

Tanulmányterv

Tervezési kiinduló adatok

Projektnev: Óvodaépület átalakítása/bővítése bölcsődére
Helyszín: Balatonalmádi, Bajcsy-Zsilinszky u. 29-31.

Megbízó

Név: Balatonalmádi Város Önkormányzata
Cím: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Tervező

A vizsgálatot készítette: Bors Bálint
Kamarai névjegyzéki száma: É 19-0394
Telefon: +3620 504 6602
E-mail: b.bors@deltaepitesz.hu

Telkekre vonatkozó adatok

Hrsz.: 2017 és 2018
Építési övezet: Vt12

Védettség:

- Az ingatlan az országos Építésügyi Nyilvántartás szerint nem védett
- A 2017 hrsz-ú telken lévő Kánya villa épülete helyi védelem alatt áll

Előzmények

Az érintett ingatlan jelenleg 2 csoportos óvodaépületként funkcionál. A mellette lévő 2018 hrsz-ú telken lévő lapostetős épület ugyancsak óvodaként funkcionál, 3 csoportszobával. Jelenlegi állapotban a két épület egy intézményként üzemel, közös játszóudvarral. A szomszédos lapostetős épület bölcsődére történő átalakítására korábban tervek készültek, miszerint 3 csoportszoba kerülne kialakításra a meglévő csoportszobák helyén. Az épület átriumai beépítésre kerülnének, ami helyet adna a jelenleg nélkülözött funkcióknak, mint például: nevelői öltöző, nevelői étkező, nevelői mosdó, raktár és mosoda. Az épület akadálymentesítésre kerül új, mozgássérültek számára kialakított mosdóval. A lapostetős épület jelenleg egy felújított főzőkonyhával is rendelkezik, amely a tervek szerint ellátja majd az épülő 250 férőhelyes óvodát és a kialakítandó bölcsődéket. Az ebben az

Tanulmányterv

Óvoda átalakítása/bővítése bölcsődei funkcióra
Balatonalmádi, Bajcsy-Zsilinszky u. 31. (hrsz.: 2017)

Készítette: Bors Bálint (okl. építészmérnök)

e-mail: b.bors@deltapeitesz.hu

telefon: +36 20 504 6602

épületben kialakítható 3 bölcsődei csoport tervezett befogadóképessége 40 gyermek. A bölcsődei férőhelyek bővítése céljából Balatonalmádi Város Önkormányzata tanulmányterv készítésével bízott meg. A megrendelő kérésére 2 változat vizsgálatát kell elvégezni:

- Kánya villa két óvodai csoportszobás egységének átalakítása 2 bölcsődei csoportszobára és járulékos tereinek biztosítása a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően
- A meglévő épületek bővítése vagy új épület tervezése két bölcsődei csoportszoba és járulékos terei számára

Bölcsődére vonatkozó követelmények vizsgálata

A kialakíthatóság szempontjából vizsgált jogszabályok és szabványok:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: OTÉK)
- Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)
- MSZ 24210-1 szabvány a Nevelési intézmények tervezési előírásairól – Bölcsődék
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (továbbiakban: OTSZ)
- 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról

Elvégzett szakmai konzultációk:

- VEMKH Balatonfüredi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Kánya villa vizsgálata

Az épület ismertetése

Az épület az 1900-as évek körül épült, eredeti funkciója szőlőpince. Később Kánya Kálmán nyug. külügyminiszter nyaralója volt, majd államosításra került. A helyi védelem alatt álló épületben jelenleg óvoda üzemel. Az épület kívülről csak kisebb átalakításon esett át, ami az eredetileg teljesen nyitott terasz üvegezett verandaként történő beépítésében valósult meg. Az épület belső térszervezése, belső központi tere a funkcióváltás miatt megkövetelte a válaszfalakkal történő felosztást.

Az épület funkcióváltásának vizsgálata

Mivel az óvoda és a bölcsőde alapvetően hasonló funkciót tölt be, az épület jelenlegi alaprajzi elrendezése kisebb átalakításokkal megfelelővé válhat. Fontos hangsúlyozni, hogy jelenleg egy intézmény a villaépület és a szomszédos telken lévő lapostetős épület. Ebben az esetben a szakhatóságok elfogadhatónak tartják azt, hogy egyes helyiségeket a két épület közösen használjon. Ezáltal nem szükséges a villaépületben kialakítani vezetői irodát, gazdasági irodát, mosodát, nevelői mosdó-zuhanyzót, szeméttárolót. Hasonlóképpen az épület akadálymentesítésével sem kell

Tanulmányterv

Óvoda átalakítása/bővítése bölcsődei funkcióra
Balatonalmádi, Bajcsy-Zsilinszky u. 31. (hrsz.: 2017)

Készítette: Bors Bálint (okl. építészmérnök)

e-mail: b.bors@deltaepitesz.hu

telefon: +36 20 504 6602

foglalkozni, ha a két épület egy intézményként üzemel, ugyanis a lapostetős épület a korábbi pályázati dokumentációkban akadálymentesítésre került.

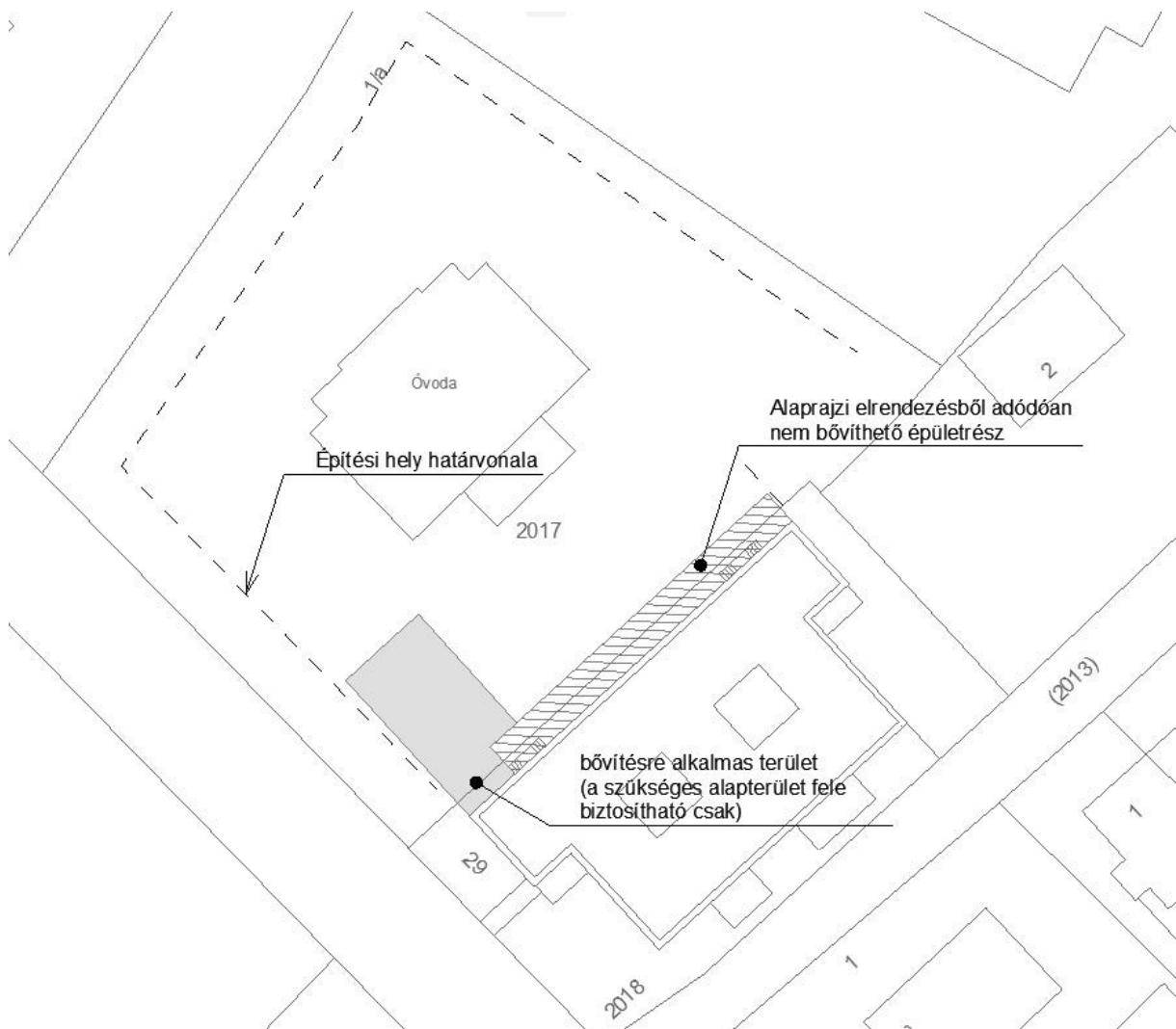
Az épület megközelítése és csoportszobák szintbeli elhelyezése kiemelten fontos a vizsgálat szempontjából, ugyanis több előírás is foglalkozik azzal, hogy a bölcsődéskorú gyermekek elhelyezése kizárólagosan a földszinti helyiségekben lehetséges. A szakhatóságok által jóváhagyott építészeti megoldás erre, ha az épület meglévő terasza elé egy földfeltöltés kerül, amelyen egy 8% emelkedésű járda helyezkedik el. A járdát célszerű gumiburkolattal ellátni. A földfeltöltésből kialakuló tereplejtő kialakítása kert- és tájépítészeti szempontból átgondolandó. Javasolt a korosztály számára megfelelő méretű csúszdák, mászók elhelyezése.



Az ilyen nagyságrendű földmunka jelen szabályozás szerint építési engedély köteles tevékenység és meghaladja a HÉSZ által megengedett legnagyobb feltöltés mértékét. Az engedélyezési eljárás megkezdéséig a HÉSZ-ben a szükséges módosításokat el kell végezni.

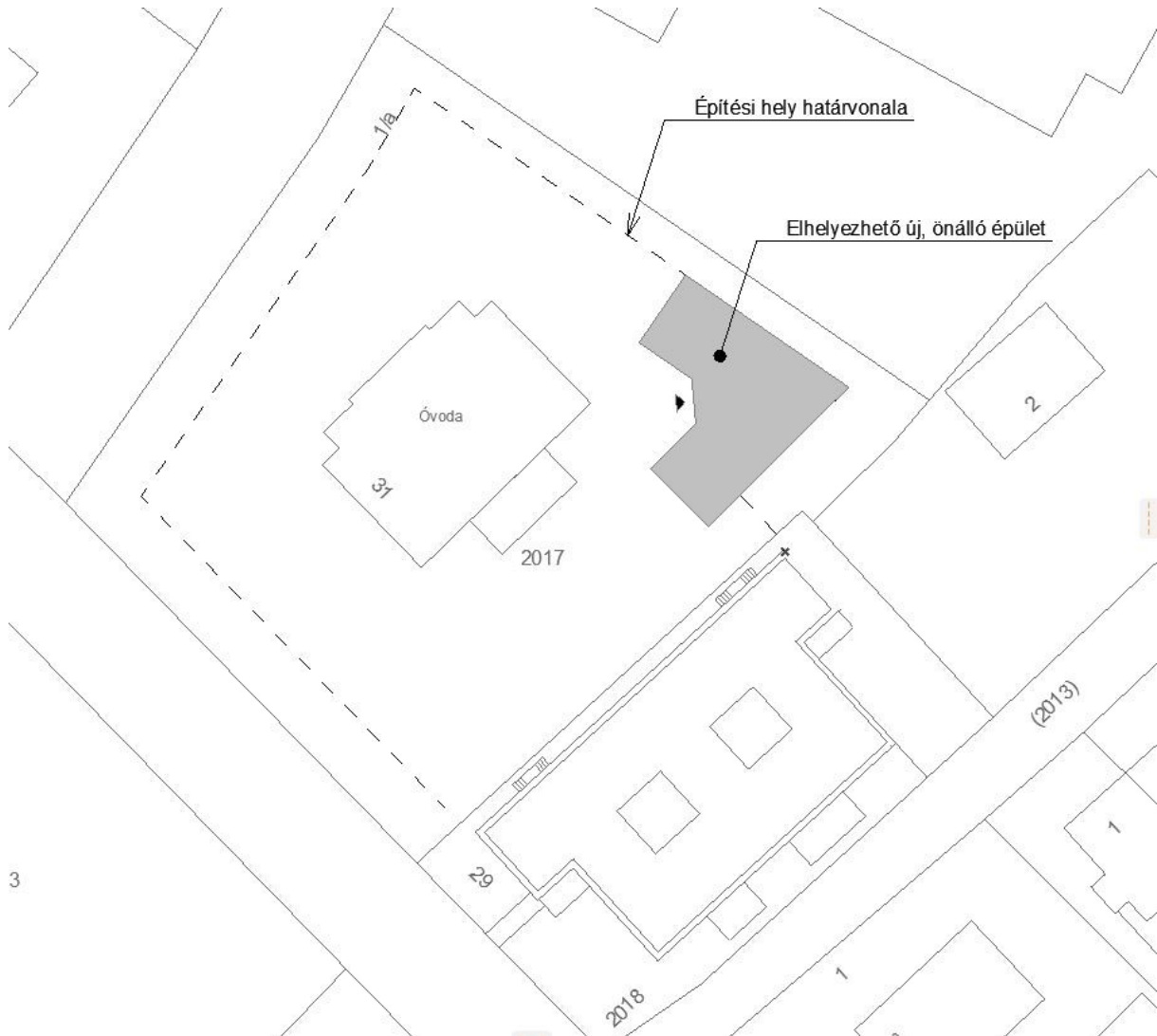
Meglévő épületek bővítésének vizsgálata

A Kánya villa épületének bővítése nem javasolt, mivel az előzőekben leírtak szerint a 2 csoportszobához szükséges funkcióknak az épület önmagában is helyet tud adni. A szomszédos telken lévő lapostetős épület bővítése a két telek összevonása esetén lenne csak lehetséges. Ennek elvi akadálya nincsen, de az épület alaprajzi elrendezése nem teszi lehetővé a további 2 csoporttal való bővítést, mivel az építési helyen belüli bővítés csak az északnyugati irányban (Kánya villa felé) lehetséges. Az épület ezen oldalán viszont a konyhai funkciók sorakoznak, amelyeknek udvar felőli homlokzatuk a közlekedési útvonalak megtartása miatt nem beépíthető. Az így megmaradó csatlakozófelület a Bajcsy-Zsilinszky u. felőli 5 m-es falszakasz (jelenlegi irodák fala). Ezen a területen a két csoportszobát tartalmazó közel ~180 m² hasznos alapterületű bővítés nem helyezhető el úgy, hogy a helyi védett Kánya villa épületének építészeti megjelenése ne sérüljön.



Új épület elhelyezésének vizsgálata

Amennyiben a lapostetős épülettel egy intézményként üzemelne egy önálló 2 csoportos épület, annak a szükséges hasznos alapterülete ~180 m² lenne. Ekkora épület (a telkek összevonása után is) építési helyen belül csak a Kánya villa telkének keleti sarkában lenne elhelyezhető. Ebben az esetben a telken lévő faállomány nagy részét ki kellene vágni. A jelenlegi faállomány a nyári időszakban értékes helyet nyújt a gyerekek számára a kinti játékokhoz. Ezen kívül az újabb épület egy túlszűfolt beépítést eredményezne, ezért a megoldás nem javasolt.



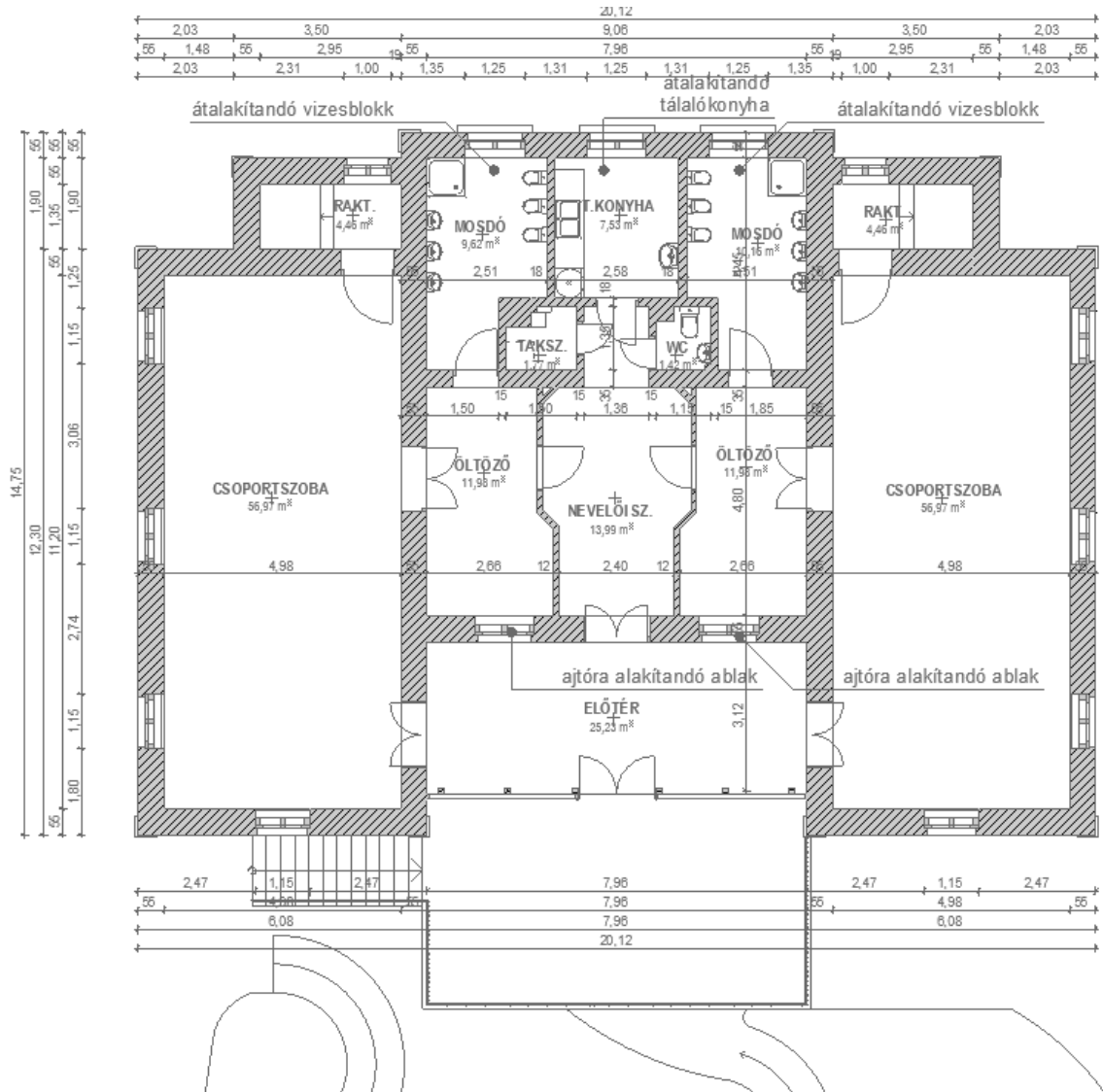
Összegzés és javaslat

A további 2 csoportszoba tervezési területen történő megvalósítására a tervezői javaslat egyértelműen a Kánya villa átalakítása. Ehhez az építési engedélyezési eljárásig a HÉSZ módosítására és a telkek összevonására lesz szükség.

Javasolt megoldás részletezése

Alaprajz és megközelíthetőség

A Kánya villa csoportszobáinak megközelítésére a korábbiakban leírt rézsű megépítése szükséges. Az épület földszintjén a Népegészségügyi Osztály kérésére az előtérből nyíló két ablak ajtóvá történő átalakítása válik szükségessé. A Katasztrófavédelmi Igazgatóság felhívta a figyelmet arra, hogy az épület alagsorában gyermekek használatára szánt helyiség nem alakítható ki.



Épületszerkezetek

Az épület szerkezetileg megfelelő állapotban van, nyílászárói, burkolatai, felületképzései előregedtek. Javasolt a külső nyílászárók cseréje - az épület védettsége miatt - hagyományos kapcsolt gerébtokos szerkezetre, amelynek belső szárnyai 3-6-3 low-e bevonatos hőszigetelő üvegezéssel ellátottak. A belső burkolatok cseréje javasolt, valamint teljes belső festés szükséges. A csoportszobák falait 1,3 m magasságig ütés- és kopásálló, mosható és fertőtleníthető melegburkolattal kell ellátni. Az épület védettsége miatt a homlokzati falak hőszigetelése nem tervezett, de a szükséges vakolatjavítások után homlokzati festése indokolt. A padlásfödém fa szerkezetű borított gerendás, beton

fedőréteggel. A szerkezet hőszigetelése mindenképpen indokolt energetikai szempontól méretezett ásványgyapot filccel. Indokolt továbbá a fűtetlen pincszinti helyiségek poroszsüveg födémeinek hőszigetelése gipszkarton álmennyezettel és ásványgyapot filccel. A tető jelenlegi héjazata azbesztpala. Néhol sérült, de jellemzően megfelelő állapotú. A héjazat cseréje javasolt, de nem szükségszerű. Héjazatcsere esetén kerámia cserép elhelyezése javasolt és a palafedés veszélyes hulladékként történő kezeléséről, elszállításáról kell gondoskodni. Amennyiben a héjazat csak felújításra kerül, a törött elemek pótlása után a tető tisztítása és festése javasolt. Az épület ereszcsonna és lefolyórendszere sok helyen rozsdásodott, komplett cseréje indokolt a jelenlegivel megegyező horganyzott szerkezetre. A korlátok és ablakrácsok fém szerkezetei újrafestendők.

Épületgépészet

Az épület komplett gépészeti korszerűsítése indokolt. A víz- és csatornarendszer felújítása a vizesblokkok bölcsődei funkcióra történő átalakítása miatt is indokoltá válik. A fűtés és használati melegvíz ellátása elavult kazánnal és villanybojlerrel történik, amelyek cseréje szükséges. Javasolt kondenzációs gázkazán elhelyezése indirekt fűtésű HMV tárolóval, valamint a fűtési hőleadók cseréje korszerű lapradiátorokra. Ezen kívül a belső terű helyiségek mesterséges szellőztetését biztosítani kell (nevelői wc, takarítószertár).

Épületvillamosság

Az épület villamos hálózata az 1980-as évek elején kapott átfogó felújítást. A villamos rendszer elérte a tervezett működési élettartamát, a mai kor igényeit már nem tudja hatékonyan kielégíteni. Az épület és közvetlen környezetének villamos hálózata az alábbi főbb elemekre tagolódik:

- elszámolási mérőhely, tűzeseti lekapcsolás
- légköri túlfeszültségek elleni védelem (villámvédelem)
- energetikai, érintésvédelmi és technológiai földelés, védő-összekötő hálózat
- erősáramú hálózat (dugaljak, gépészet, technológiai egységek)
- mesterséges üzemi, dísz és biztonsági világítás
- informatika, vagyonvédelem, távközlés, távfelügyelet
- tájékoztató, figyelmeztető és utasító jelzések

Ezen alrendszerek mindegyike érintett a felújítással. Az épületben a teljes villamos hálózat, a világítás, a készülékek, az elosztók és a szerelvények mind cseréire szorulnak. A bontási munkálatok után a főbb nyomvonalak felhasználhatók. A földelésről és a villámvédelemről megelőző jegyzőkönyvet kell készíteni és a feltárt hiányosságoknak megfelelően javítást, esetleg helyreállítást kell elvégezni. Mivel az alagsort csak a gépészet és tárolás céljára tervezett hasznosítani, a villamos hálózat korszerűsítése ott nem valósul meg, csupán ellenőrzés után a feltárt hibák elhárítása tervezett. A felújítás végeztével az épület villamos hálózata nagy biztonsággal és hatékonysággal működhethet tovább.

Konyhatechnológia

Az épületben étel készítése nem tervezett. Mindennemű étel a lapostetős épület főzőkonyhájában kerül elkészítésre, ahonnan hőtárolós badellákban kerül a meleg étel a tálalókonyhába. A tálalókonyhában a kitálalás után zsúrkocsikon érkezik az étel a csoportszobákba. Az edények és étkezészetek mosására fehér mosogató kerül kialakításra a tálalókonyhában. A lapostetős épület főzőkonyhájába tejkonyhához szükséges gépek beszerzése válik szükségessé.

Fajlagos költségkimutatás

A költségbecslés az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2019 (továbbiakban: ÉKS) alapján készült fajlagos kimutatással:

Épületfelújítás:

Építőmesteri munkák: 190.000 Ft/m²

Épületgépészeti munkák: 70.000 Ft/m²

Épületvillamossági munkák: 30.000 Ft/m²

Összesen: 290.000 Ft/m²

A felújítandó épületrész hasznos alapterülete: 216 m²

Épületfelújítás nettó költsége ÉKS alapján: 63 millió Ft

A számított költséget javasolt az alábbiak szerint korrigálni:

- Helyi védett épület értékmegőrzése miatti korrekció: 1,2
- Építési költségek éves áremelkedésének korrekciója: 1,3

A korrekció utáni becsült nettó építési költség: 98 millió Ft

Kertalakítás, tereprendezés:

Építőmesteri munkák: 10.000 Ft/m²

A telek zöldfelületének mérete: 2400 m²

A kertalakítás nettó költsége ÉKS alapján: 24 millió Ft

A számított költséget javasolt az alábbiak szerint korrigálni:

- Építési költségek éves áremelkedésének korrekciója: 1,3

A korrekció utáni becsült nettó kertépítészeti költség: 31 millió Ft

A beruházás becsült összes építési költsége (az eszközbeszerzést nem számolva):

Épületfelújítás: 98 millió Ft

Kertalakítás: 31 millió Ft

Összesen: 129 millió Ft

ÁFA: 35 millió Ft

Bruttó összes: 164 millió Ft

Balatonalmádi, 2019.09.13.



Bors Bálint
(építész tervező)
É 19-0394