



**TERVPÁLYÁZAT  
MISKOLC, HUNYADI U. 2. SZÁM ALATTI INGATLAN BEÉPÍTÉSÉRE  
2006.**

## TERVPÁLYÁZAT - MISKOLC, HUNYADI U. 2. SZÁM ALATTI INGATLAN BEÉPÍTÉSÉRE

### 1. Műszaki leírás:

1. Építészeti koncepció
2. Általános leírás, ütemezés, hasznosítás
3. Alkalmazott anyagok és szerkezetek
4. Homlokzatképzések, anyaghasználat
5. Alapadatok és műszaki paraméterek

### 2. Tervjegyzék:

#### 0. Történeti áttekintés

1. Átnézeti helyszínrajz
2. Helyszínrajz 1:250
3. Műszaki leírás
4. Átnézeti pinceszinti alaprajz 1:250
5. Helyszínrajz - átnézeti földszinti alaprajz 1:250
6. Átnézeti I. emeleti alaprajz 1:250
7. Átnézeti II. emeleti alaprajz 1:250
8. Átnézeti III. emeleti alaprajz 1:250
9. Átnézeti metszetek 1:200
10. Hunyadi utcai utcakép és C-C metszet 1:200
11. Földszinti alaprajz 1:100
12. I. emeleti alaprajz 1:100
13. II. emeleti alaprajz 1:100
14. III. emeleti alaprajz 1:100
15. A-A metszet 1:100
16. B-B metszet 1:100
17. Utcaép-hunyadi utcai homlokzat 1:100
18. Belső udvari homlokzat 1:100
19. Belső udvari homlokzat 1:100
- 20.-22-22 Látványképek

## 1. Építészeti koncepció

Mind Magyarországon, mind Európában, de szerte a világon a városházák az adott város építészeti maghatározó, karakterisztikus építményei, a városi demokrácia legfontosabb szimbólumai. Miskolcon nem ilyen szerencsés a helyzet. Míg a pénzpaloták, egyházi és kulturális létesítmények, és a Megyeháza az építészet eszközeivel is kifejezik kitüntetett szerepüket a városban, addig a Városháza egy szervesen fejlődött épületegyüttes, mely elsősorban funkcionál, de azt a szimbolikus szerepet, melyet ki kellene, hogy fejezzon, sajnos semmilyen értelemben nem tölti be.

Az ide érkező hazai vagy külföldi vendégeknek, üzletembereknek ez a város „előszobája”. Az itt szerzett első benyomások döntőek a város megítélése szempontjából. A feladat tehát adott. Új várost építünk együtt, melynek legfontosabb feladata a városi főtérré kiépítése és annak tengelyében – az Avasi templommal átellenben a városháza új szárnyának (bejáratának – tornyának – belső rendjének) megépítésére.

### Javaslatunk:

Egy szervesen fejlődött labirintus helyett **egy áttekinthető központi csarnoktérre felfűzött városháza**

Gazdaságossági és üzemeltetési megfontolásból **a több helyen lévő önkormányzati funkciók egy épületben történő elhelyezése**, minek következtében a Petőfi utcai ingatlanok **értékesítése révén az új városháza építésének pénzügyi finanszírozása is megalapozott.**

A megújuló város új Városházája a leendő főtérré tengelyében (mint az Avas szálló az Erzsébet téren) annak szervező, rendszerező épületegyütteseként, **indukálná e főtér mielőbbi kialakítását.**

**A cél, hogy Miskolc Városháza ne a Megyeházával szembeni „kistestvér” építészeti alárendeltebb szerepét töltsse be, hanem az új főtér és a Széchenyi utca kapcsolódásánál épített új torony-jelnél induló agóra-csarnokra szerveződve, a városházi épületek (eddig csak kapualjakon át elérhető) együttese áttekinthető, építészeti is meghatározó, karakterisztikus-szimbolikus eleme lehessen a városnak.**

## 2. Általános leírás szintenként, az elhelyezett funkciókkal, kapcsolatrendszerrel

**Pinceszint:** a teljes új épületszárny és a fedett passage alatt valamint a belső udvarok alatt javasolunk egy szintes mélygarázs kialakítását, amely a Hunyadi utca felől lehajtórámpával megközelíthető. Ezen a szállító-furgongépkocsival is megközelíthető területen biztosítunk helyet az általános irattáraknak, és üzemeltetési raktáraknak. Az egy szinten kialakított parkolóterület korlátozott számú parkolást biztosít, ezért megfontolandó, az új épületrész és esetleg a III. udvar alatti területen a -2. szint parkolótér kialakítása, vagy a (már több régebbi tervjavaslat –beépítési terv által is tartalmazott) Szent István szobor és a virágóra alatti terület térszint alatti beépítése, amely hosszú távon biztosítana parkolási lehetőséget.

**Földszint:** Az új épületszárny két különálló lépcsőházzal, különálló közlekedési rendszerrel épül. A meglévő épület közlekedési rendszeréhez kapcsolódó keleti oldali új épületszárny földszintjén reprezentatív több célra hasznosítható (kiállítások-rendezvények, fogadások, ügyfélforgalmi kapcsolatok, stb.) fogadóteremhez kapcsolt lépcsőház-teret javasolunk kialakítani. e térhez csatlakozva kapnak elhelyezést az ügyfélforgalommal szorosabban kapcsolódó képviselői irodák.

Az új épület nyugati szárnyának földszintje szolgáltató-területként szerepel: másolóiroda, postafiók bankautomatával, internet-büfé-kávézó, virág-folyóiratárusítás. Az új építés ezen oldala külön lépcsőházzal biztosítja a bérirodák szeparált megközelíthetőségét, vagy javaslatunk szerint a városháza eddig más területeken (Petőfi u.) működő irodáinak adhat területet.

A Városháza meglévő épületeinek belső felújítását javasoljuk, kisebb átalakításokkal, mint a Hunyadi utca felőli meglévő kapualj újbóli megnyitása, lehetőséget adva a polgármesteri és jegyzői irodák főbejárattól-ügyfélforgalomtól független megközelítésére.

A földszinti területek szerves része a pincetér beépítésének következtében teljes átépítésre kerülő udvarsor. Az új részben üvegfüdémmel fedett passzázs vonalára felfűzve sorakoznak a megújult udvarok: I. „Dísz”-udvar javasolt üvegfedéssel, konténeres örökzöldekkel. II. „Lévay” udvar javasolt konténeres lombos fákkal, III. udvar „Homonnai” illetve „Soltész Nagy Kálmán” udvar zöldfelületekkel, a meglévő fák megőrzésével, vízfelülettel és a szabadtéri rendezvényekhez alkalmas területtel.

**I. emelet:** A tervezett új épület keleti szárnyában javasoljuk a polgármester és kabinetjének új irodáit kialakítani, a reprezentatív főlépcsőn át (és a meglévő de újólag megnyitásra javasolt Hunyadi utcai kapun át is) megközelíthetően az új épület főbejárata fölött, az Avasi háttérrel- látvánnyal bíró leendő új városháztér tengelyében, a régi épülettel közlekedési kapcsolatot tartva, a jegyzői irodák közelében. A régi épület így kiürülő városi főtérre nyíló irodáinak -eddig alpolgármesteri irodák- helyén javasoljuk a város és

térségfejlesztési osztály helyiségeit elhelyezni. A polgármesteri irodacsoport reprezentatív helyszínén javasoljuk egy állandó város történeti bemutató, illetve a város fejlesztési terveinek (régebbi és aktualizált légi-fotóinak, makettjének) elhelyezését. A II. udvarra néző meglévő épület déli és északi szárnyain jelenleg nyitott folyosói „égre-nyíló” irodák sorát javasoljuk átalakítani oly módon, hogy a folyosó üvegfal beépítésével, és így az irodaterületbe bevonásával a hátsó tűzfal mellett nyitott új folyosó kiépítésével teljes értékű irodasor alakulhasson ki.

Az új épületszárny nyugati oldala bérterület, vagy javaslatunk szerint a városháza eddig más területeken (Petőfi u.) működő irodáinak adhat területet.

**II. emelet:** A tervezett új épület keleti szárnya a polgármesteri irodákhoz hasonló adottságú területein helyeztük el az alpolgármesteri helyiségcsoportokat. Ezen a szinten javasoljuk a régi épületszárnyban jelenleg működő művelődési osztály áthelyezését a városfejlesztési osztály jelenlegi területére, és az így nyert területen a főépítési kabinet részére területet biztosítani, a Miskolc építését, fejlesztését hivatott tervtárgyalásokhoz méltó tárgyalókialakítással. A régi épület III. udvarán lévő egy emeletes déli és északi szárnyára javasolunk egységes párkánymagasság körbefuttatásával új tetőtéri szintet kialakítani, amely a bérirodák, vagy más önkormányzati irodák elhelyezéséhez adhat plusz területet.

Az új épületszárny nyugati oldala az I. emelettel azonosan bérterület, vagy javaslatunk szerint a városháza eddig más területeken (Petőfi u.) működő irodáinak adhat területet.

**II.+ félemelet:** Az új épületszárny keleti oldala a meglévő épülettel azonos belmagassággal bír (a légtechnika, világítás álményezeti tereinek biztosítására), de a nyugati oldalon a külön lépcsőház elhelyezésével lehetőséget adtunk egy plusz félemelet beépítésére, amely a keleti oldalhoz lejtős rámpahíd összeköttetéssel kapcsolódóan a II. emeleti bériroda szinttel azonos kialakítású.

**III. emelet:** Az új épület legfelső szintjének Avasra nyíló panorámája részét képezi az itt kialakított többcélú nagyteremnek, és a kisebb „ovális”-teremnek. A nagy teremhez kapcsolódó kiszolgáló területek a ruhatár, technikai helyiség (vetítés, hangosítás) teakonyha, tolmács, valamint az előtérhez és a teraszhoz csatlakozó időszakos büfé-kávézó. Az ovális kisterem a meglévő épülethez formájában illeszkedő üvegtető-télikert kapcsolattal bír. Mindkét teremből lehetőség adódik a főbejárati passage-tér üvegfödémének nyitott teraszként történő használatára.

**Ütemezés, hasznosítás:** az új épület megépítésével és a keleti szárnyban a polgármesteri, alpolgármesteri irodahelyiségek áthelyezésével lehetőség adódik azok régi területének felújítására és a fentiek szerinti hasznosítására. Az új épület nyugati oldalának függetlenül megközelíthető lépcsőházi közlekedőrendszere lehetőséget ad bérelhető idodaterületként való

hasznosításhoz. E független lépcsőház a központi passage-ról elérhető a polgármesteri hivatal többi udvarának kapukkal történő lezárása után is, a független használatot biztosítva. A bériroda helyett azonban javasoljuk a Polgármesteri hivatal távolabb működő osztályainak (Petőfi u. 23. Adó Osztály, Petőfi u.1-3 Hatósági Osztály, stb) elhelyezésére egy Városháza épületegyüttesben. Javaslatunk az így felszabaduló ingatlanok hasznosítása bérirodaként, vagy értékesítése, mely értékesítésből befolyt összeg az új Városháza építésének fedezetét biztosíthatja.

### 3. Alkalmazott anyagok és szerkezetek

#### Alapozás, tartószerkezetek, födémek:

A meglévő épületben meglévő, megmaradó szerkezetek, statikus terv szerinti kiváltásokkal, szükséges új áthidalókkal kiegészítve. Az új épületszint ráépítése könnyűszerkezetes technológiával, acél tartóváz szerkezettel készül.

Az új épületszárny szerkezete statikai kiviteli terv szerint készülő beton lemez és tömbalapozásról induló felmenő szerkezet, a belógó gerendaváz helyett sík födémlemez biztosító vasbeton pillérváz gombafödém szerkezet.

#### Válaszfalak:

A meglévő falazatok részben bontásra kerülő téglá anyagú falazatok, ezek kiegészítése és az új válaszfalak hangszigetelt Knauf gipszkarton válaszfal rendszerrel épülnek. A vizes helyiségekben vízálló gipszkartonból (teakonyha, wc) készülnek.

#### Vízszigetelések:

Meglévő tetőfedés az új beépítéseknél részlegesen kiegészítésre kerül, könnyűszerkezetes hőszigetelt alacsony hajlású fémlemezfedéssel. Az új építményszinten új tetőszerkezet készül, Alkorplan műanyagfedéssel, vagy alacsonyhajlású cinklemezfedéssel. Használati víz:A mosdó helyiségekben készül, Murexin EDF folyékonyfólia rendszerrel, a sarkakon erősítő fóliával.

#### Hőszigetelések:

2x6,0 cm Roofmate hőszigetelés készül, kötésben a födémre fektetve, (illetve a fémlemez födém szerkezetben gépészeti számítás szerinti vastagsággal)

#### Nyílászárók:

Külső nyílászárók: földszinti portálok hőszigetelt alumíniumszerkezetek, az emeleti helyiségekhez alu-fa, vagy műanyag típus szerkezetek kerülnek beépítésre. Belső ajtók: irodaterületeken fém tokos HPL ajtólapok, felsővezetői irodákban hangszigetelt ajtólapok, fa furnér felülettel. Mosdókban fémtokos műanyag nyílászárók készülnek.

Burkolatok, felületképzések: Irodákban melegpadló: lamináltpadló, vagy exkluzív irodaterületeken fa parketta.

Közlekedőkben exkluzív helyiségeknél gránit, vagy keménymészkö burkolat egyéb helyeken klinker kerámiaburkolat.

Előtérben, fölépcsőkön és főbejáratnál gránit, vagy keménymészkö burkolat

Vizes helyiségekben csúszásmentes kerámiaburkolat, összefolyóval, hajlatelemmel.

Falburkolatok: irodákban fehér festés, közlekedőkben üvegszáltapéta, fehér festéssel, sarkokon élvédelemmel.

Vizes helyiségekben fehér, hálós osztású csempeburkolat, antracit fugázással, zárósorral, 2,10 m magasságig.

#### Álmennyezet:

közlekedőkben Knauf gipszkarton álmennyezet készül, a felsővezetői irodákban és titkárságon belsőépítészeti terv szerinti gipszkarton álmennyezet készül.

Tetőfedés:

meglévő tetőzet kiegészítése acél tartószerkezetes, hőszigetelt fémlemez tetőfedés, vagy fa tartóból készülő alacsonyhajlású tetőzet, cinkfedéssel és bádogos szerelvényezéssel, szegélyekkel, csatornákkal. Az új építményszinten vasbeton tetőszerkezet készül, Alkorplan műanyagfedéssel, vagy alacsonyhajlású cinklemezfedéssel.

Térburkolatok:

A földszinti időszakos gépkocsiforgalomra is lehetőséget adó gyalogutakon gránitadalékú beton térburkoló kövek, és tér-bútorok, (Sommelrock padok, pihenők) kerülnek elhelyezésre. A tér zöldfelületei ill. növénykonténerei kevés gondozást igénylő és a városi klímát jól tűrő virágjával, és lombzatával is díszítő cserjékkel és kisméretű fákkal kerülnek beültetésre.



#### **4. Homlokzatképzések, anyaghasználat**

Falfelületek: A csatlakozó meglévő épület vakolatához tónusában és színében igazodva travertin keménymész-kő burkolat, soros kötésben, nyitott hézaggal.

Nyílászárók: Földszinti nyílászárók, és portálok hőszigetelt üvegezésű alumíniumszerkezetek, emeleti nyílászárók alu-fa szerkezetek natúr színben.

Tetőszerkezet: részben hőszigetelt fényvédő biztonsági üvegezésű alumíniumszerkezetek, illetve belső területeken a meglévő fedéssel azonos tetőfedés.

#### **Épületszerkezet:**

A meglévő épületben meglévő, megmaradó szerkezetek, statikus terv szerinti kiváltásokkal, szükséges új áthidalókkal kiegészítve.

Az új épületszint ráépítése könnyűszerkezetes technológiával, acél tartóváz szerkezettel készül.

Az új épületszárny szerkezete statikai kiviteli terv szerint készülő beton lemez és tömbalapozásról induló felmenő szerkezet, a belógó gerendaváz helyett sík födémlemez biztosító vasbeton pillérváz gombafödém szerkezet.

#### **Gépészet:**

Az épületben központi melegvíz termelő berendezést telepítünk a kazán helyiségbe. Az épületben keletkező szennyvíz minősége házi szennyvíz, befogadója a külső közműcsatorna. A csapadékvíz elvezetés a lapos tetős kialakításhoz igazodóan tetőösszefolyókon keresztül megoldott. Az esővíz épületen belül Geberit leszívásos rendszerrel jut a pincében lévő alapvezetékbe. Az épületek hőellátására külön gázkazánház létesül, 2db gázkazánal, melegvíz központi fűtéssel, kisnyomású gázellátásról, túlnyomásos égőkkel, energiahordozó földgáz. Az irodák fűtött / hűtött levegő ellátása fan-coilokkal történik, frisslevegőt a nyitható ablakokon keresztül kapnak. A belső terű helyiségek szintén az irodák ablakain keresztül kapnak frisslevegőt. Az irodák ajtó küszöb nélkül készülnek,

az ajtó alatti nyíláson keresztül tud áramlani a levegő, így a légellátás megoldott. A mellékhelyiségek levegőjét a tetőn elhelyezett központi ventilátorokkal elszívjuk, így a szívó hatás következtében a belső terű helyiségek légutánpótlása is megtörténik. A nagy terű multifunkcionális rendezvényterületek egyedi klímaberendezéssel ellátva készülnek, amely a központi szellőzőgépházból vezérelve működik.

## 5. Alapadatok és műszaki paraméterek

<b>pinceszint:</b>	parkolóterület	1711,56 m <sup>2</sup>	parkolóállások	69 db
	közlekedőterület:	90,37 m <sup>2</sup>		
	tárolók:	1530,14 m <sup>2</sup>	irattár	1761,60 fm
	összesen:	új építés: 2364,57 m <sup>2</sup> +	meglévő épület: 967,5 m <sup>2</sup> =	összesen: 3332,07 m <sup>2</sup>
<b>földszint:</b>	tervezett új építés:		meglévő épület felújítás, átalakítás:	
	közlekedőterület:	136,75 m <sup>2</sup>	közlekedőterületek:	320,51 m <sup>2</sup>
	kiszolgáló terület:	205,58 m <sup>2</sup>	kiszolgáló területek:	301,22 m <sup>2</sup>
	irodaterület, tárgyaló	226,18 m <sup>2</sup>	irodaterületek, tárgyalók:	1811,46 m <sup>2</sup>
	<b>összes új építés:</b>	<b>568,51 m<sup>2</sup></b>	<b>összes meglévő épület felújítás:</b>	<b>2433,129 m<sup>2</sup></b>
<b>I. emelet:</b>	tervezett új építés:		meglévő épület felújítás, átalakítás:	
	közlekedőterület:	208,12 m <sup>2</sup>	közlekedőterületek:	653,44 m <sup>2</sup>
	kiszolgáló terület:	197,97 m <sup>2</sup>	kiszolgáló területek:	87,91 m <sup>2</sup>
	irodaterület, tárgyaló	440,68 m <sup>2</sup>	irodaterületek, tárgyalók:	1539,64 m <sup>2</sup>
	<b>összes új építés:</b>	<b>846,77 m<sup>2</sup></b>	<b>összes meglévő épület felújítás:</b>	<b>2289,99m<sup>2</sup></b>
<b>II. emelet:</b>	tervezett új építés:		meglévő épület felújítás, átalakítás:	
	közlekedőterület:	290,28 m <sup>2</sup>	közlekedőterületek:	466,42 m <sup>2</sup>
	kiszolgáló terület:	258,60 m <sup>2</sup>	kiszolgáló területek:	33,66 m <sup>2</sup>
	irodaterület, tárgyaló	1459,63 m <sup>2</sup>	irodaterületek, tárgyalók:	936,64 m <sup>2</sup>
	<b>összes új építés:</b>	<b>2008,51 m<sup>2</sup></b>	<b>összes meglévő épület felújítás:</b>	<b>1436,92 m<sup>2</sup></b>
<b>III. emelet:</b>	tervezett új építés:		meglévő épület felújítás, átalakítás:	
	közlekedőterület:	- m <sup>2</sup>	közlekedőterületek:	103,38 m <sup>2</sup>
	kiszolgáló terület:	392,89 m <sup>2</sup>	kiszolgáló területek:	32,32 m <sup>2</sup>
	irodaterület, tárgyaló	433,24 m <sup>2</sup>	irodaterületek, tárgyalók:	268,35 m <sup>2</sup>
	<b>összes új építés:</b>	<b>826,13 m<sup>2</sup></b>	<b>összes meglévő épület felújítás:</b>	<b>404,05 m<sup>2</sup></b>
<b>összes új építés: 4249,92 m<sup>2</sup> + pinceszint 3332,07 m<sup>2</sup> 7581,99 m<sup>2</sup> + összes meglévő felújítás, átalakítás: 6563,86 m<sup>2</sup> = mindösszesen teljes Városháza épületegyüttes: 14145,85 m<sup>2</sup></b>				
összes közlekedőterület: új építés: 635,15 m <sup>2</sup> meglévő épület felújítás: 1543,75 m <sup>2</sup>				
összes kiszolgálóterület: új építés:1055,04 m <sup>2</sup> meglévő épület felújítás: 455,11 m <sup>2</sup>				
összes irodaterület, tárgyaló: új építés:2559,73 m <sup>2</sup> meglévő épület felújítás: 4556,09 m <sup>2</sup>				
irattár:pinceszint 1761 fm + emeleti szintek 1320 fm = <b>3081 fm</b> + irodákon belül: 1436 fm mindösszesen: 4517,4 fm				

**pályázati kiírásnak megfelelő új építésű területek alapterületi összesítője:**

Szintek:		keleti szárny polgármesteri hivatal m2	nyugati szárny-béirodák m2	Össesen m2:
pincszint:	Kiszolgálótér:	55,12	77,67	132,79
	Közlekedő:	41,40	48,97	90,37
	Parkoló.	991,91		991,91
földszint:				
	Kiszolgáló területek	121,05	113,98	122,75
	Közlekedő területek:	73,91	57,84	131,75
	Irodaterületek:	161,77	85,84	247,61
I. emelet:				
	Kiszolgáló területek	99,44	79,50	178,94
	Közlekedő területek:	43,58	102,30	145,88
	Irodaterületek:	247,23	173,55	420,78
II. emelet:				
	Kiszolgáló területek	110,41	79,50	189,91
	Közlekedő területek:	43,58	107,30	150,88
	Irodaterületek:	235,50	173,55	409,05
II+1/2 emelet:				
	Kiszolgáló területek		79,50	79,50
	Közlekedő területek:		107,30	107,30
	Irodaterületek:		173,55	173,55
III. emelet:				
	Kiszolgáló területek	392,89		392,89
	Közlekedő			

	területek:			
	Irodaterület, díszterem:	433,24		433,24
<b>Össze- se- n:</b>	<b>Kiszolgáló területek</b>	<b>778,91</b>	<b>430,15</b>	<b>1152,92</b>
	<b>Közlekedő területek:</b>	<b>202,47</b>	<b>423,71</b>	<b>682,32</b>
	<b>Irodaterületek:</b>	<b>1077,74</b>	<b>606,49</b>	<b>1684,23</b>
	<b>Összesen:</b>	<b>2059,12</b>	<b>1460,35</b>	<b>3519,47 m2 + parkolók 991,91 m2</b>