



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### **Előterjesztés**

#### **Önkormányzati Ingatlanigényekről és funkciókról**

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő - testületének 11/2015. (I.29) határozatában foglaltak alapján, mely egy átfogó, valamennyi intézményre vonatkozó helyiségigényt és a városban található épületeket, helyiségeket tartalmazó lista elkészítését jelezte. A Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály megvizsgálta a rendelkezésre álló ingatlanok sajátosságait annak érdekében, hogy a felmerülő helyiségigények kielégítését megfelelő gondossággal mérlegelhesse a Képviselő-testület.

Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában lévő fejleszhető ingatlanok listája:

#### 1. Viadukt utca 6.

A földszinti lakást bérlő lakja. Az épület teljes statikai felülvizsgálata szükséges. Az épület felújítása komplett egészként kezelendő, csak a felső rész felújítása olyan műszaki megoldásokra kényszerít, hogy a felújítás gazdaságtalan és értelmetlen. Előzetes tervezői becslés szerint a teljes felújítás 60 millió Ft-ba kerülne.

Az épület felhasználásával és bővítésével készült 2014. januárjában egy urbanisztikai diplomamunka, mely a zeneiskolának ad helyet az épületegyüttesben. (melléklet)

#### 2. Viadukt utca 1518/3 hrsz

A régi vasúti épület állapota erősen leromlott, felülvizsgálata szükséges. A felújítás az elhelyezendő funkcióknak megfelelően készülhet.

#### 3. Szent László utca 8.

Az épület jelenleg csak raktározási célra használható. Épület nincs rákötve víz és csatornahálózatra, fűtése nem megoldott. Az épület vályog főfalas, jelenlegi szerkezete felújításra nem javasolt, új szerkezet tervezése szükséges.

#### 4. Nagy utca 22.

Az önkormányzatnak 22%-os tulajdonrésze van az ingatlanban. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van több magán tulajdonossal. Az önkormányzati tulajdonú épületrészben jogcím nélküli súlyosan beteg lakó lakik. A lakás elhagyására vonatkozó megállapodás a bérlővel aláírásra került, de a lakást ennek ellenére még nem adta át az Önkormányzat részére. Az épületrész alapterülete 41 m<sup>2</sup>. Közös

kertrész tartozik még az egyszintes lakáshoz. Az ingatlan teljes tulajdonjogának megszerzése megfontolandó. Az épület falújítása, korszerűsítése elengedhetetlen.

#### 5. Nagy utca 29.

Az épületben holtig tartó hasznélvezeti joggal él egy idős hölgy. A további hasznosításra a Nagy utca 31 és 33 számú épületekkel együtt történő tervezés folyamatban van.

#### 6. Nagy utca 31.

Az épületben a Báb szakkör kapott helyet. Az ideiglenes világítás és fűtés megoldott, de az épület teljes felújítása elengedhetetlen. A további hasznosításra a Nagy utca 29 és 33 számú épületekkel együtt történő tervezés folyamatban van.

#### 7. Nagy utca 33.

Az épület jelenleg nem lakott, a családsegítő hasznosítja, adományraktárt üzemeltet. Az épület hátsó részében a vöröskereszt adományai vannak raktározva. A ház összközműves, vegyes fűtési rendszerű. A gépészeti és elektromos rendszere felújítandó. Burkolatai elhasználódtak. A belső falakon vizesedésre utaló nyomok nem láthatóak. A további hasznosításra a Nagy utca 29 és 31 számú épületekkel együtt történő tervezés folyamatban van.

#### 8. Nagy utca 48.

A Biatorbágyi KMB iroda végzi tevékenységét az épületben. A 2015. évben részben felújításra került az épület, a további felújítások elvégzése szükséges. Az épület teljes felújításával a Bűnmegelőzési ifjúsági csoport és a térfigyelő kamerarendszer is helyet kaphatna.

#### 9. Kálvin tér 4.

9.1. Szily kastély nyugati épületszárny alagsorában 3 helyiség található. A kivitelezési munka során, statikai problémák merültek fel, melynek megoldására engedélyes kiviteli tervek vannak. A kivitelezés költséges, az NKA-hoz beadásra került pályázati anyag. A statikai megerősítést követően a helyiségek hasznosításának módja alapján fejeződhet be a felújításuk.

9.2. A régi tűzoltó szertár épületében jelenleg tornaszoba üzemel, mellette szolgálati lakás, klubhelyiség és egy lakatlan lakrész van. Az épület engedélyezési tervei készülnek, melyben a tornaszoba melletti helyiségben öltözők, mosdók, a lakórész élhetővé tétele, a teljes fűtésrendszer átalakítása valamint az épület teljes felújítása fogalmazódik meg.

9.3. A magtár épület falazata és tetőszerkezete alkalmatlan a felújításra, bontási engedély van rá. Az épület bontása csak akkor lehetséges, ha helyére felépül egy másik épület, melynek funkciót szükséges megfogalmazni.

#### 10. Szabadság út 3. (Könyvtár)

Az utcával párhuzamosan helyezkedik el a könyvtár épülete, a mögötte lévő épületrészben a Biatorbágyi Általános Iskola számítástechnika terme került kialakításra 2015. nyarán. Az épületrész önálló vizesblokkal nem rendelkezik. A könyvtár épületrészben 1 db közös illemhely van biztosítva az intézménybe

érkezőknek. A nagyobb helyiség (számítástechnika terem) alapterülete 43m<sup>2</sup>, a mellette lévő kisebb helyiség (könyvtár) 20 m<sup>2</sup>. Az épület felújításra érett. A Tsz szárny felújítását követően a számítástechnika terem elkerül az épületből.

#### 11. Mester utca 2. (Egészségház)

Egészségház tetőtere szerkezetkész állapotban van. A szerkezetkész bővítési alapterület 340 m<sup>2</sup>. A lépcsőház és vizesblokk kialakításra kerültek. A további fejlesztéshez tervezés szükséges. Az elhelyezendő funkciókat meghatározni szükséges a tervezési program összeállításához.

#### 12. Dózsa György út 1. (Kiss köz)

Az ingatlan felülvizsgálata szükséges, a további feladatok ellátásának mérlegelésére. Információt egyik osztály sem tudott adni az ingatlanról.

#### 13. Biatorbágy, Iharos 096/3 hrsz, (Iharosi tábor)

A tábor korszerűsítése érdekében az idei évben koncepcióterv készül.

Az Önkéntes Tűzoltó egyesület és a PMAMI részére azonnali helybiztosítás szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására.

Biatorbágy, 2016. június 17.

**Tarjáni István s.k.**  
polgármester

**Határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2016. (VI.30.) határozata**

**Önkormányzati Ingatlanigényekről és funkciókról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a  
Önkormányzati Ingatlanigényekről és funkciókról szóló előterjesztést, és az alábbi  
döntéseket hozza:

1. A PMAMI részére a ..... épületet biztosítja.
2. A Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület részére a ..... épületet  
biztosítja.
3. ....
4. ....

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felel:** Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

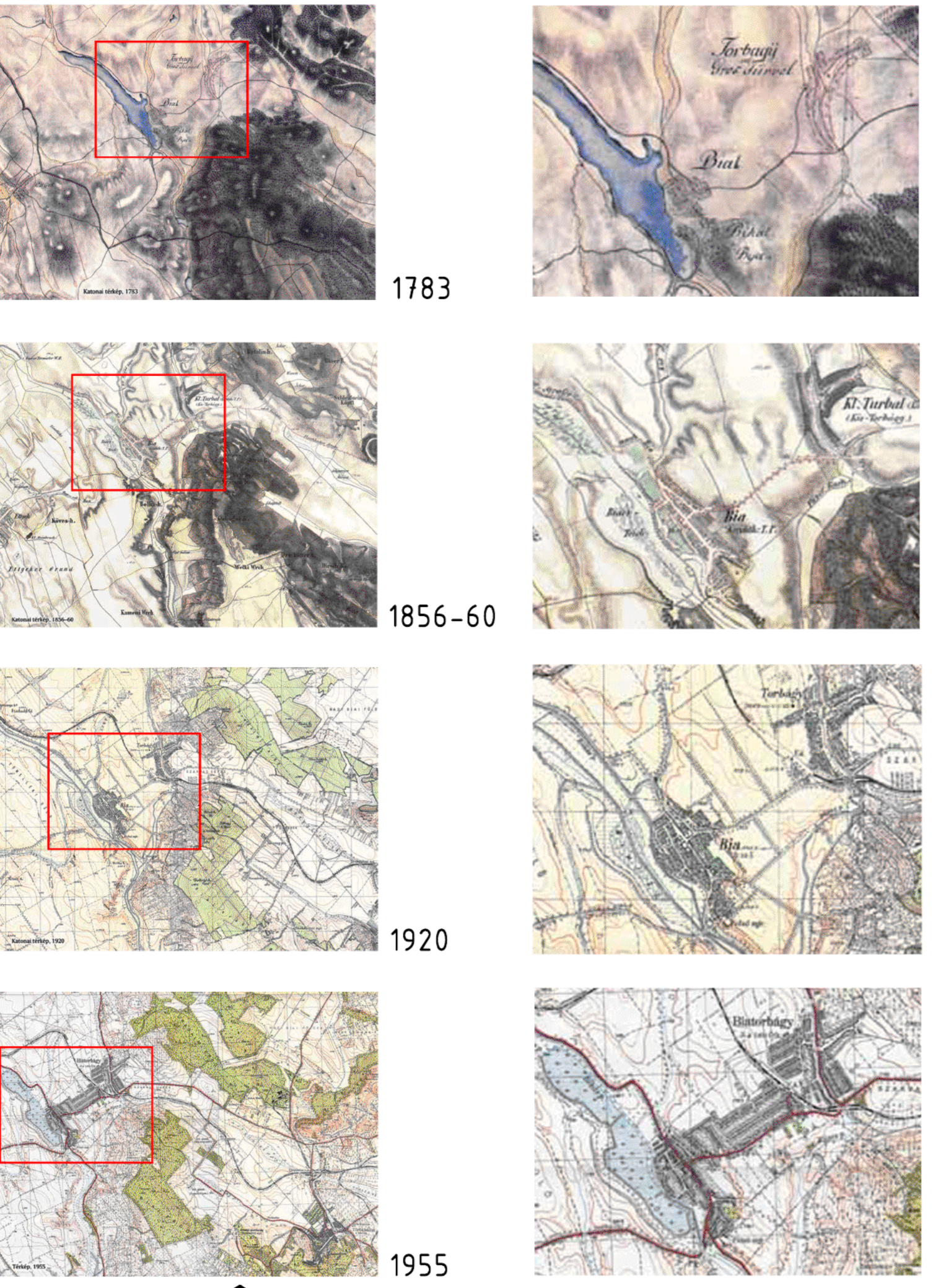
**A PROGRAM: PÁSZTI MIKLÓS ALAPFOKÚ MŰVÉSZETOKTATÁSI**



**A JELENLEGI MŰKÖDÉS NEHÉZSÉGEI**

- a megfelelő oktatási feltételek nem biztosítottak:
  - szolfézs oktatás az épp megüresedő termekben (ötvonalas tábla és zongora nélkül, esetleg szintetizátorral)
  - hangszeres órák régi szertárakban, raktárakban
  - rajzóra sima tanteremben
  - zsúfolt műhely korábbi kémia szertárban
- 5 helyszínen folyik az oktatás:
  - Faluház
  - kultúrház
  - 3 általános iskola

**A TERVEZÉSI HELYSZÍN: BIATORBÁGY - A TERÜLET**



hajdan 2 falu: Bia és Torbágy

Torbágy: Füzes patak völgyében

Bia: Békás patak és Halastó északi partján

1884 átvezetik a vasutat a két falu között, és közös vasútállomás épül Bia-Torbágy néven

mindkét község a vasút felé húzódik

új lakótömbök alakulnak ki a vasútállomás közelében

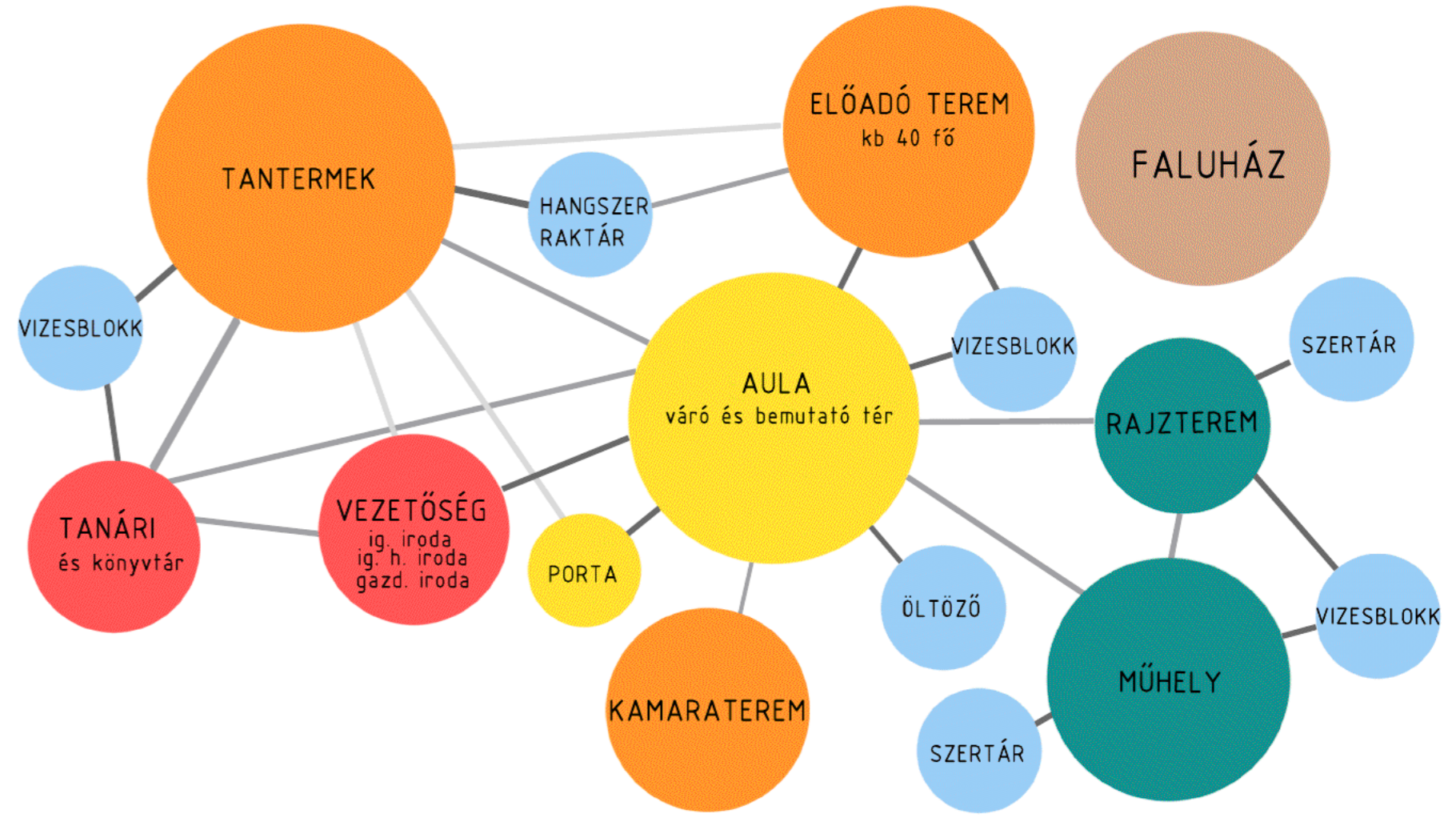
a hagyományos települések fokozatosan épülnek össze az új vasút melletti tömbökkel

1950: egyesítik a két falut

1976-ban a vasútvonal áthelyeződik a

**A PROGRAM - ZENE, TÁNC ÉS KÉPZŐMŰVÉSZETI OKTATÁS**

- az intézmény igazgatójával egyeztetve
- szükségük van egy központra
- hangszeres gyakorló termekre
- kisebb koncertteremre - Faluházzal való kapcsolat
- néptánc oktatási helyszínre - Faluházzal való kapcsolat



## A TERVEZÉSI TERÜLET



## A KIALAKULÓBAN LÉVŐ VÁROSKÖZPONT

az egykori vasútvonal elvezetése óta alakul

intézményi központ a városvezetőségi cél, eszerint alakították az elmúlt 20 évben is

sajátos jelleg az egykori állomás miatt:

- két út közé szorított területe
- családi házas beépítés, hagyományos formák melyek meghatároznak egy ide illő léptéket meghatároznak egy területet

kb. a város súlypontjában helyezkedik el

központjában, a Faluház mellett egy kihasználatlan, ligetes terület

## A JAVASOLT ÚJ HELYSZÍN ELŐNYEI

a város súlypontjában található telek  
- nagyjából azonos távolság az iskoláktól

állandó oktatási helyszín

- a pedagógusok nem utaznak, saját helyük van
- megfelelő oktatási feltételek (termek, eszközök)

létrehozható megfelelő méretű központ az intézménynek

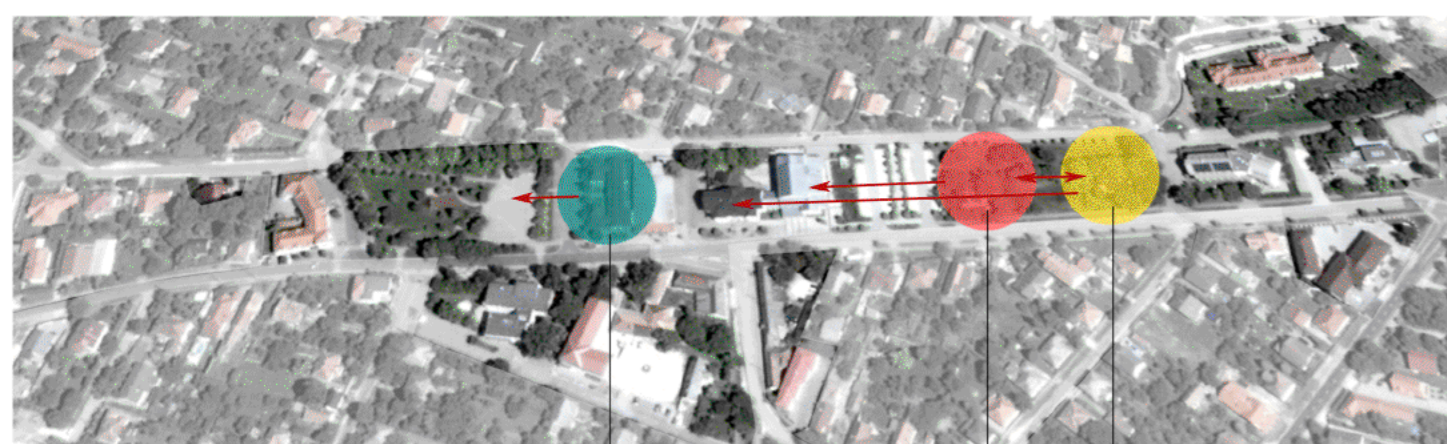
könnyen megközelíthető terület:

- autó: közel a Budapest felé vezető főút jelenleg is jól kialakított parkolók
- tömegközlekedés: közvetlen közelben buszmegálló
- iskolai járat bevezetésének előnyei: diákok - biztonság lakosság - kisebb forgalom környezet védelme
- gyalog: gyalogos zebrák, járdák biztosítják a biztonságos közlekedést

jó funkcionális kapcsolat a Faluházzal  
nagyterem - előadások, néptánc próbák, koncertek

64 férőhelyes parkoló kihasználtságának növelése, eltérő idejű használat

egy kulturális központ létrejöttét segítené a kialakulóban lévő városközpontban



## KONCEPCIONÁLIS ELKÉPZELÉS A TERÜLET KIALAKÍTÁSÁRÓL

helyet kap a termelői piac a jelenlegi üzletsor helyén

Faluházzal közös területen kialakított zeneiskola és könyvtár

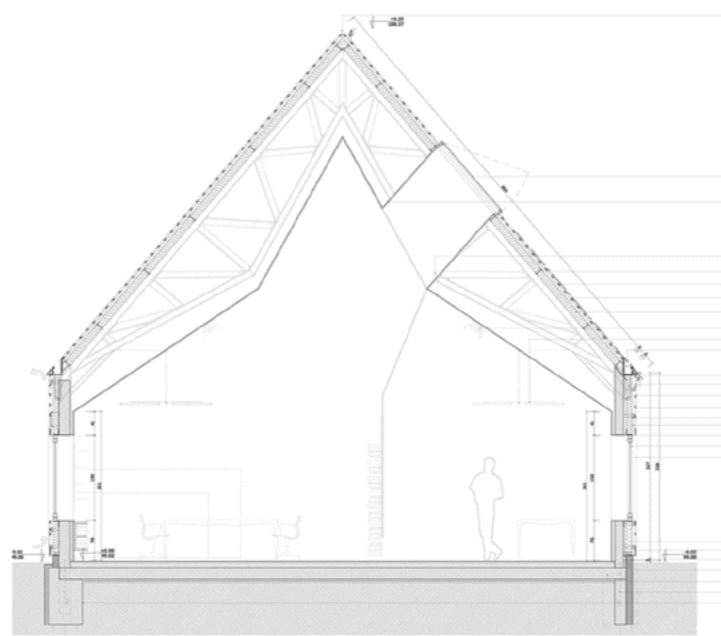
együttműködés az intézmények között



## JELZÉSEK

- középület
- járda
- buszmegálló
- parkoló
- ..... autós útvonal
- ..... busz útvonal

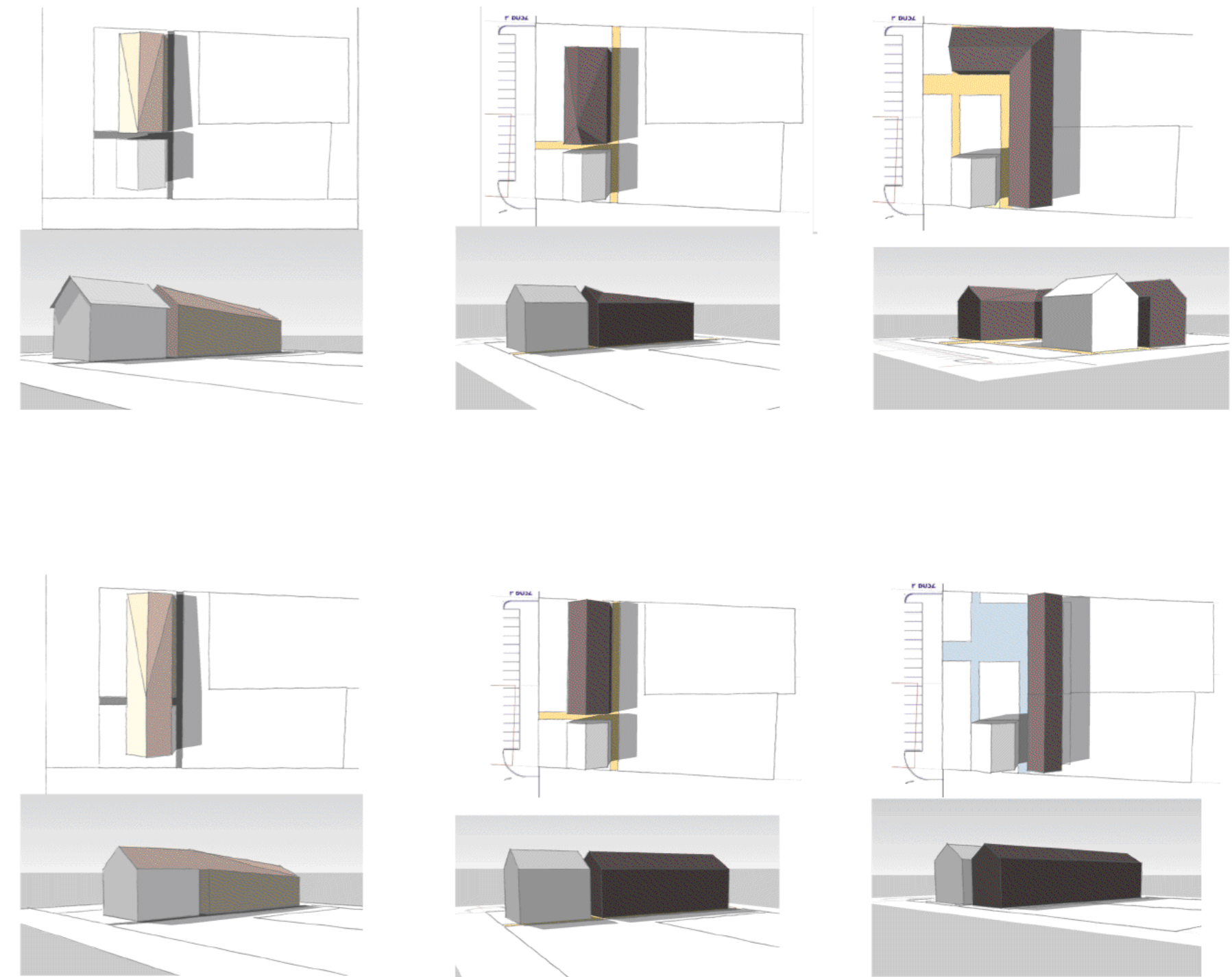
# ELŐKÉPEK, ELSŐ ELKÉPZELÉSEK



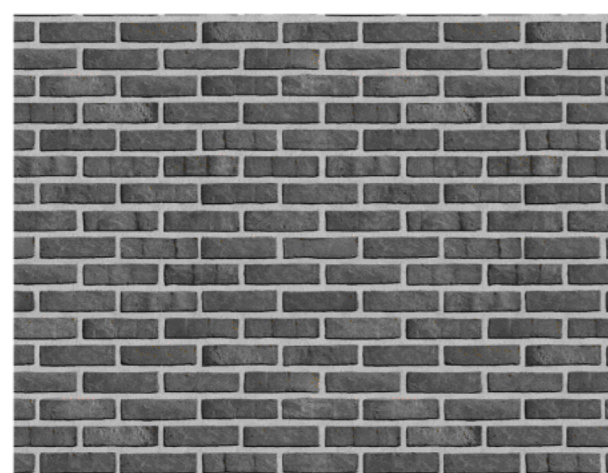
tömeg, szoborszerűség  
 viszonyulás a meglévőhöz  
 belső tér függetlensége a kéregtől  
 anyaghasználat  
 AAVP Architecture, Kultúrcentrum  
 Franciaország, 2013

# VISZONYKERESÉS

egyenrangúság  
 kapcsolódás  
 közös terek  
 nyitási irány  
 területfoglalás  
 működési sémák



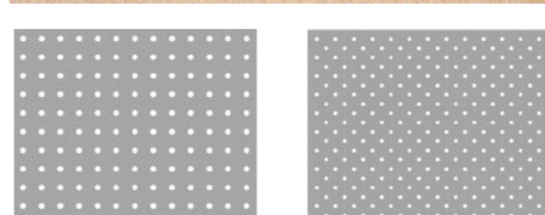
# ANYAGOK, ESZKÖZÖK



TÉGLA  
 mély fuga  
 teli fuga  
 kerámia  
 mészhomok  
 díszpárkány, cizellált  
 osztások  
 egyszerű felületek  
 szegmensívű boltövek  
 álló téglasor a kiváltásnál



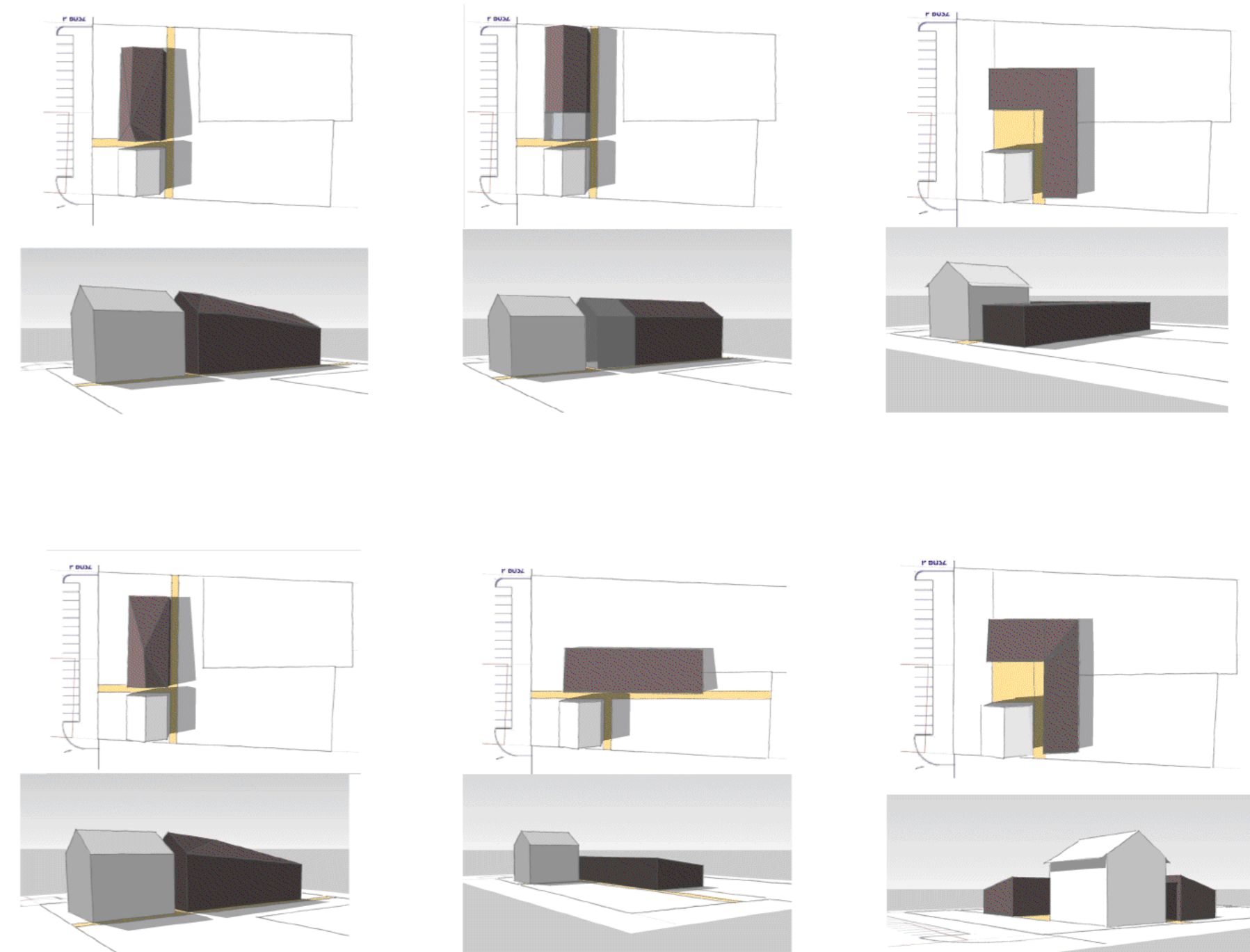
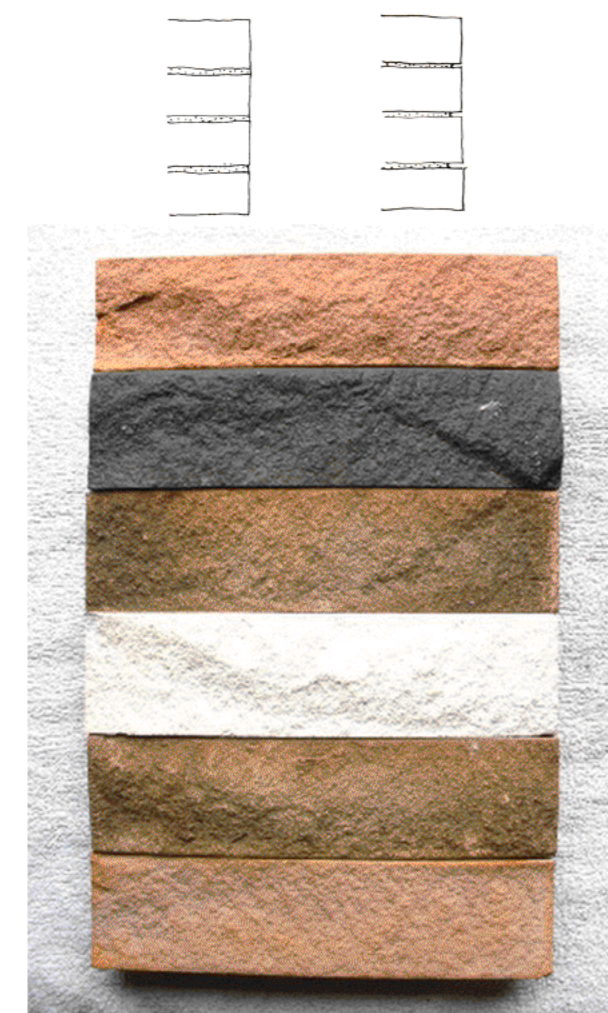
FA  
 csapos gerenda födém  
 rétegelt ragasztott tartók

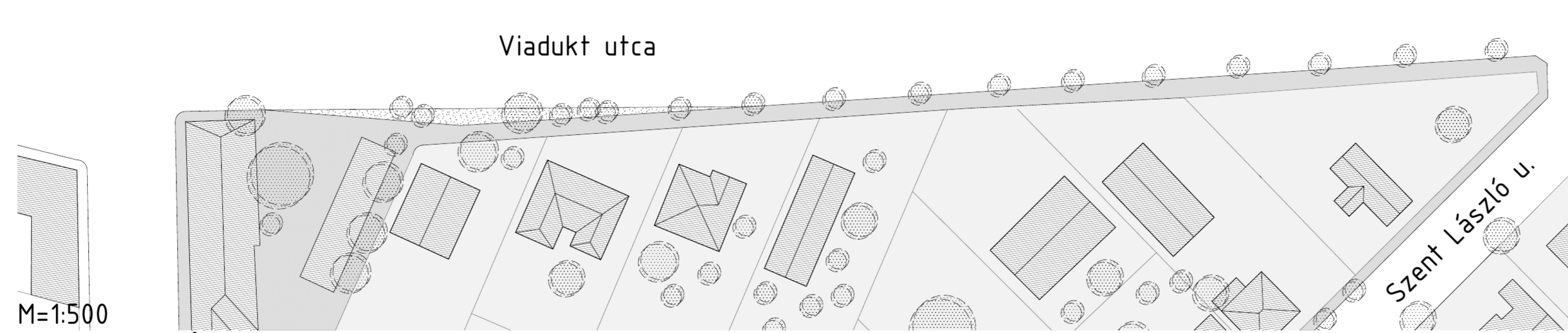
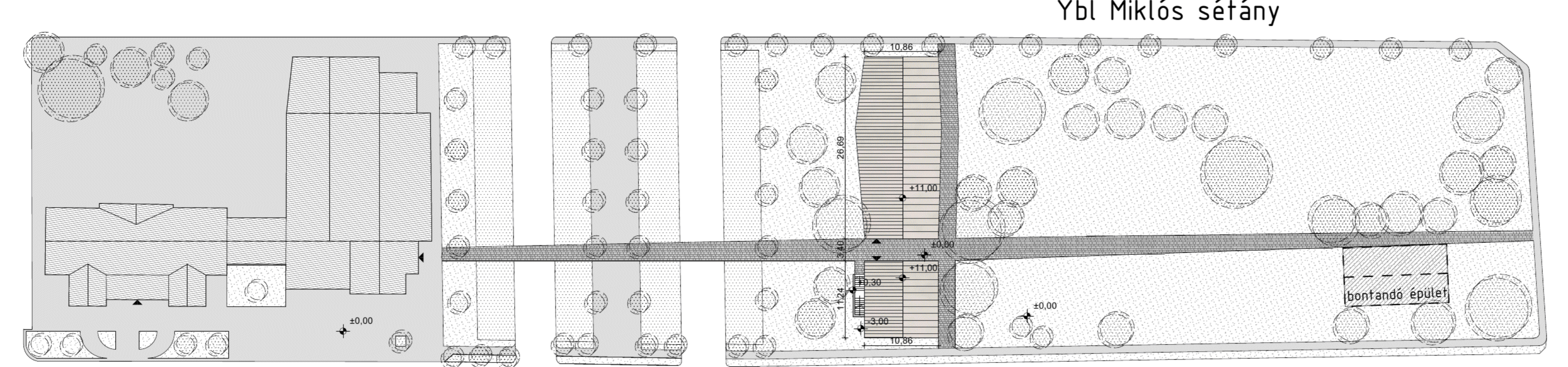
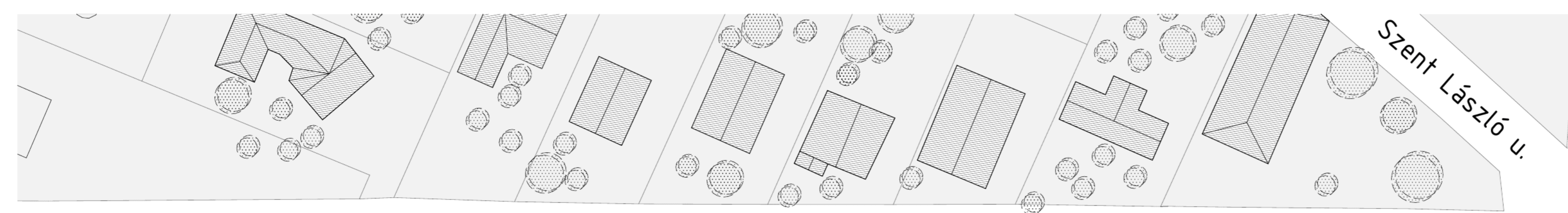


furnézott felületek  
 perforált felületek

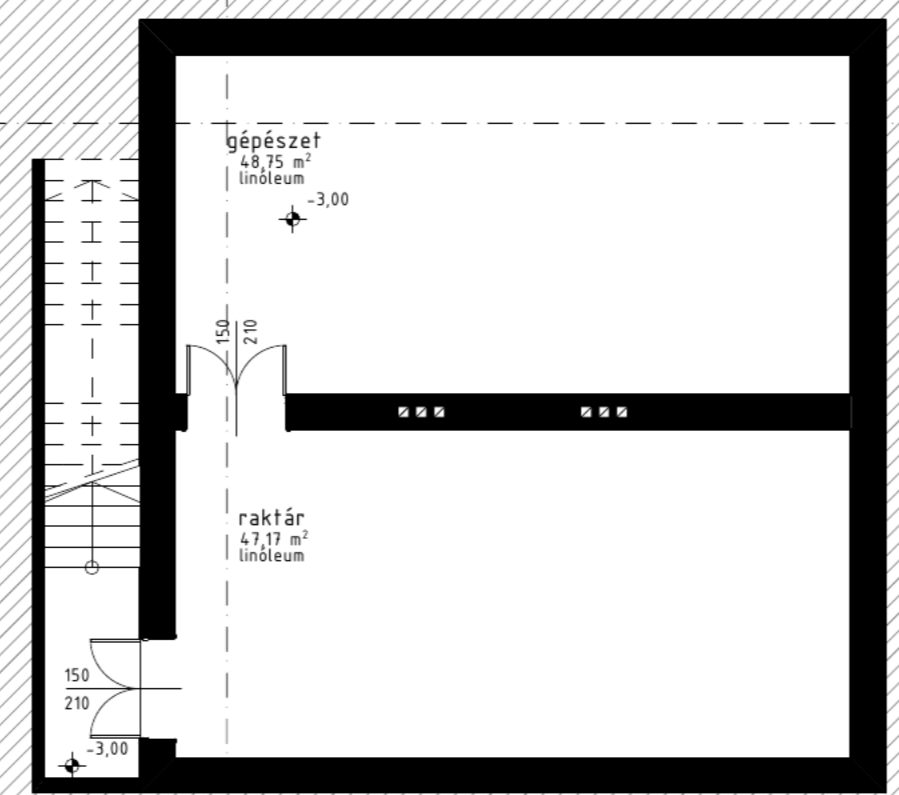
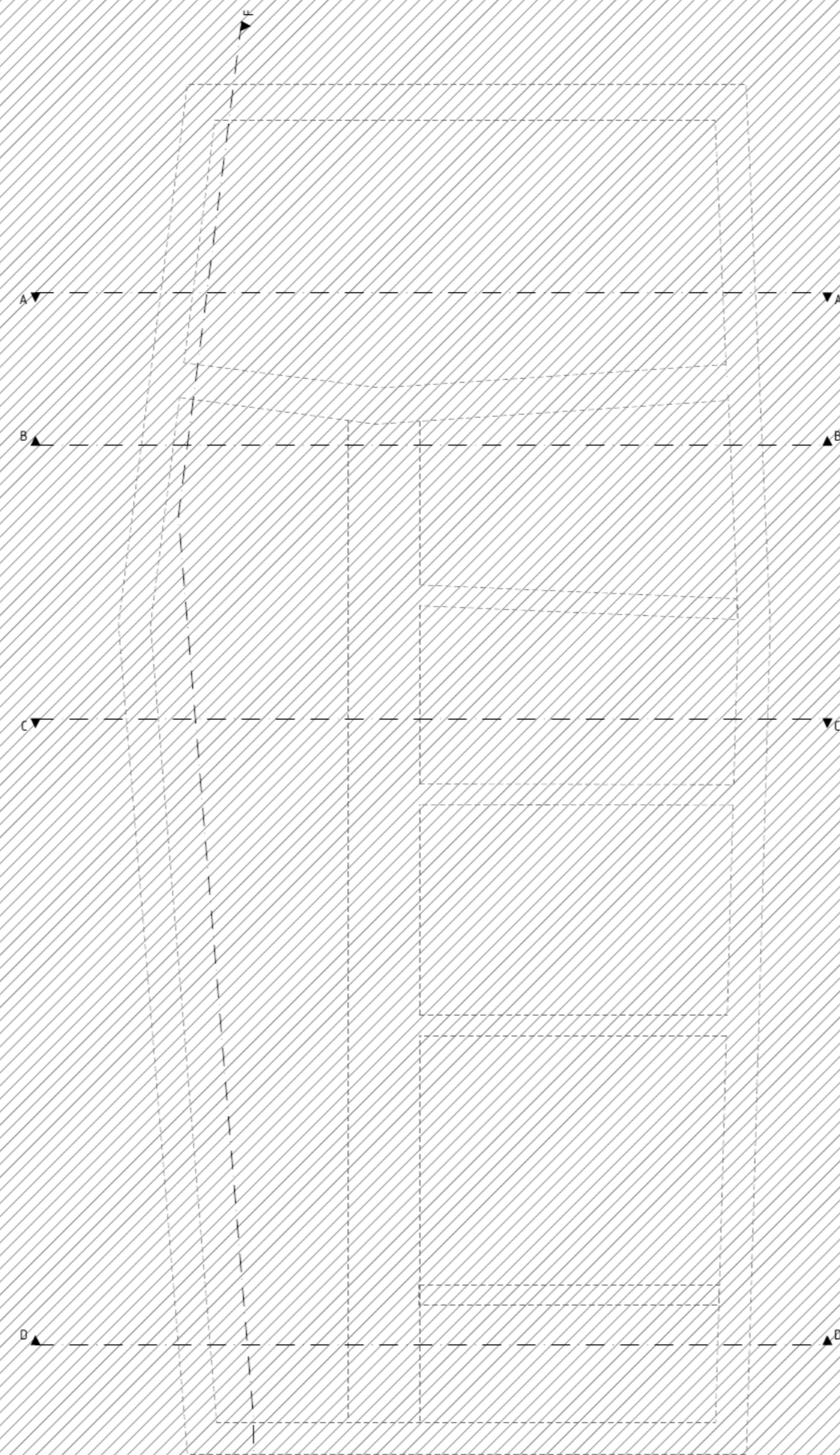


összekötő szalag















DÉLNYUGATI HOMLOKZAT



ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 1 állókorcos fémlemez fedés | 5 négyszög szelvényű lefolyócső |
| 2 nagyméretű téglaburkolat  | 6 rétegtelt lemez mellvéd       |
| 3 mélyhomok téglaburkolat   | 7 acél bordás függönyfal        |
| 4 alu-fa nyílászáró         | 8 vasbeton mellvéd              |



ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT



DÉLKELETI HOMLOKZAT

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 1 állókorcos fémlemez fedés | 5 négyszög szelvényű lefolyócső |
| 2 nagyméretű téglaburkolat  | 6 rétegtel lemez mellvéd        |
| 3 mészhomok téglaburkolat   | 7 acél bordás függönyfal        |
| 4 alu-fa nyílászáró         | 8 vasbeton mellvéd              |

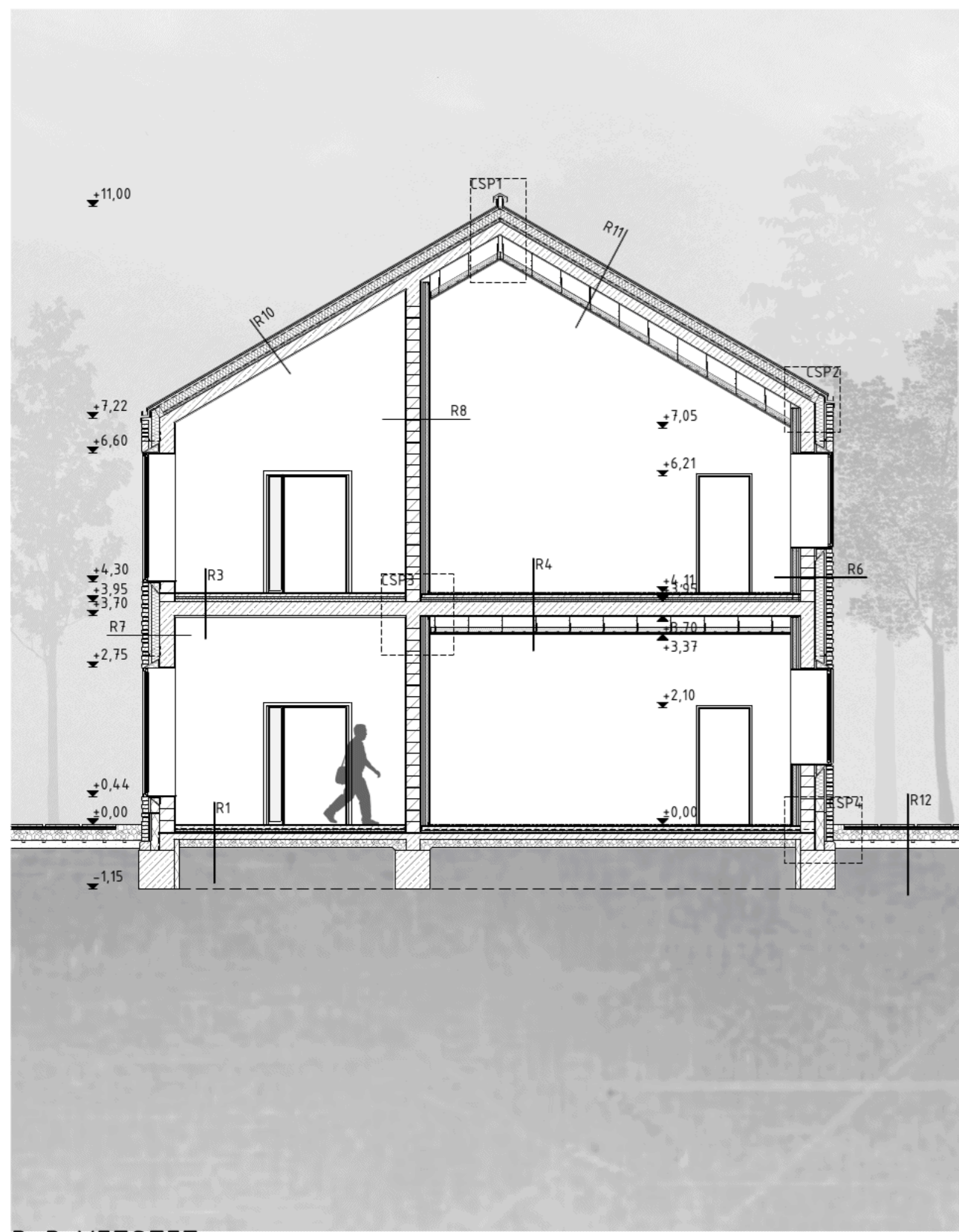


ÉSZAKKELETI, BELSŐ HOMLOKZAT

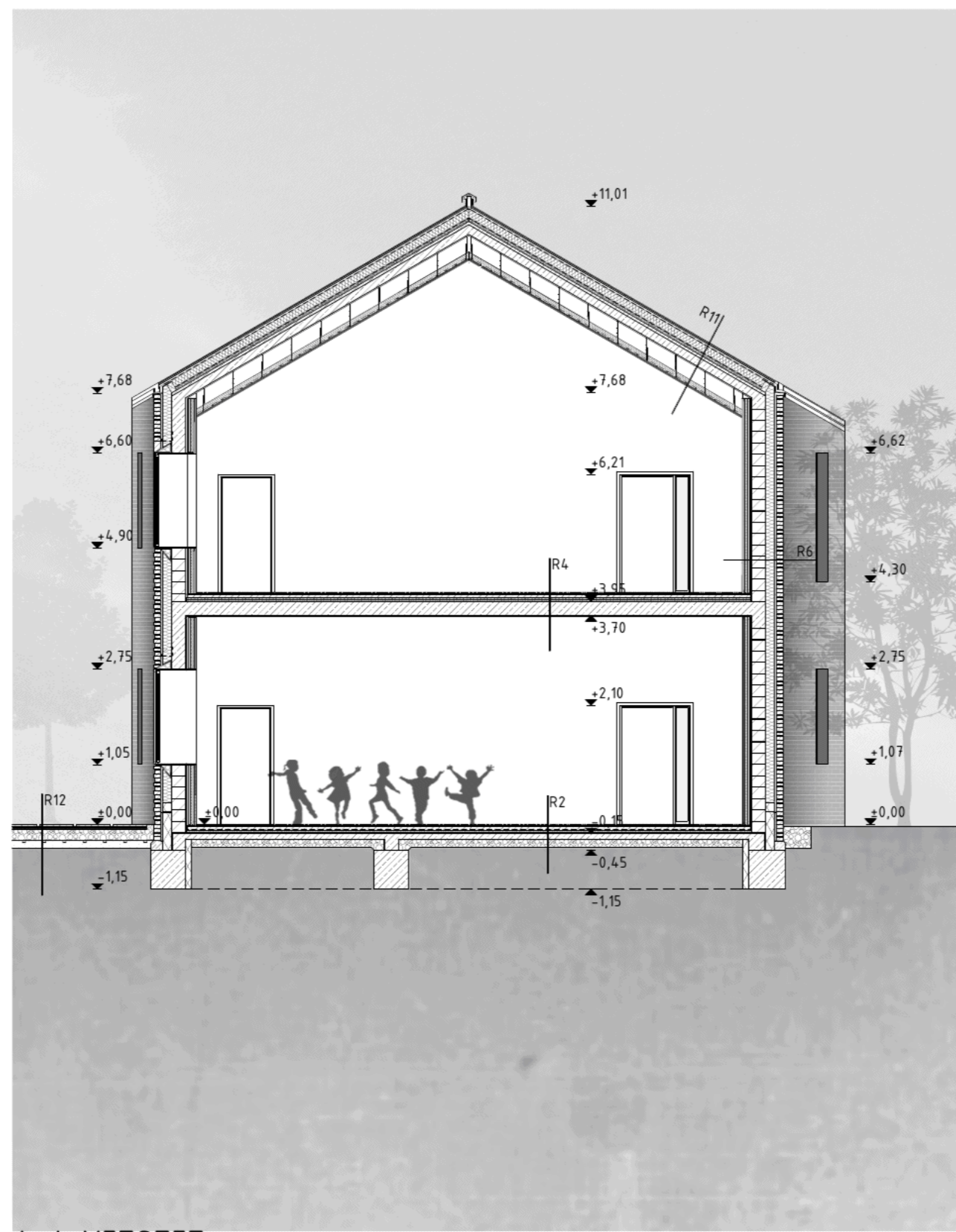


DÉLNYUGATI, BELSŐ HOMLOKZAT

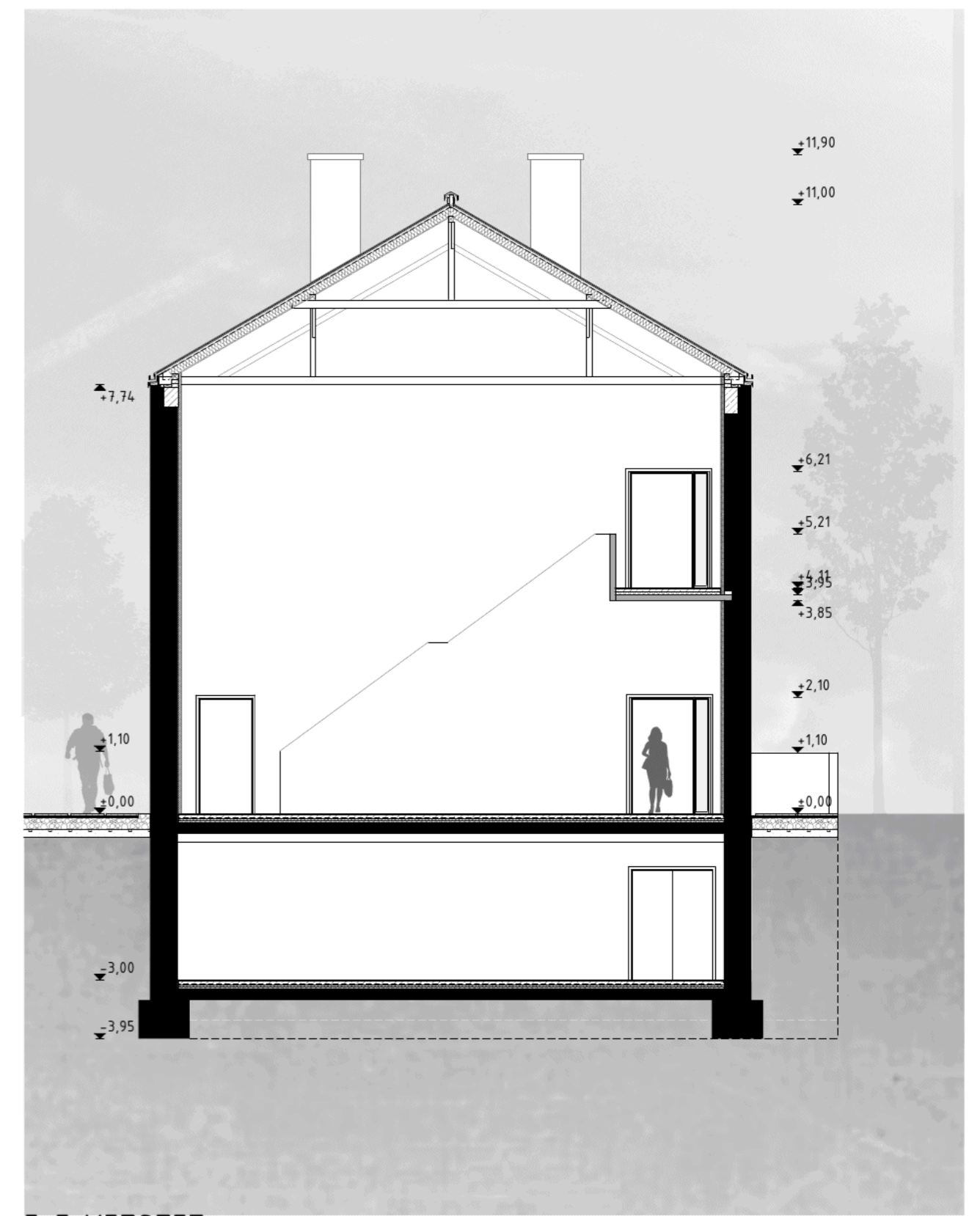
- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 1 állókorcos fémlemez fedés | 5 négyszög szelvényű lefolyócső |
| 2 nagyméretű téglaburkolat  | 6 rétegelt lemez mellvéd        |
| 3 mélyhomok téglaburkolat   | 7 acél bordás függönyfal        |
| 4 alu-fa nyílászáró         | 8 vasbeton mellvéd              |



B-B METSZET



A-A METSZET



E-E METSZET



F-F METSZET





**R5 EMELETI FA BURKOLATÚ FÖDÉMSZAKASZ PADLÓ RÉTEGREND**

2,1 cm	szalagparkea burkolat
1 rtg.	habalátét fólia
2 cm	gépilegsímitó beton
6 cm	aljzatbeton
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
3,5 cm	Isover TDPS üvegyapopot úsztató réteg
4,4 cm	PS installációs réteg
25 cm	monolit vasbeton födém
1,5 cm	vakolat

**R6 HANGSZERES TEREM KÜLSŐ FAL RÉTEGR.**

12cm	SILKA mészhomok téglaburkolat
4cm	átszellőztete légrés
16 cm	ásványi szálás hőszigetelés teljes felületén fekete üvegszövet kasírozással
25 cm	monolit vasbeton koszorú
1,5 cm	belső oldali vakolat
2 cm	légrés
10 cm	fém vázszerkezet, a faltól eltartva (közte 6 cm Mulrock kőzetgyap. szig.)
3,4 cm	Topakusk akuszkus fa szendvicspanel erősen perforált felüleel

**R7 FALAZAT RÉTEGRENDJE A KÖZLEKEDŐNÉL**

12 cm	SILKA mészhomok téglaburkolat
4 cm	átszellőztete légrés
16 cm	ásványi szálás hőszigetelés
1 cm	külső oldali vakolat
25 cm	SILKA HM 250 NF mészhomok téglafalazat
1,5 cm	belső oldali vakolat

**R8 TARTÓFALHANGSZERES TERMEK ÉS KÖZLEKEDŐ KÖZÖTT**

1,5 cm	belső vakolat
25 cm	SILKA HM 250 NF mészhomok téglafalazat
1,5 cm	belső vakolat
2 cm	légrés
10 cm	fém vázszerkezet, a faltól eltartva (közte 6 cm Mulrock kőzetgyap szig.)
3,4 cm	Topakusk akuszkus fa szendvicspanel erősen perforáltfelüleel

**R9 FÖLDSZINTI ELŐTÉRKÉPZŐ FALSAKASZ**

1,5 cm	belső vakolat
25 cm	SILKA HM 250 NF mészhomok téglafalazat
1,5 cm	belső vakolat
2 cm	fa falburkolat

**R10 TETŐ RÉTEGREND KÖZLEKEDŐ FELETT**

0,8 cm	Rheinzink állókorcos fémelemes fedés
0,2 cm	szellőző alátét szőnyeg
2,2 cm	OSB lap teljes felületű aljzat
3,5 cm	ellenléc
1 rtg.	rácserezősítős PE páraáteresztő fólia
15 cm	szarufa, közte ásványi szálás hőszigetelés kitöltés
1 rtg.	párazáró technológiai fólia
5 cm	fa lécs vázszerkezet közte ásványi szálás hőszigetelés kitöltés
5 cm	kéregpanel benne maradó zsaluzat
15 cm	monolit vasbeton koporsófödém
1,5 cm	belső oldali vakolat

**R11 TETŐ RÉTEGREND HANGSZERES TERMEK FELETT**

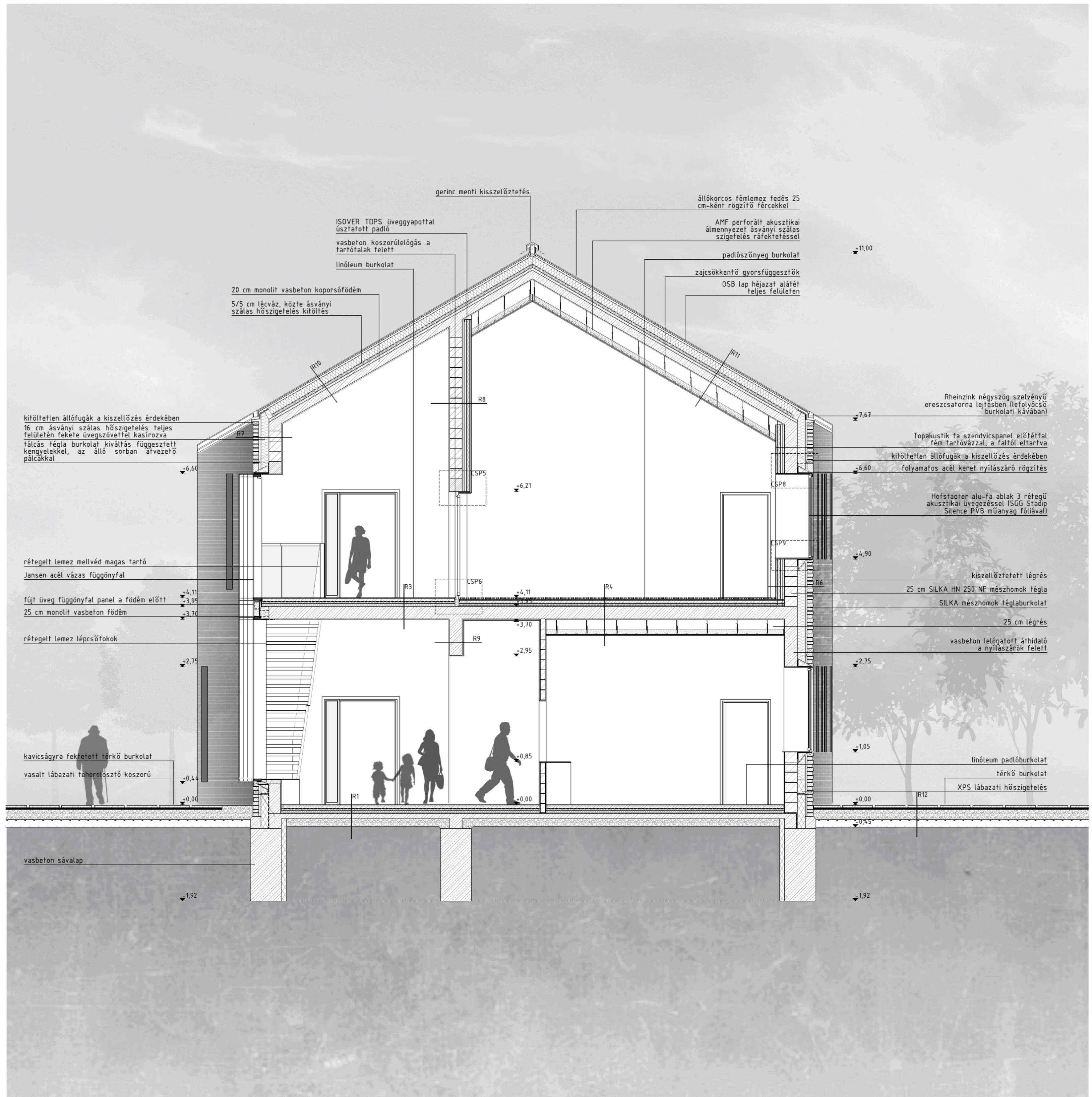
0,8 cm	Rheinzink állókorcos fémelemes fedés
0,2 cm	szellőző alátét szőnyeg
2,2 cm	OSB lap teljes felületű aljzat
3,5 cm	ellenléc
1 rtg.	rácserezősítős PE páraáteresztő fólia
15 cm	szarufa, közte ásványi szálás hőszigetelés kitöltés
1 rtg.	párazáró technológiai fólia
5 cm	fa lécs vázszerkezet közte ásványi szálás hőszigetelés kitöltés
5 cm	kéregpanel benne maradó zsaluzat
15 cm	monolit vasbeton koporsófödém
1,5 cm	belső oldali vakolat
25 cm	légrés
10 cm	ásványi szálás hőszigetelés ráfektetés
3 cm	2 rtg. AMF sávós rendszerű perforált akuszkus almenneze lap

**R12 UDVARI BURKOLAT RÉTEGRENDJE**

4 cm	beton térkő burkolat
5 cm	bazaltörlemény ágyazat
20 cm	homokos kavics teherhordó réteg
15 cm	tömöríté talaj

**R13 MEGLÉVŐ ÉPÜLET FELÚJÍTOTT FÖDÉMRÉTEGRENDJE**

2 cm	belső oldali vakolat
25 cm	csapos gerendafödém
30 cm	duzzasztó perlit feltöltés
5 cm	párnafakraültete rétegtelmez burkolat



D-D METSZET

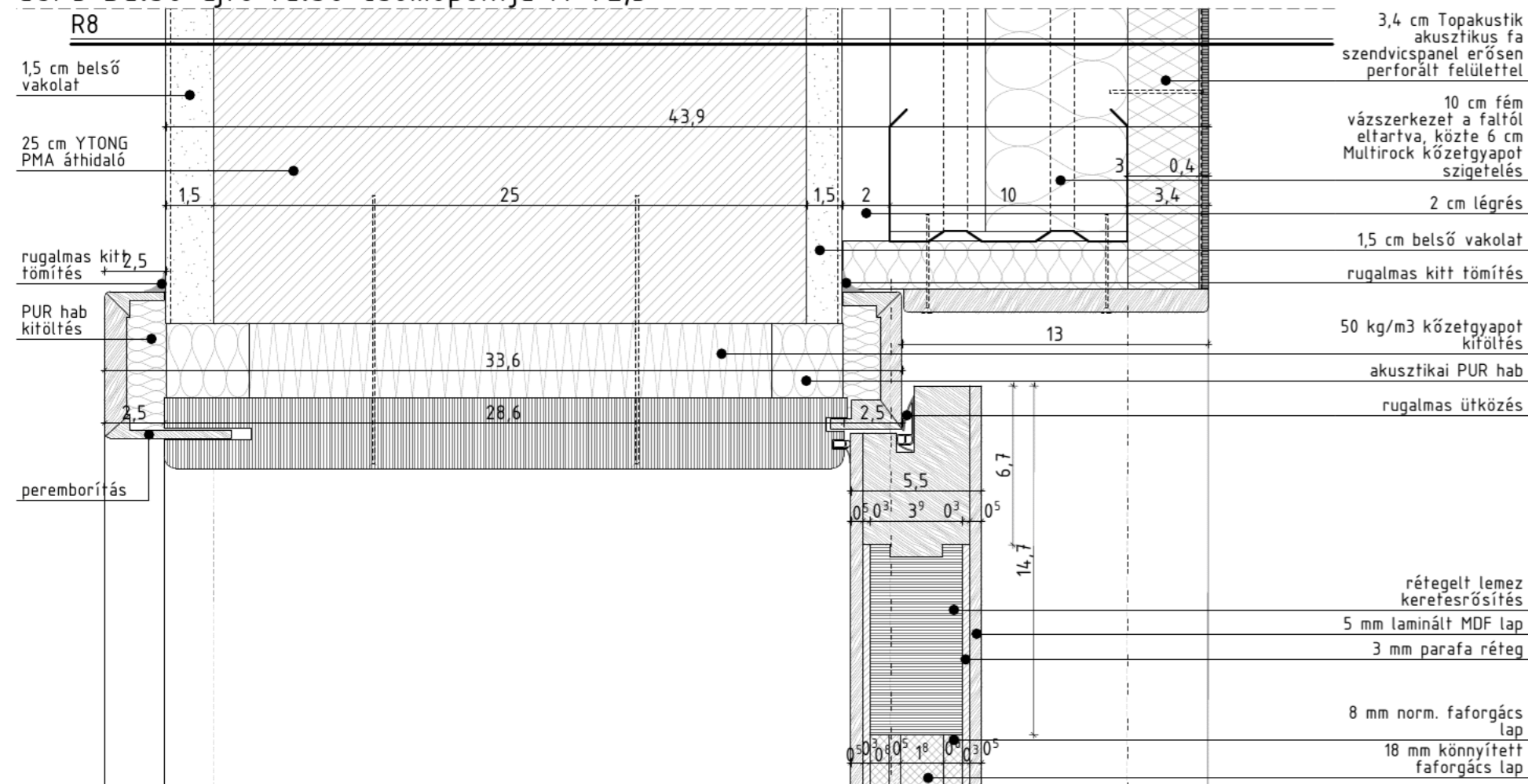




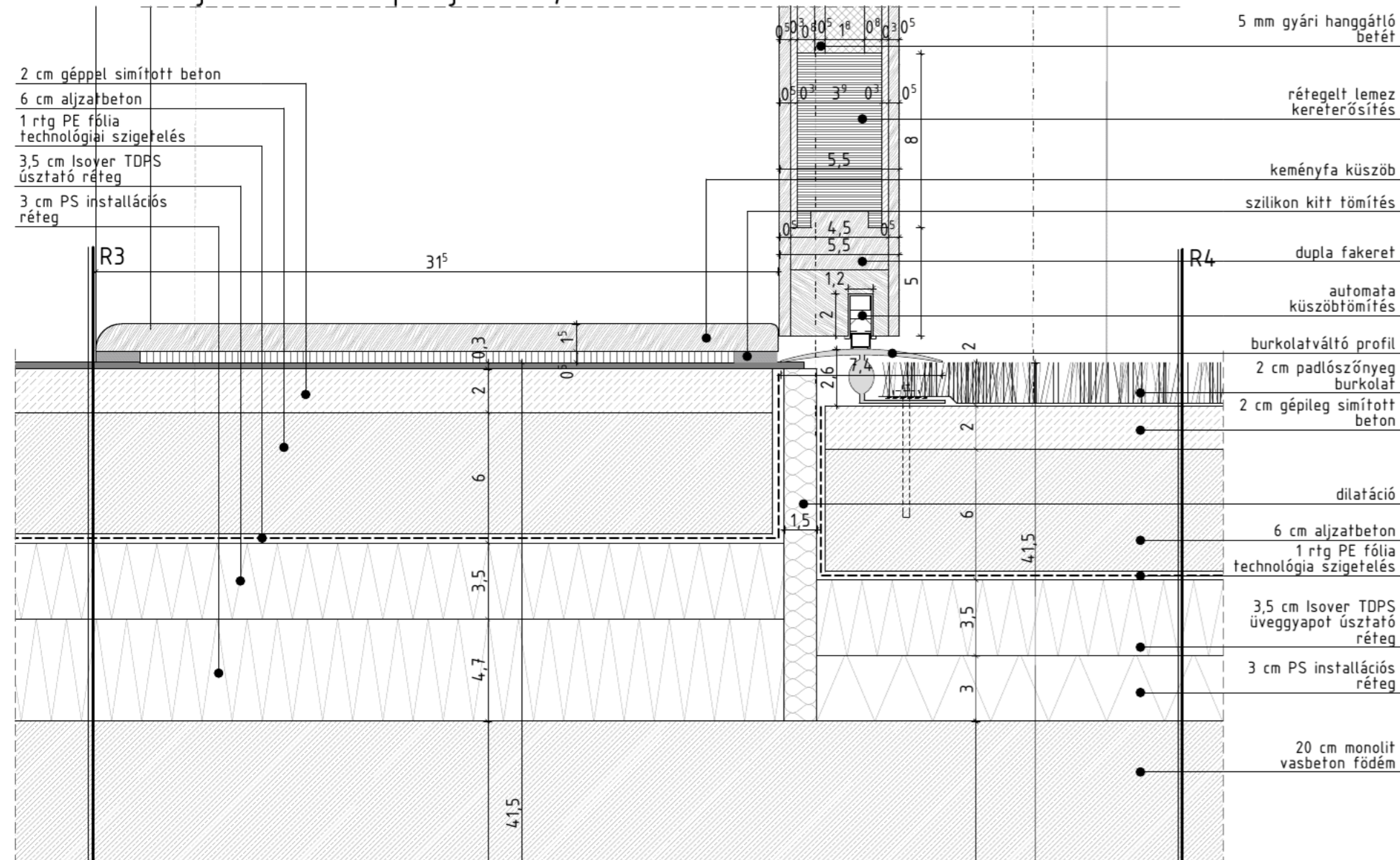




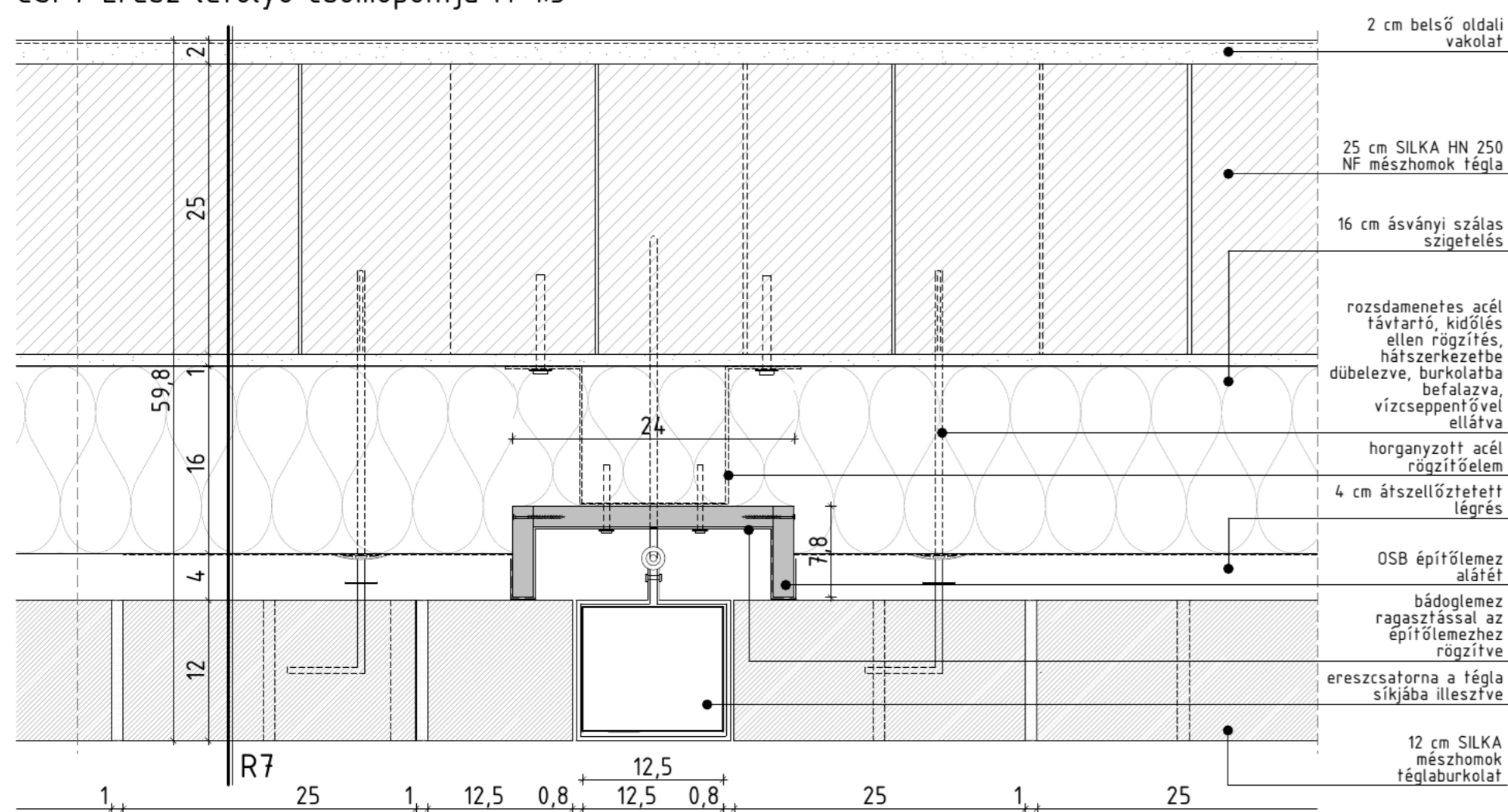
CSP5 Belső ajtó felső csomópontja M=1:2,5



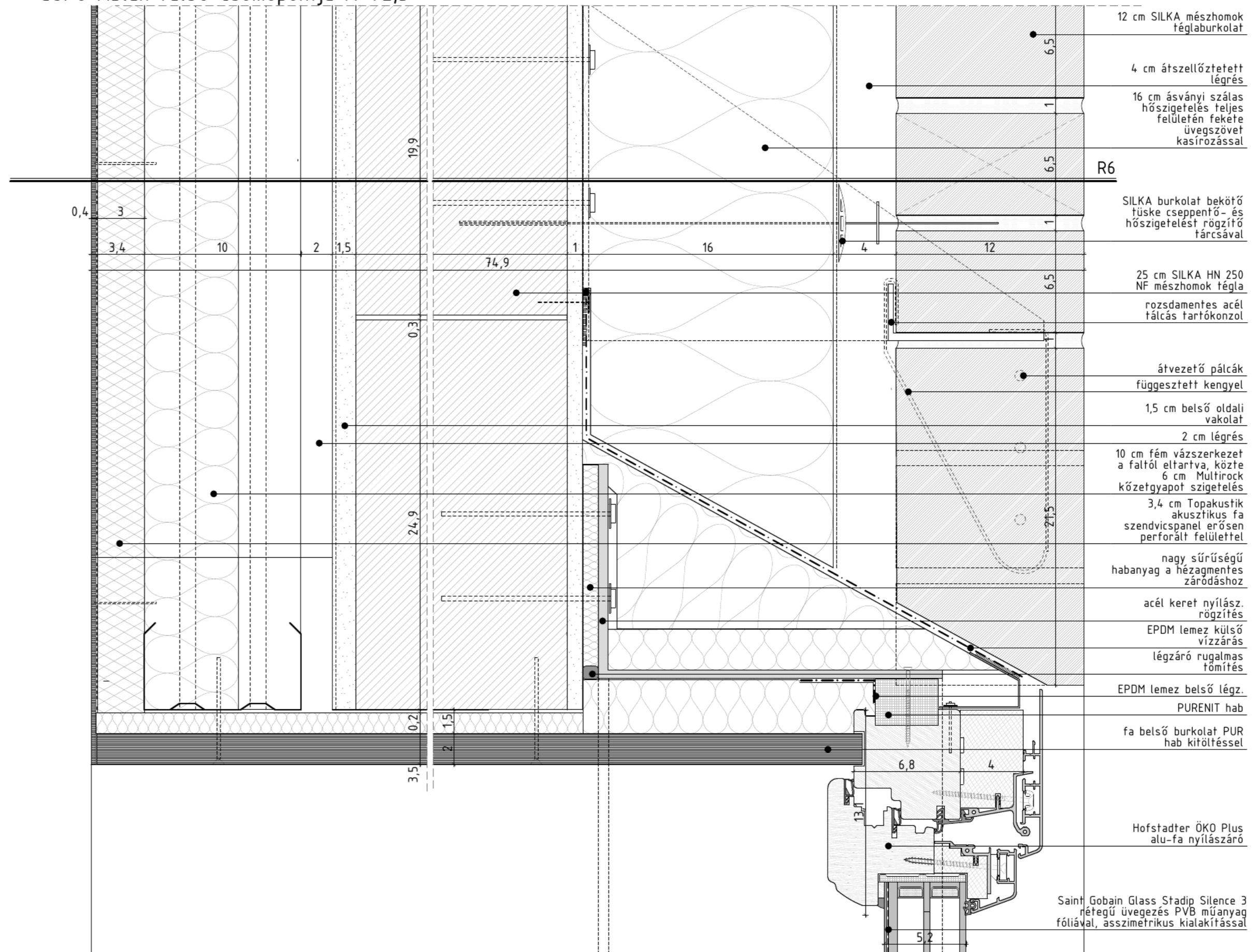
CSP6 Belső ajtó alsó csomópontja M=1:2,5



CSP7 Eresz lefolyó csomópontja M=1:5



CSP8 Ablak felső csomópontja M=1:2,5



CSP9 Ablak alsó csomópontja M=1:2,5

