

2 / 65 / 29 / 2010

Budapest,

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Tárgy: Javaslát a Gyöngyike Óvoda, a Gyöngyike Bölcsőde, a Gyermek Átmeneti Otthona bővítésére, illetve az ezzel kapcsolatos további feladatokra, továbbá a „Kis-Pongrác” Szociális Rehabilitációval kapcsolatos metszéspontok vizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület !

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2008. évben faanyagvédelmi szakvéleményt készített a Gyöngyike Óvoda, a Gyöngyike Bölcsőde és a Gyermek Átmeneti Otthona (1101 Bp., Salgótarjáni út 47.) tetőszerkezetéről, majd a szakvélemény alapján javaslatot tett a 2009. évi költségvetés készítésekor, a legrosszabb állapotban lévő, a Gyermek Átmeneti Otthona feletti magastető felújítására.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 4/2009. (II.20.) számú önkormányzati rendeletével alkotta meg az Önkormányzat 2009. évi költségvetését, melynek 12. számú mellékletében, az Intézményi felújítások a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. bonyolításában fejezetben forrást biztosított a Gyermek Átmeneti Otthona tetőfelújítására.

A tetőfelújítás előkészítése során, a helyszíni bejáráson tapasztaltak alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a tetőszerkezet javítását és megerősítését nem, hanem annak teljes cseréjét javasoljuk. Ennek megfelelően kezdeményeztük a költségvetési fejezeten belüli átcsoportosítást, melyet a Képviselő-testület elfogadott, és a három intézmény tetőfelújítása tervezésére biztosította a pénzügyi fedezetet.

A nyár folyamán több pályázatokkal kapcsolatos egyeztetést folytatott az önkormányzat, melynek során felmerült, a Gyermek Átmeneti Otthonának bővítése is.

Ezt követően, 2009. novemberében kötöttünk tervezési szerződést a Gyöngyike Óvoda, Gyöngyike Bölcsőde és Gyermek Átmeneti Otthona (1101 Bp., Salgótarjáni út 47.) épületegyüttesére (hrs.: 38911/2) statikai szakvélemény készítésére talajmechanikai vizsgálattal, az óvoda földszintes részére történő emeletráépítés lehetőségének vizsgálatára, valamint a meglévő (részben földszintes, részben

kétszintes) magastető cseréje, illetve a statikai szakvélemény függvényében a földszintes óvodai terület emeletráépítése az intézmények hiányzó helyiségeinek biztosítására, valamint bővítése kialakítása engedélyezési tervének elkészítésére.

A tervezési fázis megkezdése után a tervező egyeztetett a Főépítész Asszonnyal, majd egyeztetést folytattunk a Szociális és Egészségügyi, valamint az Oktatási és Közművelődési Főosztály vezetőjével is.

Időközben elkészült a talajmechanikai szakvélemény, majd az alapján a statikai szakvélemény is, amelyeket felhasználva készítette el a tervező -az előterjesztés mellékletét képező- Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmányt.

A tanulmány ismerteti az ingatlan, illetve az intézmények jelenlegi állapotát, majd négy felújítási, bővítési változatra tesz javaslatot (tételesen felsorolva az adott változat előnyeit és hátrányait), majd egy összesített táblázatban a javaslatok kialakításának becsült költségeit ismerteti, illetve hasonlítja össze.

Az előterjesztés tervezetet véleményezésre megküldtük Szociális és Egészségügyi, valamint az Oktatási és Közművelődési Főosztály vezetőjének, valamint a Főépítész asszonynak is.

Szociális és Egészségügyi Főosztály vezetője szóban jelezte, hogy az Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változatát tartják megfelelőnek, azonban azt kérte, hogy az előterjesztésben címesítve szerepeljen, hogy az Emberbarát Alapítványt hová lehetne kiköltöztetni. (A Főosztályvezető Asszony a tervezési folyamat megkezdését követően írásban jelezte a szociális intézményekkel kapcsolatos igényeket.)

Oktatási és Közművelődési Főosztály vezetője, az előterjesztés tervezethez az alábbi véleményt küldte:

„A Főosztály az Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változatát tartja leginkább elfogadhatónak, mivel abban az esetben valósul meg az előírásoknak megfelelő –és nem utolsó sorban a gyermekek számára is kedvezőbb- alapterületű intézmény létrehozása. Az épület átalakításával megoldódik a már eddig is használt helyiségek bővítése, valamint további, új helyiségek kialakítása is.

Az épület kihasználtságát illetően azt javasoljuk, hogy lehetőség szerint az alsó szinten kerüljenek kialakításra a csoportszobák, míg az emeleten helyezkedjenek el az egyéb helyiségek (orvosi szoba, ügyviteli helyiségek, fejlesztő helyiségek).

Külön hangsúlyozzuk és támogatjuk azt, hogy az át-, illetve kialakítás tervezett időtartama a nyári zárva tartás idejére korlátozódik, így az intézmények –ha esetleges korlátozással is, de- folyamatosan működhetnek.

Kérjük, hogy a végrehajtás előkészítési ütemezésébe vonják be az intézmény vezetőit és az Oktatási és Közművelődési Főosztályt is.

A Főépítész Asszony az előterjesztésünket az alábbiak szerint javasolja kiegészíteni:

„Az 1283/2009. (VII. 16.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozat értelmében az Önkormányzat pályázatot kíván benyújtani a Közép-magyarországi Operatív Program «Integrált szociális városrehabilitáció» – Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja (KMOP-2009-5.1.1/A) pályázat keretén belül a Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt ún. Kis-Pongrác lakótelep területén megvalósítandó szociális városrehabilitációs projekttel. A pályázat I. fordulójának benyújtási határideje 2010. március 31.

A pályázati felhívás korábbi verzióitól eltérően a jelen felhívás lehetővé teszi bizonyos önkormányzati intézmények külső felújítását is. Az előterjesztésben szereplő intézmények közül támogatható a Gyöngyike Óvoda, a Gyöngyike Bölcsőde és a Gyermek Átmeneti Otthona külső felújítása: homlokzatfelújítás és tetőcsere. A támogatási arány 85%. A belső felújítás nem támogatható.

Indokolt tehát az előterjesztésben szereplő „C” alternatíva szerinti felújítási javaslat továbbgondolása, azon belül egy olyan I. ütem műszaki lehatárolása, amely azokat a felújítandó épületrészeket tartalmazza,

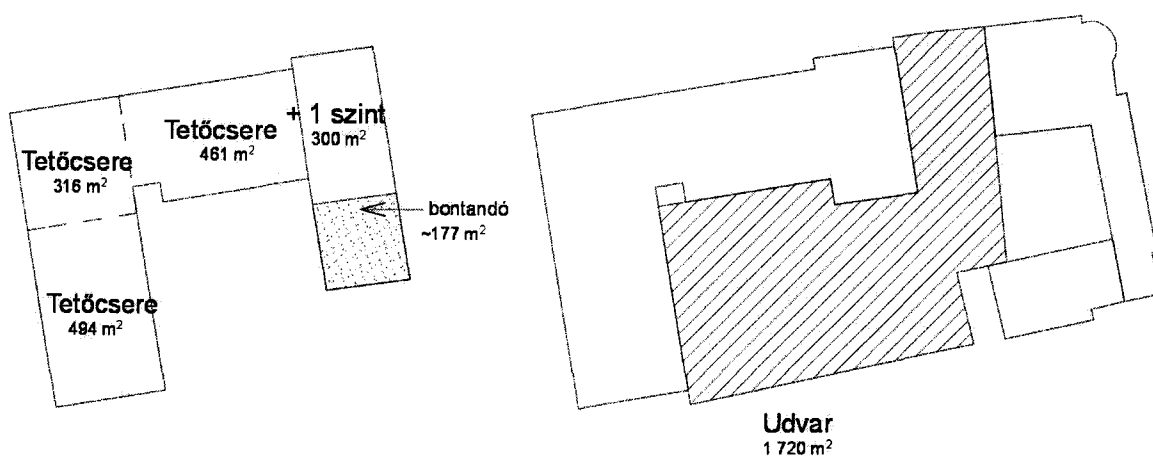
- amelyek felújítása rövid távon indokolt (pl. balesetveszély elhárítása miatt) és amelyek a későbbi teljes átépítés során már nem módosulnak, és*
- amelyek felújítása a KMOP-2009-5.1.1/A pályázat keretén belül támogatható, arra 85%-os támogatás igényelhető.*

Az I. ütem fenti feltételek szerinti lehatárolása lehetővé teszi, hogy a felújítási javaslat beépüljön a március 31-ig benyújtásra kerülő KMOP-2009-5.1.1/A pályázati dokumentációba, és a pályázat eredményes elbírálása esetén a támogatási szerződés megkötését követően előreláthatólag 2011. II. negyedévében megvalósuljon. A megvalósítás koordinálását az I. ütem esetében a projektmenedzsment tevékenységet végző, kialakítandó városfejlesztő társaság fogja végezni a Vagyonkezelő helyett.

A teljes átépítést tartalmazó II. ütem tervezési – pénzügyi előkészítése ezen időszak alatt elvégezhető. Ezzel kapcsolatban felhívom figyelmét, hogy az Emberbarát Alapítvány más helyszínen történő elhelyezésének előkészítéséről 2009. novemberében 1852/2009. (XI. 19.) számú határozatával már döntött a Képviselő-testület: „Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, dolgozzon ki javaslatot az Emberbarát Alapítványnak a X. kerületben végzett tevékenységei gyakorlásához leginkább megfelelő és a környező lakóterületet nem terhelő végleges elhelyezésére.” Határidő: 2010. április 30.”

A Főépítész Asszony a (levelében jelzett) vezetői szintű egyeztető tárgyalást 2010. január 28-ára összehívta és az ott elhangzottakat is figyelembe véve véglegesítettük előterjesztésünket.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változatát javasolja elfogadásra, amelynek megvalósítása során Idősek Klubját új helyre kell költöztetni, mivel az általuk jelenleg használt épületszárny részleges bontásra kerül, a megmaradó részre pedig emeletráépítést tervezünk az alábbi vázlat szerint.



Átalakítást követően a megmaradó három intézmény elhelyezése az alábbiak szerint történik:

Gyermekek Átmeneti Otthona

A részleges bontást követően megmaradó, és egy szinttel megnövelt épületszárnyba kerül áthelyezésre.

- Ezzel az áthelyezéssel megoldható az, hogy az intézmény saját udvarrészrel rendelkezzen (jelenleg nincs saját udvara), mivel az előírások szerint 12 fős csoportonként szükséges legalább 100 m² kert.
- Ugyancsak megoldható a jelenleg hiányzó (de szükséges) közösségi tér, valamint kapacitás, illetve ellátás bővítésként két ún. anyás szoba és járulékos helyiségei (konyha, vizesblokk) összesen mintegy 220 m² alapterülettel, kialakítása, vagy alternatívaként, az átmeneti otthon bővítése a 0-3 éves korúak számára.
- Az intézmény külön bejáratával megoldódik az a jelenleg fennálló probléma, hogy a bölcsődével közös bejárata és lépcsőház része van, továbbá a földszint akadálymentes megközelítése is könnyebben megoldható, mint a jelenlegi állapot kb. félemeletnyi szintkülönbsége.
- Megvalósul az eredeti célként kitűzött tetőfelújítás.

Gyöngyike Óvoda

Az óvoda megmarad a jelenlegi helyén, azonban hozzácsatolódik a jelenlegi Gyermek Átmeneti Otthona területe.

- A javaslat szerinti át-, illetve kialakítással megoldható, hogy az óvoda, az előírások szerinti (10 m²/fő) alapterületű játszóudvarral rendelkezzen (100 férőhelyes óvodánál legalább 1.000 m² játszóudvarnak kellene lennie, ami jelenleg a bölcsődei udvarral együtt is csak 800 m²), mégpedig oly módon, hogy az óvoda előtti közterületet nem kell ehhez igénybe venni.
- Megoldható továbbá, hogy az óvoda hiányzó, illetve nem megfelelő méretű helyiségei (pl. a tornaszobaként használt terület elégtelen és a járulékos helyiségek hiányoznak, kicsik) a szabványban előírtaknak megfelelően kerüljenek kialakításra (Tornaszoba + szertár ~100 m², egyéb helyiségek ~50 m²).
- Megvalósul az eredeti célként kitűzött tetőfelújítás.

Gyöngyike Bölcsőde

A bölcsőde megmarad a jelenlegi helyén, azonban hozzácsatolódik a jelenlegi Idősek Klubja területe egy része.

- A javaslat szerinti át-, illetve kialakítással megoldható, hogy a bölcsőde, az előírások szerinti (30 fős bölcsődénél 150 m² terasznak és legalább 300 m² udvarnak kellene lennie) alapterületű terasszal és udvarral rendelkezzen (jelenleg az óvodai udvarral együtt is csak 800 m² udvar van), mégpedig oly módon, hogy az óvoda előtti közterületet nem kell ehhez igénybe venni, és az udvar (illetve terasz) bővítés a jelenlegi óvodai udvar terhére, de nem kárára történik.
- Az intézmény új, külön bejáratával (a jelenlegi Idősek Klubja felől) megoldódik az a jelenleg fennálló probléma, hogy a Gyermek Átmeneti Otthonával közös bejárata és lépcsőház része van, továbbá a földszint akadálymentes megközelítése is könnyebben megoldható, mint a jelenlegi állapot kb. félemeletnyi szintkülönbsége.
- Megoldható a bölcsőde kisebb bővítése (pl. kiszolgáló helyiségek).
- Megvalósul az eredeti célként kitűzött tetőfelújítás.

Az alábbiakban foglaljuk össze az érveket, illetve előnyöket, ami miatt a „C” változat megvalósítását javasoljuk.

- Mindhárom intézmény részére biztosítani lehet a rendeletekben előírt udvar (játszóudvar, kert), illetve terasz felületet (és mindezt az épülettömbön belül, a közterület csatolása nélkül), ami így intenzívebb zöldterületként is funkcionálhat.
- Mindhárom intézmény esetében megvalósulhat az önálló (többi intézménytől elkülönített) bejárat és ott az akadálymentes megközelítés kialakítása.
- Az át-, illetve kialakítás során mindhárom intézmény, ha esetleges korlátozással is, de folyamatosan működhet. Fontos, hogy olyan ütemezést kell készíteni, hogy a korlátozás minél kisebb területre, és időre, továbbá lehetőség szerint a nyári zárva tartás idejére korlátozódjon. (Figyelembe kell venni az esetleges hosszabb nyári zárva tartást is.)

- Két intézmény esetében maradéktalanul, egy intézmény esetében részlegesen megoldható a hiányzó helyiségek kialakítása, továbbá az intézmények bővítése is.
- A becsült költséget, illetve a megvalósítással elért célokat összehasonlítva ez a változat a legoptimálisabb megoldás.
- Maradéktalanul megvalósul az eredeti célként kitűzött tetőfelújítás.
- Az Idősek Klubjának, a jelenleg az Emberbarát Alapítvány által használt épületbe költöztetésével megoldható, hogy az épület olyan funkciót kapjon, ami nem idegen a környezetben lévő intézményektől (itt van az orvosi rendelő is), és az időseknek sem kell egy esetleges új helyszín miatt máshová, a megszokott helyszíntől távolabbra menniük.

A „C” változat „hátránya”, hogy az Emberbarát Alapítványnak új helyet kell találni, felajánlani, valamint az új hely kialakítása is költséget jelenthet, illetve az Idősek Klubja új helyének kialakítása további költségeket igényel.

Az Emberbarát Alapítvány végleges elhelyezésére a Bp., X., Román u. 6. sz. alatti ingatlant javasoljuk.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az egész tervezési folyamat a három (négy) intézményt magába foglaló épület tetőszerkezetének állapota miatt kezdődött meg, azonban a tervezést megelőzően felmerült egyéb feladatokat (hiányzó helyiségek pótlása) és pályázati lehetőségeket (Gyermekek Átmeneti Otthona bővítése), majd a tervezés során felmerült pályázati lehetőségeket (a „Kis-Pongrác” Szociális Rehabilitációhoz való illesztés) is figyelembe véve alakultak ki a jelen előterjesztés által taglaltak.

Amennyiben jelenleg nem látnak arra lehetőséget, hogy a „C” változat szerinti konkrét megvalósításról dönteni tudjon a Képviselő-testület, javasoljuk, hogy a tervezés -ha a „C” változatot megvalósításra alkalmasnak tartják- folytatódhasson (az érvényes tervezési szerződésnek megfelelően), hiszen meggyőződésünk, hogy a „C” változat szakmailag olyan megoldást kínál, aminek akár későbbi megvalósítása is lehetséges, illetve az elkészített tervek ismeretében nem kerülhet sor azokkal ellentétes átalakításokra, beruházásokra.

A Főépítész Asszony által összehívott, 2010. január 28-án tartott vezetői szintű egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján (az AAA Invest Kft., „A Gyöngyike utcai épületegyüttes pályázati változatai” című, 2010. február 01-jén készített anyaga felhasználásával) megvizsgáltuk, hogy a Közép-magyarországi Operatív Program «Integrált szociális városrehabilitáció» – Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja (KMOP-2009-5.1.1/A) pályázat keretén belül a Salgótarjáni út –

Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt ún. Kis-Pongrác lakótelep területén megvalósítandó szociális városrehabilitációs projekttel miképpen kapcsolható össze az előterjesztés mellékletét képező Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változata.

A GYÖNGYIKE UTCAI ÉPÜLETEGYÜTTES PÁLYÁZATI VÁLTOZATAI

A jelenlegi állapot szerint a Gyöngyike Óvoda, a Gyöngyike Bölcsőde és Gyermekek Átmeneti Otthona területén a homlokzati nyílászárók cseréje 2008. évben megtörtént, míg a pincei homlokzati nyílászárók és az Idősek Klubja által használt terület homlokzati nyílászáróinak cseréjére nem került sor. (Az intézmények által jelenleg használt területeket az Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány 1. ábrája mutatja be.)

1. VÁLTOZAT

A „Kis-Pongrác” Szociális Rehabilitáció projekten belül (a projektbe illesztéssel), a Gyöngyike utcai épületegyüttesből, a jelenlegi állapot szerinti óvoda, bölcsőde és átmeneti otthon épületrészen tetőcsere, homlokzat felújítás, projektarányos akadálymentesítés elkészítése (az óvodát és a bölcsődét érintően), a földszinti épületrészben (az épületszerkezetileg a bölcsődéhez tartozó, de) az Idősek Klubja által használt helyiségek hozzákapcsolása a bölcsődéhez, és a bölcsődei bejárat áthelyezése erre a területre.

A pályázat által kötelezően előírt projektarányos akadálymentesítés miatt, szükséges az Önkormányzat kötelezettségvállalása a Gyermekek Átmeneti Otthona jelenlegi területének a Gyöngyike Óvodához történő csatolására, mivel az átmeneti otthon akadálymentesítése nem, az óvodáé viszont szerepel ebben a változatban. (Későbbi - lehet egy kivitelezéssel, de a fedezetet más módon kell biztosítani- önkormányzati beruházásként az átmeneti otthon –emeleti- területének hozzákapcsolása az Óvodához -tornaterem és egyéb járulékos funkciók- például az Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változata szerinti megoldással).

Az 1. változat műszaki tartalma:

- az épületegyüttesen a meglévő tetőszerkezet és fedés (héjalat) bontása, új szeglemezes tetőszerkezet építése, korcolt lemez fedéssel, a kapcsolódó járulékos munkákkal;
- az Idősek Klubja által használt (de épületszerkezetileg a bölcsődéhez tartozó) épületrészen homlokzati nyílászáró csere, terület leválasztása az Idősek Klubjától, ezen a területen akadálymentes új bejárat és akadálymentes WC kialakítása, a kieső raktárterület pótlásával;
- az óvoda földszintjén (az épületszerkezetileg az óvodához tartozó, de a bölcsőde által használt), a bölcsődétől leválasztott raktárterületen akadálymentes WC kialakítása (az így elvett raktár pótlása az előző bekezdésben leírtak szerint biztosított);

- az óvodánál bejárati rámpa átalakítása;
- a földszinti közlekedők optikai akadálymentesítése;
- infokommunikációs akadálymentesítés (felirati táblák, braille írásos térkép, mobil indukciós hurok);
- mindkét intézmény esetében (óvoda, bölcsőde) külső akadálymentes parkoló kijelölése, felfestése, járdaszél átalakítása.

Az 1. változat költségbeclése (2010. évi bruttó áron):

Megnevezés	Mennyiség	Fajlagos költség (Ft)	Összes költség (eFt)
Tetőszerkezet- és héjalat csere	1.430 m ²	38.000.-	54.340.-
Homlokzati nyílászáró csere	15 m ²	82.000.-	1.230.-
Akadálymentes bejárati ajtók	3 db	410.000.-	1.230.-
Belső átalakítás	82 m ²	110.000.-	9.020.-
Akadálymentes WC	2 db	1.800.000.-	3.600.-
Bejárati rámpa	14 m ²	53.000.-	742.-
Fszt-i közl. optikai akadályment.	2 klt.	1.600.000.-	3.200.-
Infokommunikációs akadályment.	2 klt.	1.480.000.-	2.960.-
Akadálymentes parkoló	2 db	240.000.-	480.-
Összesen			76.802.-

Az 1. változat pályázati költségbeclése 76.802.- eFt. Figyelembe kell venni azonban azt a tényt, hogy a pályázat nyertessége esetén meg kell valósítani (vagy az előterjesztés mellékletét képező Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változata szerinti, vagy más módon a Gyermek Átmeneti Otthonának jelenlegi helyéről való végleges elköltöztetését, hiszen a projektarányos akadálymentesítésnél a jelen változat ezzel számol, és az Önkormányzat –pályázathoz kapcsolódó- kötelezettségvállalása miatt, szükséges a Gyermek Átmeneti Otthona jelenlegi területének a Gyöngyike Óvodához történő csatolásáról.

Ennek a döntésnek (a Gyermek Átmeneti Otthona jelenlegi területének a Gyöngyike Óvodához történő csatolása) a pénzügyi fedezetét –véleményünk szerint- nem kell a 2010. évi költségvetésben biztosítani, hiszen csak a pályázat nyertessége esetén kell azt megvalósítani, azonban a tervezési feladatokat meg kell kezdeni, vagy a javaslatunk szerint, az Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változata szerint

folytatni. A Gyermek Átmeneti Otthonának az előterjesztés mellékletét képező Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változata szerinti, módon történő „elköltöztetésének” költségeihez (270.000.- eFt) hozzá kell számolni az Idősek Klubja átköltöztetésének, illetve az Emberbarát Alapítvány új helye kialakításának esetleges költségeit is. (legalább 130.000.- eFt)

Az 1. változat szerint, a „Kis-Pongrác” Szociális Rehabilitáció projekten belül megoldódik (a jelenlegi állapot szerinti elhelyezést figyelembe véve) a Gyöngyike Óvoda, a Gyöngyike Bölcsőde és Gyermek Átmeneti Otthona tetőcseréje, homlokzat felújítása, az óvoda és a bölcsőde (projektarányos) akadálymentesítése (ami tartalmazza a bölcsőde újonnan kialakítandó, saját, külön bejáratát is. A pályázat (ezen változat szerinti) beadásához szükséges az önkormányzat kötelezettségvállalása a Gyermek Átmeneti Otthona végleges elhelyezéséhez, ugyanis ennek az intézménynek a projektarányos akadálymentesítésével az 1. változat nem számol, mivel ez a terület biztosíthatja az óvoda kötelező (és jelenleg hiányzó) helyiségeinek az elhelyezését.

Az 1. változat szerint a pályázathoz illeszthető munkák költsége 76.802.- eFt, míg a pályázathoz nem illeszthető, de a pályázathoz (kötelezettségvállalás miatt) kapcsolódó munkák költsége kb. 400.000.- eFt (az Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változata szerinti kialakítás, a „járulékos” –Idősek Klubja, Emberbarát Alapítvány-munkáival).

Az 1. változat „előnye”, hogy pályázati pénz bevonásával, és a pályázati önrész feletti saját forrás biztosításával négy önkormányzati tulajdonú és fenntartású intézmény oly módon tud megújulni, hogy az amúgy is szükséges tetőfelújításon kívül (amelyhez pályázaton kívüli megvalósítás esetén saját forrásból kellene 55.000.- eFt-ot biztosítani), a jelenleg érvényes előírásoknak és rendeleteknek megfelel, és az üzemeltetési költségek is csökkennek.

Az 1. változathoz az EAT készítőjével és a Főépítésszel történt egyeztetést követően (a költségek csökkentése érdekében) kivettük a homlokzat felújítás (a padlásfödém járható hőszigetelése, homlokzat felújítás utólagos külső hőszigetelés készítésével („dryvit” szerkezet), lábazat felújítás, a meglévő kő lábazat cseréjével, hőszigeteléssel) munkákat, így amennyiben azt a későbbiekben meg kell valósítani (pl. a „C” változat kivitelezésekor), ez további 21.863.- eFt költséget jelent.

2. VÁLTOZAT

A „Kis-Pongrác” Szociális Rehabilitáció projekten belül (a projektbe illesztéssel), a Gyöngyike utcai épületegyüttesből, a jelenlegi állapot szerinti óvoda, bölcsőde és átmeneti otthon épületrészen tetőcsere elkészítése. Az 1. változathoz csak a tetőcsere beillesztése a pályázatba (a homlokzat utólagos külső hőszigetelése nem készül).

A pályázat által kötelezően előírt projektarányos akadálymentesítés miatt szükséges az Önkormányzat kötelezettségvállalása, a későbbi projektarányos akadálymentesítésre.

A 2. változat költségbecslése (2010. évi bruttó áron):

Megnevezés	Mennyiség	Fajlagos költség (Ft)	Összes költség (eFt)
Tetőszerkezet- és héjalat csere	1.430 m ²	40.000.-	57.200.-

A 2. változat pályázati költségbecslése 57.200.- eFt. Figyelembe kell venni azonban azt aényt, hogy a pályázat nyertessége esetén, az önkormányzat kötelezettségvállalása alapján, pályázaton kívül, saját forrásból, meg kell valósítani a projektarányos akadálymentesítést, ami a jelenlegi állapot –óvoda, bölcsőde, átmeneti otthon-akadálymentesítését jelenti.

Amennyiben nem valósul meg az előterjesztés mellékletét képező Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változata szerinti, vagy más módon a Gyermek Átmeneti Otthonának jelenlegi helyéről való végleges elköltöztetése, akkor (a pályázati kiírásnak megfelelően, és az önkormányzat kötelezettségvállalása alapján) az óvoda, a bölcsőde és az átmeneti otthon jelenlegi paraméterei melletti akadálymentesítése szükséges. Ez rendkívül költséges, helyhiány miatt nehezen megvalósítható.

Ennek a döntésnek (az óvoda, a bölcsőde és az átmeneti otthon jelenlegi paraméterei melletti akadálymentesítése) a pénzügyi fedezetét –véleményünk szerint- nem kell a 2010. évi költségvetésben biztosítani, hiszen csak a pályázat nyertessége esetén kell azt megvalósítani, azonban a tervezési feladatokat meg kell kezdeni.

A 2. változat szerint, a „Kis-Pongrác” Szociális Rehabilitáció projekten belül megoldódik (a jelenlegi állapot szerinti elhelyezést figyelembe véve) a Gyöngyike Óvoda, a Gyöngyike Bölcsőde és Gyermek Átmeneti Otthona tetőcseréje. A pályázat (ezen változat szerinti) beadásához szükséges az önkormányzat kötelezettségvállalása az intézménynek a projektarányos akadálymentesítésre, mivel ezzel a 2. változat nem számol.

A 2. változat szerint a pályázathoz illeszthető munkák költsége 57.200.- eFt, míg a pályázathoz nem illeszthető, de a pályázathoz (kötelezettségvállalás miatt) kapcsolódó munkák költsége kb. 40.000.- eFt (három intézmény projektarányos akadálymentesítése).

A 2. változat „előnye”, hogy pályázati pénz bevonásával valósul meg, három önkormányzati tulajdonú és fenntartású intézmény, amúgy is szükséges tetőfelújítása, (amelyhez pályázaton kívüli megvalósítás esetén saját forrásból kellene 55.000.- eFt-ot biztosítani), továbbá saját forrásból három intézmény projektarányos akadálymentesítése.

A 2. változat hátránya, hogy nem használja ki a pályázatban rejlő lehetőségeket és az intézmények egyéb „problémáit” –a tetőcserén kívül- nem oldja meg az érintett három intézmény (óvoda, bölcsőde, átmeneti otthon) jelenlegi paraméterei melletti akadálymentesítése nem kívánatos, és nem javasoljuk, mivel az amúgy is helyiséghiánnyal küszködő intézményektől nem szabad területet elvenni erre a célra.

3. VÁLTOZAT

A „Kis-Pongrác” Szociális Rehabilitáció projekten belül (a projektbe illesztéssel), a jelenleg az Emberbarát Alapítvány által használt épület tetőcsere, homlokzat felújítás, projektarányos akadálymentesítés elkészítése (az 1. és 2. változat helyett, vagy az 1. változattal közösen, vagy a 2.változattal közösen is, de ebben az esetben a teljes projekt beruházási költség emelkedni fog, és ennek következtében a kötelező belső arányok megtartása miatt soft elemek költsége is emelkednek, amit a jelenlegi pályázati feltételek miatt már most is nehezen tudunk kitölteni tartalommal).

A pályázathoz kapcsolódóan szükséges az Önkormányzat kötelezettségvállalása az Emberbarát Alapítvány kiköltözésére, és helyére az Idősek Klubja, (vagy más olyan intézmény, amely olyan feladatot lát el, ami közszolgáltatásnak minősül) elhelyezésére.

A 3. változat műszaki tartalma:

- tetőcsere, padlásfödém hőszigetelése;
- homlokzati nyílászárók cseréje;
- homlokzat felújítás utólagos külső hőszigetelés készítésével („dryvit” szerkezet);
- külső mozgáskorlátozott parkoló kialakítása;
- bejárat akadálymentesítése (mozgáskorlátozott emelő);
- földszint és emelet közötti akadálymentes felvonó létesítése;
- szintenként egy (1) darab akadálymentes WC építése;
- közlekedők optikai akadálymentesítése;
- helyiségek akadálymentesítése és infokommunikációs akadálymentesítés (nagyságrendi becslés, a funkció pontos ismertetések hiányában).

A 3. változat költségbecslése (2010. évi bruttó áron):

Megnevezés	Mennyiség	Fajlagos költség (Ft)	Összes költség (eFt)
Tetőszerkezet- és héjalat csere	620 m ²	38.000.-	23.560.-
Homlokzati nyílászáró csere	150 m ²	82.000.-	12.300.-
Padlásfödém hőszigetelés	470 m ²	4.800.-	2.256.-

Homlokzat felújítás	890 m ²	15.400.-	13.706.-
Külső mozgáskorlátozott parkoló	1 db	240.000.-	240.-
Bejárati emelő	1 db	2.800.000.-	2.800.-
Fszt.-I.em. mozgáskorlátozott felvonó	1 db	6.700.000.-	6.700.-
Szintenként akadálymentes WC	2 db	1.800.000.-	3.600.-
Közlekedők optikai akadálymentesítése	előirányzat		3.100.-
Infokommunikációs akadálymentesítés, helyiségek akadálymentesítése	előirányzat		4.000.-
Összesen			72.262.-

A 3. változat pályázati költségbecslése 72.262.- eFt. Figyelembe kell venni azonban azt a tényt, hogy a pályázat nyertessége esetén meg kell valósítani az Emberbarát Alapítvány új helyre történő kiköltözését, és helyére az Idősek Klubja (vagy más olyan intézmény, amely olyan feladatot lát el ami közszolgáltatásnak minősül) elhelyezését.

Ennek a döntésnek (Emberbarát Alapítvány kiköltöztetése, másik intézmény ide költöztetése) a pénzügyi fedezetét –véleményünk szerint- nem kell a 2010. évi költségvetésben biztosítani, hiszen csak a pályázat nyertessége esetén kell azt megvalósítani, azonban a tervezési feladatokat meg kell kezdeni.

A 3. változat szerint a pályázathoz illeszthető munkák költsége 72.262.- eFt, míg a pályázathoz nem illeszthető, de a pályázathoz (kötelezettségvállalás miatt) kapcsolódó munkák költsége kb. 130.000.- eFt (Emberbarát Alapítvány új helye kialakítása, Idősek Klubja –vagy más közszolgáltatásnak minősülő feladatot ellátó intézmény-átköltöztetése –új helye kialakítása).

A 3. változat „előnye”, hogy pályázati pénz bevonásával, és a pályázati önrész feletti saját forrás biztosításával egy önkormányzati tulajdonú és fenntartású intézmény (épület) oly módon tud megújulni, hogy a jelenleg érvényes előírásoknak és rendeleteknek megfelel, és az üzemeltetési költségei is csökkennek, továbbá megoldódik az Emberbarát Alapítvány végleges elhelyezése.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az előterjesztésnek a Gyöngyike utcai épületegyüttes pályázati változatai fejezete 2. változatát nem javasolja elfogadásra, tekintettel arra, hogy a pályázattal így csak a tetőfelújítás tud megvalósulni (ami amúgy szükséges), de ez által, és az ehhez kapcsolódó kötelezettségvállalás (akadálymentesítés), illetve a pályázati feltételek által, rögzítünk egy, a jelenlegi előírásoknak nem megfelelő állapotot.

Megjegyezzük továbbá, hogy az érintett három intézmény (óvoda, bölcsőde, átmeneti otthon) jelenlegi paraméterei melletti akadálymentesítése nem kívánatos, és nem javasoljuk, mivel az amúgy is helyiséghiánnyal küszködő intézményektől nem szabad területet elvenni erre a célra.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az előterjesztésnek a Gyöngyike utcai épületegyüttes pályázati változatai fejezete 1. változatát elfogadásra javasolja, tekintettel arra, hogy pályázati pénz bevonásával, és a pályázati önrész feletti saját forrás biztosításával négy önkormányzati tulajdonú és fenntartású intézmény oly módon tud megújulni, hogy az amúgy is szükséges tetőfelújításon kívül a jelenleg érvényes előírásoknak és rendeleteknek megfelel, és az üzemeltetési költségek is csökkennek.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az előterjesztésnek a Gyöngyike utcai épületegyüttes pályázati változatai fejezete 3. változatát elfogadásra javasolja, tekintettel arra, hogy pályázati pénz bevonásával, és a pályázati önrész feletti saját forrás biztosításával egy önkormányzati tulajdonú és fenntartású intézmény (épület) oly módon tud megújulni, hogy a jelenleg érvényes előírásoknak és rendeleteknek megfelel, és az üzemeltetési költségei is csökkennek, továbbá megoldódik az Emberbarát Alapítvány végleges elhelyezése.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az előterjesztésnek a Gyöngyike utcai épületegyüttes pályázati változatai fejezete 1. és 3. változata együttes pályázatba illesztését elfogadásra javasolja, tekintettel arra, hogy a két változat együttes szerepeltetése, az 1. változat pályázati önrész feletti saját forrásán kívül további saját forrást nem igényel, és így a pályázati pénz bevonásával, és a pályázati önrész feletti saját forrás biztosításával négy önkormányzati tulajdonú és fenntartású intézmény oly módon tud megújulni, hogy az amúgy is szükséges tetőfelújításon kívül a jelenleg érvényes előírásoknak és rendeleteknek megfelel, és az üzemeltetési költségek is csökkennek, továbbá megvalósul a volt fürdőépület felújítása és megoldódik az Emberbarát Alapítvány végleges elhelyezése is.

A EAT készítője és a Főépítész az 1. és 3. változat együttes pályázatba illesztését a.költségkeret („soft” költségek emelkedése) miatt nem javasolja,mivel ebben az esetben a teljes projekt beruházási költség emelkedni fog, és ennek következtében a kötelező belső arányok megtartása miatt soft elemek költsége is emelkednek, amit a jelenlegi pályázati feltételek miatt már most is nehezen tudunk kitölteni tartalommal.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, szíveskedjenek a határozati javaslatokat elfogadni, hogy azoknak megfelelően a tervezési, illetve az előkészítési munka folytatódhasson.

Határozati javaslatok:

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az AAA Invest Kft. által 2009. december hóban, a Gyöngyike Óvoda, a Gyöngyike Bölcsőde és a Gyermekek Átmeneti Otthona bővítésére készített Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változatát látja elfogadhatónak a megvalósításra.

Felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t, hogy a tervezést a „C” változatnak megfelelően, az érintett intézmények (Gyöngyike Óvoda, Gyöngyike Bölcsőde és Gyermekek Átmeneti Otthona) és főosztályok (Szociális és Egészségügyi Főosztály, Oktatási és Közművelődési Főosztály) vezetőivel egyeztetve folytattassa, illetve készíttesse el a tetőfelújítás, az intézmények hiányzó helyiségeinek biztosítása, bővítése kialakítása, valamint emeletráépítése engedélyezési terveit.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

Végrehajtásért felelős:

Fecske Károly vezérigazgató

2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy (összhangban az 1283/2009. (VII. 16.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozatával) a Közép-magyarországi Operatív Program «Integrált szociális városrehabilitáció» – Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja (KMOP-2009-5.1.1/A) pályázat keretén belül a Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt ún. Kis-Pongrác lakótelep területén megvalósítandó szociális városrehabilitációs projekt pályázatba beemeli a Gyöngyike utcai épületegyüttesből, a jelenlegi állapot szerinti óvoda, bölcsőde és átmeneti otthon épületrészen tetőcsere, projektarányos akadálymentesítés elkészítése (az óvodát és a bölcsődét érintően) munkákat (1. változat), továbbá a pályázat által kötelezően előírt projektarányos

akadálymentesítés miatt, kötelezettséget vállal arra, a Gyermek Átmeneti Otthona jelenlegi területének a Gyöngyike Óvodához történő csatolására.

Határidő: azonnal
Felelős: Verbai Lajos polgármester
Végrehajtásért felelős: Mozsár Ágnes főépítész

vagy

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy (összhangban az 1283/2009. (VII. 16.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozatával) a Közép-magyarországi Operatív Program «Integrált szociális városrehabilitáció» – Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja (KMOP-2009-5.1.1/A) pályázat keretén belül a Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt ún. Kis-Pongrác lakótelep területén megvalósítandó szociális városrehabilitációs projekt pályázatba beemeli a jelenleg az Emberbarát Alapítvány által használt épület tetőcsere, homlokzat felújítás, projektarányos akadálymentesítés elkészítése munkákat (3. változat), továbbá a pályázat által előírtak miatt, kötelezettséget vállal az épületből az Emberbarát Alapítvány kiköltözésére, és helyére az Idősek Klubja, (vagy más olyan intézmény, amely olyan feladatot lát el, ami közszolgáltatásnak minősül) beköltöztetésére.

Határidő: azonnal
Felelős: Verbai Lajos polgármester
Végrehajtásért felelős: Mozsár Ágnes főépítész

vagy

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy (összhangban az 1283/2009. (VII. 16.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozatával) a Közép-magyarországi Operatív Program «Integrált szociális városrehabilitáció» – Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja (KMOP-2009-5.1.1/A) pályázat keretén belül a Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt ún. Kis-Pongrác lakótelep területén megvalósítandó szociális városrehabilitációs projekt pályázatba beemeli a Gyöngyike utcai épületegyüttesből, a jelenlegi állapot szerinti óvoda, bölcsőde és átmeneti otthon épületrészen tetőcsere, homlokzat felújítás, projektarányos akadálymentesítés elkészítése (az óvodát és a bölcsődét érintően), illetve a jelenleg az Emberbarát Alapítvány által használt épület tetőcsere, homlokzat felújítás, projektarányos akadálymentesítés elkészítése munkákat (1. és 3. változat közösen), továbbá a pályázat által kötelezően előírt

projektarányos akadálymentesítés miatt, kötelezettséget vállal arra, a Gyermek Átmeneti Otthona jelenlegi területének a Gyöngyike Óvodához történő csatolására, és a pályázat a pályázat által előírtak miatt, kötelezettséget vállal az épületből az Emberbarát Alapítvány kiköltözésére, és helyére az Idősek Klubja, (vagy más olyan intézmény, amely olyan feladatot lát el, ami közszolgáltatásnak minősül) beköltöztetésére.

Határidő:

azonnal

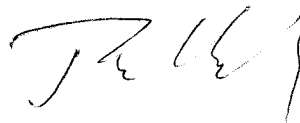
Felelős:

Verbai Lajos polgármester

Végrehajtásért felelős:

Mozsár Ágnes főépítész

Budapest, 2010. február 03.



Fecske Károly
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:



dr. Neszteli István
jegyző



AAA INVEST Kft.

Dok. nytsz: 541/2009.

Cím: 1143 Budapest, Stefánia út 16. III. em. 2.
Telefon és fax: 222-5554, E-mail: iroda@aaainvest.hu

.sz. pld.

ELŐZETES DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

A

**GYÖNGYIKE ÓVODA ÉS BÖLCSŐDE VALAMINT
GYERMEKJÓLÉTI KÖZPONT
EMELETRÁÉPÍTÉSES BŐVÍTÉSÉHEZ**

2009. DECEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐTANULMÁNY

A

GYÖNGYIKE ÓVODA ÉS BÖLCSŐDE VALAMINT GYERMEKJÓLÉTI KÖZPONT EMELETRÁÉPÍTÉSES BŐVÍTÉSÉHEZ

1. A tanulmány célja
2. Meglévő állapot
 - alapadatok
 - tetőszerkezet
 - intézmények állapota
3. Intézmények bővítési igényei
4. Felújítási, bővítési változatok
 - „A” változat
 - „B” változat
 - „C” változat
 - „D” változat
5. Becsült költségek
6. Gyöngyike utcai épület területi megoszlása (1. ábra)
7. Változatok vázlatai (2-5.ábra)
8. Áttekintő helyszínrajz
9. Fotó mellékletek

Összeállította: AAA Invest Kft.
1143 Budapest, Stefánia út 16. III./2.

Muszély Pál ügyvezető

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐTANULMÁNY

A

GYÖNGYIKE ÓVODA ÉS BÖLCSŐDE VALAMINT GYERMEKJÓLÉTI KÖZPONT EMELETRÁÉPÍTÉSES BŐVÍTÉSÉHEZ

1. A TANULMÁNY CÉLJA

A gyöngyike Óvoda és Bölcsőde, valamint a Gyermekjóléti Központ Átmeneti Otthon és Idősek Klubja által használt épületegyüttes hagyományos magastető felújításához kapcsolódóan, az Intézmények emeletráépítéssel történő bővítésének vizsgálata.

A tanulmánynak tisztáznia kell:

- Az emeletráépítés építési előírások szerinti lehetőségeit és korlátait.
- A magastetők felújítása, cseréje helyetti emeletráépítés várható gazdaságosságát, a szerkezeti és építészeti megoldások elveit.

A tanulmány hasonlítsa össze a tetőcsere és emeletráépítés előnyeit-hátrányait, a várható költségeket figyelembe véve az Intézmények bővítési igényeit.

2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A Salgótarjáni utca – Csilla utca – Gyöngyike utca – Gyöngyike utca által határolt 38911/2 helyrajzi számú területen a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő épületekben, az alábbi intézmények működnek:

			Szintterület	Beépített terület
1.	Gyöngyike Óvoda önálló utcai bejárattal	földszint	610 m ²	610 m ²
2.	Gyöngyike Bölcsőde a területe részben alagsor fölötti az Átmeneti Otthonnal közös bejárattal	földszint	526 m ²	526 m ²
3.	Közös használatú	alagsor	316 m ²	
4.	Gyermekjóléti Központ Átmeneti Otthon A Bölcsődével közös bejárattal	emelet	316 m ²	
5.	Idősek Klubja + udvari épület önálló bejárattal	földszint	646 m ²	646 m ²
6.	Orvosi rendelő önálló bejárattal	földszint	224 m ²	224 m ²
7.	Vegyes használatú épület Használók: - Emberbarát Alapítvány alagsor+földszint részlegesen+I. em. önálló bejárattal - Pártiroda - Szolgálati lakás	alagsor +földszint +emelet	1551 m ²	517 m ²
Összesen			4.189 m²	2.523 m²

Az Orvosi rendelő és a Vegyes használatú épület, csak a telek beépítési paramétereit miatt szerepel a tanulmányban, más szempontból nem érintettek. Továbbiakban a Gyöngyike utcai épülettel foglalkozunk (jelenlegi állapot 1. ábra).

Tetőszerkezet

Az Óvoda, Bölcsőde, Átmeneti Otthon és Idősek Klubja épületének fa tetőszerkezetére és héjalására 2008. októberében Faanyagvédelmi és faszervezeti szakvélemény készült.

A szakvélemények az Átmeneti Otthon fölötti faszervezet és az Idősek Klubja fölötti cseréphejalás mielőbbi cseréjét, a többi szerkezet cseréhez közeli megerősítését (statikai felülvizsgálat, megerősítés és igen nagy számú szerkezeti elem csere) írja elő.

Alapozás

A ráépítés lehetőségének tisztázására talajmechanikai és statikai szakvélemény készült.

Az óvodai földszintes részen végzett alapfeltárások és az épületcsoport körüli fúrások alapján megállapítható, hogy a földszintes épületrész alapozás alsó síkja a teherhordó réteg fölött (feltöltésben) 0,4-1,1 m-rel található, ezért az emeletráépítés feltétele az alapok alábetonozásos megerősítése. A megerősítés várható költsége ~200 eFt/főfal folyóméter.

Intézmények állapota

- Gyöngyike Bölcsőde

Felújított állapotú, homlokzati nyílászáró csere 2008-ban megtörtént.

- Gyöngyike Óvoda

Nem felújított, de megfelelően karbantartott, a homlokzati nyílászáró csere itt is megtörtént.

- Átmeneti Otthon

Nem felújított, de megfelelően karbantartott, a homlokzati nyílászáró csere itt is megtörtént.

- Idősek Klubja

Állapota nem rögzített, homlokzati nyílászáró csere nem történt meg.
A cseréphejalású tetőről a cserép hullik, sürgős beavatkozás szükséges.

3. AZ INTÉZMÉNYEK BŐVÍTÉSI IGÉNYEI

Az Intézmények jelenleg általunk ismert bővítési igényei, illetve az előírások, szabványok alapján a legjelentősebb helyiség – terület hiányok:

Gyöngyike Óvoda

- A játszóudvar kicsi. (100 fős óvodánál 10 m²/fő értékkel legalább 1.000 m²-nek kéne lenni), jelenleg a bölcsődei udvarral együtt ~800 m².

- A tornaszobaként használt terület elégtelen és járulékos helyiségek hiányoznak – kicsik. Tornaszoba + szertár ~100 m² egyéb helyiségek ~50 m² bővítéssel jelentősen javítható az állapot.

Gyöngyike Bölcsőde

- A játszóudvar kicsi, nincs terasz (30 fős bölcsődénél 150 m² terasznak és legalább 300 m² udvarnak kéne lenni), jelenleg az óvodai udvarral együtt ~800 m².

- Az előírások szerint a foglalkoztatók számát és területét a fűtőszobák-biliztetők valamint átadó helyiségek számát és területét kellene növelni. A kiszolgáló helyiségek (iroda,

raktár stb.) száma és területe is kicsi. A bölcsőde a földszinten csak az Óvoda vagy az Idősek klubja terhére bővíthető jelentős alaprajzi átrendezéssel.

Idősek Klubja (Szivárvány Kft.)

- Új helyiségek kialakítására nincs igény.

Gyermekjóléti Központ Átmeneti Otthona

- Az intézménynek nincs udvara (12 fős csoportonként szükséges legalább 100 m² kert).
- Az Átmeneti Otthonban hiányzó helyiségként közösségi tér szükséges, kapacitás illetve ellátás bővítésként két ún. anyás szoba és járulékos helyiségei (konyha, vizesblokk) összesen mintegy 220 m² alapterülettel.
- Alternatív igényként felmerült a 0-3 éves korúak számára átmeneti otthon bővítés.

Az övezeti besorolásnak való megfelelés

A 38911/2 helyrajzi számú terület a I-X/3 építési övezetben van. Az építési övezet paraméterei és a jelenlegi állapot:

	Előírt	Jelenlegi
Beépítési mód	szabadon álló	Meglévő
Építménymagasság (m)	7,5 - 15	Meglévő
Max. beépíthetőség (%)	40 (1.863,2 m ²)	54,2 (2.523 m ²)
Legkisebb telekterület (m ²)	4.000	4.658
Szintterületi mutató (m ² /m ²)	1,5 (6.987 m ²)	0,9 (4.189 m ²)
Legkisebb zöldfelület (%)	35	meglévő
Terepszint alatti beépítés (%)	50	kisebb mint 50%

A meglévő bruttó szintterületek és beépítési mérték:

(a csatolt áttekintő helyszínrajznak megfelelően)

			Szintterület	Beépített terület
1.	Orvosi rendelő	földszint	224 m ²	224 m ²
2.	Vegyes használatú épület	alagsor	517 m ²	
		földszint	517 m ²	517 m ²
		I. emelet	517 m ²	
3.	Bölcsőde + Idősek Klubja	földszint	938 m ²	938 m ²
4.	Bölcsőde + Átmeneti Otthon	alagsor	316 m ²	
		földszint	316 m ²	316 m ²
		I. emelet	316 m ²	
5.	Óvoda	földszint	494 m ²	494 m ²
6.	Udvari épület	földszint	34 m ²	34 m ²
Összesen			4.189 m²	2.523 m²

Fentiekből megállapítható, hogy a jelen állapot a max. beépíthetőséget ~660 m²-rel meghaladja és a szintterületi mutató alapján 2.798 m² emeletráépítésre van lehetőség.

4. FELÚJÍTÁSI, BŐVÍTÉSI VÁLTOZATOK

A bemutatott négy változat az általunk ismert bővítési igények, a telek jelenlegi beépítési paraméterei illetve a meglévő épületek műszaki adottságai alapján készült.

A változatok csak a Gyöngyike utcai épületre (Óvoda, Bölcsőde, Átmeneti Otthon, Idősek Klubja) vonatkozó beruházás lehetőségeit mutatják be.

Kiinduló adatok

- A telek 40%-os beépíthetősége helyett 54,2%-os beépítettségű. A túlépítés ~660 m².
- A telek 1,5 szintterületi mutatója alapján, a lehetséges szintterület 6.987 m², a jelenlegi állapot alapján. Az épületek emeletráépítéssel bruttó 2.798 m²-rel bővíthetők.
- Az óvodai-bölcsődei földszintes épületrészekre, alpmegerősítés után egy vagy két emelet építhető.
- Az Óvoda, Bölcsőde és Átmeneti Otthon udvar szükséglete (1.000 m² + 300 m² + 100 m²) 1.400 m², a meglévő 800 m² udvarterülettel szemben. A hiány 600 m².
- Az Óvoda bruttó épületbővítési igénye: 150-250 m².
- A Bölcsőde elrendezéstől, későbbi egyeztetéstől függő bővítése: 200-300 m² (bruttó).
- Az Átmeneti Otthon bővítési igénye: 250-300 m² (bruttó).

A bővítési igényeknél az Intézmények nettó területigénye szerepel, amit ~1,2 szorzóval vettünk figyelembe a bruttó területnél, illetve a becsült bruttó értékek a közlekedőket is tartalmazzák.

„A” változat (2. ábra)

Kétszintes ráépítéssel és épületbontással a beépítési előírásokat leginkább megközelítve készül.

Az Idősek Klubja cserépfedésű ~477 m²-es szárnyának és az udvari épület 34 m²-ének bontásával az Intézmények udvarterülete növelhető.

Az óvodai és bölcsődei épületrész alpmegerősítése után, a földszinti épületrészekre két emelet, az Átmeneti Otthonra egy emelet építhető. Bruttó épületbővítés ~2.226 m².

A bontott épületrész ~477 m²-es és az Intézmények becsült maximális bővítési igénye együtt csak 1.327 m², így szabadon felhasználható ~899 m².

Előnyök:

A bővítési igényeket maximálisan kielégíti, épület és udvar tekintetében, többlet területet kínál. A rendezési terv előírásait jól közelíti, egységes épülettömeg hozható létre.

Hátrányok:

Nagy költségigényű. Az épület átépítése alatt az Intézményeket ki kell költöztetni. A bölcsőde fölé csak Óvoda telepíthető, az épület teljes átépítése szükséges. A kapacitásbővítés miatt jelentkező parkolóigényt az udvar területén kellene biztosítani.

„B” változat (3. ábra)

Az óvodai földszintes épületrész emeletráépítésével készül, a magastetők cseréjével.

Az óvodai és bölcsődei udvar részleges bővítése. Az Idősek Klubja mellett belső kerítés áthelyezéssel illetve a Gyöngyike utcai közterület részleges lekerítésével megoldható.

Az óvodai szárny fölötti ráépítés 494 m²-es bruttó területén az Óvoda és az Átmeneti Otthon bővítési igénye biztosítható.

Előnyök:

Az „A” változatnál lényegesen olcsóbb megoldással két intézmény épületbővítését megoldja. Csak az Óvoda nem üzemelhet az építés alatt.

Hátrányok:

Az udvar bővítése csak részlegesen (kényszermegoldással) biztosítható.
A Bölcsőde bővítése-átalakítása nem készül.

„C” változat (4. ábra)

Az épületegyüttes Idősek Klubja által használt szárnyának részleges bontása, a megmaradó részre emeletráépítés. Átalakítást követő használat:

- Az Átmeneti Otthon átköltöztetése az átépített emeletes épületrészbe.
- Az Óvodához kapcsolható a mostani Átmeneti Otthon emeleti része.
- A Bölcsőde kis mértékben bővíthető a mostani Idősek Klubja területe felé.
- Az Idősek klubja kiköltözik az épületegyüttesből.

Előnyök:

Az Óvoda, Bölcsőde és Átmeneti Otthon épület és udvar bővítési igényeit megoldja. Az átalakítás során a fenti intézmények korlátozással, de működhetnek. Javítja a terület beépítési paramétereit.

Hátrányok:

Az Idősek Klubjának más épületben kell helyet biztosítani.

„D” változat (5. ábra)

Az épületegyüttesben csak a magastető csere készül, közterületi és belső kerítés áthelyezéssel udvar bővítéssel.

Előnyök:

Az épületek tető problémái megoldódnak. Az udvar bővítés részlegesen megtörténik. A legolcsóbb változat.

Hátrányok:

Az Intézmények bővítési igényei nem teljesülnek. Az udvar bővítése az előző változattal azonos módon kényszermegoldás.

5. BECSÜLT KÖLTSÉGEK (2010. évi bruttó áron)

	egységár (Ft)	„A” változat		„B” változat		„C” változat		„D” változat	
		mennyiség (m ²)	összesen (eFt)	mennyiség (m ²)	összesen (eFt)	mennyiség (m ²)	összesen (eFt)	mennyiség (m ²)	összesen (eFt)
Épület bontás	12.000.-	477	5.724.-	-	-	177	2.124.-	-	-
Alap-megerősítés	66.000.-	955	63.030.-	494	32.604.-	300	19.800.-	-	-
Épület felújítás	50.000.-	-	-	810	40.500.-	-	-	-	-
Épület átalakítás	110.000.-	1.587	174.570.-	-	-	932	102.520.-	-	-
Emelet ráépítés	200.000.-	2.226	445.200.-	494	98.800.-	300	60.000.-	-	-
Tetőcsere/új tető	40.000.-	1.271	50.840.-	1.748	69.920.-	1.571	62.840.-	1.748	69.920.-
Parképítés	14.000.-	2.038	28.532.-	1.447	20.258.-	1.720	24.080.-	1.447	20.258.-
Összesen			767.896.-		262.082.-		271.364.-		90.178.-

A költségvetés az átlagos igény szintű teljes beruházási költséget tartalmazza.

A felújítás egységárában a szükséges javítási munkák, felületképzések és homlokzat-felújítás szerepel.

Az átalakítási egységárban a szerkezeti átalakítások mellett a gépészeti- és elektromos hálózatok valamint a burkolatok- és nyílászárók cseréje is szerepel.

A parképítés az intézményi udvarok kerítésépítési, burkolatépítési és játszóeszköz telepítési költségeit is tartalmazza.

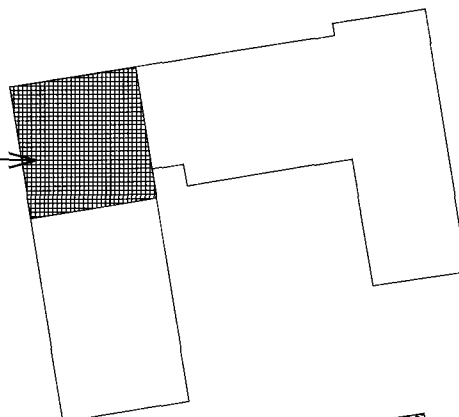
A költségvetésben nem szerepelnek az intézmények költöztetésének, mobiliáinak, felszereléseinek költségei.

Gyöngyike utcai épület használók szerinti megoszlása
(Jelenlegi állapot)

1. ábra

Emelet

Gyermekjóléti Kp.
316 m²



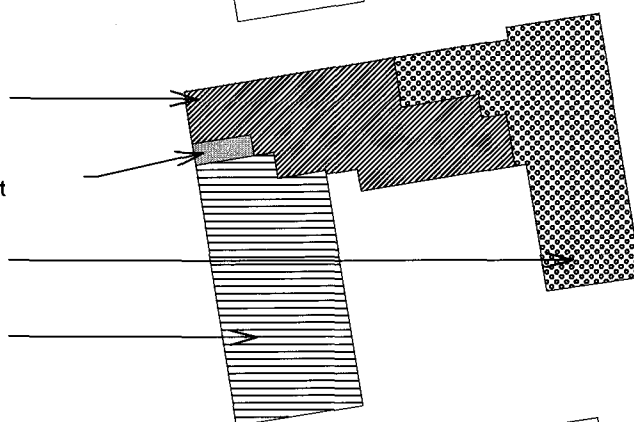
Földszint

Bölcsőde
502 m²

Lépcsőház
közös használat
24 m²

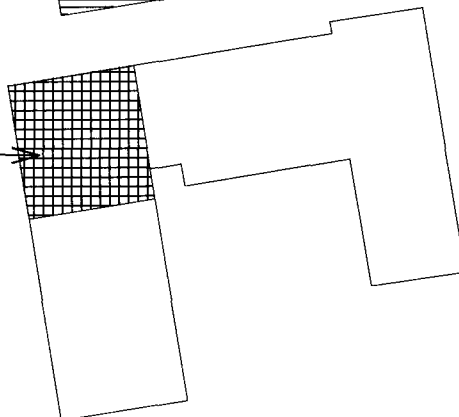
Idősek klubja
612 m²

Óvoda
610 m²



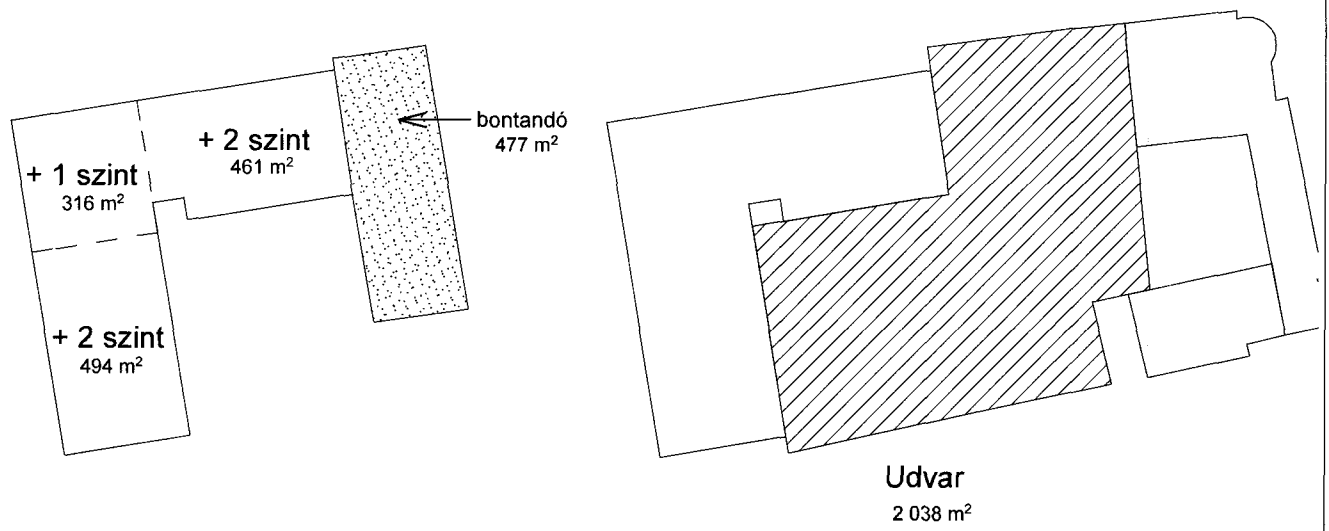
Alagsor

Közös használatú
terület
316 m²



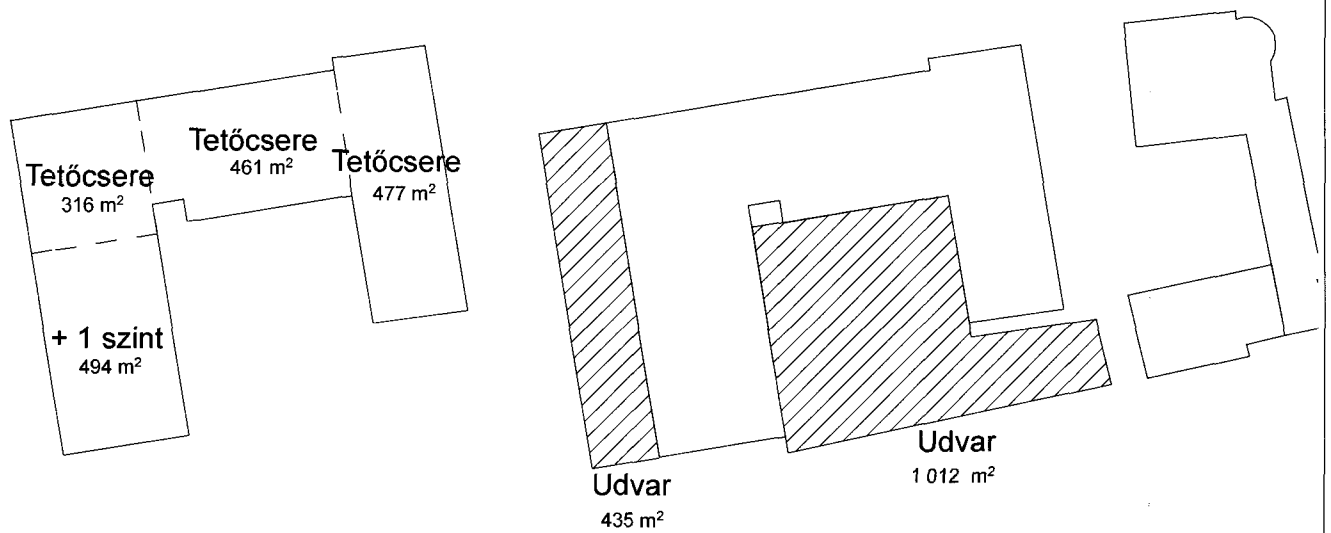
„A” változat szerinti épületátalakítás vázlata

2. ábra



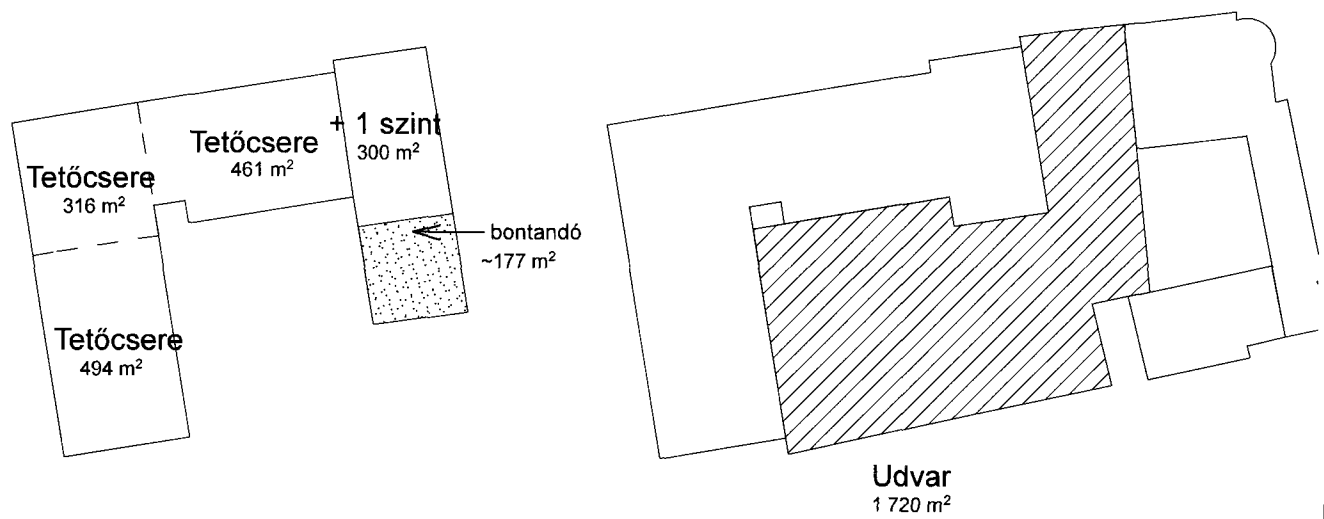
„B” változat szerinti épületátalakítás vázlata

3. ábra



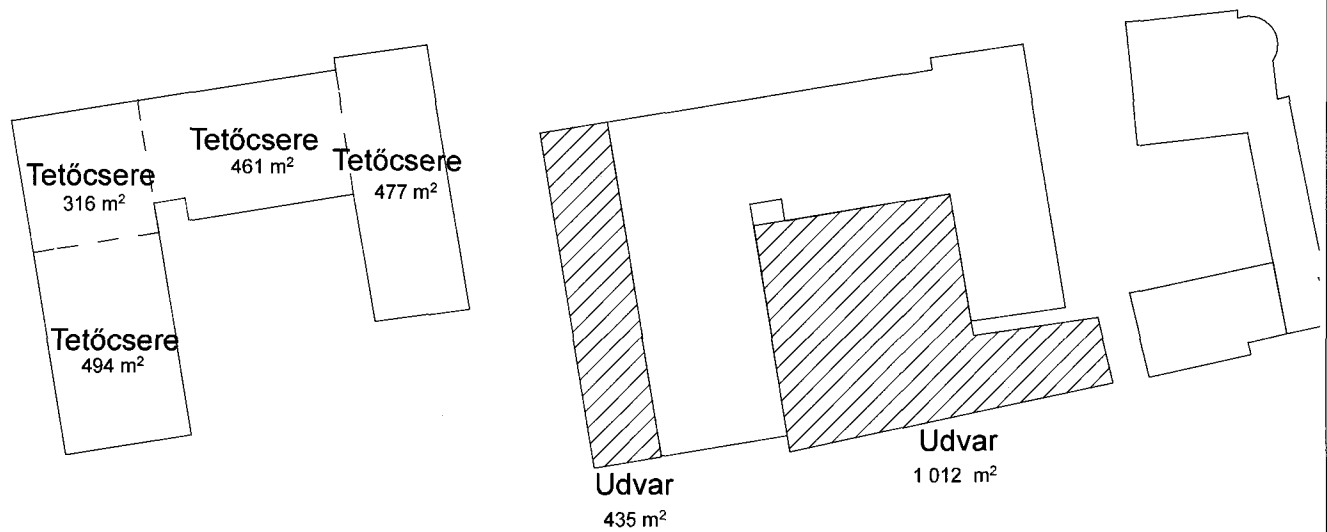
„C” változat szerinti épületátalakítás vázlata

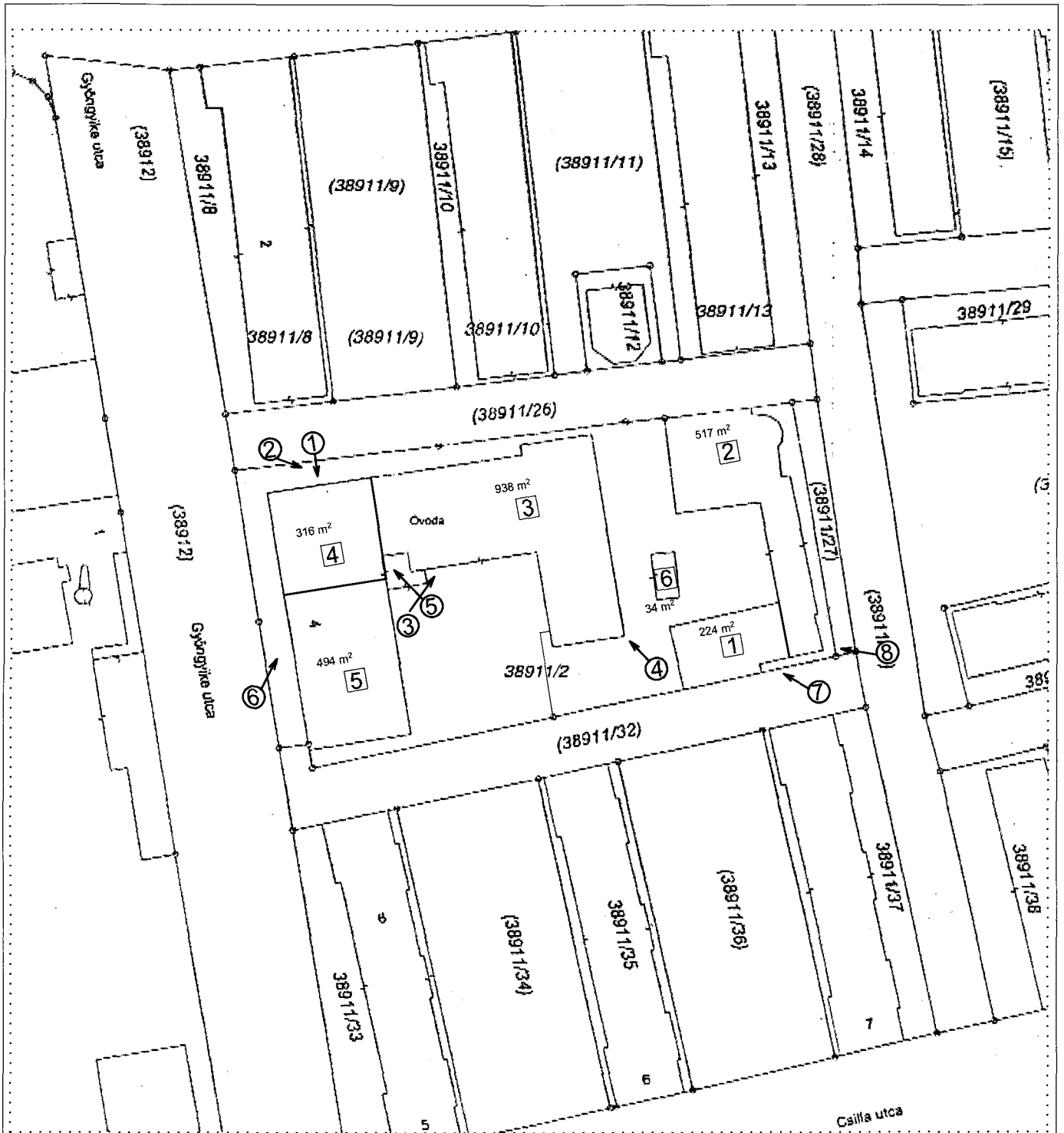
4. ábra



„D” változat szerinti épületátalakítás vázlata

5. ábra

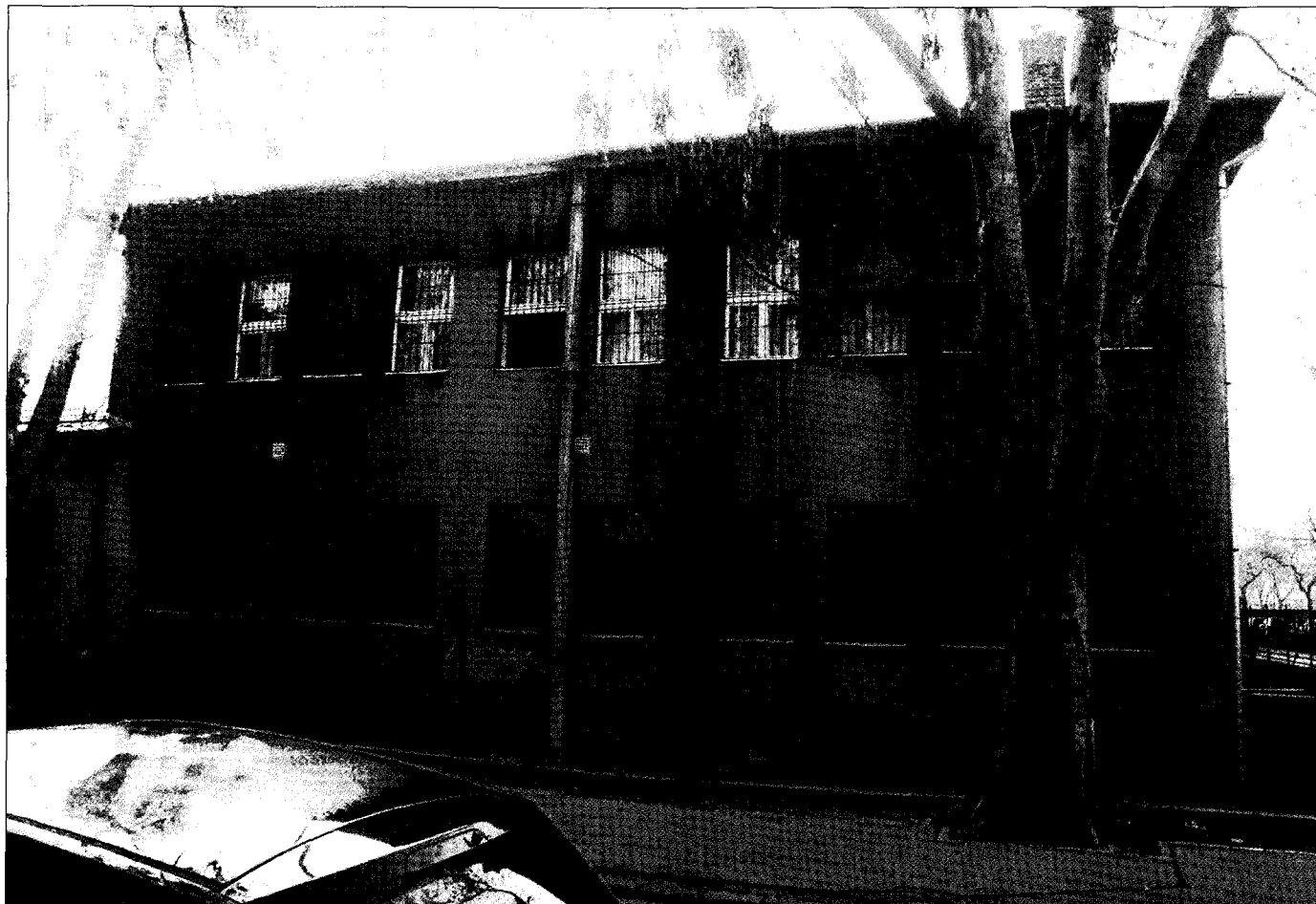




Fotók helye

M=1:1000

Áttekintő helyszínrajz



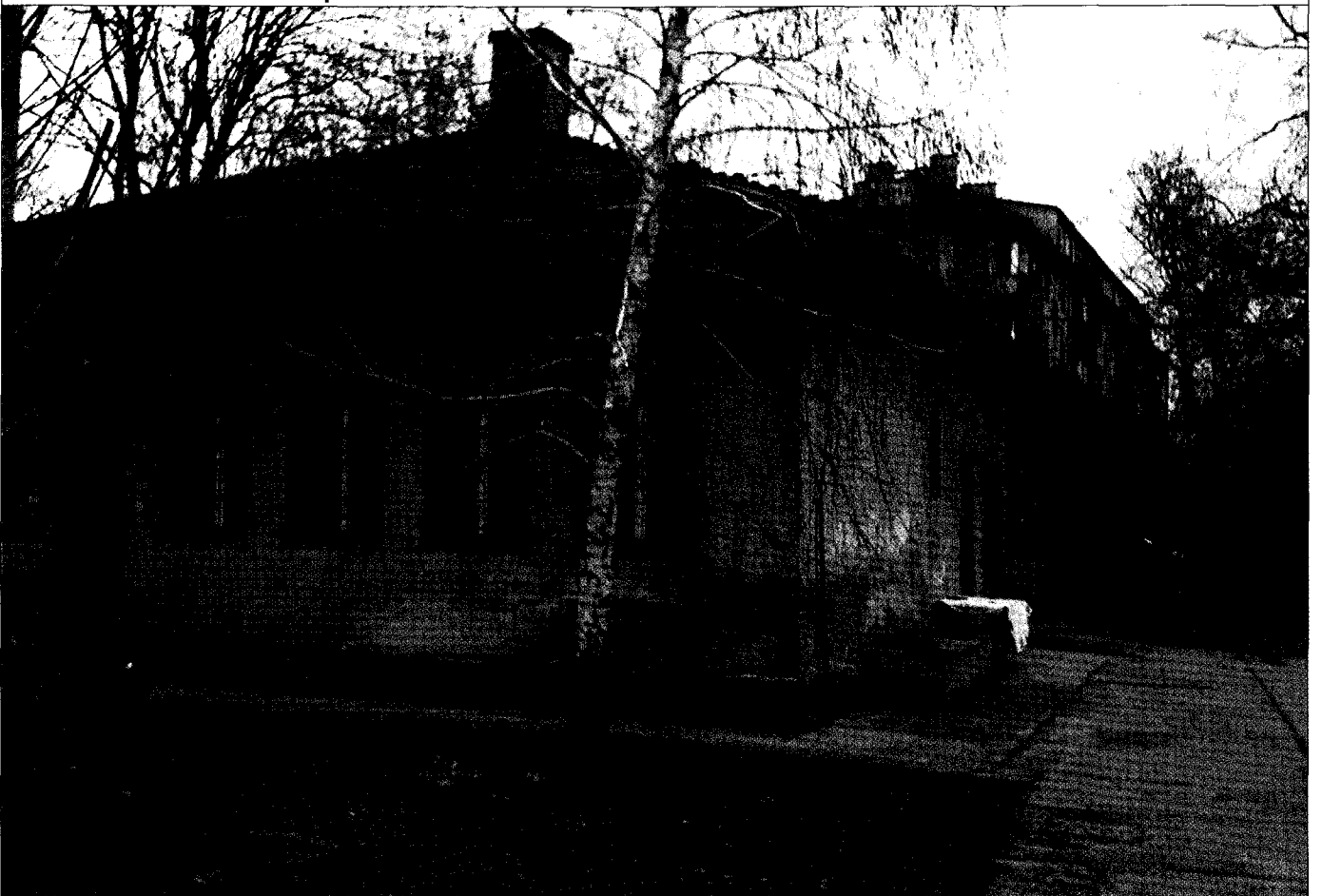
1. Bölcsőde és Gyermejköléti Kp. épülete



2. Idősek Klubja és Bölcsőde épülete



3. Bölcsőde épülete



4. Idősek Klubja épülete



5. Óvoda és Bölcsőde - Gyermekjóléti Kp. épülete



6. Óvoda épülete



7. Orvosi rendelő - Vegyes használatú épület



8. Orvosi rendelő - Vegyes használatú épület