



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 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) besorolásúra 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 közösségi ház épülete 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.

 <p>Budaörs Város Önkormányzata</p>	<p align="center">BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA, MAGASÉPÍTÉSI CSOPORT 2040 Budaörs, Szabadság út 134.</p>
<p>Ügysz.: X-376/2/2014</p>	<p align="center">Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891 varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu</p>

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 energiahatékonyság és a gazdaságos üzemeltethetőség figyelembevételével kell kialakítani!

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

Energiahatékonysági 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,
VÁROSEPÍTÉSI 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 helyiségek. Egy nagy, kb. 100-120 nm-es teljes körűen akadálymentes, lehetőleg földszinti és bejárat-közelbeli 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.

Ebédlő. 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 ebédlőhöz 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 helyiségek 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 mozgatható eszköz (betegemelő, kórházi ágy) van az ellátásban, melyet lehetőség szerint az új épületrészben kell elhelyezni. Szükségesnek látott **raktár helyiségek:** hagyatéki raktár (20 nm), eszköz raktár (25 nm), irattár (10 nm), tisztaruha (készletléti) 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 (eddigi 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 tájékoztatás
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