

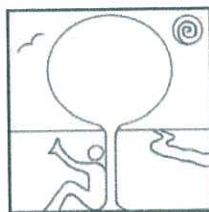
1116 Budapest, Fehérvári út 160. hrsz.: 3798/2

TÁRSASHÁZ ÉS MÉLYGARÁZS ZÖLDTERÜLETI TERVEZÉSE
KERTÉPÍTÉSZETI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

KERTÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Megrendelő:
Pyrus Magna Zrt.
1012 Budapest, Márvány utca 16.

Kertépítész tervező:
Kiss Tünde
okl. tájépítész
K 01-5217



KertIkon

tájra hangoltan

Kertikon Kft. 1091 Budapest, Üllői út 121. II/10.
tel.: + 36 20 386 16 63
skype: kertikon
email: kertikon@kertikon.hu
www.kertikon.hu

2017. szeptember

Kertépítészeti műszaki leírás

TARTALOMJEGYZÉK

Kertépítészeti műszaki leírás

K.0.	Kertépítészeti áttekintő terv	M = 1:1000
K.1.	Növényfelmérési, favédelmi és fakivágási terv	M = 1:500
K.2.	Kertépítészeti és tereprendezési terv	M = 1:250
K.3.1.	Zöldfelületi kimutatási terv - földszinhez kapcsolódó területek, kerti terepen	M = 1:250
K.3.2.	Zöldfelületi kimutatási terv - I. emeleti területek: emeleti tetőkert és zöldtető	M = 1:250

Budapest, 2017. szeptember 29.



Kertépítészeti műszaki leírás

A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE (K.0. TERV)

A tervezési terület korábbi telekalakítással jött létre Fehérvári út és a Talpas utca közötti telekrészekből, melyeken zömmel lebontott épületmaradványok vagy lebontásra javasolt épületek álltak már a területre érvényes Kerületi Szabályozási Terv (a Budapest XI. kerület Fehérvári út - Temesvár utca - Kondorfa utca - Határ árok által határolt terület kerületi szabályozási tervéről 14/2001. VI.27. XI. ÖK rendelet) hatályba lépésének idején is.

A tárgyi telek hosszanti, északnyugati telekhatárával szomszédos a Fehérvári úttal, zömökebb L-alakban keleti irányban rendelkezik nagyobb telekmélységgel a tömbbelső közepe iránt nyúlóan.

A legrövidebb, délnyugati telekhatárt kíséri a Határ-árok: a patakmeder és az extenzív jellegű, burkolat nélküli, döntően zöldterületi, gyepszintes környezete.

Az északról a szomszédos telek bejárata, illetve annak behajtó útja helyezkedik el az itt húzódó telekhatár közelségében.

A szabályozásban kijelölt zárt sorú beépítési jelleg jelenleg sem az északi, sem a keleti irányban nem jelenik meg a meglévő, csatlakozó telekviszonyokban.

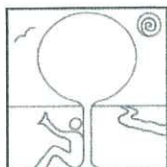
A telek övezeti egységének sajátossága, hogy a telephelyek kialakítása hajdanán bevágásban történt meg. A Fehérvári út és a Talpas utca között, a tömb középvezetékében átlagosan 2m szintkülönbség van, s a meglévő, telken belüli kialakított terep- és burkolatszintek a Talpas utcai mélyebb szintekhez igazodnak. Ezért a tárgyi telek jelenleg jelentősen alacsonyabb fekvésű a közterületi (Fehérvári út) és zöldterületi (Határ-árok) szomszédos csatlakozásainál, s a kerítésvonalaknál magas támfal, ill. tömör beton támfalkerítés szakaszok jelennek meg; a terepáthidalás csak a behajtó szakaszokon történt rámpa kiépítésével.

A szomszédos Határ-árok patak tulajdonosa a főváros, kezelője a Fővárosi Csatornázási Művek. A patak a Fehérvári út túloldalán zárt vonalban, terepszint alatt folyik, a Fehérvári út és a Talpas utca közötti szakaszon áll fenn a hagyományos nyílt, részben burkolt árok, mely kevésbé gondozott, extenzív jellegű, de a patakmeder északi koronavonalát kísérő szélesebb füves zöldsávot gyalogosan rendszeresen használják.

A patak túloldalán benzinkút és autómosó található, de e délnyugati irányban látványukban a Kondorosi úti újjépítésű, hét-nyolc emeletes, kimagasodó társasházi tömbök is meghatározóak.

A Fehérvári útnak a telekkel szomszédos szakaszán villamos megálló is van, melynek környezete a nemrégiben befejeződött felújítási munkálatoknak köszönhetően rendezettnek minősül. A kialakított megállóperon, a járdasziget, a közlekedési növényisziget jó állapotú. Viszont az út járdavonala, az aszfaltburkolat és a burkolatszegélyek leromlott állapotúak.

A Fehérvári út túloldalán, szemben magas, tízemeletes panelépület tömbje áll hosszú vonalban, mely vizuálisan meghatározó a nyugati irányban, mivel az út ezen oldalán is igen ritkás a fás növényállomány. Egységes fasor a Fehérvári út egyik oldalán sincsen.



Kertépítészeti műszaki leírás

1. A TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA (K.1. TERV)

A tervezési területen előirányzott egy mélygarázzsal rendelkező 148 lakásos társasházi épület építése (mely négy üzlethelyiségnek is helyet ad), ezzel együtt válik aktuálissá a kert kialakítása és új koncepció szerinti építése. Az övezeti besorolásnak megfelelően és a Temesvár utcai telkekhez hasonlóan a tervezési területen is a zártos épület elhelyezéssel történő beépítés és az ehhez illeszkedő kerthasználat lesz a jellemző.

A telkek a Fehérvári út felől jelenleg is meglévő gépjármű kapun keresztül megközelíthető, a Határ-árok felől kialakult nincs közterülethez való csatlakozás. A tervezési területen, ahogy a környező gazdasági-szolgáltató rendeltetésű telkek esetében is, jellemzően domináns az inváziós növényfajok (pl. zöld juhar, fehér akác), gyomfák (pl. bálványfa), szemetelő fák (pl. nyárfák) - összességében csekély botanikai és kertépítészeti értékű fák - aránya a kertben.

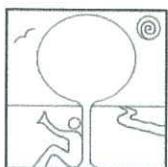
(Az inváziós faj (özönfaj) kifejezés a jelen értelemben, illetve a biológiai invázió egy nem őshonos (idegen) faj terjedését jelenti.)

A tárgyi telken kertépítészeti koncepció szerint, illetőleg célzottan díszfákat csak a központi irodaépületnek a telepbelső felé néző oldalán ültettek. A kialakult állapot szerint a telekhatárok vonalában egyenetlen a fás állomány, szakaszosan nyár fasort, valamint foltokban (mára elvadult) cserjecsoportokat telepítettek korábban, de döntő a felsarjadt állomány, s a bálványfák kisebb-nagyobb csoportjai. A nyugati és a déli kerítések mentén részlegesen megoldották a kerítés menti vizuális elhatárolást és árnyékolást, ugyanakkor az elvadultság, és a fás állomány általános nem megfelelő állapota a jellemző (egészségügyileg nem kielégítő állapotú, kezeletlen, vagy sérült egyedek), a fenntartási hiányosságok mellett még a telepített állomány esetében is azok iskolázatlan minősége és ültetési problémái is közvetetten jelentkeznek: nem megoldott vagy drasztikus metszések, valamint ültetési távolságok figyelembe nem vétele, helyenként helyszűke tapasztalható.

A telek területén számos egyed található, melyek telepítése esetenként nem szakszerűen történt: gyakran nem lett figyelembe véve a kellő ültetési távolság (egymáshoz, épületfalakhoz, telekhatárokhöz viszonyítva), sem a fák kifejtettebb korban való helyszükségei; a telek kialakult növényállománya általánosságban nélkülözi a kertépítészeti koncepciót és a kielégítő egészségi állapotot, ezzel akadályozva a leendő társasházkert harmonikus használatát és az esztétikai lehetőségek érvényesülését, ezért a faállomány átfogó cseréjét javasoljuk.

A területen ezen kívül elszórtan, szintén átgondoltságot nélkülözően található néhány hagyományos cserje (tűztővis, som), azonban nagyobb foltokban inkább jellemző a elvadultabb, bozótos cserjeállomány (bálványfa, bodza, akác). Virágágyai növények teljesen hiányoznak a területről.

A terület mikroklímatis viszonyai, a Határ-árok szomszédsága és a patak közelsége, a patak felől délkeleti benapozottságú telek azonban kellően kedvező fekvésű és terepadottságú, hogy magasabb díszértékű és igényesebb növényfajok is a számukra megfelelő növényéleti körülmények között fejlődjenek a későbbiekben.



Kertépítészeti műszaki leírás

A telken a növényi alkotók mellett jelenleg leromlott állagú betonburkolatok találhatók, valamint a korábbi épületek maradványai, helyenként közties kerítések és műtárgyak korábbi helyei. Vannak területrészek, amelyeket még ideiglenes tárolásra, rakodóternek használtak. A telken nincs meglévő kerti építmény.

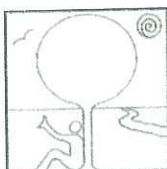
A Fehérvári úti járda közvetlenül párhuzamosan kíséri az útburkolatot, még a patak közelében is, ahol az útszegélytől már nagyobb szélességben adódik a közterületi sáv, ami közlekedésbiztonsági tekintetben nem szerencsés. A telek északnyugati határán a járdaburkolat az útszegély és a telekhatár között adódó 3,30-3,50m körüli szélességben húzódik. Az északnyugati teleksarok közelében, a járda közepén áll egy japánakác faegyed, ami jelentősen kinőtte a rendelkezésre álló helyet: a légvezetékekbe ér, kiterjedésével a közúti közlekedés biztonságát és épület állapotot veszélyeztető, mivel bőven a beépítési vonalba nyomul, valamint nem hagy a járdának olyan hasznos szélességet, ami a Fehérvári út besorolásához és forgalmához szükséges volna.

Ezt a fát leszámítva a tervezési területtel közvetlenül szomszédos közterületi sávban, mely a járdaburkolat és a kerítés vonal között, a gyalogos átkelőtől délre található, nincs sem fa, sem cserje, csak kopott, gondozatlan gypesztű. A délnyugati teleksarok környékén, a meglévő trafó közelében többnyire nyárfák találhatók, valamivel kerítésvonalon belül vagy kívül, több egyed túl közel helyezkedik el a kerítésvonalhoz, ami sem a kerítésnek, sem a fának nem kedvez.

Mivel a tervezési terület meglévő fái nem érdemesek megőrzésre, a tervezett kerti növényállományon túlmenően a szomszédos közterületi részeken megteremthető fás állomány (fasor-, illetve cserjetelepítések) is kiemelt jelentőségű, zöldterületi-településökológiai értéket jelentenek kerületi szinten, és közvetve a telek belsejére nézően is, ezért e fasoralkotók kialakítása, majd óvása fontos lenne, mint a társasházkert leendő vegetációjának fás, többszintes növényzet-összetételű közterületi keretezői. Ez egybehangzó a BVKSZ törekvéseivel is, amely a Fehérvári út mentén e külön kerületi szabályozású területre úgyszintén vonatkozik.

A fent ismertetett terepviszonyok értelmében a bevágásban, a kerítésvonalakon belül a behajtó rámpák és támfalak környezetén túlmenően a telek közelítően sík, de jelentősen szabdaltnak, a korábbi beépítések maradványai és a még meglévő terepépítmények következtében. A tervezési területen belül ugyanakkor átfogó, következetes tereprendezés nem történt, a kialakított felszíni csapadékvíz-elvezetés is részleges, inkább a szikkasztók környezetére és a helyenkénti víznyelőkre korlátozódik. A telekbelső mindazonáltal keleti irányban, közelítően a Talpas utca irányában mutat enyhe lejtést az építész tervezőtől adatszolgáltatásként kapott geodéziai felmérés-tervezési alaptérkép szerint.

A tervezési feladat a társasházi épület, ill. mélygarázs építése és a telek beépítése miatti, azaz a tervezett épület és környékének építése nyomán keletkező kérdésekre adandó kertépítészeti válaszok, engedélyezési terv szintű megoldások nyújtása a tereprendezésre, kerthasználatra, növényalkalmazásra kiterjedően, mindezt a kedvező adottságú kerti helyszín lehetőségeit kibontva és a kert használatát szolgálva.



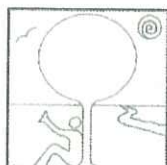
Kertépítészeti műszaki leírás

Fotók a jelenlegi állapotról: (készült a helyszíni felmérés során)

Megszűnő behajtó, kerítés környezete



- 6 -



Kertikon
tájra hangoltan

Kertikon Kft.
1091 Budapest, Üllői út 121. II/10.
tel.: +36 20 386 16 63
skype: kertikon
email: kertikon@kertikon.hu
www.kertikon.hu

1116 Budapest, Fehérvári út 160. hrsz.: 3798/2
Társasház és mélygarázs zöldterületi tervezése
KERTÉPÍTÉSZETI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

Kertépítészeti műszaki leírás

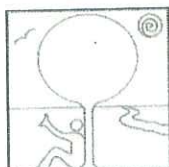
Jelenlegi telekbelső



Jelenlegi kialakult terep és támfal-kerítés - eredeti terepszinthez képest bevágásban (patak oldala)



Patak környezete



Kertépítészeti műszaki leírás

Fehérvári úti környezet, jelenlegi járdavonal

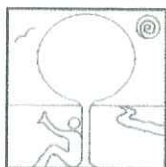


Légvezetékbe nőő japánakácfa a Fehérvári úti járda közepén



NÖVÉNYÁLLAPOTFELMÉRÉS, FAVÉDELEM ÉS FAKIVÁGÁS

SOR-SZÁM	LATIN NÉV	MAGYAR NÉV	TÖRZS {cm}	KORONA {m}	ÁLLAPOT, MEGJEGYZÉSEK	PÓTLÁSI ARÁNY SZÁM	PÓTLANDÓ TÖRZS ÁTMÉRŐ {cm}	PÓTLANDÓ TÖRZS KÖRMÉRLET {cm}	INVÁZIÓS FAPÓTLÁS {db}
1	Ailanthus altissima	Bálványfa	15	5	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
2	Ailanthus altissima	Bálványfa	10	4	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
3	Ailanthus altissima	Bálványfa	10	4	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
4	Thuja plicata	Tuja	30	5	épület elhelyezés miatt KIVÁGANDÓ	1,5	45	141,3	
5	Ailanthus altissima	Bálványfa	15	4	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
6	Picea pungens	Ezüstfenyő	40	6	kiszáradt, helyszükében KIVÁGANDÓ	1	40	126	
7	Picea pungens	Ezüstfenyő	50	7	épület elhelyezés miatt KIVÁGANDÓ	1,5	75	235,5	
8	Ailanthus altissima	Bálványfa	30	6	inváziós faj,	azonos			1



1116 Budapest, Fehérvári út 160. hrsz.: 3798/2
Társasház és mélygarázs zöldterületi tervezése
KERTÉPÍTÉSZETI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

Kertépítészeti műszaki leírás

					KIVÁGANDÓ	db			
9	Ailanthus altissima	Bálványfa	60	8	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
10	Sophora japonica	Japánakác	50	8	épület elhelyezés miatt KIVÁGANDÓ	1,5	75	236	
11	Sophora japonica	Japánakác	40	7	épület elhelyezés miatt KIVÁGANDÓ	1,5	60	188	
12	Ailanthus altissima	Bálványfa	20	5	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
13	Ailanthus altissima	Bálványfa	10	4	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
14	Ailanthus altissima	Bálványfa	20	5	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
15	Ailanthus altissima	Bálványfa	30	6	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
16	Ailanthus altissima	Bálványfa	20	5	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
17	Ailanthus altissima	Bálványfa	25	6	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
18	Ailanthus altissima	Bálványfa	30	6	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
19	Ailanthus altissima	Bálványfa	20	5	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
20	Populus nigra	Fekete nyár	30	5	nyárfa faj, KIVÁGANDÓ	1	30	94	
21	Populus nigra	Fekete nyár	30	5	nyárfa faj, KIVÁGANDÓ	1	30	94	
22	Ailanthus altissima	Bálványfa	50	8	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
23	Ailanthus altissima	Bálványfa	15	5	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
24	Ailanthus altissima	Bálványfa	10	4	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
25	Ailanthus altissima	Bálványfa	10	4	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
26	Acer negundo	Zöld juhar	60	8	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
27	Ailanthus altissima	Bálványfa	15	5	inváziós faj, KIVÁGANDÓ	azonos db			1
28	Populus nigra	Fekete nyár	50	6	nyárfa faj, KIVÁGANDÓ	1	50	157	
	ÖSSZESEN						405	1272	20
FÁK	KERTÉSEN KÍVÜL, UTCÁN ÉS KÖZTERÜLETEN							0	
	3794/1 telken (Fehérvári út menti zöldterület)								
29	Sophora japonica	Japánakác	110	20	légvezetékekbe ér, közúti közlekedés biztonságot és épület állapotot veszélyeztető, beépítési vonalba nyomul, KIVÁGANDÓ	1	110	345	
	3797 telken (patak zöldterület)								
30	Populus nigra	Fekete nyár	70	8	nyárfa faj, KIVÁGANDÓ	1	70	220	
31	Populus nigra	Fekete nyár	30	5	nyárfa faj, kerítésvonalban,	1	30	94	

- 9 -



KertIkon
tájra hangoltan

KertIkon Kft.
1091 Budapest, Üllői út 121. II/10.
tel.: +36 20 386 16 63
skype: kertikon
email: kertikon@kertikon.hu
www.kertikon.hu

Kertépítészeti műszaki leírás

					KIVÁGANDÓ					
32	Populus nigra	Fekete nyár	100	3	nyárfa faj, kerítésvonalban, KIVÁGANDÓ	1	100	314		
33	Populus nigra	Fekete nyár	80	6	nyárfa faj, kerítésvonalban, KIVÁGANDÓ	1	80	251		
ÖSSZESEN								390	1225	0

MINDÖSSZESEN PÓTLANDÓ: 2496cm össztörzskörméret
ÉS 20 db min. 12/14 fa

Pótlás 2xi 12/14 fákkal

13 átlagtörzskörméret

MINDÖSSZESEN PÓTLANDÓ ÖSSZTÖRZSKÖRMÉRET:

795	2496	
	260	20
	2756	

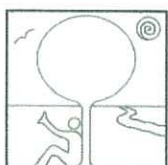
A vizsgálatot, a növénykezelési instrukciókat, továbbá a fakivágást ld. a K.1. tervlapon.

2. KERTALAKÍTÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett épület és kertjének fejlesztése arra irányul, hogy a társasházi lakók igényeinek, valamint az üzletágak működési és szolgáltatási szükségleteinek megfeleljen, élve a kedvező potenciálokkal és az előírások nyújtotta beavatkozások megengedett, illetve javasolt keretével. Elsődleges cél a kert és használóinak szempontjából, hogy a kert teljes területe alkalmassá váljon a különféle használati szándékokra, illetve kerti aktivitásokra, s ehhez a szükséges épület-kert kapcsolatok, a kellő terep- és kertrendezés az adottságokon nyugvóan harmonikusan és egységben valósulhasson meg: átfogó kertszerkezeti megalapozás szükséges, melynek segítségével a szükséges kiszolgáló (járda- és udvarburkolatok, valamint kerékpártároló) területek mellett szép és hasznos kerti terek teremthetők meg, a tervezés révén a funkcióknak megfelelő esztétikai keretet és műszaki paramétereiket alapozva meg. A hosszú távon való értékőrzést célzó előírások betartásával egyidejűleg kiemelt, hogy a lakóközösség számára felüdülést, testi-lelki regenerálódást jelentsen a kert - a díszkerti és rekreációs tervezés minél gazdagabb eszköztárával élve.

A feladat összetett: egy szerves egészbe kell foglalni több, különféle szerepet betöltő, illetve a mélygarázsépítésből adódó rendezésre szoruló kerti, tetőkerti teret, amely együttesen az esztétikai és funkcionális megoldásaival egyaránt képes nem csupán a közlekedés-megközelítés, de a rekreáció számára is kibontakozási teret biztosítani. A kert helyet nyújtana a közös aktivitásnak és kerthasználatnak is, ugyanakkor fokozottan figyelembe veszi a társasházi kert földszinti lakásainak elkülönítettebb kerthasználati igényeit is. A telek patakhoz közeli, békés atmoszférája révén családi és társasági időtöltésre több szempontból is színesen alkalmassá tehető a Fehérvári út közelsége és a szomszédos, jelenleg még rendezetlen telephelyek közelsége ellenére.

Bizonyítható, hogy a testi-lelki jólét eléréséhez nem elegendő az egészségtudatos, sportos életvitel: a kutatások szerint hosszabb életidőnek néznek elébe a kertjükben, ill. a rendelkezésükre álló kerti térben különféle módon tevékenykedő vagy időző emberek. A jelen tervdokumentáció az előbbi célt a tárgyi telek kertjének és környezetének kialakítására vonatkozóan mutatja be a koncepció főbb vonalainak kibontásával, mely az engedélyezési eljárást alapvetően elősegíti a részletek megértésével és szakmai alátámasztásával.



Kertépítészeti műszaki leírás

KERTÉPÍTÉSZETI ÉS TEREPRENDEZÉSI TERV (K.2. TERVLAP)

A társasház kertjének szerkezetét alapvetően meghatározta a szándék, miszerint a különféle kerti és udvari közös területegységek (tehát a privát kertrészek kivételével) egymásból gördülékenyen megközelíthetőek legyenek, így a kert bejárásához, használatához, valamint a szükséges fenntartáshoz az akadálytalan közlekedés biztosítva lesz (az intenzívebb területeken járda- és térburkolat architektúrával, a pihenőkerti részeken pedig gyepfelületekkel). A cserjesávok, szoliter cserjék, cserjecsoportok, virágágyak pedig nemcsak kerti dísz nyújtanak, hanem vizuális tagolást, illetve közlekedési terelést is teremtenek. A társasház kertjének, illetve udvarának a teljes körbejárhatósága megoldott lesz, s belső átjárhatósága is.

A társasház kertje három nagyobb egységre tagolódik jellegét tekintve:

1. Az aktív zöldfelületű területek
2. A földszinti lakásokhoz tartozó tetőkerti privát kertegységek
3. A közös használatú tetőkertek és udvar területek

Sajátos jellegű ill. helyzetű zöldfelületi egységként szerepel a tervben további két kategória.

A tárgyi telken nem horizontális, hanem vertikális zöldfelületként:

4. Zöldhomlokzat; zöldfal a társasház homlokzatán

A tárgyi telken kívül, de a társasház kertjével összefüggésben a környezetalakítás során, illetve a fapótlás miatt is tervezésbe vett további területek:

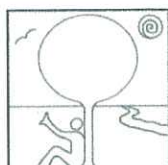
5. A társasház kertjével szomszédos zöldterületek

A kerti, zöldfelületi egységeket részletesebben alább ismertetjük.

1. Az aktív zöldfelületű területek, melyek a telekhatár menti szegélyzónákban lesznek kialakítva:

Előkert a Fehérvári úti járda mentén

- A Fehérvári úti járda a telek teljes hosszában és a patakon túlig, a benzinkút és autómosó meglévő aszfaltburkolatáig nyúlóan a telekhatárt kísérően, azzal párhuzamosan épül újra. Ezzel - ahol a rendelkezésre álló hely lehetővé teszi - a kedvezőtlen út közeli járdavezetés megszűnik már a meglévő gyalogos átkelőtől délre eső vonalban. Az útburkolati szegélyvonal marad a meglévő elhelyezkedésben, de a leromlott kiemelt útszegélyek korrekciója, újraépítése szükséges.
- A szükséges szállítások (áruszállítás, szemétszállítás, költöztetés, stb.) az úttest leállósávjában fenntartható helyeken történhet, azaz a terv szerinti kialakítás kizárja a járdára felhajtás, illetve a várakozás lehetőségét.
- A Fehérvári úti járda és az utcafronti épülethomlokzati vonal által közrefogottan terveztük az előkerti kertrészeket. A homlokzatok mentén a megközelítést, s a csatlakozó helyiségek belső funkcióit támogató járdaszakaszok is épülnek. Két rövidebb szakaszon, ahol belső járda nem szükséges, keskeny kavicsburkolat választja el az előkerti zöldet a homlokzattól.

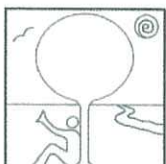


Kertépítészeti műszaki leírás

- Az előkert markáns növényalkotója a zöldsáv hossztengegyében telepítendő fasor lesz. Fasor alkotó fajként kockára nyírt gyertyánt terveztünk, mely egybefüggő nyírt zöld lombzatot képez, s ami a közeli homlokzatra tekintettel nevelhető és a közeli úttest közlekedésbiztonsági szempontjait figyelembe véve nem okoz problémát az út vonalába nyúló ágakkal. A nyírt fasor egyfajta zöld passzázst képezne, s a helyadottságokhoz megfelelő zöld elválasztást jelent majd a társasházi terület és a közforgalmú út között.
- Jóllehet az előkert nem lesz elválasztva kerítésvonallal, hanem meg lesz nyitva az utca felé, így közhasználatúvá válik, de a kedvezőtlen átjárásoknak a hosszanti és reprezentatív jellegű jelzősövények, valamint növényávok (alacsony, talajtakaró cserje, ill. virágágyi évelőkiültetések) veszik elejét, ezek a terelő hatásukkal az előkerti belső gyepes területek fenntarthatóságát is elősegítik. Az Előkertbe (s valamennyi aktív zöldfelületű kertrészbe) háromszintes növényegyüttest terveztünk.
- Az utca járdaburkolatát és az épületet kísérő járdavonal közötti burkolt átjárók kisebb-nagyobb teresedéseket alkotnak, amelyek pihenősarkokként is funkcionálnak, s különféle utcabútorok (ülőpad, hulladékgyűjtő, kerékpártároló) is elhelyezhetők. Az átjáró járdaszakaszokkal bár megszakított növényzigetek jönnek létre összességében, ám ezek kiültetési jellege és a fasorkiosztásból adódó egységes ritmusú tagolás mégis összképileg egységes megjelenésű zöldterületet képez.
- Az előkertben némileg módosított elhelyezésben áll majd az ELMŰ trafó, melynek növénytakarása a lehetőségekhez mérten valósulhat meg.

Társasházi bejáratok és az új behajtó szakasz a mélygarázs lehajtó útjához

- A meglévő kapubeajtók a korábbi nyomvonalukban megszűnnek. Új behajtó szakasz épül a garázslehajtó úthoz, a telek északnyugati sarkánál. Itt az utcajárda korrekciója szükséges lesz, megoldandó az északról szomszédos telek meglévő behajtó burkolatához a kellő burkolati csatlakozás. Az új behajtó vonalába esik a jelenleg még meglévő japánakác, amelynek kivágását kérvényezzük a közlekedést zavaró és légvezetékeket, épületet veszélyeztető kiterjedése miatt.
- Az említett járda átjárók a lakóközösség gyalogos beközlekedését biztosítandó a társasház I., valamint II. főbejáratával szemben épülnek tágasabb teresedést alkotva, valamint a gazdasági bejárattal szemben. A gazdasági bejárat és a II. főbejárat közelében lehet egyúttal a hulladéktárolók cseréjét, átmeneti kihelyezését megoldani. Ezen túlmenően a fasor kiosztásához igazodóan (két sorfa között középvonalban) lesz átjárási lehetőség és pihenőpont a kerékpártároló helyiség és a szeméttároló helyiség bejáratának közelében.
- A kerékpártároló helyiséghez közeli, külső épületsarki beszögelésben kap helyet az előkerti csapkiállítás.
- Közlekedésbiztonsági megfontolásból a meglévő gyalogos átkelőhellyel szemben az előkerti zöld záródik a járda felé, valamint a cserjeszintben csak olyan növénykiültetést terveztünk, amely nem akadályozza semmilyen formában az úttest és járda beláthatóságát, ugyanakkor lehetőség szerint előnyösen tereli a gyalogos forgalmat.
- A társasház területén épülő előkerti szilárd burkolat szélesebb szakaszain a helyadottságtól függő mennyiségben terveztünk külső kerékpár tárolási lehetőséget.



Kertépítészeti műszaki leírás

Oldalkert a patak zöldterületével szomszédosan

- Az épület délnyugati oldalkertjét olyan módon terveztük, hogy egybefüggő zöldfelületi egységet képezhessen a patakot kísérő zöldterülettel. Így a tervezett padlószintekhez igazodóan épül az épületet kísérő járdasáv, s az ezzel párhuzamos oldalkert szintén az eredeti terepszintekhez csatlakoztatva (visszatöltve) valósul meg a telekhatár mentén a meglévő patak környezethez idomulóan, ahol a Ligetes sétányt terveztük.
- Szükséges lesz a keleti homlokzat vonalában rövid támfalszakasz építéssel (a délkeleti saroktól az oldalkert mélységében) megoldani a meglévő szomszéd támfalkerítéshez történő csatlakozást, mivel a keleti oldalon szomszédos telephely terepszintje a fent ismertetett módon az eredeti terepviszonyokhoz képest bevágásban valósult meg. E rövid támfal szakaszt védőkorláttal kell ellátni, mely áttört jellegéből adódóan és kúszónövény kiültetésével növényrácsként is funkcionálhat.
- Az épületsarok burkolatánál, a rövid támfalszakaszhoz illeszkedően kap helyet a patakoldali csapkiállítás, valamint kerékpártárolók is.
- Az oldalkert az előkerthez hasonlóan reprezentatív kialakítást nyer, az itt elhelyezést nyerő üzletekre is tekintettel. A hosszanti elválasztó alacsony cserjesáv a telekhatáron képez élő jelzőkerítést, ezáltal a vizuális lehatárolás és az átlátható, jelzésszerű elválasztás természetes jelleggel történhet.
- A külső cserjesáv és a járda között évelővirágokból álló szalagágyat, valamint gyepes sávot terveztünk. A szalagágy vonalában telepítendő az oldalkerti fasor. A gyepes sávban parkbútorok (ülőpad, hulladékgyűjtő) helyezhetők ki. Az Előkerthez hasonlóan az Oldalkertben is háromszintes növényegyüttest terveztünk.
- A telek nyugati sarkánál az épületet kísérő járdaburkolat teresedéssé szélesedik ki, kellően tágas külső kerékpártároló elhelyezésére, valamint a tervezési terület fogadó pontját is képezi a járdán délnyugati irányból átközlekedők számára, illetve a patak felől érkezőknek is.

Hátsókert, a pinceszinti beépítést keletre-délkeletre kísérően

- A Hátsókert a társasház udvarterületei felől áttekinthető, T-alakban tervezett közlekedési irányokból közelíthető meg. A pinceszinti beépítést párhuzamosan vagy közel párhuzamosan kísérik a Hátsókertbe vezető járdavonalak, valamint terepépítmények.
- A Hátsókertbe három módon lehet lejutni: a Belső udvar olaszlépcsőjének vonalában folytatódik a nagyvonalú, széles lépcsőkar, melynek az alsó érkezési pontján a kerti szintbe tervezett virágágyút/rózsakapu fogadja a kertben sétálót. A Belső udvar átvezető rámpájának a vonalában a tetőkerti szintre érkezve a burkolt teresedés egyfelől a Hátsókert felé a tört vonalú rámpa, valamint a pihenőkkel tagolt kerti tereplépcső felé válik szét. Ezáltal a tetőkerti terepszintek, valamint a hátsókerteri terepszint között a kényelmes gyalogos séta és az akadálymentes közlekedés egyaránt biztosítottá válik.
- Az átközlekedési sávokban a lépcsőket-rámpákat támfal-pofafal kíséri, melyek a burkolati szintek felé peremfalként jelennek meg, ezért korláttal terveztük kialakításukat.
- A Hátsókert rendezett terepszintjét a KSZT szerint a mértékadó árvízszintre kell tölteni, ez teljesül az itt kialakítandó 103,22-as mBf terepszinttel. A kerítésvonalak felé esően a szomszéd telkek kialakult szintjeihez szükséges terepcsatlakozást 2'-as rézsúvval hidaljuk át. A rézsún rézsúmegkötő képességű növényzetet terveztünk, mely a kerítés mentén előnyösen zöld térhatárt is képez.



Kertépítészeti műszaki leírás

- A Hátsó tetőkertbe vezető "magaslati" teresedés tengelyébe terveztük a hátsókerti szintben a támfalhoz igazodó kis díszmedencét, mely zubogófalas kialakítással épül. A díszmedence két oldalán fal tövi üldögélő helyeknek alkalmas gyepes teret terveztünk, mely elvonulásra alkalmas, szűrt árnyékos pihenőként funkcionál, a támfal mentén parkbútorok kihelyezhetők. A fal tövi üldögélő sávot szalagági évelőkiültetés szegélyezi.
- A pihenőkkel tagolt kerti tereplépcső a Hátsókert sarkába vezet, ahonnan nemcsak a fal tövi üldögélő tér, hanem a hosszanti, keleti hátsókert is könnyen megközelíthető. A hátsókerti rendezett terepszinten gyepes sétateret terveztünk, melynek kialakításában meghatározó, hogy a kerítésvonallal és a szélső rézsúvval párhuzamosan, annak koronavonala mentén telepítendő hátsókerti fasor alatt húzódik. A gyepes sétatér keskeny szegélyszámban hagymás virágos gyepes jellegű lesz.
- A Hátsókertben az Előkerthez és az Oldalkerthez hasonlóan háromszintes növényegyüttest terveztünk.
- A hosszanti hátsókertbe vezető, tört vonalú rámpa a hátsókerti csapkiálláshoz és az emelleti pihenőhelyhez vezet. A rámpának az akadálymentes megközelítés biztosítása mellett kertfenntartási jelentősége is van.

2. A földszinti lakásokhoz tartozó tetőkerti privát kertegységek

Privát teraszkerterek a Belső tetőkertnél

- A Belső tetőkert és az épület között lakókerterek létesülnek: a közvetlen kertkapcsolatos földszinti lakások teraszaihoz kötődő kertrészeket, azaz privát teraszkertereket terveztünk.
- A teraszburkolatok kialakítása az építészeti tervdokumentációban foglaltak szerinti, a burkolatok az épülettől ellejtéssel alakítandók ki, szegélyvonalban vízelvezető folyóka szakaszokkal.
- Mivel a teraszkerterek a teraszburkolati szinthez képest 50cm kiemeléssel létesülnek, a teraszburkolatok és a teraszkerterek között alacsony szegélytámfal szakaszok, és lakásonként kis tereplépcsők épülnek.
- A lakásokhoz tartozó három privát teraszkert között, valamint a közös használatú tetőkert felé, további 50cm-es kiemelésben (a magas cserjéknek alkalmas ültetőközeg és vastagabb termőréteg megteremtésének érdekében) és támfallal szegélyezetten magasabb, télizöld elválasztó cserjesávokat terveztünk a bensőségesebb kerthasználat megteremtése érdekében. A teraszburkolat lakásokhoz igazodó tagolása részben térelválasztó és befuttatható növényráccsal történik, másrészt a burkolatszintből kiemelt látszóbeton növénykazettákkal.
- A lakók kis teraszkerterjeinek kialakításában törekedtünk a változatos és a többszintes dísz- és pihenőkerti növénykompozíció kialakítására. Így az épületfal közelségében is alkalmazható és kis téréngényű, legfeljebb közép magas szoliter cserjéket és a gyepfelületet elegáns vonalban szegélyező virágági kiültetést, szalagágyakat terveztünk. A privát kertekhez tartozó gyepes részek egy-egy lakáshoz tartozóan napozógyepként képesek szolgálni, valamint alkalmasak kerti bútorok kihelyezésére igény szerint.
- A kis lakókerterek ezáltal kellően intim, magánhasználatú pihenőhelyekké alakulnak, miközben a teljes társasházkerteret tekintve, illetve a közös kerti részekből feltárolóan egységes, harmonikus látványt alkotnak.
- A teraszokon a rendelkezésre álló helytől és közlekedési szempontoktól függően mobil kerti bútorok és mobil, edényekbe ültetendő növények helyezhetők ki, melyek a lakók egyedi ízlése és szándéka szerint történhet.



Kertépítészeti műszaki leírás

Privát teraszkeretek a Hátulsó tetőkernél

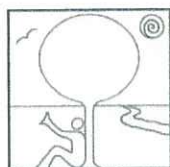
- A Hátulsó tetőkert és az épület között szintén lakókertek létesülnek: a közvetlen kertkapcsolatos földszinti lakások teraszaihoz kötődő kertrészeket, azaz privát teraszkereteket terveztünk.
- A teraszburkolatok kialakítása az építészeti tervdokumentációban foglaltak szerinti, a burkolatok az épülettől elletéssel alakítandók ki, szegélyvonalban vízelvezető folyóka szakaszokkal.
- Mivel a teraszkeretek a burkolati szinthez képest 50cm kiemeléssel létesülnek, a teraszburkolatok és a teraszkeretek között alacsony szegélytámfal szakaszok, és lakásonként kis tereplépcsők épülnek.
- A lakásokhoz tartozó öt privát teraszkeret között, valamint a közös használatú tetőkert felé szintén magasabb, télizöld elválasztó cserjesávokat terveztünk a bensőségesebb kerthasználat megteremtése érdekében. (Itt nincs szükség további kiemelésre és támfallal történő szegélyezésre, mivel a privát teraszkeretek vonalában vastagabb termőréteggel valósul meg a szomszédos Hátulsó tetőkert is.) A teraszburkolat lakásokhoz igazodó tagolása részben térelválasztó és befuttatható növényráccsal történik, másrészt a burkolatszintből kiemelt látszóbeton növénykazettákkal.
- A lakók kis teraszkereteinek kialakításában törekedtünk a változatos és a többszintes dísz- és pihenőkerti növénykompozíció kialakítására. Így az épületfal közelségében is alkalmazható és kis térigényű, legfeljebb közép magas szoliter cserjéket és a gyepfelületet elegáns vonalban szegélyező virágágyai kiültetést, szalagágyakat terveztünk. A privát kertekhez tartozó gyepes részek egy-egy lakáshoz tartozóan napozógyepként képesek szolgálni, valamint alkalmasak kerti bútorok kihelyezésére igény szerint.
- A kis lakókertek ezáltal kellően intim, magánhasználatú pihenőhelyekké alakulnak, miközben a teljes társasházkeretet tekintve, illetve közös kerti részekből feltárolóan egységes, harmonikus látványt alkotnak.
- A teraszokon a rendelkezésre álló helytől és közlekedési szempontoktól függően mobil kerti bútorok és mobil, edényekbe ültetendő növények helyezhetők ki, melyek a lakók egyedi ízlése és szándéka szerint történhet.

3. A közös használatú tetőkertek és udvar területek

Belső udvar

- A beépítés hosszanti középvonalában alakítjuk ki a Belső udvart, az építészeti koncepcióhoz igazodva.
- Az udvar területének fő jelentősége az épület és a kerti területek összekapcsolásában, s az átközlekedésben áll. Innen megközelíthető a kertfenntartásban kiemelt súlyú kerti tároló helyiség, valamint az északkeleti tömb földszintjén három lakás bejárata nyílik az udvarból. Az udvar szegélyszávjával határosan az egyéb nyílászárók az északkeleti oldalon helyet kapott üzlethelyiségekhez, kiszolgáló helyiségekhez tartoznak.
- Az udvar belső forgalmának, a kellő megközelítéseknek szükséges volt minél tágasabb burkolt felületet biztosítani, ám a szilárd térburkolat zölddel történő lazítása érdekében növényágyakat is terveztünk. A hosszanti növényágy az erkély tört vonalát követi a pillérekhez illeszkedően, az északi udvarvégen szintén az építészeti elemekhez igazodva épül a rövidebb növényágy, épp ezért keresztirányú, és jóval kisebb kiterjedésű hosszában.
- Az udvar felszíni csapadékvíz-elvezetését vízelvezető folyókák segítik, az épületfalaktól elletetten kialakított térburkolat a növényágyakat kísérő folyóka vonalakhoz vezeti a vizet, amely az Út- és közműterv részeknek megfelelően lesz tovább vezetve, ill. bekötve.

- 15 -



Kertikon
tájra hangoltan

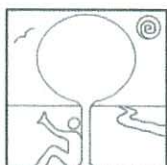
Kertikon Kft.
1091 Budapest, Üllői út 121. II/10.
tel.: +36 20 386 16 63
skype: kertikon
email: kertikon@kertikon.hu
www.kertikon.hu

Kertépítészeti műszaki leírás

- A Belső udvar két növényágya kiemelt, látszóbeton felületű kazetta. Az udvar belső területe felé eső oldalon mindkét esetben fa ülőfelületű pad vonalat terveztünk, a kiemelt ágyásfal egyben az ülőpad hátfalát is képezi. Ezzel a központi elhelyezkedéshez mérten az intenzív belső forgalomhoz megfelelő pihenő lehetőség is nyílik. Alkalmas szabadtéri hely adódik itt kávé-vagy telefonszünetre, tekintettel voltunk az üzletek alkalmazottaira is, hiszen a társasház közös használatú szabadtéri részei közül a Belső udvar a leginkább elérhető számukra.
- A kiemelt ágyak kialakítása és elhelyezkedése arra is lehetőséget ad, hogy az erkély vonalában, vertikálisan kúszónövényekkel befuttatható növényrács rögzítésével egyfajta növényfüggönyt alakítsunk ki (ld. Melléklet, jellegkép), amely a belső zöldhatárt erősíti, valamint olyan, a kerti irányból is érvényesülő életteli látványt képes biztosítani, amely arányaiban illeszkedik is a beépítettség jelleghez, a homlokzatok markáns épített felületét kellemesen és hangsúlyosan oldja.
- A kiemelt ágyak egyúttal horizontálisan is tagolják az udvar terét, közelítően 1/3-2/3 arányban. Így nyílik lehetőség kerékpárok célszerű kültéri tárolására az udvar területén, melyek többsége időjárástól védett helyre állíthatók, mivel az emeleti erkély alá, a belső épülethomlokzathoz igazodóan kerülnek a kerékpártároló elemek a K.2. terven látható elrendezésben.
- A Belső udvarból indul a már említett T-alakú, belső kerti közlekedés fő iránya. Azaz az udvar térburkolata a délkeleti irányban vezet tovább a kerti területek felé, a térhatárokon változatos és a terepadottságok áthidalását segítő, szegélyező növényágyásokkal jelenik meg, melyek a belső udvarszinthez képest kiemelt helyzetűek, és reprezentatív kiültetésűek. Ugyanakkor a gyalogos és az akadálymentes forgalmat ténylegesen a középén átvezető kényelmes és tágas olaszlépcső, illetve rámpavonal biztosítja. A terepépítmények (lépcső, támfal, pófafal, rámpa) az udvar betontérkö burkolatával harmonizáló anyaghasználatban valósul meg.
- A Belső udvar délről határos épületfal vonalánál, a belső folyosóhoz közeli pontra terveztünk fali ivókút helyet. Ezen kívül az északkeleti tömb déli falszakaszán, jótékonyan a kiemelt pozíciójú növényesáv segítségével rejtve kap helyet a Belső udvar ellátáshoz szükséges kerti csapkiállítás.

Belső tetőkert

- A Belső tetőkert a kisebb területű közös használatú tetőkerti rész, amely a szomszédos privát kerti egységektől a magas elválasztó cserjesáv révén különül el, keleti oldalon pedig a kerítésvonallal határos.
- A cserjesáv egyben a Belső tetőkert átközlekedési vonalát is kijelöli, a közelítően középvonalban tervezett járda a kerti átjáró közelében válik szét a terepszintek leküzdése érdekében olaszlépcsővé, illetve akadálymentes rámpává.
- A járdavonal mentén kisebb gyepes sáv alakul, amely alkalmas kerti bútorok (pad, hulladékgyűjtő) kihelyezésére.
- A kerítésvonal egybeesik a pinceszinti beépítés vonalával, a kerti szintben a kerítés peremfalként jelenik meg, a peremfalon az áttört jellegű kerítésmezők növényrácsként is funkcionálnak, a tervezett télizöld kúszónövények kiültetésével ezáltal képeznek zöld térhatárt.
- A kerítéssel párhuzamosan a tetőkert belseje felé alacsony cserjesávot, valamint évelő szalagágyat terveztünk.



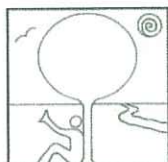
Kertépítészeti műszaki leírás

Sarok udvar

- A Belső tetőkert déli végén, egyúttal a belső folyosó keleti, lépcsős kijáratánál tölcészerűen kiszélesedő udvarburkolatot terveztünk.
- A sarokhelyzetből és az épületen belüli üzemhelyiségek, kiszolgáló helyiségek szomszédságából is adódó közlekedési igények mellett a Sarok udvar kellően tágas, hogy kerékpárok kültéri, s egyúttal udvaron belüli tárolására szolgáljon.
- Egyéb szükséges közmű-, illetve műtárgy elhelyezésén túlmenően az épületből kivezető lépcső közelében jelöltük ki a Belső tetőkert ellátását szolgáló csapkiállítás helyét.

Hátulsó tetőkert

- A legtágasabb egybefüggő zöldterületi egységet jelenti a társasház kertjén belül, ezáltal társas időtöltésre, vagy akár egyéni elvonulásra is alkalmas kertrésszé válhat.
- A tetőkerti növényállomány számára legkedvezőbb adottságok a Hátulsó tetőkertben lesznek, hiszen a legvastagabb termőréteg itt létesül (105-112cm - 12 cm vízelvezető réteg). Ezáltal a tetőkertben is lehetséges többszintes, látványában és fenntartásában is intenzív kertegységet kialakítani.
- A pincszinti beépítés hosszanti vonalával párhuzamosan kistermetű fajtából álló fasort terveztünk, mely a hátsókerteri sáv adta alsó kertszintben, annak a hozzávetőleg 1,5m-rel mélyebb terepére tervezett magas fasorával együtt kellemben védett, fásított pihenőhelyé alakul. A pincszinti beépítés vonalával jórészt egyezően, a terepszintkülönbség miatt biztonsági szempontokból is szükséges lehatárolás a Belső tetőkert oldalkerítésével egyező jelleggel épül: a szegélyező peremfal a kerítésmezők növényrácsokként nyújtanak támaszt a tervezett kúszónövényeknek. A peremfallal párhuzamosan cserjesávot, valamint évelőagy kiültetést terveztünk.
- A Hátulsó tetőkert közepén a terület hosszanti kiterjedését előnyösen tagoló, burkolt pihenőteret terveztünk, ez a négyzetes alakú Kvadrát-tér, melynek középpontjában kap helyet ivókút és csapkiállítás. A részben fapalló burkolatú teresedést körbe veszi a tetőkerti fasorral azonos fák négyzetes rasztere, a fasor kiosztásával egyező ritmusban. A Kvadrát-tér parkbútorokkal, mobil padokkal ellátott hely lesz, nagyobb létszámú közösség is tudja egyidejűleg és szellős körülmények között használni, berendezését az aktuális használati igényekhez lehet igazítani.
- A tetőkert szegélyzónája mentén a szükséges vizuális zárást a privát kertrészek felé eső oldalon a cserjezónában is megteremtjük a korábban említett magas cserjesávval, amelyet évelő szalagagy is kísér.
- A Hátulsó tetőkert bejáráshoz közeli kertegysége a tetőkerti Játszóker, mely teret ad tágas homokozónak, valamint rugós-billenő játékok elhelyezésére. A Játszóker kialakításában döntő szempont volt, hogy a legkisebb gyermekek számára jelentsen biztonságos kerti tartózkodást és foglalkozást, ugyanakkor a terület adottságai miatt kerülnünk kellett a nagy kiterjedést követelő, vagy nagy zajjal járó tevékenységeket, tekintettel a lakóközösség nyugalma.
- A Hátulsó tetőkert pihenőterén túli, legtávolabbi kertegysége díszgyepes kialakítású lesz. Fix rendeltetést, vagy kerti elemeket nem terveztünk a mobil parkbútorokat leszámítva, ezáltal a lakók kötöttség nélkül használhatják kedv és igények szerint. A tetőkert arányaiban legnagyobb szabad tereként a díszgyepet különféle aktivitásokhoz lehet használni; gyepbowling és hasonló sportos tevékenységekre is alkalmas. A gyep a nyári időszakban a napozó gyep funkciót is biztosítja, hiszen a teleknek a tervezett beépítéssel összefüggő téradottságai és benapozottsági viszonyai, eleve behatárolják ezt a gyepes zöldbe kívánczó funkciót.



Kertépítészeti műszaki leírás

A tárgyi telken nem horizontális, hanem vertikális zöldfelületként külön áttekinthető a tervezett Zöldhomlokzat, azaz a zöldfal a társasház homlokzatán.

4. Zöldhomlokzat; zöldfal a társasház homlokzatán:

Zöldfal az északi és a keleti épülethomlokzati vonalakon

- A KSZT rendelkezéseit teljesítendő a zárt sorú beépítésből adódó tűzfalak takarása.
- Homlokzatra szerelhető zöldfal szerkezetet terveztünk a terven látható vonalakban. A homlokzatra szerelt zöldfal szerkezeti anyaghasználatában döntő az acél, mivel a hazai viszonyok közt szerencsésebb a rozsdamentes acélszerkezet és modulok, továbbá a vízháztartási és fenntartási megfontolások alapján a tervezett zöldfal vastagabb speciális ültetőközeggel építendő.
- A körülményeket tekintve, a szerelt zöldfal előnye, hogy leszerelhető, áthelyezhető, "újrahasznosítható", amennyiben a szomszédos telkeken a későbbi esetleges beépítés ezt szükségessé tesz.

A tárgyi telken kívül, de a társasház kertjével összefüggésben a környezetalakítás során, illetve a fapótlás miatt is tervezésbe vett további területeken tervezett beavatkozások külön, alább tekinthetők át:

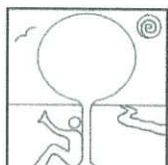
5. A társasház kertjével szomszédos zöldterületek, a Fehérvári út, valamint a patak mentén:

Fehérvári út menti zöldterület (hrsz.: 3794/1 telken, út-járda közti növényisziget)

- A meglévő gyalogos átkelőtől délre eső szakaszon a Fehérvári úti járda nyomvonalának módosításával lehetőség lesz a közterületi gyalogos forgalom biztonságosabb vezetésére. A térkő járdaburkolat az utcafronti telekhatár vonalában törésmentesen, egyenes vonalban lesz kialakítva, a patak áteresztés feletti meglévő terep jelentősebb változtatása nélkül (csak a burkolatépítéshez és csapadékvíz-elvezetéshez kellő finomtereprendezés szükséges), és a tervezett járda előnyösen az úttól kissé távolabb csatlakozik az autósóelőtti, meglévő aszfaltburkolathoz.
- Ezzel összefüggésben szükséges a mindeddig elhanyagolt közterületi zöldsáv rendezése, amely egyúttal segíti a társasházi területekkel egységes minőségű zöldfelület megteremtését. Ezáltal a közterület színvonalasabb környezetalakítással gazdagodik közhasznúan, a társasházi előkert látványa pedig rendezett zöld kapcsolattal bír majd az útszegély és a járdavonal között kiültetendő növényisziget révén.
- A K.1. tervben említett fakivágás kompenzációs fapótlása ezen a növényszigeten tervezett cserjetelepítéssel teljesül egyidejűleg: a zöldsáv közép vonalában alacsony vagy közép magas cserjéket terveztünk, a burkolatszegélyeket kísérően pedig talajtakarókat. Ezáltal az esetleges, veszélyes és kedvezőtlen átközlekedéseket ki lehet védeni, s biztonságosabb környezet alakítható ki így a szomszédos előkerti, valamint oldalkerti részeken.

Ligetes sétány (hrsz.: 3797 telken, patak zöldterület)

- Mivel a patak környezete kihatással bír a társasházra, ezért ennek szükséges környezetalakításával is foglalkoztunk a tervezés során.
- A patakka párhuzamosan a rézsú koronavonalát kísérő módon terveztünk nagy lombkoronát fejlesztő fasor telepítését, a helyadottságokhoz igazodóan kettős, illetve egyoldali fasorként.
- E tervezett fasorral a patak zöldfolyó szerepét erősítjük, mely kedvező településökológiai szempontból, megteremtjük a vizuális elválasztást a szomszédos autósó-benzinkút nagy burkolt



Kertépítészeti műszaki leírás

- területétől, a felnövekedő fasor előnyös lesz a közeli társasházi beépítésre vetülően is, valamint a tervezett fasorral a kerítésvonalba eső néhány fa kivágásával adódó fapótlási szükséglet is teljesül.
- A fatelepítést és a pataknak a társasházzal szomszédos sávjának finomtereprendezését követően gyepesítés történik, ezáltal létesül a Ligetes sétány, mely kellemesen vezet a fasor mentén, és széles, rendezett gyepes sávon történhet a jelenleg is jelentős gyalogos forgalom. A patak környezetének rendezésével elősegíthető a zöldterület javuló és a patakfunkciót nem zavaró használata, ugyanakkor alapvetően megnövelt biológiai aktivitással gazdagodik a patak mente.

3. TEREPRENDEZÉS ÉS VÍZELVEZETÉS

A megoldások elviekben, főbb beméretezéssel a K.2. tervlapon láthatók. A kiviteli tervezés főbb tereprendezi és vízelvezetési feladatai lesznek:

1. A durva- és finom tereprendezi munkákat részletesen kijelölő magassági kitűzés
2. A tervezett vízelvezető folyókák és szivárgók pontos helyének megállapítása (úttervezői munkarész szerint)
3. A vízelvezetés (folyókák és víznyelők) bekötést érintő részletei (úttervezői munkarész szerint)
4. Burkolati tükrök és alapozási szintek beméretezése

A tervezett épület földszinti padlószintje: $\pm 0,00 = 104,30$ mBf, ehhez mérten történt a kerti burkolatok és terep csatlakoztatásának tervezése.

BURKOLATOK

Behajtó út burkolata

A garázslehajtó úthoz vezető behajtó útszakasz burkolatának kialakítása az Úttervezői műszaki leírás szerint történik.

Épület menti kavicsléc és teraszburkolatok

A kavicsléc és a teraszburkolatok kialakítása az Építész műszaki leírás szerint történik.

Térkőburkolatok gyalogos forgalomra

A közterületi és a kertbelső járdavonalak, valamint az udvarrészek térburkolatai betonelemes térkőből épülnek sülyesztett kerti szegéllyel vagy kiemelt szegéllyel, a rendeltetés szerint differenciált elemhasználattal és rakásmóddal.

Játszókeri burkolatok

A homokozó kialakítása faszegélyen belüli homokterítéssel történik, a fenntartási szempontok miatt a homokréteg alatt zúzottköves vízelvezető rétegre épített térkő burkolati aljzat épül. A Játszókeribe tervezett játékelemek ütéscsillapító burkolatokat nem tesznek szükségessé, a kihelyezendő rugós és billenő játékok számára a tervezett környező gyep megfelelő ütéscsillapító felület.

Faburkolat

A Kvadrát-tér burkolata a környező gyepes kerti részbe simuló, természetes anyaghasználattal épül, fagerenda szegélyezésű fapallóburkolatot terveztünk.



Kertépítészeti műszaki leírás

ZÖLDTERÜLET SZÁMÍTÁS

A területek és a számítások külön Zöldfelületi kimutatási tervlapokon követhetőek: a K.3.1. tervlapon a földszinthez kapcsolódó területek, kerti terepen; a K.3.2. tervlapon pedig az I. emeleti területek: az emeleti tetőkert és zöldtető.

Alapadatok a kerületi KVSZ /Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 14/2001.VI.27./ XI.ÖK számú rendelete a Budapest XI. kerület Fehérvári út - Temesvár utca - Kondorfa utca - Határ árok által határolt terület kerületi szabályozási tervéről (egységes szerkezetben 2013. március 1-jei hatállyal)/ alapján:

I-XI/Z építési övezet előírásai

5. §

(1) Az építési övezet az intézmények, elsősorban közösségi, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része.

(2) Az építési övezet területén az alábbi paraméterek betartása kötelező:

- a) legkisebb kialakítható telekméret: 1300 m²
- b) telek legkisebb kialakítható szélessége: 25,0 m
- c) legnagyobb megengedett beépítési mérték: 50%
- d) legnagyobb megengedett beépítési mérték: saroktelek esetében 75%
- e) legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 3,0
- f) terepszint alatti beépítési mértéke: 50%
(mélygarázs építése esetén 80%)
- g) legkisebb zöldfelület mértéke: 35%
- h) legkisebb zöldfelület mértéke saroktelek esetében: 20%
- i) legkisebb megengedett építménymagasság: 6,0 m
- j) legnagyobb megengedett építménymagasság: 22,0 m
- k) beépítési mód: zárt sorú

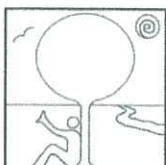
Zöldfelületek

8. §

(8) Amennyiben a beépítés szabadon álló, a minimális zöldfelület értékébe csak az aktív (az eredeti talajszelvényvel szerves kapcsolatban és terepszinten lévő) zöldfelületként kialakított terület számítható be.

(9) Zárt sorú beépítés esetén a kötelezően kialakítandó zöldfelület (35%-os) mértékéből legalább 20%-nak aktív zöldfelületnek kell lennie. A fennmaradó rész zöldtetőként (az építmények felső födémén kialakított zöldfelületként) is kialakítható.

A jelen tervezési feladat kapcsán talákoztunk a sajátossággal, miszerint a Kerületi Szabályozási Tervben a tárgyi telek adottságai, övezeti előírásai és a szabályozásban egyéb megkövetelt beépítési paraméterei mellett a jogalkotó nem fogalmazott meg arányos és következetes keretet a beépítéssel összefüggő zöldfelületi kritériumok terén, amely e zárt sorú saroktelekre egyértelműen és koherensen alkalmazható volna (mivel a KSZT-ben saroktelekre nem differenciált a zárt sorú beépítésnél alkalmazottan az aktív zöldfelület mérsékelt, 20/35-ös aránya, e hiányosság miatt ellentmondásos helyzet állna elő: az előírt 20% zöldfelületi minimumot teljes egészében aktív zöldfelületként kellene teljesíteni, pedig a telek nem szabadonálló, hanem zárt sorú beépítésű). Azaz a KSZT (14/2001. VI.27. XI. ÖK rendelet) kapcsán, a 8. § (9) pontnál a tervezői véleményünk és értelmezésünk szerint az előírt aktív zöldfelületet a tárgyi telek előírásaihoz arányosítva szükséges kalkulálni, ahogyan a következő oldalakon részletesebben kifejtjük.



Kertépítészeti műszaki leírás

Tekintettel arra, hogy

- a KSZT (14/2001. VI.27. XI. ÖK rendelet) a saroktelekekre nem határozza meg az arányosan következő aktív zöldfelületi arányt, ezt az 5. § (2) h) pont és a 8. § (9) pont együttes értelmezése szerint és az arányosítás elvének megfelelően a saroktelekekre 20 % helyett a $20\% * (20\% / 35\%) = 11,43\%$ arányt vettük irányadó minimumnak aktív zöldfelületre.

KÉRJÜK AZ ENGEDÉLYEZŐ HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSÁT, HOGY A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ZÖLDFELÜLETI MINIMUM MEGÁLLAPÍTÁSA AZ ITT ISMERTETETT KALKULÁCIÓNAK MEGFELŐEN TÖRTÉNHESSEN!

A hrsz.: 3798/2 ingatlanra vonatkozó információk

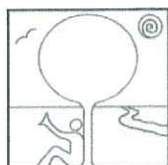
	I/XI/Z	
építési övezeti besorolás	saroktelek	
telek területe	4603,00	m ²
társasházépület bruttó alapterülete	3330,19	m ²
legnagyobb beépíthetőségi arány max. 75%	3452,25	m ²
előírt zöldfelületi arány min. 20% (saroktelekre)	920,60	m ²
előírt aktív zöldfelületi arány min. 11,43% = $20\% * (20\% / 35\%)$		
arányosítva saroktelekre	526,06	m ²
tervezett zöldfelület	1142,47	m ² MEGFELEL
tervezett zöldfelületi arány	24,82%	MEGFELEL
tervezett aktív zöldfelület	651,19	m ² MEGFELEL
tervezett aktív zöldfelületi arány	14,15%	MEGFELEL

Aktív zöldfelület (hrsz. 3798/2)

aktív zöldfelület (gyep, cserje, évelő)	646,03	m ²
nem szilárd, vízáteresztő zúzalék v. kavics burkolat (zöldfelület 1/3-ig beszámítható)	5,16	m ²
összesen:	651,19	m ²
Zöldfelületi arány (aktív):	14,15%	

Tervezett zöldfelület: aktív+ fsz és l.em tetőkerti (hrsz. 3798/2)

aktív zöldfelület	651,19	m ²
tetőkerti zöld (fsz) összesen	433,26	m ²
tetőkerti (fsz) kavics v. homokburkolat (kisebb a zöldfelület 1/3-ánál, így a zöldfelületbe számítható)	8,54	m ²
tetőkerti zöld (l.em) összesen	37,48	m ²
tetőkerti (l.em) kavicsburkolat (kisebb a zöldfelület 1/3-ánál, így a zöldfelületbe számítható)	12,00	m ²
összesen:	1142,47	m ²
Zöldfelületi arány (tervezett):	24,82%	



Kertépítészeti műszaki leírás

Aktív zöldfelület jellege (tervezési terület, hrsz. 3798/2)

szoliter cserje	5 db
szoliter örökzöld	13 db
cserje, talajtakaró cserje	230,81 m ²
évelő, virágágyai növények	89,80 m ²
gyep	325,42 m ²
nem szilárd, vízáteresztő zúzalék v. kavics burkolat (zöldfelület 1/3-ig beszámítható)	5,16 m ²
összesen:	651,19 m ²

Aktív kavicsburkolatok, hrsz. 3798/2

	2,73 m ²
	2,43 m ²
összesen:	5,16 m ²

Aktív zöld, hrsz. 3798/2

	8,25 m ²
	8,21 m ²
	44,53 m ²
	45,24 m ²
	37,78 m ²
	42,02 m ²
	95,53 m ²
	352,09 m ²
	12,38 m ²
összesen:	646,03 m ²

Mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről – 46. § (1) szerint: „A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a (3) bekezdés szerint 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével - 2018. december 31-ig alkalmazható.”

Így a tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész arányszámait az OTÉK

/253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

Hatályos: 2012.06.29 - 2012.08.06

5. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelethez/ 2. alapján vettük számításba az alábbiakban:



Kertépítészeti műszaki leírás

A tetőkerti termőréteg vastagságok= (az alábbi rétegvastagságok cm) - 12cm vízelvezető réteg.

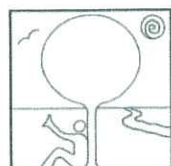
<i>Tetőkerti kavicsburkolat, fsz, hrsz. 3798/2</i>	<i>zöldfelületként számítható</i>		
kavics (92-102cm)	6,17 m ²	55%	3,39 m ²
homok (92-102cm)	9,36 m ²	55%	5,15 m ²
összesen:	15,53 m ²		8,54 m ²

<i>Tetőkerti zöld, fsz, hrsz. 3798/2</i>	<i>zöldfelületként számítható</i>		
közös (92-102cm)	431,51 m ²	55%	237,33 m ²
privát (55-62cm)	155,26 m ²	40%	62,10 m ²
privát (105-112cm)	19,07 m ²	55%	10,49 m ²
közös (55-62cm)	9,21 m ²	40%	3,68 m ²
közös (55-62cm)	24,98 m ²	40%	9,99 m ²
közös (107-117cm)	68,17 m ²	55%	37,49 m ²
közös (107-117cm)	52,41 m ²	55%	28,83 m ²
privát (55-62cm)	82,90 m ²	40%	33,16 m ²
közös (105-112cm)	4,65 m ²	55%	2,56 m ²
közös (105-112cm)	13,86 m ²	55%	7,62 m ²
összesen:	862,02 m ²		433,26 m ²

<i>Tetőkerti kavicsburkolat, I.em, hrsz. 3798/2</i>	<i>zöldfelületként számítható</i>		
kavics szoliterfánál	5,22 m ²	55%	2,87 m ²
kavics zöldtetőn	16,60 m ²	55%	9,13 m ²
összesen:	21,82 m ²		12,00 m ²

<i>Tetőkerti zöld, I.em, hrsz. 3798/2</i>	<i>zöldfelületként számítható</i>		
szoliterfánál (305-314cm)	16,26 m ²	55%	8,94 m ²
zöldtető (cm)	26,41 m ²	10%	2,64 m ²
zöldtető (cm)	18,90 m ²	10%	1,89 m ²
összesen:	61,57 m ²		37,48 m ²

A beépítési illetve a zöldfelület számításokat részletesen lásd az építészeti tervdokumentációban, valamint a Kertépítészeti tervdokumentáció K3.1. és K3.2. tervlapjain.



Kertépítészeti műszaki leírás

FAKIVÁGÁS ÉS FAPÓTLÁS

A telekre és környezetére vonatkozó fapótlási előírások:

KSZT 14/2001./VI.27./XI.ÖK számú rendelete

Zöldfelületek 8. §

(1) A területen lévő élőfát kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet. Az engedély fakivágási terv alapján adható. A fakivágási tervnek tartalmaznia kell a szakértő által készített műszaki leírást, számítást, helyszínrajzot, a kivágandó fák értékelését - fajfaj, méret, egészségi állapot -, a kivágás okát és a pótlás módját.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

15/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelete

a fás szárú növények védelméről

(egységes szerkezetben 2017. június 1-jei hatállyal)

4. Közterületi ingatlanon történő fás szárú növények ültetése és védelme

4. §

(1) Közterületen fát, cserjét ültetni a tulajdonos hozzájárulásával lehet.

5. Közterületi ingatlanon lévő fás szárú növények kivágása és pótlása

6. §

(1) A közterületen történő fakivágás eljárás módját a KR határozza meg, a kérelem a KR 2. mellékletében található.

(2) Közterületen álló minden lomblevelű és örökzöld fát fajtól és mérettől függetlenül pótolni kell kivágása esetén. A pótlás mennyiségéről és módjáról a fakivágási engedélyben kell határozni.

6. Közterületi ingatlanon kivágott fás szárú növények pótlásának helye

7. §

(1) Közterületen kivágott fás szárú növény csak közterületen pótolható.

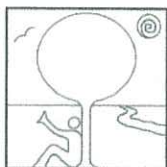
(2) Amennyiben a fakivágással érintett helyrajzi számú ingatlanon történő pótlásra nincs lehetőség, a pótlási kötelezettséget pénzben kell megváltani. A hatóság által a pótlásra előírt fa darabonkénti költségének a 6. melléklet szerinti összegét a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Fapótlási alszámlájára kell befizetni.

(3) Közérdekből a Jegyző mentességet adhat a (2) bekezdésben meghatározott pénzbeli megváltási kötelezettség alól és a pótlás helyszínéül más közterületi ingatlan is kijelölhető, a 7. mellékletben részletezett közterületi cserje- és növényültetést lehet megállapítani. Ebben az esetben kizárólag a hatóság által kijelölt közterület építésére, felújítására vonatkozó kertépítészeti kiviteli terv alapján lehet a kijelölt cserje- és növényültetés faátmérőre történő átváltási összegét megállapítani a 7. mellékletben részletezett átváltási táblázat alapján.

(4) Közérdeknek minősül különösen:

a) európai uniós, állami, önkormányzati támogatásból megvalósuló,

b) jogszabályon alapuló közszolgáltatást ellátó, közhatalmat gyakorló szervezet



Kertépítészeti műszaki leírás

alaptevékenységét lényegesen befolyásoló vagy
c) önkormányzati érdeket érintő
beruházás.

7. Közterületi ingatlanon kivágott fás szárú növények pótlásának mértéke

8. §

- (1) A közterületen lévő fa kivágása esetén a kivágott fa pótlásáról - a 7. § (3) bekezdésben meghatározott eseteket kivéve - a kivágott fa törzsátmérőjének másfélszeres mértékében, elsősorban a kivágott fával azonos helyrajzi számú ingatlanon kell gondoskodni. A pótlásként ültetendő előnevelt díszfa darabszámának meghatározását a 6. melléklet tartalmazza.
- (2) Az inváziós fás szárú növény vagy gyümölcsfa pótlása a kivágott fa darabszámával azonos mennyiségű előnevelt díszfa ültetésével történik.
- (3) A KR 7. § (1) bekezdésében szabályozott, valamint azon esetben, amikor szakértői véleménnyel alátámasztott növény-egészségügyi ok, vagy a közúti közlekedés biztonsága okán, közlekedéshatósági előírás (megkeresés) miatt szükséges a fát kivágni, a pótlás módjáról az eljáró hatóság – a körülményeket mérlegelve – egyedileg határoz, de a fapótlás mértéke legalább a kivágott fa törzsátmérőjének megfelelő mértékű fa telepítésével egyenértékű kell legyen.
- (4) Igazoltan természetes úton kiszáradt fa pótlása a kivágott fa darabszámával azonos mennyiségű előnevelt díszfa ültetésével történik.

12. Nem közterületi ingatlanon kivágott fás szárú növények pótlása

13. §

- (1) A fapótlást a fakivágástól számított következő naptári évi vegetációs időszak végéig (október 31.) kell teljesíteni. A fakivágás, csonkolás, erőteljes visszametszés tényét 5 napon belül be kell jelenteni az eljáró hatósághoz.
- (2) A pótlás mértéke
 - a) engedélykérelem benyújtása esetén:
 - aa) fás szárú növények kivágása esetén a pótoltt fás szárú növények össztrözszkörméretének másfélszerese,
 - ac) amennyiben kertészeti szakvéleménnyel igazolt, hogy a kivágandó fa a *Populus* (nyárfa) nemzetség termős ivarú egyede, az össztrözszkörmérettel egyenlő,
 - ae) az inváziós fás szárú növények esetén a kivágásra kerülő növények számával azonos számú előnevelt díszfával egyenlő,
 - af) igazoltan természetes úton kiszáradt fás szárú növények esetén a kivágásra kerülő növények számával azonos számú előnevelt díszfával egyenlő,
 - ag) túltelepítés vagy a fapótlással a túltelepítés mértékének elérése esetén a kivágásra kerülő növények számával azonos számú előnevelt díszfával,
 - b) engedély nélküli fakivágás esetén: a kivágott fás szárú növények össztrözszkörméretének két és félszerese.



Kertépítészeti műszaki leírás

7. melléklet a 15/2017. (V. 3.) XI. ÖK rendelethez

Kompenzációs táblázat – közterületi átszámításhoz

CSERJÉK ÉS EGYÉB NÖVÉNYEK

(FENYŐFÉLÉK, LOMBHULLATÓ- ÖRÖKZÖLD- ÉS SZOLITER CSERJÉK, ÉVELŐK ÉS GYEP) TELEPÍTÉSÉNEK FAÁTMÉRŐRE TÖRTÉNŐ ÁTSZÁMÍTÁSI RENDSZERE

FENYŐFÉLÉK telepítése esetén: Kistermetű vagy elfekvő fenyőfélék: Kistermetű fenyőféle: min. 80/100 cm magassági méretű földlabdás, vagy min. 10 l konténeres méretben ültethető. Elfekvő fenyőféle: min. 40/60 cm magassági méretű földlabdás, vagy min. 5 l konténeres méretben ültethető. A váltószám tartalmazza a kiültetés intenzív, teljes körű kötelező fenntartását 3 év időtartamban, valamint az ültetési terület mulcs terítését min. 5 cm vastagságban. Csak I. oszt. minőségű növényanyag ültethető, melyhez be kell nyújtani annak minőségi igazolását. Váltószám: 1 db ültetése megfelel 1,4 cm kiültetendő fatörzsátmérőnek

Oszlopos termetű fenyőfélék: min. 120 cm magassági méretű, min. 20 l konténeres méretben vagy 3x iskolázott földlabdás minőségben ültethető. A váltószám tartalmazza a kiültetés intenzív, teljes körű kötelező fenntartását 3 év időtartamban, valamint az ültetési terület mulcs terítését min. 5 cm vastagságban. Csak I. oszt. minőségű növényanyag ültethető, melyhez be kell nyújtani annak minőségi igazolását.

Váltószám: 1 db ültetése megfelel 2,4 cm kiültetendő fatörzsátmérőnek

CSERJÉK telepítése esetén: A fajra és fajtára jellemző méretben, átlagosan min. 40/60 cm magassági méretű konténeres cserje anyagból ültethető. Gyökeres cserje felhasználása nem megengedett. A váltószám tartalmazza a kiültetés intenzív, teljes körű kötelező fenntartását 3 év időtartamban, valamint az ültetési terület mulcs terítését min. 5 cm vastagságban. Csak I. oszt. minőségű növényanyag ültethető, melyhez be kell nyújtani annak növényanyag minőségi igazolását.

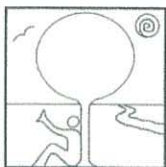
Váltószám: 1 db ültetése megfelel 0,35 cm kiültetendő fatörzsátmérőnek

ÖRÖKZÖLD és KIEMELT SZOLITER CSERJÉK telepítése esetén: A fajra és fajtára jellemző méretben, átlagosan min. 80/100 cm magassági méretű, min. 10 l konténeres, vagy 2x iskolázott földlabdás minőségű előnevelt cserje anyagból ültethető. Gyökeres cserje felhasználása nem megengedett. A váltószám tartalmazza a kiültetés intenzív, teljes körű kötelező fenntartását 3 év időtartamban, valamint az ültetési terület mulcs terítését min. 5 cm vastagságban. Csak I. oszt. minőségű növényanyag ültethető, melyhez be kell nyújtani annak minőségi igazolását.

Váltószám: 1 db ültetése megfelel 0,6 cm kiültetendő fatörzsátmérőnek

ÉVELŐK telepítése esetén: A fajra és fajtára jellemző méretben, átlagosan min. 11 cm cserépméretű, előnevelt növényanyagból ültethető. A váltószám tartalmazza a kiültetés intenzív, teljes körű kötelező fenntartását 3 év időtartamban, valamint az ültetési terület mulcs terítését min. 5 cm vastagságban. Csak I. oszt. minőségű növényanyag ültethető, melyhez be kell nyújtani annak minőségi igazolását.

Váltószám: 1 db ültetése megfelel 0,2 cm kiültetendő fatörzsátmérőnek



Kertépítészeti műszaki leírás

FÜVESÍTÉS elvégzése esetén:

Füvesítés fűmagvetéssel: A váltószám tartalmazza a talaj-előkészítést, műtrágya szórását, 5 dkg/m² fűmagkeverék kiszórását, min. 12, max. 15 kaszálás/év elvégzését, a kiültetés intenzív, teljes körű kötelező fenntartását 3 év időtartamban. Csak I. oszt. minőségű növényanyag ültethető, melyhez be kell nyújtani annak minőségi igazolását. A váltószám nem tartalmazza az öntözővíz díját.

Váltószám: 1 m² ültetése megfelel 0,4 cm kiültetendő fatörzsmérőnek

Füvesítés gyepszőnyegezéssel: A váltószám tartalmazza a talaj-előkészítést, műtrágya szórását, gyepszőnyeg elhelyezését, szükség szerinti rögzítését, min. 12, max. 15 kaszálás/év elvégzését, a kiültetés intenzív, teljes körű kötelező fenntartását 3 év időtartamban. Csak I. oszt. minőségű növényanyag ültethető, melyhez be kell nyújtani annak minőségi igazolását.

Váltószám: 1 m² ültetése megfelel 0,7 cm kiültetendő fatörzsmérőnek

Tervezett fapótlás

MINDÖSSZESEN PÓTLANDÓ: 2496cm össztörzskörméret

ÉS 20 db min. 12/14 fa

Pótlás 2x12/14 fákkal

13 átlagtörzskörméret

MINDÖSSZESEN PÓTLANDÓ ÖSSZTÖRZSKÖRMÉRET:

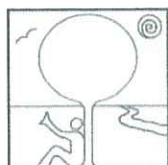
795	2496	
	260	20
	2756	

FAPÓTLÁS

	zöldterület	m ²	nem közterületen fatelepítés min. 1db fa/80 m ²		FA DB
3798/2 telken belül (társasház kert)	1528,74	m ²	19,11	797,5	29
3798/2 telken belül (tetőkert)				412,5	15
3798/2 telken belül (szoliter emeleti tetőn)				27,5	1
Pótlás 3x12/14 fákkal (3798/2 telken)	27,5	átlagtörzskörméret			
3794/1 telken (Fehérvári út menti zöldterület)	217,95	m ²			
3797 telken (patak zöldterület)	600,95	m ²			
Pótlás 3x18/20 fákkal (3797 telken)	19	átlagtörzskörméret		380	20
FÁVAL PÓTLÁSRA KERÜL FATÖRZSKÖRMÉRET TERV SZERINT				1617,5	65
FÁVAL PÓTLÁSRA KERÜL FATÖRZSÁTMÉRŐ TERV SZERINT				515	

KOMPENZÁCIÓS FAPÓTLÁS

		m ²	SZORZÓ SZÁM		
3794/1 telken FÜVESÍTÉS (Fehérvári út menti zöldterület)	0	m ²	0,4	0,00	0,00
3794/1 telken CSERJE TELEPÍTÉS (Fehérvári út menti zöldterület)	217,95	m ²	0,6	130,77	410,83
3797 telken FÜVESÍTÉS (patak zöldterület)	600,95	m ²	0,4	240,38	755,18
3797 telken CSERJE TELEPÍTÉS (patak zöldterület)	0	m ²	0,6	0	0
KOMPENZÁCIÓSÁN PÓTLÁSRA KERÜL FATÖRZSÁTMÉRŐ TERV SZERINT				371	
KOMPENZÁCIÓSÁN PÓTLÁSRA KERÜL FATÖRZSKÖRMÉRET TERV SZERINT					1166,0
TERV SZERINT PÓTOLT ÖSSZTÖRZSKÖRMÉRET (FATELEPÍTÉS + CSERJETELEPÍTÉS+FÜVESÍTÉS):					2783,5



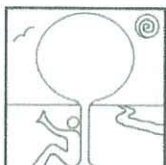
Kertépítészeti műszaki leírás

FATELEPÍTÉS FAJVÁLASZTÁS

3. melléklet a 15/2017. (V. 3.) XI. ÖK rendelethez
A XI. kerületben telepítésre javasolt (honos és nem honos) fajok
1) A XI. kerületben telepítésre javasolt (honos) fajok

Magyar név	Latin név
hegyi juhar	<i>Acer pseudoplatanus</i>
mezei juhar	<i>Acer campestre</i>
korai juhar	<i>Acer platanoides</i>
tatárjuhar	<i>Acer tataricum</i>
enyves éger	<i>Alnus glutinosa</i>
közönséges nyír	<i>Betula pendula</i>
közönséges gyertyán	<i>Carpinus betulus</i>
szelídgesztenye	<i>Castanea sativa</i>
bükk	<i>Fagus sylvatica</i>
magas kőris	<i>Fraxinus excelsior</i>
virágos kőris	<i>Fraxinus ornus</i>
magyar kőris	<i>Fraxinus angustifolia ssp. danubialis</i>
vadalma	<i>Malus sylvestris</i>
zelnicemeggy, májusfa	<i>Prunus padus</i>
vadkörte	<i>Pyrus pyraeaster</i>
csertölgy	<i>Quercus cerris</i>
kocsánytalan tölgy	<i>Quercus petraea</i>
molyhos tölgy	<i>Quercus pubescens</i>
kocsányos tölgy	<i>Quercus robur</i>
fehér fűz	<i>Salix alba</i>
őshonos berkenye-fajok	<i>Sorbus sp. (pl: Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Sorbus domestica)</i>
kislevelű hárs	<i>Tilia cordata</i>
nagylevelű hárs	<i>Tilia platyphyllos</i>
hegyi szil	<i>Ulmus glabra</i>
vénic szil	<i>Ulmus laevis</i>
ezüsthárs	<i>Tilia tomentosa</i>
magyar tölgy	<i>Quercus frainetto</i>

A telken belül 45 db, telken kívül (szomszédos patak zöldterületen, hrsz.: 3797) 20 db, azaz összesen 65 db faiskolában továbbnevelt fa telepítését irányozza elő a terv, amelyet a kertépítészeti tervlapon ábrázoltunk.



Kertépítészeti műszaki leírás

Javasolt fajok a tervezési területen:

- | | | | | | |
|--------------------------|---|------------|------|--|--|
| <input type="checkbox"/> | Carpinus betulus – gyertyán | SF3xi25/30 | 14db | | |
| <input type="checkbox"/> | Fraxinus angustifolia – magyar kőris (a patak zöldterületén, hrsz.: 3797) | SF3xi18/20 | 20db | | |
| <input type="checkbox"/> | Fraxinus ornus – virágos kőris | SF3xi25/30 | 6db | | |
| <input type="checkbox"/> | Prunus fruticosa 'Globosa' – gömb csepleszmegegy (tetőkertben) | SF3xi25/30 | 15db | | |
| <input type="checkbox"/> | Pyrus calleryana 'Chanticleer' – díszkörte | SF3xi25/30 | 9db | | |
| <input type="checkbox"/> | Sorbus redliana – díszberkenye (tetőkertben) | SF3xi25/30 | 1db | | |

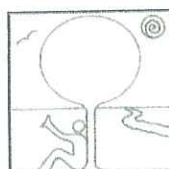
A fa és cserje ültetési távolságokra vonatkozó irányelveket, valamint a közműnyomvonalaktól és közműtárgyaktól az előírt, illetve szükséges védőtávolságokat be kell tartani.

A növénykiültetés részleteiben a kiviteli tervben lesz kibontva: honos, valamint tájba illő dísznövényeket, várostűrő fajokat javaslunk.

A terület egészére automata öntözőrendszer telepítése javasolt, melyre külön vízgépészeti munkarész készül.

Kiss Tünde
ügyvezető
okl. táj- és kertépítész
K 01-5217 teljes körű tervezői jogosultság

Budapest, 2017. szeptember 29.



Kertépítészeti műszaki leírás

MELLÉKLETEK

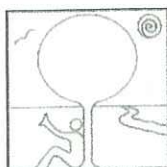
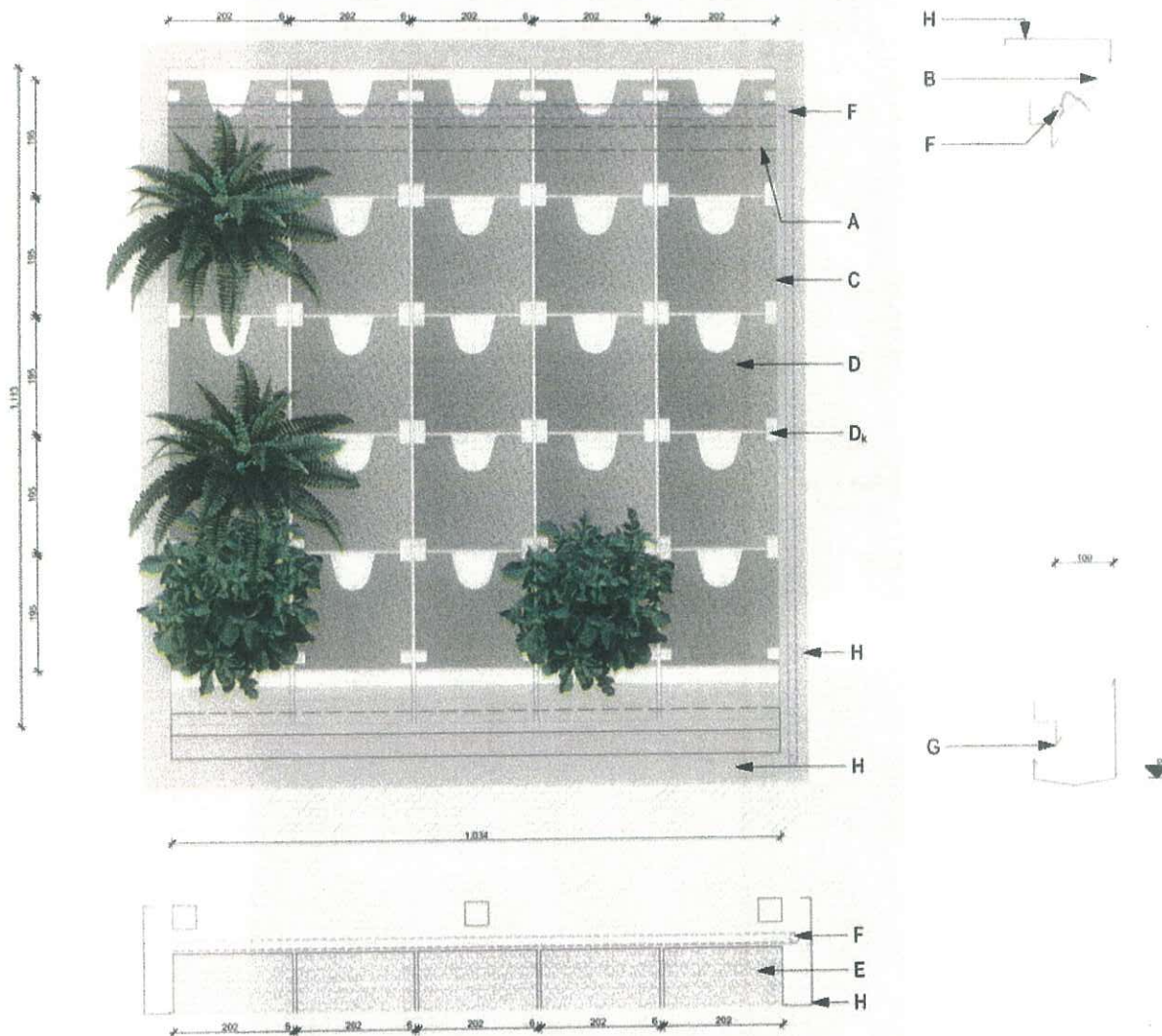
**KERTI ANYAGHASZNÁLATOK
JELLEGKÉPEK**

NÖVÉNYFÜGGÖNY - PÉLDA



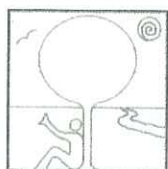
1116 Budapest, Fehérvári út 160. hrsz.: 3798/2
 Társasház és mélygarázs zöldterületi tervezése
KERTÉPÍTÉSZETI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
Kertépítészeti műszaki leírás

ZÖLDFAL MODUL - GREENWALL.PRO RENDSZER

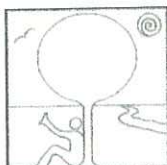


Kertépítészeti műszaki leírás

PARKBÚTOROK, NÖVÉNYKAZETTÁK, PLANTÉNEREK, TEREPÉPÍTMÉNYEK



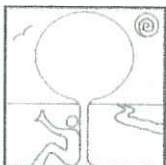
1116 Budapest, Fehérvári út 160. hrsz.: 3798/2
Társasház és mélygarázs zöldterületi tervezése
KERTÉPÍTÉSZETI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
Kertépítészeti műszaki leírás



Kertépítészeti műszaki leírás



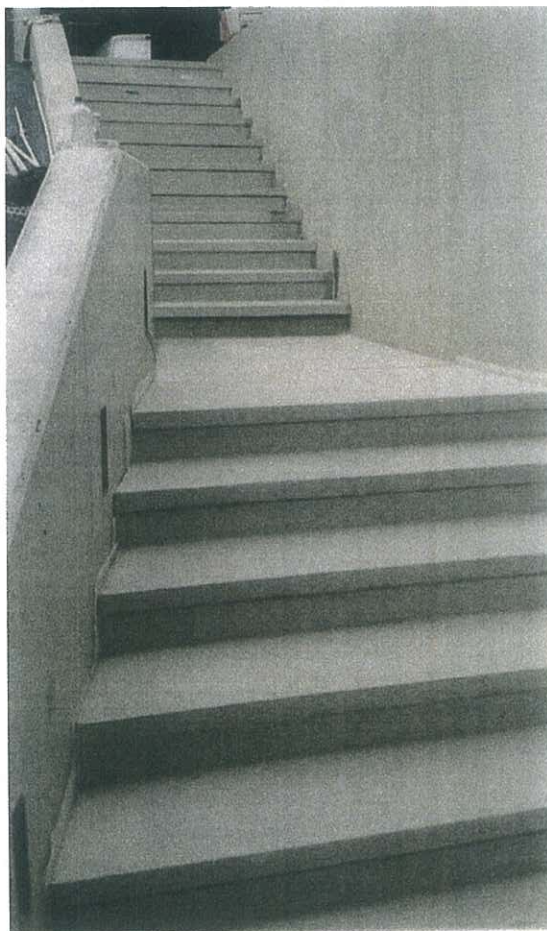
- 34 -



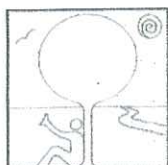
KertIkon
tájra hangoltan

Kertikon Kft.
1091 Budapest, Üllői út 121. II/10.
tel.: + 36 20 386 16 63
skype: kertikon
email: kertikon@kertikon.hu
www.kertikon.hu

1116 Budapest, Fehérvári út 160. hrsz.: 3798/2
Társasház és mélygarázs zöldterületi tervezése
KERTÉPÍTÉSZETI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
Kertépítészeti műszaki leírás



- 35 -



KertIkon
tájra hangoltan

KertIkon Kft.
1091 Budapest, Üllői út 121. II/10.
tel.: +36 20 386 16 63
skype: kertikon
email: kertikon@kertikon.hu
www.kertikon.hu