

**PETŐFI KÖZÉRDEKŰ MUZEÁLIS GYŰJTEMÉNY
ÉPÜLETEGYÜTTES TERVEZÉSE**
2170, Aszód, Szontágh lépcső 2.
hrsz.: 191

VÁZLATTERV 5.
AZ 'N' JELŰ VÁLTOZAT
ÉS KÖLTSÉGCSÖKKENTÉSI LEHETŐSÉGEI



**PETŐFI KÖZÉRDEKŰ MUZEÁLIS GYŰJTEMÉNY
ÉPÜLETEGYÜTTES TERVEZÉSE**

2170, Aszód, Szontágh lépcső 2.
hrsz.: 38/1

ÉPÍTETTŐ

**ASZÓD VÁROS KÖNYVTÁRA, MŰVELŐDÉSI HÁZA
ÉS MUZEÁLIS GYŰJTEMÉNYE**

2170 Aszód, Kossuth Lajos utca 72.

TERVEZŐ



ÉPÍTÉS Z KALÁKA KFT.

1036 Budapest, Nagyszombat utca 1., B/501.

Telefon: 1/339 5942

www.epiteszkalaka.hu

Kamarai azonosítószám: C-1-722

ÉPÍTÉS ZET

KALO EMESE

építész, vezető tervező

É/1 13-0682

IGAR PÉTER

építész, vezető tervező

É/1 13-0948

PÁSZTOR JÓZSEF

építész, vezető tervező

É/1 01-2713

Budapest, 2023. április

2. TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES TERVFEJEZET

1	CÍMLAP
2	TARTALOMJEGYZÉK
3	TERVEZÉSI PROGRAM
4	ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS
5	SZINTTERÜLET KIMUTATÁSOK
6	KÖLTSÉGBECSLÉS

RAJZJEGYZÉK

'N'	VÁLTOZAT	
E00	HELYSZÍNRAJZ	M=1:500
E01	FÖLDSZINT ALAPRAJZA	M=1:100
E02	EMELET ALAPRAJZA	M=1:100
E03	D-I HOMLOKZAT	M=1:100
E04	AA METSZET	M=1:100
E05	BB METSZET	M=1:100
E06	CC METSZET	M=1:100
E07	LÁTVÁNYTERV 1	
E08	LÁTVÁNYTERV 2	
E09	LÁTVÁNYTERV 3	
E07	LÁTVÁNYTERV 4	
E08	LÁTVÁNYTERV 5	
E09	LÁTVÁNYTERV 6	

'N1' VÁLTOZAT
E VÁLTOZAT RAJZAI MEGEGYEZNEK AZ 'N' JELŰ VÁLTOZATÉVAL

'N2'	VÁLTOZAT	
E01	FÖLDSZINT ALAPRAJZA	M=1:100
E02	LÁTVÁNYTERV 1	
E02	LÁTVÁNYTERV 2	
E04	LÁTVÁNYTERV 3	
E05	LÁTVÁNYTERV 4	

'N3' VÁLTOZAT
E01 FÖLDSZINT ALAPRAJZA M=1:100
E VÁLTOZAT LÁTVÁNYTERVEI MEGEGYEZNEK AZ 'N' JELŰ VÁLTOZATÉVAL

MELLÉKLETEK

STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY
ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ ÉS ÉPÍTÉSTÖRTÉNETI TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ, ÉRTÉKLELTÁR

TALAJVIZSGÁLATI JELENTÉS
A beszerzett örökségvédelmi engedélyt követően elkészült.

FAANYAGVÉDELMI SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT
A beszerzett örökségvédelmi engedélyt követően elkészült.

SÓ-, ÉS NEDVESSÉGVIZSGÁLAT
A beszerzett örökségvédelmi engedélyt követően elkészült.

3. TERVEZÉSI PROGRAM

A 266/2014. (VII.16.) kormányrendelet 16 §. alapján

- A tervezési feladat részletes leírása, az építési tevékenység megnevezése
Építési engedélyezési és kivitelezési tervek készítése a meglévő múzeum (az egykori iskola) és galéria épületeinek felújítására, valamint az azokat összekötő új előcsarnokra vonatkozóan
Műszaki dokumentáció elkészítése a vonatkozó kormányrendelet, illetve a kamarai szabályzatok alapján
 - A tervezés előzményei - előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatai:
2004-2006. évi építési engedélyezési tervanyag – nem kapott engedélyt a terv
Értékmeghatározó és építéstörténeti tudományos dokumentáció, értékleltár
 - Az elvárt - az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb – követelmények
A mindenkor hatályos törvények, szabályok, rendelkezések előírásai betartása
Az OTÉK és a helyi rendezési terv előírásainak megfelelően készül a tervezés
 - Az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módja
Teljesítmény nyilatkozat, számítás
 - A beruházás költségkerete
Az elnyert pályázati forrásból a kivitelezésre fordítható keretösszeg kb. nettó 350-360.000.000,- Ft. Nincs pontosan meghatározva.
 - Helyiségigények és funkcionális kapcsolatok:
A kialakítandó előcsarnok kösse össze az egykori iskola és a galéria épületét.
Az új előcsarnok becsült alapterülete kb.: 100-120 m². Kialakítandó benne fogadótér
ruhatár és jegyvásárlás lehetősége
vizesblokkok
akadálymentes WC
 - Az építményben üzemelendő technológiák
Közösségi és kiállítási funkciók
 - A helyszín bemutatása
A tervezés megkezdésének idejére a korábbi aprótelkes ingatlanegyüttes telkei, az:
 - Aszód, hrsz.: 191, 402 m², kivett, beépítetlen terület
 - Aszód, hrsz.: 193, 468 m², kivett, múzeum és udvar
 - Aszód, hrsz.: 194, 650 m², kivett, múzeum
 - Aszód, hrsz.: 195. 374 m², kivett, lakóház, udvar, 3 egyéb épület
- összevonásra kerültek. Az új helyrajzi szám: 191.
Így egyetlen telken áll mindhárom épület. A tervezéssel azonban – forráshiány miatt - csak a két épület érintett, az egykori iskola és a galéria. a telek hátsó zónáját elfoglaló, igazgatási, raktározási épület, benne az egykori Alumneum épületét nem érinti a felújítás.
A beruházás helyszíne zárt sorú beépítésben valósul meg az épületegyüttes.
- Közútkapcsolati, parkolási igények
Az ingatlan jelenleg is rendelkezik a Petőfi utca felé közúti kapcsolattal, ez megtartandó.
Új mozgássérült parkolóhely létesítendő a telken belül

- Közmű és energia ellátási igények, módok
Az ingatlan meglévő közmű-csatlakozási pontokkal rendelkezik. Összközműves
- Az akadálymentesítésre vonatkozó információk
A fizikai akadálymentes környezet kialakítása az elvárás.
A teljes akadálymentesítés nem követelmény.
- Műemlék és nyilvántartott műemléki érték esetén az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontok
Többszörös a védelem

Az egykori iskola épülete műemlék
Evangélikus Gimnázium, Múzeum
Műemléki azonosító: 6.894
Műemléki törzsszám: 6.900

A Podmaniczky Kastély műemléki épületének környezete
Műemléki környezet azonosítója 6.888
Műemléki törzsszám: 9.343

A galéria épülete helyi építészeti védelem alatt áll.
Aszód város képviselő testületének 3/2018 (II.23.) Önkormányzati rendelete alapján.
1.b. melléklet 2. pont
Ez a tény a telekegyesítést követően is fennmaradt – a 2023. február 20-i műemléki konzultáción kapott információ alapján.

Az építtető külön eljárás keretében elkészítette az Értékmeghatározó és építéstörténeti tudományos dokumentációt, értékleltárral együtt. Az abban a dokumentációban foglaltak betartása az irányadó.

- A szükséges szakági tervezők köre
Építész, statikus, épületgépész, elektromos, közmű, kertész szakágak
- A szükséges szakági szakértők köre
tűzvédelem, faanyagvédelem, só-, és nedvességvizsgálat, talajvizsgálat
- Egyéb meghatározó követelmények általános szempontjai
A tervezés során rendszeres egyeztetés és szükség esetén tervmódosítás szükséges
- A tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételei
A tervezendő anyagok és a munka minősége hosszú távú problémamentes üzemeltetést tegyen lehetővé kis működési költség mellett, emellett egészséges környezetet biztosítson, figyelemmel a leendő épület funkciójára.
- A helyszínen fennálló régészeti érintettség vagy védelem
Az ingatlan telke régészeti védelem alatt áll kétszeres minőségben is:
'papi-földek', azonosító: 25.726.
'belterület', azonosító: 25.727.

4. ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

4.1. ELŐZMÉNYEK

Az idén, az új esztendő első napján ünnepeltük Petőfi Sándor születésének kétszázadik évfordulóját. A bicentenárium kapcsán Aszód Város Önkormányzata egy elnyert pályázati forrásból fel kívánja újítani a költő egykori iskoláját, jelen vázlattervben szereplő múzeum épületét.

Az építetettől - nyílt közbeszerzési eljárás keretében - elnyert tervezési megbízás alapján készítjük el a jelen tervdokumentációban szereplő, 'Petőfi Közérdekű Muzeális Gyűjtemény épületegyüttes' terveit. Annak részeként a műemléki védettségű Petőfi Múzeum felújításának, bővítésének vázlatterveit. A tervezési programot részben a közbeszerzési eljárás mellékleteként kiadott tervezési program alapján, részben a tervezés során személyes és elektronikus konzultációk keretében alakítottuk ki.

A Petőfi Múzeum, egykori evangélikus iskola – gimnázium nemcsak várostörténeti, műemléki, hanem az egész nemzet számára művelődéstörténeti szempontból kiemelkedő jelentőségű épület.

A település központjában álló Podmaniczky kastély bővítése miatt a korábbi kis iskolát elbontották. Ennek pótlására készült az a földszintes iskola, amely 1772-ben nyílt meg, s amelyet 1871-1872-ben emeletessé bővítettek, a homlokzatokat egyszerű klasszicizáló stílusban kialakítva. 1894-ben elkészült a rajzterem a korábbi tornater helyén. Az épületegyüttes az Evangélikus Egyház gimnáziumának 1931-ig adott otthont. Ezután az 1912-ben felépült új Főgimnázium fiúinternátusaként működött. A II. világháború után szükséglakások céljára szolgált. 1958-tól múzeum.

1835-1838 között itt tanult Petőfi Sándor, ebben az időszakban a legendás tanító Koren István vezette az iskolát. (az értékmeghatározó tudományos dokumentáció összefoglalója az épületről)

Műemléki azonosítói:

Evangélikus Gimnázium, Múzeum

Azonosító: 6894

Törzsszám: 6900

4.2. PROGRAMTERV

Az építetetői szándék eredményeként létre kell hozni egy olyan összefüggő épületegyüttest, amelyben az egykori iskola és a galéria épülete egy közös előcsarnokon keresztül megközelíthető. Az előcsarnok pedig – a látogató fogadásán túl - az eddig hiányzó kényelmi és szociális funkciókat is biztosítani tudja. A megpályázott, illetve pályázati forrásból elnyert forrás szűkös elrendezést biztosít, így előirányzatként 100-120 m² alapterületű lehet az előcsarnok.

A múzeum épületében az iskola funkció idején nem volt belső lépcső. Az iskola emeletét az Alumneum épülete felől a külső lépcsőn át lehetett megközelíteni. A történeti hűség a lépcső (és a már nem létező emeleti ajtó) visszaállítását szorgalmazza.

Ezzel együtt napjaink igényei szerint szükség van arra, hogy fedett-zárt módon, az előcsarnokból kiindulónan legyen megközelíthető a az egykori iskola emeleti szintje. Mindezt úgy kell megtenni, hogy egyszerre érvényesüljenek az értékvédelmi-, és a kiállítási-, múzeumi szempontok. Nehezíti mindezt, hogy a kutatások szerint Petőfi Sándor (a múzeum diákjaként, később intézmény névadójaként) abban az – előcsarnokkal szomszédos - teremben is tanulhatott, ahová a funkció szerint lépcső kívánkozna. A kompromisszumos megoldás megtalálása érdekében a vázlatterv több lehetséges változatot ismertet, hiszen egyetlen megoldás nem létezik, mely minden szempontot maradéktalanul teljesítene. Az érdekelt felek egyidejű bevonása szükséges a legtöbb előnnyel járó megoldás megtalálására.

4.3. KONCEPCIÓ

Az egykori iskola és a galéria épületegyüttese harmonikusan áll egymás mellett. Nyilván segíti ezt harmóniát a közel azonos tömegképzésük, a megjelenésük, az azonos anyaghasználat, a közel azonos építésük idejük, egyáltalán az a hangulat, ami belőlük árad. Az egykori Alumneum épülete erősíti a kölcsönhatást, még azzal együtt is, hogy a bejárathoz képest emelkedő terepre ültetett épület elhelyezkedése dinamizmust ad az együttes hármának. Az eredmény összességében kiegyensúlyozott.

Az Alumneum épületének félmúltunkban történt bővítése során újabb látványelemek kerültek a képbe, a hegyes tetőablakok sokságával, illetve részben a tornácképzéssel. Hangsúlyt kaptak ezáltal a padlásablakok, akaratlanul eltéríti a szemünket a lényegről. Az összehatás azonban nem változatlanul egységes.

A múzeum felújítása egyben bővítéssel is jár, az eddig hiányzó funkciók pótlása történik meg. A hozzáépítésben az egyensúlykeresést jelöltük ki célként magunknak. Olyan előcsarnokot szeretnénk láttatni, mely nem, vagy csupán alig visz be új elemet a muzeális épületegyüttesbe. Olyat, ami nem önmagáért létezik, csupán a funkcióját akarja maradéktalanul betölteni, miközben semleges képet mutat. Ott lesz, korunkat képviseli, de csak a legszükségesebb mértékben bolygatja tovább a beállt egyensúlyi állapotot. Mennyiben semleges ez a megjelenés?

Az új állapotban is biztosítjuk azt a történeti összeköttetést, melyet az egykori gimnázium és az étkezője közt a tereplépcső adott. Ez a lépcső is lehet egyenes vonalú, alulról is látható, vagy éppen tört vonalával rejtettebb kialakítású.

Az elvárt térsor láncként felfűzhető, az előcsarnok besimul a két történeti épület közé. Kényszerből (a belmagasság biztosítása érdekében) magasabb a teteje, mint az Alumneum épülete előtti járdaszint. De az igazgatási épületek ablakaiból a kilátás, illetve maga a benapozás biztosított. Zöldtető fedí a múzeum előcsarnokát.

Ezen túl pedig felhasználjuk a környezet lehetséges elemeit. Így a bővítéssel visszaidézzük a múltat, illetve jelenünket. Ennek egyik fontos eleme a meglévő terméskő támfal. Az építészetben egyébként alulértékelt, másodlagos szerepű támfalban találtuk meg a kapcsolódás elemét. A tervezett állapotban is egy egyenes vonalvezetésű terméskő támfal fal zárja majd az egykori iskola és a galéria közti teret. Ezt nyitjuk meg bejáratként. A maradék falrészeket pedig befuttatjuk növényekkel.

Petőfi Sándor így ír a magyar tájról:

*'...Ott tenyészik a bús árvalányhaj
S kék virága a szamárlenyernek;
Hűs tövéhez déli nap hevében
Megpihenni tarka gyíkok térnek...'*

A Galga-völgye és Aszód városa nem maga az Alföld, de a költő csak itt járt iskolába. Talán nem lenne érdektelen, ha a környezetben - a szobor környéki zöldfelületen, vagy a zöldtetőn - a hazai táj mezei virágai megjelenének, ha 'a szellők lágy ölében ringatózó kalászos búza' nem is.

A szerződéskötéstől az intenzív egyeztetések eredményeképp számos lehetséges változat került kidolgozásra és bemutatásra, vázlattevi szinten. A beruházásban részt vevő valamennyi érdekelt fél – a térszervezést tekintve - kompromisszumos javaslatként elfogadta a 2023. márciusában készített 'N' jelű tervváltozatot. Azonban ez a változat megvalósítása is - teljes kiépülés esetén – jelentősen többletet jelentene a pályázati forráshoz képest. Aszód város önkormányzata a becsült hiányzó költséghányadot nem tudja az épületegyüttes kialakítására fordítani. Ezért jelen dokumentációban az elfogadott változat lehetséges költségcsökkentését mutatjuk be.

Alapvetés – ahogy az az eddigi változatokban is szerepelt – a műemléki védelem alatt álló egykori iskolaépület maradéktalan rendbetétele. A költségcsökkentés a másik két épületet, épületszárnyat, illetve a környezetalakítást érinti.

4.4. BEÉPÍTÉSI MUTATÓK

Aszód Város Képviselő-testülete Aszód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2019. (V.7.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) tárgyi ingatlanokra vonatkozó rendelkezéseit 2022. 06.10-i ülésén módosította.

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő 2.1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai című táblázat az alábbi 31a sossal egészült ki

Építési övezet jele	Vt-12
Beépítési mód	Z - zárt sorú, teljesül
A telek legkisebb mérete (m ²)	500 - a telekösszevonással teljesül
A telek legkisebb szélessége (m)	13 - teljesül
Beépítettség maximuma (%)	50 - teljesül, a fejlesztéssel nem változik
Épületmagasság maximuma (m)	9 - teljesül, a fejlesztéssel nem változik
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	20 - teljesül, a fejlesztéssel érdemben nem változik
szintterületi mutató maximuma (m ² /m ²)	1 - teljesül, a fejlesztéssel nem változik

Tekintettel a tényre, hogy a meglévő épületek megmaradnak jelenlegi geometriai befoglaló méreteikkel, az előcsarnok pedig a tereplejtést kihasználva egy bevágásban kap helyet - nem változik az ingatlan beépítettsége, ahogy a homlokzati-, vagy építménymagasságai sem növekszenek. A zöldtetőnek és a zöldfalnak köszönhetően a zöldterület érdemben nem csökken. Mindegyik változat megfelel a beépítési mutatóknak.

4.5. A VOLT ISKOLA ÉPÜLETE – TELJES KÖRŰ RENDBETÉTEL EGYSÉGESEN MINDEN VÁLTOZATBAN MEGTÖRTÉNIK

- Tető és zárófödém

Az értékleltár értéként vette fel mindkét szerkezetet. Az épület magasteteje és záró fafödémének roncsolásos vizsgálata örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység. Az engedélyt a vázlattevény készítése idején megkaptuk, a helyszíni mintavételek megtörténtek. A szakvélemény megállapításai is ismertek. Bizonyosan nem eredetiek a beépített fedélszék elsődleges teherhordó elemei (kötőgerenda, bakdúc, derékszelemen). Ezzel együtt ezek a másodlagos szerkezetek faanyagjai javítás után felhasználhatók lennének. Az általános faanyag azonban, jelentős keresztmetszet csökkenés tapasztalható. Legkirívóbb a hátsó homlokzati fal feletti sárgerenda, mely szinte a teljes keresztmetszetében korhadt. A beépített faanyag a saját sérüléseit, károsodását önmagától nem képes meggyógyítani, így költségoldalról tekintve, valamint műszaki okból mind a magastető, mind a fedélszék bontása szükségszerű lesz.

Új, az eredetivel megegyező anyagú, de rovar- és gombavédelemmel ellátott faanyagból készülő-, a meglévő befoglaló geometriai méretű szerkezetek készítését javasoljuk. A műemlékvédelem képviselőivel folytatott egyeztetés alapján kötelezően nem elvárt szempont, hogy az új tetőszék is – a jelenlegivel megegyező - bakdúcos kialakítású legyen. Azt egy józan mérnöki szemlélet felülírhatja.

A zárófödém csapos-gerendás kialakítással kerül visszaépítésre, ezt kívánja a történeti hűség is. A jelenlegi födém egy helyen eltérve a meglévő állapottól. Egy korábbi - vélelmezhetően utólag beépített - kiváltó gerenda helyett egységesen a homlokzati és a középfőfalra terhelnek majd a fa födémgerendák. Tűzvédelmi szempont nem korlátozza a fafödém létesítését, az megfelel a vonatkozó előírásoknak (Követelmény: D, REI 30)

Az épületen jelenleg nincs sem vonóvasas-, sem koszorú. Szükségesnek tartjuk a zárófödém alatt rejtett módon, takarva egy új vasbeton koszorú kialakítását.

- A földszint feletti födém

A meglévő födém vegyes anyagú és kialakítású, nem eredeti szerkezet. Megtalálhatók benne szilárd és fafödém mezők egyaránt. Utóbbiból csapos-gerendás és borított gerendás egyaránt. Láthatólag toldott szerkezet. A födém roncsolásos vizsgálata – a beszerzett örökségvédelmi engedély birtokában megtörtént. Maga a szakvélemény még nem készült el, utólag küldjük meg azt.

Az értékleltár nem állapít meg e födémre értéket. Tűzvédelmi szempont nem korlátozza új fafödém létesítését, az megfelel a vonatkozó előírásoknak (Követelmény itt is: D, REI 30) Mérlegelés kérdése, hogy milyen födém létesüljön. A történeti hűség tovább vitelével borított fafödém, vagy napjaink vasbeton födémé. Utóbbi esetén gyakorlatilag nincs korlátozva a kiállítás semmiben. Vizes helyiség, vízvételi hely nem létesül az épületben, elvben mindkét szerkezettel (anyaggal) kialakítható a födém.

- Lépcső

A meglévő lépcső utólagosan beillesztett acél-fa konstrukció. Az értékleltár megállapítása szerint nem képvisel értéket. Bontható, sőt bontandó. Tekintve, hogy az épület eredeti állapotában nem volt az épületen belül a felső szintet elérő lépcső, így napjaink korszerűsítése során óhatatlanul konfliktust generál az új lépcső kialakítása. Hiszen az emelet megközelítését fedett-zárt módon biztosítani kell.

A vázlattevény készítésének fázisában számos javaslattal éltünk, az előnyök-hátrányok egyidejű bemutatásával. Az a változat került kiválasztásra, mely a lépcsőt az egykori iskolaépület jelenlegi épület kontúrján kívül biztosítja, ezáltal óvva azt a belső teret, ami minden valószínűség szerint a költő tanterme lehetett, illetve a legnagyobb és összefüggően kezelhető kiállító teret adja. A lépcső az egykori iskolaépület épületének hátsó homlokzatára feszül, a jelenlegi angolaknában kap helyet, egyenes vonalvezetéssel, a csatlakozó terepsíkot elérve üveg térelhatárolással (fal és üvegtető)

- **Vízszigetelés**
Új padlószerkezet készül, vízszigetelt kialakítással, modifikált bitumenes lemezek használatával. A teherhordó falak vízszigetelésére kerülnek. Megelőző aktív sótanító eljárás után injektált szigetelés készül. Az injektálás síkja úgy kerül meghatározásra, hogy a padló vízszigetelése felületfolytonosan kapcsolódjon a falszigeteléshez.
- **Pince**
Megmarad az - Alumneum épülete alá benyúló - struktúra és a jelenlegi állapot. Takarítást és tisztítást követően vakolatlan falakkal és boltozattal kerül bemutatásra a kis méretű helyiség a lejárataival. Azon többlet beavatkozás nem készül.
- **Homlokzatok**
A homlokzatok struktúrája, tagozatai, részletképzése csak részben őrzi az 1870-es években kialakított architektúrát. A meglévő értékek megtartandók, illetve rekonstruálandók. A szükséges cserék az eredetivel megegyező méretben, kialakítással történhetnek.
- **A javasolt homlokzati beavatkozások**
 - Az egykori attika visszaépül, a korabeli fotókról beazonosítható geometriai mérettel. A felirat a római számmal jellemzett építési év (1872), illetve a 'Gymnasium' megnevezés
 - A két évtizede vakolt lábazat nélkül álló homlokzat visszavakolásra kerül, lélegző vakolatként.
 - Látszanak a ház korabeli, de napjainkban elfalazott ablakai. A múzeumi lépcsőre vonatkozó döntést követően lehet mérlegelni jelenleg elfalazott, korábbi ablakok visszaállítását. Általános esetben nem kerülnek visszaépítésre a korábban befalazott ablakok, hiszen nem lesz funkciójuk.
 - A párkányok, tagozatok javítandók, visszaállítandók
 - A bejárati ajtó feletti vakolt ív cseppformáit javítjuk
 - Előlépcső javítandó
 - A korabeli fotókon két kémény látszik az épületen, Ezek most fellelhetők, de a tetőn kívüli szakaszaik pusztulnak. Visszaépítési szándék esetén újrakészítendő mindkét kémény.
- **Homlokzati nyílászárók**
Az értékleltár megállapításai alapján két eredeti ablak található az épületben. Az egyik a Szontágh lépcső felé néz a ház rövid oldalán a földszinten, az egykori kamra zónában. Ezt restaurálás alapján kerül felújításra. A másik, szintén földszinti ablak az előcsarnokból nyíló új ajtó helyén van. Ezért ez az ablak áthelyezésre kerül egy másik ablak helyére. A többi ablak újra gyártandó, az eredetivel megegyező méretben, osztással, profilozással. A korabeli tetősíkból kiemelkedő ablakokat visszaállítjuk. Méretvétel az egykori fotókról történhet, arányosítással.
- **Válaszfalak**
Az épületben nincsenek jelenleg válaszfalak, ahogy a tervezett állapotban sem lesznek.
- **Burkolatok**
A jelenlegi padlóburkolatok nem képviselnek értéket, nem is egységesek, azok bontandók. Az új burkolatokat a későbbi egyeztetéseken lehet véglegesíteni, a kiállítási funkciókat figyelembe véve. A fafödém bontása során előkerült egy korábbi állapot szerinti fapadló. Megfontolandó egy szegezett hajópadló kialakítása a tervezett állapotban, ha az a kiállítási funkcióval egybevág.
- **Hőszigetelés**
A padlás utólagos hőszigetelést kap, a zárófödém tetejére fektetett ásványgyapot hőszigeteléssel. A padló is hőszigetelésre kerül, lépésálló ps. lapok felhasználásával. Utólagos homlokzati hőszigetelés – az épület karaktere miatt nem jöhet szóba. Utólagos belső falszigetelés beépítését nem javasoljuk. Normál helyen ugyan megnyugtató értékeket ad, de nem tudunk sem a kávakba, se a mennyezetekre kellő vastagságban be-, illetve ráfordulni. Így relatív hőhidak keletkeznének, nem hozná az eredményt a beavatkozás.

4.6. AZ 'N' JELŰ VÁLTOZAT GALÉRIA ÉPÜLETÉNEK TELJES FELÚJÍTÁSA

Az épület helyi védettség alatt áll. Ezen a tényen a telekegyesítés sem változtatott, maximum kiegészítette a védettséget. Tehát műemléki környezetben (kastély), az egykori iskolaépülettel, mint műemlékkel közös telken, régészeti védelem alatt álló területen ('papi földek') található helyi védettként az épület.

- Meglévő falazatok

Alapvetően épek a falak, tartószerkezetiileg káros repedés – az általános felületeken - nem látszik azokon. Az épület a Petőfi Sándor utca felőli szomszéd (hrsz.:192) felé eső sarka azonban megsüllyedt. Azt feltétlen kezelni kell. A múzeum képviselőinek köszönhetően bejutottunk a szomszédos ingatlanra, így onnan is szemlélhettük az állapotokat. A szomszédos ingatlan építése során a telekről igen jelentős mennyiségű földet távolítottak el. A korábbi lejtős terepből gyakorlatilag sík felületű udvart alakítottak ki. Ez azzal járt, hogy a galéria völgy felé néző végfala alól-mellől 2,4 méter földtakarást bontottak ki. Visszaépítettek ugyan egy kb egy méter magas, vélhetően vasbeton támfalat, de ez nem helyettesíti a korábbi földtakarást. Súlyosbítja a helyzetet két körülmény.

Az első az, hogy a galéria épülete szinte a telekhatáron áll, mind a keleti hosszoldalon, mind a déli rövid oldalon. Így a nyeregtetős épület hátsó hossz homlokzatáról a tetőn összegyűjtött esővizet egy, a végfal sarkán álló függőleges esőcsatornát követően egy a déli végfal lábazati, alaptesi szakaszán, de a földtakarás fellett közel vízszintesen vezetett csatornával köpik ki az épület DNY-i sarkára (nagyjából a jelenlegi keresztkekhez). Oda, ahol a nyeregtető másik függőleges esővíz csatornáját is kifolyatják. Gyakorlatilag saját magát áztatja az épület, ami a sarok süllyedéséhez egészen biztosan hozzájárul. Javítandó a megoldás, a vízvezetés rendezett módon kezelendő.

A második körülmény - a talajfizikai jellemzők. A talajvizsgálati jelentés ezt írja:

'...Az alaptestek alatt 1Af helyen merev, kissé homokos, közepes agyag talajt találtunk, alapozásra alkalmas, de térfogatváltozó tulajdonságú. 2Af helyen iszapos, finom homok réteget találtunk. Alapozásra alkalmas, ugyanakkor erózió érzékeny talaj...'

A süllyedés megállítására az végfal alapozási síkját mélyíteni kell. Aláfalazást (alábetonozást) javasolunk, a szakma szabályai szerinti szakaszos kialakítással, jórészt a szomszédos ingatlan felől végezve a munkát. Ehhez nyilván a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulása szükséges. Ezt a hozzájárulást a kivitelezés megkezdése előtt intézni kell.

- Tető és zárófüdém

Az épület magasteteje és zárófüdeme a tervezői szándék szerint megmarad. A faanyagvédelmi vizsgálat megtörtént, a szakvélemény is rendelkezésre áll. Megállapítások: Mind a füdém, mind a tetőszék faanyagának állapota megfelelő, csupán néhány elem fertőzött, azok javíthatók, javítandók. Ugyanakkor a szarufa keresztmetszetek karcsúak. A felújítás idején a cseréplécek cseréjét indítványozzuk, ahogy a borított gerendás zárófüdém alsó és felső deszkázatát is. Így a kitétt szerkezetek cseréjével tovább növelhető a meglévő szerkezet élettartama. Járulékos elemként a bontással (különösen a füdém esetében) a legkisebb fahibákra is fény derülhet. A későbbi tervfázisokban 20 %-os javítási hányadot irányzunk elő.

A fedésnél a héjazat alá – új ellenléccel lefogott - fólia terítés beépítését javasoljuk. Jelenlegi ismereteink szerint a szaruzat maradhat, pótpallózással megerősítve, növelve szerkezeti magasságát.

- Kémény

Egyetlen kémény található az épületben. Alaprajzi értelemben az épület hossz tengelyében, a tető gerincénél, illetve keresztirányban a tér negyedelő pontjában. tekintve, hogy a belső térben egységes tér, egyetlen tér alakítása a cél, valamint az, hogy egy falazott kéményt nem célszerű fafüdémről indítani, a kémény bontását javasoljuk. A felújítást követően sem készülne az épületben kémény.

- Hőszigetelés
A padlás utólagos hőszigetelést kap a zárófödém tetejére fektetett ásványgyapot hőszigeteléssel. A padló is hőszigetelésre kerül, lépésálló ps. lapok felhasználásával.
Utólagos homlokzati hőszigetelés – az épület karaktere miatt nem jöhet szóba.
Utólagos belső falszigetelés beépítését nem javasoljuk. Normál helyen ugyan megnyugtató értékeket ad, de nem tudunk sem a kávakba, se a mennyezetekre kellő vastagságban be-, illetve ráfordulni. Így relatív hőhidak keletkeznének, nem hozná az elvárt eredményt a beavatkozás.
- Vízszigetelés
Új padló szerkezet készül, vízszigetelt kialakítással, modifikált bitumenes lemezek használatával.
A teherhordó falak vízszigetelésre kerülnek – a só-és nedvességvizsgálat eredménye alapján. Előírányzat injektálás.
- Homlokzatok
A homlokzatok struktúrája, tagozatai, részletképzése őrzi az 1890-es években kialakított architektúrát. A meglévő értékek megtartandók, illetve rekonstruálandók. A szükséges cserék az eredetivel megegyező méretben, kialakítással történhetnek.
- Homlokzati nyílászárók
Csupán a bejárati hosszhomlokzat a nyílásos, a többi zárt.
 - Az eredeti állapotban az öttengelyes homlokzat két szélső nyílászárója lehetett az ajtó. (Előlépcsők és a nyílás feletti párkány szélessége árulkodó). Funkcionális okból nem javasoljuk az eredeti állapot visszaállítását. A költségtakarékos tervezés is ezt erősíti, így nem kell a meglévő nyílásméreteket átalakítani.
 - A jelenlegi középső acél ajtó bontandó, helyére fa anyagú, korabeli mintázatú ajtó kerül.
- Válaszfalak
Az épületben a meglévő válaszfal bontásra kerül.
- Burkolatok
A jelenlegi padlóburkolatok nem képviselnek értéket, nem is egységesek, azok bontandók. Az új burkolatokat a későbbi egyeztetéseken lehet véglegesíteni. A kiállítási funkciót figyelembe véve hidegburkolat tűnik a legpraktikusabbnak (jelenleg is ez van), míg az eredeti tornatermi funkciót figyelembe véve fapadló lehetett. Erről később egyeztetés szükséges.

4.7. AZ 'N1' JELŰ VÁLTOZAT GALÉRIA ÉPÜLETÉNEK RÉSZLEGES FELÚJÍTÁSA

Költségelőny elérése érdekében ebben a változatban nem készül el a galéria épületének teljes felújítása. Csupán a legszükségesebbek. Egy galéria nem feltétlen igényli a 'tüchtig' megjelenést, az épület patinája adhat egy befogadó, kortalan alaphangulatot.

A csökkentett mértékű beavatkozások:

- Falerősítés
Az alpmélyítést nem végeztetjük el, helyette egy falmegerősítés készül. Olyan, mely biztosítja az épület állékonyságát akkor is, ha az épület kis mértékben tovább süllyedne.
- Csapadékvíz elvezetésének rendezése
Az épületsüllyedés egyik kiváltó oka a rendezetlen csapadékvíz elvezetés. Közvetlenül a DNY-i épület sarokra köpi ki az esővizet mindkét esővíz levezető csatorna. Oda, ahol legjobban süllyed a ház.
- Nyíláskiváltás
Megtörténik az előcsarnokkal való direkt kapcsolat. Az északi végfalon az új ajtó fölé nyíláskiváltás készül.
- Válaszfal
Elbontásra kerül a meglévő válaszfal
- Kémény
Elbontásra kerül a meglévő kémény
- Vakolatjavítás - festés
A szükséges helyeken a vakolatjavítást követően a teljes belső tér egységesen fehér színű festést kap.

A közeljövőben megjelenik az a törvény, mely a magyar építőipart új alapokra helyezi. Szinte minden megváltozik majd. Így jelenleg nem tudjuk megmondani, hogy a galéria épületében utólagosan – a jelenlegi felújítást követően - végzendő munkákhoz milyen engedély beszerzése válik szükségessé. Ha egyáltalán szükségessé válik.

4.8. AZ 'N' JELŰ VÁLTOZAT ELŐCSARNOK ÉPÜLETSZÁRNYA - TELJES KIÉPÍTÉSSEL

- Az új előcsarnok köti össze az egykori iskola épületét a városi galériával. Az előcsarnok terepbe vágva készül, egyfajta támfal építményként. A tervezett padlósík azonos, a galéria padlósíkjával vág egybe és minimális rámpával leküzdí a 7 cm-rel magasabb egykori iskola épülete földszinti padló adta szintkülönbséget (akadálymentes használat).
- Az előcsarnok mind az egykori iskola-, mind a városi galéria épületéhez üvegezett szerkezetekkel kapcsolódik. Határozottan elkülönül így a múlt és a jelen, a történeti védett épület, mint érték és korunk funkcionális igényei miatt készülő új épületrész.
- Zárófödeme földdel, növényekkel fedett kialakítású.
A támfal jelleg miatt a bejárat felé csak szűk mértékben nyílik meg az épület. A fénypótlást felülvilágítók szolgálják.
- A tartószerkezetek monolit vasbeton anyagúak. Így a lemezalapja (ez biztosítja a legkisebb földkiemelést a hátsó épület állékonyságának biztosítása érdekében), oldalfalai és födéme is korunk általánosan használt teherhordó anyaga.
- Szivárgó létesül a hátsó hosszfal mentén. Ennek vizeit – a telekadottság és a meglévő beépítés adta többszörös korlátozás miatt – nem a telek oldalhatárai mentén, hanem az épület alaplemezában kialakított padlócsatornában vezetjük ki a völgy felé. Így utólag – ha az később szükségessé válik – ellenőrizhetőek a vezetékek, nem kell az alapozást megbontani. Ugyanebben a padlócsatornában tervezzük elvezetni az Alumneum épület szennyvizeit is, részben korrigálva a jelenlegi nyomvonalakat.
- Vízszigetelése lemezszigetelés – csapadék- és rétegvíz elleni védelem.
Szivárgó készítését előíranyozzuk.
- Nyílászárók
Homlokzati üvegfelületek – hőszigetelt üvegszerkezetek, alu profilozással.
- Válaszfalak
Gipszkarton anyagúak, szerelt szerkezetek
- Burkolatok
Kőporcelán anyagú padlóburkolatot javasolunk.
- Álmennyezet
A kis belmagasság miatt csak a legszükségesebb helyeken készül álmennyezet.

4.9. AZ 'N2' JELŰ VÁLTOZAT ELŐCSARNOK ÉPÜLETSZÁRNYA – KETTÉVÁGOTT KIALAKÍTÁSSAL

Hangsúlyozottan kényszer szülte megoldás!!!

Építészeti-, műszaki-, vagy látványból eredő előnye nincs ennek a javaslatnak. Sőt!
Ideiglenes megoldásnak tekinthető csupán, hiszen sebhelyként jelentkezik majd az előcsarnok közepének hiánya. Akkor miért? Vetődhet fel a kérdés.

A jelenlegi építkezés során elérhető árelőny, a költségkímélőbb beruházás lehetőségének megteremtése a cél. Az, hogy az elnyert pályázati forrásból megvalósulhasson a beruházás. Semmi más!

Fontos, ezért külön megemlítem. Úgy szabadna csak ebbe a megoldásba belekezdeni, ha jobb körülmények közt megépülhet a hiányzó épületrész. Belátható időn belül, ne gyermekeink, unokáink korában. Ne maradjon fenn évtizedekig a nyílt seb az épületegyüttesben.

Amennyiben ez a változat lesz a kiválasztott, akkor minden műszaki megoldást, szerkezetet úgy alakítunk ki és alkalmazunk, hogy illeszkedő legyen a majdani folytatáshoz.

Műszaki szempontok:

Az előcsarnok azon része marad el, mely fajlagosan kisebb költséggel építhető meg – fal, földem, padló-, a drágább épületrészek, az üvegház, a mosdók, a lépcsők, a portálok bent maradnak a költségvetésben. Az elmaradó részen jelentkező megtakarítás nem területarányos, hanem annál kisebb mértékű.

Az elmaradó épületrész helyén támfalat kell építeni, mely egy új szerkezeti-, és költségelem. Az alap variációban a ház fala betöltötte a támfal szerepét. Ebben a változatban egy önálló támfal létesül. Egy majdani bővítéssel (összeépítéssel) új támfalon felül folytatásként az korábbi teljes szerkezet megépítendő. A mosta építendő támfalat mélyebbre és hátrébb kell tenni, hogy a későbbi épületrész beférjen. Járulékos feladatként a megoldás maga után vonja azt is, hogy nagyobb mértékben kell aláalapozni a felső épületet.

A cél az, hogy minél kevesebbet költsünk most. Ezért nem hőszigeteljük és vízszigeteljük a hegy felőli, földnek feszülő falat. Ezért lesz az csupán támfal és nem használható az összeépülő előcsarnok hátsó falaként. Műszakilag így tisztább a megoldás.

Az épületgépészet, illetve közműellátás tekintetében nem jelent megtakarítást az elmaradt épületrész, mert úgy kell megépíteni az egyes rendszereket, mintha azok is ott lennének, sőt a két épület összekötésére ideiglenes kiépítésű szakaszok szükségesek. A csatornázás és vízvezetés teljesen megépítendő, az épület helyén ideiglenes jelleggel. A fűtés kiépítése többletköltséggel jár, a két épületrész közt hőszigetelt közművezetékként kell megépíteni, védelem mellett.

4.10. AZ 'N3' JELŰ VÁLTOZAT ELŐCSARNOK ÉPÜLETSZÁRNYA – KETTÉVÁGOTT KIALAKÍTÁSSAL

Kényszer szülte megoldás ez is. Fizikailag biztosítja ugyan a funkciókat, de a helyspórolás okán az előcsarnok eleganciája megszűnik. Az a nagyvonalóság, amelyben az egy lélegzettel felfogható tér átvezetett az egykori iskola épületéből a galériába.

Az átvezető térből féloldalas helyiség lesz így, amolyan sánta előcsarnok. Hiszen részben az 'N' változat előcsarnokának terhére biztosítottunk a kiszolgáló funkciók helyiségeit.

Ebben a változatban is ugyanúgy felvetődik e kérdés, mit az előbbinél. Miért született ez a variáció?

A költségek minden áron történő lefaragása céljából.
Kérem, így tekintsenek erre a verzióra.

4.11. ALUMNEUM ÉPÜLETE – JÁRULÉKOS BEAVATKOZÁSOK MINDEN VÁLTOZATBAN MEGTÖRTÉNIK

A tervezési munka direktben nem érinti az épületet, forráshiány okán. Ahhoz hogy az előcsarnok (bármelyik változatban) biztonságosan megépülhessen, az Alumneum épületének völgy felé néző alaptestjei alapozási síkját mélyíteni kell. Szükséges a beavatkozás azért, hogy ne csúszhasson meg az épület a völgy felé az építés közben sem, illetve azért is, hogy ne adjon át károsan többlet terhet az Alumneum épülete a tervezett előcsarnok hátsó (hegy felőli) hosszfalára.

Az alapmegerősítés az épület előre ugró zárt tömege (az egykori iskolaépület étkezője) homlokfalának alapozását és a tornácoszlopok alaptestjeit érinti.

4.12. KÜLSŐ MUNKÁK

MINDEN VÁLTOZATBAN MEGÉPÍTENDŐ MUNKÁK

Ezek költségével kalkuláltunk a költségbecslésben

- Nincs esővízcsatorna a Petőfi utcában, az agyagtalaj miatt a szikkasztás sem működik. A szabályzatok miatt a keletkezett esővizet a telken belül kell kezelni. Így nagy méretű ciszternát kell a földbe építeni. Vázlattevi előírányzat 50 m³. (A vegetációs időszakon kívül eső hónapok várható átlagos csapadékmennyisége)
- Az Alumneum épülete víz- és szennyvíz alapvezetékének átépítése
- Szivárgórendszer kiépítése az előcsarnok mögött
- Térburkolatok kiépítése (helyreállítása) legalább az épület(ek) környezetében
- A barokk kút áthelyezését javasoljuk. Meglátásunk változatlan. Azt tartjuk leginkább jónak, ha elkerülne a kút az ingatlanról. Ha ez bármi okból, érdekből nem működik, akkor az előcsarnok bejárata mellől mozdítanánk ki. Így a múzeum bejárata kicsit fellelegezhet, jobban nyílhat az előtte lévő teresedés felé. Rendezvény esetén leülő felületek közvetlenül a bejárat környékére kihelyezhetők. A kút új helyére másik indítványunk a megközelítő út jobb oldala, közvetlenül 'a kanyarban'. Még azzal együtt is, hogy a látványból részben kitakar.
- Az épület mellett fix, fedetlen kerékpártárolókat biztosítunk.

LEHETSÉGES BEAVATKOZÁSOK

Nem kalkulált költségek

- A 'kacsaringós' bejárat megtalálását elkerülve a jelenlegi zöldfelületen át egy új lépcsős gyalogút kiépítését történhet.
- A jelenlegi füves zöldfelület helyett a kevesebb fenntartási munkával járó talajtakarók telepítését indítványozzuk. Azok nagy szárazságban sem égnek ki, nem kell naponta locsolni őket és a gyomot jobban elnyomják.

VÁLTOZATLANSÁGOK

- A három faragott kő síremlék marad a jelenlegi helyén, a fenyőfa árnyékában.
- Három gépkocsi parkolására van mód a múzeum előtti burkolt felületen. Ebből az egyik mozgássérült parkolóállásként valósul meg – ennyiben az utóbbi újdonság
- A Petőfi szobor marad a jelenlegi helyén, úszva a zöldben, pénzszüke gátat szab az áthelyezésnek.

JELENLLEG NEM ISMERT

ezért nem kalkulált költség

- Oltóvízellátás megfeleléssége
Az előcsarnok teljes megépítésével az egykori iskolaépület a galériával kiegészülve egy tűzszakaszt alkot majd. Ezen hármas egységen belül további tűzszakaszolásnak nincs előnye, járulékos költségek adódnának. Az Alumneum épület már jelenleg is túl közel áll az egykori iskolaépülethez, nincs meg az előírt tűztávolság. Ezért azt az épületet is bele kell számolni a tűzszakasz területébe. (Még akkor is, ha azt nem érinti a felújítás). Tehát a mértékadó tűzszakasz a múzeum valamennyi épületének összes szintterülete adja. A Petőfi utca 8. szám alatti tűzcsap az épületegyütttestől mérve, az előírt 100 méteres távolságon belül található. Így az felhasználható oltáshoz. Azonban annak az egyetlen tűzcsapnak nem lesz elegendő hozama, szükséges újabb is. A Petőfi utcában nincs a közelben újabb, de a Csengey utcában igen (egy jelenleg földalatti kivitelű). Noha az oltóvíz rendelkezésre állását elegendő lenne csupán a használatba vétel során igazolni, saját költségünkön megrendeltük a helyi vízszolgáltatótól a két érintett tűzcsapok együttes vízhozamának bemérését. A mérési jegyzőkönyvet nem kaptuk még meg.
Amennyiben nem lenn elegendő a rendelkezésre állóvízhozam, akkor egy minimum 30 m³-es tartályt kell(ene) kiépíteni.

5. ALAPTERÜLET KIMUTATÁSOK
5.1. AZ 'N' JELŰ VÁLTOZAT NETTÓ SZINTTERÜLETE
A TELJES KIÉPÜLÉS HELYSÉGEI

ELŐCSARNOK

1	Előcsarnok	95,08
2	Lépcsőház	13,01
3	Női WC	8,74
4	Férfi WC	8,74
5	Gépészet	6,98
6	Mozgássérült WC	5,78
7	Takarítószer	1,78
8	Lépcső, emeleti pihenő	5,0
ELŐCSARNOK ÖSSZESEN		145,11

ISKOLAÉPÜLET

P01	Kiállító terem	24,63
F01	Előtér	15,11
F02	Kiállító terem	33,15
F03	Kiállító terem	36,41
F04	Kiállító terem	22,48
F05	Kiállító terem	28,32
E06	Közlekedő	15,28
E07	Kiállító terem	36,61
E08	Kiállító terem	22,51
E09	Kiállító terem	28,55
E10	Kiállító terem	33,19
		296,24

GALÉRIA ÉPÜLET

G01	Kiállító terem	99,22
GALÉRIA ÖSSZESEN		99,22

TELJES ÉPÜLET NETTÓ SZINTTERÜLETE: 540,57 m²

5.2. AZ 'N1' JELŰ VÁLTOZAT NETTÓ SZINTTERÜLETE
A GALÉRIA ÉPÜLET RÉSZLEGES KIÉPÍTÉSÉVEL
(Megegyezik a 'N' jelű változattal)

ELŐCSARNOK

1	Előcsarnok	95,08
2	Lépcsőház	13,01
3	Női WC	8,74
4	Férfi WC	8,74
5	Gépészet	6,98
6	Mozgássérült WC	5,78
7	Takarítószer	1,78
8	Lépcső, emeleti pihenő	5,0
ELŐCSARNOK ÖSSZESEN		145,11

ISKOLAÉPÜLET

P01	Kiállító terem	24,63
F01	Előtér	15,11
F02	Kiállító terem	33,15
F03	Kiállító terem	36,41
F04	Kiállító terem	22,48
F05	Kiállító terem	28,32
E06	Közlekedő	15,28
E07	Kiállító terem	36,61
E08	Kiállító terem	22,51
E09	Kiállító terem	28,55
E10	Kiállító terem	33,19
		296,24

GALÉRIA ÉPÜLET

G01	Kiállító terem	99,22
GALÉRIA ÖSSZESEN		99,22

TELJES ÉPÜLET NETTÓ SZINTTERÜLETE: 540,57 m²

5.3. AZ 'N2' JELŰ VÁLTOZAT NETTÓ SZINTTERÜLETE
A GALÉRIA ÉPÜLET- ÉS AZ ELŐCSARNOK RÉSZLEGES KIÉPÍTÉSÉVEL

ELŐCSARNOK

1	Közlekedő 1	17,02
2	Lépcsőház földszint	13,01
3	Női WC	8,74
4	Férfi WC	8,74
5	Gépészet	6,98
6	MS WC	5,78
7	Takarítószer	1,78
8	Közlekedő 2	15,18
9	Lépcső, emeleti pihenő	5,0
ELŐCSARNOK ÖSSZESEN		82,23

ISKOLAÉPÜLET

P01	Kiállító terem	24,63
F01	Előtér	15,11
F02	Kiállító terem	33,15
F03	Kiállító terem	36,41
F04	Kiállító terem	22,48
F05	Kiállító terem	28,32
E06	Közlekedő	15,28
E07	Kiállító terem	36,61
E08	Kiállító terem	22,51
E09	Kiállító terem	28,55
E10	Kiállító terem	33,19
		296,24

GALÉRIA ÉPÜLET

G01	Kiállító terem	99,22
GALÉRIA ÖSSZESEN		99,22

TELJES ÉPÜLET NETTÓ SZINTTERÜLETE: 477,69 m²

5.4. AZ 'N3' JELŰ VÁLTOZAT NETTÓ SZINTTERÜLETE
CSÖKKENTETT MÉRETŰ ELŐCSARNOK, A GALÉRIA ÉPÜLETÉNEK RÉSZLEGES FELÚJÍTÁSÁVAL

ELŐCSARNOK

1	Előcsarnok	53,39
2	Közlekedő	20,38
3	Női WC	5,8
4	Férfi WC	5,8
5	Gépészet	4,31
6	Ms WC	5,78
7	Takarítószer	1,78
8	Lépcsőház földszint	13,01
9	Lépcső, emeleti pihenő	5,0
ELŐCSARNOK ÖSSZESEN		115,25

ISKOLAÉPÜLET

P01	Kiállító terem	24,63
F01	Előtér	15,11
F02	Kiállító terem	33,15
F03	Kiállító terem	36,41
F04	Kiállító terem	22,48
F05	Kiállító terem	28,32
E06	Közlekedő	15,28
E07	Kiállító terem	36,61
E08	Kiállító terem	22,51
E09	Kiállító terem	28,55
E10	Kiállító terem	33,19
		296,24

GALÉRIA ÉPÜLET

G01	Kiállító terem	99,22
GALÉRIA ÖSSZESEN		99,22
TELJES ÉPÜLET NETTÓ SZINTTERÜLETE:		510,71 m ²

6. BECSÜLT KIVITELEZÉSI KÖLTSÉG

A díjbecslés módszertana:

A vázlatterven ábrázolt beépített nettó alapterületek és a becsült fajlagos építési költségek alapul vétele, azok szorzata. A fajlagos kivitelezési költségek épületenként eltérőek, az adott épületben végzendő kivitelezési munkák figyelembevételével került meghatározásra. Vázlattervi szinten ennél pontosabb költség-meghatározás nem lehetséges.

6.1. AZ 'N' JELŰ VÁLTOZAT TELJES KIÉPÍTÉS Nettó költségek

Az iskola épülete	
Nettó alapterület:	296 m ²
Fajlagos becsült építési költség	800.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	236.800.000 Ft

Galéria épülete	
Nettó alapterület kerekítve:	100 m ²
Fajlagos becsült építési költség	600.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	60.000.000 Ft

Előcsarnok	
Nettó alapterület kerekítve:	145 m ²
Fajlagos becsült építési költség	1.000.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	145.000.000 Ft

Külső munkák	
Nettó alapterület kerekítve:	500 m ²
Fajlagos becsült kivitelezési költség	60.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	30.000.000 Ft

Összesítve:	
Az iskola épülete	236.800.000 Ft
Galéria épülete	60.000.000 Ft
Előcsarnok	145.000.000 Ft
Környezetrendezés	30.000.000 Ft
Összesen:	471.800.000 Ft

A beruházás forráskerete	360.000.000 Ft
(a tervezési program alapján)	
Különbség nettó kb. (kerekítve)	112.000.000 Ft
Különbség bruttó kb. (kerekítve)	142.000.000 Ft

A többlet költség jelentős, meghaladja a 30 %-ot.

Ekkora tartalék, tűrés bizonyosan nincs a becslés módszertanában. Jelentős többlet forrást kell biztosítani a teljes kiépítéshez.

6.2. AZ 'N1' JELŰ VÁLTOZAT
SZINTTERÜLETÉBEN TELJES KIÉPÍTÉS, DE A GALÉRIA ÉPÜLETÉNEK RÉSZLEGES FELÚJÍTÁSÁVAL
Nettó költségek

Az iskola épülete	
Nettó alapterület:	296 m ²
Fajlagos becsült építési költség	800.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	236.800.000 Ft

Galéria épülete	
Nettó alapterület kerekítve:	100 m ²
Fajlagos becsült építési költség	100.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	10.000.000 Ft

Előcsarnok	
Nettó alapterület kerekítve:	145 m ²
Fajlagos becsült építési költség	1.000.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	145.000.000 Ft

Külső munkák	
Nettó alapterület kerekítve:	500 m ²
Fajlagos becsült kivitelezési költség	60.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	30.000.000 Ft

Összesítve:	
Az iskola épülete	236.800.000 Ft
Galéria épülete	10.000.000 Ft
Előcsarnok	145.000.000 Ft
Környezetredezés	30.000.000 Ft
Összesen:	421.800.000 Ft

A beruházás forráskerete	360.000.000 Ft
(a tervezési program alapján)	
Különbség nettó kb. (kerekítve)	62.000.000 Ft
Különbség bruttó kb. (kerekítve)	79.000.000 Ft

A többlet költség mértéke kb. 17 %.

Minden valószínűség szerint többlet forrást kell biztosítani a teljes kiépítéshez.

6.3. AZ 'N2' JELŰ VÁLTOZAT
AZ ELŐCSARNOK RÉSZLEGES KIÉPÍTÉSÉVEL, A GALÉRIA ÉPÜLETÉNEK RÉSZLEGES FELÚJÍTÁSÁVAL
Nettó költségek

Az iskola épülete	
Nettó alapterület:	296 m ²
Fajlagos becsült építési költség	800.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	236.800.000 Ft

Galéria épülete	
Nettó alapterület kerekítve:	100 m ²
Fajlagos becsült építési költség	100.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	10.000.000 Ft

Előcsarnok	
Nettó alapterület kerekítve:	82 m ²
Fajlagos becsült építési költség	1.000.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	82.000.000 Ft

Az előcsarnok elmaradó részéből eredő ideiglenes munkák	
Földmunka becsült költség	3.000.000 Ft
Támfal becsült építési költsége	5.000.000 Ft
Becsült építési költség	8.000.000 Ft

Külső munkák	
Nettó alapterület kerekítve:	500 m ²
Fajlagos becsült kivitelezési költség	60.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	30.000.000 Ft

Összesítve:	
Az iskola épülete	236.800.000 Ft
Galéria épülete	10.000.000 Ft
Előcsarnok	82.000.000 Ft
Ideiglenes munkák	8.000.000 Ft
Környezetrendezés	30.000.000 Ft
Összesen:	366.800.000 Ft

A beruházás forráskerete	360.000.000 Ft
(a tervezési program alapján)	
Különbség nettó kb. (kerekítve)	7.000.000 Ft
Különbség bruttó kb. (kerekítve)	9.000.000 Ft

Az előcsarnok későbbi befejezhetőségét -, illetve a megépítendő kettévágott előcsarnok részek közötti átközlekedés lehetővé téve a földmunkát és a támfalépítést mindenképp el kell végezni. Erre külön sorokat vettünk fel a költségbecslésben.

A levezett összegzés alapján a forráskerethez képest a többlet költség kb 2 %-os pluszt jelent. Az eltérés csekély, adott esetben bele is férhet egy kivitelezői vállalkozói ár a pályázat forráskeretébe. De ez a tervezés jelenlegi fázisában nem dönthető el.

6.4. AZ 'N3' JELŰ VÁLTOZAT
CSÖKKENTETT MÉRETŰ ELŐCSARNOK, A GALÉRIA ÉPÜLETÉNEK RÉSZLEGES FELÚJÍTÁSÁVAL
Nettó költségek

Az iskola épülete	
Nettó alapterület:	296 m ²
Fajlagos becsült építési költség	800.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	236.800.000 Ft

Galéria épülete	
Nettó alapterület kerekítve:	100 m ²
Fajlagos becsült építési költség	100.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	10.000.000 Ft

Előcsarnok	
Nettó alapterület kerekítve:	115 m ²
Fajlagos becsült építési költség	1.000.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	115.000.000 Ft

Külső munkák	
Nettó alapterület kerekítve:	500 m ²
Fajlagos becsült kivitelezési költség	60.000 Ft/m ²
Becsült építési költség	30.000.000 Ft

Összesítve:	
Az iskola épülete	236.800.000 Ft
Galéria épülete	10.000.000 Ft
Előcsarnok	110.000.000 Ft
Környezetrendezés	30.000.000 Ft
Összesen:	391.800.000 Ft

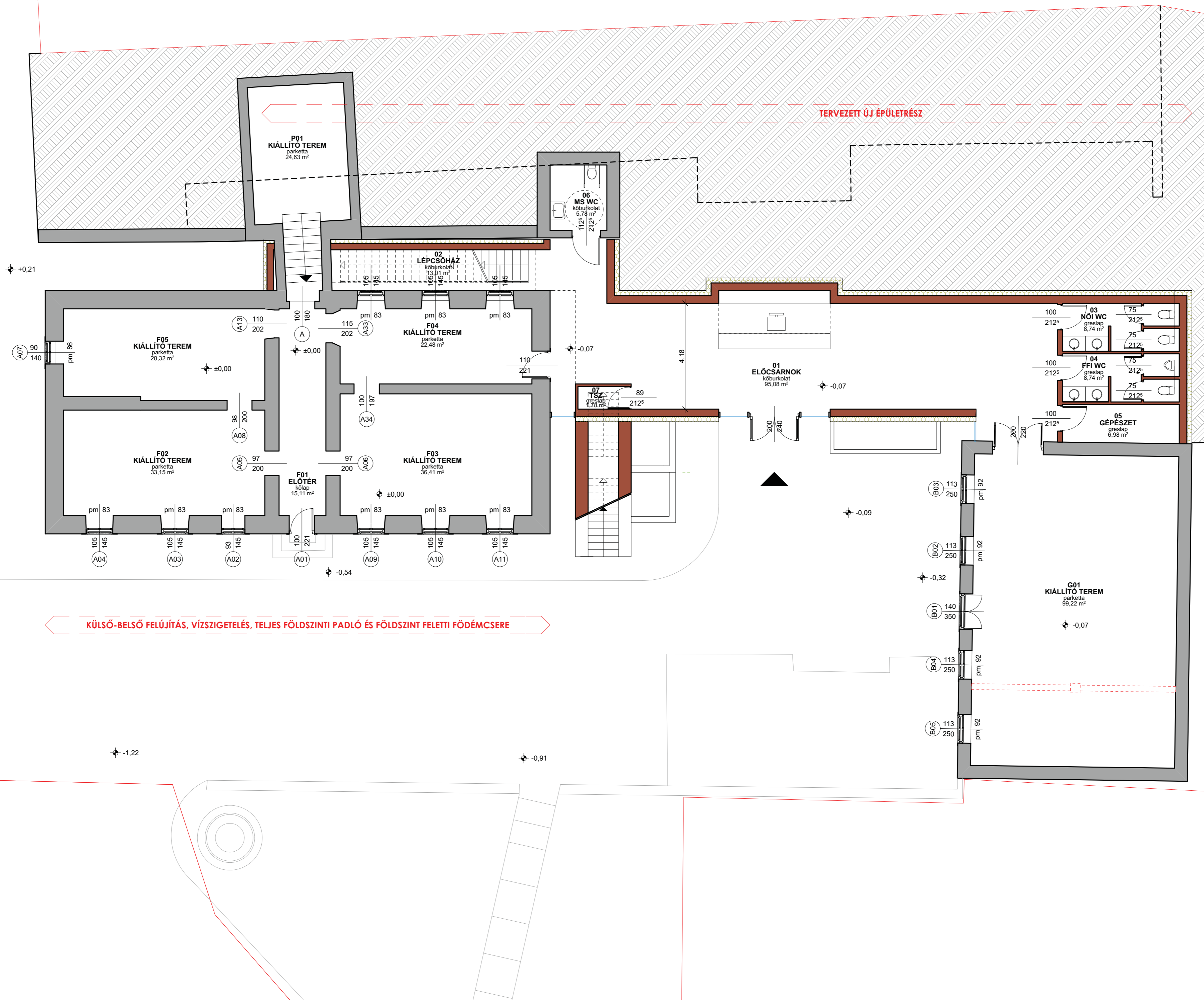
A beruházás forráskerete	360.000.000 Ft
(a tervezési program alapján)	
Különbség nettó kb. (kerekítve)	32.000.000 Ft
Különbség bruttó kb. (kerekítve)	41.000.000 Ft

A többlet költség mértéke kb. 9 %, Határeset.
Valószínűleg többlet forrást kell biztosítani a teljes kiépítéshez.

Tervezői megjegyzés

Az egész világban, így hazánkban is bizonytalan helyzetek sokaságával szembesülünk. A tervezés idején nem ismerhető, hogy mennyiben változik az építőipar helyzete. A fenti felsorolásban szereplő fajlagos építési költségek és a becsült beruházási költség adatok tájékoztató jellegűek. Ezek alapján (egyfajta középértékként) az valószínűsíthető, hogy a tervezési programban meghatározott becsült beruházási költség kiegészítésére lesz szükség. Az egyes változatok annak mértékét mutatják be.

Amennyiben a pályázati forrás kiegészítésére nincs lehetőség, akkor egyes munkákat saját hatáskörön belül kell elvégeznie a városnak és/vagy a tervezési programot kell csökkenteni. Ebben a kérdésben megrendelői döntés szükséges, hogy mire készüljenek el a tervek.



2023-01/02VT
 PETŐFI MÚZEUM FELJÚTÁSA ÉS BŐVÍTÉSE
 2170 Aszód,
 Szonlágth lépcső 2.
 Hrsz.: 191

VÁZLATTERV
 "N" VÁLTOZAT

N E01

FÖLDSZINT ALAPRAJZA

MEGRENDELŐ
 ASZÓD VÁROS
 KÖNYVTÁRA,
 MŰVELŐDÉSI
 HÁZA ÉS MUZEÁLIS
 GYŰJTEMÉNYE
 2170 Aszód,
 Kossuth L. utca 72.

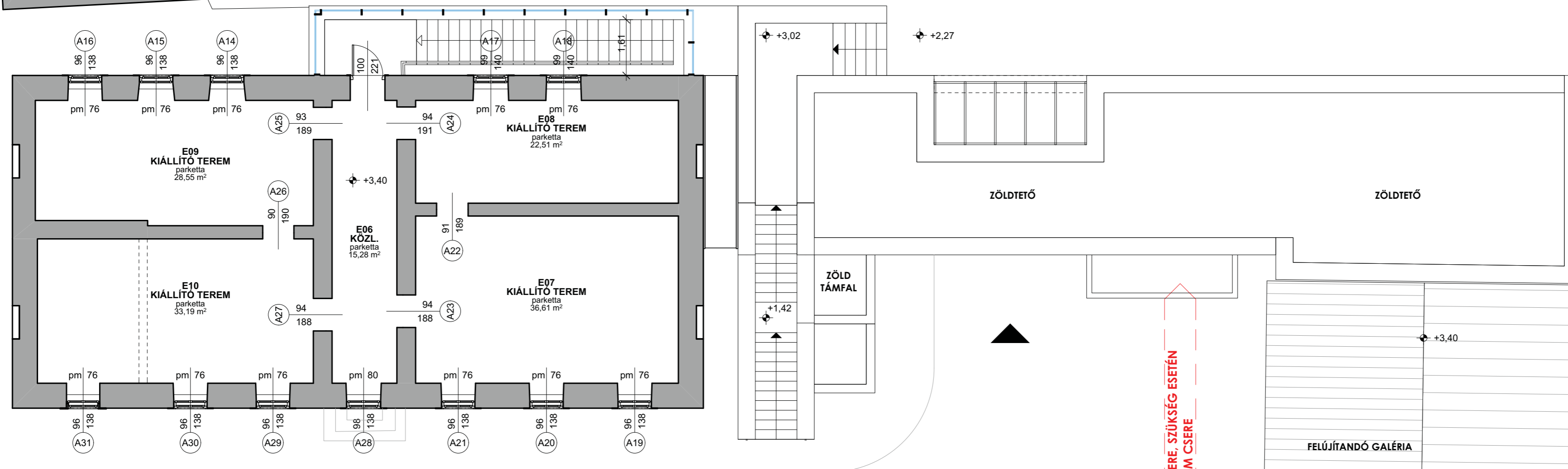
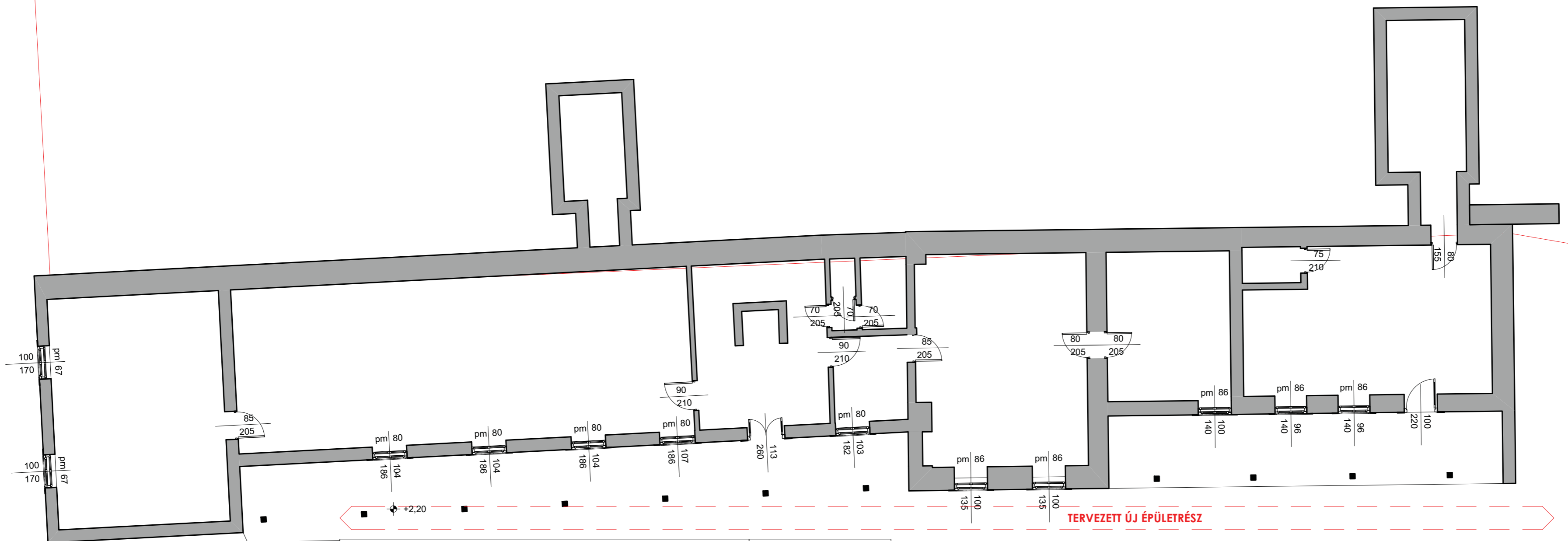
TERVEZŐ
 ÉPÍTÉSZ KALÁKA KFT.
 1036 Budapest,
 Nagyszombat utca 1. B501
 Tel.: +36-1-339-5942

KALO EMESE
 építész vezető tervező
 É-1 13-0682

PÁSZTOR JÓZSEF
 építész vezető tervező
 É-1 01-2713

IGAR PÉTER
 építész vezető tervező
 É-1 13-0948

KÜLSŐ-BELSŐ FELJÚTÁS, VÍZSZIGETELÉS, FÖLDSZINTI PADLÓCSERE



KÜLSŐ-BELSŐ FELÚJÍTÁS, ZÁRÓFÖDÉM, FEDÉLSZERKEZET ÉS HÉJAZAT CSERE

KÜLSŐ-BELSŐ FELÚJÍTÁS HÉJAZAT CSERE, SZÜKSÉG ESETÉN FEDÉLSZÉK ÉS ZÁRÓFÖDÉM CSERE

2023-01/02VT

PETŐFI MÚZEUM FELÚJÍTÁSA ÉS BŐVÍTÉSE

2170 Aszód,
Szonlággh lépcső 2.
Hrsz.: 191

VÁZLATTERV
"N" VÁLTOZAT

N E02

EMELET ALAPRAJZA

MEGRENDELŐ

ASZÓD VÁROS
KÖNYVTÁRA,
MŰVELŐDÉSI
HÁZA ÉS MUZEÁLIS
GYŰJTEMÉNYE

2170 Aszód,
Kossuth L. utca 72.

TERVEZŐ

ÉPÍTÉSZ KALÁKA KFT.
1036 Budapest,
Nagyszombat utca 1. B501
Tel.: +36-1-339-5942

KALO EMESE
építész vezető tervező
É-1 13-0682

PÁSZTOR JÓZSEF
építész vezető tervező
É-1 01-2713

IGAR PÉTER
építész vezető tervező
É-1 13-0948

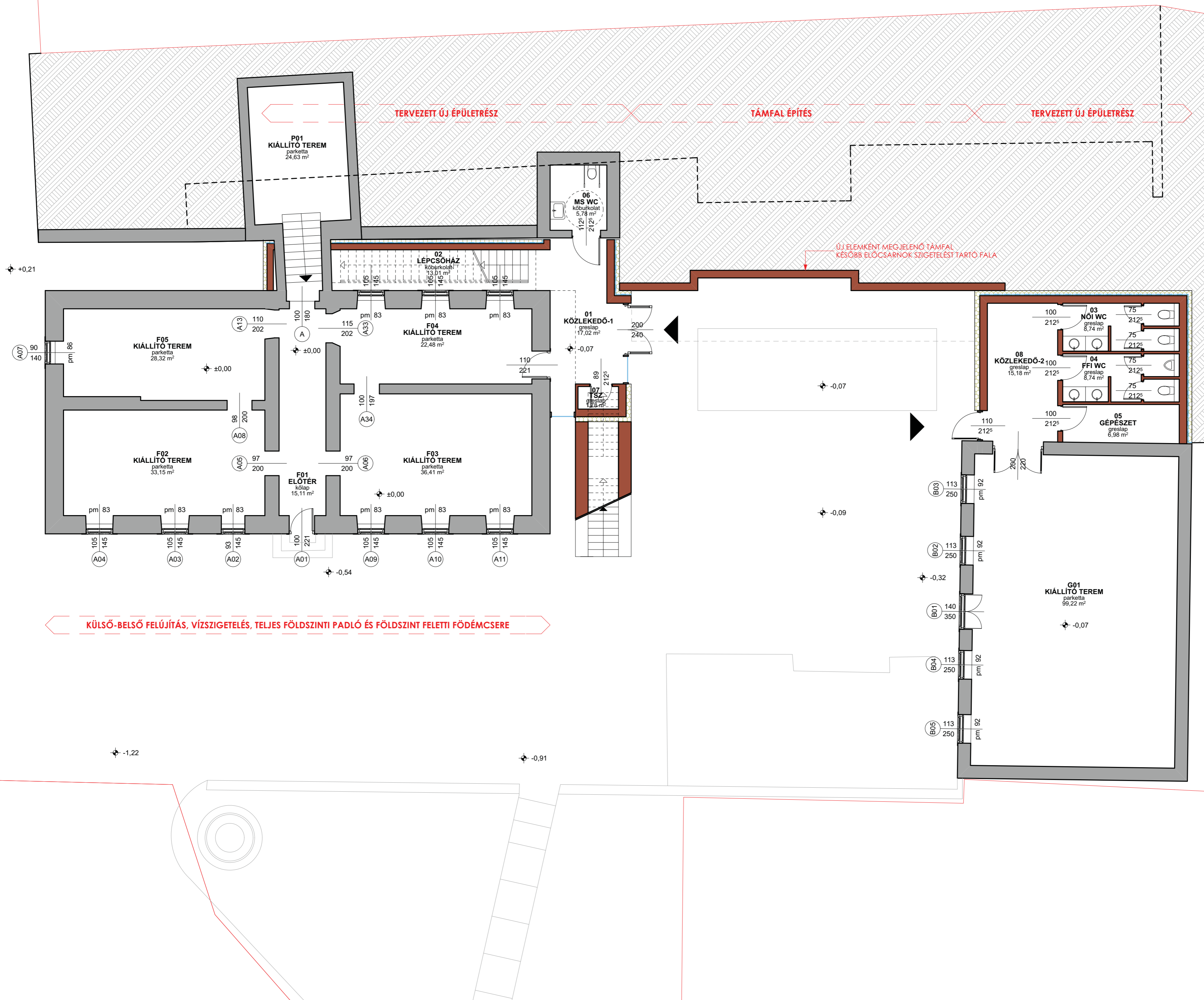
Budapest, 2023. február hó











2023-01/02VT
 PETŐFI MÚZEUM FELJÚTÁSA
 ÉS BŐVÍTÉSE
 2170 Aszód,
 Szonlágth lépcső 2.
 Hrsz.: 191

VÁZLATTERV
 "N2" VÁLTOZAT

E01 N2

FÖLDSZINT ALAPRAJZA

MEGRENDELŐ
 ASZÓD VÁROS
 KÖNYVTÁRA,
 MŰVELŐDÉSI
 HÁZA ÉS MUZEÁLIS
 GYŰJTEMÉNYE
 2170 Aszód,
 Kossuth L. utca 72.

TERVEZŐ
 ÉPÍTÉSZ KALÁKA KFT.
 1036 Budapest,
 Nagyszombat utca 1. B501
 Tel.: +36-1-339-5942

KALO EMESE
 építész vezető tervező
 É-1 13-0682

PÁSZTOR JÓZSEF
 építész vezető tervező
 É-1 01-2713

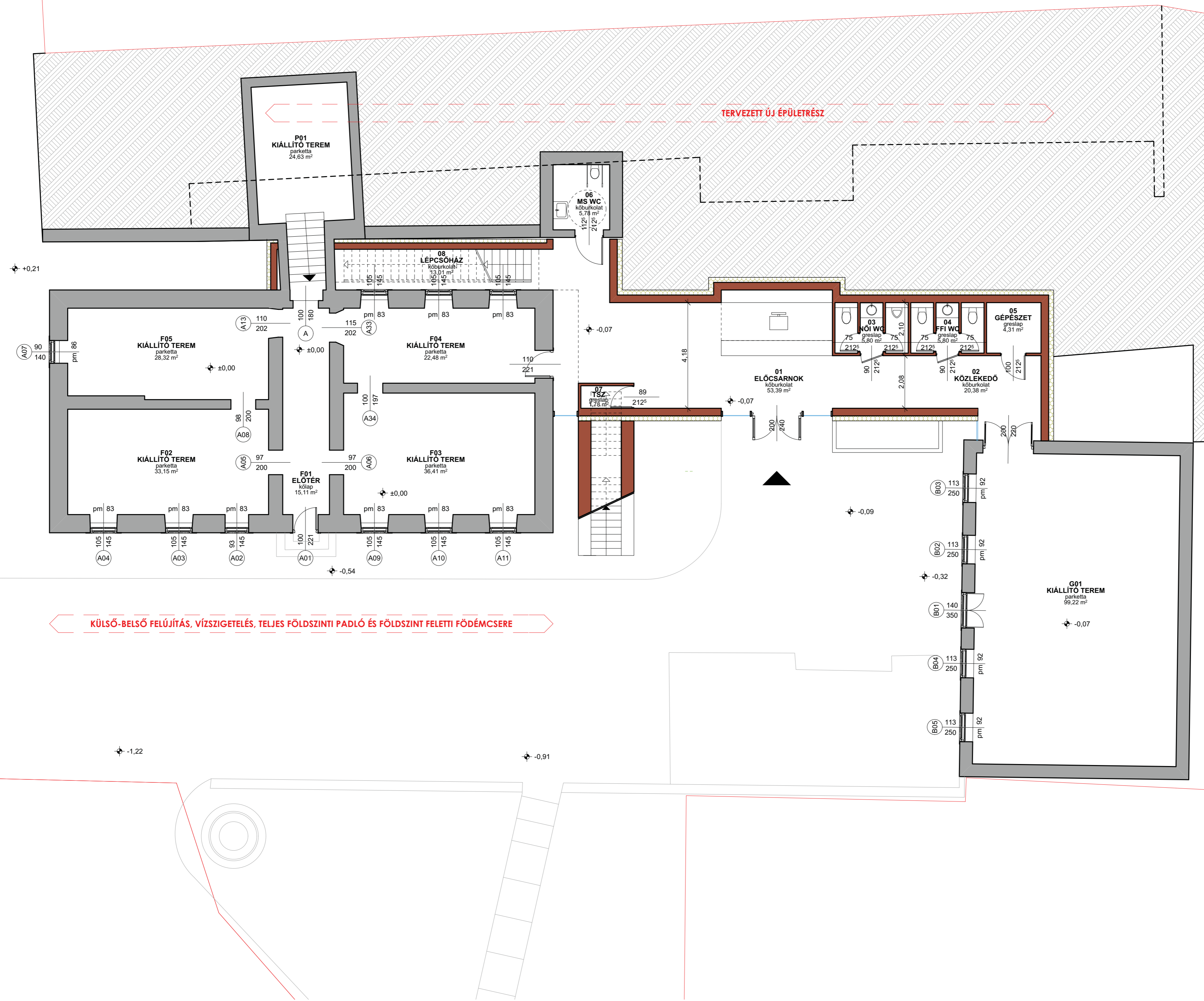
IGAR PÉTER
 építész vezető tervező
 É-1 13-0948











TERVEZETT ÚJ ÉPÜLETRÉSZ

KÜLSŐ-BELSŐ FELJÚTÁS, VÍZSZIGETELÉS, TELJES FÖLDSZINTI PADLÓ ÉS FÖLDSZINT FELETTI FÖDÉMCSERE

SZERKEZETI STABILIZÁLÁS

2023-01/02VT

PETŐFI MÚZEUM FELJÚTÁSA ÉS BŐVÍTÉSE

2170 Aszód,
Szondiágh lépcső 2.
Hrsz.: 191

VÁZLATTERV
"N3" VÁLTOZAT

E01-N3

FÖLDSZINT ALAPRAJZA

MEGRENDELŐ

ASZÓD VÁROS
KÖNYVTÁRA,
MŰVELŐDÉSI
HÁZA ÉS MUZEÁLIS
GYŰJTEMÉNYE
2170 Aszód,
Kossuth L. utca 72.

TERVEZŐ

ÉPÍTÉSZ KALÁKA KFT.
1036 Budapest,
Nagyszombat utca 1. B501
Tel.: +36-1-339-5942

KALO EMESE
építész vezető tervező
É-1 13-0682

PÁSZTOR JÓZSEF
építész vezető tervező
É-1 01-2713

IGAR PÉTER
építész vezető tervező
É-1 13-0948

Budapest, 2023. február hó