

**DUNAVARSÁNY – ERŐSPUSZTA,
A TÜNDÉRFÜRT UTCA 039/6 HRSZ.-Ú INGATLANON
A DUNAVARSÁNYI SZOCIÁLIS ÉS FEJLESZTŐ KÖZPONT,
IDŐSEK GONDOZÓHÁZÁNAK KIALAKÍTÁSA
SZÁLLÁSÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSE, BŐVÍTÉSE**

HATÓSÁGI BIZOTTSÁG FELÁLLÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ
ÖSSZEÁLLÍTOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ – ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Megrendelő:

Magyar Ökumenikus Segélyszervezet
1221 Budapest, Kossuth Lajos u. 64

Tervező:

Evva Építésziroda Kft
Evva Zsolt okleveles építésszámológ, É 01-2986
1111 Budapest, Bertalan Lajos utca 16. V. em. 1.

2021. február

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap

Tartalomjegyzék

Tervezői nyilatkozat

Építész műszaki leírás

Építész tervjegyzék:

- EH-00 Tervezett állapot szabályozási tervszelvény
- EH-01 Tervezett állapot helyszínrajz, védelmi zónák
- EH-01 Tervezett állapot helyszínrajz, beépítési adatok + épületmagasság idomterv
- EH-03 Tervezett állapot távlati kép
- EH-02 Tervezett állapot helyszínrajz zöldfelületi idomterv
- F-01 Meglévő állapot gerendakiosztás
- E-01 Tervezett állapot pince alaprajza
- E-02 Tervezett állapot földszint alaprajza
- E-03 Tervezett állapot I. emelet alaprajza
- E-04 Tervezett állapot II. emelet alaprajza
- E-05 Tervezett állapot A-A; B-B; C-C metszetek
- E-06 Tervezett állapot D-D; E-E; F-F; G-G metszetek
- E-07 Tervezett állapot homlokzatok

ÉPÍTÉS TERVEZŐI NYILATKOZAT

Felelős tervező adatai:

Név: Evva Zsolt
Cím: 1111 Budapest, Bertalan Lajos utca 16. V. em. 1.
Kamarai névjegyzék száma: É 01-2986
Szakképesítése: okl. építészmérnök

A tervezett építési tevékenység megnevezése:

Épület átépítése, bővítése

Építető adatai:

Név: Magyar Ökumenikus Segélyszervezet
1221 Budapest, Kossuth Lajos u. 64

Tervezett építmény helye:

Dunavarsány, Erőspusztai hrsz: 039/6.

Tervezett építmény megnevezése:

„Dunavarsányi Szociális és Fejlesztő Központ,
Idősek gondozóházának kialakítása”
Dunavarsány - Erőspusztán

Alulírott tervező kijelentem, hogy a fenti ingatlanra vonatkozó tervezés során az építészeti-műszaki terveket az alábbi érdekeltekkel egyeztettem:

- megrendelő;
- helyi építéshatóság, főépítész;

Kijelentem továbbá, hogy a tervezett építészeti műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék elvezetőkre vonatkozó követelményeknek.

A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás nem került alkalmazásra.

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdés c) - h) pontjában meghatározott (mechanikai ellenállás és stabilitás, tűzbiztonság, higiénia, egészség – és környezetvédelem, használati biztonság, zaj- és rezgés elleni védelem), 7/2006. (V.24.) TNM rendelet (energiatakarékos jellemzők) követelményeknek megfelel, illetőleg az engedélyezés előtt a szükséges egyeztetések megtörténtek, az egyeztetés során tett kikötések, előírások a műszaki leírásban átvezetésre, illetve igazolásra kerültek.

A fentiekben túl a tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel:

- az 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv),
- a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendeletben,
- a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben (OTÉK),
- a 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletben (HÉSZ)
- a 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendeletben (Településképző védelme)
- a hatályos nemzeti szabványokban, a tervezési területre érvényes rendezési tervben, a helyi építési szabályzatban foglaltaktól eltérő engedélyezés nem szükséges.

Egyben kijelentem, hogy a tervezés a tervező és szakértő mérnökök kamarájáról rendelkező 1996. évi LVIII. törvény és a 192/2009. (IX.15.) sz. Korm. rendeletben foglaltak szerint tevékenységi körömön belül végeztem.

Budapest, 2021. február

Evva Zsolt

MŰSZAKI LEÍRÁS

Az Magyar Ökumenikus Segélyszervezet fejlesztéseket valósít meg az ország több részén szociális szolgáltatásainak bővítésére. A tárgyi épület szomszédságában 28 férőhelyes idősek gondozóháza üzemel. A Segélyszervezet a kialakult szakmai stábbal, teljes kihasználtság mellett működő meglévő intézmény tevékenységének kiterjesztésével kívánja a Dunavarsány hrsz: 039/6 sz. telken található szállásépület felújításával, átépítésével és bővítésével javítani a szakmai és infrastrukturális feltételeket.

JELENLEGI ÁLLAPOT LEÍRÁSA

Az 51-es főútról lekanyarodva az építési telekig aszfaltozott út vezet. Környezetében kereskedelmi központok, ipari létesítmények és mezőgazdasági területek, valamint a Segélyszervezet már működő idősgondozó Intézménye található. Az oldalsó szomszédos telkek az Ökumenikus Segélyszervezet tulajdonában vannak (hrsz: 039/3; 039/5; 039/11; 039/13). A telkek közt nincs kerítés (nem is tervezünk).

A szállás, kettő, ill. - középső traktusa - három szintes, lapostetős épület. A bejárat felőli jobb szárny részben alapincézett. Falszerkezetek kisméretű téglából készültek, a födémek GM gerendás, B100 tálcás födémek, kivéve a középső épületrészt, ahol a záró- és közbülső födémek is acélgerendás poroszsüveg szerkezetek.

A födémgerendás szakaszokat a jobb és a bal épületszárnyban vasbeton pillérek és középgerenda gyámolítják. A hátsó épületrész födémjeiben az azonos szerkezetű előfeszített gerendázat hosszanti elhelyezésű, melyeket 25-ös, kisméretű téglából épült harántfalak támasztanak alá. A bal épületszárny ikersejt falazattal épült.

Az épület több fázisban épült, legkorábbi a középső traktus, XIX. sz. végi tömbje, amivel egykorú a jobb épületszárny – többször átépített – magassföldszintje. A bal, a hátsó épületszárny a XX. sz. második felében épültek, ekkor készültek az előregyártott vasbeton gerendás – béléstestes födémek is.

Az épület igen rossz műszaki állapotú, de tartószerkezeti problémák nem merültek fel. Problémát okoz a talajnedvesség szerkezetekbe jutása, az elhasználódott belső közműhálózat. A külső nyílászárókat a közelmúltban részben cserélték, de ezek sem felelnek meg a mai energetikai követelményeknek.

A telek közműellátottsága:

- ivóvíz közmű szolgáltatás rendelkezésre áll;
- szennyvízelvezetés, csatornabekötés rendelkezésre áll, elválasztott csapadékvíz elvezető rendszer a kapcsolódó közterületeken nincs;
- elektromos szolgáltatás rendelkezésre áll;
- gáz közmű szolgáltatás rendelkezésre áll.

A telek közterületről a hrsz: 038/4 Tündérfürt utca felől gyalogosan és gépjárművel is megközelíthető.

Az építési hely az Agromulti Kereskedőház Kft. telephely (HRSZ: 034/8), üzemi védőterületének belső zónájában található. A cég tevékenysége: növényvédőszer-, rovarirtószer-, műtrágya-, vetőmag- és termény- nagykereskedelem, raktározás és logisztika. A szállásépület felújításával és bővítésével katasztrófavédelmi szempontból alacsonyabb kockázati osztályba sorolható épület jön létre, melynek befogadóképessége a korábbi funkció egyharmada. Erről kockázatelemzést készítettünk. (részletesen: tűzvédelmi műszaki leírásban).

TELEK BEÉPÍTÉSI ADATAI – SZABÁLYOZÁS

Az építési telek Gksz-4 övezeti besorolású (Kereskedelmi, szolgáltató terület), melyről az OTÉK 19.§-a, valamint Dunavarsány Építési Szabályzatáról alkotott 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet 53.§-a, és az övezeti határértékekről 1. melléklet 5. pontja rendelkezik.

Tervezett épület beépítési paraméterei:

beépítési mód:	szabadonálló	tervezett:	előírt:
legkisebb kialakítható telekméret:		= 6 191 m ²	> 5 000 m ²
legkisebb kialakítható telekszélesség:		= 56,14 m	> 30 m
előkert: kialakult		= 6,80 m	
oldalkertek:	9,62 m és 11,07 m		> H/2 = 5 m
hátsókerter utcavonaltól:		= 45,57 m	< 50 m
beépítés mértéke:	1 118 m ² / 61,91	= 18 %	< 35%
szintterületi mutató:	2 142 m ² / 6 190	= 0,5	< 1,6
terepszint alatti beépítés:	42,4 / 61,91	= 0,7 %	< 45%
épületmagasság:	(idomterv szerint)	= 9,55 m	< 10 m
zöldfelület mértéke:	3880 m ² / 61,91	= 62,7 %	> 20 %
létszámadatok:	gondozottak	= 50 fő	
	munkatársak	= 10 fő	

gépkocsi elhelyezés:

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. számú melléklete 16; 17. pontok alapján:

10 férőhely / 1 db. = 5 db parkoló biztosított, amiből a bejáráshoz legközelebbi 2 akadálymentes.

20 m² iroda / 1 db. = 55,9 m² / 20 = 2,79 azaz 3 db. Összesen 5 + 3 = 8 db.

Az 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet „az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól” alapján megállapított építményérték:

280 000 000.- Ft

A TERVEZETT ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG LEÍRÁSA:

A meglévő épületet bal épületszárny-tömegének folytatásaként nyugati irányban a teljes tervezett magasságban, valamint a hátsó épületszárnytól keletre, ahhoz folyosóval kapcsolódóan egy földszintes épületrésszel bővítjük. A középső, jelenleg is három szintes épületrészen kívül minden szárnyra egy szint emeletráépítést tervezünk.

A bővítések építési munkáit hagyományos épületszerkezetek alkalmazásával valósítjuk meg:

- a meglévő épület egésze talajnedvesség elleni injektált utólagos szigetelést kap (részletesen: szigeteléstechológiai leírásban);
- a pincszinten talajvíznyomás elleni vízhatlan vasbeton súlylemez készül külön technológiai terv szerint;
- új épületrészek alapozása: csömöszölt beton sávalap vasbeton gerendával megerősítve, kapcsolódó vasalt beton síklemezzel;
- meglévő födémek megerősítése: tartószerkezetileg méretezett vasalt beton síklemezzel
- új (vendég) födémek: tartószerkezetileg méretezett vasalt beton síklemezek, traktusközökben vasbeton pillérekkel gyámolítva;
- felmenő külső térhatároló szerkezetek: vázkerámia nűtféderes elemekből 15 cm EPS hablémez kiegészítő hőszigeteléssel, szintenként tűzterjedést gátló kőzetgyapot mezőkkel;
- válaszfalak pórusbeton falazóelemekből készülnek;
- az épületben mennyezeti felület hűtés-fűtést tervezünk (részletesen épületgépészeti munkarészben);
- a tető rácsos tartókra szerelt, könnyűszerkezetű alacsony hajlásszögű kőzetgyapot hőszigeteléssel (15+5 cm).
- a kis hajlásszögű félnyereg tetők tömített, állókorcos fémlemez fedésűek;
- a lapostetők egyenes rétegrendű modifikált bitumenes vastaglemez fedések;
- az épület körül, a telken belüli, gépkocsiforgalomra méretezett teherelosztású aszfalt burkolat, a gyalogos forgalom részére térkő burkolat készül;
- a homlokzatképzés dörzsölt felületi struktúrájú kültéri hőszigetelő vakolati rendszer, törtfehér színezéssel, nagy igénybevételű felületeken ragasztott kőburkolat;
- a szintek és félszintek akadálymentes kapcsolatát átmenő rendszerű, kétajtós személyfelvonó biztosítja;
- a szintek üzemi kiszolgálására 500 kg teherbírású személyi kíséretű teherlift létesül;
- a külső nyílászárók kiemelt hő- és hangszigetelő képességű, korszerű szerkezetek, a természetes megvilágítás és szellőzés minden huzamos tartózkodásra alkalmas helyiségben biztosított;
- az épület elhelyezése a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben leírt szabadonálló beépítési mód és a helyi építési előírásoknak megfelelően történik.
- a kiürítés és a menekülési útvonalak a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően biztosítottak;

- Általános tervezési szempontok:
 - A tervezett intézmény nem szakápolást is nyújtó idősok otthona!
 - A tervezett épület és környezete megfelel a fizikai és vizuális akadálymentes környezet feltételeinek. Audiovizuális és infokommunikációs akadálymentesítés szempontjait a közforgalmú terekben, kiemelten az fogadótérben és a közlekedési útvonalakon érvényesítjük.
 - az 1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet 43. §-a alapján az intézmény az „átlagot jóval meghaladó minőségű elhelyezési körülményt” biztosít;
 - térkialakítása, bútorzata, berendezési-, felszerelési tárgyai, az életvitelhez szükséges körülmények megfelelnek az ellátottak életkori sajátosságainak, egészségi és mozgásállapotának;
 - a lakhatás jogszabályban előírt feltételek mellett gondoskodni kell:
 - a hozzátartozókkal történő kapcsolattartás;
 - a közösségi tevékenységek, rekreáció;
 - a pszichológiai segítségnyújtás;
 - orvosi szoba és elkülönítő tereiről, valamint,
 - a bentlakásos intézményben biztosítani kell a napi huszonnégy órás szolgálat és a folyamatos működés szükséges tárgyi feltételeit, a dolgozók munkavégzéséhez szükséges helyiségeket;
 - a biztonságos működéshez szükséges útvonalakat;
 - a működéshez szükséges üzemi területeket.
 - minden funkcionális egységre vonatkozóan elvárás az alkalmazott anyagok, padló- és falburkolatok magas igénybevételnek történő ellenálló-képessége, résmentessége, tisztíthatósága;
 - a melegítő- tálalókonyhában nem történik élelmiszer előállítás. Az üzem, az étkező és kiszolgálóterei megfelelnek a vonatkozó élelmiszer-higiéniai, élelmiszer-biztonsági jogszabályok követelményeinek;
 - a tervben szereplő fürdőház nem minősül közfürdőnek;
 - az ellátottak száma maximum: 50 fő.
 - a munkatársi létszám: 10 fő.

- Helyiségek kialakítása:
 - A lakóegységek:
 - minden lakóegység 2 ágyas;
 - egy ellátottra legalább 10 m² lakóterületet biztosított (lakóegység egészére vetítve);
 - minden lakóegységhez fürdőszoba tartozik (lakóegység része);
 - a lakóegységek egymástól és más funkciós egységektől történő akusztikai elkülönítése lakáselválasztó fal és födém akusztikai követelményével egyenértékű;
 - a beltéri nyílászárók tervezésénél figyelembe vettük a menekítésre vonatkozó és tűzvédelmi irányelveket, valamint statikus hordágyon fekvő beteg mozgatásának helyszükségletét;
 - a lakóegységek kialakításánál törekedtünk a jó minőségű, hosszútávon is fenntartható, egyszerűen javítható, pótolható anyagok használatra. Az egységes anyaghasználat lehetővé teszi a periodikus, azonos műszaki feltételek mentén rutinszerűen végezhető karbantartást, felújítást (pl. lakóváltás);
 - a lakóegységben fél-meleg, könnyen tisztítható, résmentes, nagy kopás-állóságú padlóburkolat terveztünk, rendszerbe illeszkedő szegélyezéssel;
 - a bejárati- és teraszajtókat vezérkulcsos rendszerű zárral látjuk el, elektromos nyitási mechanizmussal (közlekedők felől elektronikus beengedési rendszer: belülről kilinccsel-, kívülről gondozott részére karkötővel, dolgozók részére vezér-proxy-val, ill. – igazolt tűzjelzésre automatikusan nyíló zárszerkezetek);
 - Lakóegységekhez tartozó fürdőszobák (részletesen lásd: akadálymentesítési tervfejezet):
 - lakóegységenként két ellátott számára fürdőszobát kell biztosítani;
 - alacsony peremképzéssel, nagyméretű, épített zuhanytálcákat terveztünk, lehajtható ülőkékkel;
 - a padlóburkolatokat kiemelten csúszásmentes kőporcelán lapokból kell kialakítani;
 - a fürdőszobákban magas elhelyezésű, konzolos WC-sanitereket terveztünk;
 - a finomszerelvényezés a korlátozott használati képességeket figyelembe veszi.
 - Lakóegységekhez tartozó teraszok:
 - különös figyelmet fordítunk a leesés elleni védelemre, nem csupán a gondozottak, hanem értéktárgyaik, teraszon ápolt növényeik tekintetében is.
 - Közösségi- közforgalmú terek (kialakításuk szempontjai azonosak a fent leírtakkal):
 - társalgók – teakonyhák;
 - étkező,
 - közösségi tér;
 - szolgáltató helyiségek;
 - közforgalmú vizes blokkok, nemenként elkülönített illemhelyek.

- Zöldfelületek kialakítása:
 - Építtető a tulajdonában lévő szomszédos, 039/5-ös helyrajzi számú telek bevonásával egységes pihenőparkot kíván létrehozni a gondozottak számára.
 - A parkban háromszintes növényállományt telepítenek EH-03 zöldfelület idomterv szerint.
 - Adventív fa-és cserjefajok nem kerülnek beültetésre.
 - A sétaútvonalakat szilárd burkolattal terveztük, pihenőbútorokkal, megvilágítással.
 - A zápor- és tűzivíz tároló tartályok süllyesztve, gyepesített földtakarással kerülnek kialakításra.
- Tartószerkezeti koncepció:
 - Az alapfeltárások vizsgálata nyomán megállapítást nyert, hogy szakaszos alapmegerősítésre az új épületrészek kapcsolódási vonala mentén van szükség, az épület egészének állékonysága biztosított.
 - A földműszerkezeteket a mai követelményeknek való megfeleltetéshez vasalt betonlemez megerősítéssel kell ellátni. Az új padló-rétegrendek egalizálják a bal-, középső- és hátsó, jelenleg nagy eltérést mutató padlószintjeit. A kialakult szintek elérésére új lépcsőházzal szerkezeti egységben vasbeton aknás személyfelvonó épül. A jobb épületszárny a pince miatt magasabban van, e szárny szintjeinek akadálymentes megközelítését átjárható személyfelvonóval biztosítjuk.
 - Az emeletráépítés zárófödémjét és héjazatát a terhek figyelembevétele mellett könnyűszerkezettel oldjuk meg.

Jogszabályi háttér:

- 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról;
- 9/1999. (XI. 24.) SzCsM rendelet a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások igénybevételeiről;
- 1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről;
- 1087/2010. (IV. 9.) Korm. határozat az Idősügyi Nemzeti Stratégia I. Cselekvési Terv 2010-2012.

Budapest, 2021. február



Evva Zsolt
okl. építészmérnök
É 01-2986