



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5400  
Fax: 346-5431  
Trummer.Tamas@masodikkerulet.hu

Gazdasági Igazgatóság  
Vagyongazdálkodási és  
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

**dr. Láng Orsolya részére**

Helyben

**Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

Köszönettel megkaptam tárgyi ingatlanra vonatkozó pályázat anyagait. A tervanyagokat áttekintettem, és az alábbi véleményt adom.

Baldauf Invest Kft. pályázata  
1027 Budapest, Hidegkúti út 167. I. em. 1.

A pályázat a telkek összevonását tervezi, irodaház és hotel rendeltetés mellett. Sajátos körülmény, hogy a Bécsi út másik oldalán a pályázó rendelkezik telekkel, ezért a pályázaton érintett telek üzemeltetése gazdaságosan összevonható az előbbivel. Az iroda mellett szállás funkciót képzel el.

**A funkciómix kedvezően kiegészíti a Bécsi út szolgáltatási palettáját.** Az iroda, és az 50 szobás szállórész a szabályozási terv paramétereit betartva arányos mértékű terhelést jelent a környékre, nem feszíti túl a városzöveti adottságokat. **A vegyes funkció által az épület állandó „használatban” van, él, hisz a munkaidő lejárta után sem ürül ki, a hotel funkció által.** A szálló és az iroda funkcionál gazdaságos üzemeltetést segíti az átfedésben lévő használati terek (étterem, fogadóter, tárgyalók stb.) közös használata.

A gépkocsi feltöltést a Cserfa u.-ból történik autó lifttel. Ez egyben a forgalmasabb utakat nem terheli. A liftek használata a rámpához képest kisebb áteresztőképesség által csúcsidőben torlódást okozhat.

A telepítés ésszerű, a forgalmas utcák, és a sarkok felé határozott térfallal csatlakoznak, követi a környező beépítés párkány magasságát a Lajos u.-nál. Illeszkedés szempontjából kedvezőbb lenne az alacsonyabb épületekkel szegélyezett Bécsi útra néző épületszárny magasságát alacsonyabbra venni, közelíteni a meglévő épületek térfal magasságához. A körbezárt udvar arányos, a környező tömbökre jellemző arányokat követi. **A megengedett legnagyobb beépítés mellett, 4+ 1 visszahúzott szintben gondolkodik a teljes épületegyüttesnél.**

A rendelkezésünkre álló vázlat terv továbbdolgozása, részletezése során a szabályozás meghatározza, hogy az építési övezetben a telek méretétől függően mekkora beépítéssel, hány db épület helyezhető el (KVSZ 6.§ (3) és (5)): a telekösszevonásnál figyelembe kell majd venni.

**Az építészeti megfogalmazás alkalmazkodik a meglévő lakó és középületek nyílászáró/falfelület arány rendszeréhez, „lyuk architektúrájához”.** A visszahúzott 5. szint lapostetős tömeg és a szomszédos magastetős épület zárt sorú csatlakozása gondos tervezést igényel. A téglaszínű burkolatot a környező, igényesebb irodaházak mintájára tervezik megvalósítani.

ROSALIA HÁZ Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft. pályázata  
1094 Márton u. 12.

Ez a pályázat is a telek összevonását tervezi. Vegyes funkcióban gondolkodnak: a jellemzően irodaház funkció mellett a földszinten üzletek kapnak helyet. A földszint üzletek számára megnyitása kedvező, bár a Bécsi út és a Lajos u. ezen szakaszára jellemzően nem nyílnak üzletek, vélhetően a keskeny járdának is köszönhetően. Az üzletek méretét a KVSZ 33.§(3) szabályozza, jelen tervfázisban nem megítélhető annak betartása.



Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5400  
Fax: 346-5431  
Xxxxx.Yyyyy@masodikkerulet.hu

Az iroda funkció a csúcsforgalommal ellentétes forgalmat generál, a megfelelő tömegközlekedés pedig a gépjárműforgalom jelentős részét kiváltja. Ez a terv is a Cserfa u. felől közelíti meg a mélygarázst rámpával, egy szintben. **A telepítése kedvező, zárja a zártsorú falat igazodva az eltérő karakterű forgalmas utcák adottságaihoz.** Az épületegyüttest két épületben helyezi el a szabályoknak megfelelően, melyeket a terepszint alatti gépkocsi tároló köt össze. **A megengedett legnagyobb beépítés mellett a Lajos u. tömb 4 szintes, a Bécsi út felőli 2 szintes + T.** Nem derül ki, hogy a belső udvar közhasználat számára megnyitható-e, de a lehetőség adott gyalogos átkötésre a belső udvar és a két főút között. **A tömegképzés megfelelő, a magastetős épületek szervesen illeszkednek a szomszédos épületekhez.** A vázlattevé kidolgozottságából adódóan a beépítési paramétereknek való megfelelés ebben a fázisban nem megítélhető. A homlokzati kialakítás „kétarcúságát” a tagolás szükségességével indokolják. A tagolást finomabb eszközökkel kevésbé kontrasztosan kell átgondolni a részletesebb tervezésnél, hiszen a mögöttes funkció a zártabb és a nyitottabb homlokzat esetében is ugyanaz. Az anyaghasználat a környezethez illeszkedő, a homlokzati burkolat itt is téglá.

Budapest, 2018. november 14.

Tisztelettel:

  
Trummer Tamás  
főépítész

