

MEGRENDELŐ

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET,
FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
1092 Budapest, Bakáts tér 14.
BARANYI KRISZTINA POLGÁRMESTER

KONCEPCIÓ TERV

**HALLER U. 80. MELLETTI KÖZTERÜLET
RENDEZÉSE**

GENERÁL TERVEZŐ

PLATINIUM GROUP KFT
H-1054 Budapest, Szemere utca 10.



2022. április 22.

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP
TERVEZŐI NYILATKOZAT
TÉR- ÉS TÁJÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

TERVI MUNKARÉSZEK

LÉGIFELVÉTEL, ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ	K-TÉ-00	
LÉGIFELVÉTEL, GEODÉZIAI FELMÉRÉS	K-TÉ-01	M=1:200
MEGLÉVŐ KÖZMŰ GENPLÁN	K-TÉ-02	M=1:200
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	K-TÉ-03	M=1:200
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT FOTÓK	K-TÉ-03V	
MÓDOSÍTOTT KONCEPCIÓTERV	K-TÉ-04	M=1:200
LÁTVÁNYTERVEK	K-TÉ-05	

MELLÉKLETEK

NÖVÉNYALKALMAZÁSI JAVASLAT
TÉRBERENDEZÉSEK KONSZIGNÁCIÓJA
ÁRAZOTT KÖLTSÉGVETÉSI KIÍRÁS

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ IX. KERÜLET, FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
(1092 Budapest, Bakáts tér 14.)

POLGÁRMESTER: BARANYI KRISZTINA

GENERÁL TERVEZŐ PLATINIUM GROUP KFT.
(H-1055 Budapest, Szemere utca 10.)

VÁLLALKOZÁSI IGAZGATÓ: BILLING TAMÁS



TÁJÉPÍTÉS TERVEZŐK SZALAY-SZAKÁLY ZSUZSANNA DÓRA
felelős tervező
okleveles tájépítész mérnök, Platinum Group Kft.
K 01-5201



MAJOR IMOLA
okleveles tájépítész mérnök



TERVEZŐI NYILATKOZAT

TÁRGY Budapest IX. kerület, Ferencváros
HALLER U. 80. MELLETTI KÖZTERÜLET RENDEZÉSE

HELYSZÍN Budapest IX. ker. Haller utca 80.
HRSZ.: 37280/8

GENERÁL TERVEZŐ PLATINIUM GROUP KFT.
(H-1055 Budapest, Szemere utca 10.)

NYILATKOZAT Alulírott tervező kijelentem, hogy a vonatkozó koncepció terv készítésére megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezünk, és a tervdokumentációban szereplő, általunk tervezett műszaki megoldásokhoz a következő nyilatkozatot tesszük:

- A tervezett tér- és tájépítészeti műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az Étv. 31.§ (1) - (2) és (4) bekezdésben meghatározott követelményértékeknek, az országos településrendezési és építési követelményeknek és az eseti hatósági előírásoknak.
- A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése nem szükséges.
- A betervezett építési termékek mindegyike ÉMI minősítéssel rendelkezik.

Budapest, 2022. április 22.

SZALAY-SZAKÁLY ZSUZSANNA DÓRA

tájépítész mérnök (K 01-5201)

MŰSZAKI LEÍRÁS

ALAPADATOK

A tervezési feladat a Haller utca 80. számú társasház melletti közterület átalakítása a burkolt felületek csökkentésével és a közvetlen környezet (betonlap burkolatú lépcső, aszfaltozott járda, támfalak, stb.) rendezésével, minőségi zöldfelületek kialakításával. Illetve ennek kidolgozása és ábrázolása koncepciótervi szinten.



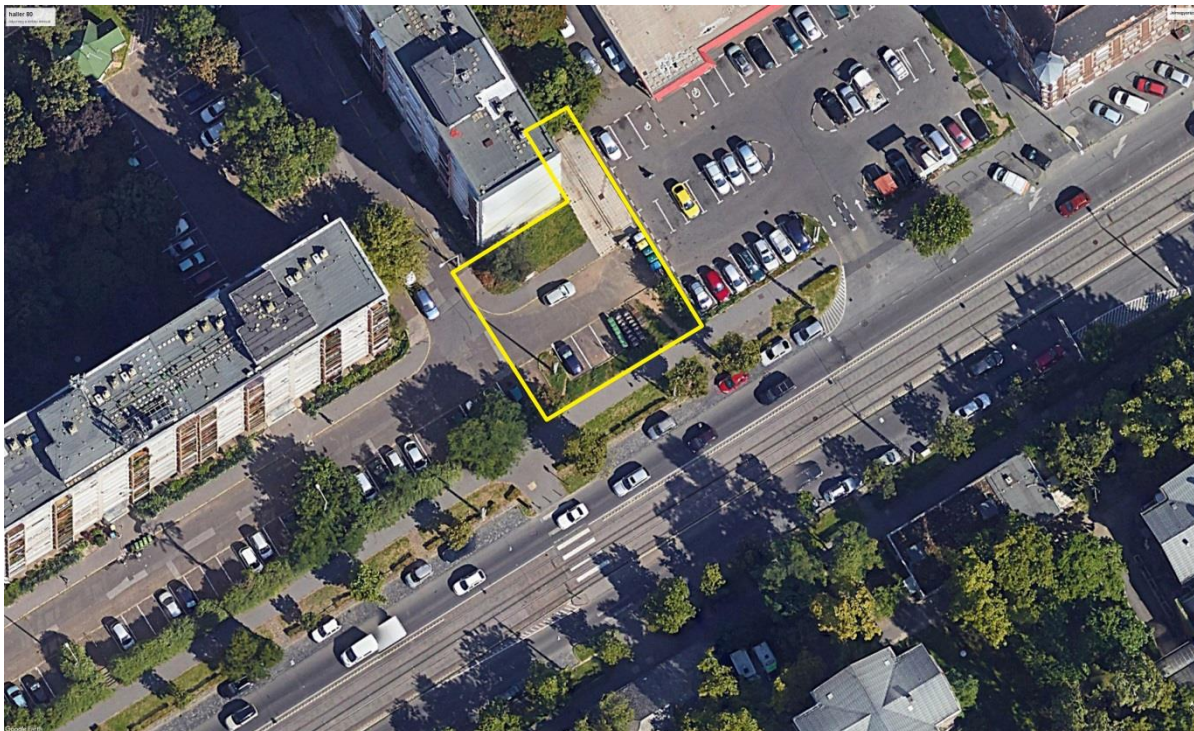
1. ábra: Tervezési terület jelenlegi állapota
(forrás: Google Street View, saját fotók)

Telek címe: **IX. kerület, Haller u. 80.**
Helyrajzi szám: **37280/8**
Tervezési terület mérete: **ca. 580 m²**

JELENLEGI ÁLLAPOT ISMERTETÉSE

Lehatárolás

A tervezési területet a Haller utcai gyalogos járda, a 82-es hátszámú bejárattal rendelkező társasház déli homlokzata, a Coop áruház telke és parkolóterülete határolják. Jelentős részét párhuzamos parkolóállások és az ezekhez bekötő közút foglalja el.



2. ábra: A terület lehatárolása légifotón (forrás: Google Earth)

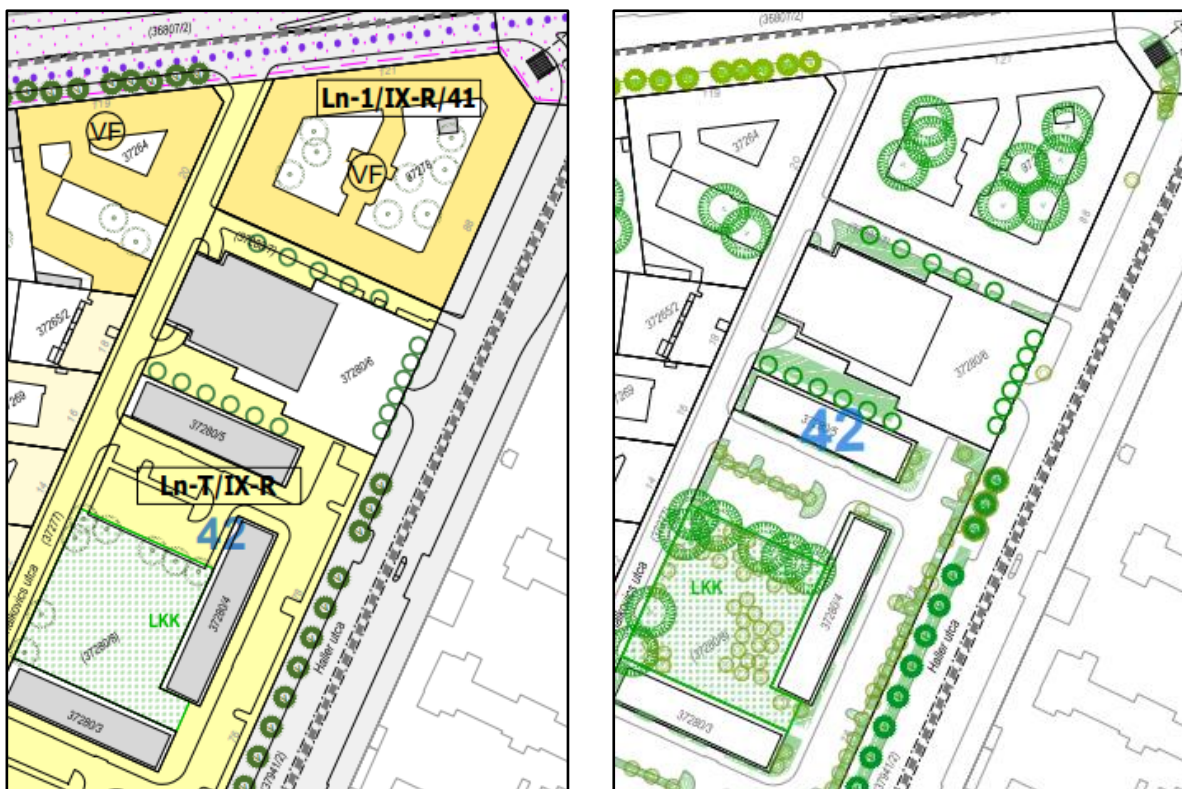
Tervezési terület állapota, bontandó elemek

A tervezési terület jelentős része aszfalt burkolatú útpálya, parkolósáv és járda, mely lépcsővel és támfallal kapcsolódik a szomszédos Coop áruház telkéhez. Az ezen felüli területek közcélú zöldfelületek a Haller 80. déli és keleti oldalán valamint a Haller utcai járda menti rézsűs területen. A tervezési területen belül több közmű is található (közvilágítás, víz, csatorna, távhő és távközlés).

A burkolatok jelentős része (egyrészt a koncepció, másrészt jelenlegi állapotuk miatt) elbontásra kerül, ezért a tervezett burkolt felületek új térkő burkolatot kaphatnak. A lépcső és a támfalak is megújulnak, illetve más formát öltenek. A meglévő elhanyagolt zöldfelületek és az elbontandó burkolt felületek pedig gazdag növénytelepítéssel kapnak lehetőséget a megújulásra.

SZABÁLYOZÁS

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS rehabilitációs terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) Önkormányzati rendelete szerint:



3. ábra: Szabályozási terv (forrás: KÉSZ) 4. ábra: Zöldfelületi szabályozási terv (forrás: KÉSZ)

A LN-T/IX-R jelű építési övezetre vonatkozó előírások

23. § (1) Az építési övezet területe kialakult nagyvárosias, telepszerű lakóterület.

(2) Az építési övezet területén új épület, építmény a közműépítmények kivételével nem létesíthető.

(3) Az építési övezet területén a meglévő épületekben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el illetve alakíthatók ki:

- a) lakás
- b) közintézmény
- c) szolgáltatás
- d) vendéglátás
- e) kulturális és egyéb közösségi szórakoztatás
- f) sport

g) kiskereskedelem

(4) A melléképítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)

c)* 200 m² vízfelület nagyságot meg nem haladó kerti

vízmedence,

d)* napkollektor, napelem

e)* a beépítésre nem került telekrész minden 200 m²-e után egy kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel

f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

(5) Az építési övezetben nem lehet helyezhető el

a) ipari létesítmény

b) önálló raktározási funkciójú létesítmény

c) új üzemanyagtöltő állomás

d) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni nem lehet.

(6) Övezeti előírások:

a) megnevezése: nagyvárosias, telepszerű lakóterület

b) az egyes telkek beépítési módja: szabadon álló

c) a telkek legkisebb és legnagyobb területe: kialakult

d) legnagyobb beépítési mértéke: kialakult

e) legkisebb zöldfelületi mértéke: M01-1. számú melléklet szerint

f) legnagyobb általános szintterület: a legnagyobb általános szintterület az építési övezet területére vonatkozóan nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti értéket, továbbá

fa) meglévő épület átépítése, tetőfelépítmény építése esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területét (1, m²/ telek m²)

g) legnagyobb parkolóterület: 0,0 m²/ telek m²)

h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 0%

(7) A 37280/6 helyrajzi számú ingatlan beépítése, a meglévő épület bővítése az alábbiak szerint alakítható ki:

a) beépítési százalék: kialakult

b) építményszint maximuma: kétszintes

c) maximális beépíthető bruttó szintterület: 3000 m²

- d) a területen csak a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció létesíthető
- e) A rálátás miatt, amennyiben az épület nem magastetővel kerül lefedésre, úgy az épület tetőszintjét tetőkertként vagy tetőteraszként kell kialakítani.

TÉR ÉS KÖRNYEZETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ

Szabadtérépítészeti koncepció

A tájépítészeti tervezés során elsődleges feladat volt a hely lehetőségeihez mérten egy igényes és esztétikus, alacsony fenntartási igényű 'kert' kialakítása, valamint a közlekedési nyomvonalak racionalizálása a burkolt felületek csökkentésével. Ez öt darab párhuzamos állású parkolóhely és a hozzájuk tartozó útpálya felszámolásával megvalósítható. (Ebből az öt parkolóhelyből minimum egyet, de helyszíni szemlénk alkalmával két helyet elfoglaltak az FKF hulladékgyűjtői, így azokon parkolni jelenleg sem lehet.) Ezáltal jelentős mértékben megnövekedhet a területen a vízáteresztő felületek és zöldfelületek kiterjedése.

A tervezési területen csak helyenként tötelepíthető fás növényzet a közmű nyomvonalak sűrű jelenléte miatt. Ezért az alacsony cserjék, talajtakaró növényzet és az évelők dominálnak.

Az ülőfelületek kihelyezése megosztotta a lakosságot, ezért csak 3db ülőkocka telepítésére tettünk javaslatot, ezek esetében kevésbé valószínű a hajléktalanok megjelenése a területen.



3. ábra: Tértetszet a tervezési területen át felvéve

Cél volt a területen való akadálymentes átközlekedés biztosítása is, ez azonban az OTÉK-ban előírt dimenziók betartásával nem biztosítható teljes mértékben, mivel a szükséges rámpák helyigénye meghaladja a tervezési terület kapacitását, ezért a COOP irányába vezető rámpa a szabadtéri lejtőnek megfelelő, de nem akadálymentes lejtéssel kerülhet kialakításra. A rámpák kialakításának általános követelményei és előírásai az alábbiak:

*66. § * (1) A lejtő lejtésének mértéke*

a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8%-os,

b) a rendszeres kézierős teherszállítás útvonalán legfeljebb 10%-os,

*c) * szabadban legfeljebb 15%-os lehet.*

*(2) * Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt és a rámpát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy*

a) a legfeljebb 17 cm-es szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8%-os (1:12) lejtésű legyen,

b) a 17 cm-nél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5%-os (1:20) lejtésű legyen,

c) egy lejtőkar, rámpakar legfeljebb 0,45 m szintkülönbséget hidaljon át,

d) a lejtőkar, rámpakar indulásánál és érkezésénél legalább 1,50 m átmérőjű vízszintes szabad terület biztosított legyen,

e) a többkarú lejtő, rámpa áttekinthető mellvéddel kerüljön kialakításra,

f) a lejtőhöz, rámpához két fogódzkodóval ellátott korlát legyen biztosítva a járófelülettől mért 0,70 m és 0,95 m magasságban, és az 1,50 m-nél szélesebb lejtőnél, rámpánál mindkét oldalon kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül tovább vezetni,

g) szabadban csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló bordázattal legyen kialakítva, valamint

h) építményen belül a többkarú lejtő, rámpa legfeljebb 1,80 m szintkülönbséget hidalhat át.

Alapvetésünk tehát egy tiszta térrendszer volt, ami az átközlekedő forgalom befogadásán túl akár a passzív rekreációt, illetve a pollinátorokat is szolgálhatja. Ezzel együtt fontos szempont volt a minőségi anyaghasználat – illetve az erre adott javaslat – a fenntartási és üzemeltetési feladatok minimalizálható mennyiségének figyelembevételével.



4. ábra: Madártávlati látványterv

A tervezési terület környezetének a rendezése, revitalizációjának koncepcióterve igyekszik a lehető legnagyobb egységet létrehozni a régi és mai szemléletek, látásmódok, igények ellentmondásai között.

A téralkotás felelőssége – természetesen tisztelve az ott élőket, hagyományokat, a hely szellemét – egy élhető, emberközelű és nem utolsó sorban szerethető környezet kialakítása.



5. ábra: Inspirációs képek (forrás: Google)

Világítás

A tervezési területen található magas fénypontú közvilágítási oszlop megtartandó, ezért jelen tervezésnek nem tárgya új közvilágítási/díszvilágítási elem elhelyezése. Kiviteli tervfázisban azonban javasolt a jelenlegi megvilágítás vizsgálata, hogy az előírásoknak megfelelő értéket tudjunk a területen prezentálni, amihez elektromos szakági tervező bevonása szükséges.

Vízellátás

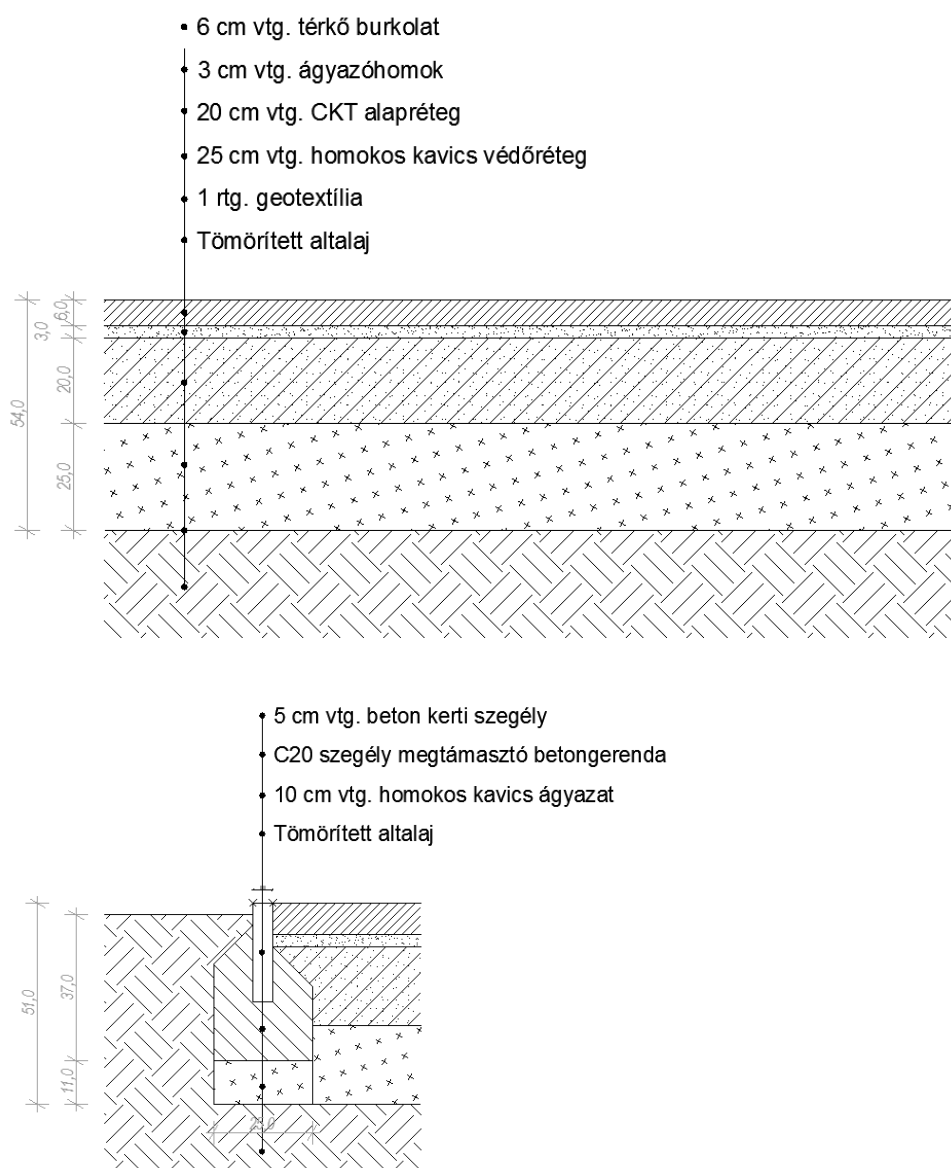
Kihelyezésre kerül egy darab kutyaitató résszel is ellátott ivókút a területre, ami nagyban hozzájárulhat a térrész komfortosabb használatához. Vízkonnektor is kialakítandó a terület öntözésének biztosításához, ami elsősorban a kezdeti időszakban nélkülözhetetlen a tervezett gazdag növénykiültetés megeredéséhez, de a hosszan tartó száraz időszakok alatt a későbbiekben is szükséges lesz.

Mind az ivókút (5m) és a vízkonnektor (2m) a meglévő vízvezeték közelében kerülnek elhelyezésre, ezért az új leágazás is viszonylag alacsony költséggel megoldható.

Tervezett burkolatok

A tervezett burkolati rétegrendek gyalogos forgalomra történő méretezéssel készültek. A meglévő burkolatok nagyrészt alépitménnyel együtt bontandók a zöldfelületek kialakítása miatt. Az aszfalt burkolatú gyalogos járda alépitménye vizsgálendő a bontási munkálatok megkezdésénél, hogy felhasználható-e a tervezett térkőburkolat befogadására, mivel ennek a vonalvezetése hasonlóan alakul.

A vízvezetés a legtöbb felületről 2%-os oldalesés képzésével zöldfelületre vezetéssel oldódik meg. Amennyiben a lejtésviszonyok lehetővé teszik, a megőrzött víznyelő felé történő vízvezetés is megoldható a koncepció szerint. Az alkalmazott térburkolati rétegrend javasolt:



6. ábra: Burkolatrétegrend mintametszetek

NÖVÉNYALKALMAZÁSI JAVASLAT

Javasolt lombhullató fák:

- *Acer platanooides* 'Emerald Queen'
- *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'
- *Magnolia stellata*

Alacsony cserjesávok beültetésére ajánlott taxonok, talajtakaró növények (tt):

- *Caryopteris x clandonensis* 'Heavenly Blue'
- *Euonymus fortunei* 'Emerald'n Gold' (tt)
- *Hypericum calycinum* (tt)
- *Lonicera nitida* 'Maigrün'
- *Pachysandra terminalis* (tt)
- *Photinia x fraseri* 'Little Red Robin'
- *Potentilla fruticosa* 'Goldfinger'
- *Spiraea japonica* 'Albiflora'

Biodiverz évelőkiültetés kialakításához ajánlott taxonok:

- *Achillea filipendulina*
- *Anemone hybrida* 'Andrea Atkinson'
- *Asphodeline lutea*
- *Aster amellus* 'Pink Zenith'
- *Calamagrostis x acutiflora*
- *Calamintha nepeta* subsp. *nepeta*
- *Centranthus ruber* 'Albus'
- *Echinacea purpurea* 'Prairie Splendor Rose Compact'
- *Echinops bannaticus* 'Blue Glow'
- *Festuca mairei*
- *Gaura lindheimerii* 'Whirling Butterflies'
- *Geranium sanguineum* 'Album'
- *Helictotrichon sempervirens*
- *Lavandula angustifolia* 'Munsted'
- *Mentha suaveolens* 'Variegata'
- *Nepeta racemosa*
- *Pennisetum alopecuroides* 'Little Bunny'
- *Perovskia atriplicifolia* 'Blue Spire'
- *Phlomis russeliana*
- *Salvia nemorosa* 'Mainacht'
- *Sedum spectabile* 'Brillant'
- *Sedum telephium* 'Matrona'
- *Stachys byzantina*

Inspirációs képek a tervezett növényalkalmazáshoz

(képek forrása: google)



JAVASOLT TÉRBERENDEZÉSEK KONSZIGNÁCIÓJA

FERENCVÁROS, HALLER U. 80. MELLETTI KÖZTERÜLET RENDEZÉSE	KONCEPCIÓ TERV	PLATINIUM GROUP KFT H-1054 Budapest, Szemere utca 10.	
BERENDEZÉSI TÁRGYAK KONSZIGNÁCIÓJA			
ÜLŐFELÜLET I. opció	A TÁRGY MEGNEVEZÉSE, LEÍRÁSA (GYÁRTÓ)	Támlás, forgó pad karfával, fahatású ülőfelülettel, Mmcité - Intervera LVR-R157 , RAL7016 porszórt alumínium szerkezet MMCITÉ	

A TÁRGY KÉPE(I)



MENNYISÉG

3 db

ÚJ

FERENCVÁROS, HALLER U. 80. MELLETTI KÖZTERÜLET RENDEZÉSE	KONCEPCIÓ TERV	PLATINIUM GROUP KFT H-1054 Budapest, Szemere utca 10.	
BERENDEZÉSI TÁRGYAK KONSZIGNÁCIÓJA			
ÜLŐFELÜLET II. opció - javasolt	A TÁRGY MEGNEVEZÉSE, LEÍRÁSA (GYÁRTÓ)	Ülőkocka, fahatású ülőfelülettel, Mmcité - Radium LRA-R115 , RAL7016 porszórt alumínium szerkezet MMCITÉ	

A TÁRGY KÉPE(I)



MENNYISÉG

3 db

ÚJ

FERENCVÁROS, HALLER U. 80. MELLETTI KÖZTERÜLET RENDEZÉSE	KONCEPCIÓ TERV	PLATINIUM GROUP KFT H-1054 Budapest, Szemere utca 10.	
BERENDEZÉSI TÁRGYAK KONZIGNÁCIÓJA			
ÜLŐFELÜLET III. opció	A TÁRGY MEGNEVEZÉSE, LEÍRÁSA (GYÁRTÓ)	Acélszerkezetű ülőkocka, ülőfelület perforált lemezből, RAL6019 porfestéssel Mmcité - Sinus LSN110 MMCITÉ	

A TÁRGY KÉPE(I)



MENNYISÉG

3 db

ÚJ

FERENCVÁROS, HALLER U. 80. MELLETTI KÖZTERÜLET RENDEZÉSE	KONCEPCIÓ TERV	PLATINIUM GROUP KFT H-1054 Budapest, Szemere utca 10.	
BERENDEZÉSI TÁRGYAK KONZIGNÁCIÓJA			
	A TÁRGY MEGNEVEZÉSE, LEÍRÁSA (GYÁRTÓ)	ivókút kutyaítató résszel, szálciszolt rozsdamentes acél, 5,8L/perc cikkszám: BK0148300000001 B&K SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.	

A TÁRGY KÉPE(I)



MENNYISÉG

1 db

ÚJ

FERENCVÁROS, HALLER U. 80. MELLETTI KÖZTERÜLET RENDEZÉSE	KONCEPCIÓ TERV	PLATINIUM GROUP KFT H-1054 Budapest, Szemere utca 10.	
BERENDEZÉSI TÁRGYAK KONSZIGNÁCIÓJA			
HULLADÉKGYŰJTŐ I. opció	A TÁRGY MEGNEVEZÉSE, LEÍRÁSA (GYÁRTÓ)	Fedett (varjúbiztos) hulladékgyűjtő Mmcité - Crystal CS111 MMCITÉ	

A TÁRGY KÉPE(I)



MENNYISÉG

3 db

ÚJ

FERENCVÁROS, HALLER U. 80. MELLETTI KÖZTERÜLET RENDEZÉSE	KONCEPCIÓ TERV	PLATINIUM GROUP KFT H-1054 Budapest, Szemere utca 10.	
BERENDEZÉSI TÁRGYAK KONSZIGNÁCIÓJA			
HULLADÉKGYŰJTŐ II. opció	A TÁRGY MEGNEVEZÉSE, LEÍRÁSA (GYÁRTÓ)	Fedett hulladékgyűjtő, fahatású burkolattal, RAL7016 porszórt acélszerkezettel, Mmcité - Prax PRX115 MMCITÉ	

A TÁRGY KÉPE(I)



MENNYISÉG

3 db

ÚJ

FERENCVÁROS, HALLER U. 80. MELLETTI KÖZTERÜLET RENDEZÉSE	KONCEPCIÓ TERV	PLATINIUM GROUP KFT H-1054 Budapest, Szemere utca 10.	
BERENDEZÉSI TÁRGYAK KONSZIGNÁCIÓJA			

FORGALOMTERELŐ OSZLOP	A TÁRGY MEGNEVEZÉSE, LEÍRÁSA (GYÁRTÓ)	Alumínium öntvény forgalomterelő oszlop, burkolat alá rögzíthető, Mmcité – Mielon SM100 MMCITÉ
------------------------------	--	--

A TÁRGY KÉPE(I)



MENNYISÉG

3 db

ÚJ