

**Budapest Főváros XI. Kerület
Újbudai Polgármesteri Hivatal
Városgazdálkodási Igazgatóság**

**Büki László, igazgató
Kádi Gergely, Közlekedési Osztály osztályvezető**

Budapest, 2021. április 30.

Tárgy: Allee bevásárlóközpontot határoló közterületeken tervezett beavatkozásokhoz tulajdonosi hozzájárulás kérelme

Tisztelt Büki László Úr!
Tisztelt Kádi Gergely Úr!

Társaságunk -a Forestay Project Management Kft.- az Allee Center Kft. megbízásából az Allee bevásárlóközpont megújításának lebonyolítói feladatait végzi. A bevásárlóközpont megújításának keretében az épületet körülölelő közterületeken is terveztünk beavatkozásokat, amelyeket a közlekedési osztály munkatársainak röviden prezentáltunk. A beavatkozások terveit levelünkhöz mellékeljük. Jelen levelünkkel kérelmezzük, hogy a munkák elvégzéséhez a közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulást megadni szíveskedjenek.

1

Bármilyen kérdés, illetve információ igény esetén készséggel állunk a rendelkezésükre.

Üdvözlettel,


Biró Ákos
ügyvezető

Jelen levél mellékletét képező rajzok listája

[20210430 Tulajdonosi hozzájárulás XI ker]
Allee_arculati megújítás_2021_04_30.pdf
12 663 k 1 fájlban

12 967 146 2021.04.30 15:36 -a--

[20210430 Tulajdonosi hozzájárulás XI kerKörnyezetrendezés KT terv]

AL-KT-K-RT_2020-10-22-K_1502_Logo.pdf	2 221 245	2021.04.30 16:32	-a--
AL-KT-K-RT_2020-10-22-K_1501_Insta logo.pdf	2 126 462	2021.04.30 16:31	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1405_bercsenyi-nov.pdf	3 945 082	2021.04.30 16:07	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1404_fobejarat-nov.pdf	1 599 633	2021.04.30 16:05	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1403_bejarat-nov.pdf	1 801 312	2021.04.30 16:04	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1402_korossy-nov.pdf	1 916 822	2021.04.30 16:03	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1401_vali-nov.pdf	1 371 285	2021.04.30 16:24	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1305_bercsenyi-kituzes.pdf	1 792 601	2021.04.30 15:58	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1304_fobejarat-kituzes.pdf	908 649	2021.04.30 15:50	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1303_bejarat-kituzes.pdf	1 501 702	2021.04.30 15:49	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1302_korossy-kituzes.pdf	1 498 737	2021.04.30 15:47	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1301_vali-kituzes.pdf	1 354 774	2021.04.30 16:20	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1205_bercsenyi-hszr.pdf	3 919 704	2021.04.30 15:29	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1204_fobejarat-hszr.pdf	1 580 579	2021.04.30 15:26	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1203_bejarat-hszr.pdf	1 771 473	2021.04.30 17:31	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1202_korossy-hszr.pdf	1 898 992	2021.04.30 15:25	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1201_vali-hszr.pdf	1 339 887	2021.04.30 16:14	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1105_bercsenyi-bontas.pdf	3 929 837	2021.04.30 15:05	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1104_fobejarat-bontas.pdf	1 624 227	2021.04.30 15:04	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1103_bejarat-bontas.pdf	1 787 298	2021.04.30 15:02	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1102_korossy-bontas.pdf	1 600 600	2021.04.30 15:03	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1101_vali-bontas.pdf	1 470 574	2021.04.30 15:01	-a--
AL-KT-K-PLN_hszr_2020-10-22-K_1000_atnezeti.pdf	3 765 920	2021.04.30 15:00	-a--

45 632 k 23 fájlban

[20210430 Tulajdonosi hozzájárulás XI kerKülső villamosság KT terv]

AL-KT-V-PLN_V_KT_1045.pdf	1 139 024	2021.04.30 14:28	-a--
AL-KT-V-PLN_V_KT_1044.pdf	2 182 691	2021.04.30 14:29	-a--
AL-KT-V-PLN_V_KT_1043.pdf	1 606 457	2021.04.30 18:03	-a--
AL-KT-V-PLN_V_KT_1042.pdf	1 577 699	2021.04.30 14:30	-a--
AL-KT-V-PLN_V_KT_1041.pdf	1 832 812	2021.04.30 14:30	-a--
AL-KT-V-PLN_V_KT_1040.pdf	2 271 735	2021.04.30 14:31	-a--
AL-KT-V-DOC_V_KT_1032_elvi.pdf	453 576	2020.10.21 10:55	-a--
AL-KT-V-DOC_V_KT_1020.pdf	452 595	2021.04.30 18:03	-a--

11 246 k 8 fájlban

ALLEE CENTER arculati megújítás

TÁJÉPÍTÉSZET



Előzmények

Az Allee üzletközpont fejlesztése részeként az Üzemeltető az épület környezetének felújítására is figyelmet fordít. Ennek részeként határoztuk meg azokat a tájépítészeti beavatkozásokat, amelyek a bevásárlóközpont új arculatához illeszkedve javítja a felhasználói élményt. A beavatkozások meghatározásakor a TDesign tervezőinek koncepcióterveiből indultunk ki, amelyeket tartalmát az elmúlt hónapok és helyszíni bejárások alkalmával finomítottuk.

A Finta és Társai Építész Stúdióval közösen az épület és környezetének kialakításakor dolgoztunk az eredeti kiviteli tervek elkészítésén, így a helyismeretünk sokat segített a mostani beavatkozások meghatározásánál.

Az épület környezete az átadás óta eltelt tíz év alatt igen jelentős változáson ment át. A növényzet kifejlődött, a cserjekiültetések nagy része egészséges, teljes pompáját mutatja, az elültetett lombos fák lombkoronája is kifejlődőben van. Ezzel szemben az épített elemek a folyamatos kitétség és használat miatt jelentősen megkoptak.

A tervezés során öt fő tervezési területet különítettünk el, amelyek jellegükben is jelentősen eltérnek egymástól. Ezen kívül olyan általános beavatkozásokat is meghatároztunk, amelyek alapvetően üzemeltetési, felújítási munkálatok. Ezek az általános munkálatok mindenképp alapvető részei a Faceliftnek, hogy az újra nyitó bevásárlóközpont tiszta és friss arculattal várja a vásárlókat.

Jelenlegi állapot

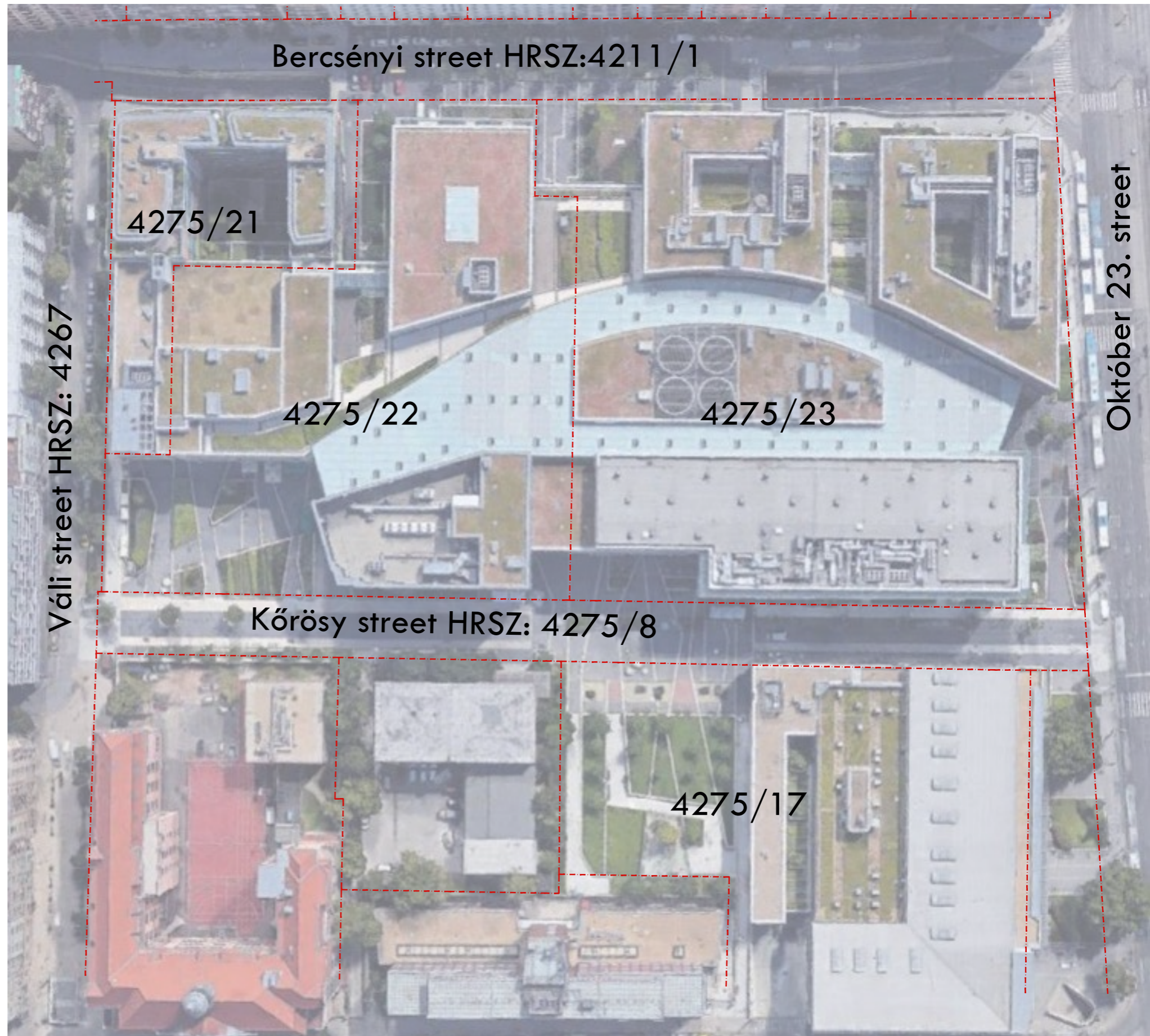
Az Allee bevásárlóközpont és környezete frekventált városrésze Újbudának. A vásárlók számára a bevásárlóközpont körüli zöldfelület nyújt rekreációs lehetőségeket. Minden korosztály számára megtalálható kikapcsolódásra, pihenésre alkalmas lehetőség a területen. A 10 éve átadott épület belsőépítészeti és környezetrendezési megújítása esedékessé vált. A mindennapos intenzív használatból adódóan a burkolatok, bútorok, növényzet helyenként megviselt, elhasználódott, kikapott, ezért megújításra, javításra szorulnak. A megújításon felül az Allee közösségi médiában való nagyobb arányú megjelenése is cél. Ennek érdekében a fiatal generációt foglalkoztató Instagram felületen az Allee gyakrabban jelenhet majd meg a megújítást követően.

Beavatkozási területek

A beavatkozási területet öt területegységre különül el funkció és használati intenzitás, valamint a tervezett elemek szerint.

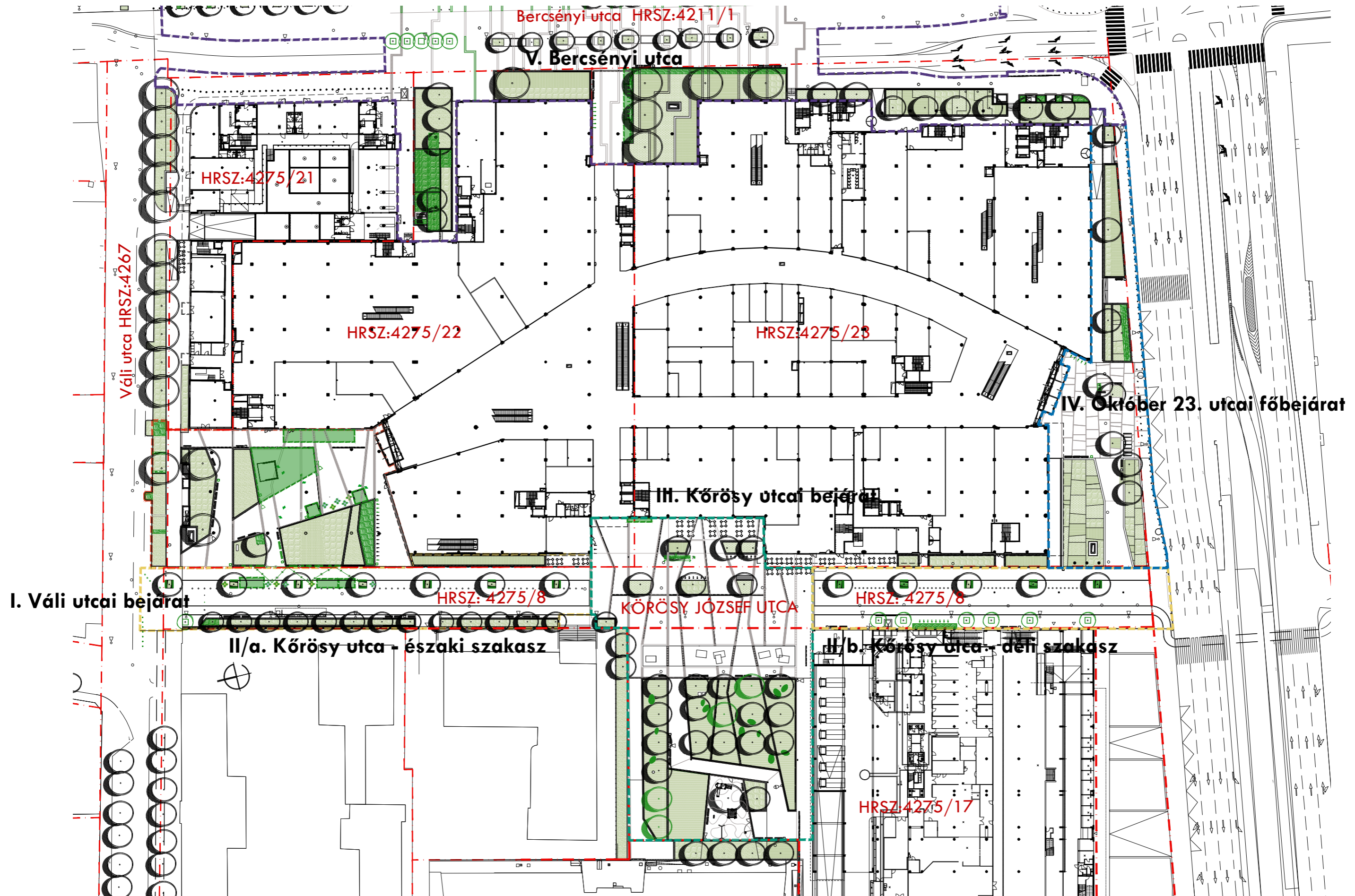
A területegységek a következők:

- I. Váli utcai bejárat
- II. /a. Kőrösy utca – északi szakasz
- II. /b. Kőrösy utca – déli szakasz
- III. Kőrösy utcai bejárat, fásított mező és játszótér
- IV. Október 23. utcai főbejárat
- V. Bercsényi utca



Átnézeti helyszínrajz

TERVEZETT BEAVATKOZÁSI HELYSZÍNEK



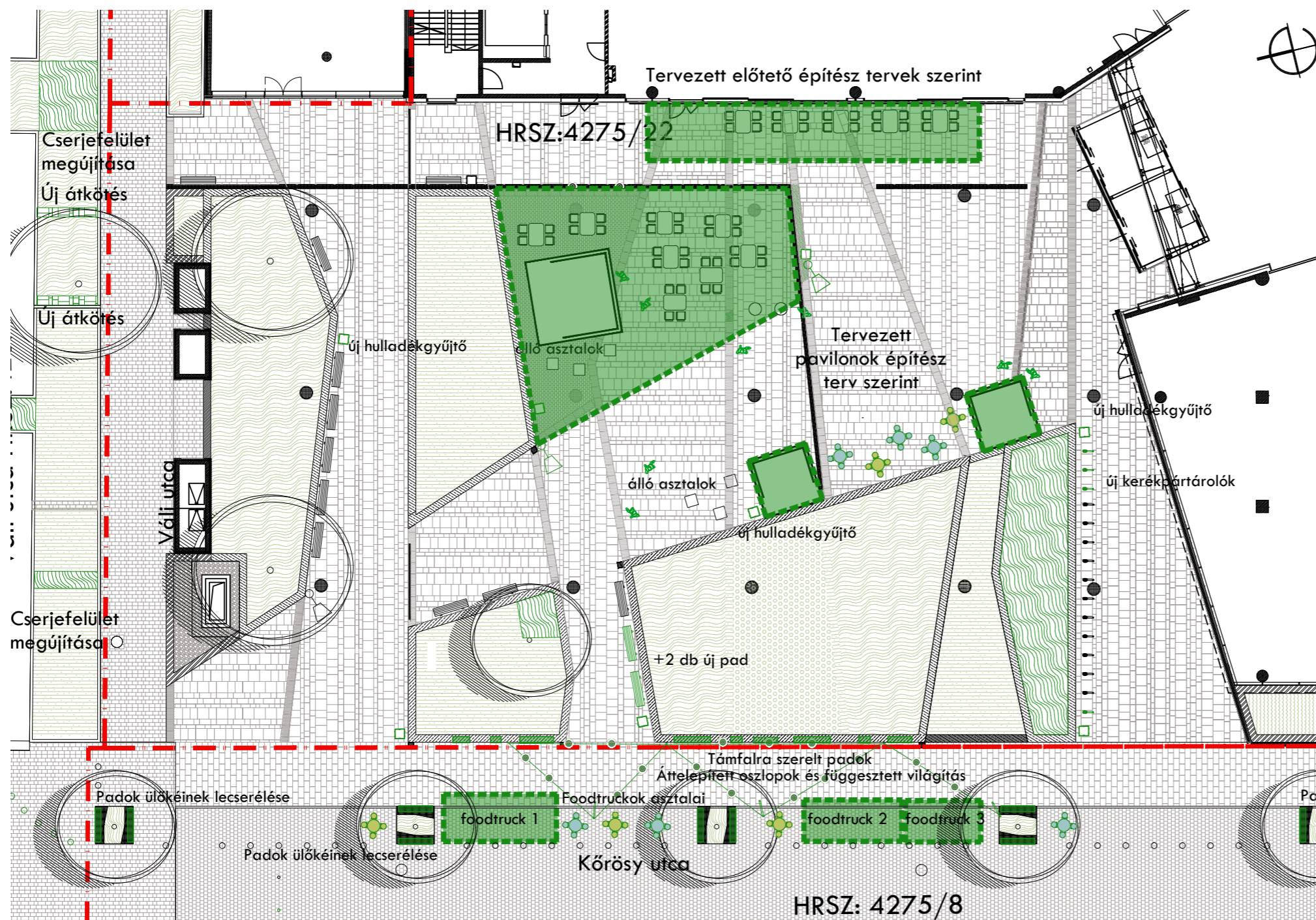
Váli utcai bejárat _ I. terület

I. Váli utcai bejárat

Az általános javítási munkálatokon túl az alábbi beavatkozások tervezettek a területen:

A bevásárlóközpont Váli utca felőli bejárata előtt funkcionális problémák alakultak ki. Jelenleg a foodtruck-ok és a hozzájuk tartozó asztalok által elfoglalt hely nem enged könnyű áthaladást a bevásárlóközpontba igyekvő látogatók számára. A tér jelenlegi kialakítása esztétikai szempontból is szempontból sem ad megfelelő képet az ott tartózkodók számára. A tér vizuálisan egységes megjelenése érdekében a foodtruck-ok áthelyezésre kerülnek, a hozzájuk tartozó álló asztalok és hulladékgyűjtők elbontásra kerülnek. A tér közepén új kiszolgáló egység, egy pavilon épül, amely megjelenésével sokkal esztétikusabb képet, ezáltal kellemesebb tartózkodási helyet biztosít a téren. További 2 db kisebb pavilon kerül elhelyezésre a bejáratához vezető, szélesedő burkolat felületen, a nyugati oldali támfal mellett, a korábbi foodtruck-ok helyére. A tervezett pavilonok kialakítását lásd az építész szakág tervekben.

A pavilon építési munkáit megelőzően a kijelölt helyen lévő napvitorla elbontásra kerül, valamint az alatta lévő az Extremis ülőbútorok is. A napvitorla tartóoszlopai és a jelenlegi világítótestek felhasználásra kerülnek a Körösy utcán, a foodtruck-ok új helyén. A Váli utca – Körösy utca kereszteződése felől érkező beton „ülőkavicsok” szerepe nem tud érvényesülni és jelentős térszűkítő hatásúak, ezért áthelyezésre kerülnek. Az „ülőkavicsok” a játszótér előtti zöldfelületben kapnak helyet lásd. III. Körösy utcai bejárat, fásított mező és játszótér területre javaslati résznl. A meglévővel megegyező fa lamellás ülő- és támlafelülettel ellátott támlás padok kerülnek kihelyezésre a téren és szintén a meglévővel megegyező hulladékgyűjtők. Az meglévő kerékpártárolók mellé új, a meglévővel megegyező típusú kerékpártárolókkal bővítjük a meglévő tárolót.



TÁMFALRA SZERELT PAD



ASZTAL ÉS SZÉKEK



PLANTÉNER



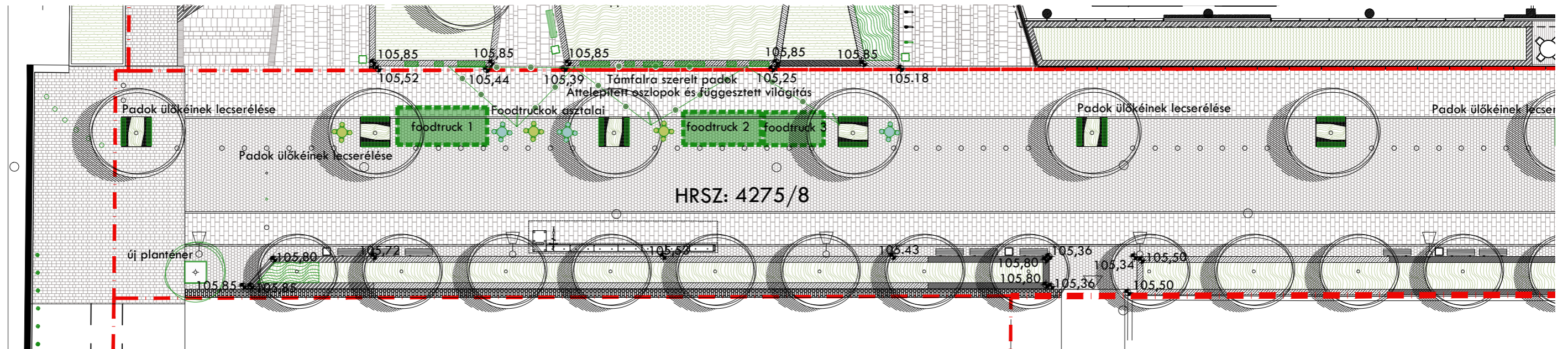
II. /a. Kőrös utca – északi szakasz

A Kőrös utca északi szakaszán szintén szükséges általános javítási munkákat elvégezni. Helyenként a törött mészkőlap burkolati elemeket cserélni kell új mészkőlap burkolóelemre. A meglévő támfalak tisztítási munkáit itt is el kell végezni az általános javítási munkák című fejezetben leírtak szerint. A kipusztult cserjefelületek elbontása és a meglévővel megegyező cserjeyananggal való pótlása ugyancsak javasolt. Az utcán található 3 db mosott felületű beton virágtartó és a meglévő kerékpártároló elbontása, elszállítása szükséges.

A Váli utcai bejáratnál elbontott napvitorla oszlopok kihelyezésre kerülnek a Kőrös utca kijelölt helyein, a foodtruck-ok tervezett helye mellett, részben a meglévő támfalakra szerelve (3 db), részben a burkolt felületben kialakított beton pontalapokba fogva (3 db). Ide kerülnek áthelyezésre, sodronyokra szerelve, a napvitorlánál jelenleg meglévő, de ott elbontásra kerülő függesztett világítótestek. A foodtruck-okkal szemben, a meglévő támfalak tetején támfalra szerelhető támla nélküli padok kihelyezése javasolt, pl. Miramondo, Hop Hop típus.

Az utcán elhelyezett egyedi hajlított acél padok ülőfelületének cseréje szintén javasolt, új egyedi ülőfelületre, az acél szerkezet felújítása után (javasolt típus: Miramondo, Hop Hop). Új acél szerkezetű, fa lamellás burkolatú planténer kerül kihelyezésre az elbontott kerékpártároló helyére (javasolt típus: MM Cité Kft., Kveta), melybe fa és cserjék kerülnek beültetésre.

3 db foodtruck kap állandó helyet az utca keleti oldalán a fák között. A kiszolgáló egységek működéséhez elektromos ellátás biztosítása szükséges, az elektromos szakág tervei szerint. A Kőrös utcán tűzoltó felvonulási út van kijelölve, melynek Váli utcai bejárata gyakran szabálytalanul parkoló autók által akadályozott. Ennek a problémának a kiküszöbölésére a Kőrös utca elején a nyugati oldalon 4 db poller-, a keleti oldalon 6 db gömb poller kerül kihelyezésre a közlekedési munkarész tervei szerint.

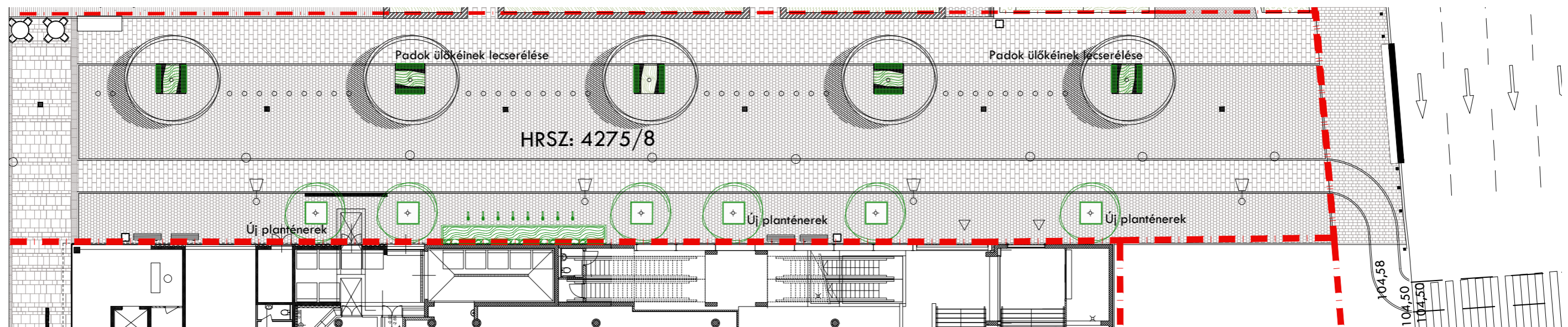


II. /b. Kőrös utca – déli szakasz

A Kőrös utca déli szakaszán általános javítási munkák keretén belül az erősen szennyeződött meglévő bazalt kőburkolatú felület tisztítása szükséges, az Október 23. utca felőli oldalon. Szükséges a hiányos cserjefelületek pótlása a meglévővel megegyező cserjeyananggal, a fák körüli favermekben.

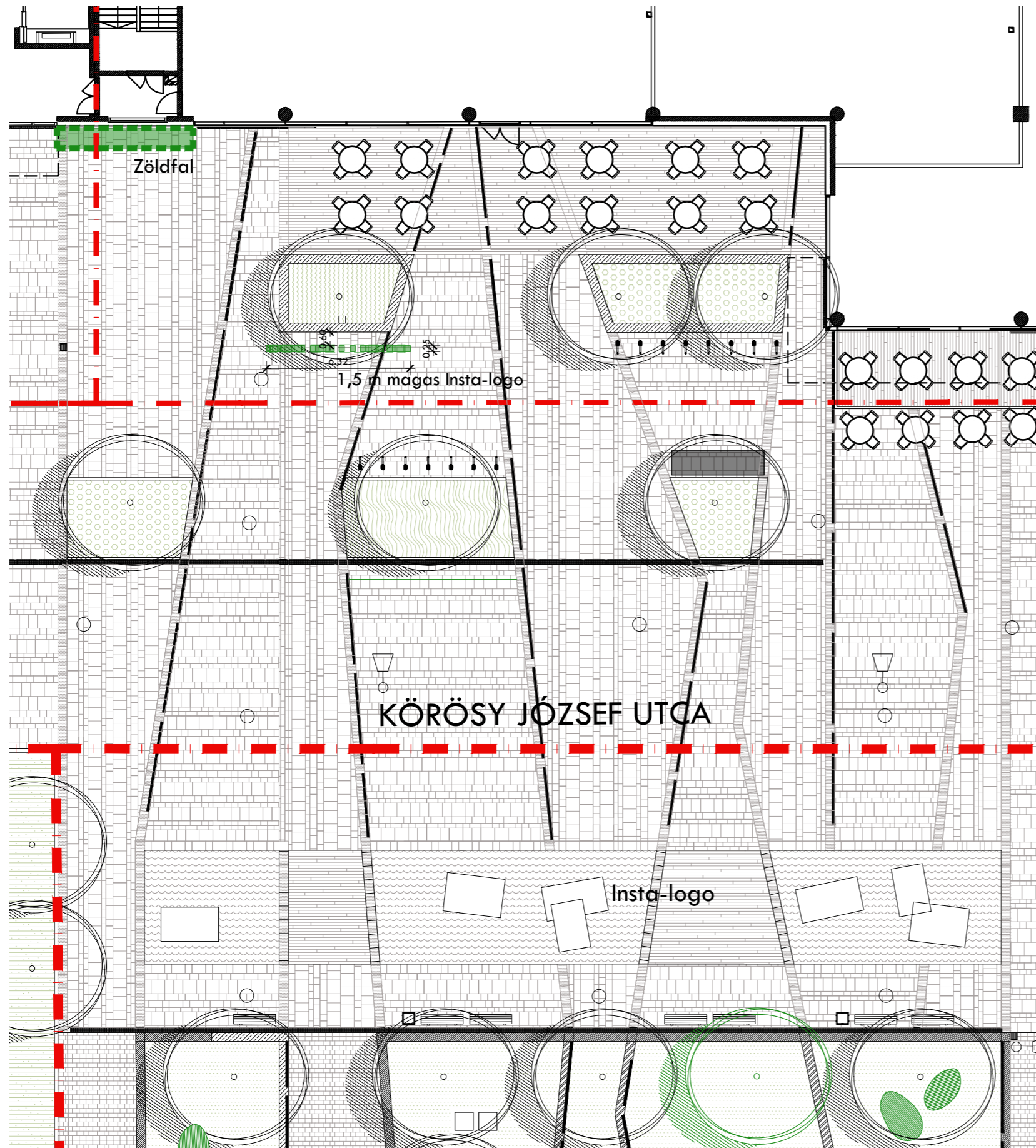
Az utcán található 4 db mosott felületű beton virágtartót el kell bontani, helyette a piac homlokzata előtt kihelyezésre kerül 6 db új planténer. A planténerbe fa és cserje kerül beültetésre.

A piac homlokzata előtt, a meglévő kerékpártárolók áthelyezése után, a homlokzat előtt új zöldfelület kialakítását terveztük. A tervezett zöldfelület gránit szegélyt kap, a meglévővel megegyező szegélyelemekből. A zöldsávba cserjefelület kerül telepítésre. Az utcán elhelyezett egyedi hajlított acél padok ülőfelületének cseréje javasolt itt is, új ülőfelületre (javasolt típus: Miramondo, Hop Hop), az acél szerkezet felújítása után.



Körösy utcai bejárat _ III. terület

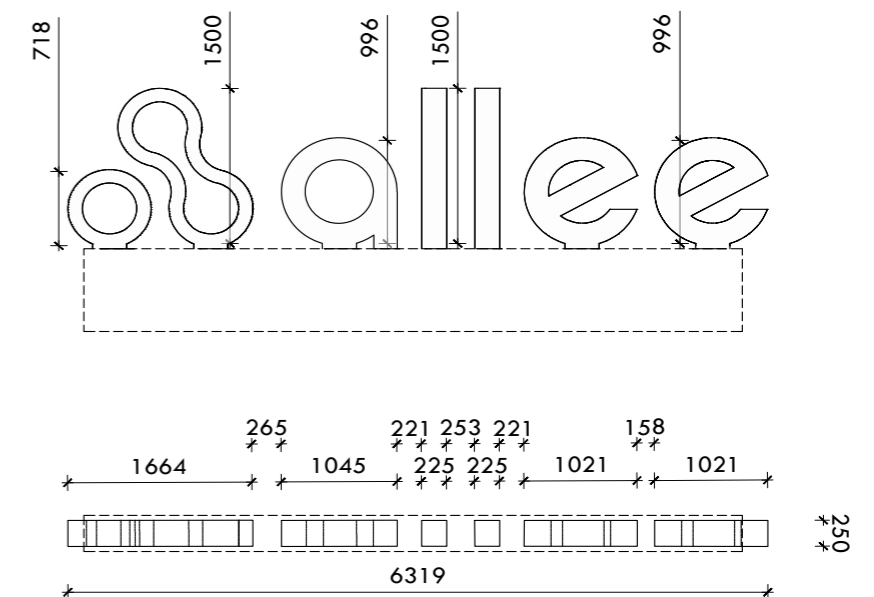
INSTA LOGO



A bevásárlóközpont Körösy utcai bejárata előtt a mindenhol jellemző, általános javítási munkák mellett, a jelenleg ott található óriás „ülőkavicsok” is elbontásra kerülnek, majd a fásított ligetes mezőben kapnak új helyet, a Váli utcai bejáratnál elbontott „ülőkavicsokkal” együtt.

Az „ülőkavicsok” eltávolítását követően helyükön a burkolat helyreállítása szükséges a meglévővel megegyező kialakítással. A meglévő kőlap burkolatot el kell bontani a tervezett INSTALOGO helyén is. Az építéssel érintett terület mellett a burkolat helyreállítása szükséges.

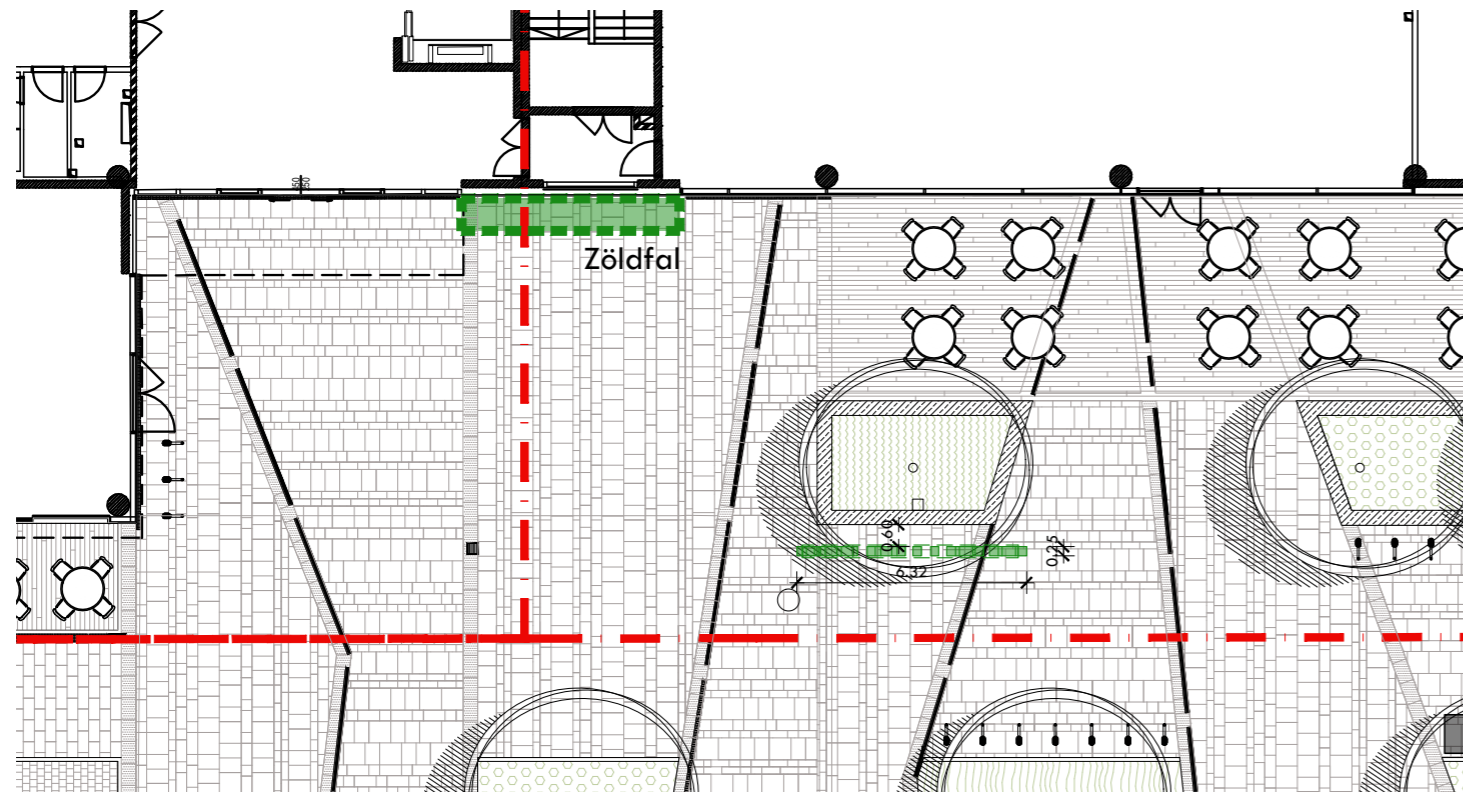
INSTA LOGO





Körösy utcai bejárat _ III. terület

ZÖLDFAL

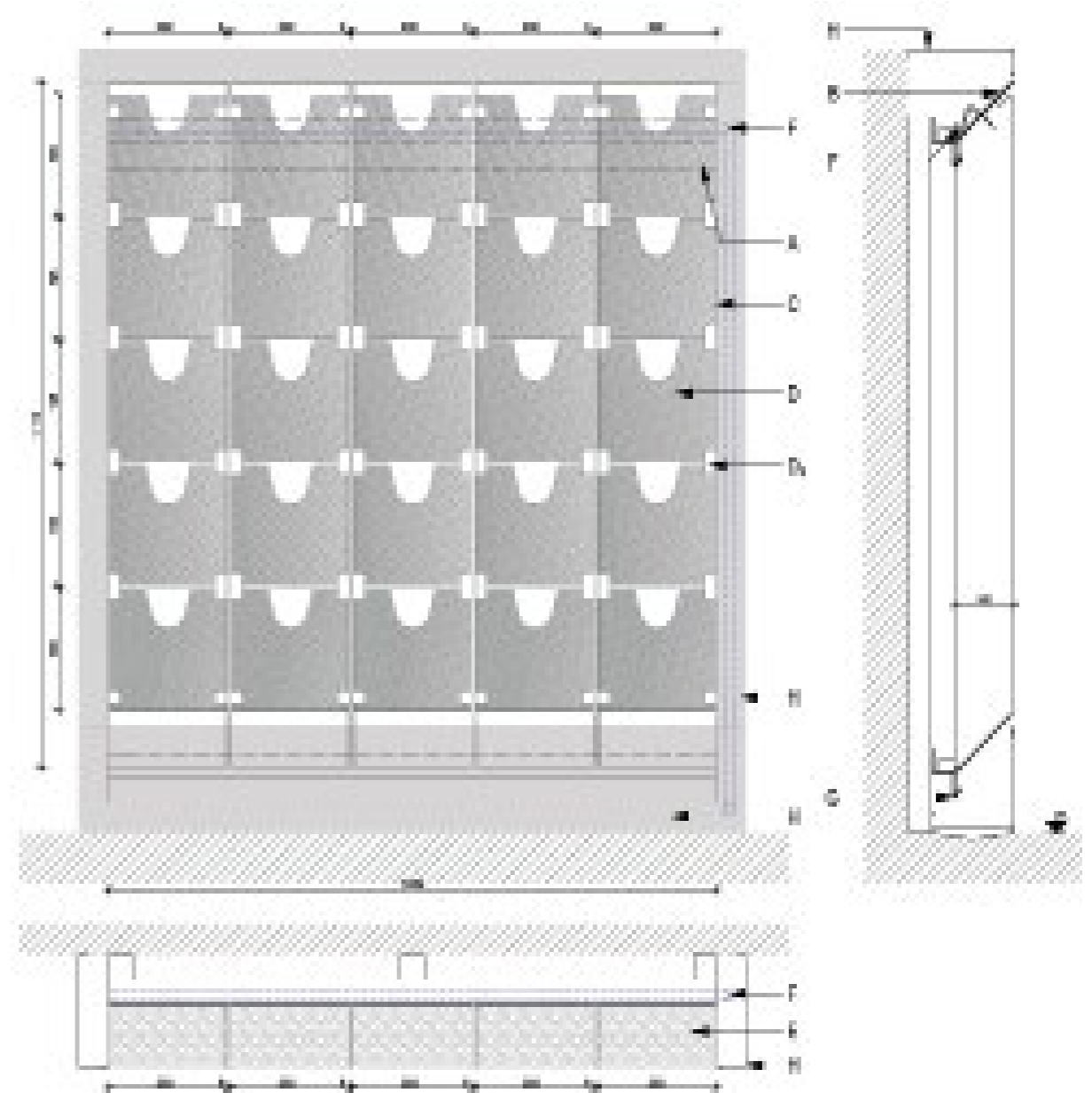


A főbejárat melletti homlokzaton moduláris rendszerű zöldfal rendszer kerül telepítésre. Moduláris rendszerű zöldfal (Greenwall Pro), mely a homlokzaton elhelyezett rozsdamentes acél tartószerkezetre és konzolokra kerül. A zöldfal kialakítása előtt a homlokzat akasztott kőburkolata elbontásra kerül. A falszakasz hőszigetelésének elbontása után a moduláris rendszer tartószerkezete számára rozsdamentes konzolok kerülnek elhelyezésre a homlokzaton, majd 10 cm vtg. hőszigetelés. Ezután kerül rá a modulós rendszer.

A növénytartó modulok porszórt rozsdamentes acélból készülnek.

A zöldfalat gyártó utasításai szerint kell kivitelezni, a szükséges gépészettel és a szükséges homlokzati tartószerkezettel együtt, melyek a szakági munkarészekben szerepelnek.

Technikai rajz

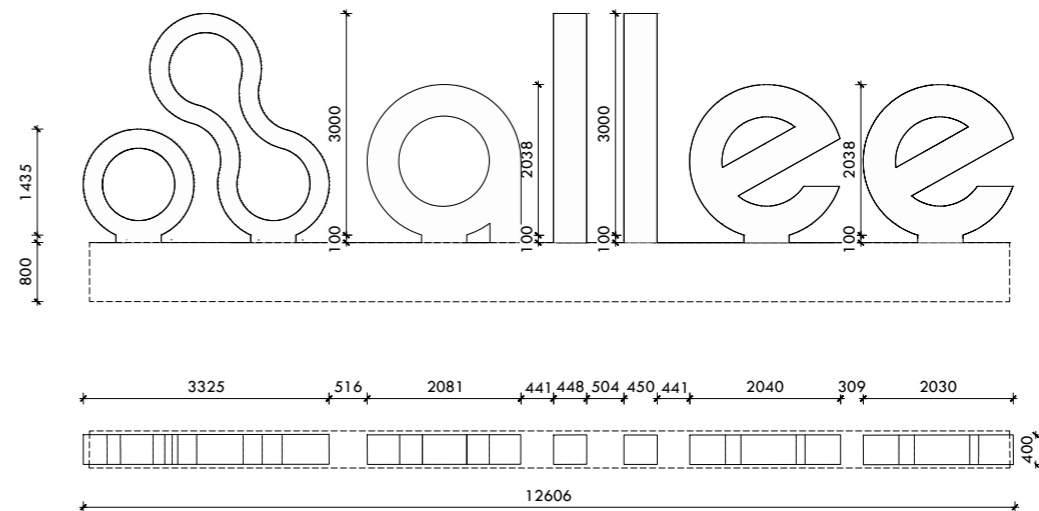
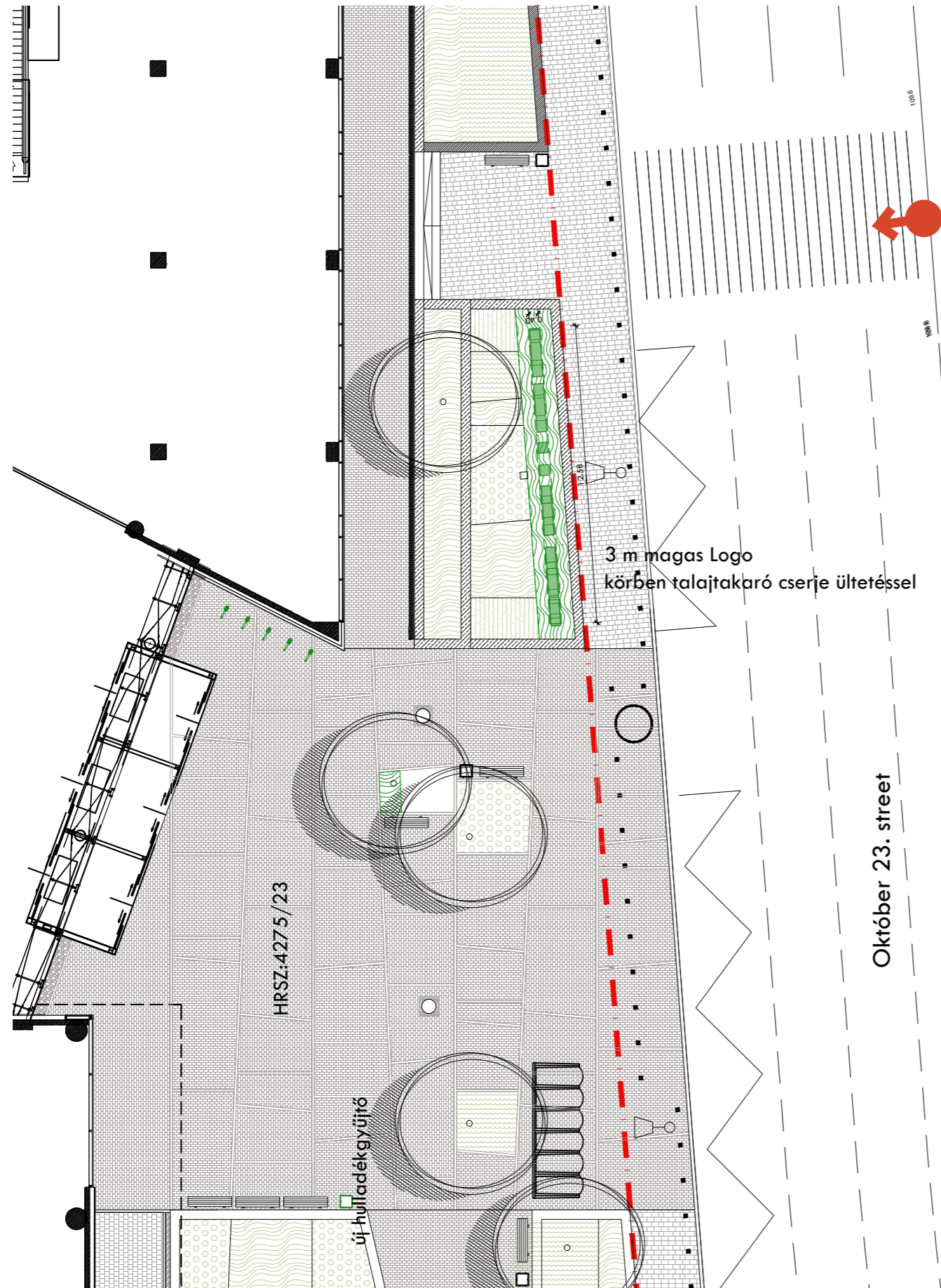


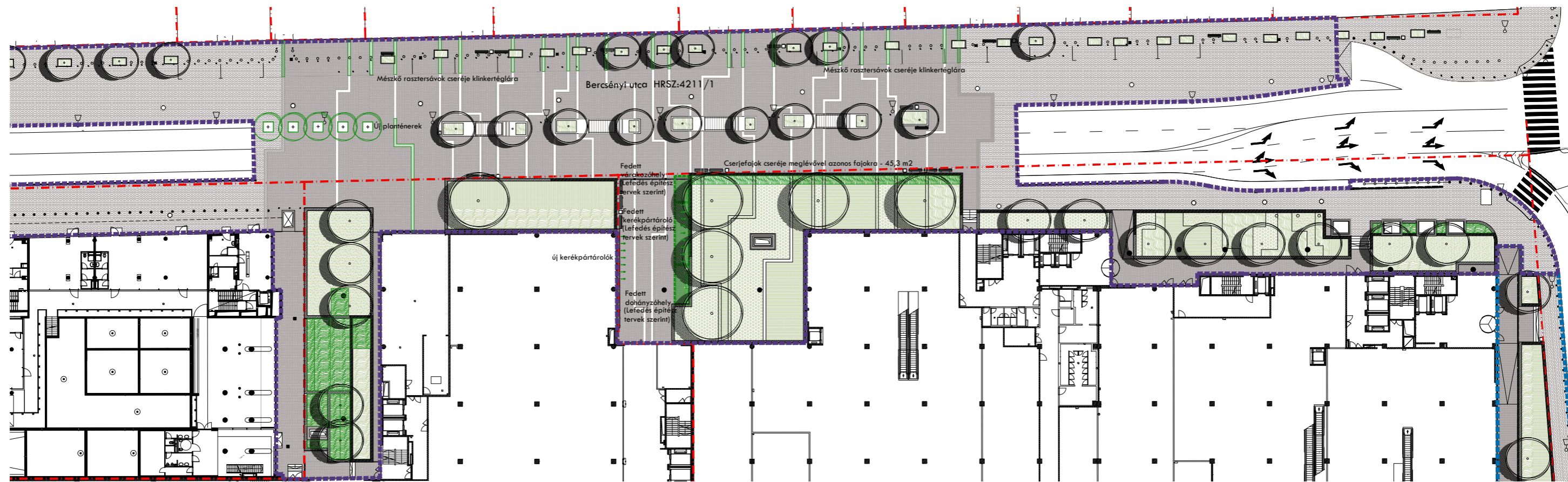
Október 23. utcai bejárat _ IV. terület

NAGY LOGO

Az Allee Október 23. utcai bejárata zsúfolt, frekventált területrés. Az 58-as és 150-es buszmegállók is itt találhatóak, melyeknek utasforgalma jelentős. A főbejárat üveghomlokzatán lévő Allee logo láthatósága nem kielégítő. Annak érdekében, hogy a bevásárlóközpontba az autóval és gyalogosan közlekedők figyelmét is jobban felkeltjük, egy nagy méretű Allee logo kerül elhelyezésre a főbejárat előtti jobb oldali zöldkazettában, mivel ez bizonyult a láthatóság szempontjából a legmegfelelőbb helynek. A logo legnagyobb betűi 3 m a legkisebb betű 2,0 m magas.

LOGO





V. Bercsényi utca

A Bercsényi utcán az általános javítási munkákon felül javasolt a mélygarázs leajtó beton mellvédfalának szennyeződésektől való megtisztítása is. A mellvédfal mellett, csapadékvíz elvezető folyóka mentén a térkő burkolati elemek kimozdultak, ennek felszedése, majd az ágyazat igazítása után visszaépítése szükséges.

Nagyobb burkolatjavítási munkára van szükség a gazdasági bejárat előtti úttest egy részén, ahol a klinkertégla burkolat elemei kifordultak, a burkolat megsüllyedt főként a gazdasági bejáratához érkező tehergépjármű forgalom miatt. A Karinthy utca felé tovább haladva, a mélygarázs leajtó térkő burkolatú felülete mellett az úttest -hasonlóan a gazdasági bejárat előtti részhez- foltokban szintén megsüllyedt, ezért javítandó.

A Bercsényi utca útfelületén, a klinkertégla burkolatban lévő mésző csíkok, a nagy forgalommal szemben nem bizonyultak ellenállóknak, így már korábban, az úttest szélességében, lecserélésre kerültek sárga színű klinkertéglára. Javasoljuk – az egységes kialakítás miatt – a keleti oldali parkolósávban illetve a járdán is, egészen az utca keleti épületsorának homlokzatáig lecserélni a megmaradt mésző sávokat, az úttesten lévő sávokkal megegyezően, sárga színű klinkertéglára.

A bevásárlóközpont gazdasági bejáratánál ugyancsak nagy gond az illegális parkolás, ahol a tűzoltó felvonulási útvonal miatt is tábla tiltja a parkolást.

Itt - a tűzoltóautó be- és kihajtását biztosítva- planténerek kihelyezését terveztük, melyekben fa- és cserje is telepítésre kerül. Ezek a planténerek targoncával szükség esetén mozgathatók.

Az Allee Bercsényi utcai bejárata előtt, a kiemelt kazetták mellett jelenleg is találhatóak kerékpártárolók. Ezeknek a tárolóknak, valamint az itt található padok áthelyezésével egy fedett dohányzóhely, várakozó hely és fedett kerékpártároló készül. A jelenlegi kerékpártárolóval szemben, az üveghomlokzat előtt további kerékpártárolókat is elhelyeztünk.

A dohányzóhely és fedett kerékpártároló üveg fedésének kialakítása a szakági építész tervekben szerepel.