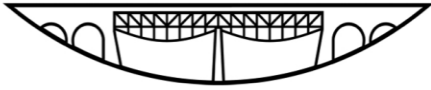




BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/112 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

Iktatószám:

Ügyintéző:

Tárgy:

ELŐTERJESZTÉS

A Szabadság út 8. szám alatti rendelőintézet felújítása tanulmánytervéről

Bátorbágy Város Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága 2011. szeptember 5-ei bizottsági ülésén felkérte a polgármestert, hogy tanulmánytervet készíttessen a Szabadság út 8. sz. alatti orvosi rendelő komplett felújítási költségeiről, mely hosszútávon valósítaná meg az épület szigetelését és épületgépészeti korszerűsítését.

Az elkészült tanulmány tartalmazza az épület felújítási javaslatát és ennek becsült költségét.

A tanulmányterv készítése során a következő szempontok lettek figyelembe véve:

- Az épület jelenlegi állapota, kora (pl.: vizesedése, statikai állapota, fűtése)
- Tartószerkezeti szakvélemény
- A hatályos építésügyi és egészségügyi jogszabályok és előírások
- Az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat javaslatai
- Akadálymentesítési lehetőségek az épület és parkoló tekintetében
- Dolgozói igények

Az épület átalakítása során a következő munkák elvégzése szükséges, melyet a mellékelt tanulmányterv részletesen taglal:

- Parkoló burkolása, mozgáskorlátozott parkoló kialakításával
- Épület körüli járda és terasz felújítása
- Bejáratok akadálymentessé váló átalakítása, szükség esetén áthelyezése, szélfogók kialakítása
- Belső ajtók: akadálymentes útvonalba eső ajtók átalakítása
- Burkolatok kiépítése, cseréje a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően
- Ablakok felületi kezelése
- Tetőszerkezet javítás (tartószerkezeti szakvélemény alapján)
- Padlásfödém és padló hőszigetelése
- Utólagos vízszigetelés készítése
- Fűtési hőleadók cseréje

A fenti átalakítás becsült bruttó értéke **87.957.114 Ft** – tanulmánytervben részletezve.

A tanulmány kizárólag az épület átalakításának építési költségeit szerepelteti.

A tanulmány nem tartalmazza a funkciók építkezés idejére történő költöztetési díját, sem a befogadó intézmény esetleges átalakítási költségeit, sem a berendezési tárgyakat és bútorokat.

Fentiek alapján javaslatot teszünk 90 millió forint keretösszeg biztosítására a Biatorbágy, Szabadság u. 8. szám alatti Orvosi Rendelőintézet és a hozzá tartozó parkoló felújítási munkáira.

Biatorbágy, 2012. január 11.

Tarjáni István
polgármester

Összeállította: Gálosi Zita
Városüzemeletetési és beruházási osztály

Mellékletek:

- Tanulmányterv

Határozati javaslat

„A”

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2012.(.....)Öh. számú határozata

A Szabadság út 8. szám alatti rendelőintézet felújítása tanulmánytervről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Szabadság út 8. szám alatti rendelőintézet felújítása tanulmánytervről szóló előterjesztést.

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, 90 millió forint keretösszeget biztosít a évi költségvetés terhére, és felhatalmazza a Polgármestert a Biatorbágy, Szabadság út 8. szám alatti Orvosi Rendelőintézet és a hozzá tartozó parkoló építési engedélyezési tervei elkészítéséhez szükséges szerződéskötésekre és az engedélyezési eljárás lefolytatására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2012. augusztus 31.

Határozati javaslat

„B”

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2012.(.....)Öh. számú határozata

A Szabadság út 8. szám alatti rendelőintézet felújítása tanulmánytervéről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Szabadság út 8. szám alatti rendelőintézet felújítása tanulmánytervéről szóló előterjesztést.

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Biatorbágy, Szabadság út 8. szám alatti Orvosi Rendelő épülete és a hozzá tartozó parkoló felújítási munkáit forrás hiányában nem támogatja.

Határidő: 2012. január 31.

Felelős: polgármester

ÉP-GÉP CAD Bt.

1181 BUDAPEST, Reviczky Gy. u. 59. VII. / 116.

fax: +36-1/999-1856

www.epgepcad.hu

bbabits@epgepcad.hu

Babits Bernadett

tel.: +36-20/341-4384

okleveles építész mérnök É 01-4827

rehabilitációs

környezettervező szakmérnök

BIATORBÁGY, ORVOSI RENDELŐ ÉPÜLETE ÉS A HOZZÁ TARTÓZÓ PARK OLÓ

2051 BIATORBÁGY, Szabadság u. 8., hrsz.: 963/1, 1002/7 és 1002/6



2011. november 24.

TANULMÁNY

ÉP-GÉP CAD BT.

1181 BUDAPEST,

Reviczky Gy. u. 59. VII. / 116.



2. TARTALOMJEGYZÉK

A Biatorbágyi Orvosi Rendelő és a hozzá tartozó parkoló átalakításához
2051 BIATORBÁGY, Szabadság u. 8., hrsz.: 963/1, 1002/7 és 1002/6

1. ELŐLAP
2. TARTALOMJEGYZÉK
3. A TANULMÁNY PROGRAMJA
4. MEGOLDÁSI JAVASLATOK
5. TERVJEGYZÉK:
 - 5.1. MEGLÉVŐ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100
 - 5.2. TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ M=1:200
 - 5.3. TERVEZETT FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100
6. TERVEZŐI ÁRAZOTT KÖLTSÉGBECSLÉS – A tanulmányban, valamint a végleges kialakításban műszaki tartalomban eltérések lehetnek, ezek tisztázása az engedélyezési és a kivitelezési terv készítésekor szükséges!
7. (TARTÓSZERKEZETI) SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

3. A TANULMÁNY PROGRAMJA

A Biatorbágyi Orvosi Rendelő és a hozzá tartozó parkoló átalakításához
2051 BIATORBÁGY, Szabadság u. 8., hrsz.: 963/1, 1002/7 és 1002/6

Biatorbágy város Önkormányzata a célból kereste fel cégünket e tanulmány elkészítésére, hogy a Szabadság utca 8. szám alatt álló Orvosi Rendelő

- vizesedési
- akadálymentesítési

problémáit tárjuk fel, valamint tegyük megoldási javaslatot a problémák kiküszöbölésére.

Az átalakítást – mivel az várhatóan építési engedély köteles tevékenység lesz – a hatályos jogszabályok és előírások figyelembe vétele és maradéktalan betartása mellett szükséges elvégezni, az érintett Szakhatóságok bevonásával.

Ezen kívül a fogorvosok igencsak szeretnék, ha a továbbiakban külön rendelőben praktizálhatnának.

A vizesedés megszüntetése miatt elengedhetetlen, hogy az épülettől magasabban fekvő murvás parkoló felülete burkolt parkolóvá váljon, biztosítva ezáltal a telken keletkező csapadékvíz összegyűjtését és közmű csapadékvíz-csatornába vezetését. A parkoló burkolásával és csapadékvízének gyűjtésével kevesebb rétegvíz áztatja az épület keleti homlokzatát.

Az épület korából adódóan elképzelhető, hogy a meglévő padlóburkolat alatt nincs vasalt aljzatbeton, vízszigetelés; de hőszigetelés biztosan nem került a padló rétegrendjébe. A tanulmány – épületfeltárás hiányában – abból indul ki, hogy a padló alatt vékony vasalatlan beton aljzat van, mely közvetlenül a feltöltésre fekszik fel. Vízszigetelés és épület-energetika szempontjából elengedhetetlen, hogy a padlóba víz- és hőszigetelés is kerüljön, így a tervekben és a költségbecslésben ennek tételeit is szerepeltetjük.

A padlás beépítetlen, a továbbiakban sem kívánjuk beépíteni. A padlásfödém mindkét oldalán borított gerendás fa födém, felette homok ágyzatban padlásburkoló téglával fedve. A meglévő rétegrend nem megfelelő a korszerű épületenergetikai követelményeknek, ezért a padlásburkoló téglá felszedésével és portalanítással, majd hőszigetelés elkészítésével gazdaságosabban üzemelővé tehetjük az épületet.

Az épület délkeleti sarka 10 éven belül valószínűsíthetően csőtörés miatt megsüllyedt, a további süllyedést megakadályozták az alap megerősítésével. Azonban a tetőt is megviselte ezen a szakaszon az épület mozgása, a gerince behajlik. Ez tartószerkezeti szempontból nem, de esztétikailag okoz problémát, ezért Megrendelő kérte a tetőszerkezet helyreállítását e tanulmány keretében.

Akadálymentesítés szempontjából – a jogszabályi kötelezettségek ellenére – az épület nem megfelelő: nincs akadálymentes parkoló, az egyes rendelő-egységek bejárata akadálymentesen nem, vagy csak nagyon nehezen megközelíthető, valamint nincs akadálymentes WC.

Az épület nyugati szárnyában jelenleg a Családsegítő Központ ifjúságsegítése működik, 2015-ig garantáltan Jegyzői és Polgármesteri nyilatkozattal. Ugyan az ifjúságsegítés nem gyógykezelő célú tevékenység, azonban közszolgáltatást lát el, így az ifjúságsegítéshez is biztosítani szükséges az akadálymentes használatot.

A jogszabályi és a dolgozói igények miatt az épületet minimális belső átrendezéssel alkalmassá lehet tenni a korszerű és a jogkövető működés érdekében. Ugyan a legtöbb belső fal megtartható az átalakítás során, a homlokzaton csak csekély változások lesznek, ám a meglévő belső felületeket több okból sem lehet megtartani, azok leverése és újjáépítése szükséges. Okok:

- a padlóburkolat az egész épületben teljesen cserélve lesz;
- a falak átnedvesedtek, szárító vakolatot kell kapjanak kívül-belül;
- az impregnálás és a sajtolásos lemezszigetelés miatt elkerülhetetlen, hogy a meglévő felületek ne sérüljenek;
- néhány válaszfalat elbontunk, helyükön óhatatlanul is látszani fog a hiány, a korábbi válaszfal két oldalán lévő burkolat nem érintkezik egymással.

Ezért a belső felületeket is teljes mértékben le kell verni azokról a falakról, melyek megmaradnak az átalakítás során.

A tanulmány nem taglalja a funkciók építkezés idejére történő átköltöztetésének díját, sem pedig a befogadó intézmény átalakításának költségeit. A tanulmány nem tárgyalja a berendezési tárgyak és bútorok, valamint eszközök beszerzésének díjait sem, kizárólag az építési költségeket szerepelteti!

AZ ÁTALAKÍTÁS TERVEZÉSE ÉS KIVITELEZÉSE SORÁN TÖBBEK KÖZÖTT AZ ALÁBBI JOGSZABÁLYOKRA SZÜKSÉGES FIGYELEMMEL LENNI:

HÉSZ kivonata:

9.§. Településközpont vegyes terület „Vt”

(1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló (...) **egészségügyi** (...) épületek (...) helyezhetők el. (...)

(2) A terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. Arány (%)	beépítési mód	max. építm.ma g. (m)
Vt-1	600	14	50	20	O-Z	6,0

O, (Z) SZ: oldalhatáron álló, vagy zárt sorú, illetve szabadonálló beépítési mód

(12) Az övezetekben az egyes telkekre vonatkozó építési engedély iránti kérelem dokumentációjának 10%-nál nagyobb tereplejtés esetén tartalmazni kell a **telek geodéziai felmérését**, magassági adatokat is tartalmazó helyszínrajzot, a támfal és az azzal egybeépített építmények terveit és a telek tereprendezési tervrajzát. Szerelt külső kéményt az épületeken elhelyezni csak burkolattal ellátva szabad. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl.

(13) Településközponti vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a.) az egyes övezetekben az egyes telkek zöldfelületi borítottságának minimális mértékét a (2) bekezdés tartalmazza.

b.) intézmények kertjeinek, zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő **kertépítészeti** terveknek (M 1:200) kell tartalmazniuk. (A kertépítészeti terv kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez

tartozó szöveges munkarészeket tartalmazza.) Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező **táj- és kertépítész mérnök** készíthet.

(19) (...)A telken belüli parkolók területének **50%-a gyepráccsal** való kialakítás esetén a **zöldfelületbe beszámítható**.

60/2003. (X. 20.) ESZCSM rendelet az egészségügyi szolgáltatások nyújtásához szükséges szakmai minimumfeltételekről

3. § (1) Minden egészségügyi szolgáltatónak biztosítani kell

a) a négy szemközti konzultációt is lehetővé tevő **rendelőhelyiséget**, amelyben

aa) az adott egészségügyi szolgáltatásra előírt tárgyi feltételek használata, illetve szakszerű **tárolása** – ideértve a gyógyszerek, a mérgező hatású anyagok és a veszélyes hulladék tárolását is – biztosított,

ab) az aa) pontban foglaltakon túl rendelkezésre áll a beteg fektetésére alkalmas **vizsgálóágy**,

ac) a beteg-ellátását végző egészségügyi dolgozó számára a **kézmosási**, illetve **fertőtlenítési lehetőség és a szükséges bútorzat** biztosított;

b) a **rendelőhelyiséggel közvetlen kapcsolatban lévő, vagy azon belül elkülönített öltöző** területet, kivéve, ha az ellátás jellegéből adódóan a beteg fizikális vizsgálata nem szükséges;

c) **váróhelyiséget**;

d) **kézmosási lehetőséggel ellátott mellékhelyiséget**;

e) az egészségügyi dokumentációnak az egészségügyi adatokra vonatkozó szabályok szerinti tárolását, illetve kezelését.

(4) A betegek számára az Egészségbiztosítási Alapból vagy a központi költségvetésből finanszírozott egészségügyi szolgáltatást nyújtó házi orvosi szolgálatnál, valamint az Eütv. 3. §-a g) pontjában meghatározott, rendelőintézeti járóbeteg-szakellátást vagy fekvőbeteg-szakellátást nyújtó egészségügyi intézményben (a továbbiakban: gyógyintézet) biztosítani kell az **akadálymentes közlekedés lehetőségét**, továbbá a gyógyintézetben a fogyatékkal élők részére biztosítani kell az **(1) bekezdés d) pontja**, illetve a 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti feltételek speciális kialakítását.

5. § (1) Az egészségügyi szolgáltató

a) az egészségügyi alapellátás körében

aa) **házi orvosi**, házi gyermekorvosi, házi orvosi ügyeleti, védőnői, iskola- és ifjúság-egészségügyi, foglalkozás-egészségügyi és a **fogorvosi alapellátás** körébe tartozó szolgáltatás nyújtása esetén, amennyiben működése az adott alapellátás körébe tartozó valamennyi ellátást felöleli, a szolgálat (pl. házi orvosi szolgálat) elnevezés használatára jogosult.

10. § (1) E rendelet

a) **1. számú melléklete** tartalmazza az egyes egészségügyi szakmáktól független általános minimumfeltételeket,

b) **2. számú melléklete** tartalmazza az egyes szakmák körébe tartozó egészségügyi szolgáltatások nyújtásához szükséges minimumfeltételeket,

c) **3. számú melléklete** tartalmazza a kizárólag az Eütv. 3. § ga) pontja szerinti gyógyintézetben nyújtható egészségügyi szolgáltatásokat.

(2) Az adott szakma keretében végzett beavatkozások minimumfeltételeit a 2. számú melléklet egészségügyi szakmánként, járó- és fekvőbeteg-ellátás szerinti bontásban, ellátási szintenként határozza meg, nevesítve a szükséges diagnosztikai feltételeket és az egyéb speciális követelményeket.

(3) A fekvőbeteg-szakellátás körébe tartozó egészségügyi szolgáltatások minimumfeltételeit a 2. számú melléklet a nyújtott ellátáshoz tartozó – külön jogszabály szerint meghatározott – homogén betegségcsoportokhoz (a továbbiakban: HBCS) rendelve nevesíti, meghatározva az egyes ellátási szinteken végezhető beavatkozásokat, az ehhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket – ideértve az egyes ellátási szintekhez rendelt speciális eszközöket és a

diagnosztikus háttérrel is – továbbá az ellátás megfelelő szakmai szinten történő végzését garantáló éves minimális esetszámot.

(4) A diagnosztikus háttér – amennyiben a melléklet eltérően nem rendelkezik – más egészségügyi szolgáltatóval kötött szerződés alapján is biztosítható.

(5) A minimális esetszám tekintetében a beavatkozást végző team vezetője által végzett beavatkozások az irányadók. Amennyiben a beavatkozások végzésére több egészségügyi szolgáltatónál kerül sor, annak megtörténtét az illetékes szakmai vezető vagy a szolgáltató orvos vezetője igazolja.

(6) A **járóbeteg-ellátás** minimumfeltételeit a **2. számú melléklet** az adott szakma keretében végezhető beavatkozások szerint, az általános járóbeteg-ellátás (alapszint) és a speciális feltételek mellett végzett ellátások (emelt szint) tekintetében határozza meg.

(7) A mellékletben meghatározott esetszámot három év átlagában, új szolgáltató esetében a szakmai programban írtak szerint kell figyelembe venni.

(8) Egy adott szakrendeléshez szükséges tárgyi feltételek úgy is biztosíthatóak, ha azonos telephelyen, azonos rendelési időben ugyanazon szolgáltató másik szervezeti egységében ezek igénybe vehetően rendelkezésre állnak.

(9) Az egyes szakterületekre vonatkozóan szakmai minimumfeltételt meghatározó egyéb jogszabályok jegyzékét tartalmazó közlemény az Egészségügyi Közlönyben kerül közzétételre.

1. számú melléklet a 60/2003. (X. 20.) ESZCSM rendelethez Az egészségügyi szolgáltatók tevékenységéhez szükséges – engedélyezett egészségügyi szakmáktól független – általános minimum követelmények

2. b) A járóbeteg-ellátást nyújtó egészségügyi szolgáltató a betegellátás folyamatossága érdekében az engedélyezett szakmák mindegyike számára biztosítja a (az)

a) intézmény tisztaság, takarítás,

b) sterilizálás, textiltisztítás, szennyes- és tisztaruha kezelés,

c) egyes fertőző betegségek esetén szükséges elkülönítés és egyéb járványügyi intézkedés,

d) intézményen belüli betegszállítás,

e) gyógyszerellátás,

f) veszélyes hulladék kezelés és tárolás,

g) egészségügyi dokumentációs, nyilvántartási és adatvédelmi rendszer feltételeit.

Tárgyi feltételek	
1. Általános helyiségek	
fedett mentőbeálló	X
vizsgálóhelyiség	X
2. Gép-műszerpark	
telefon	X

Jelmagyarázat: X: szükséges

5. Rendelő általános szakmai minimumfeltételei

Az egészségügyi szolgáltatónál működő járóbeteg-rendelés, ideértve a fekvőbeteg-ellátó osztályos vizsgálat, valamint mindegyik fekvőbeteg osztálya a következő feltételeket biztosítja:

II. Tárgyi feltételek	
1. Helyiségek	
elkülönítő helyiség, kegyeleti szoba	X*
2. Felszerelések	
vizsgáló ágy	X
vizsgáló lámpa	X

bútorzat	X
hideg-meleg vizes orvosi csaptelep fertőtlenítési és kéztörleési lehetőséggel	X
3. Gép-műszerpark	
hűtőszekrény	X
számítógép	X
telefon	X
fűtés, világítás	X

Jelmagyarázat:

X: szükséges

*: értelemszerűen az adott helyen engedélyezett szakma specialitásaira figyelemmel

HÁZIORVOSI ÉS HÁZI GYERMEKORVOSI ELLÁTÁS

A házi orvosi és házi gyermekorvosi alapellátás szakmai minimumfeltételei

I. Személyi feltételek	
házi orvos/ házi gyermekorvos	1
házi orvos: ápoló / házi gyermekorvos: asszisztens	1

Jelmagyarázat:

SZ: szükséges GY: gyermekrendelőben

A rendelőnek közforgalmú helyről megközelíthetőnek kell lennie.

Szakmakód: 6500, 6501, 6502

Szakmakód: 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305

Fogászati ellátás

Dento-alveoláris sebészet (szájsebészet)

Fogszabályozás

Parodontológia

Gyermekfogászat

Iskolafogászat

Szakmakód: 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305

A fog- és szájbetegségek járóbeteg-ellátásának minimumfeltételei

1. Személyi feltételek

fogorvos

fogászati asszisztens/klinikai fogászati higiénikus

2. Tárgyi feltételek

a rendelő általános feltételei + alapellátás műszerei és sürgősségi vagy készenléti táskák/tálca

Műszer neve	Alapellátás	Szakellátás			
		Parodontológia	Fogszabályozás	Gyermek- és iskolafogászat	Dento-alveoláris sebészet
fogászati kezelőegység	1	1	1	1	1
fogászati kezelőszék	1	1	1	1	1
fogászati röntgenkészülék az előhívás kelleivel vagy kp. rtg.	EL	EL	EL	EL	SZ
fogorvosi dolgozószék	1	1	1	1	

Jelmagyarázat:

El: elérhetőség

Sz: szükséges

2011. november 21-én Biatorbágy város Önkormányzata Képviselőjével, Gálosi Zita beruházási ügyintézővel egyeztetés céljából felkerestük a félkész rajzokkal és a fenti jogszabályi hivatkozásokkal az ÁNTSZ illetékes képviselőjét, aki néhány változtatást javasolt a terveken (mely kérések az e tanulmányhoz csatolt alaprajzokon már teljesülnek):

- szélfogó kívánalom mindhárom működési egység bejáratánál;
- különösen a fogorvosoknál fontos az öltöző helyiség biztosítása;
- a fogorvosi váróból közvetlenül csak akadálymentes illemhely érhető el. Legyen az akadálymentes illemhely női és akadálymentes WC, az orvosi rendelő szélfogójából nyíló WC-csoport elérését Intézmény biztosítsa a fogorvosra várakozó férfiak részére. Ellenkező esetben a fogorvosi váróból nyílóan is szükséges férfi WC-t létesíteni.
- mindkét fogorvosi rendelőben szükséges lennie kétmedencés mosogatónak;
- az elkülönítő nyílhat közvetlenül a váróból. Kedvezőbb volna a nyitás mindkét rendelőből közvetlenül, de helyhiány miatt ettől el lehet tekinteni;
- a Családsegítő Központ ifjúságsegítő területén jelenleg nincs elkülönített látogatói / ügyfél és dolgozói illemhely. A látogatók / ügyfelek az akadálymentes WC-t használhatják, míg a dolgozóknak szükséges létesíteni egy WC blokkot.

Tóth Attila, a Családsegítő Központ intézményvezetője elküldte az általuk használt épületszárnyra vonatkozó felújítási feladatokat, melyeket a tanulmányba be is építettem. ezek voltak (az átépítés során mindenképpen megoldott problémákat alábbi felsorolásból kihagytam):

- Az udvaron a Malom kerítése megindult, ennek megtámasztása, kiegészítése
- Terasz egy részének beszakadása, ennek javítása

4. MEGOLDÁSI JAVASLATOK

A Biatorbágyi Orvosi Rendelő és a hozzá tartozó parkoló átalakításához
2051 BIATORBÁGY, Szabadság u. 8., hrsz.: 963/1, 1002/7 és 1002/6

Parkoló:

Az parkoló felülete leburkolandó a HÉSZ szerinti legalább minimális zöldfelület megtartásával. Legalább 1 db szabványos akadálymentes parkoló létesítendő a KRESZ szerinti felfestéssel és táblával. Az akadálymentes parkolótól a bejáratot, onnan pedig mindhárom rendeltetési egységet akadálymentesen el kell tudni érni. gondoskodni kell arról, hogy a gyalogosan érkezők is akadálymentesen átjussanak a parkolón a gyalogos kapuig. A parkoló felülete várhatóan elég nagy ahhoz, hogy jogszabályi előírás szerint olajleválasztó létesítését tegye kötelezővé a hatóság. A megnövekedett parkolószám miatt várhatóan fatelepítési kötelezettség lép érvénybe.

Épület körüli járda és terasz:

Az ingatlan területén lévő járda rossz minőségű, valamint keskeny, nem biztosítja az akadálymentes közlekedést. A járda teljes cseréjére szorul, a terasz felújítandó úgy, hogy alkalmas legyen akadálymentes közlekedésre, csúszásmentes burkolattal ellátva. A terasz megszélesítendő az ifjúsággondozói szárny felé. Az akadálymentes bejárat mindhárom rendeltetési egységbe a teraszról fog történni, ám az ifjúsággondozó előtti lépcső is felújítandó, mivel jelenleg lyukas.

Megerősítendő és helyreállítandó a malom felé eső dűledező kerítés-szakasz.

Bejáratok és szélfogók:

A fogászat ajtaja új helyen, teljesen újonnan létesül. A fogászat bejáratot ajtajából ÁNTSZ kérésére szélfogóba lépünk, majd onnan a váróba. Mindkét szélfogó ajtó akadálymentesen kell létesülni.

Az orvosi rendelő bejáratot ajtaja a meglévő helyén létesül, de mivel jelenleg a szimmetrikus szárnyú ajtó nem biztosítja az akadálymentes átközlekedést, ezért cseréje szükséges aszimmetrikus kétszárnyú ajtóra. A szélfogó belső ajtaja is akadálymentes kell legyen.

Az ifjúságsegítő központ fő bejáratot továbbra is a malom felől lesz, de nyitunk egy akadálymentes bejáratot részben a meglévő ablak helyén a terasz felé is. Ehhez az ajtóhoz kaputelefont kell elhelyezni, hogy ha bárki innen kívánja megközelíteni az épületszárnyat, az tudjon jelezni a bent-tartózkodóknak.

BELSŐ KÖZLEKEDÉS:

Ajtók:

Az akadálymentes útvonalba eső ajtóknak akadálymentesen kel elkészülniük. Ezek az ok az ajtók, melyeken a betegek haladnak át. Kivételt képez ez alól a beteg normál WC, melyet kerekesszékekkel közlekedők nem használnak, hisz Ők az újonnan létesülő 3 db akadálymentes WC egyikét használják. Az ajtók a környezettel kontrasztot képezzenek, minimális szabad szélességük 90 cm, minimális szabad nyílásmagasságuk 195 cm kell legyen.

Burkolatok:

A burkolatok nem csilloghatnak, káprázhatnak, az akadálymentes WC-kben a kapaszkodókkal és szaniterekkel kontrasztot kell képezzenek. A padlóburkolatok beltérben legalább R9-es csúszásmentességűek, kültérben legalább R11-es csúszásmentességűek kell legyenek. A rendelőkben a falburkolatnak is moshatónak kell lennie. A fogászati röntgen falának és ajtajának sugárzásvédőnek kell lennie, ólom tartalmú anyagokkal.

Ablakok: Az ablakok pár éve kerültek felújításra, de a felületük már megkopott, azok javítására és helyreállítására van szükség.

Tetőszerkezet a süllyedéssel érintett részen: tartószerkezeti szakvélemény alapján javítandó.

Hőszigetelés: A padlásfödém és a padló hőszigetelése elkészítendő, a falak külső hőszigetelése nem javasolt amíg azokban kapilláris víz található.

Vízszigetelés:

Az épület teherhordó falait utólagos fémlemez sajtolásos technikával vízszigeteljük. Ezen kívül az épület parkoló felőli oldalánál a földet ki kell termelni, és a falat kívülről függőleges vízszigeteléssel is el kell látni, drain szivárgó közbeiktatásával. Ezáltal elkerülhető, hogy a terepszintnél alacsonyabban lévő mostani fogászati váró sarkánál a fal oldalról nedvességet kapjon. A meglévő és megmaradó válaszfalak alját impregnáló anyaggal kell beecsetelni, majd az összes érintett meglévő falra szárító vakolatot felhordani.

Kedvezőtlen vízelvezetési szempontból, hogy pozitív lábazatunk van: a kő lábazatra áruló nedvesség felfelé áztatja a vakolatot. Ezért a kő lábazatra körben bádogozás készítenő, mely ezt megakadályozza.

Jelenleg a helytelenül beépített padlásajtó miatt ázik az lfjúságsegítő egyik szobája. A padlásajtó cserélendő, a vízszigetelés megoldandó.

Fűtés:

A dolgozók részéről panasz érkezett a fűtési komfortérzet hiánya miatt: az épületben nem egységes a hőleadó rendszer, ezért az egyes helyiségek téli hőmérséklete nagyban eltér egymástól. A meglévő és megtartandó gázkazán ellátja továbbra is a szerepét, de a hőleadó rendszer átgondolandó, a korszerűtlen radiátorok kicserélendőek – akár a fűtés csövekkel együtt.

Teakonyha:

Jelenleg teakonyhaként a kezelő helyiségként feltüntetett helyiségeket használják az orvosok és az asszisztensek. Az áttervezés során mindkét kezelő megszűnik, és egy a fogorvosok és a házi orvosok által is elérhető teakonyhát terveztem.

kelt.: BUDAPEST, 2011. november 24.

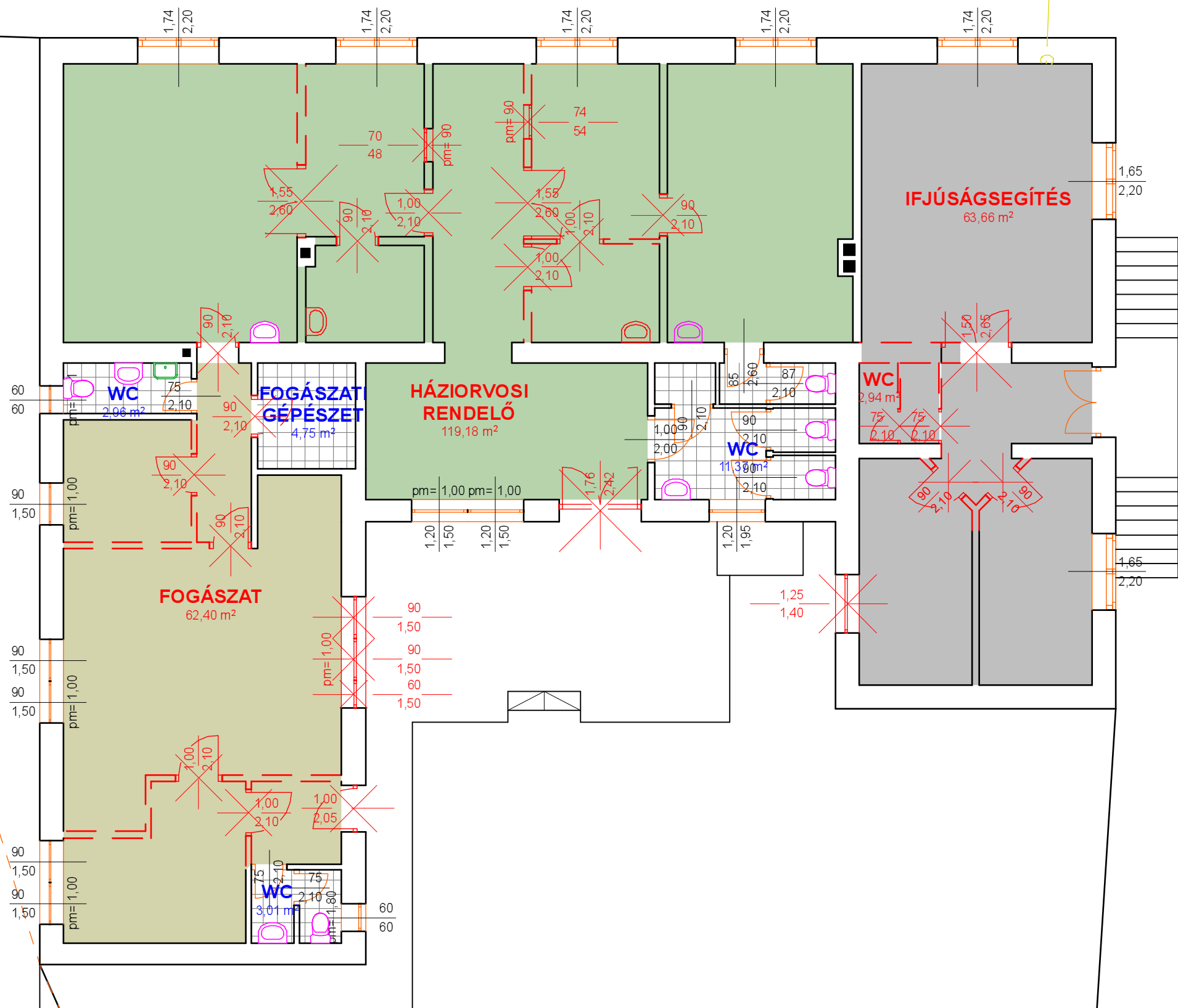
.....
Babits Bernadett
okl. építészmérnök É 01-4827

Tárgy:
**BIATORBÁGY, ORVOSI
RENDELŐ ÁTALAKÍTÁSA**
2051 Biatorbágy, Szabadság u.
8., hrsz.: 963/1, 1002/7 és 1002/6

Építető:

.....
**BIATORBÁGY VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor
utca 2/a

Rajz:
**MEGLÉVŐ
FÖLDSZINTI
ALAPRAJZ**



Építésmérnök:

.....
BABITS BERNADETT
ckievelés építésmérnök E 01-4827,
rehabilitációs környezetterv. szakmérnök

Tervfajta:
TANULMÁNYTERV

Lépték: m=1:100 **Verziószám:** 01

2011. november

Tervszám:

5.1.

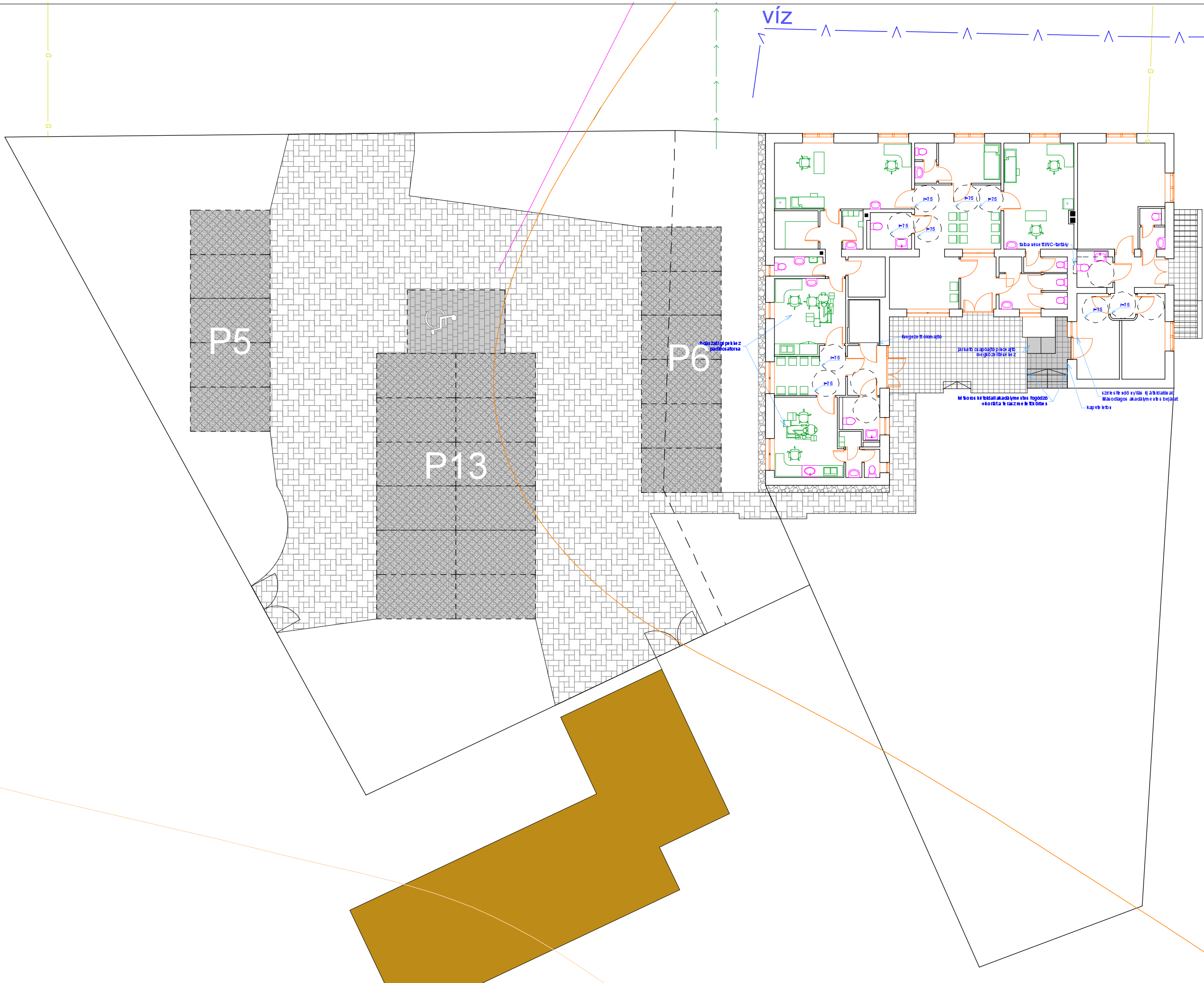
A méretek a helyszínen
ellenőrizendők!

Tárgy:
**BIATORBÁGY, ORVOSI
RENDELŐ ÁTALAKÍTÁSA**
2051 Biatorbágy, Szabadság u.
8., hrsz.: 963/1, 1002/7 és 1002/6

Építető:

**BIATORBÁGY VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor
utca 2/a

Rajz:
**TERVEZETT
HELYSÍNRAJZ**



Építésmérnök:

BABITS BERNADETT
ckifevelés építésmérnök E 01-4827,
rehabilitációs környezetterv. szakmérnök

Tervfajta:
TANULMÁNYTERV

Lépték: m=1:200 **Verziószám:** 01

2011. november

Tervszám:
5.2.

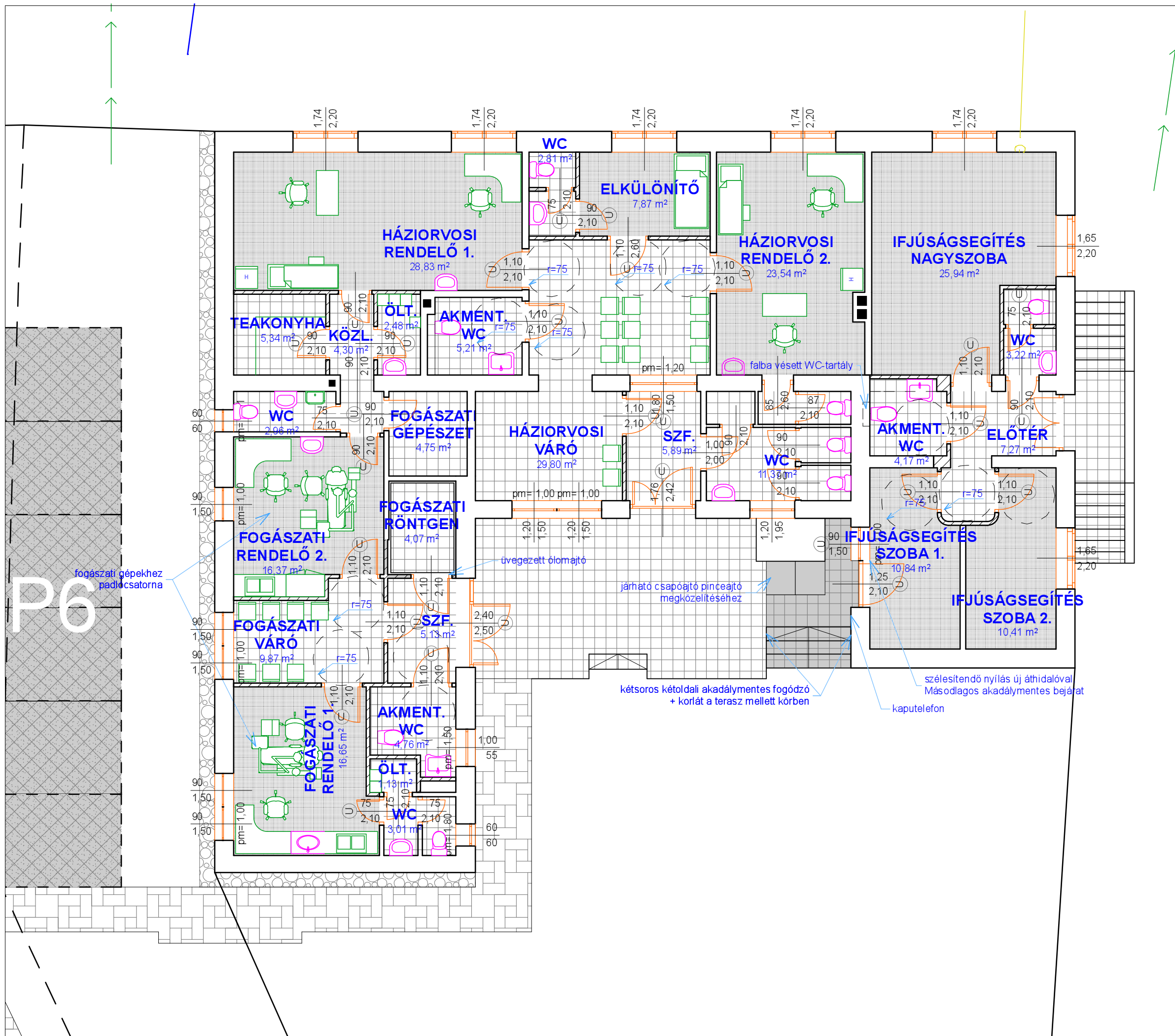
A méretek a helyszínen ellenőrizendők!

Tárgy:
**BIATORBÁGY, ORVOSI
RENDELŐ ÁTALAKÍTÁSA**
2051 Biatorbágy, Szabadság u.
B, hrsz.: 963/1, 1002/7 és 1002/6

Építető:

.....
**BIATORBÁGY VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor
utca 2/a

Rajz:
**TERVEZETT
FÖLDSZINTI
ALAPRAJZ**



Építésmérnök:
.....
BABITS BERNADETT
ckivteles építésmérnök E 01-4827,
rehabilitációs környezetterv. szakmérnök

Tervfajta:
TANULMÁNYTERV

Lépték: m=1:100 **Verziószám:** 01

2011. november

Tervszám:
5.3.

A méretek a helyszínen ellenőrizendőek!

6. Tervezői árazott költségbecslés a Biatorbágyi Orvosi Rendelő (2051 BIATORBÁGY, Szabadság u. 8., hrsz.: 963/1. 1002/7 és 1002/6) tanulmányához

ssz.	feladat megnevezése	becsült nettó egységár [Ft]	becsült menny.	becsült nettó bekerülési költség [Ft]
1.	Tartószerkezeti szakvéleményben szereplő, a tetőszerkezettel és padlásfödémrel kapcsolatos munkálatok:			
1.1	tetőszerkezet javítása, kiegészítése	370 000	1	370 000
1.2	feltöltés eltávolítása padlásfödémről	240 000	1	240 000
1.3	falvarrás költsége	180 000	1	180 000
1.4	faanyagvédelmi szakértő helyszíni szemléje, szakvéleménye	250 000	1	250 000
1.5	padlásfödém hőszigetelése 20 cm ásványgyapot hőszigeteléssel, párazáró réteggel [m ²]	4 000	330	1 320 000
2.	1002/6 és 1002/7 helyrajzi számú telkeken burkolt felületű parkoló létrehozása			
2.1	meglévő murvás felületű parkolón tereprendezést követően szilárd burkolatú parkolóút és akadálymentes parkoló létesítése pontszerű vagy vonalmenti összefolyókkal [m ²]	15 000	430	6 450 000
2.2	meglévő murvás felületű parkolón tereprendezést követően gyepphézagos parkolók létesítése [m ²]	10 000	270	2 700 000
2.3	parkolók és parkolóút felületéről esővíz összegyűjtése és kezelése: olajleválasztó beszerzése és beépítése [db]	6 000 000	1	6 000 000
2.4	süllyesztett szegély építése [m]	1 500	180	270 000
2.5	parkoló és parkolóút felületéről esővíz összegyűjtése: vezetéképítés [m]	30 000	70	2 100 000
2.6	parkoló létrehozása miatti fatelepítés [db]	10 000	6	60 000
2.7	egyszerű kertrendezés: finom tereprendezés, 20 cm vtg. Humuszfeltöltés, fűvesítés fűmagkeverékkel [m ²]	3 000	425	1 275 000
3.	Épületen kívüli munkálatok			
3.1	meglévő beton járda bontása [m ²]	1 500	45	67 500
3.2	új járda építése [m ²]	9 000	19	171 000
3.3	süllyesztett szegély építése [m]	1 500	23	34 500
3.4	malom kerítésének megtámasztása	250 000	1	250 000
3.5	összes külső meglévő és megmaradó nyílás újrafestése [m ²]	2 900	19	55 100
3.6	gres csúszásmentes teraszburkolat és lépcsőburkolat, ragasztva [m ²]	10 000	52	520 000
3.7	kő lábazat fölé vízvető bádогоzás elkészítése [m]	5 500	50	275 000
	homlokzati nyílászárók: 68 mm vtg., szárított, csomómentes borovi fenyőből készült tok és szögletes szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű (1,4 W/m ² K), ROTO típusú vasalattal, eloxált kilincskészlettel, soroló léccel, alapszínre felületkezelve, járulékos munkákkal.			
3.8	fa erkélyajtó oldalsó ablakkal - másodlagos akadálymentes bejárat lfjúságsegítőhöz, 2,15*2,10 m [db]	350 000	1	350 000
3.9	fa erkélyajtó jellegű bejárat ajtó fogászathoz oldalbevilágítóval, 2,40*2,50 m [db]	400 000	1	400 000
3.10	orvosi rendelő aszimmetrikus kétszárnyú bejárat ajtaja, 1,76*2,42 m [db]	300 000	1	300 000
3.11	padlásajtó cseréje a vízszigetelés megoldásával [db]	50 000	1	50 000
3.12	terasz méretének növelése, valamint felületjavítása és előkészítése a burkolat fogadására [m ²]	15 000	55	825 000
3.13	orvosi rendelő akadálymentes WC-jének ablaka meglévő nyílásban, 1,00*0,55 m [db]	40 000	1	40 000
4.	Épületen belüli munkálatok			
4.1	fűtőkorszerűsítés [lakás m ²]	3 500	260	910 000
4.2	teakonyha gépészeti szerelvényezése, valamint belső vízellátása és csatornázása [m ²]	20 000	6	120 000
4.3	konyhabútor konyhai gépekkel együtt	1 200 000	1	1 200 000

4.4	belső helyiségek elszívó szellőzése egyedi ventilátorokkal, légcsatornával, esővédő sapkával felszerelve [m ²]	5 000	40	200 000
4.5	csempe leverése [m ²]	1 100	220	242 000
4.6	normál toalett-helyiség átlagos felszereltséggel. Tartalmazza: szaniterek és szerelvények (WC berendezés, kézmosó), piperetárgyak, világítótest- és szerelvény-felszerelés, padló- és 2,1 m magas falburkolás mázas lapokból, felületképzés [m ²]	150 000	23	3 450 000
4.7	akadálymentes WC berendezése. Tartalmazza: gépészeti szerelvényezés, valamint belső vízellátás és csatornázás. Szaniterek és szerelvények (WC berendezés, konkáv mosdó), piperetárgyak, kapaszkodók, világítótest- és szerelvény-felszerelés, padló- és 2,1 m magas falburkolás csúszásmentes és matt lapokból, felületképzés [db]	2 000 000	3	6 000 000
4.8	villanszerelési munkálatok, ahol szükséges, világításcserével	2 000 000	1	2 000 000
4.9	összes belső meglévő és megmaradó ajtó újrafestése [m ²]	3 000	33	99 000
4.10	nyílászárók bontása [m ²]	700	26	18 200
4.11	padló bontása teljes felületen, feltöltésig [m ²]	2 500	270	675 000
4.12	falazatok bontása - teherhordó fal [m ³]	6 500	5	32 500
4.13	falazatok bontása - válaszfal [m ²]	1 000	13	13 000
4.14	vakolatleverés belső felületen (a költségbecslés nem tartalmazza: a vakolatleverést teherhordó és a közbenső falakon a kártétek felett 50 cm-ig) [m ²]	362	500	181 000
4.15	szélesített nyílászáró teherhordó falban meglévő áthidaló kibontásával, alátámasztással és új áthidaló beépítésével [m]	60 000	7	420 000
4.16	belső válaszfalak építése. Falazatkészítés áthidalókkal, kétoldali 1 cm vtg. Hagyományos vakolatkészítéssel, Porotherm 10 N-F téglából, felületképzéssel (egyszeri felületsimítás, kétszeri diszperziós festés) [m ²]	10 500	175	1 837 500
4.17	vasalt aljzat készítése [m ³]	45 000	41	1 845 000
4.18	belső só-lekötő és falszárító vakolás meglévő megmaradó falakon és felületképzés . A légpórusos vakolatok csak légáteresztő glettel (CAPAROL FASSADENSPACHTEL, stb.), illetve légáteresztő festékekkel festhetőek (pl. CAPAROL SYLITOL BIO, SORISZIL EXTRA, HOFEHÉR-KE, stb.) [m ²]	7 500	500	3 750 000
4.19	gres padlóburkolatok , ragasztva [m ²]	8 000	80	640 000
4.20	csempeburkolás , helyiségenként 2,10 m magasságban [m ²]	5 700	260	1 482 000
4.21	PVC padlóburkolatok [m ²]	4 000	95	380 000
4.22	szalagparketta [m ²]	10 000	50	500 000
4.23	utólag szerelhető, papírrács betét felépítésű tokos ajtók. Tele kivitelű egyszárnyú ajtó dekorfóliás fa tokkal és ajtólappal, 75-110*210 [db]	75 000	24	1 800 000
4.24	térelválasztó fa ablak szélfogó és ügyfélváró között, 180*150 [db]	50 000	1	50 000
4.25	(üvegezett) ólomajtó fogászati röntgenre, 110*210 [db]	500 000	1	500 000
4.26	sugárzásvédő válaszfal készítése, ólomkasírozott gipszkarton lapokkal, üvegyapot kitöltő szigeteléssel, 100 mm-es profilvázra szerelve RIGIPS 3 rtg. RB 12,5 + 1 rtg. RB 12,5 (1,5 mm ólommal), szerkezeti vastagság: 160 mm [m ²]	37 000	32	1 184 000
4.27	orvosi , padlóban futó gépészeti és villamossági vezetékek elvezetése a fogorvosi székekhez [m]	10 000	10	100 000
4.28	padló vízszigetelése modifikált bitumenes vastaglemezzel 2 rétegben vízszintes felületen, 4 mm-es lemezvastagságban, felette PE fólia terítés, oldalt felhajtva. Vízszintes felületek alapozása oldószermentes bitumenes alapozóval [m ²]	4 198	260	1 091 480

4.29	padló hőszigetelése , 7 cm vtg. Lépésálló hőszigeteléssel, szigetelést védő fóliával [m ²]	3 600	230	828 000
4.30	úsztatott estrich hőszigetelésen [m ²]	3 000	230	690 000
4.31	Padló peremszigetelés [m]	883	320	282 560
4.32	10 cm vtg. tömörített kavicságy padló alá [m ³]	4 600	23	105 800
5.	Kifejezetten víztelenítést és vízszigetelést szolgáló munkálatok			
5.1	épület falánál 1 m mélységben földkiemelés [m ³]	3 500	27	94 500
5.2	függőleges talajnedvesség elleni szigetelés készítése 2 rétegben modifikált bitumenes vastaglemezzel, poliészterfátyol erősítő réteggel, hideg bitumenmáz alapozással, legalább 4mm-es lemezvastagságban (előírányozva: 1,0 m kiterített szélességben). 5 cm vastagságú függőleges hőszigetelés elhelyezése a szigetelés védelmére , extrudált polisztirolhabból [m ²]	6 900	27	186 300
5.3	geotextília elválasztóréteg [m ²]	500	50	25 000
5.4	kulékavics visszatöltés [m ³]	7 600	27	205 200
5.5	drain csöves vízvezetés [m]	500	30	15 000
5.6	meglévő és megmaradó válaszfalak tövének impregnáló anyaggal történő kétoldali ecsetelése nyomás alatti injektálással, szilikát géllal (MC OXAL L70/H30), 12-18 cm vastagsággal számolva. 2 rtg. penetrát cementiszapos vízzáró felületkezelés , belső oldali szigetelés készítése szerkezet-tiszta felületre [fal m]	9 403	50	470 150
5.7	külső falakról vakolat leverése (a költségbecslés nem tartalmazza: a vakolatleverést teherhordó és a közbenső falakon a kártétek felett 50 cm-ig) [m ²]	420	450	189 000
5.8	külső falak légpórusos szárító vakolattal (pl.: RENOVEX-H) történő ellátása, légáteresztő festése. Ezen kívül szükséges sólekötő gúz felhordása a teherhordó és a közbenső falakon a padlóvonaltól mérve 1,0 m-ig. A légpórusos vakolatok csak légáteresztő glettel (CAPAROL FASSADENSPACHTEL, stb.), illetve légáteresztő festékekkel festhetők (pl. CAPAROL SYLITOL BIO, SORISZIL EXTRA, HOFEHÉR-KE, stb.). [m ²]	8 000	450	3 600 000
5.9	külső- és belső főfalak utólagos falszigetelése HW krómtartalmú acéllemezzel beütéssel , falazat fugáiba; műszaki ellehetetlenülés esetén a mechanikus szigetelési eljárás kiváltva nyomás alatti injektálással, szilikát géllal (MC OXAL L70/H30). Vízszintes falszigetelés készítése nyomás alatti injektálással , szilikát géllal (MC OXAL L70/H30), azon teherhordó falakon melyeken az acéllemez beütés műszaki okok miatt nem alkalmazható (a főbejárat előtti teraszt határoló falak teljes hosszában, 51-53 cm vastagsággal számolva). Lábazati szigetelés készítése az érintett szakaszon 2 rtg. cementbázisú rugalmas habarccsal (Chem 646), a teljes felület alapozásával, üvegháló beágyazásával, a végső járdaszint felett 30 cm magasságig felvezetve, a függőleges szigetelésre legalább 15 cm-t rávezetve (előírányozva: 0,45 m kiterített szélességben). Lábazati szigetelés készítése 3 rtg. Penetrát cementiszapos vízzáró felületkezeléssel, ~50 cm magasságban (a főbejárat előtti teraszt határoló falak teljes hosszában, illetve a Déli oldalon lévő bejárat két oldalán ~1,0-1,0 m-ig) [fm]	15 677	130	2 038 010
5.10	Függőleges fal-és lábazati szigetelés alatti felület tisztítása , kiegyenlítése cementhabarccsal, hajlatokban holker készítése az érintett szigetelendő falak mentén	1 550	35	54250
5.11	kő lábazat impregnálása tisztítást követően [m ²]	2 167	60	130 020

6.	Általános munkálatok:			
6.1	felvonulás, előkészítés: munkához szükséges víz- és áramvételi lehetőségek mérhető kialakítása, felvonulási létesítmények elhelyezése, munkaterület elkerítése, munkaterület őrzése, stb. [készlet]	500 000	1	500 000
6.2	levonulás: munkaterületről az ideiglenes létesítmények elszállítása, takarítás, portalanítás, használatbavételi engedély megszerzése, stb. [készlet]	300 000	1	300 000
6.3	munkaterületről bontási- és építési hulladék folyamatos elszállítása [7 m ³ -es konténerrel]	35 000	22	770 000
7.	Tervezési és szakhatósági díjak:			
7.1	építési engedélyezési és kivitelezési tervek díja, építési hatósági, szakhatósági és közmű egyeztetések és engedélyek díjai [készlet]	3 000 000	1	3 000 000
7.2	közbeszerzés költsége [db]	500 000	1	500 000

nettó becsült bekerülési költség [Ft]: 69 257 570

ÁFA vetítési alap: **27%**

bruttó becsült bekerülési költség [Ft]: 87 957 114

kelt.: Budapest, 2011. november 24.

verziószám: **02.**

ÉP-GÉP CAD Bt.
 H1181 Budapest, Reviczky u. 59. 7/116
 Adószám: 21947393-3-43
 Banksz. szám: 11718000-20437327

Babits Bernadett

Babits Bernadett

okl. építészmérnök É 01-4827
 rehabilitációs környezettervező
 szakmérnök

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
BIATORBÁGY, SZABADSÁG UTCA 20. SZ.
ALATTI ÉPÜLET FELÚJÍTÁSÁHOZ

készítette:



Madaras Botond
okl. építőmérnök
tartószerkezeti szakértő
T-T, SZÉS-1-T 01 9611

Kelt: 2011. november hó

Előzmények, helyszíni szemle

Jelen szakértői vélemény a 2051 Biatorbágy, Szabadság utca 20. szám alatti közösségi épület tervezett felújításának előkészítéséhez készült. Az önkormányzati tulajdonú épületben orvosi rendelők és családsegítő központ működik. A korszerű, hosszú távon is megfelelő kialakítás érdekében az épület felújítását tervezik, a meglévő fő tartószerkezeti elemek megtartásával, szükség szerinti megerősítésével. A szakvéleményben kiemelten foglalkozunk az épület zárófödémével, illetve fedélszerkezetével.

A vizsgálatokhoz 2011. november 17-én helyszíni bejárásom során ellenőriztük a főbb tartószerkezeti elemeket.

Szerkezeti ismertetés

A vizsgált épület építési ideje nem ismert, ugyanakkor már legalább 50 éve a jelenlegi formában áll. A földszintes, beépítetlen padlástérű, aszimmetrikus „U” alaprajzú épület alatt kisméretű, jelenleg kazánházként üzemelő pincerész található, melynek kialakítása arra utal, hogy az épület mai arculatát korábbi bővítések / bővítések eredményezték.

Az épület felső, utcafronti sarokrészét mintegy 10 évvel ezelőtt alábetonozással erősítették meg, de ennek dokumentációja a szakvélemény készítésekor nem állt rendelkezésünkre.

A kisméretű pincerész sávalapozással, kőből rakott dongaboltozattal épült (emiat is tartjuk elképzelhetőnek, hogy ez az eredeti épületmag része volt és a földszint egy részét – esetlegesen – a későbbiek során építették).

A földszint tartószerkezetiileg egyszerű, egytraktusos kialakítású. A szerkezeti falak jellemzően a szélső főfalak, melyek téglából építettek (az utcafronton, illetve az „U” alaprajz rövidebb szárán a lábazat kő anyagú). A földszinti falazatok a pincéhez hasonlóan sávalapra terhelnek. A pincerész melletti alapok lépcsőzéséről nincsen információnk, de érdemi sérülés hiányában (repedés, süllyedéskülönbség) arra következtetünk, hogy az alapok lépcsőzése megtörtént. Az alapok anyaga vélhetően habarcsba rakott kő/tégla, esetleg gyenge minőségű úsztatott beton.

Az épület zárófödéme egyszerű, borított gerendás fafödém, alsó - felső síkján deszkaburkolattal. A felső deszkázaton kis vastagságú (1 – 4 cm) vegyes feltöltés, valamint 4 – 6 cm vastagságú padlásburkoló téglából készült. A padlástér beépítetlen. A födém részletes feltárása nem történt meg. A szerkezeten érdemi károsodás nem látható.

A tetőszerkezet egyszerű geometriájú, torokgerendás fafödém. A szerkezet egyetlen sajátossága az aszimmetrikus kialakítás: az épület külső oldalán ~100 cm magas, tömör téglából készült térdfal készült, míg a belső (udvari) oldalon térdfal nélküli a tető. A téglából készült térdfalat merevítő falpillérek gyámolítják, illetve a térdfal tetején futó fa anyagú talpszelemt ferde (kb. 45 fokos) fa dúccal kötötték vissza a födémgerendákhoz. A

visszakötés célja a tető oldalnyomásának felvétele. A felmérésünk alapján a szarufák jellemzően 10/12 cm keresztmetszetűek, tengelytávolságuk ~100 cm. A torokgerendák mérete 7,5/10 cm, ezek alsó síkjának magassága 1,80 – 1,85 m a padlószint fölött. Taréjszelemen, illetve taréjfogópár nem készült, a szarukat egyszerűen ütköztették, a kapcsolatot állásonként 1 db ácskapocs biztosítja (szintén ácskapocs fogja össze a szarufák és a torokgerendák csapolt kapcsolatát is). A korábban alábetonozott sarokrész mellett a tető jól láthatóan deformálódott, a taréj vonala is megsüllyedt.

Tervezett átalakítások

A tervezett felújítás során a Tulajdonos a meglévő földszinti rész teljes építészeti – belsőépítészeti felújítását tervezi, a meglévő fő tartószerkezeti elemek megtartásával. A tetőszerkezet a továbbiakban is beépítetlen marad, ugyanakkor igény a hőtechnikailag megfelelő szigetelés kialakítása.

Az átalakítás részletes tervei jelenleg még nem készültek el, ezért - szakvéleményünk céljának megfelelően – az előzetesen elképzelt beavatkozások fő szerkezeti vonatkozásait vizsgáljuk, illetve teszünk javaslatokat a szükséges intézkedésekre.

Szerkezeti javaslatok

A felújítással kapcsolatos szerkezeti javaslataink az alábbiak:

1. A tervezett belső átalakítás (burkolatok, válaszfalak és meglévő aljzat bontása, majd ezt követően korszerű, szigetelt aljzat és padlórétegrend építése) a szerkezet állékonyságát nem érinti, ezért ezek a technológiai – építészeti – belsőépítészeti igényeknek megfelelően tervezhetők. A vasalt aljzatot javasoljuk 10 cm vastag homokos kavics ágyazaton készíteni, 12 – 15 cm vastagsággal. Ezen alakítható ki a vízszigetelés, illetve a tervezett padlórétegrend.
2. Az alábetonozott épületsaroknál (fogorvosi rendelő WC-je melletti szélső főfalszakaszon) tapasztalható függőleges repedés kismértékű mozgásra utal, ugyanakkor komoly deformáció nem észlelhető. Koszorú nélküli épületeknél a hasonló repedések nem zárhatók ki, javasoljuk a tervezett felújítás során a repedést ún. falvarrással összefogni. Az eljárás megfelelő a további mozgások és károsodások jelentős mértékű redukciójára. A falvarrás a belső átalakítás idején egyszerűen elvégezhető.
3. A meglévő fafödém a helyszíni vizsgálatok alapján tűrhető állapotú, de merevsége csekély. A szerkezet jelen állapotban történő további terhelése nem javasolt. A tervezett hőszigetelést javasoljuk ezért a meglévő padlásburkoló téglaborítás, illetve feltöltés eltávolítását követően elkészíteni. Ezzel az – egyszerűen kivitelezhető – beavatkozással a födém terhelése jelentősen

csökkenthető (a feltöltés és a téglaburkolat súlya $\sim 1,2 \text{ kN/m}^2$, melynek eltávolításával a födém terhelése a jelenlegi terhelés felénél is kevesebbre csökken). A burkolat eltávolítása egyben lehetőséget biztosít a födém szemrevételezéses ellenőrzésére is, amit javasolunk faanyagvédelmi szakértővel elvégeztetni.

4. A tetőszerkezetben javasoljuk kb. 10/10 cm keresztmetszetű taréjszelemen, valamint 2,5/12 cm keresztmetszetű taréjfogópárok beépítését, ez a jelenlegi szerkezet bontása nélkül végezhető. A kivitelezés során a szarufák és torokgerendák kapcsolatát szaruállásonként ellenőrizni kell, a kapcsolatot szükség esetén (laza, mozgó kapcsolat) meg kell erősíteni (célszerűen szegezett fogófa-párral).
5. A deformált tetőszakaszon javasoljuk a cserépfedés eltávolítását, majd a szaruállások bontását és az eredeti geometriának megfelelő újraépítését. A taréjszelement, illetve taréjfogópárt ezen a szakaszon is végig kell vezetni.

Megállapítások

A javasolt megerősítések figyelembevételével végzett kivitelezés esetén az épület állékonysága biztosított. Az épület korára való tekintettel a kivitelezési munka során faanyagvédelmi szakértő bevonását is szükségesnek tartjuk, a jelenleg még takart, esetlegesen károsodott elemek cseréje a szakember előírásának megfelelően javítandó, cserélendő.

kelt: Budapest, 2011. november hó



Madaras Botond
okl. építőmérnök
tartószerkezeti szakértő
T-T, SZÉS-1-T 01 9611

Fotódokumentáció



Külső homlokzat a deformált tetőrészszel, illetve a szélső fal repedéssel



Külső oldali homlokzat térfala a ferde visszakötő dúccokkal.



Külső oldali térdfal, illetve szaruállások a torokgerendákkal



Udvari szélső fal talpszelemen, illetve szaruállások a torokgerendákkal



Taréjszelemen és taréjfogópár nélküli gerinckialakítás