

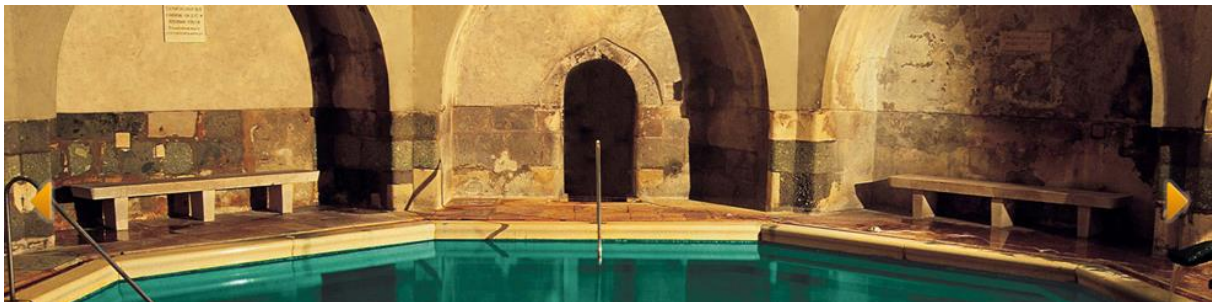
Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.

**„KIRÁLY GYÓGYFÜRDŐ REKONSTRUKCIÓJA ÉS BŐVÍTÉSÉNEK
TERVEZÉSI MUNKÁI”**

NYÍLT, TITKOS ÖTLETPÁLYÁZAT



ÖTLETPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ



2017.

TARTALOMJEGYZÉK

1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK	4
1.1 A TERVPÁLYÁZAT AJÁNLATKÉRŐJE ÉS LEBONYOLÍTÓJA	4
1.2 A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA ÉS CÉLJA.....	4
1.3 A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA, FORMÁJA	5
1.4 A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI, ALKALMASSÁGI KÖVETELMÉNYEK	5
1.4.1 PÁLYÁZÓ SZEMÉLYE.....	5
1.4.2 PÁLYÁZÓ TÁRSSZERZŐJE.....	6
1.4.3 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, ADOKUMENTÁCIÓVAL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK ÉS EZEKRE ADOTT VÁLASZOK, APÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE.....	8
1.8.1 HELYSZÍNI SZEMLE	8
1.8.2 KÉRDÉSEK	9
1.8.3 VÁLASZOK	9
1.8.4 A DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE.....	9
1.9 A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA	9
1.10 A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE	11
1.11 A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG MUNKÁJA.....	11
1.12 A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA	12
1.13 A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE	12
1.14 A TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK	13
2. RÉSZLETES PROGRAM	14
2.1 ÉPÍTÉSTÖRTÉNET ÉS A MŰEMLÉK SAJÁTOS SZEMPONTJAI, KÖVETELMÉNYEI	14
2.2 A HELYSZÍN ADOTTSÁGAI	20
2.3 RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM	22
2.3.1 A HELYSZÍN ADOTTSÁGAI.....	22
2.3.2 A TERVEZETT FELÚJÍTÁS FUNKCIONÁLIS ELEMEI	23
2.3.3 FEJLESZTÉSI FELADATOK.....	23
2.4 HELYSÉGCSOPORTOK ELŐÍRÁSAI	24
2.5 BERUHÁZÁSI ÜTEMEK	26
2.6 ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELVÁRÁSOK	26
2.7 ÁLTALÁNOS MŰSZAKI KÖVETELMÉNYEK	27

2.8	ÉPÜLETGÉPÉSZETI RENDSZEREK	29
2.9	GYENGEÁRAMÚ RENDSZEREK	29
2.10	ERŐSÁRAMÚ RENDSZEREK	29
2.11	ÉPÜLET ÜZEMELTETÉS	30
2.12	A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK	31
2.12.1	BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEK.....	31
2.12.2	Formai előírások.....	32
2.13	ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK.....	33
3.	MELLÉKLETEK	
3.1	Címzéslap a tervpályázati csomag feladásához	
3.2	Boríték (szabvány A/4 fehér boríték, pályázó biztosítja)	
3.3	Adatlap a pályázatok adatainak és a díjazás szerzők közötti megosztásának feltüntetésére	
3.4	Tervezési területtel összefüggő adatszolgáltatás	
3.4.1	A meglévő épületegyüttes építészeti tervei DWG formátumban	
3.4.2	Történeti Kutatási Dokumentáció (2011)	
3.4.3	1956-ban készített fotódokumentáció	
3.4.4	A kiíró által készített földszinti alaprajzi funkciósema (PDF, DWG)	
3.4.5	tervezéssel összefüggő adatlap (.xls)	
3.4.6	Király Fürdő favizsgálat (PDF)	
3.4.7	kötelező látványtervi beillesztéshez nagyfelbontású fotók (.jpg)	
3.4.8	geodéziai felmérés (PDF, DWG)	
3.4.9	közműhálózat termálvíz 1-2 (PDF)	
3.4.10	állapottervek (DWG)	
3.5	Nyilatkozatminta	

1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1.1 A TERVPÁLYÁZAT AJÁNLATKÉRŐJE ÉS LEBONYOLÍTÓJA

A TERVPÁLYÁZAT AJÁNLATKÉRŐJE:

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1034 Budapest, Szőlő u. 38.)

A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA:

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1034 Budapest, Szőlő u. 38.)

1.2 A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA ÉS CÉLJA

A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA:

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. a Király Gyógyfürdő (Budapest, II. kerület, Fő utca 84. szám alatt) rekonstrukciójára nyílt, titkos, építészeti és belsőépítészeti ötletpályázatot ír ki.

A Király fürdő több korban épült ki, XVI. századi kupolás török fürdőcsarnokkal, és ehhez csatlakozó XVIII-XIX. századi épületszárnyakkal mai formáját Pfannl Egon, dr. Borsos Béla és Gerő Győző 1954-1959 között végzett – tudományos kutatáson alapuló – helyreállítási munkája során nyerte el. A véglegesen állami tulajdonban maradó műemlékek közé tartozik. Állapota kritikus, ezért a kezelését végző Budapest Gyógyfürdői Zrt. teljes körű, átfogó felújítását tervezi.

A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA:

A Király Gyógyfürdő műemléki felújításához olyan színvonalas koncepciótervek beérkezését várja a kiíró, amelyek a későbbi tervezési feladatok szakmai megalapozására, az igények előzetes tisztázására alkalmasak és képesek a Király Fürdő örökségét, történeti értékeit megőrizni és ma is érvényesen bemutatni, a Gyógyfürdő történeti és funkcionális sokszínűségének hagyományait folytatva, korunk eszközeivel és szemléletmódjával teremtenek hozzáadott értéket, tovább gazdagítva Budapest fürdőváros örökségét és növelve turisztikai vonzerejét, innovatív, „okos” megoldásokon alapuló látogatóbarát, hosszú távon is gazdaságosan üzemeltethető környezetet teremtenek, valamint figyelemmel vannak az egyetemes tervezés során, az akadálymentesség megteremtésére is.

1.3 A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA, FORMÁJA

- a) A tervpályázat jellege: **ötletpályázat**
- b) A tervpályázati eljárás formája: **nemzeti eljárás rend szerinti, általános, nyílt**
- 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 ötletpályázati kiírás előírásai szerint történik.

1.4 A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI, ALKALMASSÁGI KÖVETELMÉNYEK

1.4.1 PÁLYÁZÓ SZEMÉLYE

A tervpályázat résztvevője – pályázó – (azaz a pályamű szerzője) az a természetes személy, vagy gazdálkodó (jogi, vagy jogi személyiség nélküli) szervezet lehet:

- a) aki, vagy amely a Korm. Rend. 17.§(1) bekezdés alapján, aki jelen kiírásban meghirdetett tervezési feladat elkészítésére vállalkozik
- b) aki, vagy amely a Korm. Rend 17.§(2) bekezdés alapján, azzal, hogy pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezőnek elfogadta,
- c) akivel, vagy amellyel szemben a Korm. Rend 17.§(3) bekezdésében szereplő kizáró okok nem állnak fenn, azaz szakmai tevékenysége körében - három évnél nem régebben meghozott jogerős ítéletben megállapított - jogszabálysértést nem követett el,
- d) akivel, vagy amellyel szemben a Korm. Rend 18.§(4) bekezdés a-c) pontjában szereplő kizáró okok nem állnak fenn, azaz:
- a bírálóbizottság résztvevőjének a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § 2. pontja szerint nem a hozzátartozója,
 - a bírálóbizottság résztvevőjével együtt azonos gazdálkodó szervezettel nem áll munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban, illetve azonos gazdálkodó szervezetben tulajdoni részesedéssel nem rendelkezik,
 - a bírálóbizottság résztvevőjével egy éven belül közösen pályaművet nem nyújtott be,
- e) amely gazdálkodó szervezettel szemben a Korm. Rend 18.§(5) bekezdés a-b) pontjaiban szereplő kizáró okok nem állnak fenn, azaz:
- a gazdálkodó szervezet vezető tisztségviselője, felügyelőbizottsági tagja vagy a gazdálkodó szervezetben tulajdoni részesedéssel rendelkező tagja, illetve ezeknek a hozzátartozója nem a bírálóbizottság résztvevője,
 - a gazdálkodó szervezettel a bírálóbizottság bármely résztvevője nem áll munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban,
- f) aki, vagy amely a pályázat szerzőit – a pályázathoz csatolt lezárt borítékban – név szerint megnevezte
- g) akivel, vagy amellyel szemben a Kbt.25.§.-ában szereplő kizáró okok egyike sem áll fenn.

1.4.2 PÁLYÁZÓ TÁRSSZERZŐJE

A tervpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társszerzője, társtervezője, munkatársa az lehet, akivel szemben a Korm. rendelet 18.§(4) bekezdése 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 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. és 2.12 pont),
- d) kizárhatja a bírálatból a formai követelményeket nem teljesítő, illetve hiányos pályaműveket,
- e) kizárja az 1.4. 1–2. pontban meghatározott „résztvételi feltételek”-et nem teljesítő pályázókat.

1.5.2 BORÍTÉKBONTÁS UTÁN

- a) 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 nem adja ki, illetve azokat nem vásárolja meg.
- b) Amennyiben a Bírálóbizottság utolsó plenáris ülését követő 2 hónapon belül bizonyosodik be a „résztvételi feltételek” teljesítésének elmaradása, úgy az ajánlatkérő a szabálytalan pályázó eredményét semmisnek tekinti, és ilyen esetben a pályázati díj, illetve megvétel ára az ajánlatkérőnek visszajár.

1.6 A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

	Időpont
a) Tervpályázat meghirdetése:	2017.10.06 péntek
b) Helyszíni szemle időpontja:	2017.10.12. csütörtök 8.00
c) Kérdések feltevésének határideje:	2017.10.18. szerda 16.00
d) Kérdésekre adott válaszok határideje:	2017.10.25. szerda 16.00
e) Pályaművek benyújtásának határideje:	2017.12.05. kedd 14.00
f) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása:	2017.12.15. péntek 14.00
g) A tervpályázat nyilvános bemutatása:	2018.01.19.
h) Díjazásban, vagy megvételben nem részesült pályaművek visszaadása:	2018.02.23.

1.7 A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁTVÉTELE

A tervpályázati dokumentáció a Tervpályázati Kormányrendelet 20. § (6) bekezdése értelmében térítésmentesen bocsátjuk a pályázók rendelkezésére. A teljes ötletpályázati dokumentáció elektronikus úton korlátlanul és közvetlenül elérhető a Bgyh Zrt. honlapján:

<http://www.budapestgyogyfurdoi.hu/kiraly-gyogyfurdo-rekonstrukcioja-es-bovitesenek-tervezesi-munkai>

, valamint a Magyar Építészkamara honlapján:

www.mek.hu.

A 310/2015. (X.28.) kormányrendelet 19. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségnek a kiíró a Magyar Építész Kamara www.mek.hu webcím alatti honlapján való közzététellel tesz eleget.

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 pályázónak első lépésben regisztrálnia kell a

<http://www.budapestgyogyfurdoi.hu/kiraly-gyogyfurdo-rekonstrukcioja-es-bovitesenek-tervezesi-munkai>

honlapra feltöltött „REGISZTRÁCIÓS ADATLAP” megnevezésű irat cégszerűen aláírt példányának a +36 14524501 fax számra és a kozbeszerzes@spabudapest.hu e-mail címre történő megküldésével.

Ajánlatkérő felhívja a figyelmet arra, hogy ajánlatkérő kizárólag azt tekinti az eljárás iránt érdeklődő gazdasági szereplőnek, aki a regisztrációs adatlapot teljes körűen kitölti és cégszerű aláírásával ellátva megküldi.

A tervpályázaton való részvétel feltétele a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. honlapján történő regisztráció. A regisztráció ingyenes, határideje legkésőbb 2017.12.05. kedd, 14.00 óra.

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

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
1034 Budapest, Szőlő u. 38.
II. emelet 2. Közbeszerzési Iroda

2017.10.06-2017.12.05
hétfőtől-csütörtökig
9.00 órától 15.00 óráig
pénteken
9.00 órától 12.00 óráig

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

1.8.1 HELYSZÍNI SZEMLE

A helyszíni szemle időpontja: 2017.10.12, csütörtök, 8.00 óra
Találkozás: Budapest, II. kerület, Fő utca 84.
A szemlén az ajánlatkérő képviselője a helyszínnel kapcsolatos tájékoztatást tart, majd az érdeklődők a helyszínt megtekinthetik.

1.8.2 KÉRDÉSEK

A pályázók a dokumentációval és a pályázattal kapcsolatban 2017.10.18-án, szerda, 16.00 óráig az alábbi e-mail-címen tehetnek fel kérdéseket:

kozbeszerzes@spabudapest.hu

Mivel a pályázat nyelve magyar, így a Kiíró csak a magyar nyelven feltett kérdésekre adhat választ.

1.8.3 VÁLASZOK

A határidőben feladott kérdéseket az ajánlatkérő, illetve a nevében eljáró Bírálóbizottság 2017.10.25 16.00 óráig megválaszolja, és az összes kérdést, valamint az azokra adott válaszokat a pályázati dokumentáció kivételekor megadott e-mail-címekre megküldi. Mindezek mellett a kérdések és válaszok 2017.10.25 16.00 órától elérhetők lesznek a Budapest Gyógyfürdői Zrt. honlapján is (<http://www.budapestgyogyfurdoi.hu/kiraly-gyogyfurdo-rekonstrukcioja-es-bovitesenek-tervezesi-munkai>).

A kérdésekre adott válaszok a dokumentáció részét képezik.

1.8.4 A DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE

Az ajánlatkérő legfeljebb a kérdések megválaszolásának időpontjáig a dokumentációt az értékelési szempontok és az alkalmassági követelmények (Bírálóbizottság összetétele) kivételével módosíthatja, az adatokat 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:

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt, 1034 Budapest, Szőlő u. 38.

II. emelet 2. Közbeszerzési Iroda

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

A pályaművek beérkezésének határideje:

2017.12.05, kedd 14.00 óra

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

1.10 A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE

Elnök:

Krizsán András DLA építész, Magyar Építőművészek Szövetsége elnöke

Tagok:

Karácsony Tamás építész, Magyar Építész Kamara

Bognár Gábor építész, Miniszterelnökség, műemléki területen szakértői jogosultsággal rendelkező tag

Gacsályi Zsolt építész, Főépítész II. Kerületi Önkormányzat

Szőke László Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Vezérigazgató

Darida Erzsébet Budapest Gyógyfürdői Zrt. Gazdasági Vezérigazgató-helyettes

Kovács László Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Üzemeltetési Igazgató

Szendvei Balázs Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Műszaki-Fejlesztési Igazgató

Máthé Anikó Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Értékesítési Osztály Osztályvezetője

Póttag:

Neszmély Zita Műszaki-Fejlesztési Osztály Osztályvezetője

Golda János DLA építész

A bizottság szavazásra nem jogosult, közreműködő szakértői:

Dr. Barna Orsolya jogi szakértő

Fáy Piros építész, műszaki szakértő (MÉSZ)

A Bírálóbizottság összetételét az ajánlatkérő a vonatkozó jogszabályok – Kbt., valamint a Korm. rendelet 14.§-a – előírásait betartva határozta meg.

1.11 A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG MUNKÁJA

A Bírálóbizottság a vonatkozó jogszabályok (lásd 1.3.), az elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint végzi a munkáját.

A Bírálóbizottság a döntéseit többségi szavazással hozza, munkájáról a jogi szakértő folyamatos jegyzőkönyvet vezet.

A Bírálóbizottság munkája nem nyilvános.

A Bírálóbizottság a bírálati munkáról, a tervpályázat lebonyolításáról, értékeléséről, a pályaművek rangsorolásáról, valamint a díjakról és a pályaművek, megvételéről hozott döntéséről írásbeli összegzésként zárójelentést készít.

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

1.12 A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA

A pályaművek díjazására és megvételére bruttó áll rendelkezésre.	5.000.000,- Ft
A díj legnagyobb bruttó összege:	2.000.000,- Ft
A megvétel legkisebb bruttó összege:	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 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 az ajánlatkérő 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 az ajánlatkérő 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 pontos ideje és helye:

2017.12.15, péntek 14.00 óra
Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt, 1034 Budapest, Szőlő u. 38.
II. emelet 2. Közbeszerzési Iroda

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

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

A pályázat zárójelentését az ajánlatkérő az eredményhirdetésen minden pályázónak átadja, illetve mindazoknak postán megküldi, akik a pályázati dokumentációt kivették.

Az ajánlatkérő – a Magyar Építőművészek Szövetségével történt megállapodás alapján – a beérkezett pályamunkákat nyilvánosan – később meghatározott helyen és időpontban – bemutathatja.

A tervpályázat nyilvános ismertetésének időpontjáról és helyéről a pályázati dokumentációt kiváltókat, a díjazott és megvett pályázat szerzőit, a Bírálóbizottság tagjait az ajánlatkérő vagy az általa felkért szervezet értesíti.

A díjazásban vagy megvételben nem részesült pályázatokat az ajánlatkérő 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 az ajánlatkérő címén veheti át pályázatát. A pályamű azonosítása a feladóvevény ragszáma alapján történik.

Az ajánlatkérő a díjazásban, illetve megvételben nem részesült pályázatokat a nyilvános bemutatást követő 30 nap eltelte után megsemmisítheti.

A Magyar Építőművészek Szövetsége az ajánlatkérővel 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 díjazásban és megvételben részesült pályamunkák a kiíró tulajdonába kerülnek, aki a tervezési program véglegesítése céljából további ellenszolgáltatás nélkül azokat felhasználhatja. A díjazott és megvételben részesült pályaművek szerzői - a végleges tervezési program kidolgozására pályaművük beadásával szerzői művük felhasználási engedélyét megadják.

2. RÉSZLETES PROGRAM

A Király Gyógyfürdő Budapest, II. kerület, Fő utca 84. szám alatt található. Az egyetlen olyan, nemzetközi jelentőségű, napjainkban is üzemeltetett fürdő a fővárosban, melyet Buda török megszállása idején építettek. Vízellátása az építéskor és jelenleg is a Szent Lukács gyógyfürdő térségében feltárt hévvizes kutakból történt. Az épületegyüttes ókori rétegekre épült, három karakteres periódusban érte el mai formáját (török-kor, barokk-kor, klasszicista), 1956-ban régészeti feltárások történtek a helyreállítás előtt, ami alapjául szolgált a későbbi helyreállításoknak. A tudományos kutatásokra alapozott, és dokumentált, hosszú évtizedek alatt felújított épület, a forráshiányok miatt mindig csak részleteiben volt képes megújulni és megoldani az aktuálisan felmerülő problémákat. Jelen ötletpályázatra alapulva egy teljes épületegyüttesre kiterjedő, komplex rekonstrukció, nívós helyreállítás várható, az építéstörténetileg értéktelen (utóbbi évtizedekben épült) részek elhagyásával, hagyományait magas színvonalon helyreállított értékeiben őrző, mégis korszerű török-fürdő létrehozása a cél.

A tervezési program rajzi formában készült el, tekintettel a rendelkezésre álló tér korlátaira, a fejlesztés térkapcsolatait, helyigényét ábrázoló rajz a BGYH Zrt. által fürdőtechnológiai gyakorlatukra alapozott funkcionális elrendezést koncepcionálisan ábrázolja.

2.1 ÉPÍTÉSTÖRTÉNET ÉS A MŰEMLÉK SAJÁTOS SZEMPONTJAI, KÖVETELMÉNYEI

A mai fürdő területe már a kelták alatt lakott volt, amelynek nyomait kelta lakógödrök formájában tárták fel az 1958-as, Kaba Melinda által vezetett ásatás során. A római időkben is beépített volt, erre utalnak a lakógödrök fölé települt épületmaradványok és egyéb leletek. Itt vezetett az észak-déli hadiút, amely a közelben, a mai Bem József tér környékén kialakított római táborhoz kapcsolódott.¹

„A dunaparton haladó főút a Király-fürdő mai helye közelében, a Bem J. térnél keresztezte e falakat, s hagyta el a várost. A középkorban itt állott kaput Kakaskapunak neveztek. A fürdő törökkori falait feltárva a falnégyyszög északkeleti sarkán a falnak a mai talajszint alá eső részén nagyméretű kváderköveket találtunk, felszínükön a középkori kőfejtő bárd jellegzetes nyomaival. E kövek azonban a törökfalban másodlagos elhelyezésben voltak, s így kétségtelen, hogy a törökök nem valamely meglévő középkori épület alapfalait használták fel az építésnél, hanem csupán egy rom közelben szanaszét heverő köveit szállították a helyszínre és falazták be fürdőjükbe.

Bár a fürdő szorosan vett történetétől független, a hely archeológiai topográfiája szempontjából jelentős annak a néhány napos kutatásnak az eredménye, amelyet a fürdő klasszicista udvarán folytatott a Fővárosi Történeti Múzeum ókori osztálya 1955 nyarán. Az oszlopsorral körülvett négyszögű udvar nyugatról csatlakozik a törökkori centrális épületmaghoz. Az udvart délről határoló oszlopsor alapozásának átépítésénél a mai talajszint alatt kh. 60 — 80 cm mélységben egy kb. 6m széles, szabálytalan kövekből összerakott utat találtak. Az utat borító talajból korai (időszámításunk utáni I. század vége) római kerámia töredékei kerültek elő. Magyar középkori anyagot a feltárt réteg nem tartalmazott. Kétségtelen, hogy a napfényre került út, amely a nagy klasszicista udvart észak—déli irányban szeli át, mégpedig a Duna felőli harmadban, nem más, mint a folyóparton húzódó korai császárkori (i. u. 100 körül) római hadiút része. Mivel a legújabb kutatások (Radnóti Aladár)

eredményei alapján feltételezhetjük, hogy a korai időszakban az első római tábor a mai Bem J. tér — Flórián kápolna táján, tehát a Király-fürdőtől közvetlenül északra lehetett, alapos az a feltevés, hogy a fent említett római út e korai Castrum déli kapujához vezetett. Ebből az útból ágazik le a nagy klasszicista udvar közepe táján egy hasonló kiképzésű mellékút keleti irányban a Duna felé. Megemlíthetjük még, hogy a római úttól nyugati irányban, egy törökkori égető kemence maradványa került felszínre zöld ólommázás kályhafiókok töredékeivel. Ugyancsak a nagy udvaron folytatott munkálatok közben találtunk több faragott kő töredéket, így egy feltehetőleg római eredetű oszlop lábazatát, s a hozzá tartozó oszloptörzs darabját, egy XV. századi körte-tagozatos profilú követ, valószínűleg kapubélet részletét, amely egyébként eddig az egyetlen műformákat is mutató középkori eredetű kövünk, egy feltehetőleg török eredetű kőlapot, közepén vályúban termálvíztől eredő lerakódásokkal, végül két nőalak, — talán barokk-kori kútszobor — rossz mészkőből faragott töredékeit. A központi fürdőcsarnokot fedő török kupola dobjának megerősítése közben, annak keleti oldalán a párkány alatt kb. 50 cm-re egy római sírkő volutás lezárásának töredéke bukkant elő.”²

A területet a középkorban is folyamatosan lakták, a római maradványokra települt, az ásatás során feltárt középkori épületrészletek erről tanúskodnak. A török-kori falazatokban másodlagos beépítésben megjelenő középkori épületmaradványok, faragott kövek is ezt támasztják alá.

A fürdő létrehozása a várost határoló védművek kiépítéséhez kötődik, azaz 1565-1655-re tehető, Arszlán pasa kezdte meg az építkezést és Szokollu Musztafa pasa fejezte be.

A török-kori kiépítés szerint a mai medencéhez délről csatlakozó boltozatos helyiség sorhoz további (feltételezhető, hogy emeletes) épületrészek csatlakoztak. A kupolák eredetileg ólomlemez fedésűek voltak, amely egy tűzvész során elpusztulhatott, ezért a helyreállítás során cseréppel fedték be a kupolát.

Már ebben az időben az északi források melegvizét vezették be a városfalakon belül elhelyezkedő fürdőbe. A meleg víz helyszínre vezetése vörösfenyőből készített csatornában gravitációs úton volt megoldva.¹ Jelenleg zárt csővezetéken vezetik a vizet a fürdőhöz.

Buda a törökök egyik büszkesége volt. A nyugalmasabb időszakokban — amilyen pl. a XVII. század közepe volt — sok török utazó látogatott el ide. Útirajzaikban a fürdőkről szólva egymást érik a keleti ember jellemző szóvirágai, túlzásai. De elragadtatással írnak a fürdőkről a hódoltsági Budára elvetődő keresztény utazók is, akiket pedig igazán nem lehet az itteni állapotok iránti elfogultsággal vádolni. Érthető ez, hiszen számukra a Budán látott fürdőkultusz szokatlan és újszerű volt. A Nyugat, ahol az egykori római fürdőkultúra emlékei már rég elmerültek a feledésben, e téren messze elmaradott volt.²

A fürdő jelentősége a későbbi, visszafoglalásért vívott harcok idején megnőtt, hiszen ezen a területen egyedülként biztosította, mind a rituális, mind a tisztasági fürdő lehetőségét.

A török uralomnak véget vető harcok idején a kisebb épületek elpusztultak. A kupolás medencetér néhány csatlakozó helyiséggel használható maradt, míg a déli épületrész maradványait a fürdő újabb használatba vétele előtt az újjáépítés során felhasználták.

Buda 1686.évi visszavétele után a fürdő és telke az udvari kamarára szállt, mint „uratlan jószág”. A Buda visszavételekor készített leltárban a fürdő elnevezéseként Marsigli a „Balneum Civitatis Infeioris” megjelölést használja.

A fürdőre vonatkozó tulajdoni adatok Budapest Főváros Levéltára forrásai alapján követhető nyomon.

Jelentősebb értéknövelő építkezések folyhattak 1718 és 1768 között, amikor is újjáépítették a medencetértől délre eső szárnyakat, a török falak felhasználásával. Ekkor a déli irányban nyitott udvart körbefogó földszintes épületet építettek a délről csatlakozó megmaradt fürdőépülethez. A török kupolák sátozott fedését is e korra datálják.

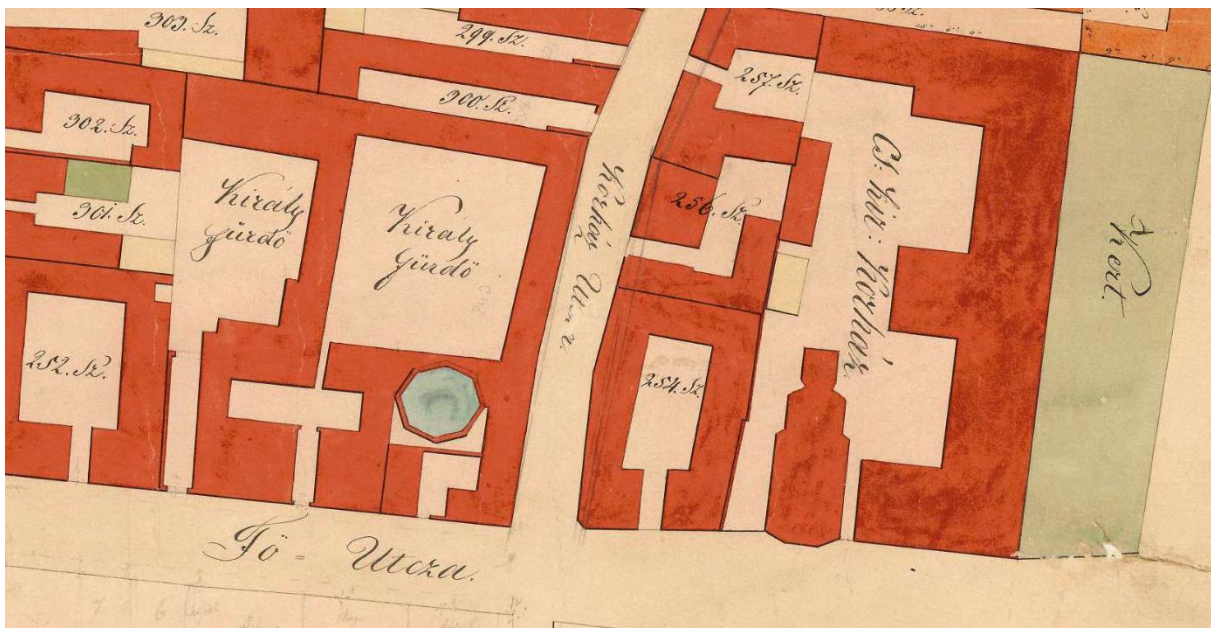
1796-ban a terület és a fürdő a Kőnig család tulajdonába került. A család jelentős fejlesztéseket hajtott végre, 1826-ban elkészült a Ganz utcai szép klasszicista kádfürdői szárny. Akkori gazdája, Kőnig Mihály saját nevét és vele együtt a fürdőt is Királyra magyarosította.

Kőnig Mihály, Schmidt Mátyás városi kút- és vízmester tervei alapján, a telek teljes Fő utcai szélességében kiépítendő egyemeletes szárnyat építtetett, de ez csak részben készült el. Az átépítés során megtartották a török és barokk-kori falazatokat.

Király fürdő épületének átalakítása, az utcafronton egy emelet ráépítése 1826:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/23285/view/?bbox=-3368%2C-5310%2C9547%2C171>

A nagy udvar kiépítése az utcai szárny építése után megtörténhetett, mert az 1837-es leírásokban már szerepel.



A Király fürdő és környéke és a János utcai (mai Kacska utca) iskola részletes helyszínrajza; épületek alaprajza; telekszámozás, tulajdonosok neve. XIX. sz. második fele, Varásdy Lipót, BFL XV.16.a.205/56

A XIX.sz folyamán és a XX.század első felében jellemzően kisebb belső átépítések történtek, és gépészeti korszerűsítések; 1888-ban átalakítások, kabin toldalék építése, Cornwall kazánok elhelyezése és befalazása, 1892-ben házmesteri lakás, mosókonyha és mángorló kialakítása,

1896-ban új kémény építése, 1902-ben kazánház épül, 1904-ben vaslépcső épül. Az átépítések révén az épületegyüttes teljesen elrejtette az utca felől a török-kori részeket, a kupolák sátoortetővel voltak fedve, a Fő utca felől totdalék épületek takarták a medencét magában foglaló szárnyat, magas falazott kéményt emeltek a keleti totdalékban.

A második világháborúban a nyugati szárnyban jelentős károk keletkeztek, a nagy udvart körítő épületszárny egy része romba dőlt, a nagy kupolán több sérülés keletkezett. Az épületet a háború után ugyan újra használatba vették, de felújítása halaszthatatlanná vált.

1956-ban megkezdődtek a török fürdő helyreállítási munkálatai, régészeti feltárásokkal, tudományos munkára alapozva.¹

Az 1956-os feltárások eredményét összefoglaló alaprajzi vázlatokban adták közre.²

A feltárások eredményét és az építéstörténet leírását Borsos Béla az Építéstudományi Közleményekben adta közre 1957-ben.

A helyreállítás során a kupolákat letisztították (sátoortetőket elbontva), előkerültek a török-kori párkányelemek, másodlagos beépítésű kőelemek. A kupolákat az eredeti méretnek megfelelően vasbetonból újra elkészítették és vörösréz lemezzel lefedték. A kivitelezés során a medencetérben előkerült korábbi padlószinteket (medence és járószint) és egyéb elemeket a túlságosan nagy többletköltség igény miatt visszatemették.

1965-re a Király Fürdő évek óta folyó helyreállítását újabb tanulmányokkal, szakértésekkel a BVTV keretein belül felülvizsgálták, és javaslatot tettek a falszigetelés és a fürdő szellőzési rendszerének felújítására, valamint a szükséges homlokzati felújításra.

1976-ban készítette el a BVTV a Fürdő homlokzatrekonstrukciós terveit, amelynek alapján megtörtént a homlokzat felújítása.

1987-ben a kupolás terek tetőszerkezeti felújítására készült terv (Major Miklós és Tantos Ferenc).¹

Kisebb belső átalakítások készültek a fürdő területén a későbbiekben is, főleg funkcionális igények változása miatt.

irodalom:

¹ L. Tomek Ágnes A Király Fürdő történeti kutatás, tudományos dokumentáció 2011

² BORSOS BÉLA: A Király-fürdő, ÉPÍTÉS- ÉS KÖZLEKEDÉSTUDOMÁNYI KÖZLEMÉNYEK 1. KÖTET (1957)1. kötet / 1-2. sz.

L. Tomanek Ágnes jelen ötletpályázat mellékleteként kiadott tudományos dokumentáció 004-es kötetében felvette a védelemre javasolt meglévő szerkezeteket, amelyeket nem csak meg kellene tartani, de be is kellene mutatni.

műemlékre vonatkozó szabvány (az állapotörögztítés nem tárgya az ötletpályázatnak)

MSZ EN 16096:2013 A kulturális örökség megörzvése. Az épített kulturális örökség állapotfelmérése és az arról készült jelentések

A tervpályázat során kidolgozandó műemléki szempontok és követelmények:

- eredeti funkciónak megfelelő használat (török-fürdő)
- építési korok egyértelmű beazonosíthatósága (belsőépítészeti eszközök)
- további feltárások eredményeinek alapján a védett értékek részletes meghatározása, védelmük megoldása, bemutathatóságuk (régészeti feltárás, falkutatás, szakrestaurátori kutatások, faldiagnosztika)
- a történeti örökség elemeinek megőrzése, rendszerbe foglalása,
- olyan környezet kialakítása, amely a látogatók számára pihenési, kikapcsolódási lehetőséget nyújt, egyúttal teret biztosít közösségi rendezvények számára is,
- magas színvonalú környezetesztétikai- és funkcionális összeköttetés teremtése a belső kert és fürdő, illetve a közterületek felől
- az új elemek tekintetében a környezethez való megfelelő illeszkedés; az örökségvédelmi és műemléki szempontok érvényesülése,
- védett kert értékőrző tájépítészeti felújítása
- a zöldfelületek és ökológiai elemek messzemenő figyelembevétele,
- a kert víziója, az általános tájépítészeti, arculati-, tárgytervezési- és mikro-architektúra építészeti szemlélet alkalmazása;

Az épületegyüttes műemléki értékét a tervezett beavatkozással kiemelkedő színvonallal növelni szükséges.

Az épület műemléki értékeit meg kell őrizni, a műemléki szempontok érvényre juttatása a tervezési program kiemelt szempontja, az egyéb szempontok abban nem okozhatnak változást.

Az értékleltárba felvett értékeket fizikai valójában kell megőrizni, valamint előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti alkotóanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

A műemlék védett értékeit, anyagi és eszmei értékei összefüggéseire tekintettel hitelesen és meghatározó módon érvényre kell juttatni, amelynek során a tudományos és helyszíni kutatások alapuló restaurátori módszerekkel történő konzerválást, esztétikai helyreállítást, restaurálást előnyben kell részesíteni,

A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett műemléki értékek fennmaradását, műemlék esetén érvényesülését szolgáló és visszafordítható megoldásokat,

A védett műemléki érték jókarbantartása keretében a védett érték fizikai sérülésével, roncsolásával vagy restaurálásával, továbbá műemlék esetében a védett műemléki érték

megjelenésének megváltoztatásával nem járó tevékenység végezhető. A műemléki helyreállítás során a jókarbantartási munkák elvégzését segítő szerkezeti megoldások alkalmazása és kiegészítő szerelvények rejtett elhelyezése szükséges,

A műemlék alkotórésze, tartozéka, beépített berendezési tárgya – a kivitelezési, restaurálási munkák miatt szükséges ideiglenes eltávolítás kivételével – csak különösen indokolt esetben távolítható el vagy helyezhető át.

Képző- és iparművészeti értéket képviselő alkotórész, tartozék, beépített berendezési tárgy eltávolítása, áthelyezése csak szakértői jogosultsággal rendelkező restaurátor közreműködésével, az általa készített terv alapján, a tevékenység dokumentálása mellett végezhető.

2.2 A HELYSZÍN ADOTTSÁGAI

Király fürdő, műemlék

címe: 1027 Budapest, Fő utca 84. Hrsz: 13578

Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
műemlék	15174 [256]	Király fürdő
műemléki környezet	19448	Ház ex-lege műemléki környezete
műemléki környezet	24786	Gör. kat. templom ex-lege műemléki környezete
kiemelten védett régészeti lelőhely	39706	Víziváros déli része
kiemelten védett régészeti lelőhely	39707	Víziváros északi része
régészeti lelőhely	54262	Király fürdő
régészeti lelőhely	70015	Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál

forrás: OÉNY

Király fürdő. Török fürdőépület 1566 körül. A 18. sz.-ban kibővítve, klasszicista rész: Schmidt Mátyás, 1826.

Teleknagyság: 3094 m²

Tulajdonos: Magyar Állam

Vagyonkezelő: Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt

A szabályozási elemeket, az építés és bontás általános feltételeit, a területeken elhelyezhető funkciókat, rendeltetéseket, az építmények elhelyezésének feltételeit, az épületmagasság,- párkány-és gerincmagasság, tető kialakításra vonatkozó feltételeket, a városkép védelmét, a városképi illeszkedés szabályait, a közlekedés,- parkolás,- betartandó részletes szabályait Bp. II. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Budapest II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2007.(I.18.) rendelete a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról (Egységes szerkezetben a módosító 21/2007.(VII.3.), a 27/2007.(XI.29.), a 15/2008.(VI.18.), a 23/2008.(XI.26.), a 24/2008.(XI.26.) a 26/2008.(XI.26.) a 10/2009.(IV.30.), a 29/2009.(XII.21.) a 30/2009.(XII.21.), a 7/2010. (III.30.), a 20/2010. (IX.28., a 3/2011. (I.31.), a 21/2011. (IV.29.) a 28/2011. (VII.4.), a 35/2011. (X.28.) valamint a 18/2012. (VI.01.), a 33/2012. (XI.30.), a 34/2012. (XI.30), a 22/2014. (IX.24.), a 23/2014. (X.10.), a 11/2015. (VII.17.), a 13/2015. (VIII.27.), a 22/2015. (XII.23.), a 23/2015. (XII.23.), a 24/2015. (XII.23.), a 3/2016.

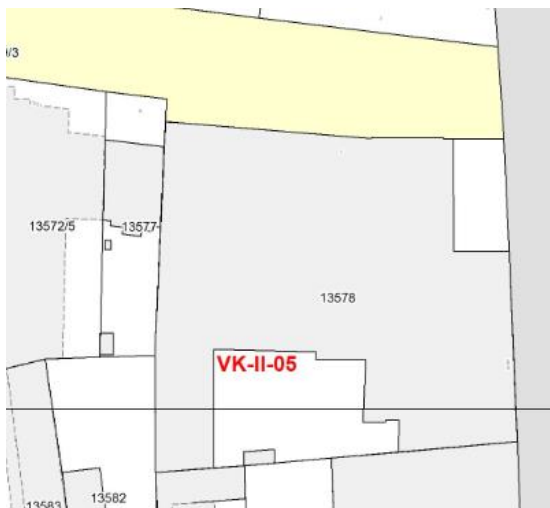
(I.29.), a 6/2016. (II.26.) valamint a 29/2016. (XII.21.) önkormányzati rendeletek tartalmazzák.

http://www.masodikkerulet.hu/gyorsmenu/kvsz_gyorsmenu

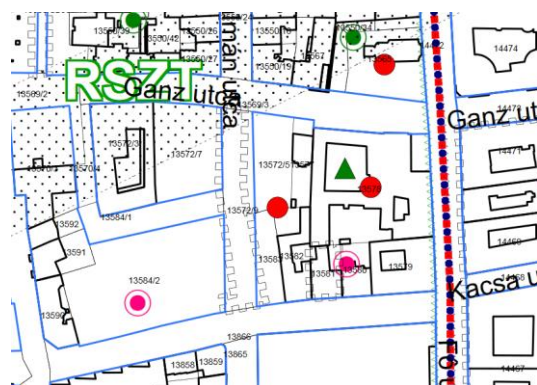
Az építési övezet jele: VK-II-05 (Városközponti terület)

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m
		BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE
VK-II-05	Z	1500	-	-	-	75	4,00	0,50	20	-	K

szabályozási terv: http://www.masodikkerulet.hu//data/cms158531/4B_65_1_m1.pdf



védelmek és korlátozások: <http://www.masodikkerulet.hu/data/cms25518/ved65.pdf>



Műemlék, a kertje fővárosi jelentőségű védett természeti érték, régészetileg védett terület, városkép szempontjából kiemelt terület.

2.3 RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM

2.3.1 A HELYSZÍN ADOTTSÁGAI

Az épület állapota teljeskörű felújítást indokol, szolgáltatások jelenleg az alábbiakra adnak lehetőséget:

Fürdőszolgáltatások:

Termál medencefürdő, Gőzkamrák, Szauna

Gyógykezelések:

Kádfürdő, Víz alatti vízszóráskezelés, Orvosi gyógykezelés, Frissítőkezelés

Egyéb szolgáltatások:

Gyógypark, Kondicionáló terem, Kölszönzés, Értékmegőrzés, Büfé

Medencék száma: 4 db

	Vízhőfok	Vízfelszín	Férőhelyek
Gyógymedence 1.	36 °C	68 nm	
Gyógymedence 2.	32 °C	10 nm	
Gyógymedence 3.	40 °C	4 nm	
Merülőmedence	26 °C	8 nm	
Jakuzzi	32-36 °C		5 fő
Dézsza	30-40 °C		6 fő

A víz összetétele

Nátriumot is tartalmazó kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos és szulfátos-kloridos hévíz, melynek fluoridion-tartalma is jelentős.

Gyógyjavallatok

Ízületek degeneratív betegségei, Idült és félheveny ízületi gyulladások, Porckorongsérv, Gerincdeformáció, Idegzsábák, A csontrendszer mészhányó, Sérülés utáni állapotok esetén.

A fürdőt csak 14 éven felüliek látogathatják.

2.3.2 A TERVEZETT FELÚJÍTÁS FUNKCIONÁLIS ELEMEI

A BGYH Zrt elképzelései, amely a mellékletben kiadott terven látható:

- a főbejárat áthelyezése a Fő utcáról a Ganz utcába, ahol is szükséges kialakítani új pénztáregységeket, vendéglátó- és várakozó tereket,
- két fürdő részleg megvalósítása a meglévő épületegyüttesben: a török zóna és wellness zóna,
- a jelenlegi kazánház helyén egy 20 vagy 25 m-es úszómedence kialakítása kortárs, előremutató építészeti eszközökkel,
- a jelenleg nyitott átrium üvegtetős lefedése (opcionálisan nyitható),
- előírások szerint záportározó kialakítása,
- elfolyó vizek gyűjtése, hő-hasznosítása,
- a török részen további belső medencék tervezése (amennyiben a feltárások eredménye lehetővé teszik)
- szauna funkciók, pihenőterületek kialakítása,
- muzeális rész kialakítása,
- belső büféegység és pihenőterületek kialakítása,
- emeleten öltöző, pihenő és irodafunkció.

2.3.3 FEJLESZTÉSI FELADATOK

Az ingatlan átfogó, teljes körű felújítása. Homlokzati felújítás, hőszigetelések betervezése, rossz vagy hiányzó vízszigetelések pótlásának betervezése, rossz tetőszakaszok javításának tervezése, festés, burkolatcsere, homlokzati és belső nyílászárók felújítása, cseréje, szükség esetén tartószerkezeti megerősítések, pótlások.

Az épület több építészeti kor jegyeit mutatja magán. A török kor után – Buda visszafoglalásakor – az akkori épületegyüttes egy része megsemmisült, helyére épült a barokk rész. A Kiíró elképzelése szerint az itt lévő főbejárat – pénztár - büfé-vendégtér helyiségcsoport helyén a török fürdő épületrész folytatásaként olyan elemek kerülnének, amelyek ahhoz szervesen kapcsolódnak; szauna, gőzkabin, masszázsterek, iszapkezelő, merülő-medence. A funkcióváltás miatt a két tér szervesen kapcsolódik egymáshoz – egy zóna – és a szoros kapcsolatot belsőépítészeti elemekkel, kialakításokkal kell biztosítani.

A jelenleg kihasználatlan tereket új funkcióra kell alkalmassá tenni; kádfürdők, emeleti pihenő, belső udvarok, fürdő üzemeltetés, kiszolgáló rész.

Lehetőséget kell biztosítani az apartman hotel vendégeinek a direkt átjárásra, a hotel felől érkező vendégek miatt az átjáró fogadópontjára beléptető berendezést (IFR) kell tervezni.

A gyógyvíz és a langyos víz a Lukács Fürdőből jön. A 2 x 900 m vezeték 1992-ben épült. Nagy felújítása eddig nem volt. A langyos víz 21 fokos, a meleg 45 fokos a Király fürdőbe érkezéskor. A Király Fürdő termálvíz ellátását biztosító csővezeték szakaszok cseréje, két darab DN 150-es, párhuzamosan vezetett műanyag csővezetékre, a Lukács Fürdő Hidegvizes gépházától kezdődően, az csatlakozó osztó cseréjével. A korábbi három csővezeték helyett csak kettő épül a rekonstrukció során. A csővezeték az Árpád fejedelem útján keresztül a Frankel Leó úton megy a Király Fürdőbe közműalagúton. A közműalagút egy része járható, másik része közműcsatorna. A Margit híd körüli nyomvonal, az korábbi átépítések miatt bizonytalan. Az említett fürdők vízellátásának biztosításán kívül a korábbi leágazások rekonstrukciójával nem kell számolni, mivel a vezetékről külső felhasználók felé nincs vízértékesítés. A nyomvonal teljes egészében közterületen húzódik.

A teljes épületgépészeti és elektromos hálózat felújítása szükséges.

A pihenőudvaron új, részben süllyesztett meleg vizes ülőmedence tervezendő, a meglévő értékes faállomány megtartásával.

Gazdasági udvar áttervezése szükséges a funkciósemán látható tartalomnak megfelelően.

2.4 HELYISÉGCSOPORTOK ELŐÍRÁSAI

funkcionális egység/helyiségcsoport	Ajánlatkérői előírás
Fürdőszolgáltatás	
Termál medencefürdő	<ul style="list-style-type: none"> - A medencék hidraulikai átalakítása, korszerű töltő ürítő rendszerre. - További merülő medencék kialakítása. - További jacuzzi medence elhelyezése
Gőzkamrák	<ul style="list-style-type: none"> - Gőzkamrák teljes (azaz minden elemre kiterjedő pl.: frisslevegő bevezetés, elfolyó vizek csatornája..) felújítása - LED világítás - Csillagos égbolt világítás - Zene lehetőség (MP3 játszó) - illat adagolás

Szauna	<ul style="list-style-type: none"> - A szauna teljes (azaz minden elemre kiterjedő) felújítása - LED világítás - Csillagos égbolt világítás - Zene lehetőség (MP3 játzó) - illat adagolás - Esetleg további szaunák (pl. infrasauna) kialakítása
20? m-es medence (új)	<ul style="list-style-type: none"> - Úszómedenceként használható min. 20 m hosszú medence kialakítása, - nyitható tetőszerkezettel, - RGB programozható víz alatti világítással - Ellenáramoltatóval (vízalatti vízszűrő)
Gyógykezelés	
Kádfürdő	<ul style="list-style-type: none"> - egyedi megjelenésű designnal kialakított belső - zuhany - pihenő ágy - zene -
Víz alatti vízszűrőmasszázs	<ul style="list-style-type: none"> - mozgássérült beemelők berendezés
Orvosi gyógykezelés	<ul style="list-style-type: none"> - egyedi környezet - illat - zene - légkondicionálás
Frissítő masszázsszék	<ul style="list-style-type: none"> - egyedi környezet - illat - zene - légkondicionálás
Egyéb szolgáltatás	
Gyógykezelés	
Kondicionáló terem	<ul style="list-style-type: none"> - A meglévő kondicionáló gépekkel, esetleg kisebb bővítéssel
Kölszönzés	<ul style="list-style-type: none"> - fürdőruha, törölköző kölszönzése, árusítása
Értékmegőrzés	<ul style="list-style-type: none"> - a pénztár helyiségben kell kialakítani
Előcsarnok	tervezési feladat
Pénztár	tervezési feladat
Büfé	<ul style="list-style-type: none"> - a medencetérből megközelíthető büfé kialakítása - ülőhelyekkel, étkező asztallal - grillhúsok, saláták, üdítők fogyasztására
Öltöző-zuhanyzó-WC	<ul style="list-style-type: none"> - a szokásos kialakítás megfelelő
Fedett udvar	tervezési feladat
Vizesblokkok (fszt)	tervezési feladat
Közlekedők	tervezési feladat
Kültéri szolgáltatás	
élmény medence (új)	<ul style="list-style-type: none"> - nagyméretű jacuzzi medence elhelyezése - pezsgő, szűrőmasszázs elemekkel
pihenőter	<ul style="list-style-type: none"> - koktél bár

Üzemeltetés helyiségei	
Közlekedők	tervezési feladat
Irodák	tervezési feladat
Raktárak (iroda)	tervezési feladat
Dolgozói öltöző+WC	tervezési feladat
Teakonyha-étkező	tervezési feladat
Szellőző gépészeti helyiség	tervezési feladat
Vízgépészeti helyiségek	tervezési feladat
Elektromos helyiség	tervezési feladat
Kazánház	tervezési feladat
Takarítás helyiségei	tervezési feladat
Raktárak (üzemeltetés)	tervezési feladat
Kültéri üzemeltetési egységek	
parkoló	tervezési feladat
záporfogadó	tervezési feladat

2.5 BERUHÁZÁSI ÜTEMEK

A beruházás egy ütemben valósul meg.

2.6 ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELVÁRÁSOK

A fürdő területén fokozott higiéniai igényeknek kell megfelelni. A napi takarítások része a vízkő eltávolítása, fertőtlenítés, zsíroldó szerek alkalmazása. Az extrém vegyszerezés megköveteli a fokozott ellenálló képességű fal és padlóburkolatok tervezését.

A folyamatosan nedves, párás környezetre való tekintettel gipszkarton betervezése, ill. alkalmazása a fürdő egész területén tilos.

A padló burkolatoknak nedvesen is csúszásmentesnek kell lenniük a fürdő egész területén vonatkozó szabványok szerint.

Csak ilyen célra alkalmas, referenciával rendelkező burkolatok tervezhetők.

Illeszkedési követelmények: A megvalósuló új épületszárny építészeti és funkcionálisan teljes egészében illeszkedjen a meglévő épületszárnyakhoz, érzékenyen reflektáljon műemléki értékeikre.

Funkció és térszervezési követelmények: Kiemelt jelentőségű a szolgáltatási jellegű területek elhelyezése, amelynek biztosítania kell a fürdő funkcióktól való elkülöníthető működést.

Tömeg- homlokzatképzés: A tömeg- és homlokzatképzés alkalmazkodjon környezetéhez, ugyanakkor magas építészeti színvonalat képviseljen. A homlokzatok legyenek időtállóak, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelőek.

Közlekedési rendszerek: A közlekedési rendszerek terhelése az összetett funkcionalitás következtében várhatóan magas lesz. Emellett ezek a területek a közlekedési funkción túl részben pihenő funkciókat és várakozó funkciókat is ki kell elégítsenek. Rendelkezzenek megfelelő méretekkel, legyenek logikusan szervezettek, természetes módon megvilágítottak és tartós anyaghasználattal épüljenek.

Üzemeltetési és karbantartási elvek: Az épületegyüttes legyen gazdaságosan és szakaszolhatóan üzemeltethető. A karbantartást lehetőleg forgalomtól elzárt üzemi területeken a funkciók zavarása és időbeli korlátozottság nélkül lehessen elvégezni.

2.7 ÁLTALÁNOS MŰSZAKI KÖVETELMÉNYEK

Az épület minden részletében meg kell, hogy feleljen a jogszabályi előírásoknak és az érvényes EU/MSZ szabványoknak és előírásoknak. Ezen belül Ajánlatkérő kiemelten fontosnak tartja az alábbiakat:

Tartószerkezet

A tartószerkezeti rendszer I. tűzállósági fokozatú, a funkcióhoz illeszkedő legyen. Képesnek kell lennie a felsőoktatási tevékenység változó követelményeihez igazodó átalakítások követésére (vb. vázszerkezet, kitöltő falazattal).

Homlokzat

A homlokzatképzés illeszkedjen a meglévő épületrészekhez.

Homlokzati nyílászárók

A nyílászárók kialakítása során illeszkedni kell a meglévő épületszárny megoldásaihoz.

Napvédelem

A napfény védelmet az új létesítmény teljes területén külső árnyékolóval kell megoldani.

Belső felületképzések (padlóburkolat, falburkolat, álmennyezet)

A belső felületképzések – elsősorban a padlóburkolatok és lábazatok - legyenek kopás-, és ütésállóak. A falburkolatok a terek jellegének megfelelő anyagminőséggel készüljenek, legyenek könnyen karbantarthatók és felújíthatók.

Nagyforgalmú külső területek

Tartós, tisztítható természetes kőburkolat; mechanikus hatásoknak jól ellenálló, könnyen tisztítható kő, fém, tégl, fa vagy egyéb nemes anyagból, illetve ezek kombinációjából készült falburkolatok;

Nagyforgalmú, belső területek

Padló- és lépcsőburkolatok: nagy kopásállóságú, ellenálló, vizesen is csúszásmentes, könnyen tisztítható és karbantartható hidegpadló;

Falburkolat: legalább az emberi érintkezés magasságáig mechanikus hatásoknak jól ellenálló, könnyen tisztítható kő, fém, tégl, fa vagy egyéb nemes anyagból, illetve ezek kombinációjából készüljön.

Átlagos forgalmú irodai:

Padlóburkolatok: nagy kopásállóságú, ellenálló, könnyen tisztítható és karbantartható melegeburkolatok;

Falburkolat: diszperziós festés.

Kiszolgáló területek:

Padlóburkolatok: nagy kopásállóságú hidegburkolatok, gépészeti helyiségekben koptatóréteggel ellátott beton padlóburkolatok;

Falburkolat: diszperziós festés.

Álmennyezetek:

Bontható, kazettás álmennyezet készül minden olyan helyen ahol azt a gépészet és elektromos vezetékek elhelyezése, világítás, stb. szükségessé teszi. A védett terekben nem készülhet álmennyezet.

Belső nyílászárók

Feleljenek meg a nagy forgalom miatt az emeltszintű követelményeinek (fokozott igénybevétel, fokozott zajcsillapítás, tűzvédelem). A belső nyílászárók felülete mechanikai hatásoknak fokozottan ellenálló, üzemi körülmények között gyártott, minimum három pántos, megerősített vasalatokkal, nagyforgalmú közlekedőkben fém, rugdosás elleni védelemmel ellátott.

Tűzvédelem:

A beépítendő tűzvédelmi berendezéseket a hatályos előírások, szabványok határozzák meg. A beépítendő berendezéseknek, szerelvényeknek és csőanyagoknak a megfelelő OKF engedéllyel kell rendelkezniük.

Betartandók a jogszabályi előírások (különösen, de nem kizárólag az ÉTV, OTÉK, OÉSZ), valamint a fürdőkre vonatkozó szabványok:

MSZ EN 15288-1 :2008+A1:2011 Fürdők 1. rész A tervezés és kivitelezés biztonsági követelményei, besorolása alapján 2-es típusú fürdő (közhatalmatú gyógyfürdő), szabvány előírásainak betartása, valamint tegye lehetővé az

MSZ EN 15288-2 :2009 Fürdők 2. rész Az üzemeltetés biztonsági követelményei

MSZ 15235:2011 Fürdők munkavédelmi követelményei szabványokban előírt kritériumok megvalósítását.

MSZ EN 13451-1:2011+A1:2017

Uzodai berendezések. 1. rész: Általános biztonsági követelmények és vizsgálati módszerek

MSZ EN 13451-2:2016 Uzodai berendezések. 2. rész: Létrák, lépcsős létrák és íves fogódzkodók kiegészítő biztonsági követelményei és vizsgálati módszerei (angol nyelvű)

MSZ-04-209-8:1979 Sportlétesítmények. Öltözők-zuhanyozók, szabadtéri és fedett sportlétesítményekhez. Tervezési előírások (Visszavont!)

MSZ-04-220:1981 Öltözőcsoportok és csoportos illemhelyek tervezési előírásai

akadálymentesítés:

Segédlet a közszolgáltatásokhoz és egyéb szolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés megteremtéséhez, Komplex akadálymentesítés- szerk. Pandula András, 2015 Fogyatékos Személyek Esélyegyenlőségéért Közhasznú Nonprofit Kft. kiadása

A **természeti erőforrások fenntartható használata** során a termálvíz adottságát szükséges megvizsgálni és javaslatot kell tenni annak energetikai célú felhasználására.

2.8 ÉPÜLETGÉPÉSZETI RENDSZEREK

A gyógyvíz vezetékek Király fürdőn belüli cseréje szükséges.

Az árvíz szivattyúház rekonstrukciója szükséges.

A tervezett átalakítás kapcsán megoldandó, hogy a WC blokkok öblítő vize ne városi víz legyen, hanem saját langyos víz.

A teljes épületgépészet cseréje, radiátoros fűtési rendszer, HMV rendszer, légtechnikai-, hő- és füstelvezetési rendszer kiépítése kér javaslatot Ajánlatkérő.

Javaslatot vár Kiíró az elengedett meleg víz hőjének hasznosítására.

2.9 GYENGEÁRAMÚ RENDSZEREK

A Fürdő vállalat valamennyi fürdőjében az un. EFR (Egységes Fürdő Irányítási Rendszer) működik. A rendszer lényeges eleme, a közlekedők jogosultságának illetve belépésének engedélyezése, figyelése, regisztrálása. A tervezés során az IFR rendszer elemeit be kell tervezni, illetve azzal konform közlekedést kell szervezni.

2.10 ERŐSÁRAMÚ RENDSZEREK

Energiaellátás

A főelosztónál kell kialakítani az elszámolási fogyasztásmérést. A főelosztóhoz almérőkön keresztül csatlakoznak az egyes épületrészekben telepített alelosztók. Az épületgépészeti elosztók ill. berendezések a főelosztóhoz csatlakoznak. Az épületben az elosztók ellátására kábelhálózatot kell kiépíteni.

Világítás

Az épületben korszerű, energiatakarékos világítási rendszereket kell alkalmazni. Ezen alapvetően led világítású lámpatesteket értünk. A lámpatestek elektronikus előtétet tartalmaznak. A helyiségekben biztosítani kell, hogy az ablakhoz közeli területek világítása külön kapcsolható legyen a belső területek világításától. A tűzrendészeti előírásoknak megfelelő tartalék és irányfény hálózatot kell építeni, központi telepítésű akkumulátorokkal. Az épület főbejárata előtere és a kiemelt, medenceterek látványos, dekoratív világítást kell kapjon, belsőépítészeti elemként.

2.11 ÉPÜLET ÜZEMELTETÉS

Az üzemeltetés legyen gazdaságos, a funkcionális egységek szakaszolhatóak vagy külön mérhetőek legyenek. Az üzemeltetés kis létszámot igényeljen, és legyen jól felügyelhető. A karbantartási feladatokat a funkciók zavarása nélkül, forgalomtól elzárt területen, egyszerűen, bármely időszakban lehessen elvégezni.

2.12 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 jelige nélkül 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, JPEG, TIFF, PDF) formátumban digitális adathordozón (CD), megfelelően a titkosság feltételének
- 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.

- a titkosság fenntartása érdekében a pályaművet tartalmazó zárt csomagban elkülönítve el kell helyezni egy borítékot (a boríték külsejére vonatkoznak a titkosságra vonatkozó előírások, azaz azon a pályázó(k)ra/szerző(k)re vonatkozó jel/utalás nem szerepelhet), amelyben a pályamű benyújtójának nyilatkozata szerepel a pályázók nevének és lakcímének/székhelyének adataival.
- a pályázók előbbiek szerinti adatait a bírálóbizottság csak a bírálat lezárását és a zárójelentés elfogadását követően ismeri meg és az eredményhirdetés során hozza nyilvánosságra.

2.12.1 BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEK

Tervlapok, (maximum 6 db A1 lap)

Helyszínrajz M=1:500 méretarányban a teljes ingatlan ábrázolásával

A léptéknek megfelelően kell ábrázolni a tervezési területre javasolt beépítés és a meglévő épületek felülnézetét, szintszámok és épületmagasságok feltüntetésével. Ábrázolni kell a terület gyalogos és gépjárművel való megközelítését.

Építészeti tervlapok M=1:200

- valamennyi eltérő szint alaprajza
- metszetek a megértéshez szükséges számban
- az épület összes homlokzata

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, látványtervek

- beadandó minimum 2 db távlati kép,
- minimum az alábbi részokról belső látványterv:
török-kori kupolarész, fedett átrium, belső pihenőudvar szabadtéri ülőmedencével, uszodatér

Egyéb:

- a terv koncepcióját bemutató vázlatok, magyarázó ábrák, szabad előadásmódban és léptékben

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

- beépítési javaslat ismertetése
- építészeti kialakítás, funkciók, funkcionális kapcsolatok, fürdő működtetés leírása
- alapozás, szerkezeti rendszer leírása
- alapterület-kimutatás szükséges
- beépítési paraméterek igazoló számításai (beépítési %, terepszint alatti beépítés, építménymagasság-számítás, szintterületi mutató számítása, parkoló egyenleg, esetlegesen tűztávolság számítása)
- energiagazdálkodási koncepció
- becsült költség mértéke, összesített alapterületekkel

A műszaki leírás adjon eligazítást minden olyan építészeti, szerkezeti, műemléki és egyéb körülményről, amely a tervlapokról nem olvasható le. Mutassa be a tervezett fontosabb épületgépészeti rendszereket.

2.12.2 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**;

„Király Gyógyfürdő rekonstrukciója és bővítésének tervezési munkái”

- a tervlap **megnevezését**,
- a **méretarányt** és
- a tartalomjegyzék szerinti **sorszámot**.

2.13 ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK

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

A tervpályázati dokumentációban meghatározott tárgy alapján vizsgálja:

a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés) követelményeinek,

- karakteres, városképet meghatározó arculat megőrzése
- funkcionális igények megvalósulása
- magas szintű belsőépítészeti, téreépítészeti, építészeti és zöldfelületi minőség létrehozása
- a városképben kiemelkedő karakteres épületegyüttes nemzetközileg is jelentős értékeinek érvényre juttatása, környezetének meghatározó elemeként értékes részeinek arányos kiemelése, az épület tágabb környezetére való kihatás vizsgálatának pozitív eredménye
- a belsőépítészeti megoldások összhangja a műemléki helyreállítással és mai igényeknek való megfeleléssel
- a műemlék és védett kert sajátos szempontjainak és követelményeinek érvényre juttatása (ld.2.1) a további szükséges kutatások megjelölésével
- településképi és településszerkezeti hatás pozitív eredménye, rálátás és látványvédelem
- az építészeti és belsőépítészeti kialakítás minősége
- településrendezési, építési előírások betartása a dokumentációval összhangban

a megvalósíthatóság követelményeinek,

- reális időbeli megvalósíthatóság
- a tervezési program szerinti rendeltetés, a használhatóság, a gazdaságosság
- gazdaságos szerkezeti rendszer, épületgépészeti és elektromos rendszer választása
- reális költségű, megvalósítható műszaki megoldások alkalmazása
- a fürdő üzem mai igényeket is kielégítő, korszerű működésének biztosítása
- tisztasági követelmények kielégítése,
- korszerű technikai berendezések alkalmazása, gazdaságos üzemeltetés biztosítása, energiahatékonyság növelése.

a környezetvédelmi követelményeinek,

- környezeti feltételekhez való alkalmazkodás
- kedvező anyaghasználatú, energiatudatos szerkezetek használata
- a fenntarthatósági szempontrendszernek való megfelelés.

- 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 dokumentáció szerinti megítélhetőség
- dokumentációnak való megfelelés

és szempontjainak való megfelelést.

A Bírálóbizottság a pályaművek sorrendjének megállapítása során a fenti szempontokat összességében érvényesíti.