

**BUDAPEST VII. KERÜLET, DOB UTCA 50.  
SZÁM ALATT LÉVŐ TÁRSASHÁZ BŐVÍTÉSE  
(HRSZ. 34093)**

**MÓDOSÍTOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV**

**TÁJÉPÍTÉSZETI MUNKARÉSZ**

**MŰSZAKI LEÍRÁS**

MEGBÍZÓ:

BERÉP TERV  
4028 Debrecen, Laktanya u. 46.

ÉPÍTÉSZET:

SZÉN JÁNOS  
DALOS TAMÁS  
GOMBOS TIBOR

TÁJÉPÍTÉSZET:

BÉRES MÓNICA  
K 01-5211  
OKLEVELES TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

BUDAPEST, 2020. JÚNIUS HÓ

## TARTALOMJEGYZÉK

### MŰSZAKI LEÍRÁS

1. TERVEZŐI ADATLAP	2.
2. TERVEZŐI NYILATKOZAT	3.
3. JELENLEGI ÁLLAPOT	4.
4. FAKIVÁGÁS, FAVÉDELEM	5.
4.1. FAKIVÁGÁS	
4.2. FAPÓTLÁSI KÖTELEZETTSÉG	
4.3. FAVÉDELEM	
5. TERVEZETT ÁLLAPOT	7.
5.1. A TERVEZETT KERT KONCEPCIÓJA	
5.2. ZÖLDFELÜLETI MÉRLEG	
5.3. RÉTEGRENDEK	

### TERVI MUNKARÉSZEK

K-01	FAFELVÉTELI HELYSZÍNRAJZ, FAKIVÁGÁSI ÉS -VÉDELMI TERV	M = 1:250
K-02	KERTÉPÍTÉSZETI TERV ÉS NÖVÉNYTELEPÍTÉSI JAVASLAT	M = 1:250
K-03	ZÖLDFELÜLETI IDOMTERV	M = 1:250

## **1. TERVEZŐI ADATLAP**

Jelen tervdokumentáció a Budapest VII. kerület, Dob u. 50. szám alatt lévő (hrsz. 34093) lakóépület építési engedélyezési tervének tájépítészeti munkarésze. A tájépítészeti dokumentáció a faállomány felmérését is tartalmazza, kertészeti szakértői véleményként való felhasználásra. A vizsgálat része annak kimutatása, hogy a meglévő fákban az épületbővítéskor milyen mértékű a várható károkozás.

### MEGBÍZÓ

BERÉP TERV  
4028 Debrecen, Laktanya u. 46.

### ÉPÍTÉSZET

SZÉN JÁNOS  
DALOS TAMÁS  
GOMBOS TIBOR

### FELELŐS TÁJÉPÍTÉSZ TERVEZŐ

BÉRES MÓNIKA  
táj- és kertépítésszámológus  
K 01-5211

## 2. TERVEZŐI NYILATKOZAT

### FELELŐS TERVEZŐ

Béres Mónika

táj- és kertépítésszámológ, felelős tervező (K 01-5211)

1016 Budapest, Mészáros utca 10. tel:06-30-281-1594

### A TERVEZÉSI MUNKA TÁRGYA

Építési engedélyezési terv tájépítészeti munkarészének elkészítése.

### A TERVEZETT ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG HELYE

Budapest VII. kerület, Dob u. 50. szám alatt lévő (hrs. 34093) Vt-V/2 övezetű ingatlan.

### NYILATKOZAT

Béres Mónika okleveles tájépítésszámológ, felelős tervező kijelentem, hogy

- a tárgyban szereplő tervdokumentáció Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2018. (XII. 21.) számú rendeletének betartásával,
- valamint a fás szárú növények védelméről szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2015. (X. 30.) számú rendeletének betartásával készült,
- a tervdokumentáció készítése során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben, és annak módosításáról szóló 2006. évi L. törvényben, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. évi (XII.20.) Kormányrendeletben, továbbá a területre érvényes rendezési tervben foglaltakat betartottam,
- a tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó, érvényben lévő valamennyi kötelező szabványnak, szabályzatnak és eseti, illetve helyi hatósági előírásnak, valamint kielégítettem a környezetvédelmi, statikai, életvédelmi előírásokat, az egészséges és biztonságos állapotot előíró általános és szakmai biztonságtechnikai szabványokat, követelményeket, valamint a tűzvédelmi előírásokat,
- a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazására nem került sor a tervdokumentáció elkészítése során,
- a tervezési jogszabályi feltételeknek megfelelő tervezési jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2020. június

Béres Mónika  
táj- és kertépítésszámológ,  
felelős tervező  
K 01-5211

### 3. JELENLEGI ÁLLAPOT

A társasház telke **2200 m<sup>2</sup>** területű, a kerületi szabályozás szerint Vt-V/2 övezetű. A belső udvar területén 3 db szegéllyel körülvett ágyásban **összesen 101,5 m<sup>2</sup>** területű zöldfelület található, amely a telek **4,5 %-át** teszi ki.

#### Növényzet:

Jelen állapotban a telken 3 lombhullató és 1 örökzöld fa van. A fák vizsgálata a favédelmi fejezetben található. A fák alatti zöldfelületen örökzöld talajtakaró cserjék, páfrányok és árnyéki évelőkből kialakított kiskert húzódik.



1. akác



2. bálványfa



3. lucfenyő



4. kései meggy (Prunus padus)

## 4. FAKIVÁGÁS, FAVÉDELEM

VONATKOZÓ TERVLAP: FAFELVÉTELI HELYSZÍNRAJZ, FAKIVÁGÁSI ÉS -VÉDELMI TERV (K-01)

### 4.1. BEVEZETÉS

A vizsgált fák alapadatait a fakataszter tartalmazza. A fák vizsgálatát szemrevételezéssel és a fajuknak megfelelő tulajdonságainak összehasonlításával végeztem. Műszeres vizsgálat szükségességére utaló jelet nem találtam.

### 4.2. FAKATASZTER

SSZ.	LATIN NÉV	MAGYAR NÉV	becsült kor (év)	törzsát mérő (cm)	koronaát mérő (m)	koronaalap magasság (m)	vitalitási érték %	javaslat
1.	Robinia pseudoacacia	fehér akác	65-70	<b>70</b>	8	12	50	kivágandó
2.	Ailanthus altissima	bibircses bálványfa	65-70	<b>72</b>	10	10	90	
3.	Picea abies	közönséges luc	10	<b>10</b>	2	1	70	kivágandó
4.	Prunus padus	kései meggy	20	<b>20</b>	4	2	80	

### 4.3. ÉLŐHELYI ADOTTSÁGOK

A fák nem védettek és nem szerepelnek a szabályozási terven jelölt megtartandó fák között. A fák a belvárosi ház udvarán, magas laksűrűségű területen állnak. A károsító környezeti tényezőkkel terhelt városi területen belül az udvar szélvédettsége enyhén javítja is a fák élőhelyi adottságait, így azok közepesnek mondhatók.

### 4.4. EGÉSZSÉGI ÁLLAPOT

A fák egészségi állapotát vitalitási értékükkel mutatom be. A vitalitási érték az egyedek növekedési erélye, egészsége alapján 5 tényező vizsgálatával lett meghatározva: gyökérnyak (állapota, környezete), törzs, levélzet, lombkorona, vezérág helyzete.

Egészségi állapotuk alapján az invázív fajú bálványfa van a legkedvezőbb helyzetben. Nagyon jó állapotú még a kései meggy is.

A fehér akác vezérága korábban (évekkel ezelőtt) el lett vágva, ami után a fa láthatóan visszánövészett egy másodlagos, sokkal kisebb lombkoronát. Törzsén és gyökérnyakán lévő repedések utalhatnak a törzs odvasodására.

A lucfenyő alsó néhány ága kopaszodott, mely fiatal korban akár gombásodás kezdetére is utalhat, törzse és vezérága kissé ferde, torzult.

Egészségi állapot alapján a két betegesebb fát: a fehér akácot és a lucfenyőt kivágásra javaslom.





#### 4.5. AZ ÉPÜLETBŐVÍTÉSKOR OKOZOTT VÁRHATÓ KÁROK

A bálványfa (2) és a kései meggy (4) megtartása javasolt.

Egy építkezés közepére szorult fának a megmaradási esélyei úgy nőnek, ahogy nő a fatörzstől mért bevédett, zavarásmentes, öntözött terület nagysága, azaz a gyökérvédelem nagysága.

- **favédelmi terület** nem sérül – a fa védelme 100 %-os  
(a fa koronaátmérője plusz 1,5 m sugarú kör, a hajszálgökök területéig)
- **csurgóterület** nem sérül - kis mértékű zavarás  
(a fa koronaátmérőjével megegyező terület)

- **statikai védőterület** nem sérül - nagy mértékű zavarás  
(a fa tartógyökerei itt találhatóak, védelmével a fa csonkolás árán, de megtartható a fa;  
a statikai védőterület megegyezik a fa törzsátmérőjének négyszeresével a törzs szélétől mérve, a bálványfánál ez egy 3,75 m-es kör)

#### 4.6. FAVÉDELEM

A kivitelezés során a két fa megtartható, ha 2 m magas kalodával lesz körbevéve a koronájuk vagy a statikai védőterületük szélességében. A bevédett terület csökkenésével a fa lombkoronájának szakszerű, enyhe metszésére is sort kell keríteni.

A favédelem a teljes lombkorona és gyökérvédelemre ki kell terjedjen az építkezés teljes ideje alatt. A gyökérszónát és az altalajt hetente egyszer öntözni kell.

#### 4.7. FAPÓTLÁSI KÖTELEZETTSÉG

A fás szárú növények védelméről szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2015. (X. 30.) számú rendelete az 1 méter magasságban mért, 3 cm átmérőnél nagyobb fás szárú növények pótlását az össz-törzsátmérő 100%-ában előnevelt fákból (minimum 5 cm törzsátmérővel) írja elő.

A kivágandó fák vitalitási értékének beszámításával a kivágni tervezett két fa (fakataszter 1, 3) kapcsán **a telken a fapótlási kötelezettség 42 cm törzsátmérő mértékű.**

Tervezett fapótlás

A tervezett fák javasolt kiültetéskori törzsátmérője 7 cm-es. A fakivágások miatti fapótlás 6 db előnevelt fával teljesülhet a telken belül (6 db x 7 cm) azaz 42 cm lesz.



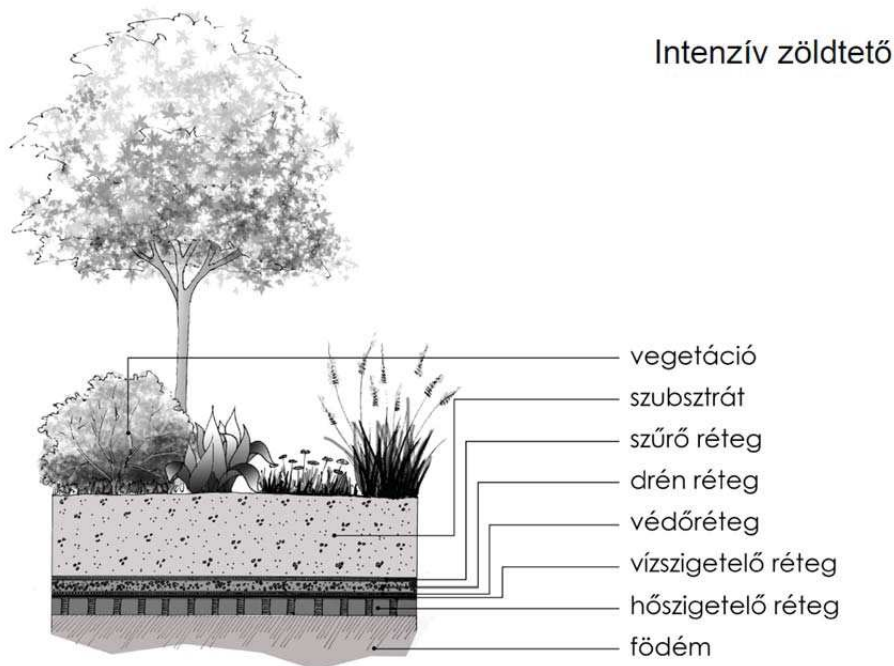
## 5. TERVEZETT ÁLLAPOT

VONATKOZÓ TERVLAPOK: KERTÉPÍTÉSZETI TERV ÉS NÖVÉNYTELEPÍTÉSI JAVASLAT (K-02)  
ZÖLDFELÜLETI IDOMTERV (K-03)

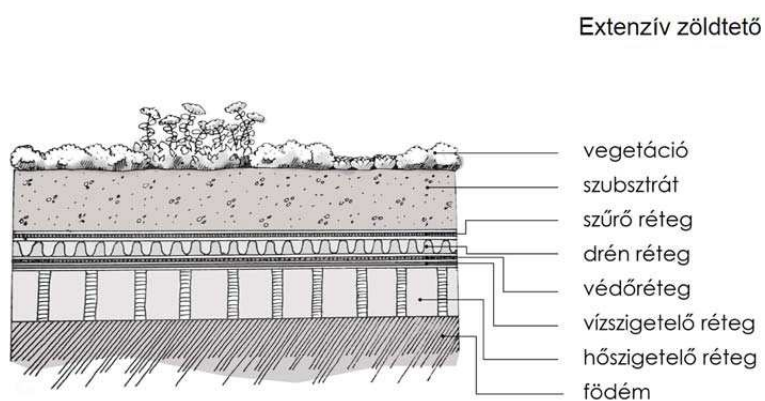
### 5.1. A TERVEZETT KERT KONCEPCIÓJA

A tervezett zöldfelület 3 szinten valósul meg. A **belső udvar** valódi általajkapcsolattal rendelkezik, ezért 100%-ban beszámítható a zöldfelületi értékbe.

A II. emeleti **tetőkerten** intenzív zöldtető kerül kialakításra, melyben minimálisan 81 cm magasságú termőközeget kell kialakítani, ebben a kisebb lombkoronájú fák már jó fejlődést tudnak mutatni.



### Zöldtető



Az udvar felé néző tetőfelület nagy részén extenzív zöldtető kerül kialakításra minimálisan 21 cm ültetőközeggel (könnyített). Javasolt növényborítás varjúhájfélékkel.

## A TELEPÍTÉSRE JAVASOLT NÖVÉNYEK LISTÁJA

### Fák

A közvetlen talajkapcsolattal rendelkező, de árnyékolt eredeti belső udvaron

Carpinus betulus 'Fastigiata' – oszlopos gyertyán – 20/25 3xi SF



- erdőalkotó fajként az árnyékos helyeken kitűnően megél
- jól nyírható, oszlopos formájú koronája előnyös, ha a lombzatot az udvar közepén kell tartani
- bár magasra nőhet, de nyírással alacsonyabban lehet tartani
- szép őszi lombszínű

Quercus robur 'Fastigiata Koster' – keskeny oszlopos tölgy – 20/25 3xi SF



## A II. emeleti tetőkertre

Prunus fruticosa 'Globosa' – gömb cseplezmegeggy – 20/25 3xi SF



- alacsony magasságú, 80-90 cm talajmagasság is elég a gyökérzetének
- tartja gömb formáját
- tavasszal szép virágpompája

### **Évelők**

#### Talajtakarók

Bergenia cordifolia

Helleborus nigra

#### Árnyékos-félárnyékos évelőágy

Anemone hupehensis

Dryopteris sp.

Hosta sp.

Polypodium vulgare

## 5.2. ZÖLDFELÜLETI MÉRLEG

**A telek területe** **2200 m<sup>2</sup>**  
Zöldterület 10 % + 15 % **550 m<sup>2</sup>**

### Földszinti kert

$99,24 + 118,34 + 26,83 + 15,18 = 259,5 \text{ m}^2$

A földszinti kert talajkapcsolattal rendelkezik, ezért 100 %-ban beszámítható a zöldfelület számításakor.

**259,5 m<sup>2</sup>**

### II. emeleti tetőkert

$95,69 + 37,94 + 30,59 + 13,13 = 175,7 \text{ m}^2$

A II. emeleti beszámíthatóság 75 %, mert 81 cm vastagságú termőközeg kerül kialakításra.

**133,01 m<sup>2</sup>**

### Zöldtető:

A lapostető felületéből 650 m<sup>2</sup>-en 21 cm vastagságú, egyszintes növényállományú zöldtető.

**162,5 m<sup>2</sup>**

**Összesen 555,01 m<sup>2</sup> zöldfelület, ami több, mint a szükséges 550 m<sup>2</sup>, tehát megfelelő.**