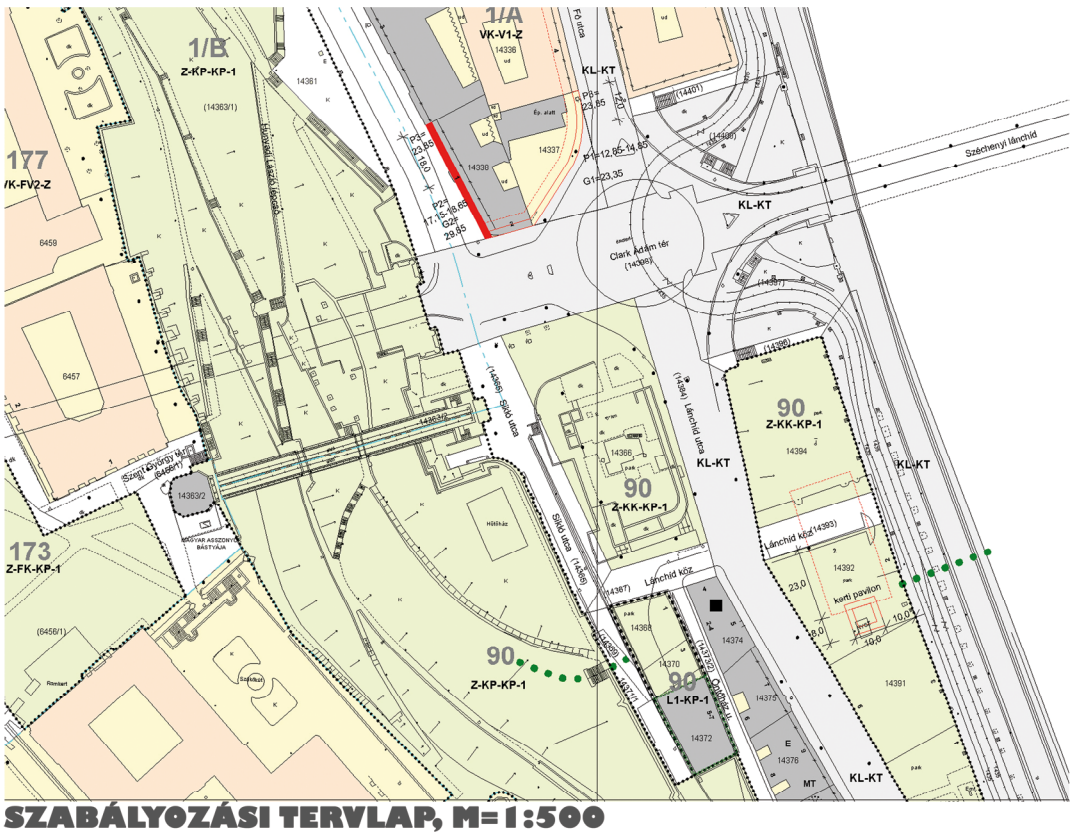
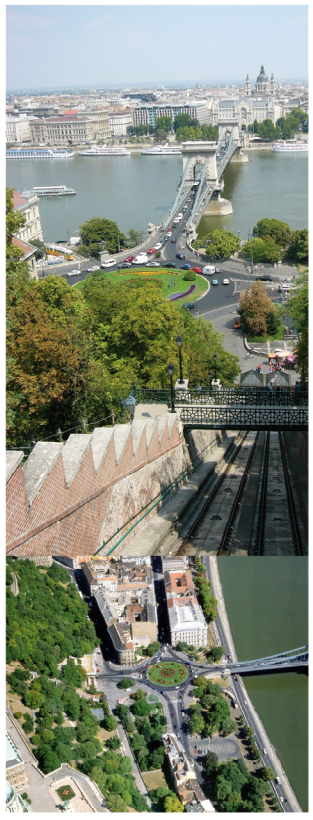


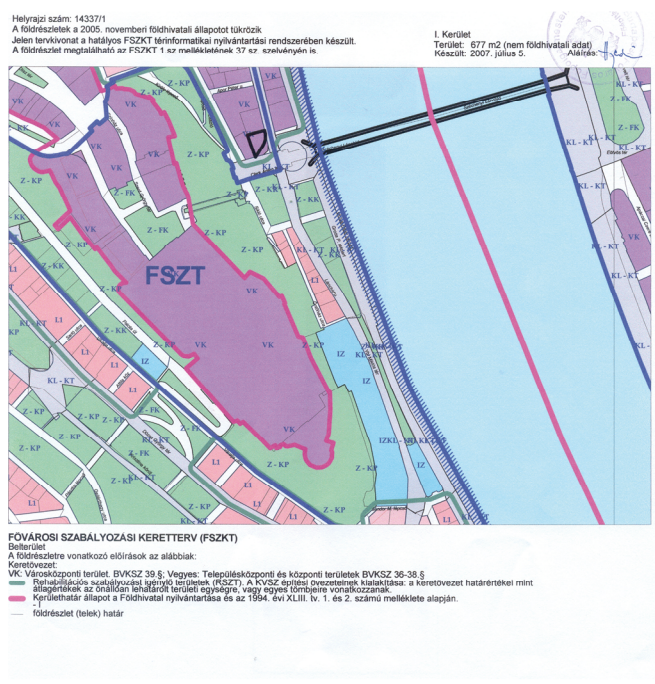
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP, M=1:500

HELYSZÍNRAJZ, M=1:1500

MŰHOLDAS FELVÉTEL



FŐVÁROSI SZAB. KERETTERV, M=1:5000



ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

ALAPADATOK

Cím: Clark Ádám téri, 14337/1 hrsz-ú saroktelek

Szomszédok: A telket északról határoló földszint + 3 emeletes historizáló épület (Fő utca 4.) valamint a nyugati oldalt határoló (Hunyadi János út 1, Clark Ádám tér 2.) épület
Telek alapterülete: 676 nm

KSZT szerinti besorolás: A tárgyi telek az 1/A jelű tömbben található, amelynek övezeti besorolása: VK-V1-Z. A besorolásnak megfelelő, a KSZT-ben meghatározott mutatók jelenleg érvényben vannak. A beépítettségre és a bruttó szinterületre vonatkozó mutatók a BVKSZ által megengedett határokig megnövelhetők, de ennek szükséges feltétele a magasszínvonalú építészeti megoldás és az, hogy a világörökség részét képező városképbe történő illeszkedés igazolható legyen.

Bruttó szinterületi mutató: 3,0 + 0,3 (érvényes); 5,5 + 0,5 (előkészített KSZT mód. sz.) = 4056 nm.

Építmény magasság: KSZT-ben meghatározott „illeszkedési" szempontok alapján – párkány (Fő utca 129,57 (térdfal: 131,32); járda 107,14m, gerinc: 135,0: , H.J. Utca: 108,32; párkány alsó sík: 127,98 , telekhatár sikjában elmetszet magasság: 128,40; gerincmagasság: 132,63) – lásd mellékelt metszeti rajzot, a csatlakozó tűzfalakkal együtt.

ÉPÜLET:

Szintek száma: 2P + F + 7 + T

1. Fszt általános szint: 108,00m (gazdasági bejárat: 107,30)
2. 1 emelet: 111,06
3. 2 emelet: 114,06
4. 3. emelet: 117,06
5. 4. emelet: 120,06
6. 5 emelet: 123,26
7. 6 emelet: 126,26
8. 7 emelet: 129,36
9. Tetőszint: 132,36
10. Homlokzati párkány teteje: 129,90
11. Tetőszint felső síkja (gerincnek megfelelő): 135,57 (legmagasabb pont)

Alaprajzi kialakítás: általános szinteken: kéttraktusos középfolyosós (lásd alaprajzokat)
Funkció: Szálloda, kapcsolódó vendéglátási egységekkel (étterem, kávézó)
Parkolók száma: 50 (illetve 25, további egyeztetések függvényében). Az autók a -1. szinten helyezkednek el, a Fő utcáról autólifttel kerülnek a parkolóba. A ház előtt várakozási leálló helyek kerülnek kialakításra, a közlekedési tervvel összhangban.
Szobák száma: 100 egység – Nagy szoba (36nm = 2 egység); Kis szoba (18nm = 1 egység), azaz 50-100 szoba az üzemeltetési szempontoknak megfelelően. 76 egység az utcára, 24 egység az udvarra néz.
Egyéb funkciók: Bár/ Étterem a földszinten, illetve a -1. szinten; Kávézó/ Bár a tető szinten, Wellness (alapszolgáltatás) a 7. szinten.

Illeszkedés/ Építészeti szempontok

A telek jelenlegi alakja egy korábbi, közlekedéstechnikai intézkedés eredményeként született. Korábban egy tégla alakú telek volt, amin egy Ybl Miklós által tervezett ház állt (1860-62-ben épült, Budai Takarékpénztár épület). Az épület jelentősen megsérült a II. világháború alatt, amely szintén indokolta a későbbi telekalakítást.

Ha megvizsgáljuk a terület időbeni fejlődését, akkor a Lánchíd megépítését nem lehet figyelmen kívül hagyni. Ma is a terület egyik legfőbb és legfontosabb eleme. Az alagút megjelenése akkor nem volt annyira látványos, mint ma – ennek az az oka, hogy az alagút előtti, Duna menti sáv sokkal jobban be volt építve, mint ma – mindkét oldalán házak álltak. Erről tanúskodnak az 1900 körüli felvételek.

A terület beépítésének meghatározó léptéke az ú.n. „aranykor" léptéke – pl. a Fő utca házsor, ugyanakkor meghatározóak a klasszicista Ybl-féle házak is (pl. Lánchíd Palota). A telken egykor álló Ybl épület jóval nagyobb léptékű volt amikor felépült, mint a környező, java részben földszintes épület, míg a pár évtizeddel később csatlakozó új házak mérete jóval meghaladta az eredeti Ybl házét. Ugyanez a folyómat jól megfigyelhető a vár (királyi palota) XIX század második fele, illetve századvégi átépítéseknél, ahol fokozatosan állítottak elő egy egyre fényűzőbb, pompásabb, nagyobb léptékű együttest.

Nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy a t. telek (jelenleg hiányzó) láncszemként jelenik meg a világörökség részeként védett Duna menti látványában.

A tervezett épületről

Tervezési cél olyan épület megtervezése volt, amely azon kívül, hogy funkcionális rendeltetésének megfelel, illeszkedik a környezetéhez. Az illeszkedési szempontok nemcsak a KSZT szerinti párkány/gerincmagasságot jelentik, hanem a kialakult környezeti jellemzőket és elemeket is.

A telek jelen formában nem jellemzően Budapesti. Alakja esetleges, szabálytalan jellegű, bár elvileg rokonítható egy középkori városszerkezeti örökséggel bíró városban található telekfajtával (Budapesten a gyors fejlődési ütem miatt általában az új építkezésekhez szabadon lehetett telket, illetve épületet alakítani, így azok általában négyszögletesek, és nem háromszög alakúak).

Alakjában leginkább a Duna folyási irányában hegyesített negyedkörről beszélhetünk. A negyedkör azért érdekes, mert ez adja meg a legértelmesebb alaprajzi kialakítást. A körív össze tudja kötni a két szomszéd ház homlokzatait, azaz pótolja a térfal hiányát, ugyanakkor a rendeltetésnek megfelelően a szobák/ablakok dunai kilátására is értelemszerű alakot ad. Ugyanakkor mégsem tökéletes félkörív a telek alakja. Mivel az épület homlokzatát „anyagból" képzelem, amely rendelkezik vastagsággal illetve mélységgel, maga az anyag tölti be a „közvetítő" szerepet az alaprajz „tiszta" negyedköre és a valóságos, kissé „tökéletlen" hegyes negyedkör között. A mélyebb nyílások lehetővé teszik a szoba belülről való kilátásának a kezelését is, azaz a „látvány" kerete szobánként más, mint ahogy a negyedkörből adódó alaprajzi elhelyezésének megfelelően mindegyik szoba a nagy látványból más–más részletekre összpontosul.

Az épület homlokzata erőteljes, párkányokkal osztott sávokból áll van egy alsó sáv (földszint, 1. emelet), középső sáv (2-4. emelet) és egy felső sáv (5-6. emelet), amely felett visszahúzódva van még egy szint, valamint a tető mögé rejtett kávézó szint). A 2-6. szint együtt is olvasható, értékelhető.

A sávok szerepe egyrészt az illeszkedő csatlakozást, másrészt az épület léptékének kezelési módját jelenti, mivel a sávokon belül csoportosításra kerülnek a nyílások, illetve a szintek: pl. a 5-6. emeletet egybe van csoportosítva, a földszint és az 1. emelet szintén együtt van kezelve. A 7-8. szint hátrább van léptetve az utcától, így kevésbe jelenik meg.

A legfelső (tető) szint egyrészt a visszaléptetésével, másrészt az „illeszkedő" tetősík megjelenítésével van elképzelve. A kávézó formája, alakja visszaköszön a szomszédos (tömb) sarkain lévő kupola jellegű felépítményekre, amelyek meghatározó, és egyben elfogadott elemek a várból való rálátásnak. A kávézó egyben takaró elem, azaz az alatta lévő területen elhelyezhető a gépészet, így az nem zavarja az összlátványt.

A homlokzat anyaga alapvetően egységes kialakítású, kőszerű megjelenéssel, a kő természetes alapanyagaiból öntött és a természetet imitáló módon előállított kerámiából van elképzelve. Ily módon a felületben megjelenő plasztikai részletek kezelése is megoldható. A nyílások mélyítéseit „kibéleljük" az alapfelülettől valamelyest eltérő, de hasonló anyaggal.

A lehetőség szerint az alkalmazott anyagok „maiak", de megjelenésük nem idegen a környezetben.

Az udvar az alaprajzból adódóan negyedkör alakú, amely szerencsés a szomszédházak udvaraihoz való csatlakozásánál, másrészt ez biztosítja a lehető legtágasabb belső udvart is.

A KÉSZ kivonata

Megalkotta a Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a 16/2000. (VIII.15.) Kt. sz. rendeletével Egységes szerkezetben a 16/2002. (X.11.) Kt., a 21/2003. (X. 3.) Kt., a 29/2003. (XII. 1.) Kt., a 35/2004. (XI. 30.) Kt. és
a 23/2005. (XI. 3.) Kt. rendelettel

VK-V1-Z JELŰ ÖVEZET
64.§
(1) VK-V1-Z jelű övezetek területén az építmények kialakítására vonatkozóan a KVÉSZ előírásait az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.
1/A TÖMB (Fő u. - Clark Ádám tér - Hunyadi János út - Apor Péter u.)
a) Fő u. 2. 14337 hrsz.
1 A telek beépítésének feltétele a szabályozási tervlapon meghatározott telekszabályozás végrehajtása.
2 A telek területéből a közterület felé leeső telek(rész) beépítésre nem szánt terület. Ez a terület a terepszinten nem építhető be.
3 A telken létesíthető épület közterület felöli földszintjét úgy kell kialakítani, hogy az alkalmas legyen egy legalább 5 méter széles árkádosítás megvalósítására.
4 A párkány- és gerincmagasság megengedett legnagyobb értékeit a szabályozási tervlap tartalmazza.

beruházó:
UNIONE CLARK KFT.

tervező:
ASPECTUS ARCHITECT ZRT.
dr. Anthony Gall

1095 BUDAPEST
MÁRIÁSSY U. 7.
Tel.: 061/4514776
Fax.: 061/3409349

BUDAPEST I. KERÜLET, CLARK ÁDÁM TÉR
(hrsz:14337/1, világörökség terület, műemléki környezet)

MŰSZAKI TERVDOKUMENTÁCIÓ A KÖZPONTI ÉPÍTÉSZETI - MŰSZAKI TERVTANÁCS 2009. DECEMBER 10.-én MEGRENDEZÉSRE KERÜLŐ ÜLÉSÉRE

02