

**JÁNOSOMORJA, POLGÁRMESTERI HIVATAL
FELÚJÍTÁSÁNAK, BELSŐ ÁTALAKÍTÁSÁNAK,
HOMLOKZATFELÚJÍTÁSÁNAK ENGEDÉLYEZÉSI TERVE**
ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS



Építési helyszín:

H-9241 Jánossomorja Szabadság u. 39.

HRSZ: 1140/1

Építtető:

Jánossomorja Város Önkormányzata

H-9241 Jánossomorja Szabadság u. 39.

Tervező:

Lukácsi Tamás

Okl. építészmérnök É-2 08-259/04

Lukácsi Építész Műterem KFT

Konzulens –rehabilitációs-Tervező:

Rózsa Erzsébet

okl. építészmérnök, rehabilitációs szakmérnök,

konzulens, É1 18-0118/04

rehab. szakm. Dipl. Sz: 1933

9700 Szombathely Welther Károly u. 21.

Műszaki adatok

Építési helyszín:

H-9241 Jánossomorja Szabadság u. 39.

Helyrajzi szám:

1140/1

Beépítési mód:

Zártosrú, rendezési terv szerinti (meglévő, nem változik)

Szintszám:

földszint + 1 emelet(meglévő, nem változik)

Telek területe:

1653,0 m² (meglévő, nem változik)

Beépített alapterület:

(meglévő, nem változik)

Beépítettségi százalék:

(meglévő, nem változik)

Előkertek:

(meglévő, nem változik)

+0,00 magasság:

az épület körüli járdaszint

Földszinti padló magassága:

+0,30 m (meglévő, nem változik)

Átlagos építménymagasság:

(meglévő, nem változik)

Áramellátás:

kiépített vezetékhálózatról, (meglévő, nem változik)

Ivóvízellátás:

kiépített vezetékhálózatról, (meglévő, nem változik)

Szennyvíz elvezetés:

kiépített vezetékhálózatba, (meglévő, nem változik)

Csapadékvíz elvezetés:

(meglévő, nem változik)

Fűtés:

földgáz üzemű gázkazánokkal(meglévő, nem változik)

Melegvízellátás:

villanybojlerrel, (meglévő, nem változik)

Parkolók:

közterületen kialakított szilárd burkolatú parkolók (HRSZ: 954/2)

többlet parkolói igény nincs

01. Előzmények: Jánossomorja város Önkormányzata Infrastrukturális fejlesztés keretében a város polgármesteri hivatalát kívánja felújítani és részben átalakítani. A tervezett beruházás műszaki tartalmának meghatározásával illetve a megvalósításhoz szükséges építési engedélyezési terv és az előzetes tervezői költségbecslésének elkészítésével társaságunkat bízta meg. Munkánk első fázisaként helyszíni bejárást tettünk, majd a korábbi tervdokumentációk hiányában teljes körű épületfelmérést készítettünk. Ezek alapján az engedélyezési terv előkészítéseként az épületről állapot rögzítési műszaki dokumentációt állítottunk össze.

02. A projekt helyszíne: Jánossomorja 6100 lakosú kisváros Győr-Moson-Sopron megye nyugati részén, közvetlenül az Osztrák határ mellett. Három, egykor önálló faluból – Mosonszentjános, Mosonszentpéter és Pusztasomorja – egyesüléséből kialakult település. A településtől két nagyobb központ Mosonmagyaróvár és Csorna 30 km-es távolságon belül található, ugyanakkor a határátkelőhelyek is közel vannak mind Ausztria, mind Szlovákia felé. A város közlekedési viszonyai kedvezőek, a Szombathely-Hegyeshalom vasúti fővonal több irányba teremt összeköttetést. A város fő közúti kapcsolatát a településen áthaladó 86. sz. főút biztosítja. A település nagysága és infrastrukturális adottságai révén központi szerepet játszik a vonzáskörzetében található falvak tekintetében, így jelentős térségi szereppel bír. Intézményi mikrotársulásban működött két szomszédos községgel, Várbaloggal és Újrónafővel a Körzeti Általános Iskolát és az Óvodát és korlátozott hatáskörű, Kihelyezett Önkormányzattal rendelkezik.



03. Az épület története: A mai polgármesteri hivatal a város legrégebbi épülete, kb. 300 éves. Egykor a Nádasdy család kastélya volt. Később a fej- és vagyonvesztésre ítélt Nádasdy Ferenc birtokait Mária Terézia lánya Krisztina és férje Albert Kázmér kapta meg. Az épület 1810-től község házáként is funkcionált. 1913-ban nyerte el mai alakját amikor Klemensz csornai építőmester átalakításokat végzett az épületen. A felső szinten alakították ki a hivatali helyiségeket, az emeleti nagyteremben lakodalmakat és színi előadásokat tartottak, a földszinten vendégfogadó üzemelt, melynek utolsó bérlője a Pölczer majd

Klafszky család voltak. A II. világháború után termelőszövetkezet ill. községi tanács, napjainkban polgármesteri hivatalként működik

04. A tervezett felújítás és belső átalakítás célja: A rendszerváltást követően Jánossomorja gazdasági fejlődése jelentősen felgyorsult, a település közvetlen összeköttetésbe került a szomszédos Ausztriával, amely a mai napig is további lehetőségeket rejt a város fejlődése számára. Jánossomorja 2004. július 1. napjával a Magyar Köztársaság Elnökétől városi címet kapott. A városi cím elnyerését megelőzően fejlesztések indultak el a településen, amelyek jelenleg is tartanak. Ezek elsősorban a település térségi szerepének erősítését és a helyi lakosság magasabb színvonalú szolgáltatásokkal történő ellátását célozták, és részben már eredményezték is. Két fő területre koncentráltak (koncentráltnak) az oktatás színvonalának emelésére és bizonyos államigazgatási funkcióknak a helyi lakossághoz történő közelebb telepítésére (pl. Okmányiroda). A várossá válással párhuzamosan fokozatosan nőtt a helyi önkormányzatok jegyzőjéhez telepített államigazgatási funkciók száma is.

Összességében tehát elmondható, hogy Jánossomorja város olyan gazdasági és társadalmi fejlődésen ment keresztül a rendszerváltást követően, amely az államigazgatási feladatok számának növekedésével együtt a Polgármesteri Hivatal jelenlegi tárgyi feltételei között a XXI. században színvonalasan már nehezen látható el.

A létesítmény felújításával, illetve belső átalakításával az önkormányzat az alábbi közvetlen célokat kívánja megvalósítani:

- A dolgozók munkahelyeinek átszervezésével, illetve az épület részleges funkcionális átalakításával a kultúrált munkavégzés lehetőségének biztosítása.
- A nagy ügyfélforgalommal járó tevékenységek –pénztár, építésügy- földszintre való telepítése.
- A kis ügyfélforgalommal járó tevékenység –aljegyzői iroda- emeletre való telepítése.
- A reprezentációs helyiségek számának csökkentése, illetve egy, vegyes funkciójú helyiségbe való telepítése.
- Az ügyfelek kultúrált fogadásának és az ügyfélbarát ügyintézés lehetőségének megteremtése.
- Az épület teljesszű akadálymentesítése



05. A tervezett felújítás és belső átalakítás tárgya: A tervezési munka tárgya a tervlapokon jelölt Főépület „F” jelű épületrész, a volt szolgálati lakás, volt ideiglenes iroda „SZ.L.” jelű épületrész, a mellékszárny „M” jelű épületrész. Az ingatlanon található Gazdasági épületek „G” jelű épületrészen felújítást illetve átalakítást nem terveztünk.

06. Jelenlegi funkcionális elrendezés: A polgármesteri hivatal a Szabadság u. 39 sz. alatt, az 1140/1 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el. A telek a korábban kialakult falusias településszerkezet eredményeképpen keskeny, hosszanti kialakítású, a hátsó telekhatár a Szabadság utcával párhuzamos Iparos utcával határos. Az ingatlanon elhelyezkedő építmények négy fő részre tagolódnak:

Főépület „F” jelű épületrész : A polgármesteri hivatal főépülete, a Szabadság utcára néző homlokzattal. Az enyhén kónuszos, egyenlőtlen szárú „U” alaprajzú épület kétemeletes, háromtraktusos, a Szabadság utcával párhuzamosan nyeregvetővel, az oldal telekhatárok mentén tűzfalakkal határolt, félnyereg tetővel fedett, a hátsó telekre nézően két fél oromfalas kialakítású. Az épület alatt tömör agyagtéglából, ill vegyes falazattal kialakított dongaboltozatos pincerendszer húzódik. A földszint középső traktusa korábban kocsiáthajtó, jelenleg a hivatali és egyéb helyiségeket összekötő személyforgalmi közlekedőként funkcionál. Az épület földszintjén a már említett közlekedő, tanácstermek, ügyfélszolgálati és hivatali helyiségek, vizesblokk, valamint a pincelejáró és az emeltre vezető lépcsőház kapott helyet. Az emeleten a polgármesteri és jegyzői iroda, titkárság, hivatali helyiségek, irodák és a házasságkötő terem működnek.



Volt szolgálati lakás, ideiglenes iroda „SZ.L.” jelű épületrész: A hivatal keleti oldalához, és a szomszédos lakóépülethez zárt sorúan kapcsolódó földszintes, fő homlokzatával szintén a Szabadság utcára néző, volt szolgálati lakást, ideiglenes irodákat magába foglaló épületrész, mely szintén a 1140/1-es helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el, ám a bejárata a szomszédos ingatlanról érhető el. Az épület az utcafronttal párhuzamosan aszimmetrikus nyeregvetővel, a polgármesteri hivatal keleti falához kapcsolódó részen félnyereg tetővel fedve épült. Az épület alatt szintén található pince, melyek lejáratait az épületben elrekesztették, így azt a felmérés során nem sikerült rögzíteni. Az épületben két lakásegység lett kialakítva, az utca felőli egység három helyiségből, a hátsó egység egy helyiségből és az abból leválasztott vizesblokkból áll. Mindkét egységet a szomszédos ingatlanról nyíló kapubejáraton át a belső udvarból közelíthetjük meg.

Mellékszárny „M” jelű épületrész: A polgármesteri hivatal "U" alaprajzú főépületének hosszabbik szárához kapcsolt földszintes, nyeregvetős kialakítású, a telek belseje felé mélyen benyúló nyújtott szabálytalan téglalap alaprajzú melléképület. A helytörténészek szerint az épület egykoron istálló- és egyéb állattartási szerepet töltött be, melynek szerkezete tömör agyagtéglából készült falazat, ívpillérekkel erősített dongaboltozattal. Az épületben lévő helyiségek a későbbiekben, válaszfalak beiktatásával kerültek kialakításra. A főépület és a kapcsolódó melléképület szomszédos helyiségeinek összenyitásakor 45 cm-es padlószint különbség keletkezett, amely a hátsó telek felé haladva a további helyiségeknél a tereplejtésből adódóan fokozatosan nő, a $\pm 0,00$ szintnek feltételezett

közlekedő-áthajtó padlószintjéhez képest. A melléképület helyiségeinek bejáratai közvetlenül, vagy közlekedőn, előtéren keresztül a belső udvar felől nyílnak. Az épületben az alábbi helyiségek találhatóak: a főépülethez közvetlenül kapcsolódó helyiségekben hivatali helyiségek, a továbbiakban kazánhelyiség, falugazda iroda, irattár, raktárak és városkarbantartói iroda.

Gazdasági épületek „G” jelű épületrésze : A hátsótelken a fő – és melléképületektől különállóan, több önálló egységből álló gazdasági építmények, melyek a következők: Egyik oldalán falazott pillérekkel letámasztott, a telek belseje felé irányuló gépjárműforgalom számára áthajtást biztosító, tornácszerűen kialakított, zárt, sátozott fedett tárolóépület, az épület ÉNY-i sarkán hozzáépített kültéri kemencével. Melegedőként funkcionáló, kis alapterületű alacsony hajlásszögű nyeregtetővel fedett deszkaborítású építmény. Alacsony hajlású félnyereg tetővel fedett, nagy belmagasságú, favázás, elől nyitott, oldalt zárt anyag, ill. géptároló szín. km. téglából falazott nyeregtetővel fedett, kétszárnyú garázkapuvval ellátott, fűthető tároló. Könnyűszerkezetes, alacsony hajlású félnyereg tetővel fedett, OSB lappal burkolt gépjármű tároló



07. Tervezési program, tervezett funkcionális elrendezés: Az engedélyezési tervet az építtető által meghatározott célok és szakmai program alapján készítettük el. Tervünk szerint az emeleti szinten lévő pénzügyi és építésügyi dolgozók irodái a földszintre kerülnek a meglehetősen nagy ügyfélforgalom okán. Az így felszabaduló emeleti helyiségek új funkciókat kapnak. Az **F.E 110** gazdasági iroda helyén aljegyzői iroda, az **F.E 113** pénztár helyére iroda, az **F.E 114** iroda helyére irattár és fénymásoló helyiség, az **F.E 115** iroda helyére teakonyha és takarítóeszköz tároló helyiségek kerültek. Az ablaktalan, belsőterű **F.E 111** irodát megszüntetjük, falait elbontjuk. A meglévő **F.E 108** házasságkötő terem, a földszintről felkerülő funkciókkal bővül, így a továbbiakban díszteremként funkcionál, ahol az eredeti funkció mellett a testületi és a bizottsági ülések is zajlanak. Az emeleti szinten lévő személyzeti női és ffi illemhelyeket felújítással tartjuk meg. A földszinti szintre lekerülő pénzügyi osztály a volt szolgálati lakás és az irattár helyén kap helyet. Megközelítése az **F.F 006** kis tanácssteremből kialakított közlekedőn át lehetséges. A földszintre terveztük a nemenként elkülönített és az akadálymentes használatra alkalmas illemhelyeket ami szintén a kis tanácssteremből kialakított közlekedőről közelíthető meg. Szintén innen nyílik az ügyfélfogadó, ahonnan a pénztár kiadóablaka érhető el. A nagy tanácsstermet két részre osztottuk tárgyaló és építésügyi iroda funkcióval. Az épületrész mellékszárnyán funkcionális változásokat nem terveztünk. A pinceszintet szintén meglévő állapotában hagyjuk. A bejárathoz egy a meglévőnél tágasabb szélfogót terveztünk, fotocellás tolóajtóval. A hátsókert irányába az akadálymentes közlekedést biztosítva egy rámpával és egy lépcsővel

juthatunk. A létesítmény felújítását teljeskörű akadálymentes használatra terveztük, két lépcsőlift betervezésével, részletesen lásd az akadálymentesítés fejezetben.