

# TERVPÁLYÁZATI ZÁRÓJELENTÉS

---

Debreceni Egyetem

**„UniGreen Hotel”  
innovációs oktatószálloda, tankönyha és tanéletterem**

építészeti tervpályázat

*(megvalósítási helyszín: Debrecen, Kartács u. 27. sz.)*



**DEBRECENI  
EGYETEM**

---

2022-07-21

## Tartalomjegyzék

1. A tervpályázat kiírója és lebonyolítója .....	3
2. A tervpályázat pontos címe, tárgya és célja.....	3
3. A tervpályázat jellege .....	3
4. A lebonyolítás rövid ismertetése.....	3
5. A beérkezett pályaművek száma és állapota.....	5
6. A tervpályázati kiírás szerinti előírások betartása.....	5
7. A pályaművek értékelésének szempontjai .....	5
8. A tervpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése.....	5
9. Az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatok.....	5
10. A díjazott pályaművek rangsorolása.....	20
11. Tervpályázat hasznosításának módjára és lehetőségeire tett ajánlások .....	20
12. Ajánlás a tervpályázatot követő hirdetemény nélküli eljárás lefolytatásáról, vagy elhagyásáról....	20

## **1. A tervpályázat kiírója és lebonyolítója**

### A tervpályázat kiírója:

Debreceni Egyetem 4032 Debrecen, Egyetem tér 1.

### Az eljárás lebonyolítója:

Debreceni Egyetem Kancellária  
Prof. Dr. Bács Zoltán kancellár  
4032 Debrecen, Egyetem tér 1. sz.

## **2. A tervpályázat pontos címe, tárgya és célja**

A tervpályázat helyszíne: Debrecen, Kartács utca 27.

A tervpályázat tárgya: „Debrecen, Kartács u. 27. sz. alatti ingatlanon, „UniGreen Hotel” innovációs oktatószálloda, tankonyha és tanterem építése, valamint a környezetének alakítása” tárgyú építészeti tervpályázat.

A tervpályázat célja: A Debreceni Egyetem, Kartács u. 27. sz. (hrsz.: 22232/2) alatti ingatlanon, „UniGreen Hotel építése, valamint a környezetének alakítása” tárgyú - tervezési programban rögzített megrendelői igények és a vonatkozó építésügyi szabályok szerinti - építési engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítésére legalkalmasabb tervező kiválasztása.

## **3. A tervpályázat jellege**

### A tervpályázat fajtája:

általános tervpályázat

### Tervpályázati eljárás formája:

általános eljárás

### Tervpályázat:

titkos

A tervpályázat lebonyolítása:

- a Közbeszerzésekről szóló többször módosított 2015. évi CXLI. törvény,
- a tervpályázati eljárások részletes szabályairól szóló 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet,
- az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017 (XII.19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EKR rendelet)
- valamint a tervpályázati kiírás előírásai szerint történik.

## **4. A lebonyolítás rövid ismertetése**

### A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK JOGSZABÁLYI HÁTTERE:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
- 2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről,
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről,
- 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárásokról,
- Debrecen Város Helyi Építési Szabályzat.

## A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐRENDJE:

- Az eljárás megindításának napja: 2022. április 25.
- A megjelenés dátuma (TED): 2022. április 29.
- A megjelenés dátuma (KÉ): 2022. május 2.
- A tervpályázati kiírás megjelenése a MÉK honlapján: 2022. május 2.
- A helyszíni szemle időpontja: 2022. május 09. 11.00 óra
- A kérdések beérkezésének határideje: 2022. május 12.
- A kérdésekre adott válaszok határideje: 2022. május 23.
- A pályaművek EKR-be történő feltöltésének határideje: 2022. július 07. 11.00 óra
- A bírálóbizottság munkájának és döntésének lezárása: 2022. július 21.
- A tervpályázat tervezett eredményhirdetése: 2022. július 29.

## A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE

A pályaművek értékelését a Kiíró által felkért, alábbi összetételű bírálóbizottság végezte:

- **Gábor István** Debrecen város főépítésze a bírálóbizottság elnöke,
- **Prof. Dr. Bács Zoltán** Debreceni Egyetem kancellár a bírálóbizottság társelnöke,
- **Borbély Tamás** építészmérnök, DE Beruházási Főosztály vezetője szakmai titkár,
- **Keller Ferenc** okl. építészmérnök, MÉK delegált a bírálóbizottság tagja,
- **Dajka Péter** okl. építészmérnök, MÉK delegált a bírálóbizottság tagja,
- **Törös Attila** okl. építészmérnök, DE Főmérnökség főmérnöke a bírálóbizottság tagja,
- **Ferencz Marcel István** okl. építészmérnök, MÉK delegált a bírálóbizottság póttagja,
- **Szjő Zoltán** építész szakértő osztályvezető, Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes  
Államtitkárság, Építészeti Osztály tanácskozási joggal rendelkező tagja

A bizottság szavazásra nem jogosult, közreműködő szakértői:

- **Varga Zsuzsanna** idegenforgalmi-, vendéglátóipar-, és szállodaipari szakértő Debreceni Egyetem  
delegált
- **Molnár István** konyhatechnológiai tanácsadó Debreceni Egyetem delegált
- **Veszelinov Ottó** természetvédelmi szakértő Debreceni Egyetem delegált
- **Tóth Erika** építészmérnök, műszaki szakértő Debreceni Egyetem –mb. osztályvezető
- **Dr. Patai Dóra** jogász, jogi szakértő Debreceni Egyetem –ügyvivő szakértő
- **Dr. Vargáné Dr. Csepregi Judit** jogász, póttag Debreceni Egyetem –ügyvivő szakértő
- **Dóka Edit** felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó Debreceni Egyetem –ügyvivő szakértő

## A KIÍRÁSI DOKUMENTÁCIÓ ÉS MELLÉKLETEI

A dokumentáció elérhetősége:

[https://mek.hu/index.php?link=Debreceni\\_Egyetem\\_tervpalyazat\\_unigreen\\_hotel](https://mek.hu/index.php?link=Debreceni_Egyetem_tervpalyazat_unigreen_hotel)

## A KÉRDÉSEK ÉS VÁLASZOK

A helyszíni bejárásom felmerült, valamint a Pályázók által az EKR rendszeren belül feltett kérdésekre a válaszokat a Kiíró az EKR rendszeren küldte meg.

[https://mek.hu/index.php?link=Debreceni\\_Egyetem\\_tervpalyazat\\_unigreen\\_hotel](https://mek.hu/index.php?link=Debreceni_Egyetem_tervpalyazat_unigreen_hotel)

## **5. A beérkezett pályaművek száma és állapota**

A kiírásban megadott határidőig 20 pályázó nyújtotta be pályázatát, melyet az EKR rendszerbe töltöttek fel.

## **6. A tervpályázati kiírás szerinti előírások betartása**

Valamennyi pályázat megfelelt a tartalmi és formai előírásoknak, így kivétel nélkül érvényesek voltak.

## **7. A pályaművek értékelésének szempontjai**

A Bíráló Bizottság a tervpályázati kiírás részletes programjában megfogalmazott célok és szempontok alapján értékeli az egyes pályaműveket, különös tekintettel az alábbiak szerint:

- A programnak és a funkcionális követelményeknek való megfelelés;
- településrendezési, építési előírások betartása;
- az építészeti kialakítás minősége;
- a környezetbe illesztés;
- gazdaságos üzemeltetés, energiatakarékosság;
- tervpályázati mű kidolgozottsága;
  - amelyen belül különösen fontos: a műszaki tartalom pontos megfogalmazása.
- A tervpályázat kiírója által meghatározott, projekt megvalósításának maximális költségének (nettó 5 milliárd Ft) figyelembevétele.

## **8. A tervpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése**

A Bíráló Bizottság megállapítja, hogy a tervpályázat eredményesen zárult. Minden pályamű kielégítette a formai és tartalmi követelményeket, kizárásra egyetlen munka sem került. A beérkezett pályaművek kidolgozottságukban, építészeti megfogalmazásukban igen sokfélék.

Az eredményesség szempontjából a legfontosabb, hogy van olyan benyújtott terv, amely apróbb korrekciók után alkalmas a megvalósításra, ezért a Bíráló Bizottság az 1. díj kiadását javasolta. A benyújtott tervek alapján további két olyan pályázót jelölt meg a Bíráló Bizottság, akik alkotásából arra lehet következtetni, hogy alkalmasak a létesítmény megtervezésére, azonban a benyújtott pályamunkájukon jelentős korrekciókat kellene végrehajtani. Az ő munkájukat a bizottság 2. és 3. díjjal jutalmazta. A bizottság két tervben talált olyan építészeti megoldásokat, amelyek a távlatokra szakmai tanulságokkal szolgálhatnak, ezért ezeket a pályaműveket a bizottság kiemelt megvételben részesítette. A bizottság további öt terv egyes elemeinek felhasználását megfontolandónak ítélte meg, ezért ezeket a pályaműveket a bizottság megvételben részesítette.

## **9. Az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatok**

### **04. számú pályamű:**

A pályázati terv nem használja ki a (telek)nyél adta lehetőségeket, ezért az épület körül túlzottan sok burkolt felülettel kell megoldania a parkolást és a közlekedést. A fennmaradó zöldterületek csak „maradékok”, úttal, parkolókkal szabdaltak, nincs meg a „zöldben” vagyunk érzése. Klasszikus középfolvosos rendszert alkalmaz, ami nagyon praktikus és gazdaságos, de térképzés hiányában egyben sivár is. A tömegképzésével a nyugati oldalon szépen reagál a védendő fákra, és befogadó gesztust tesz feléjük. A keleti oldalon levő hengeres tömeg viszont alaprajzilag nehezen kezelhető. Különösen a földszinten okoz problémát, ezért a formai (talán öncélúnak is mondható) vágyért ez túl nagy áldozat. Ezeket a tereket inkább egyben kellett volna tartani. A nyugati oldali kissé mechanikus homlokzatképzés eredménye, hogy a IV. emeletet nagyrészt elfoglaló gépészet ugyanolyan terasszal,

homlokzatkialakítással rendelkezik, mint az alatta levő szintek. Egyébiránt viszont ez egy meglehetősen értékes szintje az épületnek, mind látvány, mind elhelyezkedés szempontjából ahhoz, hogy gépészetre használjuk fel.

A műszaki leírásban nincsen koncepció megfogalmazva, összességében inkább mérnöki alkotásnak tűnik az épület, mint építészetinek. Építészeti megjelenése nehézkes, melyet betételekkel próbál oldani, nem túl sikeresen. Hiába vannak teraszok a szobák előtt, mégis zárt, erődzerű az épület, nem reagál a környezetre. Az alaprajzi rendszer logikusan szerkesztett, de a pincében kevés raktár található, földszinten funkcionális hibák érhetőek tetten: például a grillterasznak nincs konyhai hátttere, a vizesblokkot túl frekventált helyre tervezte. A parkoló forgalom kialakítása megfelelő. A tervezett épület előnye a tartószerkezetileg logikus szerkesztés, de az íves szerkesztés miatt sok eltérő szoba belsőépítészeti kialakítása bonyolult lesz. Szervizliftet nem tervezett.

Természetvédelmi szempontból elfogadható. A térburkolattal körbe építeni tervezett fák (épület NY-i oldalán) hosszabb távon gyökerekkel módosíthatják a térburkolatot. A pinceszint a nyugati oldalon túlnyúlik a felszíni épület határán kb. 2 m-el, amivel a védett fák gyökérzetét veszélyezteti.

Az épület belső kialakítása „bérház” jellegű, marketing szempontból nehezen eladható. Kevés az épületben található raktárak száma, a karbantartói iroda földszintre tervezése nem megfelelő, a főzőkonyhát és a tankonyhát felesleges külön választani.

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

#### Indokolás:

Az épületnek nincs marketingértéke (nem emblemikus). Környezetre nem reagál, műleírásban sincs kifejtve a koncepció, hogy mihez viszonyul. Funkcionális hibák (terasznak nincs konyhai hátttere).

#### **05. számú pályamű:**

A műleírásban (igen részletes, 77 oldal) „A beépítés körülményei, telepítési koncepció” részben taglalt, és (alaposan) levezetett okok miatt döntött a kör alaprajzú kialakítás mellett. Ennek viszont - nem elhanyagolható módon - nagy ára van. Egyrészt meg kell küzdeni az alaprajzi (szerkesztésbeli) kötöttségekkel, másrészt a létrejövő belső átrium problematikájával, ami nem más, mint a bezárkózás. Egy magába forduló, csak befelé figyelő tér jön létre, ami nem tud megnyílni a környezet felé. Mindezt fokozza a folyosók felé, egy zártságot hangsúlyozó fal/nyílás megoldással. Az átriumba helyezett lépcső, nem használja ki helyzeti előnyét, formailag csak lehetőség maradt. A szerkesztés kötöttsége miatt, viszonylag kevés parkolót tud elhelyezni terepszint alatt. Előnye a kompaktság (öko lábnyom), jól átlátható térbeli és közlekedési rendszer. A konferenciatermek bár összenyithatóak, de (szintén a formálásból származó) kötöttségei miatt irányultsága gondokat okozhat.

A legkisebb beépítettséget adó épületforma mellett érvel, a környezet védelme érdekében. A reprezentatív átrium elérése lépcsővel kissé felesleges, hiszen általában a liftet használják a vendégek. Ez növeli a beépítést, így kissé ellentmond a koncepciónak.

Funkcionálisan jól átgondolt, viszont a bejáratnál történő megfordulásra nincs lehetőség, ezért Y tolatás szükséges.

A tervezett épület előnye, hogy a kompakt forma miatt gazdaságosan üzemeltethető, de a szobaméretek nagyobbak a kívánatosnál (standard 27 m<sup>2</sup>, superior 32 m<sup>2</sup>). A kör szerkesztés miatt több helyen kompromisszumos alaprajzi kialakítás.

Sajnos több (minimum 2) védendő fát terveznek kivágni a bevezető út mentén. Természetvédelmi szempontból elfogadható.

Az épület kialakítása nem vonzó marketing szempontból, nem asszociál a pihenésre, nem csalogató, hanem inkább bezár. Az étteremvezetői és konyhafőnöki irodákat mindenképpen a konyha közelébe javasolt elhelyezni. Gyakorlati tapasztalat alapján megfontolandó a homlokzaton elhelyezett függőleges, vízszintes lamellás kialakítás, mivel takarítása rendkívül nehézkes.

#### **A bizottság a pályaművet megvételre javasolja.**

##### Indokolás:

A pályamű alapos kidolgozású. A tervezett épület tiszta tömege ellenére túlságosan zárt, sok a belső kompromisszum (belső térkompozíció elhibázott). Előnye a kompaktság és a jól átlátható térbeli közlekedési rendszer.

#### **06. számú pályamű:**

A jelenlegi szabályozásnak is megfelelő terv. A műleírásában taglalt 3 vezérelv nem csak szövegben, de tettekben is megvalósult: Egyben a természettel; A legkisebb térbeli lábnyom; Gazdag téri világ. Ebben a tervben sikerült mindezt meg is valósítani. A földszinti terek szinte „akadálytalanul” nyitnak a környezet felé, különösen az étterem és természet kapcsolata erős és vonzó. Szép tiszta, egyszerű és átlátható tereket képez. Az átrium is meg tud nyílni a külső tér felé, ellentétben több máshol is megjelenő megoldással. Egy pillanat alatt felfogható az épület belső rendszere, és emiatt otthonosság érzetét kelti, nem okoz feszültséget. Léptéke visszafogott, nem harsány, építészeti megoldásai finoman kidolgozottak. Egyedül talán a wellness-medence formai kialakítása „eredményeszerű” és nem tervezett. A legkisebb beavatkozás mellett érvel, de a beépítettsége nagy. A belső terek inkább irodaház érzést keltenek. Építészeti letisztult, egyszerű forma, de a gépészet kialakítása nem megfelelő.

A tervezett épület előnye, hogy a kompakt forma miatt gazdaságosan üzemeltethető, hátránya a kevés pincei raktár, nincs szervizlift, a konyhaüzem továbbtervezésre szorul, az öltözők nagyon furcsa helyre tervezettek, a fő felszálló akna a lépcső és a lift közzé szorult, a szobáknak nincs gépészeti akna tervezve. A tervek alapján nem egyértelmű, hogy a védendő fák megmaradnak-e vagy azokat kivágásra ítélik, viszont a zöldtető kialakítása pozitívum. Természetvédelmi szempontból elfogadható.

Használhatóság szempontjából a recepció mögött kellene kialakítani a back office-t, de a terveken a recepció mellett szobaasszonyi központi raktár, öltözők találhatóak. Előnytelen az irodasoron keresztül elérhető dolgozói étkező, ahonnan a recepción keresztül lehet ki-, illetve bemenni.

**A pályamű a kiírás feltételeit teljesítette, az alkotásából arra lehet következtetni, hogy szerzője alkalmas a létesítmény megtervezésére, azonban a benyújtott pályamunkán jelentős korrekciókat kellene végrehajtani, ezért a bírálóbizottság 3. díjban részesítette.**

##### Indokolás:

Az épület formai kialakítása jó. Kapcsolata a környezettel a pályaművek közül kiemelkedik. Tanszállodaként jól funkcionál. Funkcionálisan a recepció környéke zavaros, nem szerencsés a vendéglátó rész kialakítása.

## **08. számú pályamű:**

Szándékával ellentétben nem tud belesimulni a környezetébe, sokkal inkább hangsúlyos szerepre törekszik. Formálásával magára fordítja a figyelmet, elvonva a körülötte levő táji világtól, ami egy ilyen helyzetben levő létesítmény esetében túlzóan erős gesztusnak tűnik. Mind műszakilag, mind habitusát tekintve egy, a luxus kategóriájába tartozó látványmedence, nem a kívánt üzenetet hordozza a belső térben, mint fő attrakció. A földszint (keleti oldal, étterem) formálása a „kihasasodásával”, nem befogadó hatást ér el, hanem távolságtartó, és ezért kissé agresszív is. Kicsit soknak tűnik a gondozást, és ezért fenntartási nehézségeket okozó zöld. Dicséretes viszont a klimatikus viszonyokkal való ilyen alapos és részletes foglalkozás. Belső világának lelkülete inkább egy „letűnt kor” emlékére utal.

Az épület a pályamű skiccein felvetett koncepció alapján nem tartalmaz egyenes vonalat. A gépészeti rendszer működése, működtetése kérdéses (kb. 1,5 m-es belmagasság).

Funkcionálisan átgondolt, de több helyen túlzó a terv.

A tervezett épület előnyei a jól működő földszinti kapcsolatok, és a megfelelő méretű háttérterület.

Hátránya a feleslegesen betervezett dupla lépcsőház. A légkezelőről szó esik a műleírásban, de az alaprajzokon nem szerepel.

Pozitívumként jelennek meg a védendő fák megőrzése körbeépítés nélkül, a zöldtető kialakítása, a talajszondás hőszivattyú. Természetvédelmi szempontból támogatott.

Előnye, hogy a konyha egyszerre tudja kiszolgálni az éttermi étkeztetést, a rendezvényekhez kapcsolódó catering szolgáltatásokat és a szobaszervizt is.

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

### Indokolás:

Földszint jó funkcionálisan, de a telekkihasználás nem megfelelő (túlterjeszkedő „lelóg a telekről”, nagyobb léptékű a rendelkezésre álló teleknél). Formailag elhibázott. Zöldfalak nehezen üzemeltethetőek. Medence kialakítása luxus, nem a megcélzott kategória.

## **09. számú pályamű:**

Viszonylagosan kis alapterületen próbálja megoldani az épületet, ami racionalitást feltételez. Ennek ellenére viszont belső közlekedési rendszere nem „felhasználóbarát”. A sok folyosós szakasz elbizonytalanítja az embert, nem segíti az egyszerű és gyors tájékozódást, és emiatt az otthonosságérzet csorbul. Szűkösen bánik a konferencia előterekkel, egy folyosóra „kényszerítve” a ki és beközlekedést, ami nagyobb rendezvény esetén zavaró lehet. A földszinti lobby/átrium a bejárat felől kapcsolatot tart a környezetével, de a többi oldalról (lásd látvány az átriumról) meglehetősen zárt,ingerszegény. A körbefutó lamellasor (bár a tervből nem derül ki, valószínűleg fém) inkább az elzárkózás, mint a befogadás/nyitás érzetét kelti, és emiatt kérdéses a szerepe.

Az épület tömegének „S” alakú elrendezésén végig követhető korlátelemekek pálcás rendszerét oldják az íves kialakítások. Az átrium belsőépítészetében visszaköszönve ezen elemek az ívek nélkül egy szigorúbb hatást keltenek.

Előnye az épületnek az elegendő háttérterület és a jól működő konyha. Funkcionális problémák fellelhetők: fő felszálló gépészeti akna hiánya, konferenciateremnek nincsen konyhai kapcsolata vagy más háttérterülete.

A tervek alapján nem egyértelmű, hogy a védendő fák megmaradnak-e vagy azokat kivágásra ítélik. A külső lamellák csökkentik a védett terület felé az épület fénykibocsátását, ami pozitívum.



A konyhából nem lehet közvetlenül megoldani a konferenciákhoz kapcsolódó ellátást. Rendezvény szünetekben a feltöltést megnehezíti, hogy egy folyosón kell közlekedni a személyzetnek és vendégeknek. A legfelső szinten található grill bár feltöltése nehézkes, plusz humánerőforrást igényel. Gyakorlati szempontból megfontolandó a függőleges, vízszintes lamellás kialakítás (takarítása rendkívül nehézkes).

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

Indokolás:

A jó telepítés és funkcionális kialakítás mellett nem átgondolt homlokzati rendszer, nincs arculatképző értéke. Sötét, nyomott kialakítás: a hullámzó pálcás homlokzati elem inkább zavaró. Aluldolgozott tervlapok. Nem felhasználóbarát megoldások.

**11. számú pályamű:**

Bár a koncepció egy fa analógiájára épült, és nem a kompaktság és racionalitás alapján jutott erre a megoldásra, ennek ellenére egy kis terület-felhasználású épületet tervezett. Maga körül csak a szükséges utat és parkolókat helyezi el, hogy viszonylag szabadon maradhasson a környezeti kapcsolat. (Megj.: kevesebb burkolt felület, terasz, még intenzívebbé tehetné ezt a zöldbe ágyazást). A földszinten nem törekedett a további megnyitásokra (publikus terek vs irodák), miután a kör alaprajz inkább ezt sugallná. Kizárt dolog, hogy a konyhaüzem ugyanazt a homlokzati rendszert kívánná meg, mint a többi helyen, és feltehetőleg ekkora fedett részre sincs szüksége. A belső átrium/lobby a középre helyezett lépcsővel (különösen a földszinten) szűkössé válik. Ugyanennek a térnek a formai irányultsága, pl. az egyik „szára” az irodákra fókuszál, viszont a liftek ilyen szempontból alárendelt helyzetbe kerültek. Zavaró használat szempontjából a konferenciatermek ilyen szétválasztása. A formai okokból különböző méretű erkélyekkel bíró szobák egyenlőtlenséget okozhatnak a használókban.

Koncepciójában a kör szerkesztést veszi alapul. Homlokzat formálása egységes, már-már túlságosan is. A szobák méretei megfelelőek. Irodai egységek jól vannak kialakítva. Funkcionálisan kétséges a konferencia termek szobaszinteken történő elhelyezése, mivel a megközelítést nem választja el. Hátrányként említhető, hogy a forma miatt kompromisszumos a helyiségek kialakítása, raktárak polcozhatósága, illetve maga a közlekedési rendszer. Túl sok a közlekedő terület. Felesleges díszlépcső az épület közepén. A helyenként 5 m-es erkélykonzol szerkezeti megvalósíthatósága kérdéses.

Védendő fák megőrzése pozitívum. A külső lamellák csökkentik a védett terület felé az épület fénykibocsátását, ami pozitívum.

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

Indokolás:

A telekre nagyon rátelepül, környezettől elzárt tömeg. Belső központi része problémás, lépcsőház elfoglalja a lehetséges átrium terét, a liftek eldugott helyen vannak. A lehetőségeket nem használta ki jól. Kivitelezési problémák lehetnek.

## **12. számú pályamű:**

A „furcsa” alakú épület koncepciója a természetből eredeztethető, amely egy komoly fenntarthatósági tanulmánnyal is alá lett támasztva. Építészeti szempontból viszont több kérdés is felvetődik. Ha ennyire lényeges a természettel való kapcsolat és a belesimulás a környezetbe, akkor nem túlzó-e ennyire szétbontani, „befeszülni” és kitölteni a teret. A lobby mérete, tágasság érzete, nyitása a környezet felé, azaz a földszint alaprajzi megoldása elégséges és megfelelő, de a felsőbb szintekkel való vizuális kapcsolat hiánya mindenképpen hátrányos. Minderre azért lenne szükség, hogy az átláthatóság által könnyen megérthető legyen a ház működése. A középre elhelyezett lépcső/lift elem inkább feszültséget képez, mint térélményt ad. Az étterem (zárt belső) kiszolgálása a lobbyon keresztül történik, feltehetőleg a grill terasz megközelíthetősége miatt. A konferencia-forgalom valamelyest keveredik a szállóvendégek forgalmával, viszont a saját terasz, és a külső megközelítés lehetősége pozitívum. A szobák közlekedőrendszere egyszerűnek tűnik, de felhasználói szemmel nem az. A kör alakú belső alaprajzi mag miatt néhol erőltetett alaprajzi terek jönnek létre. A külső lamella burkolat - bár fontos koncepcionális oka van: kéreg - csak egy ráaggatott formai, formaképző elemnek hat, ami „leesik” a házról.

A "szeletelt fatörzs" koncepció kicsit erőltetett. A shell&core nem konzekvens, a külső forma nagyon rátelepszik a belső térképzésre. A homlokzati részletképzés következetlensége miatt sok helyen elvész a formai koncepció. Fellelhető funkcionális probléma, hogy a kiszolgáló tér egyes részei csak a garázstéren keresztül érhetők el, valamint, hogy a konyha és általános hotel kiszolgáló forgalom elkülönül (ilyen kis hotelnél feleslegesen).

Az épület előnye, hogy a földszinti funkciók szétválasztása megfelelő, a konyha működik, de kissé túlméretezett. Hátrányként említhetők a kissé túlméretezett szobák, illetve, hogy a szervizlift kicsi.

Védendő fák jelentős körbeépítés nélküli megőrzése pozitívum. A külső lamellák csökkentik a védett terület felé az épület fénykibocsátását, ami részben pozitívum, azonban ezek csak az épület egy részét burkolják. Közel 21 m-es magassága meghaladja a 18 m-es magasságot, azonban az átlag 25 m-es magasságú fák fölé nem magasodik.

Rendezvényekhez kapcsolódó szervizszolgáltatásokat, melyek az első emeleten találhatóak nehézkesé teszi, hogy a konyha a földszinten helyezkedik el, bár a teherlift a konferenciatermek közelében van. A földszinten a konyha és a teherlift távolsága relatív nagy.

Megfontolandó a függőleges, vízszintes lamellás kialakítás. (Takarítása rendkívül nehézkes.)

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

### **Indokolás:**

Formabontó kialakítás. 3-felé szétvágott épület, mely befeszül a telekbe. Az épület designja nem használja ki a szerkezet adta lehetőségeket (aránytalan, öncélú lamellák). Étkező kialakítás nem megfelelő, terasz indokolatlanul nagy területű, kiszolgáló helyiségek diszfunkcionálisak.

## **14. számú pályamű:**

A terv erőteljesen koncentrálna a tömör és minél kompaktabb megoldásra, ennek meg is van az eredménye, egy viszonylag kismértékű beépítés formájában. Ezt akár arra is használhatta volna, hogy minél több természetes zöldtet megtart a környezetéből, de azt parkolókkal, utakkal kisajátítja, habár a gyeprácsos megoldással próbálja visszapótolni. A mélygarázs rámpáját eldugott, kieső helyre teszi, a konferenciatermekből ennek a látványa nem vonzó. Ami a kompaktság előnye, az pl. az étteremnél

hátránnyá válik, annak jót tenne egy külső nyitott/fedett terasz. Kulturáltan egyszerű (már-már klasszikus tömeg és homlokzatképzés) különösen nagy „mondások” és „attrakció” nélkül.

Nem a forma, hanem az anyaghasználat (kő, fa alkalmazása) a hangsúlyos. Divatos lakóház homlokzat, de összhatásban nem zavaró. Funkcionális megfelelő, az alap funkciók a helyükön vannak. Kompakt, jól működik az épület. A belső mag nagyon jó szervezésű. Hátrányként jelentkezik, hogy a földszinti wc blokk alulméretezett, néhány funkcionális egység további kidolgozást igényel.

Védendő fák jelentős körbeépítés nélküli megőrzése pozitívum.

### **A bizottság a pályaművet megvételre javasolja.**

#### Indokolás:

Nagy hibái nincsenek, de nincs megtervezve a belső tér (elnagyolt megoldások, kissé befejezetlen). A homlokzat ugyan részletképzésében igényes, de rutinszerű (társasház-struktúra). Rendezett, tiszta, de nem szálloda homlokzat.

#### 15. számú pályamű:

Kulturált finomnak induló terv, szép földszinti külső, és belső téri kapcsolatokkal. Ennek a pályaműnek is az egyik kiindulópontja a kompaktság, amelyet nemcsak alaprajzi (horizontális) értelemben próbált megoldani, hanem térbeli (vertikális tetrisz) formájában is. A „ráncos” homlokzat érzékenyen reagál a védendő fákra, ami egyben a nem öncélú formálásra is lehetőséget adott. Megjegyzendő, hogy a védendő fák és az épület viszonya leginkább a helyszínrajzon érzékelhető, a látványterveken kevésbé. A térbeli kompaktság eredménye ugyanakkor áldozatokkal járt. A különböző szinteken elhelyezett konferencia funkciók így elszakadnak egymástól némi kavargást okozva. Ugyanígy az eltérő padlószintek is nehezítő elemek, bár ezeknek előnye is lehetséges, amennyiben megkülönböztetik az egymástól különböző funkciókat. A nagy konferenciateremhez csatlakozó terasz jó megoldást eredményez. A wellness (leginkább annak előtere) talán intimebb megoldással is készülhetett volna.

Az épület a műszaki leírás szerint formájában a természeti formákat hangsúlyozza, a köríves kiharapások az épületben a fatörzsek, lombkoronák nyomatai. Skandináv látványvilág érvényesül elegáns belső terekkel, de a homlokzatképzés kissé száraz. Az épület funkcionális működése korrekt és jó, a kiszolgáló terület is jól működik és megfelelő méretű. További előny, hogy megfelelőek a szobaméretek és egyszerű szerkezetű az épület. Hátrányként jelentkezik, hogy a vendéglift mellett a szobáknál nincs duplafal, így zavaró zajhatás léphet fel, a szervizlift pedig a folyosóra nyílik. Továbbá hiányzik egy központi gépészeti felszálló akna is. Emellett a konferencia termék szobaszinteken való elhelyezése sem szerencsés.

Pozitívum, hogy a védendő fák jelentős körbeépítés nélküli megőrzésre kerültek, viszont a pinceszint a nyugati oldalon túlnyúlik a felszíni épület határán kb. 2 m-rel, amivel a védett fák gyökérzetét veszélyezteti, ez azonban javítható. A fehér színű homlokzat az erdő közepén természet- és tájvédelmi szempontból nem javasolt.

A recepció, mint a szálloda „szíve” elvész, elnyomja a középső lobby kialakítás. Az irodai blokkok megbontása nem javasolt a földszint és második emelet között (ez azonban korrigálható lenne). Nagyobb rendezvényeknél, ami catering szolgáltatást is igényel, a konyhai kiszolgáló blokktól való nagy távolság miatt, csak plusz személyzettel oldható meg a kiszolgálás.

**A pályamű a kiírás feltételeit teljesítette, az alkotásából arra lehet következtetni, hogy szerzője alkalmas a létesítmény megtervezésére, azonban a benyújtott pályamunkán jelentős korrekciókat kellene végrehajtani, ezért a bírálóbizottság 2. díjban részesítette.**

#### Indokolás:

Visszafogott, egyszerű földszinti külső, és belső téri kapcsolatok. Kompakt megjelenés, amely síkban és térben is végigvonul. A tervben vannak jó megoldások, de hiányosságok is, azonban ezek javíthatóak.

#### **16. számú pályamű:**

A terv alaprajzi kidolgozottsága némi kívánnivalót hagy maga után. Ez különösen ott lenne érdekes, ahol nem szokványos alaprajzi formát vesznek fel a helyiségek (pl. II. emelet, lépcső melletti szobák esetében). A külön megközelítést kapott konferenciatermek jól szeparáltak, térileg is megfelelő helyen vannak, viszont hangsúlyos megközelítése összetéveszthetővé teszi az „eldugottabb”, a szállóvendégek részére fenntartott lépcsővel szemben. Az étterem a műleírás szerint privát védett terasszal rendelkezik. Ez viszont sajnálatos módon az épület szintjeinek elforgatásából adódóan, pont nem tud fedett lenni. Előnye, hogy tágas, szellős belső tér köré szervezi a szobákat tartalmazó épületszárnyakat. Az elforgatás következtében viszont tömege a ténylegesnél jóval nagyobbak látszik.

Az épület központi szerkesztésű, egymás felett elforgatott szintek kerültek kialakításra.. A tömegformálás öncélú, a természet közelséggel indokolt, az egyes szintek, mint virágszirmok, organikusan finoman elfordulnak alulról felfelé. Az épület funkcionális megfelelése a megtervezetlenség miatt nem ellenőrizhető. További hátrányt jelent, hogy a forma miatt, kompromisszumos a helyiségek kialakítása, kritikus a raktárak polcozhatósága, ezen túlmenően a közlekedési rendszer. Túl sok a közlekedő terület. Szobák nem kerültek berendezésre. Az épület tartószerkezeti rendszere átgondolatlan, a megvalósíthatatlanság határát súrolja.

A nagy felületű zöldtető és a védendő fák jelentős körbeépítés nélküli megóvása pozitívumként jelentkezik. Az épület külső megjelenése illeszkedik az erdei környezetbe. Természetvédelmi szempontból támogatható.

Üzemeltetési szempontból kevésnek mondható a betervezett raktárak száma. Előnyösebb lenne az, ha a grill terasz fedhető lenne, mert akkor nagyobb létszám esetén jobban hasznosítható lenne.

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

#### Indokolás:

Formabontó kialakítás. Nem kidolgozott terv, ötlet van benne, de nincsen konzekvensen végigvezetve a terven. Funkcionálisan és tartószerkezetiileg megtervezetlen, nehezen értékelhető.

#### **24. számú pályamű:**

- Építészeti megközelítését tekintve nagyon izgalmas terv, a hangulatképzése abszolút koherens a környezetével. A pályamű kiemelkedő mértékben érzett rá arra, hogy a fák és az erdő közelsége, az erdőben való viselkedés, alkalmazkodás milyen lehetőségeket rejt magában. A karcsú oszlopok mintha folytatásai lennének az erdő fatörzseinek. Ezért nem egy különálló épületnek érzékelhető, hanem részévé válik a környezetének. Erősebb lenne a képlet, ha a meglévő (védendő) fák is fel lennének tüntetve a rajzokon. Az épület magjának szerkesztése, tömörsége és a funkcionalításra való törekvés érezhetően koncepcionális döntés volt, ami jellemzően jól sikerült, bár egy két helyen „sántít”. Az egyik ilyen problematikus megoldás a függőleges közlekedés kérdése. A lobby-ba érkezve, egy nem túl szép (kilógó induló kar) lépcsővel találjuk magunkat szembe, ami a konferenciatermekhez vezet, mintha ez lenne a fő funkció. A szállodai szobák megközelítésére szolgáló közlekedési mag viszont a recepcióhoz,

bejárathoz képest rejtve, eldugottan, másodlagos szerepre kényszerül. Ugyanígy nem szerencsés, hogy a wellness öltözők külön szinten kaptak helyet (a masszázs is leválik az öltözőkről és a wellness többi részlegéről) és emiatt a szaunákat és a medenceteret csak a közös folyosón, lépcsőházon keresztül lehet elérni. A kültéri teraszra (wellness) néző lakosztályok esetében az „intimitás”, nyugalmas körülmények sérülhetnek. A tető „túldimenzionáltsága” miatt kérdéses, hogy annak költségvonzata nem haladja-e meg a lehetőségeket.

Az épület egyedi részletmegoldásokban gazdag. A szerkezeti rendszer kialakítási javaslata egyedi, és megfelel a funkcionális logikának is, jól átgondolt és működőképes. A tetőlukasztás kialakítása néhány területen kérdéses lehet pl.: vízvezetés. Hátrányként jelentkezik, hogy kevés a tároló kapacitás (pince raktár).

A nagyméretű üvegfelületek természetvédelmi szempontból nem szerencsések, a madarak ablaknak ütközése rendszeres probléma erdei környezetben, ami a védett állatok rendszeres pusztulásával jár. A védendő fák megtartása nem jelenik meg a terveken.

**A pályamű a kiírás feltételeit szinte teljeskörűen, magas építészeti színvonalon teljesítette, ezért a bírálóbizottság 1. díjban részesítette.**

#### Indokolás:

Rendkívül jól kidolgozott terv. Kiválóan megkomponált épület, nem pazarolja a területet, elegáns. Hibrid térhasználat: teljesen nyitott, fedett tér, zárt tér, közösségi tér, egyéb funkciók. Szigorú belső téralakítás, határozott vonalvezetés. A használati terek jól felfűzöttek, jól kommunikálnak. A legattraktívabb a pályaművek között, jól sikerült az erdei környezetbe való illesztés. A fény-árnyék hatás révén a környezet részévé válik. A tető kivételével jól átgondolt, jó részletmegoldásokkal. Költségvonzata miatt az anyaghasználat és a túllógó tetőméret korrekcióra szorul.

#### 25. számú pályamű:

Kimondottan (műszaki leírás szerint) nem akar részévé válni a természetes környezetének, hanem annak ellenpontjaként kíván megjelenni. Ez természetesen lehet egy alapállás, csak nézzük meg mit kapunk érte cserébe. Alaprajzi vonatkozásában azt a kompaktságot, amit maga a beépítés sugall, nem sikerült egyszerű megoldásokkal ötvözni. Kissé „eredményszerűnek” tűnik a rendszere, ez különösen az I. emeleten szembeötlő, ahol több különböző funkció is keveredik egymással. A II. emeleten a SPA (wellness) teraszra közvetlen nyíló szobák, annak ellenére, hogy intenzív zöldtetővel próbálja „puhítani” a helyzetet, - ezáltal takarva az erdő felé a kilátást - nem tud jó megoldást adni. Tömeg és homlokzatképzésében a saját magának szabott célt betartja, de a külső szem inkább heterogén képet vél felfedezni.

A szerkesztés logikus, egyszerű és költséghatékony megoldást nyújt, mégis szép belső terek keletkeznek, de a homlokzat társasház jellegű. A konferenciaszintig jól átgondolt az alaprajzi szerkesztés, de az általános szintek közlekedése nem jó. A lift és lépcső elhelyezése, illetve a vendéglift melletti szobaasszonyi szoba szervezése, funkcionális és akusztikai problémákat okoz. Hiányosság még, hogy nincs fő gépészeti felszálló akna.

Több védendő fát terveznek kivágni, ami hátrányosan hat. Az épület közel 21 m-es magassága meghaladja az előírányzott 18 m-t, azonban az átlag 25 m-es magasságú fák fölé nem magasodik. Hőfehér homlokzatai nem illeszkednek a védett terület erdei közegébe. A pályázat emiatt nem támogatható.

A tankonyha és főzőkonyha részeket nem érdemes külön venni, hiszen a tanulók a munkafolyamatok aktív részesei lesznek. A catering raktár és a szervizlift viszonylag távolabb helyezkednek el egymástól, amit a szobák előtti folyosón keresztül lehet megközelíteni, ez kifejezetten hátrányos.

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

Indokolás:

Tiszta rendszer, kettős megjelenés. Kiforratlan, nem végig gondolt épület, zavaró, öncélú elemek jelennek meg. Az épület vállaltan nem akar illeszkedni, ami nem lenne alapvetően téves elképzelés, de az épület maga nem elég karakteres ahhoz, hogy a koncepciót érvényesítse. Jelentős funkcionális problémák: alaprajzban látható, furcsa pozíciók, de nem alátámasztott. Zavaró a wellness-terasz kialakítása. Épület környezeti kialakítása sem megfelelő. Nem javítható terv.

**26. számú pályamű:**

Egyszerű jól befogadható struktúra. A tervezői szándékok jól nyomon követhetők, és szép gondolatsorra felfűzöttek. Ennek ellenére a tömegformálásból adódóan mégis valami ellentmondás feszül benne. Az „L” alakú magasabb tömegek egy „ölelő” gesztussal (erre játszik rá még a saroktorony lekerekítése is) fordul az érkezés felé, ami óhatatlanul is az erre fordulást, befelé nézést indukálja. Ennek ellenére csak a földszinti tömeg nyílik meg ebben az irányban.

Érdekes koncepció, amit végig is visz, de a retro érzés mind alaprajzi, mind homlokzati, mind belsőépítészeti szerkesztésben megjelenik, ráhúzza a tömeget az erdőre és a kiharapott tömegeket függőlegesen helyezi vissza. Izgalmas és sok lehetőséget tartalmazó gondolat a nagy konferenciaterem elhelyezése a földszinten, azonban a konferenciatermek recepció mellett történő kialakítása nem javasolt, mivel nagyobb létszámú csoport érkezése esetén ez zavaró lehet. A superior szobák „ablakba” helyezett kádjai érdekes megoldás, emiatt viszont sajnos minimálisra csökkent a teraszok mérete. Az épület funkcionálisan megfelelően működik, ugyanakkor hiányoznak helyiségek, amelyek csak szobavesztés árán építhetők be, illetve a nagy tetőt sem használja semmire, valamint hátránya még, hogy nincs gépészeti felszálló akna, szintenként szobaasszonyi szoba, elektromos helyiség.

A 31 méteres magassága jelentősen meghaladja a szomszédos erdő legmagasabb fáinak 28 m-es magasságát, ez a védett erdő közepén nem szerencsés tájképvédelmi szempontból sem, mivel több védendő fát kivágásra terveznek, és a lamellákkal megtört fehér szín sem igazán illeszkedik a védett területhez, természetvédelmi szempontból nem támogatott.

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

Indokolás:

Tömegképzés izgalmas lehetőségeket rejt. Tűtorony arányában uralkodik – de városképi szempontból nem szokatlan. Beépítés túlzott, jóval nagyobb telekre illeszkedne.

Főkoncepció problémás: nem könnyed. Funkcionálisan alapvetően megfelelő a kialakítása, de a torony uralja a tömeget, és a földszint feletti üres tető feszültséget keltő, holtér marad. Az épület rendszere hatalmas földszinti közösségi tereivel és emeleti folyosós-cellás kialakításával inkább megfelel oktatási épületnek, mint szállodának. A tervezett megoldás az egyetemi oktatási épületek hatását kelti.

### **30. számú pályamű:**

Ahhoz a tervezői szándékhoz, hogy az épület „belenő” a környezetébe, azzal nem konkurál, mintegy belesimul, talán nem a legmegfelelőbb építészeti eszközök lettek felhasználva. Érezhető bizonyos pontokon a törekvés, de a vastag vakolt fehér párkányok, az üveghomlokzatok ilyen aránya nem segíti ezt elő. Furcsa és nehezen magyarázható, hogy pont a főbejárat előtt nincs fedett épületrész. A duplázott lépcsők és a 4 db lift még a funkciók szétválasztásának indokával is túlzásnak tűnik. Belső téri világa nem koherens a külsővel, meglehetősen heterogén képet mutat. Tömegképzésének túlzó összetettsége nehezen követhető. Konceptiója talán a mindent (funkcionálisan is) megoldani akaró szándék oltárán veszett el. A tükröződő üvegfelület alkalmazását tévesen a reflexió általi tájba illesztésként indokolja. Nehézkes tömeg, a tájba egyáltalán nem simul bele. A legnagyobb nettó alapterületű épület. Funkcionális megfelelését illetően azonban jelentős problémák merülnek fel, előnyökről nem is igazán beszélhetünk. Nagy hátrány, hogy a konyha mérete túlzó, pincei helyiségek a garázson keresztül közelíthetők meg, a wc blokkok kicsik, a konferencia, a masszázs és a dolgozói öltöző egy nagy előtérből nyílik. Négy liftet és két lépcsőházat tervezett, ami egy akkora szállodában túlzás. Hátránya még továbbá, hogy a szobák nincsenek berendezve, a rámpa rövid (ezáltal meredek), valamint a nagy fedett parkoló a bejárat előtt található. Szintén nem előnyös, hogy az irodák távol vannak egymástól. A recepció mellett inkább az irodáknak kellene lenniük, nem raktáraknak. A masszázs szalon, a dolgozói öltözők és a konferencia rész egy előtérből nyílik. Szakmailag el kell választani a pihenni érkező vendégeket az üzleti vendégektől.

Természetvédelmi szempontból pozitívak a tervezett zöldtetők, ami viszont negatív, hogy több védelemre érdemes fát kivágni terveznek, illetve a 23 méteres magassága meghaladja az előírányzott 18 métert, azonban az átlag 25 méteres magasságú fák fölé nem magasodik, kivéve téli lombmentes időszakban! Hófehér homlokzatai nem illeszkednek a védett erdei környezetbe. A nagyméretű üvegfelületek természetvédelmi szempontból nem szerencsések az ablaknak ütközés miatt. Előbbiek miatt a koncepció természetvédelmi szempontból nem támogatott.

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

#### Indokolás:

Aránytalanság és terjengősség egyaránt jellemzi. Rossz tömegarány, nem jól kiválasztott anyaghasználat, ami sok kompromisszumot kíván. Wellness és konferencia közönség keveredik, tervezetlen, nem megoldott. Közlekedésben túldimenzionált. A környezetet uralja az aszfaltozott felület, a telken belüli túlzott gépjármű használat.

### **31. számú pályamű:**

A tömör kompakt megfogalmazása az épületnek jó szándékú törekvés. Alapvető koncepcionális hiba, és félreértelmezése a helyzetnek, hogy 17 db szoba, egy befelé néző szűk belső udvarra tájolt. Ebben a környezetben, ahol a legfőbb érték az erdő közelsége és látványa, ez nem tolerálható megoldás. Ekkora áldozatot hozva azt várja az ember, hogy valahol valami plussz értéket kap, amivel kompenzálni szeretne, de ilyen nem található a tervben. Funkcionális baki is került még az alaprajzba. Az I. emeleten a nagy konferenciaterem, mintegy „ledugózza” a közlekedőt, ezáltal megakadályozza a körbejárás lehetőségét. Az illeszkedéssel indokolja a koncepciót. A homlokzata inkább sportsarnokra utal, mint szállodára. Az épületben 54 szoba található, ugyanakkor az 5,6 m széles belső átriumra (rendezvényterre) tájolt szobák elfogadhatatlanok. Sok az alapvető hiba az alaprajzi szervezésben. A koncepció minden kiszolgáló teret a földszintre helyez, a pincében csak a mosoda található, a 3 darab

vendéglift szükségtelen. Túl szűk a lobby és recepció, valamint a konferencia előtér. A konferenciateret a szobaszintre helyezi, de forgalmilag szétválasztja. A megemelt peremű medencék, és a konferencia kicsi wc blokkjai is hátrányként említhetők.

Az épület kialakítása egysíkú, eladhatóság szempontjából nem vonzó. Nem jó megoldás, hogy a konferenciatermekhez kapcsolódó raktárakat csak a termeken keresztül lehet megközelíteni. Gyakorlati szempontból megfontolandó a függőleges, vízszintes lamellás kialakítás, mivel takarítása rendkívül nehézkes.

**A bizottság a pályaművet sem díjazásra, sem megvételre nem javasolja.**

Indokolás:

Építészetileg arányrendszerében szétesett. Zsúfolt, kitöltött központi tér félreértelmezés. Nem átgondolt a recepció, kaotikus, értelmezhetetlen helyiségek. Vállalt zárt tömeget akar bemutatni, de a lamellák inkább csak elfedik a homlokzati problémákat. Belső átriumra tájolt, egymással szembe néző szobák elfogadhatatlanok ilyen táji környezetben

**33. számú pályamű:**

Egy erős, tiszta egyszerű állítás (koncepció), ami több ponton is új értékeket teremt. A földszint többcélú hasznosítása, szabad laza átjárhatósága, és három irányba történő megnyitása, mindenképpen ide tartozik. Új minőségi elem, a II. szinten létrehozott, a beltéri wellnesshez kapcsolódó kültéri terasz (napozóterasz), ami rendezvényterként is tud funkcionálni. Ezzel a megoldással sikerült a földszinten beépített területet úgy visszaadni, hogy közben a fák lombkoronájának ölelésében maradván, különleges élmény részesei lehetünk. Innentől kezdve egy racionálisan funkcionális emeletsor következik a szobákkal. A racionalitás odáig megy, hogy a szállásegységekhez nem tartozik erkély, vagy terasz, aminek a hiánya fájó. Emiatt, és nem a magassága okán, kicsit diákszallás jelleget kap az épület. Persze felvetődhet a kérdés, hogy lehet-e ilyen toronyszerű tömeget itt elhelyezni az erdő közepén. A válasz igen, mert ennyit biztosan el tud viselni a környezet, mert cserébe valami többletet kapunk.

A koncepció szerint az erdőben nem asszimilálódni akar az épület, hanem megmutatkozni. Alárendelés helyett mellérendelés. A 10 emeletes épület a többi pályaműtől teljesen eltérő koncepció, de elgondolkodtató. Egyszerűsége talán a hátránya is egyben, viszont funkcionálisan nagyon kompakt, kisebb funkcionális hibákkal. Előnye az étterem és a konferenciatermek rugalmas használata. Nagyobb rendezvényre is alkalmas a direkt konyhai kapcsolattal, de belsőépítészetileg nehéz így kezelni az eltérő használati igényű tereket. Hátránya, hogy a nagy vizesblokk a bárból nyílik, a konyhaüzem kicsi, a szobáknak nincsen erkélye.

A hatalmas, egybefüggő, fehér homlokzatok nem illeszkednek a védett erdő nyújtotta közegbe. A védendő fák megóvása dicséretes. A 35,4 méteres magas "panelház" torony jelentős mértékben kiemelkedik a környező erdőből, ez természet és tájképvédelmi szempontból sem szerencsés.

Az erkély már alapkövetelmény a szállodák esetében. Szerencsésebb lenne, ha az irodák egy egységben lennének.

**A bizottság a pályaművet kiemelt megvételre javasolja.**

Indokolás:

Értékelhető pályamű, jó kísérlet, figyelem felhívásnak megfelelő. Koncepciójában konzekvens. Funkcionalitásban a konyha-étterem a legrugalmasabb használatot adja. Tiszteletre méltó kialakítás,



üzemeltetési szempontból az egyik legjobb. Wellness terasz megduplázódott, van marketing értéke. Oldalfolyosós szobaszintek, az erkélynélküliség, a feszített tömeg sebezhető. Városi térben előnyösebb lenne.

#### **34. számú pályamű:**

Egyszerű és könnyen értelmezhető alaprajzi és tömegszerkesztés. A földszint transzparenciájával és az emeleten használt homlokzati burokkal szépen teljesíti a maga által felállított koncepciónak való megfelelést. Funkcionálisan hiányzik az étteremhez, grillteraszhoz tartozó (nem ponyva, nem sátor) fedett tér. Nem ragozza túl a dolgokat, belső átrium, körben szobák, tetőn wellness. Puhított (lekerekített) formájával oldja az egyébként nem különösen vonzó egybeszabott tömegét. Meglepő módon a végtelenül leegyszerűsített homlokzatkezelése, nem hat idegenül ebben a környezetben. Mindezek ellenére mégis valami csipetnyi fűszer hiányzik belőle, amitől az egész egy kicsit pikáns „íz” kaphatna. Az épület egy átértelmezett fának megfelelően akar viselkedni az erdőben, ezt tükrözik a földszinti pillérek a fatörzs, homlokzati lamellák, az ágrendszer. A 4 emeletes épület a természetes anyaghasználat ellenére kissé barátságtalan homlokzati megjelenésű, a belső terek szépek, a wellness szint azonban "rátett" jellegű. Funkcionális megfelelést illetően megfelelő helyiségekapsolatokkal rendelkezik, az átrium szép, változatosak a belső terek. Hátrányként említhetők az alulméretezett, konyhai kapcsolat nélküli konferenciatermek, továbbá a lamellák nagyon zárttá teszik a szobákat, takarításuk rendkívül nehézkes. Ugyanakkor a külső lamellás homlokzat pozitív mind a védett terület irányába kibocsátott fény csökkentése, mind a nagy üvegfelületek dominanciájának megtörése miatt. "A terv nem számol fakivágással." - ez és a jelentős méretű zöld tető nagyon pozitív a védett erdőben. A koncepció természetvédelmi szempontból támogatott.

**A bizottság a pályaművet kiemelt megvételre javasolja.**

#### **Indokolás:**

Azon pályaművek közé tartozik, ahol a telekhasználat jól átgondolt. Fejleszhető a térrend. Tömegének megjelenése határozott, de finoman ívelt. Alapvetően jól működő, jól formált logikus kialakítás, belső tér is kellemes eredményt hoz.

Funkcionálisan a konferencia tér kicsi, nincs konyhai kapcsolata. Homlokzati struktúra az homlokzatképző szerepe mellett a szobákból a kilátást akadályozza.

#### **35. számú pályamű:**

Két eltolt tömegből építkező, funkcionálisan racionális megoldás. Talán nem szerencsés pont a főbejárattal szemben, a recepció pult elé tenni, a beltérben elhelyezett, inkább reprezentációs célokat szolgáló fát. Leszűkíti a teret, és inkább akadálnak tűnik, mint az erdő „folytatásának”. Ugyanígy szűkösnek tűnik a konferenciatermek megközelítése, előtérként a lobby és a bejárati tér már kicsi, nem beszélve a keresztező forgalomról. Kár, hogy az éttermet és a bárt ennyire zártan és szeparáltan kezeli. Egy nyitottabb megoldás az egész földszinti teret fellazíthatta volna. Az égetett faburkolat tud párbeszédbe kerülni a környezetével, a kő viszont kissé idegenül hat.

A természetbe illesztés a fő gondolat, ezt a fekete füstölt faburkolat még inkább hangsúlyossá teszi. A két eltolt tömeg átriummal van összekötve. A 3 emeletes épület anyaghasználatának szépségét a látványtervek nem adják vissza. A belső terek igényesek, a homlokzat szép, de funkcionális problémák itt is felmerülnek: a konyha és a földszinti wc blokk kicsi, a konyha és a konferenciatermek szerviz

összeköttetése nem megoldott, a liftek szétválasztása sem szerencsés, illetve nincsen szervizlift, valamint a pinceszinti helyiségek csak parkolón keresztül közelíthetők meg. Itt is megfontolandó a függőleges, vízszintes lamellák alkalmazása, mivel a takarítása rendkívül nehézkes.

A védendő fák megtartása és a hőszivattyús megoldás pozitívum, viszont a mélygarázs lehajtó rámpa alatti beépítése veszélyezteti a védendő fák gyökérzetét, ezáltal megmaradásukat is.

### **A bizottság a pályaművet megvételre javasolja.**

#### Indokolás:

Kidolgozott terv, eklektikusan gazdag homlokzattal. Drága szállodai épület, amely részleteiben igényes társasházi hangulatot idéz. Nem érvényesül a forma ebben a léptékben, ismételt elemek. A belső közösségi terek kicsik. „S” alakú beépítésben az átrium inkább szétválaszt, mint összeköt. Közlekedő rendszerben is látszik a duplikáció.

### **37. számú pályamű:**

Kedvesen fiatalos és mégis „rafinált” szerkesztési elveken nyugvó kompozíció. A földszinten minden oldala felé képes kommunikálni a környezetével. Ez egy „erdő” közepén, egy „tisztáson” elhelyezett épület esetében mindenféleképpen előny. Nincsenek kitüntetett irányok, hisz a beközeledő nyél kivételével, mindenhol körbevesznek minket a fák. Izgalmas és jó ötlet a földszintre helyezett wellness funkció, amely így lehetőséget ad a külsős vendégek fogadására is. A már említett szerkesztési rafinéria eredményeképpen ott jönnek létre fedett terek (étterem, bejárat, wellness), ahol erre szükség is van, kivéve talán a keleti oldalon, a gépkocsi lejárata esetében. A konferencia funkciót szépen lehet választani. Az emeleteken a szobákat tartalmazó épületszárnyak is szépen ráfordulnak az erdő felé, ügyelve a jó tájolási irányokra. Sajnos ahhoz, hogy mindezt elérje, kissé „belefeszül” (bár ez tudatos) az adott telekhatárba. Ugyanennek a szerkesztésnek - és egyben nagyvonalú földszintnek - az eredménye, hogy az emeleti szinteken túlzóan nagy közlekedőterületek, duplázások jönnek ki. Anyaghasználatát tekintve eltérő, és egyben üdítő kivétel a többi tervhez képest, de egy klasszikus és jó értelemben vett erdei szálló hangulata érződik rajta. A kastélyszállókból (nagypolgári luxus) vezeti le a koncepciót. A központi átrium egy orangerie. Az épület tömege szépen alakított, de funkcionális problémák itt is felmerülnek: a szintben kettéválasztott konyhaüzem, az előkészítők pincében való elhelyezése semmiképp nem szerencsés. A konferencia wc blokk kicsi, konferenciatermek használata nem rugalmas. Nincs gépészeti helyiség és fő gépészeti felszálló akna.

Szakmai előírás, hogy a back office mindig a front, azaz a recepció mögött vagy közvetlen közelében helyezkedik el. A védendő fák megtartása pozitívum. Az épület illeszkedik a környezetbe. A keleti homlokzat nagy üvegfelületei nem szerencsések az erdei környezetben védett fajok általi gyakori üvegnek ütközések miatt.

### **A bizottság a pályaművet megvételre javasolja.**

#### Indokolás:

Egy forgásontra szerkesztette az épület tömegeit, és tömegképzésénél ez teljesen logikus is, hiszen a körülvevő környezetnek sincsen irányultsága, körben azonos minőségű. Van valami egyedi az épületben, de a funkcionalitásában már kevésbé jó. Kastélyszerű hangulatot nem ad. Kisebb központi attrakcióval (orangerie) is jól működne. Értékelhető, hogy a földszinten van a wellness funkció.

Építészeti megjelenésében nem egy tipikus szálloda épület, de van benne nóvum. Konyhaüzem szét van vágva, kérdéses a működése. Funkcionális hiba a gépészeti helyiség hiánya.

### **38. számú pályamű:**

A koncepciójának való megfelelés, amely másokhoz hasonlóan az erdő és a fák karakterisztikáját veszi alapul, a tömegekre bontásban és a környezet integrációját szolgáló fa lamellás burkolatban nyilvánul meg. Izgalmas belső tér jön létre az épület tömegei (mint a fák) között, ahol minden irányba van kapcsolat a külső környezettel. Az egyszerű alaprajzi megoldás persze nem alkalmas minden helyzetre, így az étteremhez tartozó terasz fedése is hiányként jelenik meg. Tömeg és homlokzatképzése miatt nem idegen testként viselkedik, a több tervben fellelhető belesimulás érzése talán itt a legérezhetőbb. Mintha tényleg az erdő része lenne, ahol a belső teret, mint tisztást fogják körbe a fák. Hátránya, hogy az emeleten a szintek nem körbe járhatók.

Az erdőből levezetett koncepció, az épületet körülölelő fák inspirálták a tömegképzést és az anyaghasználatot. Inkább trendi irodaházra lehet asszociálni a tömegalkotásból és belső térszervezésből, de a terv alapvetően egyedi gondolatokat vet fel. Az épület rendelkezik messze legkisebb nettó alapterülettel a pályaművek közül. Már-már felmerül a gyanú, hogy valamilyen elszámolás történt. Az épület tömege szépen kialakított, hátránya, hogy a közlekedési rendszer nem kézenfekvő, a folyosók mennyisége túlzó, a szintek átriummal vannak szétválasztva. Előbbiek miatt az üzemeltetés gazdaságtalan. A gépészet is kicsi, a tetőn nincs gépészeti udvar, és nincs fő gépészeti felszálló akna sem. Hátrányként említendő meg továbbá a konyha és a konferenciatermek között direkt kapcsolat hiánya, a lobbyn keresztül történő catering útvonal. Természetvédelmi szempontból a védendő fák megóvása és a lamellás homlokzat, és a talajszondás hőszivattyú is pozitívum, mindezek fényében a terv természetvédelmi szempontból támogatott.

**A bizottság a pályaművet megvételre javasolja.**

#### Indokolás:

Kortárs, csillagszerű beépítés. Jól illeszkedőnek tűnik, de valójában céltalan. Kevésbé hotel, inkább high-tech irodaház vagy kísérlet-jellegű, apartman-ház hatás. Hangulatilag megérint, de funkcionális hátrányai vannak. Csillagformához nem tudta hozzárendelni a szobaszinteken a közlekedést, a duplikáció nem szerencsés. A koncepció fejleszthető.

## 10. A díjazott pályaművek rangsorolása

Az egyes pályaművek részletes bírálatát és értékelését követő bírálóbizottsági szavazás alapján az alábbi döntés született (a kiírásban szereplő teljes pénzügyi keret kiosztásra került):

1. díj: bruttó 5.000.000,- Ft	24. számú pályamű,
2. díj: bruttó 4.000.000,- Ft	15. számú pályamű
3. díj: bruttó 3.500.000,- Ft	6. számú pályamű
kiemelt megvétel 2 db (pályaművenként): bruttó 2.250.000,- Ft	33.; 34. számú pályamű
megvétel 5 db (pályaművenként): bruttó 1.000.000,- Ft	5.; 14.; 35.; 37.; 38. számú pályamű

## 11. Tervpályázat hasznosításának módjára és lehetőségeire tett ajánlások

A bírálóbizottság a beérkezett tervek bírálata alapján a továbbtervezéskor általánosságban figyelembe veendő szempontjaiként a következő ajánlásokat fogalmazta meg:

1. a tervpályázati kiírásban rögzített bekerülési költség figyelembe tartása azzal, hogy az anyaghasználatot optimalizálni, továbbá a túllógó tetőfelület nagyságát és áttörtségét/perforálását felülvizsgálni szükséges;
2. a belső funkciók egymásra hatásának részletes vizsgálata, a szakértői ajánlások tervbe építése;
3. a meglévő környezeti elemek (védendő fák) figyelembevétele, burkolt felületek minimalizálása.

## 12. Ajánlás a tervpályázatot követő hirdetmény nélküli eljárás lefolytatásáról, vagy elhagyásáról

A bírálóbizottság a tervpályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja.

A bírálóbizottság javasolja, hogy az értékelési sorrendben az 1-3. helyezettek (díjazottak) felkérésével a helyezés sorrendjében folytasson le a Kiíró a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. tv. 98. § (5) bekezdése szerinti hirdetmény nélküli közbeszerzési eljárásokat. A hirdetmény nélküli közbeszerzési eljárásokat a helyezés sorrendjében az első eredményes eljárás befejezéséig folytassa le a Kiíró.

A Bírálóbizottság felhívja a Kiírot a tervpályázati rendelet 27. § (4) bekezdése szerint a díjazott és a megvételben részesült pályaművek tekintetében a felhasználási jogok átruházására vonatkozó szerződések megkötésére.







Végezetül a Bírálóbizottság felhívja a Kiíró figyelmét, hogy a jelen zárójelentés – mint a szakmai bírálatokat rögzítő dokumentum – elkészítésekor a benyújtott pályaművek alkotóinak adatai még nem ismertek. Amennyiben a tervpályázati rendelet szerinti kizáró ok a díjazott pályamű szerzőjének kiléte után merül fel, Kiíró a következő díjazott tervezővel kezdje meg a tárgyalást a tervpályázati rendelet 25. § (5) és (6) bekezdései alapján.

A bizottság fenti döntését követően a zárójelentést 2022. július 21-én 19:00 órakor lezárta és azt felolvasás után egyhangúlag jóváhagyta.

Az aláírások az alábbi aláíró lapon szerepelnek.

**ALÁÍRÓ LAP**  
**ZÁRÓJELENTÉSHEZ**

Debrecen, 2022. július 21.

Bíráló Bizottság	Név	Aláírás
Bírálóbizottság elnöke	Gábor István	
Bírálóbizottság társelnöke	Prof. Dr. Bács Zoltán	
Bírálóbizottság szakmai titkár	Borbély Tamás	
Bírálóbizottság tagja	Keller Ferenc	
Bírálóbizottság tagja	Dajka Péter	
Bírálóbizottság tagja	Törös Attila	

**ZÁRADÉK**  
a Debreceni Egyetem

**DEK-1125: „UniGreen Hotel”  
innovációs oktatószálloda, tankonyha és tanterem**

építészeti tervpályázat tervpályázati zárójelentéséhez

**Díjazásban vagy megvételben részesült pályaművek:**

<b>Pályamű sorszáma</b>	<b>Helyezés vagy megvétel</b>	<b>Pályázó neve, székhelye</b>	<b>Tervezők, munkatársak, szaktervezők</b>
24. sz. pályamű	1. díjazás	4n Építésziroda Kft. 1221 Budapest, Gárdonyi u. 16.	Tóth Csaba
15. sz. pályamű	2. díjazás	BAHCS művek Kft. 2600 Vác, Burgundia u. 24.	Báger András, Helmle Csaba, Szabó Áron, Székely László
6. sz. pályamű	3. díjazás	Hetedik Műterem Építészeti, Mérnöki Tervező és Tanácsadó Kft. 1125 Budapest, Tusnádi u. 7. A. ép. II. em. 4.	Biri Balázs, Szabó Levente Rátgéber László, Surján Borbála, Szilágyi Szabolcs, Zacher Bendegúz, Cser Ildikó
33. sz. pályamű	Kiemelt megvétel	Építészkozó Tervező és Szolgáltató Kft. 1112 Budapest, Péterhegyi út 63.	Tarnóczy Tamás Attila
34. sz. pályamű	Kiemelt megvétel	Csáki Péter 4002 Debrecen, Bereczki Ferenc u. 9.	Csáki Péter
5. sz. pályamű	Megvétel	TSPC Technical Supervision and Planning Consulting Hungary Kft. 9022 Győr, Dunakapu tér 7.	Kádár Mihály Társtervező: Bun Zoltán (Firka Építész Stúdió Kft.) Bikki István, Dobos Zsolt, Hegedűs Balázs, Kovács Veronika, Süsmegi János, Weiser Balázs, Zsufa Klára, Hajdú Sándor, Pavlics Károly, Rétfalvi-Kurucz Alexandra
14. sz. pályamű	Megvétel	PEKA BAU 2000 Építőipari, Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 3516 Miskolc, Forrás u. 4.	Szanicz Mihály
35. sz. pályamű	Megvétel	SBS Engineering Group sp.zo.o. 30-241 Krakow, Olszanicka 1 Poland	Tomasz Giefert

<b>Pályamű sorszáma</b>	<b>Helyezés vagy megvétel</b>	<b>Pályázó neve, székhelye</b>	<b>Tervezők, munkatársak, szaktervezők</b>
37. sz. pályamű	Megvétel	DMB Műterem Kft. 1027 Budapest, Frankel Leó út 5.	Falvai Balázs, Nagy Márton, Török Dávid, Erdős Imre, Gárdos Fanni, Gulyás Bálint, Fekete Tünde, Megyesi Miklós, Ónodi Bettina, Soltész Angéla, Mangel Zoárd, Medek Ákos
38. sz. pályamű	Megvétel	Böröcz Péter egyéni vállalkozó 7443 Somogyjád, Fő u. 59.	Böröcz Péter

**Díjazásban és megvételben nem részesült pályaművek:**

<b>Pályamű sorszáma</b>	<b>Pályázó neve, székhelye</b>	<b>Tervező(k)</b>
4. sz. pályamű	MEDMIX Center Tervező –Beruházó - Kivitelező - Kereskedő és Szolgáltató Kft. 4032 Debrecen, Cívis u. 12. II/23.	Bakó István, Pecsenye Béla, Temesvári László, Rajkai Ferenc, Dezső Zsigmond, Aczél Pál Tamás, Mocsári Attila
8. sz. pályamű	Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. 4026 Debrecen, Kálvin tér 14. fsz. 2.	Balázs Csaba, Vecsey-Körmendi Andrea,
9. sz. pályamű	Csépke Tamás 1125 Budapest, Fogaskerekű u. 20/A.	Csépke Tamás
11. sz. pályamű	Novák Róbert 4030 Debrecen, Tutaj u. 8.13977	Novák Róbert
12. sz. pályamű	Realiscon Kft. 1012 Budapest, Vérmező út 4. 1. em.	Gyöngyösi Miklós, Szabó Barnabás László, Zbiskó Éva, Kende Róbert
16. sz. pályamű	bim.GROUP Kft. 1095 Budapest, Mester u. 87.	Szabó Ádám, Ovádi Zsolt
25. sz. pályamű	Quintus Design Kft. 1073 Budapest, Erzsébet krt. 40-42. 2. em. 9.	Quintus Alex, Mikó László
26. sz. pályamű	monoSTUDIO Építész Kft. 1113 Budapest, Badacsonyi u. 11. 4651/0/A/13.	Zombor Gábor, Juhász Balázs, Csík Zsolt, Lality Áron, Zsupos Zoltán
30. sz. pályamű	PERACTO Ingatlan fejlesztő Kft. 3587 Tiszapalkonya, Árpád út 1.	Elek Attila, Soltész Gábor, Vígh Péter, Erki Zoltán, Kiss Imre, Gyarmathy Zsolt, Münnich Gábor
31. sz. pályamű	Barna Architects Kft. 1061 Budapest, Anker köz 2-4.	Kovács Dobák Barnabás, Jávor Soma, Alibán Dénes, Bagi Barnabás

Debrecen, 2022. szeptember 21.