

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Szociális és Egészségügyi Bizottság 2014. március-i,
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2014. március-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2014. március-i,
a Kamaraerdei Részönkormányzat 2014. március-i, továbbá a
Képviselő-testület 2014. március-i ülésére**

Tárgy: Idősek Otthona bővítése a Zombori utca 72. sz. ingatlan felhasználásával, tervezési program elfogadása

Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT sz. rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

**Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!**

Az ingatlannal kapcsolatban Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 397/2013.(X.30.) ÖKT sz. határozat 4. pontja szerint úgy döntött, hogy jóváhagyja a Zombori u. 72. sz. ingatlan felhasználását az Idősek Otthona bővítése céljára és felkéri a Hivatalt a tervezési program összeállítására.

Fentieknek megfelelően a Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Magasépítési Csoport elkészítette az előterjesztés mellékletét képező Tervezési Programot, melyet szakmai szempontból az épületet üzemeltető, Magyarországi Evangéliumi Testvérközösség intézmény vezetőjével, Borsányi Katalinnal és a szociális iroda vezetőjével, Kövesdi Gabriellával egyeztetünk.

A tervezői díj becsléséhez bruttó 360.000.000,-Ft építési költséget vettünk alapul.
A tervekészítést javasoljuk legalább a jogerős engedély megszerzéséig szerződni.

Melléklet:
1.sz. melléklet: Tervezési Program

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés alapján minősített többséggel, az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága/ Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/ Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága, a Kamaraerdei részönkormányzat javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a tárgyi előterjesztéssel kapcsolatban az alábbiak szerint döntsön:

1. Hagyja jóvá az előterjesztés mellékletét képező Tervezési Programot.
2. A 2015 évi költségvetési koncepciónál vegye figyelembe.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés alapján minősített többséggel, az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyi előterjesztéssel kapcsolatban az alábbiak szerint dönt:

1. Jóváhagyja az előterjesztés mellékletét képező Tervezési Programot.
2. Felkéri a Polgármestert, hogy a 2015 évi költségvetési koncepciónál vegye figyelembe.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda, Magasépítési Csoport

Budaörs, 2014.

Az előterjesztést készítette:

Mandel Gábor, csoportvezető

Domahidi Emma, Irodavezető

Lőrincz Mihály, Ügyosztályvezető

Látta:

Szociális és Egészségügyi Iroda vezetője

Főépítési Iroda, Mártonffy István

Pénzügyi Iroda, Barta Gáborné:

Kabinet Iroda, Vágó Csaba:

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

dr. Bocsi István jegyző

Wittinghoff Tamás
Polgármester
2014. MÁRC 17.
Bocsi István
Barta Gáborné
Mártonffy István
Vágó Csaba
Mandel Gábor
Domahidi Emma



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY,
VÁROSÉPÍTÉSI IRODA, MAGASÉPÍTÉSI CSOPORT
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.: X-376/2/2014

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891
varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu

TERVEZÉSI PROGRAM

TÁRGY

Budaörsi Idősek Otthona bővítése, fejlesztése

ALAPVETŐ CÉL

A Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában álló, a Magyarországi Evangéliumi Testvérközösség által működtetett Budaörsi Idősek Otthona intézmény 2040 Budaörs Zombori utca 68-70. szám 3550 hrsz. alatti épület férőhelyeinek bővítése - mindösszesen 80 fő befogadására alkalmas kialakítással – a szomszédos 2040 Budaörs Zombori utca 72. szám 3547 hrsz. alatti ingatlan bevonásával, annak érdekében, hogy az épület kihasználására jelentkező jelentős többlet igény kielégíthető legyen.

ELŐZMÉNYEK

A meglévő épület 2005-ben került megépítésre. A jelenlegi üzemeltető a megépítés óta működteti az épületet, szerződése szerint végzi a rendeltetésszerű működtetéshez szükséges karbantartási és felújítási munkákat teljes körűen.

A bővítés érdekében felhasználható Zombori utca 72. szám alatti ingatlanon jelenleg két szociális lakás céljára hasznosított épület található. Az ingatlannal kapcsolatban Budaörs Város Önkormányzat Képviselő Testülete a 397/2013.(X.30.) ÖKT sz. határozatában az Idősek Otthona bővítése céljára történő felhasználásról döntött.

TERVEZÉSI TERÜLET, HELYSZÍNI ADOTTSÁGOK:

A beavatkozásra rendelkezésre álló ingatlanok (3550 hrsz, 3547 hrsz) a mellékletben ábrázoltak szerint a földhivatali tulajdoni adatai alapján összességében **4027 m²** területűek. A bővítés érdekében az ingatlanok összevonása elengedhetetlen. Tervező a jelen bővítés megtervezése során az összevont ingatlannal kell számoljon.

Az ingatlanok a Kamaraerdei kertváros csendes, kis forgalmú családi házas lakóterületébe ékelődve, a kelet-nyugati irányú Zombori utcában helyezkednek el, megközelítésük a város felől két irányból is lehetséges. Közterületi kapcsolatuk mintegy 48 méter hosszú, ebből meglévő már beépített 35 méter hosszú.

Az ingatlan művelési ága a tulajdoni lap szerint kivett szociális otthon (3550) valamint kivett lakóház és udvar és gazdasági épület (3547).

Morfológiai szempontból az ingatlan az utcához képest délre helyezkedik el és a telkek végéig – a meglévő épület bevágásától eltekintve – az utcától a telkek végéig egyenletesen mintegy 10 métert emelkedik. A terület északi irányba lejt.

Az ingatlanok **összközművesek**.

Az ingatlan **szomszédságában** minden oldalon kétszintes illetve földszint +tetőteres beépítésű családi házak találhatók.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY,
VÁROSÉPÍTÉSI IRODA, MAGASÉPÍTÉSI CSOPORT
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.: X-376/2/2014

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891
varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu

A terület **szabályozását** 42/2005. (IX.22.) ÖKT. rendelete (továbbiakban: szabályozási terv) rögzíti. A szabályozási terv illetve a területre vonatkozó, a beépítést befolyásoló minden helyi rendelet letölthető a Budaörs Város Önkormányzata által üzemeltetett www.budaors.hu weboldáról.

Beépítési paraméterek:

A jelenleg érvényben lévő előírások szerint az ingatlan a szabályozási tervben Vt-AI besorolásban van. Budaörs város helyi építési szabályzatának módosítása folyamatban van, az új szabályozási tervben az övezeti besorolás jele Vi-Á (általános, szabadon álló intézmény) besorolásra változik. A tervezés során az épületet az új szabályozási tervnek megfelelően kell megtervezni. Az új szabályozási tervre vonatkozó adatokat a főépítési iroda tájékoztatásával mellékletben csatoljuk.

Tájékoztató adatok az egyesített telekre, az új szabályozás hatálybalépését követően:

	M.e.	A helyi szabályozás	Jelenlegi beépítés	Beépítési tartalék
Övezeti besorolás		Vi-Á		
Beépítés módja		SZ	SZ	SZ
Telek legkisebb terület	m ²	1000	4027	-
Legnagyobb beépítés terepszint felett	%	40	18,7	21,3
	m ²	1610,8	754,5	856,3
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	%	-	-	-
	m ²	-	-	-
Szintterületi mutató	m ² /m ²	1,8	0,46	1,04
Maximális bruttó szintterület	m ²	7248,6	1400	5848,6
Legkisebb zöldfelület	%	30	na.	na.
	m ²	1167	na.	na.
Épületmagasság	m	12,5	4,5	12,5

Tervezési terület

Határa az épületek és zöldfelületek tekintetében a 3550 valamint a 3547 hrsz ingatlanok jogi határvonalai illetve a csatlakozó közterületek zöldfelületei a burkolt köz. A vonalas létesítmények tekintetében a tervezési terület határa az adott közmű közterületen található csatlakozásáig értendő.

Meglévő építmények

A meglévő épület 2005-ben került megépítésre. Az épületre vonatkozóan részletes tervdokumentáció áll Építtető rendelkezésére, amelyet jelen program keretében Tervező rendelkezésére bocsát. A jogerős építési engedély alapján a jelenlegi épület földszint +tetőtér beépítéses. A beépített bruttó alapterülete 654,39 nm. A férőhelyek száma 50 fő.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY,
VÁROSÉPÍTÉSI IRODA, MAGASÉPÍTÉSI CSOPORT
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.: X-376/2/2014

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891
varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu

TERVEZÉSI FELADAT:

Általánosan

A tervezési terület bekezdésben részletezett ingatlanon, a teljes tervezési terület határain belül az ütemezett megvalósítás lehetőségével a „**Budaörsi Idősek Otthona bővítése, fejlesztése**” teljes körű kialakításához szükséges generál tervezési munkák elvégzése, szakszerű és jogszerű dokumentálása, valamint a megépítéshez szükséges engedélyek, hozzájárulások teljes körű megszerzése a cél.

A tervezés során be kell tartania az általános és vonatkozó Építésügyi jogszabályokat előírásokat, különösen az 1997. évi LXXVIII. Törvény (ÉTV), a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet, a 28/2011. (IX. 6.) BM rendelet (OTSZ) hatályos rendelkezéseit. Továbbá figyelembe kell venni a tervezésnél minden vonatkozó a fentiekben fel nem sorolt jogszabályt, szabványt és előírást, amelyek a tárgyi tervezést érdemben befolyásolhatják.

Vizsgálandó tágabb kitekintésben a hasonló céllal tervezett, sikeresen megvalósult **külföldi és hazai építészeti példák**, vázlattevi szinten rögzítendőek azokból a sajátosan a jelen feladatra vonatkozó előremutató javaslatok.

Feladat a tervezett épület bekerülési költségeinek és kialakításának figyelembevételével az **ütemekre bontás** lehetőségének vizsgálata. Az ütemekre bontás során tekintettel kell lenni az intézmény akadálytalan működésére. A meglévő épületrész fejlesztési igényét tartalmazó elemeket kérjük külön ütemben kezelni.

Vázlattevi szinten több irányból bemutatott, az épített környezetbe illesztett látványterv készítése szükséges.

A 3547 hrsz-ú ingatlanon található meglévő épületek elbontásáról tervezőnek bontási tervet kell készítenie.

A tervezés során minden tervezéssel érintett feladatrészt költséghatékonyan az energiahatékony és a gazdaságos üzemeltethetőség figyelembevételével kell kialakítani!

A tervezési ütemek során, az ütemnek megfelelő részletezettséggel az **építési költségek** alakulásáról az Építetűt folyamatosan tájékoztatni kell.

Energiatakarékosági szempontból elvárás legalább az épület „A” (energiatakarékos) osztályzatának elérése.

Tervezési feladat az **esélyegyenlőség** elvén alapuló komplex akadálymentes épület kialakítása. A tervező feladata a terveket, azok kialakítása során egyeztetni a Mozgáskorlátozottak Budaörsi Egyesületével.

A különböző funkcionális egységek tájolását a rendeltetésnek megfelelően kell meghatározni, úgy hogy mesterséges klimatizálás lehetőség szerint ne váljon szükségessé. Az épület **árnyékolását** elsődlegesen az épület tömegalakításával kell megoldani. Az épület kialakításánál fontos szempont a könnyed, **természetes szellőzés** lehetőségének biztosítása.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY,
VÁROSÉPÍTÉSI IRODA, MAGASÉPÍTÉSI CSOPORT
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.: X-376/2/2014

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891
varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu

Tervezési feladat az épület jövőbemutató, **megújuló energiák** felhasználásával történő kialakítása, illetve működtetése. Biztosítani kell továbbá a tervezett épület pályázat útján történő továbbfejlesztésének a lehetőségét.

Törekedni kell a meglévő fák illetve növényállomány megtartására, egy rendezett, alacsony fenntartási költségű kert kialakítására.

Parkolás

Az épület rendeltetési egységeihez szükséges személygépjármű elhelyezésénél az OTÉK és Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testületének A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011. (XI.30.) sz.(helyi) rendelet (lásd mellékelve) előírásait kell figyelembe venni. Elvárás az előírásokon szükség szerint túlmutató összes parkoló helynek a telken belül történő biztosítása, a szűkös közterületek tehermentesítése érdekében.

Funkcionalitás

A bővítés férőhely hiány miatt szükséges. Az épületbővítés funkciójában igazodjon a meglévő ellátáshoz, a tervezett állapotban a működőképesség javítása az elvárás.

Jelenlegi férőhely: 48 fő

Ebből	elhelyezés szempontjából nemenkénti megoszlásában	Tartós bentlakásos: 42 fő, Nő: 39 fő,	Átmeneti elhelyezés: 6 fő Férfi: 9 fő
-------	--	--	--

Tervezett új férőhely: 32 fő

Ebből	elhelyezés szempontjából nemenkénti megoszlásában	Tartós bentlakásos: 32 fő, Nő: 26 fő,	Átmeneti elhelyezés: 0 fő Férfi: 6 fő
-------	--	--	--

Tervezett férőhely összesen: 80 fő

Ebből	elhelyezés szempontjából nemenkénti megoszlásában	Tartós bentlakásos: 74 fő, Nő: 65 fő,	Átmeneti elhelyezés: 6 fő Férfi: 15 fő
-------	--	--	---

A gondozottak – jellemzően nők – többnyire 80 év kor felett.

Jelenlegi dolgozói létszám: 15 fő ápoló-gondozó, 20 fő technikai dolgozó

Tervezett dolgozói létszám: 20 fő ápoló-gondozó, 25 fő technikai dolgozó

Az új férőhelyek tekintetében – a jelenlegivel megegyezően – a kétágyas elhelyezés tervezése az elvárás. A 3-4 ágyas elhelyezés esetén túl sok az alkalmazkodási nehézség, az egy ágyas szobákban nagy az elszeparálódás veszélye. Tudjuk, hogy néhány idős esetben különböző betegségekből kifolyólag, vagy személyiségét tekintve csak 1 ágyas elhelyezés lehet megoldás.

A bővítés úgy kell megtervezni, hogy a tervezett új épületrész összes területe akadálymentesen csatlakozzon a meglévő épületrészhez. A közlekedő folyosók szélességét legalább olyan szélességgel kell tervezni, hogy azon egy mozgatható kórházi ágy és egy kerekesszék egymás mellett kényelmesen elférjen.

Az optimális működőképesség eléréséhez megengedett egyes meglévő funkciók áthelyezése. (pl: orvosi szoba, mozgáskorlátozott mosdó, teakonyha, öltözők, mosoda)



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY,
VÁROSÉPÍTÉSI IRODA, MAGASÉPÍTÉSI CSOPORT
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.: X-376/2/2014

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891
varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu

Helyiségek

Bejárat. A két épületrész összekötése mellett továbbra is csak egy főbejáratot tervezése az elvárás, akár a jelenlegi bejáratot megtartva, akár új bejárat kialakításával.

Közösségi helységek. Egy nagy, kb. 100-120 nm-es teljes körűen akadálymentes, lehetőleg földszinti és bejárat-közel elhelyezkedésű közösségi tér tervezése szükséges, ahol folyamatos ápolói felügyelet mellett különböző tevékenységeket végezhetnének az idősök. Kis sarkokban kialakított foglalkozások mellett, ebben a helységben tarthatnánk az ünnepségeinket, fogadhatnánk látogatóinkat. A helységhez akadálymentes mosdó, WC kialakítása szükséges.

Lakószoba. Alapterülete a jelenlegivel megegyezően 8 nm/fő. A tervezett létszámnak megfelelően az újonnan kialakított szobák közül 14 kétágyas, 4 egyágyas kivitellel készüljön. A szobákhoz akadálymentes fürdő - wc és előtér tartozik. A tervezett új lakószobák bejáratát úgy kell kialakítani, hogy azon keresztül a kórházi ágyak mozgatása megoldott legyen.

Nővérszoba, nővérállás. Közvetlenül a közösségi helység mellé szükségesnek látjuk két irányból megközelíthető (folyosóról is) zárható nővérszobát kialakítani a földszinten.

Ebédliő. Az étkező jelenlegi funkcióját javasolt megtartani a konyha közelsége miatt a jelenlegi helyén, azonban a területét ki kell bővíteni a tervezett új létszámnak megfelelően – kerekesszékekkel, illetve járókerettel is kényelmesen – használható méretűre. Az ebédliőhöz kapcsolódóan, szeparálhatóan közösségi tér kialakítása, a meglévő bővítése szükséges, amelyből az utcai kitekintés illetve a kültéri mozgások, történések figyelemmel kísérhetőek a lakók számára.

Irodabővítés. A jelenlegi iroda helységek kihasználtsága is maximális, nem jutott külön irodahelység a vezető ápoló részére, valamint nincs megfelelő mentálhigiénés szoba. Tavalyi év során kialakítottuk az emeleti teakonyha megszüntetésével, de egyrészt nagyon kicsi, másrészt a bővítést követően szükség lehet újra a teakonyhára (8 nm). Ezért, hogy egybe maradjon az iroda blokk, a jelenlegi foglalkoztatóból két iroda helység kialakítását javasoljuk. Az új épületrészben mentálhigiénés szoba (10 nm) kialakítását kérjük tervezni. Valamint egy többfunkciós (oktatás, munkahelyi értekezlet, könyvtár) feladatok ellátására alkalmas szociális helységet (30 nm) javasolunk kialakítani.

Kiszolgáló funkciók területe Az intézményben nagyon kevés a raktározási lehetőség, az ellátáshoz szükséges tárgyi eszközök elhelyezését jelenleg szabálytalan módon tudjuk megoldani, ennek megszüntetése tervezési feladat.

Nagyon sok nehezen mozdítható eszköz (betegemelő, kórházi ágy) van az ellátásban, melyet lehetőség szerint az új épületrészben kell elhelyezni. Szükségesnek látott **raktár helységek:** hagyatéki raktár (20 nm), eszköz raktár (25 nm), irattár (10 nm), tisztaruha (készenléti) raktár (20 nm), karbantartó raktár (15 nm), szennyes pelenkatároló (6 nm), valamint szintén a földszinten tervezendő közös fürdő (9 nm)

A lakószobákhoz kapcsolódóan tervezendő közös fürdő (9 nm), szennyes pelenkatároló (6 nm), tisztaruha (készletraktár) raktár (20 nm)

Ezen igény kielégítése összesítve tartalmazza a meglévő létesítmény-rész helyszükségletét, ezért az elhelyezésénél külön figyelmet kell rá fordítani.

Vizesblokk. A tervezett dolgozó létszámnak és a vonatkozó előírásoknak is megfelelő méretű öltöző és vizesblokk kialakítása az új épületben tervezendő feladat.

A régi épületrészben felszabaduló (eddig szociális blokk helyén) részben megfontolható a mosó, szárító helység és tisztítószer, illetve munkaruha és készletruha raktár bővítése.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY,
VÁROSÉPÍTÉSI IRODA, MAGASÉPÍTÉSI CSOPORT
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.: X-376/2/2014

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891
varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu

Kert. A kialakuló új épületegyüttesben tervezendő (akár több) zárt parkosított udvar, átrium, ahol a demens lakók részére biztonságos környezetben kialakítható a szabad levegőn való tartózkodás.

Kazánhelység. A tervezett létesítmény összességében felül kell vizsgálni a meglévő fűtési rendszert és több alternatíva összehasonlítását követően hatékony és gazdaságosan üzemeltethető fűtési rendszer megtervezése szükséges

A fentiekben fel nem sorolt helyiségek tekintetében a vonatkozó jogszabályok és előírásoknak megfelelően helyiségkialakítás kérünk tervezni.

Szakágak minimális elvárt képviselői

- Talajmechanika, Geotechnika
- Geodézia
- Épülettervező
- Tartószerkezeti tervező
- Épületszerkezeti tervező
- Épületgépészet
- Épületvillamosság (erősáram, gyengeáram, automatika, épületfelügyelet)
- Belsőépítész
- Épületfizikus szakértő
- Tűzvédelmi szakértő
- Költségvetés készítő
- Külső- belső közműtervező
- Táj és kertépítész

MELLÉKLETEK:

1. Helyszínrajz M = 1:500
2. Főépítési tájékoztató
3. 2013 évi színes légifelvétel
4. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testületének A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011. (XI.30.) sz. Rendelet
5. 3550, 3547 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lap másolata
6. MSZ-04 206/2-81 számú Otthonok, szállások - Szociális otthonok tervezési előírásai, hatályon kívüli Építésügyi ágazati szabvány

Készült: 2014. február 7.

Összeállította:

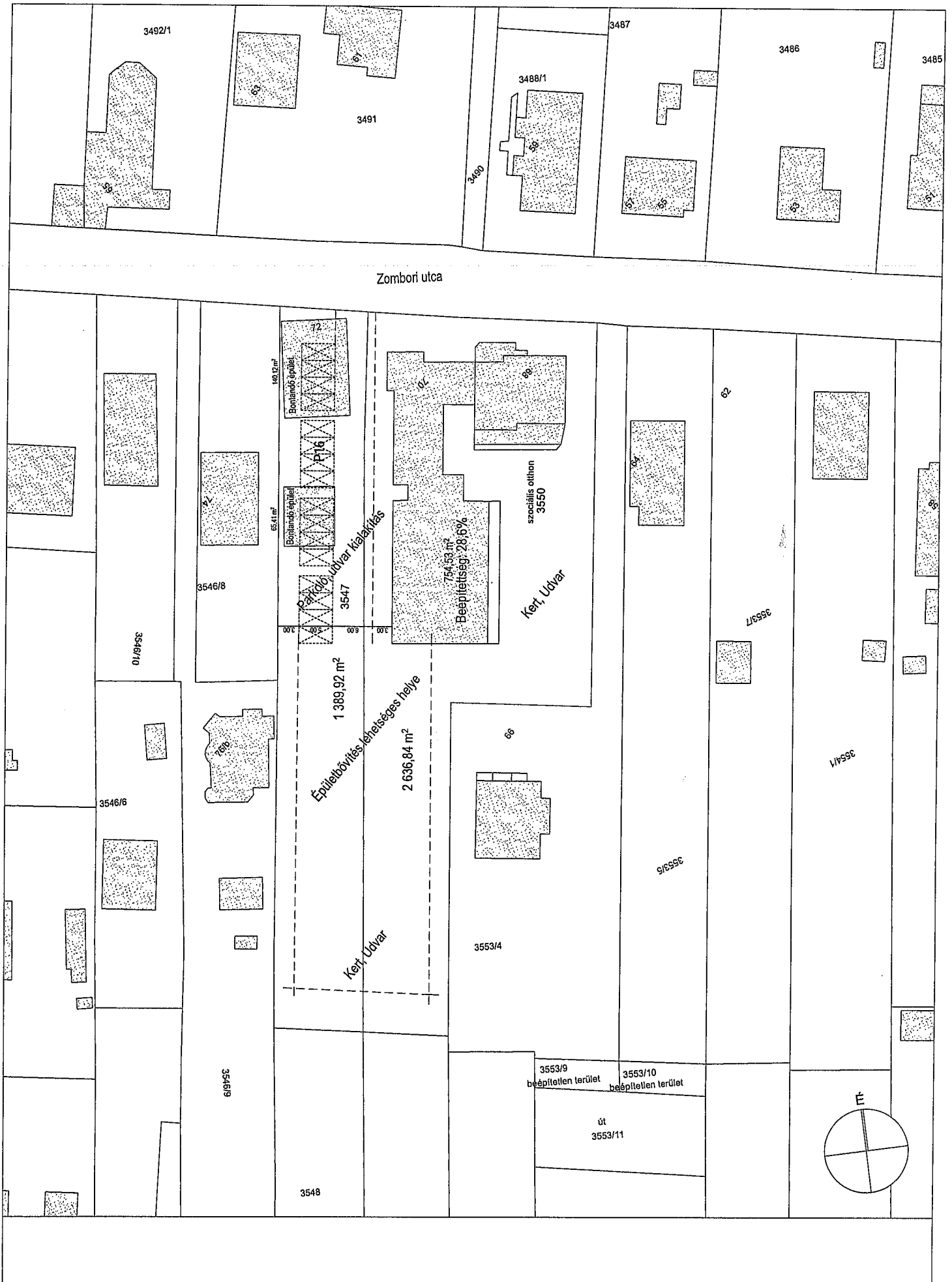
Mandel Gábor, magasépítési csoportvezető

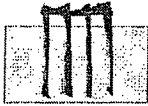
Jóváhagyta:

Irodavezető

Főépítész

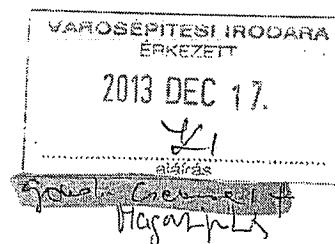
Ügyosztályvezető



 Budaörs Város Önkormányzata	BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY FŐÉPÍTÉSZI IRODA 2040 Budaörs, Szabadság út 134. www.budaors.hu foepitesz@budaors.hu
Ügyiratszám: XI/221-2/2013. Ü.i.: Vári Attila	Tel./Fax: 06-23/447-989

Tárgy: Budaörsi Zombori utcai 3550 hrsz-ú ingatlanon található Idősek Otthonának bővítése a 3547 hrsz-ú ingatlan felé

Feljegyzés
Városépítési Iroda
Domahidi Emma
Irodavezető részére



Tisztelt Irodavezető Asszony!


2013.11.21-én Irodámra érkezett, a tárgyi témában írt feljegyzésére az alábbiakról tájékoztatom.

- a.) Az ingatlanokra vonatkozó hatályos előírásokat, a többször módosított 42/2005.(IX.22.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv – SZT (későbbiekben: BHÉSZ) rögzíti az alábbiak alapján:
 A tárgyi ingatlanokat nem érinti szabályozási vonal. Az Idősek Otthonának 3550 hrsz-ú ingatlana Vt-AI (alapellátás intézményeinek településközponti vegyes területe), a 3547 hrsz-ú ingatlan Lke-2/SZ (szabadon álló beépítésű, kertvárosias lakóterület) övezeti besorolású, melyekre a BHÉSZ mellékelt kivágatban szereplő előírásai vonatkoznak.
 A jelenleg szabályozás nem teszi lehetővé a meglévő Idősek Otthonnak a 3547 hrsz-ú ingatlan felé való bővítését egy épületben.

b.) BHÉSZ folyamatban lévő felülvizsgálatában szereplő előírások:
 Az ingatlanokat nem érinti szabályozási vonal. Mind az Idősek Otthonának, mind a 3547 hrsz-ú ingatlan VI-Á (általános, szabadon álló intézmény) övezeti besorolásúak, melyre a BHÉSZ munkaközi dokumentációjának, a mellékeltben szereplő előírásai vonatkoznak.
- A telekalakítás és az új BHÉSZ hatálybalépése után adódik tiszta beépítési, bővítési szituáció a tervezett fejlesztéseknek, ezért javasolt a telekalakítás mihamarabbi elindítása. Javasom, hogy a tervezés I. üteme legyen a beépítési lehetőségeinek szituációs ábrázolása (az BHÉSZ mellékelt munkaközi előírásainak figyelembevételével) a kiválasztott tervezőnek, amit szükségesnek tartanék Főépítési konzultáció után már vázlattervi, koncepcionális szinten Tervtanácsai véleményezésre vinni.
- Az 3547 hrsz-ú ingatlanon található épület a Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló többször módosított 28/2004. (V.25.) ÖKT sz. rendelete alapján helyi védettségű. A régész kollégával 2013.12.10-én történt egyeztetés alapján a 3547 hrsz-ú ingatlanon található épület lekerül a helyi védett listáról, előreláthatólag annak Képviselő-testületi elfogadása 2014. I. negyedében várható.

További részletkérdések tisztázására személyes konzultációt javasolnék.

Üdvözlettel:


Mártonffy István
Főépítész

FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA
 szerda 8⁰⁰-12⁰⁰
 Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!

Hatályos BHÉSZ



FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA

szerda 8⁰⁰-12⁰⁰

Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!

VEGYES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

38.§ (1) A vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, valamint a lakófunkciót nem zavaró intézmények, gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2)⁵⁹ A területen melléképület csak a Vt-R8 jelű építési övezetben helyezhető el.

(3) A terület építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:

- közütemi energiaszolgáltatás,
- közütemi ivóvíz szolgáltatás,
- közütemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- közterületi csapadékvíz elvezetés.

VT-AL – ALAPELLÁTÁS INTÉZMÉNYEINEK TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETE

39.§ (1) A településközponti vegyes terület szabadon álló beépítésű, az alapellátás biztosításához szükséges intézmények elhelyezésére szolgáló területe.

(2) Az építési övezetben az alábbi állami vagy helyi önkormányzati szerv, valamint e szervek működéséhez szükséges főrendeltetésű épületek helyezhetők el:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- sportcélú építmény.

(3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető hulladékgyűjtés-, kezelés tevékenységi célú főrendeltetésű építmény.

(4) Az építési övezetben:

- az előkert mérete 5 m,
- az oldalkert mérete 6,25 m,
- a hátsókeret mérete 6,0 m.

(5) Az Vt-AL jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	széles- sége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m

⁵⁹ A 22/2010. (VI.01.) rendelet 1.§-a által módosítva. Hatályos 2010. július 31-től.

Vt-AI	1000	20	40	1,2	40	30	3,0 ⁶⁰	12,5
-------	------	----	----	-----	----	----	-------------------	------

VT-R1 ÉS VT-R2 – REHABILITÁCIÓS TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK

40.§ (1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, hézagosan zártosú beépítésű részei.

(2) Az építési övezetekben főrendeltetésként elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportcélú építmény,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint;
- parkolóház.

(3) Az építési övezetben

- az előkert mérete 0,0 m,
- a hátsókeret mérete 6,0 m.

(4) A Vt-R1 jelű és Vt-R1 jelű építési övezetekben a telkek építési vonala az utcai telekhatár. Új épület utcai homlokzatának minimum a telekszélesség felén illeszkednie kell az építési vonalra.

(5) A Vt-R1 jelű és Vt-R1 jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-R1	700	16	40	1,6	30	30	5,0	7,5
Vt-R2	700	16	30	1,2	30	30	4,5	6,5

⁶⁰ A 4/2009. (II.17.) rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2009. február 17-től.

Tervezet BHÉSZ



FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA
 szerda 8⁰⁰-12⁰⁰
 Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!

- (10) A BSZT-n jelölt beültetési kötelezés Lk-3/Z jelű övezettel határos, 6 m szélességű sávjában a felszíni vízelvezetés építményei elhelyezhetők.
- (11) A Szabadság út felől egy, a Bretzföld utca felől legalább egy, legfeljebb két helyen lehet közúti kapcsolatot biztosítani.

38. VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI]

44. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) Vi-1/SZ közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca)
 - b) Vi-2/SZ intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza)
 - c) Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
 - d) Vi-2/Z közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
 - e) Vi-3/Z közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, (Református templom)
 - f) Vi-Bv1 intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz)
 - g) Vi-Bv2 közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény,
 - h) Vi-A általános, szabadonálló intézmény.
- (2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- a) igazgatás, iroda,
 - b) kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) szállás jellegű,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - f) sport.
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (4) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére, a földszinti bruttó alapterületére és a párkánymagasság előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (5) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

39. INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VI-...]

45. § (1) Az intézmény terület építési övezet zárt sorú beépítésű építési övezeteiben az épületek elhelyezése esetén az e rendelet 15. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.
- (2) A Vi-A jelű építési övezet területén
- a) az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele;
 - b) az előkertben, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető.
- (3) A Vi-1/Z és a Vi-2/Z jelű építési övezet területén
- a) Új lakás rendeltetés nem alakítható ki.
 - b) A zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.
- (4) A Vi-Bv/1 és Vi-Bv/2 jelű építési övezetek területén az új épületek magassága, a Vi-Bv/2 jelű építési övezetbe sorolt telek közös telekhatárától mért 3 méteren belül nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	m	N	O
az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett						az épület megengedett							
		legkisebb kialakítható			legnagyobb			legkisebb			legnagyobb				
		területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mértéke			
		m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	%	m	db	m ²	m	m	m
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	60	30	12,0	-	-	5,0	6,0	4,5
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	60	30	7,5	E	325	5,0	6,0	3,75
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	7,5	E	-	5,0	-	3,75
35	Vt-Bv1	Z	500	14	3 000	40	1,6	[60]	30	[7,5]	5	325	0,0	0,0	-
36	Vt-Bv2	Z	500	14	3 000	40	1,2	[60]	30	6,0	3	250	0,0	0,0	-
37	Vt-Bv3	Z	500	14	3 000	30	1,0	[50]	40	5,5	2	175	0,0	0,0	-
38	Vt-KF	SZ	K	K	K	35	2,4	E	40	E	-	-	-	-	-
39	Vt-F	SZ	5 000	-	-	25	0,5	50	40	10,5	-	-	5,0	-	-
40	Vt-L	SZ	5 000	-	-	25	1,0	25	40	10,5	E	-	5,0	-	-
41	VI-A	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	12,5	-	-	5,0	6,0	E
42	VI-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	50	30	12,0	-	-	5,0	6,0	4,50
43	VI-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	70	30	18,0	-	-	2,0	-	2,0
44	VI-Bv1	Z	300	35	-	75	1,6	80	10	10,5	-	-	0,0	0,0	-
45	VI-Bv2	Z	500	14	-	40	1,6	60	25	7,5	-	-	0,0	0,0	-
46	VI-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	14,5	-	-	4,0	-	-
47	VI-2/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	12,0	-	-	4,0	-	-
48	VI-3/Z	Z	500	-	1 000	60	1,5	70	20	7,5	-	-	0,0	0,0	-



Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
50/2011.(XI.30.) ÖKT. sz. rendelete

A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a többször módosított, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. sz. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 42. § (10) és (11) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy Budaörs város közigazgatási területén az OTÉK szerinti személygépjármű elhelyezési kötelezettséget a település sajátosságaira figyelemmel eltérő módon szabályozza.

A rendelet hatálya

2. §

A rendelet hatálya minden természetes és jogi személyre kiterjed, aki Budaörs város közigazgatási területén építményt, építményrészt, épületegyüttest épít, bővít, átalakít vagy rendeltetési módját változtatja.

Személygépjármű elhelyezési övezetek

3. §

(1) Budaörs város közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű elhelyezési kötelezettséget – jelen rendelet 1. számú mellékletében területileg lehatárolt személygépjármű elhelyezési övezetekben – jelen rendelet 2. számú melléklet szerinti mértékben kell biztosítani.

(2) A létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek számát az egyes rendeltetések szerint külön-külön, az OTÉK alapján kell kiszámítani, és ezt követően a 2. számú melléklet „A” oszlopában szereplő értékkel csökkenteni, illetőleg növelni és a korrigált értékeket összegezni. Törtszámú érték esetén az eredményt a matematika szabályai szerint kell kerekíteni, de az érték 1-nél kisebb nem lehet.

(3) Az I. és II. személygépjármű elhelyezési övezet területén kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható a „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.

(4) A VI. személygépjármű elhelyezési övezet területén a magasabb rendű jogszabályban meghatározott számú személygépjármű-várakozóhelyeket kell biztosítani.

Telken kívüli személygépjármű-várakozóhely létesítésének lehetősége

4. §

Az 1. számú mellékletben területileg meghatározott személygépjármű elhelyezési övezettől függetlenül a település közigazgatási területén a szükséges személygépjárművárazozóhelyek legfeljebb 500 m-en belül a megváltás eszközével közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával is biztosíthatók, ha új építés, bővítés, vagy átalakítás a rendeltetés módjának változtatása esetén

- a) személygépjárművel a telekre való ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem lehetséges,
- b) a telken már meglévő épület a szükséges személygépjárművárazozóhelyek kialakítását nem teszi lehetővé,
- c) a szükséges személygépjárművárazozóhelyek kialakítása védett növényzet jelentős károsításával járna, vagy
- d) a telek geometriai méretei a személygépjárművárazozóhely kialakítását telken belül nem teszik lehetővé.

5. §

A Budaörs 4080/23 hrsz-ú ingatlanon szolgáltatóház építése esetén a 4. § szerint számított személygépjárművárazozóhelyek legfeljebb 50 %-a a 4080/1 hrsz-ú ingatlanon biztosítható

Személygépjárművárazozóhely megváltása közterületen

6. §

(1) Jelen rendelet szerint önkormányzati tulajdonú közterületen történő személygépjárművárazozóhely biztosítása esetén a személygépjárművárazozóhely építési és fenntartási költségét minden esetben meg kell váltani.

(2) A személygépjárművárazozóhely megváltásáról a személygépjárművárazozóhely építésére kötelezett és az önkormányzat szerződést köt. A szerződésben rögzíteni kell a megváltandó személygépjárművárazozóhelyek számát és a megváltási díj összegét. Amennyiben a szerződéskötést követően a megváltással érintett létesítmény várazozó férőhelyszükséglete csökken, a befizetett megváltási díj nem igényelhető vissza.

(3) A személygépjárművárazozóhely megváltására befizetett összegeket az önkormányzatnak elkülönülten kell nyilvántartani.

(4) Személygépjárművárazozóhelyet csak közterületi felszíni parkolóra lehet megváltani, melynek díja 600.000 Ft+Áfa / hely. A megváltási díj összegét e rendelet hatálybalépésének évét követően a költségvetési rendelet tartalmazza.

(5) Ha egy építési telek legalább 25 %-án kizárólag közforgalom számára megnyitott, gyalogos közlekedési területet alakítanak ki, a (4) bekezdés szerinti megváltási díj összege 50 %-kal mérsékelhető.

(6) A megváltási díjból létesített közterületi várazozóhelyek közhasználatúak, kizárólagos használat nem biztosítható.

Záró rendelkezések

7. §

(1) E rendelet 2012. január 1-én lép hatályba, kivéve az 5. §-t, mely 2011. november 30 -
án, 16:00 órakor lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult építési ügyekben kell
alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Budaörs Város Önkormányzat
Képviselő-testületének 10/2004.(III.24.) ÖKT. számú rendelete hatályát veszti.

Budaörs, 2011. november 30.

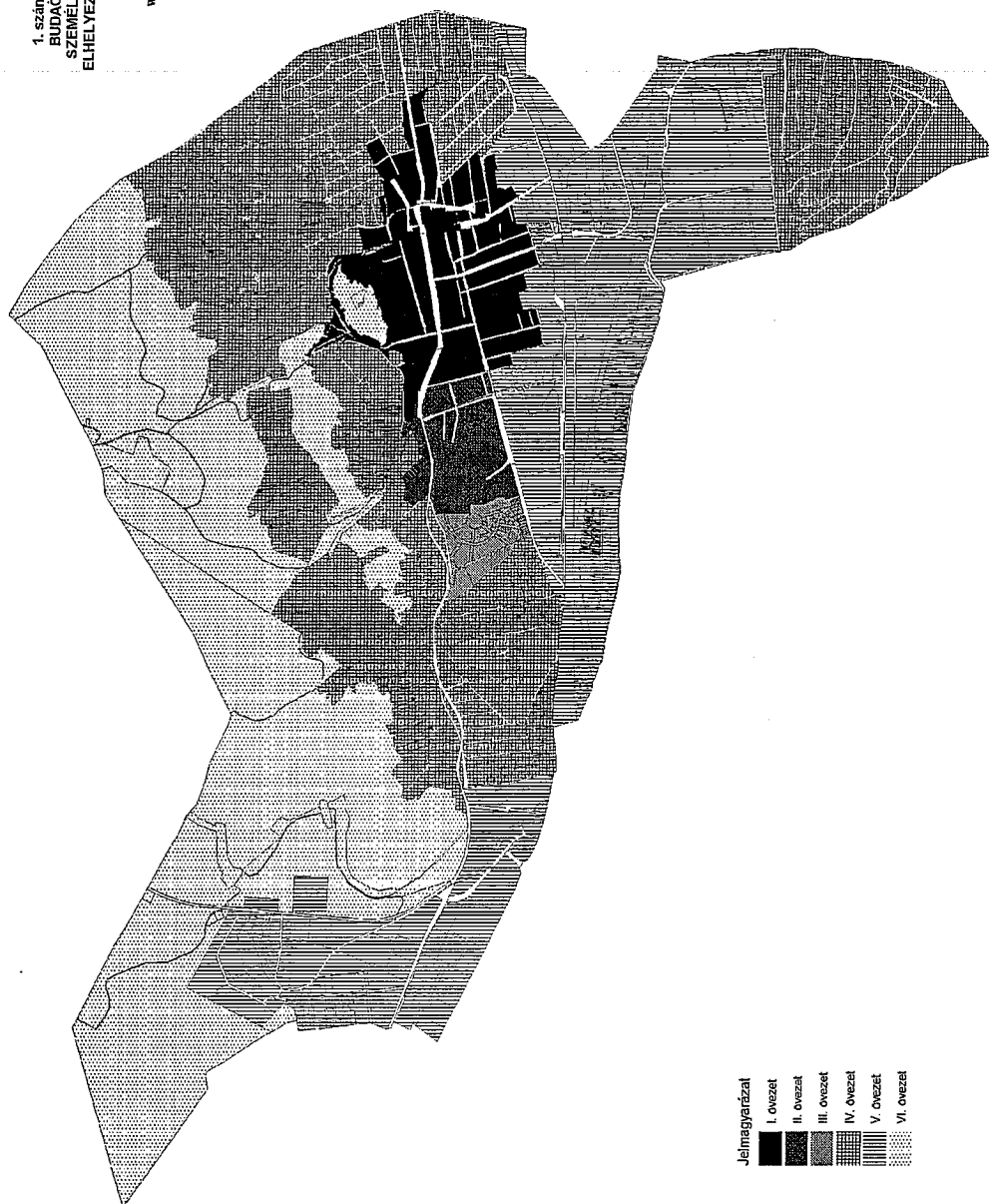
Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

A 50/2011. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2011. november 30-án a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné
irodavezető

1. számú melléklet
BUDAÖRS VÁROS
SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ
ELHELYEZÉSI ÖVEZETEI



Jelmagyarázat

I. övezet	II. övezet	III. övezet	IV. övezet	V. övezet	VI. övezet
[Solid black]	[Diagonal lines from top-left to bottom-right]	[Diagonal lines from top-right to bottom-left]	[Horizontal lines]	[Vertical lines]	[Cross-hatch pattern]

2. számú melléklet: Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű-várakozóhely számítása – eltérések az OTEK által meghatározott normától

Funkció (Rendeltetés)		Személygépjármű elhelyezési övezetek						
		I. ÖVEZET községi békvaros		II. ÖVEZET intézményi városközpont és a lakótelep		III. ÖVEZET Terra dóm	IV. ÖVEZET Kertvárosias lakóterületek, üdülő- és kertes mezőgazda- sági területek	V. ÖVEZET ipari gazdasági kereskedelmi- szolgáltató területek
		A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	A [%]	A [%]
1.a	Lakás, üdülőegység 125 m ² netto alapterületig	0	0	0	100	0	+50	0
1.b	Lakás, üdülőegység 125 m ² netto alapterület felett	+50	100	0	100	+50	+50	+50
2.a	Kereskedelmi egység 100 m ² bruttó szintterületig	-50	100	-50	100	0	-50	0*
2.b	Kereskedelmi egység 100 m ² feletti, de legfeljebb 200 m ² bruttó szintterület esetén	-50	50	0*	100	0*	-25	0*
2.c	Kereskedelmi egység 200 m ² bruttó szintterület felett	-	-	0*	100	0*	-	0*
3.	Szólásnely-szolgáltató egység	0	0	0	100	0	0	0
4.	Vendéglátó egység	-50	100	-50	100	-50	-50	0
5.	Bölcsőde, alsó- és középiskola nevelési- oktatási egység	-50	100	0	100	0	-25	0
6.	Felsőiskola oktatási egység	-25	0	0	100	0	+25	+25
7.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység	-50	100	0	100	0	+25	0
8.	Egyéb művelődési egység	-50	100	0	100	0	0	0
9.	Sportolási, strandolási célú szolgáltató egység	-25	50	0	100	0	0	0
10.	Iszapotkezelő, ellátó, szolgáltató és nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	-50	0	0	100	10	0	0
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	0	0	-25	100	0	0	0
12.	Ipari egység	-	-	-	-	-	0	0
13.	Raktározási egység	-	-	-	-	-	0	0
14.a	Közforgalmú személyközlekedési célú szolgáltató vasúti állomás-egység	-	-	-	-	-	-	0
14.b	Közforgalmú személyközlekedési célú szolgáltató autóbusz állomás és megállóhely egység	0	0	0	0	0	0	0
15.a	Egyéb rendeltetési egység, területe 100 m ² bruttó szintterületig	0	50	0	100	0	+25	0
15.b	Egyéb rendeltetési egység, területe 100 m ² feletti, de legfeljebb 2000 m ² bruttó szintterület esetén	0	50	0	100	+25	+25	0
15.c	Egyéb rendeltetési egység, területe 2000 m ² bruttó szintterület felett	+50	0	0	100	+25	+50	0
16.	Jelenlét zöldségterület igénylő közösségi, kulturális egység és közhasználatú park	-50	100	-50	100	-50	-50	-50
17.	Öregok otthona	-50	0	0	100	0	0	0

A: a rendelkezésben az OTEK alapján számított személygépjármű-várakozóhely létesítési kötelezettségétől való %-os eltérés

B: a rendelkezés alapján számított személygépjármű-várakozóhely létesítési kötelezettség telken kívül megállapodás alapján közzsítható %-os mértéke

* A jelen táblázat alapján számított, a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhelyek száma legfeljebb 25 %-al haladhatja meg.

- Az övezet területén nem megengedett funkció

Budakörményi József Földhivatal
Budapest 1117, Kármány Földgyűjtő 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30005/89431/2013
2013.11.19

Szektor : 53

BUDAÖRS
Belterület 3550 helyrajzi szám
2040 BUDAÖRS Zombori út 70.

I. Az ingatlan adatai:
alvétel adatai
miveléssel ág/kivétel megnevezés/
min.o ha m2 k.ÉHLL területe kat.t.lov. alvétel adatai
ha m2 k.ÉHLL

- Kivétel adatai otthon 0 2637 0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DSI forgalombahelyezéssel

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 55608/2002.10.10
jogcím: vétel
jogcím: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadsg út 134.
törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32633/2003.02.05
Önálló szöveges bejegyzés épület forrás ténye
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 52752/2003.08.29
Önálló szöveges bejegyzés tel.egyséssel 2-2/276/2002. számú vázrajz alapján.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35290/2006.03.09
Önálló szöveges bejegyzés épületfelújítás.

Ez a tulajdoni lap, közérdekű bejelentés, javaslata, vagy panasz elbírálása céljából
került kiadásra. Helyre, nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal
Budapest 1117, Kármány Frigyes utca 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Regisztrációs szám: 30005/89429/2013
2013. 11. 19.

Szektor : 53

BUDAÖRS Belterület 3547 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Zombori utca 56-1.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/
m.n.o.
ha m2 ha m2 k.Ellát. kat. föld. adatok
terület kat. föld. adatok

. Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombehelyezésével

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, ékezési idő: 54836/2008.10.14
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST


Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából
került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Oldal: 1/1

 ÉPÍTÉSÜGYI ÁGAZATI SZABVÁNY	OTTHONOK, SZÁLLÁSOK Szociális otthonok tervezési előírásai		MSZ-04 206/2-81
	Приюты, общежития. Предписания проектирования приютов для престарелых.	Hospices, lodgings. Provisions for design of social wel- fare homes.	Az MSZ-04. 206/2-67 helyett G 02
<p>E szabvány alkalmazása kötelező,^{*)} a szabvány előírásaitól azonban a szerződő felek a 19/1976. (VI. 12.) MT számú rendelet 9. §-a alapján a szerződés teljesítése (rész- teljesítése) előtt kötött írásbeli megállapodás alapján elterhethetnek, feltéve, hogy az el- térés az élet, az egészség, a testi épség védelmét, a vagyonbiztonságot nem veszé- lyezteti, illetve a népgazdasági és a fogyasztói érdekeket nem sérti.</p> <p>Eltérés esetén az engedélyezési eljárásban érdekelt szakhatóságok hozzájárulását be- kell szerezni.</p> <p>A szabvány tárgya a szociális otthonok létesítésének, átalakításának, korszerűsítése- nek, bővítésének tervezési előírásai.</p> <p>^{*)} Az állami szabványok hatályára vonatkozó szabályokat a szabványosításról szóló 19/1976. (VI. 12.) MT számú rendelet 5-12. §-a tartalmazza.</p>			
A jóváhagyás ideje: 1981. december hó	A hatálybalépés időpontja: 1982. május 1.		

TARTALOM

1.	ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	3
1.1.	Rendelteségi változatok	3
1.2.	Működési (funkcionális) egységek	3
1.3.	Nagyságrendi fokozatok	3
2.	ELHELYEZÉS	4
2.1.	Kapcsolat a környezethez	4
2.2.	Tájékozás	4
2.3.	Használati szintek száma	4
2.4.	Az otthonegységek általános követelményei	5
3.	HELYISÉGEK	5
3.1.	Helyiségigények	5
3.2.	Az egyes helyiségek kialakításának részletes követelményei	7
4.	ÉPÜLETSZERKEZETI KÖVETELMÉNYEK	15
4.1.	Felületképzések	15
4.2.	Padlófelületek	15
5.	ÉPÜLETGÉPÉSZETI KÖVETELMÉNYEK	15
5.1.	Fűtés	15
5.2.	Gyengeáramu berendezés	16
6.	KÖRNYEZET KIALAKÍTÁSA SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS ESETÉN	16
6.1.	Kert és kerti utak	16
6.2.	Kerítés	16
	A TÁRGGYAL KAPCSOLATOS, VALAMINT A SZÖVEGBEN EMLÍTETT FONTOSABB SZABVÁNYOK ÉS RENDELETEK	17

1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.1. Rendeltetési változatok

A rendeltetés alapján létesíthető

- alapellátó szociális otthon, a helyi igények kielégítésére vagy
- megyei vezető szociális otthon, a helyi igények kielégítésén túlmenően, a megyében levő alapellátó szociális otthonok elvi irányítási és továbbképzési feladatainak ellátására.

1.2. Működési (funkcionális) egységek

A szociális otthont a következő egységekkel kell kialakítani.

1.2.1. Alapellátási működési (funkcionális) egység, amelynek részei

- a) az általános otthonegység
- b) a beteg- otthonegység
- c) a kiszolgáló (üzemeltetési és gazdasági) egység.

1.2.2. Megyei vezetői működési (funkcionális) egység.

1.2.3. Az egyes működési (funkcionális) egységek számát, nagyságrendi fokozatát, az otthonegységek arányát, illetőleg a megyei vezetői működési egységek szükségességét és annak funkcionális elemeit (pl. irodák, oktatóhelyiség) a tervezési programban kell meghatározni.

A tervezési programnak üzemelestechnológiai tervet is tartalmaznia kell, a kiszolgáló egység üzemelési folyamatainak kidolgozásával.

1.3. Nagyságrendi fokozatok

A szociális otthon nagyságrendi fokozatát az otthonegységek száma alapján, az 1. táblázatnak megfelelően kell meghatározni.

Egy otthonegység legfeljebb 50 gondozott elhelyezésére létesíthető.

1. táblázat

Nagyságrendi fokozat	Otthonegység	Férőhely (fő)
"A"	2	100
"B"	4	200
"C"	8	400

Az "A" és a "C" nagyságrendi fokozatu szociális otthon csak az Egészségügyi Minisztérium eseti engedélyével létesíthető.

2. ELHELYEZÉS

2.1. Kapcsolat a környezethez

2.1.1. A szociális otthont az OÉSZ előírásai szerint kell telepíteni.

1.2. A szociális otthont szabadonálló épületben, zajmentes zöldövezetben, utakkal és tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthetően, kórház, szakorvosi rendelőintézet közelében kell elhelyezni.

A telek nagysága férőhelyenként legalább 50 m^2 legyen, melynek legfeljebb 25%-a építhető be.

A gazdasági bejárat elkülönített és tehergépkocsival közvetlenül megközelíthető legyen.

2.2. Tájéolás

Az egyes helyiségeket az OÉSZ előírásainak megfelelően kell tájolni.

2.3. Használati szintek száma

A gondozottak helyiségeit a földszinten - szükség esetén legfeljebb az első emeleten - szabad elhelyezni. Kétszintes elhelyezés esetén beteg-felvonót kell létesíteni.

2.4. Az otthonegységek általános követelményei

- 2.4.1. A gondozottak által használt területeket (kert, bejárat, közlekedők, helyiségek, erkélyek stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok betegtolószékekkel használhatók legyenek, a mellvédek, korlátok kiképzése a betegtolószékekben ülők kitekintését ne akadályozza.
- 2.4.2. Az otthonegységeket átmenő forgalom nem keresztezheti.
- 2.4.3. Az egyes otthonegységek közös helyiségei (társalgó, melegítőkonyha, fürdő-zuhanyozó, csoportos illemhely, elkülönítő, foglalkoztató) nem egyesíthetők. E helyiségeket és az ügyeletes gondozói szobát központosan, de a lakószobáktól elkülönítve kell elhelyezni.

3. HELYISÉGEK

3.1. Helyiségigények

Rendeltetése	Előírt száma egy otthonegységben
3.1.1. <u>ÁLTALÁNOS OTTHONEGYSÉG</u> (50 SZEMÉLY RÉSZÉRE)	
3.1.1.1. <u>A gondozottak helyiségei</u>	
3.1.1.1.1. Lakószobák	10 egyágyas, 20 kétágyas
3.1.1.1.2. Társalgó	1
3.1.1.1.3. Melegítőkonyha, tálaló, mosogató	1
3.1.1.1.4. Fürdő-, zuhanyozó, W.C.	2
3.1.1.1.5. Csoportos illemhely	2
3.1.1.1.6. Elkülönítő egység	1
3.1.1.1.7. Foglalkoztató	1
3.1.1.2. <u>Kiszolgáló helyiségek (az otthonegységen belül)</u>	
3.1.1.2.1. Gondozói szoba	1
3.1.1.2.2. Személyzeti W.C., mosdó, előtér	1
3.1.1.2.3. Szennyesruha tároló	1
3.1.1.2.4. Tisztaruha tároló	1
3.1.1.2.5. Ruhatároló	1
3.1.1.2.6. Takarítóeszköz tároló	1
3.1.2. <u>BETEG-OTTHONEGYSÉG</u> (50 SZEMÉLY RÉSZÉRE)	
3.1.2.1. <u>A gondozottak helyiségei</u>	
3.1.2.1.1. Lakószobák	10 négyágyas, 4 kétágyas, 2 ágyas
3.1.2.1.2. Társalgó	1
3.1.2.1.3. Melegítőkonyha, tálaló, mosogató	1
3.1.2.1.4. Étkező	1
3.1.2.1.5. Fürdő-, zuhanyozó, W.C.	2

Rendeltetése	Előírt száma egy orthonegységben (db)
3.1.2.1.6. Csoportos illemhely	2
3.1.2.1.7. Elkülönítő egység	1
3.1.2.2. <u>Kiszolgáló helyiségek</u> (az orthonegységen belül)	
3.1.2.2.1. Gondozói szoba	1
3.1.2.2.2. Orvosi rendelő	1
3.1.2.2.3. Személyzeti W.C., mosdó, előter	1
3.1.2.2.4. Szennyesruha tároló, ágytál-kiöntő, -tároló	1-1
3.1.2.2.5. Tisztaruha tároló	1
3.1.2.2.6. Ruhatároló	1
3.1.2.2.7. Takarító-eszköz tároló	1
3.1.3. <u>KISZOLGÁLÓ EGYSÉG</u>	
3.1.3.1. Étterem (kulturterem)	1
3.1.3.2. Könyvtár-olvasó	1
3.1.3.3. Gondozottak mosó és vasaló helyisége	2
3.1.3.4. Gondozottak csomagtárolója	1
3.1.3.5. Búfé és raktára	1
3.1.3.6. Fodrász és lábápoló	A tervezési program szerint
3.1.3.7. Orvosi rendelő	1
3.1.4.7. Orvosi váró	1
3.1.4. <u>IGAZGATÁSI HELYISÉGEK</u>	
3.1.4.1. Igazgatói iroda	1
3.1.4.2. Gondnoki iroda	1
3.1.4.3. Főkönyvelői iroda	1
3.1.4.4. Könyvelési irodák	A tervezési program szerint
3.1.4.5. Főnövéri szoba	1
3.1.4.6. Élelmezésvezetői iroda	1
3.1.4.7. Vendégszoba	A tervezési program szerint
3.1.5. <u>SZEMÉLYZETI HELYISÉGEK</u>	
3.1.5.1. Étkező	1
3.1.5.2. Melegítőkonyha, tálaló, mosogató	1
3.1.5.3. Személyzeti öltöző, mosdó, zuhanyozó	1
3.1.5.4. Személyzeti csoportos illemhely	1
3.1.6. <u>ÜZEMI HELYISÉGEK</u>	
3.1.6.1. Konyha, cukrászkonyha, tálaló	A tervezési program szerint
3.1.6.2. Mosoda	A tervezési program szerint (ha a mosás másként nem biztosítható)
3.1.7. <u>KÖZPONTI TÁROLOK</u>	
3.1.7.1. Központi szennyesruha tároló	1
3.1.7.2. Központi tisztaruha tároló (esetleg beépített szekrény)	2
3.1.7.3. Központi állóeszköz tároló	1
3.1.7.4. Tolószék tároló	1
3.1.7.5. Szeméttároló	1
3.1.8. <u>ÜZEMELTETÉSI HELYISÉGEK</u>	
3.1.8.1. Asztalos és mázoló műhely	1
3.1.8.2. Lakatos és villanyszerelő műhely	1
3.1.8.3. Javító, varroda	A tervezési program szerint
3.1.8.4. Kazánhelyiség, hőközpont	A tervezési program szerint
3.1.8.5. Tűzelőtároló	A tervezési program szerint
3.1.8.6. Salaktároló	A tervezési program szerint
3.1.8.7. Fűtő szobája	A tervezési program szerint

Rendeltetése	Előírt száma egy otthonegységben (db)
<p>3.1.9. <u>KÖZLEKEDÉSI TERÜLET</u></p> <p>3.1.9.1. Bejáró-szélfogó</p> <p>3.1.9.2. Bejárati előcsarnok, porta</p> <p>3.1.9.3. Folyosók</p> <p>3.1.9.4. Összekötő-semleges folyosó</p> <p>3.1.9.5. Gazdasági előtér</p>	<p>Az OÉSZ szerint</p> <p>1</p>
<p>3.2. <u>Az egyes helyiségek kialakításának részletes követelményei</u></p>	
<p>3.2.1. <u>ÁLTALÁNOS OTTHON EGYSÉG</u></p>	
<p>3.2.1.1. <u>A gondozottak helyiségei</u></p>	
<p>3.2.1.1.1. <u>Lakószoba</u></p>	
<p>a) Alapterületet az OÉSZ előírásai szerint kell megállapítani^{*)},</p> <p>b) Személyenként egy, legalább 0,90 x 0,60 m alapterületű beépített szekrényt kell tervezni,</p> <p>c) A lakószobákhoz előteret kell tervezni. Egy előtérből legfeljebb két lakószoba nyílhat. (A beépített szekrényeket és a mosdót célszerű az előtérben elhelyezni.)</p>	
<p>3.2.1.1.2. <u>Társalgó</u></p>	
<p>Alapterülete legalább 22 m² legyen.</p>	
<p>3.2.1.1.3. <u>Melegítőkonyha, tálaló, mosogató</u></p>	
<p>a) A folyosóról megközelíthetően, otthon-egységenként kell létesíteni; a társalgó közelébe kell elhelyezni,</p> <p>b) A vonatkozó előírások szerint kell tervezni^{**)}.</p>	
<p>3.2.1.1.4. <u>Fürdőzuhanyozó, W.C. (otthonegységenként 2 csoport)</u></p>	
<p>a) Előtérből nyíló</p> <ul style="list-style-type: none"> - fürdő (felszerelése: három oldalról körüljárható fürdőkád, mosdó, heverő, ülőke, fogas), - zuhanyozó (felszerelése: zuhanyozótálca, ülőpad, fogas, ülőke), - illemhely (felszerelése: W.C., kézmosó) <p>helyiségek csoportjaként kell tervezni.</p>	
<p>^{*)} Jelenleg személyenként legalább 7,50 m², egyágas szoba legalább 10,00 m².</p>	
<p>^{**)} Jelenleg az MSZ-04. 211/1 szerint.</p>	

- b) A helyiségcsoportot úgy kell kialakítani, hogy egy hordágy vagy egy beteg-tolószek elhelyezése a helyiségek rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, illetőleg a segítségre szorulókat ápolószemélyzet fűrdethesse.

3.2.1.1.5. Csoportos illemhely

Othonegységenként legalább két (férfi és női) csoportos illemhelyet kell létesíteni, az OÉSZ előírásai szerint.

3.2.1.1.6. Elkülönítő egység

- a) Az elkülönítő egységben egy előtérből nyilván
- 2 db kétágyas betegszobát, legalább $12,0 \text{ m}^2$ -es alapterületekkel,
 - fürdőszobát,
 - illemhelyet
- kell kialakítani.
- b) Az ágyakat és a fürdőkádakat három oldalról körüljárhatóan kell elhelyezni.

3.2.1.1.7. Foglalkoztató szoba

- a) Alapterülete legalább 22 m^2 legyen,
- b) Ugy kell elhelyezni (kialakítani), hogy a rendeltetésszerű használata a lakószobák nyugalma ne zavarja.
- c) Legalább $0,60 \times 1,80 \text{ m}$ alapterületű beépített szekrény létesítése szükséges.

3.2.1.2. Kiszolgáló helyiségek (az othonegységen belül)

3.2.1.2.1. Gondozási szoba

- a) Alapterülete legalább 10 m^2 legyen,
- b) Az othonegység súlypontjában kell elhelyezni,
- c) Legalább $0,60 \times 1,80 \text{ m}$ alapterületű beépített szekrény (polcos és akasztós) létesítése szükséges.

3.2.1.2.2. Személyzeti W.C., mosdó, előtér

Az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

3.2.1.2.3. Szennyesruha tároló

- a) Alapterülete legalább 6 m^2 legyen.
- b) Közvetlen természetes szellőzése legyen.

3.2.1.2.4. Tisztaruha tároló

Alapterülete legalább 6 m^2 legyen.

3.2.1.2.5. Ruhatároló

Gondozottanként egy-egy 0,30/0,60 m alaprajzi méretű beépített szekrényt kell tervezni.

3.2.1.2.6. Takarítóeszköz tároló

- a) Tegye lehetővé a takarító eszközök, gépek, tisztítószeres tárolását.
- b) Közvetlen, természetes szellőzése legyen.

3.2.2. BETEGOTTHON EGYSÉG

A betegotthon lakói többségükben nehezen mozgó betegek. Az ételt számukra az otthonegységbe hozzák. A betegek részben szobáikban, részben az otthonegység ebédlőjében étkeznek.

3.2.2.1. A gondozottak helyiségei

3.2.2.1.1. Lakószoba

- a) Alapterületét az OÉSZ előírásai szerint kell megállapítani^{*}.
- b) Az ágyak háromoldalról körüljárhatóan, tolokocsival megközelíjhető módon legyenek elhelyezhetők.
- c) Szobánként mosdót kell tervezni.
- d) Ágyanként legalább egy 0,60 x 0,60 m alapterületű beépített szekrényről kell gondoskodni.

3.2.2.1.2. Társalgó

Alapterülete legalább 22,0 m² legyen.

3.2.2.1.3. Melegítőkonyha, tálaló, -mosogató

- a) A betegek ebédlőjéhez kapcsolódjon.
- b) A vonatkozó előírások szerint kell tervezni^{**}.

3.2.2.1.4. Étkező

Alapterülete legalább 22 m² legyen.

3.2.2.1.5. Fürdő, zuhanyozó, W. C.

A 3.21.14 pont előírásai szerint kell tervezni.

^{*}) Jelenleg: személyenként legalább 7,50 m², egyágyas szoba legalább 10,0 m².

^{**}) Jelenleg az MSZ-04.211/1 szerint.

3.2.2.1.6. Csoportos illemhely

A 3.21.15 pont előírása szerint kell tervezni.

3.2.2.1.7. Elkülönítő egység

Előírásai azonosak az általános otthon egység 3.21.16 pontjában foglaltakkal.

3.2.2.2. Kiszolgáló helyiségek a gondozási egységen belül3.2.2.2.1. Gondozói szoba

A 3.21.21 pont előírásai szerint kell tervezni.

3.2.2.2.2. Orvosi rendelő

a) Az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

b) Elhelyezését úgy kell megválasztani, hogy a betegszobától elkülönüljön, az elkülönítőhöz közel legyen, és kapcsolódjon az ügyeletes gondozói szobához.

c) Mosdóval és legalább egy 0,60 x 1,20 m-es alapterületű beépített szekrénnel kell létesíteni.

3.2.2.2.3. Személyzeti W.C., mosdó, előtér

Az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

3.2.2.2.4. Szennyesruha tároló, ágytálkiöntő, -tároló

a) A szennyesruha raktárat a 3.21.23 előírásai szerint kell tervezni.

b) Az ágytálkiöntő, tároló alapterülete legalább 6 m² legyen.

3.2.2.2.5. Tisztaruha tároló

A 3.2.1.2.4. előírásai szerint kell tervezni.

3.2.2.2.6. Ruhatároló

A 3.2.1.2.5 előírásai szerint kell tervezni.

3.2.2.2.7. Takarítóeszköz tároló

A 3.21.26 előírásai szerint kell tervezni.

3.2.3. KISZOLGÁLÓ EGYSÉG3.2.3.1. Étterem (kulturhelyiség)

a) Az előírt alapterület gondozottanként legalább 1 m².

b) Kapcsolódjon a konyha cukrászkonyha, tálaló helyiségeihez (3.26.1).

c) Közelében kézmosási lehetőségről és csoportos illemhelyről kell gondoskodni.

3.2.3.2. Könyvtár-olvasó

Az általános otthonegység férőhelye alapján, legalább $0,3 \text{ m}^2/\text{fő}$ alapterülettel kell tervezni.

3.2.3.3. A gondozottak mosó-, vasaló helyisége

a) Az előírt alapterület legalább:

- mosóhelyiség 18 m^2 (automata mosógép hiányában),
- vasalóhelyiség 12 m^2 .

b) Közvetlen természetes megvilágítása és szellőzése legyen.

3.2.3.4. A gondozottak csomagtárolója

A gondozottak időlegesen nem használt személyi tulajdonának megőrzésére legyen alkalmas. Gondozottanként legalább $1,0 \text{ m}$ polcfelületű raktári állvány szükséges.

3.2.3.5. Búfé és raktár

A tervezési program és a vonatkozó általános előírások szerint kell tervezni.

3.2.3.6. Fodrász és lábapoló

A 3.23.5 pont előírásai szerint kell tervezni.

3.2.3.7. Orvosi rendelő

A 3.22.22 pont előírásai szerint kell tervezni.

3.2.3.8. Orvosi váró

a) Az OÉSZ szerint kell tervezni.

b) Az orvosi rendelőhöz és a közlekedő területhez kapcsolódjon.

3.2.4. IGAZGATÁSI HELYSÉGEK

Az igazgatási helyiségeket az előcsarnokból nyíló belső közlekedőről megközelíthetően kell tervezni.

3.2.4.1. Igazgatói iroda

A tervezési program és az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

3.2.4.2. Gondnoki iroda

A tervezési program és az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

3.2.4.3. Főkönyvelői iroda

A tervezési program és az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

3.2.4.4. Könyvelési irodák

A tervezési program és az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni. Kapcsolódjek a főkönyvelői irodához vagy a közelében legyen.

3.2.4.5. Főnövéri szoba

A tervezési program szerint kell tervezni.

3.2.4.6. Élelmezésvezetői iroda

A tervezési program és az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

3.2.4.7. Vendégszoba

A tervezési program előírása szerint kell tervezni.

3.2.5. SZEMÉLYZETI HELYISÉGEK**3.2.5.1. Étkező**

Alapterületét a személyzet létszámának legalább 50%-a alapján, személyenként 1 m^2 mérettel kell meghatározni.

3.2.5.2. Melegítőkonyha, tálló, -mosogató

- a) A vonatkozó előírások szerint^{*} kell tervezni.
- b) Közös lehet a 3.26.1 szerinti helyiségekkel.

3.2.5.3. Személyzeti öltöző, mosdó, zuhanyozó

A személyzeti öltözőt a vonatkozó^{**} előírások szerint kell tervezni, a "B" tisztasági fokozatnak megfelelően.

3.2.5.4. Személyzeti csoportos illemhely

Az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

^{*}) Jelenleg az MSZ-04.211/1 szerint.

^{**}) Jelenleg az MSZ-04.220 szerint.

3.2.6. ÜZEMI HELYISÉGEK

3.2.6.1. Konyha, cukrászkonyha, tálaló

- a) A tervezési program és a vonatkozó előírások szerint^{*} kell tervezni.
- b) Kapcsolódjon az étteremhez (3.23.1).

3.2.6.2. Mosoda

- a) A tervezési program szerint kell tervezni.
- b) Az összekötő- semleges folyosóhoz és ezen át a gazdasági előtérhez kapcsolódjék.

3.2.7. KÖZPONTI TÁROLÓK

A központi - az otthon egységeket kiszolgáló - tárolókat az összekötő semleges folyosóhoz kell kapcsolni, melyen keresztül kapcsolódjék a gazdasági bejárat-hoz. A gondozottak zavarása nélkül könnyen megközelíthetők legyenek.

3.2.7.1. Központi szennyes tároló

Amennyiben mosoda nem létesül, a szennyes ruhák összegyűjtésére szolgál. Közvetlen természetes szellőzése legyen. Alapterületét a tervezési program-ban kell meghatározni.

3.2.7.2. Központi tisztaruha tároló (esetleg beépített szekrény)

Követelményeit a tervezési programban kell meghatározni.

3.2.7.3. Központi állóeszköz tároló

A tervezési program szerint kell tervezni.

3.2.7.4. Tolószelettároló

- a) A tervezési program szerint kell tervezni.
- b) A felvonó közelében kell elhelyezni.

3.2.7.5. Szeméttároló

Az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

^{*}Jelenleg az MSZ-04.211/1 szerint.

3.2.8. ÜZEMELTETÉSI HELYISÉGEK

Az üzemeltetési helyiségekben a gondozottak bevonásával is folyhat munka. A tervezési program előírása szerint, e helyiségeket úgy kell elhelyezni, hogy a gondozottak számára is könnyen elérhetők legyenek.

3.2.8.1. Asztalos és mázoló műhely

- a) A tervezési program szerint kell tervezni.
- b) Kapcsolódják a semleges folyosóhoz.

3.2.8.2. Lakatos és villanyszerelő műhely

A 3.28.1 pont előírásai szerint kell tervezni.

3.2.8.3. Javitó varroda

A 3.2.8.1. pont előírásai szerint kell tervezni.

3.2.9. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

3.2.9.1. Bejáró - szélfogó

Az OÉSZ szerint kell tervezni.

3.2.9.2. Bejárati előcsarnok, porta

- a) Ugy kell kialakítani, hogy területet a belső közlekedés ne szabdalja szét.
- b) Kapcsolódják a telefonfülkéhez.
- c) Kapcsolódják a búféhez és az étteremhez (kulturteremhez).
- d) A portát a főbejáratnál kell elhelyezni az előcsarnok és a bejárat fele kilátási lehetőséggel.

3.2.9.3. Folyosók

Az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni, de szabad-szélessége legalább 2,20 m legyen.

3.2.9.4. Összekötő semleges folyosó

Az OÉSZ előírásai szerint kell tervezni.

3.2.9.5. Gazdasági előtér

A gazdasági bejáratához kapcsolódóan és az élelmiszer, illetőleg más fogyóanyag be- és kiszállítása céljára kell létesíteni.

4. ÉPÜLETSZERKEZETI KÖVETELMÉNYEK

4.1. Felületképzések

A falfelületek moshatók legyenek.

4.2. Padlófelületek

4.2.1. A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekbe hézagmentes, mosható, meleg padlóburkolatot kell létesíteni. Szőnyegpadló nem alkalmazható.

4.2.2. A gondozottak által igénybe vehető külső tartózkodók burkolata csuszásgátló, könnyen tisztántartható hideg burkolat legyen.

5. ÉPÜLETGÉPÉSZETI KÖVETELMÉNYEK

5.1. Fűtés

- a) Szilárd tüzeléses kályhafűtés nem tervezhető.
- b) Az egyes helyiségek tartózkodási zónáinak tervezett léghőmérséklete a következő legyen:

24 °C a gondozottak fürdő - zuhanyzóiban;

22 °C a gondozottak lakószobáiban, illemhelyeiben, foglalkoztatóiban,
a társalgóban, betegszobákban,
a beteg-otthonegység étkezőjében,
az orvosi rendelő és váró,
a fodrász és lábápoló,
a személyzeti öltöző, mosdó, zuhanyozó
helyiségekben;

20 °C a gondozottak által használt folyosó, lépcsőház, mosó, vasaló,
étterem, könyvtár-olvasó helyiségekben,
a javító-varroda, porta, büfé,
a bejáró-szélfogó, előcsarnok,
a személyzeti étkező,
a konyha, cukrászkonyha, tálaló, mosogató, igazgatási helyiségekben, gondozói szobában,
a csoportos illemhelyekben;

16 °C a műhelyekben és a fűtött tárolókban.

5.2. Gyengeáramu berendezés

- 5.2.1. Az orvosi rendelőbe és gondozói szobába telefoncsatlakozást kell tervezni.
- 5.2.2. A bejárat előcsarnokba nyilvános telefonállomást (telefonfülkét) kell létesíteni.
- 5.2.3. Az étterem (kulturterem) helyiségbe televízió csatlakozást kell létesíteni.
- 5.2.4. Csengő berendezést kell létesíteni a bejárat ajtóktól a kiszolgáló részbe történő jelzés céljára.
- 5.2.5. Nővérhívó jelző-rendszert kell létesíteni a gondozottak fürdő-zuhanyozó, csoportos illemhely, betegszoba helyiségeiből, valamint a beteg-otthonegység lakószobáiból a gondozói szobába és orvosi rendelőbe.

6. KÖRNYEZET KIALAKÍTÁSA SZABADONÁLLO BEÉPÍTÉS
ESETÉN

6.1. Kert és kerti utak

A kert az intézmény szerves része, ezért az épülettel együtt kell megvalósítani (tervezni és kivitelezni). A kerti utak 10%-nál meredekebb lejtésűek nem lehetnek. A kerti lépcsők mindkét oldalán korlátot kell létesíteni.

6.2. Kerítés

Az intézmény területét kerítéssel kell körülvenni.

A TÁRGGYAL KAPCSOLATOS FONTOSABB RENDELETEK, SZABÁLYZATOK,
SZABVÁNYOK

12/1980. (III. 14.)	ÉVM sz. rendelettel közzétett Országos Építésügyi Szabályzat (az OÉSZ)
4/1980. (XI. 25.)	BM sz. rendelettel közzétett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (az OTSZ)
1/1977. (IV. 6.)	NIM sz. rendelettel kiadott Gáz- és Olajipari Műszaki Bizottsági Szabályzat (a GOMBSZ)
MSZ 172/1...	Érintésvédelmi szabályzat (sorozat)
MSZ 1600/1...	Létesítési biztonsági szabályzat 1000 V-nál nem nagyobb feszültségű erőáramú villamos berendezések számára (sorozat)
MSZ KGST 1001	A méretek modulkoordinációja az építőiparban. Alapelvek
MSZ 595/1...	Építmények tűzvédelme (sorozat)
MSZ 274	Villámvédelem
MSZ 447	Lakóépületek villamoshálózatra kapcsolása
MSZ 6270	Helyiségek természetes világítása
MSZ KGST 384	Építmények teherhordó szerkezeteinek erőtani tervezésének általános előírásai
MSZ-04. 11/1...	Felvonók létesítése (sorozat)
MI-04. 52/1	Víz és pára elleni szigetelés
MSZ-04. 56	Kazánházak létesítése
MSZ-04. 61/1...	A mesterséges világítás követelményei (sorozat)
MSZ-04. 88/1...	Építményszerkezetek korrózióvédelme (sorozat)
MSZ-04. 82/1...	Lakó- és közösségi épületek kéményei (sorozat)
MI-04. 106	A mesterséges világítás tervezési és számítási irányelvei
MSZ-04. 132	Épületek vízellátása. Tervezési előírások
MSZ-04. 134	Épületek csatornázása. Tervezési előírások
MSZ-04. 138	Épületek gázberendezései
MSZ-04. 140/1...	Épületek és épülethatároló szerkezetek hőtechnikai számításai (sorozat)

ME-04. 8	Fűtőberendezések méretezése
ME-04. 112	Légtechnikai berendezések tervezése
ME-04. 122	Kőzet- és üveggyapot építőipari alkalmazása
MSZ-04. 220	Öltözőcsoportok és csoportos illemhelyek tervezési előírásai
MSZ-04. 211/1	Vendéglátó üzletek, konyhák

A szabvány alkalmazása előtt győződjön meg arról, hogy nem jelent-e meg helyesbítés, módosítás, kiegészítés vagy hatálytalansítás. Az állami szabványok érvényességében beálló minden változás megtalálható az MSZH hivatalos lapjában, a Szabványügyi Közlönyben.

A gyakorlati tapasztalatok alapján ajánlatosnak látszó módosító indítványokat megfelelő indoklással az ÉPÍTÉSÜGYI SZABVÁNYOSÍTÁSI KÖZPONT címére (1502 Budapest, Pf. 69.) kell küldeni.

Az építésügyi ágazati szabványok az ÉPÍTÉSÜGYI TÁJÉKOZTATÁSI KÖZPONT boltjában (Budapest, VIII., Rumbach S. u. 15/a) vásárolható meg.