

**MAÁR ÉPÍTÉSZ IRODA KFT**  
**DOMBÓVÁR, PANNÓNIA ÚT 50.**  
**TELEFON: 30/929-1536; 74/565-721**  
**E-MAIL: TERV@MAARTECH.HU**

---

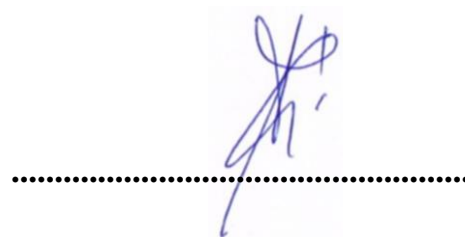
## **ALÁÍRÓ-CÍMLAP**

**ÉPÍTTETŐ:**  
**HŐGYÉSZ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**7191 HŐGYÉSZ, KOSSUTH LAJOS UTCA 1.**

**AZ INGATLAN AZONOSÍTÓ ADATAI:**  
**CÍM: HŐGYÉSZ, FŐ UTCA 25.**  
**HRSZ.: 467**

**A TERVEZÉS TÁRGYA:**  
**ORVOSI RENDELŐ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁS PÁLYÁZATI TERVE**

**TERVEZŐ:**  
**MAÁR ZOLTÁN**  
**OKL. ÉPÍTÉSZ ÜZEMMÉRNÖK**  
**É2-17-0549**



**DOMBÓVÁR, 2016. MÁJUS 20.**

**MAÁR ÉPÍTÉSZ IRODA KFT**  
**DOMBÓVÁR, PANNÓNIA ÚT 50.**  
**TELEFON: 30/929-1536; 74/565-721**  
**E-MAIL: TERV@MAARTECH.HU**

---

## **PÁLYÁZATI MŰSZAKI LEÍRÁS**

**KÉSZÜLT HÖGYÉSZ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**(7191 HÖGYÉSZ, KOSSUTH LAJOS UTCA 1.) RÉSZÉRE**  
**A HÖGYÉSZ, FŐ UTCA 25., HRSZ.: 467 ALATTI**  
**ORVOSI RENDELŐ ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁS**  
**PÁLYÁZATI TERVÉHEZ**

### **TARTALOMJEGYZÉK:**

<b>1. TERVEZÉSI PROGRAM</b>	<b>3. OLDAL</b>
<b>2. SZERKEZETI LEÍRÁS</b>	<b>6. OLDAL</b>
<b>3. GÉPKOCSI PARKOLÁS</b>	<b>7. OLDAL</b>
<b>4. TELEK BEÉPÍTETTSÉGE</b>	<b>7. OLDAL</b>

**KÉSZÍTETTE:**  
**MAÁR ZOLTÁN**  
**OKL. ÉPÍTÉSZ ÜZEMMÉRNÖK**  
**É2-17-0549**

**DOMBÓVÁR, 2016. MÁJUS 20.**

## **1. TERVEZÉSI PROGRAM:**

**Az építési tevékenység megnevezése:** orvosi rendelő épület átalakítása.

Högyész belterület 467 hrsz-ú, Högyész, Fő utca 25. szám alatti ingatlanon található az egy-szintes, magastetős épület. A meglévő épület hagyományos építésű, szintes ház, alacsony kihasználtsági szinttel. Az épületben jelenleg az orvosi rendelő funkcionál. Az épületben üzemelő funkció mindennapi működtetése, továbbá az ingatlan kihasználatlan részeiben új, a meglévő funkcióhoz kapcsolódó egyéb funkciók betelepítése mindenképpen az épület teljes felújítását, alaprajzi átalakítását és jelentős mértékű korszerűsítését igényli.

A pályázat segítségével a Pályázó az épület alaprajzi átalakítását tervezi, teljes belső felújítással egybekötve. A földszinti és pinceszinti, használaton kívüli részek átépítésével és fejlesztésével kíván teret adni az új funkcióknak az Építető. A takarékos létesítményüzemeltetés érdekében a homlokzati hőszigetelő rendszer kiépítését, az ehhez a rendszerhez kapcsolódó homlokzati nyílászárók cseréjét kívánja megvalósítani a pályázó Építető. Ezen felül az épület állagvédelmét szolgáló és a településképi megjelenést javítandó a tetőfelület felújítását is tervezi Építető, környezet- és költségtudatosság szempontjából pedig a tetőfelületre 10 kW fotovoltaikus napcella telepítését irányozta elő.

### **A tervezés előzményei, kiindulási adatok:**

Az ingatlan Högyész nagyközség területén található, településközponti vegyes besorolású területen.

Az épület falazott tartószerkezete szemrevételezés jó állapotúnak tűnik, a felületképzés is jó állapotúnak mondható, az egyes felületi szennyeződések a 65-ös út nagy forgalmának tudhatóak be. Annak ellenére, hogy az épület mindhárom (Ny-i, D-i és K-i) homlokzata – az északi homlokzatot kivéve – az ingatlan környezetében található épített környezetben viszonylag jó állapotúnak mondható, mégsem korszerű.

Az ingatlan jelenlegi állapotában csak az orvosi rendelő funkcióját látja el. Egyéb, ehhez kapcsolható és a pályázatban megjelenített, tervezett korszerűsítés során kialakításra kerülő funkciók fogadására felújítás és korszerűsítés nélkül teljesen alkalmatlan. Az orvosi rendelő üzemelése is erősen korlátozott adottságokkal bír, az egész épületben mindössze 2 db fixen telepített gázkonvektor adja a meleget: az orvosi vizsgáló és a váróterem fűtött, egyéb helyiségek nincsenek állandó, szerelt fűtéssel ellátva (pl.: öltöző, mellékhelyiségek).

Az ingatlan egyéb részei (régi szolgálati lakás és pince részek) erősen leromlott állapotúak, erősen hiányosak, penészesek az oldalfal- és padlóburkolatok, a tető láthatóan több helyen is beázik, áztatva a jelenleg használaton kívüli helyiségeket.

Ahhoz, hogy a tervezett korszerűsítés során megálmodott funkciók elhelyezésre kerülhessenek az épületben, mindenképpen szükséges azt teljes mértékben felújítani, az új funkciókhoz mértén átalakítani. A gazdaságos üzemeltethetőség érdekében pedig szükséges elvégezni azokat a betervezett felújítási munkákat, amelyekkel csökkenthető az energiafelhasználás. Ilyen tervezett korszerűsítés a teljes homlokzati hőszigetelés készítése, a homlokzati nyílászárók cseréje illetve a felújított tetőfelületre történő fotovoltaikus napcella telepítése, mely munkák szakszerű elvégzésével csökken az épületben felhasznált energia mennyisége, illetve annak egy része megújuló energiaforrásokból történő termeléssel előállítható.

### **A helyszín:**

Településközponti vegyes besorolású terület Högyész nagyközség belterületén.

Az orvosi rendelő épülete a Högyész, Fő utca 25. szám alatti ingatlanon, a 65-ös főút mellett található. Az ingatlanon csak egy épület található. Az ingatlanon található épület egy szintes, magastetős kialakítású. A telken belül erős lejtés tapasztalható a fő úttól ÉK-K-i irányba.

**Övezeti jellemzők:**

Övezeti besorolása:	Vt- településközponti vegyes
Építménymagasság maximuma:	7,5 m
A telek beépíthetősége:	50 %
Legkisebb zöldfelület:	25 %
A telek beépítési módja:	K/Oldalhatáron álló/Zártsorú
Előkert:	K
Oldalkert:	K
Hátsókert:	K

**A helyiség igények és funkcionális kapcsolatok:**

A pályázó Építető az alaprajzi elrendezésen kíván változtatni, az új és kiegészítő funkciók számára kíván helyet biztosítani. Az épület és a település adottságaihoz mérten a meglévő orvosi rendelő kiegészítése, alaprajzi átalakítása a jogszabályilag és szakmailag szükséges új funkcióval az elérendő cél. A jelenlegi funkció helyiségeit fejleszteni szeretné Építető a váróhelyiség bővítésével, akadálymentes és beteg illemhely kialakításával, fizikai és infokommunikációs akadálymentesítési elemekkel. Ezen felül az orvosi rendelő funkcióhoz szervesen kapcsolódó minilabor és fektető helyiségek kialakítását, irattár, személyzeti öltöző és WC, továbbá veszélyes anyagraktár és elkülönítő helyiség létrehozását, orvosi pihenőszoba és kapcsolódó vizesblokk kialakítását tervezi. A földszinti épületrész alatti pince szinten multifunkcionális egészségmegőrző terem kialakításával emelné a települési szolgáltatási ellátás színvonalát az Építető.

**A járművek elhelyezésére vonatkozó igényeket és információkat:**

A saját telken a gépjárművek elhelyezése biztosított. Többlet parkoló igény a felújításhoz előre láthatólag nem szükséges.

**Az akadálymentesítésre vonatkozó információk:**

Az épület bejáratának akadálymentes megközelíthetőségét, és az épületen belül az akadálymentes WC kialakítását a felújítás részeként lehet elvégezni.

**A közműellátottság mértéke:**

Közműves víz- és villamos, valamint gáz csatlakozással rendelkezik az ingatlan, a szennyvíz az utcai közműbe kerül elvezetésre az ingatlanról.

**Az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjai:** Nem voltak.

**Megújuló energiaforrások használatának lehetősége:**

A pályázó Építető jelen beruházás keretén belül megújuló energiaforrások használatának megoldását tervezi, a tetőfelületre összesen 10 kW fotovoltaiikus napcella telepítését kívánja megoldani.

**Vagyonbiztonsági elvárások mértékét:**

A tervezés során nem volt elvárás.

A tervezett műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek (OTÉK) 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek.

Az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelmények tekintetében az érintett kéményseprő-ipari közszolgáltatóval nem egyeztettem.

Az érintett szakhatóságokkal és közművekkel való előzetes egyeztetés eredménye: Közművekkel előzetes egyeztetetés nem történt.

Szakhatósággal egyeztetetés nem történt.

A terv az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet - Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján készült.

A tervezett építési tevékenység alap esetben a 312/2012. (XI. 8.) Kormány rendelet előírásai szerint nem engedély köteles tevékenység, bár:

- azt figyelembe kell venni, hogy a Hőgyész Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2003. (I. 31.) önkormányzati rendelete szerint a Fő u. 23. szám alatt (hrsz.: 464) található Régi zsinagóga épület műemléki védeltsége miatt műemléki környezetbe tartozik a 467 hrsz-ú ingatlan,
- illetve az épületgépészeti fűtési rendszerek kiépítési során a füstgázok elvezetése érdekében létesített esetleges kémények egyes engedélyek beszerzéséhez köthető.

A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezésére előre láthatólag nincs szükség. A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldást nem alkalmaztam.

#### Tervezett helyiséglista:

01	E.t.	5,19	m <sup>2</sup>	gres
02	Váró	32,95	m <sup>2</sup>	gres
03	Akmen wc	4,00	m <sup>2</sup>	gres
04	Wc	3,68	m <sup>2</sup>	gres
05	E.t.	2,52	m <sup>2</sup>	gres
06	Wc	3,67	m <sup>2</sup>	gres
07	Adminisztráció	8,54	m <sup>2</sup>	gres
08	Ölt	1,98	m <sup>2</sup>	gres
09	Ölt	1,98	m <sup>2</sup>	gres
10	Rendelő	28,78	m <sup>2</sup>	gres
11	Fektető	25,34	m <sup>2</sup>	gres
12	Irattár	22,03	m <sup>2</sup>	gres
13	Közl	7,74	m <sup>2</sup>	gres
13	Tak.szer.	2,79	m <sup>2</sup>	gres
14	Közl	7,99	m <sup>2</sup>	gres
15	Padlásfeljáró	3,86	m <sup>2</sup>	gres
16	Veszélyes anyag tároló	7,26	m <sup>2</sup>	gres
17	Pihenő	8,35	m <sup>2</sup>	gres
18	Mosdó	4,43	m <sup>2</sup>	gres
19	Minilabor	17,61	m <sup>2</sup>	gres
20	Előtér	17,89	m <sup>2</sup>	gres
21	Váró	20,57	m <sup>2</sup>	gres
22	Akmen és női wc	4,32	m <sup>2</sup>	gres
23	Ffi wc	2,36	m <sup>2</sup>	gres
24	E.t.	2,53	m <sup>2</sup>	gres
25	Adminisztráció	16,72	m <sup>2</sup>	gres
25	Tak. Szer	2,91	m <sup>2</sup>	gres
26	Közlekedő	10,16	m <sup>2</sup>	gres
27	Sószoza	14,74	m <sup>2</sup>	gres
28	Multifunkcionális egészségmegőrző terem 3	20,86	m <sup>2</sup>	gres
29	Multifunkcionális egészségmegőrző terem 1	23,88	m <sup>2</sup>	gres
30	Iroda	7,41	m <sup>2</sup>	gres
31	Multifunkcionális egészségmegőrző terem 2	15,01	m <sup>2</sup>	gres
	összesen	360,05	m <sup>2</sup>	

**Összes nettó alapterület: 360,05 m<sup>2</sup>**

**A költségbecslésbe ezt írtuk:**

Az épület: földszinti alapterülete ~ 200,70 m<sup>2</sup>  
pincszinti alapterülete ~ 159,35 m<sup>2</sup>

## **2. SZERKEZETI LEÍRÁS:**

A meglévő épület szintes kialakítású. Általános állapota jó-közepes, mozgásra, süllyedésre utaló jelek minimálisan láthatók a falakon, de ezek állékonysági problémát nem okoznak. A falazatok valószínűleg égetett agyag-kerámia termékekből (tégla) épülhettek. A födémrendszer vélhetően fafödémes, a tetőszerkezet magastetős kialakítású, héjalása és a fedélszék több helyen is azonnali felújításra szorul.

- *Alapozás:* Az építkezés idején vélhetően téglá vagy beton sávalap készülhetett. A felújítás és átépítés a tervezet szerint a meglévő alapozást nem érinti.

- *Lábazat:* A felújítás és átépítés a tervezet szerint a meglévő lábazati részek szerkezetét nem érinti, a lábazati rész csak homlokzati hőszigeteléssel kerül megújításra.

- *Vízszigetelés:* Az épületen belül felújításra kerülő, alápincézés nélküli helyiségek padló rétegrendjét megfelelő vízszigeteléssel kell ellátni. A tervezet szerint csak talajnedvesség jelenlétére kell számítani, ezért a szigetelés 1 réteg Villox O-V 4 T/K Extra bitumenes vastaglemez, teljes felületen a kellősitett alapfelületre és egymásra olvasztva. A kivitelezés során be kell tartani a gyártó kivitelezési és felhasználási előírásait.

- *Falazat:* A felújítás és átépítés a tervezet szerint a meglévő falazatokat az új alaprajzi kialakítás során végzett bontási, átalakítási mértékben érintik, illetve a falak felületképzése újul meg, változik.

- *Válaszfalak:* A felújítás és átépítés a tervezet szerint a meglévő válaszfalakat az új alaprajzi kialakítás során végzett bontási, átalakítási mértékben érintik, illetve a falak felületképzése újul meg, változik.

- *Födém:* A felújítás és átépítés a meglévő fa födémrendszer szerkezetét nem érinti.

- *Álmennyezet:* A felújítás és átépítés során lehetőség szerint mindenhol kialakításra kerül hőszigetelt álmennyezet, melynél a tűzvédelmi előírásokat be kell tartani.

- *Fedélszék:* A felújítás és átépítés a meglévő fa fedélszék szerkezetét szükség szerint érinti, a sérült és megrongálódott szerkezeti elemeket a meglévő héjalás elbontása és az új héjalás megépítése előtt cserélni, javítani szükséges.

- *Héjalás:* A felújítás és átépítés a meglévő héjalást érinti, a meglévő héjalás bontása és új cserepezés készítése megfelelő porhó elleni fóliaréteg beépítésével a tervezett beavatkozás.

- *Nyílászárók:* A homlokzati nyílászárók cseréje valósul meg a hőszigetelő rendszerhez igazodó, érvényben lévő előírásoknak megfelelő, új nyílászárók beépítésével, illetve a tornácon új üveg falazat kivitelezésével. Ezek fenyőfából készült, rejtett Roto-NT vasalattal, hibásműködtetés gátlóval ellátva készülnek, gyárilag készre lazúrozva. Az üvegezés 4-16-4-16-4 mm-es, 0,7 W/m<sup>2</sup>K low-e, float, hőszigetelt üvegezés.

- *Burkolatok:* A belső átalakítások során a meglévő padlóburkolatok elbontása, új, lehetőség szerint hőszigetelt padló rétegrendek felépítése az elvárás.

- *Közművek:* Az ingatlan az utcai víz-, szennyvíz-, gáz- és villamos hálózatra van rákötve.

- *Villamos hálózat:* Az épületvillamossági rendszer felülvizsgálata, alaprajzi és teljesítmény igény szerinti átalakítása, bővítése, -építése, -korszerűsítése mindenképpen elvárás. Továbbá a tetőfelületre tervezett 10 kW teljesítményű fotovoltaikus napcella rendszer kiépítése során a meglévő villamos rendszerhez igazítani kell a napelemes rendszert, így annak átalakítása, csatlakozási pont kialakítása is szükséges.

- *Gépészet:* Az épületgépészeti rendszer felülvizsgálata, alaprajzi és teljesítmény igény szerinti átalakítása, bővítése, -építése, -korszerűsítése mindenképpen elvárás. A jelenlegi fűtési rendszer a mostani funkciót sem képes maradéktalanul kiszolgálni, ezért a bővítés és korszerűsítés itt is elengedhetetlen.

- *Szellőzés:* A felújítás és átépítés a meglévő szellőzési rendszert is érinti.

- *Csapadékvíz elvezetés:* A felújítás és átépítés a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszert és szisztémát alapjaiban nem érinti. Az új hőszigetelő rendszer kiépítése során csak arra kell figyelni, hogy a meglévő csatorna részeket megfelelően kell az új helyére elhelyezni (hőszigetelés előtti lebontás és új helyre történő rögzítés). Továbbá arra továbbra is nagy hangsúlyt kell fektetni, hogy a tetőről lefolyó csapadék vizeket a lefolyó ereszcsonnákba, a saját telekre kell visszavezetni, és ott szükség szerint elszikkasztani úgy, hogy az ne az épület mellett szikkadjon el, vagy a közterületi csapadékvíz-elvezető rendszerbe kell bevezetni azt.

**3. GÉPKOCSI PARKOLÁS:** Az OTÉK 42. § előírásai alapján, a 4. számú mellékletének 9. pontja szerint, igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Mivel az épület-felújítás, átépítés során az alapterület nem növekszik, új parkoló kialakítása alap esetben nem szükséges. Megfontolandó 1 db mozgáskorlátozott parkolót kijelölése.

A meglévő közútsatlakozás adott, ezen változás nem történik.

#### **4. TELEK BEÉPÍTETTSÉGE:**

telekterület:	1686,00 m <sup>2</sup>
beépítettség legnagyobb mértéke:	50 %
tervezett beépített alapterület:	271,16 m <sup>2</sup> – nem változik
tervezett beépítettség:	16,08 % – nem változik
legkisebb zöldfelület:	25 %
zöldfelület mértéke:	1362,51 m <sup>2</sup> – nem változik
zöldfelületi arány:	80,81 % – nem változik
megengedett építménymagasság:	7,5 m
tervezett építménymagasság:	nem változik