BIATORBÁGY
Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Előterjesztés

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.

A szeptemberi Településfejlesztési Bizottsági ülésen felmerült, hogy vizsgáljuk meg a Biatorbágy 1518/32 hrsz-ú ingatlant.
2018. október 4-én bejárásra került az ingatlan, amely a Viadukt utca 12. szám alatt található. Az ingatlant eladásra kínálja tulajdonosa. Az ingatlanban jelenleg egy cég működik, irodaházként funkcionál.

Az ingatlan főbb adatai:
Területe: 3420 m2
Megnevezése: ipari terület, irodaépület
Építési övezeti besorolása: Vt-7
Legkisebb telekméret: 1500 m2
Beépítési mód: Szabadon álló
Legnagyobb beépítettség: 50%
Szintterületi mutató: 2,5

Jelenleg egy 200 m2 alapterületen beépített, 3 szintes épület áll az ingatlanon, melyhez egy kb 200 m2 hasznos alapterületű iroda konténer blokk kapcsolódik. Így az épület összes hasznos alapterülete kb.: 750 m2. Az impozánsan kialakított belső tér, vonzó iroda funkcióra. Az ingatlan értékét 215 000 000 Ft-ban határozta meg a tulajdonos.

A jellemzően túldimenzionált belsőépítészeti kialakítások okán az épület nagy légterű, kihasználhatatlan terekkel rendelkezik, így – álláspontunk szerint – kereskedelmi jellegű irodai funkció kiszolgálására alkalmas.

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

Biatorbágy, 2018. október 13.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:
- Döntéselőkészítő tanulmány
- Tervezési program
- Tervezési ajánlat

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2018. (X. 25.) 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

BIATORBÁGY

Város Főépítésze

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/243 mellék • Fax: 06 23 310-135

E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/120/2018 Ügyintéző: Elek Zsolt

Tárgy: Főépítészi vélemény 1518/32 hrsz-ú ingatlanról

Főépítészi feljegyzés -

a Biatorbágy, 1518/32 hrsz-ú ingatlan megvételéről

A Biatorbágyi Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálatot az Egészségügyi Központ fejlesztése miatt jelenlegi helyéről másik épületbe kell költöztetni. A Szolgálat hosszútávú működéséhez szükséges épület keresése során felmerült a MEDICO UNO irodaház megvásárlása.

Az épületet helyszíni szemle során megtekintettük. Az egykori vasútállomási trafóház átépítésével kialakított irodaház láthatóan nagyon speciális tervezési program alapján létesült. A néhány évtizede átépített épület az akkori elvárok alapján magas építészeti színvonalon épült. Azonban, az azóta eltelt időben olyan jelentős jogszabályi előírások változtak, amelyeknek a ház nem felel meg. Például a többször módosított, 2018. január elejétől érvényes energetikai, hőtechnikai előírásokat csak jelentős átalakítással tudná teljesíteni az épület.

Családsegítő intézmény épületének tervezési programját a Szolgálat vezetője összeállította. Ez alapján megállapítható, hogy a meglévő irodaház jelenlegi funkcionális kialakítása nem felel meg a közintézményként működő családsegítő számára, de más kötelező önkormányzati feladat ellátásához szükséges intézmény (óvoda, bölcsőde, hivatal, stb.) számára sem tudom javasolni az épület megvásárlását, mert olyan jelentős átalakítási igény merülne fel, amely megkérdőjelezi a projekt racionalitását és gazdaságosságát.

A családsegítő intézmény számára egy új épület építését javaslom.

Biatorbágy, 2018. október 15.

Rumi Imre s.k.
főépítész

vario ház építőipari és kereskedelmi kft.

Vario Ház Kft.
2051 Biatorbágy, Szily Kálmán u 11.
www.variohaz.hu
mobil: 06 70 613 7263 mail: variohaz@variohaz.hu

Tervezési árajánlat:
2051 BIATORBÁGY, SZENT LÁSZLÓ U. 8, CSALÁDSEGÍTŐ SZOLGÁLAT MŐKÖDÉSÉT BIZTOSÍTÓ ÉPÜLET TERVEZÉSÉRŐL.

Jelenlegi állapot:
A 980m2 építési telken található egy 108 m2 részben alápincézet kő-vályog épület, kis melléképülettel.

Tervezési feladatok:
200m2 körüli, 2 szintes épület kialakítása, földszinten ügyfélszolgálat, tetőtérben adminisztrációs feladatok elvégzésére.
1, Előkészítő terv készítés, tanulmányterv:
Tervezési program alapján az építész a szakági tervezõkkel együttmûködve elemzi az építtetõ igényeit,
feltárja a létesítmény megvalósításának kielégíthetõ 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 m2, fajlagos m2 ár: 350eFt/m2,
iparági inflációs szorzó: 1,00 Település ellátását szolgáló igazgatási épület, III: Díjosztály: átlagos feladat, össztett tervezés: 1,00

1, Előkészítő terv készítés, tanulmányterv:	850 000 Ft

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

2, Meglévő épület és melléképület bontási dokumentációjának elkészítése:	0 Ft

- 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 elszéllítás.

Az ajánlat 30 napig érvényes
Készítette:Horváth Tamás
Biatorbágy 2018.09.03

Összesen:		850 000 Ft
Áfa:	27%	229 500 Ft
Bruttó összesen:		1 079 500 Ft

Javaslat a Biatorbágyi Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat működéséhez szükséges épülethez

1. Jogszabályi előírás

- **1/2000(I.=) SzCsM rendelet**

Általános tárgyi feltételek

4. § (1) 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) 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 (10m2)
- Családsegítőknek szoba, melyben az ügyfélfogadás is megoldott, 5 db (egyenként 10m2)

- házigondozóknak (6 fő) közös szoba, adminisztrációs feladatok végzésére alkalmas (25-30m2)
- pénzügyi, személyügyi ügyintézői szoba (10m2)
- vezetői szoba (min.15m2)
- csoportszoba (50 m2) egyik falán konyhai blokk, mosogató, mikró, mosogatógép (szülői-, gyermek-, idősek csoportfoglalkozásaira)
- adománypont és adományraktár (akár pincerészben, min. 20 m2)
- ügyeletesi hely (7-10m2)
- ügyfélváró, benne gyerekeknek játszórész kialakítása (15m2)
- irattári helyiség (akár ablaktalan. 10m2)
- vizesblokk (20m2):

  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

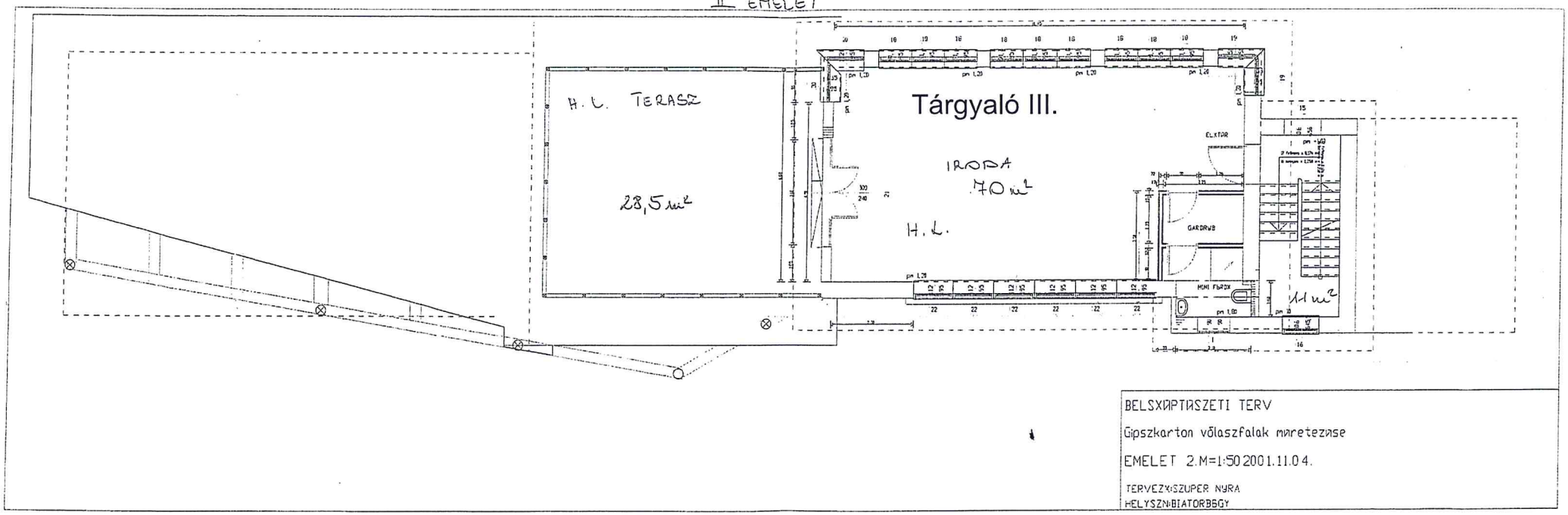
- számítógép asztalok, székek, polcok, irodai berendezések
- telefonok, internet elérhetőség
- konyhai blokk kialakítása
- vizesblokk kialakítása
- mosókonyha kialakítása

Az épület hasznos alapterülete a fentiek fényében: 240-250m2

2018. 06. 20.

Tóth Attila intézményvezető

II EMELET



BELSŐÉPÍTÉSZETI TERV

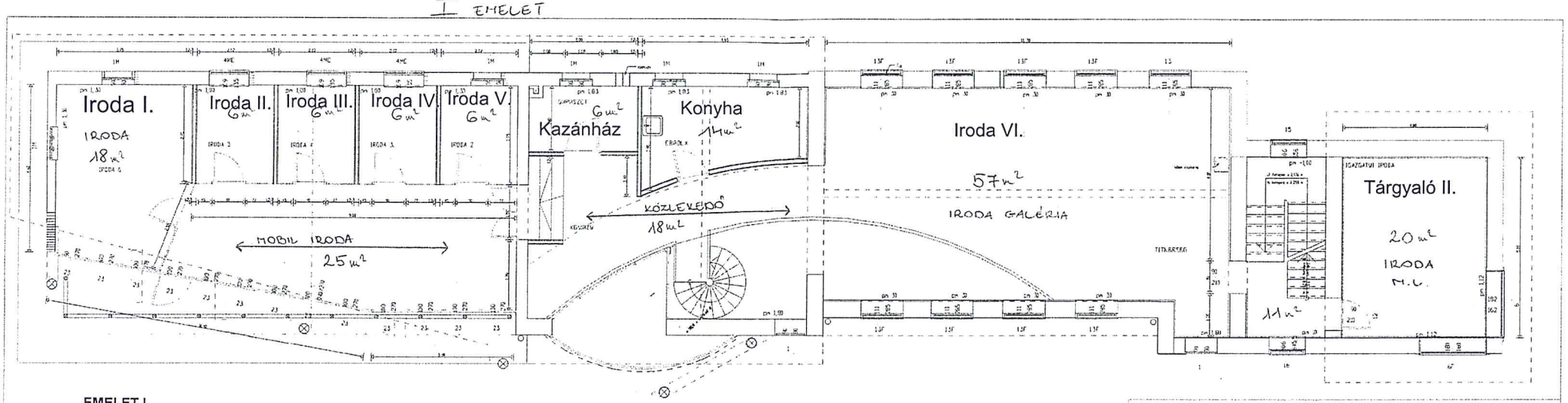
Gipszkarton válaszfalak méretezése

EMELET 2. M=1:50 2001.11.04.

TERVEZŐ: SZUPER NYRA

HELYSZÍN: BIATORBÁGY

I EMELET



EMELET I.

M.L.	20
lépcsőház	11
iroda galéria	57
konyha	14
közlekedő	18
kazánház	6
D.T.	6
K.R.	6
SZ.L.	6
E.P.	6
N.B.& S.L.	18
mobil iroda	25
összesen	**193**

BELSŐÉPÍTÉSZETI ALAPRAJZ

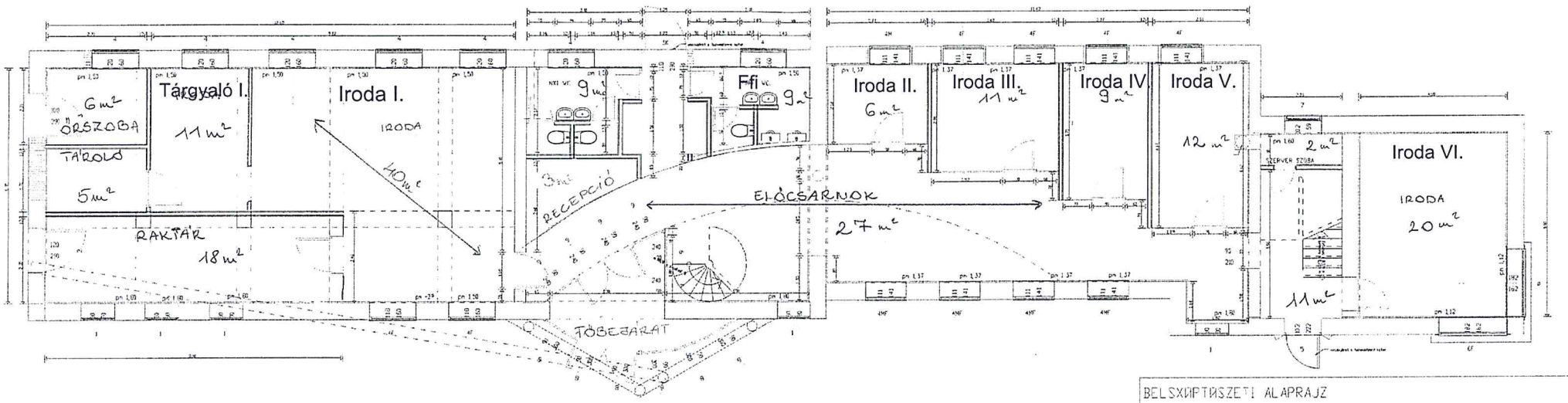
Gipszkarton és üveg válaszfalak méretezése

EMELET 1 M=1:50 2001.11.04.

TERVEZŐ: SZUPER NÓRA

HELYSZÍN: BIATORBÁGY

FÖLDSZINT



BELSŐÉPÍTÉSZETI ALAPRAJZ

Gipszkarton és üveg válaszfalak méretezése

FÖLDSZINT M=1:50 2001.11.04.

TERVEZŐ: SZUPER NYRA

HELYSZÍN: BIATORBÁGY

FÖLDSZINT

áruforgalom	20
IT	12
lépcsőház	11
kontroling	9
Réka & Jucus	11
Vörös Zsuzsi	6
ffi mosdó	9
női mosdó	9
előcsarnok	27
recepció	3
könyvelés	40
Norbi	11
szerver szoba	2
őrszoba	6
tisztítószer tároló	5
raktár	18
összesen	**199**

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 érnénk el jobb eredményt. Az épület részletes felmérésével próbáltam erre választ adni.



Az épület felmérése, alapadatok:

Részlegesen alápincézett 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. Füvesített, fás hátsó telekrész, egy nagy árnyékadó lombhullató fával.

-Telek területe: 980 m2

-Pince nettó alapterülete: 23,81 m2

-Földszint nettó alapterülete: 75 m2

-Bruttó alapterület: 108 m2

Szerkezet leírása:

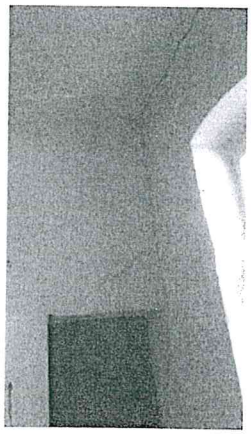
Sóskúti kőből épült pince rész, egy helyiség, két kis szellőző ablakkal az utcafrontra. Kőlépcső vezet fel a földszintre. A födéme porosz tégla boltozat, kisméretű téglából, acél gerendázattal.

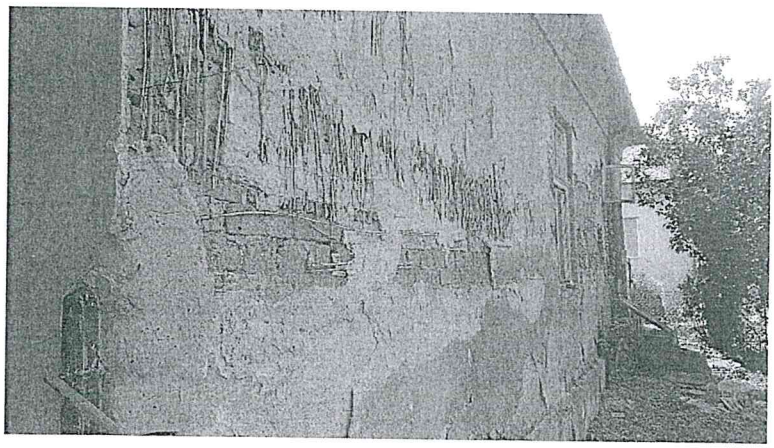
A kő falazat nem ér véget a pince falaknál, lábazati falaknál, hanem folytatódik, kb. a földszinti falazat 1m magasságáig, a külső járdaszinttől 1,50 m magasságig. Innen vályogtégla falazat következik, a teljes falmagasságig. Beton koszorú nem készült, helyette fa talpszelemen foglya össze a fagerendás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

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

Összegzés, javaslataink:

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 teremkő 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 tetőteret 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 építésűvel szemben.

Javasoljuk új épület kialakítását. Elképzelésünk egy 100-150 nettó m2-t hasznosító épület, a földszinten ügyfélszolgálattal, míg a tetőtérben adminisztrációs feladatok végezhetők.

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

www.variohaz.hu