

**BUDAPEST XV. KERÜLET**

**DEÁK UTCA 2. SZ. ALATTI  
HÁZIORVOSI RENDELŐ  
ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI  
ÁLLAPOTFELMÉRÉSE**



**2012. NOVEMBER**

## **Műszaki leírás**

### **a Deák utca 2. sz. alatti háziiorvosi rendelő**

### **építészeti-műszaki állapotfelméréséhez**

#### **1. Az épület:**

A háziiorvosi rendelő Rákospalota igen forgalmas Városközpontjában, a Deák utca és a Fő utca által határolt saroktelken helyezkedik el. A földszintes, magastetős épületet 1941-ben építették, hasznos alapterülete ca. 172 m<sup>2</sup>.

Az épület az adott kor színvonalának megfelelően készült, az akkor szokásos építési megoldásokkal (kerámia falazat nagyméretű ill. kisméretű tömör téglából, csapos gerendás zárófödém, állószékes fa tetőszerkezet, kapcsolt gerébtokos ablakok).

Az épület jelenleg 3 orvosi rendelőnek ad otthont. A rendelők a központi váróból nyílnak. A váró helyiség nagyobbik része ablaktalan, ezért sötét. A belmagasság a kor szokásának megfelelően magas: 3,80m, néhol még több: 4,20m. Az épület fekvéséből adódóan a rendelőben nagy a külső forgalomból adódó zaj- és környezeti terhelés. A parkolás a környékbeli utcákon megoldott. Az épület akadálymentesítése nem megoldott. Akadálymentes WC és mosdó nem található az épületben. Négyszemközti konzultációt is lehetővé tevő rendelőhelyiséget nem tartalmaz. Veszélyes hulladék tárolása nem megoldott.

#### **2. Az épület főbb szerkezeteinek leírása:**

##### *Külső homlokzat:*

Az egykor igényes és szép épület homlokzatán sok helyen vakolatleválások, repedések találhatók. Jól megfigyelhető a vakolat elszíneződése a télen fűtött helyiségeknél, a fűtetlen padlás homlokzati részein kirajzolódnak a kicsapódó pára okozta foltok. Az épület homlokzatának felső részén az eldugult ereszek és a beázó tető mellett nagy felületen ez okozza a vakolat feltáskásodását és leválását.

##### *Tető:*

A tetőn lecsúszott cserepek okoznak gondot. Az ereszdeszkázat sok helyen korhadt, levált, cseréjük, pótlásuk és a sok éve elmaradt felületkezelés szükséges. Az ereszek felülvizsgálata, tisztítása – a homlokzati fal további ázásának megakadályozására - szükséges.

##### *Homlokzati nyílászárók:*

Az ablakok még az eredetiek, a mai követelményeknek nem felelnek meg. Az idők során elvetemedtek, nem zárnak jól, csapóeső esetén beáznak. A bejárati ajtót 2010-ben cserélték műanyag anyagúra, de a beépítés nem sikerült szakszerűen: a küszöb részénél légrés alakult ki.

#### *Belső nyílászárók:*

Az ajtószervezetek még az eredetiek. Az ajtókereteken és az ajtólapokon sokrétegű átfestés figyelhető meg, a zárak, pántok régiek. Nem csukódnak jól, feszülnek. Az ajtólapok sok helyen el vannak vetemedve.

#### *Belső falfestés és falburkolat, padlóburkolat:*

A falak felületképzése falfestés, fehér színben. A váróban 1,40m magasságban olajfestéses sáv van.

A háziorvosi rendelőben mindenhol linóleum padlóburkolat található. A rendelők fali csempeburkolatai előregedtek, a lapok divatjamúltak, a fugák piszkosak.

**Szakmai útmutatók alapján mosható, dörzsölésnek ellenálló falfestés szükséges 180cm magasságig. A padlóburkolatnak legideálisabb esetben osztásmentes felületnek kellene lennie. A lábamatot az oldalfalra áthajlással kellene kialakítani.**

### **3. Az épület főbb helyiségeinek leírása:**

#### *Váró:*

Az épület váróterme két részre tagolódik, amit egy nagyméretű boltozott nyílás köt össze. Tisztasági festés szükséges. A helyiség berendezései, bútorai régiek, kopottak. A fénycsőves világítótestek régeik, korszerűtlenek. A fénycső armatúrák műanyag burkolata néhol hiányzik, egyébként előregedett, besötétedett, piszkos.

#### *Rendelők:*

A rendelők bútorai elfogadható állapotban vannak. A falak tisztasági festése szükséges. A mosdók és a kapcsolódó fali burkolatok cserélendők. Az ablakok alatti mezőben, a radiátorok szomszédságában vakolatleválás és táskásodás figyelhető meg. A mennyezeten több helyen beázásnyomok láthatók. A rendelők külső (homlokzati) belátásgátlása nem megoldott.

#### *Vizesblokkok:*

A vizesblokkok rossz állapotban vannak. A szaniteregységek nagyon korosak, cseréjük szükséges. A márványmozaik padlóburkolat kopott, piszkos.

### **4. Az épület épületgépészeti és épületvillamossági rendszerei:**

#### *Gázellátás:*

Részleges, a gázenergia felhasználás csak fűtés célú. Gázmérőóra és nyomásszabályozó épületen belül van elhelyezve a váróban. A beépített gázkazán átfolyós rendszerű nyílt égésterű kéménybe kötött készülék. Javasolt a gázmérő és nyomásszabályozó hely leválasztása, és kiszellőztetése.

#### *Fűtés:*

Kétcsöves, felsőelosztású, falon kívül szerelt csővezetéki rendszer került kialakításra, acéllemez lapradiátor hőleadóval, nyitott tágulási tartállyal. A termosztatikus radiátorszelepek szelepféje, több helyen el van távolítva.

A fűtési rendszer felülvizsgálata szükséges. Javasolt a gázkazánt kondenzációs kazánra cserélni időjárás függő szabályozóval, szobatermosztáttal. A teljes fűtés átalakítás esetében a rendelőknél zónaszabályozás kialakítása indokolt.

#### *Vízellátás-csatornázás:*

A vízfogyasztása külön mérhető. Hga csővezetési rendszerrel szerelt, a bővítés réz vezetékkel falon kívül került kialakításra. A rendelőkben kézmosási lehetőség biztosított. 2 db WC üzemel, amelyek vízöblítése felső tartályos. 1 db WC a betegek (koedukált), 1db WC-t az egészségügyi dolgozók használnak. A vizes berendezési tárgyak melegvízellátása helyi kisvízmelegítőről és 50 l-es villanybojlerről történik.

#### *HMV ellátás:*

Javasolt a 3 db karos csaptelep cseréje. A férfi WC kialakítása igény szerint kialakítandó. A teljes vízvezetési rendszer átépítése indokolt.

#### *Villamos energia, megvilágítás:*

A villanykapcsolók a régiek, az elektromos rendszer érintésvédelmi biztonsági felülvizsgálata szintén szükséges. A teljes villamos vezetési rendszer átépítése indokolt.

A világítótestek kialakításánál az armatúra esetében a könnyen tisztíthatóság a fő irányelv, a reflexiós hatások nélküli, hideg-meleg fény tekintetében a természeteshez leginkább közelítő fényforrás alkalmazása lenne szükséges.

#### *Szellőzés:*

Légtechnikai rendszer nincs kiépítve, szellőztetés nyílászárón keresztül történhet. A nagy belmagasság miatt indokolt állmennyezet kialakítása és helyi hővisszanyerős szellőztetés kiépítése.

### **5. Értékelés:**

A helyiségkapcsolatok és az intézményi működés feltételeinek vizsgálatakor az egészségügyi szolgáltatások nyújtásához szükséges szakmai minimumfeltételekről kiadott 60/2003. (X. 20.) ESZCSM és annak módosított 13/2010. rendelet előírásait vettük figyelembe.

**A vonatkozó jogszabályok és a szakmai útmutatók ajánlásai szerint kijelenthető, hogy a rendelőépület a funkcionális működés feltételeinek nem felel meg. Az épület mind erkölcsileg, mind esztétikailag elavult. Jelenlegi formában történő üzemeltetése nem gazdaságos. Mai követelmények szerinti teljes körű felújításának megtérülése kérdéses.**

**6. Fotódokumentáció:**



**1. homlokzat**



**2. vakolati hibák**





**3. vakolathibák az eresz környezetében**



**4. váró**



**5. váró**



**6. rendelő**



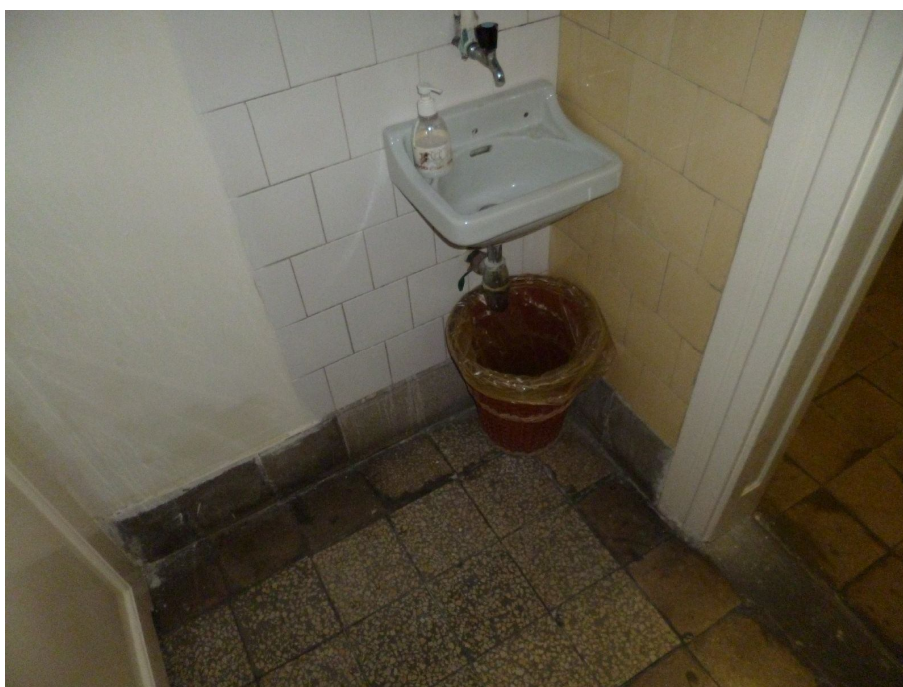


**7. rendelő**



**8. belső vakolathiba, falnedvesedés**



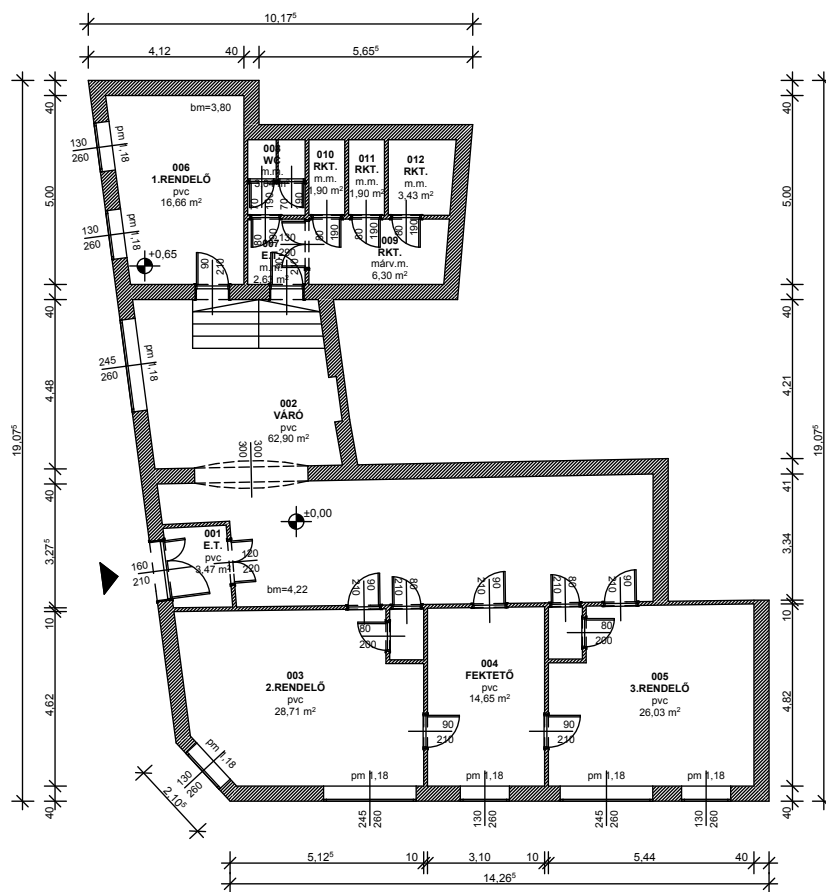


**9. ügyfél mosdó előtér**



**10. mennyezetbeázás rendelőben**

# FÖLDSZINTI ALAPRAJZ (MEGLÉVŐ ÁLLAPOT)



Hsz.	Helyiség neve	Nettó terület	Helyiség kerület	Burkolat típusa	Helyiség térfogat	Ablakok felülete	Belmag.
001	e.t.	3,47	7,54	pvc	14,66	0,00	4,22
002	váró	62,90	47,84	pvc	264,34	6,37	4,22
003	2.rendelő	28,71	21,39	pvc	121,17	9,75	4,22
004	fektető	14,65	15,65	pvc	61,84	3,38	4,22
005	3.rendelő	26,03	20,45	pvc	109,85	9,75	4,22
006	1.rendelő	16,66	16,71	pvc	63,30	6,76	3,80
007	e.t.	2,63	6,50	m.m.	9,99	0,00	3,80
008	wc	3,04	7,04	m.m.	11,55	0,00	3,80
009	rkt.	6,30	10,75	márv.m.	23,95	0,00	3,80
010	rkt.	1,90	5,90	m.m.	7,22	0,00	3,80
011	rkt.	1,90	5,90	m.m.	7,22	0,00	3,80
012	rkt.	3,43	7,43	m.m.	13,02	0,00	3,80
		<b>171,62 m2</b>	<b>173,10 m</b>		<b>708,11 m3</b>	<b>36,01 m2</b>	