

CSALÁDSEGÍTŐ ÉS GYERMEKJÓLÉTI SZOLGÁLAT

MEGBÍZÓ: SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT



TERVEZŐ - DNS-MŰTEREM BT - 2000 SZENTENDRE VASVÁRI PÁL UTCA 49

K O N C E P C I Ó T E R V



CSALÁDSEGÍTŐ ÉS GYERMEKJÓLÉTI SZOLGÁLAT

Szentendre, Bajcsy-Zsilinszky u. 3. Hrsz: 2427

KONCEPCIÓTERV

Építtető:

SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

2000 Szentendre, Városház tér 3.

Tervező:

DNS-MŰTEREM BT

2000 Szentendre, Vasvári Pál utca 49.
www.dns-muterem.hu



Szentendre, 2020. március 13.

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

ELŐZMÉNYEK

Szentendre belvárosában az MNV tulajdonában található két telek, melyek egyikén használaton kívüli műemlék épület található.

Az ingatlan jelenleg az MNV tulajdonában van, azt használatra átadta Szentendre Város Önkormányzatának.

Az ingatlanra 2019-ben a DNS-Építésműterem Kft. elkészített egy idősek nappali klubja funkciónak megfelelő építési engedélyezési tervet. Az engedélyezési eljárás nem lett lefolytatva.

Szentendre Város Önkormányzata 2020. márciusában megbízást adott a DNS-Műterem Bt. építésszrodának, hogy a meglévő épület felhasználásával és átalakításával alakítsa ki a szentendrei Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat működésére alkalmas épület koncepcióját.

SAKMAI TERVEZÉSI PROGRAM

A szakmai tervezési programot az üzemeltető kívánásai szerint készítettük el a jelenleg is működő intézmény elvárásainak megfelelően.

ELŐZETES VIZSGÁLATOK

A tervezést megelőzően 2019-ben elkészült a terület teljes geodéziai felmérése, az épületben található nedvességet és sótartalmat meghatározó roncsolásos vizsgálat, és a faanyagvédelmi szakvélemény. A műemlék megismeréséhez építészettörténeti kutatás a falkutatás készült.

A TERVEZETT ÉPÜLET ISMERTETÉSE

Meglévő állapot

A tárgyi ingatlan Szentendre belvárosában található. Az épület megközelítése gyalogosan a Bajcsy-Zsilinszky utca felől, gépkocsival a 2426 hrsz-ú telek felől biztosított. Az épület egy-két éve használaton kívül van.

Az épület állapota kielégítő, komolyabb károsodások a fedélszéken látszanak csupán. A szerkezetek állagáról a szakági vizsgálatok részletesen beszámolnak. A több szakaszban bővített épületben a terepadottságoknak megfelelően a földszinten és a pincszinten is szinteltolás található. A tetőszerkezet ugyanakkor a felsőbb szintről szerkesztve a főhomlokzatnál erősen megemelt térfalakon nyugszik. A jelenlegi oromfalas főhomlokzat nem az eredeti állapot – az archív fényképek tanúsága szerint a kontyolt utcai homlokzat ereszvonala a mainál lényegesen alacsonyabban volt. A képeken látható kapuzat a 80-as években elbontásra került, annak visszaépítését az akadálymentes megközelítés, valamint az utca jelenlegi forgalmi helyzete miatt nem tartjuk indokoltnak.

Az épületen a használatból adódó válaszfalazások ellenére jól látszanak a különböző építési korszakok, a különböző funkciók miatt kialakult terek, illetve térlefedések. Az utcafronti háromszatú ház fafödémmel fedett, a mögötte sorakozó gazdasági épületek terei boltozatos kialakításúak.

AZ ELŐZETES VIZSGÁLATOK ÉRTÉKELÉSE

Jelen összefoglaló az előzetes vizsgálatok lényegi megállapításait tartalmazza. A részletes ismertetés külön munkarészekben található.

Faanyagvédelem

A nagyszámú, nem kevés helyen nagy, ill. egész szelvényre terjedő károsodásokra, a héjazat funkciójának ellátására alkalmatlan voltára való tekintettel faanyagvédelmi szempontból előbb-utóbb javasolt a teljes szerkezet elbontása és új, védőkezelt faanyag felhasználásával történő újjraépítése. A tervezett funkció a jelenlegi állapot konzerválásával, kisebb javítások elkészítésével megvalósítható.

Falkutatás

A kutatás eredményeképpen megállapítható, hogy az épületbelső, drasztikus átalakításon ment keresztül, amelynek áldozatul estek a korabeli vakolatok és festések. Kivételt képez az első szoba, amelynek csempeburkolata felett még előkerültek történeti festésrétegek. Noha művészeti értékkel nem bírnak ezek a töredékek, megőrzésük a történetiségükre való tekintettel, javasolt. Ez azt jelenti, hogy bemutatni nem kell őket, viszont eltávolítani nem szabad, különös tekintettel a sablonnal készült ornamentális rétegre. A falon lévő rétegeket a szobafestők ne kaparják le, csak gletteljék, vagy fessék át. Mivel már úgyszólván van egy diszperziós réteg legfelül, ezért más festékekkel erre nem célszerű festeni. A többi helyiséget is lehet diszperziós festékekkel festeni. A külső homlokzatok esetében az újragondolást javasolt. A korábbi kanálhátas vakolatot vagy besimítani, vagy eltávolítani kellene. Megjelenése teljesen idegen, mind Szentendre, mind a hagyományos magyar, korabeli épületállománytól. Az ablakkeretek esetében a főhomlokzaton egyszerűbb kialakítású keret volt.

Tervezési szempontok az előzetes vizsgálatok tükrében

A pince nedvesedése miatt jelen állapotában nem használható, az alsóbb szintet néha elönti a víz. A tervezési programban meghatározott funkciók nem igénylik ezeket a tereket, ezért javasoljuk, hogy a szellőztetés biztosításával használaton kívül maradjanak. A felsőbb szinten található pince hasznosítása elképzelhető.

Telepítés és megközelítés

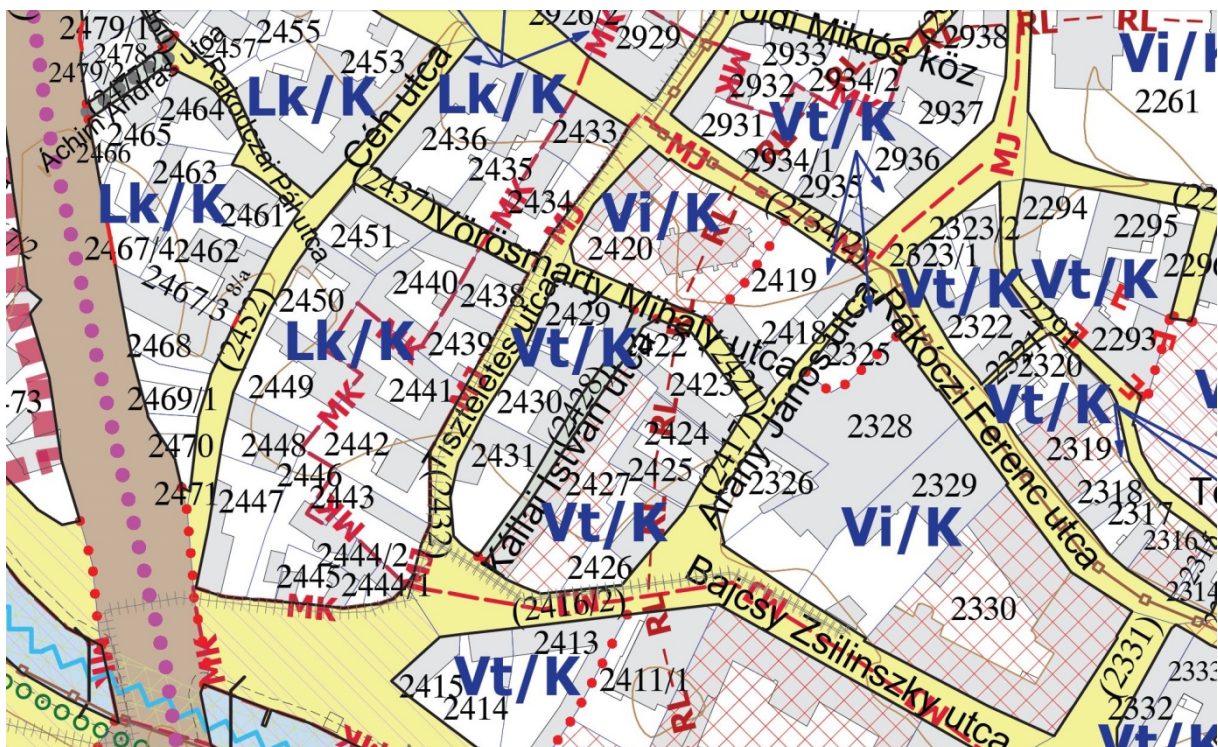
Az épület megközelítése a Bajcsy-Zsilinszky utca felől gyalogosan lépcsőn, illetve akadálymentesen rámpán történik. A telken belüli gépkocsihelyezést az udvar mérete miatt nem javasoljuk. A meglévő épülettömeg változatlan, bővítés nem történik. Az épületet két helyen tárjuk fel: a főbejárat az egykori lakóház tömegére, míg a felsőbb szint és a pinceszint különálló bejárata a pihenőudvar után, az egykori gazdasági épületrészre került. Ez utóbbi a Piac köz felől is megközelíthető.

Alaprajzi kialakítás

A tervezésnél az egyik legfontosabb szempont az épület eredeti tereinek megmutatása, azok kiszabadítása volt. Ennek megfelelően törekedtünk arra, hogy a boltozott terekben lehetőleg semmilyen válaszfalazás ne készüljön. A tervezési programban meghatározott funkciókat az üzemeltetővel egyeztetett módon az alacsonyabb szinten, intenzív kertkapcsolattal helyeztük el.

TELEKADATOK ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

Övezeti besorolás:	Vt/K	
Beépítési mód:	oldalhatáros	
Védelem:	műemlék, műemlék telke	
Telek méret:	1021 m ²	
Beépíthető terület:	tömbvizsgálat szerint	
Beépített terület:		[nem változik]
Burkolt terület:	447,13 m ² (43,90 %)	[csökken a meglévőhöz képest]
Zöldterület:	188,12 m ² (18,40 %)	[növekszik a meglévőhöz képest]
Épület hasznos alapterülete:	385,75 m ² (37,70 %)	[nem változik]
Épületmagasság:	4,18 m	[csökken a meglévőhöz képest]
Balti feletti magasság:	108,679 mBf (fedlap az utcán)	
Földszinti padló:	109,60 mBf	



KÖLTSÉGBECSLÉS

Felvonulási létesítmények	1 400 000
Bontások	1 800 000
Zsaluzás és állványozás	2 800 000
Irtás-, föld-, és sziklamunka	1 200 000
Síkalapozás	800 000
Helyszíni beton-, és vasbeton munka	3 600 000
Falazás és egyéb kőművesmunka	6 400 000
Vakolás és rabricolás	8 300 000
Szárazépítés	1 400 000
Hideg-, és melegburkolatok	10 800 000
Felületképzés	4 600 000
Kertépítészet	5 400 000
Elektromos	12 000 000
Gépészet	18 000 000
<hr/>	
ÖSSZESEN NETTÓ	78 500 000

E-2.2_A

**FÖLDSZINTI
ALAPRAJZ A**

1:100

revízió:
MO

megbízó:
**SZENTENDRE VÁROS
ÖNKORMÁNYZAT**
2000 Szentendre, Városház tér 3.

készítette:
DNS-ÉPÍTÉSZMŰTEREM KFT
2000 Szentendre
Vasvári Pál utca 49.
tel: 06 30 914 0944
www.dns-muterem.hu

építész tervező:
DÉNES GYÖRGY
okl. építészmérnök
vezető tervező
É/1 13-1116

építész munkatárs:
BÁNHIDI-KOVÁCS ANIKÓ
okl. építészmérnök
É13-1473

építésztervezetek:
HANDA PÉTER
okl. építészmérnök
É 01-4107

kertépítész:
KEDVES ZSÓFIA
tőjépitészmérnök, vezető tervező
K/1 01-5181

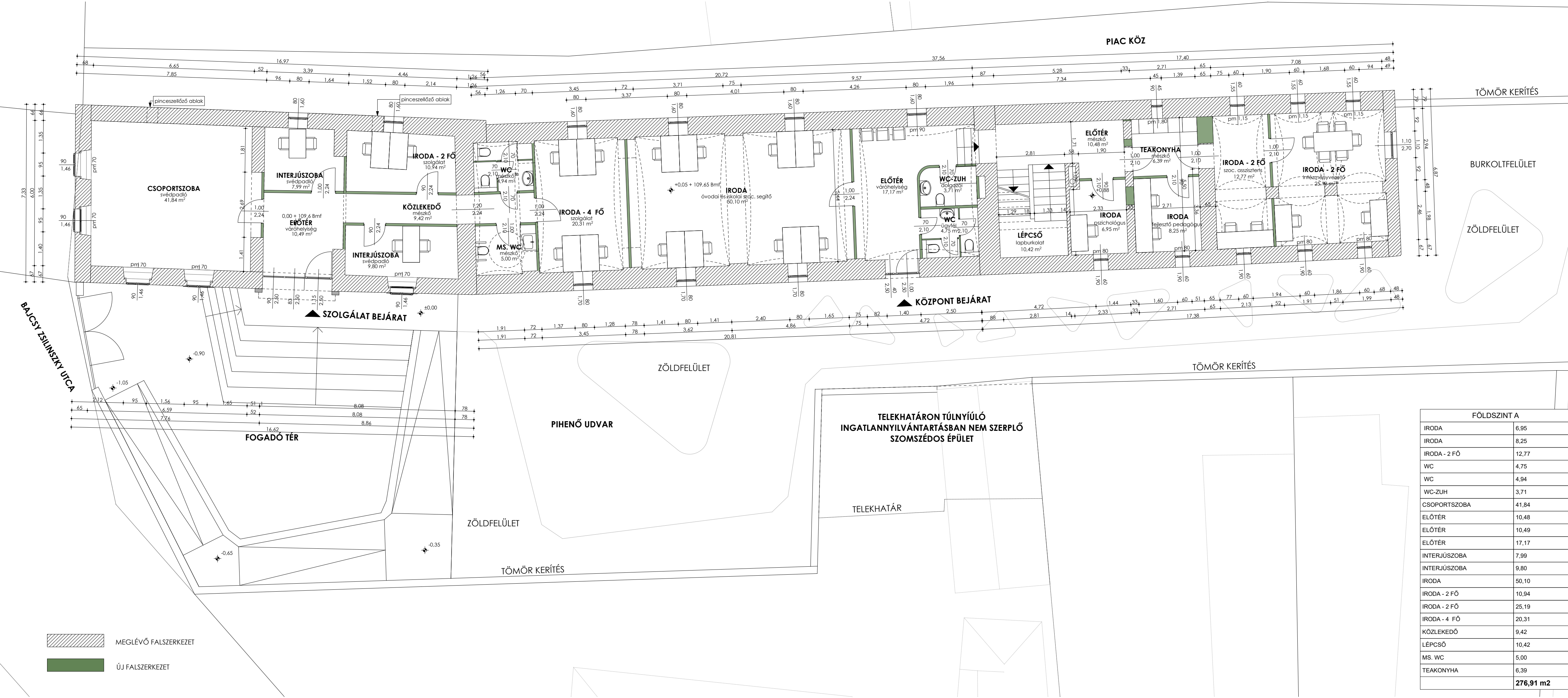
tartószerkezet:
KÁLDY JÁNOS
okl. építőmérnök

épületgépészet:
KABAK JÁNOS
épületgépész tervező
G-T-01-14041

épületvillamosság:
SINDELYESNÉ BALLA KRISZTINA
okl. villamosmérnök
V-1-01-11562

tűvédelem:
NÉMETH RÓBERT
tűzvédelmi szakértő
I-024/2017

2020. 03. 12.

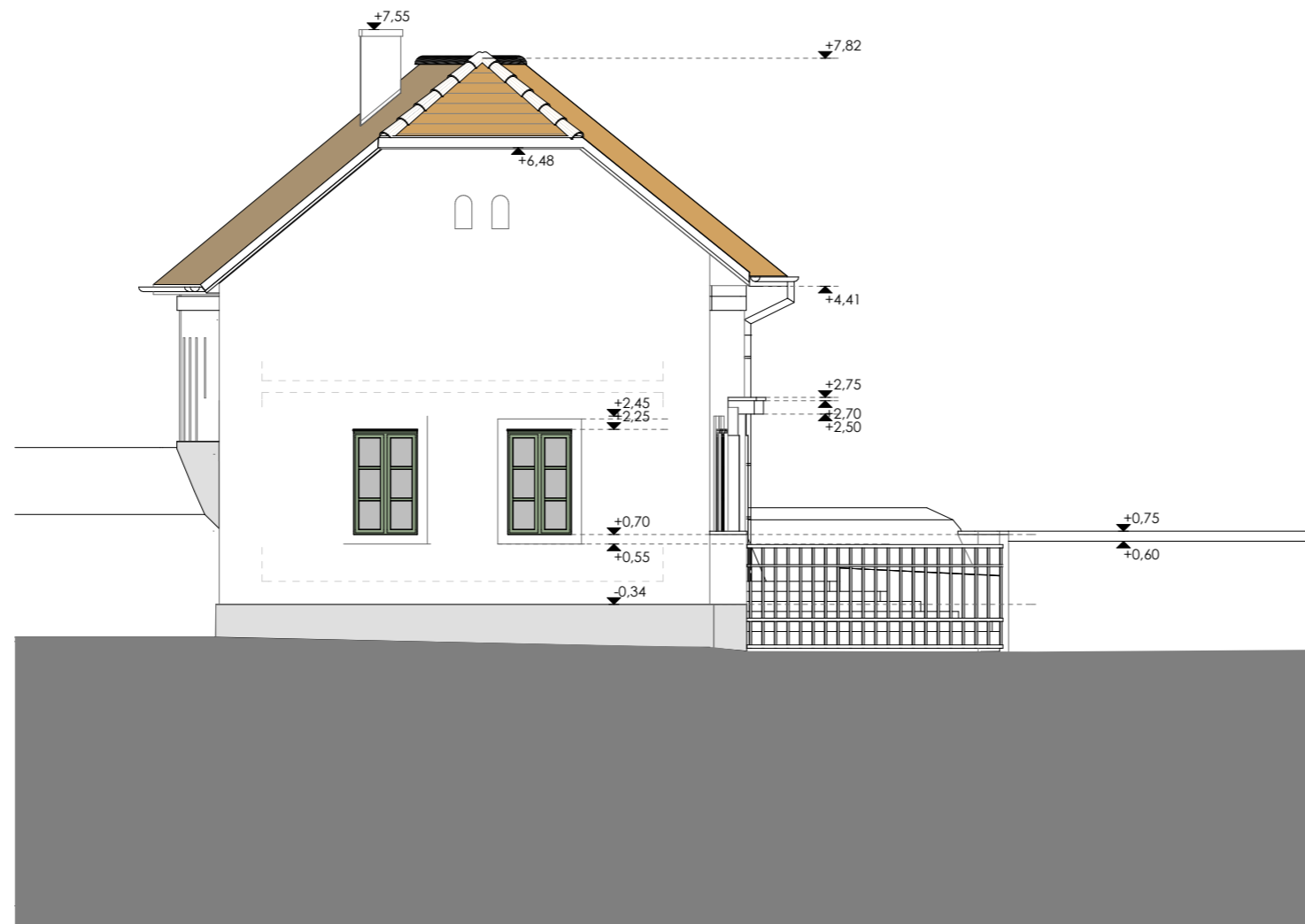


MEGLÉVŐ FALSZERKEZET
 ÚJ FALSZERKEZET

FÖLDSZINT A	
IRODA	6,95
IRODA	8,25
IRODA - 2 FŐ	12,77
WC	4,75
WC	4,94
WC-ZUH	3,71
CSOPORTSZOBA	41,84
ELŐTÉR	10,48
ELŐTÉR	10,49
ELŐTÉR	17,17
INTERJUSZOBA	7,99
INTERJUSZOBA	9,80
IRODA	50,10
IRODA - 2 FŐ	10,94
IRODA - 2 FŐ	25,19
IRODA - 4 FŐ	20,31
KÖZLEKEDŐ	9,42
LÉPCSŐ	10,42
MS. WC	5,00
TEAKONYHA	6,39
ÖSSZESEN	276,91 m2

FELHASZNÁLT HOMLOKZATI ANYAGOK:

- téglavörös agyagcserép
- szilikát alapú homlokzati festék fehér színben simított felület
- szilikát alapú homlokzati festék fehér színben struktúrált felület
- szilikát alapú szürke lábazati festék simított felület
- olajzöld színű fa homlokzati nyílászáró
- réz bádogozás



CSALÁDSEGÍTŐ ÉS GYERMEKJÓLÉT SZOLGÁLAT KONCEPCIÓTERV

Szentendre
Bajcsy-Zsilinszky utca 3.
Hrsz: 2427

E-4.1 HOMLOKZAT 1:100

revízió:

MO

megbízó:

**SZENTENDRE VÁROS
ÖNKORMÁNYZAT**
2000 Szentendre, Városház tér 3.

készítette:

DNS-ÉPÍTÉSZMŰTEREM KFT
2000 Szentendre
Vasvári Pál utca 49.
tel: 06 30 914 0944
www.dns-muterem.hu

építész tervező:
DÉNES GYÖRGY
okl. építésszámológus
vezető tervező
É/1 13-1116

építész munkatárs:
BÁNHIDI-KOVÁCS ANIKÓ
okl. építésszámológus
É13-1473

épületszerkezetek:
HANDA PÉTER
okl. építésszámológus
É 01-4107

kertépítész:
KEDVES ZSÓFIA
főépítésszámológus, vezető tervező
K/1 01-5181

tartószerkezet:
KÁLDY JÁNOS
okl. építőmérnök

épületgépészet:
KABAK JÁNOS
épületgépész tervező
G-T-01-14041

épület villamosság:
SINDELYESNÉ BALLA KRISZTINA
okl. villamosmérnök
V-1-01-11562

tűzvédelem:
NÉMETHI RÓBERT
tűzvédelmi szakértő
I-024/2017

2020. 03. 12.

FELHASZNÁLT HOMLOKZATI ANYAGOK:

- téglavörös agyagcserép
- szilikát alapú homlokzati festék fehér színben simított felület
- szilikát alapú homlokzati festék fehér színben struktúrált felület
- szilikát alapú szürke lábazati festék simított felület
- olajzöld színű fa homlokzati nyílászáró
- réz bádogozás

CSALÁDSEGÍTŐ ÉS GYERMEKJÓLI SZOLGÁLAT KONCEPCIÓTERV

Szentendre
Bojcsy-Zsilinszky utca 3.
Hrsz: 2427

E-4.2

HOMLOKZAT
1:100

revízió:

MO

megbízó:

**SZENTENDRE VÁROS
ÖNKORMÁNYZAT**
2000 Szentendre, Városház tér 3.

készítette:

DNS-ÉPÍTÉSZMŰTEREM KFT
2000 Szentendre
Vasvári Pál utca 49.
tel: 06 30 914 0944
www.dns-muterem.hu

építész tervező:

DÉNES GYÖRGY
okl. építészmérnök
vezető tervező
É/1 13-1116

építész munkatárs:

BÁNHIDI-KOVÁCS ANIKÓ
okl. építészmérnök
É13-1473

épületszerkezetek:

HANDA PÉTER
okl. építészmérnök
É 01-4107

kertépítész:

KEDVES ZSÓFIA
tájépítészmérnök, vezető tervező
K/1 01-5181

tartószerkezet:

KÁLDY JÁNOS
okl. építőmérnök

épületgépészet:

KABAK JÁNOS
épületgépész tervező
G-T-01-14041

épületvíllamosság:

SINDELYSNÉ BALLA KRISZTINA
okl. villamosmérnök
V-1-01-11562

tűzvédelem:

NÉMETHI RÓBERT
tűzvédelmi szakértő
I-024/2017

2020. 03. 12.

