



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

Láng Orsolya
részére

Tárgy: pályázati anyagok véleményezése
II. ker. Varsányi Irén u. 11-13.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Köszönettel megkaptam kérését tárgyi pályázat kapcsán. Véleményemet pályázonként bontva alább ismertetem. Két telekkel számol az összes pályázó, az utcára jellemző telek szélességekből adódó homlokzattagolás nem érvényesül egyik pályázatnál sem, a tervezés részletesebb fázisában orvosolható.

Szövetség u. 27.:

A pályázat a korábban beadott terv pontosítása, a tervdokumentáció lényegében változatlan tartalmú.

A pályázat koncepciótervet tartalmaz. A tervezett beépítés irodaházzal számol, az iroda funkció a kedvező tömegközlekedési adottságok által forgalomvonzás szempontjából kedvező. A Varsányi Irén u. jellemzően lakó funkcióját az irodaház jól kiegészíti, „funkciómix” érvényesül. A földszinten megfontolandó akár kifelé is kommunikáló szolgáltatások, üzletek, étkezde biztosítása, az utca földszinti zónájának kialakulóban lévő profiljához kedvezően kapcsolódva, arra ráerősítve. A homlokzati vázlat is ezt az irányt sugallja. A beépítés az udvart kettévágva belső épületszárnyat hoz létre részben építési helyen kívül. A részletesebb terveknél a beépítést módosítani szükséges, a hátsó szárny elhagyásával. Az épület igazodik a térfalhoz, a szomszédos beépítések párkánymagasságához. A nyílás és tömör felületek aránya jellegében illeszkedik a meglévő jellemző beépítéshez, további finomítása szükséges. A földszinti osztópárkány figyelembe veszi a szomszédos épületek homlokzat tagolását, de a túl erős szinkontrasztját a homlokzat többi részéhez képest csökkenteni kellene az illeszkedés érdekében. A felső szinten javasolt megfontolni az utcával párhuzamos gerincű magastető kialakítását. A pályázat a fentiek figyelembe vétele mellett összességében jó tervezési irányt képvisel, az esetleges továbbtervezésnél a településképi illeszkedést erősíteni kell. A pályázó megfelelő referenciával rendelkezik.

Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap:

Apartman hotelben gondolkozik a fejlesztő. 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet rendelkezik a szálláshely szolgáltatások feltételeiről. Az apartman butique hotel, szálloda kategóriába tartozik, annak követelményeit kell biztosítani: többek között recepciót, közös érkező teret, a napi szobai takarítás által szükséges helyiségeket (szobaasszony, mosoda). A „butique” elnevezés esősorban vendég/személyzet viszonyt, családi környezetet, belsőépítészeti kialakítást takar. Az igen vázlatos terv alaprajzi elrendezése a fenti kritériumoknak kevésbé felel meg: nincs tágas előtér recepcióval, hiányoznak kiszolgáló terek, az étterem rész kizárólag a közös szelfogón keresztül megközelíthető, közvetlenül az apartman szintekről



nem. A pályázó szándéka, a műleírás szerint hogy turistákra és rövid távra érkező üzletfeleknek biztosítana szállást. A területnek kedvező tömegközlekedési feltárása, adottsága ezért szálló elhelyezésére alkalmas. A szándék a terület adottságaival összhangban van, építészeti megoldásainak is ehhez kell igazodnia. A telepítés figyelembe veszi a hatályos és a tervezett KÉSZ-ben is megfogalmazott szabályokat. A tömegalakítás és a homlokzati arculat a rendelkezésre álló koncepciótervből nem derül ki, nem véleményezhető. A parkolászám a tervezettnél vélhetően a duplája lesz apartman/lakás rendeltetés esetén: a munkaközi KÉSZ szigorít a telken belüli parkolás tekintetében. A parkolás levezetése téves, mert hatályban van parkolás helyi rendjét meghatározó önkormányzati rendelet a II. kerületben (38/2012. (XII. 14.) önk. rendelet), mely az adott szálláshely funkcióra nem ad kedvezményt.

A referencia anyag megfelelő, bár az apartmanház és a társasház fogalmát összemosza benne, ami nem szerencsés: lakó rendeltetés az intézményhálózat túlterheltsége, parkolási, forgalmi akut problémák miatt kevésbé kívánatos.

Budapest, 2019. 04. 11.

Trummer Tamás
főépítész

