
ORSZÁGOS NYILVÁNOS, TERVPÁLYÁZATI

DOKUMENTÁCIÓ

**RÓZSADOMB PANORÁMA PROJEKT
TERVPÁLYÁZATA**



2016.

Tartalomjegyzék

1	TÁJÉKOZTATÓ ADATOK	4
1.1	A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA	4
1.2	A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA	4
1.3	A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA, FORMÁJA	5
1.4	A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI	5
1.4.1	PÁLYÁZÓ SZEMÉLYE	5
1.4.2	PÁLYÁZÓ TÁRSSZERZŐJE	6
1.4.3	PÁLYÁZÓ ÁLTAL BENYÚJTHATÓ PÁLYAMŰVEK SZÁMA	6
1.5	A TERVPÁLYÁZATBÓL TÖRTÉNŐ KIZÁRÁS	6
1.5.1	BORÍTÉKBONTÁS ELŐTT	6
1.5.2	BORÍTÉKBONTÁS UTÁN	6
1.6	A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA	7
1.7	A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁTVÉTELE	7
1.8	A HELYSZÍNI SZEMLE, A KIÍRÁSSAL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK ÉS EZEKRE ADOTTVÁLASZOK, A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE	8
1.9	A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA	9
1.10	A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG MUNKÁJA	10
1.11	A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA	11
1.12	A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE	12
1.13	A TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK	13
2	RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM	14
2.1	TERVPÁLYÁZAT SZEREPE	14
2.2	TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS	14
2.3	TERVEZÉSI FELADAT	15
2.3.1	A PÁLYÁZAT CÉLJA	15
2.3.2	RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM	15
2.4	ADOTTSÁGOK ÉS TERVEZÉSI SZEMPONTOK	18
2.4.1	ALAPADATOK	18
2.4.2	AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE	18
2.4.3	A TERÜLET RÖVID TÖRTÉNETE	19
2.4.4	ELŐZMÉNYEK	21
2.4.5	HELYSZÍNI BEJÁRÁS TAPASZTALATAI	22
2.4.6	MEGLÉVŐ ÁLLAPOT RÉSZLETES BEMUTATÁSA - ÉPÍTÉSNET	22
2.4.7	TARTÓSZERKEZETI BEMUTATÁS	25
2.4.8	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	32

2.4.9	KÖZLEKEDÉS	33
2.4.10	ZÖLDFELÜLET	34
2.4.11	KÖZMŰVEK	34
2.4.12	KÖRNYEZETVÉDELEM	34
2.5	A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK	35
2.5.1	BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEK.....	35
2.5.2	FORMAI ELŐÍRÁSOK	38
2.6	ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK	39

3. MELLÉKLETEK

3.1	Címzéslap a tervpályázati csomag feladásához
3.2	Boríték (szabvány A/4 fehér boríték) (pályázó biztosítja, elektronikusan nem kiadható)
3.3	Adatlap a pályázatok adatainak és a díjazás szerzők közötti megosztásának feltüntetésére
3.4	Tervezési területtel összefüggő adatszolgáltatás
3.4.1	Geodézia (dwg, pdf)
3.4.2	sematikus helyszínrajz (pdf, dwg, pla ac19) M=1:2000 léptéknek megfelelően
3.4.3	sematikus alaprajzok(pdf, dwg, pla ac19) M=1:500 léptéknek megfelelően
3.4.4	sematikus metszet (pdf, dwg, pla ac19) M=1:500 léptéknek megfelelően
3.4.5	sematikus 3D modell (pla ac19)
3.4.6.1	Duna felőli panoráma fotó Bem tér
3.4.6.2	Duna felőli panoráma fotó hídfő
3.5	Nyilatkozatminta

1 TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1.1 A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA

RÓZSADOMB PANORÁMA KFT.

1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 18. A lph. 6. em

A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA

MÉK Koordinációs és Logisztikai Közhasznú Nonprofit Kft.

1088 Budapest, Ötpacsirta u. 2.

1.2 A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA

Budapest, II. kerület Apostol utcai volt SZOT szálló helyén építészeti homlokzati koncepció kidolgozása az épület megjelenésére a közvetlenül kapcsolódó környezet kialakításával együtt, kiemelten a Duna felől minden irányból látható megjelenés kidolgozásával.

A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA

A homlokzati koncepció kidolgozása során választ kapni az alábbiakra:

- homlokzati megjelenés kialakítása anyaghasználat, felületek, színvilág bemutatásával, az átadott épület tömegének minimális megváltoztatásával (lásd kötöttségek), az épület legfelső szintjének, mint az ötödik homlokzatnak kialakítására javaslat
- egymás melletti lakások panorámás teraszai között az intimitás biztosítása építészeti elemekkel (a lakások alaprajzilag a teraszok felé mindig nappali és háló valamint étkező-konyha funkcióval kapcsolódnak)
- javaslat a 5. emeleti/PENTHOUSE szint kialakítására lehetőség szerint a legkedvezőbb lakásméret és lakásszám megtartásával a homlokzati/tömeg megjelenés szerint

1.3 A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA, FORMÁJA

a) A tervpályázat fajtája: (ORSZÁGOS NYILVÁNOS) MEGHÍVÁSOS

b) A tervpályázati eljárás formája: EGYSZERŰ TERVPÁLYÁZATI ELJÁRÁS

c) A tervpályázat lebonyolítása titkos,

- a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.),
- a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet),
- valamint a jelen tervpályázati kiírás előírásai szerint történik.

1.4 A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

1.4.1 PÁLYÁZÓ SZEMÉLYE

A tervpályázat résztvevője – pályázó – (azaz a pályamű szerzője) az a természetes személy vagy jogi személy, egyéni cég vagy személyes joga szerint jogképes szervezet lehet, aki személy szerint meghívott, illetve aki:

- a) jelen kiírásban meghirdetett tervezési feladat elkészítésére vállalkozik,
- b) azzal, hogy pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezőnek elfogadta,
- c) akivel, amellyel szemben a Kbt.25.§-a ill. a Korm. rendelet 17. § (3) és 18.§(3)-(5) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn,
- d) személyében a pályázat tervezési feladatának elvégzésére a hatályos jogszabályok – különösen, de nem kizárólagosan, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet – szerint É/1 vezető tervezőként jogosult a pályázat eredményhirdetésének időpontjában.
- e) a pályázat szerzőit – a pályázathoz csatolt lezárt borítékban – név szerint megnevezte, és a megnevezett szerző(k) a tervezési feladat ellátására az 1.4.1.d) szerint jogosultak.

A tervpályázaton azon tervezők vehetnek részt, akik a Magyar Építész Kamara honlapján lévő hivatalos Névjegyzéken (www.mekon.hu) É/1 vezető tervezőként szerepelnek, vagy – külföldi illetőségű tervezők esetén – a székhelyük szerinti európai uniós tagállamban, vagy olyan harmadik tagállamban, amely számára nemzeti elbánást kell nyújtani, vezetőtervezői jogosultsággal rendelkeznek.

A pályázóknak (meghívottaknak is!) regisztrálni kell a mek.hu honlapon legkésőbb 2016. szeptember 14-ig.

1.4.2 PÁLYÁZÓ TÁRSSZERZŐJE

A tervpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társtervezője, munkatársa az lehet, akivel szemben a Korm. rendelet 17. § (3) és 18.§(3)-(5) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn.

A társszerzők és a szerzők munkatársai csak egy pályázatban működhetnek közre.

1.4.3 PÁLYÁZÓ ÁLTAL BENYÚJTHATÓ PÁLYAMŰVEK SZÁMA

A tervpályázaton a pályázó csak egy pályaművel vehet részt.

1.5 A TERVPÁLYÁZATBÓL TÖRTÉNŐ KIZÁRÁS

1.5.1 BORÍTÉKBONTÁS ELŐTT

A bírálóbizottság

- a) a tervpályázatból a tervcsomag felbontása nélkül kizárja a benyújtási határidő után postára adott küldeményt,
- b) kizárja a pályázati dokumentációban meghatározott kötelező tartalmi követelményeket nem teljesítő pályamunkát,
- c) kizárja a titkosságot sértő pályázatot (lásd 1.9. pont),
- d) kizárhatja a bírálatból a formai követelményeket nem teljesítő, illetve hiányos pályaműveket,
- e) kizárja az 1.4. 1-3. pontokban meghatározott „résztvételi feltételek”-et nem teljesítő pályázókat.

1.5.2 BORÍTÉKBONTÁS UTÁN

Amennyiben a kizárás okai (1.5.1.e.):

- a) a lezárt borítékok felbontásakor bizonyosodnak be, a bírálóbizottság a pályázatok megállapított sorrendjében nevezi meg a díjazott és megvett pályázatokat, és a szabálytalanság miatt kizárt pályázók pályázati díját, nem adja ki,
- b) amennyiben a bírálóbizottság utolsó plenáris ülését követő 2 hónapon belül bizonyosodik be a „résztvételi feltételek” teljesítésének elmaradása, úgy a kiíró a szabálytalan pályázó eredményét semmisnek tekinti, és ilyen esetben a pályázati díj, a kiírónak visszajár.

1.6 A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

a. Tervpályázat meghirdetése, felhívás kiküldése	2016. szeptember 7. szerda
b. Jelentkezés határideje (honlapon keresztüli regisztráció), nyilatkozat a részvétel – meghívás –elfogadásáról	2016. szeptember 14. szerda
c. Dokumentáció rendelkezésre bocsátása	2016. szeptember 15.
d. Helyszíni szemle időpontja	2016. szeptember 19. hétfő 14.00 óra
e. Kérdések feltevésének határideje	2016. szeptember 22. csütörtök
f. Kérdésekre adott válaszok határideje	2016. szeptember 26. hétfő
g. Pályaművek beérkezésének határideje	2016. október 26. szerda 16.00 óra
h. A tervpályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása	2016. november 4. péntek 14.00 óra
i. Tervpályázat nyilvános bemutatása	2016. november 7.
j. Díjazásban vagy megvételben nem részesült pályaművek visszaadása	2016. december 9-ig

1.7 A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁTVÉTELE

A tervpályázati dokumentáció ingyenesen letölthetővé válik a Magyar Építész Kamara honlapjáról 2016. szeptember 9-től a meghívottaknak és a regisztráltaknak. A letöltött dokumentumok kizárólag a jelen tervpályázati eljárás során beadandó pályamű készítésére, és kizárólag az eljárás során használhatók fel. Ajánlatkérő a dokumentáció egyéb célra történő

felhasználását kifejezetten megtiltja. **A tervpályázaton való részvétel feltétele a Magyar Építész Kamara honlapján történő 2016. szeptember 14-ig regisztráció (<http://www.mek.hu/index.php?link=RPP2016>), ajánlatkérő által felkért meghívottaknak nyilatkozat a meghívás elfogadásáról.**

A regisztráció ingyenes, határideje legkésőbb 2016. szeptember 14.

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

Helyszíni szemle

A Kiíró

2016. szeptember 19.
hétfő
14.00 óra-kor

helyszíni szemlét tart.

Találkozás:

Budapest II. Vérhalom utca 19 sz. előtt.

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

Kérdések

A pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatban

2016. szeptember 22.
csütörtökig

az alábbi e-mail címen tehetnek fel kérdéseket.

palyazatok@mek.hu

Válaszok

A határidőben feladott kérdéseket a kiíró, illetve a nevében eljáró bírálóbizottság

2016. szeptember 26. hétfőig

megválaszolja, és az összes kérdést, valamint az azokra adott válaszokat a regisztráltaknak a pályázati jelentkezéskor megadott e-mail címekre megküldi. A kérdésekre adott válaszok a dokumentáció részét képezik.

A dokumentáció véglegesítése

A kiíró legfeljebb a kérdések megválaszolásának időpontjáig a dokumentációt a bírálati szempontok az alkalmassági követelmények, és a bíráló bizottság összetétele kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a tervpályázat lebonyolításától visszaléphet.

1.9 A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA

A pályaművek a dokumentációhoz csatolt CÍMZÉSLAP (3.1. sz. melléklet) felhasználásával, kizárólag ajánlott postai küldeményként nyújthatók be, vagy hivatalosan regisztrált futárszolgálattal küldhetők el a megadott címre.

Benyújtási cím: MÉK Nonprofit Kft., 1088 Budapest, Ötpacsirta utca 2. fszt.

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

A pályaművek beérkezésének határideje:

2016. október 26. szerda 16.00 óra

A benyújtás időpontjának a postai bélyegző keltét kell tekinteni. Futárszolgálattal is beküldhető a pályázat.

A késve benyújtott pályaműveket a bírálóbizottság a csomag felbontása nélkül a pályázatból kizárja.

A tervpályázat titkossága okán a pályaművet tartalmazó küldeményen, nyomtatott dokumentációban semmilyen titkosságot sértő felirat, jel, név, cégnév, beazonosíthatóságot elősegítő elem nem lehet. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névalírással, jeligével, a szerzőkre utaló emblémával, jellel ellátni, vagy egyéb, a titkosságot sértő módon megjelölni nem szabad. A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhat.

A titkossági szabályokat megszegő pályaművet a Bíráló Bizottság az értékelésből kizárja.

A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE

Név	Státusz-végzettség	Jelölő szervezet
Elnök		
Dankó Virág	alpolgármester	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Társelnök		
Gacsályi Zsolt	önkormányzati főépítész	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Tagok		
Wáberer György		Rózsadomb Panoráma Kft.
Vikár András DLA	építész	Rózsadomb Panoráma Kft.
Lukács István	építész	Rózsadomb Panoráma Kft. -MÉK
Varga Tamás DLA	építész	MÉK

Póttag: Vonnák János, Ybl –díjas építész

A Bíráló Bizottság összetételét a kiíró a vonatkozó jogszabályok (Kbt.) valamint a 310/2015.(X.28.) Korm. rend. 13§. (1) ill. 14.§(1)-(11) előírásait betartva határozta meg.

1.10 A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG MUNKÁJA

A bírálóbizottság a vonatkozó jogszabályok (310/2015 Korm. rendelet), az elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint végzi munkáját.

A bírálóbizottság döntéseit többségi szavazással hozza, munkájáról az elnök folyamatos jegyzőkönyvet vezet.

A bírálóbizottság az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatát a zárójelentésében rögzíti.

A bírálóbizottság munkája nem nyilvános.

A bírálóbizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait zárójelentésben teszi közzé.

A bírálóbizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni – a Kbt. szerinti jogorvoslati lehetőséget ide nem értve – nem lehet.

1.11 A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA

A meghívott pályázók díjazására összesen

7 000 000,- Ft

áll rendelkezésre.

Azok a meghívott pályázók, akiknek a pályaművük megfelel az alaki és formai követelményeknek ebből a díjból egyenlő arányban részesülnek, fejenként legfeljebb 1 000 000 Ft összegig.

Ezen felül a pályaművek díjazására

6 000 000,- Ft

kerül kiosztásra, amelyből az

I. díj összege:

3 000 000,- Ft

II. díj összege:

2 000 000,- Ft

III. díj összege:

1 000 000,- Ft

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

A bírálóbizottság megfelelő színvonalú pályaművek beérkezése esetén a teljes rendelkezésre álló összeget kiadja, és törekszik arra, hogy egy győztes pályázót hirdessen ki.

A bírálóbizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra vagy megvételre alkalmasnak, és csökkentheti a díjazásra és/vagy megvételre fordított összeget, ha a tervpályázatot a hasznosíthatóság szempontjából csökkent értékűnek minősíti.

A díjazásban és megvételben részesült pályamunkák a kiíró tulajdonába kerülnek, azokat részben vagy egészben további ellenszolgáltatás nélkül felhasználhatja a szerzői jogi előírások betartásával.

A résztvevő pályázóknak költségtérítésre nincs lehetőségük.

Meghívott pályázók (felhívás alapján felkért, nyilatkozattételre jogosult pályázók):

1. CÉH ZRT--Kégl Árpád
2. MÉRTÉK Építész Stúdió Kft. –Tákos Tamás
3. Vadász és Társai Építőművész Kft. - Vadász Bence DLA Ybl díjas
4. KÖZTI Zrt. - Skardelli György
5. T2A --Turányi Gábor DLA YBL díj -Turányi Bence
6. ÉPÍTÉSZ Stúdió Kft. - Hőnich Richard DLA--Nagy Iván YBL díj--Félix Zsolt DLA
7. Építész Kaláka Kft – Pásztor József

1.12 A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE

A bírálóbizottság döntése alapján a kiíró:

2016. november 4. péntek 14.00
órákor

a pályázat eredményét kihirdeti, és a pályázati díjakat, illetve a megvételeket a díjazott művek szerzőinek (vagy azok meghatalmazottjainak) legkésőbb az eredményhirdetést követő harminc napon belül kifizeti.

Az eredményhirdetés helye:

**Magyar Építész Kamara,
1088. Budapest, Ötpacsirta utca 2.**

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

A kiíró lehetővé teszi, hogy a Magyar Építész Kamara vonatkozó előírásai szerint a pályázat eredménye megjelenjen a Magyar Építész Kamara honlapján.

A pályázat zárójelentését a kiíró az eredményhirdetésen minden pályázónak átadja, illetve mindazoknak postán megküldi, akik a pályázati kiírást kivették és érvényes pályázatot nyújtottak be.

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

A tervpályázat nyilvános ismertetésének időpontjáról és helyéről a meghívott és regisztrált pályázókat, a díjazott és megvett pályaművek szerzőit, a bírálóbizottság tagjait a kiíró vagy az általa felkért szervezet értesíti.

A díjazásban vagy megvételben nem részesült pályázatokat a kiíró a pályázóknak visszaadja. A pályázó a pályaterv műleírásának végén közölt nyilatkozatban a terv bemutatását megtilthatja. Ez esetben a pályázó az eredményhirdetést követően 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 pályázatokat a nyilvános bemutatást követő 30 nap eltelte után megsemmisítheti.

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

1.13 A TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK

A díjazott pályaművekre vonatkozó felhasználási jogokkal a kiíró kizárólagos jelleggel és szabadon rendelkezhet, a megvételt nyert pályaművek felhasználására tehát harmadik személyeknek is engedélyt adhat, a Szerző hozzájárulása nélkül. A kiíró a megvételt nyert pályaművek módosítását is elvégezheti, vagy a módosítások elvégzésére harmadik személyek részére engedélyt adhat; amennyiben a kiíró a módosítások elvégzése mellett dönt, a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 67.§ (1) bekezdése szerinti, a módosításhoz szükséges szerzői engedélyt megadottnak kell tekinteni.

A megvétel összege kapcsán a Pályázó kijelenti, hogy a kiíró által fizetett megvételi összeg egyben megfelelő kompenzációt nyújt a felhasználási jogoknak a kiíró részére történő átruházásáért, és azért is, ha a kiíró a megvételt nyert pályaművek felhasználását harmadik személyek számára engedélyezné.

Az Ajánlatkérő nyomatékosan felhívja a figyelmet, hogy a tervpályázatra csak azok jelentkezzenek, akik a jelen pontban előírt szerzői jogi feltételeket tudomásul veszik és elfogadják.

A jelen feltételek elfogadásáról a Pályázóknak a pályázati anyag részét képező TERVEZŐI NYILATKOZAT kitöltésével határozott elfogadó nyilatkozatot kell tenni. A nyilatkozatot a titkosság maradéktalan betartásával kell megtenni.

2 RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM

2.1 TERVPÁLYÁZAT SZEREPE

Több mint 20 éve üresen áll az egykori rózsadombi SZOT-szálló. Bonyolult és nem túl sikeres tulajdonosváltások után, talán most végre rendeződhet a hatalmas értékű ingatlan sorsa. A megvalósuló beruházás előkészítéséhez nyílt építészeti tervpályázat lebonyolítását írja elő a szabályozási terv. A jelen tervpályázat célja a tulajdonos által meghatározott tervezési program figyelembevételével, a legkedvezőbb építészeti megjelenésű épület létrehozása a mai kor követelményeit szem előtt tartva. Több évtized után egy reális lehetőség nyílik arra, hogy Budapest egyik épülettörzójának sorsa hosszútávra rendeződjön.

A megvalósítandó épület a tervezett lakásmixnek és a KSZT előírásainak feleljen meg úgy, hogy a nagyobb lakásméreteket a minőség javát szolgálják, minden lakóegység luxuslakásként legyen kialakítható.

2.2 TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

A tervezési terület címe: Budapest, II. kerület Vérhalom utca 17-19.
A tervezési területet pontosan a szabályozási tervlapon feltüntetett építési hely határozza meg, ezt a kontúrvonalat az adatszolgáltatásként átadott tervek tartalmazzák

Kötöttségek:

- a tervezett épület adatszolgáltatásban átadott lakásszáma és lakásmérete nem változtatható összességében, kivéve az 5. emeleti/Penthouse szintet. Lehetőség szerint minden lakásnak legyen Duna felé eső panorámával rendelkező homlokzati szakasza
- a tervezett épület adatszolgáltatásban átadott parkoló száma nem változtatható összességében, a gépjárműveket teremgarázsban kell elhelyezni
- az épület gépkocsival való megközelítése és a kihajtás kizárólag a tervpályázat mellékletében kiadott tervváltozaton megjelölt irányból és nyomvonalon lehetséges, az Apostol utcai kihajtó kizárólag tűzoltósági célra használható
- betartandó maximális attika magasság: Bf 182,5 m
- KVSZ szerinti építési hely betartása (átadott terveken jelölve)

- BVKSZ/KVSZ/2012-08-06-án hatályos OTÉK beépítési paramétereinek betartása

2.3 TERVEZÉSI FELADAT

2.3.1 A PÁLYÁZAT CÉLJA

Kiemelt, európai színvonalú, elegáns, ugyanakkor racionális lakóház kialakítása a cél, magas építészeti minőségben az épület funkcionális kialakítása-, a felhasznált anyagok-, szerkezetek- és beépített berendezések tekintetében. A tervezési feladat egy olyan újító, innovatív épület létrehozása, amely hosszútávra meghatározó és irányadó minőségi szintet, „benchmark” hivatkozási alapot képvisel.

A homlokzati anyagok kiválasztásánál a minőség, és a tartósság a fő követelmények. A majdani lakók számára a biztonságot, intimitást, hosszútávon tartós magas minőséget, hatékonyságot, átláthatóságot, flexibilitást, tartalmas és egyedi megoldásokkal tarkított építészeti gondolatok tükröződését közvetítse. Kiemelt cél a homlokzati koncepció kidolgozása során választ kapni az alábbiakra:

- homlokzati megjelenés kialakítása anyaghasználat-, felületek-, színvilág-bemutatásával, a tervpályázat során rendelkezésre bocsájtott épület tömegének minimális megváltoztatásával (lásd kötöttségek), az épület legfelső szintjének, mint ötödik homlokzatnak, kialakítására javaslat
- egymás melletti lakások panorámás teraszai között az intimitás biztosítása építészeti elemekkel (a lakások alaprajzilag a teraszok felé mindig nappali és háló valamint étkező-konyha funkcióval kapcsolódnak)
- javaslat az 5. emeleti/PENTHOUSE szint kialakítására lehetőség szerint a legkedvezőbb lakásméret és lakásszám megtartása mellett

2.3.2 RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM

A lakóegységek alaprajzi elrendezésének kialakításakor követendő minimális követelmények:

- a lakószobák, hálósobák mérete minden szoba esetében min. 12 nm
- minden hálósobához önálló fürdőszoba (min. 4nm) kapcsolódjon, azzal, hogy 2 szomszédos háló esetén közöttük kialakítható közös fürdőszoba
- elsődleges hálósoba (master bedroom) mérete minimálisan 18 m², ill. ezekhez az önálló fürdőszobán (min. 6nm) kívül kapcsolódjon gardróbhelyiség is;
- nappali min. 30 m² nagyságú és teraszkapcsolattal rendelkezik és mindkét irányú mérete meg kell haladja az 5m-t
- minden lakóegységnél kialakítandó egy „előszoba blokk”, ami legalább 2fm-nyi beépített szekrény fogadására alkalmas, vagy külön

ruhatár helyiség található mellette. Utóbbi kötelező minden 120nm feletti méretkategóriájú lakóegységnél

- minden lakóegység rendelkezzen külön vendég WC-vel, ami nem a hálósobákon keresztül közelíthető meg és preferáltan az előszoba blokkban kerüljön elhelyezésre
- a konyha-étkező funkciókat a nappalival egybe nyitva, illetve amennyiben ezek különálló helyiségek, úgy a nappaliból közvetlenül megközelíthetően kell elhelyezni
- a homlokzati felületekre a nappali, a hálósobák, a konyha, az étkező és a master bedroom fürdőszobája helyezhető el, míg a háztartási helyiség, a vendég WC, a folyosók nem kerülhetnek a homlokzati frontra (ez utóbbiak a tornyos verzió esetén is csak a tornyok közötti homlokzatokra kerülhetnek)
- közlekedők aránya minimalizálandó, azok szélessége min. 1,2 m;
- a nagyobb méretkategóriájú (120nm feletti) lakások esetében a konyhához kapcsolódó kamra helyiség kialakítása szükséges;
- a nagyobb méretkategóriájú (120nm feletti) lakások kötelezően, de preferáltan minden lakóegység rendelkezzen külön háztartási helyiséggel, ami mosókonyha, szárogató, tároló funkciókat tölt be
- minden lakáshoz terasz kialakítása szükséges, a teraszok minimális mérete 15nm, szélessége min. 5,0m mélysége min. 3,0m, kivéve a legkisebb (65-75nm) méretkategóriájú lakások teraszait, melyek minimális mérete 10nm, szélessége min. 4,0m, mélysége min. 2,5m
- a szomszédos lakóegységek teraszai ne kapcsolódjanak közvetlenül egymáshoz biztonsági és intimitási követelmények miatt
- a teraszok kialakításakor preferált, hogy ne csak a nappaliból nyíljanak, hanem adott esetben a szomszédos hálósobából/konyhából/étkezőből is
- változtatható alaprajzi elrendezések legyenek kialakíthatók a vevői igényekhez illeszkedve, valamint szomszédos lakóegységek összenyitása esetén;
- törekedni kell az árnyéktérületek minimalizálására. A lakóegységek legnagyobb része természetes fénnel megvilágított zónában helyezkedjen el

Közös területekkel szemben támasztott és a felszín alatti szinteken elhelyezendő szolgáltatások területigényével, kialakításával kapcsolatos követelmények:

- impozáns lobby kialakítása – az épület Vérhalom u. felőli frontján. A lobby legyen nagy üvegfelületekkel ellátott az egész épület eleganciáját tükröző tágas tér, benne egy hasonlóan nívós és nagyvonalú recepciós pulttal
- concierge (0-24h) – kiskonyhával felszerelt pihenőhelyiség, öltözővel, zuhanyzós mosdóval
- fitness (300 nm) – min. 4db különálló zuhanyzós öltözőblokkokkal (2 férfi-2 női)

- 4db önálló, intim wellness egység, szauna (4-8 személyes), jacuzzi (4-8 személyes), gőzkabin, infrasauna beépítésvel – mindegyikhez kapcsolódjon önálló öltöző, zuhanyzós mosdó, külön WC és pihenőrés, illetve a szauna és a pihenőrés lehetőleg legyenek ablakosak, kilátással az udvarra
- úszómedence – min. 8-10m hosszú és kb. 4 méter szélességű ellen áramoltatós medence a szükséges egyéb funkciókkal (zuhanyzó, mosdó, öltöző) – a medence rendelkezzen kertre néző nagy üvegfelületű homlokzattal, amely nyáron nyitható legyen
- gyerekmedence csúszdákkal a szükséges egyéb funkciókkal (zuhanyzó, mosdó, öltöző) – a medence rendelkezzen kertre néző nagy üvegfelületű homlokzattal, amely nyáron nyitható legyen
- party szoba gyerekeknek – egy kertkapcsolatos min. 100nm egy légterű helyiség, a hozzá kapcsolódó teakonyhával és mosdóval
- ruhatisztítás, javítás, vasalás – a tisztítás nem helyben történik, csak felvételi pontként funkcionál, közvetlenül a recepció mellett helyezkedjen el a szállítás könnyű logisztikai megszervezése végett
- karbantartó helyiség – kiskonyhával felszerelt kis iroda, külön öltözővel és zuhanyzós mosdóval
- a kukatárolókat a magokhoz illeszkedően kell elhelyezni úgy, hogy szemétdobó kialakítható legyen, de mindenképpen zárt térnek kell lennie, hogy ne zavarja se a látvány, se a szag a lakókat és a vendégeket.
- tágas méretű parkolók kellenek, melyek alkalmasak nagy méretű gépjárművek fogadására is. A parkolók mérete min. 2,7m x 5,0m – kialakítandó parkolók száma parkoló egyenleg szerint, kb.150-160 db
- A mélygarázi szinteken raktárak, tároló helyiségek kialakítása szükséges, minden lakóegységhez tartozzon 1db, legalább 5nm nagyságú tároló, de a tárolók átlag mérete legyen min. 8nm

Gépészettel szembeni követelmények:

- a központi gépészeti berendezések lehetőleg a pinceszinteken kerüljenek elhelyezésre.
- helyiségenként (különösen a nappali, konyha, étkező, hálósoba és kamra helyiségek esetén) önállóan szabályozható hűtés-fűtést kell kialakítani
- zajszigetelés belső és külső falak esetén egyaránt fontos, így vizes helyiségeknél, ill. egyéb hanggátlás szempontból kritikus részeken magasabb hanggátlású falszerkezeteket kell tervezni
- törekedés a zöld megoldásokra (napelem, hővisszanyerős légtechnika)
- központi porszívó kialakításának lehetősége preferáltan minden lakóegységben
- szemétdobó kialakítása minden közlekedő magban
- automatizált külső árnyékolás (preferáltan zsaluzia)
- telefonról vezérelhető smart home megoldások (kamera rendszer, hűtés-fűtés)

Teherhordó szerkezetek követelményei:

- felmenő szerkezet: monolit vasbeton pillérváz, monolit sík vasbeton födémek, szükség esetén előre gyártott vasbeton parapet falakkal. Törekedni kell a lehető legkarcsúbb szerkezetek kialakítására;
- lépcsőház szerkezet: monolit vasbeton szerkezet monolit lépcsőkarokkal.
- szerkezeti raszter: racionális szerkezeti méretek alkalmazása a feladat
- a teherhordó födém vastagsága 25 - 30 cm monolit vasbeton. A lakóterületek teherbírása általános zónákban 2,0 kN/m² (hasznos teher), erkélyek min. 2,5 kN/m² (hasznos teher);

Tető, garázsfödém

- lapostetős zárófödém, törekedni kell a zöldtetők kialakítására.
- A garázsfödémén az Épület Nyugati oldalán található földszinti kertrészek többségében gyepturkolatot kapjanak. A talaj vastagsága haladja meg a 40 cm-t.

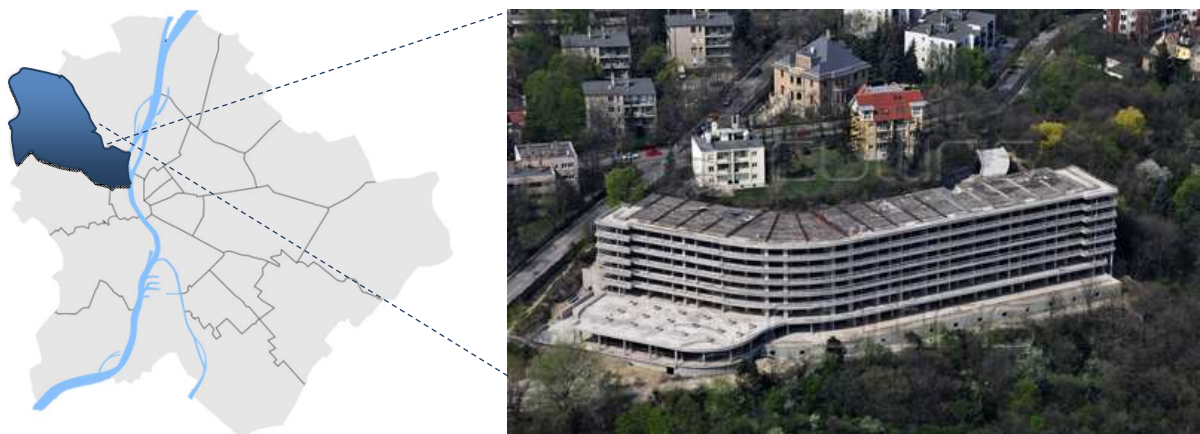
2.4 ADOTTSÁGOK ÉS TERVEZÉSI SZEMPONTOK

2.4.1 ALAPADATOK

Cím:	1025 Budapest, Vérhalom utca 17-19.
Helyrajzi szám:	14.519/1
Telek területe:	22.653 m ²

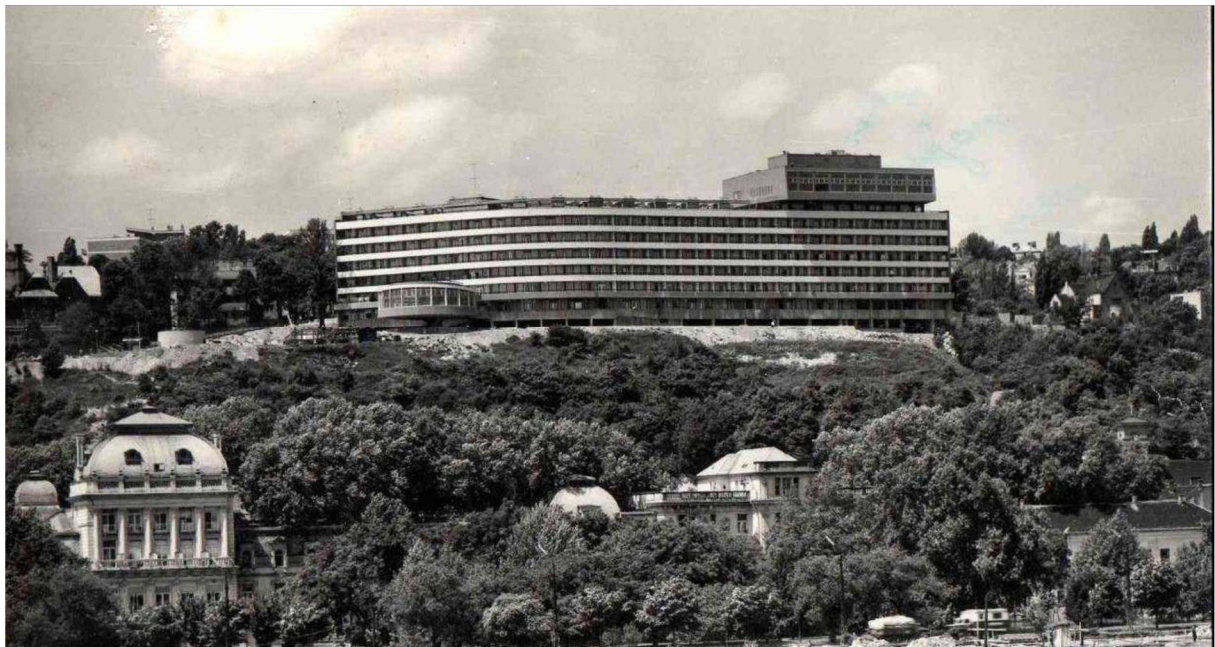
2.4.2 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Az ingatlan Budapest II. kerületében, a Frankel Leó utca - Gül Baba utca - Vérhalom utca - Apostol utca - Kavics utca által határolt tömb nyugati sarkában (Vérhalom utca – Apostol utca kereszteződés), a Margitszigettel szemben, a Duna-parthoz közel helyezkedik el.



Budapest II. kerülete a 36,34 km² területével a főváros ötödik legnagyobb kerülete. A vizsgált terület a Rózsadomb egyik kimagasló pontján található, amely Budapest számos kiemelt fontosságú pontjára (Parlament, Budai vár, Gellérthegy, Duna) nyújt kilátást. Az ingatlan környezetének beépítettsége változatos. A Frankel Leó utca és a Kavics utca sarkán 3-4 szintes lakóépületek, a Kavics utca és az Apostol utca mentén kisvárosias beépítés és a Gül Baba utcában aprótelkes zárt sorú beépítés található.

2.4.3 A TERÜLET RÖVID TÖRTÉNETE



1964. évben a Szakszervezetek Országos Tanácsa a Középülettervező Vállalattal közösen belső tervpályázatot írt ki az üdülőszálloda tervjavaslatának beszerzésére. A KÖZTI tervezői közül nyolc építészot szoltítottak fel a pályázaton való részvételre, ennek eredményeképpen a SZOT 322 ágy tervezését írta elő és ennek megfelelően készítettük el a beruházási programot, a jelenleginél egy szinttel alacsonyabb kialakításban, egytraktusos oldalfolyosós megoldásban, a földszinten csak közösségi helyiségek elhelyezésével. 1965-ben a beruházási terv vizsgálatánál az Országos Tervhivatal hosszas elhúzódo tárgyalások során csak abban az esetben járult hozzá az épület megvalósításához, ha a 322 ágy előirányzati költségeit figyelembe véve 500 ágy elhelyezését tesszük lehetővé. Ez a határozat tette szükségessé az eredeti beruházási program átdolgozását, illetve az épület nagyságrendjének növelését. Az újprogram szerinti épület tömegelhelyezésének vizsgálatánál – a helyszínen Trautmann Rezső

építésügyi miniszter, a SZOT részéről Somogyi József elnök, továbbá a KÖZTI és a VIII. Építészeti és Városfejlesztési Főosztály képviselői – döntöttek, azzal a megjegyzéssel, hogy a tájban megjelenő horizontális szállodaépület – a Keserű-forrásnál Szrogh György építész által javasolt magasházzal, valamint az Ifjúsági Szállóval együtt – városképileg egymást kiegészítő közös koncepciót alkot. Tehát a városképi vizsgálat az itt elhangzott szempontok figyelembevételével történt.

Az épület tájban való megjelenését még az objektum közelében élő, kisléptékű kertarchitektúra mellett megítélni nem lehet, a tájban való végleges szerepét az épület környezetének további alakulása és fejlődése fogja végérvényesen eldönteni. Az épület a használhatóság szempontjából a kívánalmaknak megfelelően szolgálja – jelen esetben – 500 ember pihenését és felüdülését, talán a legszebb kilátással. Megfogalmazása – a hazai anyagokat és építési költségeket figyelembe véve – mértéktartó és ökonomikus, ami az ország gazdasági helyzetét nézve, nem elhanyagolható kérdés.

A szálló a Rózsadomb keleti lejtőjén épült, amely a négyemeletes szállótömbből, az ebből kiemelkedő éttermi tömbből, valamint az épület előtt kiugró, az alagsori szinthez nyaktaggal kapcsolódó, kör alaprajzú eszpresszó tömegből áll. Külön épülettömböt foglal el a trafóállomás, a garázs, a szerelőműhely, valamint a hulladéktároló. Az épület alatt fedett autóparkoló nyert kialakítást. A szálló alagsor, földszint, félemelet + három emelet kialakításban, 504 fő befogadóképességgel épült (232 szobával).

Megközelíthető belső gépkocsiúton a Vérhalom utca felől. Az épület pince szintjén (-6,24) a kazánház kapott helyet, az alagsori szinten (-3,04) a személyzeti szobák, az öltözők, a gondnoki lakás, a szellőző- és klímagépház, a kismosoda, a raktárak, a műhelyek, az elektromos kapcsolótér, a játéktér és az eszpresszó előkészítő helyiségei, valamint nyaktaggal összekötve a 150 főt befogadó eszpresszó. A földszinten ($\pm 0,00$) előcsarnok, recepció, porta, hall, írószoba, üzletgazdasági irodák, telefonközpont, férfi-női fodrászat, gazdasági bejárat, áruátvétel, keleti oldalon társalgó, orvosi szobák és loggiás szálloda, szobák sorakoznak. A félemeleten az emeleti hall és a társalgó, a könyvtár és az olvasó, a szállodai szobák, a szobaasszony szobája és egyéb kiszolgálóhelyiségek helyezkednek el. Az I., II., III. emeleti szinteken 2-3 ágyas szállodai szobák – loggiás kialakításban a keleti oldalon –, társalgó, ill. TV-szobák, fehérneműraktárak és egyéb kiszolgálóhelyiségek, a IV. emeleten tetőterasz, eszpresszó és mellékhelyiségei, személyzeti étterem és mellékhelyiségei, személyzeti öltözők, valamint zöldség előkészítő és raktárak találhatóak. Az V. emeleten (éttermi szint) a 600 adagos konyhaüzem, a 250 főt befogadó étterem – különteremmel, az étterem feletti szinten a szellőzőgépház, valamint a liftgépházak helyezkednek el. Az épületben 5 db személy- és teherfelvonó nyert elhelyezést.

Az épület monolit vasbeton szerkezetű, alul-felül sík vasbeton lemezfödémekkel (úsztatott hangszigeteléssel). A külső nyílászáró szerkezetek részben fa-, részben alumínium kombinációjú szerkezettel készültek. A padlóburkolatok PVC, kőagyaglap, márvány és ragasztott szőnyeg. A belső falfelületek részben mozaik és faburkolatúak, részben Emfix és enyves festéssel készültek. Az épület külső falfelülete a földszint magasságáig nyersbeton,

továbbá fölfelé mozaikszemcsével burkolt, fűtése gázkazánokkal történik. Klímaberendezés működik a társalgóban, a kör alakú eszpresszóban, az étteremben és a különteremben.

Az épület az 1971. évben készült el.

Forrás: Az ismertetés kivonatolt idézet Vass Antalnak az épület építész, belsőépítész (KÖZTI) tervezőjének a Magyar Építőművész folyóiratban megjelent cikkéből. (MÉ 1973. 6. sz. 16-23. old.)

2.4.4 ELŐZMÉNYEK

A többszöri építkezés, majd leállás mellett 1999-óta részlegesen, 2004-től teljesen nyitott, azaz közel 11-12 éve meteorológiai hatásoknak erősen kitétt az épület, ezért a szerkezet állapota folyamatosan romlik. A nagy hóingadozás, a fagy, a jég, az esővíz folyamatosan rombolja az épületvázat, a szerkezet teherbírása csökken.

Kezdetben megfelelő állagvédelemmel látták el a házat, de ez mára szinte teljesen eltűnt. A megbontott vagy félkész vasbeton szerkezetek vasai rozsdásodnak, a fagy több részen kismértékben károsította a beton szerkezeteket is. Az acélszerkezetek korrózió elleni felületvédelme nem teljes értékű.

Különböző szempontokból az elmúlt években elemzésre került a meglévő épületváz és szerkezet: a tartószerkezet állapota-, állékonysága-, a tűzrendészeti előírásoknak való megfelelés-, az érvényben lévő szabályozási paramétereknek való megfelelés-, valamint építészeti szempontokból. A tartószerkezet vizsgálatára részletes statikai szakvélemény készült. A vizsgálat azt mutatta, hogy a megépült szerkezet erősen leromlott állapotban van és a jelenleg érvényes szabványok előírásait több szempontból nem elégíti ki. A tartószerkezet megerősítésére alkalmazott megoldás kiegészítő tűzvédelmet igényel és fény derült arra is, hogy a jelenlegi állapot több érvényes tűzvédelmi szabálynak sem felel meg. Az érvényben lévő szabályozási előírások szerinti építési helynek nem feleltethető meg a meglévő szerkezet. Építészeti szempontból kiemelt problémát jelent az alacsony belmagasság, ami a földem belógásokat figyelembe véve, a szükséges rétegrendekkel kalkulálva azon túl, hogy az értékesíthetőség szempontjából előnytelen lenne, a hatályos előírásoknak (OTÉK) sem felel meg.

Az értékesítéssel foglalkozók a lakáspiac ide vonatkozó budapesti luxus lakóingatlanok piacának, valamint a legrelevánsabb európai fővárosok presztízs lakó beruházásainak szegmensét is felülvizsgálták.

Mindezek alapján meghatározásra került egy optimálisnak mondható műszaki színvonal igény szint és a kiemelkedő presztízs biztosításához szükséges szolgáltatások köre.



2.4.5 HELYSZÍNI BEJÁRÁS TAPASZTALATAI

A függőleges szerkezetekről általánosságban elmondható, hogy állapotuk még megfelelő, rajtuk túlterhelésből, káros alakváltozásból származó repedések nem láthatók. Az alsó szinten egyes oszlopok még nem lettek kijavítva, rajtuk bontásból származó sérülések láthatók.

Az eredeti födémeken lévő karbon szálak megerősítéseket több helyen hiányoznak, az új gépészeti nyílásoknál átvágták, pótlásuk nem készült el. A régi födém jelenleg is jelentős 2-3cm maradandó alakváltozással rendelkezik. A karbon szálak felhelyezésekor nem lehetett kellő mértékben visszaemelni a födémeket, mert kb. 1cm emelésnél repedések jelentek meg felül. A födémek lehajlása miatt víz gyűlik meg közepén. A födémeken 1-2mm-es nyílású repedések is megjelentek, melyekbe a víz bejut, és átszivárog az alsóbb szintekre.

Az új födémeken megjelentek kisebb (0,5mm), sok helyen átmenő repedések, melyek zsugorodásból és a szerkezetet érő meteorológiai hatásokból származnak. A repedéseken a víz átszivárog a födém alsó síkján karbonátosodás tapasztalható a repedések mentén.

A homlokzati acél szerkezetű kiváltások rozsdásodnak. A zárófödém a szigetelés csak ideiglenes, több helyen hiányzik, funkcióját nem tudja betölteni, az alatta lévő szerkezet ázik.

2.4.6 MEGLÉVŐ ÁLLAPOT RÉSZLETES BEMUTATÁSA - ÉPÍTÉSZET

A félbemaradt, eredetileg tervezett épület funkcióját tekintve lakóépület, uszoda-wellness központtal és több vendéglátási egységgel kiegészülve. Az eltérő funkciókat egy nagyszabású lobby tér fogja össze a földszinten. Az épületben a legutolsó információk alapján 70 db lakást terveztek. A lakásokhoz és a közösségi funkciókhoz összesen 168 db parkolóhelyet biztosítottak mélygarázsban, ennek egy része azonban a funkcióhoz nem illeszkedő, kétszintes gépi megoldású.

Az épület 9 szintes, ebből nyolc használati szint és egy uszoda-wellness központ alatti gépészeti szint. A főbejárat a „földszinten” (0. szint) a Vérhalom utca felőli felső bejárat szintre került az épület hegy felőli oldalán, három szint (ebből két lakószint) pedig a terepadottságokból következően részben a föld alatt helyezkedik el.

Az épület előélete nem szokványos, az épület közel 11-12 éve meteorológiai hatásoknak erősen kitett, ezért a szerkezet állapota folyamatosan romlik. A tervezéskor ilyen hosszan elnyújtott építkezési idő nem lett figyelembe véve. Ma már jó néhány nem tartószerkezeti elem menthetetlen, ezeket újra kell építeni, a csomópontokat a mai irányvonalak szerint kell kialakítani.

A földémszerkezet teherbírása érdekében használt karbon szálak erősítések a további alakváltozást korlátozzák (1cm belül), de a lehajlások így is jelentősen befolyásolják, csökkentik az amúgy is alacsony belmagasságot. A karbon szálak erősítés növeli ugyan a földém teherbírását, de mivel a ragasztó anyaga alacsony hőmérsékleten elveszti teherbírását, tűzvédelmi szempontok miatt csak alakváltozási korlátként vehető figyelembe. A földémbelégzés problémakörét az elkezdett és félbehagyott gipszkarton falak szemléltetik a legjobban.

A jelenleg tervezett lakások alapterülete túlságosan nagy, a lakásokhoz tartozó kiszolgáló részek alapterülete irreálisan sok, maga a nappali és a hálósobák alapterülete aránytalan. A meglévő lépcsőházak rendszere nem megfelelő, elhelyezkedésük nem ideális. A tervezéskor alapelv volt, hogy minden lakásnak legyen Duna felőli homlokzata is, így viszont a belső, ablaktalan területek nem két lakás között oszlanak meg. A végeredmény: hatalmas járható gardróbok, hatalmas értelmetlen fürdőszobák, mélyen fekvő konyha-étkezők, kicsi és a lakás alapterületéhez képest nem elegendő számú hálósobák.

A sűrű, 3,20 méteres oszlop raszter miatt nem lehet egybefüggő, értelmes tereket kialakítani, a mai ingatlan piacon egy 40-50 m²-es nappaliban nem elfogadott és nem kezelhető egy térben álló oszlop, amelynek alakja ráadásul hosszúkas téglalap, néhol 60 cm méretet is meghaladóan. Az oszlopok raszteréből adódóan (korábban SZOT szálló funkció) a terek bútorozhatósága nem jó, az eredetileg tervezett kialakítás ma már elavult, a lakófunkcióhoz nem illeszthető csak óriási kompromisszumokkal.

Az egybefüggő tömegformálás és az átmenő lakások erőltetése miatt elsődleges és másodlagos terek benapozása sem megoldott, gyakorlatilag a lakások alapterületének 2/3 része sötét, bevilágítatlan. Ennek megfelelően nagyméretű Tv-szobák, hobby szobák, raktárak, túl méretes, nem szokásos funkciójú területek keletkeztek, amelyek nem kedveznek az eladhatóságnak, nem adnak lehetőséget egy naprakész alaprajz megszerkesztéséhez.

A régi földémszerkezet teherbírása 950 kN/m² értékben van meghatározva már önsúllyal együtt. Az önsúly levonása után a fennmaradó teherbírásból kell megoldani a padlószerkezetből és a válaszfalakkal adódó terhelést valamint a hasznos terhelést is. Egyértelműen kimondható, hogy olyan kis érték adódik pl. a padló rétegrend alkalmazható súlyára, ami nem kivitelezhető.

A vasbeton vázszerkezet szint magasságai átlag 2,85 métereseek, a szerkezeti belmagasság kb. 2,65 m. A legvékonyabb tervezett padló szerkezet elméletben 10 cm, gyakorlatban azonban a földem belógások miatt várhatóan ennél több. A karbon szálal földem erősítéseket tűzvédő álmennyezettel kell védeni, az álmennyezettel a földembelógást szintén korrigálni szükséges. Ezeket a szerkezeteket összeadva a várható belmagasság 2,30-2,40 méter körül alakul, ami messze elmarad a luxus kategóriától. Az OTÉK előírása sem teljesül, a minimum 2,50 méter belmagasság huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségekben. Az alacsony belmagasság miatt a korszerű épületgépészeti megoldások kivitelezéséhez nincs elegendő hely, a nagykiterjedésű belső terek szellőztetése nem megoldható. A szellőző vezetékek alsó síkjai közel fejmagasságba kerülnének, egy esetleges gépészeti keresztezés (pl. vízvezeték/csatorna és légtechnika) ki sem alakítható.

A meglévő szerkezet akusztikájának javítása csak nagytömegű szerkezetek beépítésével oldható meg és javítható, ehhez viszont nincs meg a megfelelő szerkezeti teherbírás.

Az épületeket és környezetüket hosszabb időtartamra, legalább 60-80 évre építjük, valamint a komplex felújítási programok során is hosszabbtávú fejlesztési célokat tűzünk ki, minimálisan 10-15 éves megtérüléssel számolunk. Éppen ezért az épületeket és környezetüket a jelenlegi vagy a jövőbeli használók változatos, illetve folyamatosan változó szükségleteinek, igényeinek figyelembevételével akadálymentesen kell megtervezni és megépíteni, illetve felújítani. Meglévő épület utólagos akadálymentesítése nehezebb, mint egy új épületet mindenki számára használhatóvá tervezni. (akadálymentes bejutás a közterületről, akadálymentes parkoló, akadálymentes közlekedők/rámpák, akadálymentes lépcsőház és lift, akadálymentes illemhely, stb.) Ezekre a problémákra a meglévő tervek elsődlegesen nem adnak megoldást.

A jelenlegi vasbeton váz a szerkezeti adottságai és kötöttségei miatt nem alkalmas egy magas szintű lakóépület kialakítására.

Az eredeti tervek készítésének időpontjához képes a tűzvédelmi előírások (OTSZ) többszöri módosításon estek át, ennek következtében nagymértékben, jelentősen szigorodtak.

Teherhordó szerkezetek: a jelenlegi vasbeton szerkezet használatba vételi engedéllyel nem rendelkezik, azt meglévő szerkezetként sajnos nem kezelhető. Ennek megfelelően a vasbeton teherhordó szerkezeteket meg kell feleltetni a jelenleg érvényes komplex tűzvédelmi követelményeknek (REI értékek) is. Ehhez megfelelő teherbírás és betontakarás szükséges, azonban ezen követelményeknek a megerősítésre alkalmazott anyagok nem felelnek meg EI értékre (abban az időben amikor az átépítés folyt nem is volt még ilyen feltétel), tehát a meglévő szerkezetek csak dupla védelemmel feleltethetők meg. Szükség van egy réteg tartószerkezeti megerősítésre (R) és egy réteg felületi védelemre (E és I). Ez bizonyos esetekben hely és ismert technológia hiányában nem megoldható. Sok esetben nem lehet minősített szerkezeteket alkalmazni (vagy több száz csomópontot egyesével kell az ÉMI-vel bevizsgáltatni), használatba vételkor jelentős/feloldhatatlan problémát okozva. A földémszerkezet teherbírása érdekében használt karbon szálal

erősítés ragasztása 90 Celsius fok környékén megolvad, így azt tűzgátló szerkezetekkel kell védeni (tűzgátló álmennyezet). Ennek vastagsága a födémbelágásokat figyelmen kívül hagyva minimum 6-8 cm, ami a szabad belmagasságot csökkenti.

Tűzoltási felvonulási terület: az utolsó tervekben nincs megfelelő terület szabadon hagyva, szinte az egész felső udvar be lett építve (lobby-étterem). A beérkező tűzoltó gépjárműnek nincs helye megállni, a homlokzati mentési pontok nehezen kijelölhetőek, a lehetséges kitalpalási pontoktól a homlokzati sík nem elérhető. Az előírások alapján a tűzoltó gépjárműnek tolatás nélkül el kell tudnia hagyni a felvonulási területet. Ezen témakör esetében csak jelentős visszabontásokkal oldható meg a szükséges feltételek biztosítása.

Menekülési útvonalak: a lépcsőházakat külön tűzszakaszba kell helyezni, különben nem igazolható a kiürítés a jelenlegi szabályzatok mellett. Ennek megfelelően a falszerkezeteket és a nyílászárókat át kell jelentősen alakítani (tűzgátló szerkezetek). A menekülési útvonalak maximális útvonalhossza 45 méter lehet hő- és füstelvezetés nélkül. Ezt a jelenlegi tervek túllépik. Ebben az esetben meg kell oldani a frisslevegő bevezetést is, amelyre azonban a jelenlegi kialakítás geometriailag nem alkalmas. A kiürítés megfeleltethetősége miatt a jelenlegi lépcsőkarok szélességét növelni kell, az akadálymentes mozgás miatt pedig (pl. bottal közlekedő személy) a fellépések magasságát korrigálni szükséges. Az új előírások alapján a házban biztonsági felvonó kiépítése szükséges.

Helyiségek hő- és füstelvezetése: az alacsony belmagasság miatt, főleg a terepszint alatti területek esetében nem megoldható, csak jelentős alapterületi veszteséggel (a nagy keresztmetszetű légtechnikai vezetékek alatt 1,90 méter alatti belmagasság alakulhat ki sok esetben). A légtechnikai vezetékeket ki kell vezetni a szabadba, ehhez több helyen át kell törni az egyébként gyenge minőségű födémeket.

Tűzszakasz-határok kiépítése: jelen állapotban nem megoldható a homlokzati tűzterjedési gátak kiépítése (nem gondoltak rá), a tetőszinti tűzterjedésről nem rendelkeznek a tervek, az áttörések és a függőleges aknák előírásai jelentősen szigorodtak. Alapvetően a teherbírási problémák miatt szerelt jellegű falak lettek betervezve, ezek tűzvédelmi határértéke nem feleltethető meg minden szituációban, főleg akkor, ha 180-240 perc ellenállóságot kell tanúsítani. Azok a téglá szerkezetek, amelyek megfelelőek lehetnek, viszont súlyban jelentős terhelést okoznak, ezek beépítése nem lehetséges.

2.4.7 TARTÓSZERKEZETI BEMUTATÁS

Az épülettel kapcsolatban számos vizsgálat és szakvélemény készült. Az egyik ilyen – rendelkezésre álló – tartószerkezeti szakvéleményt Lengyel Tamás tartószerkezeti tervező, szakértő készítette 2016 májusában. Ebben sorra vette az épület fennállása során történt beavatkozásokat, részletesen leírta a jelenlegi tartószerkezeti rendszert és azok állapotát. A következőkben, ezen szakvéleményben leírtakra jelentősen támaszkodva, adjuk meg a tartószerkezet meglévő állapotának leírását.

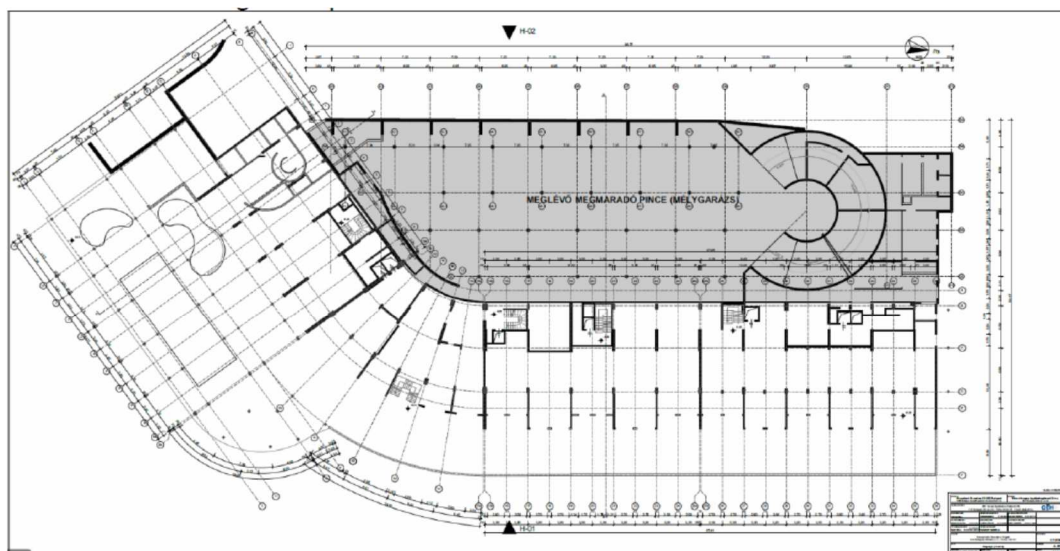
Az 1995 és 2008 közötti időszakban a többszöri tulajdonosváltás során számos elképzelés és terv született az épület hasznosítására.

Az egyik jelentős átalakítás 1997-ben történt, Magashegyi György és Benyó László építészek (Globex Stúdió) tervei alapján. A meglévő kétszintes tetőfelépítmény elbontásra került, és egy új szinttel bővült az épület, mely így 9 szintes lett. Ekkor épült meg a hegy felőli oldalon a kétszintes teremgarázs, a felszíni udvari parkolók és lehajtó rámpák, valamint a -2 szinti uszoda és a fitneszrészleg tartószerkezete. A generál kivitelező a STARABAG Zrt. volt, a kivitelezés 2005 év végén, kb. 50%-os készültségi fokon megállt.

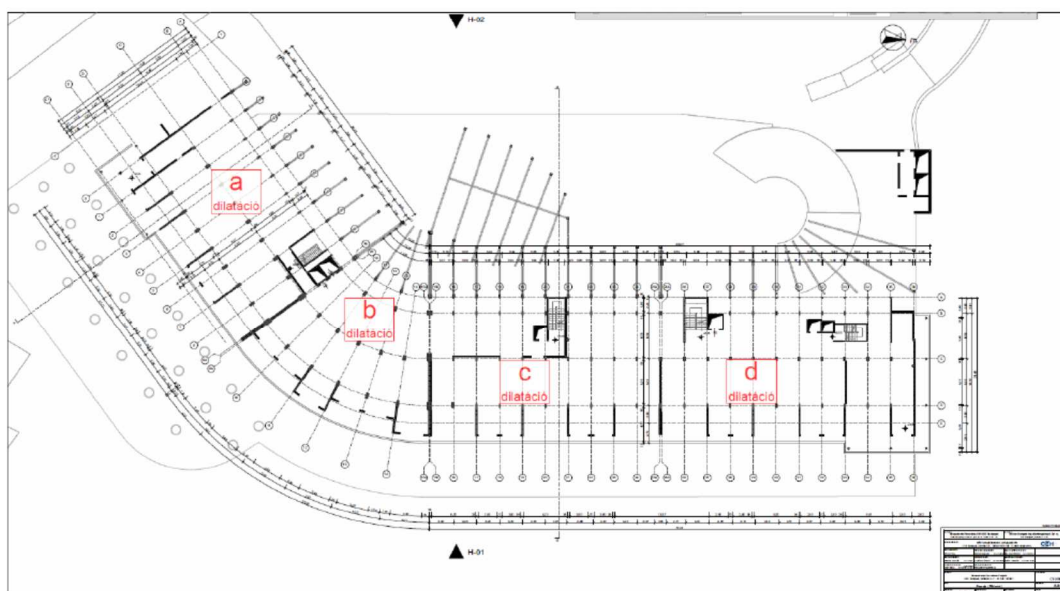
A következő komolyabb beavatkozást a Kész Kft. végezte 2007-től, Dr. Komjáthy Attila építész (Mérték Stúdió) tervei alapján. A kiviteli terveket a Közép-Európai Építő és Szerelő Kft. Műszaki Tervezési Igazgatósága készítette generáltervezőként. A kivitelezés folyamata a ma látható készültségi szinten, 2008-ban meg megszakadt.

A hosszan elnyúló, íves alaprajzú főépület 8 szintes. A Duna felé erősen lejtő terepviszonyok következtében a folyó felőli oldalon az épület a -2. szinten közelíthető meg, míg az átellenes, hegy felőli oldalon, a földszinten juthatunk be az épületbe.

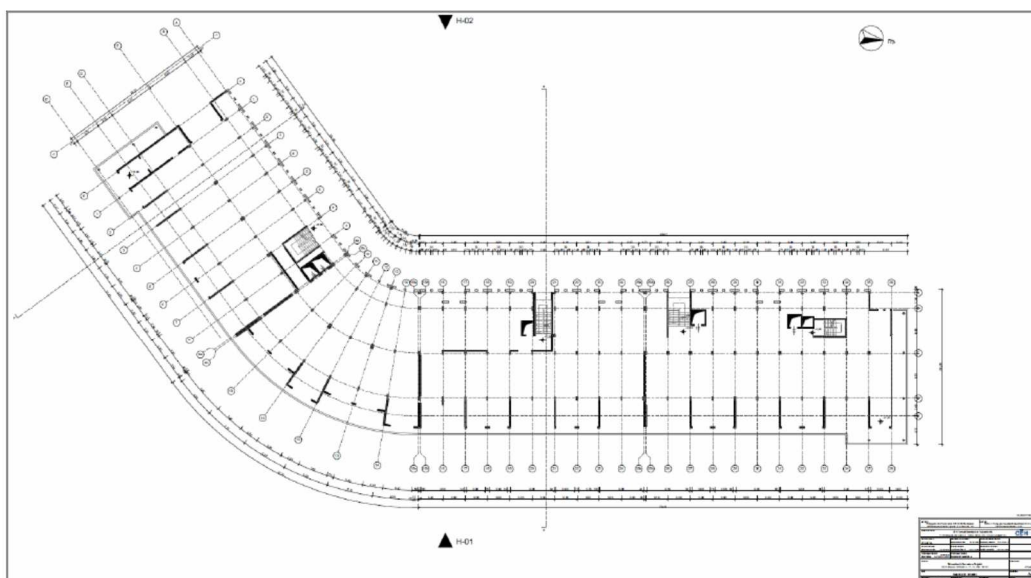
Az 5. emeleti utólagos ráépítést már elbontották.



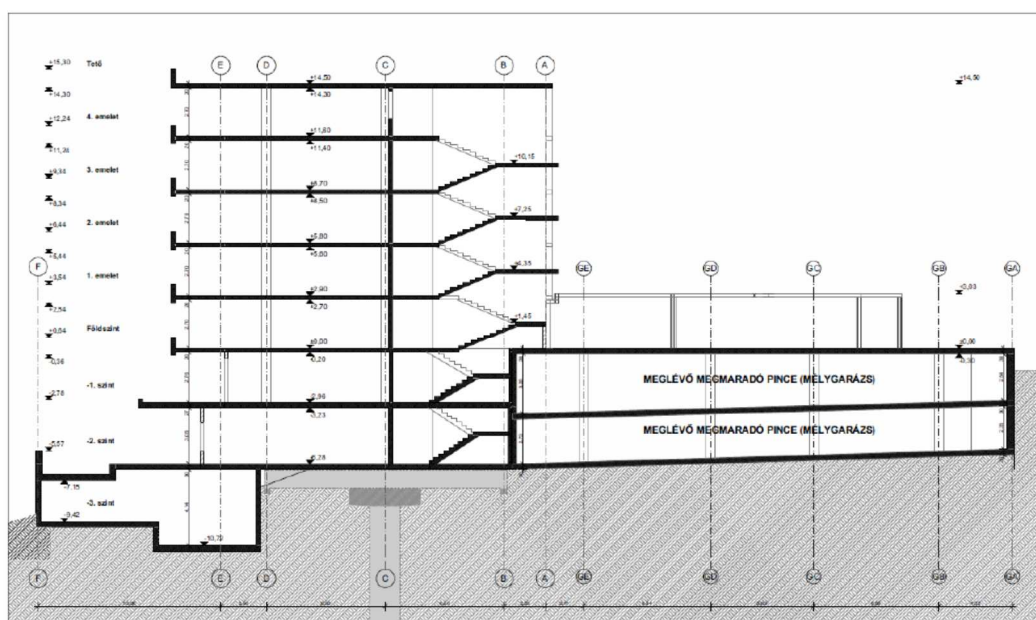
2. Meglévő állapot – alaprajz -2. pince



3. Meglévő állapot – alaprajz földszint



4. Meglévő állapot –alaprajz 3. emelet



5. Meglévő állapot - jellemző keresztmetszet

Tartószerkezeti rendszer

Az ívesen futó - középvezetékben mérve - hozzávetőlegesen 116m hosszú épületet, négy - közel egyenlő hosszúságú (29-35m) - dilatációs egységekre osztották. A dilatációkat pillér- ill. falkettőzéssel oldották meg. A '90-es évek után nagymértékű átalakítások történtek. Új vasbeton lépcsőházat építettek, számos pillért köpenyezéssel megerősítettek, a -2 szint feletti földem bizonyos részeinek bontását elkezdték, az alsó szinteken keresztirányú vasbeton merevítő kereteket építettek be, az épület déli részén, a földszint felett új földemszakaszok készültek, valamint elkészült az 5. feletti földem (ez később elbontásra került). Új kétszintes teremgarázs készült az épület hegy felőli oldalán, a -1 és-2 szintek magasságában.

A -1 szinten és felette a fő pillér-rasztereket keresztirányban 6,50m, keresztirányban pedig 3,20m osztásban szerkesztették. A -2 szint feletti földem B, C és D raszterében, minden második pillért a földemben kialakított folytatolagos többtámaszú gerendákra váltották ki.

Alapozás

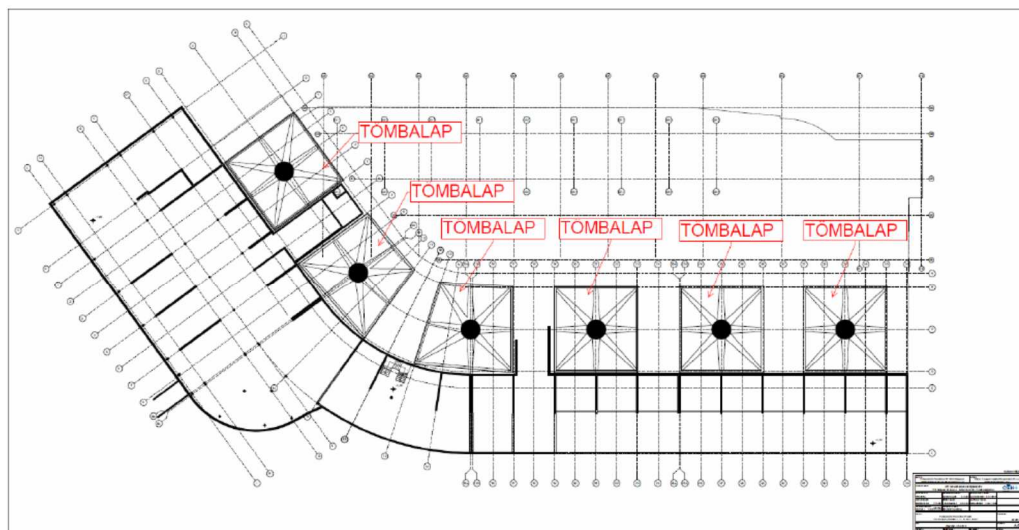
A talajmechanikai és kőzettani vizsgálatok mindegyike igazolta, hogy az épület alatt feltárt talajrétegek mindegyike alkalmas lenne alapozásra, mind a teherbírási követelményeket, mind pedig a várható süllyedéseket illetően. Különös odafigyelést és megfontolást igényel azonban az alapkőzetre települt agyagrétegek állékonysága.

A fúrásokkal feltárt agyag és márga rétegek száraz, kemény állapotúak, tömör településűek, kedvező teherbírásukat azonban víz hatására elveszíthetik.

A terep és domborzati viszonyokból eredően talajvízre csak szivárgó, vagy rétegvíz formájában kell számítani, de ezen formájában bármely szinten előfordulhat. Összefüggő talajvíz előfordulása csak nagy mélységre (60-70m) becsülhető. Ezek alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a lejtő állékonyságának biztosítása érdekében, kerülni kell a szabálytalan felületű márgára települt agyagrétegek megterhelését, ehelyett a nagyobb mélységben (8-10m) található palás agyagra és budai márgára kell a terheket levinni. Ezen fenti megfontolások, valamint a munkagödrök számának minimálisra csökkentése vezetett a végleges megoldáshoz. Ennek lényege, hogy a pilléreket csoportokba összefogva 6db tömbalapra állították, melyből az épület északi végében 2db 1,50m-rel mélyebbre került.

Egy-egy 9 pillérből álló csoport 13,5x13,2m alapterületű, konzolos vasbeton szerkezetre támaszkodik, mely a középponti tömbön keresztül támaszkodik a tulajdonképpeni alaptestre. Ez a vasbeton szerkezet 40cm vastag, melyet csillag alakban vezetett változó vastagságú és magasságú konzolok és a végeit összefogó szegélygerendák merevítene.

Az épület keleti oldalán az épület előtt 2005-ben új mélygarázs készült, melynek 30cm vastag alaplemeze a parkológépek fogadhatósága miatt 1,65m-es szintugrással készült. Az alaplemezt cölöpözéssel gyámolították, a cölöpcsoportokat fejtömbökkel fogták össze.



6. Meglévő állapot - Tömbalapok

Függőleges tartószerkezetek

Az épület függőleges tartószerkezetét elsősorban vasbeton pillérek és falak alkotják. A földszint felett vasbeton falakat első sorban a liftek és lépcsőházak körül, valamint a dilatációknál találunk. Az épület hosszirányában a pillérek távolsága 3,2m, míg keresztirányban a közbenső pillértávolság 6,5m, a hegy felőli oldalon pedig 2,2m.

A pillérek és falak keresztmetszeti méretei az igénybevételeknek megfelelően változtatták.

Vízszintes tartószerkezetek

Az épület közbenső födémei jellemzően 14-16cm vastagságú, monolit vasbeton síklemez födéme. A -2 szint feletti födém kialakítása eltérő, mivel itt a födémlemez a pilléreken kívül a hosszirányú többtámaszúan kialakított vasbeton gerendákra is támaszkodik. A födémlemez jellemző vastagsága itt 18-22cm, de a „C” raszter mellett 10-12cm vastagságú födémszakaszokat is találunk. A -1 szint feletti födém, „b” dilatációs egységbe eső egyes szakaszait szakszerűtlenül elbontották. A földszint feletti födém „a” dilatációs egységében egyes födémszakaszokat utólagosan kicseréltek és az új födémlemez a pillérköpenyekre támasztották.

A födémelek átszűrődési problémáit több helyen 2db U120 merev acélbetétekkel oldották meg.

Lépcsőházak

Az épületben jelenleg 4db lépcsőház található. Valamennyi lépcső két, egyenes korból álló vasbeton lépcső. A lépcsőkarokat és a szint pihenőket az átalakítások során nagyrészt elbontották.

Merevítés

Az épület merevségét a lépcsőházak és liftek körüli vasbeton falak, valamint a merevítési célból utólag elhelyezett hossz- és keresztirányú keretek és falak adják.

Tartószerkezet jelen állapota

Az épületen, fennállása óta, számos átalakítás történt. Az átalakítási munkálatok félbe maradtak, így áll az épület félkész állapotában már évek óta. A kezdeti állagvédelem mára már teljesen megszűnt. A szerkezeti elemek ki vannak téve az időjárás viszontagságainak. Láthatóan rozsdásodnak az acélszerkezeti elemek. A betonszerkezeteken a fagy több helyen a betonfedés leválását okozta, valamint a megbontott betonrészeken a betonacélok szabaddá váltak és évek óta rozsdásodnak. A födémvastagságok az akkori előírások és gyakorlat szerint is kevésnek bizonyulnának. Ez a födémek lehajlásából és „lengéséből” is érzékelhető.

A függőleges tartószerkezetek heterogén szerkezetűek, károsodások nyomai nem láthatóak.

A vasbeton födémeken több helyen utólagosan szénszálas megerősítéseket készítettek, melyek védelmét nem biztosították megfelelően így mára jelentősen károsodtak.

A födémeken, sok helyen átmenő repedések jelentek meg, melyeken a víz beszivárog a szerkezetbe, a betonacélok rozsdásodását, valamint a födémek alsó síkján karbonátosodást okozva.

Az elkészült mélygarázs munkagödrét ideiglenesen vert talajszegezésű lőttbeton kéreggel biztosították, melynek teherbírása jól láthatóan sok helyen kimerült.

2.4.8 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Budapest II. kerület Városrendezési és Építési Szabályzat (Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2007.(I.18.) rendelete) a tárgyi ingatlan területét jelentős zöldfelületű intézményi területek közé sorolja, amelyre a következő paraméterek vonatkoznak:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építménymagasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	területi tetőtérbeépítés és tetőemelés		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
	BÉ M	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
IZ-II-23	SZ	20000	-	-	-	20	0,95	-	70	-	28

Az IZ-II-23 jelű építési övezet területén, a Frankel Leó út – Darázs utca – Mecenzéf utca – Szeréna köz – Szeréna út – Apostol utca – Vérhalom utca 14514 és 14489 hrsz.-ú telkek által határolt területen

a) A megvalósuló beruházás előkészítéséhez nyílt építészeti tervpályázat kiírása javasolt, melynek célja a tulajdonos által meghatározott tervezési program figyelembevételével, a legkedvezőbb építészeti megjelenésű épület létrehozása, tekintettel a meglévő épületváz illeszkedési problémáira és a tervezési terület geomorfológiai adottságaira. Az IZ-II-23 jelű építési övezet területén az építés feltétele nyílt építészeti tervpályázat lebonyolítása.

- Építési övezet: IZ-II-23, jelentős zöldfelületű intézményterület
- Beépítés jellege: szabadon álló
- Maximális beépíthetőség térszín felett: 20%
- Szintterületi mutató: 0,95
- Kötelező zöldfelület minimum: 70%
- Terepszint alatti beépíthetőség: 25%
- Maximális építménymagasság: 28 m
- Jelenlegi / maximális attika magasság: Bf 178,8 / 182,5 m
- Létesíthető építmények: lakóépület, szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás, szolgáltatás, terepszint alatt: gépjárműtároló és alapfunkciót kiszolgáló helyiségek.

- Legfeljebb 100 lakó – vagy szállás – egység helyezhető el
- Építés feltétele: építészeti tervpályázat lebonyolítása
- Védelmi korlátozások: B* barlangvédelmi zóna, felszínmozgás veszélyes terület

Építési hely:



Tervezés során betartandó előírások:

- BVKSZ
- KVSZ
- 2012-08-06-án hatályos OTÉK

2.4.9 KÖZLEKEDÉS

A Vérhalom utca kétirányú lakóutca, burkolati szélessége kb. 7 m. A parkolás nincs korlátozva, jellemzően a páros oldali szegély mellett állnak a személygépkocsik. A burkolat állapota töredezett, foltokban javított aszfalt, közösségi közlekedéssel nem érintett. Forgalma nem jelentős, elsősorban kiszolgáló funkció jellemző.

A tervezett létesítményhez a meglévő alsó kapubehajtó kerül felhasználásra csatlakozva a meglévő közúti állapothoz. Telken belül összesen cca. 150-200 férőhelyes mélygarázi férőhely, valamint 15-30 felszíni parkoló kialakítása várható.

A létesítmény jellege miatt (exkluzív lakóépület) reggeli csúcsidőszakban átlagos munkanapon 80 E (személygépkocsi egység) a várható kiinduló forgalom. Feltételezve, hogy a lebonyolódás kb. 2-2,5 óra, ezért a várható forgalom növekmény a jelenlegi állapothoz képes 30-40 E/h (személygépkocsi egység óránként). Várhatóan a forgalom jelentős része belváros illetve bel-budai irányú. A főúthálózathoz a Vérhalom utca – Apostol utca – Margit utca, illetve Rómer Flóris utca útvonalon tud csatlakozni. Az egyéb irányú Rózsadomb, illetve Óbuda irányú forgalmat a biztonság javára elhanyagoltuk, így a számított 30-40 E/h mértékadó egyirányú forgalom a vizsgált útvonalakon és csomópontokon biztonsággal lebonyolódni képes.

Az épület gépkocsival való megközelítése és a kihajtás kizárólag a tervpályázat mellékletében kiadott tervváltozaton megjelölt irányból és nyomvonalon lehetséges, az Apostol utcai kihajtó kizárólag tűzoltósági célra használható.

2.4.10 ZÖLDFELÜLET

A zöldfelületi rendszer meghatározó részét a környező területen változó színvonalú magántulajdonban lévő lakó és intézménykertek adják, illetve a közkert besorolású meredek részükhöz elhanyagolt bozótos zöldfelületei.

A volt SZOT szálló Vérhalom utcai kertrésze értékes dekoratívfákkal telepített, a meredek részein a fás bozótos növényzet a talaj megkötését biztosítja, használati érték nélkül. Ez igaz a meredek részükhöz közkert besorolású északi és déli folytatására is. Városképi szempontból mégis nagy a jelentősége az egybefüggő markáns „zöldszáv” látványának, mely a Duna melletti zárt sorú beépítést és domboldal magasabb részeinek lazább beépítését és a domboldal magasabb részeinek lazább beépítését és a mai szállodabővítés félkész épületszerkezetét elválasztja.

2.4.11 KÖZMŰVEK

A teljes közművel ellátott ingatlanon közüzemi ivóvízhálózat, vízelvezető hálózat, gáz- távhő- és villamosenergia hálózat, valamint távközlési hálózat található.

A vezetékhálózatok jellemzően a közterületek alatt helyezkednek el, de a topográfiai adottságok miatt a vízelvezetés hálózata építési telkeket is érint. A kapacitás igények biztosítottak tekintettel arra, hogy az eredeti funkcióhoz képest a mai modern technológiák miatt az igények jóval alacsonyabbak.

A több évtizede használaton kívüli állapot jelentős állagromlást okozott, ennek

következtében a meglévő közműveket az ingatlan területen belül fel kell számolni, és a tervezett beépítésnek megfelelően új hálózatok kiépítése szükséges.

Az ingatlan vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja a meglévő közüzemi hálózatról való bekötéssel.

Az ingatlan vízelvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja a meglévő egyesített rendszerű közcsatornába való bevezetéssel.

A terület ellátását a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. által üzemeltetett kisnyomású hálózat biztosítja.

A terület elektromos energiaellátását jelenleg az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.

2.4.12 KÖRNYEZETVÉDELME

Légszennyezés, zaj és rezgésterhelés szempontjából a Frankel Leó út jelent problémát a területen, ahol az észak – dél irányú átmenő

gépkocsiforgalom és villamosforgalom következtében a zajterhelés meghaladja a határértéket, itt sajnos a légszennyezést mérséklő Duna menti észak-dél irányú átszellőzés, illetve a hegy-völgy irányú légáramlás sem tud érvényesülni a zárt beépítés miatt.

A terület kertes-villás részei az átmenő forgalomtól mentesek, pontszerű lég- vagy zajforrások nincsenek. A Lukács és Császár fürdők gyógyvizét biztosító hévízkutak és források speciális szakági figyelmet igényelnek a József hegyi (Frankel Leó út – Gül Baba utca – Apostol utca – Kavics utca által határolt terület) védőterületen.

2.5 A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK

- Ha a beadott pályaterv 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 megvételben nem részesült tervének nyilvános bemutatását nem engedélyezi, úgy erről a műleírás végén, külön oldalon kell nyilatkozatot tennie.
- BORÍTÉK (A/4 szabvány fehér boríték, mindenféle felirat és jellege nélkül lezárva)
benne: kitöltött ADATLAP a pályamű szerzőjének/szerzőinek adataival (3.3. sz. melléklet)
benne: kitöltött NYILATKOZAT (3.5. sz. melléklet)
benne: a teljes pályázati anyag kép (doc, jpg, tiff, pdf) formátumban digitális adathordozón (CD)
benne: az (esetleges) szabadalmi oltalom megnevezése

A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névalírással, 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 bírálóbizottság az értékelésből kizárja.

2.5.1 BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEK

Minden pályázó részéről kötelezően beadandó munkarész

A tervpályázat alapvető célját biztosítandó, az adatszolgáltatásban megadott épülettömegre a pályázó csak homlokzati megjelenést javasol az alábbi kötöttségekkel:

- a tervezett épület alapvető szerkezete nem változtatható
- az épület gépkocsival való megközelítése és a kihajtás kizárólag a tervpályázat mellékletében kiadott tervváltozaton megjelölt irányból

és nyomvonalon lehetséges, az Apostol utcai kihajtó kizárólag tűzoltósági célra használható

- a tervezett épület alapvető belső közlekedési rendszere nem változtatható
- a tervezett épület szintszáma nem változtatható, minimális belmagasság a -2 szinten 3,60 méter, egyéb szinteken 3,00 méter, betartandó maximális attika magasság: Bf 182,5 m
- a tervezett épület alaprajzi elrendezése és lakáskiosztása, lakásszáma nem változtatható, kivéve a 5. emeleti/Penthouse szintet
- KVSZ szerinti építési hely betartása (átadott terveken jelölve)
- BVKSZ/KVSZ/2012-08-06-án hatályos OTÉK beépítési paramétereinek betartása

Tervlapok, (maximum 6 db A/1 lap)

Beépítési terv M=1:1000

méretarányban a teljes ingatlanfejlesztés egységes beépítési javaslata a teljes tervezési terület ábrázolásával. Ábrázolni kell a területek gyalogos- és gépjárművel való megközelítését a rekreációs és védőterületek megjelenítésével.

Helyszínrajz M=1:500,

méretarányban az épület közvetlen környezete ábrázolásával
A léptéknek megfelelően kell ábrázolni a tervezési területre javasolt beépítés felülnézetét, szintszámok és épületmagasságok feltüntetésével.

Építészeti tervlapok M=1:250

- valamennyi eltérő szint sematikus alaprajza (m=1:250)
- metszetek a megértéshez szükséges számban (m=1:250)
- az épület összes homlokzata (m=1:250)

A helyiségekbe a lehetőségeknek megfelelően be kell írni a megnevezését, alapterületét és számát.

A metszeteken ábrázolni kell a tervezett szerkezeti megoldást, a főbb anyagokat feltüntetve.

A homlokzatokon az anyagokat meg kell jelölni és az anyaghasználatot a műelírásban részletezni kell.

Távlati kép

- beadandó minimum 2 db távlati kép;
Duna felőli környezetbe illesztett látvány fotó (kötelezően),
madártávlati képek a keleti és nyugati oldalról,
további esetleges külső-belső látványtervek tetszőleges helyekről

Műszaki leírás, (maximum 10db A/4 oldal)

- beépítési javaslat ismertetése
- építészeti kialakítás, funkció
- szerkezeti rendszer leírása

- energiagazdálkodási koncepció
- becsült költség mértéke, összesített alapterületekkel

A műszaki leírás adjon eligazítás minden olyan körülményről, amely a tervlapokról nem olvashatók le. Mutassa be a tervezett fontosabb városrendezési –látvány – építészeti megoldásokat.

Kiegészítő, opcionálisan beadható munkarész (a kötelező részen felül választható)

A beadható munkarész célja, hogy az adatszolgáltatásban megadott épülettömegtől eltérő megjelenést javasoljon a pályázó a tervpályázati művében. A pályázó az alább felsoroltak figyelembe vételével teljesen új koncepciót dolgozhat ki, további megkötések nélkül.

Az alábbi kötöttségek vannak:

- a tervezett épület maximális szintszáma nem változtatható, minimális belmagasság a -2 szinten 3,60 méter, egyéb szinteken 3,00 méter, betartandó maximális attika magasság: Bf 182,5 m
- az épület gépkocsival való megközelítése és a kihajtás kizárólag a tervpályázat mellékletében kiadott tervváltozaton megjelölt irányból és nyomvonalon lehetséges, az Apostol utcai kihajtó kizárólag tűzoltósági célra használható
- a tervezett épület lakáskiosztása, lakásszáma nem változtatható, kivéve az 5. emeleti/Penthouse szintet
- KVSZ szerinti építési hely betartása (átadott terveken jelölve)
- BVKSZ/KVSZ/2012-08-06-án hatályos OTÉK beépítési paramétereinek betartása

A kötelező tervlapokon felül opcionálisan beadható:

Tervlapok, (maximum 3 db A/1 lap)

Beépítési terv M=1:1000

méretarányban a teljes ingatlanfejlesztés egységes beépítési javaslata a teljes tervezési terület ábrázolásával. Ábrázolni kell a területek gyalogos- és gépjárművel való megközelítését a rekreációs és védőterületek megjelenítésével.

Építészeti tervlap M=1:250

- valamennyi eltérő szint sematikus alaprajza (m=1:250)
- metszetek a megértéshez szükséges számban (m=1:250)
- az épület összes homlokzata (m=1:250)

A helyiségekbe a lehetőségeknek megfelelően be kell írni a megnevezését, alapterületét és számát.

A metszeteken ábrázolni kell a tervezett szerkezeti megoldást, a főbb anyagokat feltüntetve.

A homlokzatokon az anyagokat meg kell jelölni és az anyaghasználatot a műelírásban részletezni kell.

Távlati kép

- beadandó minimum 2 db távlati kép;
- Duna felőli környezetbe illesztett látvány fotó (kötelezően),
madártávlati képek a keleti és nyugati oldalról,
további esetleges külső-belső látványtervek tetszőleges helyekről

Műszaki leírás kiegészítés, (maximum 5 db A/4 oldal)

- beépítési javaslat ismertetése
- beépítési paraméterek igazoló számításai (beépítési %, terepszint alatti beépítés, építménymagasság számítás, szintterületi mutató számítása, esetlegesen parkoló egyenleg, esetlegesen tűztávolság számítása)
- építészeti kialakítás, funkció
- szerkezeti rendszer leírása
- energiagazdálkodási koncepció
- becsült költség mértéke, összesített alapterületekkel

A műszaki leírás adjon eligazítás minden olyan körülményről, amely a tervlapokról nem olvashatók le. Mutassa be a tervezett fontosabb városrendezési –látvány – építészeti megoldásokat.

2.5.2 FORMAI ELŐÍRÁSOK

A tervlapokat habkartonra kasírozva kell elkészíteni, amelynek mérete szabvány **A1 méretű (594 x 841mm)**. A tervpályázat nyelve magyar. A kidolgozás módja kötetlen, a kiíró nem határozza meg az ábrázolás módját, technikáját, színezését, de valamennyi tervlappal szemben követelmény a tiszta, világos, az elbírálást segítő előadásmód.

Minden tervlapon fel kell tüntetni a **tervpályázatcímét**;
„RÓZSADOMB PANORÁMA PROJEKT TERVPÁLYÁZAT”,
a **tervlap megnevezését**,
a **méretarányt**, és
a tartalomjegyzék szerinti **sorszámot**.

2.6 ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK

A pályaművek értékelése során a Bírálóbizottság az alábbi bírálati szempontok szerint értékeli a pályaműveket és dönt a rangsorolásról:

a tervpályázati kiírásban meghatározott tárgy alapján vizsgálja

a telepítés (a környezetbe és a tájba illeszkedés, a beépítés) követelményeinek-,

- karakteres, városképet befolyásoló arculat és identitás kialakítása
- funkcionális igények teljes körű kielégítése
- magas szintű táj- és térpépítészeti, építészeti és zöldfelületi minőség
- városképhez és környezethez való illeszkedés
- örökségvédelmi, városképi szempontok érvényesülése,
- a településképi és településszerkezeti hatásvizsgálat pozitív eredménye,
- a látás és látványvédelem követelményeinek való megfelelés,
- az építészeti kialakítás minősége
- településrendezési, építési előírások betartása a kiírással összhangban

a megvalósíthatóság követelményeinek-,

- reális időbeli ütemezettség
- a tervezési program szerinti rendeltetés, a használhatóság, a gazdaságosság
- gazdaságos szerkezeti rendszer, épületgépészeti és elektromos rendszer választása
- reális költségű, megvalósítható műszaki megoldások alkalmazása

a környezetvédelmi követelményeinek-,

- környezeti feltételekhez való alkalmazkodás
- kedvező anyaghasználatú, energiatudatos szerkezetek használata
- alacsony üzemeltetési költségű, fenntartható megoldások alkalmazása

a közlekedési követelményeinek-,

- térszervezés és közlekedési útvonalak összhangja
- kapcsolatok a szűkebb és tágabb környezet közlekedési hálózataihoz

a tervi minőség követelményeinek-,

- kidolgozottság, részletezettség
- közérthetőség, tervpályázati kiírás szerinti megítélhetőség
- kiírásnak való megfelelés

és szempontjainak való megfelelést.

A bíráló bizottság a pályaművek sorrendjének megállapítása során a fenti szempontokat összességében érvényesíti, de fenntartja magának a jogot, hogy a bírálati eljárás során új aspektusokat is beemeljen a bírálati szempontok közé.