

3/112/30/2010.

Budapest,

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**Tárgy: Javaslát a Gyöngyike Óvoda, a Gyöngyike Bölcsőde, a Gyermek Átmeneti Otthona bővítésére****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 bejárás 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 (hrsz.: 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,

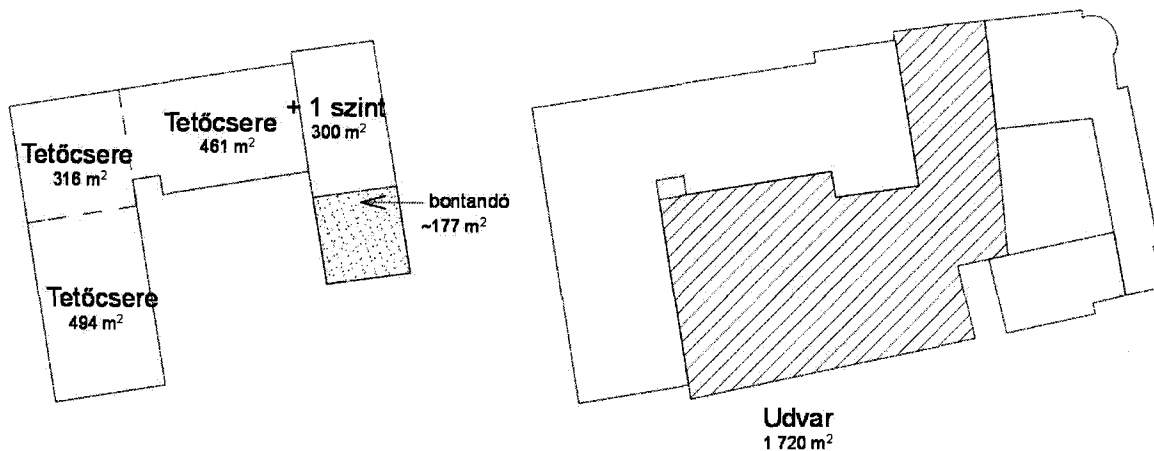
- amelyek felújítása rövid távon indokolt (pl. balesetveszély elhárítása miatt) és amelyek a későbbi teljes átépítés során már nem módosulnak, és*
- amelyek felújítása a KMOP-2009-5.1.1/A pályázat keretén belül támogatható, arra 85%-os támogatás igényelhető.*

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 hozzacsatolódik a jelenlegi Gyermekek 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.
- Maradéktaanul 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, 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.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, szíveskedjenek a határozati javaslatot elfogadni, hogy annak megfelelően a tervezési, illetve az előkészítési munka folytatódhasson.

Határozati javaslatok:

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja az AAA Invest Kft. által 2009. december hóban, a Gyöngyike Óvoda, a Gyöngyike Bölcsőde és a Gyermek Átmeneti Otthona bővítésére készített Előzetes Döntéselőkészítő Tanulmány „C” változatának megvalósítását.

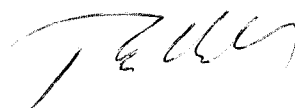
2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t, hogy a tervezést a „C” változatnak megfelelően, az érintett intézmények (Gyöngyike Óvoda, Gyöngyike Bölcsőde és Gyermek Átmeneti Otthona) és Főosztályok (Szociális és Egészségügyi Főosztály, 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

Budapest, 2010. február 25.



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 tetőcseré 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 paraméterei 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 faszerkezeti szakvélemény készült.

A szakvélemények az Átmeneti Otthon fölötti faszerkezet és az Idősek Klubja fölötti cseréphéjalás 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 cseréphéjalású 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 fűrésztő-biliztető 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.	Vegyés 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 emeletréépítésre 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, alapmegerősítés 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 alapmegerősítése 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, egszleges 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	
		menyiség (m ²)	összesen (eFt)	menyiség (m ²)	összesen (eFt)	menyiség (m ²)	összesen (eFt)	menyiség (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.

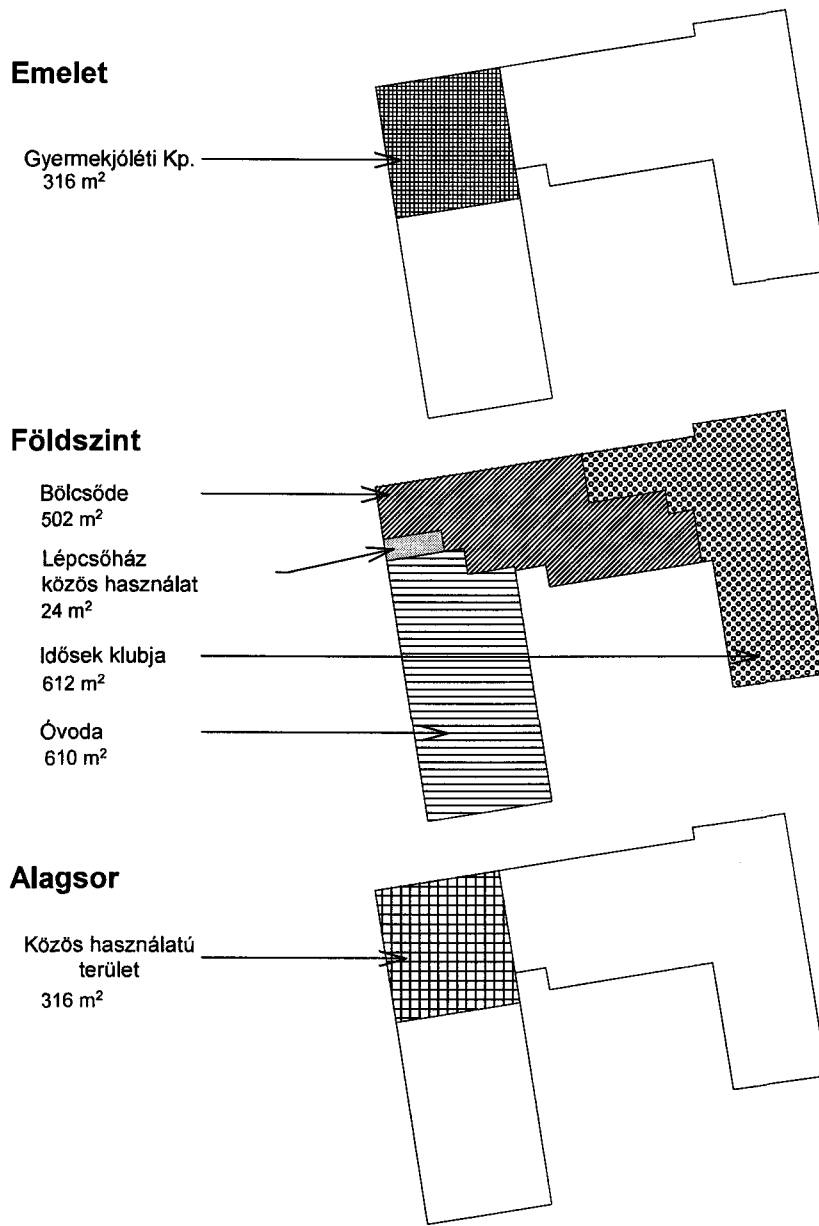
Az átalakítási egységárban a szerkezeti átalakítások mellett a gépészeti- és elektromos hálózatok valamint a burkolatok- és nyílászárók cseréje is szerepel.

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

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

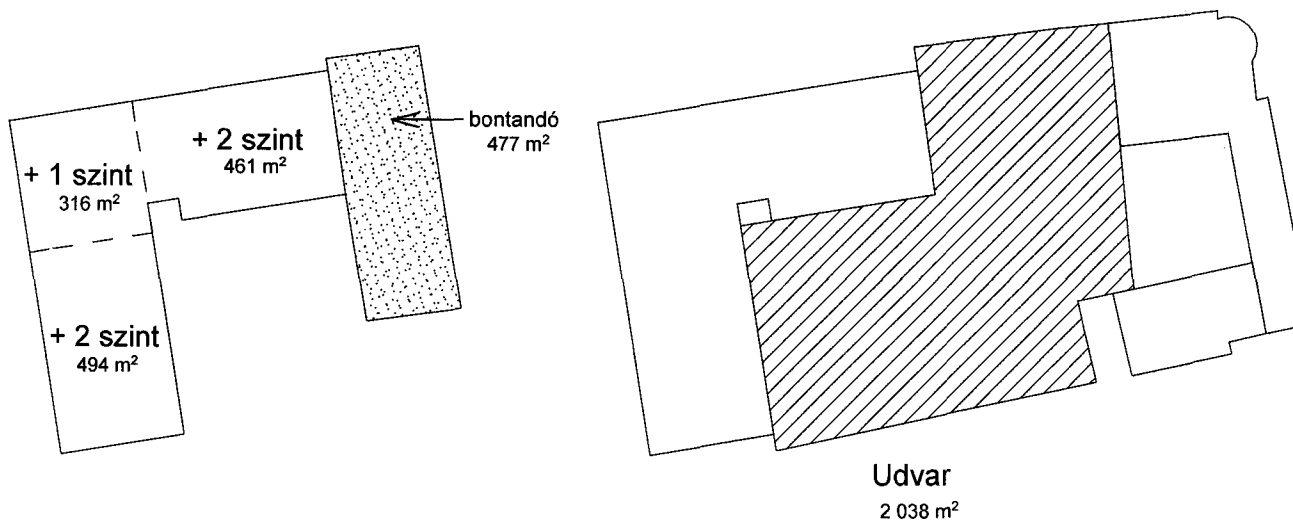
Gyöngyike utcai épület használók szerinti megoszlása
(Jelenlegi állapot)

1. ábra



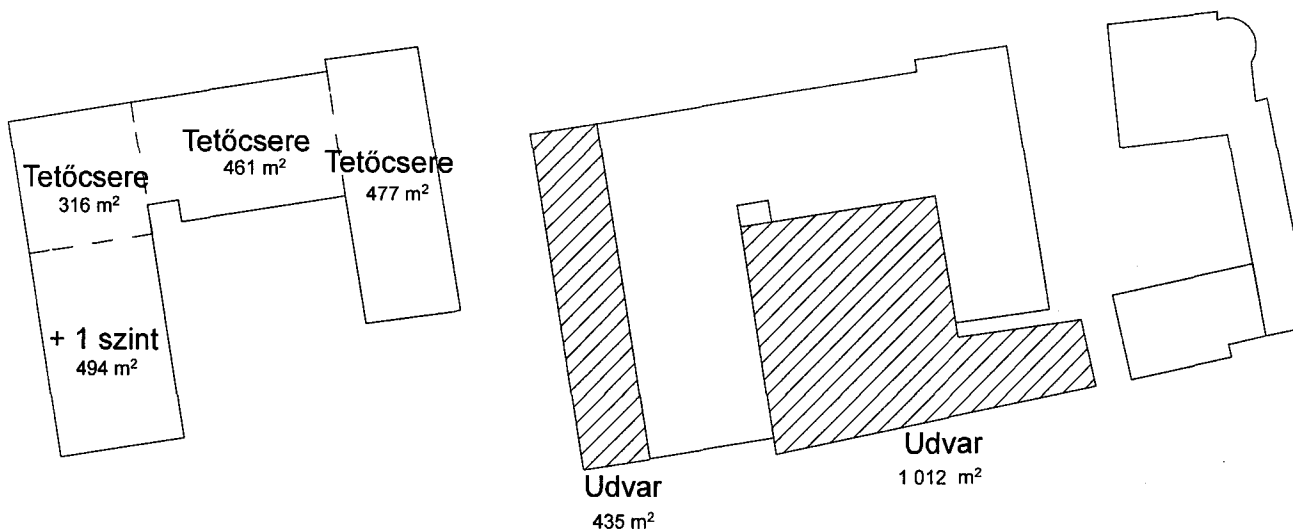
„A” változat szerinti épületátalakítás vázlat

2. ábra



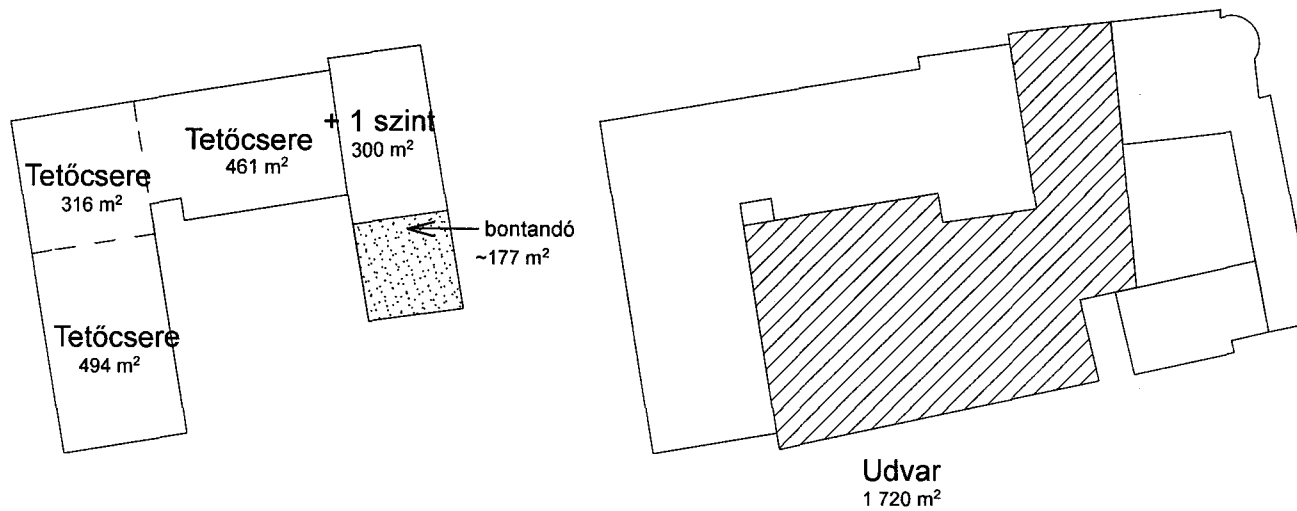
„B” változat szerinti épületátalakítás vázlat

3. ábra



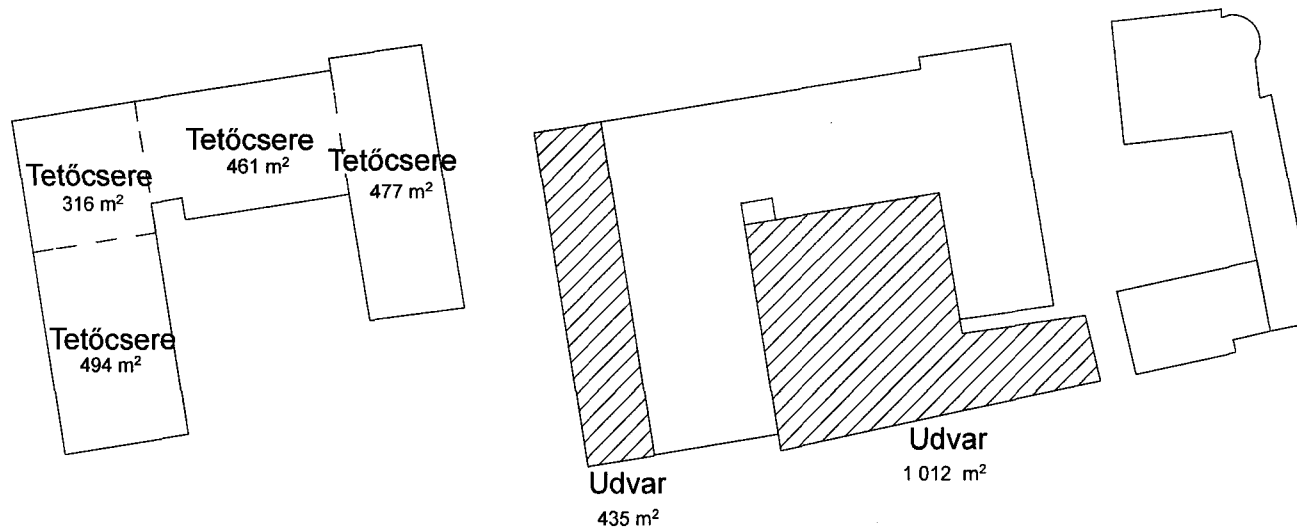
„C” változat szerinti épületátalakítás vázlata

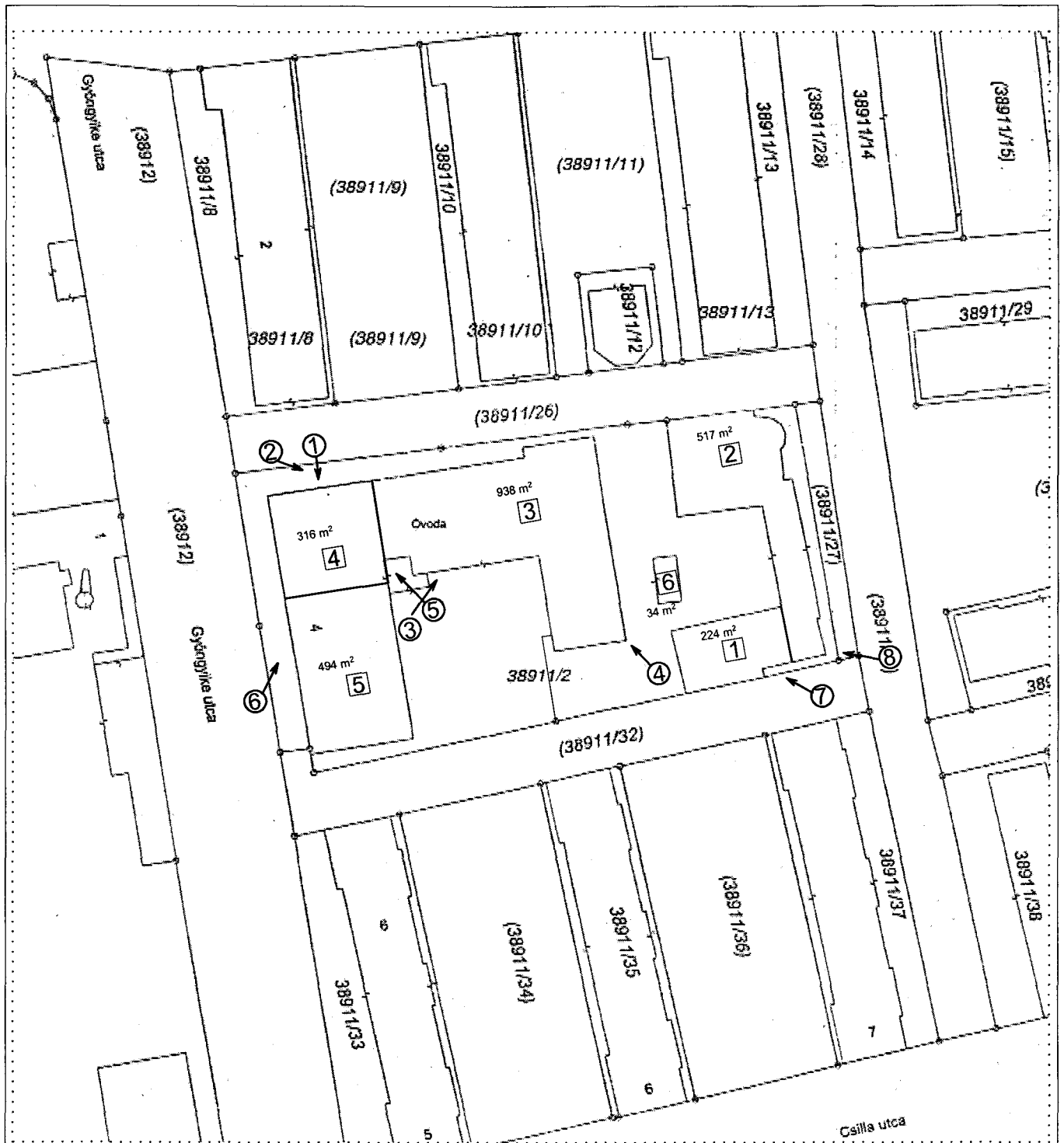
4. ábra



„D” változat szerinti épületátalakítás vázlata

5. ábra





Fotók helye

M=1:1000

Áttekintő helyszínrajz



1. Bölcsőde és Gyermevjóléti 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