

# ÉPÍTÉSZETI MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI VIZSGÁLAT

a Szegedi Tudományegyetem Fül-Orr-Gégészeti és Fej-Nyaksebészeti Klinika épületének tervezett bővítésével kapcsolatban, 6725 Szeged, Tisza Lajos krt. 111.

tartalom:

- 1 **A bővítés okai**
- 2 **A bővítés építészeti igényei** (alapterület, szintszám, szintmagasság, csatlakozások)
- 3 **A bővítés elvi megvalósíthatósága** (jogi környezet)
- 4 **A bővítés fizikai megvalósíthatósága**
- 5 **A bővítés várható építési költségei**

## 1 A bővítést indokoló tényezők

- 1.1 A régió egyetlen fekvőbeteg ellátó intézményeként a meglévő klinikaépületben nincs meg a szükséges számú műtő. Az új műtőblokkok létrehozásánál egy min. 3 műtőből álló egységet tartunk szükségesnek elhelyezni.
- 1.2 A meglévő műtők mérete nem elégséges a korszerű berendezések elhelyezésére és használatára.
- 1.3 A meglévő klinikaépületnek nincs szintbeli, akadálymentesen megközelíthető bejárata, ami különösen az ambulancia megközelítésénél probléma.

## 2 A bővítés építészeti igényei

- 2.1 A bővítés elsődleges célja az új műtőblokkok létrehozása. A szükséges 3 műtőt és közvetlen kiszolgáló helyiségeit magában foglaló egységnek egy szinten kell elhelyezkednie. A műtő egységek összes területe 150 m<sup>2</sup>, amihez még ugyanennyi kiszolgáló és közlekedő területre van szükség, így egy szint minimális nettó alapterülete 300 m<sup>2</sup>.
- 2.2 A műtőket a meglévő épület műtőivel összekapcsolhatóan, az első emeleti szinten kell elhelyezni. A bővítés földszintjén az adminisztráció és egy akadálymentesen megközelíthető ambulancia helyiségeit kell kialakítani, és szükség van további egy teljes szintre a műtét utáni regenerálódáshoz, kórterem részére. A gépészet a tetőn helyezkedhetne el. Így a bővítés 3 szintet foglalna el.
- 2.3 A szintmagasság a szükséges belmagassággal és a mai gépészeti követelmények álmennyezet-igényével együtt megegyezik a meglévő épület szintmagasságaival, így a bővítés szintjei a meglévő szintekkel összehangolhatók. Az épület magassága a meglévő épület párkánymagasságához tud illeszkedni. A bejárati szintet akadálymentesen kell kialakítani.

### **3 A bővítés elvi megvalósíthatósága**

- 3.1 A Az egyetem távlati fejlesztési koncepciója megtartja a „B” tömb klinikai funkcióját, így az intézet hosszú távú fejlesztésekbe kezdhet.
- 3.2 A bővítésnek az országos [253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről] és a helyi építési szabályozási elemek [Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének 59/2003. (XII. 5.) Kgy. rendelete Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról] és a helyi sajátos rendeletek [23/2008. (VI. 30) Kgy. rendelettel módosított 40/2007. (XI.14.) (Vasúti pályaudvar rszt.) Kgy. rendelet] is lehetővé teszik.
- 3.3 Fentieket megkeresésünkre Szeged Megyei Jogú Város Főépítésze is megerősítette a mellékelt levélben, ami szerint a tervezett bővítésre vonatkozó szabályozási előírások közül a fontosabbak:

#### **Szabályozási kód:**

**KI 5 0 1 0 6 8**

- KI** A telken az övezeti kód és a szabályozási tervlap szerint oktatási, gyógyászati és kutatási intézményeket lehet elhelyezni.
- 1** Az építési területet a szabályozási tervlap szerint nem a kijelölt építési hely, hanem a közműsáv kijelölt területe határolja be.
- 6** A telek területe 17 992 m<sup>2</sup>, jelenlegi beépítettsége 22,68%, maximális beépíthetősége 40%, ez a tervezett bővítéssel is maximum 25 % lenne.
- A 45%-os minimális zöldterületi fedettség jelenleg az alsó határon van, ennek csökkentését különböző elemekkel (zöldtető kialakítása, többszintes növényállomány – fa és cserje – telepítése) megoldható.

Továbbá a meglévő klinikaépület helyi védettséget élvez (önkormányzati hatáskör), így a bővítés tervét az Önkormányzati Tervtanáccsal véleményeztetni kell, illetve mivel a telken található egy országos műemléki védettség alatt álló épület, így a terület műemléki környezetnek minősül, ezért a leendő építésügyi eljárásba szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelem bevonásra kerül.

### **4 A bővítés fizikai megvalósíthatósága**

- 4.1 A bővítésre a meglévő épület melletti zöldterület, az épület északnyugati homlokzata és a telken belüli út menti parkolósáv közötti terület állrendelkezésre.
- 4.2 A rendelkezésre álló területet szabályozásilag is a tervlapon feltüntetett „közműsáv kijelölt területe” határolja be, de a megvalósítás fizikai lehetőségeit és gazdaságosságát figyelembe véve is e területen belül érdemes tervezni. A területet északi és déli oldalról 1-1 földfelszíni műtárgy is határolja, melyek kiváltását érdemes elkerülni.
- 4.3 A bővítésnek a meglévő épülettel való összekapcsolása fontos szempont. Az új épület független alapozással és független tartószerkezettel kapcsolódhat a meglévő épület használati szintjeihez. Ennek megoldása műszakilag lehetséges.

## 5 A bővítés várható építési költségei

- 5.1 A bővítés nettó fajlagos építési költségét a jelenleg folyó új klinikatömb - mint hasonlóan egészségügyi fekvőbeteg-ellátó intézményi beruházás - ismert fajlagos költsége alapján a következőképpen tervezzük:

Az épülő új klinikatömb ismert (tervezett) fajlagos építési költsége nettó 275 907 Ft/m<sup>2</sup>. Ez a költség 21 575 m<sup>2</sup> nettó területre vonatkozik. A tervezett 900 m<sup>2</sup> bővítés fajlagos költségét az építés volumenében jelentkező nagy különbség alapján hozzávetőlegesen 315 eFt/m<sup>2</sup>-re tervezzük. Ez a 3 szinten 3 x 300 = 900 m<sup>2</sup> alapterület esetében 900 x 315 e = nettó 283.500 eFt.

- 5.2 Az építés költsége tartalmazza az épület berendezéseit kiszolgáló, és a műtőkbe és kórtermekbe előírt légállapotot biztosító épületgépészet költségeit, de nem tartalmazza a berendezések költségét.
- 5.3 A z építés költségén felül felmerülő költségek között a fontosabbak:

Az építés helyén lévő közműkiváltások költségei,

a helyi szabályozás által előírt minimális zöldterületi fedettséget biztosító elemek létesítése (zöldtető, fa- és cserjetelepítés, stb),

az Önkormányzati Tervtanács által a műemléki környezet és a helyi védettség okán esetlegesen előírt építészeti elemek többletköltsége.

A jelenleg megbecsülhető teljes beruházási költség 283.500 eFt + Áfa.

Szeged, 2012. november 15.



Priskin Zoltán  
építész

**Priskin Zoltán**  
1123 Bp. Avar u. 13-15.  
vállalk.lg.sz.: EV-693198  
adószám: 63446124-3-43  
szia.:10700376-22379805-61100005







SZEGED MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Fejlesztési Iroda

Főépítész

6720 Szeged, Széchenyi tér 11.

☎ 62/564-364

Iktatószám: 97061/2012

Előadó: Szojka Emese

☎ :564-146

Tárgy: Szeged Tudományegyetem „B” Klinikai tömb  
Fül-Orr-Gégészeti és Fej-Nyaksebészeti Klinika  
épületének elvi bővítése (Hrsz.: 3724)

Mellélet: 40/2007. (XI.14.) Kgy. rendelet egységes  
szerkezetben

Priskin Zoltán építész tervező részére

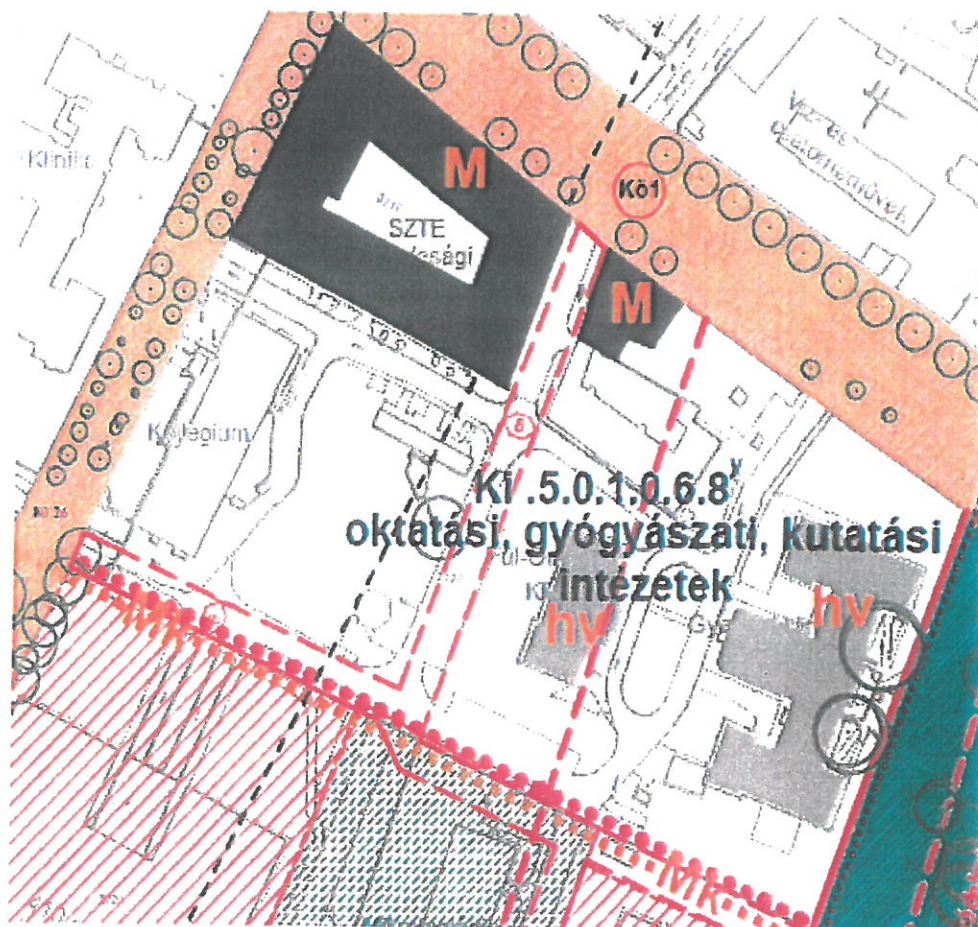
6721 Szeged, Vadász utca 4/A

Tisztelt Uram!

Fenti tárggyal kapcsolatban írt levelére városrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

A 23/2008.(VI.30) Kgy. rendelettel módosított 40/2007.(XI.14) Kgy. rendelet és a többszörösen módosított 59/2003.(XII.5.) Kgy-i rendelettel elfogadott Szeged M.J.V. Építési Szabályzata (SZÉSZ) alapján a Szeged, Tisza Lajos krt. 109-113. sz. Hrsz.: 3724 hrsz.-ú telek zónabesorolása: **Ki 5 0 1 0 6 8 – oktatási, gyógyászati, kutatási intézetek megnevezéssel.**




A Fül-Orr-Gégészeti és Fej-Nyaksebészeti Klinika épülete műemléki környezet területén belül található és a Tisza folyó védőtöltésétől mért 110,0 m-es védősávjával érintett.



Lépték nélküli szabályozási tervlap kivágat!

**M** műemlék épület

**Kö1** műemléki környezet határa

-  védőterületek határa
-  építési zónákat (övezeteket) elválasztó vonal
-  szabályozási méret/védőtávolság, irányadó telekméret

**Ki 5 0 1 0 6 8 jelentése a következő:**

- Ki: Különleges intézményi zóna
- 5: 5-ös (egyéb) építészeti karakter
- 0: szabályozási kategóriája kialakult
- 1: kötelező beépítési mód: telepszerű\*
- 0: minimális teleknagyság: adottságtól függően építési hatóság határozza meg
- 6: maximális beépítettség 40% -min. zöldterületi fedettség 45%
- 8: maximális építmény magasság: 12,5 -35,0 m

A SZÉSZ 17. §-a vonatkozik a Különleges intézményi zóna területekre, mely az alábbi:

- „(1) A terület különleges célokat szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú intézmények és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.”

Helyi szabályozásként a SZÉSZ 36. §, 37. §, 38. §, 40. §, 41. §, az 5-ös „egyéb” építészeti karakterű területekre 46. § és az 51. §, 61. §, 66. §, 67. §, 68. §, 69. §-ban foglalt előírások a betartandók.

**\* SZÉSZ 106. §**

„ - *Telepszerű beépítési mód (Szabadon álló beépítési mód): Két típusát különbözteti meg a rendelet:*

- szabadon álló – általános
- szabadon álló – telepszerű

*Az építési telek sajátos beépítési módja, ahol a szabályozás során egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége, ezért az építési engedélyezést megelőzően az építési helyeket elvi építési engedélyben kell tisztázni.”*

**Az alábbi előírásokra külön felhívom a figyelmet:**

A 23/2008.(VI.30) Kgy. rendelettel módosított 40/2007.(XI.14) Kgy. rendelet 4. § és 19. §-ban foglalt előírásokat! (Lásd. mellékletben!)

Fenti előírások teljesülése esetén, előzetes elvi engedélyezési eljárás keretében és az illetékes tervtanács véleményt kikérve tisztázandó a tervezett bővítés megvalósíthatósága.

A tervezés során konzultációs lehetősége előre megbeszélt időpontban szívesen biztosítunk! (Tel.: 564-144)

A hivatkozott helyi jogszabályok megtalálhatók a [www.szegedvaros.hu](http://www.szegedvaros.hu) honlapon, illetve megvásárolhatók a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán.

**Jelen tájékoztatás nem mentesít az építési és egyéb vonatkozó jogszabályok betartása alól! Későbbi felhasználás esetén aktualizálni szükséges!**

Szeged, 2012. november 14.

Tisztelettel:

  
  
 Szűcs Éva  
 városi főépítész