



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/113 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Az óvodaépítés lehetséges helyszíneiről

Az óvodáskorú gyermekek elhelyezése biatorbágyi óvodákban 2010-től 5 ingatlanon, 22 csoporttal történik. 2013. évben az óvodai jelentkezéskor férőhelyhiány miatt elutasított létszám 70 fő volt. Bár a gyermeklétszám jelenleg nem emelkedik, azonban a jogszabályi változások eredményeképpen 2014. szeptember 1-jétől jelentős igénynövekedéssel kell számolni.

2013 szeptemberében az oktatási bizottság javasolta, hogy az óvodai férőhelyek növelése érdekében a hivatal folytassa a Szent László utcai óvodabővítési lehetőségeivel kapcsolatos előkészületeket, a Szarvasugrás fejlesztési területen alkalmas telek kiválasztását és a Református Egyházközséggel való egyeztetéseket.

2013 novemberében tárgyalt előterjesztés alapján az oktatási bizottság, javasolta a Nagy utcában a református templom és a Szily kastély közötti szabad telkeknek a megvásárlását óvodaépítés céljára. A hivatal az ingatlanvételhez szükséges előkészítő munkákat elvégezte (a Biai Református Egyházközséggel az egyeztető tárgyalás megtörtént, ingatlantulajdonosokkal tárgyalások folyamatban vannak, értékbecslés a magán ingatlanra megrendelésre került).

I. Nagy utca, a református templom és a Szily kastély közötti szabad telkek megvásárlása

A meglévő épületek helyi értékvédelem alatt állnak, azok utcaképi meghatározó szerepük miatt Biatorbágy Város Főépítésze véleményét kértük ki.

A Főépítész az oktatási bizottság javaslatait figyelembe véve az érintett területre az alábbi 4 megoldási javaslatot tette:

1. verzió

hrsz: 454 = 2730 m² (magán tulajdon)

hrsz 455/1= 1291 m² (református egyház tulajdona)

Vt-1 besorolású terület, amely lehetővé teszi az óvoda azonnali tervezését. A telkek egyesítésére van szükség. 6 m építménymagasság, 50 % beépíthetőség.

Hátrány, hogy a két, helyi értékvédelem alatt álló épület és udvara 34x38 méteres területet foglal el, ami 1292 m², ráadásul a 454-es terület hátsó felülete csak 19-16 m x 72 m-es terület, ami túl keskeny, így valójában egy 34x34 m² terület maradna a konkrét épületnek, ami 1150 m², kb. 28 %-a a teljes területnek.

Elvileg elég lehet egy **3 csoportos** óvodának (előírás 12 gépjármű a belső parkolóban), de nagyon behatárolt lehetőségeket kínál.

Ez esetben mindenképpen javasolt ingatlan vétel előtt egy vázlattelev (vagy beépítési terv) elkészítése.

2. verzió

korábbi hrsz 453 = 2501 m² (jelenleg már a kastély területéhez tartozik)
hrsz 454 = 2730 m² (magántulajdon)
5231 m²

Vt-1 övezeti besorolású terület. Valójában mindegy jogilag, hogy mekkora, mert telekösszevonás kell a kastély területével, a több hektáros terület ellenére az érintett ingatlan részre a Vt-1 besorolás és az 50 % beépíthetőség vonatkozik. A telekösszevonástól nem változik Vt-1*-re a teljes terület besorolása)

Az érintett terület elegendő lehet akár egy **6 csoportos** óvodának is, de itt is van „leeső terület”, kb. 28x19=532 m², ami után kb. 4700 m² a felhasználható, ami inkább **5 csoport** felé irányít. (5 csoportnál 19 gépjárműnek kell parkolóhely a belső parkolóban, 6 csoportnál 23-nak)

3. verzió

Kiemelt kérdésként fogalmazódik meg a 455/1 hrsz-ú terület, mely a 2. verzió esetén magára marad.

hrsz 453+454 = 5231 m²
hrsz 455/1 = 1291 m²
6522 m²

Vt-1 övezeti besorolású terület.

A beruházás nem igazán nyújt használható előnyt a 2. verzióhoz képest, de megmenekülhet a védett épület és területe. (455/1 hrsz)

4. verzió

A református egyház óvodaépítési lehetőségei megvalósíthatóak a volt parókia ingatlanán, kiegészítve telekvásárlással (hrsz: 201/2)

hrsz 201/3 = 1441 m² Vt-1 50 % 720 m² bruttó alapterület
hrsz 201/2 = 1159 m² Lk-2 35 % a beépíthetőség, inkább udvarként vehető
figyelembe
2600 m²

Elvileg elég lehet egy 3 csoportos óvodának, de nagy kérdés a parkoló. 12 gépjármű. elhelyezése szükséges ingatlanon belül. Kivételes esetben közterületen is megoldható.

Ehhez érdemes lenne az egyháznak egy vázlattelevet (beépítési tervet) készíttetni.

Befolyásolhatja az óvoda építési pályázat feltételrendszere, hogy elfogadható-e új beruházásnak, mert a helyi értékvédelem szerint meg kellene tartani az utcafronti homlokzatot.

A Főépítész javaslatai alapján összefoglalva megállapítható:

A szomszédos, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlan 2013-ban került az önkormányzat tulajdonába 32.000.000,-Ft áron (12.749,-Ft/m²). Amennyiben 454 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai nem adnak ennél magasabb ajánlatot, és az önkormányzat a fedezetet 2014-ben biztosítani tudja, akkor a Szily kastély 452 hrsz-ú telkével összevonva a nevezett ingatlan óvoda építésére alkalmassá válik.

A 454 hrsz-ú ingatlan vétele 2014. évben és az óvodai építés megkezdése rövidtávú fejlesztésként biztosítja a férőhelyeket.

Fontos kiemelni, hogy hosszútávú fejlesztések biztosításához a 455/1 hrsz-ú ingatlan vétele is ajánlott, hosszútávon több érv is a vétele mellett szól.

Indokok közé sorolható, hogy

- a város vagyonát gyarapítja,
- megmenekülhet a védett épület és területe. (455/1),
- akár csere bérlakásként hasznosítva a központi területen lévő épület intézményi hasznosítása megkezdődhet,
- akár közösségi terek alakíthatóak ki benne,
- a református egyház óvodaépítési lehetőségéhez forrást biztosít.

II. Szent László utca 48. szám alatti óvoda bővítése ingatlanvásárlással

A Hivatal előzetes tárgyalásokat folytatott a Biatorbágy Szent László utca 48. szám alatti óvoda szomszédos ingatlanjainak tulajdonosával. A Szent László utca 50. szám alatti ingatlanra elkészült az értékelési szakvélemény. Az értékbecslő által meghatározott ár: 36.500.000,-Ft (Az ingatlan egységára: 23.322,-Ft/m²)

Ingatlanvétel esetén a 1573 hrsz-ú ingatlan a meglévő óvoda ingatlanával összevonható, összesen 3008 m² állna rendelkezésre. Ez esetben a meglévő 3 csoportos óvodai épület plusz 1 csoportos bővítése oldható meg. A bővítés során a meglévő óvoda épület felújítását, előírásoknak való megfelelésségét is biztosítani kell (pl: akadálymentesség, tűzjelző stb). A szomszédos 1573 hrsz-ú ingatlanon meglévő, jelenlegi épület jó állapota miatt célszerű lenne annak felhasználása.

Előnye, hogy egy már jól működő óvoda bővítése valósulhat meg, a település és a gyermeklétszám kiszolgálására megfelelő helyen.

Megállapítás:

Az ingatlan értéke magas, a bővítés feltételezhetően csak egy kisebb (1 csoport) hiányt fedne le, ezért fontos tanulmánytervet készíteni.

A tanulmányterv készítését indokolja, hogy megfelelő döntés-előkészítő helyzetet biztosítana, hogy a hosszútávú fejlesztési koncepciókban érdemes-e a területet a továbbiakban figyelembe venni.

III. A Szarvasugrás lakóterületen 8617 hrsz-ú és a 8618 hrsz-ú ingatlanok vétele

A Szarvasugrás területén lévő ingatlanok a legdrágább, de a leggyorsabb építési helyszínt biztosítják jelenleg óvoda építésére. Megfontolásra mindenképp ajánlott, mert abban az esetben, ha az óvodai pályázat kiírásakor az ingatlan vásárlása is támogatásra kerül, úgy az egyik legkézenfekvőbb beruházási helyszín lehet.

A 8617 hrsz-ú és a 8618 hrsz-ú ingatlanok összevonásával, összesen 4.711 m² terület áll rendelkezésre. A tulajdonos által megajánlott kedvezményes ár: bruttó 136.144.716 Ft. (Az ingatlanok egység ára: 28.899 Ft/m²)

Az ingatlanon új 4-6 csoportos óvoda épület megépítésére lenne lehetőség. Azonban a vasút és az Ország út közelsége miatt a legkedvezőbb beépítési lehetőségeket tanulmányterv készítésével kell előkészíteni. 1

Előnye, hogy jól működő óvoda építése valósulhat meg, jól kiépített útvonalon. A közművek rendelkezésre állnak. A későbbi időszakban, ha a lakóterület beépül, úgy ott a sűrű beépítési lehetőség miatt egyszerre jelenhet meg a nagy óvodai férőhely igény.

Megállapítás:

Szarvasugrás lakóterületen lévő 8617 hrsz-ú és a 8618 hrsz-ú ingatlanok vételi szándékáról óvodaépítési pályázat kiírásakor, azok feltételrendszere ismeretében célszerű csak dönteni.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet tegye meg javaslatát.

Biatorbágy, 2014. január 15.

Tarjáni István sk.
Polgármester

Összeállította: Dobosy Gáborné Beruházási és vagyongazdálkodási osztály

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2014. (..) önkormányzati határozata

Az óvodaépítés lehetséges helyszíneiről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő testülete megtárgyalta az óvodaépítés lehetséges helyszíneiről szóló előterjesztést.

I. A képviselő-testület a Biatorbágy, 454 hrsz-ú ingatlant megvásárolja és az ehhez szükségesFt forrást 2014. évi költségvetésében biztosítja. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. 02. 28.

II. A képviselő-testület a Biatorbágy, 455/1 hrsz-ú ingatlant megvásárolja és az ehhez szükségesFt forrást 2014. évi költségvetésében biztosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. 02. 28.

III. A képviselő-testület a Szent László utca 48-50. szám alatti óvodabővítéséhez beépíthetőségi tanulmánytervet készített. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó szerződés megkötésére.

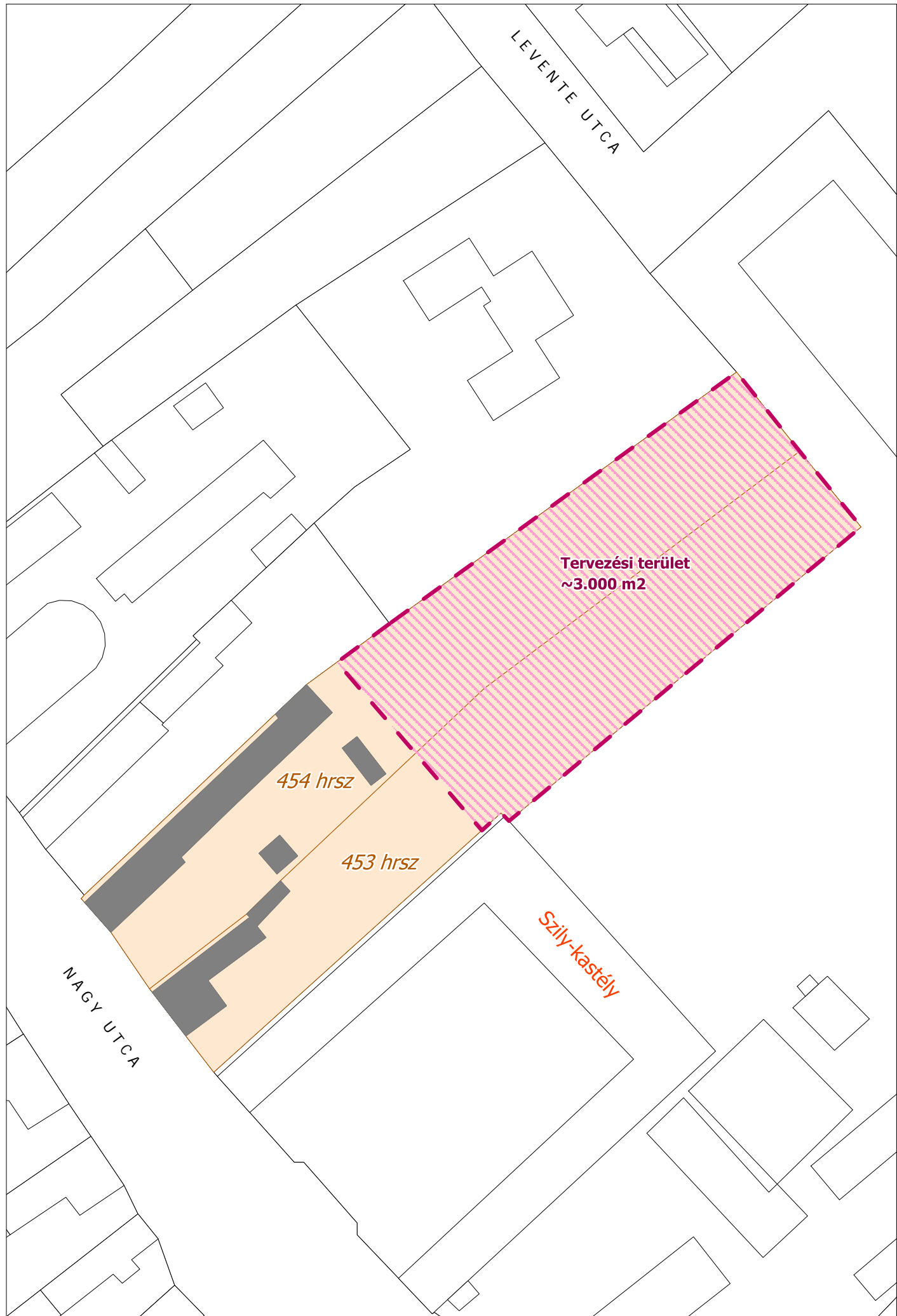
Felelős: polgármester

Határidő: 2014. május 1.

III. A képviselő-testület a 8617 hrsz-ú és a 8618 hrsz-ú ingatlanok vásárlási szándékáról kizárólag a pályázati támogatás lehetőségeinek ismeretében dönt.

Tarjáni István
polgármester

Dr. Kovács András
jegyző



Képek dátuma: 2011. aug. 20.

47°27'44.90" E 18°48'41.74" K magasság 139 m

Szemmagasság: 621 m

© 2013 Google
Image © 2013 DigitalGlobe

Google



N