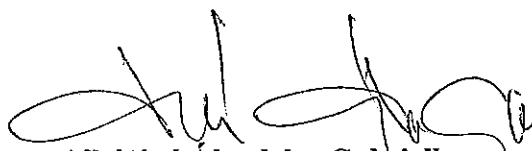


**Delta Mérnöki Iroda
Veszprém, Jutasi út 21.**

C Í M L A P

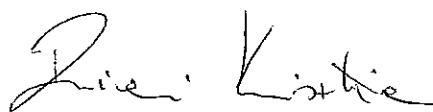
**Óvoda, bölcsöde kialakítás tanulmányterve
Balatonalmádi, Baross G. u. 32.**

Építész tervező:



**Albóciné Ábrahám Gabriella
okl.építésmérnök
E-1-19-0071**

Munkatárs:



**Rimai Krisztina
építész**

Veszprém, 2011. november 18.

TARTALOMJEGYZÉK

Óvoda, bölcsőde kialakítás tanulmányterve **Balatonalmádi, Baross G. u. 32.**

Címlap
Tartalomjegyzék
Műszaki leírás

1. Tervezési feladat
2. Meglévő épület értékelése
3. Óvoda feltétel rendszer, program meghatározás, feladat teljesíthetőség értékelése
4. Bölcsőde feltétel rendszer program meghatározás, feladat teljesíthetőség értékelése
5. Költségbecslés

Tervek

- | | | |
|----|--|---------|
| 1. | Meglévő helyszínrajz | M=1:500 |
| 2. | Meglévő földszint és jellemző metszet | M=1:150 |
| 3. | Óvoda helyszínrajzi elrendezés | M=1:500 |
| 4. | Óvoda földszint vázlatterve | M=1:150 |
| 5. | Óvoda tetőtéri alaprajz és metszet vázlatterve | M=1:150 |
| 6. | Bölcsőde helyszínrajzi elrendezés vázlatterve | M=1:500 |
| 7. | Bölcsőde földszint vázlatterve | M=1:150 |

Veszprém, 2011. november 18.

MŰSZAKI LEÍRÁS

Óvoda, bölcsőde kialakítás tanulmányterve **Balatonalmádi, Baross G. u .32.**

1.) Tervezési feladat

Tervező vizsgálja meg, hogy a Balatonalmádi Baross G. u. 32. sz. alatti orvosi rendelőnek használt épület földszintje és a hozzá kapcsolható terület a 4261 hrsz. telekből leválasztva alkalmas-e 20 fh. bölcsőde, illetve 1 csoportos óvoda – önálló telephelyként való működtetéssel – kialakíthatók-e műszakilag és funkcionálisan. Adjon a tervező költségbecslést a megvalósítás beruházási összegére.

2.) Meglévő épület értékelése

A jelenlegi épületet 1986-ban tervezték és még az évben kezdték az építését. Tervezője a Vas megyei Tanácsi Tervező Vállalat volt.

Az épület két egymásra merőleges földszintes szárnyból áll, az utcára merőleges szárnyban orvosi rendelő, a rá merőleges szinteltolással kialakított szárnyban gyermek rendelő és külön bejáratral nemibeteg gondozó került kialakításra, az utcára merőleges szárny tetőterében a terv szerint orvosi és nővér pihenőszobák készültek terv szinten – ez azonban nem valósult meg.

Az épület a kor színvonalának megfelelő funkcionális, szerkezeti és esztétikai kialakítású. Az épület középfolyosós egy kisebb és egy nagyobb – 3 és 5,40 m-es fesztávval, 38 cm vtg. falakkal, valószínűleg E jelű gerenda és béléstest elhelyezéssel.

Az épület jól karbantartott, de lényeges felújítás – homlokzati hőszigetelés vagy nyílászáró csere – nem történt.

Az épület körül megfelelő számú parkoló készült, a kert pedig gondozott zöldterület. A telek teljesen Az épület a közeljövőben kiürül, az új egészségcentrum elkészülte miatt. A város képviselői az utcával párhuzamos szárnyban önálló bejáratral más funkciót helyeznek el.

Az utcára merőleges alacsonyabb padlóvonalú épület felhasználására kér javaslatot a tervezőtől.

Várospolitikai szempontok szerint óvoda illetve bölcsőde elhelyezése merült fel.

3.) Óvoda elhelyezés lehetőségei

Az óvodai ellátást és az óvodák építészeti kialakítását a 19/2002. (V.8.) OM rendelet szabályozza. A rendelet 1. számú melléklete az óvodákra vonatkozó építészeti-műszaki követelményeit határozza meg.

A tervezési programot a helyi demográfiai szociológia közgazdasági elemzéssel a fenntartó köteles elkészíteni.

Óvoda telepítés általános szabályai:

- Magas zajterhelésű és forgalmas utak mellett csak zajvédelem mellett telepíthető.
- 50 fh-ig telepíthető más funkciójú épülettel közös épületben is, de játszókert, terasz és bejárat leválasztottan alakítható ki.
- Tömegközlekedéssel jól megközelíthető helyen kell kialakítani.

Rendeltetés szabályai:

- Befogadó férőhelyet az üzemeltető szabja meg.
- Benapozás és az árnyékolás egyaránt biztosítandó.
- Bevilágító felület és az alapterület aránya 1:6 lehet.
- Kizárólag felülvilágítás csak a tornahelyiségben lehetséges.
- Eszközöket és felszereléseket az intézményfenntartó határozza meg.
- Konyha minőségét a fenntartó határozza meg.

Helyiségek felsorolása 1 gyermekcsoporttal alapított óvodához

1.) Csoportszoba	50-75 m ² alapterület (3 m ² /fő)
2.) Fejlesztő szoba	12 m ²
3.) Szertár	18 m ²
4.) Nevelőtestületi szoba 2 m ² /fő min.	15 m ²
5.) Orvosi szoba	18 m ² - összevonható
6.) Elkülönítő	12 m ² – összevonható
7.) Gyermek öltöző	15 m ²
8.) Gyermek mosdó	15 m ²
9.) Felnőtt WC mosdó zuhanyozó	OTÉK szerint
10.) Tornaszoba, sportszertár	60 m ² , 15 m ²
11.) Bejáratok, közlekedők, lépcsők	szükség szerint
12.) Általános raktár	18 m ²
13.) Játék kert	
14.) Melegítő konyha, technológiai terv szerint	

Épületszerkezetek

- alapozás, vízszigetelés szakvélemény szerint készíthető
- egyéb szerkezetek, hagyományos, ipari, vagy vegyes technológiával készülhetnek
- hatékony balesetmentes szellőzés biztosítandó
- természetes anyagokat minél nagyobb mértékben kell alkalmazni
- épületgépészetre a program és az OTÉK előírásai mérvadók
- az épületet vezetékes vízzel és szennyvízcsatorna bekötéssel kell ellátni
- melegvíz ellátás a gyermekek által használt helyiségekben kevert vízü lehet
- fűtés szakaszolható legyen
- szellőzés lehetőleg természetes legyen
- villamosberendezések szabvány és hatósági előírások szerinti legyenek
- tűzjelző – vagyonvédelem, számítógépes hálózat program szerint készüljön

Környezet kultúra

Az intézmény külső-belső terei az ízlésformálás érdekében színesen, az eligazítást világos egyértelmű jelképrendszerrel kell kiépíteni. Játsszódudvaron a lehető legnagyobb zöldfelületről, gyepesítésről kell gondoskodni.

Biztonság

Gondot kell fordítani az egészségvédelem, tűzvédelem, balesetvédelem, munkavédelem, betörés védelmi biztonságvédelemre.

Feladat megoldások az óvoda elhelyezéséhez

- Telepítés általános előírásai betarthatók.
- OTÉK által meghatározott parkolószám biztosított.
- Rendeltetés szabályai betarthatók.
- Kötelező helyiségek a következőképpen tarthatók be:

1.	Csoportszoba alapterülete: Kialakítása, kapcsolatai biztosíthatók	70,44 m ²
2.	Fejlesztő szoba: Paraméterei és kialakítása megfelelő	16,11 m ²
3.	Szertár: Elhelyezkedése nem optimális, messze van a gyermek szobától	17,01 m ²
4.	Nevelőtestületi szoba: Kialakítása megfelelő	18,57 m ²

- 4/a. Vezető óvónő: 10,51 m²
- 5-6. Orvosi szobát nem alakítottunk ki, de az elkülönítő megfelelő és alapfelszerelések elhelyezhetők 12,24 m²
- 7-8. Gyermek öltöző 15 m²
 Gyermek mosdó 15 m²
 Jól kialakított, megfelelő kapcsolatokkal, a szükséges felszereltség elhelyezhető
9. Személyzeti öltöző, WC, mosdó 21,87 m²
 Kialakítható az OTÉK szerint, közvetlen szellőzése nem biztosított, ezért gépi szellőzés és mesterséges világítás szükséges.
10. Tornaszoba 66,34 m²
 Csak a tetőtérben alakítható ki, így nem biztosítható egységesen a 3 m-es belmagasság, ezért szabvány alóli felmentést kell kérni.
11. Bejáratok
 Főbejárat a jelenlegi helyén a $\pm 0,00$ szintre emelve helyezhető el, itt szélfogó és szülői WC is rendelkezésre áll.
 Gazdasági bejárat a jelenlegi helyén került kialakításra.
12. Általános raktár 2,92 m²
13. Játék kert – kialakítható az előírások szerint.
14. Melegítő konyha $12,45 + 8,10 + 6,30 = 26,85$ m²

Melegítő konyha, tálaló, fehér mosogató kialakítható az ÁNTSZ előírásai szerint, de szállító edény mosogató kialakítására nincs mód. Az épületen belüli szintkülönbség miatt az étel gyermekszobába juttatása nehézkes, fehér mosogatóba ablakon át jut be az edény, ez a szintkülönbség ellenére is megoldást ad.

Összefoglalva

Az óvodai előírások 1 csoportos nagyságra nagy nehézséggel és kisebb felmentési kérelemmel – tornaterem – az épületben kialakítható. Tökéletes megoldást nem ad, és külön munkát ad a személyzetnek a szintkülönbségek napi leküzdése.

A funkcionális kialakítás hátránya, hogy a játszó kertből nem tudnak közvetlenül bejutni a gyermekek az öltözőbe illetve a kézmosóba.

Az intézmény nem tekinthető akadálymentesnek.

Műszaki megoldások, szerkezetet érintő változások

- a bejáratnál padlószint emelés és külső részü kialakítása szükséges,
- a vezető óvónő és az elkülönítő ablakait meg kell növelnünk,
- a tetőtérbe felvezető lépcső kiépítése földémbontást kíván.

Szerkezetet nem érintő változások

- teljes belső tér átalakul, válaszfalak bontásra kerülnek, új válaszfalak gipszkartonból készülnek,
- padló és falburkolatok újak lesznek,
- szerkezeti falakban új áthidalókkal új nyílások készülnek,
- homlokzati és belső nyílászárók újak lesznek,
- homlokzatok, padlózatok, tetőszerkezetek hőszigetelése újra készülnek,
- teljes belső gépészet újra készül, víz-villany, fűtés rendszer újra szereléssel alakul ki.

Környezet alakítás

- a helyszínrajzon jelöltek szerint, az óvoda területe kerítéssel lehatárolandó,
- játszó eszközök, homokozók, pancsoló, nap ellen védő lugasok kialakítandók.

4.) 20 fős bölcsőde követelményei

A bölcsődék 0-3 éves korú kis gyermekek napközbeni ellátására szolgáló intézmények. Az alapellátás megszervezése önkormányzati feladat, a Magyar Szabvány szerinti követelmények a következők:

Miután a szabvány 40 fős bölcsődei kialakítást javasol, ezért interpolálással tüntettük fel a 20 fős bölcsőde irányszámait.

Telepítés általános szabályai

- nem önálló épületben nem helyezhető el csak 20 fős nagyságban,
- a telek alapterülete 1000 m² legyen és lehetőleg zaj és pormentes helyre kerüljön,
- kiszolgáló körzete 1000 m legyen.

Rendeltetés szabályai

- Befogadó férőhelyet az üzemeltető szabja meg.
- Benapozás és az árnyékolás egyaránt biztosítandó.
- Bevilágító felület és az alapterület aránya 1:6 lehet.
- Kizárólag felülvilágítás csak a tornahelyiségben lehetséges.
- Eszközöket és felszereléseket az intézményfenntartó határozza meg.
- Konyha minőségét a fenntartó határozza meg.

Helyiségek felsorolása:

	db. szám	nagyság	felszereltség
bejárati előtér	1 db.		
gyermek kocsi tároló	1 db.	4 m ²	
szülői WC	1 db.		
átadó vagy gyermek öltöző	1 db.	16 m ²	
fürösztő, biliztető	1 db.	24 m ²	3 db. WC, 3 db. mosdó, bilimosó, fürösztő kád, zuhanytálca
gyermekszoba	2 db.	50 m ² (min. 6 m széles)	
gyermek szobai raktár	1 db.	16 m ²	
terasz	2 db.	100 m ²	
játszó kert			pancsoló 4 m ² homokozó 4 m ²
kerti tároló	1 db.	4 m ²	1 WC + 1 kézmosó
kerti WC	1 db.	4 m ²	
elkülönítő	1 db.	4 m ²	
gondozónői szoba	1 db.	12 m ²	
szociális helyiség	1 db.	OTÉK szerint méretezve	

Konyha: technológiai program szerint:

melegítő konyha	1 db.	12 m ²
fehér mosogató	1 db.	4 m ²
szállító edény mosogató	1 db.	4 m ²
tápszerkonyha	1 db.	8 m ²

Üzemeltetési helyiségek: a helyszíni adottságok függvényében alakíthatók ki.

Épületszerkezeti és komfort követelmények

- alapozás, vízszigetelés szakvélemény szerint készíthető
- egyéb szerkezetek, hagyományos, ipari, vagy vegyes technológiával készülhetnek
- hatékony balesetmentes szellőzés biztosítandó
- természetes anyagokat minél nagyobb mértékben kell alkalmazni
- épületgépészetre a program és az OTÉK előírásai mérvadók
- az épületet vezetékes vízzel és szennyvízcsatorna bekötéssel kell ellátni
- melegvíz ellátás a gyermekek által használt helyiségekben kevert vízű lehet
- fűtés szakaszolható legyen
- szellőzés lehetőleg természetes legyen
- villamosberendezések szabvány és hatósági előírások szerinti legyenek
- tűzjelző – vagyonvédelem, számítógépes hálózat program szerint készüljön

Környezet kultúra

Az intézmény külső-belső terei az ízlésformálás érdekében színesen, az eligazítást világos egyértelmű jelképrendszerrel kell kiépíteni. Játsszódudvaron a lehető legnagyobb zöldfelületről, gyepesítésről kell gondoskodni.

Biztonság

Gondot kell fordítani az egészségvédelem, tűzvédelem, balesetvédelem, munkavédelem, betörés védelmi biztonságvédelemre.

Feladat megoldások

Az előzményekben ismertetett épületben a bölcsőde a következőképpen helyezhető el:

- Terület lehatárolás a mellékelt helyszínrajz szerint kerítés építéssel megoldható, fontos, hogy az utcai oldalon növényzet telepítésével a zaj és a por ellen védekezzünk.
- Parkoló OTÉK szerint már kialakított.
- Épület kialakítás: a jelenlegi főbejárat megtartásával jutnak be a gyermekek és a szülők a bölcsődébe, a szélfogóból nyílik az átadó helyiség, mely kapcsolódik a fűrosztó-biliztető helyiségekhez és ezek keletre a kert felé tájolt GYERMEKSZOBÁK-hoz.

A gazdasági bejáratra fűzhetők fel a kiegészítő helyiségek és a működtető személyzet számára kialakított terek.

A szükséges helyiségek, melyek kialakítást nyertek

- előtér	7,03 m ²
- szülői WC	3,81 m ²
- gyermek kocsni tároló (külön épületben)	4,0 m ²
- átadó	21,23 m ²
- fűrosztó-biliztető	23,70 m ²

A szükséges paraméterek megfelelőek, a felszerelések jól elhelyezhetők

Gyermekszobák: 2 db. $42,82 \text{ m}^2 + 48,58 \text{ m}^2 + 4,00 \text{ m}^2 = 95,42 \text{ m}^2$

Nem érik el a szükséges nagyságot, de 10 % alatti a hiány, ezért felmentést lehet kapni, ugyancsak felmentés szükséges a helyiség szélességének előírásai alól, 6,00 m helyett 5,40 m lehet, ez is 10 %-os eltérést jelent.

Gyermekszobai raktár: $17,01 \text{ m}^2 + 1,76 \text{ m}^2 + 2,92 \text{ m}^2$

A gyermekszobában csak beépített szekrény alakítható ki, de egyéb helyeken tudunk tárolót biztosítani.

Terasz:	a gyermekszobák előtt kialakítható 100 m ²
Kerti tároló:	kialakított, külön kerti házban
Kerti WC:	kialakított, külön kerti házban

Elkülönítő: bejárat mellett kialakított: 12,24 m²
 Gondozónői szoba: 1 db. 10,51 m², megfelelően kialakítva

Dolgozói szociális helyiség: OTÉK szerint méretezve kialakítható, közvetlen szellőzése nincs, ezért gépi szellőzése kiépítendő 21,87 m²

Melegítő konyha helyiségei: $12,45 + 8,10 + 14,84 = 35,39$ m²

Kialakíthatók, úgy mint melegítő konyha, fehér mosogató, tápszer konyha. A felszereltség beépíthető, gondot okoz a tálalásnál a szintkülönbség leküzdése.

Szállító edény mosogató már nem fér el alaprajzi korlátozottság miatt, de ez a bázis konyhánál megoldható.

Fűtési helyiség, hulladék tároló kialakítást nyert.

Összefoglalva

A bölcsődei egységre (20 fő) az alap funkciók biztosítható, az előzőekben jelzett helyen 10 % eltérésre felmentés kapható.

Működési rendben két ponton van szervezési probléma a gyermek kocsi tároló külső térbeli elhelyezése, valamint az épületben meglévő szintkülönbség, mely megszüntethetetlen.

Az épület csak részben tekinthető akadálymentesnek.

Funkcionális probléma, hogy a teraszcsozáról csak a gyermekszobán át jutnak be a gyermekek a biliztető-mosdó helyiségbe.

Műszaki megoldások szerkezetben és szerkezetet nem érintő változások

Szerkezetet érintő változások

- A gondozónői helyiség és az elkülönítő nyílászáróit meg kell növelni.
- A főbejáratú egység padlószintjét meg kell emelni, a bejáratú feljáró rámpát kell kiépíteni.
- Külső terasz alakítandó ki, nyitható napvédő ponyva lefedéssel.
- Főfalakat érintően faláttörések készülnek, új áthidalással.
- Külső térben részben szint alatt, gyermek kocsi tároló és kerti WC épül.

Szerkezetet nem érintő változások

- Teljes belső tér átalakul, válaszfalak bontásra kerülnek, új válaszfalak gipszkartonból készülnek.
- Padló és falburkolatok újak lesznek.
- Szerkezeti falakban új áthidalókkal új nyílások készülnek.
- Homlokzati és belső nyílászárók újak lesznek.
- Homlokzatok, padlózatok, tetőszervezetek hőszigetelése újra készülnek.
- Teljes belső gépészet újra készül, víz-villany, fűtés rendszer újra szereléssel alakul ki.

KÖLTSÉGBECSLÉS**ÓVODA KIALAKÍTÁSHOZ**

Beépített nettó területek:

földszinten	324,6 m ²
tetőtérben	93,15 m ²

Az ÉTK által készített segédlet szerint:
Óvoda városi beépítésnél

szerkezet + szakipar	170.000,- Ft/m ²
központi fűtés	21.800,- Ft/m ²
víz-csatorna	12.500,- Ft/m ²
tűzivíz ellátás	1.100,- Ft/m ²
épület villamosság + tűzjelző rendszer	<u>20.400,- Ft/m²</u>
	225.800,- Ft/m ²

Adaptálva a meglévő épületre

meglévő szerkezet 50 %	<u>85.000,- Ft/m²</u>
szakipar 50 %	85.000,- Ft/m ²
központi fűtés	21.800,- Ft/m ²
víz-csatorna	12.500,- Ft/m ²
tűzivíz ellátás	1.100,- Ft/m ²
épület villamosság, tűzjelző rendszer	<u>20.400,- Ft/m²</u>

Átalakítás költsége:

140.800,- Ft/m²

Földszint:	324,6 m ² x 140.800,- =	45.703.680,-
Tetőtér:	93,5 m ² x 56.320,- (földszint 40 %-a) =	<u>5.237.760,-</u>
		50.941.440,-

Kerítés építés:	16.000,- Ft/fm 109 fm	1.744.000,-
Kert kialakítás:	750 m ² 9.600,- Ft/m ²	<u>7.200.000,-</u>
Öntöző rendszer, növénytelepítés, világítás, játszótéri berendezések		

Óvodai beruházás becsült költsége: 59.885.440,- Ft

=====

A költségbecslés ÁFA nélkül készült.

BÖLCSŐDEI KIALAKATÁS KÖLTSÉGBECSLÉS

Beépített nettó alapterület:

földszinten	319,53 m ²
kerti bővítések	8 m ²
(gyermek kocsai tároló, kerti WC)	
terasz, ponyva lefedéssel	100 m ²

Az ÉTK által készített segédlet szerint

Lásd óvodánál

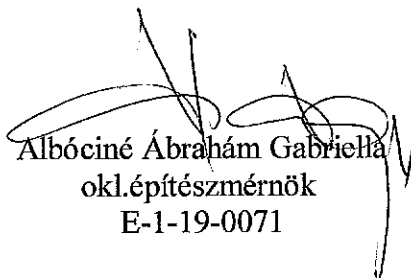
	egységár	össz. költség
1 m ² költség felújítás	140.800,- Ft	44.989.800,-
1 m ² kerti építmény 8 m ²	76.500,- Ft	612.000,-
1 m ² terasz + lefedés (100 m ²)	48.000,- Ft	4.800.000,-
Kerítés építés 109 fm	16.000,- Ft	1.744.000,-
Kert kialakítás 650 m ²	9.600,- Ft/m ²	<u>6.240.000,-</u>

**Becsült össz. költség a bölcsőde
megvalósításához**

58.385.800,- Ft

A költségbecslés ÁFA nélkül készült.

Veszprém, 2011. november 18.


Albóciné Ábrahám Gabriella
okl.építészmérnök
E-1-19-0071