



NYÍLT TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

TERVPÁLYÁZAT CÍME:

Wolff Palota – Hotel létesítése a Dósa Nádor téren

TERVEZÉSI PROGRAM

Debrecen, 2025. május

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
2.4.	Az épület rövid története	6
3.	A pályázat általános bemutatása	7
4.	Tervezési program	7
4.1.	Tervezési feladat összefoglalása	7
4.2.	A tervezési terület.....	8
4.3.	Részletes tervezési program	8
4.4.	Meglévő megtartandó, újra gondolandó terek	8
4.5.	Bővítési lehetőségek	9
4.6.	Funkcionális program.....	9
4.6.1.	Megközelítés	9
4.6.2.	Szálláshely zóna (Hotel)	9
4.6.3.	Vendéglátás	9
4.6.4.	Kereskedelem	9
4.6.5.	Iroda	9
4.6.6.	Raktárak, személyzeti zóna	9
4.6.7.	Hotel egyéb kiegészítő terei, funkciói.....	10
4.7.	Környezetredezésre vonatkozó irányelvek.....	10
4.8.	Üzletfeliratok, homlokzati grafikai elemek, díszvilágítás.....	10
4.9.	Bútorozás	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.....	12
5.7.	Közműtervezésre, gyengeáramú rendszerekre vonatkozó irányelvek.....	12
5.7.1.	Elektromos rendszerek követelményei	13
5.7.2.	Kamerarendszer, beléptetés.....	13
5.7.3.	Wifi hálózat	13
5.7.4.	Tűzvédelmi követelmények	13
5.8.	A beruházás költségkerete.....	13
5.9.	Különleges műszaki tartalom megfogalmazása	13
6.	Mellékletek.....	14

1. A létesítményfejlesztés rövid leírása és az előzmények bemutatása

A Tervpályázat kiírója a közelmúltban megvásárolta a fejlesztés helyszínéül szolgáló ingatlant, azzal a céllal, hogy Debrecen városközpontjában új idegenforgalmi szolgáltatás helyszínét teremtsen meg. A cél az, hogy az épület fekvését, egyedi hangulatát, századfordulós architektúráját megőrizve, kihasználva és továbbfejlesztve olyan egyedi hangulatú bensőséges kereskedelmi szálláshely szolgáltatást hozzon létre, mely magas színvonalú kiegészítő helyszínt és alternatívát kínál a városba települt, illetve itt fejlesztést tervező szállodaláncok illetve szállodaüzemeltetők számára.

A fejlesztés főbb elemei:

- Az épület hasznos alapterületének bővítése
- Önálló kereskedelmi szálláshely (hotel) kialakítása (serviced apartment/extended stay szobaegységekkel)
- Földszinten önálló kereskedelmi/vendéglátó terek kialakítása
- Vendéglátó teraszok kialakítása

2. A fejlesztési terület bemutatása

2.1. Tervezési terület:

Debrecen, Dósa nádor tér 10. (hrsz.: 8520), valamint a környező közterületek (Dósa nádor tér, hrsz.: 8517 és Csapó u., hrsz.: 8458) közvetlen csatlakozó részei.

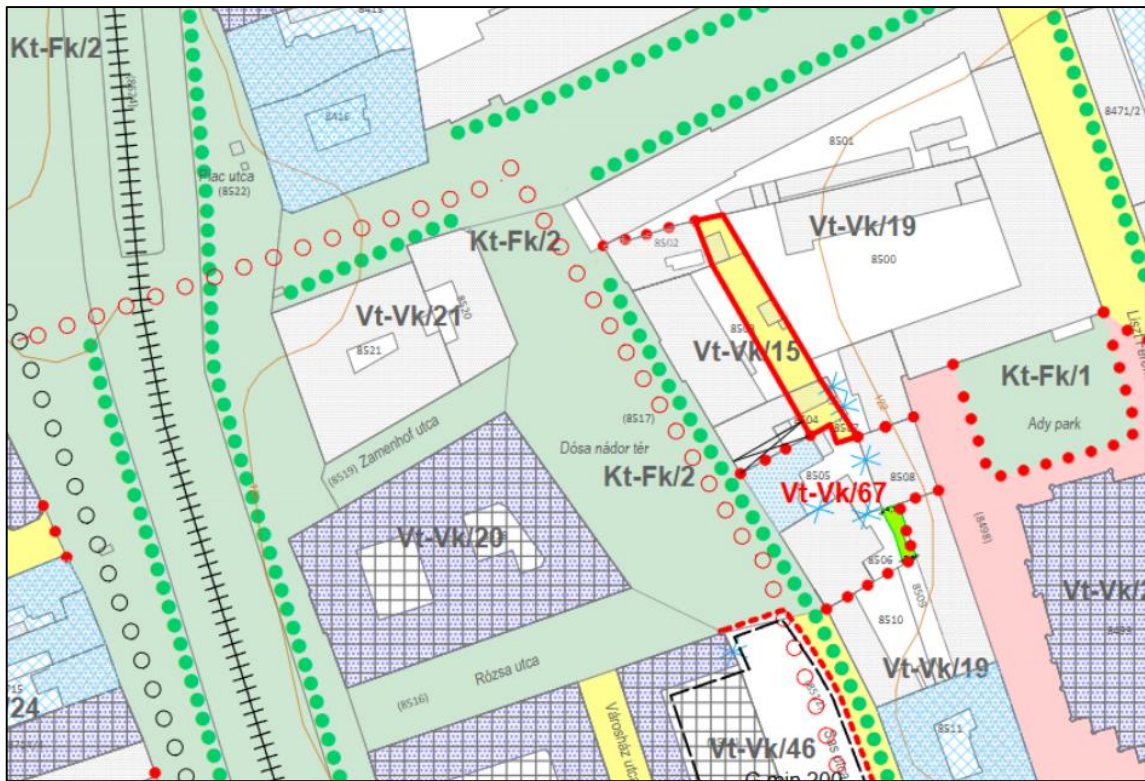
A fejlesztéssel érintett ingatlan Debrecen központjában található, műemléki környezetben. Az épület környezetében több műemléki és helyi egyedi védelem alatt álló épület is található, de sem a tervezési helyszín, sem pedig az azzal közvetlenül szomszédos ingatlan (Piac u. 16. = Csapó u. 1-5., Hrsz.: 8521) nem áll egyedi védelem alatt.

Debrecen belvárosában a szórakoztató-, vendéglátó-, szállás- és idegenforgalmi szolgáltatások nagy része a Piac utca északi szakaszára és az abból nyíló utcákra, terekre terjed ki. A Dósa nádor tér is ebbe a körbe tartozik.

A tér és a Városháza mögötti Sas utca 2021-2024-ben épült újjá, mely arculatának és funkcióinak változásával új központi szerepet kapott. A közelmúltban megújult az Ady park, illetve a 2023-ban újraindított Csokonai Nemzeti Színház körüli köztér is (a Liszt Ferenc utca egy részét is magában foglalva). Ezen két tér összekapcsolásával a közelmúltban lezárt tervpályázat eredményeként kezdődik meg a Könnözőzenei Közösségi Kulturális Központ (továbbiakban: 4K) tervezése, mely a Dósa nádor tér 2-3. (hrsz.: 8505 és 8506), valamint a Liszt Ferenc utca 7. (hrsz.: 8508) alatti ingatlanokon létesül.

További távlati fejlesztés előkészítése folyik a pályázat helyszínével szemköztli ingatlanok helyén, a 4K szomszédságában, ahol egy magas építészeti színvonalú fejlesztés létesülhet.

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



hatályos szabályozás kivonata



a terület légifelvétele

2.2. Tulajdonviszonyok

A tervpályázat helyszíne (Dósa nádor tér 10.) A Cívus Ház Zrt. kizárólagos tulajdonát képezi.

2.3. Épített környezet alakítására vonatkozó vizsgálati megállapítások:

Debrecen történeti belvárosa, a Honvéd utca - Hortobágy utca - Pesti utca - Nyugati utca - Erzsébet utca - Wesselényi utca - Hajnal utca - Rakovszky Dániel utca - Árpád tér - Kút utca - Ajtó utca - Péterfia utca - Honvéd utca által határolt terület – bár nem áll műemléki területi védelem alatt – jelentős történeti értékkel bír, ami megóvandó. Védendő értéket képvisel a területen:

- a műemléki értéket képviselő, fennmaradt történeti telekszerkezet, telekméret, tömb- és utcahálózat, ami a területet észak-déli, Kassa - Nagyvárads irányban kettészelő Piac utca és a keresztirányban rá szerveződő mellékutcák hálózata
- a műemléki értéket képviselő, fennmaradt történeti települési karakter, utcakép, térfal arányai
 - o történeti beépítési mód
 - o történeti tömegformálás, jellemző szintszám, homlokzatmagasság, és -szélesség, homlokzatalakítás, tetőforma és héjazat
 - o jellemző anyaghasználat.
- az egykori cívus életmód településszerkezetben megjelenő egyéb jellegzetességek.

Debrecen városközpontjának településtörténeti szempontból meghatározó tere 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 Dósa nádor tér 4-6. szám udvarán talált temető kapcsán.

Az ingatlan 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	8520	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	8520	Városháza ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		27060	
Hajdú-Bihar	Debrecen I. kerület	8520	MÁV Igazgatóság épülete ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		27075	

A területen az alábbi régészeti érintettség áll fenn:

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Debrecen I. kerület	8520	Alföldi Takarékpénztár	régészeti lelőhely	25280	2001
Hajdú-Bihar	Debrecen I. kerület	8520	Középkori mezőváros	régészeti lelőhely	35196	2002
Hajdú-Bihar	Debrecen I. kerület	8520	Mindszentek kápolna	régészeti lelőhely	36643	2003

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.

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

Szabályozási (településrendezési) vonatkozásban az ingatlan környezete 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 tekintetében már elég heterogén képet mutatnak (50-100% közötti beépítettség, F+1-től F+4 szintes beépítésekig).

Településképi értelmezésben is hasonló heterogén városképet mutat a terület, 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 képeznek a Csokonai Nemzeti Színház előtti helyi védett faegyedek.

Talajviszonyok tekintetében a kiíráshoz csatolt, külön ehhez a beruházáshoz készült talajmechanikai szakvélemény tartalmaz részletes információkat.

A fejlesztéssel érintett terület környezete területfelhasználás tekintetében eltérő funkciókat foglal magában. Található itt felhagyott intézmény (egykori KÖJÁL), vendéglátó épület és kisipari műhely, valamint a színi színház, melyek helyén a már említett 4K létesül, de a többi tömbben igazgatási, kulturális, lakó, kereskedelmi, illetve iroda funkciók működnek. A tömbön belüli szomszédos vegyes használatú épületben kereskedelmi, vendéglátó földszinti funkciók mellett az emeleteken lakások találhatók.

Közlekedés szempontjából, a tervezési terület 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 terület déli határa a nagy forgalmú, de egyirányú forgalommal bíró Kossuth utca. Innen közelíthető meg a nemrégiben átadott 177 férőhelyes mélygarázs, mely a mindenkori szabad kapacitás erejéig biztosíthatja a tervezendő létesítmény használata során felmerülő parkolási igények kielégítését. A gyalogos és kerékpáros forgalom kiépítettnek tekinthető. A tömegközlekedés számára pedig elkülönített forgalmi rendszer biztosítja a szállítási sebességet.

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

2.4. Az épület rövid története

Az épületet egykoron Wolff-palotaként is ismerték, főhomlokzatán az építés évét megörökítendő 1904-es évszám jelenik meg. Az épületnek akkor három tulajdonosa volt: özvegy Szikszay Istvánné született Fazekas Juliánna (kétnegyednyi tulajdonrész), Szikszay István (egy negyednyi tulajdonrész), valamint Volf Jánosné született Szikszay Margit (szintén egy negyednyi tulajdonrész).

Az utóbbi évtizedekben „Napló-székház” néven ismert épület helyén előzőleg egy földszintes, kétlakásos épület állt, melynek részeként kocsmá, két lakás, három szoba, két konyha, két pince és egy fészker került az 1869-es népösszeírásba.

Az 1904-es ház földszintjén ugyanúgy működtek üzletek, mint az elődjében. Az emeleti részeket valószínűleg bérlakásokként hasznosították, de az sem zárható ki, hogy némelyik tulajdonos is ott lakott.

Annak kapcsán, hogy a Napló-székházat Wolff-palotának is nevezték, csak annyi bizonyos, hogy a korabeli lapokban több ilyen írásmódú névutalást is találni. Így a köznyelv az elnevezést akár Wolff János tábornoktól, vagy Wolff Ferenc földbirtokos-jószágigazgatótól is kölcsönözhetette.

A Napló szerkesztősége 1954-ben költözött az épület emeletére, és 2024-ig, az épület eladásáig ott működött. A földszinten – hűen az elődökhöz – mindig található volt kereskedelmi/szolgáltatási/vendéglátó funkció is.

(Forrás: HAON, Papp József helytörténész)

A Wolff-palota azon épületek egyik jellegzetes példája, melyek a kiegyezés után épületek Debrecenben. Ennek a korszaknak a sajátossága, hogy gazdasági konjunktúrával együtt erősödtek a reprezentációs igények is. Ennek megfelelően egyre inkább a gazdag téglá-, és vakolatarchitektúra vált jellemzővé. Leginkább díszes

homlokzatuk az olyan századfordulós házaknak van, mint ez a fejlesztéssel érintett épület is.

A korszaknak – akárcsak napjainknak – jellemző másik fontos karakterjegye a léptékváltás. Azaz a kisvárosias, zártos beépítésű, utcavonallal párhuzamos tetőgerinccel, utcavonalon álló épületek ekkortájt már egyre inkább emeletes kialakításúak lettek. Az épület nincs ugyan egyedi védelem alatt, de a hasonló építőművészeti igényességű társai mind védettek, így ez az épület, ha jogilag nem is védett, de a Dósa Nádor térfalképzése és a tömb beépítése szempontjából feltétlenül értékkel bír.

A ház értékei:

- utcaképi látványa és szerepe, mint az egykori kenyérpiac jellegadó épülete;
- eklektikus homlokzatai és tömegformálása, tömeg- és homlokzati arányai;
- falnyílás rendje és arányai;
- eredeti állapotban megmaradt homlokzatzírcsói: vakolatdíszcsói, párkányai, ablakkeretezések;
- rizalit kialakítása, a bábos korláttal díszített oromzata, a timpanont koronázó tetőfelépítménye;
- alaprajzi elrendezése: az oldalszárnyakon két-, a főhomlokzati szárnyon oldalfolyosós egytarktusos felosztása;
- a pince boltozatai.

Az épület északi, Csapó utcába benyúló részének földszintjét az akkori városrendezési terveknek megfelelően a Csapó utca korszerűsítésének részeként árkádostították, amit az 1976. augusztus 20-i ünnep alkalmából adtak át. Az eredetihez közeli állapot visszaállítására két lépcsőben 2001. és 2012. között, a Kossuth tér sétálóövezetté alakítása kapcsán került sor. Az eredetileg keretes beépítésű épület kis földszinti udvarát a DMJV Polgármesteri Hivatal Mikrofilmtárában található dokumentumok szerint a szerkesztőség építette be, szintén a 70-es években.

3. A pályázat általános bemutatása

A tervpályázat tárgya a Debrecen városközpontjában található Dósa nádor téren lévő épület felhasználásával új Hotel 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 létesítmény felújítással, átalakítással és szintterület bővítéssel magas színvonalú szolgáltatást nyújthasson elsősorban régiós, de nemzetközi szinten is. A tervezett létesítménynek önállóan is kell tudnia működni, de a jövőben – a kölcsönös előnyök kihasználásával – a tér újabb, nagyobb hotelcélú fejlesztésébe bevonva, azonos üzemeltető által is működhet.

A fejlesztésnek saját kategóriájában a régió egyedi kínálatát kell biztosítani olyan különleges elemekkel, amelyek Debrecenre, azon belül is az épületre, annak történetére és környezete történetére jellemző, azokból építkeznek.

A kiíró szándéka az, hogy egy magas minőségű, a városlakók és a városba látogatók által is szerethető olyan épület jöjjön létre, mely a múltba gyökerezik, de jövőbe mutató, korszerű megoldásokkal válik időtálló alkotássá.

4. Tervezési program

4.1. Tervezési feladat összefoglalása

A meglévő épület telken belül kiegészíthető, szintterülete bővíthető, belső térrendje átalakítható, de alapvető szerkezeti rendszere, kialakítása, karaktere, a jelenlegi homlokzat megjelenése megtartandó. Feladat a pályázó számára ezen épület felújítása és kiegészítése, így az új programba történő illesztése, melyre a tematikus javaslatot a pályázótól várjuk.

A pályázó által megfogalmazott építészeti programnak, illetve – amennyiben arra javaslatot tesz – a HÉSZ esetleges módosításának olyannak kell lennie, hogy az a jóváhagyási és az engedélyezési folyamatokban résztvevő szervek és hatóságok által támogatható, így megvalósítható legyen.

Az épületről a mellékletek között kiadásra került előzetes tartószerkezeti szakvélemény is készült, mely

tartalmazza a legfontosabb megállapításokat.

4.2. A tervezési terület

Az ingatlan telke, és az ingatlan előtti közterületi sáv vendéglátó terasz(ok) számára.

A megfelelő színvonalú, szolgáltatású, kapacitású és építészeti megjelenésű épület létrehozása, valamint a szomszédos ingatlan tűzfalának kívánatos takarása érdekében a pályázó a HÉSZ előírásain túlterjeszkedhet, és – annak elfogadhatósága érdekében az egyéb jogszabályi keretek között – javaslatot tehet a HÉSZ egyes rendelkezéseinek módosítására úgy normaszöveg, mint paraméterek tekintetében.

4.3. Részletes tervezési program

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

- A meglévő épület pincszintjén, földszintjén, az 1. emeleten és a szintterület bővítéssel létrejövő további szint(ek)en hotel funkció, mely tartalmaz:
 - o földszinti fogadótereket,
 - o 30-45 m² alapterületű „serviced apartment/extended stay” szolgáltatást nyújtó szobaegységeket (alternatívaként 17-38 m² közötti alapterületű hagyományos hotelszobákat, lásd 4.6.2. pontban leírtakat),
 - o a szobaegységek szolgáltatási szintjéhez igazodó alapvető kiegészítő helyiségeket (ezek egy része elhelyezhető a pince alapterületének egy részén, melynek közvetlen szerves közlekedési kapcsolatban kell lennie a hotel többi részével),
- 1, vagy 2 db, funkcionálisan összekapcsolható, de önállóan is működni tudó vendéglátó egységet, melyek
 - o önálló vendégbejáratokkal,
 - o a Hotel irányába belső kapcsolattal
 - o elkülönített, de közösen is használható gazdasági bejáratl,
 - o vendéglátó teraszokkal,
 - o a pincszinti terület további (hotel helyiségeitől elkülönített) részén kiszolgáló terekkel rendelkeznek, szükség esetén árumozgatás céljából külön felvonóval.
- A Kiíró nem kíván zenés szórakozóhelyet létesíteni. Az egyik vendéglátó egységnek lehetőleg melegkonyha szolgáltatást is kell tudnia nyújtani.
- A Pályázó javaslatot tehet az egyik vendéglátó egység helyett kereskedelmi egység létesítésére is.
- A létesítmény személygépkocsival való megközelítése nem követelmény, de az áruszállítási célú korlátozott behajtás és közterületi megállás igen.
- A tervezés során törekedni kell a lehető legnagyobb hasznos alapterületi hányad kialakítására (összes szobaegység területe/teljes hotelcélú helyiségek alapterülete; összes kereskedelmi-vendéglátási célú terület/összes nem hotel célú terület).

4.4. Meglévő megtartandó, újra gondolandó terek

Az épület funkcionálisan újra gondolható, de a lépcső és a lépcsőházi tér megtartandó. Megtartandó az épület jelenlegi homlokzati karaktere, architektúrája, díszítettsége, tagolása és tagozatai és nyílásrendszere. A nyílászárók cserélhetők, de az újak kialakítása illeszkedjen mind az eredeti, megmaradó részekhez, mind a szintterület bővítés megjelenéséhez.

Az épület tetőzete és annak tömegformálása a javasolt szintterület bővítési koncepció részeként – örökségvédelmi, jogszabályi és tartószerkezeti keretek között – szabadon kezelhető.

4.5. Bővítési lehetőségek

Az épület szintterület bővítése, annak tömegformálása, tartószerkezeti és homlokzati kialakítása a pályázat egyik lényeges eleme. Az épület emeleti terei a belső udvar rovására kiegészíthetők (tartózkodási terek és felvonó), de a kiegészítésekkel együtt az épület tömegének a rendezettség irányába kell változnia, törekedni kell a kompakt tömeg kialakítására.

A pályaművek bírálatánál fontos szempont lesz, hogy a javasolt szintterület bővítés építészeti megfogalmazásakor a tervező hogyan tartja-, vagy idézi meg az épület eredeti karakterét.

A földszinti udvar-beépítés tartószerkezeti vonatkozásai és telekhatárhoz való viszonya vizsgálandó, szükség esetén újra gondolandó. Annak legalább a szomszédos 8521 hrsz-ú ingatlanra átnyúló részét a rekonstrukció során Kiíró vissza kívánja bontani, és a telekhatáron új határoló falat kíván létesíteni.

4.6. Funkcionális program

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

4.6.1. Megközelítés

A Hotel megközelítése (főbejárata) a jelenlegi szerkesztőségi bejáraton keresztül megoldható. A kereskedelemi/vendéglátó terek vendég/vásárlói bejáratai az épület sarokrészein tervezendők. A feltöltőforgalom biztosítása tervezési feladat része. A szükség szerinti gazdasági bejárat(ok) a vendég/vásárlói bejárat(ok)tól elkülönítve, az épület távolabbi részein, a gépkocsival könnyebben megközelíthető részekben tervezendők.

4.6.2. Szálláshely zóna (Hotel)

A szálláshely zóna szobái a tervezett szolgáltatási szintnek (serviced apartment/extended stay) megfelelően tervezendők. A szobaegységeknek korlátozottan háztartás vitelére alkalmasnak kell lenniük (nappalival egy légterű minikonyha étkezési lehetőséggel). A szobaegységek 40%-át külön hálókiosztással (is) kell tervezni.

A pályázónak a tervezett épülettömegben belül alternatívaként szintenkénti alaprajzi funkcióséma formájában javaslatot kell tennie normál hotelszoba kialakítás melletti szobakiosztásra. A szobák átlagos alapterülete ebben a változatban ~24 m² legyen (17-38 m² közötti tartományban).

4.6.3. Vendéglátás

A Kiíró – a szakmai jogszabályi előírások figyelembevételével – kéri megvizsgálni komplex melegkonyhaként működő vendéglátó egység(ek) kialakításának lehetőségét, melyek homlokzat- és utcakép alakító elemként is szolgálnak. A vendéglátó terek kialakítása, funkciója, belsőépítészeti megjelenítése korosztályfüggetlen, elegáns, visszafogott legyen, ugyanakkor a kor elvárásainak megfelelő, vonzó környezetet mutasson.

4.6.4. Kereskedelem

A kiírónak nem elsődleges célja kereskedelmi egység létesítése, de az ingatlan komplex szolgáltatáscsomagja érdekében nyitott ilyen javaslatra. Amennyiben a Pályázó arra tesz javaslatot, a tevékenység, kialakítás illeszkedjen az épület többi funkciójának színvonalához, magasabb igényszintet, presztízs-hangulatot tükrözzön.

4.6.5. Iroda

A Kiírónak az irodai terek tekintetében speciális előírásai nincsenek. A kereskedelmi és vendéglátási funkciókhoz a szokásos helyiségek alakítandók ki.

A szállás funkcióhoz a lobby/recepció terein túl önálló irodatermek nem szükségesek.

4.6.6. Raktárak, személyzeti zóna

A kereskedelmi és vendéglátási funkciókhoz a szükséges raktárak és személyzeti helyiségek alakítandók ki.

A szállás funkcióhoz a raktárak és a személyzeti zóna a szolgáltatási szintnek (serviced apartment/extended

stay) megfelelően tervezendők, és az egyes emeleti szinteken, valamint a pincszinten helyezhetők el.

4.6.7. Hotel egyéb kiegészítő terei, funkciói

Az alapesetben tervezett serviced apartment/extended stay szolgáltatási szintnek megfelelően a pincszinten a raktárhelyiségeken túl a befogadóképesség szerint méretezett kényelmes önkiszolgáló mosodátér helyezendő el, a mosás, szárítás, vasalás berendezéseivel, eszközeivel, azok helyigényének figyelembevételével.

4.7. Környezetrendezésre vonatkozó irányelvek

A földszinten beépített belső udvar tetőfelületén a növényzet telepítésének lehetősége vizsgálendő, és a tervezett épületszerkezeti beavatkozásokkal összhangban tehető arra javaslat (teljes felületű ültetőközeg, vagy járható tető dézsás növényzettel). Amennyiben a belső udvar emeleti szintjei beépítésre kerülnek, a koncepció keretei között vizsgálható az új (lapos)tető felületén létrehozható zöldfelület lehetősége és létjogosultsága.

A fejlesztésénél (homlokzati és közterületi elemek) figyelembe kell venni a helyszín környezetének építészeti és térhasználati hagyományait, de figyelemmel kell lenni az átalakítás előtt álló Dósa nádor téri térfal szomszédos fejlesztéseire is (Dósa nádor tér 2-3. szám alatt megvalósuló 4K fejlesztés). A Kiíró fontosnak tartja, hogy a látvány és zöldfelületi elemek a meglévő környezettel egységes hangulatban valósuljanak meg.

A vendéglátó teraszok tervezésénél a közterület jelenlegi kialakítását, burkolt- és zöldfelületeit, azok struktúráját tiszteletben kell tartani, azok kialakítása nem csökkentheti a növényállományt. A teraszokhoz kapcsolódóan újabb mobil növényelhelyezésre adható javaslat.

4.8. Üzletfeliratok, homlokzati grafikai elemek, díszvilágítás

A pályázónak javaslatot kell adnia a szükséges (marketingelemként is szolgáló) üzletfeliratok, logók, grafikai elemek elhelyezésére és kialakítására, melyeknek összhangban kell lennie a javasolt vizuális koncepcióval, de nem uralják az épületet, hanem kiemelik annak megjelenését.

A pályázó javaslatot tehet a közterületről látható belső világításon és a fenti homlokzati elemek fénykibocsátásán túl homlokzati díszvilágításra. A javasolt megoldásnak visszafogottnak, elegánsnak és monokrómnak kell lennie.

A terveken minden, az épület megvalósulása esetén az azon ténylegesen megjelenő külső elemet, felszerelést, gépészeti berendezést fel kell tüntetni, hogy tényszerűen megítélhető legyen a pályamű valós megjelenése, tömegformálása és a városképet meghatározó látképe.

4.9. Bútorozás

Biztosítani szükséges a különböző utcabútoroként kialakítható közterületi terasz felszerelések pincszinti elhelyezését, téli időnyben ezek biztonságos tárolását az állagmegóvás érdekében. A Kiíró igényes megoldási javaslatokat vár a külső és belső terek bútorzatának megfogalmazására is.

5. Műszaki követelmény rendszer

A tervezett építménynek meg kell felelnie a tervezéskor érvényben lévő, illetve a még hatályba nem lépett, de már ismert tartalmú és hatálybalépési idejű országos és helyi jogszabályoknak, rendelkezéseknek, 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 településképp és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településképp értékeinek érvényesülését a helyi egyedi védett elemek értéken tartása mellett.

- építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településképi esztétikus alakításához.

A tervezett építménynek meg kell felelnie a rendeltetés célja szerint:

- az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- a tűzbiztonság,
- a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- a biztonságos használat és részleges 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 állékonyságának 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 és látképet (utcaképet) nem zavaró telepítésére, vizuális takarásra. Az épület homlokzati (dísz)világítását minimális fényszennyezéssel kell tervezni.

A pályázónak a tervezett építészeti koncepcióhoz illeszkedő mértékben vizsgálnia kell a megújuló energiaforrások lehetséges legnagyobb arányú, illetve leghatékonyabb felhasználásának lehetőségeit.

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 sajátosságos elemeket, melytől felismerhetővé, történelmi korát megidézővé, jellegzetessé válik (egyediség), ugyanakkor illeszkedjen a környezetéhez.

A mozgásszervi fogyatékkal élő vendégek, fogyasztók és vásárlók számára az épületbe való segítség nélküli bejutást és annak közös vendégtereiben való akadálytalan közlekedést a hatályos előírások szerint biztosítani kell.

A fejlesztés előkészítésekor, tervezésekor, megvalósításakor és üzemeltetésekor a TÉKA, 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

kezelní, 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.

5.3. Akadálymentesítési követelmények

Fogyatékkal élők számára részben akadálymentesített létesítményt kíván megvalósítani a Kiíró.

Az épület belső közös vendégtereinek és külső területeinek a mozgásszervi fogyatékkal élő vendégek, fogyasztók és vásárlók számára teljeskörű akadálymentesítése követelmény. A segítség nélküli közlekedést 1 szobaegységben biztosítani kell.

A fogyatékkal élők alábbi csoportjai korlátozottan a személyzet segítségével, vagy korlátozás nélkül saját kísérő segítségével tudják használni a létesítményeket:

- vakok és gyengénlátók
- siketek és nagyothallók

Az épület működtetése – fenti korlátok között – minden szempontból be kell, hogy tartsa a hatályos törvényi rendelkezéseket és alkalmaznia kell a legjobb gyakorlatokat az érintett fogyatékkal élők bejutása és használati lehetőségei érdekében, megfelelő figyelemmel az ilyen személyek biztonságára és menekítésére.

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 igénybevételén kívül – az épületfizikai követelményekre is méretezni kell.

Tekintettel a kiírás mellékleteként kiadott tartószerkezeti szakvéleményben megfogalmazottakra, a pályázónak külön szakági munkarészben be kell mutatnia a szintterület bővítéssel létrejövő tervezett állapot tartószerkezeti koncepcióját.

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 mind vizuális, mind akusztikai szempontból. 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 hozzáférhetők legyenek. A minőségi szint meghatározására utaló nevesített berendezések, gyártmányok, típuscsaládok 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.

5.6. Vízkezelés

A tervezési területen a víz- és csatorna közműhálózat teljes, de 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.

5.7.1. Elektromos rendszerek követelményei

Az elektromos rendszer kialakításánál figyelembe kell venni a biztonságot, 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 kezelhetőnek, összefésültek, és minden esetben egymással kompatibilisek kell legyenek. Az új rendszereknek kompatibiliseknek kell lenni az esetleg megtartandó belső- valamint a csatlakozó külső rendszerekkel, minden esetben a meglévő rendszerbe integráltan.

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

5.7.2. Kamerarendszer, beléptetés

Az épület homlokzatának, bejáratainak és nyilvános (közös) helyiségeinek vagyonvédelme érdekében felvettelt is rögzítő videórendszer kiépítése szükséges. Beléptető rendszer kiépítésére nem tart igényt a Kiíró, ugyanakkor gondoskodni kell annak a lehetőségéről, hogy hotelüzemeltetői igény esetén személyzet nélküli be- és kijelentkezés feltételei megteremthetők legyenek.

5.7.3. Wifi hálózat

Védett WIFI hálózat kialakítása, továbbá egyéb gyengeáramú csomópontok/végpontok (TV, telefon, LAN stb.) kialakítása szükséges a teljes épületben.

5.7.4. Tűzvédelmi követelmények

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

5.8. A beruházás költségkerete

A beruházásra abszolút költségkeret nem lett meghatározva, de a pályázónak törekednie kell az adott költségek mellett a lehető leghatékonyabban megvalósítható és fenntartható épület megtervezésére. A pályázónak mindkét szobakiosztási változatban tervezői költségvetéssel kell meghatároznia a végső, használtba vett berendezett épület költségét, melyet funkcionális egységenként is ki kell mutatnia, alapterületre is vetítve. Ezek a fajlagos mutatószámok – a hasznos alapterületi hányadokkal együtt – fontos értékelési szempontok, és egyben a későbbi tervezési fázisok (engedélyezési és kivitelezési) keretszámai lesznek. A Tervpályázati Dokumentáció 3. pontjában rögzített költségkorlát 1.700 m² összes hasznos alapterületű fejlesztési változatot feltételez.

5.9. Különleges műszaki tartalom megfogalmazása

Épületüzemeltetés: A tervezés során meg kell teremteni annak a lehetőségét (helyiség, csövezés, rendszerelemek kiválasztása) hogy az üzemeltető a létesítmény épületgépészeti rendszereit épületüzemeltetési rendszer üzembe állításával végezhesse, akár távfelügyelettel is.

Tájolás, árnyékolás: figyelemmel kell lenni a várható energiamérlegre és az árnyékolás (természetes vagy mesterséges) lehetőségeire. A belső terek javasolt árnyékolási megoldásait (üvegfelületbe integrált vagy külső) minden tervfázisban meg kell jeleníteni.

Alacsony környezetterhelésű anyagok: ahol lehetséges, alacsonyabb környezetterhelésű alternatív

anyagválasztás előnyt élvez.

Tartós anyagok alkalmazása: azokon a területeken, ahol a frekvenciált használat, vagy az épület szerkezeteinek nagyobb igénybevétele szükségessé teszi, fokozottan tartós, ellenálló anyagok használata szükséges és kerülendő a sérülékeny szerkezetek.

Mellékletek

- Építészeti felmérési dokumentáció (dwg)
 - pinceszinti alaprajz
 - földszinti alaprajz
 - emeleti alaprajz
 - padlástéri alaprajz
 - tetőfelülnézet
 - A-A metszet
 - B-B metszet
 - C-C metszet
 - Északi homlokzat
 - Déli homlokzat
 - Keleti homlokzat
 - Nyugati homlokzat
 - Belsőudvari Déli homlokzat
- Tartószerkezeti szakvélemény (pdf)
- Talajvizsgálati jelentés (pdf)
- Közműalaptérkép (pdf)
- E-közmű helyszínrajz (pdf)
- Építész helyszínrajz (pdf)
- 8521 hrsz. alatti szomszédos épület homlokzatai (jpg)
 - metszet É-D
 - homlokzat Ny
 - homlokzat É
 - homlokzat D
- fényképfelvételek (jpg)
 - 2024. évi homlokzati fotók 1-2.
 - archív fotók 1-12.
- alaptérkép (pdf)