

NYÍLT TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

*Modern Városok Program keretében
megvalósítandó
Hotel Sóstó SPA & Resort
négycsillagos szálloda
tárgyában
2016.*



(a kép forrása: MTI, H. Szabó Sándor)

TARTALOMJEGYZÉK

1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

	old.
1.1.A tervpályázat kiírójának megnevezése	3.
1.2.A tervpályázat tárgya, célja	3.
1.3.A tervpályázat jellege, a vonatkozó jogszabályok megnevezése	3.
1.4.A tervpályázaton való részvétel feltételei (alkalmassági követelmények).	2.
1.5.A tervpályázatról történő kizárás okai	4.
1.6.A tervpályázat lebonyolításának időtáblázata	5.
1.7.A tervpályázati dokumentáció beszerzésének módja	6.
1.8.A helyszíni szemle, a kiírással kapcsolatos kérdések és ezekre adott válaszok, a pályázati dokumentáció véglegesítése	6.
1.9. A pályaművek benyújtása	7.
1.10.A Bírálóbizottság összetétele	7.
1.11.A Bírálóbizottság munkája, döntése	8.
1.12.A pályamunkák díjazása	8.
1.13.A tervpályázat eredményhirdetése, és nyilvános ismertetése	9.
1.14.A továbbtervezésre vonatkozó feltételek	10.

2. RÉSZLETES PROGRAM

2.1.Tervezési feladat részletes leírása	11.
2.2.Helyszín adottságainak ismertetése	11.
2.3.Tervezési program	12.
2.4. Benyújtandó munkarészek, formai és tartalmi követelmények	15.
2.4.1 BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEK	15.
2.4.2. FORMAI KÖVETELMÉNYEK	15.
2.5.Bírálati szempontok	16.

3. MELLÉKLETEK – KÜLÖN DOKUMENTUMBAN

3.1 Címzéslap a tervpályázati csomag feladásához	
3.2.Boríték (szabvány A/4 boríték)	
3.3.Adatlap a pályázatok adatainak és a díjazás szerzők közötti megosztásának feltüntetésére	
3.4.Nyilatkozatminta	
3.5.Tervezési terület helyszínrajza	
3.6.További kiadásra kerülő mellékletek	
3.6.1. Geodéziai felmérés a környezetről	
3.6.2.b. Gyógyhely-pályázat terve a környezetről, átnézeti helyszínrajz	
3.6.2.b. Gyógyhely-pályázat terve a környezetről, szökőkút park	
3.6.3. a. A 21/2007.(VI.12.) rendelet vonatkozó része és a Helyi Építési Szabályzat terv területre vonatkozó részlete	
3.6.3.b. Szabályozási terv kivonata, Sóstógyógyfürdő	
3.6.4 Költségbecslés és méretkimutatás	

1. Tájékoztató adatok

1.1 A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata,
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.

A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA³:

Kovács Előd Ügyvédi Iroda
1065 Budapest, Andrásy út 6. II/4.

1.2. A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA:

*Modern Városok Program keretében megvalósítandó
Hotel Sóstó SPA & Resort
négycsillagos szálloda
nyílt, titkos
ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZAT*

A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA:

A projekt tervei szerint Nyíregyháza - Sóstó központjában, egy parkos, fás környezetben, az élményfürdő közvetlen szomszédságában, azzal "lebegő üveghíddal" összekötve, egy 115-120 szobás HSU négycsillagos, wellness - konferencia szálloda fejlesztése valósul meg. A projekt, jellegét, méretét, helyszínét és minőségét tekintve egyedi lesz Nyíregyházán és szűkebb környezetében, ideértve a szomszédos Szlovákia, Ukrajna, Románia határterületeit is. A konferencia szálloda építési kivitelezésére és a szálloda eszközeinek beszerzésére - ideértve a szálloda-, és konyhatechnológiai berendezéseket, belső bútorzat költségét is - a Megrendelő számra rendelkezésre álló forrás összege együttesen: 3,6 Mrd HUF.

A mai igényeknek és előírásoknak megfelelő épület tervét nyílt, titkos tervpályázat útján kívánja a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata kiválasztani.

1.3. A TERVPÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA:

- a) A tervpályázat jellege: NYÍLT
- b) A tervpályázati eljárás formája: ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
- c) A tervpályázat: TITKOS
- d) A tervpályázat lebonyolítása a:
 - Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény
 - 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet a Tervpályázati eljárások szabályairól
 - valamint a jelen tervpályázati kiírás előírásai szerint történik.

1.4. A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

1.4.1 Tervpályázat szerzője

A tervpályázat résztvevője – pályázó – (azaz a pályamű szerzője) az a természetes személy lehet:

- a) aki jelen kiírásban meghirdetett tervezési feladat elkészítésére vállalkozik,
- b) aki azzal, hogy pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezőnek elfogadta,
- c) akivel szemben a Kbt. 25. § 83) bekezdésén túl a 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet 17. § (3) és 18. §(3)-(5) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn.
- d) aki 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 jogosult a pályázat eredményhirdetés időpontjában. Külföldi állampolgár is indulhat, aki az EU Közösség bármelyik országában él és a pályázati eredményhirdetés időpontjában az adott országban tervezői jogosultsággal rendelkezik.

1.4.2 Tervpályázat társszerzője

A tervpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társtervezője, munkatársa az lehet, akivel szemben a 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet 18.§ (3) szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn.

A társszerzők és a szerzők munkatársai (a vonatkozó etikai normák betartásával) több pályázatban is közreműködhetnek.

1.4.3 Résztétel feltételei

A tervpályázat résztvevője – a pályázó – az a gazdálkodó (jogi, vagy jogi személyiség nélküli) szervezet lehet,

- a) amely azzal, hogy a pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezően elfogadta,
- b) amely 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.
- c) amely gazdálkodó szervezet a pályázat eredményhirdetésének időpontjában a szerzőkkel a pályázati feladat továbbtervezésére érvényes szerződéses megállapodással, vagy munkaszerződéssel rendelkezik,
- d) amely gazdálkodó szervezettel szemben a 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet 18.§ (4), illetve a megnevezett szerzőre a Korm. rendelet 17. § (3) és 18. § (3) és (5) bekezdésében felsorolt kizáró okok egyike sem vonatkozik.

1.4.4. Benyújtható pályaművek száma

A tervpályázaton a pályázó csak egy pályaművel vehet részt.

1.4.5 TERVEZÉSI JOGOSULTSÁG

Magyarországon (belföldön) letelepedett pályázó(k) esetében a tervpályázaton azon tervezők vehetnek részt, akiknek a feladat ellátásához és megtervezéséhez megfelelő E jogosultságuk van, és szerepelnek a Magyar Építész Kamara honlapján szereplő hivatalos Névjegyzéken (www.mekon.hu).

Az Európai Unió más tagállamában letelepedett (külföldi) pályázó(k) esetében a belföldi letelepedésű tervezőkével egyenértékű besorolású építész tervezői jogosultságot a letelepedési hely szerinti tervezési jogosultság igazolásának csatolásával, továbbá olyan nyilatkozattal kell igazolni, amelyben a tervező(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy a szerződéskötés időpontjáig a Magyar Építész Kamaránál regisztráltatja (regisztráltatják) magát (magukat).

1.5. A TERVPÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS

1.5.1. Boríték bontás előtt

A Bírálóbizottság

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

2. Boríték bontás után

Amennyiben a kizárás okai (1.5.1.e.):

- 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 illetve megvételét nem adja ki,
- amennyiben a Bírálóbizottság utolsó plenáris ülését követő 2 hónapon belül bizonyosodik be a „részvételi feltételek” teljesítésének elmaradása, úgy a kiíró a szabálytalan pályázó eredményét semmisnek tekinti, és ilyen esetben a pályázati díj, illetve megvétel a kiírónak visszajár.

1.6. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

a. Tervpályázat meghirdetése, kiírás árusításának kezdete	2016. május 13. péntek
b. Helyszíni szemle időpontja ⁴	2016. május 20. péntek
c. Kérdések határideje	2016. május 25. szerda
d. Kérdésekre adott válaszok határideje	2016. május 31. kedd
e. Pályaművek beérkezésének határideje	2016. július 18. hétfő 11:00 óra
f. Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása	2016. augusztus 5. péntek 11:00 óra

g. Tervpályázat nyilvános bemutatása	2016. augusztus 31-ig
h. Díjazásban nem részesült pályaművek visszaadása	2016. szeptember 30-ig.

1.7. A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁRUSÍTÁSA⁹

A tervpályázati dokumentáció ingyenesen letölthető a Magyar Építész Kamara honlapjáról (www.mek.hu).

A dokumentáció személyesen is átvehető (térítésmentesen) az alábbi helyen és időpontokban:

<i>Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata,</i>
<i>Nyíregyháza</i>
<i>4400, Nyíregyháza Kossuth tér 1</i>
<i>2016. május 11-től 2016. július 18.-ig</i>
<i>hétfőtől csütörtökig 09.00-15.00-ig</i>

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

Helyszíni szemle⁴

A kiíró
2016. május 20. napján, pénteken
helyszíni szemlét tart.

Találkozás:
Sóstógyógyfürdő, Szinbád Sétány 11:00 órakor

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 kérdésekkel
2016. május 25. napjáig
az alábbi e-mail címen tehetnek fel kérdéseket:
kovacs.elod@mail.tvnet.hu

Válaszok

A határidőben feladott kérdéseket a kiíró, ill. a nevében eljáró Bírálóbizottság 2016. május 31-ig megválaszolja, és az összes kérdést, valamint az azokra adott válaszokat a pályázati kiírás kivételekor megadott e-mailen címekre megküldi.

A kérdésekre adott válaszokkal a kiírás módosulhat.

A dokumentáció véglegesítése

A kiíró legfeljebb a kérdések megválaszolásának időpontjáig a dokumentációt a bírálati szempontok és az alkalmassági követelmények (Bírálóbizottság összetétele) kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a tervpályázat lebonyolításától visszaléphet. Ez utóbbi esetben a kiírás árát az azt megvásárolt pályázóknak a kiíró megtéríti.

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:
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.;
Polgármesteri Kabinet „A” épület 113. szoba

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

A pályaművek benyújtásának határideje:

2016. július 18. hétfő 11:00 óra

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

1.10. A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE

Szavazásra jogosultak	Név	Szakmai végzettség	Jelölő szervezet
Elnök	dr. Kovács Ferenc	Jogász	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat
Társelnök	Veres István	városrendező építész, szociológus	Főépítész Nyíregyháza
Szakmai titkár	Bán Ferenc	DLA építész	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara
Tag	Balázs Mihály	DLA építész	MÉK képviselője
Tag	Karácsony Tamás	DLA építész	MÉK képviselője

Tag	Kulcsár Attila	DLA építész	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara
Póttag	Vég József	építész	Szabolcs-Szatmár – Bereg Megyei Területi Építész Kamara

Szavazásra nem jogosultak:

Jogi szakértő: dr. Kovács Előd felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

B.B. Póttag: Vég József

A Bírálóbizottság összetételét a kiíró a vonatkozó jogszabályok (Kbt.) valamint a 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet 14.§(1)-(11) előírásait betartva határozta meg.

1.11. A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG MUNKÁJA

A Bírálóbizottság a vonatkozó jogszabályok (Kbt.) valamint a 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet (lásd 1.3.), az Elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint végzi munkáját.

A Bírálóbizottság döntéseit többségi szavazással hozza, munkájáról a jogi szakértő – ennek hiányában a szakmai titkár - folyamatos jegyzőkönyvet vezet.

A Bírálóbizottság a hibás koncepciójú, vagy a gyenge építészeti minőségű pályázatokat zárójelentésében részletes bírálatban nem részesíti.

A Bírálóbizottság munkája nem nyilvános.

A Bírálóbizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait zárójelentésben teszi közzé.

A Bírálóbizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

1.12. A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA

A pályaművek díjazására és megvételére bruttó

áll rendelkezésre

6.000.000,- Ft

Az I. díj összege:

2.000.000,- Ft

Az II. díj összege:

1.500.000,- Ft

Az III. díj összege:

1.000.000,- Ft

Az ajánlatkérő a díjazottként rangsorolt pályaműveken kívül a jelentős részeredményeket tartalmazó további pályaművek tekintetében is előírja a felhasználási jogok átruházását. A pályamű megvétele esetén a pályázó a Bírálóbizottság által megállapított, a pályamű értékét is figyelembe vevő vételi díjra jogosult, az erre rendelkezésre álló keret összesen 2.000.000,- Ft; egy pályaműre maximálisan 500.000,- Ft.

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

A díjak és a megvételek a törvény szerinti mértékű ÁFÁ-t nem tartalmazzák, nettó összegek.

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, vagy (és) 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.

1. 13. A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE

A Bírálóbizottság döntése alapján a kiíró:

*2016. augusztus 5. péntek
11:00 óra*

a pályázat eredményét kihirdeti, és a pályázati díjakat, illetve a megvételeket a díjazott művek szerzőinek (v. azok meghatalmazottjainak) legkésőbb az eredményhirdetést követő 8 banki napon belül kifizeti.

Az eredményhirdetés pontos ideje és helye:

*2016. augusztus 5. péntek
11:00 óra
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Díszterem*

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a MÉK vonatkozó előírásai szerint a pályázat eredménye megjelenjen a Magyar Építész Kamara honlapján és a <http://epiteszforum.hu/> honlapon is.

A pályázat zárójelentését a kiíró az eredményhirdetésen minden pályázónak átadja, illetve mindazoknak postán megküldi, akik a pályázati kiírást megvásárolták.

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 az érdeklődőket és a pályázati kiírást kiváltókat a díjazott és megvett pályázat szerzőit, a Bírálóbizottság tagjait a kiíró, vagy az általa felkért szervezet értesíti.

A díjazásban vagy megvételben nem részesült pályázatokat a kiíró a pályázónak visszaadja. A pályázó a pályaterv műleírásának végén közölt nyilatkozatban a terv bemutatását megtilthatja. Ez esetben a pályázó az eredményhirdetést követően, ha ilyen nyilatkozatot nem tett, a pályázat nyilvános bemutatása után a kiíró címén veheti át pályázatát. A pályamű azonosítása a feladóvevény ragszáma alapján történik.

A kiíró a díjazásban illetve megvételben nem részesült 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.

1.14. A TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK

A kiíró kötelezettséget vállal, hogy a továbbtervezésre vonatkozó tervezői szerződést a Bírálóbizottság által I. helyre rangsorolt pályaművel köti meg miután a Kbt. vonatkozó jogszabálya alapján hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazott a részvételévelés amennyiben a pályázó a Kbt-ben meghatározott alkalmassági feltételeknek megfelel.

Ha a Bírálóbizottság nem ad ki I. díjat, úgy a kiíró a Bírálóbizottság ajánlása figyelembevételével dönt a továbbtervezési megbízásról a Kbt. hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás szabályai szerint.

A továbbtervezésre vonatkozó tervezői szerződést kiíró a Magyar Építész Kamara Építészeti Alkotások Díjszámítási Szabályzatában foglaltak figyelembevételével kívánja megkötni.

A szerződésben kiíró az alábbi tervezési határidők teljesítését várja:

<p><i>engedélyezési terv 60 nap</i> <i>kivitelezési terv 60 nap</i></p>

A pályadíj a továbbtervezés tervezési díjába nem kerül beszámításra.

A továbbtervezésre vonatkozó jelen feltételek elfogadásáról a pályázóknak nyilatkozatot kell tenni. A nyilatkozat a 3.2. sz. mellékletként kiadott borítékba kell elhelyezni. A borítékot lezárva kell a pályázati csomagba helyezni.

2.1. TERVEZÉSI FELADAT

Nyíregyháza Sóstógyógyfürdő központjában, a volt Szeréna lak telkén a 15094/3 hrsz-ú telken építendő egy min. 115, max. 120 szobás 4 csillagos vegyes profilú konferencia és SPA szálloda a tervezési program szerint.. Az épületet úgy kell megtervezni, hogy a kialakult telken, annak meglévő növényállományát és terepmozgását is figyelembe véve meg kell őrizni lehetőség szerint a zöld, parkos jelleget.

Tömbösített, a területhez alázattal nyúló magasságú, a terepszint alatti pinceszinten adódó parkolói és egyéb kiszolgáló egységekkel, illetve az ettől elkülönített kiszolgáló szerviz úttal tervezendő épület karakteres, de nem uralkodó megjelenése vegye figyelembe a Svájci-lak, a víztorony, és a Krúdy-vigadó szellemiségét, azt egészítse ki a kor igényei szerinti új épülettel, mely egyben a központ É-i térfala is lesz.

2.2. HELYSZÍN ADOTTSÁGAI

Sóstógyógyfürdő történeti központja műemlékekkel meghatározott. A területen állt valaha a kb. 15 éve elbontott ún. Szeréna lak, mely a korai üdülőterületi hangulathoz illeszkedve jellegzetes fachwerk-szerű épület volt. A környezete az elmúlt évek alatt átépült. A régi, a '30-as évek hangulatát adó épületek mellett olyan új épületek és sétányok alakultak ki, melyek kijelölik a fő gk. és gyalogos-sétáló utakat.

Sóstógyógyfürdő kijelölt gyógyhely területén található a fejleszteni kívánt telek. A víz, mely a területen található gyógyvíz. A közelben található az európai-hírű Állatpark, illetve a Múzeumfalú. Mindkét idegenforgalmi nevezetesség az elmúlt években is fejlesztésre került, és a következő európai uniós ciklusban további élmény-, és funkcionális elemekkel bővül. Az ugyan jellemzően sík, de a terep a telek közepén mintegy 3,5-4 m-es kisebb dombbal tagolt telek sűrűn fásított. A városrész Nyíregyháza legfrekvenciáltabb, műemlékekkel is rendelkező idegenforgalmi központja, kialakult szabadtéri tóstrand közelében, a gyógy-, és termálfürdő, valamint fedett élményfürdő szomszédságában. Közvetlenül É-ra kiépített parkolók találhatóak, melyek a szabadtéri strand kiszolgálását hivatottak megoldani. A K-i oldalon sétány, a D-i oldalon erdős-parkos felület, mely szabadtéri parkolókkal és sétányokkal tűzdelt. A D-i oldali még meglévő parkolók megszűnnek, a sétányok átépítésre kerülnek, új főengelyek alakulnak ki, melynek az É-i egyik végpontja az új szálloda lesz. Ny-ról a Sóstói út folytatása, a Szinbád sétány határolja.

A tervezést befolyásoló tényezők: a közművek a telek határán rendelkezésre állnak, azonban a kapacitásuk bővítésére a tervezés során szükség lehet. A meglévő növényállományt lehetőség szerint védeni, megtartani szükséges. Meg kell teremteni az érzékeny műemléki környezetben a gyógyfürdővel is és az élményfürdővel a közvetlen fedett összeköttetést, az együttes, kültéri kapcsolatokon kívüli együttműködést.

Az új szálloda minimális wellness szolgáltatását a program szerint saját területén belül is biztosítani kell. A telek nem lesz körbekerítve, ugyanakkor az önálló védelme, biztosítandó.

2.3. TERVEZÉSI PROGRAM

Tervezési program:

Terepszint alatt 1 szinttel és a terepszint felett az építménymagasság számításával Fsz + 4 szinttel lehet max. számolni. A terepszint alatt a teleknek az elő-oldal és hátsókerterek által meghatározott ún. építési helyén belüli teljes területét figyelembe lehet venni úgy, hogy a terepszinten lévő faállomány védelmére tekintettel kell lenni, és a telek beépítésének zöld jellege megmaradjon.

Elhelyezendő: az OTÉK szerinti számú szükséges parkoló, lehetőleg a kiszolgáló üzemi és a vendégkör parkolói, illetve a dolgozói parkolók elkülönüljenek. A főbejárat szgk-val és busszal megközelíthető legyen

Biztosítandó parkolók megoszlása:

Vendégek részére: 120 db, ebből 6-7 mozgáskorlátozott parkoló, melyből min. 2 db a földszinten helyezendő el

dolgozói és egyéb 48-50 db, melyből min. 10 db. dolgozói parkoló

összesen: 168-170 db parkoló helyezendő el, a buszparkolók területével együtt.

buszok részére: 2 db parkoló kialakításáról kell gondoskodni

Lehetőség van a terepszint alatt és a terepszinten a szükséges parkolókat elhelyezni úgy, hogy a többsége a pinceszinten kerüljön elhelyezésre.

Kötelező elemek:

Összeköttetés: a strand uszodával (gyógyfürdő területére) kb. 56 m folyosóval, az élményszerzővel 146 m folyosóval biztosítandó. A folyosók látvány- és élmény nyújtására alkalmasak legyenek, min. 2,6 m szélességben. Megszakítandó pihenővel, lifttel és lépcsővel 2 lejárati lehetőséggel a strand és az élményszerző területén.

Szállodai személyzet: cca 60 fő

- igazgató
- reservation
- adminisztrátor
- étterem vezető
- konferencia menedzser
- front office
- szobaasszony
- műszakos
- konyha (séf, szakácsok, pincérek...stb)
- stb

Szobák:

115-120 db, 24,5-54 m²/db, melyből szintenként 5 pár összenyitható kell, hogy legyen, melyből 97-98 normál szoba, 5-6 lakosztály, 12-14 junior suites szoba, a földszinten 2 db mozgássérültek elhelyezésére szolgáló szoba tervezése szükséges.

lehetséges kialakítás: középfolyosós, a folyosó mérete min. 1,6 m.

Szintenként 1 szobaasszonyi helyiség (szoba), a lift/ek/ közelében.

Tervezendő: 3 db. akadálymentes lift + 1 db teherlift a függőleges mozgások biztosítására, min. 1 lift a pinceszintre is le kell vezessen. A liften központosan történő elhelyezése szükséges.

Min. 2 lépcsőház, a lépcsőházakban a lépcsők karmérete min. 1,4 m.

Vendégforgalmi és közösségi terek, szükség szerint a földszinten elhelyezve:

- fedett bejárat, szélfogó
- lobby, recepció, business center
- back office, kapcsolódva a recepcióhoz
- csomagraktár
- Étterem + terasz:
 - 120 fh belső ülőhellyel, + büfé asztal
lehetőségként a teraszokon min. 50 fh+ 30 fh szabadtéri elhelyezés opcióban a bővíthetőség a konferencia szekciótermében biztosítandó min. 25 fő részére plusz opció a bárban min. 32 fő, és annak a teraszán min. 12 fő
- bár+ terasz:
 - min. 30 fő ülőhely, + min 15 fh a teraszon, legfeljebb 50 fh célszerű, ha a bár terasz az étteremmel összenyitható
- vendég vizesblokk mozgássérült wc-vel, előírás szerint
- ajándékbolt, min 20 m²
- business sarok
- gyógyfürdő fogadótér az első emeleten, kapcsolódva az összekötő panoráma folyosóhoz, melyek a gyógyfürdő és az élményfürdő igénybevételét teszik lehetővé
- Konferencia részleg a földszinten:
 - nagy konferencia-terem, min 160 fh, max 200 fh
 - szeminárium terem min 50 fh
 - szeminárium terem/tárgyaló terem min 25 fh, max 35 fh
 - konferencia előtér /foyer/ a konferencia vendégek fogadására, büfére, kisebb állófogadásra, szendvics + kávé
- vendégforgalmi közösségi wellness részleg a legfelső szinten
wellness:
 - munkaállomás
 - jakuzzi
 - merülő kád/dézsza
 - szauna + infrasauna
 - raktár + takarítószer tároló(raktár)
 - zuhany
 - látvány wellness terasz
 - vizesblokk
 - öltöző /min 5. fh, max 10 fh/
- fitness:
 - fitness
 - gyerekfoglalkoztató terasszal
 - látvány bár és látvány terasz
 - zöldterasz

Kiszolgáló területek és személyzeti blokk:**Konyha:**

- min 300 adagos főzőkonyha
- szobaasszonyi iroda és tak. szer tároló/raktár minden szinten, a személyzeti lifthez kapcsolódva
- személyzeti lift
- tiszta és szennyes ruha raktár
- személyzeti étkeзде
- személyzeti öltözők /konyha és szállodai/, előírás szerint
- szeméttároló
- bútortároló
- technikai helyiség (biztonsági rendszerek központja) a földszinten a recepciónál és a legfelső szinten
- gépészeti terek a pinceszinten és a felső szinten (a zajvédelem re figyelemmel)

Szabadon választott elemek:

Minden olyan, a szálloda színvonalát, egyediségét emelő elem, funkció, mely a költségkeretbe beilleszthető a tervező egyéni választása, lehetősége a tervezés során. A konferencia szálloda építési kivitelezésére és a szálloda eszközeinek beszerzésére - ideértve a szálloda-, és konyhatechnológiai berendezéseket, belső bútorzat költségét is - a Megrendelő számára rendelkezésre álló forrás összege együttesen: 3,6 Mrd HUF.

A területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat előírásai:

A 21/2007.(VI.12.) közgyűlési rendelet szerint

A terület besorolása:

Vk 711757

- építési övezet Vk (központi vegyes)
- a terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál
- a területen elhelyezhető- igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb építmény-lakások, de csak az I. emeleti szint feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50 %-át.
- a területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető
- egyéb építési karakter 7 kód
- nem kialakult 1 kód
- beépítési mód: 1 kód szabadonálló-telepszerű
- minimális telekterület-méret 7 kód (2.500 m²)
- megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 5 kód (40%)
- megengedett legnagyobb építménymagasság 7 kód (12,5-16 m)
- min. zöldfelület: 30 %

A telek adatai:

- hrsz 15094/3
- terület 10.950,96 m²

Az előírások betartása szükséges.

2.4. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK

2.4.1 BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEK

A teljes pályázati anyag 1 pld: A/1-es formátumban, papíralapon, vagy azonos méretű műa. hordozóra (pl.: habkarton) feszítve/kasírozva, a szerzőt be nem azonosítható feliratokkal, magyarázatokkal

- | | |
|--|------------|
| 1. helyszínrajz | M = 1:1000 |
| 2. alaprajz minden eltérő szintről | M = 1: 200 |
| 3. metszet (legkevesebb 2 db) | M = 1: 200 |
| 4. jellemző homlokzat (legkevesebb 2 db) | M = 1: 200 |
| 5. részletterv | M = 1: 50 |
- (minden esetben)
- jellemző szoba alaprajz
 - jellemező homlokzati metszet teljes homlokzat magasság
 - jellemző homlokzat részlet, függőleges és vízszintes metszettel
6. látványtervek minimum 4 db A/3 méret
- 1 db jellemző szobabelső
 - 1 db jellemző belső közösségi tér
 - 1 db külső, a főbejárat felől
 - 1 db külső, az élményfürdő ill. a strand felé
7. műleírás: tablókon, a tablók összes száma maximum 7 db.
8. költségbecslés a 3.7.4. számú melléklet szerint
9. épületenergetikai fejezet
- 10.füzet: valamennyi fenti tartalom
A/4. tetszőleges lépték (A4 méretre kicsinyítve)

2.4.2. 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 megvételen nem részesült tervének nyilvános bemutatását nem engedélyezi, úgy erről a műleírás végén, külön oldalon kell nyilatkozatot tennie.

BORÍTÉK (3.2. sz. mellékletként kiadott borítékot kötelező alkalmazni) lezárva benne: kitöltött ADATLAP a pályamű szerző(i)jének 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) (A digitális adathordozón szolgáltatott anyag csak a zárt borítékba helyezve kérhető, mert háttér információként tartalmazhatja a készítő adatait, ezzel sértheti a titkosságot.

benne: az (esetleges) szabadalmi oltalom megnevezése

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

2.5. BÍRÁLATI SZEMPONTOK

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

1. Környezetrendezés és építészet (bírálati érték 60 %)

A szempontrendszer elbírálása során a következők figyelembevételére történik:

- az igénybevevők-szállóvendégek, konferenciák vendégei - élmény kiemelt kezelése – a használati igények maradéktalan kielégítése;
- a programnak és a funkcionális követelményeknek való megfelelés
- településrendezési, építési előírások betartása a kiírással összhangban
- Városképi beágyazottság, Sóstógyógyfürdő műemléki környezetéhez és a zöldfelülethez való alkalmazkodás, a park egységes értékteremtő víziója; általános tájépítészeti, egységes arculati-, tájtervezési- és építészeti szemlélet alkalmazása; környezethez való illeszkedés; az örökségvédelmi-, városképi szempontok érvényesülése; zöldfelületek és ökológiai elemek tervezési minősége; a történeti örökség elemeinek megőrzése, rendszerbe foglalása, a városrészközpont kiteresedése új egyedi karakteres épület megjelenése
- az építészeti kialakítás minősége, az épület építészeti összhatása, tömegeinek aránya, az épület egyedi, innovatív külső és belső megjelenése, jellege, az épület tereinek építészeti minősége,
- az épület térkapcsolatai, épületszerkezetek, anyaghasználat;
- magas szintű térépítészeti, építészeti és zöldfelületi minőség
- párbeszéd a szomszédos épületekkel, az azokhoz való illeszkedés és kapcsolat, a közterületek felé történő megnyitás, együttélés biztosítása, a Sóstói út-Szinbád sétány utcaképének megoldása, a meglévő épületekkel és a közparkkal létrejövő térkapcsolatok használati értéke, az új szálloda egyedi jellege, arculata, mai, ugyanakkor a védett környezethez alkalmazkodó illeszkedése
- az épület megközelítése, a vendég és a kiszolgáló gk. közlekedés elkülönítése, a gk. közlekedés milyen mértékben terheli a sétányokat, a zöld arculathoz alkalmazkodó illeszkedése
- beépítési paraméterek,
- tervpályázati mű kidolgozottsága, amelyen belül különösen fontos: a műszaki tartalom pontos megfogalmazása.
- a pályázati mű egyedi építészeti értékei, megoldásai, ötletei

2. Megvalósíthatóság (bírálati érték 30 %)

A szempontrendszer elbírálása során a következők figyelembevételére történik: Reális időbeli ütemezhetőség a véghatáridő figyelembe vételével; reális megvalósítási költség és reális műszaki megoldások alkalmazása;

- bekerülési költség nagysága,
- gazdaságos üzemeltetés, energiatakarékosság, fenntarthatósági szempontrendszer
- környezeti feltételekhez való alkalmazkodás
- kedvező anyaghasználatú, energiatudatos szerkezetek használata
- alacsony üzemeltetési költségű, fenntartható megoldások alkalmazása
- környezeti fenntarthatóság (vízgazdálkodás, innováció, ökológiai lábnyom)

3. Közlekedés (bírálati érték 10 %)

A szempontrendszer elbírálása során a következők figyelembevétele történik:

- Térszervezés és közlekedési útvonalak összhangja; kapcsolatok a tágabb és szűkebb környezet közlekedési hálózatához
- Az épület megközelítése, a vendég és a kiszolgáló gk. közlekedés elkülönítése, a gk. közlekedés milyen mértékben terheli a sétányokat, a zöld arculathoz alkalmazkodó illeszkedése
- Parkolási és közlekedési rendszer,
- a komplex akadálymentességnek való megfelelés

Nyíregyháza, 2016.05.04.

Aláírások

dr. Kovács Ferenc

Veres István

Bán Ferenc

Balázs Mihály

Karácsony Tamás

Kulcsár Attila

dr. Kovács Előd

A tervpályázat meghirdetéséhez a Bírálóbizottság valamennyi szavazásra jogosult tagjának és jogi szakértőjének egyetértő aláírása szükséges a 310/2015.(X.28.) Korm. rend. 14.§ (10) bekezdése értelmében.