

- Előzmények, tervezés -

Az építető cég képviselőjében Varga László keresett meg egy meglévő épület átalakításának ötletével. Az épület utcafronti része a 60-as években épülhetett, valószínűleg lakóházi funkcióval. Körülbelül 10-15 éve új tulajdonos érkezett, aki az épületet teljesen felújította és a telek belseje felé bővítette. Az épületben már ekkor is több szoba és vizesblokk került kialakításra, melyet 6 évvel ezelőtt újra átalakítottak. Ekkor új tulajdonos vette meg az épületet, aki a meglévő alaprajzi kiosztás megtartása mellett panzió-vendégházat alakított ki ötletszerűen elhelyezett további szobákkal és vizesblokkokkal.

Jelenleg az épület a funkciójának megfelel, de a többszöri átalakítás nyomot hagyott rajta. Érződik, hogy funkciók erőltetettek, a lehetőségek miatt az ésszerűség helyenként háttérbe szorul. Ennek alátámasztására egy meglévő alaprajzot is mellékelünk.

Az épület műszaki állapota, megjelenése, rendezettsége azonban, szinte kifogástalan. A tetőtér nincs beépítve, pedig vasbeton födém épült a földszint felett. Repedések, süllyedésre utaló nyomok sehol sem lelhetők fel. Az épület környezete és hátsó udvara rendezett.

Építetői igényként merült fel, hogy az épület új funkciót kapjon. A régióban nem található modern idősok otthona, bár szükség és igény lenne rá. A régió hátrányos helyzetének javítására az építető több vonalon indított fejlesztési terveket és tűzött ki maga elé célokat. Az idősok otthonának megvalósításával teljes folyamatot biztosíthatunk a régióban a munkahelyteremtéssel megvalósuló foglalkoztatás és a munkás évek utáni szociális biztonság vonalán.

Az épület homlokzati megjelenésén nem sokat változtattunk, azonban az alaprajzot átalakítottuk az igényes és kényelmesen használható idősok otthona igényeinek megfelelően. A műszaki lehetőségeket felhasználva a férőhelyszám a tetőtér beépítésével növelhető. A tető paramétereinek megváltoztatása nélkül, minimális ráfordítással szobák lesznek itt kialakíthatva.

Az épület főbejárata és annak helye megmarad, de a fedett előtér körbeüvegezésével szélfogót alakítottunk ki. A bejárat elé szabvány szerinti akadálymentesítés, rámpa lesz kialakítva. A teljes földszinti terület akadálymentesített lesz. A tetőtér az adottságok miatt nem akadálymentesített.

A szélfogó-előtér után lesz kialakítva fogadó terület recepcióval, pihenő területtel és a lépcsőházzal. A lépcsőház alatti területet raktározásra lehet használni. Az épület struktúráját megtartva két irányban keresztfolyosók indulnak a fogadótér felől. Az épület oldalhatáron fekszik, így a középső traktus szomszéd felé eső részén csak a jelenlegi nyílászáró kiosztás maradhat meg. Erre a traktusra az épület kiszolgáló funkciós helyiségei kerülnek, de kialakításra kerül egy orvosi szoba akadálymentes vizesblokkal. A kazánhelyiség, a mosókonyha és az ügyeletes pihenőszoba is ide kerül elhelyezésre. Az épület melegítőkonyhája és étkezője a meglévő helyen marad meg, de az

étkezőnk további funkciót is biztosítottunk azzal, hogy a folyosó falát, mely a termet elválasztotta az udvari nyílászáróktól, elbontottuk. Az így kialakuló területen a foglalkoztatót is el lehet helyezni. Az épületen belül konyha nem lesz kialakítva, az étkeztetés beszállítással történhet.

A földszinten a lakószobákat, a hely adta lehetőség miatt, az É-i és a D-i oldalra helyeztük el. A szobák, az egymásra való felügyelet miatt is, 2 ágyasak. Minden szobához saját vizesblokk tartozik zuhanyállásokkal. Kettő szoba akadálymentes szobaként kerül kialakításra saját akadálymentes vizesblokkal. A földszinten 8 szoba kerül elhelyezésre 16 férőhellyel kialakítva.

A tetőtér beépítése során a meglévő keresztmetszeteket kellett figyelembe venni. Az 1,90 m magasságokat behatárolva a közlekedő és a tetőtér alacsonyabb része közötti terület beépített szekrényekkel lesz ellátva. A szobák megvilágítása miatt a tetőtér kiemelt ablakokkal lesz ellátva. A folyosókon tetősík ablakok kerülnek elhelyezésre.

A tetőtéri szobák helyének és lehetőségeinek kialakítása a vizesblokkjaik alsó szinthez történő hozzárendelése miatt elég kötött. A főlépcső a tetőtér pihenő területére vezet ahonnan az alsó szinthez hasonlóan É-i és D-i irányba vezető folyosókra vannak a szobák felfűzve. A szobák kétágyasok, saját vizesblokkal rendelkeznek.

Az épület bejárata előtti terület parkosított. Az épület mögötti területen, a D-i oldalon lesz kialakítva szükséges parkoló állás, és itt valósítható meg egy pihenő sétáló park is.

Az épületben, a mellékelt tanulmánytervek alapján, kialakítandó idősek otthona remekül szolgálná a régió szociális fejlődését, biztosítékként szolgálhatna az időseknek a nyugodt öregkor eltöltésére otthonaik közelében, felügyelet és ellátás mellett.

- Műszaki kialakítás -

Beépítési adatok:

Építmény rendeltetése:	idősek otthona
Beépítés jellege:	oldalhatáron álló
Szintek száma:	földszint + beépített tetőtér
Telek területe:	3785,69 m ²
Beépíthető terület:	15,00%
Bruttó beépített terület:	505,78 m ²
Beépítési arány:	$505,78/3785,69 \times 100 = 13,36 \%$

Nettó szintterület:

pince:	24,30 m ²	
földszint:	407,09 m ²	
emelet:	332,11 m ² - hasznos alapterület: 225,48 m ²	
összesen:	763,50 m ² - (656,87 m ²)	

Parkoló szükséglet meghatározás:

a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet III. fejezet 42 § 4. számú melléklete szerint:

10. pont: Igazgatási egység után 10 m ² / db:	15,33 m ²	- 2 db
17. pont: Öregek otthona szobáinak egyharmada után	16 db szoba	- 6 db
Vendégek számára fenntartott parkolóhely előíráson felül:		- 7 db
Összes gépkocsi parkoló szükséglet:		- 15 db

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. számú melléklete és a helyi szabályozók szerint:

3. Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db	16 db	- 4 db
Összes kerékpár elhelyezés szükséglet:		- 4 db

Az épület gépkocsi és kerékpár parkoló szükséglete a helyszínrajzon jelzett módon, telekhatáron belül, kiválóan megoldható.

Építményérték meghatározása:

A 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet alapján.

Építéssel érintett ingatlan címe: 7964 Csányoszró, Kossuth Lajos utca 86. Hrsz: 130

1. melléklet a 245/2006. (XII. 5.) Korm. Rendelethez alapján:

1.2. nyugdíjas-, szeretetotthon, diák-, munkás-, hajléktalanszálló kollégium, árvaház, szálloda, hotel, motel, panzió, fogadó stb.) 160 e Ft/m²

Tervezett tetőtéri nettó terület:	225,48 m ²	-	36.076.800,- ft
Földszinti átalakítás 30 ft/m ² :	407,09 m ²	-	12.212.700,- ft

11.2. **Kerítés**, támfal, terasz, erkély, lépcső, építmény tartószerkezete (födém, felmenő szerkezeti fal, tetőszerkezet), mozgólépcső, mozgójárda, kerti szabad lépcső, lejtő, **térburkolat**, átereszt, bejáró, átjáróhíd, **telken belüli út** stb. 40 eFt/m²

Tervezett beálló felület:	210,00 m ²	-	8.400.000,- ft
---------------------------	-----------------------	---	----------------

A SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYÉRTÉK MINDÖSSZESEN: 56.689.500-, azaz Ötvenhatmillió-hatszáznyolcvankilencezer-öttszáz Ft.

A terület kertészeti kialakítása, fásítása:

A helyi adottságoktól függően, külön tervek alapján kerülhet kialakításra.

Szerkezetek:

- Alapozás: Meglévő monolit vasbeton alapok.
- Felmenő szerkezetek: Meglévő vasbeton pillér erősítésű falazott főfalak és monolit vasbeton pillérek. Pincében pincefalazó téglá, kisméretű szigetelés tartó fal.
- Födémzés: Meglévő előregyártott és monolit vasbeton födémek. Zárófödém a tetőtér beépítésnél nem készül.
- Szigetelés: Talajvíz elleni szigetelés meglévő. Hőszigetelés: Austrotherm AT 8 cm vtg, illetve Rockwool ásványgyapot hőszigetelés utólag elhelyezve. Az anyag testsűrűsége cca 30 kg/m³.
- Aljzatok: 6-8 cm vastagságú, ϕ 8-as 15/15-ös hegesztett hálós vasalású beton aljzatot kapnak C-12-24/KK minőségű betonból a tetőtérben. A földszinten zömében meglévő.
- Tetőszerkezet: Meglévő fa szerkezetű nyeregtetős épület. Nyeregtetőik egymásra merőleges tetőgerinccel készülnek, azonos magasságban. A tetőfedésre meglévő égetett agyagcserép. Vízszintes fedés nem készül.
- Eresz: LINDAB rendszer, ipari kialakítás, ϕ 150-es.
- Nyílászárók: A jelenlegi nyílászárók cserére kerülnek. Mindenhol horganyzott acél tokos kialakítású, küszöbmentes, 5 kamrás műanyag ajtókés ablakok készülnek. Ablakok 5 kamrás hőszigetelő, thermoplán üvegezésű, bukó-nyíló kialakítású, műanyag ablakok, műanyag könyöklőkkel, acélfüles rögzítéssel, tömítve, takarólécekkel. Vasalatok és kilincsek rozsdamentes kialakítással.
- Burkolatok: Ipari padlótól a kerámia lapig mindegyik megoldás lehetséges a funkciók tükrében, akár helyiségenkénti bontásban.
- Fűtés: Központi fűtés készül a meglévő felújításával.

Pécs, 2010

Gárdos Attila okleveles építész szakmérnök

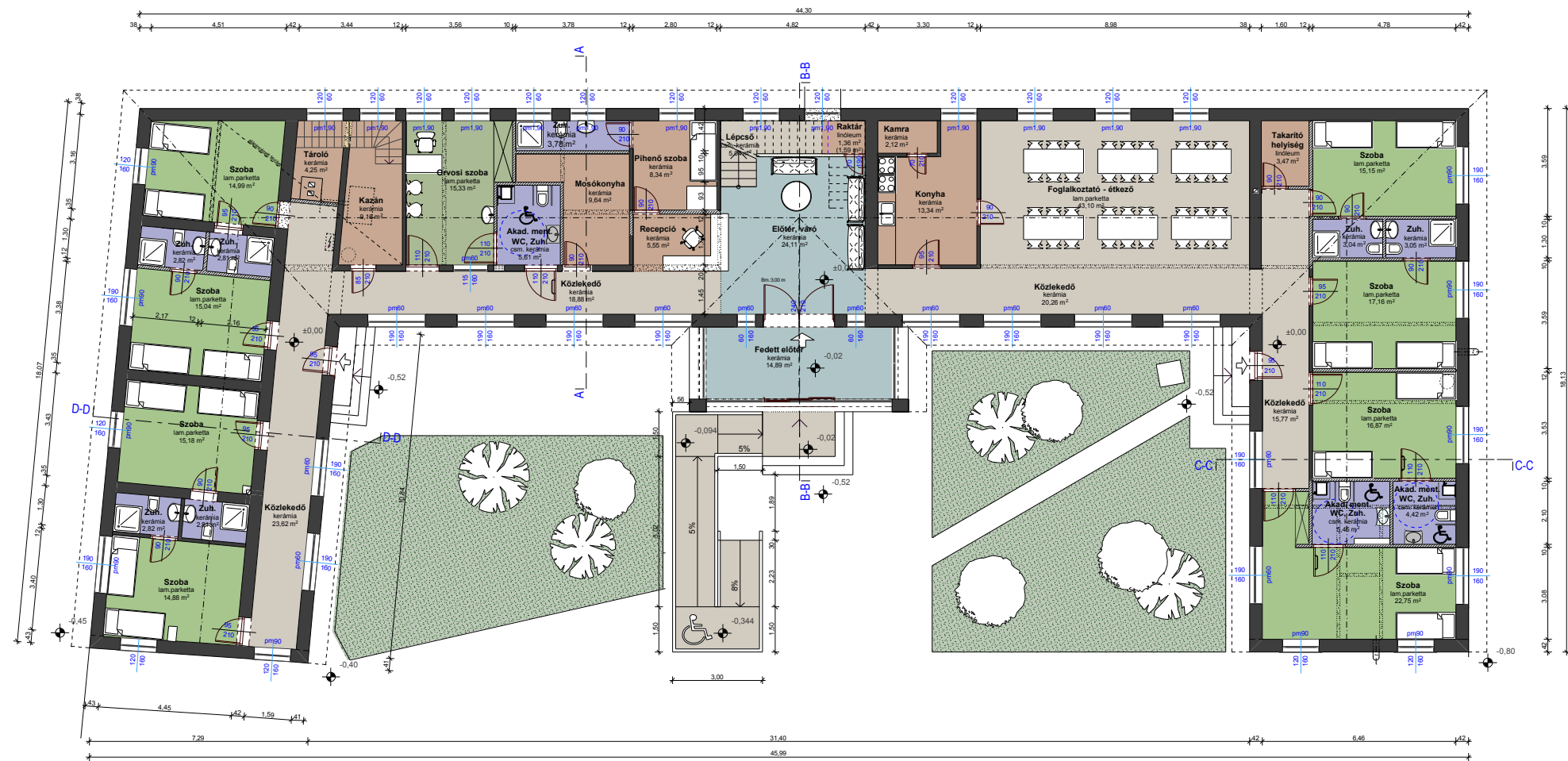


Színmagyarázat:

- Közlekedő
- Szoba
- Fürdő, WC
- Előtér, váró
- Kiszolgáló helységek

Jelmagyarázat:

- Meglévő, megmaradó falazat
- Tervezett falazat
- Bontásra kerülő falazat



Össz. nettó alapterület: **739,20 m²**
 Földszint: **407,09 m²**
 Tetőtér: **332,11 m²** (ebből hasznos alapterület: **225,48 m²**)

- Lakószobák száma: 16 (8 a földszinten, 8 az emeleten)
 - Férőhelyek száma: 29



G Á T E R V építész iroda Kft.
 7668 Keszű, Mátyás király u. 1. és 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
 Telefon / fax: 72/515-084 ; Mobil: 70/466-8102 és 30/771-8102
 e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com

TERV: FÖLDSZINTI TERVEZETT ALAPRAJZ

M = 1: 200

ÉPÍTETŐ: **Ormánság Idősekért Kft.**
 TÁRGY: **Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben - Csányoszró, Kossuth u. 86. Tanulmányterv**
 DÁTUM: **2010. október**

HRSZ.: -

Tervező: **Gárdos Attila**
 É 02-0427

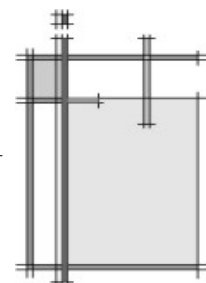
Építész munkatárs: **Bársony Barnabás**

Statika:

Épületgépészet:

Tűzrendész:

Rajzszám:
E-1



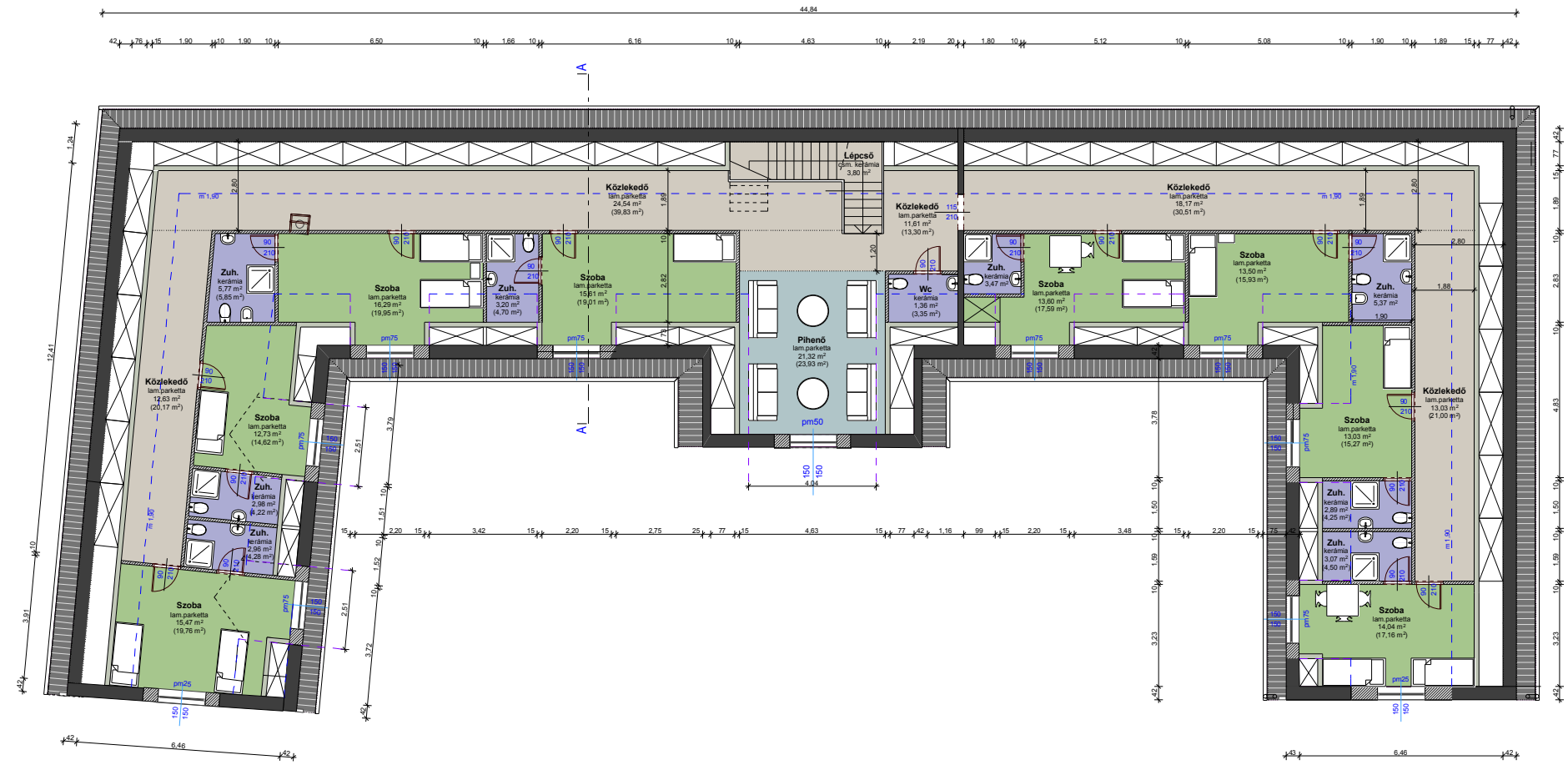


Színmagyarázat:

- Közlakedő
- Szoba
- Fürdő, WC
- Előtér, váró

Jelmagyarázat:

- Meglévő, megmaradó falazat
- Tervezett falazat



G Á T E R V építész iroda K f t .
 7668 Keszű, Mátyás király u. 1. és 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
 Telefon / fax: 72/515-084 ; Mobil: 70/466-8102 és 30/771-8102
 e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com

TERV: TETŐTÉRI TERVEZETT ALAPRAJZ

M = 1: 200

ÉPÍTETŐ: **Ormánság Idősekért Kft.**
 TÁRGY: **Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben - Csányoszró, Kossuth u. 86. Tanulmányterv**
 DÁTUM: **2010. október**

HRSZ.: -

Tervező: **Gárdos Attila**
 É 02-0427

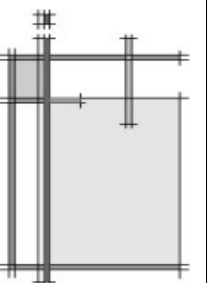
Építész munkatárs: **Bársony Barnabás**

Statika:

Épületgépészet:

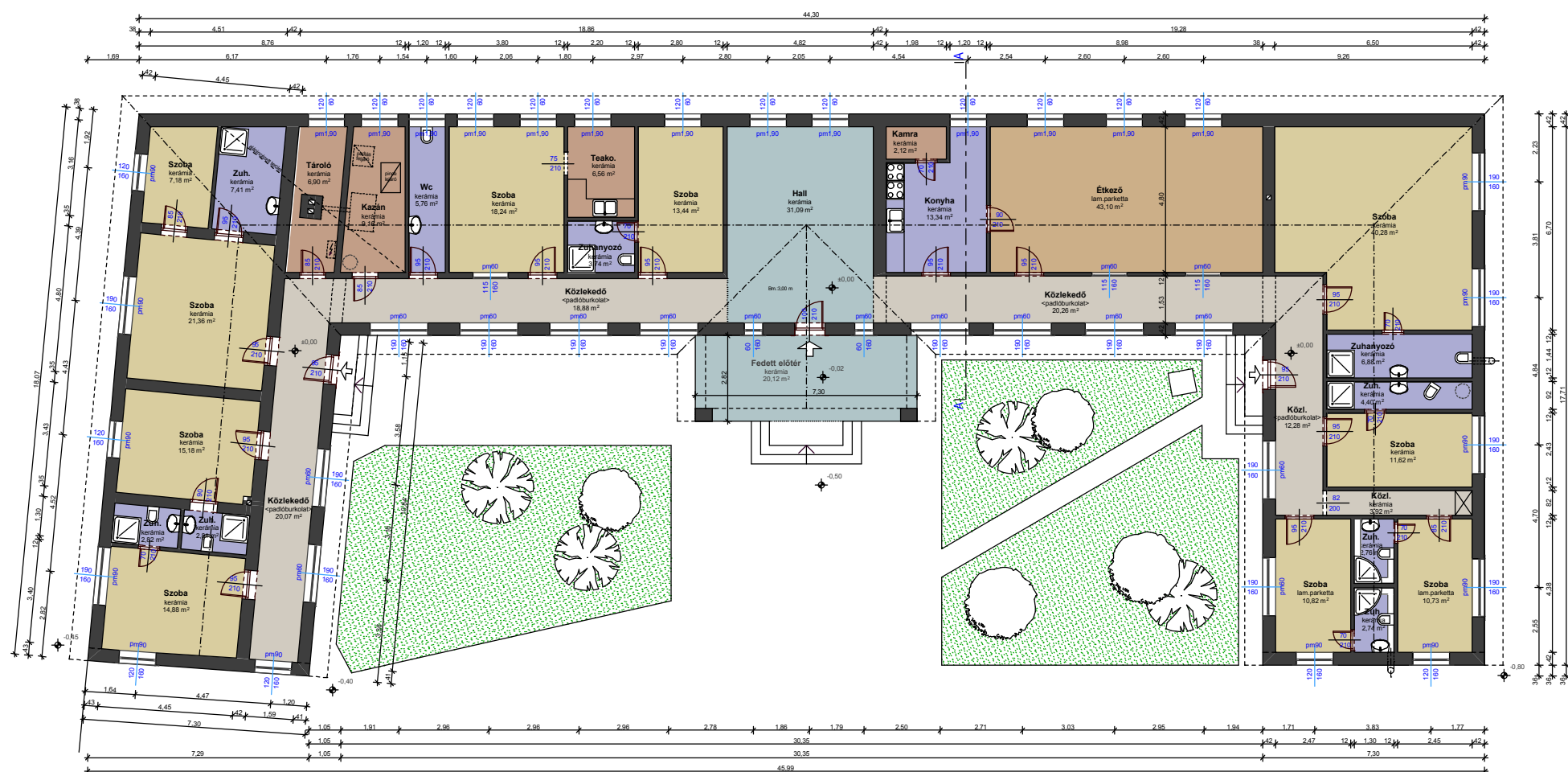
Tűzrendész:

Rajzszám:
E-2



Színmagyarázat:

- Közlakedő
- Szoba
- Fürdő, WC
- Előtér, váró



Össz. nettó alapterület: **410,85 m²**



G A T E R V építész iroda K f t .
 7668 Keszű, Mátyás király u. 1. és 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
 Telefon / fax: 72/515-084 ; Mobil: 70/466-8102 és 30/771-8102
 e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com

TERV: FÖLDSZINTI MEGLÉVŐ ALAPRAJZ

M = 1 : 200

ÉPÍTETŐ: **Ormánság Idősekért Kft.**
 TÁRGY: **Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben - Csányoszró, Kossuth u. 86. Tanulmányterv**
 DÁTUM: **2010. október**

HRSZ.:
-

Tervező:
Gárdos Attila
É 02-0427

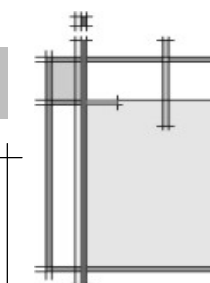
Építész munkatárs:
Bársony Barnabás

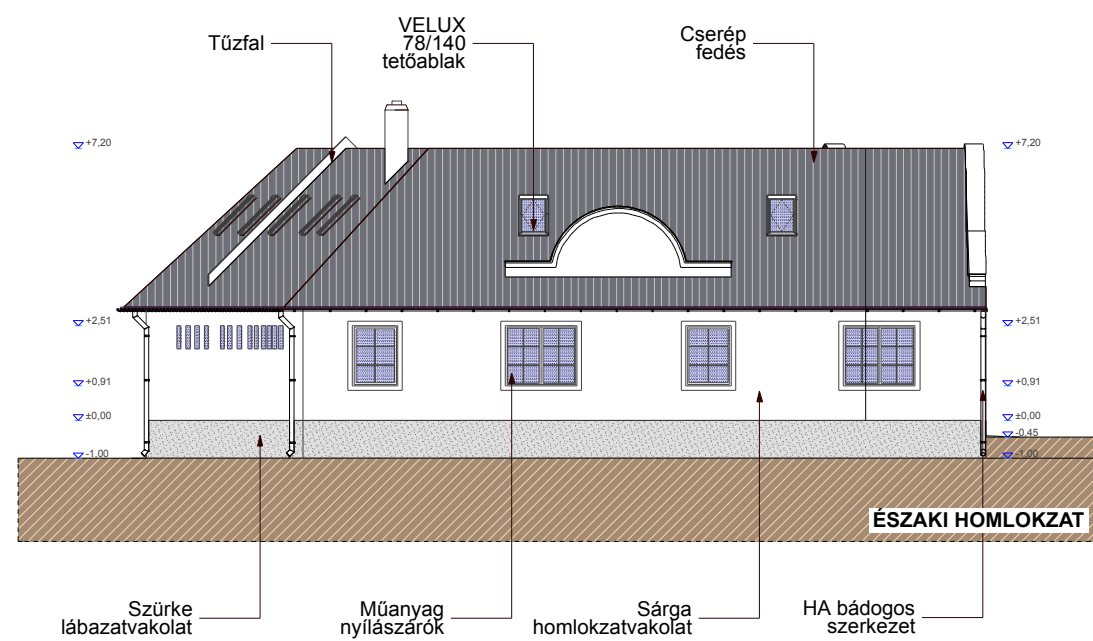
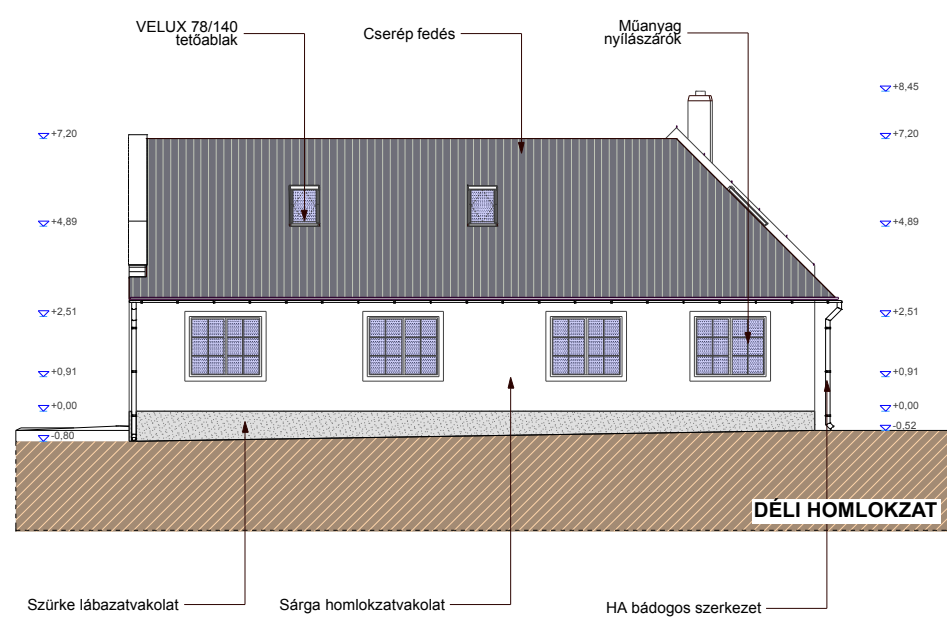
Statika:

Épületgépészet:

Tűzrendész:

Rajzszám:
E-0





G Á T E R V é p í t é s z i r o d a K f t .
 7668 Keszű, Mátyás király u. 1. és 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
 Telefon / fax: 72/515-084 ; Mobil: 70/466-8102 és 30/771-8102
 e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com

TERV: ÉSZAKI ÉS DÉLI HOMLOKZATOK

M = 1: 200

ÉPÍTETŐ: Ormanság Idősekért Kft.

TÁRGY: Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben - Csányosróró, Kossuth u. 86. Tanulmányterv

DÁTUM: 2010. október

HRSZ.: -

Tervező: **Gárdos Attila**
É 02-0427

Építész munkatárs: **Bársony Barnabás**

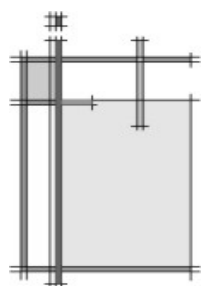
Statika:

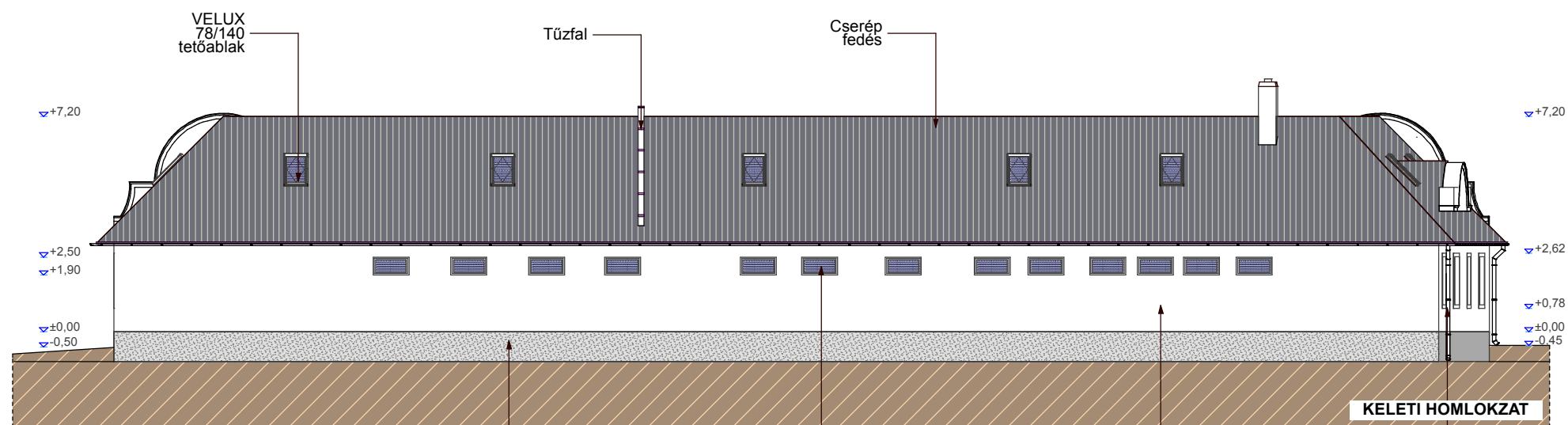
Épületgépészet:

Tűzrendész:

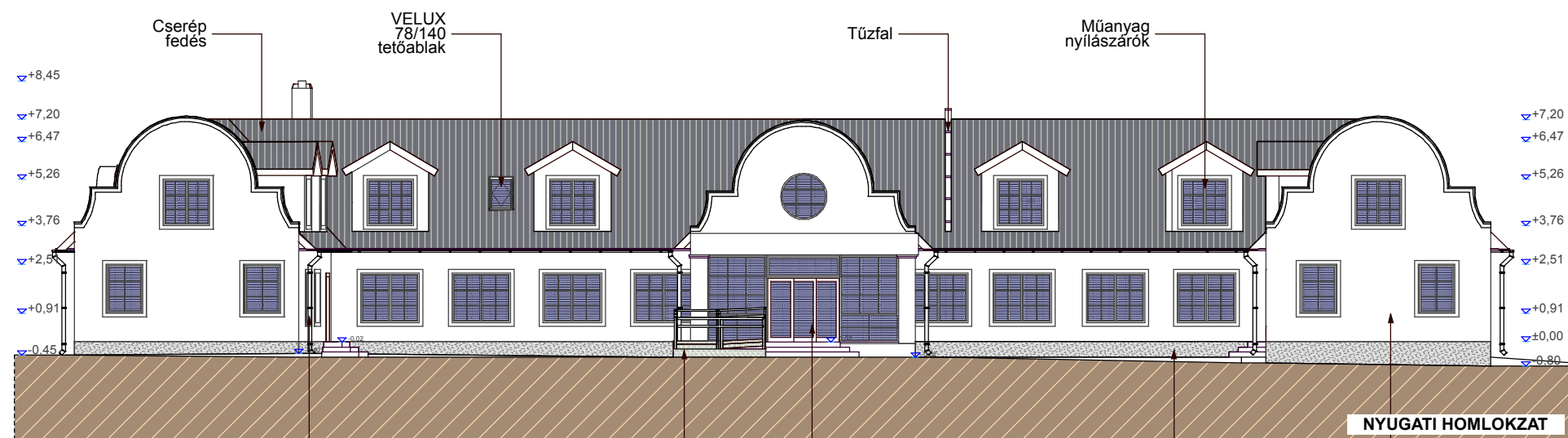
Rajzszám:

E-5





Szürke lábazatvakolat Műanyag nyílászárók Sárga homlokzatvakolat HA bádogos szerkezet



HA bádogos szerkezet Akadálymentesítő rámpa Tolóajtó Szürke lábazatvakolat Sárga homlokzatvakolat



G Á T E R V é p í t é s z i r o d a K f t .
 7668 Keszű, Mátyás király u. 1. és 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
 Telefon / fax: 72/515-084 ; Mobil: 70/466-8102 és 30/771-8102
 e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com

TERV: KELETI ÉS NYUGATI HOMLOKZATOK

M = 1: 200

ÉPÍTTETŐ: Ormanság Idősekért Kft.

TÁRGY: Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben - Csányoszró, Kossuth u. 86. Tanulmányterv

DÁTUM: 2010. október

HRSZ.: -

Tervező: **Gárdos Attila**
É 02-0427

Építész munkatárs: **Bársony Barnabás**

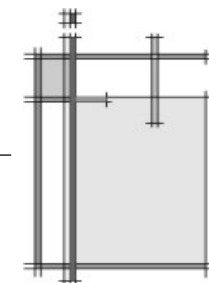
Statika:

Épületgépészet:

Tűzrendész:

Rajzszám:

E-4



Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben tanulmányterv

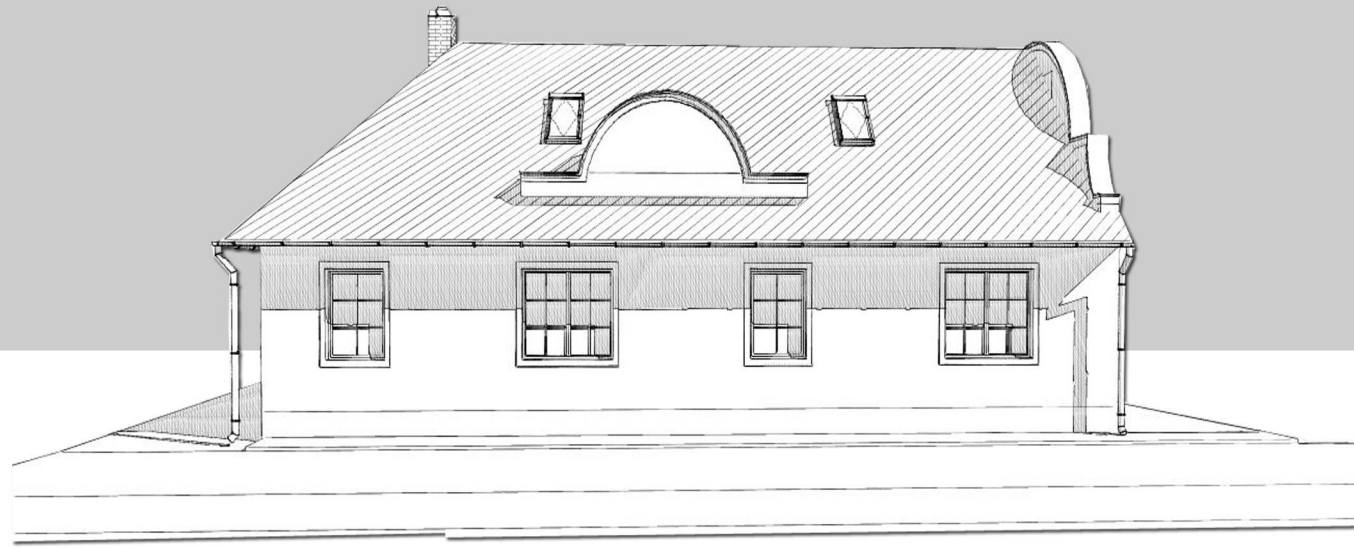


GÁTERV 
építész iroda kft.

GÁTERV építésziroda Kft.
7668 Keszü, Mátyás király u. 1. & 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
Tel./Fax: (+36) 72/ 515-084 & (+36) 72/ 461-293, Mobil: (+36) 70/466-8102
e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com
Tervező: Gárdos Attila (É 02-0427)

2010. október

Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben tanulmányterv

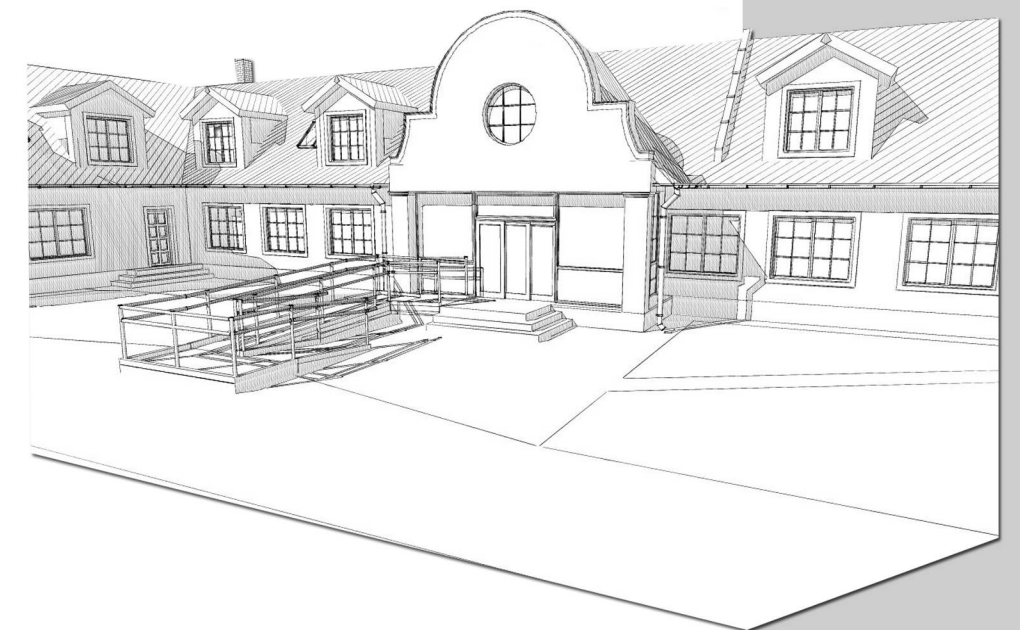
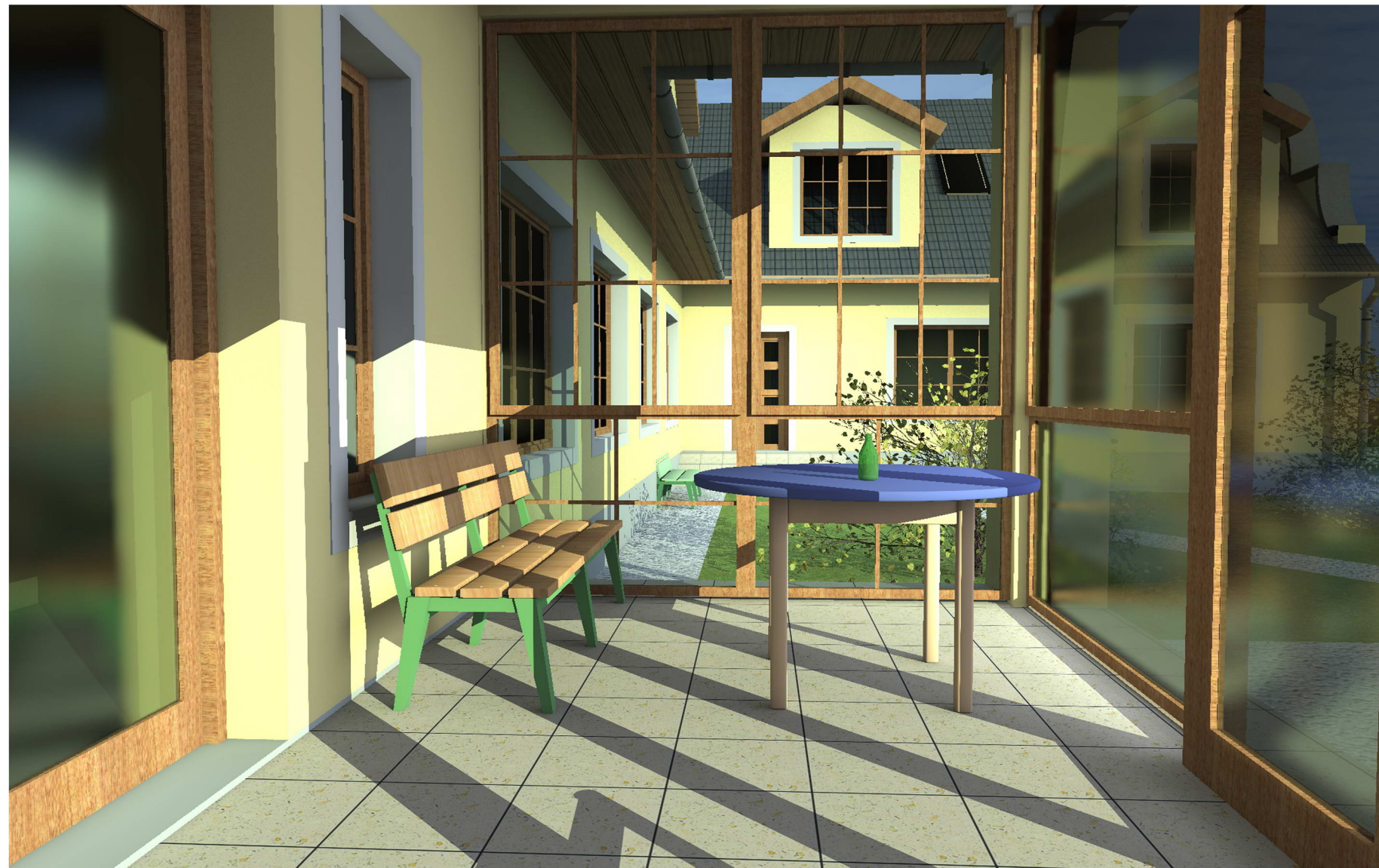


2010. október

GÁTERV 
építész iroda kft.

GÁTERV építésziroda Kft.
7668 Keszü, Mátyás király u. 1. & 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
Tel./Fax: (+36) 72/ 515-084 & (+36) 72/ 461-293, Mobil: (+36) 70/466-8102
e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com
Tervező: Gárdos Attila (É 02-0427)

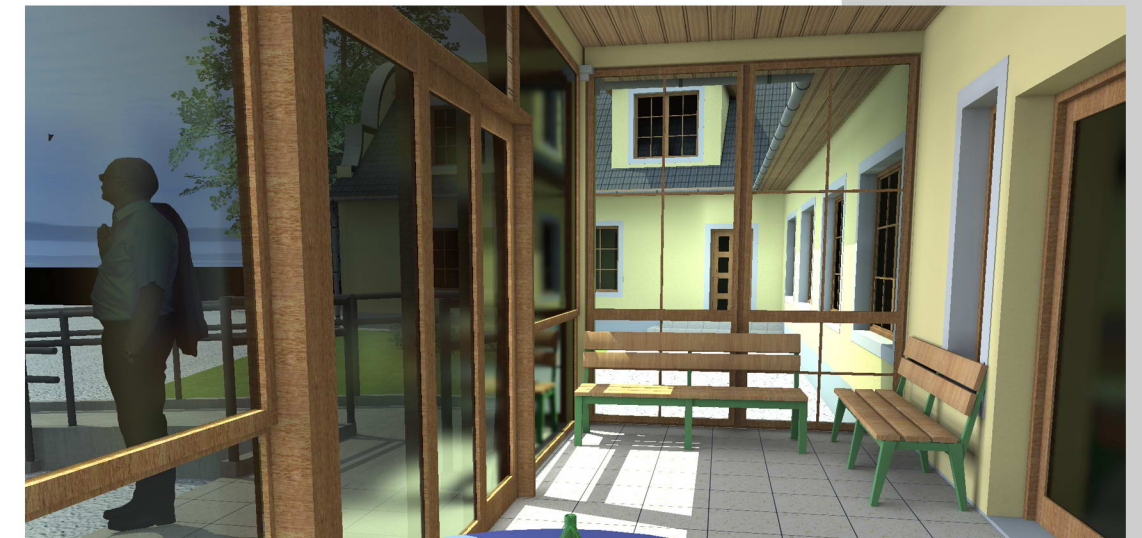
Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben tanulmányterv



GÁTERV 
építész iroda kft.

GÁTERV építésziroda Kft.
7668 Keszü, Mátyás király u. 1. & 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
Tel./Fax: (+36) 72/ 515-084 & (+36) 72/ 461-293, Mobil: (+36) 70/466-8102
e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com
Tervező: Gárdos Attila (É 02-0427)

Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben tanulmányterv

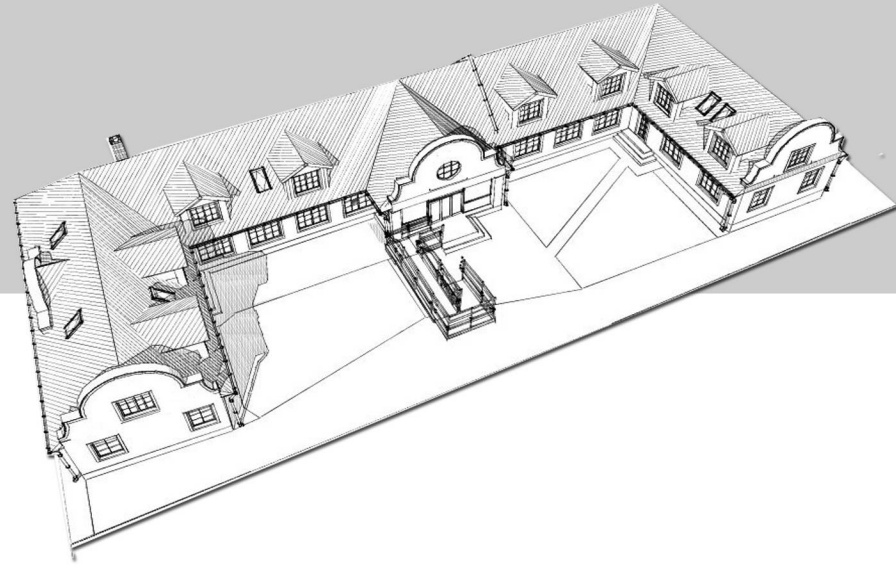


2010. október

GÁTERV 
építész iroda kft.

GÁTERV építésziroda Kft.
7668 Keszü, Mátyás király u. 1. & 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
Tel./Fax: (+36) 72/ 515-084 & (+36) 72/ 461-293, Mobil: (+36) 70/466-8102
e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com
Tervező: Gárdos Attila (É 02-0427)

Idősek Otthona kialakítása meglévő épületben tanulmányterv



2010. október

GÁTERV 
építész iroda kft.

GÁTERV építésziroda Kft.
7668 Keszü, Mátyás király u. 1. & 7621 Pécs, Rákóczi u. 1.
Tel./Fax: (+36) 72/ 515-084 & (+36) 72/ 461-293, Mobil: (+36) 70/466-8102
e-mail: gardosati@t-online.hu; gaterv@gmail.com
Tervező: Gárdos Attila (É 02-0427)