

Új terv méretelemzése:

Telepítés, megközelítés:

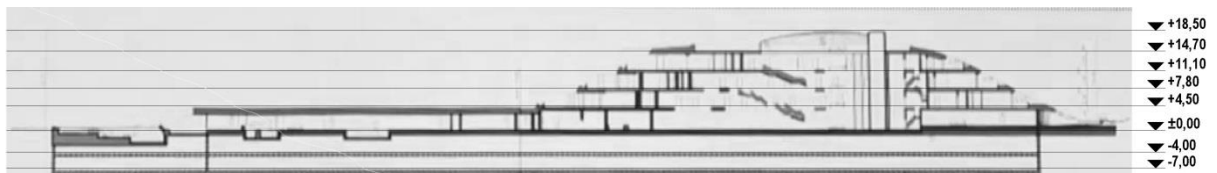
A tervezett épület szabadon állóan lett elhelyezve a telken. A megközelítése a Hősök tere felől történik, de a látványtervek alapján nem teljesen egyértelmű, mivel - a lebontott műemléki kapu helyén - egy gépjármű fordulót ábrázol, viszont a mélygarázsba való lejutás lehetősége a terven nem szerepel.



Tömeg, funkcionális elrendezés:

Az épület földszint + 3 szintes, további 2 felszín alatti szinttel. Fő tömege nagyrészt a lóistálló jelenleg is beépíthető részére-, egy kisebb, rejtett tömeg a jelenleg nem beépíthető lovaspálya helyére került. A meglévő műemléki lóistállóhoz egy – azzal párhuzamos - bejárati tengelyre szervezett fogadó helyiséggé/aulává kibővülő üvegtetős építészeti motívummal csatlakozik. Az épület körül többnyire zöldfelület van, a lovaspálya helyén wellnesshez tartozó külső medencék és imitált sziklafürdőt ábrázol a terv.

A lóistálló vélhetően étterem funkciót kap, az aulával csatlakozik az új épületrészhez, aminek a földszintjén közösségi terek látszanak, 2-3 nagyobb konferenciateremmel, néhány szobával. A lovaspályára eső részen kapott helyet a wellness. Az emeleteken kizárólag szobák láthatóak, a pinceszintre kerülhetnek a kiszolgáló helyiségek, az épületgépészet és a parkolók.

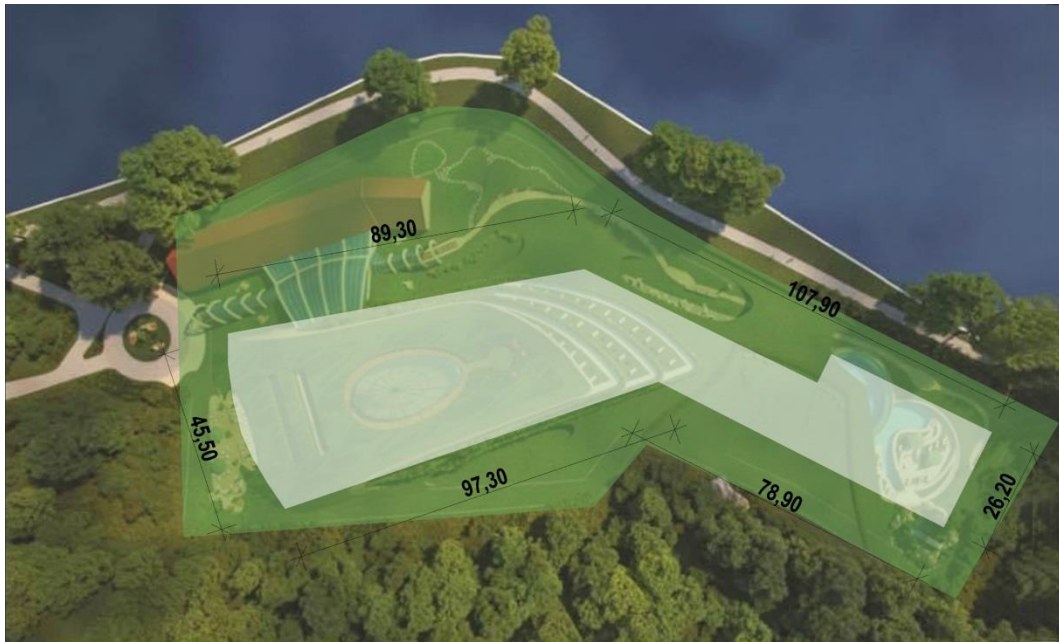


Metszet

Pinceszintek:

A bemutatott metszet alapján a földszint alatt 2 pinceszint látható, ezek alapterületének egy részét vélhetően az épületgépészet és egyéb kiszolgáló helyiségek foglalják el, a többi a mélygarázs területe. A pinceszint a kültéri medencék alá is benyúlik, vélhetően azok gépészeti kiszolgálása miatt. A pinceszint bruttó beépített alapterülete egyenként ~5.680 m², azaz összesen 11.360 m². A legalsó szint padlószintje kb. -7,00 m a jelenlegi terepszinthez képest.

A mélygarázs megközelítésének esetlegessége (hiánya) utalhat egyfajta bizonytalanságra, hogy külső helyszínen biztosítják a kívánt parkolószámot, azonban ebben az esetben is legalább egy pinceszinttel lehet számolni, mivel a felszín feletti szinteken a közönségforgalmi funkciók mellett nincsenek felületek a kiszolgáló- és épületgépészeti helyiségeknek.



Pinceszint

Földszint:

A földszint több egységből áll, a műemlék lóistálló épületéből, a csatlakozó üveges aularészből, ill. a fő tömeg földszinti részéből, valamint a wellness-nyúlványból. A fő tömeg földszintje – hasonlóan a felsőbb szintekhez – egy középső tér köré szervezett helyiségekből áll (véltetően a tó felé 8 szobából, a sziklák felé 2 konferenciateremből, a bejárat felé egy teraszos bárból, a wellness irányába annak öltözőiből, esetleg irodákból). A lóistállóba az éttermet feltételezzük. A földszint teljes beépített alapterülete ~6.270 m², ebből ~830 az istálló, ~600 az aula. A szint belmagassága 4,00 m körül van.



Földszint

1. emelet:

Az első emeleten egy középső galériás tér köré 32 db lakóegység szerveződik, mindegyikhez terasz tartozik. Az emelet bruttó beépített alapterülete (a galériákat levonva) ~3.110 m², szintmagassága ~3,00 m.



1. emelet

2. emelet:

A második emeleten - szintén a középső galériás tér köré szerveződő - 33 db lakóegység kapott helyet. Az emelet bruttó beépített alapterülete (a galériákat levonva) ~2.800 m², szintmagassága ~3,00 m.



2. emelet

3. emelet:

A harmadik emeleten 22 db lakóegység kapott helyet. Az emelet bruttó beépített alapterülete (a galériákat levonva) ~2.590 m², szintmagassága ~3,00 m.



3. emelet

Összegzés:

Telek területe: **15.571 m²**

A komplexum összes bruttó szintterülete:

-2. pinceszint:	5.680 m ²
-1. pinceszint:	5.680 m ²
0. földszint:	6.270 m ²
1. emelet:	3.110 m ²
2. emelet:	2.800 m ²
3. emelet:	2.590 m ²
összesen:	26.130 m²

*A jelenlegi szabályozás szerint **maximum ~13.440 m²** bruttó szintterület építhető a teljes ingatlanon.*

Szintterületi mutató:

A teljes telekterületre számolva: $26.130/15.571 = 1,68$

Jelenleg a telek beépíthető részére (~11.200 m²) max. 1,2

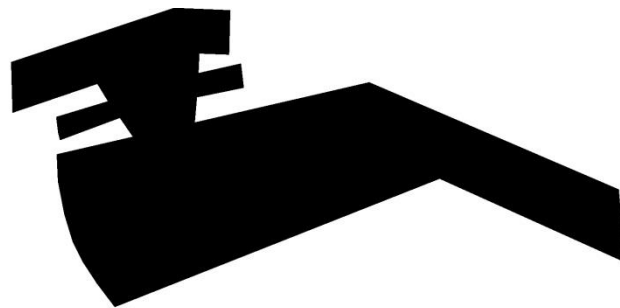
Beépítés i mutató:

A teljes telekterületre számolva: $6.270/15.571 = 40 \%$

Jelenleg a KID-3 övezeti részen (~11.200 m²) 40 % építhető be, a Kb-R részen (lovaspálya ~4371 m²) 2%, ami összesen 4.567 m².

Összegezve az előző tervhez képest 10-15 %-kal kisebb lett az épület, de a területe még mindig duplája a jelenlegi szabályozás szerint építhetőnél és még mindig egy plázaméretű komplexumot szeretnének egy nagyon érzékeny területre erőltetni.

Az alábbiakban méretarányosan néhány tatai köz- és nem középülettel összevetve jól látszik, hogy a legnagyobb beépített alapterületűnek (Piarista rendház) is a duplája.



AVALON



PIARISTA RENDHÁZ



CIFRA MALOM.



BLÁTHY SZAKGIMN.



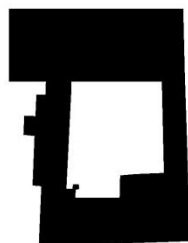
GIMNÁZIUM



VÁR



MŰV. HÁZ



KRISTÁLY HOTEL



KASTÉLY



NAGYTEMPLOM