Ferropatent Zrt.
Központi telep: 7100 Szekszárd, Bátaszéki u. 70.
Telefon: +36 74 529 100
Fax: +36 74 529 667
Email: ferropatent@ferropatent.hu
Web: www.ferropatent.hu

Ferropatent Group
The Patent Solution for Steel

FÉM-ALK KFT

Herr új
Rendezési terv mód.
irányti kérelem

POLGÁRMESTERI HIVATAL SZEKSZÁRD
2023 JAN 25.
VII. 30 - 1
H.T

ÉRKEZETT
2023 JAN 23.
3786

VII.

Herr Teréz
Szekszárd MJV Főépítésze

Tisztelt Asszonyom!

Vállalkozásunk, a Ferropatent Zrt. a jövőben Szekszárdon egészségügyi irányú beruházást kíván megvalósítani. A Szekszárd, Bátaszéki út telephelyével szemben a Hrsz 5578/7telken a jelenlegi acéláru lerakat helyett egy egészségügyi centrumot kíván felépíteni szekszárdi orvosok bevonásával és irányításával. Az alapellátások mellett lehetőség lenne, diagnosztikai vizsgálatokra, kisebb műtétekre, és helyet kapnának a területen orvosi lakások is.

Célunk az, hogy Szekszárd MJV és környezetében növeljük az orvosi ellátás színvonalát, új orvosokat vonzzunk a térségbe, és a magunk eszközeivel hozzájáruljunk a város egészségturizmusának stratégiájához.

A tervezési munka megkezdődött, mely során már látszik, hogy a fejlesztés megvalósításához szükséges Szekszárd MJV Településrendezési eszközeinek módosítása, hogy a magasabb jogszabály szerinti előírásoknak az épület meg tudjon felelni, és legyen lehetőség a beruházás későbbi fejlesztésére is.

A szükséges paraméterek meghatározása folyamatban van, ezek a későbbiekben egyeztetésre fognak kerülni.

Kérem tisztelt Polgármester urat, hogy a beruházást támogatni szíveskedjen, biztosítsa a Településrendezési eszközök mielőbbi módosításának megindítását.

Bízom benne, hogy az Ön segítőkész közreműködésével már jövőre lehetőség lesz arra, hogy az intézmény megkezdje működését.

Támogató hozzáállását előre is köszönöm!

Szekszárd, 2023. január 15.

Szabó Sándor
elnök-vezérigazgató
Ferropatent Zrt

Adószám: 13569077-2-17
Cg.: 17-10-001238
Számlavezető Bank: OTP Bank Nyrt.
Bankszámla szám - HUF: 11746005-20098104
Bankszámla szám - EUR: HU75 1176 3464 1097 1888 0000 0000
SWIFT: OTPVHUHB

JAVASLAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRA

MEDICAL CENTER , Szekszárd, Bátaszéki út 5578/7

I. Jelenlegi adottságok:

A Bátaszéki út- Otthon u.- Árnyas u - Csend utcai tömbben 4-6 lakásos társasházak vannak, illetve a Bátaszéki út mentén még beépítetlen telkek, valamint két telephely csarnokokkal, fedett és szabadtéri tárolókkal. Ez utóbbiak a Frontautó jármű-, és a Ferropatent építőanyag (vas) telepe. Jelenleg ezek ugyanúgy az Lke jelű lakóövezetbe tartoznak, mert még a lakóövezetbe minősítés előtt alakultak ki, közel 20 éve. A hatályos rendezési terv a Bátaszéki úttal párhuzamos telkeknek mintegy 18-20 m szélességű területét leválasztandónak, és Z-kp közparknak kialakítandónak jelöli.

II. Tervi mutatók és övezetek összehasonlítása

	Terv szerint	Jelenlegi előírás	Javasolt
Övezet	-	Lke-2.1.	Vt vagy Vk
Beépítési mód	SZ	SZ-O	SZ
A kialakítható legkisebb telekterület mérete	4296 m2	min 1200 m2	min 1200 m2
Bruttó beépítés	990,36 m2	-	-
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	max 30 %	max 50 %
A megengedett legnagyobb építménymagasság	9,95 m	7,50 m	10,5 m (12,0 m)
Zöldterület	1499,85 m2	-	-
A zöldfelület legkisebb mértéke	34,82 %	50 %	25 %

III. A változások indoklása

1./ Övezet: A tömböt vizsgálva a módosítás az egyéb funkciójú 2 telket érintené. A kívánt paraméterek Lke övezetben nem teljesíthetők az OTÉK szerint. Elsősorban valamilyen vegyes terület (Vt, Vk) jöhet szóba. mert orvosi lakások is létesülnek. Ezek a lakótelkek felé lennének elhelyezve. (Lk kisvárosi övezet is lehet, mivel ott a meglévő autószervíz és az egészségügyi funkció is elhelyezhető, és a paraméterek is kiterjeszthetők.

2./ Beépítési % : A meglévő 5411 m2 telek kb. 20 %-a leválasztásra kerül, ezért indokolt a többi lakótelekhez képest a nagyobb beépíthetőség. A jelenlegi 30 % helyett kért 50 % nemcsak ezt kompenzálná, és biztosítaná a tervezett kialakítást, hanem egyúttal lehetőség lenne az új funkció későbbi bővítésére, fejlesztésére.

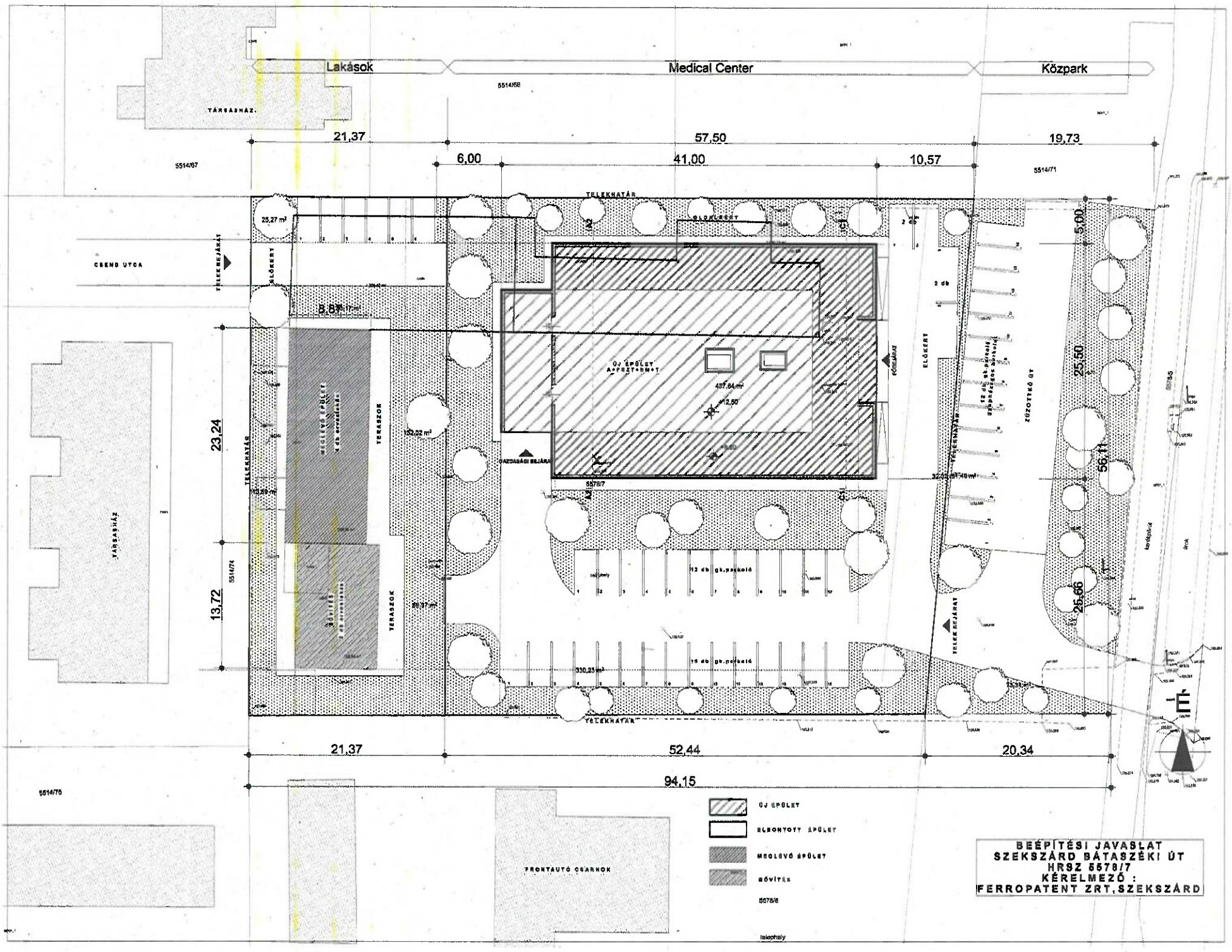
3./ Épületmagasság: A jelenlegi övezetben előírt 7,5 m építménymagasság 2 szint +tetőteres lakóház építését teszi lehetővé. Egészségügyi intézménynél az előírt belmagasságok 3,00-3,50 m, ezen kívül jelentős álmennyezeti magasság kell gépészeti térnek. A tervezett egészségügyi létesítmény szintén 2 szintes lenne - részben tetőszinttel-, de a fentiek miatt szükséges legalább a 10,5 m építmény magasság.

4./ Zöldterületi mutató: az intézmény nemcsak nagyobb beépíthetőséget, de jelentősebb parkolószámot és úthálózatot igényel, mint egy lakótelek. Mivel a telekből leválasztásra kerül 1100 m2 kialakítandó zöldterület (Z-kp), ez hasonló intenzív zöld környezetet eredményez az épület körül, mint a lakóterületek az 50 %-os zöldterületi mutatóval.

IV. HÉSZ módosítási javaslat:

- A fentiek alapján egy új övezet kialakítása javasolt a kért paraméterekkel a tömb DNY-i sarkában 2 telekre vonatkozóan. Az ÉK-i beépítetlen , de már kialakított lakótelkek megközelítését É felől a 5577 telken biztosítani szükséges.

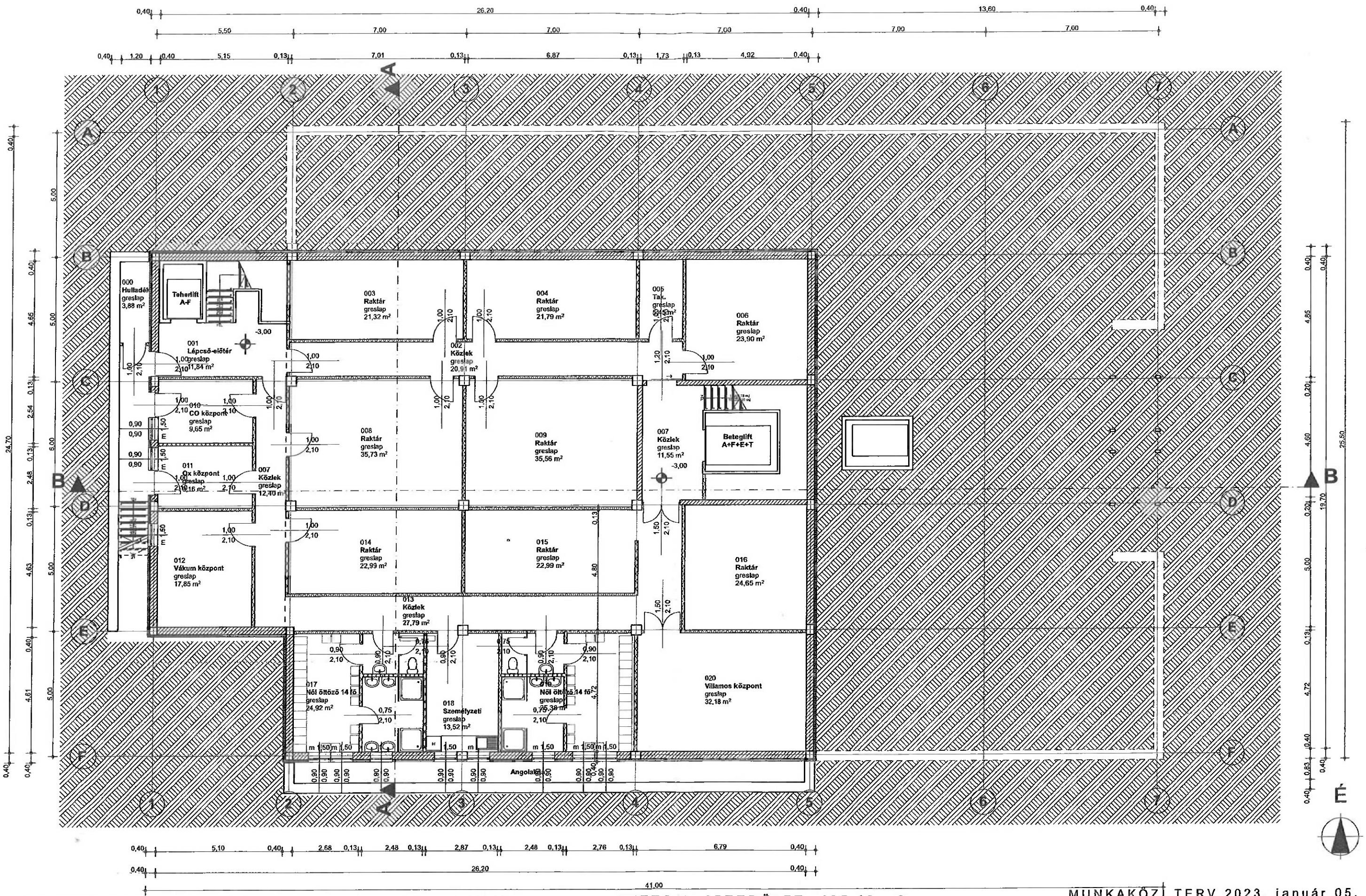
- A beruházó igénye, hogy a Bátaszéki út felől a jelenlegi telekbejárat a Z-kp telken keresztül megmaradjon, hogy az egészségügyi létesítmény forgalma ne terhelje a lakótömböt. További kérése, hogy lehetőség legyen a Z-kp céljára leválasztott telken további tartalék parkolókat létesíteni (nem burkolt felülettel), mert az intézmény elhelyezkedése folytán sem a Bátaszéki úton nem lehetséges, sem a lakótömb lakóutcáiban nem lenne kívánatos szükség esetén a parkolás. A közparkban (Z-kp) a stabilizált burkolatú út és a gyephézagos parkoló elhelyezését és mértékét a HÉSZ-ben szabályozni szükséges.


Lakások
Medical Center
Közpark
TÁRSASHÁZ
21,37
57,50
19,73
6,00
41,00
10,57
TELEKHATÁR
CSEND UTCA
ELŐKERT
ÚJ ÉPÜLET
TERASZOK
GAZDASÁGI BEJÁRAT
12 db gk.parkoló
19 db gk.parkoló
ZÖZOTTKŐ UT
23,24
13,72
25,50
56,11
26,66
5,00
21,37
52,44
20,34
94,15
FRONTAUTÓ CSARNOK
ÚJ ÉPÜLET
ELBONTOTT ÉPÜLET
MEGLÉVŐ ÉPÜLET
BŐVÍTÉS
BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
SZEKSZÁRD BÁTASZÉKI ÚT
HRSZ 5578/7
KÉRELMEZŐ :
FERROPATENT ZRT.,SZEKSZÁRD

MEDICAL CENTER

MEDICAL CENTE

MEDICAL CENTER
MEDICAL
CENTER

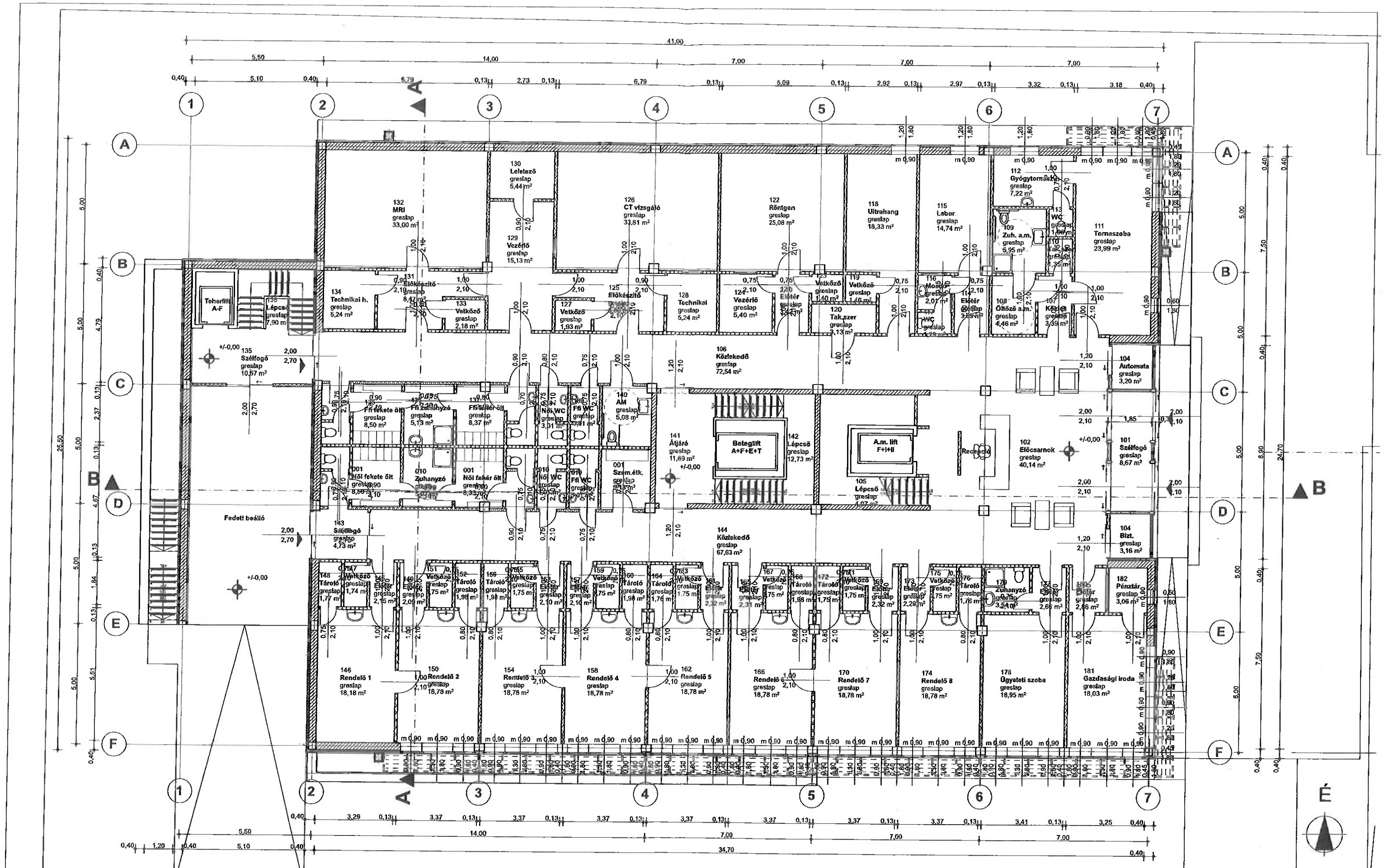


A terv szerzőjogi védelem alatt áll. Attól eltérni, azt felhasználni csak a felelős tervező jóváhagyásával lehet !

NETTO ALAPTERÜLET :435,43 m2

MUNKAKÖZI TERV 2023. január 05.

Tervező	Felelős építész tervező	Építész tervező	Szakági tervezők				Megbízó	Tervezés tárgya:	Engedélyezési terv	2022 december
A2 Építész Bt	Sulyok Balázs	Zámbó Ildikó	Tartószerkezet:	Atanazov Balázs	Tűzvédelem:	Sebestyén	Ferropatent Zrt	MEDICAL CENTER	Szekszárd, Bátaszéki út Hrsz 5578/7	
			Orvostechnológia:	Erdei Tímea	Közlekedésterv:	Solymosi Attila				
7100 Szekszárd, Kodály Zoltán u. 4.	építész vezető tervező É/1 17-0371	építész tervező É 17-0372	Épületgépészet:	Hucker Csaba	Közműterv:	Herczeg István	7100 Szekszárd Bátaszéki út 30.	PINCESZINTI ALAPRAJZ	M 1:100	E-01
			Épületvillamosság:	Papp Gábor	Felvonóterv:	Avar Zoltán				

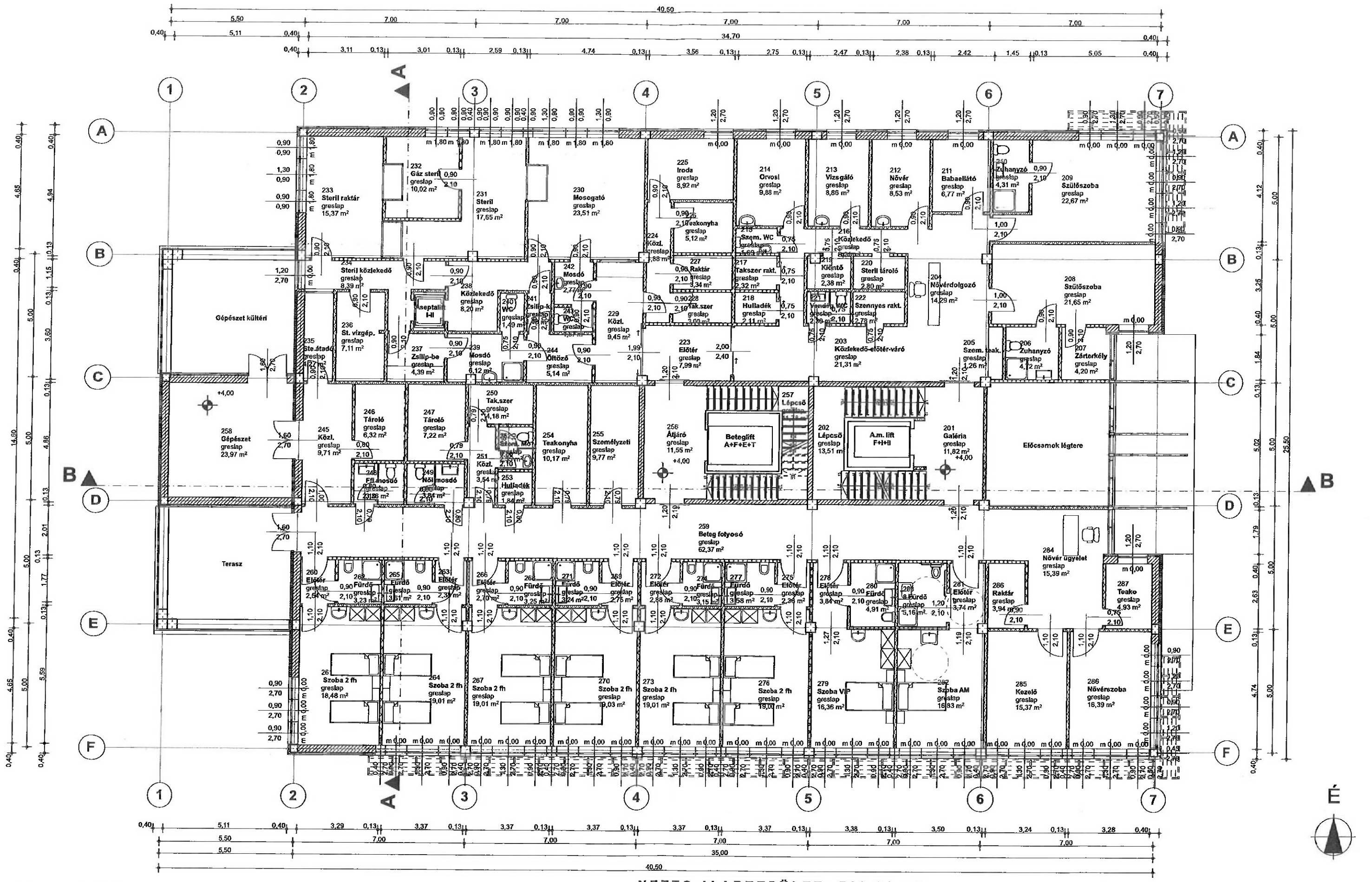


A terv szerzőjogi védelem alatt áll. Attól eltérni, azt felhasználni csak a felelős tervező jóváhagyásával lehet !

NETTO ALAPTERÜLET : 805,07 m2

MUNKAKÖZI TERV 2023. január 05.

Tervező	Felelős építész tervező	Építész tervező	Szakági tervezők				Megbízó	Tervezés tárgya:	Engedélyezési terv	2022 december
A2 Építész Bt	Sulyok Balázs	Zámbó Ildikó	Tartószerkezet:	Atanazov Balázs	Tűzvédelem:	Sebestyén	Ferropatent Zrt	MEDICAL CENTER	Szekszárd, Bátaszéki út Hrsz 5578/7	
7100 Szekszárd, Kodály Zoltán u. 4.	építész vezető tervező É/1 17-0371	építész tervező É 17-0372	Orvostechnológia:	Erdei Tímea	Közlekedésterv:	Solymosi Attila	7100 Szekszárd Bátaszéki út 30.	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M 1:100	E-02
			Épületgépészet:	Hucker Csaba	Közműterv:	Herczeg István				
			Épületvillamosság:	Papp Gábor	Felvonóterv:	Avar Zoltán				

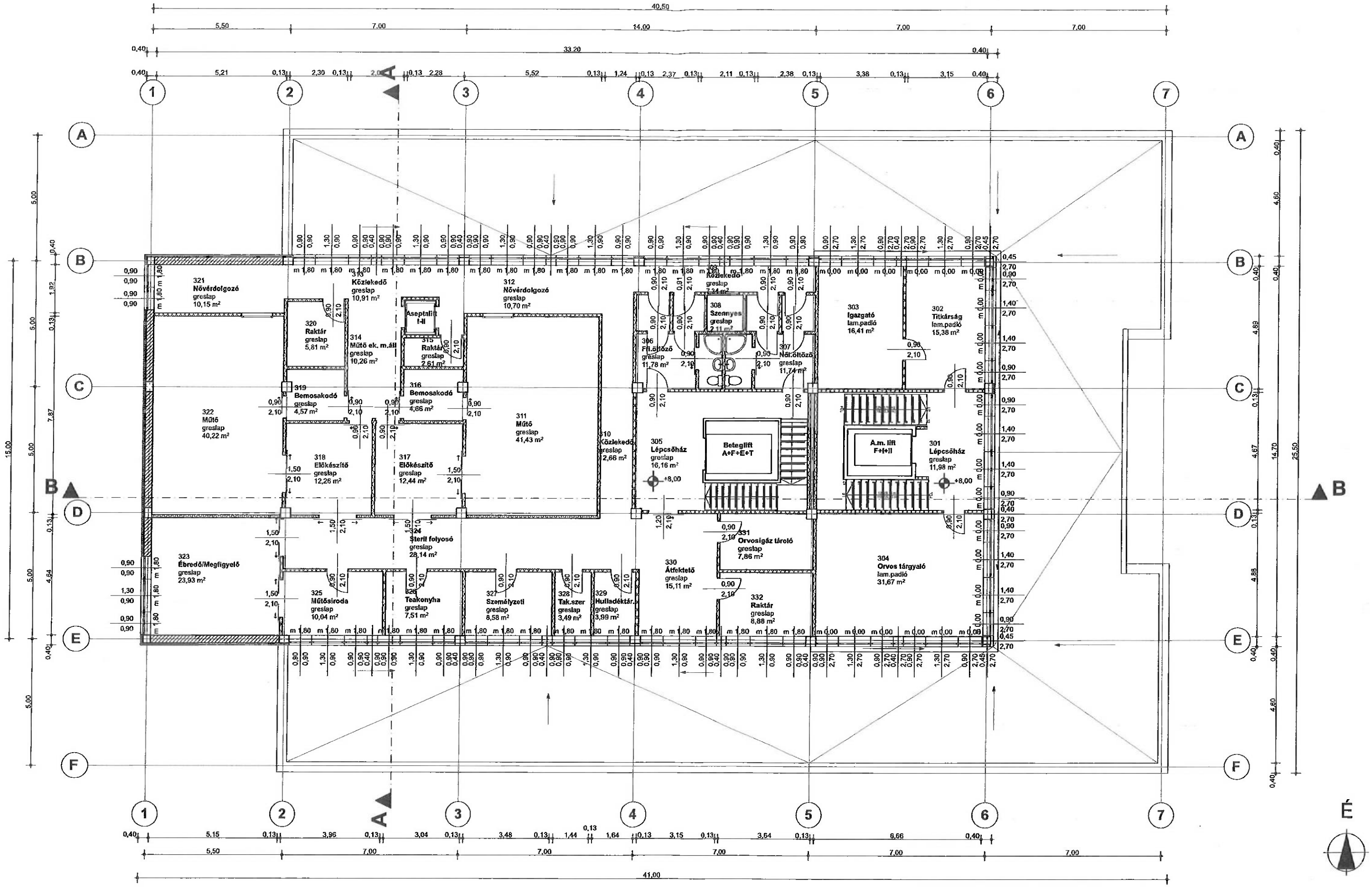


A terv szerzőjogi védelem alatt áll. Attól eltérni, azt felhasználni csak a felelős tervező jóváhagyásával lehet !

NETTO ALAPTERÜLET :766,64 m2

MUNKAKÖZI TERV 2023. január 05.

Tervező	Felelős építész tervező	Építész tervező	Szakági tervezők				Megbízó	Tervezés tárgya:	Engedélyezési terv	2022 december
A2 Építész Bt	Sulyok Balázs	Zámbó Ildikó	Tartószerkezet:	Atanazov Balázs	Tűzvédelem:	Sebestyén	Ferropatent Zrt	MEDICAL CENTER	Szekszárd, Bátaszéki út Hrsz 5578/7	
7100 Szekszárd, Kodály Zoltán u. 4.	építész vezető tervező É/1 17-0371	építész tervező É 17-0372	Orvostechnológia:	Erdei Tímea	Közlekedésterv:	Solymosi Attila	7100 Szekszárd Bátaszéki út 30.	I.EMELETI ALAPRAJZ	M 1:100	E-03
			Épületgépészet:	Hucker Csaba	Közműterv:	Herczeg István				
			Épületvillamosság:	Papp Gábor	Felvonóterv:	Avar Zoltán				



NETTO ALAPTERÜLET :420,67 m2

MUNKAKÖZI TERV 2023. január 05.

A terv szerzőjogi védelem alatt áll. Attól eltérni, azt felhasználni csak a felelős tervező jóváhagyásával lehet !

Tervező	Felelős építész tervező	Építész tervező	Szakági tervezők				Megbízó	Tervezés tárgya:	Engedélyezési terv	2022 december
A2 Építész Bt	Sulyok Balázs	Zámbó Ildikó	Tartószerkezet:	Atanazov Balázs	Tűzvédelem:	Sebestyén	Ferropatent Zrt	MEDICAL CENTER	Szekszárd, Bátaszéki út Hrsz 5578/7	
			Orvostechnológia:	Erdei Tímea	Közlekedésterv:	Solymosi Attila				
7100 Szekszárd, Kodály Zoltán u. 4.	építész vezető tervező É/1 17-0371	építész tervező É 17-0372	Épületgépészet:	Hucker Csaba	Közműterv:	Herczeg István	7100 Szekszárd Bátaszéki út 30.	TETŐSZINT	M 1:100	E-04
			Épületvillamosság:	Papp Gábor	Felvonóterv:	Avar Zoltán				

R1.Lapostető

1	rtg	PVC szigetelés
25-40,0	cm	ATH EPS 100 hőszigetelés lejtésben
1	rtg	párazáró lemez
20,0	cm	Födémpalló

R2.Közbenső födém

0,5	cm	pvc burkolat
1,0	cm	önterülő aljzat
8,0	cm	aljzatbeton/esztrich
1	rtg	PE techn. fólia
5,0	cm	EPS 100 lépésálló hangszigetelés
25,0	cm	monolit vb.födém
40-60	cm	légrés
2,0	cm	függesztett álmenyezet

R3.Közbenső födém/pince fölött

0,5	cm	pvc burkolat
1,0	cm	önterülő aljzat
8,0	cm	aljzatbeton/esztrich
1	rtg	PE techn. fólia
5,0	cm	EPS 100 lépésálló hangszigetelés
25,0	cm	monolit vb.födém
10,0	cm	ásványgyapot hőszigetelés
2,0	cm	giszkarton álmennyezet

R4.Padlószerkezet/pince

2,0	cm	gresslap ragasztva
10,0	cm	aljzatbeton
1	rtg	ATH PE fólia
15,0	cm	ATH EPS 100 hőszigetelés
1	rtg	bitumenes vastaglemez
15,0	cm	vasalt aljzatbeton
20,0	cm	Kavicsréteg

R5.Padlószerkezet /földszint

0,5	cm	pvc burkolat
1,0	cm	önterülő aljzat
10,0	cm	aljzatbeton/esztrich
1	rtg	ATH PE fólia
15,0	cm	ATH EPS 100 hőszigetelés
1	rtg	bitumenes vastaglemez
15,0	cm	vasalt aljzatbeton
20,0	cm	Kavicsréteg

R6.Lépcső

0,5	cm	pvc burkolat
1,0	cm	önterülő aljzat
30,0	cm	monolit vb.lemez
1,0	cm	vakolat

R7.Lépcső pihenő

0,5	cm	pvc burkolat
1,0	cm	önterülő aljzat
25,0	cm	monolit vb.lemez
1,0	cm	vakolat

R8.Külső fal

0,5	cm	drywith vakolat+ háló
10,0	cm	EPS Grafit hőszigetelés
30,0	cm	Leier tégla/ monolit vb.pillér
1,0	cm	mészhabarcsvakolat

R9.Pince külső fal

20,0	cm	kavics+ szivárgó
1	rtg	dörken fólia
10,0	cm	ATH XPS hőszigetelés
1	rtg	bit.vastaglemez
30,0	cm	Leier tégla/monolit vb.pillér
1	cm	mészhabarcsvakolat

R10.Járda

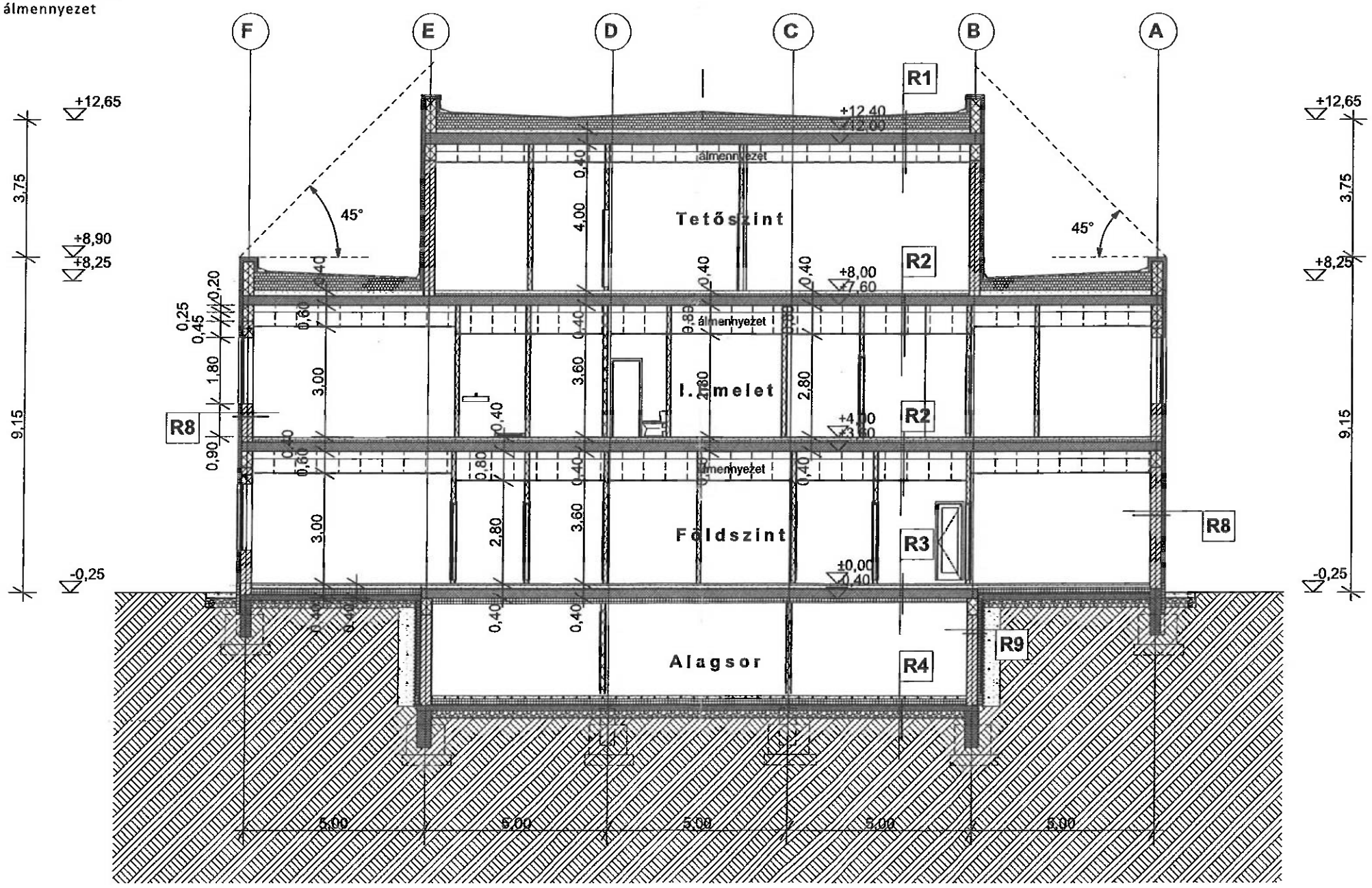
8,0	cm	térkő
5,0	cm	ágyazat
10,0	cm	zúzottkő

R11.Angolakna padozat

1	rtg	kent szigetelés
5,0-8,0	cm	aljzatbeton lejtésben
10,0	cm	vasalt lemez
20,0	cm	kavicsfeltöltés

R12.Angolakna fal

20,0	cm	kavics+ szivárgó
1	rtg	dörken fólia
1	rtg	kent szigetelés
20,0	cm	monolit vb.fal



A-A METSZET

MUNKAKÖZI TERV 2023.január 05.

Tervező	Felelős építész tervező	Építész tervező	Szakági tervezők				Megbízó	Tervezés tárgya:	Engedélyezési terv	2022 december
A2 Építész Bt	Sulyok Balázs	Zámbó Ildikó	Tartószerkezet:	Atanazov Balázs	Tűzvédelem:	Sebestyén	Ferropatent Zrt	MEDICAL CENTER	Szekszárd, Bátaszéki út Hrsz 5578/7	
			Orvostechnológia:	Erdei Tímea	Közlekedésterv:	Solymosi Attila				
7100 Szekszárd, Kodály Zoltán u. 4.	építész vezető tervező É/1 17-0371	építész tervező É 17-0372	Épületgépészet:	Hucker Csaba	Közműterv:	Herczeg István	7100 Szekszárd Bátaszéki út 30.	A-A METSZET	M 1:100	E-05
			Épületvillamosság:	Papp Gábor	Felvonóterv:	Ávar Zoltán				