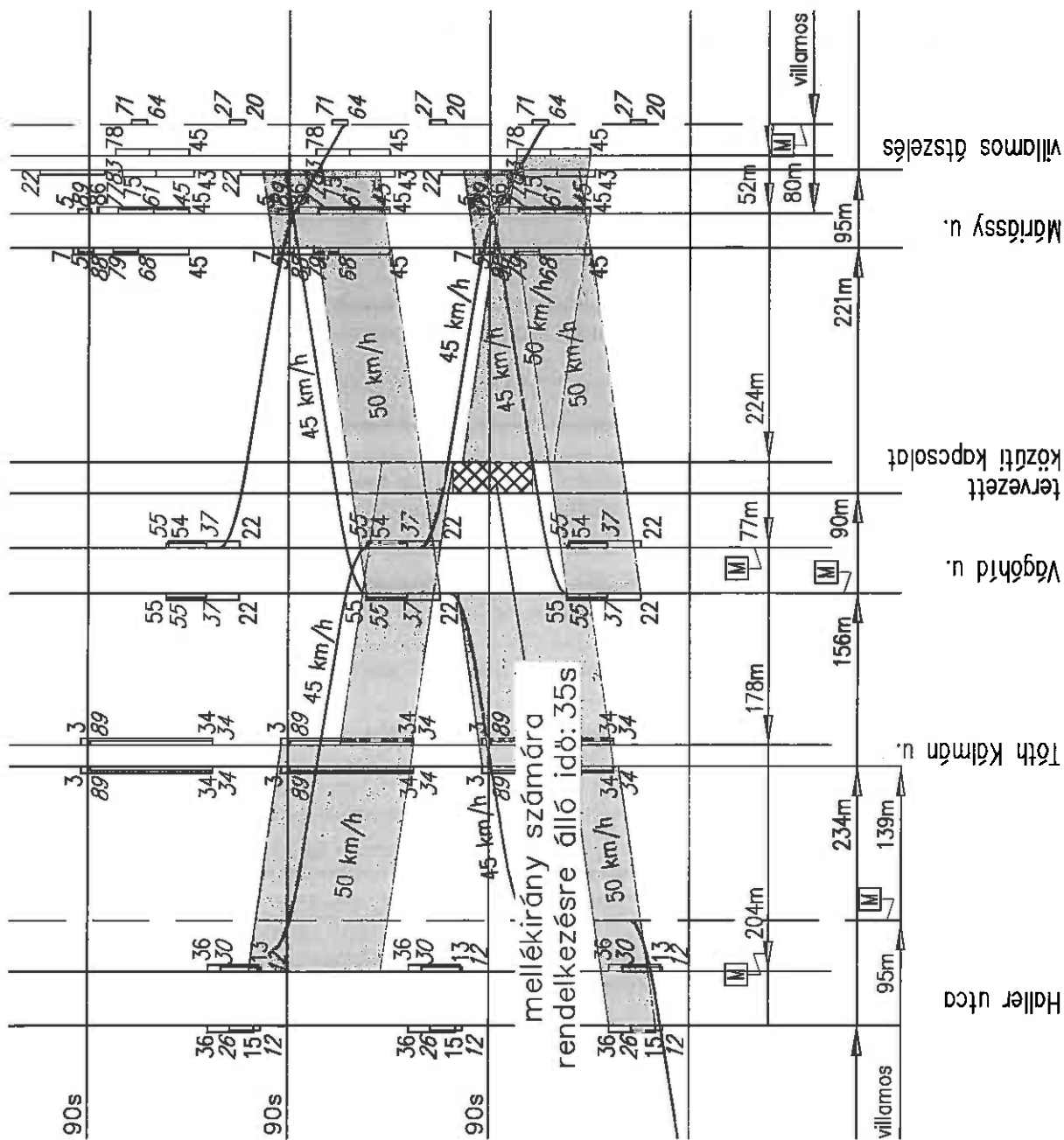


Mester utca út-ido diagram

2. program



Mester utca út-idő diagram 3. program





Út, híd, műtárgy igazgatóság
Közútkezelői osztály

cégnév: **KÖZLEKEDÉS Kft.**

e-mail: **balazs.balogh@kozlekedes.hu**

iktatószám: **BPK/29286 - 4 /2021**

nyilvántartási szám: **21US7407**

tárgy: **Közútkezelői hozzájárulás**

ügyintéző: **Zsurkó István**

telefon: **+36 30 774 0936**

e-mail: **istvan.zsurko@budapestkozut.hu**

Levelezésében kérjük, hivatkozzon az iktató és nyilvántartási számra!

Tárgy: Új Irodaház és Szálloda funkciójú épület, Építési Engedélyezési terv,
1097 Budapest, Mester utca 76/B. HRSZ: 38257/14,
Alátámasztó közlekedési munkarész

A 2021. szeptember 24-én BPK/29286-2/2021 iktatószámon kiadott közútkezelői hozzájárulásunkat visszavonjuk.

A MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő Részalap (1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12.) mint Megbízó és a KÖZLEKEDÉS Kft. (1052 Budapest, Bécsi utca 5.), mint Tervező kérelmére a 2021. szeptember 21-i dátummal ellátott 5965 számú építési engedélyezési tervdokumentáció alapján a tárgyi létesítményre vonatkozóan, mint a Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából a IX. kerület Mester utca és Vágóhid utca közútkezelői feladatait ellátó szervezet az irodaház és szálloda megépítése ellen

kifogást nem emelünk, az építési engedély kiadásához hozzájárulunk.

Ezen állásfoglalást az építés engedélyezési eljárás lefolytatásához adjuk meg és csak a Budapest Főváros Önkormányzata kezelésében lévő, Budapest IX. kerület Mester utca és Vágóhid utca vonatkozásában érvényes.

A forgalomtechnikai kezelői hozzájárulást is meg kell kérni, jelen hozzájárulás csak azzal együtt érvényes.

Amennyiben az általunk kezelt közterületen bármilyen bontással, építéssel járó munkák végzésére lesz szükség, azokra a közútkezelői hozzájárulást külön eljárás keretében meg kell kérni.

Jelen hozzájárulás idegen területek igénybevételére nem jogosít és nem mentesít az egyéb, más jogszabályok által előírt és szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzési kötelezettsége alól.

Ezen hozzájárulás az 1988. évi I. tv. alapján került kiadásra. A tervre, vagy a kivitelezésre vonatkozó kezelői hozzájárulás megtagadása miatt, vagy a kezelői hozzájárulásban foglalt feltételekkel szemben, illetve azok megváltoztatása érdekében a Budapest Főváros Kormányhivatalának Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztályához (Cím: 1033 Budapest, Mozaik utca 5., Levelezési cím: 1300 Budapest, Pf. 91) lehet kérelemmel fordulni. A kérelem a 26/1997. (XII.12.) KHVM számú rendelet értelmében hatósági díjköteles.

Budapest, 2021. október 22.

Jelen közútkezelői hozzájárulásunk elektronikusan hitelesített. További információk az aláírásképből szereplő QR-kódon, vagy a <https://www.budapestkozut.hu/-/tajekoztato-az-elektronikus-ugyintezes-bevezeteseroi> - linken elérhetők.

Kapják:

1. KÖZLEKEDÉS Kft. balazs.balogh@kozlekedes.hu _ janos.szego@kozlekedes.hu
2. MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő Részalap zoitan.veczel@minervazrt.hu
3. IX. ker. Polgármesteri Hivatal horvath.gellert@ferencvaros.hu
4. Irrattár

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ



ÉPÍTETŐ: Minerva Befektetési alapkezelő Zrt.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72 VII. Em.

GENERÁLTERVEZŐ: DPi design Kft.
1093 Budapest, Közraktár u. 22/b

SZAKÁGI TERVEZŐ: Közlekedés Kft.
1052 Budapest, Bécsi u. 5.

2021. szeptember 21.

ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B
(HRSZ.: 38257/14)
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

MŰLEÍRÁS

Készítették:

Szegő János
01 - 3418

Vezető tervező

.....

Balogh Balázs
01 – 13503

tervező

.....

Irodavezető
Vincze Andrea

.....

Ügyvezető igazgató
Várady Tamás, Körmendi Kende

.....

2021. szeptember 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	5
1. VIZSGÁLATOK	5
Közúti hálózat	5
Érintett utak.....	6
Mester utca.....	6
Kereszteződések, csomópontok	6
Forgalmi vizsgálatok	7
Jelenlegi közúti forgalom állapotfelvétele	7
Forgalmi modell előállítása a tervezési területre és környezetére vonatkozóan	7
Lágy közlekedési módok vizsgálata.....	8
Jelenlegi gyalogos közlekedés	8
Jelenlegi kerékpáros közlekedés.....	8
Jelenlegi parkolási helyzet	8
Közterületi parkolás	8
Telken belüli parkolás.....	8
Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat.....	9
Teherforgalom	10
2. TERVEZETT ÁLLAPOT	11
Közúti hálózati kapcsolatok.....	11
Közösségi közlekedési hálózat fejlesztése	11
Kettő kötőtpályás fejlesztés várható:.....	11
Kerékpáros és gyalogos hálózat.....	12
A Mester utca környezetében a további ingatlanfejlesztésekhez kapcsolható úthálózati fejlesztésekhez	12
A tervezett épület /épületegyüttes/ belső utak, garázs és kapubehajtók elhelyezése	12
Forgalmi előrebecslés.....	13
Építészeti koncepció.....	14
Garázsszintek.....	15
Szintek közötti átjárhatóság.....	15
Parkoló állások	15

2.9.4 Garázs forgalmi rend	15
2.10 Parkolási mérleg	15
Parkolás.....	16
Közterületi parkolás.....	16
Telken belüli parkolás, gépjármű elhelyezés	16
Parkolási mérleg, biztosítandó parkolóhelyek száma:	16

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

K-001	Jelenlegi közúti hálózat	M=1:10000
K-002	Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat	M=1:10000
K-003	Jelenlegi forgalmi rend	M=1:1000
K-004	Jelenlegi csúcsórai forgalmak	M=1:2000
K-005	Távlati közlekedési fejlesztések	M=1:10000
K-006	Távlati közúti hálózat	M=1:10000
K-007	Tervezett forgalmi rend	M=1:1000
K-008	P1 alaprajz	M=1:250
K-009	P2 alaprajz	M=1:250

Terviratok:

Budapest Közút Zrt. egyeztetési emlékeztető
Egyszerűsített fázisterv vizsgálat a Mester utcára

ELŐZMÉNYEK

Tervezőirodánk megbízást kapott a IX. kerület, Mester utca 76b sz. alatti területe történő épületegyüttes fejlesztésének közlekedési munkarészeinek elkészítésével. Az épület 3 fő funkcióra tagolódik melyek a felépítményi szinten különálló épületrészekben helyezkednek el:

- „A” kategóriás bérodaház,
- 3-4 csillagos szálloda
- 3-4 csillagos, szálloda rendszerben működő, hosszabb távra bérelhető apartmanokat tartalmazó úgynevezett aparthotel.

Jelen tervezési munka célja, hogy a tervezési területegységére vonatkozóan egy építészeti engedélyezési terv alátámasztó közlekedési munkarész készüljön, mely lehetővé teszi a terület megfelelő forgalmi rendjének a kialakítását.

A közlekedési munkarészhez kiindulási adatként szolgált:

- a tervezett épület engedélyezési tervdokumentációja
- geodéziai alaptérkép
- építési szabályzat

1. VIZSGÁLATOK

Közúti hálózat

A vizsgált terület környezetében található utak közül I. rendű főút a Könyves Kálmán körút a főváros főúthálózatának körirányú eleme, illetve a Soroksári út és az Üllői út, melyek Budapest dél, dél-keleti sektoraiba biztosítják a közúti kapcsolatot.

A fejlesztési terület nyugati határán található Mester utca II. rendű főút, a terület környezetében található többi forgalomtechnikai szempontból kiemelt út gyűjtőút funkciójú, mint a Vágóhid utca és a Máriássy utca.

A tervezési terület környezetében a forgalomtechnikailag védett utak által lehatárolt területen belül kizárólag kiszolgáló lakóutcák vannak. A Mester utca – Vágóhid utca – Üllői út – Könyves Kálmán krt. által határolt tömbben az itt található telkek mérete és sajátos funkciójuk miatt a tömbön átmenő, feltáró kiszolgáló utcák mennyisége csekély, összesen két ilyen található, a Gyáli út és a Pékerdő utca.

A fentiekből adódóan a főutak mentén található számos telek közúti kiszolgálását, kizárólag közvetlenül a főutakról lehetséges megadni.

Az építési telek nyugati oldalán található Mester utca, az építési telek egyetlen közterületi határoló útja, jelenleg itt közúti kapcsolat nincsen kiépítve, közvetlen megközelítése a Pest Megyei Levéltáron keresztül szolgalmi joggal rendelkező úton keresztül lehetséges.

A vizsgált terület jelenlegi közúti hálózata a K-001 mellékleten látható

Érintett utak

Mester utca

A Ferenc körút és a Könyves Kálmán körút között található sugár irányú II. rendű főút, szerepe jelentős Ferencváros középső városrészének közúti feltárásában. A Könyves Kálmán körúttól délre található folytatása a Külső Mester utca egészen az Illatos útig tart, mely a Soroksári út és a Ferencvárosi rendező pályaudvar közötti területek közötti kiszolgálásában vesz részt. A Külső Mester utca és a Mester utca sugárirányú nyomvonala a csúcsórákban a főutak telítődése után jó alternatívát jelent a közúti forgalom számára, ennek ellenére az érintett szakaszon a Vágóhid utcai és a Könyves Kálmán körúti nagykapacitású jelzőlámpás csomópontok nagy áteresztőképessége miatt a forgalmi sávok telítődése nem jellemző.

A tervezési terület előtt a közterület érintett szakaszának keresztmetszeti elrendezése 2X2 sávós útpálya, a tervezési terület felőli oldalon oldalfekvésű zárt villamos pálya található, az utca másik oldalán az összefüggő járda kiépített, a járda és az útpálya között fásított zöldsáv található.

A Vágóhid utca és a Máriássy utca között a tervezési terület felőli oldalon, a villamos pálya és a jogi birtokhatár között széles közterületi, jellemzően füves, szilárd burkolattal nem rendelkező sávban, a Levéltár előtt zúzottköves felület, a tervezési terület és a Lurdy-ház felszíni parkolója előtt, elkerített kutyafuttató található.

A Mester utca útburkolata 14 méter széles jó állapotú aszfaltburkolatú felület, a kiépített gyalogos járdák burkolata térkő.

A városi környezetben a burkolt felületek vízvezetése zárt rendszerű csapadékvíz hálózattal megoldott, a közvilágítási hálózat az utcában kiépített.

*A vizsgált terület jelenlegi forgalmi rendjét a **K-003 mellékleten** látható*

Kereszteződések, csomópontok

A nagy forgalmú főutak útkeresztezései és útcsatlakozásai jelzőlámpával szabályozott csomópontokat alkotnak, mint a

- Könyves Kálmán krt. – Mester utca,
- Mester utca – Máriássy utca.
- Mester utca – Vágóhid utca,
- Soroksári út – Vágóhid utca,

A kiszolgáló lakóutcák alárendelten elsőbbségadással csatlakoznak a fő és gyűjtőút hálózat elemeihez.

*A vizsgált terület jelenlegi forgalmi rend vizsgálatát a **K-003 mellékleten** látható*

Forgalmi vizsgálatok

Jelenlegi közúti forgalom állapotfelvétele

A tervezett beépítendő terület közúti forgalmi igényeinek kiszolgálására garázkijáratok csatlakozása a határoló közúthálózatra felveti a kérdést, hogy milyen megoldásokkal, mekkora többletforgalommal, hogy ezek milyen kapacitások mellett valósíthatók meg. Ennek a megválaszolására a jelenlegi helyzet megismerése alapvető fontosságú. A közúti méréseket 2018-ban munkanapon a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban végeztük el. A mérések során a forgalmakat befolyásoló közlekedési vagy meteorológiai esemény nem volt.

A csomópontokban a számlálások során a közúti forgalmi modellben is alkalmazott járműtípus azonosítási rendet vettük alapul. Ebben a személygépjárművek, autóbuszok és kerékpárok mellett négy tehergépjármű típus is külön azonosított. A számlálások során 5 perces összegzéseket alkalmaztunk a csúcsóra időszakának pontosabb meghatározhatósága végett.

Forgalmi modell előállítás a tervezési területre és környezetére vonatkozóan

A jelenlegi állapot megfelelő szintű modellezéséhez a BKK által 2014-ben létrehozott és évente felülvizsgált Egységes Forgalmi Modell az EFM átalakítása, feladathoz igazítására volt szükség. Az EFM létrehozásakor egy általánosan használható összközlekedési modell megalkotása volt a cél, ezért a jelen feladatban jelentkező kisebb területegységek vizsgálatához ki kellett egészítenünk úgy a kínálati (hálózati), mint az igény (forgalomkeltési) részeit.

A hálózati módosítások során elsősorban az alap modellből hiányzó, nagyobb részletezettségű modellezést biztosító, kiszolgáló feladatokat ellátó utcák típusainak kialakítását és ezekkel a terület (és környező városrészek) utcahálózatának modellezését oldottuk meg.

A forgalomkeltések felülvizsgálatához szükség volt a közúti forgalom számlált értékeire a korrekciókhoz szükséges részletességgel. A számlálásokat az előző fejezetben részleteztem 2018. október 03-án elvégeztük. Ezen csomóponti számlálásokból képzett szakaszforgalmi adatok biztosították a közúti modell kalibrálásának kereteit.

Harmadik lépésben a modell terhelési eljárását is módosítanunk kellett, melyben a jelzőlámpás csomópontoknak az útszakaszokra visszaható, kapacitásmódosító hatásait is számításba vettük, egymásra hatásukat számítottuk.

A környező terület forgalomkeltéseinek módosítása után állt elő a jelen állapot leíró matematikai modellt a K-004 melléklet szemlélteti

Lágy közlekedési módok vizsgálata

Jelenlegi gyalogos közlekedés

A területet határoló utak menti járdákon, gyalogos felületeken, valamint a főutak jelzőlámpával szabályozott csomópontok gyalogátkelőhelyein a gyalogosok biztonságos közlekedése megoldott. A Mester utcában a tervezési területe előtt jelenleg kizárólag az útpálya másik oldalán található kiépített szilárdburkolatú járda.

Jelenlegi kerékpáros közlekedés

A térségben kijelölt kiépített kerékpárút a főutak mentén a Könyves Kálmán körúton, a Soroksári út egyes szakaszain és az Üllői úton megtalálhatóak. A Rákóczi híd hídfőcsomópontjaival együtt megépült a hídon vezetett kerékpárút levezető ága és a továbbvezetés a Duna parton a Belváros felé. További kiépített, kijelölt kerékpárút található a Könyves Kálmán körút mentén, mely biztosítja a nyomvonal összeköttetést a Népligettel, illetve az Albert Flórián út mentén irányhelyes, oldalfekvésű kiépítésben a Belváros irányába. A tervezési terület szűk környezetében a Mester utcában és a Vágóhid utcában jelenleg nincsen kiépített kerékpáros infrastruktúra.

Jelenlegi parkolási helyzet

Közterületi parkolás

A tervezési területen elhelyezkedő épületek funkciói alapján következtetni lehet a parkolási igények jellegére. A tervezési terület és környezete jelenleg vegyes képet mutat, az átalakuló területen a volt borjúvásárcsarnok területén az elbontott üzemi épületek nem rendelkeztek saját garázzsal, mindössze a belső udvarok adtak járműtárolásra lehetőséget. A terület közvetlen környezetében illetve a térségben sok a nagy volumenű, sok esetben barnamezős beruházás, melyek helyszínéül a rég múltból ott maradt ipari-kereskedelmi területek kiváló közlekedési feltételekkel ellátott alapot biztosítottak.

A rehabilitációs folyamat eredményeként az új többlakásos épületek már a norma szerinti férőhelyszámú garázzsal épültek meg, de ezeken a területeken is jelentős továbbra is a közterületi parkolás. Az épületek földszintjén üzletek nyíltak, ezzel a kereskedelmi funkció, parkolási igényeket generál, továbbá a lakó ingatlanokhoz nem kötelező megvásárolni a parkolóhelyeket, így a honos parkolás is kiemelkedően magas.

A IX. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén kialakításra kerültek a parkolási zónák, díjköteles várakozási övezetek. A tervezési terület mellett a Vágóhid utca, fizető zónába esik, itt a parkolás munkanapokon 8.00-18.00 óra között díjköteles. A tervezési területet határoló utcákban a szegély menti parkolás több esetben tiltott.

A várakozási övezetek bevezetése óta érzékelhetően megváltoztak a parkolási szokások, de mivel a helyi lakosok rendelkeznek parkolási engedéllyel, a közelmúltban megnövekedett lakások száma miatt így is jelentős jármű állomány parkol közterületen.

Telken belüli parkolás

Az építési teleken a régi épületek elbontásra kerültek, jelenleg nem hasznosított.

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

A vizsgált területet nyugati oldalról a Mester utca határolja, ahol az 51,51A jelzésű villamosok és a 281-es autóbusz közlekedik kizárólag a Haller utca irányába. Az 51-es villamos a Mester utca/Ferenc körút és Pesterzsébet, Nagysándor József utca között közlekedik Ferencváros és Pesterzsébet érintésével. A vonalon közlekedő járművek a reggeli és délutáni csúcsidőszakban 10, napközben 12 perces követési idővel követik egymást. A betétjáratként közlekedő 51A szintén a Mester utca/Ferenc körút végállomástól indul, de csak Ferencváros vasútállomás – Málenkij Robot Emlékhelyig közlekedik a hajnali, és késő esti időszakban. A vonalakon kizárólag magas padlós villamosok közlekednek.

A vizsgált területet északi oldalról a Vágóhid utca határolja, ahol nincs közösségi közlekedés. A Vágóhid utcától északra (440 méter távolságban) található a Haller utca, ahol a 24-es villamos és a 281-es jelzésű autóbusz közlekedik kizárólag az Üllői út irányába. A 281-es jelzésű autóbusz az Aszód utcából kiindulva Ferencváros fontosabb kerületi intézményeit érintve körjáratként közlekedik (Ferencvárosi szakrendelő, Szent László kórház, Ferencvárosi Művelődési Központ, Merényi Gusztáv kórház) csak munkanapokon 60 perces követési idővel. A viszonylat a IX. kerületi önkormányzat szerződése alapján jár. A vonalra szóló autóbuszok vannak kiadva.

A vizsgált területet tágabb környezetében a nagy forgalmú Soroksári út található, ahol a BKK autóbuszai, villamosai közlekednek (a Dunapart mentén a Csepel felé közlekedő H7 jelzésű HÉV vonal). Az autóbuszok közül a 23, 23E autóbuszok közlekednek Boráros tér H és Pesterzsébet, Ady Endre tér között, melyek közül az előbbi alapjáratként, az utóbbi zónázó járatként funkcionál (csak a fontosabb megállóhelyeket érinti). A 23-as autóbuszok reggel 6,67; napközben 10 és a délután 7,5 percenként követik egymást. A 23E autóbuszai kizárólag munkanapok reggeli és délutáni csúcsidőszakában közlekednek 3-5 illetve 7,5 perces követési idővel. Az 54, 55 autóbuszok a Boráros tér H és Pestszentimre, Ültetvény utca illetve Gyál Vecsési út között közlekednek (a Boráros tér H és Pestszentimre vasútállomás között közös a két viszonylat útvonala). A járművek közös követési ideje a reggeli csúcsidőben 7,5, napközben 15 és a délutáni csúcsidőszakban 10 perces. Ezekre a vonalakra csuklós autóbuszok vannak beosztva. Az autóbuszok mellett a villamosközlekedésnek fontos szerepe van itt a vizsgált területen. A 2-es villamos a Közvágóhid H és a Jászai Mari tér között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget a belváros érintésével. A villamosok a reggeli csúcsidőszakban 2-3, napközben 5, a délutáni csúcsidőszakban 2-3 perces követési idővel közlekednek.

A 24-es villamos a Közvágóhid H és a Keleti pályaudvar M között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget a Józsefvároson keresztül. A vonalakon kizárólag magaspadlós villamosok közlekednek.

Továbbá a Duna part mentén közlekedő H7 jelzésű HÉV viszonylatnak fontos szerepe van a térség közlekedésében. A HÉV a Boráros tér és Csepel között biztosít közvetlen eljutási lehetőséget. A vonalon a szerelvények a reggeli és délutáni csúcsidőszakban 7,5, napközben 10 perces követési időközönként követik egymást.

A vizsgált területet déli oldala irányába található a Könyves Kálmán körút, ahol az 1-es villamos közlekedik a Bécsi út/Vörösvári út és Etele út/Fehérvári út között. A vonalon a járművek a reggeli és délutáni

csúcsidőszakban 2-3, napközben 6 perces követési idővel közlekednek. A vonal dél-budai szakasza meghosszabbítás alatt áll Kelenföld vasútállomásig (közel 1,5 km hossz-szal, 2 megállóhellyel, 1 végállomással bővül a vonal). A vonalon a magaspadlós járművek mellett alacsonypadlós kialakítású villamosok is közlekednek (a világ leghosszabb egyterű villamosa közlekedik ezen a vonalon).

A szűken és tágan vizsgált tervezési területen a megállóhelyek kiosztása és területi eloszlása teljesen megfelelő. Az autóbusz, villamos, HÉV megállóhelyek 300 és 500 méteres rágyaloglással elérhetőek. A metró elérhetősége gyalogosan kedvezőtlen a közel 1,5 km-eres távolság miatt.

A jelenlegi közforgalmi közlekedési hálózatot a **K-002** sz. ábra szemlélteti.

Teherforgalom

A tervezési terület a 7,5 tonnás össztömeg korlátozott övezetbe tartozik, amely 7:00 – 18:00, valamint 22:00 – 5:00 között érvényes. A Könyves Kálmán körút, a Soroksári út és a Máriaassy utca nem tartoznak súlykorláti övezetbe, így ezeket az útszakaszokat valamennyi nehéz-tehergépkocsi használni tudja.

2. TERVEZETT ÁLLAPOT

Közúti hálózati kapcsolatok

A térség úthálózatának fejlesztéseit a Fővárosi Szabályozási Keretterv és az érintett terület szabályozási terve szerint vettük figyelembe.

Közúti közlekedés vonatkozásában a fejlesztési tervek tágabban vett környezetben

- a Körvasút menti körút kiépítése,
- Galvani híd és kapcsolódó úthálózatának kiépítése tartalmazzák,

melyek távolságukat tekintve a hatásterületen kívül esnek, de kiépítésük jelentős befolyással van a tervezett fejlesztés hatásterületének úthálózatára, és annak forgalmi viszonyaira.

A szomszédos területek fejlesztési terveiben szerepel a Könyves Kálmán körút Gyáli út és Mester utca közötti szakaszának bővítése, mely közútfejlesztések más területfejlesztésekhez kötötten valósulnak meg.

A tervezési terület szűkebb környezetében a Vágóhid utca felújítása van előirányozva, az útfelújítás keretében az útpálya forgalmi sávok újraosztása és kerékpáros infrastruktúra kiépítése várható.

A **tervezési terület beépítése esetén** cél az építési telek közúti kapcsolatának javítása. A jelenlegi közúti csatlakozás a Pest Megyei Levéltáron keresztül szolgalmi joggal lehetséges, ez a kapcsolat semmi képen nem mondható teljes értékű, megfelelő kapcsolatnak. Javasoljuk a Mester utcára szervezett módon egy új közúti csatlakozás kiépítését, ez a kapcsolat az előzetes egyeztetések alapján csak jelzőlámpával szabályozott módon kerülhet kialakításra, a Mester utcában található oldalfekvésű villamos pálya keresztezése miatt.

A Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásban lehetőség nyílik a terület elhagyására jobbra kisíves és balra nagyíves mozgásokkal, a közúti behajtás a Lurdy-ház irányából jobbra kisíves mozgással biztosítható, továbbá a Mester utcáról a balra nagyíves behajtásnak a lehetősége a továbbtervezés alatt vizsgálendő.

Az új jelzőlámpás csomópontot a Vágóhid utca és a Máriássy utcai jelzőlámpás csomópontokkal össze kell hangolni, az összehangolást és a lehetséges zöldidőket a mellékelt egyszerűsített fázisterv szemlélteti.

Közösségi közlekedési hálózat fejlesztése

A tervezési terület környezetében nagyobb volumenű fejlesztés távlatban várható, melynek közvetlen illetve közvetett hatása lesz, lehet a vizsgált környezetre.

Kettő kötőtpályás fejlesztés várható:

- H6, H7 HÉV vonalak összekötése és a Kálvin térig történő meghosszabbítása

A H6 (Ráckevei) és a H7 (Csepeli) HÉV vonalak összekötése és meghosszabbítása révén korszerű és gyors kapcsolat alakul ki Ráckeve, Tököl, Dunaharaszti, Csepel felől a Belváros irányába. A projekt jelenleg megvalósíthatósági tanulmánnyal rendelkezik.

A javasolt beépítéshez közösségi közlekedési hálózati változások nem szükségesek.

Kerékpáros és gyalogos hálózat

A kerékpáros nyomvonal a térségben a főutak mentén nem mindenhol épület ki. A Vágóhid utca és a Mester utca bevonásával tovább bővülne Budapest kerékpáros hálózata.

A tervezett és távlati állapotban az egységes és összefüggő gyalogos járdák kiépítése a cél. A főutak mentén az igényekhez igazodva az útkereszteződésekben kijelölt gyalogos átkelőhelyek kiépültek. A Mester utcában a tervezési terület felőli oldalon hiányzó összefüggő járda (a Vágóhid utca és a Máriássy utca között) kiépítése javasolt.

A Mester utca környezetében a további ingatlanfejlesztésekhez kapcsolható úthálózati fejlesztésekhez

A Távlati forgalmi rendben a Vaskapu utca kiépítésével további közterületi kapcsolatok adhatók meg. Az új utcaszakaszra szervezhető a 38021/34 hrsz. telek közúti kapcsolatainak nagy része. A megnövekedett forgalom miatt a Vaskapu utca és a Nádasdy utca egyirányúsítását, illetve a Vaskapu utca Máriássy utca – Rákóczi hid felhajtó útsatlakozásban, jelzőlámpás szabályozás kiépítése várható.

A Vágóhid utca – Mester utca – Máriássy utca Soroksári úti tömb egységes Tempo30 övezet kijelölése továbbá fizető várakozó övezetbe vonását javasoljuk, igazodva a IX. kerületi forgalomtechnikai normákhoz. A fent említett közúthálózati fejlesztések a Mester utca másik oldalán található ingatlanfejlesztésekből adódnak, jelen tervet közvetlenül nem érinti.

A tervezett épület /épületegyüttes/ belső utak, garázs és kapubehajtók elhelyezése

A tervezett ingatlan szolgalmi joggal rendelkező meglévő- és a Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásai a meglévő közutakra együttesen megfelelő kapcsolatot biztosítanak. A magánterületen kialakított járművel járt 6 méter széles belső burkolt útfelület a két közúti csatlakozást összeköti, így mind a megközelítés, mind a terület elhagyása mind két irányban (Vágóhid utca és a Mester utca) lehetséges. A belső út és közúti csatlakozásai kizárólag az építési telek kiszolgálását biztosítják, az átmenő közforgalom forgalomtechnikai eszközökkel, sorompó elhelyezésével kirekesztésre kerül. A tervezett épületegyüttes közös mélygarázs behajtója a belső útra szervezett, ezzel természetes módon kialakul egy puffer terület az esetleges lökésszerűen érkező járművek regisztrálására. A garázskapcsolati ki-behajtók mellett a belső úthálózaton biztosított a szálloda funkcióhoz tartozó autóbusz megálló is.

A 2 szintes mélygarázs az épület északi oldalán, a belső szervízútról kialakított kétirányú rámpával közelíthető meg. A parkolósíntek között kétirányú rámpa került kialakításra. A rámpák kerékpáros közlekedésre is alkalmasak. A földszinten kialakított hulladéktároló helyiségek kukás autóval, kijelölt útvonalon, a belső szervízúton megközelíthetők.

Az építész tervek szerint az épülethez nem kell biztosítani oltási pontot, legfeljebb tűzoltó felvonulási területet, ami a belső 6,0 méter széles burkolt úton megoldható.

A vizsgált terület javasolt forgalmi rendjét a K-007 mellékleten látható

Forgalmi előrebecslés

A tervezett létesítményre meghatározott jellemző funkciók: iroda, hotel, aparthotel.

Az **iroda** által keltett közúti többletforgalmak meghatározása az iroda területre vetített parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján az irodai funkciókhoz épülő parkolóhelyek száma **162db**. A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel élünk, hogy az összes férőhely 80%-a reggel 2 óra alatt töltődik fel, délután pedig 3 óra alatt hagyják el az épületet. Az ellenirányú forgalom csekély. Annak érdekében, hogy a parkoló férőhelyek számán alapuló forgalomtechnikai számítások alapján kialakuló eredmények megfelelő becslési biztonsággal értékelhetők legyenek a vizsgálat alapjául szolgáló férőhelyszámot közel 20%-kal megnöveltük. A megnövelt férőhelyre számított forgalomtechnikai mutatók megfelelősége a kisebb férőhelyszámmal létesülő parkoló működőképességét garantálja.

Az **aparthotel** által keltett többletforgalmak meghatározása lakásszámra vetített, parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján a megépülő parkoló férőhelyek száma **38db**.

A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel élünk, hogy az összes férőhely 80%-a reggel 3 óra alatt hagyja el az épületet, délután pedig 3 óra alatt töltődik fel. Az ellenirányú forgalom csekély. Annak érdekében, hogy a parkoló férőhelyek számán alapuló forgalomtechnikai számítások alapján kialakuló eredmények megfelelő becslési biztonsággal értékelhetők legyenek a vizsgálat alapjául szolgáló férőhelyszámot közel 20%-kal megnöveltük. A megnövelt férőhelyre számított forgalomtechnikai mutatók megfelelősége a kisebb férőhelyszámmal létesülő parkoló működőképességét garantálja.

A **hotel** által keltett többletforgalmak meghatározása a szobaszámhoz igazított parkolók száma alapján történt. A helyi parkolási rendelet alapján a megépülő parkoló férőhelyek száma **29db**.

A várható többletforgalmi terhelés számításakor azzal a feltételezéssel élünk, hogy a hotelba érkező vendégek érkezése nem lökészerűen, hanem a nappali időszakban széthúzott módon egyenletesen történik mind a belépő mind a kilépő forgalom és legalább egy utazás/parkolóhely feltételezünk naponta.

Az előzőek alapján elvégezve a számítást a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban a következő közúti forgalmak várhatók:

	Induló forgalom (Elő/irány)	Érkező forgalom (Elő/irány)
Reggeli csúcsidőszak	25	90
Délutáni csúcsidőszak	45	20

A forgalom előrebecslésből látható, hogy a reggeli csúcsórai időszakban az érkező forgalom a mértékadó, nagysága nem jelentős, de már érzékelhető hatással van a közterületi úthálózatra.

A mértékadó reggeli csúcsórában az érkező járművek 90%-a az irodai funkcióból adódik, mely forgalom szétosztását vizsgálva a tervezett forgalmi kialakításban várhatóan 50-50%-ban oszlik meg a két közúti kapcsolat között. Ebből adódóan a délelőtti csúcsórában, mint a Vágóhíd utcai behajtóban, mint a Mester utcai behajtóban közel 45-45 jármű/h járműforgalom várható.

Építészeti koncepció

A tervezési terület teljes beépítése van előirányozva. A beépítési fő funkciók az alábbiak:
Irodaház, Hotel, Aparthotel

Telepítés

- A telepítést meghatározó tényezők
- A maximális bérbe adható terület biztosítása
- A lehető legnagyobb, környezeti hatásoktól védett belső kert kialakítása
- Magas színvonalú építészeti és megoldások alkalmazása
- Energiahatékony épületszerkezeti és épületgépészeti rendszerek alkalmazása
- Gyalogos és gépjármű kapcsolatok színvonalas megoldása
- Helyi építési szabályozás figyelembevétele

A fenti peremfeltételekkel az építési helyet körbefogó épületet terveztünk, közel 35x25 méteres belső udvar mérettel, amelynek légtéraránya lehetővé teszi intenzív, városi jellegű belső kert kialakítását. Az udvar kedvező tájolása az év döntő részében jó természetes megvilágítást, benapozást biztosít. A beépítés egyszerű alapformája lehetővé teszi a különböző funkciók elkülönülését, ugyanakkor az egymásra ható szinergiák kialakulását. A földszinten három passzázzsal kapcsolódnak egymáshoz a különböző épületrészek, a felsőbb szinteken a különböző funkciók külön épületrészekké válnak biztosítva a belső udvar átszellőzését benapozását.

Garázsszintek

Az épületek funkcióihoz biztosítandó gépkocsi és kerékpár tárolókat az épület -1. és a -2. garázsszintjein alakítottuk ki, itt kaptak helyet az egyes fogadóhelyiségek (elektromos, víz, és gázfogadó) illetve gépészeti helyiségek is. A két parkoló szinten 123 + 123, összesen 246db parkolóhely biztosítható.

A tervezett épület garázs szintjeit a K-008 és a K-009 mellékletek szemléltetik

Szintek közötti átjárhatóság

A két szint között 1db egyenes vonalú kétirányú jármű rámpa biztosítja az átjárást.

Parkoló állások

A parkolóállások méretei az e-UT 03.02.32. Mélygarázsok tervezése szabványnak megfelelően kerülnek kialakításra. Alap az 5x2,5 m-es parkolóállást tekintjük. Ezt növeljük a szabványnak megfelelően, ha a parkolóhely közvetlen fal, pillér vagy más épületszerkezet mellett található.

Bizonyos helyeken nem biztosítható a fentebb leírt 5x2,5 m-es parkolóállás, ebben az esetekben az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) erre vonatkozó 6. számú mellékletében megfogalmazottakat tartottuk szem előtt, amely kimondja, hogy *„Kisméretű gépjárművek számára a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban az álláshelyek legfeljebb 30%-ának mértékéig a helyigény 4,1 x 2,2 méterre csökkenthető. A járművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell.”*

2.9.4 Garázs forgalmi rend

A mélygarázs forgalmi rendje úgy kerül kialakításra, hogy a garázsszint egyirányba lesz körbejárható – ezzel egyszerűsítve a teremgarázsban való tájékozódást, parkolást. A közlekedési folyosók szélessége 5,5-6,0 méter.

2.10 Parkolási mérleg

A vizsgált épületben az új beépítés és fejlesztés parkolóhely igényét telken belül, garázsban kell biztosítani. A funkció és a területnagyság függvényében számított személygépkocsi parkolási igény a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4sz. melléklete és a helyi építési szabályzat szerint került meghatározásra. Részletes lakásszámok és funkciók szerinti területi kimutatása az építészeti munkarészben található.

Parkolás

Közterületi parkolás

A közterületi parkolás a környező utakon változatlan marad, a tervezett jelzőlámpás csomópont kiépítése miatt a közterületi parkolóhelyek férőhelyszám nem változik. A Mester utcában a megállás, várakozás jelenleg is és a jövőben is tilos.

Telken belüli parkolás, gépjármű elhelyezés

A tervezett vegyes funkciójú épületben biztosítandó parkoló férőhelyszámát a 34/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletben meghatározottak alapján kell meghatározni.

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. lakások után az alábbiak szerint:
 - a. nettó 120m² meghaladó lakás alapterület esetén minden lakás után további egy
 - b. nettó 65-120m² lakás alapterület esetén minden lakás után
 - c. nettó 45-65m² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
 - d. nettó 45m² kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után
2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobáinak egynegyede után
3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25m² alapterülete után, kültéri fogyasztóterének minden megkezdett nettó 5 m²-e után
12. irodafunkció esetén az épületben kialakításra kerülő irodafunkciójú területe minden megkezdett nettó 50m² alapterülete után

Parkolási mérleg, biztosítandó parkolóhelyek száma:

Vendéglátó egység beltéri fogyasztó tér:	193,69 / 25	11 db
Vendéglátó egységek kültéri fogyasztó tér:	14,14 / 5	11 db
Iroda:	7977 / 50	160 db
Hotel	2 x 1 108 / 4	2 db 27 db
Aparthotel szálláshely szolgáltató egység	150 / 4	38 db
Összesen:		238db

biztosítandó parkolók száma 238db < biztosított parkolók száma 246db
Jogsabályi előírásnak megfelel!

Kerékpár férőhely számítása helyi szabályozás hiányában a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7 sz. melléklete alapján történik.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása:

Vendéglátó egységek (kivéve belső használatú étterem):

-2 kerékpár minden megkezdett 75 m² fogyasztótér után (193,69 / 75) X 2 6 db

Iroda

1 kerékpár minden megkezdett 100 m² huzamos irodai tartózkodású terület 5783 / 100 58 db

Hotel és aparthotel szálláshelyek

- lakásonként 1 kerékpár 2 x 1 2 db
 - 2 db minden megkezdett 15 vendégszoba egység után 258/15 36 db

Összesen: 102db

A P1 parkolószínt alapvetően az irodaház kapacitásának biztosítására (öltözővel kiegészítve tekintettel az irodai használatra) **58 férőhely** tervezett,

A Hotel / aparthotel és vendéglátás funkció számára biztosított felszíni parkolók száma (öltözővel nem vált szükségessé kiegészíteni) belső udvarban: **44 férőhely**

biztosítandó kerékpártárolók száma 102db < biztosított kerékpártárolók száma 102db

Jogsabályi előírásnak megfelel!

