

# HELYSZÍN KIVÁLASZTÁSI JAVASLAT

Bölcsőde elhelyezésére



**Megbízó:**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata  
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

**Megbízott:**

Triskell Épülettervező Kft.  
1034 Budapest, Kecse utca 25.

2015. szeptember

## Előzmények:

Az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete 149/2015 (VIII.26) számú határozatával, azzal bízta meg cégemet, a Triskell Épülettervező Kft-t, hogy az új bölcsőde épületének lehetséges helyeit vizsgáljuk meg. A vizsgálat négy, az önkormányzati Bizottságok és a Képviselők önálló javaslataként felmerült helyszínekre vonatkozik. A vizsgálati anyag mellékletében szereplő tervezési program szerinti, két csoportszobás bölcsőde és kiszolgáló tereit magában foglaló épület telepítési és működési lehetőségeit kell értékelni. Az értékelés során gondolni kell az épület négy csoportszobás bölcsődévé történő bővítési lehetőségére is.

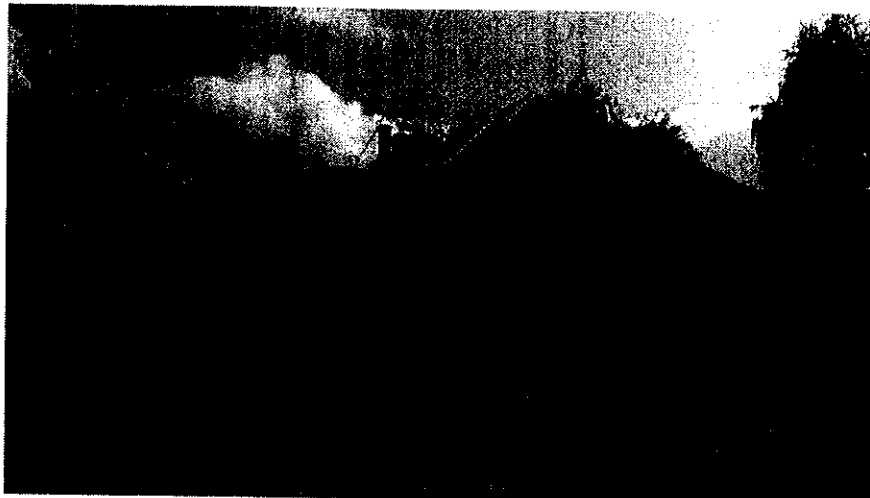


## Helyszínek

### 1. Rákóczi Ferenc utca 20. Bemutatósa

<b>Cím</b>	Rákóczi Ferenc utca 20.
<b>Hrsz.</b>	845
<b>Terület (m<sup>2</sup>)</b>	2 871
<b>Építési övezeti besorolás</b>	Vt-1. Intézményi+lakó, és intézményi terület
<b>Beépítési paraméterek</b>	Minimális telekméret: Kialakult
	Építménymagasság: Kialakult
	Beépítési mód: Kialakult
	Beépítési lehetőség: 50%
	Zöldfelületi minimum: 20%
<b>Közlekedés, megközelítés, parkolás</b>	A Haraszti – Rákóczi utcák által határolt saroktelek a település súlypontjában található. A működő óvoda klépített parkolóval rendelkezik.
<b>Közmű ellátottság</b>	Megoldott, kapacitásbővítés szükséges
<b>Intézményi működés</b>	Kedvező, hiszen az új intézmény új telephelyet nem jelent.

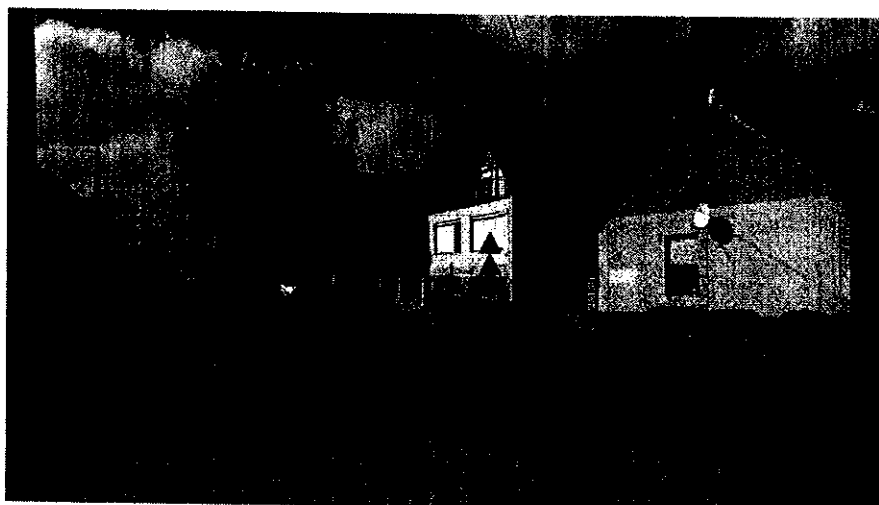
1.1.Fotók



A meglévő óvoda épülete



Óvoda kert, ahová a bölcsőde kerülhetne



Haraszti út kiépített szerkezete, védett járdával



Haraszti út kiépített szerkezete, védett járdával

## 1.2.Értékelés

### Előnyök

- Település szempontjából súlyponti hely.
- Óvodával egy telephely, egy intézmény, egy vezetés.
- Kiépített védett parkoló a Rákóczi utcában.
- Nincs szükség épületbontásra (csak óvodai játszóeszközök áthelyezésére).

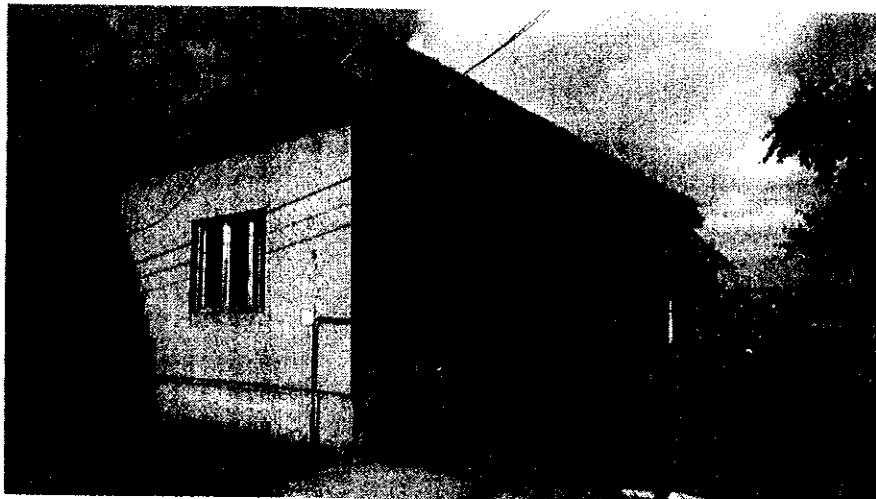
### Hátrányok

- A csoportszobák későbbi bővítése, csak újabb területvásárlással bonyolítható le.

## 2. Fő út 63. Bemutatója

<b>Cím</b>	Fő út 63.
<b>Hrsz.</b>	884
<b>Terület (m<sup>2</sup>)</b>	7 683
<b>Építési övezeti besorolás</b>	Lf (Temető utca felől) és Gksz-3 (Fő út felől) A javasolt építési hely miatt az Lf vehető figyelembe!
<b>Beépítési paraméterek</b>	Minimális telekméret: 900 m <sup>2</sup> Építménymagasság: 5,0 m Beépítési mód: oldalhatáros Beépítési lehetőség: 30% Zöldfelületi minimum: -
<b>Közlekedés megközelítés, parkolás</b>	A terület központi fekvésű. Parkoló építése szükséges, védett járda csak szakaszosan van kialakítva.
<b>Közmű ellátottság</b>	Megoldható
<b>Intézményi működés</b>	Kedvezőtlen, hiszen az új intézmény, új telephelyet létrejöttét jelenti.

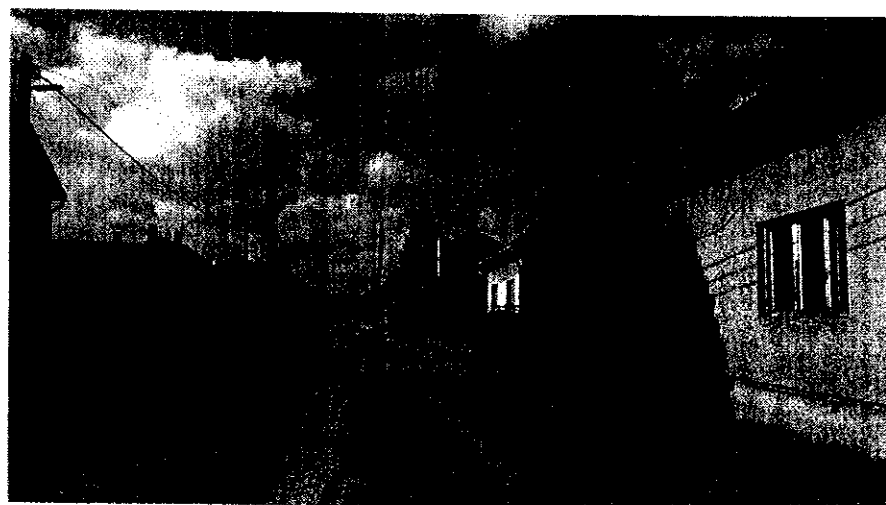
**2.1.Fotók**



**Elbontandó lakóház**



**A szomszédos alap nélküli lakóépület közelsége befolyásolja  
a felek beépíthetőségét**



**Utcakép, hiányos járda**

## 2.2.Értékelés

### Előnyök

- Nagyméretű telek, alkalmas a későbbi bővítésre is.

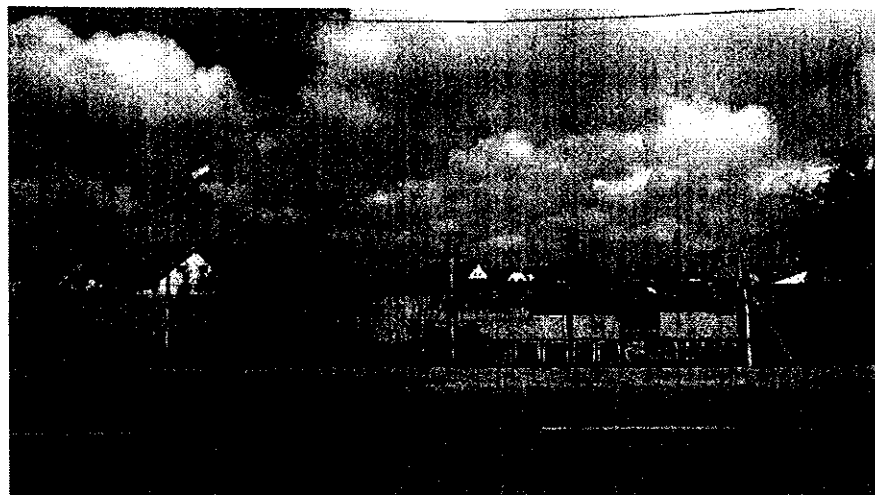
### Hátrányok

- Gazdálkodó porták közelsége, nehéz gépek gyakori mozgása.
- Kiépítetlen járda az utcában.
- Az Önkormányzati kétutcsás telek alsó lezárása.
- Bontandó épület.

## 3. Haraszti út bemutatása

Cím	Haraszti út
Hrsz.	1/14
Terület (m <sup>2</sup> )	6 749
Építési övezeti besorolás	V1 – 2. Intézményi+lakó, és intézményi terület
Beépítési paraméterek	Minimális telekméret: Kialakult
	Építménymagasság: 7,50 m
	Beépítési mód: Szabadonálló
	Beépítési lehetőség: 30%
	Zöldfelületi minimum: 50%
Közlekedés, megközelítés, parkolás	A terület a település új részén, a peremén található. A lakóövezeti lakossága fiatal, de főleg óvodás és iskolás korú gyerekekkel.
Közmű ellátottság	Megoldható
Intézményi működés	Kedvezőtlen, hiszen az új intézmény új telephelyet létrejöttét jelenti.

### 3.1.Fotók



A terület jelenlegi bejárata



**Növénnyel dúsan benőtt, üres terület**



**Haraszti út, nagy sebességre inspiráló egyenes szakasza. A lakót terület ellenére itt mérték már a rendőrök 116 km/h-ás sebességet.**



**A szomszédos CBA parkoló**

### 3.2.Értékelés

#### Előnyök

- A telek mérete alkalmas a későbbi intézménybővítésre.
- Autóval jól megközelíthető terület.
- Klépített jó minőségű járda.
- Nincs szükség épületbontásra

#### Hátrányok

- A terület nagyon kívül esik a település súlypontján.
- A nagy sebesség miatt zajos.
- Az óvodához tartozó új intézmény telephelye távoli a központtól.

### 4. Fő út 73. bemutatása

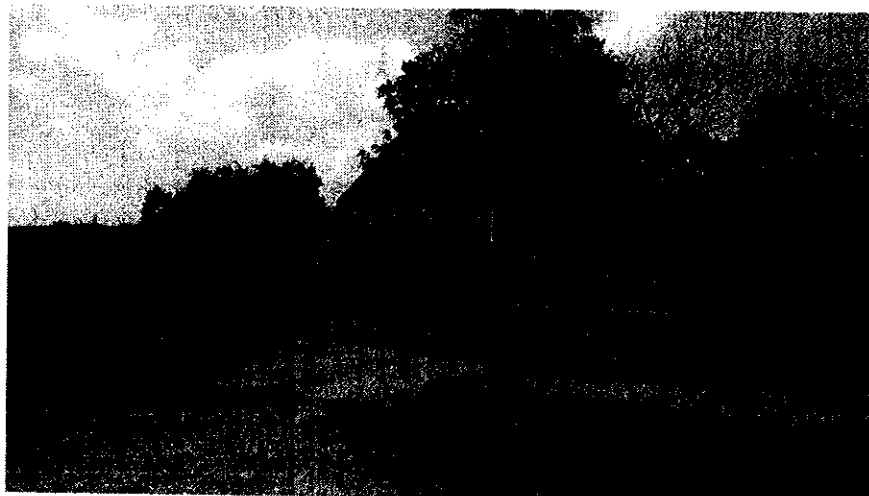
Cím	Fő út 73
Hrsz.	888 (889)
Terület (m <sup>2</sup> )	582 (bővíthető a szomszédos önkormányzati telekből, vagy akár össze is vonható azzal, melynek területe 1 335 m <sup>2</sup> és övezeti besorolása Lf. A különböző övezeti besorolások miatt szabályozási tervet kell készíteni.)
Építési övezeti besorolás	Vt – T Intézményi-takó, és intézményi terület
Beépítési paraméterek	Minimális telekméret: Kialakult
	Építménymagasság: Kialakult
	Beépítési mód: Kialakult
	Beépítési lehetőség: 50%
	Zöldfelületi minimum: 20%
Közlekedés, megközelítés, parkolás	Jó megközelítés, belső védett parkoló kialakításának lehetősége. Gyalogos megközelítési megfelelő. Parkoló a templomnál is igénybe vehető.
Közmű ellátottság	Megoldható
Intézményi működés	Kérvetőkön, hiszen az új intézmény, új telephelyet létrejöttét jelenti.

#### 4.1.Fotók



Fő út felőli megközelítés





A telek egyesítés esetén, kijárat lehetősége a Halászy Károly utcába

#### 4.2.Értékelés

##### Előnyök

- A település szempontjából súlyponti helyzet.
- Jó megközelíthetőség.
- Képzett parkoló a templomnál.

##### Hátrányok

- Műemléki környezet.
- Telek növelés miatt SZT. készítés szükséges.
- Bontandó épület

#### 3.Összefoglaló javaslat

A vizsgálatok értékelésekor fontos és megkerülhetetlen tényként kell figyelembe vennünk, hogy a pályázat várható beadása miatt olyan területet kell választanunk, amelyre 2015 őszén az építési engedély beszerezhető. A 4. számú terület (Fő út 73.) ebből a szempontból alkalmatlanná vált, hiszen önmagában az alig 500m<sup>2</sup>-es telek nem alkalmas a bölcsőde elhelyezésére. A terület bővítése a szomszédos önkormányzati terület rovására megtörténhet ugyan, de mivel eltérő övezeti besorolású telkekről van szó, mindez az összevonás csak Szabályozási Terv (SZT) készítésével valósítható meg. Véleményem szerint a Haraszi úti terület nagyon távoli a települési központtól, vannak olyan részek, amelyről gyalogosan (babakocsival) nehezen érhető el. Persze, ha azt figyelembe veszem, hogy a motorizáció olyan fokú, hogy a bölcsődés gyerekek többségét autóval szállítják, ez a negatívum csökken. A lakókörnyezet a település fiatalabb lakóinak helye, de gyermekeik már inkább iskoláskorúak. A Temető utcai terület esetében, ha az utcaképbe illeszkedően, a minimális előkerttel építenénk a bölcsődét, akkor az önkormányzati telek kétoldali bejáratából elveszítenénk a védettebb, a csendesebb lehetőséget. Az újonnan létesülő bölcsőde nem önálló intézményként, hanem az Óvoda tagintézményeként működtethető gazdaságosan. A fenti három területre egyként igaz az, hogy a bölcsőde, mint tagintézmény távol esik az Óvodától, amely a gazdasági és szakmai felügyelet látja el. A 1. számú terület, a Rákóczi utcai óvoda telke minden szempontból a legkedvezőbb adottságú hely.

#### 4.Melléklet