



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

## A Biatorbágyi Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat elhelyezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágyi Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálatot az Egészségügyi Központ fejlesztése miatt jelenlegi helyéről át kell helyeznünk. A Szolgálat hosszú távú működéséhez megfelelő helyet lehetne biztosítani az önkormányzatunk tulajdonában lévő Szent László utca 8. szám alatti telken. A meglévő épületet Horváth Tamás biatorbágyi építész megvizsgálta, és az állapotáról egy döntés előkészítő tanulmányt készített, amelyet az előterjesztéshez mellékeltem.

A tervező az épület elbontását és új épület megépítését javasolja. Egy új épület tervezési programjához a Szolgálat vezetője összeállította a tervezési programot, amelyre a tervező megadta tervezési ajánlatát. Mindezek szintén az előterjesztés mellékletét képezik.

Az előterjesztés és a csatolt dokumentumok áttanulmányozása után kérem a Tisztelt Testületet a határozati javaslat elfogadására!

Biatorbágy, 2018. szeptember 13.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

### **Melléklet:**

- Döntéselőkészítő tanulmány
- Tervezési program
- Tervezési ajánlat

**Határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**/2018. (IX. 27.) határozata**

**A Biatorbágyi Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat elhelyezéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. a Biatorbágyi Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat új épületének helyszínéül az önkormányzati tulajdonú Szent László utca 8. szám alatti ingatlant jelöli ki,
2. a Varioház Kft. döntés előkészítő tanulmánya, tervezési ajánlata és Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat vezetőjének tervezési programja alapján felkéri a polgármestert, hogy a meglévő épület bontási tervét, és egy új épület tanulmánytervét rendelje meg és azok alapján becsült építési költséggel terjessze a beruházási programot Képviselő-testület elé.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Műszaki Osztály

# Javaslat a Biatorbágyi Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat működéséhez szükséges épülethez

## 1. Jogszabályi előírás

- 1/2000(I.=) SzCsM rendelet

### Általános tárgyi feltételek

4. § (1)<sup>+</sup> A személyes gondoskodást nyújtó intézményt úgy kell kialakítani, hogy

- a) az tömegközlekedési eszközzel könnyen megközelíthető legyen,
- b) épületeinek építészeti megoldásai tegyék lehetővé az akadálymentes közlekedést,

c) bútorzata és berendezési, felszerelési tárgyai, az életvitelhez szükséges körülmények feleljenek meg az ellátottak életkori sajátosságainak, egészségi és mozgásállapotának.

(2)<sup>+</sup> Családsegítés és gyermekjóléti szolgáltatás esetében ki kell alakítani

a) legalább egy olyan helyiséget, ahol csak a szolgáltatást nyújtó szakember és a segítséget igénylő személy, család vagy csoport tartózkodik, és folyamatosan biztosítottak a bizalmas beszélgetés körülményei,

b) várakozóhelyiséget,

c) az adminisztrációs és ügyintézési tevékenységhez külön helyiséget, ha több munkatársat foglalkoztatnak, és nem áll valamennyi munkatárs számára önálló helyiség rendelkezésre.

## 2- Szükséges helyiségek a jogszabály és az eddigi tapasztalatok alapján

- tanácsadói szoba (pszichológus, jogász) 1db (10m<sup>2</sup>)
- Családsegítőknak szoba, melyben az ügyfélfogadás is megoldott, 5 db (egyenként 10m<sup>2</sup>)

- házigondozóknak (6 fő) közös szoba, adminisztrációs feladatok végzésére alkalmas (25-30m<sup>2</sup>)
- pénzügyi, személyügyi ügyintézői szoba (10m<sup>2</sup>)
- vezetői szoba (min.15m<sup>2</sup>)
- csoportszoba (50 m<sup>2</sup>) egyik falán konyhai blokk, mosogató, mikró, mosogatógép (szülői-, gyermek-, idősek csoportfoglalkozásaira)
- adománypont és adományraktár (akár pincerészben, min. 20 m<sup>2</sup>)
- ügyeletesi hely (7-10m<sup>2</sup>)
- ügyfélváró, benne gyerekeknek játszórész kialakítása (15m<sup>2</sup>)
- irattári helyiség (akár ablaktalan. 10m<sup>2</sup>)
- vizesblokk (20m<sup>2</sup>):
  - ügyfél wc: női, férfi
  - Dolgozói wc: női, férfi
  - zuhanyzók: ügyfél, dolgozói
  - mosóhelyiség

### 3. Fontos szempontok

- könnyen megközelíthető, központi helyen legyen
- min. 10 autó parkolása megoldott legyen
- akadálymentesség megoldása
- hangszigetelés biztosítása (közfalak, ajtók)
- az épülethez kertkapcsolat a csoportfoglalkozások szervezéséhez.

### 4. Alapberendezés

- számítógép asztalok, székek, polcok, irodai berendezések
- telefonok, internet elérhetőség
- konyhai blokk kialakítása
- vizesblokk kialakítása
- mosókonyha kialakítása

Az épület hasznos alapterülete a fentiek fényében: 240-250m<sup>2</sup>

2018. 06. 20.

Tóth Attila intézményvezető

## DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

### BIATORBÁGYI CSALÁDSEGÍTŐ ÉS GYERMEKJÓLÉTI SZOLGÁLAT ELHELYEZÉSÉRŐL

#### Előzmények:

Biatorbágyi Családsegítő Központ számára keres hosszútávra helyet az önkormányzat. A Szent László utca 8. szám, Hrsz 1495 alatt található önkormányzati tulajdonba kerülő épület, megfelelő helyet biztosíthat családsegítő funkció ellátásának.

Központhoz közeli épület, csendes utcában, megfelelő helye lehet az intézmény működésének. Az épület állaga, azonban leromlott. Családi házként funkcionált az 1920-as évektől. Jelentős felújításon nem esett át, régóta nincs használatban, jelenleg csak tárolásra használják. Kérdés, hogy felújítással vagy egy új épület megépítésével érnének el jobb eredményt. Az épület részletes felmérésével próbáltam erre választ adni.



#### Az épület felmérése, alapadatok:

*Részlegesen alapincézett épület, üres tetőtérrel.*

*-Cím: 2051 Biatorbágy, Szent László u. 8. Hrsz: 1495*

*-Besorolás: Vt-5, értékvédelemi szempontból jelölt épület*

*-Egy főépület és egy kis tároló épület található a telken. Fűvesített, fás hátsó telekrész, egy nagy árnyékadó lombhullató fával.*

*-Telek területe: 980 m<sup>2</sup>*

*-Pince nettó alapterülete: 23,81 m<sup>2</sup>*

*-Földszint nettó alapterülete: 75 m<sup>2</sup>*

*-Bruttó alapterület: 108 m<sup>2</sup>*

### **Szerkezet leírása:**

Sóskúti kőből épült pince rész, egy helyiség, két kis szellőző ablakkal az utcafrontra. Kőlépcső vezet fel a földszintre. A földeme porosz téglá boltozat, kisméretű téglából, acél gerendázattal.

A kő falazat nem ér véget a pince falaknál, lábazati falaknál, hanem folytatódik, kb. a földszinti falazat 1m magasságáig, a külső járdaszinttől 1,50 m magasságig. Innen vályogtégla falazat következik, a teljes falmagasságig. Beton koszorú nem készült, helyette fa talpszelemen foglya össze a fagerendás tetőszerkezetet.

Az ablakkeretek kisméretű téglával kirakottak. A kornak megfelelő külső-belső vakolattal ellátottak a falazatok. A belső burkolatok nagy része fa hajópadló, kisebb része kiselemes kőburkolat. Födém alja stukatúr burkolatú.

Kapcsolódó kis torony épület a bejárati résznél, kő alapokra épült, kisméretű téglá felmenő falazattal készült, fa tetőszerkezetű épületrész.

Az egész épület kiselemes, palafedéssel ellátott.



### **Az épület jelenlegi állapota:**

Pincerészben látható vakolat hullás mutatja a falazat nedvesség felszívását, a vízszigetelés hiányát. A vakolat hullás a földszinti külső belső falsíkokon is látható. Ahol még nem esett le a vakolat, kopogtatva érezhető a táskásodás, a nedvességkipárolgás az épület nagy részén megjelent.

Repedések láthatók a belső vakolatokon, kisebb épületmozgás előfordul. Nyitottabb falrepedést az épület nyugati végében találtunk, ezen a részen nincs alápincézve az épület, valószínűleg ez okozza a nagyobb elmozdulást.

Beázás nyom is előfordul a mennyezeti vakolaton, a palafedés, a gerinc elemek kapcsolata már hiányos, sérült.

A tetőszerkezet korához képest normál állapotú, a beázásoknál korhadás jelei láthatók. A jelenlegi palafedéshez készült, nagyobb súlyú tetőhéljás viselésére nem alkalmas.

A palafedés, hiányos, mohás, repedt elemek is láthatók, cseréje elkerülhetetlen.

## Összegzés, javaslatunk:

Az épületet most raktározási célokat szolgál, huzamosabb emberi tartózkodásra nem alkalmas. Levegőjében érezhetően magas a páratartalom, és az anyagok kellemetlen kipárolgása. Utólagos vízszigeteléssel lehetne a felszálló nedvességet megakadályozni, de figyelembe véve hogy nagy vastagságú terméskő falak vannak, a terepszint feletti 1,50 magasságig, ezen nagyon nagy költséget jelentene. A pince szintet így sem lehetne használni, hiszen ott az aljzat rétegrendek is hiányoznak.

A vályogtégla falakról az összes vakolatot el kellene távolítani, és az utólagos szigetelés elkészülte után újra vakolni. Az összes burkolatot, aljzatrétegrendet, nyílászárót kicserélni. Palát eltávolítani, új tetőszerkezetre lenne szükség, és koszorút is kellene építeni.. a közművek teljesen hiányoznak, gépészeti-elektromos munkákat az elejétől kezdeni..

A földszinti rész belmagassága 3,31m, ez a későbbi használatot tekintve magas, míg a pincét és a tetőtérrel nem tudjuk hasznosítani.

Összegezve elmondható, hogy az épület megtartása-felújítása nem javasolt. A felújítási költségek vetekednének egy új építés költségeivel, míg funkcionalitásban alul maradna úgy új építésével szemben.

Javasoljuk új épület kialakítását. Elképzelésünk egy 100-150 nettó m<sup>2</sup>-t hasznosító épület, a földszinten ügyfélszolgálattal, míg a tetőtérben adminisztrációs feladatok végezhetőek.

Mellékeljük ajánlatunkat a tervezési munkákra vonatkozóan.

Biatorbágy, 2018. 08. 24.

Készítette:



Horváth Tamás, építészmérnök É-01-4320

06 70 / 619 7263

Vario Ház Kft.

2051 Biatorbágy, Szily Kálmán u 11.

[variohaz@variohaz.hu](mailto:variohaz@variohaz.hu)

[www.variohaz.hu](http://www.variohaz.hu)



**Tervezési árajánlat:**

**2051 BIATORBÁGY, SZENT LÁSZLÓ U. 8, CSALÁDSEGÍTŐ SZOLGÁLAT MŰKÖDÉSÉT BIZTOSÍTÓ ÉPÜLET TERVEZÉSÉRŐL.**

Jelenlegi állapot:

A 980m<sup>2</sup> építési telken található egy 108 m<sup>2</sup> részben alapincézet kő-vályog épület, kis melléképülettel.

Tervezési feladatok:

200m<sup>2</sup> körüli, 2 szintes épület kialakítása, földszinten ügyfélszolgálat, tetőtérben adminisztrációs feladatok elvégzésére.

**1, Előkészítő terv készítés, tanulmányterv:**

Tervezési program alapján az építés a szakági tervezőkkel együttműködve elemzi az építendő igényeit, feltárja a létesítmény megvalósításának kielégíthető követelményeit, a rendeltetés gazdaságos kialakíthatóságára vonatkozó szabályokat, a vonatkozó jogszabályokhoz és a tervezési területre hatályos helyi szabályozáshoz való alkalmazkodást. Tervek 1:200 as méretarányban.

Előzetes költségbecslés.

**2, Meglévő épület és melléképület bontási dokumentációjának elkészítése:**

Műszaki leírást, bontási leírást, értékvédelmi adatokat tartalmaz.

**2018. Díjszabás a Magyar Építész Kamara, előírásai szerint:**

A díjszabás tartalmazza a munkarészekhez tartozó kiegészítő szervezési-bonyolítási tevékenységeket is.

Tartalmaz 4 db nyomtatott példány átadását, és PDF/A formátumú tervszolgáltatást.

A tervezési fázisra vonatkozó szakági terveket tartalmazza. A kivitelezési fázisban benyújtandó víz-gáz-elektromos, vagy egyéb terveket nem.

Alapadatok a tervezési díj kalkulálásánál:

Épület bekerülési költségén alapuló számítási mód: alapterület 200 nettó m<sup>2</sup>, fajlagos m<sup>2</sup> ár: 350eFt/m<sup>2</sup>,

iparági inflációs szorzó: 1,00 Település ellátását szolgáló igazgatási épület, III: Díjostály: átlagos feladat, összetett tervezés: 1,00

<b>1, Előkészítő terv készítés, tanulmányterv:</b>	<b>850 000 Ft</b>
--	-------------------

- o Tervezési program
- o Építési telek vizsgálata, felmérés
- o Alaprajzok, metszetek M1:200
- o Utcakép
- o Statikai, gépészeti, elektromos műszaki leírások
- o Előzetes költségbecslés

<b>2, Meglévő épület és melléképület bontási dokumentációjának elkészítése:</b>	<b>0 Ft</b>
---	-------------

- o A földhivatal által hitelesített 90 napnál nem régebbi ingatlan-nyilvántartási térkép másolat.
- o Műszaki leírás: az épület anyagairól, méretéről, helyzetéről, közművekről
- o Bontáshoz technológiai leírás, műveleti sorrend, munka és környezeti előírások, hulladék elszállítás.

Az ajánlat 30 napig érvényes

Készítette: Horváth Tamás

Biatorbágy 2018.09.03

Összesen:		850 000 Ft
Áfa:	27%	229 500 Ft
<b>Bruttó összesen:</b>		<b>1 079 500 Ft</b>