



IFJ. OCSKAY GÁBOR JÉGCSARNOK ÉPÜLETÉNEK ÁTALAKÍTÁSA ÉS ENERGETIKAI FELÚJÍTÁSA

**8000 SZÉKESFEHÉRVÁR, RAKTÁR UTCA 1.
hrsz.: 8127/1**

MŰSZAKI LEÍRÁS

**AHEAD
ARCHITECT
STUDIO
&
DOT DESIGN**

IFJ. OCSKAY GÁBOR JÉGCSARNOK ÉPÜLETÉNEK ÁTALAKÍTÁSA ÉS ENERGETIKAI FELÚJÍTÁSA

8000 SZÉKESFEHÉRVÁR, RAKTÁR UTCA 1. hrsz.: 8127/1

MŰSZAKI LEÍRÁS

ALAPADATOK

A projekt tárgya az Ifj. Ocskay Gábor Jégcsarnok épületének átalakítása és energetikai felújítása.

HELYSZÍN ADATAI:

Helyszín: adatai: 8000 Székesfehérvár, Raktár utca 1. hrsz.: 8127/1
A telek területe: Telek területe: 15 375 m²
A meglévő épület alapterülete: kb. bruttó 4480 m²

MEGRENDELŐ ADATAI, ÉPÍTETŐ:

Megrendelő neve: ifj. Ocskay Gábor Jégkorong Akadémia Nonprofit Kft.
Székhelye: 8000 Székesfehérvár, Zichy liget 5.
Cégjegyzékszám: 07-09-032386
Adószáma: 29302387-2-07
Képviselőtében eljár: Fekti István ügyvezető
Kovács Csaba szakmai igazgató

TERVEZŐK:

Felelős építész tervező: Nyéki Gábor - É/1 01-4630
okl. építészmérnök, vezető tervező
AHEAD Architect Studio Kft.
2083 Solymár, Terstyánszky Ödön utca 154.
+36 30 349 0724
gabor.nyeki@aheadstudio.hu

Építész tervezők: DOT DESIGN Kft.
Kiss Tamás - É 01-6370
okl. építészmérnök

Pénzes Ábel
okl. építészmérnök

A FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

A fejlesztés célja létrehozni egy olyan modern utánpótlási edzőközpontot, amely a székesfehérvári jégkorong neves hagyományait képes továbbvinni és még magasabb szintre emelni, hogy a magyar jégkorong utánpótlás-nevelés méltón felvehesse a versenyt a nemzetközi színvonallal.

E célok eléréséhez a székesfehérvári jégkorong bölcsőjének számító, de jelenlegi állapotában már elavult, műszakilag korszerűtlen **Raktár utcai jégcsarnok átalakításával, fejlesztésével, energetikai felújításával** van jelenleg lehetőség.

A FEJLESZTÉS OKAI ÉS CÉLJAI

A Raktár utcai jégcsarnok nem csak Székesfehérvár, hanem a magyar jégkorong sport egyik legfontosabb sporttörténeti jelentőségű bázisa, amely az első fedett jégpálya volt. A mellett, hogy a hazai utánpótlás-nevelés egyik alapja az itt működő Akadémia, sokáig a felnőtt első osztályú csapat otthonaként is szolgált, amely a MET Aréna átadását követően átköltözött. A csarnok jelenleg az utánpótlás csapatok mellett az Akadémia felnőtt csapatának pályája, amely egyre jelentősebb nézőszám mellett vívja itt hazai mérkőzéseit.

A Raktár utcai jégpálya több szakaszban épült. Maga a pálya és a fejpületi rész kb. 1977-ben épült, de ekkor még nem volt lefedve. A tető 1993-ban készült el. A csarnok teteje a 90-es években több alkalommal beszakadt, de az újjáépítést követően felújítása nem történt. A tetőszerkezet fa ragasztatott tartókból készült kb. 8,40m-es rasztertávolságokkal és kb. 38,00m fesztávokkal. A főtartókon a szükséges acél kiegészítő szerkezeti elemekkel kizárólag trapézlemez fedés található, hőszigetelés nélkül! Ez a megoldás az épület energetikai problémáinak egyik legfontosabb forrása. A tartószerkezeti rendszer plusz terhek elviselésére már nem alkalmas, így kiegészítő, utólagos hőszigetelés elhelyezésére nincs lehetőség. **A tetőszerkezet cseréje már nem csak műszakilag, de energetikailag is erősen indokolt.**

A fejpületi részhez és a fedett pályához több szakaszban lelátók, öltözők, vizesblokkok épültek hozzá. Sajnos a hozzáépítések, ráépítések nem egy egységes koncepció mentén, hanem az aktuális lehetőségeknek megfelelően valósulhattak meg, így a csarnok építészetileg elég vegyes és rendezetlen képet mutat, ennek rendezése a lehetőségeknek megfelelően a projekt egyik célja azzal, hogy **a korszerűtlen épület-homlokzatok új utólagos hőszigetelésével az energetikai paraméterek is jelentősen javulhassanak.**

A belső funkciók a több építési szakasznak megfelelően mindig az aktuális lehetőségek szerint alakultak ezért ezek is rendezetlen képet mutatnak, esetlegesek és a belső közlekedési rend - főleg a nézők és szülők részére- eléggé esetleges. **A jelenlegi fejlesztés célja a funkciók és belső működés rendezése a lehetőségeknek megfelelően.**

Székesfehérvár számára a jégkorong városi szinten büszkeséget jelent és fontos szerepet játszik a város életében, rangjában, hazai- és nemzetközi megítélésében. A MET Arénába költözött, nemzetközi ligában is játszó elsőszámú csapat mérkőzései jelentős kötöttséget jelentenek az új multifunkciós csarnok számára. A fejlesztés egyik célja az, hogy a Raktár utcai csarnok alkalmas legyen arra, hogy alkalmanként lehetőséget tudjon adni a csapat nemzetközi mérkőzéseinek rendezésére, hogy a MET Aréna rugalmasabban ki lehessen használva egy-egy más jellegű rendezvény vagy sportesemény számára. **Ezzel a tehermentesítéssel a MET Aréna üzemeltetése számára is jelentős könnyítést jelentene ez a Raktár utcai fejlesztés.**

A teljes fejlesztés megvalósításának lehetőségét egy erre vonatkozó pályázati lehetőség teremtheti meg. Ezért hatványozottan fontos a pályázati feltételeknek való megfelelés igazolása. A teljes projekt során, az előkészítésnél, a tervezésnél és a kivitelezési munkáknál is figyelembe kell venni a pályázati kötöttségeket (pl.: határidő, lebonyolítási rend, gazdasági kötöttségek) és kötött határidő-renddel és költségkerettel kell számolni.

A FEJLESZTÉS TERVEZÉSI PROGRAMJA

A fejlesztés **programjának alapjai, a tervezési program** a személyes egyeztetések, helyszíni bejárások, szakmai- és műszaki konzultációk során kerültek megfogalmazásra. Ennek legfontosabb elemei az alábbiak:

1. **A csarnok tetőszerkezetének teljes cseréje** a meglévő szerkezet elbontásával és új tetőszerkezet építésével. A meglévő tetőszerkezet nincs hőszigetelve. Tartószerkezeti szempontból a határon van, új rétegrend, napelemek és egyéb terhek ráhelyezése nem lehetséges. Az új tetőnek meg kell felelni az alap tartószerkezeti- és vízelvezetési követelményeken túl az optimális hőtechnikai követelményeknek, a világítási, gépészeti és hangtechnikai rendszerek teherviselésének, valamint alkalmasnak kell lennie későbbi napelem-rendszer terheinek viselésére is.
2. **A meglévő épület gépészeti- és elektromos hálózatának felújítása átalakítása energetikailag korszerű megoldásokkal, a homlokzatok utólagos hőszigetelése.** Ez alapján a csarnoképület és kiszolgáló épületrészek (fejépület, öltözők, toldalék-épületek) gépészeti és elektromos (erős- gyengeáram) hálózatainak kb. 90%-os cseréje szükséges, amely magába foglalja az épület fűtési rendszerének korszerűsítését, cseréjét, valamint a komfort- és technológiai szellőzés kiépítését is. Az épületbe érkező közművek felújítása vagy cseréje a jelenlegi ismeretek alapján nem szükséges, így nem része a tervezési feladatnak.

A meglévő- és megmaradó épület-homlokzatok utólagos hőszigetelésének az energetikai szempontok mellett az a célja, hogy a jelenlegi igen vegyen arculatot mutató homlokzati kép lehetőségek szerinti rendezése.

3. A mindennapi működéshez **több belső átalakításra és funkcionális változásra** is szükség van. Ennek egyik eleme az, hogy a 60x30m-es pálya az érvényes hazai és nemzetközi előírásoknak megfelelően 60x26m-re változik, és az így nyert kb. 4m területtel az egyik hosszú oldali lelátó részleges elbontásával új helyiségek hozhatóak létre (edzői irodák, öltözők, szülői melegedő, hőszigetelt VIP lelátó, stb.). Másik eleme a jelenleg acél szerkezetű, rövid oldali lelátók elbontása és új, vasbeton szerkezetű lelátó-szektor megvalósítása. A lelátó-tér alatti helyiségekbe az utánpótlás csapatok részére létrehozása a cél.
4. **A jéggépészet felújítása** új olvasztó-medencével és korszerű, energiatakarékos hővisszanyerő rendszerű gépészettel.

A fenti pontok a pályázati támogatás mértékétől függően valósulhatnak meg, de előzetes egyeztetés alapján a tervezést a komplett fejlesztési programra el kell készíteni.

A fenti tervezési program alapján készült el jelen dokumentáció, amely bemutatja a tervezési fázisnak megfelelő részletezettséggel az épület meglévő állapotát rögzítő rajzait, valamint a tervezett funkciókat, az új tetőszerkezet geometriáit, amely a mellett, hogy elhelyezi, bemutatja és rögzíti a tervezési programban vázolt építetói elvárásokat, segít bemutatni, ellenőrizni, hogy a vázolt változások miként érintik a meglévő épület beépítési paramétereit, indokolt-e építési engedélyeztetési eljárás lefolytatása.

A BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK VÁLTOZÁSAI

A fenti átalakítások a jelenlegi csarnok-épület külső kontúrját nem érintik, tömegbeli bővítés vagy ráépítés nem tervezett. A belső funkciókat érintő módosítások a jelenlegi tömegeken belül tervezettek, így **a telek beépítési paramétereit nem érinti.** Nem változik sem a telek beépítésének mértéke, sem a zöldfelületi mutató, sem a szintterületi mutató, sem a parkolási- és közúti rend.

A tetőszerkezet cseréjével az új acél-tartókkal a tető gerincmagassága jelentősen csökken, az utólagos szerkezeti építések megszüntetésével a csarnokrész párkány-magasságai egységes vonallal valósulhatnak meg, így **a számított építmény-magasság csökken, a teljes csarnok-épület térfogata, volumene látványosan kisebb lesz.**

A székesfehérvári Főépítésszel és az Építési és Örökségvédelmi Főosztállyal való előzetes egyeztetések alapján **a fejlesztés során tervezett változások NEM minősülnek építési engedélyhez kötött tevékenységeknek**, mivel a meglévő épület építési paraméterein belül marad a tervezett állapot, a beépített volumen csökken. Ezért építési engedélyezési dokumentációra nincs szükség, a tervezési feladat a jelen dokumentáció továbbfejlesztett

változatára a vázlattervre, és majd ez alapján egy külön tervezési fázis keretein belül kiviteli tervek készítésére korlátozódik.

Jelen dokumentáció célja ennek bemutatása, ismertetése és igazolása, amely alapján az Építető benyújtotta a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1. felé azt a kérelmét, melyben a megvalósítást lehetővé tevő pályázat követelményének számító igazolását kéri annak, hogy a tervezett fejlesztés nem építési engedély köteles tevékenység.

Ez az igazolás egy igen fontos alap-követelménye a fejlesztést lehetővé tevő pályázati elbírálásnak, így kiemelt kérés a Hatóság felé ennek kiadása.

A beépítési paramétereket, az építménymagassági számításokat és az igazoló idomterveket, valamint a térfogat-számítás összevetését a mellékelt tervdokumentáció tartalmazza és ismerteti.

A TERVEZÉS FOLYAMATA

A tervezés a tervezési program alapján indult meg, melyet két fontos előkészítő munka alapján lehetett megkezdeni.

Az épületről meglévő tervdokumentáció csak igen csekély mértékben áll rendelkezésre, így a tervezési munka megkezdésének alapfeltétele volt egy pontfelhős felmérés készítése és szerkeszthető formátumú 3D modell átadása. Ez a munka lezárult, jelen tervdokumentáció ennek felhasználásával történt.

A tetőszerkezet cseréjéhez és a belső, tartószerkezeteket érintő munkákhoz szükség volt elkészíteni egy statikai szakvéleményt. Ennek célja feltárni és ellenőrizni a meglévő tartószerkezetek, hogy számítani és igazolni lehessen az új tetőszerkezet és födém-részek megfelelőségét, felelősen meg lehessen tervezni az átalakítás tartószerkezeti és épületszerkezeti megoldásait.

Jelen tervdokumentációnál a fenti két alap adatszolgáltatások és a tervezési program szerint az Építetővel folytatott sorozatos egyeztetéseket követően véglegesedtek a bemutatott funkciók, a fejlesztés paraméterei, valamint a fontosabb geometriák. A tervdokumentációban bemutatott megoldások ugyan még csak a tervfázisnak megfelelően vázlatosan mutatják be a tervezett műszaki megoldásokat, de szakági kollégák bevonásával már a végleges közeli geometriákkal kerül bemutatásra a tervezett állapot úgy, hogy a megvalósíthatóság fontosabb kérdései megvizsgálásra kerültek. A legjelentősebb változást jelentő tetőszerkezet már méretezett acél rácsostartó, amely ugyan kisebb mértékben még változhat, de a dokumentáció céljának megfelelően már megmutatja az új szerkezet geometriáját.

A tervdokumentáció a fenti igazolás kiadását követően tovább fejlődik és miután a tervezési program minden műszaki- és gazdasági paramétere véglegesedik, a pályázati feltételek, a határidő-rend, az ütemezés és a rendelkezésre álló pályázati összeg is rögzítésre kerül, a tervezés átléphet a kiviteli tervi fázisba, majd a megvalósítás fázisába.

A kiviteli tervezés majd a kivitelezés során számos szakhatósági (pl. Tűzoltóság, ÁNTSZ) egyeztetésre kerül majd sor, hogy a fejlesztés végén minden szempontból egy korszerűbb és a lehetőségekhez mérten a mai kor elvárásainak megfelelő épület valósulhasson meg.

A TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

Az alábbiakban ismertetjük a jelen tervdokumentáció részeit.

Az első részben pár fényképpel bemutatjuk az épület meglévő állapotát külső és belső fotók segítségével. Ezt követően a telek helyszínrajzán mutatjuk be, hogy a tervezett fejlesztés a meglévő épület kontúrján nem változtat, nem érinti a telek beépítési paramétereit. Ezt a fontosabb paraméterek számított értékeivel is ismertetjük.

A második részben a meglévő épület felmérési rajzai mellett bemutatjuk a tervezett állapot rajzait is, hogy össze lehessen vetni a változásokat. Ehhez az alaprajzokat, két irányú metszetet és egy összehasonlító 3D képet mellékelünk.

Ezt követően találhatóak azok a homlokzati idomtervek, amelyek összehasonlítható módon igazolják az építmény-magassági csökkenést és a térfogati, volumen-beli csökkenést.

V.01 Külső fotók

V.02 Belső fotók

V.03 Meglévő helyszínrajz, beépítési paraméterek M 1:1000

V.04 Meglévő földszinti alaprajz M 1:250

V.05 Meglévő emeleti alaprajz M 1:250

V.06 Tervezett földszinti alaprajz M 1:250

V.07 Tervezett emeleti alaprajz M 1:250

V.08 AA metszet összehasonlítás, meglévő- és tervezett állapot M 1:250

V.09 BB metszet összehasonlítás, meglévő- és tervezett állapot M 1:250

V.10 3D tömegvázlat összehasonlítás

V.11	Meglévő beépítési magasság-számítás idomterv 1.	M 1:250
V.12	Meglévő beépítési magasság-számítás idomterv 2.	M 1:250
V.13	Tervezett beépítési magasság-számítás idomterv 1.	M 1:250
V.14	Tervezett beépítési magasság-számítás idomterv 2.	M 1:250
V.15	Meglévő- és tervezett homlokzatok összevetése 1.	M 1:250
V.16	Meglévő- és tervezett homlokzatok összevetése 2.	M 1:250
V.17	Meglévő- és tervezett térfogat és volumen összevetése	M 1:250

Budapest, 2025.10.31.



NYÉKI Gábor
okl. építészmérnök
vezető tervező
É/1 01-4630