



# Óvodafejlesztés

**Várunk rád tagóvoda**  
Konceptióterv



**Qvarta**

2022

# Óvodafejlesztés

**Várunk rád tagóvoda**  
Konceptióterv



**Qvarta**

2022

**Megrendelő:**

Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Kontakt:

Marjánovity Anna (marjanovity.anna@jozsefvaros.hu)

www.jozsefvaros.hu

**Tervező:**

Studio Qvarta Kft.

1011 Budapest, Székely u. 2-4 fsz./1.

Kontakt:

Botos András Dénes (office@qvarta.eu)

www.qvarta.eu



# Tartalomjegyzék

Előzmények, alapadatok

1. Meglévő állapot

Elhelyezkedés

Helyszínrajz

Helyszínelemzések

Felmérési terv - alaprajz

Felmérési terv - metszetek

Helyi szabályozás kivonat

Tulajdoni lap

Fotók - külső

Fotók - belső

Igényfelmérő kutatás

2. Tervezett állapot

Tervezési program

Gondnoklakás

Emeleti átalakítás

Homlokzatfelújítás

Tervezői költségbecslés

# Előzmények

A Józsefvárosi Önkormányzat fejlesztési keretet csoportosított a kerület rosszabb helyzetű óvodáinak minőségbeli javítására. Az Óvodák a Magdolna-, Losonci- és az Orczy-negyedben találhatóak. Két fontos célja van a beavatkozásoknak. A fenntartáshoz szükséges műszaki karbantartások elvégzése és az intézmények külső megjelenésének vonzóbbá tétele.

Az Önkormányzat bevonásával a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem diákjai egy felmérési kutatást készítettek, amely feltárja az érintett intézmények problémáit. Ezen alapján készült el a tervezési program, amely ennek a koncepciótervnek az alapját adja.

# Alapadatok

Név: Napraforgó Egyesített Óvoda Várunk rád Tagóvodája

Cím: 1086 Budapest, Csobánc utca 5

Helyrajzi szám: 35908

Telekméret: 968 m<sup>2</sup>

Övezeti besorolás: L1-VIII-1

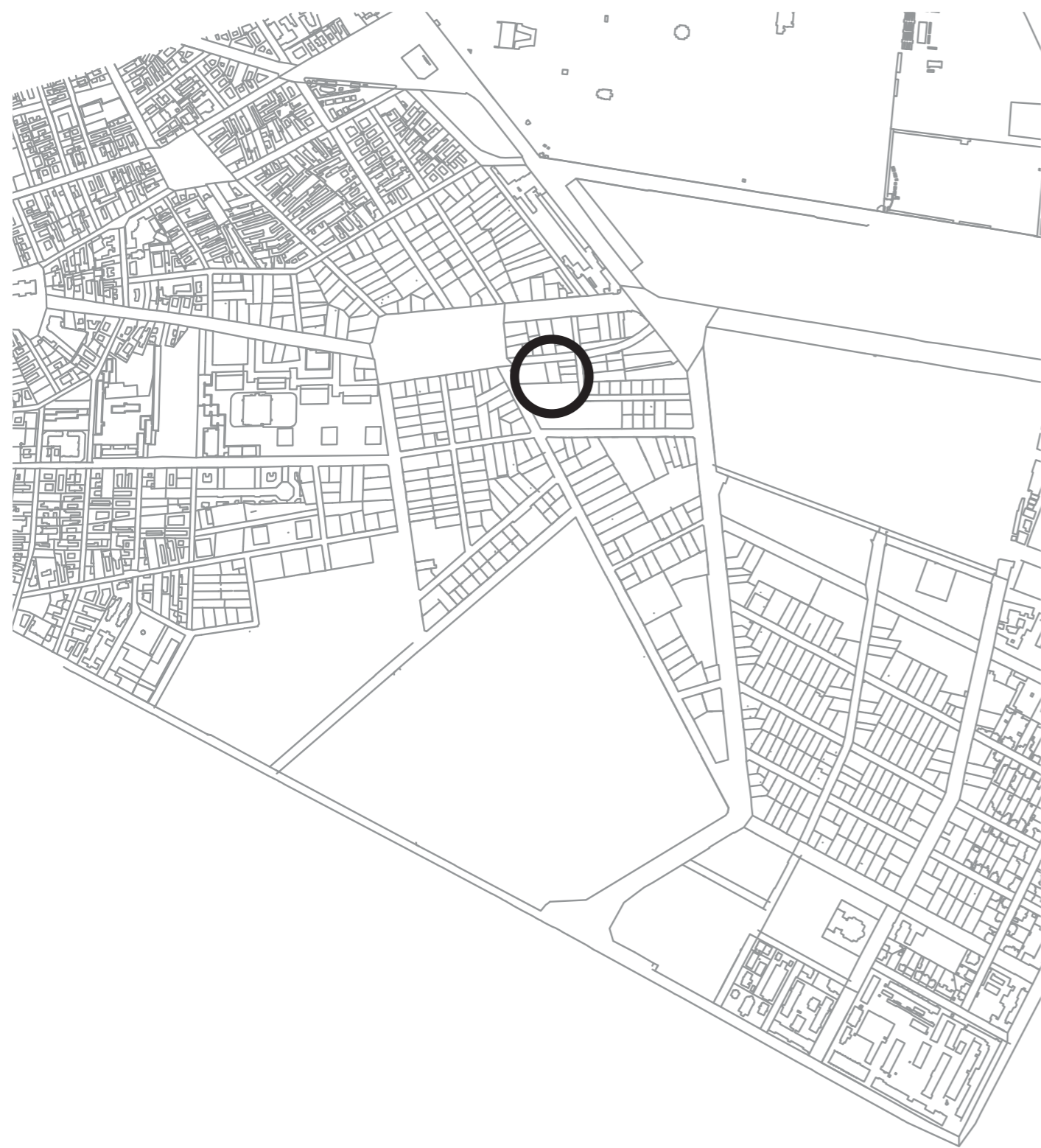
Óvodai csoport szám: 4



# 1. Meglévő állapot



# Elhelyezkedés

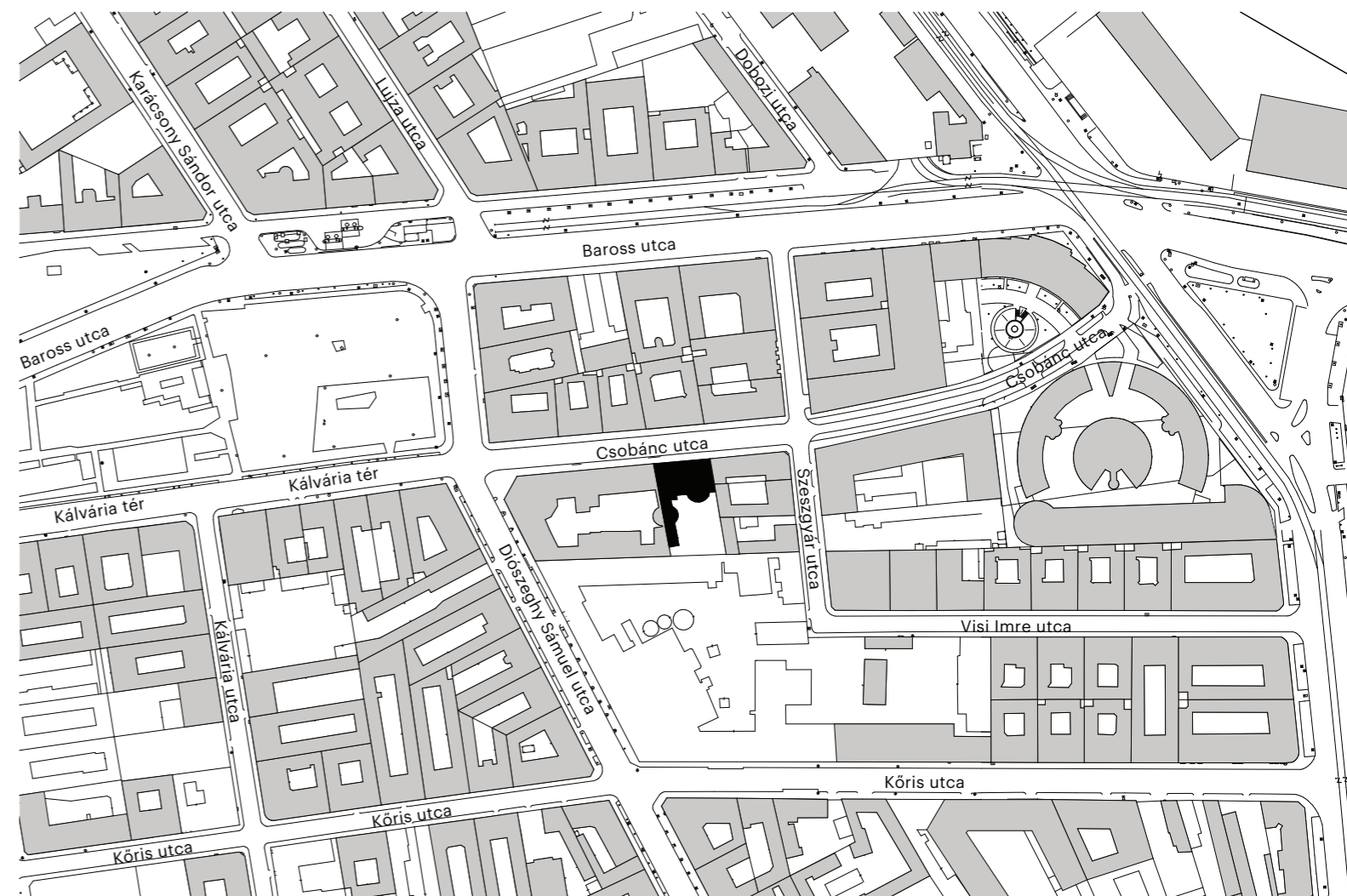




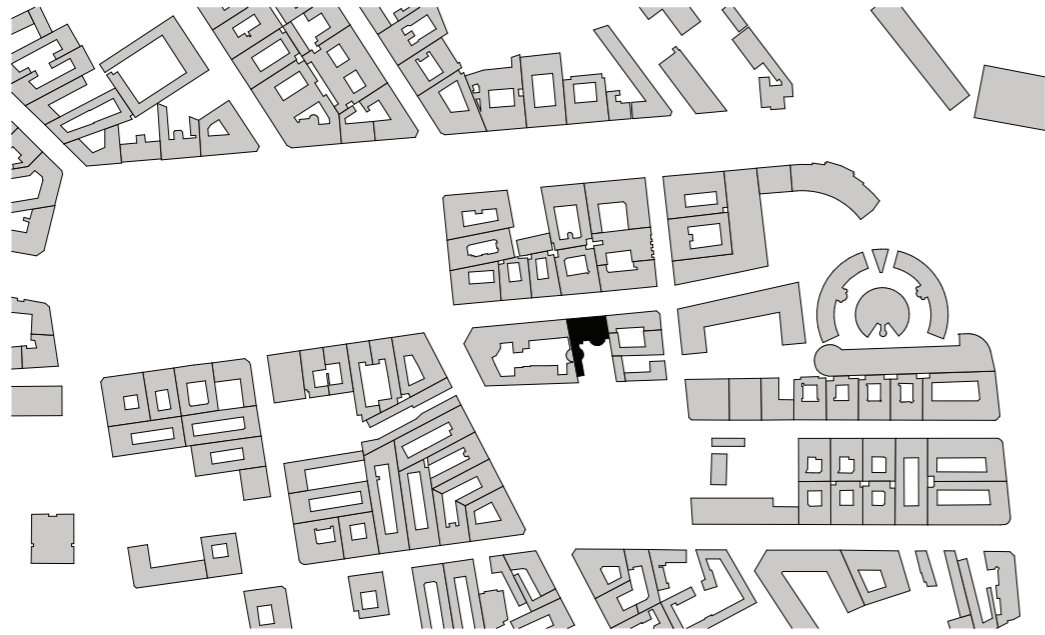
## 1. Meglévő állapot

# Helyszínrajz

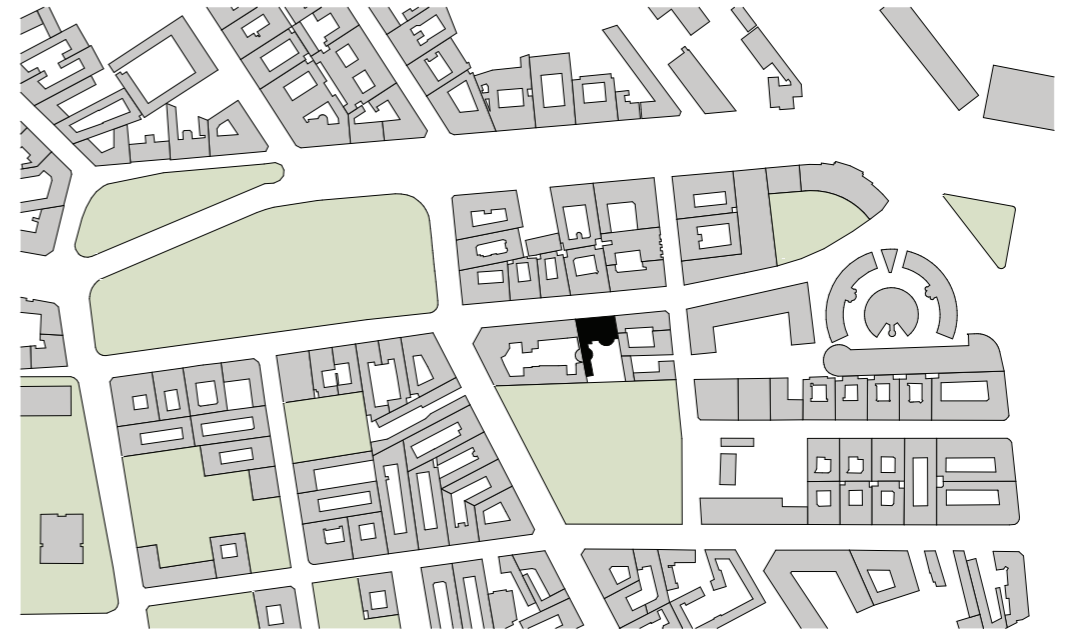
A Józsefvárosi Óvodák Várunk Rád Tagóvodája a VIII. kerületi Kálvária tér közelében helyezkedik el. Közvetlen szomszédságában található egy szakközépiskola, de egy viszonylag alacsony forgalmi terhelésű utcában helyezkedik el. Az utca sarkán található néhány új építésű társasház, amely erős kontrasztban áll az utca többi részével. Az óvoda hátsó szomszédja egy beépítetlen, de magántulajdonú telek. A környéken van továbbá a Diószegi utca, amely korábban a kerület egyik legrosszabb hírű utcája volt, azonban a Községi Egyetem közelbe településével ez és a környék összhangulata erősen megváltozott. Az óvoda 80 gyermekkel foglalkozik, 4db 20 fős csoportban, családi légkör jellemzi, a rutinos óvodapedagógusok mellett egyre több fiatalabb dolgozó csatlakozik az intézményhez.



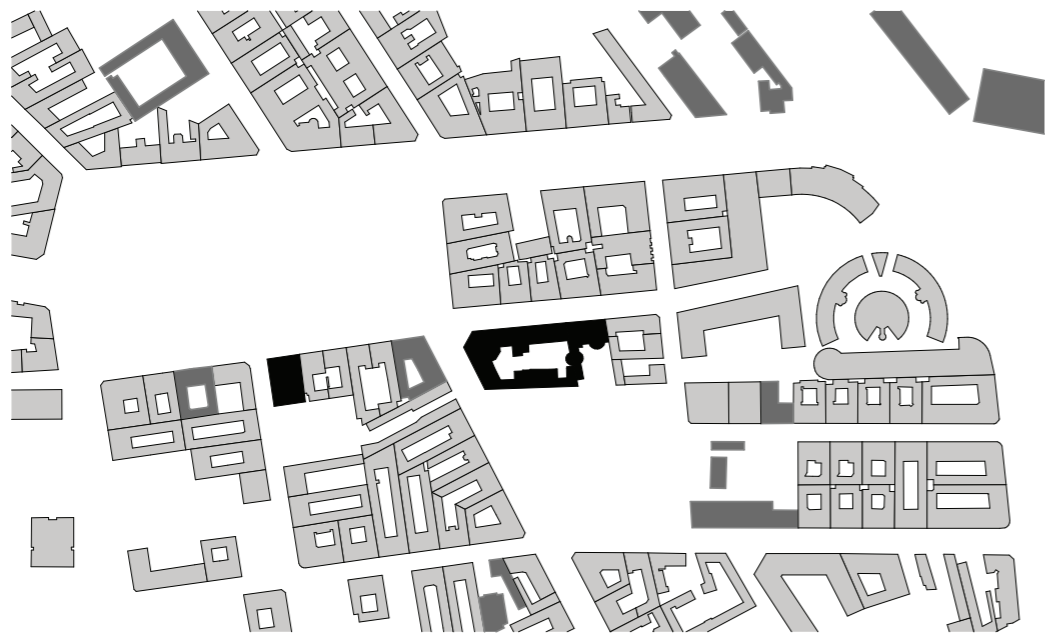
# Helyszínelemzés



Tér - tömeg



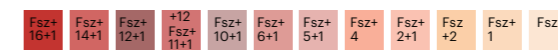
Zöldfelület



■ Lakóépület ■ Oktatás ■ Egyéb középület



Épületmagasságok







## 1. Meglévő állapot

# Homlokzat

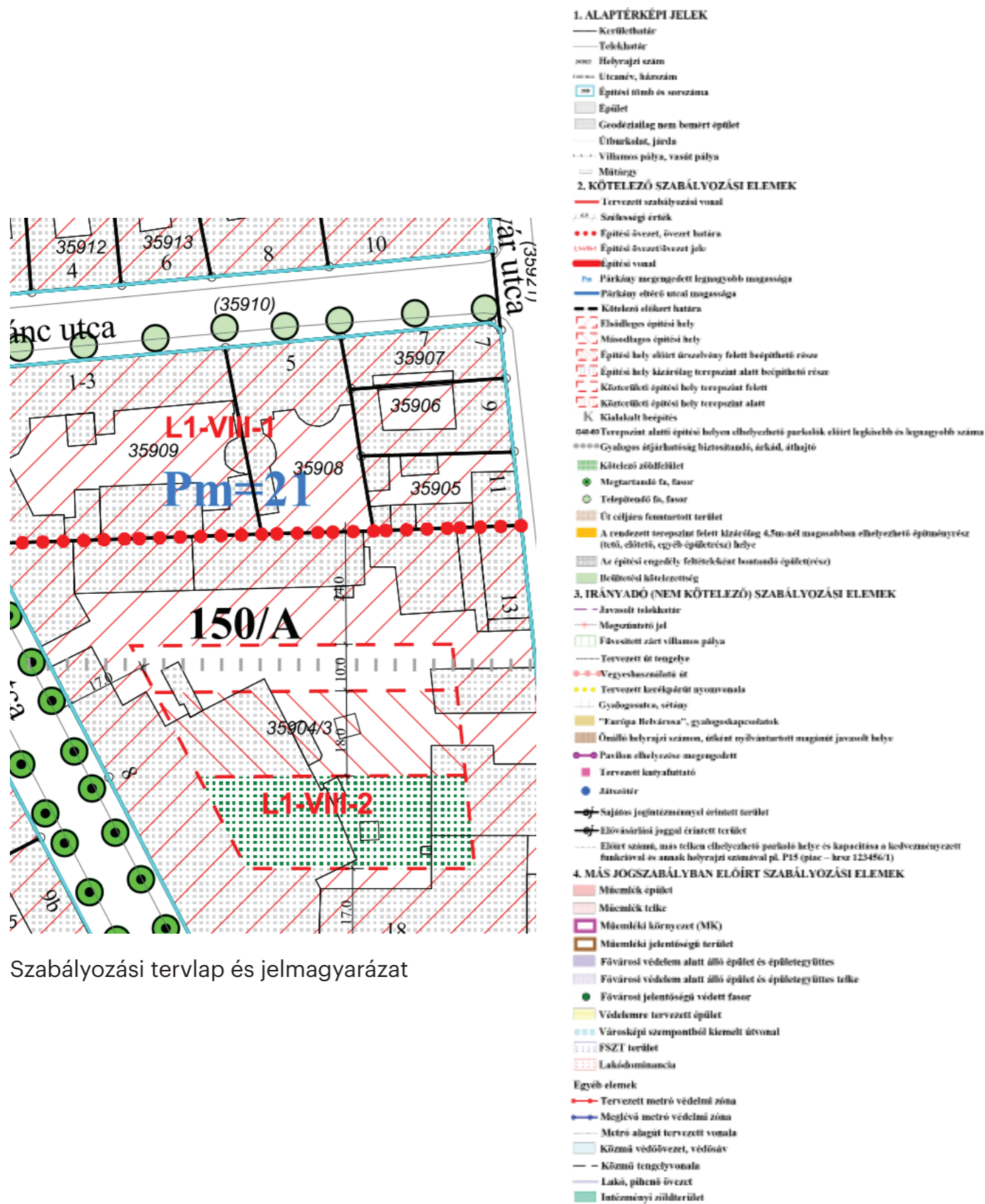
A homlokzat jelen állapotában műszakilag nem jelent veszélyt, azonban megújításra érett. A műszaki megfelelőségen és szükségszerűségeen felül a megjelenése kapcsán általános a nem meglegedettség.

A legfőbb kritika az ügyben éri, hogy nem eléggé "óvodás" a megjelenése. Való igaz a szigorúan szerkesztett homlokzat és a szmog nem szerencsés kombináció. Szerencsére azonban maga a homlokzat rendje jó kezű tervezőre utal, így jó alapanyag egy homlokzatfelújítás során.





# Helyi szabályozás - kivonat



Szabályozási tervlap és jelmagyarázat

## L1-VIII-1 Övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
- b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- c) 99 Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.
- d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80%-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
- e) 100 Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f) 101 alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:
- lakóépület,
  - szálláshely-szolgáltató épület,
  - közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
  - irodaház,
  - valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:

- az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
  - parkolóház, mélygarázs,
  - sportcélú építmény,
  - egészségügyi építmény,
  - szociális építmény,
  - egyházi építmény helyezhető el.
- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
- vendéglátási,
  - kiskereskedelmi,
  - irodai,
  - szolgáltatási,
  - igazgatási,
  - kulturális, művelődési és oktatási célú,
  - egészségügyi,
  - egyházi,
  - szociális,
  - nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - kerti építmény,
  - kerti vízmedence,
  - kerti lugas,
  - napkollektor,
  - továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes felülettel,
  - kerti szabadlépcső,
  - tereplépcső,
  - zászlótartó oszlop,
  - hulladéktartály-tároló helyezhető el.

Az építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m			
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0

**Tulajdoni lap**

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2022.02.01				
BUDAPEST VIII.KER. Belterület 35908 helyrajzi szám			Szektor: 53 Térképszelvény:	
1086 BUDAPEST VIII.KER. Csobánc utca 5.				
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
Kivett óvoda	0	968	0.00	

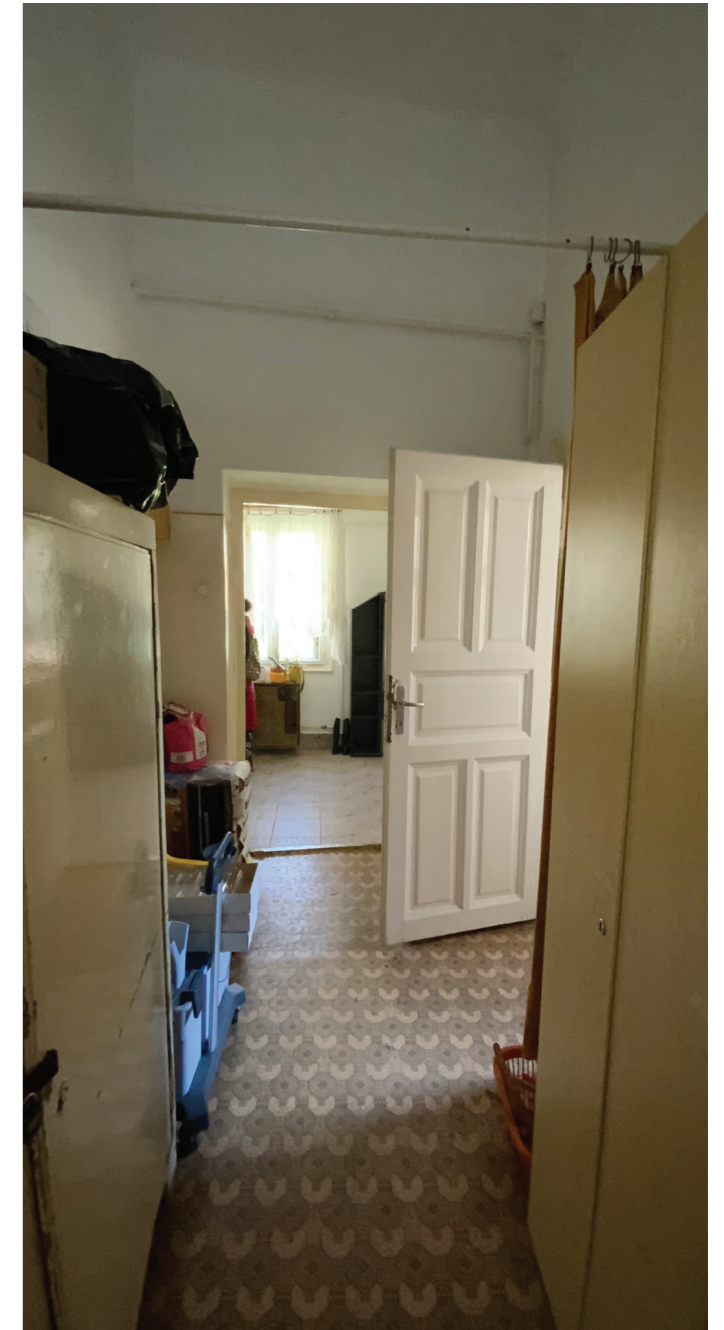


1. Meglévő állapot  
**Külső képek**





## Belső képek - gondnoklakás

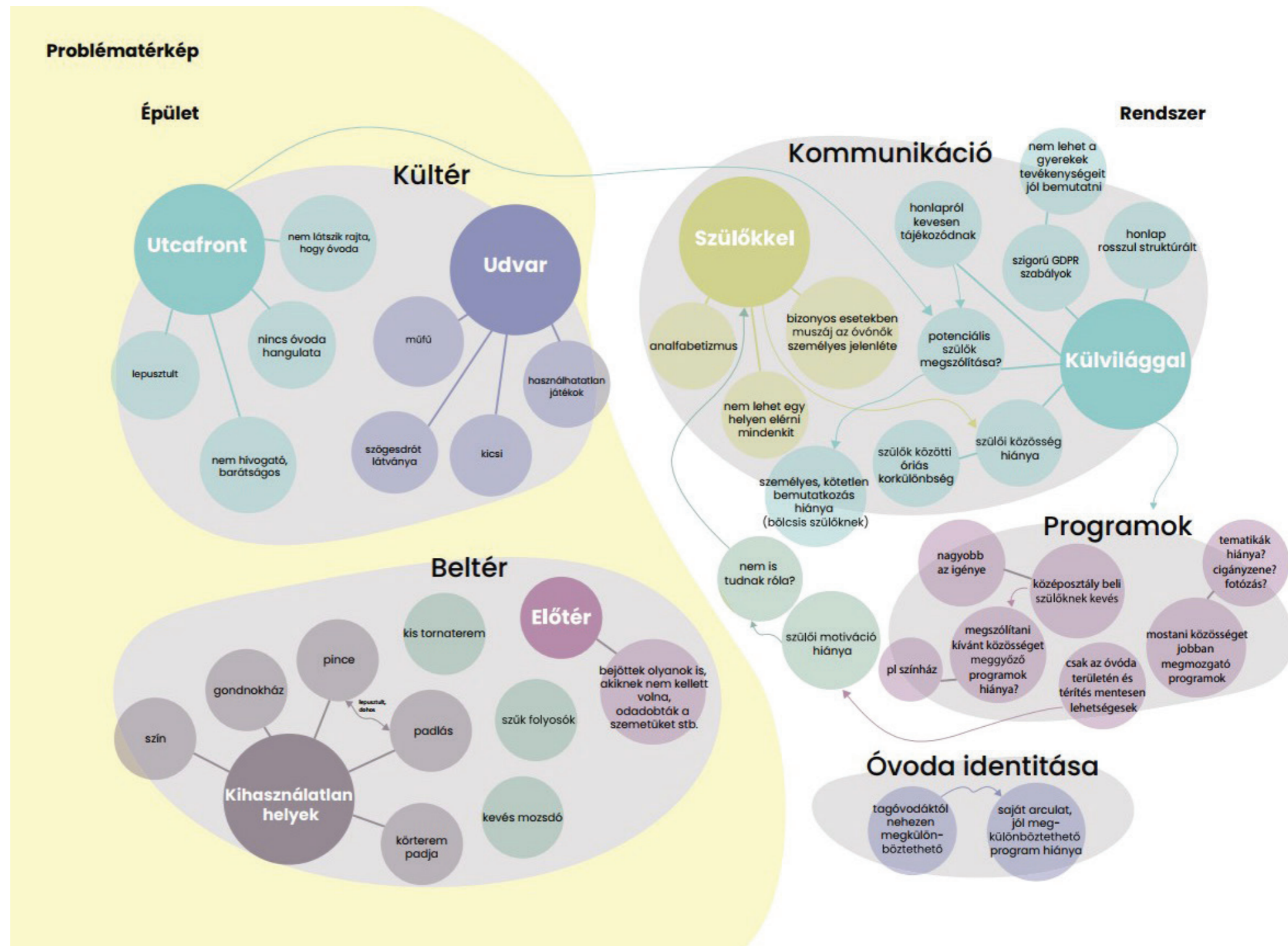




# Igényfelmérő kutatás

A kutatás a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem Formatervezés Mesterképzés 2021/22 első félévének IES 1. - Service Design kurzusán valósult meg, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Napraforgó Egyesített Óvodák együttműködésével.

A négyfős csapat interjúk és felmérések után az alábbi problématerképet állította fel, amely felsorolja a problémákat, amelyek az óvodavezetés, az ott dolgozók és a szülők szerint az Óvoda megoldandó feladatai közé tartoznak.



## 2. Tervezett állapot



## Tervezési program

A Várunk Rád Tagóvodában az előzetes megbeszélések és a MOME diákjai által készített kutatás alapján kialakult az intézmény problématerképe. Következő feladatként ezeket a problémákat összehasonlítottuk az adott támogatási kerettel, így kaptuk meg a jelenlegi forrás alapján kivitelezhető módosítások tervezési programját. Ezek alapján a koncepcióterv az alábbi beavatkozásokat tartalmazza:

A gondnoklakás felújítása, ahol a nevelői öltöző helyére a vezetői iroda költözik. Az iroda mostani helyén, az emeleten kerülne kialakításra az új öltöző, a jelenlegi tér átszervezésével, ami magába foglalja még az óvónői szobát, a fejlesztő szobákat - amik a jelenlegi állapotnál egy helyiségben vannak - és a sósobát. Ezeket a tereket ideálisabban szervezve az új öltöző mellett kialakulhat egy külön fejlesztő, és egy tágas nevelői szoba.

Ugyancsak feladat a homlokzat átfogó újragondolása. A műszaki megújítás mellett kifejezett igény volt annak humanizálása. Ez egyben azt is jelenti, hogy ki kell fejtenie rendeltetését és hívogató, barátságos módon szükséges megújulnia.

KIEGÉSZÍTÉS: A koncepcióterv prezentációja (2022.06.02.) során felmerült, hogy a korábbi tervezési program nem kérte a kukák tárolásának megoldási javaslatát, időközben azonban ez az igény felmerült.

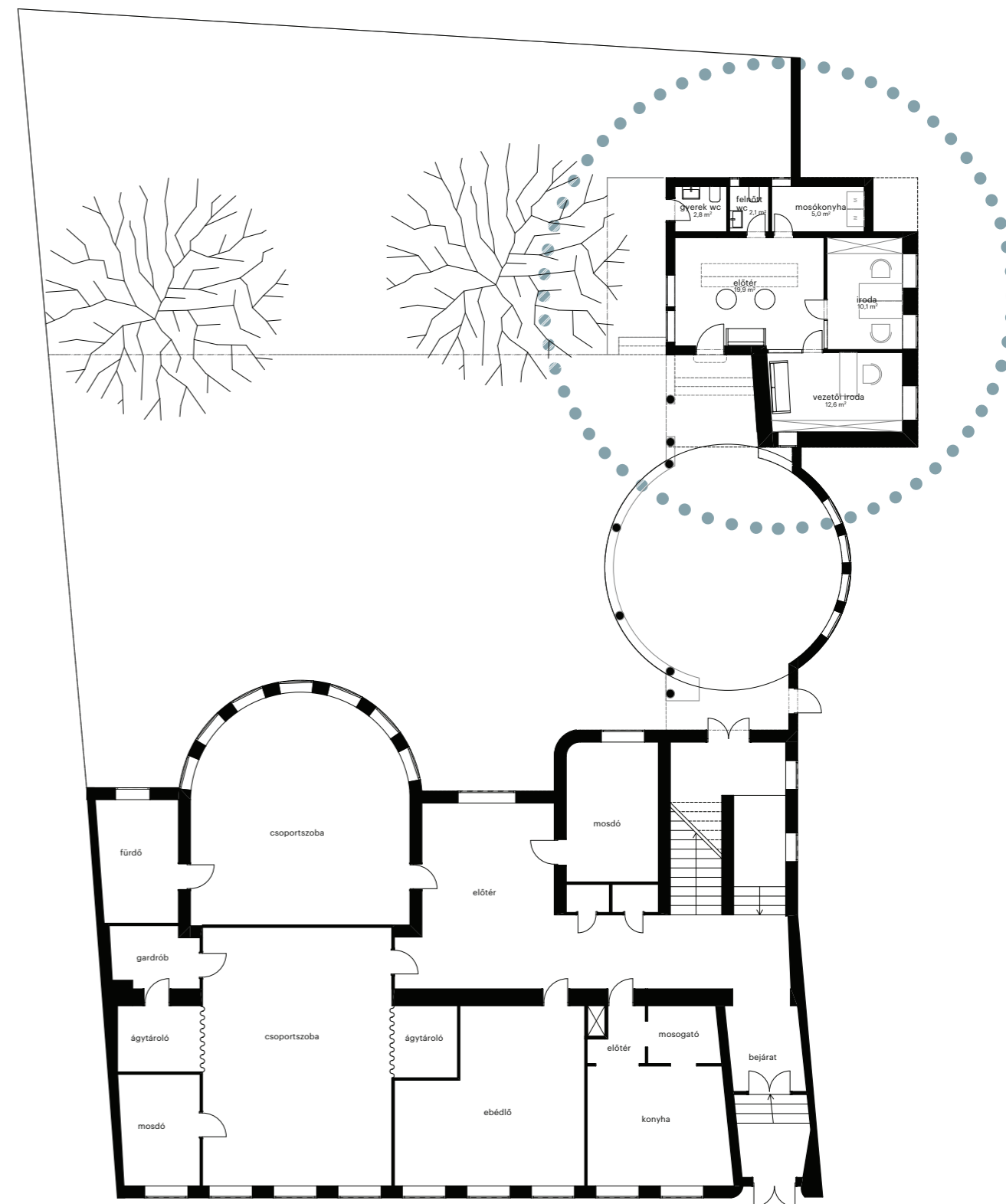




## Gondnoklakás

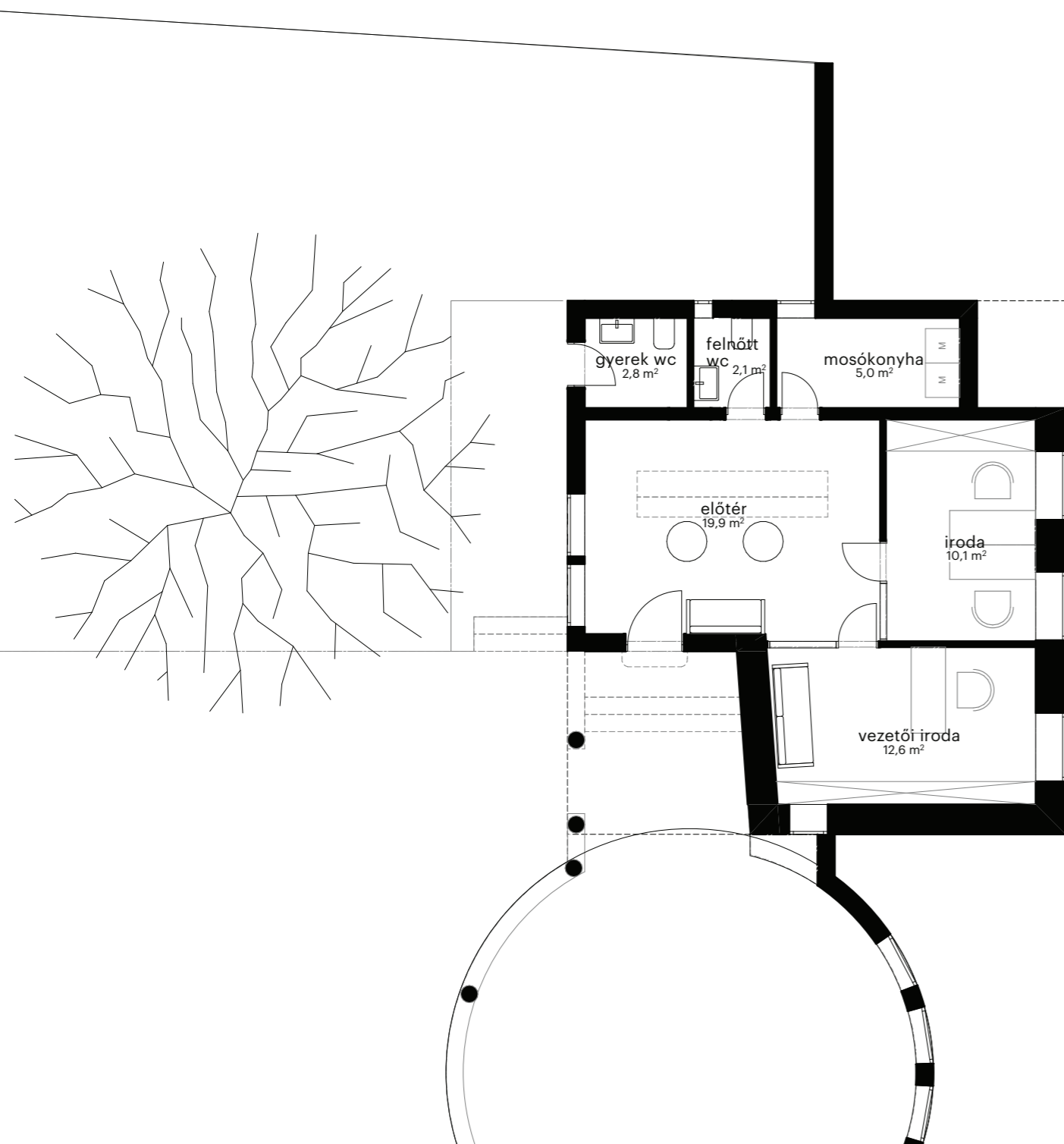
A mostani gondnoklakás területén jelenleg a mosókonyha és az öltöző-pihenő működik. Előbbi megújult formában de marad, kiegészül egy kinti gyerek wc-vel, utóbbi a nagy épület emeletére költözik, helyére új funkció kerül.

A felszabadult területen kap helyet az óvodavezetés, a gazdasági- és helyettesi iroda. Ehhez tartozik majd egy szülői váró és társalgó, valamint egy tárolófal mögé helyezett mosdó.



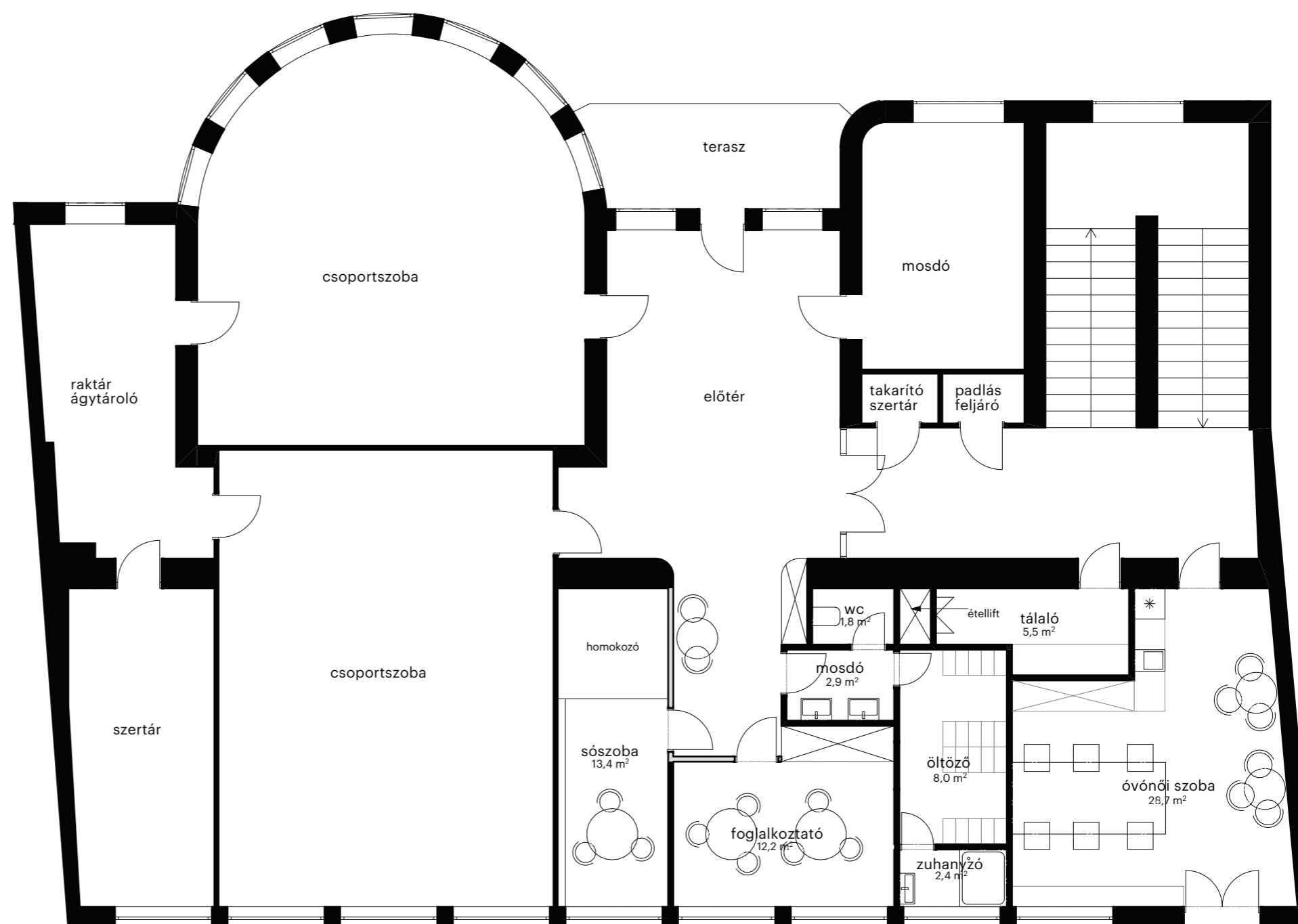
## 2. Tervezett állapot **Gondnoklakás**

Az előtérben a középső falat megnyitottuk, így az udvarról belépve egy tágas várakozó tér fogad minket. Innen nyílik a két iroda, a mosókonyha, és egy mosdó, az udvarról pedig egy gyerek wc.



## Emeleti átalakítás

Az emeleten a sósobát középről áthelyeztük a bal szélre, így a helyére bekerülhetett az új öltöző, egy mosdó, és egy zuhanyzó. Ezeknek a közös folyosójáról nyílik még a fejlesztő szoba is. A jobb oldalon, a vezetői iroda helyén kapott helyet a nevelői szoba, egy teakonyhával kiegészítve. Így az étellift - ami korábban az irodába nyílt - is külön tálalóhelyiséget kaphatott.





## Emeleti átalakítás





# Homlokzat

## I. KONCEPCIÓ

A homlokzat nagy üres felülete remek hordozója lehet egy nagyméretű homlokzati grafika vagy sgraffitto számára. A világos alapszín alatt különböző színű vakolatrétegek kerülnek felhordásra és a minta függvényében meghatározott számú vakolatréteget szed vissza az iparművész. Ez a technikát előszeretettel használták a XX. században és jelen épület karakteréhez igen jól illik.

A minta alapját az épületben található falfestés (szekó) adta. A képen óvodás mackók dimanikus csoportja látható egy óvónő medve körül. Ennek mai átírata lehetne egy hasonló jelenet, ahol már nem mackók, hanem medvebőrt öltött gyerekek és nevelőjük játsza el újra a fenti jelenetet.



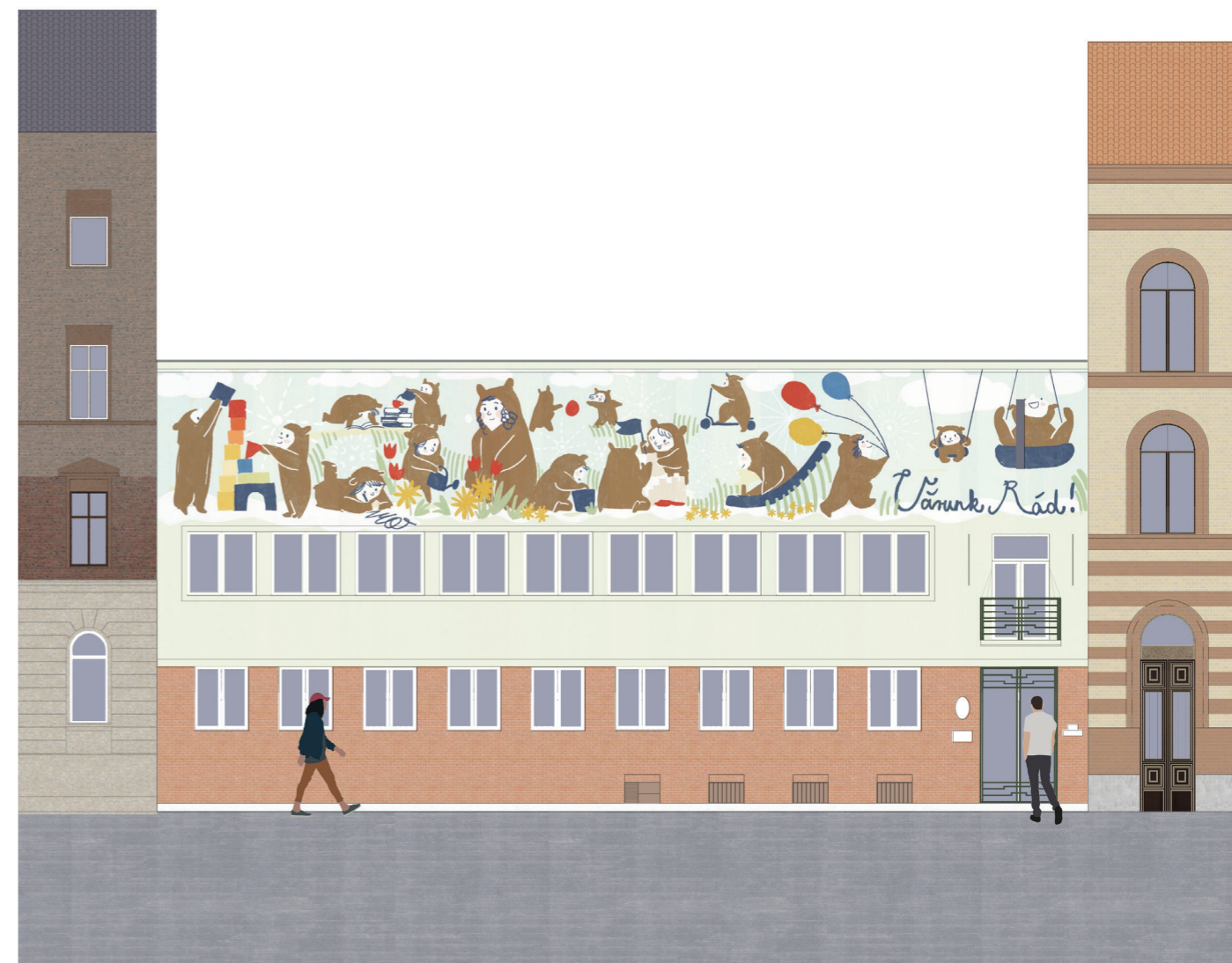
eredei jelenet az épületen belül



példa sgraffittóra

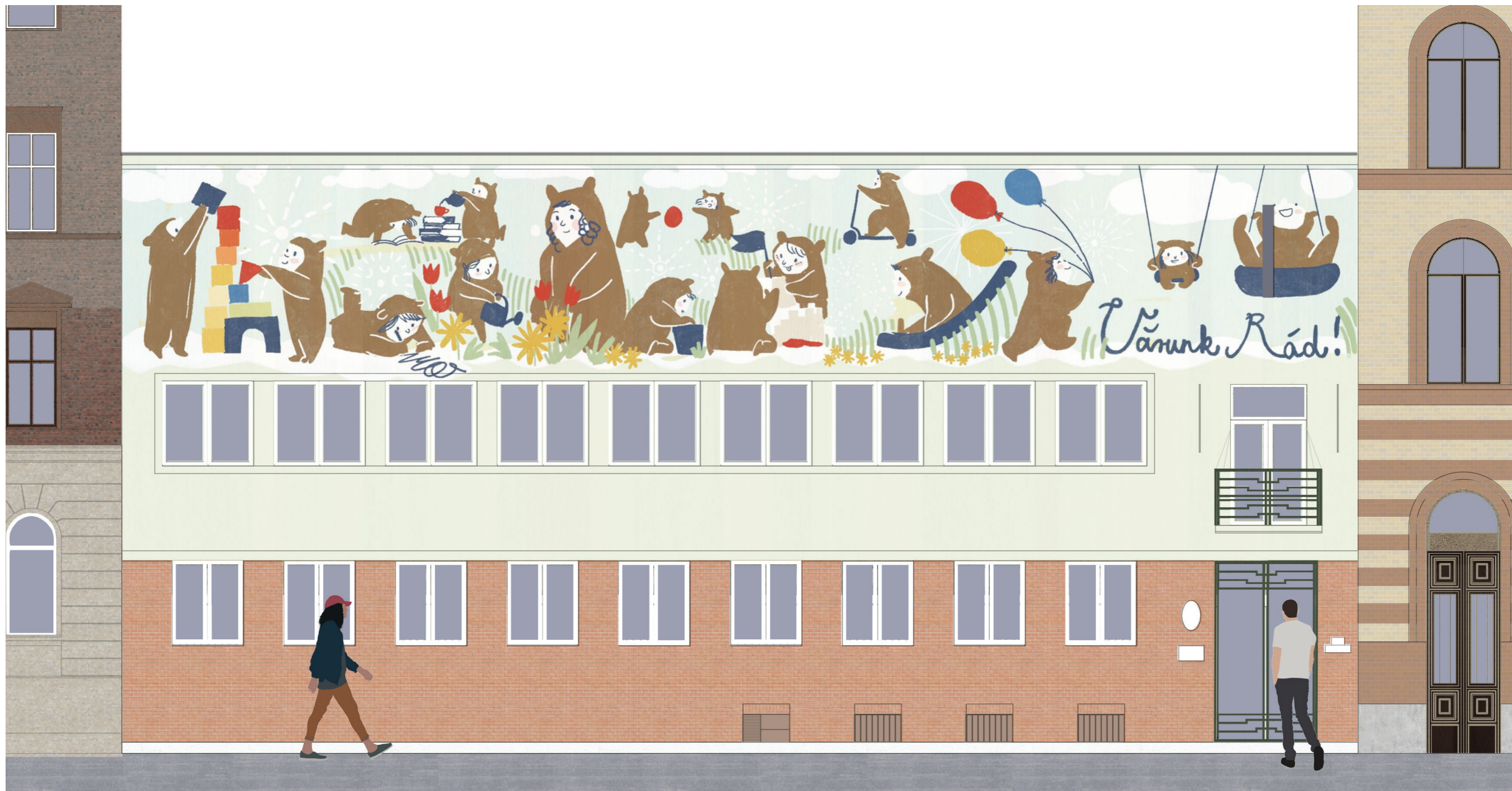


eredei jelenet az épületen belül





2. Tervezett állapot  
**Homlokzat**





## Homlokzat

### II. KONCEPCIÓ

A másik javasolt irány egy egyszerű de nagyvonalú gesztus. Színes csíkok végigvitelével a homlokzat kiemelkedik a környezetéből anélkül, hogy bonyolult technikákat vonultatna föl.

Az alapszínek szintén a belső képből erednek csak jóval absztracháltabb módon, abból egy vízszintes sávot választva és végighúzva a felületen.



péda csíkos homlokzatú közintézményre









## 2. Tervezett állapot

# Költségbecslés

SSz.	Munkanem	Mennyiség	Egységár (anyag + munkadíj)	Nettó összesen	Áfa	Bruttó összesen
<b>1. Szolgálati lakás átalakítása</b>						
	Felvonulás	1db	250,000Ft	250,000	67,500	317,500Ft
	Nyílászárók elbontása	2db	40,000Ft	80,000	21,600	101,600Ft
	Válaszfalak bontása	30m <sup>2</sup>	5,000Ft/m <sup>2</sup>	150,000	40,500	190,500Ft
	Főfal elbontása	22m <sup>2</sup>	10,000Ft/m <sup>2</sup>	220,000	59,400	279,400Ft
	Padlórétegrend elbontása	54.6m <sup>2</sup>	8,000Ft/m <sup>2</sup>	436,800	117,936	554,736Ft
	Főfal statikai kiváltása	1db	250,000Ft/db	250,000	67,500	317,500Ft
	Lépésálló szigetelés elhelyezése	54.6m <sup>2</sup>	4,000Ft/m <sup>2</sup>	218,400	58,968	277,368Ft
	Aljzatbetonozás	54.6m <sup>2</sup>	4,500Ft/m <sup>2</sup>	245,700	66,339	312,039Ft
	Új vázkerámia válaszfalak	48m <sup>2</sup>	15,000Ft/m <sup>2</sup>	720,000	194,400	914,400Ft
	Gépészeti alapszerelés	1db	550,000Ft/db	550,000	148,500	698,500Ft
	Vakolás	142.6m <sup>2</sup>	4,500Ft/m <sup>2</sup>	641,700	173,259	814,959Ft
	Új belső ajtók	4db	90,000Ft/db	360,000	97,200	457,200Ft
	Padló hidegburkolás	54.6m <sup>2</sup>	38,000Ft/m <sup>2</sup>	2,074,800	560,196	2,634,996Ft
	Szaniterek (WC)	2db	50,000Ft/db	100,000	27,000	127,000Ft
	Szaniterek (mosdó és csap)	4db	45,000Ft/db	180,000	48,600	228,600Ft
	Festés	314.6m <sup>2</sup>	2,500Ft/m <sup>2</sup>	786,500	212,355	998,855Ft
	Beépített bútorok	3db	250,000Ft/db	750,000	202,500	952,500Ft
	Mobiliák (irodai szék)	3db	50,000Ft/db	150,000	40,500	190,500Ft
	Mobiliák (íróasztal)	3db	120,000Ft/db	360,000	97,200	457,200Ft
<b>2. Homlokzati felújítás</b>						
	Állványozás	288m <sup>2</sup>	3,500Ft	1,008,000	272,160	1,280,160Ft
	Rácszat elbontás	9db	35,000Ft/db	315,000	85,050	400,050Ft
	Nyílászárók biztonsági üvegezéssel való ellátása	19db	65,000Ft/db	1,235,000	333,450	1,568,450Ft
	Biztonsági rendszer kiegészítése földszinti ablakokkal való érzékelővel	1db	250,000Ft/db	250,000	67,500	317,500Ft
	Lábazati téglaburkolat javítása	10m <sup>2</sup>	25,000Ft/m <sup>2</sup>	250,000	67,500	317,500Ft
	Homlokzat alapfestése	250m <sup>2</sup>	4,500Ft/m <sup>2</sup>	1,125,000	303,750	1,428,750Ft
	Homlokzat grafikai festése grafikai terv szerint	150m <sup>2</sup>	17,000Ft/m <sup>2</sup>	2,550,000	688,500	3,238,500Ft
	Signage (homlokzati feliratok)	1db	250,000Ft	250,000	67,500	317,500Ft
<b>3. Főépület belső átalakítás</b>						
	Felvonulás	1db	250,000Ft	250,000	67,500	317,500Ft
	Belső Nyílászárók elbontása	2db	40,000Ft	80,000	21,600	101,600Ft
	Válaszfalak bontása	9.2m <sup>2</sup>	5,000Ft/m <sup>2</sup>	46,000	12,420	58,420Ft
	Főfal elbontása	8.9m <sup>2</sup>	10,000Ft/m <sup>2</sup>	89,000	24,030	113,030Ft
	Padlórétegrend elbontása	84.8m <sup>2</sup>	8,000Ft/m <sup>2</sup>	678,400	183,168	861,568Ft
	Főfal statikai kiváltása	1db	400,000Ft/db	400,000	108,000	508,000Ft
	Lépésálló szigetelés elhelyezése	85m <sup>2</sup>	4,000Ft/m <sup>2</sup>	340,000	91,800	431,800Ft
	Aljzatbetonozás	85m <sup>2</sup>	4,500Ft/m <sup>2</sup>	382,500	103,275	485,775Ft
	Új vázkerámia válaszfalak	51.2m <sup>2</sup>	15,000Ft/m <sup>2</sup>	768,000	207,360	975,360Ft
	Új üveg válaszfal	10m <sup>2</sup>	50,000	500,000	135,000	635,000Ft
	Gépészeti alapszerelés	1db	550,000Ft/db	550,000	148,500	698,500Ft
	Vakolás	102.4m <sup>2</sup>	4,500Ft/m <sup>2</sup>	460,800	124,416	585,216Ft
	Új belső ajtók	8db	90,000Ft/db	720,000	194,400	914,400Ft
	Fali hidegburkolat	41.5m <sup>2</sup>	35,000Ft/m <sup>2</sup>	1,452,500	392,175	1,844,675Ft
	Padló hidegburkolás	28.7m <sup>2</sup>	38,000Ft/m <sup>2</sup>	1,090,600	294,462	1,385,062Ft
	Padló melegburkolás	56.1m <sup>2</sup>	25,000Ft/m <sup>2</sup>	1,402,500	378,675	1,781,175Ft
	Szaniterek (WC)	1db	50,000Ft/db	50,000	13,500	63,500Ft
	Szaniterek (mosdó és csap)	6db	45,000Ft/db	270,000	72,900	342,900Ft
	Zuhanyok	1db	40,000Ft/db	40,000	10,800	50,800Ft

Festés	250m <sup>2</sup>	2,500Ft/m <sup>2</sup>	625,000	168,750	793,750Ft
Beépített bútor váró	3db	250,000Ft/db	750,000	202,500	952,500Ft
Mobiliák ovónői szoba	3db	50,000Ft/db	150,000	40,500	190,500Ft
Mobiliák foglalkoztató	3db	120,000Ft/db	360,000	97,200	457,200Ft
Mobiliák váró	1db	45,000Ft/db	0	0	0Ft
Teakonyha ovónői váró	1db	450,000Ft/db	450,000	121,500	571,500Ft
Falburkolat váró	m <sup>2</sup>	28,000Ft/m <sup>2</sup>	0	0	0Ft
Tálalószekrény	2db	80,000Ft/db	160,000	43,200	203,200Ft
Öltözőszekrények	15db	48,000Ft/db	720,000	194,400	914,400Ft
Homokozó	1db	150,000Ft/db	150,000	40,500	190,500Ft
Sószoza sófal	13.4m <sup>2</sup>	90,000Ft/m <sup>2</sup>	1,206,000	325,620	1,531,620Ft
<b>4. Egyéb</b>					
Szeméttartó kialakítása az udvarban	1db	1,250,000Ft/db	1,250,000	337,500	1,587,500Ft
<b>Összesítő</b>					
1Szolgálati lakás átalakítása			8,523,900	2,301,453	10,825,353Ft
2Homlokzati felújítás			6,983,000	1,885,410	8,868,410Ft
3Főépület belső átalakítás			14,141,300	3,818,151	17,959,451Ft
4Egyéb			1,250,000	337,500	1,587,500Ft
Tartalékkeret (8%)			2,471,856	667,401	3,139,257Ft
<b>Összesen</b>			<b>33,370,056</b>	<b>9,009,915</b>	<b>42,379,971Ft</b>



