



PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

a

**Budapest IV. kerület Újpest,
Károlyi István Városközpont
építészeti ötletpályázatához**



TARTALOMJEGYZÉK

1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK	old.
1.1. Az ötletpályázat kiírója	3.
1.2. Az ötletpályázat tárgya	3.
1.3. Az építészeti ötletpályázat jellege, formája	3.
1.4. Az ötletpályázaton való részvétel feltételei	3.
1.5. Az ötletpályázatból való kizárás	4.
1.6. Az ötletpályázat lebonyolításának időtáblázata	5.
1.7. Az ötletpályázati dokumentáció beszerzésének módja	5.
1.8. Helyszíni szemle, a kiírással kapcsolatos kérdések és ezekre adott válaszok, a pályázati dokumentáció véglegesítése	5.
1.9. A pályaművek benyújtása	6.
1.10. A Bíráló Bizottság összetétele	7.
1.11. A Bíráló Bizottság munkája	7.
1.12. A pályaművek díjazása	7.
1.13. Az ötletpályázat eredményhirdetése és nyilvános ismertetése	8.
1.14. A pályaművek felhasználása	9.
 2. AZ ÖTLETPÁLYÁZAT RÉSZLETES PROGRAMJA	
2.1. Tervezési feladat	10.
2.2. Adottságok	12.
2.2.1. Településszerkezet	12.
2.2.2. A tömb közvetlen környezete	12.
2.2.3. A tömb tervezési feladatot nem képező épületei	13.
2.2.4. Morfológia, általaj	14.
2.2.5. A hatályos kerületi szabályozási terv és alátámasztó munkarészei	15.
2.3. Tervezési program	15.
2.3.1. A kiíró koncepcionális igénye	15.
2.3.2. Részletes tervezési program	17.
2.4. A pályaművek benyújtandó munkarészei, formai követelmények	22.
2.5. Bírálati szempontok	24.
 3. MELLÉKLETEK	25.
3.1. Tervezési alaptérképek (.pla., dwg)	
3.2. Kerület szabályozási terv (alátámasztó és jóváhagyott munkarésze)	
3.3. A Károlyi István utca 5., 7., 9. és 11. számú épületek egyszerűsített és összeszerkesztett tervei	
3.4. Címzés lap	
3.5. Nyilatkozat a szerzői jogi kérdésekkel kapcsolatban (2 db)	
3.6. Adatlap	
Függelékek	
A hatályos KSzT jóváhagyó rendelete és szabályozási terve	
A hatályos KSzT alátámasztó munkarésze	
A KSzT alátámasztó munkarészeként készített beépítési javaslat	
Fénykép dokumentáció	

1. Tájékoztató adatok

1.1 AZ ÖTLETPÁLYÁZAT KIÍRÓJA

Lakás-Ingatlan P1 Ingatlanforgalmazó Kft. a CEU-REality tagja
1139 Budapest, Váci út 99. 4. ép. I.em.
 www.ceureality.com
 Adószám: 13279721-2-41, Cg.:01-09-727194
 Számlaszám: UniCredit Bank, 10918001-00000000-80010007

AZ ÖTLETPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA

Magyar Építész Kamara Logisztikai és Koordinációs Közhasznú Társaság
(MÉK Kht.)
1088 Budapest, Ötpacsirta u. 2.

1.2 AZ ÖTLETPÁLYÁZAT TÁRGYA

A Budapest, IV. kerület Újpest Váci út, Károlyi István utca, Attila utca és József Attila utca által határolt tömbben létrehozandó Károlyi István Városközpont meghatározó épületegyüttesének és környezetének építészeti kialakítása.

AZ ÖTLETPÁLYÁZAT CÉLJA

A kiíró az ötletpályázatra érkező tervezői javaslatok alapján kívánja a multifunkcionális Városközpont legkedvezőbb építészeti megoldását kiválasztani és a Városközpont tervezési programját véglegesíteni.

A kiíró a díjazott és megvásárolt pályaművek szerzőjét, illetve szerzőit a továbbtervezésbe – kölcsönös megegyezés alapján – be kívánja vonni.

1.3 AZ ÉPÍTÉSZETI ÖTLETPÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA

- | | | |
|----|--|---------------|
| a) | A ötletpályázat jellege: | Nyílt |
| b) | Az építészeti ötletpályázat formája: | Ötletpályázat |
| c) | Az építészeti ötletpályázat: | Titkos |
| d) | Az építészeti ötletpályázat lebonyolítása | |
| | - a tervpályázati eljárások részletes szabályairól szóló 137/2004. (IV. 29.) Kormány rendelet, | |
| | - a Magyar Építész Kamara Tervpályázati Szabályzata, | |
| | - valamint jelen ötletpályázati kiírás szerint történik. | |

1.4 AZ ÖTLETPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

1.4.1 Az ötletpályázat résztvevője – pályázó – (azaz a pályamű szerzője, szerzőtársa, vagy munkatársa,) az a természetes személy lehet:

- aki a jelen kiírásban meghirdetett tervezési feladat elkészítésére vállalkozik,
- aki azzal, hogy pályázatát benyújtotta, az ötletpályázati kiírás feltételeit magára nézve elfogadja,
- akivel szemben a 137/2004. (IV. 29.) Kormány rendelet 13. § (3) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn.

Az ötletpályázatot követően a kiíró a díjazott vagy megvásárolt pályaművek szerzőivel szemben további megbízási kötelezettség, a pályázót vállalási kötelezettség nem terheli.

1.4.2 Az ötletpályázat résztvevője – pályázó – az a gazdálkodó (jogi, vagy jogi személyiség nélküli) szervezet lehet:

- a) amely azzal, hogy a pályázatát benyújtotta, az ötletpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezően elfogadta,
- b) amely a pályázat szerzőit – a pályázathoz csatolt lezárt borítékban – név szerint megnevezte,
- c) amely gazdálkodó szervezettel szemben a 137/2004. (IV. 29.) Kormány rendelet 13. § (4) bekezdésében foglaltak, illetve a megnevezett szerzőre a 137/2004. (IV. 29.) 13. § (3) bekezdésében felsorolt kizáró okok egyike sem áll fenn,
- d) amely gazdálkodó szervezetnél legalább egy olyan személy van alkalmazásban, aki megfelel az 1.4.1. c) pontjában foglaltaknak.

1.4.3 Az ötletpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társtervezője, munkatársa az lehet, akivel szemben a 137/2004. (IV. 29.) Kormány rendelet 13. § (3) szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn. A társszerzők és a szerzők munkatársai (a vonatkozó etikai normák betartásával) több pályázatban is közreműködhetnek.

1.4.4 Az ötletpályázaton a pályázó annyi pályázattal vehet részt, amennyi pályázati kiírást megvásárolt.

1.5 AZ ÖTLETPÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS

1.5.1 A Bíráló Bizottság

- a) az ötletpályázatból a tervcsomag felbontása nélkül kizárja a beadási határidő után postára adott pályázatot,
- b) kizárja a titkosságot sértő pályázatot, (lásd 2.4. fejezet),
- c) kizárhatja a 3.5. szám alatti melléklet szerint kitöltött, aláírt szerzői jogi kérdésekkel kapcsolatos nyilatkozatot nem tartalmazó pályázatot,
- d) kizárhatja a pályázati dokumentációban meghatározott kötelező tartalmi követelményeket nem teljesítő pályamunkát,
- e) kizárhatja a bírálatból a formai követelményeket nem teljesítő, illetve hiányos pályaműveket.

1.5.2 Kizáró ok nyilvánosságra kerülése

- a) Amennyiben a kizáró okot a Bíráló Bizottság lezárt borítékok felbontásakor ismeri meg, úgy a kizáró okot megnevezve a pályázatot kizárja és a további pályázatokat a bírálat szerint megállapított sorrendben, illetve díjban és megvételben részesíti.
- b) Amennyiben a kizáró okot a Bíráló Bizottság utolsó plenáris ülését követő 2 hónapon belül bizonyosodik be a „részvételi feltételek” teljesítésének elmaradása, úgy a kiíró a szabálytalan pályázó eredményét semmisnek tekinti, és ilyen esetben a pályázati díj, illetve megvétel a kiírónak visszajár.

1.6 AZ ÖTLETPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| a) | Ötletpályázat meghirdetése | 2008. január 25. |
| b) | Helyszíni szemle időpontja | 2008. február 15. |
| c) | Kérdések határideje | 2008. február 22. |
| d) | Kérdésekre adott válaszok határideje | 2008. február 29. |
| e) | Pályaművek postára adásának határideje | 2008. április 28. 24 óra |
| f) | Eredményhirdetés és díjátadás | 2008. május 20.-ig |
| g) | Ötletpályázat nyilvános bemutatása | 2008. június 13.-ig |
| h) | Díjazatlan pályaművek megőrzése | 2008. július 13.-ig |

1.7 AZ ÖTLETPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ BESZERZÉSÉNEK MÓDJA

Az ötletpályázati dokumentációt bruttó **50.000 HUF** (bruttó 200 euró) összegért, **2008. április 28-án 24 óráig** lehet letölteni a

Magyar Építész Kamara
www.mek.hu webcím alatti

honlapjáról, a regisztráció igazolásakor kapott regisztrációs kód ellenében.

A befizetés a MÉK Kht. részére az alábbi számlaszámon történik:

- Magyar pályázó részére:
K&H Bank 10201006-50203916
- Nem magyar pályázó részére:
SWIFT CODE OKHB HU HB
IBAN HU-58-10201006-50203916-00000000
K&H Bank, 1051 Budapest, Vigadó tér 1.

A befizetéskor a közlemény rovatban a regisztrációs kódot fel kell tüntetni.

A regisztrációs díj beérkezését követően lehet a teljes dokumentációt letölteni.

A regisztrációs kód nélkül a pályázati dokumentáció letöltése nem lehetséges, letöltés nélkül pályázni nem lehet.

1.8 HELYSZÍNI SZEMLE, A KIÍRÁSSAL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK ÉS EZEKRE ADOTT VÁLASZOK, A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE

Helyszíni szemle

A kiíró Találkozás	11 óraker	2008. február 15-én helyszíni szemlét tart. Budapest IV. kerület József Attila utca 8-10. WAX Múzeum aula (Parkolás az épület előtt lehetséges)
-----------------------	-----------	--

A szemlén, a kiíró képviselője a helyszínnel kapcsolatos tájékoztatást tart, majd az érdeklődők a helyszínt megtekinthetik.

A pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatban kérdéseket

2008. február 22.-ig

Az alábbi címre küldött e-mailben tehetik fel:

E mail: info@mek.hu

A határidőben feladott kérdéseket a kiíró, illetve a nevében eljáró Bíráló Bizottság

2008. február 29-ig

megválaszolja és az összes kérdést, valamint az azokra adott válaszokat a regisztráció során megadott e-mail címre megküldi, valamint a www.mek.hu honlapon közzéteszi.

A dokumentáció véglegesítése

A kiíró legfeljebb a kérdések megválaszolásának időpontjáig a dokumentáció részletes programjának tartalmát pontosíthatja, kiegészítheti, illetve az ötletpályázat lebonyolításától visszaléphet. Ez utóbbi esetben a dokumentáció árát az azt megvásárolt pályázóknak a kiíró megtéríti.

1.9 A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA

A pályaművek a dokumentációhoz csatolt "CÍMZÉSLAP" (3.4. számú melléklet) felhasználásával kizárólag ajánlott postai küldeményként nyújthatók be (a címezslapra, illetve a borító a kinyomtatott szövegeken túl semmi nem írható a pályázó által).

A díjazásban, megvételnél nem részesült pályázatok későbbi azonosítása a feladónál maradó feladóvevény ragszáma alapján történik.

A pályaművek postára adásának határideje:

2008. április 28. 24.00 óra

A benyújtás időpontjának a postai bélyegző keltét kell tekinteni.

A pályaműveknek legkésőbb 2008. május 5.-ig meg kell érkezniük, amelynek elmaradása a kiírót, illetve a Bíráló Bizottságot nem terhelheti.

A késve benyújtott pályaműveket a Bíráló Bizottság a csomag felbontása nélkül a pályázatból kizárja.

A benyújtott pályázatok épségért, időbeni beérkezéséért kiíró nem tartozik felelősséggel.

1.10 A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE

Elnök:	Járosi Tamás	CEU-REality Csoport (kiíró)
Társelnök:	Eltér István	Magyar Építész Kamara elnöke
Szakmai titkár:	Berényi András	Budapest IV. kerületi Önkormányzat főépítésze
Tagok:	Dr. ing. Boris Brorman Jensen	Aarhus School of Architecture, AAA
	Lukács István	Magyar Építőművészek Szövetsége
	Módis Anita	Budapest IV. kerületi Önkormányzat
	Nyitrai Péter	CEU Reality Csoport (kiíró)
	Schőmer András	Magyar Urbanisztikai Társaság
	Wintermantel Zsolt	Budapest IV. kerületi Önkormányzat, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Szakértők:		
Jogi:	dr. Katona Katalin	Magyar Építész Kamara főtitkára
	dr. Kató Balázs	Budapest IV. kerületi Önkormányzat
Építész:	dr. Moravánszky Ákos	Zürichi Műegyetem (ETH Zürich)
Kertépítészet:	dr. Balogh Péter István	Budapesti Corvinus Egyetem
Közlekedés:	Pásti Imre	Fővárosi Önkormányzat Közlekedési Ügyosztály
Kereskedelem:	Salamon Adorján	ESTON International
Tűzvédelem:	Pécz József tüzoltó ezredes	Fővárosi Tüzoltó Parancsnokság
Megvalósítás:	Mark Rea	Gardiner & Theobald
	Razsovich József	CEU-REality Csoport (kiíró)
	Illés Istvánné dr.	Magyar Építész Kamara szakértő
Póttag:	Jelen kiírásban meghirdetett szakértők	

A Bíráló Bizottság összetételét a kiíró a 137/2003. (IV. 29.) Kormányrendelet 10. § (1)-(5) bekezdés előírásait betartva határozta meg. A Bíráló Bizottság szükség esetén további szakértőket is bevonhat.

1.11 A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG MUNKÁJA

A Bíráló Bizottság döntéseit többségi szavazással hozza, munkájáról a jogi szakértők folyamatos jegyzőkönyvet vezetnek.

A Bíráló Bizottság munkája nem nyilvános.

A Bíráló Bizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait zárójelentésben teszi közzé, részletesen értékeli a megvett, illetve díjazott pályaműveket. A Bíráló Bizottság a hibás koncepciójú, vagy a gyenge építészeti minőségű pályázatokat a zárójelentésében részletes bírálatban nem részesíti.

A Bíráló Bizottság döntése végleges, a döntés ellen jogorvoslatnak helye nincs.

1.12 A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA

A pályaművek díjazására és megvételére bruttó (20% ÁFA-t tartalmazó)

34.000.000 HUF (kb. 134.000 euró)

összeg áll rendelkezésre.

A díj legnagyobb összege bruttó (20% ÁFA-t tartalmazó)

20.000.000 HUF (kb. 78.000 euró)

A megvétel legkisebb összege bruttó (20% ÁFA-t tartalmazó)

2.000.000 HUF (kb. 7.800 euró)

A díjak és a megvételek adóköteles bruttó bevételek. Abban az esetben, ha a pályázó nem számlaképes, akkor a nettó összeg vonatkozó adókkal csökkentett maradvány értéke kerül kifizetésre.

A Bíráló Bizottság a beérkezett pályázatok egymáshoz viszonyított értéke alapján a fenti értékhatárok között határozza meg a díjak és a megvételek összegét.

A Bíráló Bizottság megfelelő színvonalú pályaművek beérkezése esetén a teljes rendelkezésre álló összeget kiadja.

A Bíráló Bizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra, vagy megvételre alkalmasnak, és csökkentheti a díjazásra, vagy (és) megvételre fordított összeget, ha az ötletpályázatot a hasznosíthatóság, vagy az építészeti minőség szempontjából csökkent értékűnek minősíti.

1.13 AZ ÖTLETPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE

A Bíráló Bizottság döntése alapján a kiíró

2008. május 13-ig

az ötletpályázat eredményét kihirdeti, és a pályázati díjakat, illetve a megvételeket a díjazott művek szerzőinek (vagy azok meghatalmazottjainak) az eredményhirdetéskor, vagy legkésőbb az azt követő 8 banki napon belül kifizeti.

A díjazásban illetve megvételben részesült pályamunkák szerzőit a kiíró – a pályázathoz csatolt zárt borítékban közölt postai és E-mail címeken – az eredményhirdetés idejéről és helyéről levélben értesíti.

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

A kiíró a vonatkozó jogszabály előírásai szerint a pályázat eredményét közzéteszi a Magyar Építész Kamara honlapján (www.mek.hu).

A pályázat zárójelentését a kiíró mindazoknak postán megküldi, akik a pályázati kiírást megvásárolták.

A kiíró – a Magyar Építész Kamarával történt megállapodás alapján – a beérkezett pályamunkákat később meghatározott helyen és időpontban, de

2008. június 13-ig

nyilvánosan bemutatja.

A díjazásban vagy megvételben nem részesült pályázatokat a kiíró a pályázónak visszaadja. A pályázó a pályaterv műleírásának végén közölt nyilatkozatban – aláírni tilos! – a díjazásban vagy megvételben nem részesült pályázatok bemutatását megtilthatja. Ez esetben a pályázó az eredményhirdetést követően, illetve – ha ilyen nyilatkozatot nem tett, a pályázat

nyilvános bemutatása után – a kiíró címén veheti át pályázatát. A pályamű azonosítása a feladóvevény ragszáma alapján történik.

A kiíró a díjazásban illetve megvételben nem részesült és át nem vett pályázatokat, az eredményhirdetést követő 30 nap eltelte után megsemmisíti.

A Magyar Építész Kamara a kiíróval kötött megállapodás alapján a díjazott és megvételben részesült pályaműveket az eredményhirdetés után honlapján bemutatja és a terveket elektronikus formában archiválja.

1.14 A PÁLYAMŰVEK FELHASZNÁLÁSA

A díjazásban és megvételben részesült pályamunkák, vagy az abban foglalt javasolt (rész-) megoldások szerzői vagyoni joga véglegesen és visszavonhatatlanul átszáll a kiíróra, vagy jogutódjára (beruházó, projekt cég, stb.). A pályázó erre vonatkozó nyilatkozatát a kiírás melléklete (3.5. számú melléklet) tartalmazza, ennek aláírt példányát a pályázó a zárt borítékban kell mellékelje a pályázatához.

A kiíró vagy jogutódja (beruházó, projekt cég, stb.) a pályamunkákat vagy azokban javasolt (rész-) megoldásokat a Károlyi István Városcsözpont tervezési programja véglegesítésére, illetve tervezésben és megvalósításban – a szerző nevének feltüntetésével – minden további engedély, vagy ellenszolgáltatás nélkül felhasználhatja.

A pályázat lezárását követően az esetleges továbbtervezésre vonatkozó elhatározásokat kiíró és pályázó közös akarattal megtehetik.

2. Az ötletpályázat részletes programja

2.1 TERVEZÉSI FELADAT

2.1.1 A KÁROLYI ISTVÁN VÁROSKÖZPONT ÉS KÖRNYEZETE

A kiíró javaslatot vár a Városközpont beépített területe, a Szabadság park és az Újpesti öblöt szegélyező – később létrejövő – közpark közötti funkcionális együttműködésre. Nem kötelező, de javaslat tehető a fenti parkok kertépítészeti kialakítására.

A javaslatot az átnézeti helyszínrajz (3.1. számú melléklet) megadott 1:1000 méretarányának megfelelő mélységben kell kidolgozni.

2.1.2 A KÁROLYI ISTVÁN VÁROSKÖZPONT TÖMBJÉNEK BEÉPÍTÉSI JAVASLATA

Megoldandó a Károlyi István Városközpont tömbjének építészeti kialakítása a meglévő, az épülő és a tervezés alatt lévő ingatlanok figyelembe vételével.

Az építészeti javaslat tervezési területe:¹

Cím	Földrészlet	Hrsz.	Terület (m ²)
Váci út 15. (Wolfner utca 4.)	Telek	70351/3	4000
Váci út 17. (Wolfner utca 6.)	Telek	70351/2	4124
Wolfner utca	Tervezett közút	70351/4	-
Wolfner utca 5.	Telek	70351/8	3344
Wolfner utca 7.	Nyúlványos telek	70351/9	8896
Wolfner utca 9.	Telek	70351/10	2769
	Magánút	70351/7	-
	Magánút	70351/13	-

Valamennyi fenti földrészlet felépítménye bontandó és a telkek a tervezési programnak megfelelően, valamint a Kerületi Szabályozási Terv (továbbiakban: KSzT) előírásait betartva építendő be.

A tervezési területen belül az egyes ingatlanok közötti telekhatárok korrekciója lehetséges. A tervezett két magánút (70351/7 és 70351/13 hrsz.) telekhatárai adottságnak tekintendők, de felszíni kialakítása tervezési feladat. A két magánút szint alatt sem építhető be, mert az a KSzT szerint kötelező kék- (talajvízáramlás) és zöld- (széláramlás) folyosó részét képezi.

A tervezett Wolfner közút szabályozása és két közúti csatlakozásának forgalmi kialakítása, valamint a Wolfner utca 13. (Károlyi István utca 5., 70351/17 hrsz.) épülő lakóház előtti szakasza adottság, de tervezési feladat a további szakaszának felszíni kialakítása és magassági vezetése, valamint a kerületi szabályozási terv előírásai szerint szint alatti esetleges beépítése.

Meg kell oldani a tömb további ingatlanaihoz való kapcsolatot, csatlakozást (felszín, kerítés-támfal, vagy kapu és átjárhatóság tekintetében).

¹ A tömb építési telkeinek kialakítása folyamatban van. A kiírás és mellékleteiben lévő földrészleteket (telkeket) és helyrajzi számokat az állami földnyilvántartás (telekkönyv) még nem tartalmazza. A 70351/4 hrsz. kialakítandó közút Wolfner utca neve még nem hivatalos, elnevezési eljárása, valamint az ingatlanok házszámozása ugyancsak folyamatban van. A tervezési alaptérkép tartalmazza az elvi telekosztási engedély szerint tervezett telekalakítást.

A kiíró építészeti javaslatot vár a tervezési területre, amely M=1:500 méretarányban megfelelő mélységgel bemutatja

- a tömb jellemző terület-felhasználását,
- az épületegyüttesek és épületek:
 - jellemző funkcionális elrendezését,
 - az egyes szintek fő funkcióit,
 - építészeti karakterét,
 - az épületek jellemző tömegét és jellemző homlokzatait,
- a tömb személy- és gépjármű közlekedését (gyalog utakat, személy bejárókat, tömbön belüli gépjármű utakat és gazdasági bejárásokat, a burkolt felületek stb.),
- a tömb kertépítészeti javaslatát.

A szabályozási tervvel együtt az Önkormányzat és a kiíró beépítési tervet készített, melyet a kiíró jónak tart, de betartása nem kötelező.

A tömbben lévő további beépített ingatlanokat és azok beépítését adottságnak kell tekinteni, amelyek területére, beépítésére és várható fejlesztésére az ötletpályázat nem vonatkozhat:

a) Az idegen tulajdonú ingatlanok:

Váci út 13. (József A., u. 2.)	70349 hrsz.	Andretti üzeletház
Váci út 15-19. (Károlyi I. u. 1.)	70350/2 hrsz.	Erste Bank fiók és iroda
Károlyi I. u. 3. (Wolfner u. 6.)	70350/4 hrsz.	Elektromert Rt. Kereskedőház
József Attila utca 4/B-6. (Wolfner u. 1.)	70350/4 hrsz.	AMMA Rt. Iroda és kereskedőház
József Attila utca 8-10.	70350/4 hrsz.	WAX kiállító és rendezvényház (volt MEO)
József A. utca 12. (Attila utca 8-10.)	70351 hrsz.	Bródy Imre Gimnázium

b) A kiíró tulajdonában, illetve az értékesítési folyamatban lévő, épülő lakóházas ingatlanok:

Károlyi i. u. 5. (Wolfner u. 13.)	70351/17 hrsz.	Lakóház
Károlyi i. u. 7.	70351/16 hrsz.	Lakóház
Károlyi i. u. 9.	70351/15 hrsz.	Lakóház
Károlyi i. u. 11. (Attila u. 20-22.)	70351/14 hrsz.	Lakóház

c) A kiíró tulajdonában és tervezés alatt lévő ingatlan:
Attila utca 12-18. (70351/12 hrsz.) lakóingatlan.

2.1.3 ÉPÍTÉSZETI VÁZLATTERVEK

A tervezési területen fekvő és a Károlyi István Városcsopont építészeti arculatát leginkább megformáló két épület (együttes) építészeti vázlatteveit el kell készíteni:

- a) Magasépület a Wolfner utca 5. (70351/9 hrsz.) ingatlanon,
- b) Multifunkcionális épületegyüttes a Váci út 15. és 17. /70351/2 és 70351/3 hrsz.) ingatlanokon.

A kiíró építészeti vázlattevet vár az épületekre, amely az építészeti kialakítás legfőbb megoldásait bemutatja. A vázlattevé M=1:200 mélységű alaprajz, metszet, homlokzat, távlati kép tervlapokon és írásban mutassa be a szerkezeti, funkcionális kialakítást, jellemző helyiségeket és az épület egységes építészeti kialakítását.

2.2 ADOTTSÁGOK

2.2.1 TELEPÜLÉSSZERKEZET

A város/kerület központja az Árpád út és az István út keresztező tengelyei mentén, valamint az István tér környékén alakult ki, ahol a zárt sorú beépítést megszakítva szabadonálló nagyméretű intézmények is létesültek, mint katolikus templom, városháza, stb.

A hagyományos Városközpont két tengelye által felosztott három szektor lakóteleppel épült be, de északnyugati irányban megmaradtak a hagyományos zárt sorú lakóterületek, amelyek kisvárosias léptékű és karakterű átépítése az elmúlt évtizedben jelentős átalakulást eredményezett.

A város a meglévő intézményterületeit fokozatosan kinövi és annak bővítésére a fejlesztési koncepció – a hagyományos központ szerkezetének megtartása mellett – a Liszt Ferenc utca menti terület nyugati irányú kiterjesztését határozta meg. Ez a tengely egyben lehetőséget ad arra, hogy Újpest központja a Dunáig, nevezetesen az Újpesti öbölíig bővüljék. A Liszt Ferenc utca tengelyében helyezkedik el a tervezési terület tömbje.

Az M3 metró Újpest-városkapu megállója és az Újpest-központ – ideiglenes – végállomása, valamint a 12 és 14-es villamos István utcai vonala, továbbá számos autóbuszvonat biztosítja a tömegközlekedési kapcsolatot a Váci út, az István út, az Árpád út, a Baross utca és a Károlyi István utca mentén. A terület tehát sem most, sem távlatban nem igényel új tömegközlekedési nyomvonalat, a magas-szintű ellátás megfelelő járatsűrűséggel biztosítható.

2.2.2 A TÖMB KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

A Liszt Ferenc utca hagyományos 2-4 emeletes lakóházas beépítése megmarad és a földszinti üzletek szaporodása, bővülése kívánatos és várható. Az utca személygépkocsival korlátozottan behajtható, fő rendeltetésében gyalogos utca lesz.

Az Attila utca hagyományos lakóutca, amely a Baross utcával együtt egyfajta gyűjtő utca-párt alkot, de a tömb előtt a Károlyi István utca és az Árpád út között a forgalom korlátozott, a tervezési területről legfeljebb 300 gépkocsi befogadású parkoló kapacitás kiszolgálására használható fel.

A József Attila utca széles és bizonyos átmenő forgalmat is elviselő lakóutca, amelyről a tömb új belső feltáró útja (Wolfner utca, 70351/7 hrsz.) is nyílik. Forgalmi jelentősége azonban megnő, mert a Váci út csomópontjában az építkezéssel együtt új, jelzőlámpás csomópont épül, amely lehetővé teszi a József Attila utcából a Váci útra déli irányban való kikanyarodást.

A Váci út észak Pest legfontosabb északi főútja, amelynek a Károlyi István úti csomópontjához északnyugat felől az ún. Duna-parti út (Káposztásmegyeri Vízművek Főtelepének nyugati oldalán nyitandó tehermentesítő, "söntölő út") is csatlakozni fog. Mind az út távlati 2x3 sávós folyópályája és csomópontjai, mind a jelenleg meglévő és a helyszínrajzon ábrázolt 2x2 sávós folyópályák és csomópontjai adottságnak tekintendők. A tervezési területről közút-csatlakozás nem nyitható.

A Károlyi István utca (és a Baross utca) szűk keresztmetszetű gyűjtőút megmaradó autóbusz forgalommal. A Wolfner utca csatlakozása és az út 2+1 sávós kialakítása valamint az épülő lakóépületek behajtói adottságnak tekintendők. Az utca túloldalán lévő lakóépületek és a volt Duna cipőgyár átalakuló gazdasági-ipari rendeltetésű területe rekonstrukcióra vár.

A Szabadság park a város közparkja, amelyen a lakóház előtt rendezetlen parkoló található. A közparkra – a közpark övezeti előírásait betartva – parképítészeti javaslatot lehet adni az építészeti ötletpályázat keretén belül.

Az Újpesti Öböl a várost jelképező hajóipar kikötője. A Népszigetre települt hajóépítés megszűnése először a hajókarbantartás felé tolódott el, majd a városfejlesztési koncepció szerint a sport és szabadidős hajózás kikötőjévé válik. A Váci út és az öböl vízfelülete között, a tervezési terület előtt közpark létesül folyamatos Duna-parti sétánnyal, amelyre vezet a tervezési területről – a KSzT szerint – a Váci út felett átvezetendő híd. A sétányra, – illetve esetleges fogadóépítményre vagy épületre – ugyancsak javaslat adható.

2.2.3. A TÖMB TERVEZÉSI FELADATOT NEM KÉPEZŐ ÉPÜLETEI

2.2.3.1. IDEGEN TULAJDONÚ INGATLANOK

- *Váci út 13. (József A. utca 2.) 70349 hrsz., Andretti üzletház.*
Mintegy 15 éve épült egyemeletes üzletház, amely igazodik a Váci út szabályozási vonalához. Bővítése – emeletráépítése – később várható, ezért a beépítési javaslatnál a tűzfaltakarás, illetve az új beépítés megfelelő építészeti csatlakozása megoldandó.
- *Váci út 19. (Károlyi I. utca 1.) 70350/2 hrsz., Erste Bank fiók és iroda.*
Több építési ütemben létesült banképület, amely szabadonálló elrendezésű, „ál magastetős”, 2 és 3 emeletes épület. Váci út felőli csonkatelek (70351/1 hrsz.) a Váci úthoz csatolandó, a Károlyi István út felőli szabályozása csak távlatban várható. Az ingatlan rendeltetéséhez szükséges parkolók hiányoznak.
- *Károlyi István u. 3. (Wolfner u. 8.) 70350/4 hrsz., Elektromert Kereskedőház.*
Több építési ütemben, több földszintes és kétszintes épületből álló telephely. A telephelyet a Károlyi István utca szabályozása érinti. A KSzT az ingatlan Városközpont-hoz illeszkedő fejlesztését irányozza elő, amely azonban a tervezési időszakban nem valósul meg.
- *József Attila utca 4/B-6. és 8-10. 70350/17 és /16 hrsz., AMMA Rt. Kereskedőház, valamint WAX kiállító- és rendezvényi épületek.*
Az eredetileg egy ingatlan jogerős telekosztási engedéllyel rendelkezik. A nyugati, leendő József Attila utca 4-6. (70350/17 hrsz.) ingatlan a régi börgyár F+2 emeletes épületéből kialakított kereskedőház. A József Attila utca 8-10. (70350/16 hrsz.) ingatlan ugyancsak a régi börgyár F+2 emeletes épületeiből és új utcai épületszárnyból kialakított kiállító- és rendezvényterem és kiszolgáló helyiségei. Ez utóbbin keresztül a KSzT átjárás biztosítását írja elő, de ennek megvalósítása csak a távlatban várható. A beépítési, illetve az építészeti javaslat ezért az átjárást csak mint lehetőséget vegye figyelembe.
- *József A. utca 12. (Attila utca 8-10.) 70351 hrsz. Bródy Imre Gimnázium*
Az ingatlan 15301 számon védett műemlék. Az egyemeletes főépület megtartandó. A helyszínrajz szerinti új északi – magánút felé eső – telekhatárt az eredeti utcai kerítés felhasználásával kell kialakítani. A főépület a József Attila utca mentén tornaterem épületszárnyal kiegészíthető.

2.2.3.2. A KIÍRÓ TULAJDONÁBAN LÉVŐ, ÉPÜLŐ LAKÓHÁZAS INGATLANOK

Károlyi i. u. 5. (Wolfner u. 13.)	70351/17 hrsz.	Lakóház
Károlyi i. u. 7.	70351/16 hrsz	Lakóház
Károlyi i. u. 9.	70351/15 hrsz	Lakóház
Károlyi i. u. 11. (Attila u. 20-22.)	70351/14 hrsz	Lakóház

Az ingatlanon lévő lakóházak – Károlyi István utca 5. és 11. -1+F+5 Károlyi István utca 7. és 9. -1+F+5+T magas – adottságnak tekintendő. A pince szinten és a földszinten az utcai szárny alatt gépkocsitárolók, az emeleti és a visszahúzott tetőtéri szint(ek)en lakások épülnek. A négy ingatlan három udvart fog közre, ahol – a gépkocsitárolók felett – a saját használatú lakókertek helyezkednek el. A lakókert idegenek számára nem járható át, a kerítés vonalában magánút felé támfal is létesül. Az épülő lakásokat szinte teljes mértékben eladták, ezért a lakások és kertjeik nem kerülhetnek rosszabb helyzetbe (benapozás, átlátás, stb.) mint a KSzT alátámasztó munkarészét képező beépítési javaslat elrendezése.

Az ingatlanok jellemző adatai:

Hrsz.	Telekterület	Lakásszám	Gépkocsitároló
70351/17	1616 m ²	64 db	68 db
70351/16	1897 m ²	83 db	83 db
70351/15	1897 m ²	83 db	83 db
70351/14	1771 m ²	62 db	66 db
Összesen	7181 m ²	292 db	300 db

2.2.3.3. A KIÍRÓ TULAJDONÁBAN ÉS TERVEZÉS ALATT LÉVŐ LAKÓHÁZAS INGATLANOK

➤ *Attila utca 12.-14. (70351/12 hrsz.) lakóingatlanok.*

A -3+F+4-8+T magas lakóépületek tervezése most folyik és az a KSzT-nek megfelel.

Az épület a hagyományos Városmegyei utcától a Liszt Ferenc utcán átvezető új gyalogostengelyen kapu az új Városmegyei utcához és egyben a Duna-partig tartó gyalogos térsorának is fontos része.

A földszinten üzletek épülnek, melyek mind az Attila utca felé, mind a magasépület felé nyitottak. Az épület térfalat képez az új Városmegyei utca szabad terének. Az emeleten és a visszahúzott tetőtéri szinten lakások létesülnek. Az ingatlan és beépítés jellemező adatai:

Telekméret:	3.458 m ²	
Lakás terület:	kb. 8.700 m ²	Lakások száma kb. 150 db
Terasz:	kb. 2000 m ²	
Üzlet:	kb. 1.600 m ²	
Terem gépkocsitároló 3 szinten:	kb. 7.500 m ²	
Raktárak:	kb. 500 m ²	

2.2.4. MORFOLÓGIA, ALTALAJ

A Váci út és a terület alsó sávja az eredeti terep jelenlegi feltöltésével jött létre, amely magasság egyben az árvízvédelmet is biztosítja. A terület az Attila utcától a Váci út – a Duna-öböl – felé kelet-nyugati irányban, a József Attila és a Károlyi István utcák mentén egyenletesen lejt 250 m hosszon 5,0 m szintkülönbséggel 109–104 mBf magasságok között. A terület lejtése átlagosan csak 2 %-os, de a tömbbelsőben, a volt bőrgyár területén a változatos lejtésű területeket mesterséges teraszozással alakították ki és ott 5-8 %-os lejtők is kialakultak.

A terület eredetileg a Duna árterülete volt, amelyen többségében homok, homokos-kavics rétegek találhatók az eredeti kőzeten. Helyenként azonban vízzáró agyag rétegek és tőzeg lencsék is előfordulhatnak. A területen érzékelhető a Göd, Dunakeszi, stb. területén megtalálható és erre egyre csökkenő vetődéses talajmozgás nyoma is. Az így kialakult és a Duna felé lejtő rétegek vízzáró rétegei felett – árvízről befolyásolt – vízmozgás érzékelhető. A KSzT ezért jelölte ki – a légáramlást is biztosító – zöld-kék folyosót, amely a beépítések esetén is biztosítja a nagyobb térség vízáramlásának fenntartását.

Budapest IV. kerület Újpest, Károlyi István Városmegyei utca – pályázati kiírás

A KSzT és alátámasztó munkarésze, a lejtésre tekintettel szabályozza a legnagyobb építménymagasságot az abszolút magasság megjelölésével.

A kiíró javasolja kihasználni a terület feltárása kapcsán a lejtésből adódó szintkülönbséget úgy, hogy az új közút (Wolfner utca) szintje a Váci út szintjével azonos legyen, az épületek vezérszintje pedig az Attila utca szintjének lehetőleg feleljen meg.

2.2.5. A HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI

A szabályozási tervet az Önkormányzat 23/200. (X. 7.) számú rendeletével hagyta jóvá. A kiíró a pályázattól nem várja a jóváhagyott elemek felülvizsgálatát, de amennyiben egy díjazott vagy megvásárolt pályamű olyan jó megoldást javasol, amely a hatályos terv megváltoztatását indokoltá teszi, úgy a Bíráló Bizottság javaslata alapján mérlegelni fogja egy esetleges módosítás, változtatás kezdeményezését.

A KSzT alátámasztó munkarészeitől és az alátámasztó munkarészként készített beépítési javaslattól kedvezőbb megoldással el lehet térni.

2.2.5.1. FONTOS VÁROSKÉPI ELEMEEK

A Károlyi István Városközpont helyének kiválasztását nem csak a városi funkcionális kapcsolatok támasztják alá (kitörés a Duna-partra, jó közlekedési kapcsolatok stb.), hanem a hely egyben Újpest jellegzetes pontja is. Jellemző és Újpesten egyedülálló, hogy a Duna-parttól – a geológiai vetődésnek megfelelően – gyorsan emelkedik a felszín, ami jellegzetes kétszintű gyalogközpontot tesz lehetővé.

A tervezési terület nagyobb távlatú feltárulkozása is jelentős kell legyen:

- a) A Váci út angyalföldi szakasza felől Újpest felé haladva az út tengelyben fog látszódni a magasépület.
- b) A Váci úton a vasúti – és a később megvalósuló közúti – híd alatt, illetve azon áthaladva a Szabadság park szabad tere felett a magasépület meghatározó látványt fog nyújtani észak felé tekintve, majd tovább haladva a Váci út térfala a KSzT szerint betekintést nyújt az új Városközpontba.
- c) Az Újpesti Öböl és a Népsziget felől a tervezendő épület együttes a Duna-part jellegzetes, meghatározó látványt nyújtó városközponti eleme lesz.
- d) Újpest központja felől a Liszt Ferenc utcából – a tervezés alatt lévő Attila utca 12-14. és 16-18. épületeken áthaladó passzázs mentén – az utca tengelyébe tervezett magasépület ugyancsak jelentős városképformáló elem lesz.

2.3 TERVEZÉSI PROGRAM

2.3.1. A KIÍRÓ KONCEPCIONÁLIS IGÉNYE

A kiíró mai kornak megfelelő – a jelenlegi építési piacon még nem jellemző – multifunkcionális városközpont építészeti kialakítását kéri. Követelménye, hogy a Városközpont a városlakók számára sajátos, humánus, jó és szép tér, térsor, térhalmaz legyen. Találja meg a magas szintű szolgáltatásokat és a környezet szépségét

- az itt lakó,
- az itt dolgozó,
- a közösségi helyre vágyó, a mai városközpontot kereső ember.

A pályázat programja ezért lefedi

- a lakás,
- a munkahelyteremtés (iroda és egyéb szolgáltatások),
- testi és lelki ellátás, valamint kultúra kibontakoztatásához szükséges zárt és szabadterű intézményeket, létesítményeket.

Fontos továbbá, hogy az építészeti komplexum a kívülálló, vagy átutazó számára is jel, vagy szimbólum értékű legyen, ami felhívja a figyelmet, hogy itt valami új keletkezett.

A tervező feladata, hogy a programban megadott létesítményekből ne lakóparkot, irodaközpontot, bevásárló központot tervezzen, hanem a valódi humánus igények számára komplex Városcsözpontot hozzon létre, amelyben jó élni, jól lehet benne lakni, dolgozni, vagy akár szolgáltatásokat igénybe venni.

A kiíró megfogalmazása szerint a Károlyi István Városcsözpont üzenete:

Egy új városrész születik.

A XXI. század új kihívásai által megváltozott életvitelünk, ezzel együtt elvárásaink, szükségleteink és igényeink is átalakultak.

A mai kor emberének egyre inkább igénye mutatkozik arra, hogy okosan és átgondoltan kialakított, gondozott környezetben éljen, legyen szó a lakások műszaki tartalmáról és alaprajzáról, a lakóházak közösségi területeiről vagy a házakat körülvevő közterületekről.

A mai kor embere gyorsan él. Sok mindent intéz minden nap, sok szolgáltatást vesz igénybe. Sokat utazik.

A Károlyi István Városcsözpont annak ígéretét hordozza, hogy minden modern, minőségi szolgáltatást egy tömbön belül legyünk képesek igénybe venni, a legszebb épített környezetben, sétálóutcák és parkok mentén. Kevés utazással mégis egy helyen tudjuk a napi ügyeinket intézni (bank, posta, stb.), bevásárolni, kulturális programokon részt venni, sportolni vagy csak egy hangulatos vacsorát elkölteni.

A terület kiválasztása és a több mint 3 évig tartó előkészítés során egy célkitűzés volt: „Urban Lifestyle terméket” létrehozni minőségi kompromisszumok nélkül. Az újfajta városi életformát kínáló beépítés minden városi szolgáltatást egy helyen kínál, válogatott üzemele-tőkkel és “brendek”-kel, valamint kiváló tömegközlekedési lehetőségekkel (metró).

A 4 hektáros terület több mint egynegyedére (!!)

parkokat, játszótereket, sétálóutcákat terveznek, az autókat a földszint alá mélyített úton vezetik a mélygarázsokhoz, ezzel is több helyet biztosítva a zöldfelületnek, a sétálóutcáknak. A városközpont lakói így nyugodt, szel-lős, zöldövezeti környezetben élhetnek majd, az M3 metrónak köszönhetően mindössze 15 percnnyire Budapest belvárosától.

„Urban Lifestyle“

A Károlyi István Városcsözpont célja, hogy egy életteli, pezsgő városrész jöjjön létre, kultúrával, sporttal, rendezvényekkel. Teljenek meg fiatalokkal minden nap az éttermek-kávéházak teraszai, legyen minden héten sok száz idelátogató érdeklődője a kulturális rendezvényeknek, intézzék itt mindennapi ügyeiket a (tágabb) környék lakói.

Az újfajta városi életformát követő fiatalok így a Károlyi István Városcsözpontban élve, vagy itt dolgozva élvezhetik a különleges új városrész nyújtotta előnyöket:

- Bármikor kísétálhatnak a közel hektárnyi igényesen megtervezett és karban tartott parkba, pihenhetnek a sétálóutcák padjain, élvezve a belső (zaj)védett területek előnyeit, szemét és graffitimentes területen.
- Választhatnak a hatalmas méretű hagyományos fitnesszterem vagy a „day-Spa“ szolgáltatásokat nyújtó wellness részleg szolgáltatásai közül, annak függvényében, hogy edzeni, vagy pihenni-kikapcsolódni kívánnak (3000 m²-en!).
- Kiülhetnek a 8-10 db napfényes éttermi és kávéházi terasz valamelyikére, elfogyaszthatnak egy hangulatos ebédet vagy vacsorát. Várja őket a Budapesten még korszaknyitó borbár és bortrezor egy jó hangulatú kóstolásra. Nyári időszakban az éttermi teraszokhoz kapcsolódóan esténként élvezhetik a nyári színház programját.
- Esténként ellátogathatnak a művészeti galériába vagy a kulturális rendezvényeknek helyt adó konferencia-központba.
- Helyben intézhetik napi ügyeiket legyen szó banki, postai ügyintézésről, a ruhatisztítóba való eljutásról, a napi bevásárlásról vagy csak egy lottószelvény feladásáról.
- A jövőben lesétálhatnak az újpesti Duna partra és élvezhetik a folyó partján kialakuló sétányt és szolgáltatásokat.

2.3.2. RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM

A kiíró a tervezési programját a hatályos kerületi szabályozási terv előírásainak keretein belül állította össze és az előírásoknak megfelelően kívánja a Városház központ fejlesztését megvalósítani. A programja megvalósítása érdekében azonban KSZT által biztosított építési lehetőséget – jelen ötletpályázat alapján – ki akarja használni.

Az Attila utca, a két magánút és a Wolfner utcával határolt 70351/8, 70351/9, 70351/10 és 70351/12 hrsz. ingatlanok építéshatósági szempontból egy tömbnek minősülnek, amely zárt-sorúan építhető be. A zárt-sorú beépítést a KSZT szabályozási tervlap kötelező építési helye határozza meg. A külön ingatlanokon álló épületek között azonban a felszín feletti beépítés tekintetében épületek alakítható ki. Az építési köz kialakítását a KSZT építési előírásának 11. § (3) bekezdése és az OTÉK 36. § (2) bekezdés b) pontja szabályozza.

Minden egyes ingatlanok önálló megközelítéssel és a rendeltetési egységek előírásaihoz igazodó számú gépkocsitárolóval kell rendelkeznie. A szint alatti gépkocsitárolóknak – a napi használathoz – ingatlanonként saját bejárattal kell rendelkezniük, de biztonsági – menekülési – okból a gépkocsi tárolók tűzgátló kapukkal összenyithatók legyenek.

Az új gépkocsitárolók általában az új belső útról (Wolfner utca) nyíljanak. Az Attila utca felől összesen 300 szgk. hajthat a gépkocsitárolókba, amely megengedett kapacitást az Attila utca 12-14. és 16-18. tervezett lakóépületek kihasználják. A József Attila utcáról, a Károlyi István utcáról új behajtó és a Váci útról behajtó egyáltalán nem nyitható (Lásd: KSZT).

Az épületek részletes statikai és gépészeti megoldása nem tervezési feladat, de olyan megoldásokat kell alkalmazni, amelyek vagy a szakma magas színvonalú gyakorlatával megoldhatóak, vagy egy esetleges újszerű megoldásról az elbírálhatóság mértékéig elvi tájékoztatást kell adni.

Az alábbiakban ingatlanonként megadott programadatok a kiíró elvárásai, amelyektől való eltérés a jó építészeti megoldások érdekében lehetséges. Kiíró e tekintetben mind funkcionális mind esztétikai megfontolások alapján a kedvezőbb megoldásokat elfogadja.

2.3.2.1. MAGAS ÉPÜLET (70351/9 hrsz.) PROGRAMJA

Telek méret:	8.896 m ²
Összes szintterület:	kb. bruttó 35.500 m ²
Lakások:	kb. nettó 23.000 m ²
Közlekedők:	kb. nettó 3.500 m ²
Intézmény: (üzlet, szolgáltatás, kiállítás, művészeti galéria, stb.)	kb. nettó 2.500 m ²
Iroda:	kb. nettó 3.100 m ²

A tervezett lakásokat az alábbi összetétel szerint javasolja a kiíró megtervezni, melytől el lehet térni, de a tervezett lakásösszetételt és az arányait a műleírásban közölni és indokolni kell.

Lakás típus (magas épületben)	Arány a teljes nettó m ² %-ában	Alapterület (nettó m ²)
1 szobás	5%	32-34 m ²
1+ ½ szobás	20%	50-54 m ²
1+2x½ szobás, vagy 2+½ szobás	40%	60-65 m ²
1+3x½ szobás, vagy 2+2x½ szobás	20%	90-100 m ²
4 szobás	15%	100-150m ²

A jól értékesíthető helyeken a nagyobb, luxus igényű lakások, továbbá közös használatú értéknövelő funkcionális elemek (pl.: zöld tető, medence, napozó terasz), míg az alsóbb szinteket a kisebb alapterületű lakások helyezendők el. A különböző igény szintű lakások elkülönített megközelítése javasolt.

A pályázó a tervvel igazolt módon a lakáskeret terhére – elsősorban ott, ahol a lakások kisebb értékűek lennének – további intézményi és irodai felhasználást javasolhat, ami nem haladhatja meg a lakásokra szánt nettó alapterület 20%-át. A lakások és irodaegységek azonban egymástól a funkcionális igényeknek megfelelően különüljenek el.

Gépkocsi tárolás az OTÉK szerint szint alatt	kb. nettó 12.500 m ²
Tárolók és áruátvétel helyiségei szint alatt	kb. nettó 1.200 m ²
Gépészeti helyiségek szükség szerint.	

A Liszt Ferenc utca folytatásaként, a 70351/12 hrsz. ingatlanon épülő lakóház passzázsán keresztül érkező, a Duna-part felé irányuló gyalogos átjárást, valamint a Városház közterületét ki kell alakítani. A kiíró attraktív köztéri jellegű kert-együttest vár a 2.3.1 *Kiíró koncepcionális igénye* fejezetben megfogalmazottak szerint.

2.3.2.2. KÖZÉPMAGAS ÉPÜLETEK (70351/8 és /10 hrsz.) PROGRAMJA

A kiíró javaslatot vár a pályaművekben az épületek iroda funkciójú kialakítására.

Hrsz.:	70351/8	70351/10	összesen
Telek méret:	3.344 m ²	2.769 m ²	6.113 m ²
Összes szintterület kb. bruttó:	13.000 m ²	11.000 m ²	24.000 m ²

A két ingatlanra vonatkozó részletes program együttesen:

Iroda	kb. nettó 18.000 m ²
Intézmény (üzlet, szolgáltatás, kiállítás, művészeti galéria, stb.)	kb. nettó 2.200 m ²
Közlekedők	kb. nettó 2.150 m ²
Gépkocsi tárolás az OTÉK szerint szint alatt lehetőleg az irodák és üzletek számára elkülönített legyen.	
Tárolók és áruátvétel helyiségei szint alatt létesüljenek.	
Gépészeti helyiségek szükség szerint.	

2.3.2.3. HOTEL-KONFERENCIA KÖZPONT ÉS IRODÁK (70351/2 és 70351/3 hrsz.) PROGRAMJA

A két telek közötti telekhatár helye nem kötelező, a pályázó azt szabadon választhatja meg a KSzT által megszabott keretek között.

Ugyancsak a pályázó szabadon helyezheti el a két ingatlanon a részletes program létesítményeit.

A két épület által közrefogott tér a nyári színház vagy éttermi promenád, amely a Váci út felett 5-6 m magasságban létesül. A térre nyílik az összes étterem, így azok teraszai a Váci út zajától és autóforgalmától védettebbé válnak. A tér kialakítása során szempont a téren zajló események által keltett zajok és egyéb káros hatások elszigetelése a központ épületeinek lakásaitól. A téren zajló zenei esemény zajterhelése nem zavarhatja a lakásokban élőket!

Telek méret együttesen	8.124 m ²
Összes szintterület együttesen	kb. bruttó 32.500 m ²
Iroda, hotel és konferencia	kb. nettó 19.000 m ²
Intézmény (üzlet, szolgáltatás, kiállítás, művészeti galéria, stb.)	kb. 6.500 m ²
Közlekedők	kb. 4.000 m ²
Gépkocsi tárolás az OTÉK szerint szint alatt	15.000 m ²
Tárolók és áruátvétel a Wolfner utca felől megközelíthetően.	
Gépészeti helyiségek szükség szerint.	

A hotel és a konferencia központ egy üzemeltetésben valósul meg, ezért úgy kell megtervezni, hogy bizonyos helyiségei mindkét létesítményt szolgálják (lobby, étterem, bolt, bár, valamint a szociális helyiségek, stb.).

Ugyancsak a konferencia központ üzemelteti a külső szabad téri rendezvényeket.

A további éttermek, fitness, és üzletek külön-külön tulajdonba kerülnek és külön-külön üzemelnek.

A hotel-konferencia központ, valamint az irodák több irányból közelíthetők meg:

- gyalogosan a Váci út felől az alsó szinten, illetve a Liszt Ferenc utca felől a felső szinten,
- személygépkocsi megközelítés csak a Wolfner utca felől lehetséges, ki kell alakítani megfelelő személygépkocsi felállást a bejárat(ok)hoz. Legalább 4 taxi állást is ki kell alakítani. A Váci út felől behajtó nem létesíthető,
- parkolás csak szint alatt lehetséges,
- áruszállítás ugyancsak a Wolfner utca felől oldandó meg, megfelelő áruátrakó tehergépkocsi felállással a gyalogos forgalomtól elkülönítve.

Tervezési feladat a létesítmények legkedvezőbb megközelítésének kiválasztása és megoldása, különös tekintettel arra, hogy a személybejáratok és az áruszállítás elkülönüljön. Az építészeti megoldás a különböző útvonalakat mutassa be.

A létesítmény légkondicionálással oldandó meg az előírásoknak megfelelő légcserékkel (hűtés, fűtés, légcserre). Energia forrásként a gázenergiára kell számolni, de geotermikus, vagy egyéb megújuló energiaforrás is figyelembe vehető.

A hotel és a konferencia központ programját a fejezet végén lévő táblázat tartalmazza, részletes területi kimutatással.

Irodák (A kategória) kialakítása:

Az övezet szerint megengedett legnagyobb beépítés mértékéig kell az irodákat kialakítani.

Az irodák nagyterű kialakításúak legyenek. Kényelmes, könnyen használható, rövid úton megközelíthető irodák kialakítása a cél.

Programigény az alábbi:

- az épületek átlag mélysége 14-18 m,
- szerkezeti raszter: 7,50x7,50m, 7,50x8,00 m,
- szabad belmagasság 2,70-2,85 m között. 2,70 m az alsóbb szinteken, 2,80 m a felsőbb szinteken,
- közös területi szorzó maximum 4-6%,
- főbejárat a Liszt Ferenc utcai szintről (felső szint), egyéb bejárat a Wolfner utca szintjéről,
- egy-egy szint minimum 1000-1500 m² legyen, szükség esetén a tovább oszthatósága biztosítható legyen a következő módon,
- egy-egy (bérbe adható) egység minimum 200-300 m² területű legyen, amely nagyobb terű irodákat, esetleg megosztható irodahelyiségeket és néhány kisebb irodát is (vezetői, pénztár, sokszorosító, stb.), valamint saját WC, mosdó, zuhany helyiségeket és étkező-kávézó-pihenő helyiséget tartalmazzon,
- a legkisebb kialakítható irodahelyiségenként 1 db nyitható ablak biztosítható legyen.

Hotelszobák kialakítása:

- Standard szoba: mérete 25 m²,
- Executive szoba: mérete 28 m²,
- Junior lakosztály: mérete 32 m², 3 részre bontva: fürdő, háló és nappali.

A hotel és konferenciaközpont részletes területi programjának javaslata:

	Helyiségek	Egység száma	Egység területe	Egységek területe	Összes terület
		db(fh)	m ² /db(fh)	m ²	m ²
11	Hotel-Standard szobák	125	25	3 125	
12	Hotel-Executive szobák	17	28	476	
13	Hotel- Junior lakosztályok	8	32	256	
14	Közlekedők			955	
1	Hotelszárny				4 812
21	Előcsarnok: recepció pult, társalgó		1	150	
22	Iroda: általános és foglalás		1	30	
23	Igazgatói szoba		1	9	

	24	Biztonsági helység, monitorok		1	6	
	25	Csomagtároló			12	
	26	Bolt: újságok, dohány, ajándék		1	20	
	27	Közlekedők		1	57	
2		Előcsarnok összesen				284
	31	Szolgálati konyha, étterem (menza)		1	240	
	32	Áruátvevő, tárolók		1	95	
	33	Személyzeti öltözők, pihenő		1	115	
	34	Karbantartás és tárolói		1	90	
	35	Műszaki helyiségek		1	380	
3		Hotelüzemeltetés				920
	41	Étterem (fhx1,5 m2/fh)	225	1,5	338	
	42	Lobby bár Lounge (40+50)	55	2,0	110	
	43	Közlekedők (25%)			112	
4		Étterem - Lobby összesen				559
	51	Konferencia terem (2 teremre osztható)		1	500	
	52	Társalgó		1	70	
	53	Hotel lounge		1	30	
	54	Hotel váróterme		1	20	
	55	Business centrum		1	20	
	56	Nyilvános mosdók		1	50	
	57	Közlekedők		1	60	
5		Konferencia központ összesen				750
	61	Management irodák		1	35	
	62	Marketing, értékmegőrző és vendéglátó irodák		1	40	
	63	Pénzügy, könyvelés irodák		1	34	
	64	Recepció és titkárság		1	20	
	65	Dolgozószoba, fénymásoló, stb.		1	15	
	66	Mosdók		1	10	
	67	Közlekedők		1	38	
6		Igazgatás összesen				192
	71	Konyha, előkészítő, tároló			240	
	72	Szerviz bejárat, általános raktár			95	
	73	Személyzeti szociális helyiségek (öltöző, pihenő)			115	
	74	Karbantartás (tárolóval)			90	
	75	Műszaki helyiségek			380	
7		Gazdasági részleg				920
		Hotel és konferenciaközpont összesen				8 437

További üzletek kialakítása:

- Fitness: a Váci út szintjén fitness terem különálló wellness részleggel (day Spa jelleggel), 25 m-es medencével. A sportszoba a gyalogos közforgalom felé történő üvegfalás megnyitása kívánatos. A wellness részleg megközelítését a szállodából biztosítani kell
Összesen kb. 3.000 m²
- Éttermek: 8-10 étterem és kávéház elhelyezése szükséges nagy teraszokkal. Az éttermek legyenek 30-60 férőhely közötti területtel ellátva, hogy azokban a különböző gasztronómiai szolgáltatások elhelyezhetők legyenek.
Összesen kb 2.500 m² + teraszok
- Üzletek: 3-4 üzlet.
Összesen kb 500 m²

Gépkocsitárolók kialakítása:

A szint alatti parkolók – a funkciójuknak megfelelően – részben egy-egy intézmény saját parkolója (hotel, iroda), valamint vendégparkolók a konferencia központhoz és üzletekhez. Ennek megfelelően kell a gyalogos megközelítésüket is megtervezni.

- Biztonsági okok miatt a garázs liftek legmagasabb pontja a recepció emelete. A felsőbb szintekre a lift a recepció emeletéről indul.
- A kereskedelmi egységek száma és mérete miatt a rakodótér a garázstól elszeparált részt igényel. Szükséges az áruszállítás útját is megtervezni.
- Az első garázs szint tiszta belmagassága – az áruátvétel és raktárak miatt – 2,7 m, a többi szint 2,1 m.
- A garázsszintek a nyílt üzemelés miatt valószínűleg személyzettel fognak működni, így szükséges a bejáratoknál erre szolgáló ellenőrző kialakítása.
- Minden gépkocsi behajtó a Wolfner utcából nyíljék. A Váci útról nincs lehetőség autó behajtására.
- Buszok, taxi és futár számára a Wolfner utca felől szükséges kialakítani várakozóhelyeket.
- Személygépkocsi mosó terület kialakítása szükséges.
- Szükséges egy feljáró kialakítása (lifttel) a gyalogos forgalomnak a nyilvános személygépkocsi tároló, a Wolfner utca szintje és a felső közhasználatú gyalogos szint között.
- A tárolók mérete kb. 1500 m² a garázsszinten.
- A parkolók a jellegüknek megfelelően a közhasználatú gyalogos szintekről, illetve a magánhasználatú részek az intézményekből megközelíthetőek legyenek.
- Meg kell oldani a gépkocsi parkolók és az intézmények közötti biztonságos közlekedést a recepció ellenőrzésével (külön-külön lift a parkoló és a recepció, valamint a recepció és a helyiség (szoba, iroda) között, vagy egyéb módon).

2.4. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK

2.4.1. BEADANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Tervlap: Beépítési javaslat a környezeti kapcsolatokkal együtt M=1:1000
Tartalma: tetőfelülnézet, tetőfelépítmények, jellemző szintszámok és épület magasságok Bmf-ben, bejáratok, utak, parkolók és kertészeti koncepció bemutatása, valamint az egyes épületek (épületrészek) megnevezése.

- 2.,3. és 4.Tervlap: Építészeti kialakítás tervlapjai: M=1:500
 Vezérszintek alaprajzai:
 — a Váci út járdaszintje, amely a magasépület pincéjére fut be,
 — a Liszt Ferenc utca szintje, mely a magasépület terepszintje és a Váci út feletti első szint,
 — egy – tetszőlegesen választott – általános emeleti szint valamennyi ötletezett épületről.
5. Tervlap: Terepmetszet és összeszerkesztett homlokzatok és metszetek:
 — a Liszt Ferenc utca tengelyben az Attila utcáról az Újpesti öböl vízfelületéig,
 — tetszőlegesen választott észak-déli irányú metszet.
- 6., 7., 8. és 9. Tervlap: Vázlattervek M=1:200
 Magas épületek és a Váci út melletti multifunkcionális épülete vázlatterve
 — az épületek jellemző szintjeinek az alaprajza,
 — az épületek jellemző homlokzatai,
 — az épületek jellemző metszete, vagy metszetei,
 — a pályázó által fontosnak tartott egyéb építészeti megoldás bemutatása
 Tartalma értelemszerűen a megértést szolgálva a léptékhez igazodjék.
10. Tervlap: Tömegvázlatok
 Az alábbi négy tömegvázlat készítendő
 — a Váci útról a déli felől érkezők látványa,
 — az Újpesti öböl felőli látvány,
 — felülnézet látványa legalább 60 fokos beesési szöggel,
 — egy tetszőleges irányú látvány.
 További tömegvázlatok a műleírásban képként elhelyezhetők az építészeti kialakítás megértésre és megjelenésére.
- Műleírás: rövid általános leírás a tervről, elsősorban a tervről le nem olvasható paraméterek ismertetése. Nyilatkozat a bemutatásról.
- A pályaművek digitális anyaga CD lemezen.
 Tervlapok: PDF/Adobe Acrobat formátumban – valós méretben (70 cm x 100 cm) 300 dpi felbontásban
 Szöveges munkarészek: PDF/Adobe Acrobat formátumban
 Zárt és jelöletlen boríték, benne a tervezők adatai és a tervezői nyilatkozat (3.5. melléklet).

2.4.2. FORMAI KÖVETELMÉNYEK

Tervlapok formai követelményei:

- A tervlapokat 70x100 cm-es (hab-) kartonlapra kell kasírozni. A tervlapokat „Károlyi István Városmegközpont ötletpályázata”, valamint a tervlap számával és tárgya megnevezésével kell ellátni.
- Bármely jól értelmezhető technika és grafika megengedett, de a túlzott grafikai elemek ne menjenek az érthetőség rovására.

Műleírás formai követelményei:

- Mérete A/4, legfeljebb 16 oldal gépelt szöveg, amelyhez legfeljebb 12 lap ábra csatolható.

2.4.3. EGYÉB KIKÖTÉSEK

- Ha a beadott pályamű a szerző szabadalmi oltalom vagy szabadalmi bejelentés alatt álló műszaki megoldását tartalmazza, úgy erről – a megoldás tartalmának megnevezése nélkül – a műleírás elején kell a szerzőnek nyilatkoznia.

- Ha a pályázó a díjazásban, vagy megvételen nem részesült ötletének nyilvános bemutatását nem engedélyezi, úgy erről külön lapon meg kell nevezni és azt a borítékban el kell helyezni.
- Ha a pályázat szabadalmi oltalmat tartalmaz, akkor külön lapon meg kell nevezni és azt a borítékban el kell helyezni.
- A kiadott Borítékot kötelező alkalmazni és le kell zárni.
- Benne el kell helyezni a kitöltött adatlapot:
 - Pályamű szerző(i)jének adatait (szerzők neve, lakás/telephely címe, értesítendő E-mail címe),
 - Nyilatkozat a pályamű felhasználásával kapcsolatban,
 - Esetlegesen a nyilvános bemutatást tiltó nyilatkozat és szabadalmat tartalmazó nyilatkozat.

A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névaláírással, jeligével, a szerzőkre utaló emblémával, jellel ellátni nem szabad. A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhat. A titkossági szabályt megszegő pályaművet a Bíráló Bizottság az értékelésből kizárja.

A pályaművet magyar nyelven kell elkészíteni.

2.5. BÍRÁLATI SZEMPONTOK

A megadott bírálati szempontok felsorolása nem jelent fontossági sorrendet.

A Bíráló Bizottság főbb szempontjai:

- A. Teljesülnek-e a program legfontosabb követelményei, illetve a kiíró üzenetében megfogalmazott elvárások.
- B. A városközpont tereinek, térsorainak építészeti minősége.
- C. Jó lesz-e ott
 - lakni,
 - irodában dolgozni,
 - Városközponti szolgáltatásokat igénybe venni.
- D. Teljesülnek-e a részletes program feltételei, vagy az azoktól való eltérés javítja-e a C. pontban foglalt követelményeket
 - a lakás körében (épületen belüli lakáselrendezés és lakókertje),
 - iroda körében,
 - a Városközpont szolgáltatásai körében.
- E. A 2.1.3. pontban felsorolt építészeti követelmények teljesülése.
- F. A pályamű megoldásai hordoznak-e szimbólum értékű eleme(ke)t.
- G. Gazdaságos megvalósíthatóság
 - szerkezeti kialakítás,
 - hasznos és kiszolgáló területek.

3. Mellékletek

Valamennyi dokumentáció a kiíráshoz készített, annak mellékletét képező anyag, amely csak a pályázathoz használható fel.

3.1. Tervezési alaptérképek (.pla., dwg)

3.2. Kerület szabályozási terv (alátámasztó és jóváhagyott munkarésze)

3.3. A Károlyi István utca 5., 7., 9. és 11. számú épületek egyszerűsített és összeszerkesztett tervei M=1:500

3.4. Címzéslap.

3.5. Nyilatkozat a szerzői jogi kérdésekkel kapcsolatban.

3.6. Adatlap.