



Platinum Group
H-1127 Budapest,
Gazda u. 16.
T 36-1-2257-113
www.platinumgroup.com

– Tóth László Ferenc projekt igazgató
– Kőmíves Szabolcs vezető tervező
– Billing Tamás építész munkatárs
– Horváth Viktória építész munkatárs



MÁKSZEM ÓVODA BŐVÍTÉSE

H-2040 Budaörs Patkó utca 2.

TANULMÁNYTERV

2012. 10. 08.

TARTALOMJEGYZÉK

- 00_ÉPÍTÉSZETI MŰLEBRÁS
- 01_TANULMÁNYVERZSIK
- 02_ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ
- 03_TAÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

00 ÉPÍTÉSZETI MŰLEÍRÁS

- _TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA
- _TERVEZÉSI FELADAT
- _VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEX
- _TERVEZÉSI PROGRAM
- _BÉRFÉTESI MUTATÓK NUMERIKUS VIZSGÁLATA
- _GÉPJÁRMŰ- ÉS KERÉKPÁRHELVEZÉS
- _ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁS
- _ÜTEMEZHEZETŐSÉG
- _KÖLTSEGMÁTRIX
- _EMLEKEZTETŐK

A tervezési terület bemutatása

Az óvoda épülete Budaföldvár lakótelepén helyezkedik el, a nagymezői utcától és a Széchenyi utcától közösen, a környék forgalmas Pálos utcáján található.

Az épület földszintes, lapostető, pince nélküli változatban 1986-ban került átadásra.

Az óvoda 2001-ben tornateremmel bővítették.

Az óvodai színpad 2003-ban felújítása került. A munkálatok során homlokzati felújítás, utólagos hőszigetelés, tetőszigetelés felújítás, nyílászáró cseré történt.

A vízszigetelés nem megfelelővé vált miatt folyamatos beázások akadályozták, nehezítik az óvoda működését.

Az épületben jelenleg 4 csoportszoba működik. Az épület főbejáratán egy nagyobb előtérbe érkezünk. Az előtérből közvetlenül megközelíthető a 2-2 csoportszobához tartozó 1-1 öltöző és mosdó, továbbá a vezető iroda és két kószáló. Az egyik kószalóból kávé, foglalkoztató és iroda nyílik. A másik kószalóból pedig az előtér rész, a vízvezeték és a konyha közelíthető meg. A konyha másik megközelítése a gazdasági udvaron keresztül történik. A tornaterem az előtérben keresztül közelíthető meg. Az épületben található még a hálókamra, mely az udvarról, külön bejáraton keresztül közelíthető meg. A helyiség mérete erősen tűző, az épület még ácsosolt és üzemeltetési helyiségek is használják.

A csoportszobákból az udvar közvetlenül megközelíthető.

Az épület állapota szerkezeti (állóképességi) szempontból megfelelő.

A tető vízszigetelés nem megfelelő, beázik.

A hőszigetelés 3 cm-es vastagságú gyakorlatilag csak vakolatnak tekinthető, az épület A energetikai besorolása nem érhető el a hőszigetelés kiépítése nélkül.

A homlokzati műanyag nyílászárók a korak megfelelő minőségűek.

A tornaterem üvegezett nyílászáró, homlokzata, illetve fedése műszakilag kétértelmű állapota, kivételével nem megfelelő - prognosztizálható komolyabb problémák felmerülése néhány éven belül.

A tornaterem falazott szerkezete és tetőszigetelése műszakilag megfelelő minőségű, a részletekkel itt sem meggyőző minőségűek.

A belső lécek burkolatai alumínium egy korszerű nevelési intézményben elvárható felületi minőségű.

A kert bemutatása külön tájépítészeti fejezetben történik.

A tervezési feladat

A lapostető beázásainak megszüntetése érdekében Önkormányzat Képviselő Testület határozat (2. sz. változat) született, amely rendelkezik a vízszigetelési problémák orvosolása mellett az óvodai területnek esztétikai javítását, valamint a hiányzó óvodai helyiségek kialakításáról.

A tervezési feladat a meglévő csoportszoba szám kiegészítését.

Az óvoda jelenleg sem rendelkezik a megfelelő mennyiségű és méretű kiegészítő helyiséggel. Feladat a meglévő, az igényelt, illetve csoportszoba bővítéséhez tartozó új funkciók átépítése és északi átszervezése a tervezett teljes kapacitás szerint.

Cél az épülettel és udvarral kapcsolatos, meglévő környezetet kiegészítő az óvodai és környékbeli gyermekek számára.

A kivétel az intézmény működése közben változhat meg. Az önkormányzat pénzügyi lehetőségeire való tekintettel a terveket a többszöri megvalósíthatósági ütemezés lehetővé tételével kell elkészíteni.

A tervezés során minden tervezéssel érintett feladattal az energiatudatosság és a gazdaságos üzemeltetés figyelembevételével kell kalkulálni.

Építéshatárkonnyal kell kalkulálni. A (energiatakarékos) osztályzatának elérése.

A különböző funkcionális egységek tájolását a rendelkezésnek megfelelően kell meghatározni, úgy hogy mesterséges klímatisztítás lehetőségét szintén ne világn szűkítsék. Az épület anyagszállását előfordulhat az épület tömegelosztásával kell megoldani. Az épület kialakításánál fontos szempont a környék, természetis szabványos lehetőségeinek biztosítása.

Tervezési feladat az esélyegyenlőség elvén alapuló komplex akadálymentes épület kialakítása.



„A vonatkozó szabályozási elemek

Kiemelt kötelező elemek:

- 1997. évi LXXXVIII. Törvény „ÉTV
- 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet „OTÉK
- 37/2007. (XII.13.) OTM rendelet
- 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet
- 26/2011. (IX.6.) BM rendelet „OTSZ
- 42/2005. (IX.22.) rendelet „Budapest Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata
- 11/1994. MKM rendelet „Intézkedések módosítása
- 1993. évi LXXXIV. törvény „Környezeti törvény
- 20/1997. Korm. rendelet „Közellátásról szóló törvény végrehajtásáról

Figyelembe kell venni:

- MSZ 24203-1 szabvány (Oktatási intézmények tervezési előírásai)

Jogszabályok szerinti kialakítandó helyiségek :

(alábbban a szabvány szerinti javasolt terület)

- Csoportszoba „min. 50 m² „max. 75 m²
- Egyéni fejlesztőszoba (min. 24 m²)
- Övodavezető iroda (min. 18 m²)
- Övodavezető helyettes iroda (min. 15 m²) - 3 csoportig lehet közös
- Gazdasági vezető iroda (min. 15 m²) - deklarációs eljárással esetén
- Nevelőtestületi szoba (2m² / fő, min. 15 m²)
- Orvosi szoba (min. 18 m²)
- Elkülönítendő szoba (min. 12 m²) - lehet közös az orvosi szobával
- Gyermekülötty (min. 15 m²)
- Gyermek mosdó és WC (min. 15 m²)
- Személyzeti öltöző, mosdó, zuhany és WC
- Tornaszoba (min. 60 m²)
- Szertár (min. 15 m²)
- Általános raktár (min. 8 m²)
- Helyben előkezelést szolgáló helyiség
- Felelős WC
- Mosgatókorlátozott WC

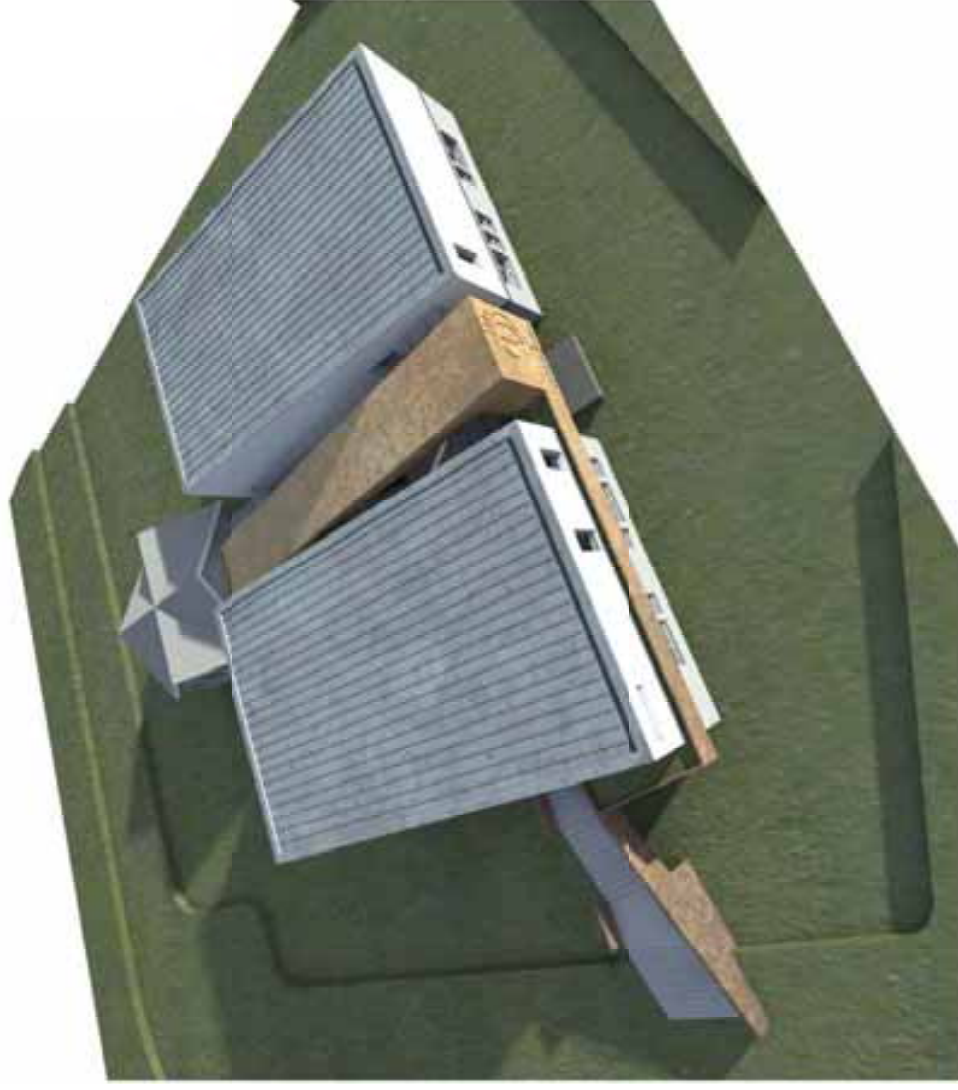
„A tervezési program

Meglévő helyiségek

- Csoportszoba, 4 db
 - Öltöző és vízblokk, 2-2 db
 - Gazdasági iroda
 - Orvosi szoba
 - Elkülönítendő szoba
 - Személyzeti öltöző, mosdó, zuhany és WC (berélt)
 - Konyha
 - Hűtőszekrény (nagy)
 - Szertár (kicsi)
 - Tornaterem
- Kialakítandó helyiségek a kárca szerint:
- Nevelői- és könyvtári szoba
 - Övodavezető iroda
 - Család- és szolgálati szoba
 - Fejlesztőpedagógiai szoba
 - Csoportszobák, a kialakítandó maximális darabszámmal
 - Öltözők, vízblokkok
 - Raktár

Tervezés során leegyeztetett igények szerinti kialakítandó helyiségek:

- Nevelői szoba
- Könyvtár szoba
- Övodavezető iroda
- Övodavezető helyettes (közhatalmi) Gazdasági (iroda)
- Család- és szolgálati szoba (fejlesztő szoba)
- Fejlesztőpedagógiai szoba
- Csoportszobák, a kialakítandó maximális létszámmal
- tervezési cél min. 60 m², hogy 30 fős csoportlétszám esetén is megfelelő legyen
- Öltözők, vízblokkok csoportszobaként (30-30 gyermekek)
- Személyzeti öltöző, kármérő (3 fő + 16 nő)
- Mosgatókorlátozott mosdó és WC (komplexus akadálymentesítés)
- Tároló konyha az emeleten
- Raktár



„A beépítési mutatók numerikus vizsgálata

Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata (BfESZ)

VT-1 településközponti vegyes terület szabaddonállás

Beépítési mód: **5 715 m²**

Legnagyobb beépítettség: **40 %**

Legnagyobb beépíthető terület:

Legnagyobb területszint alatti beépítettség:

Legnagyobb területszint alatti terület:

Legnagyobb bruttó szintterületi mutató:

Legnagyobb nettó szintterület:

Legnagyobb építménymagasság:

Legnagyobb építménymagasság:

Legnagyobb zöldfelületi mutató:

Legnagyobb zöldfelület:

Meglévő állapot

Beépített terület:

Beépítettség:

Szintterületi mutató:

Építménymagasság:

Zöldterület:

Zöldfelületi mutató:

913 m²

813 m² / 5 715 m² = 14 %

813 m²

813 m² / 5 715 m² = 0,14 m²/m²

4,30 m

3 595 m²

3 595 m² / 5 715 m² = 63 %

Tervezett állapot

Beépített terület:

Beépítettség:

Szintterületi mutató:

Építménymagasság:

Zöldterület:

Zöldfelületi mutató:

925 m²

925 m² / 5 715 m² = 16 %

1 467 m²

1 467 m² / 5 715 m² = 0,26 m²/m²

8,00 m

3 195 m²

3 195 m² / 5 715 m² = 56 %

„Gépjármű- és kerékpárhelyezés

Az önkormányzatban elhelyezett funkciókhoz fűződően - az OTÉK 4. sz. és 7. sz. Melléklete alapján - a következő gépjármű- és kerékpárhelyezési többfunkciós területtel szembeni elvárásokról a területen szereplő mennyiségekről:

„Személygépkocsi

– S. bőlcsőd, alud- és közlekedési területi egység (ővoda, alud- és közlekedési terület) minden

foglalkoztatási és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után,

kerékpár

– A foglalkoztatási és/vagy tanterem 50 m² alapterülete után 2 db

Meglévő állapotban felül kialakítandó személygépkocsi parkoló:

foglalkoztatási helyiségek: 6 szék

Összesen: 1 db (ebből 1 db megalkotandó)

Meglévő állapotban felül kialakítandó kerékpár tároló:

foglalkoztatási helyiségek: 8 db

Összesen: 8 db





Építészeti kialakítás

A földszint bejárati zónáján - szemben a bejárattal, a jelenlegi lépcsőtől roda felé - kerti kálvária a lépcsőház, ami felül ugranyúgy központi helyen emelkedik meg, mint ahogy a lenti részről indul. A mögöttes levő árium beépítése kerül, hogy a tornaterem előtti terület minél nagyobb tudjon lenni - és így összevonva a tornateremmel az óvodai rendezvények számára a jelenlegi előtér területéhez képest egy megfelelő méretű terület biztosítás.

Az épület meglévő szerkezeti adottságaihoz való, lépcsőzetes, alapvetően meghatározó a csoportosozók elhelyezésével kapcsolatban egy irány, amely funkcionális szempontból is jól felkapható a jelenlegi struktúra.

A kialakított közlekedő rendszer jól előkészíti a zónákra osztja az emeletet: egy vonalka költözik a csoportosozók, szemben velük a közvetlenül kapcsolódó káprós funkciók és teljesen lezárva a közterületen kapcsolódó (személyzeti és személyzeti szociális) funkciók.

Az emeleti csoportosozókhöz kapcsolódó a társadalmi (menekült) szempontból is szükséges kerti lépcső, ami biztonság, hogy az ezen foglalkoztatottakhoz tartozó játszóterek közvetlenül megközelíthetőek legyenek.

Az épület tömeg alapvetően ráll a meglévő dobozra, csak a földszinti csoportosozók elé-főle nyitják ki a korlátozott mértékben, természetesen. Árrykolást - beépítés előtti védelmet nyújtva számukra, valamint alapvetően nyereséget jelent az emelet részére.

A magántér kialakítása alkalmazkodik a funkcionális igényekhez, ami a csoportosozókban nagyobb belmagasságot, a kiszolgáló funkcióknál alacsonyabb belmagasságot jelent.

Nagyon szerkezeti beavatkozás a lépcsőház - galéria zónájában történik új monolit vasbeton földem építéssel, valamint építéstechnológiai és esztétikai kók miatt előnyöztetve vasbeton lépcső elhelyezésével.

A központi zóna felülvilágító sávjal természetesen bevilágított biztosítanak a legnagyobb fogalmú közlekedő- és gyülekező zónáknak, egyben az óvodába való megközelítés élményét mind a gyermek, mind a szülő számára kiemeli.

A tornaterem nyitak magának miniszak szempontból kitűnően alkalmas indokolja, hogy legalább a tőrt lecsúszásában gondolkodni kell. Ennek nyomán alakult ki a jelenlegi koncepció, mely összekapcsolja a különböző épületrészeket, egy a funkcionális belmagasság igényeket követő területtel. Ez emelgőket szempontból is előnyös a fűtött terület minimáliszával, valamint a természetis legmagasabb előnyöztetésével.

A meglévő földszinti bejárati zónát a földszintre 2,3 cm-es vastagságú gránitkővel csak vakolatnak tekintendő, az épület A emeleti beépítése nem ehető el a házterületi kerti zónába néző.

Az emeleten képződik: - háttérterületi beépítés és házterületi rendszer, illetve - előtér meglévő területek előnyöztetés - környezeti beépítés (földszint) technológiai alkalmazása a tőrtől épületi létszám, köz- hulladék terhelés csökkentése, valamint a helyszíni körkörös megközelíthetőség (gyakoriság a parkolási udvar felől) miatt, továbbá hasznos alapvetően nyereséget is elérhető ezzel a technológiával és beruházási költségben is kedvezőbb lehet.

A tőrt szerkezeti elválasztásunk szeméti egy kerti, nagy átlószerűen légtérrel kicserélő könnyűszerkezetes (fa) befedés.

A földszint a meglévő sávra helyen alakított ki mozgáskorlátozott mosdó - wc helyiség.

Természetes megvilágítás és szellőzés: A tervezett épület fő funkcionális egyrészletek húzamos tartózkodásra alkalmas helyiségekben az ÖTEK előírásainak megfelelő mértékben biztosított a természetis megvilágítás és szellőzés.

Gépi szellőzés: Az épület kialakításánál cél a mesterséges szellőzés és hűtés elkerülése. A mellékhelyiségekben és vízcsatlakozókban mesterséges szellőzés rásegítésével tervezettük teljesíteni az előírt légcsereszámokat.

A tervezett kerti beépítésük külön tájépítészeti fejlesztésben történik.

Örömezhelyiség

Örömezhelyiség a megközelíthetőség és pézázóg helyiségek egybeesésével tervezendő. A javasolt örömezhelyiség 60 szempontok, hogy beépítésük a helyszíni körkörös megközelíthetőség szempontjából egyen - re jelentősen egyezzen túl nagy terület megrendelés számára, valamint hogy a beépítés problémáit az első ütemben megcsinálják.

A ütem:

Két földszint szerkezeti építése nyílászárók nélkül (belső és külső) és előtér részben készülő, új felépítésű részük beépítése meglévő területen történik.

B ütem:

Közlekedő közlekedő blokk teljes beépítése, Liftakna szerkezeti építése, káprós felülvilágítások beépítése, csapadéki elvezetés végleges megvalósítása. Időigényes igazgatási iroda beépítése az emeleten (cca. 15 m²). Mozgáskorlátozott WC beépítése földszinten.

Cél, hogy ezt követően a földszinten semmilyen további munka ne történjen.

C ütem:

Gépi és elektromos alapszerelés, alagsorvezeték elvezetése teljes területen, kőrt nyílászárók beépítése teljes területen. Delt épületrészük kulcskiszáza beépítése, a felvonó és meglévő káprós nélkül.

teljes adminisztratív irodai blokk.

Egy csoportosozó és a kapcsolódó vízi helyiség, valamint öltöző.

Egy játszóudvar beépítése.

D ütem:

Északi szárny további két csoportosozó és kapcsolódó helyiségek kulcskiszáza beépítése.

Lift és meglévő káprós beépítése.

Játszóudvar(ok), kőrt lépcső beépítése.

Ez az ütem további bontható igény szerint, hogy egy-egy csoportosozó épül csak ki a hozzá tartozó játszóudvar beépítésével.

Költségmátrix

| | ÉPÍTÉSZET | TÁJÉPÍTÉSZET | GÉPÉSZET | VILLAMOSÁG | ÖTÖM SUMMA | m ² | % |
|----------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
| A. ÖTÖM | 37 150 000 Ft | 0 Ft | 415 000 Ft | 320 000 Ft | 37 885 000 Ft | 67 531 Ft | 22,25% |
| B. ÖTÖM | 52 785 000 Ft | 0 Ft | 3 070 000 Ft | 3 790 000 Ft | 60 455 000 Ft | 302 275 Ft | 35,51% |
| C. ÖTÖM | 27 025 000 Ft | 4 540 000 Ft | 3 925 000 Ft | 5 640 000 Ft | 41 170 000 Ft | 71 725 Ft | 24,18% |
| D. ÖTÖM | 17 070 000 Ft | 11 354 000 Ft | 1 185 000 Ft | 1 145 000 Ft | 30 754 000 Ft | 71 521 Ft | 18,06% |
| SUMMA | 134 030 000 Ft | 15 014 000 Ft | 9 435 000 Ft | 10 957 000 Ft | 170 264 000 Ft | | |
| m ² | 238 912,66 Ft | 28 331,55 Ft | 16 761,34 Ft | 19 495,54 Ft | 303 500,89 Ft | | *Egyenértékű terület az. |
| % | 78,72% | 9,33% | 5,52% | 6,42% | 100,00% | | |

KÖLTSÉGMÁTRIX

A költségbecslés AFA nélkül mért árakkal történik.



EMLÉKEZTETŐ

| | |
|---|--|
| Tárgy | |
| Mákszem Óvoda - tanulmányterv 2040 Budádrs, Patkó u. 2. (hrsz: 1036/64) Hatósági egyeztetés emlékeztető | |
| Szervezők partner | |
| Budádrs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városépítési Iroda és Főépítési Iroda | |
| Helyszín | Datum / Datum Budapest 2012.09.26. |
| Készítők | Szerkesztési iroda, design: Sotir / Oldalak száma Billing Tamás 2 (jegyzőkönyv) + 0 (melléklet) |
| Részvevők | |
| NR | Aggrendező |
| Csik Edina (CsE) | Főépítési Iroda |
| Mandel Gábor (MG) | Magasépítési csoport |
| Kozsda Attila (KA) | Magasépítési csoport |
| Kórnives Szabolcs (KSZ) | Platinum Group Kft |
| Billing Tamás (BT) | Platinum Group Kft |
| Mohácsi Sándor (MS) | s73 Kft. |
| TERVEZÉSI PROGRAM: | |
| 1. | MG megrendeli, hogy a tervezési program pontosítása, ábrázolása, esetleges módosítása tárgyában az Önkormányzat, mint megrendelő jogosult nyilatkozatára. |
| 2. | A kötelező érvényű jogszabályok betartása érdekszerűen kötelező, a szabvány alkalmazása önkéntes. További kötelező hiányában az abban foglalt figyelembevétele (szükséges helyiségek, helyiségméretetek) csak az adottságok szabta keretek között szükséges. |
| 3. | A tervezési terület kihasználása az emeletet foglalja magában. A földszintre csak a szükséges mértékben kell és célszerű hozzányúlni, a funkciók vizsgálatával, elemzésével. |
| 4. | MG tájékoztatása szerint a földszint középpontba bekerült a karbantartó helyiség. |
| 5. | MG véleménye szerint a tornatermi nyaktag műszaki állapota kétértelmű, pár éven belül problémák várhatóak, ezért célszerű a tervezési feladatba (tervezési határba) bevonni a teljes, vagy részleges korszerűsítést / átalakítást. |
| 6. | A tornaterem teljesének műszaki állapota előreláthatólag megfelelő, ahhoz csak problémák felmerülése esetén, vagy erős építészeti indokkal lehet hozzányúlni. Megrendelő tájékoztatása szerint a tornaterem szellőzése nem igazán elegendő, megfontolandó legalább a nyaktag földi nagyobb megnyitást kialakítani. Hatóság tájékoztatása szerint a tornaterem mérete jelenleg sem elegendő az óvodai rendszervek megartására, a nyaktag felé való megnyitása növelheti a befogadóképességet. |
| 7. | KSZ felhívja a figyelmet, hogy a tervezési programban megfogalmazott "A" energetikai minőségi osztályba soroláshoz (mely a teljes épület vonatkozásában értelmezhető csak) a jelenlegi földszint hőszigetelés mértékén várhatóan javítani kell. |

EMLÉKEZTETŐ

| | |
|----------------------|---|
| Nr. | Tárgy / Leírás |
| | CsE véleménye szerint a meglévő részek újrafestése szükséges lehet az épület egyeztetés kialakítása érdekében. |
| 8. | KA felhívja a figyelmet, hogy amennyiben az épületben tűzjelző kiépítése válik szükségessé, azt a földszinten is ki kell alakítani. |
| 9. | 2012. október 01.-én 16 órakor Tervező újabb találkozóhoz további variációkat mutatnak be, tervezési feladat, kiegészítő funkciók kiépítésével. |
| ÜTEMEZÉS: | |
| 10. | Ütemezés elsősorban a megvalósíthatóság és pénzügyi lehetőségek figyelembevételével tervezendő. |
| 11. | Két-három ütemben célszerű gondolkodni, pl: - 1. ütem: épületburkolat kialakítása a kiegészítő funkciók kiépítésével, a belvárosi problémák megszüntetésével. - 2. ütem: 1-2 csoportszoba kialakítása a szükséges kiegészítési munkákkal. - 3. ütem: maradvány csoportszobák kialakítása a maradék tervezett kiegészítési munkák befejezésével. |
| 12. | CsE javasolja költségmátrix készítését, a különböző igények és lehetőségek összehangolására (épület - lépcsőhid - kert). |
| ÉPÍTÉSZET: | |
| 13. | Mozgáskorlátozások (valamint idősek) számára felvonó kialakítása legalább opcionális módon javasolt - Megrendelő álláspontja szerint - a rendelkezésre álló pénzügyi keret figyelembevételével. Megfontolandó az esetleges ütemezett kiépítés (alapozás, később a teljes kiépítés). Vizsgálódandó a személy, valamint a teher- és konyhai használat szétválasztásának szükségessége. |
| 14. | A földszinten mindenképpen ki kell alakítani mozgáskorlátozott wc-t, az emeleten a komplex akadálymentesítés függvényében van rá szükség. |
| 15. | A bemutatott emeleti alaprajz kialakítás egy variációnak megfelelő, azonban Megrendelő kéri a maximum csoportszoba mennyiség kialakítását, a jelenlegi két csoportszobához képest legalább eggyel több csoportszobával. |
| 16. | A csoportszoba mérete legyen (lehető) kisebb, a minimum előírásoknak megfelelően kéri MG kialakítani, azaz min. 50 m ² , ideális esetben a plusz létszámnak (30 fő) is megfelelő 60 m ² -es. |
| 17. | A kültéri lépcső kialakításával kapcsolatban célszerű megvizsgálni, hogy nem a földszintre lépcsőzik le, hanem hídyszerűen a szemközti, magasabban levő kertészetre érkezik. |
| TÁJÉPÍTÉSZET: | |
| 18. | A kert végleges állapotának kialakításra fordítható összeg az építészeti és tájépítészeti terv, valamint a kivitelezés ütemezésének függvénye. |
| 19. | Kert funkcionálitása bővíthető, a plusz csoportszobák kapcsán felmerült igények figyelembevételével, ütemezett kiépíthetőséggel. |
| 20. | A következő egyeztetésekre kert funkciók bemutatása szükséges. |

EMLEKEZTETŐ

Tárgy
Mákszem Óvoda - tanulmányterv
2040 Budátrs, Patkó u. 2. (hrsz: 1036/64)
Hatósági egyeztetés emlékeztető

Szerkesztő partner
Budátrs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Városépítési Iroda és Főépítési Iroda

Helyszín
Budapest
Datum / Datum
2012.10.01.

Készítők
Billing Tamás
Szerkesztési unit, design: Székely / Oldalak száma
2 (jegyzőkönyv) + 0 (melléklet)

| Részvevők | név | Aggrendező |
|-------------------------|----------------------|--------------------|
| Csik Edina (CsE) | Főépítési Iroda | Főépítész |
| Mandel Gábor (MG) | Magasépítési csoport | csoportvezető |
| Kozsda Attila (KA) | Magasépítési csoport | ügyintéző |
| Kórnives Szabolcs (KSZ) | Platinum Group Kft | vezető tervező |
| Billing Tamás (BT) | Platinum Group Kft | építéstervező |
| Mohácsi Sándor (MS) | s73 Kft. | tájépítész tervező |

| Nr. | Tárgy / Leírás |
|---------------------------|---|
| TERVEZÉSI PROGRAM: | |
| 1. | Tervezők 3 verzió mutatnak be, illetve adnak át, alábbiak szerint: - v1: 2 csoportszoba (75 m ² -es helyiségek) - v2: 3 csoportszoba (60 m ² -es helyiségek) - v3: 4 csoportszoba (50 m ² -es helyiségek) 2. A csoportszobák számát, illetve a befogadható gyermeklétszámot a telek méretei által nem kell korlátozottan tekinteni, mivel adott esetben a telek szabadon bővíthető. CsE tájékoztatása szerint. 3. A telek és gyermeklétszám összefüggésére nincsen érvényes és hatályos kötelező jogszabály megkötés. 4. Az épületen jelenleg megévő házagszénis vastagság 2 cm. Tervező helyszíni szemrevételezése alapján, ami gyakorlatilag homlokzatüregyentűt vékonyítanak tekinthető. Megrendelő kérése szerint a bővítést úgy kell kialakítani, hogy biztosítva legyen a kultúrát illetékes az régi és az új rész között jelenlegi állapotban is, valamint a későbbiekben kiegészítő (ca. 10 cm) házagszénis rendszer kiépítése esetén is. |

| | |
|----|--|
| 5. | ÜTEMEZÉS: Ütemezés előzetesen a minél egyenletesebb költségelosztás szempontjának érvényesítése mentén. Ez alapján javasolt a két nagyobb (csoportszobákat magában foglaló) tömeg "burkár" megépíteni első ütemben, második ütemben a közlépő, nagyobb átalakítással járó oszterekő nyakagot kiépíteni. Ezt követően a munkák kiépítése aránylag szabadon ütemezhető. |
|----|--|

EMLEKEZTETŐ

| ÉPÍTÉSZET: | |
|------------|---|
| 6. | A v1 verzió nagyvonalú és tágas, azonban igény több csoportszoba kialakítása. |
| 7. | A v3 verzió esetén minden helyiség szűkös, szűkösek a funkciók és nincsen hely raktárnak, sem felvonónak. |
| 8. | A v2 verzió optimálisnak mondható adott körülmények között. A tanulmányterv bemutatásánál ezt a verziót érdemes alapvetően kidolgozni. |
| 9. | KA szerint 60 m ² -es csoportszoba méret lenne az ideális. Az öltözők kicsik. |
| 10. | Megrendelő kéri az előtereket - lehetőség szerint - bevonni a gyermek öltözők területébe. Tisztázni kell tűzoltósággal, hogy menekülési útvonal esetén hogyan áll ehhez a kérdéshez. (A vonatkozó jogszabály helyi tűzoltóságok által értelmezése eltérő a kérdésben.) |
| 11. | Megrendelő a csoportszobákhoz csatlakozó gyermek öltözők és vizesblokkok tekintetében miniatűr mutatót be leneitk szerint, valamint a helyiség kapcsolatokat előzetesen lehet úgy kialakítani - a helyi adottságok figyelembevételével - hogy a csoportszobából be lehessen látni a vizesblokkba. |
| 12. | A raktár terület mindigk verzió esetén kevés Megrendelő számára. Több helyet kell biztosítani az emeleten és a földszinten is. A hőközpontban leválasztással kialakítható egy raktár, ami a belső tér felől megnyitható. Ebben az esetben a karbantartók részére szükséges hely kialakítása tisztázandó. |
| 13. | A nevelőtestületi szoba összefonható a könyvtárral. Praktikus lehet helyettes raktár, kialakítása |
| 14. | A tornaterem és előter összenyitása mindkét tér számára előnyös lehet, különösen az övoldi rendezvények idején. |
| 15. | Megrendelő és Tervező egyetért, hogy a nyaktag jelenlegi felülszerkezetét rendszeri kell műszaki és építészeti akciók miatt is. Megrendelő javasolja az átrium beépítést, hogy az előter mérete maximális lehessen. |
| 16. | Az épület tömeg kialakítása során meg kell vizsgálni a lapostető / magastető kérdését, de magastető változat feltétlenül szükséges. Jó kompromisszum lehet a tömegek hosszirányú kis hajlásszögű felülrég felől történő kialakítása. |
| 17. | Egyzetű szerkezeteket kell alkalmazni, hogy reálisan megvalósítható legyen az épület, ne kelljen lecsupaszítani a megvalósíthatóságához. |
| 18. | Gépeszetet úgy kell kialakítani, hogy minél kisebb mértékben zavarja a földszint funkcióit (pl. álpado, vagy vendégfogdóm, vagy padlócsatlakozás). |
| 19. | Elvág és maximum 30 cm rétegrégd alá rendelkezésre a megévő földem fölötti lapostető rétegrégd visszatartásával úgy, hogy két lépcsővel althatható legyen a szintmagasság (úgy max. 3,60 m). |
| 19. | A távfűtés gazdaságosságát hosszabb távon meg kell vizsgálni. |

| TÁJÉPÍTÉSZET: | |
|---------------|---|
| 20. | Tájépítés 3 verzió mutat be, illetve ad át, alábbiak szerint: - minimum - értéktérítő - optimum |
| 21. | MO ismeretése szerint a megévő legvároszónyok ósmagukban belesérvesztések, néhaen közelhetők. |
| 22. | A minimál program kivételével erősen hozzá kell nyúlni a terephez, hogy értékes területek legyenek kialakíthatók. |
| 23. | Értéktérítő 8 jászbuvár is kialakítható, de értéktérítősi korlátozások. |
| 24. | Célzóed lehet az újonnan kialakítandó foglalkoztatásokat az északi oldalon kezelni, így szétválasztható a kiépítés ütemezése a megévő állapotoktól. |

01 TANULMÁNY VERZIÓK

_V1. VERZIÓ

_V2. VERZIÓ

_V3. VERZIÓ



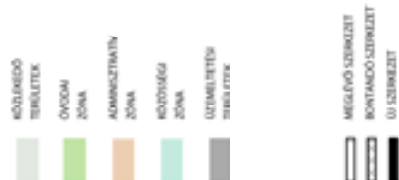
Földszint alaprajz
Emelet alaprajz



- KÖZÖSSÉGI TEREM
- IVÓVÍZ
- ADMINISTRATÍV ZÓNA
- KÖZÖSSÉGI ZÓNA
- ÜZEMELTETÉS
- MEGÉNYŐS SZERKEZET
- KÖZTÁRSASÁGI SZERKEZET
- ÜZEMELTETÉS







02 ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

_FÖLDSZINT ALAPRAJZ

_EMELET ALAPRAJZ

_METSZET ÉS ANYAGHASZNÁLAT

_ALTERNATÍV TÖMEGALKITÁS I.

_ALTERNATÍV TÖMEGALKITÁS II.

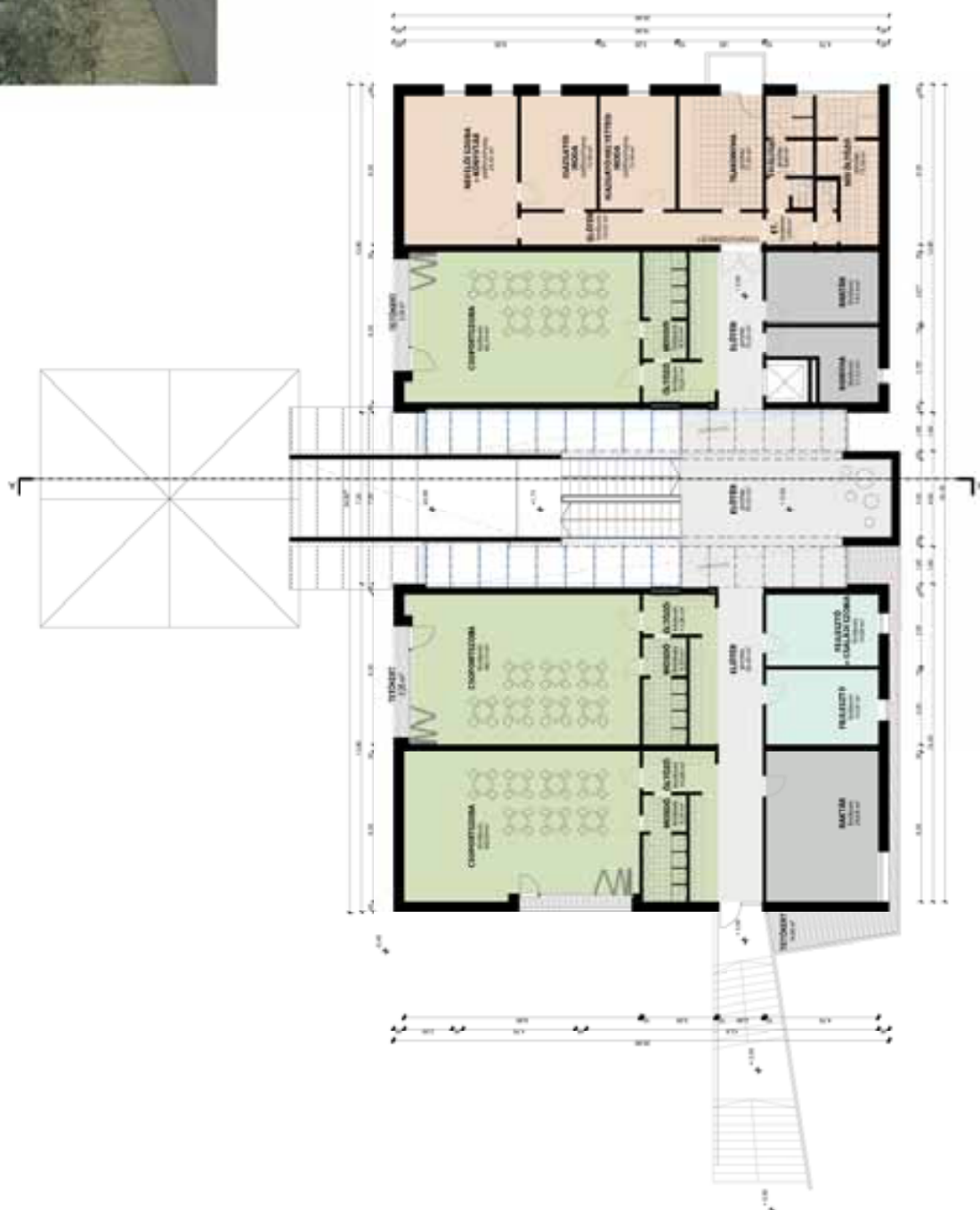


- KÖZLEKEDŐ
TERÜLETEK
- NYUGAI
ZONA
- ADMINISTRATÍV
ZONA
- KÖZÖSSÉGI
ZONA
- ÜZEMELTETÉS
TERÜLETEK
- MEGLEPŐ SZERKEZET
- KÖNYVTÁRSZERKEZET
- ÜZ SZERKEZET





- KÖZLEKEDŐ
TERÜLETEK
- ÖNÖDÖZŐ
ZONA
- ADMINISTRATÍV
ZONA
- KÖZÖSSÉGI
ZONA
- ÜZEMELTETÉS
TERÜLETEK
- MÉGLÉVO SZERKEZET
- BOVÍTÁNDÓ SZERKEZET
- ÚJ SZERKEZET



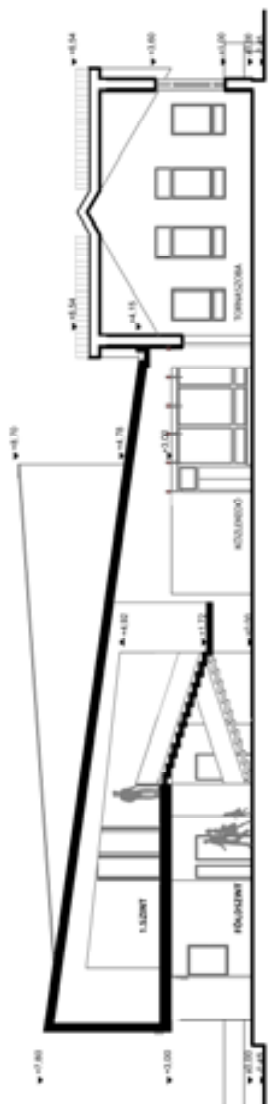


METSZET AJTÓVAL FELÜLNŐKÖZLEKÉSHÉZ

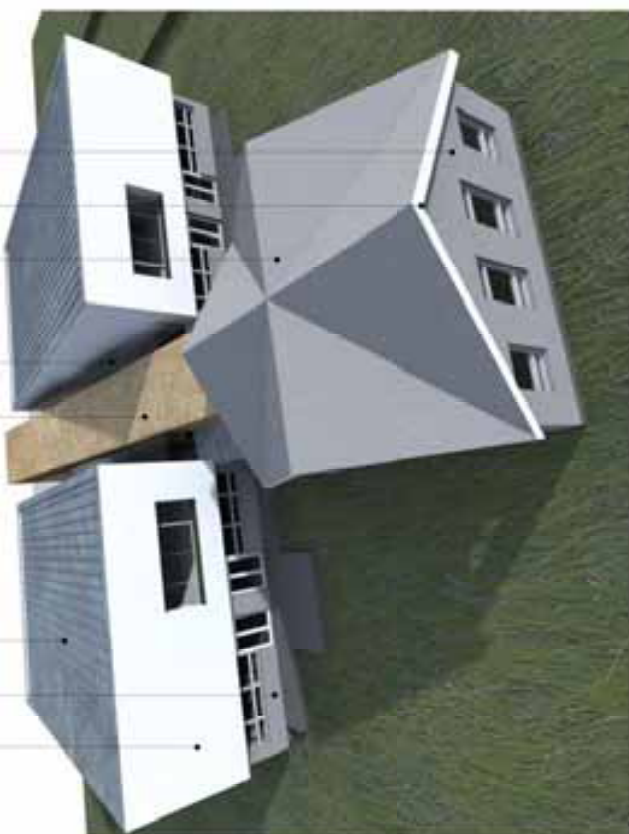


MEGLÉVŐ SZÉNYVET
BENTFARAGÓ SZÉNYVET
ÚJ SZÉNYVET

KÖZLEKŐDŐ
TERÜLET
ÖVZONA
ADAMKÖZLEKŐ
ZONA
KÖZLEKŐ
ZONA
KÖZLEKŐ
TERÜLET

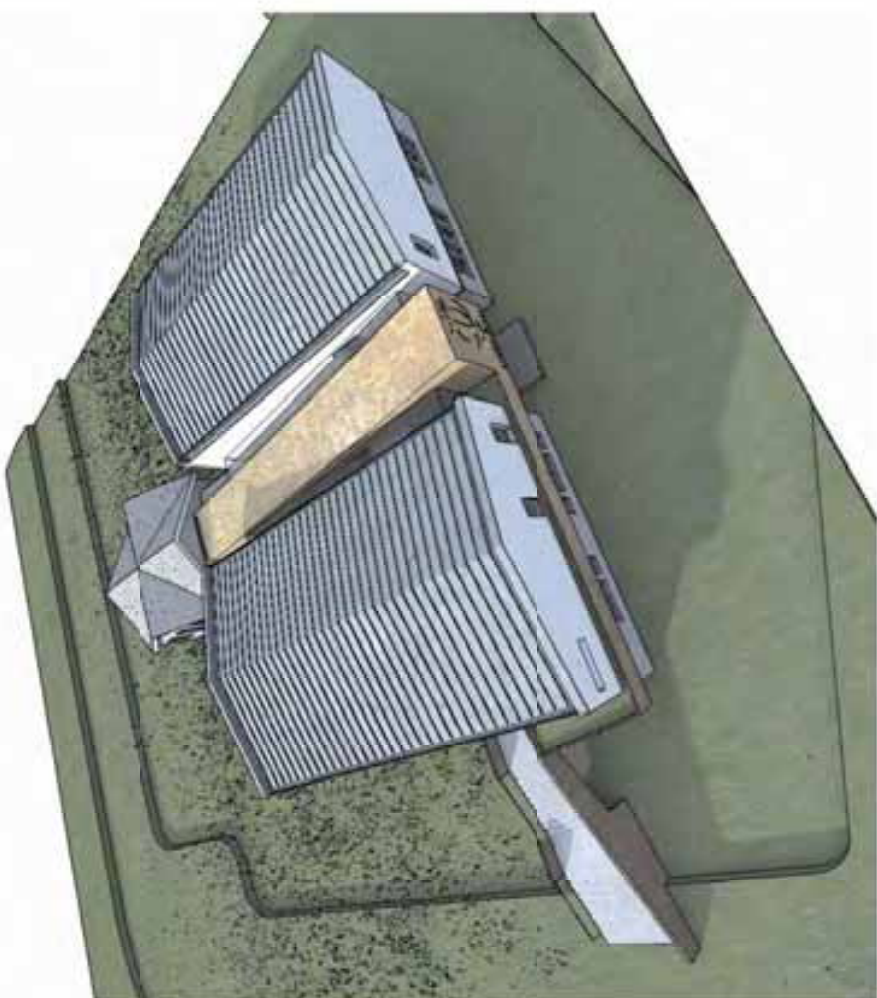


hőszigetelő vakolat, felület
keményítő felület, szilikon
démokrácia felület
üveg felületigazító sáv
meglévő trapézlemez csatlakozás
meglévő asztalosozás felület
meglévő hőszigetelő vakolat felület



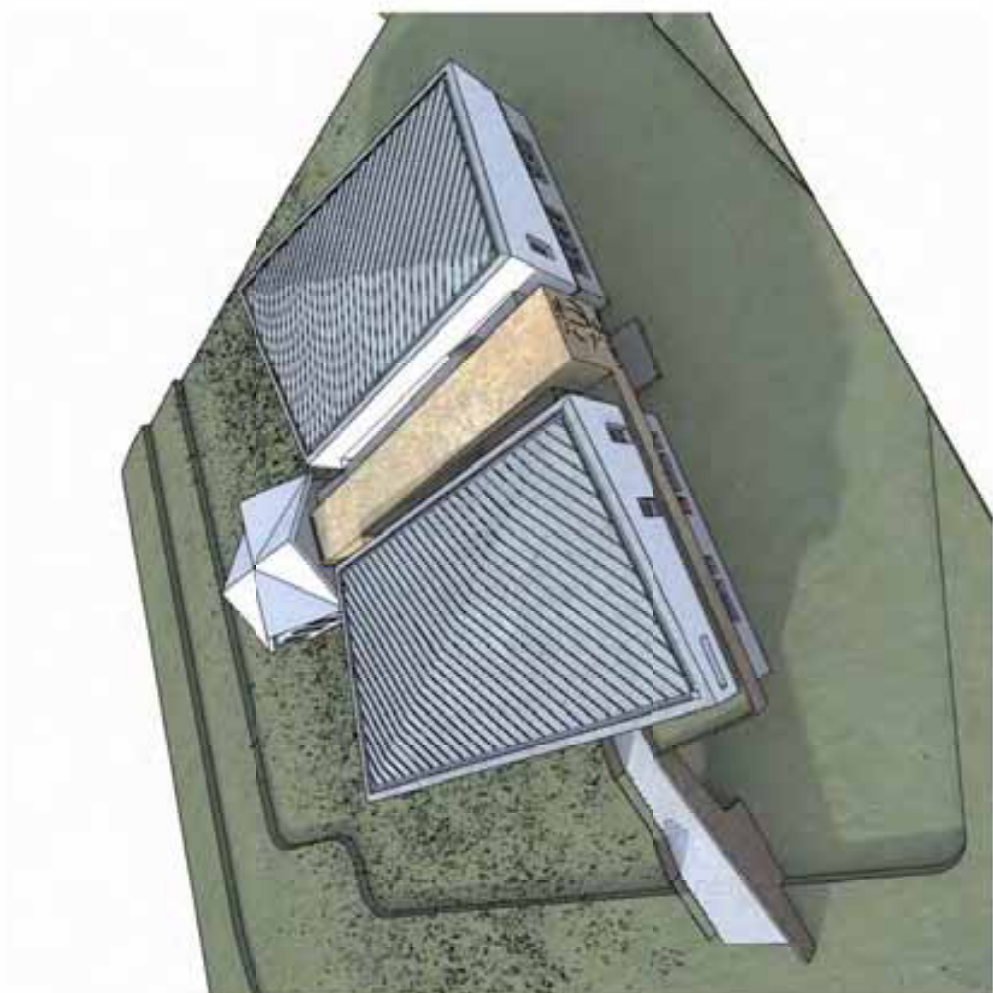


„T.1 VERZIÓ _ NYERGETTŐ





„T.2 VERZIÓ_ ÁTLÓS NYEREGTETŐ



03 TÁJÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

_JELENLEGI ÁLLAPOT HELYSZÍNRAZA

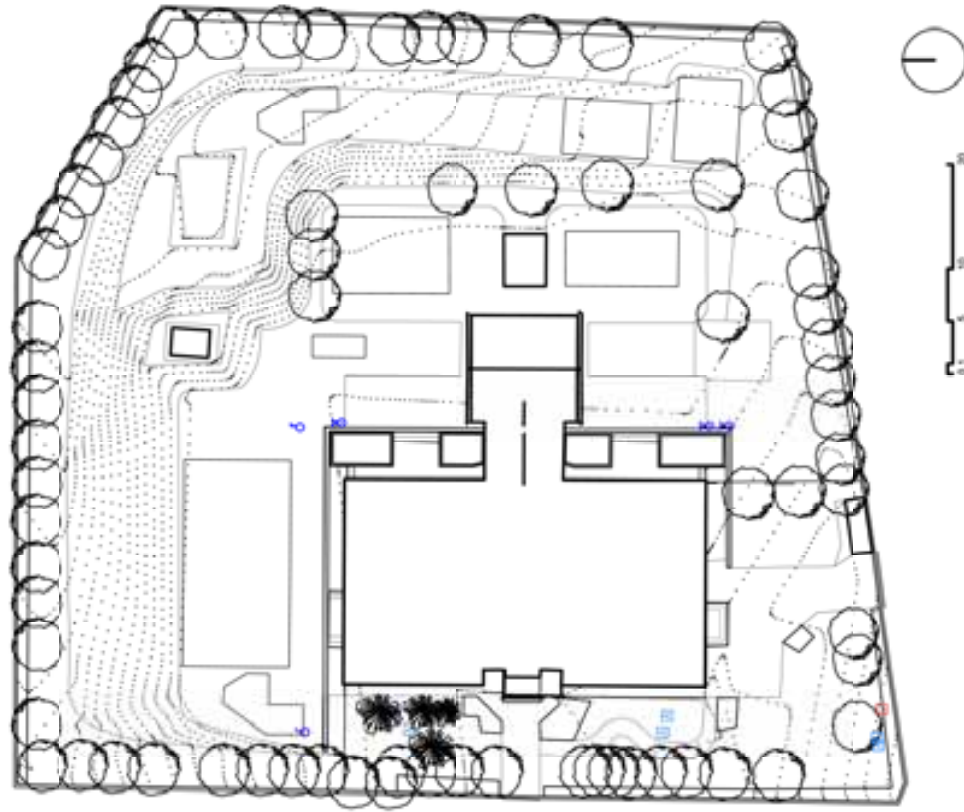
_I. VARIÁCIÓ

_II. VARIÁCIÓ

_III. VARIÁCIÓ

_ÖSSZEĞEZÉS

JELENLEGI ÁLLAPOT HELYSZÍNRAJZA



A jelenlegi óvodakert két alapvető adottsággal jellemezhető. Az egyik az hogy mivel a területre eredetileg 8 csoportos óvodát terveztek építeni megmaradt az eredeti telekhatár kijelölés, ami 8 óvodacsoport körüli foglalkoztatásának is elegendő helyet biztosít. A másik adottság a helyszín és a környezet viszonyzatából adódik. Ez utóbbi jelentősen befolyásolja a kültéri foglalkoztatók elhelyezhetőségét, területkijelölését és kárminemű átalakítás költségvetésait jelentősen befolyásolja. A viszonylag nagy telken belüli szintkülönbségek és a közel vízszintes foglalkoztatási téri területek miatt a terepben kényszerűen lépcsős, rászkal vagy támfalakat jelennek meg.

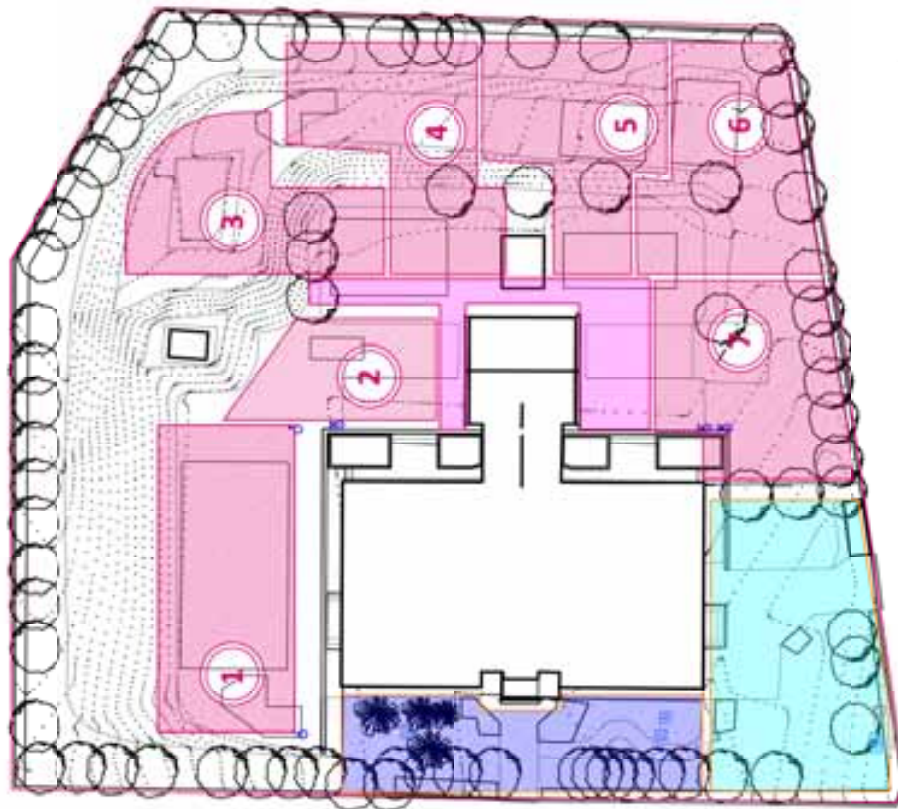
A kert borítottága száztíz százalékosan megfelelő, de fák elsősorban a határvonalban helyezkednek el. Ezen a merev kereti bérterületben érdemes oldani. A fozadóról túllépett. örökzöldek összevontak. fenyvesek nemcsak a területet növényvilágukban. Ez a terület teljesen inaktív az óvoda szempontjából. területén szerepe nincs előtérnek nem reprezentatív. Újraalkalmazása esetleges, nem kellően racionális. A gazdasági udvar területénél burkolati rendszer felújítás igényelne. funkciójának ez a terület jól megfelel. vizuális lehatárolása erősíthető.

A kültéri foglalkoztatók beemelési elemek körében használtak. Fehérítés, és a területi udvar még használhatóak. A kertben lévő rakatépületek zavart, nem esztétikus környezetet okoznak mivel az épületben nincs megfelelő mennyiségű rakatározási lehetőség.

A kert burkolatát rendszeres körpécse mértékben elavultak. A zöldfelülettel kapcsolatos csomópontok, nyílt időszak öntözésmentesége miatt rendkívül kegyesült, tömörödött feltalál, nincs megújulási képesség. A cserje szint körpécse állapotban van. Ifjú metszéssel és telepítéssel minőségét változtatni lehet.



I. VARIÁCIÓ: TEREPRENDEZÉS NÉLKÜL



Ebben a változatban arra törekedtünk, hogy annak a lehetőséget vizsgáljuk meg, hogy lehet-e kialakítani elegendő és megfelelő méretű kültéri csoportfoglalkoztatási tereprendezési beavatkozás nélkül.

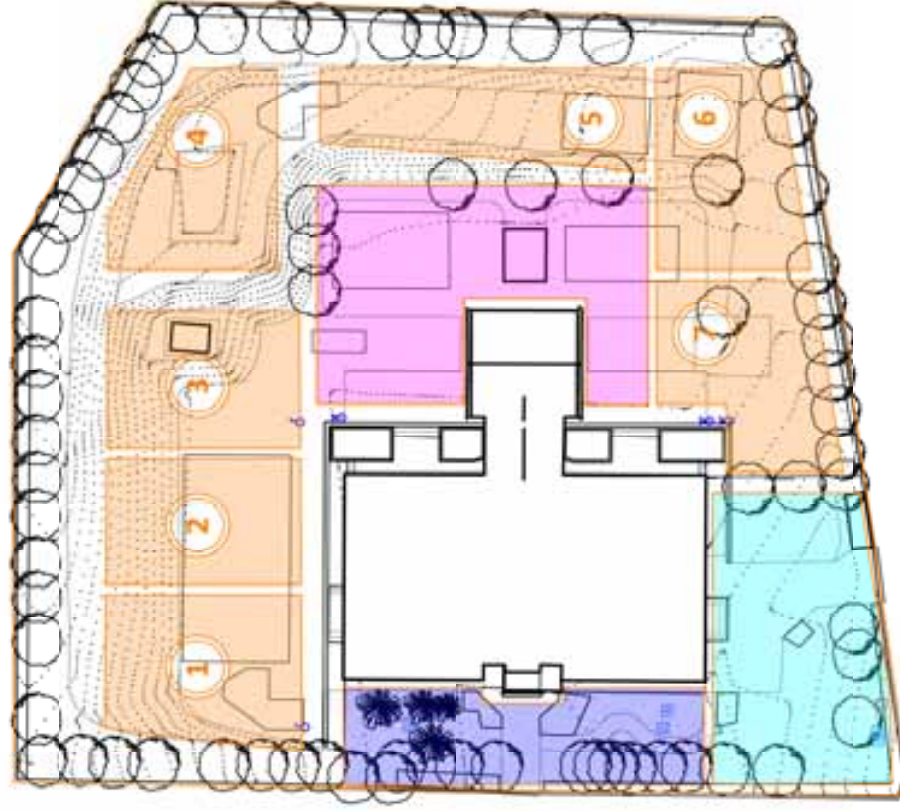
Bár elméleti lehetőség fennáll arra, hogy 7 foglalkoztatási létesüljön ezek mérete - főleg a 2-essel jelölt - nem nevezhető ideálisnak. A méretnél is nagyobb probléma azonban a terepkülönbségekből adódó kétszintű csoportteret rendszere, ami ápróduást tesz szükségessé, csökkenti a téri átláthatóságot, leigynélhetőséget és növeli a balesetvesztélyt. Ez a kialakítás tehát nem tekinthető megoldásnak.

- 7 foglalkoztató
- minimális terepalakítás
- bonyolult terepalagszolatok
- kényszerpályák
- foglalkoztatón belül terepkülönbség!

Foglalkoztatók igényeznek a 25 gyermek x 10 nm-es területűek (a vonatkozó szakmai irányelveknek megfelelően). Ez esetben a 2-es térrész csak 160 nm, amit nem ellensúlyoz a többi térrész viszonylagos túlméretezhetősége sem.

- tereprendezés nélküli kialakítható kültéri csoportfoglalkoztatók
- kerti foglalkoztatók megközelítési irányok, felületek
- fogadóterület (nem érintett)
- gazdasági udvar (nem érintett)

II. VARIÁCIÓ: OPTIMUM MEGOLDÁS



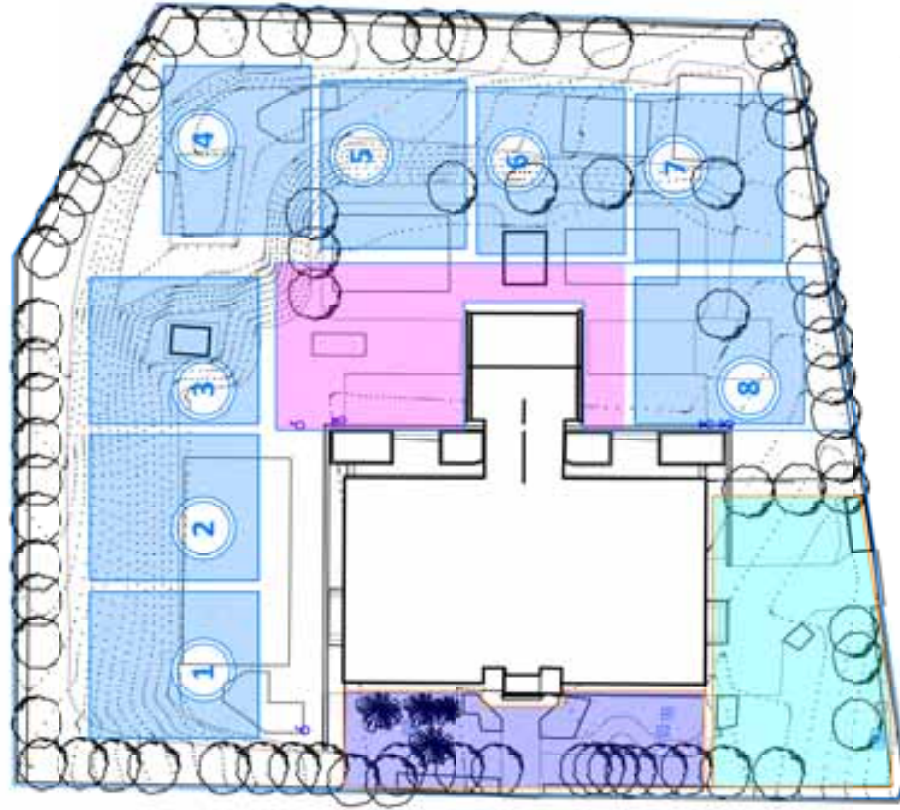
Ez a változat azt tanulmányozza, hogy milyen téri adottságok lennének biztosíthatók, ha anyagi keretek biztosítanák az óvoda teljes kertjének rekonstrukcióját. Így lehetővé válna a terepi adottságok részleges módosítása mellett a berendezések, burkolatok és csoportfoglalkoztatási háttérrel elemek teljes cseréje. A látvány nagy beavatkozásra a kert, illetve épületkörnyezet egészére műszaki szempontból megtervezett. Amennyiben erre a megoldásra jelen börtén során nem nyílik mód akkor is közhosszúval ütemben (3-7 év) szükséges lesz számolni ennek a költségével.

Az egyes foglalkoztatási börtén meg tudnak felelni a 10 nm / gyermek irányelvnek, egy szinten helyezkednek el így nem balesetveszélyesek.

- 7 foglalkoztató
- Nagyméretű közöségi elosztóter, zsiborgó
- Csak közepes méretű tereprendezés
- teljes terület rekonstrukciójának költsége



III. VARIÁCIÓ: MAXIMÁLIS FOGLALKOZTATÓTÉR

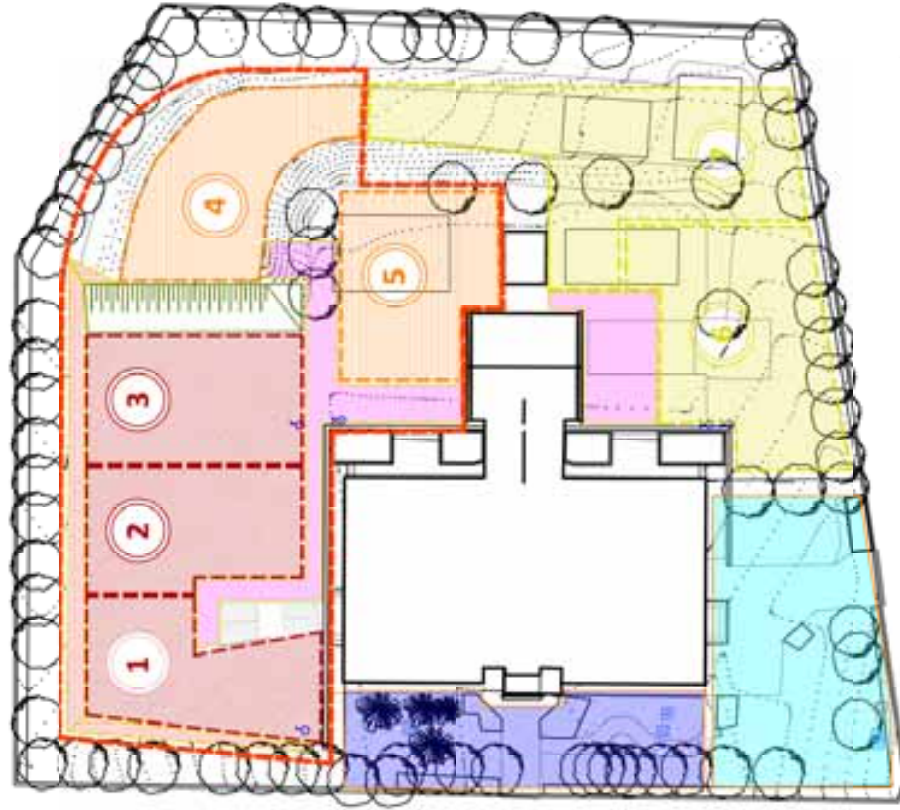


- 8 foglalkoztató
- Foglalkoztatóknak nincs lépcső
- Valódi racionális megoldás
- Tájolás ideális
- Jelenlegi terrendezést javítható
- Ideális felülvizsgáltság
- Terepre, helyre és az épülethez illeszkedik
- Terrendezést igényel

- maximálisan kiaknázható 8 új kültéri csoportfoglalkoztató
- kerti foglalkoztatók megközelíthetőségi irányai, felületei
- foglalkoztatók (nem érintett)
- gazdasági udvar (nem érintett)

Ebben a változatban vizsgáljuk a laképítési az volt, hogy maximum hány kültéri foglalkoztató elhelyezése lehetséges a területen. Mivel a telek méretezése alkalmazkodott az akkori előírásokhoz rendelkezésre álló helyen elhelyezhető akár 8 csoport számára is megfelelő méretű, új kültéri foglalkoztató. Ebben az esetben a terepre kell illeszteni a foglalkoztatók terezeit, de az megoldható. A megoldás csak a déli telekterületen sérti, ahol a kötékosztási tereinek nem marad teljesen töltött forgalmaként szolgáló terület. Ez az átalakítással viszonylagosan magasabb költségű jár együtt, de a magas lakóújságú lakóterületek megfontolásra érdemes az ilyen koncentrált építési lehetőség is. Így ilyen léptékű fejlesztésnek az esetben a foglalkoztató és a gazdasági udvar is kell újítani.

ÖSSZEGZÉS: REÁLIZÁLHATÓ CÉLKITŰZÉS



A tanulmánytörténet készítésének második fázisában összegeztük a környezeti és a kerti feltárt eredményeket az épület belső fejlesztésével. Így egyértelművé vált, hogy a 7 csoportos való fejlesztésnek van realitása a jelen kertrendszerek ismeretében. Nyilvánvalóvá vált az is, hogy költségvetési okok miatt nincs elég forrás a teljes környezeti rekonstrukcióra. Sőt az alapvető feladat az, hogy a 3 új csoport kerti foglalkoztatójának kialakítását a legköltséghatékonyabb módon oldjuk meg a vonatkozó szakmai irányelvek figyelembevételével.

Javaslatunk lényege hogy a beavatkozási terület minimalizálással csökkentjük az építkezési költséget. Minde mellett szükséges a terület északi részén lévő berendezési elemek építmények áthelyezését is számolni a déli térrészben lévő jelenleg is meglévő csoportfoglalkoztató területére. Tehát az északi térrész bútorait koncentrálni kell a tervezett 4-es és 5-ös csoportfoglalkoztató területére és így csökkenteni a költségeket. A labdapálya területén nyílik a legelőszóbban és műszakilag leggyengébben terettség a szükséges 3 új csoport (magyarul: csoport) kialakítására. Az épület intenzív szomszédos területén van egy tükör lépcső is ez a területet kapcsolja a 3 új beltéri csoportokhoz. Ahhoz, hogy szűkös (225-230 nm), de kialakítható legyen, az új foglalkoztatókat át kell alakítani a terettségnyomok. Az egyik fa tárolót el kell bontani, vagy át kell helyezni és az alatta lévő részt el kell bontani. Az északi irányból a labdapályát tartó rész által felvett szimulációs képletem, növényesíthető betonszálalattal javasoljuk megoldani. Így akkor ki alakul felület amekkorára fogadni tudja a 3 új csoportot. A déli területén lévő nagyméretű csoportfoglalkoztató sajátos terep alakítás nélkül nem használható ki kedvezően. Felülfelület így is nehezes lehet. A 10 szempontok szempont figyelembevételével (csoportszám / térférf / terep / berendezési / költség) tervezett csoportunk ezt a változatos javaslatot továbbvinné az engedélyezési tervetér szakaszba. Amennyiben a jelen tanulmánytörténetben feltárt információk plusz költségvetési képletem teremtési a teljes óvodai rekonstrukcióhoz akkor részben módosulhat a koncepció. Fontos azonban leszögezni, hogy az így tervezett átalakítás nem építi el a lehetőséget egy későbbi ütemben történő, optimális, teljes területi rekonstrukciónak sem!

- **Köztérhasználati viszonylag kis területet érint**
lehetőség a meglévő berendezési tárgyak újrahelyezése a funkcionálisan közvetlen kapcsolót a fejlesztendő belső térrel
- **nem rekonstruálja a műszakilag erre megteremtett egész kertet**

| | |
|--|---|
| | beavatkozási terület 2000 nm |
| | teljesen új 3 kerti csoportfoglalkoztató |
| | meglévő berendezési tárgyakkal berendezett két átrendezett, részben új kerti csoportfoglalkoztató |
| | 2 meglévő, nem érintett kerti csoportfoglalkoztató, új hadárképzéssel |
| | új részű a 3 új foglalkoztató felő |
| | növényekkel lefedett, kádas betonszálalattal a nagy északi részű kivételre |
| | kerti foglalkoztatók megközelítési irányai, felületei |
| | foglalkoztató (nem érintett) |
| | gazdasági udvar (nem érintett) |