

9/936-5/226

MEDIODOM Kft.
2045 Törökbálint, Kéknefelejcs u.55.
Tel.:06-30-201-2477
mediodom@gmail.com
www.mediodom.hu
2026.06.03.



Tárgy: Óvodai csoportszoba bővítés

Völgyes József úr részére
Polgármester
Csobánkai Polgármesteri Hivatal
2014 Csobánka, Fő út 1.
Tel: 26-320 020
Fax: 26-520 010
polgarmester@csobanka.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

A helyszíni bejárást és személyes egyeztetést követően összeállítottam tervezői véleményezésem az alábbiak szerint.

Óvodai csoportszoba kialakítása raktár és sószoba helyiségből

1. Terület

A földszinti raktár és sószoba együttes területe a közbenső válaszfal bontása után 34,78 m² lenne. Csoportszoba minimális mérete 50m², ezért alapvetően ez nem felel meg, de mivel nem új építés, hanem meglévő épületben történő átalakítás történne, ezért a szakhatóságok megértőek és elfogadóak szoktak lenni, amennyiben annyi gyermek kerül elhelyezésre amennyit helység mérete megenged. (Most is van 50m² alatti csoportszoba az intézményben)
-*Vonatkozó szabvány: Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai. 1. rész: Óvodák MSZ 24203-1:2021)*

2. Kapcsolódó helyiségek

Az új csoportszobához kapcsolódnia kell az átadóhelyiségnek és a gyermek mosdó-WC-nek. Ezt nem lehet biztosítani. A meglévő gyermek vizesblokkok azonban van elég WC és mosdó egy új csoportszobához. (Két csoportszobánként egy vizesblokk szükséges.) Most is van olyan csoportszoba mely nem kapcsolódik közvetlenül a gyermek mosdóhoz. (nem jó, nem szerencsés, de így működik az óvoda)

3. Bevilágítás, szellőzés

Az „Óvoda szabvány” mellett van egy magasabb rendű előírás gyűjtemény, a kötelezően alkalmazandó 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) mely egyértelmű ebben a kérdésben.

„Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3,00 méteren belül álló és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró **homlokzati falában** és a vízszintessel 30 foknál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén **csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló**

255/7-227/10

helyiség legalább 1,80 m-es parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,80 m² nyíló felületű ablaka lehet.”

Jelenleg 3 ablakunk is lenne, túllépve a nagysági korlátot, illetve a jelenlegi parapetmagasság is csak 1.50m, nem 1.80m.

(*huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség*: olyan helyiség, amelynek a használata folyamatosan négy óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a négy órát nem éri el)

Továbbá: **„A közvetlen természetes megvilágításra szolgáló bevilágító felület és a helyiség hasznos alapterületének aránya**

a) nevelési, oktatási helyiségben legalább 1:6”

tehát 5,56m² ablakfelületet kellene adnunk, de csak 0.80m² lehetne, és úgy sem lenne elég, ha maradnak a mostani (amúgy szabálytalan) ablakok. A meglévő utcafronti csoportszobában üvegtéglákkal oldották meg a szomszéd felé a bevilágítást, a szellőzést pedig az utca felé nyitható ablakokkal. Itt mivel huzamos tartózkodásra szolgáló a helyiség lenne nem is nyithatnánk ablakot a szomszéd felé, így természetes szellőzés sem lenne, viszont:

„118. § (1) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket természetes szellőzéssel kell ellátni”

Gépi szellőzést pl. egy WC-ben, étkező helyiségben lehet és szabad létesíteni, csoportszobában nem. Ráadásul télen fűteni, nyáron hűteni és általában szűrni kellene a bejuttatott levegőt, ami egy költséges légkezelő gépet jelent, sima ventilátor nem megfelelő.

Könnyen belátható, hogy a szomszéd (vagy egy későbbi szomszéd) időnként vagy általában nem szívesen hallgatná a csoportszobai hangokat. Ez alapja lehet egy pernek, bírságnak, eredeti állapot helyreállításnak, stb. még akkor is, ha jelenlegi szomszéd nyilatkozik arról, hogy nincs kifogása a felé nyíló ablakok ellen. Egyszerűen ellenkezik a TÉKA előírásaival, ez a létesítés legfőbb gátja, sajnos.

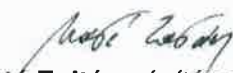
Összegzés:

A csoportszoba létrehozása a tárgyalat helyiségek összenyitásával olyan előírásokba ütközik, mely **nem teszi lehetővé a szabályos kialakítást**. A helyiségkapcsolatok (átadó-WC) hiánya miatt sem ideális. Az emeleti elhelyezést szintén a vizesblokk kapcsolat lehetetleníti el, illetve a tálalás sem megoldható étellift nélkül.

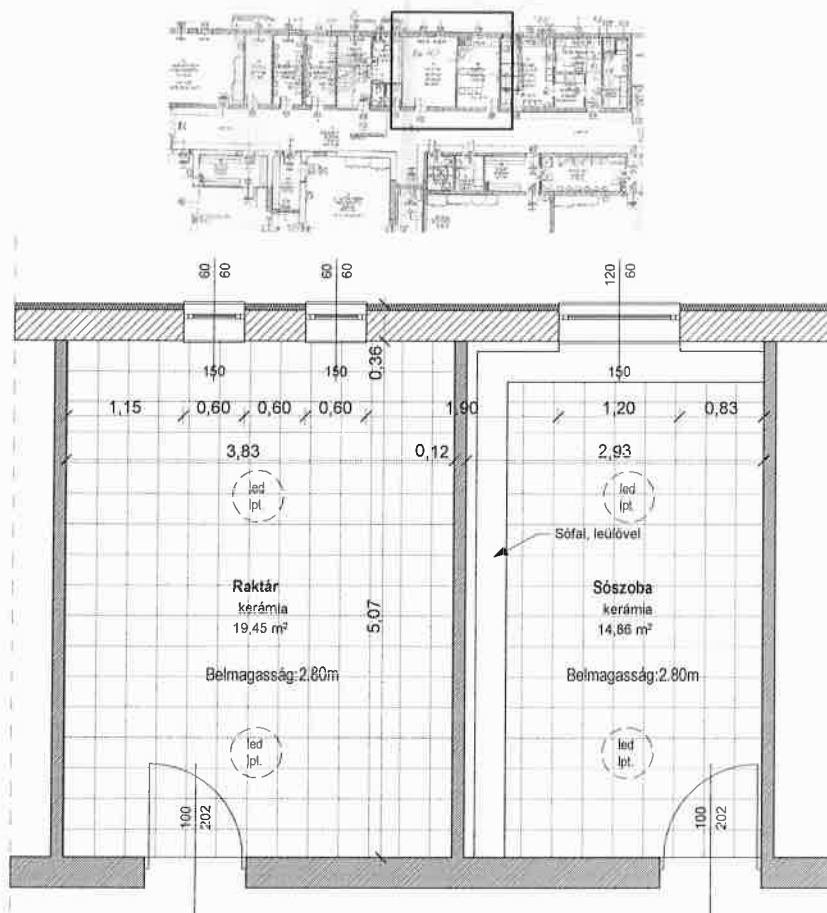
A szomszédos telek megvásárlásával, óvodai szárnybővítéssel vagy más önkormányzati épületben történő elhelyezéssel javaslom a további csoportszobák létrehozását. (a másik épület szinkron használatának előnye, hogy pl. vezetői irodát, vagy logopédust nem kellene ott biztosítani mert a főintézményben rendelkezésre áll.)

Tisztában vagyok javaslat költség és időigényével, de szabályos kialakítást csak így lehet létrehozni.

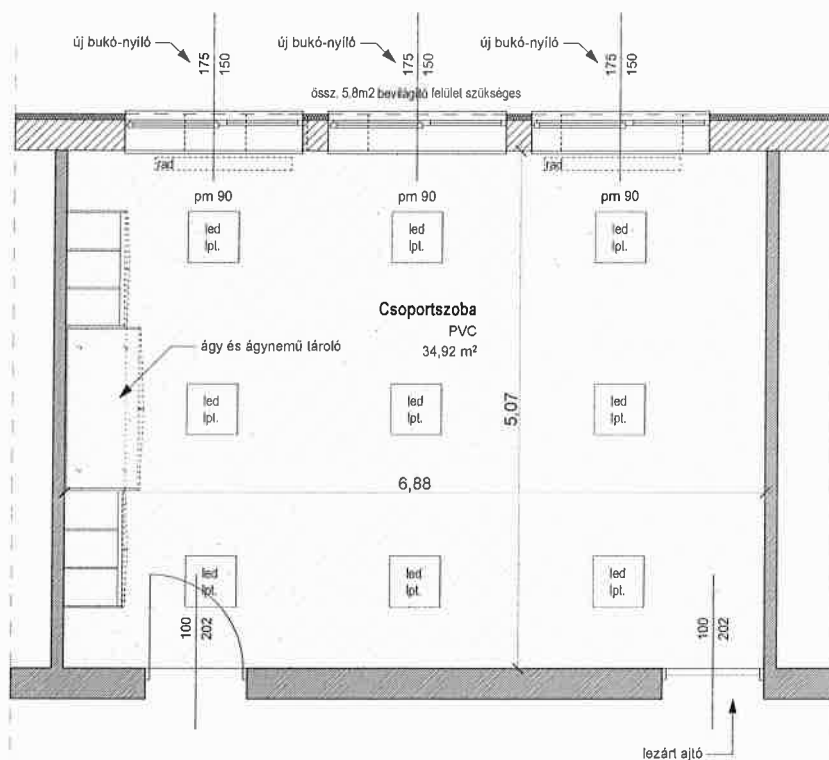
Üdvözlettel:


Máté Zoltán –építész

Jelenlegi alaprajz



Tervezett alaprajz



Méretet a helyszínen ellenőrizendő!
Kivitelezésre nem használható!

Csoportszoba létesítés

Külső és belső fejlesztési-átépítési munkáinak TENDER TERVEK KÖLTSÉGBECSLÉSE

Cím :
2014 Csobánka Fő út 11.

Kelt: 2026. év június 15.

Építtető:
Csobánka Község Önkormányzata

Költségvetés összesítő		
Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építőmesteri és szakági	4 151 699	4 680 060
1.1 Közvetlen önköltség összesen	4 151 699	4 680 060
2.1 ÁFA vetítési alap	8 831 759	
2.2 Áfa 27,00%	2 384 575	
3. A munka ára	11 216 334	
6. A munka ára mindösszesen netto:	8 831 759 Ft	
7. A munka ára mindösszesen ÁFÁ-val:	11 216 334 Ft	

Máté Zoltán
É 13-1086
Mediodom Kft.

Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Bontás	0 Ft	619 562 Ft
Helyszíni beton munkák	5 324 Ft	3 422 Ft
Falazás és egyéb kőműves munkák	138 000 Ft	59 640 Ft
Beépített bútor	450 000 Ft	450 000 Ft
Szigetelés	20 000 Ft	10 000 Ft
Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	737 456 Ft	804 282 Ft
Nyílászáró és épületlakatos-szerkezet elhelyezése	1 377 250 Ft	354 150 Ft
Felületképzés	148 669 Ft	244 004 Ft
Gépészet	360 000 Ft	750 000 Ft
Elektromos	875 000 Ft	1 275 000 Ft
Takarítási munkák	40 000 Ft	110 000 Ft
Összesen:	4 151 699 Ft	4 680 060 Ft

sz	Tétel szövege	Csoportszoba	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
Bontás(éptőmesteri)							
(épitessel ellentétes sorrendben, a bontáshoz szükséges segédszerkezetekkel, törmelék továbbmozgatásával, konténeres elszállításával, lerakóhelyi díjjal, belső anyagmozgatással)							
1	Sófal-Oldalfalburkolatok bontása	14,4 m2	0	4500	0 Ft	64 800 Ft	
2	Padlóburkolatok bontása (mázas kerámia)	34,31 m2	0	6000	0 Ft	205 860 Ft	
3	Tégla falazatok bontása- válaszfal	14,196 m2	0	10320	0 Ft	146 503 Ft	
4	Tégla falazatok bontása-főfal nyílásbontás	7,875 m2	0	16700	0 Ft	131 513 Ft	
5	Nyílászáró szerkezetek bontása, ablakok	1,44 m2	0	7560	0 Ft	10 886 Ft	
6	További vegyes építési törmelék elszállítása, lerakóhelyi díjjal a kivitelezés időtartama alatt	4 m3	0	15000	0 Ft	60 000 Ft	
Munkanem összesen:						0 Ft	619 562 Ft
Helyszíni beton munkák							
1	Aljzatpótlás cementestrichből, a kibontott válaszfal helyén, kb.10cm vastagságban előírányzat	0,7605 m2	7000	4500	5 324 Ft	3 422 Ft	
Munkanem összesen:						5 324 Ft	3 422 Ft
Falazás és egyéb kőműves munkák							
1	30cm vtg.Nyíláskifalazás Ytong vagy más pórusbeton termékből(pl. porfix)	0,12 m3	25000	9500	3 000 Ft	1 140 Ft	
2	Előregyártott nyílásáthidaló elhelyzése 175cm-es nyíláshoz, pl. Porotherm A12, 200cm	9 db	15000	6500	135 000 Ft	58 500 Ft	
Munkanem összesen:						138 000 Ft	59 640 Ft
Beépített bútor							
1	Csoportszobai beépített szekrény ágytárolóval	1 klts	450000	450000	450 000 Ft	450 000 Ft	

Korpuszok és frontok Anyaga
 18 mm tölgy vagy egyéb
 világos fa dekoros laminált
 faforgácslap 2mm ABS
 élzárással, fehér vagy színes
 munkalappal, Blum minőségű
 kivetőpántokkal, , műanyag
 fogantyúval,

Munkanem összesen:				450 000 Ft	450 000 Ft
---------------------------	--	--	--	-------------------	-------------------

Szigetelés

1	Külső fal dryvit szigetelés pótlása, hálózás, színezés 6 cm	1 m2	20000	10000	20 000 Ft	10 000 Ft
---	---	------	-------	-------	-----------	-----------

Munkanem összesen:				20 000 Ft	10 000 Ft
---------------------------	--	--	--	------------------	------------------

Hideg és melegburkolatok készítése

1	PVC Padlóburkolat készítése beltérben, 10 cm hajlított holkerlábazattal együtt,közületi kopásállósággal, görgős szék álló kivitelben,PL. Tarkett IQ Granit Light Sand 0323, színazonos hegesztőzsinórral	40 m ²	12500	15000	500 000 Ft	600 000 Ft
2	Aljzatkiegyenlítés készítése zsákos előrekevert anvagból.pl.padlópon	34,92 m ²	6800	5850	237 456 Ft	204 282 Ft

Munkanem összesen:				737 456 Ft	804 282 Ft
---------------------------	--	--	--	-------------------	-------------------

Nyílászáró és épületlakatos munkák

1	Külső homlokzati, min. 5 kamrás homlokzati műanyag nyílászáró- fehér színben,konszignáció szerint min. Uw.1.15, két vagy háromrétegű 1,0-ás üvegezéssel,résszellőző állásra alkalmas kivitelben, kávvajavítási munkákkal együtt, külső műa. párkánnyal, külső rovarhálóval	7,87 m2	175 000	45 000	1 377 250 Ft	354 150 Ft
---	--	---------	---------	--------	--------------	------------

Munkanem összesen:				1 377 250 Ft	354 150 Ft
---------------------------	--	--	--	---------------------	-------------------

Felületképzés

1	Meglévő ajtótokok és ajtólapok és ablakok mázolósi munkái - fehér színben	8 m2	950	2 500	7 600 Ft	20 000 Ft
---	---	------	-----	-------	----------	-----------

2	Oldalfal-mennyezet festése "normál"diszperziós festés (két rétegben) műanyag bázisú vizes- diszperziós fehér vagy gyárilag színezett festékekkel, új vagy régi lekapart, előkészített alapfelületen vagy jól tapadó meglévő festékrétegben, két rétegben, tagolt sima felületen pl. Héra diszp. magas fedőképességű diszperziós beltéri prémium falfesték, matt, fehér, top kategória, magas fehérségi fok	93,13 m2	1300	1950	121 069 Ft	181 604 Ft
3	Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák; glettelés, műanyag kötőanyagú glettel (simítótápasszal), vakolt vagy gipszkarton felületen, bármilyen padozatú helyiségben, tagolt felületen pl.Deko simítótápassz 100, fehér, EAN: 5995061277513	10 m2	2000	4240	20 000 Ft	42 400 Ft

Munkanem összesen:**148 669 Ft****244 004 Ft****Gépészeti munkák**

1	Gépészeti bontási munkák hulladékelszállítással (radátorol és csövezések, szerelvények az építési területen,35m2)	1	klts	10 000	50 000	10 000 Ft	50 000 Ft
2	Fűtés szerelési munkák közepes minőségű anyagokból, kompletten, szerelvényekkel.Fajlagos m2-re eső építési költség.	35	klts	10 000	20 000	350 000 Ft	700 000 Ft

Munkanem összesen:**360 000 Ft****750 000 Ft****Épületvillamossági munkák**

1	Elektromos bontási munkák hulladékelszállítással (lámpatestek és szerelvények.35m2)	1	klts	-	50 000	0 Ft	50 000 Ft
2	Elektromos szerelési munkák közepes minőségű anyagokból, kompletten, szerelvényekkel.Fajlagos m2-re eső építési költség	35	klts	25 000	35 000	875 000 Ft	1 225 000 Ft

Munkanem összesen:					875 000 Ft	1 275 000 Ft
Takarítási munkák						
1	Az építési terület, és környékének takarítása	I	klts	15 000	50 000	15 000 Ft 50 000 Ft
2	Átadás előtti pipere takarítás	I	klts	25 000	60 000	25 000 Ft 60 000 Ft
Munkanem összesen:					40 000 Ft	110 000 Ft

Költségvetés vége