



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítási javaslatairól**

MELLÉKLETEI:

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság (PVB)
Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: Nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2024. január 25.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK:

ELŐTERJESZTŐ: Polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Barsiné Vajk Ágnes, Márk Balázs

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc, dr. Major Mónika

2024. január 17.



VÁROS POLGÁRMESTERE

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

ELŐTERJESZTÉS

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítási javaslatairól

(zárt ülés keretében tárgyalandó)

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja, hogy lajstromba vegye az összes olyan városi ingatlant, épületet, amely jelenleg az önkormányzat tulajdonában, fenntartásában és kezelésében van. Beszámoljon azok állapotáról, illetve megpróbálja vázolni fejlesztési, felhasználási lehetőségeiket, különös tekintettel az egyes önkormányzati feladatok, szolgáltatások lakossági igényeknek megfelelő teljesítésére, kiszolgálására. A felsorolás számba veszi a már funkcióval rendelkező ingatlanokat, azok karbantartási feladatait, bővítési lehetőségeit, valamint a végleges funkcióval még nem rendelkezőket is. Néhány ingatlan esetében építészeti, statikai felmérés is rendelkezésre áll, amelyek elősegíthetik a költséghatékony funkciók kijelölését. Az anyagban jelezni kívánjuk azokat az ellátandó közfeladatokat is, amelyek az önkormányzat intézményei, társaságai, illetve más egyéb állami vagy civil szervezetek jelzése alapján csak ingatlanfejlesztéssel oldhatók meg.

Az alábbi önkormányzati ingatlanokra 2017. december hónapban készült egy komplex felmérési és karbantartási javaslat, amelyben leírt feladatok egy része már elkészült.

Nagy utca 29. Benedek Elek székely óvoda:

Benedek Elek Óvoda székelye. 2020. évben került átadásra az óvoda, 4 csoporttal. További két csoporttal való bővítésére van lehetőség. Az ingatlan területe: 6314 m².

Az épület hasznos alapterülete: 1265 m². A néhány éves használat során az alábbi hiányosságok és hibák kerültek elő, amit orvosolni szükséges:
Általános karbantartási feladatok merülhetnek fel az épületben.

Fő utca 61., Vadvirág óvoda:

Az ingatlan területe 2232 m². Az épület hasznos alapterülete 692,7 m². Az épület felújítása szükséges.

Az épület az építéskori helyi szokásoknak megfelelően sóskúti kőből, vízszigetelés nélkül, fafödémrel, fa tetőszerkezettel épült. Az épület körül szivárgó rendszer épült. A kiépített drénezés némileg csökkenti a talajvíz szintjét.

Tervben van az épület teljes felújítása, mely tartalmazza a teljes vízszigetelést, amennyiben a tetőtér is beépítésre kerül az épület alaalapozását, valamint a belső helyiségek bizonyos mértékű átalakításával funkció váltást is.

A tetőtér beépítésének (3 + helyiség, fejlesztő szoba, iroda, tároló funkcióval) továbbá a fal vizesedésének problémájára (falátvágásra), az épület felújítására (elektromos hálózat cseréjének, padlóburkolat cseréjére, festésre, csempézésre) a tervezés folyamatban van.

Dévay Gyula utca 1., Meserét óvoda:

Az ingatlan területe 2312 m². Az épület hasznos alapterülete 1195,31 m². A külső faburkolatok cseréje több ütemben megkezdődött dryvit rendszerre. A külső parkoló süllyedésének vizsgálatára statikai szakvélemény készült. A szakvélemény alapján a vízelvezetési feladatok megoldása befejeződött.

Meserét óvoda épületét 2006-ban a székesfehérvári IEC Kft. építette, aki kivitelezője volt a lakópark több épületének is. Az Önkormányzat a kész épületet hosszas bérlet után vásárolta meg.

Az épület két szintes, vasbeton vázszerkezetű, Porotherm kitöltő falazattal, monolit vasbetonlemez födémmel, fa tetőszerkezettel, korcolt síklemez fedéssel épült. Az épület belmagassága nagy, a nyílászárók magasak, az ajtóknak jelentős súlya van, a csoportszobák ablakaiban 7-8 m²-es üvegtáblák vannak. Az épület előtt Viacolor burkolatú parkoló, az udvaron fa teraszburkolatból készült járda van.

A tető javítása megtörtént. Az épület homlokzati hőszigeteléssel ellátott. A nyílászárók körüli faburkolatokat mázolni szükséges.

A lejtős udvart „teraszokra” osztották, fa lépcsővel, ülőkének álcázott fa támfalakkal. Sok a felesleges növény az udvaron, nagyon nagy élők munkát igényel a fenntartásuk.

2017 nyarán a foci pályára műfű került, OSB lapból készült palánk.

Két csoportszobában átalakították a regisztrációs fűtést, radiátorok kerültek beépítésre. Gáz főelzáróra burkolat szükséges, mert jelenleg szabadon hozzáférhető. Az épületben jól működik a karbantartás.

Baicsy - Zsilinszky utca 13., Csicseregő óvoda:

Az ingatlan területe 5051 m². Az épület hasznos alapterülete 1081,82 m².

Az óvoda utcafronti épületrésze az 1900-as évek első felében épült sósokúti kőből, vízszigetelés nélkül, fa födémmel, fa tetőszerkezettel. Tetőfedésének anyaga jelenleg pala. Ebben az épületben vannak a csoportszobák, a hozzájuk tartozó vizesblokkokkal és a konyha. A fa födémszerkezet elöregedett. A tetőszerkezeten beázások nyomai láthatóak. Az ereszcsontra 20 %-át már kicserélték. Az épület kazánjait évekkel ezelőtti kondenzációs kazánokra cserélték, az apróbb felújítási munkákkal kapcsolatban a radiátorok egy része is megújult. A padló linóleum burkolata is több részben felújításra került. Az udvaron a fű kikopott, a játszóeszközök állapota megfelelő.

Az ingatlanon az épület mögött boltíves pince nyúlik be mélyen a domb oldalába, korábban itt elhelyezett kazánokkal biztosították az épület fűtését.

2004-ben a pince mellé, bal oldalt a „domboldalba” új épületrész épült téglából, monolit vasbeton födémmel, fa tetőszerkezettel, cserépfedéssel, vízszigeteléssel.

Az alsó szinten tornaszoba, szertár, irodák, tanácsadó szoba, a felső szinten csoportszobák a hozzá tartozó vizesblokkokkal és konyha van. A felső szinten elhelyezett csoportszobák miatt étellift is beépítésre került.

Az épület mögötti járda megsüllyedt, a lábazat levált a falazatról. Az épület felső részénél új vízszigetelés és járdaburkolat, valamint előtető készült.

2015-16-ban új épületrész készült. Az új épületrész a mai követelményeknek mindenben megfelel.

2016-2017-ben az óvoda udvara is megújult, a csoportoknak külön játszóudvar került kialakításra. A hátsó, legfelső udvarrészt több csoport is használja, ezért ott kikopott a fű. Ennek az udvarrésznek a sármentesítésére szükség van.

Középtávú feladat az utca felé eső épületrész felújítása, mely tartalmazza a nyílászárók cseréjét, amennyiben szükséges a tetőszerkezet cseréjét, az elektromos hálózat cseréjét, a fűtés korszerűsítését.

Az utcafronti rész hátsó felén hiányzik két ereszfolyó, ami a csatorna túlterheléséhez vezet. Több kültéri lámpa felszerelése is szükséges lenne, főleg a hajnali ételszállítás útvonalára.

Szent László utca 48., Pitypang óvoda:

Az ingatlan területe 1460 m². Az épület hasznos alapterülete 322,64 m².

Az óvoda épülete az 1930-as évek második felében épült, az 1960-as években bővítették. Építőanyaga sóskúti kő, fa födém és fa tetőszerkezet. Vízszigetelés nem készült. 1980 körül újabb résszel egy csoportszobával, a tetőtérben tornaszobával bővült az épület. Ez az épület már téglából épült vasbetongerendás födémmel.

2017 nyarán a folyosón felszedték a linóleumot, ami hozta magával az aljzatkiegyenlítést és az alatta lévő márványmozaik lapot is

A régi gázkazánokat érdemes lenne jobb hatásfokú kondenzációs kazánra kicserélni, a teljes fűtési hálózat felújításával együtt.

A játszóeszközök és az eséscsillapító réteg állapota megfelelő. A mászó-vár köré 2017-ben gumilapból készült eséscsillapító réteg került.

Három évvel ezelőtt megtörtént a tetőszerkezet javítása és a palafedés cseréje. Az új tetőfedés anyaga cserepes-lemez. Ezután megtörtént az elkorrodált villámhárító rendszer javítása is.

Az udvari játékok felújításra szorulnának, a porszennyezés csökkentése javasolt. Az épület villamoshálózata elavult, hiányoznak a menekülési útvonaljelző táblák.

A felújításra szoruló épületet felajánlottuk a Német Nemzetiségi Önkormányzat részére, a válaszukban jelezték, hogy egy későbbi időpontban szeretnék az ingatlant átvenni.

Szent István u. 2., Gólyafészek Bölcsőde:

Az ingatlan területe 3000 m². Az épület hasznos alapterülete 1532,3 m². Az épület 2 csoportszobával való bővítése, valamint a konyha átalakítása 2021. évben megvalósult.

Az épület jó állapotú, jókarbantartási feladatok vannak. A kukatárolót bővíteni kell a megnövekedett igény miatt

Szabadság út 3., Karikó János Könyvtár:

Az ingatlan területe 629 m². Az épület hasznos alapterülete 249,69 m². Az ingatlan helyi védettség alatt áll.

A Közművelődési koncepcióban elfogadott irányelv alapján az ingatlanra a biai településrész könyvtári igényeinek kiszolgálására hosszú távon szükség lesz. A jelenlegi épület állapota miatt megfontolandó az épület rekonstrukciója, tekintettel helytörténeti jelentőségére. Az esetleges átépítés idejére a könyvek elhelyezéséről és a szolgáltatás folyamatosságáról gondoskodni szükséges.

2017-ben az épület kert felőli részén a tetőszerkezet részleges felújítása, a tetőfedés teljes cseréje elkészült. A könyvtári szobák világításának cseréjét elvégezték, modern és energiatakarékos LED panelek kerültek felszerelésre.

A könyvtár helyiségekben a páratartalom igen magas. A korábban beszerzett mobil páramentesítő készülékből napi 8-10 liter vizet távolítanak el. Mivel egyre több hely szükséges a könyvek elhelyezésére, a kiszolgáló, adminisztratív, iroda, és étkezési célra használható helyiségek száma már kevés. A könyvtár kinötte az épületet. A melléképületen két fa ajtót és egy fa ablakot érdemes felújítani, vagy cserélni.

Az energetikai pályázat keretében, 2023-ban készült egy fejújítási, átépítési tervdokumentáció, ami a teljes épület megújítását, faanyagvizsgálatot és tartószerkezeti

dokumentációt tartalmaz. A tervek csak az építészeti részt tartalmazzák, elektromos és gépészeti tervdokumentáció nem készült.

Szabadság út 8., Orvosi rendelők és Ifi-Pont:

Az ingatlan területe 885 m². Az épület hasznos alapterülete 260,53 m².

Az épületben két háziorvosi rendelő, fogorvosi rendelő és ügyelet, valamint az IFI-PONT és a Pedagógiai Szakszolgálat működik.

Az épület az 1900-as évek közepén épülhetett. Falazata sósokúti kőből készült, fa födémrel, fa tetőszerkezettel, cserépfedéssel. Vízszigetelés nincs.

Az épület alatt kb. 20 m²-es nyirkos, döngölt föld padlójú pince található, itt van elhelyezve a még működőképes kazán. Az épület teljes gépészeti rendszerét az idei évben felújították, új csővezetékek, új radiátorok kerültek beépítésre, így a hőérzet és az épület egyes helyiségeinek temperálása egyenletesebbé, komfortosabbá vált.

Az épület teljes födéméről hiányzik a hőszigetelés, ami nagy lehűlő felületet jelent, így ezekre a részekre minimum 25 cm vastagságban, ásványgyapot hőszigetelés elhelyezése indokolt lehet.

Az Ifi Pont által használt épületrész részleges felújítása megvalósult, de az elektromos rendszer itt is felújításra szorul. Szükséges továbbá egy tisztasági festés, konyhabútor felújítás, illetve a raktárszobában és az előtérben a padlócsere is aktuálissá vált. A homlokzati nyílászárókat kívülről mázolni kell.

Szabadság út 24.

Az ingatlan területe 2078 m². Az ingatlanon 2 épület található. Az utcafronton lévő épület 106 m² nagyságú, a hátsó telekrészen lévő 185 m² nagyságú épület helyezkedik el. A hátsó épület tetőtere beépíthető. Az utcafront felől két kapuval rendelkezik, a telek bal oldalán térköves gépkocsi behajtón keresztül közelíthető meg a hátsó telekrész, mely kerítéssel teljesen szeparált és zárható. Egy esetleges építkezés esetén is ezen a területen zavartalanul működik a Családsegítő Központ. Itt a garázs átalakítása után további helyiségek is kialakíthatók. A második kapu mögötti rész térkövezése javasolt. A bejárati kaput és a kerítés fa szerkezetének mázolása időszerűvé vált. A melegvíz előállításához szükséges bojler cserére szorul.

Nagy u. 1.:

Az ingatlan területe 488 m². Az épület hasznos alapterülete 56 m². Az ingatlanon támfal vagy részsű kialakítása szükséges a Losonci utca megtámasztására. Jelenleg egy faszerkezetből ácsolt, ideiglenes támfal van a telken. Az ingatlan szabályozási vonallal érintett. A végleges támfal megépítését és a telekalakítást követően lesz lehetőség a további hasznosításra. Az ingatlant jelenleg a Városgondnokság raktározásra használja. Az épület bontandó. A telek a kipucolása után átmeneti jelleggel alkalmas lehetne egy könnyűszerkezetes épület kialakítására.

Nagy u. 31., Bábosház:

Az ingatlan területe 590 m². Az épület hasznos alapterülete 107,47 m². Az épületet részben felújították. Utcaképileg védett épület, ezért javasolt a felújítás. Az ingatlant megfontolandó lenne együtt kezelni a Nagy utca 33. számú épülettel. Statikai felülvizsgálata mielőbb indokolt lenne.

Biatorbágy Város Önkormányzata azzal a szándékkal vásárolta meg a Nagy u. 29., Nagy u. 31. és a Nagy u. 33. szám alatti ingatlanokat, hogy a telkek hátsó részén 6 csoportos óvodát építtessen. A koncepció szerint mindhárom épület első részei megmaradnak, azokat felújítás után saját intézmények számára hasznosítják.

A Nagy utca 31-ben a bábosok kerültek elhelyezésre, akik az egész épületet belakták. A korábban lakóházként funkcionáló épületen kisebb javításokat kellett végrehajtani ahhoz, hogy a bábosok számára használható legyen.

Az épület jellege sváb parasztház. Több részben épült sóskúti kőből, fa földémmel, fa tetőszerkezettel, vízszigetelés nélkül. Első részén pala-, második részén cserép-, harmadik részén palafedés van. A második rész alatt boltíves pince van. A régi időket az épület első része idézi: két szoba, köztük az előszoba, ami régen a konyha lehetett. Az épület előtt tornác fut oszlopsorral kísérve, ami a tetőszerkezetet támasztja alá. A következő hozzáépített részben a pince fölött konyha, majd fürdőszoba és kamra került kialakításra. Utána egy önálló egyszobás lakrész következik tetőtérbeépítéssel, teljesen leromlott állapotban. Aztán istálló és egy fészker következik. Az udvaron nyári konyha található..

Az épületre az elmúlt években a JFMK nagy hangsúlyt fektetett, így egy használható, korának megfelelő, jó állapotú épületet kaptunk.

További teendők az épülettel: Belülről a nyílászárókat mázolni kell, szükség lenne egy új kazánra, a jelenleg fürdőhelyiséget át kell alakítani úgy, hogy legyen egy férfi és egy női wc közös kézmosóval. Az épület hátsó és hátsó oldalsó homlokzatát érdemes lenne lélegző vakolattal újra vakolni. Jelenleg szakköröket tartanak az épületben.

Nagy u. 33.

Az ingatlan területe 558 m². Az épület hasznos alapterülete 107,47 m². Az épület felújítandó. Utcaképileg védett épület, ezért javasolt a felújítás. Az ingatlan érdemes lehet együtt kezelni a Nagy utca 31. számú épülettel. A héjazat csere minimális szerkezeti megerősítésekkel erősen indokolt. Felújítása az épület későbbi funkciójának megfelelő koncepció alapján javasolt.

Nagy u. 48., Rendőrség épülete:

Az ingatlan területe 1451 m². Az épület hasznos alapterülete 146,89 m²

Falazata vegyes falazat sóskúti kő, km. téglá és vályog alatta szintén sóskúti kőből rakott boltíves pince található melynek falazatában elmozdult kövek, repedések vannak. Az épület alatt vízszigetelés nincs.

Az eredeti pala tetőfedés elöregedett, sok helyen sérült, hiányos. A hibák kijavítására a palára bitumenes zsindelyt raktak, ami a pillanatnyi beázásoktól megvéd, de a kivitelezése nem szakzerű, hibás.

A földém borított gerenda földém, melyen anyagba rakott padlástégla burkolat van, a földém átvizsgálást igényel.

A gázkazán működése bizonytalan. Többször kellett a fűtési hálózatot javítani.

Az udvaron lévő garázst és melléképületet el kell bontani!

Az udvaron a melléképület mellett használaton kívüli kút van, bár vezetékekkel össze van kötve a ház vízvezeték rendszerével, ezt nem használják. A korábban az udvar hátsó részén lévő melléképületek, fészker elbontásra kerültek, az udvar rendezése folyamatban van. A mennyezeti lámpákat ledesre kell cserélni. 5db nagy monitor kell a megfigyelő szobába a köztéri kamerák megfelelő figyeléséhez. Az épület folytatásában igény lenne még egy pihenő és egy raktár építésére, valamint egy szerszám raktár is kell. Az utcai kaput hátrébb kell hozni, mert a gyakori autóforgalom rendkívül veszélyes a beláthatatlan járdán közlekedőkkel szemben.

Nagy u. 58.:

Az ingatlan területe 1163 m². Az épület hasznos alapterülete 96 m². Az ingatlanon működik az adomány raktár. Jelenleg állagmegőrzési feladataink vannak. Az eredeti épületegyüttes melléképületeinek egy része elbontásra került a kosárcsarnok kivitelezése miatt. Belül egy glettelés festés kell, valamint a teljes elektromos hálózat cseréjére szorul, mert és az épületben jelenleg tárolt ruhák miatt **tűzveszélyes**. A nyílászárókat festeni szükséges, valamint egy külső világítás is szükséges lenne az épületre.

Baross Gábor u. 1., Faluház – Juhász Ferenc Művelődési Központ :

Településközpont tervezés része az ingatlan. Helyi védett ingatlan.

A pincében igény lenne egy nagy kapacitású ipari mosogatógépre, amihez a vízellátás kiépített, de a szennyvízelvezetést egy külön szivattyúval lehet csak megoldani. Az utcai homlokzaton elhelyezett klímát növényzettel el kell takarni. A külső fa nyílászárókat újra kell mázolni, mert pereg le róluk a festék.

Baross Gábor u. 2., Polgármesteri Hivatal

Településközpont tervezés része az ingatlan.

A pincében tisztasági festés mindenképpen jó lenne. Az ügyfélszolgálat előtti lépcső javítandó. A belső udvari lépcső is rossz állapotban van. A tanácsterem parkettáját fel kell csiszolni, majd újra lakkolni. Az egész épületben szükséges lenne a tisztasági festés, mivel sok a repedezett falszakasz, beázások nyomai. A kabinet rész nem szeparálható, mivel egyik oldalon sem megoldott a kártyás beléptető rendszer.

A házasságkötő terem és az egészségház közötti teret újra kell burkolni, mert a fa gyökerei felnyomták azt. Az irattári angoloknákat cserélni szükséges, mert nem csak csúnyán deformálódtak, de balesetveszélyesek is.

Baross Gábor utca 5., Volt Takarékbank épülete

Az ingatlan területe: 735 m². Az épület hasznos alapterülete: 730 m²

Az ingatlant 2022. évben vásárolta meg az Önkormányzat. A tetőtérben a falakon erős repedések láthatóak, ezért statikai szakvéleményt kértünk. A statikai szakvélemény ismeretében tervezhető az épület átalakítása, mely egy nagyobb beruházást jelent. A tervezéshez elengedhetetlen a funkciók meghatározása.

Mester u. 2. Egészségház:

Az ingatlan területe 2463 m². Az épület hasznos alapterülete 1960 m².

Az Egészségházban a Családsegítő kiköltözését követően rendelők kialakítására kerül sor. Az Egészségház II. emeletén egy majdani pályázati forrásból kívánunk rendelőket kialakítani. A tervezési feladat az Egészségház koncepciójának a része. Az épületben általános karbantartási munkák vannak, melyek végzése folyamatos.

4. Vasút utca 12. Védőnői szolgálat, Családsegítő:

Az ingatlan területe 2463 m². Az épület hasznos alapterülete 340 m².

A védőnők és családsegítő által használt épület teljes felújítása szükséges, mely magába foglalja a nyílászárók cseréjét, a tetőszerkezet vizsgálatát, amennyiben szükséges cseréjét, az elektromos hálózat cseréjét, a fűtés korszerűsítését, valamint a belső terek átalakítását.

Falazata sóskúti kőből készült, fa födémmel, fa tetőszerkezettel. Vízszintes vízszigetelése nincs

A családsegítő és a védőnők különböző munkarendben dolgoznak. Az épület fűtését és a melegvizét egy régi típusú kazán szolgáltatja. A fűtési rendszer szétválasztására pár évvel ezelőtt került sor, a kazán cseréje még nem történt meg. Az épület klimatizált.

A látható hibák figyelembevételével, javasoljuk az épület 15-20 éven belüli teljes átépítését, mely során falátvágásos szigeteléssel meg kell oldani a falak vízszigetelését, így ezután az épület falazata is hőszigetelhetővé válik. Addig a működéshez szükséges hibaelhárításokat folyamatosan el kell végezni. Idén készült egy tisztasági festés, amely a repedések és a táskásodó falfelületek nagy részét eltüntette ideiglenesen

Táncsics Mihály u. 9., „Fészek” fogyatékosok nappali ellátója:

Az ingatlan terület 1427 m². Az épület hasznos alapterülete 138,52 m². Az épület jó állapotú. A Premontrei Női Kanonok Rend fenntartásában áll az épület.

Utcai parkoló kérdése megvizsgálandó.

"Fészek" Fogyatékosok Nappali Ellátója egy uniós pályázati forrásnak köszönhetően 2011. 06. 01.-én nyithatta meg kapuit. 40 fogyatékos személy fogadására alkalmas, akadálymentes épület, a több mint 400 négyzetméteres területen egy EU-s szabványnak megfelelő kerámia műhelyt is kialakítottak. Jelenleg 36 többségében halmozottan fogyatékos személy látogatja intézményt, ahol a kerámia tevékenység mellett bedolgozói munka, különböző terápiák (zene-, gyógytestnevelés, jóga, drámajáték, szövés) várják őket. Nagy hangsúlyt fektetnek a személyes és közös beszélgetésekre, készség- és képesség fejlesztésekre, gyakorlati ismeretek (pl. háztartási ismeret) tanulására és gyakorlására.

A "Fészek" Fogyatékosok Nappali Ellátója térségi intézmény, Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal tulajdona, de a Zsámbéki Premontrei Női Kanonokrend a fenntartója -, Budakeszi Járás számos településéről és Budapestről fogadja ellátottjait.

Az épület első része 50-60 évvel ezelőtt épült. 2011-ben lett felújítva, ekkor épült hozzá a korszerű hátsó traktus.

A tető függőleges felületeit kezelni szükséges, valamint az épület lábazatát is rendbe kell tenni. Több helyen hiányos, táskás. A kerámia műhelyben újra kell műgyantázni a padlót, valamint a szennyvíz lefolyó is eltömődött az agyagmaradványoktól. Ez már nem tisztítható, ezért egy új nyomvonalon ki kell építeni egy vastagabb átmérőjű lefolyót az ülepítő felé. Igény lenne egy 30-40 m² felületű deszkázatra a padláson pakolás céljából.

Fő u. 92., Tájház:

Az ingatlan terület 507 m². Az épület hasznos alapterülete 144,57 m². Az ingatlan helyi védettség alatt áll. Jókarbantartási feladatok. A Német Nemzetiségi Önkormányzat vagyongazdálkodásában van az ingatlan.

A Bechtold Sváb Tájház kialakításának kifejezett célja, hogy benne, a fenntartó megalakítsa és működtesse a német nemzetiség múltját, hagyományait bemutató közérdekű muzeális kiállító helyet.

Az Önkormányzata évente több alkalommal, városi rendezvények és más, a tágabb közösség számára rendezett jeles események alkalmával a Tájházat önállóan, vagy a Községi Házal együtt közösségi színtérként is használja, valamint a Pászti Miklós Alapfokú Művészeti Iskola délutáni foglalkozásai számára rendelkezésre bocsátja.

A Tájház épületét - a főfalak kivételével - 2015-ben újjáépítették, felújították. Az új szerkezeti elemek, berendezések a mai technológiának megfelelnek.

Az ingatlan környezetében rendkívül magas a talajvíz szintje. Az épület körbe van dréncszövezve, az összegyűjtött talaj és csapadékvíz az utcai szikkasztóba van bevezetve. Az épület főfalainak talajnedvesség elleni szigetelése nincs. Ki kell szellőztetni a pincét.

Fő u. 94., Községi ház:

Az ingatlan területe 560 m². Az épület hasznos alapterülete 260,01 m². Az ingatlan helyi védettség alatt áll. Vizesedés megszüntetése. Jókarbantartási feladatok.

Az épület sós-kúti kőből készült, vízszigetelés nélkül, fa födémmel, fa tetőszerkezettel. Az épületet a 2000-es évek elején felújították, pár évvel ezelőtt a tetőtér egy részét a zeneiskola számára beépítették. A falazatot kívülről hungarocell hőszigeteléssel látták el. A nagyterem padozata a felújítás óta tönkrement, ezt 2017 nyarán kicserélték. A tetőtérbe acélszerkezetre szerelt fa csigalépcső vezet fel, ez közintézményi funkció miatt nem megfelelő. A padlásteret tárolásra használják. Ez tűzvédelmi szempontból fokozott figyelmet igényel, tűzveszélyes anyagok tárolása itt tilos!

A támfal mögötti rész ázik, ami a támfal rongálódásához vezet, ráadásul ide benyúlik a tájház pincéje is. Tetőt kell fölé telepíteni, esetleg polikarbonátból.

A jelenlegi nyílt égésterű kazánt le kell cserélni egy korszerű kazánra.

Meggyfa u. 27.:

Az ingatlan területe 2319 m². Az épület hasznos alapterülete 131,32 m². Az épületnek két külön bejáratú földszinti és emeleti lakrésze, egy pincéje és egy garázsa van. Az földszinti és az emeleti traktust a Média Kft újította fel és a földszintet jelenleg ideiglenes telephelyként használja. Az emelet ideiglenesen egy zenekar próbatermeként funkcionál. A pince és a garázs a Városgondnokság raktára. A földszinti részen a redőnydobozok fedése nem megfelelő belülről. A parkettás helyiségekben a burkolat tönkrement, de rá lehetne burkolni például laminált parkettával. Nincs konyhabútor. A garázsban tisztasági festés indokolt. Az iskola felőli járda melletti kerítés cserélendő, valamint a telek hátsó részénél is.

Ferenc u. 46.:

Az ingatlan területe 1047 m². Az épület hasznos alapterülete 90 m². Jelenleg a Városgondnokság használja raktárként. Az épület igen leromlott, bontandó, fertőtlenítendő állapotban van. Fészek-Csillag Alapítvány lakóotthon felépítését kezdeményezte itt.

Fonyódi Üdülő:

Az ingatlan területe 1 200 m². Az épület hasznos alapterülete 414,57 m². A fal vizesedésének megszüntetése folyamatban van. A hátsó kertben tereprendezést végeztünk, szivárgót telepítettünk a csapadékvíz épülettől való elvezetésére. Az épület közműellátási vezetékai és csövei, csatornái kicserélésre kerültek, ezzel egyidejűleg a térburkolatok is megújultak. Hosszú távon javasolt átgondolni a teljes ingatlan átépítését, modernizálását. Az elektromos hálózat felülvizsgálatára és esetleges cseréjére szükség van. Férfi mosdó/zuhanyzó felújítására szükség van. A csapadékvíz elvezetéssel és a férfi mosdó/zuhanyzó felújításával a vizesedés megszűnését várjuk. Külső festés is időszerűvé vált.

Szennyvíztisztító telep nyúlványos területe: 0135/2 hrsz.

A szelektív hulladékudvar került kialakításra a területen. A Baross Gábor utcai vízmű telep bezárásával nem volt lehetőség vízvételre a külterületen élőknek. Az Önkormányzat ezen a területen alakíttatja ki a vízvételre való lehetőséget a külterületeken élők ivóvíz ellátásának megoldására. A konténer, amiben jelenleg a telep vezetője dolgozik, teljesen tönkrement. Beázik, a padlózat mozog, az ajtaja elkorhadt. Szükség lenne egy új konténerre. A konténer áthelyezése a terület rövidebb oldalára logikus lenne, mert úgy beláthatóbb az udvar.

Iharosi tábor:

Az ingatlan területe 6230 m². Az épület hasznos alapterülete 248,2 m². Jókárbantartási feladatokon túl, le kell festeni a fedett terasz faszerkezetét és az elavult fénycsöveket ledesekre kell cserélni. A konyhában időszerű a tisztasági festés, valamint a szúnyoghálókat átnézni és javítani szükséges.

Pátia pince:

Az ingatlan területe 3154 m². Az épület hasznos alapterülete 57,68 m². 2021. évben elkészült a fejeletben található helyiség vizesblokkal való ellátása és konyha kialakítása. Elkészült a külső terasz fedése. További állagmegóvást elősegítő feladat, hogy járdát kell építeni a pince elé az utcafrontra. Szükség lenne vadbiztos kerítésre. Igény lenne egy hűtőszekrényre a konyhába.

Szent László u. 8.:

Az ingatlan területe 980 m². Az épület hasznos alapterülete 80,03 m². Az ingatlan helyi védettség alatt áll. Lakatlan, használaton kívüli földszintes lakóépület. Az épület jelen állapotában csupán raktározási célra használható. Az új épületet javasolt a mostani épület külső formavilágának megfelelően újjáépíteni, modern anyagokból. Készült egy koncepció, majd egy engedélyezési és kivitelezési tervdokumentáció a Családsegítő Szolgálat elhelyezésére, esetleg az adománypont áthelyezésére. Villany van az épületben, víz a telken belül van, de gáz és csatorna nincs bevezetve. Az udvart a Városgondnokság raktározási célra használja.

Viadukt u. 6-8.:

Az ingatlanok területe összesen 3109 m². Az épületek hasznos alapterület 221,07 m². A két ingatlanon 2 épület áll. a Viadukt utca 6. számú épületben albérlő lakik évek óta a földszinten. Az emeleten tavaly évtől ukrán menekült család került elhelyezésre.

A Viadukt utca 8. számú épület üresen áll. Településközpont tervezés része a két ingatlan vizsgálata. A Viadukt utca 6. tekintetében felmerült az átmeneti ifjúsági térként való hasznosítás. Az épületek helyi védettek. Mindkét épület teljesen felújítandó.

Biai temető:

A kápolna ajtót festeni kell, a járdák mellett földfeltöltés vált szükségessé. A járdában található vízóra akna teteje kimozdult. A ravatalozó hátsó három ajtaja elkorhadt, cserélni kell őket, de előtte egy elötetőt szükséges fölé építeni, hogy védve legyenek. Ezek a munkálatok tervezés alatt vannak. A ravatalozó első részén a fedett elötető felületét kell megnövelni, hogy több ember férjen el egy temetés alkalmával.

Torbágyi temető:

A ravatalozó fa felületeit festeni kell. A kaputól a ravatalozóig térburkolatra, vagy aszfaltra lenne szükség. A jelenlegi temető bejáratát az öltözővel együtt rendbe kell tenni. Jelenleg beázik és nincs benne villany. Az udvaron tárolt, elbontott sírköveket el kell szállítani. A jövőben a majdani temetőnek kerítést kell építeni.

Gyöngyvirág utcai ingatlan 017/5 hrsz.

Az ingatlan területe: 3637 m².

A területet a Városgondnokság telephelyének kialakítása érdekében vásárolta meg az önkormányzat.

Vörös pince melletti területek (499/22 és 499/25 hrsz.):

A 499/25 hrsz.-ú ingatlanon található a Géza fejedelem utcai játszótér. A játszótér bővítése 2022. évben elkészült. Az ingatlan területe lehetővé tesz további fejlesztéseket.

Ohmüllner Márton sétány melletti park:

A területen rekreációt szolgáló sportpark első üteme valósult meg pályázati forrásból. A területre az Ohmüllner Márton sétány mentén parkolóhelyek kialakítása és a park felőli oldalon járda kialakítása tervezési fázisa van folyamatban.

A lenti 2 kép mutatja, hogy a 2016. és 2021. évben készült rendezési tervek. A két képen jól látható, az a telekcseré, mely a csapadékvizek elvezetése és az összefüggő zöldterületek biztosítása miatt vált szükségessé és valósult meg néhány évvel ezelőtt. A Z-1-el jelölt területek az Önkormányzat tulajdonban lévő területek.



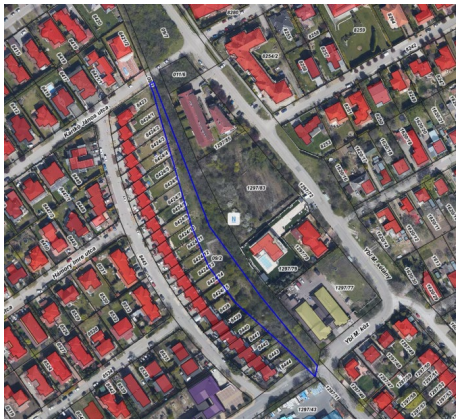
2016. évi Hész.



2021. évi Hész.

Angeli út és Ybl sétány közötti zöldterület:

A Baross Gábor utca folytatásában a Dévay utcától kifelé eső részen egy eldugott zöldsziget található. A terület fele kivett közútként, másik fele erdő területként szerepel az ingatlan nyilvántartásban, Az Angeli utcában épült sorház tulajdonosai szeretettel használják a területet a telkeik kibővítéseként grillezésre, trambulín elhelyezésre, stb. A HÉSZ a területet EV (véderdő) területi egységbe sorolja. A terület parkként való hasznosítására érkezett javaslat, hogy ne csak az ott élők, hanem minden biatorbágyi lakos használhassa a területet.



Szilvavag terület:

A Viadukt lábánál található, Szabadság út, Fűzes patak, Határkereszt sétány által határolt terület az úgynevezett Szilvavag terület. A területen 17 db ingatlan található, melyből 14 db önkormányzati 3 db magán tulajdonban van. 2017. évben megkerestük a tulajdonosokat, akikkel hajlandóságot mutattak ingatlanjaik eladására, csupán az árban nem tudtunk megegyezni.

A teljes területre, illetve az Iharos út mentén lévő területre koncepcióterv készült az Újszülöttek parkjának kialakítására.



Hild pince 5071/2 hrsz.:

Biatorbágy Város Önkormányzata 2023. év augusztusában vásárolta meg a Hild pincét. Az ingatlan területe: 2222 m2.

Teljes történetének felderítése és eredeti állapotának rekonstrukciója további helyszíni és kutatómunkát igényel. Esetleges helyreállítása, felújítása jelentős helytörténeti, turisztikai látványossággal gyarapíthatná a várost és a napjainkban újra éledezni kezdő „ürgehegyi borkultúra” egyik gyöngyszeme lehetne.” (részlet a Balassa János által készített javaslatból, melyet az ingatlan Biatorbágyi Értéktárba történő felvételhez készített 2014-ben).

~~Kérem a Tisztelt testületet a Tájékoztatás elfogadására és javaslatainak megtételére.~~

Biatorbágy, ~~2023. november 29~~2024. január 17.

**Tarjáni István s.k.
polgármester**

← formázott: Normál, Sorkiegyenlítés

|

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának
.../20234 (XI. 30234.) határozata

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítási javaslatairól

Biatorbágy Város képviselő-testületének Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságae megtárgyalta az Önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítási javaslatairól szóló előterjesztést, javasolja a Képviselő-testületnek: ~~és úgy dönt, hogy~~

1. A felújítási és karbantartási feladatokhoz szükséges pénzügyi keretről a 2024. évi költségvetés tárgyalásakor ~~döntsen, dönt.~~
2. Az üresen álló ingatlanok funkcióját ~~az alábbiak szerint javasolja: határozza meg:nak meghatározására a Képviselő-testület tagjai javaslataikat 2024. januári 10. napjáig küldjék meg a hivatal@biatorbagy.hu email címre. A javaslatok alapján az ingatlanok funkcióváltásáról a Képviselő-testület 2024. január 25. napján tartandó ülésén dönt.~~

Intézmény	Javaslat
neve:	címe:
Legóvár óvoda	Nagy utca 29.
Vadvirág óvoda	Fő utca 61.
Meserét óvoda	Dévény utca 1.
Csicsergő óvoda	Bajcsy-Zs. utca 13.
Pittyang óvoda	Szent László utca 48.
Gölyfészek bölcsőde	Szent István utca 2.
Biatorbágyi Karikó János könyvtár	Szabadság út 3.
Orvosi rendelő, Fogorvos, Ifi pont	Szabadság út 8.
Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat	Szabadság út 24.
Lakóház	Nagy utca 1.
Bábos ház	Nagy utca 31.
Lakóház	Nagy utca 33.
Rendőrség	Nagy utca 48.
Adománypont	Nagy utca 58.
JFMK régi rész	Baross Gábor utca 1.
JFMK új rész	Baross Gábor utca 1.
PMHivatal	Baross Gábor utca 2.
Volt Takarékbank épülete	Baross Gábor utca 5.
Egészségház	Mester utca 2.
Védőnői épület	Vasút utca 12.
Fészek nappali foglalkoztató	Táncsics utca 9.
Bechtold Sváb Tájház	Fő utca 92.
Közösségi ház	Fő utca 94.
Média kft.	Meggyfa utca 27.
Lakóház	Ferenc utca 46.
Fonyód üdülő	Fonyód, Turán utca 13.
Hulladékudvar	0135/2 hrsz.
Iharosi tábor	0104 hrsz.
Pátria pince	4801 hrsz.
Lakóház	Szent László utca 8.
Lakóházak	Viadukt utca 6-8.
Bíai Katolikus temető	Bajcsy-Zs. Utca
Torbágyi Katolikus temető	Nikoletta utca

Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester, Jegyző
Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

~~Tarjáni István s.k.~~ ~~dr. Szabó Ferenc s.k.~~

~~polgármester~~

~~jegyző~~

← **formázott:** Balra igazított, Tabulátorok: Nincs 4,13 cm + 12,38 cm

← **formázott:** Tabulátorok: Nincs 4,13 cm + 12,38 cm

← **formázott:** Balra igazított