



# DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

## Városfejlesztési Főosztály

---

**4024 Debrecen, Piac u. 20.**

☎: 52/511-436 • 🏠: (52) 52/511-438 • @: [varosfejl.fo@ph.debrecen.hu](mailto:varosfejl.fo@ph.debrecen.hu)

### NYÍLT TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

#### **TERVPÁLYÁZAT CÍME:**

Könnyűzenei közösségi kulturális központ létesítése a Dósa Nádor téren

#### **TERVEZÉSI PROGRAM**

## Tartalomjegyzék

1.	A létesítményfejlesztés rövid leírása és az előzmények bemutatása.....	3
2.	A fejlesztési terület bemutatása .....	3
2.1.	Tervezési terület: .....	3
2.2.	Tulajdonviszonyok .....	5
2.3.	Épített környezet alakítására vonatkozó vizsgálati megállapítások:.....	5
3.	A pályázat általános bemutatása.....	7
4.	Tervezési program .....	7
4.1.	Tervezési feladat összefoglalása .....	7
4.2.	A tervezési terület .....	7
4.3.	Részletes tervezési program.....	8
4.4.	Meglévő megtartandó, újra gondolandó létesítmények .....	9
4.5.	Bővítési lehetőségek .....	9
4.6.	Funkcionális program.....	9
4.6.1.	Megközelítés.....	9
4.6.2.	Vendéglátás .....	9
4.6.3.	Új medencék, azok mérete, kialakítása és elhelyezése .... <b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>	
4.6.4.	Bébi és gyerek zóna .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>
4.6.5.	Relaxációs zóna .....	10
4.6.6.	Aktív zóna.....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>
4.6.7.	Sport zóna .....	10
4.7.	Üzemeltetési és fürdőtechnológiai elvárások .....	10
4.8.	Környezetredezésre vonatkozó irányelvek .....	10
4.9.	Mobiliák .....	10
5.	Műszaki követelmény rendszer .....	10
5.1.	Fenntarthatóság.....	11
5.2.	Építészeti követelmények .....	11
5.3.	Akadálymentesítési követelmények .....	12
5.4.	Tartószerkezeti követelmények.....	12
5.5.	Gépészeti rendszerek követelményei.....	12
5.6.	Vízkezelés .....	13
5.7.	Közműtervezésre, gyengeáramú rendszerekre vonatkozó irányelvek .....	13
5.8.	Elektromos rendszerek követelményei.....	13
5.9.	Kamerarendszer, beléptetés .....	13
5.10.	Wifi, hangosítás.....	13
5.11.	Tűzvédelmi követelmények .....	14
5.12.	Különleges műszaki tartalom megfogalmazása .....	14



## **1. A létesítményfejlesztés rövid leírása és az előzmények bemutatása**

Debrecen városközpontjában három ingatlan területe került kijelölésre kulturális központ fejlesztésére azzal a céllal, hogy integrált formában jelenjen meg egy olyan kulturális központ, amely magában foglal előadó- és koncerttermeket (beltéri és fedett udvari), vendéglátó- és szálláshelyet, valamint az azokat kiszolgáló tereket. Debrecenben több évtizedes hagyománya van ennek a sajátos kulturális térnek. Ez a jelenség az elmúlt időszakban jelentős fejlődésen ment keresztül, a látogatók igénylik a folyamatosan megújuló szolgáltatási struktúrát. Különösen nagy jelentőséggel bír az ezen kulturális központ belsőépítészeti és attrakciós fejlesztése, többhelyszínes koncert- és szórakoztató egységek kialakítása. A fejlesztés célja, hogy eredményeként az a város egyik legkorszerűbb szórakoztató- és kulturális központjaként üzemeljen.

### **A fejlesztés főbb elemei:**

- Új koncertterem belsőépítészeti installációkkal és kiszolgáló terekkel
- Meglévő vendéglátótér korszerűsítése és bővítése, elsődleges és másodlagos funkciók kialakítása a tervezési programban érintett épületegységekben
- Fogyasztótér bővítményeként fedett udvar kialakítása önálló színpaddal,
- Időszakos gyalogos kapcsolat létesítése a két köztér között
- Szálláshely kialakítása

## **2. A fejlesztési terület bemutatása**

### **2.1. Tervezési terület:**

Debrecen Dósa nádor tér 2-3. (hrsz.: 8505 és 8506), valamint a Liszt Ferenc utca 7. (hrsz.: 8508) ingatlanok

A fejlesztéssel érintett három telek Debrecen központjában található, műemléki környezetben. A Dósa nádor tér 3. szám alatti ingatlan helyi egyedi védelem alatt áll.

Debrecen belvárosában a szórakoztató és vendéglátóterek nagy része a Piac utca északi szakaszából nyíló utcákra terjed ki, így a Dósa nádor tér is ebbe a térbe tartozik. A Dósa nádor tér és a Városháza mögötti tér 2021-2024-ben épült újjá, mely arculatának és funkcióinak változásával új központi szerepet kapott. A közelmúltban megújult az Ady park, illetve a 2023-ban újranyitott Csokonai Nemzeti Színház körüli köztér is (a Liszt Ferenc utca egy részét is magában foglalva). Itt található, az Ady Endre Gimnázium és más négyszintes társasházak mellett, a jelenlegi Színészház épülete. Ezen két teret összekötve helyezkedik el a tervpályázatban meghirdetett tervezési terület a Kulturális Központ részére.

A hatályos helyi építési szabályzat elérhető a <https://www.debrecen.hu/hu/debreceni/kozerdeku-adatok/uj-telepulessrendezesi-eszkozok> oldalon.







## 2.2. Tulajdonviszonyok

A Dósa nádor tér 3. - Cívisház Zrt., két kisebb magántulajdonú műhellyel.

Dósa nádor tér 2. Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdoni hányaddal.

Liszt Ferenc utca 7. Színház - Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 100%-os tulajdonosi részesedéssel.

## 2.3. Épített környezet alakítására vonatkozó vizsgálati megállapítások:

Debrecen **településtörténeti** szempontjából meghatározó a Dósa nádor tér, hiszen a középkori városnak is része volt, már akkor is közterületként szerepelt (Barátok köze, Hagyma tér, stb. néven). A középkori ferences rendház is ebben a tömbben volt megtalálható, melynek régészeti emlékeit a közelmúltban tárta fel a Déri Múzeum a szomszédos telkek, Dósa nádor tér 4-6. szám, udvarán talált temető érdekében.

A teletömb a műemléki környezet részét képezi az alábbiak szerint:

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Debrecen I. kerület	8505	A városháza, a Csokonai Színház, valamint a Széchenyi u. 1. és 7. sz. épületek műemléki környezete	műemléki környezet	10014	5238	1987
Hajdú-Bihar	Debrecen I. kerület	8505	MÁV Igazgatóság épülete ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		27075	

Továbbá a területen az alábbi régészeti érintettség áll fenn:

Régészeti védelem (2 db)							
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE	
Hajdú-Bihar	Debrecen I. kerület	8505	Ferences kolostor	régészeti lelőhely	34992	2002	
Hajdú-Bihar	Debrecen I. kerület	8505	Középkori mezőváros	régészeti lelőhely	35196	2002	

A **településszerkezetben** szintén történeti értékkel bír a Dósa nádor tér. A városháza mögötti kereskedelmi és igazgatási szerepet betöltő központ a XIX. század közepétől a XX. század közepéig épült ki és nyerte el a jelenlegi közterületi kontúrját. A fejlesztési területet is magában foglaló telektömb keleti határát képező Liszt Ferenc utca is csak a századforduló után alakult ki önálló utcává (előtte az un. csizmadiaszín udvaraként volt átjáró). A Blaháné utcát eredetileg a mai Dósa nádor térig vezette volna ki a városszabályozás, de a háború utáni átépítések miatt – az egykori KÖJÁL, a Tanítóképző Főiskola (mai Ady Endre Gimnázium), valamint a Színészház megépülésével – a Liszt Ferenc utcáig ér.

Jelenleg, átépítés és/vagy fejlesztés szempontjából, **területrendezési** elhatározások nem érintik a tervezési területet.

**Szabályozási** (településrendezési) vonatkozásban a telektömb eltérő telekhasználatú, funkciójú és beépítésű telkei heterogén beépítési és övezeti adottságként kezelhetők. A teljes városközpontot központi vegyes területfelhasználási és övezeti szabályozás érinti. A történeti értékű beépítéseket a zárt sorú beépítési mód képes lefedni, de a telkek összességében a beépítési paraméterek már elég heterogén képet mutatnak (50-100% közötti beépítettségek, F+1-től F+4 szintes beépítésekig).

Településképi értelmezésben is hasonló heterogén városképet mutat a telektömb, viszont vannak – elsősorban intenzitás tekintetében és főleg a többszintes beépítésekkel – egységes térfalképzés felé mutató jellemzők.

A belváros ezen keleti része, a jellemzően urbanizált közterületekkel és udvarterekkel, alacsony **növényfedettséget** mutat. Ezért a **táji és természeti értékek** szinte teljesen hiányoznak a városközpont ezen feléről.

**Terepadottságokat** tekintve értékelhető felszíni alakzatok nem jellemzők a belváros ezen területén.

A terület **természetvédelmi** szempontból nem képez értékelhető elemet, kivételt képez a Csokonai Nemzeti Színház előtti helyi védett faegyed.

**Talajviszonyokat** tekintve mértékadó talajmechanikai szakvélemény nem készült a tervezési területre, de hagyományosan a belvárosi telkek több méteres (cca. 2,5-3m mély) feltöltés rétegen állnak. A talajvízre vonatkozóan is csak hozzávetőleges adattal rendelkezünk. Altalaji érdeklődés jelentőséggel bír, hogy a tervezési területet vízminőség-védelmi terület övezete érinti, amely szennyvízelvezetési kötelezettséget jelent.

A fejlesztéssel érintett terület, **területfelhasználás** tekintetében, eltérő funkciókat foglal magában. Itt található a felhagyott intézmény (egykori KÖJÁL), vendéglátó épület és kisipari műhely, valamint a színészház. A telektömbön belül, továbbá, áll egy középiskola és több társasház. A környező telektömbök épületei pedig igazgatási, kulturális, lakó-kereskedelmi, illetve iroda funkcióval bírnak.

**Közlekedés** szempontjából, a tervezési terület (mind a Dósa nádor tér és a Liszt Ferenc utca

felől) a belváros nagyobb kiterjedésű, gépjárműforgalomtól elzárt területén belül fekszik, ahova csak feltöltő szervízforgalom engedhető be. Az északi határt képező Csapó utca hasonló adottságú, gépjárműforgalomtól elzárt terület. A teletömb déli határa és nyugati közterülete a nagy forgalmú, de egyirányú forgalommal bíró Kossuth utcára nyílik. A keleti határ közterülete az északkeleti városközponti negyed kiszolgáló újaként funkcionál, szintén egyirányú forgalommal (Liszt Ferenc utca és Blaháné utca). A színház körüli díszter intézményi funkcióval bír. A gyalogos és kerékpáros forgalom kiépítettnek tekinthető. A tömegközlekedés számára pedig elkülönített forgalmi rendszer biztosítja a szállítási sebességet.

A tervezési terület **közintézmény ellátottság** biztosított. Debrecen városközpontja helyi és térségi intézményközpont szereppel is bír egyaránt. Oktatási, egészségügyi, kulturális, igazgatási, szociális feladatok egyaránt ide koncentrálódnak. Kereskedelmi létesítmények is jelentős szerepet töltenek be.

### **3. A pályázat általános bemutatása**

A tervpályázat tárgya Debrecen városközpontjában található Dósa nádor téren lévő három ingatlan területén ezen telkek összevonásával és a meglévő épületek felhasználásával egy új, közösségi-kulturális könnyűzenei központ kialakítása.

A Kiíró építészeti tervpályázat formájában kívánja kiválasztani a legjobb tervi javaslatokat és koncepciókat, amelyek a további fejlesztés során megvalósítandók.

Kiíró a legmagasabb szintű és a kiírás szempontjainak legjobban megfelelő építészeti megfogalmazások felhasználásával fogja a tervezett beruházás elemeit meghatározni.

A tervpályázattal induló fejlesztés célja az, hogy a fenti ingatlanok létesítményegyüttese felújítással, átalakítással és bővítéssel-kiegészítéssel magas színvonalú, komplex szolgáltatást nyújthasson elsősorban régiós, de nemzetközi szinten is.

A fejlesztésnek saját kategóriában a régió egyedi kínálatát kell biztosítani olyan különleges elemekkel, amelyek máshol nem találhatók meg, vagy kialakításukban egyediek (adottságok figyelembe vétele, befoglaló installációk egyedisége, stb.).

Debrecen Megyei Jogú Város szándéka az, hogy egy magas minőségű, a városlakók és a városba látogatók által szerethető, több generáció befogadására alkalmas, de fiatalos továbbá turisztikai szempontból attraktív, egyedi könnyűzenei központot valósíthasson meg.

### **4. Tervezési program**

#### **4.1. Tervezési feladat összefoglalása**

A meglévő épületek kiegészíthetők, bővíthetők, belső térrendjük átalakítható, figyelemmel a Dósa nádor tér 3. szám alatti helyi egyedi védelem alatt álló épület értékataszterében foglaltakra. Feladat a pályázó számára ezen épületek felújítása és az új programba történő illesztése, melyre a tematikus javaslatot a pályázótól várjuk.

Noha a jelenlegi helyszínen (Csapó utca 27.) működő könnyűzenei központ sok látogató számára nyújt évről-évre meghatározó élményt, tagadhatatlan, hogy a létesítmények mind funkciójukat tekintve, mind koncerttechnológiai szempontból felújítandó állapotban vannak.

Különösen a koncertterem melletti egyéb szolgáltatások, szórakozásra alkalmas nyújtó terek párhuzamos működtetése jelenthet új értelmet az új helyszínen.

#### **4.2. A tervezési terület**

A tervezési terület Debrecen városközpontjában található.

A három érintett telek összevonásával kialakuló pontos tervezési terület összes kiterjedése 1.429,85m<sup>2</sup>.



Fenti területen, a tervezési terület lehatárolását bemutató építészeti-műszaki alaptérképen jelzett, a tervpályázati kiírás mellékletében található tervezési határkontúron belüli területre kell a pályázónak tervi javaslatot készítenie.

#### 4.3. Részletes tervezési program

A Kiíró a létesítmény működtetési koncepciójának meghatározása során versenyképes kulturális és vendéglátó szolgáltatást kíván nyújtani. Ennek értelmében a megvalósítandó létesítménynek az alábbi funkciókat szükséges tartalmaznia:

- a meglévő épületek valamelyikében legalább 600 fős, egybefüggő, szerkezeti elemekkel nem tagolt koncertterem (a hangszigetelés, hangcsillapítás kiemelten fontos a környező lakóépületekre való tekintettel – hangszigetelt légtechnika), mely tartalmaz:
  - o értékesítési területet (kiszolgáló pultot),
  - o mellékhelyiségeket,
  - o legalább 40m<sup>2</sup>-es színpadot,
  - o 2 külön bejárátú, színpadkapcsolattal rendelkező öltözőhelyiséget vizes blokkal,
- legalább 600 fő kapacitású ruhatár,
- színpadtechnika és árumozgathoz szükséges teherlift biztosítása,
- az előadók, áruszállítók részére gépkocsival való megközelítésének, és ideiglenes parkolásának biztosítása,
- minél nagyobb fedett udvar színpaddal (a hangszigetelés, hangcsillapítás kiemelten fontos a környező lakóépületekre való tekintettel és hangszigetelt légtechnika), mely tartalmaz még értékesítési területet (kiszolgáló pultot). A tér lefedését úgy kell hangszigeteléssel biztosítani, hogy az udvartér napközben természetes megvilágítás érzetét keltse.
- melegkonyha,
- vendéglátótér, az utcával egy szintben, értékesítési területtel (kiszolgáló pulttal),
- az értékesítési területekhez (kiszolgáló pulthoz) raktárkapacitás biztosítása,
- 

időszakos gyalogos átjárás a Dósa Nádor tér és az Ady park/Liszt Ferenc utca között a fedett udvaron keresztül,

- szálláshely funkció a Színészház jelenlegi lakóegységeink részbeni felhasználásával oly módon, hogy az költséghatékonyan, de mégis színvonalasan tudja kiszolgálni a kulturális turizmus és a fellépők szállásigényét,
- legalább 20m<sup>2</sup>-en iroda funkció kialakítása vizes blokkal,
- raktárfunkció, legalább 2 db, az egyik legalább 100m<sup>2</sup>-es nagyságú, a másik legalább 50m<sup>2</sup>,
- személyzeti öltöző vizes blokkal,
- adjon javaslatot az övezeti elemek kiterjesztésére, ezen belül a műemléki környezetbe való megtartásra és illeszkedésre,
- VIP tér kialakítása

A vendégforgalom nagyságát Kiíró a fentiek szerint kívánja biztosítani, azonban célja egy magas minőségű, szerethető, turisztikailag attraktív, egyedi központ létrehozása.

A tervpályázati pályamű koncepciójának összeállítása során kiemelt figyelemmel kell lenni arra, hogy a Debrecen város és az agglomeráció lakosainak, továbbá a kapacitásból adódóan belföldről vagy külföldről érkező vendégeknek egyedülálló, komplex kikapcsolódási lehetőség legyen nyújtható. A pályázó feladata a több generációs feltételek biztosítása mellett olyan szolgáltatási struktúra összeállítása, amely esetében lehetőséget ad az egész évben történő folyamatos használatára is.

Kiemelt fontosságú továbbá, hogy a Koncerttér és vendéglátó- szálláshely szolgáltatási tér együttesen rendelkezzen olyan, a régióban egyedi turisztikai attrakcióval, amely erős vonzerővel bír.

#### 4.4. Meglévő megtartandó, újra gondolandó létesítmények

Az épületek jelentős része funkcionálisan újra gondolható. Ilyen színészház és a belső udvar is. Az épületek szerkezeti és homlokzati rehabilitációja a pályázat egyik lényeges eleme.

#### 4.5. Bővítési lehetőségek

A tervpályázati kiírás mellékletében található tervezési határkontúron belül jelzett fejlesztési terület a pályázó által javasolt tematikus koncepció szerint használható.

#### 4.6. Funkcionális program

A Kiíró az alábbiakban megfogalmazott funkcionális programot tájékoztató jelleggel adja meg. A Kiíró minden, a tervezési programmal összeegyeztethető ötletre nyitott, a pályázók a helyi adottságok figyelembe vételével szabadon tehetnek javaslatot a létesítmény funkcionális kialakítására.

##### 4.6.1. Megközelítés

A Könnyűzenei Kulturális Központ megközelítése a jelenleg is üzemelő bejáratokon keresztül megoldható, de a tervezési feladat része a meglévő épületek bejáratok tereinek megfelelő szintű megnyitása mind a kulturális célra, mind a vendéglátás és szálláshely szolgáltatás céljaira. A feltöltőforgalom biztosítása tervezési feladat része. Megvizsgálandó a két tér közötti időszakos átjárás lehetőségének biztosítása.

##### 4.6.2. Vendéglátás

Kiíró kéri megvizsgálni egy komplex melegkonyhaként működő vendéglátó egység/ek kialakításának lehetőségét, melyek élményelemként is szolgálhatnak. Akár több egyedi, a célcsoportoknak megfelelő, kisméretű vendéglátó egység kialakítása is lehetséges, erre kér javaslatot a koncepcióban. A fogyasztótér és a koncerttér közötti kapcsolat, valamint a (két) térre kitelepíthető vendéglátó terasz lehetőségét, annak karakteres megjelenését a pályázótól várja a kiíró.

##### 4.6.3. Koncertterek

A meglévő épületek közül ki kell választani azt a teret, tereket, amely alkalmas egy cca. 600 fős, egybefüggő, szerkezeti elemekkel nem tagolt koncertterem kialakítására. A hangszigetelés, hangcsillapítás kiemelten fontos - a környező lakóépületekre való tekintettel – hangszigetelt légtechnika beépítése, helyigényének biztosítása is lényeges elem. A koncertterem kiszolgálásához:

- egy min. 600 fős vendég ruhatár,
- értékesítési pult háttéraktárral
- mellékhelyiségek,
- min. 40m<sup>2</sup>-es színpad,
- a színpadtechnika anyagmozgatását biztosító berendezések (pl. lift) biztosítása
- 2 külön bejáratú, színpadkapcsolattal rendelkező öltözőhelyiséget vizes blokkal,

Emellett fedett udvartérbe egy további színpad létesítése is feladata a pályázónak:

- értékesítési pult háttéraktárral
- min. 24 m<sup>2</sup>-es színpad,

- udvartér lefedése, de felső természetes megvilágítás biztosítása indokolt,
- a fedés alatt mobil hangszigetelő felület biztosítása.

#### 4.6.4. Iroda

Legalább 20m<sup>2</sup>-en iroda funkció kialakítása vizes blokkal.

#### 4.6.5. Raktár

Raktárfunkció, legalább 2 db, az egyik legalább 100m<sup>2</sup>-es nagyságú, a másik legalább 50m<sup>2</sup>,

#### 4.6.6. Személyzeti zóna

Öltöző megfelelő vizes blokkal min 15 fő részére

#### 4.6.7. szálláshely zóna

4.7. A fejlesztésben megvizsgálandó a fenti funkciók biztosítása után felszabaduló szálláshely szolgáltatásra való kialakítása. Célja, hogy költséghatékonyan (azaz alapvetően a meglévő elosztás megtartásával, annak korszerűsítésével), de mégis színvonalasan tudja kiszolgálni a kulturális turizmus és a fellépők szállásigényét, e körben vizsgálandó közös konyhai, mosodai rész kialakításának lehetősége is.

A kulturális központ szolgáltatásait a Kiíró hagyományos beléptető rendszerrel kívánja kezelni. A cél az, hogy a kulturális szolgáltatások a vendéglátó fogyasztótól függetlenül, önállóan is elérhetővé váljanak, „belső, zárt” közlekedési útvonalakon, akár átlépési pontok közbeiktatásával.

A vendéglátás fentöltő forgalmát és a koncerthelyszínek feltöltő forgalmát a pályázatban ki kell dolgozni, lehetőség szerint nem keresztezve a vendégforgalommal.

#### 4.8. Környezetrendezésre vonatkozó irányelvek

A belső udvar fejlesztésénél figyelembe kell venni a helyszín környezetének építészeti és telekhasználati hagyományait, de figyelemmel kell lenni az átalakítás előtt álló Dósa nádor téri térfal szomszédos fejlesztésére is. (Dósa nádor tér 4-6. megvalósítandó magas építészeti színvonalú fejlesztései. A Kiíró fontosnak tartja, hogy a látvány és zöldfelületi elemek a meglévő környezettel egységes hangulatban valósuljanak meg.

A pályamű koncepciójának kidolgozása során legyen fontos elem a tervezési területen a zöldfelület, fák hiányának kompenzálása. A javasolt beépítéssel az egyedülálló környezet előnyeit felerősíteni képes építészeti és környezetrendezési termegoldásokat vár a Kiíró.

#### 4.9. Mobiliák

Biztosítani szükséges a különböző utcabútorként kialakítható közterületi terasz felszerelések elhelyezését, téli idényben ezek biztonságos tárolását az állagmegóvás érdekében. A Kiíró igényes megoldási javaslatokat vár a belső udvartér, valamint a vendéglátó terek bútorzatának megfogalmazására is.

### 5. Műszaki követelmény rendszer

A tervezett építményeknek meg kell felelniük az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásainak, valamint az alábbi követelményeknek:

- Ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezetbe,
- ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését, használatát,
- ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti és természeti értékek megóvását, a területen fellelhető, értéket képviselő fa- és növényállomány megtartását,
- az építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését a helyi egyedi védett elemek értéken tartása mellett.
- építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.

A tervezett építményeknek meg kell felelniük a rendeltetésük célja szerint:

- az állékonyosság és a mechanikai szilárdság,
- a tűzbiztonság,
- a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- a biztonságos használat és akadálymentesség,
- a zaj és rezgés elleni védelem,
- az energiatakarékosság és hővédelem,
- az élet- és vagyonvédelem, valamint
- a környezet- és természetvédelem, a természeti erőforrások fenntartható használata
- a karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából – a csatlakozó szerkezetek állékonyosságának veszélyeztetése nélkül – hozzáférhetőek legyenek a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal
- a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,

Az épületnek meg kell felelnie a hatályos jogszabályoknak és egyéb érvényben lévő magyarországi szabványoknak, tervezési előírásoknak, valamint ezen kiírásban megfogalmazott tervezési feltételeknek. A tervezésnél kiemelkedően fontos a környezettudatos szemlélet megtartása, a továbbfejlesztési lehetőségek kialakítása, az épület fenntartható üzemeltetésének megtervezése. Az épület szorosan együtt kezelendő a hozzá tartozó külső területekkel. Az egyes funkciók és hozzájuk fűződő előírások alább kerülnek részletezésre.

### 5.1. Fenntarthatóság

Az épülettel kapcsolatban kiemelten fontos a fenntarthatóság, a használat során a megfelelő gépészeti technológiai igények összehangolása. Kiemelt figyelmet kell fordítani a gépészeti berendezések tervezésére, megfelelő zajcsillapított gépészet tervezésére, megfelelő, városképet nem romboló, szomszédos és a saját telekhasználatot, lakáshasználatot nem zavaró telepítésére.

### 5.2. Építészeti követelmények

Az épület tükrözze a rendeltetés és a kor építészeti színvonalát, idézze meg az egymásra rétegződő (történelmi) környezetkultúrákat. A használt anyagok kiválasztásánál a minőség, a tartósság, és a biztonságos használat a fő követelmények. Mindenki számára megbízhatóságot, tartós értékrendet, fejlődési lehetőséget közvetítsen. Építészetiileg tartalmazzon olyan sajátos elemeket, melytől felismerhetővé, történelmi korát megidéző, jellegzetessé válik (egyediség), illeszkedjen a környezetéhez.

A fogyatékkal élők számára az épületbe való bejutást és az abban való akadálytalan közlekedést teljes körűen, az 253/1997 (XII. 20.) kormányrendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) előírásai szerint biztosítani kell.

A fejlesztés előkészítésekor, tervezésekor, megvalósításakor és üzemeltetésekor az OTÉK, a szabályozási terv és a helyi önkormányzat előírásai, a tűzvédelmi, környezetvédelmi,



közegészségügyi és egyéb ágazati szabványban és összefüggő törvényekben, illetve kormányrendeletekben foglalt hatósági elvárások, műszaki irányelvek, valamint a hatóságok egyedi előírásai maradéktalanul betartandók.

Csak minősített és alkalmazási engedéllyel rendelkező anyagokat, szerkezeteket szabad alkalmazni. Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013 (VII.16) Korm. rendelet és a **tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítvány beszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 22/2009. (VII. 23.) ÖM rendelet szerint kell bizonylatolni a felhasznált anyagokat.** Az alkalmazott szerkezeteknek és anyagoknak meg kell felelni az MSZ, MSZ-EN szabványoknak.

Az épület szerkezeteinek az érvényes akusztikai szabvány alapkövetelményeinek kell megfelelnie. A követelményrendszerben az építőanyagok teljesítményadatait azok alkalmazása esetén követelményként kell kezelni, de a teljes szerkezeti követelmények kielégítése esetén azoktól egyeztetetten el lehet térni.

A tervezett új épületrész és belső kialakítás az épített környezet függvényében a tervezői elképzelések szerint készülhet.

A tervező feladata az építetési igény leírásában nem szereplő funkciókon kívül, további funkciók esetleges integrálásának megvizsgálása, adaptálása, megrendelői igény esetén annak elhelyezése, a költséghatékonyság és fenntarthatóság figyelembe vétele mellett.

### 5.3. Akadálymentesítési követelmények

Fogyatékkal élők számára is akadálymentesített létesítményt kíván megvalósítani a Kiíró.

Az épület és külső területeinek teljeskörű akadálymentesítése követelmény. Az épület tájékozódási rendszere is megfelelő legyen a jogszabályokban előírtaknak.

A sajátos igényeikhez illeszkedő, akadálymentes létesítmények és szolgáltatásokról biztosításával a mozgáskorlátozott vendégek számára is látogathatóvá kell tenni. A fogyatékkal élők alábbi csoportjait különböztetjük meg, amelyek igényeiről külön-külön kell gondoskodni:

- Kerekesszékes látogatók
- Korlátozott mozgásképességű látogatók
- Látáskorlátozott, vagy vak látogatók
- **Halláskorlátozott vagy siket látogatók**

Az épület működtetése minden szempontból be kell, hogy tartsa a hatályos törvényi rendelkezéseket és alkalmaznia kell a legjobb gyakorlatokat a fogyatékkal élők bejutása és használati lehetőségei érdekében, megfelelő figyelemmel az ilyen személyek biztonságára és menekítésére. Vonatkozik ez azokra a személyzeti és munkaterületekre is, ahol lehetséges és kivitelezhető a fogyatékkal élő személyek alkalmazása.

### 5.4. Tartószerkezeti követelmények

Az egyes helyiségcsoportok teherhordó szerkezeteinek méretezésénél az érvényben lévő Magyar, illetve Európai Szabványban foglalt hasznos terhelések az irányadók.

A tartószerkezetek biztosítsák a szabad alaprajzi kialakítást, illetve a gépészeti és elektromos vezetékek célszerű vezetését és elosztását. Az egyes helyiségcsoportok teherhordó szerkezeteinek méretezésénél az érvényben lévő helyi és uniós szabványban foglaltak az irányadók. A függőleges és vízszintes teherhordó szerkezeteket — a statikai igénybevétel kivül — az épületfizikai követelményekre is méretezni kell.

### 5.5. Gépészeti rendszerek követelményei

A gépészeti rendszereket úgy kell az épületben elhelyezni, hogy azok a lehető legkevesebb

részt foglalják el a hasznos területekből. A gépészeti rendszerek kialakítása esztétikus legyen. A gépészeti ellátó vezetékek rejtetten vezetendők. A külső térben elhelyezendő gépészeti berendezések szintén rejtett, takart elhelyezést kapjanak. A gépészeti rendszerek kialakításában fontos szempont az egyes helyiségek flexibilitásának biztosítása. A gépészeti elemeket – hőleadók, hűtőelemek, légtechnika – úgy kell kialakítani és elhelyezni, hogy azok az esetleges későbbi átrendezéseket is követni tudják. Hűtőgépészeti rendszert úgy kell elhelyezni, hogy nagyobb javítások esetén az egyes egységek hozzáférhetőek legyenek. A minőségi szint meghatározására utaló nevesített berendezések, gyártmányok, típus családok kiválasztásakor az alábbi szempontokat kell figyelembe venni: magas műszaki színvonal, megfelelő gyártási környezet, szerviz háttér, esztétikus külső, megfelelő anyagminőség, elfogadott hazai minősítések, korszerű energiatakarékos megoldások, környezetkímélő technikák, megtérülés, hosszú élettartam. A koncert termek gépészeti átvezetéseinek és berendezéseinek zaj és rezgésvédelme kiemelten fontos tervezési feladat.

#### 5.6. Vízkezelés

A tervezési területen a víz- és csatorna közműhálózat teljes – a tervpályázat alapján meghatározott építészeti koncepcióhoz igazítani kell.

#### 5.7. Közműtervezésre, gyengeáramú rendszerekre vonatkozó irányelvek

A közművek fejlesztése/felújítása/kiváltása a koncepciótól függően szükséges lehet. Az alábbi közműberuházással kapcsolatos információkat a pályaművekben megfogalmazandó építészeti és környezetrendezési koncepciók megalapozott kidolgozása érdekében közli a Kiíró.

#### 5.8. Elektromos rendszerek követelményei

Az elektromos rendszer kialakításánál figyelembe kell venni a biztonságvédelmet, az üzemeltetés optimalizálását, a jól szeparálható területek kialakítását. Az elektromos rendszerek kialakításában fontos szempont az egyes helyiségek flexibilitásának biztosítása. Az üzemeltetés egyszerűsítése érdekében a rendszerek jól kezelhetőek, összefésültek, és minden esetben egymással kompatibilisek kell legyenek. Az új rendszereknek kompatibiliseknek kell lennie a meglévő rendszerekkel, minden esetben a meglévő rendszerbe integráltnak.

A tervezéssel érintett területeken a hálózat átalakítására / felújítására a pályázati koncepció mértékétől függően szükség lehet.

A koncert termekbe betervezett eszközök zaj és rezgésvédelme kiemelt tervezői feladat.

#### 5.9. Kamerarendszer, beléptetés

A komplexumban jelenleg is működő kamera és beléptető rendszert kell szükség esetén bővíteni, szem előtt tartva a vagyon- és életbiztonság tekintetében kiemelt területek megfigyelhetőségének biztosítását. ~~Kiemelt fontosságú a medencék, vizes elemek ellenőrizhetősége.~~

#### 5.10. Wifi, hangosítás

Védett WIFI hálózat kialakítása szükséges a teljes területen, továbbá egyéb gyengeáramú csomópontok / végpontok kialakítása, valamint a fejlesztési területen zónásított hangosító rendszer kiépítése is szükséges.

#### 5.11. Tűzvédelmi követelmények

A tűzvédelmi rendszereket és menekülési útvonalakat a hatályos jogszabályoknak és a hatályos OTSZ-nek megfelelően kell megtervezni.

#### 5.12. Különleges műszaki tartalom megfogalmazása

A tervezés során minden esetben tekintettel kell lenni a biztonságtechnikai és életvédelmi rendszerek tervezésére, és az épület biztonságos használhatóságára.

Tájolás, árnyékolás: figyelemmel kell lenni a várható energiamérlegre és az árnyékolás (természetes vagy mesterséges) lehetőségeire.

Alacsony környezetterhelésű anyagok: ahol lehetséges, alacsonyabb környezetterhelésű alternatív anyagválasztás előnyt élvez.

Tartós anyagok alkalmazása: azokon a területeken, ahol a frekvenciát használat, vagy az épület szerkezetei nagyobb igénybevételnek vannak kitéve, tartós, ellenálló anyagok használata szükséges (pl. vasbeton) és kerülendő a sérülékeny szerkezetek.