

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala**

**2351 Alsónémedi, Fő út 58.**

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@upcmail.hu, [www.alsonemedi.hu](http://www.alsonemedi.hu)

Szám: 40-<sup>57</sup>...../2016.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2016. március 30-i soros ülésére

**Tárgy:** Bölcsőde helyszín kiválasztás

**Előterjesztő:** Vincze József polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Percze Tünde jegyző

**Melléklet:** Helyszín kiválasztására vonatkozó javaslat

<b><u>Tárgyalás:</u></b>	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
<b><u>Elfogadás:</u></b>	egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>
<b><u>Véleményezi:</u></b>		
	Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>
	Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság	<input type="checkbox"/>
	Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság	<input type="checkbox"/>

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 38/2016. (III. 16.) sz. önkormányzati határozatában foglaltak szerint felkértük Mátyus Csaba mérnök urat a Fő út 73-75., valamint a Rákóczi u. 20-22. szám alatti helyszínek további vizsgálatának elvégzésére, illetve a két helyszín tekintetében az építéshatósággal történő egyeztetésre.

A helyszínek vizsgálata alapján született javaslat az előterjesztés mellékletében található.

A területbővítés lehetőségei érdekében az érintett ingatlantulajdonosokkal megkezdtem a tárgyalásokat, azonban ezek eredménye az előterjesztés készítésének időpontjában még nem látható. Legkésőbb a Képviselő-testület ülésén szóban, vagy korábbi eredmény esetén pótlólag írásban kiküldött anyagban tájékoztatom Önöket.

**Határozati javaslat**  
**.../2016.(III.30.) számú önkormányzat határozat**

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a bölcsőde helyszín kiválasztására vonatkozó előterjesztést és a bölcsőde építés helyszínéül a ..... hrsz-ú (megnevezése.....) alatti ingatlant választja.**

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Vincze József polgármester**

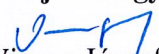
**Alsónémedi, 2016. március 25.**

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde  
jegyző



**Láttam és jóváhagyom:**

  
Vincze József  
polgármester

# BÖLCSŐDE LÉTESÍTÉS

## ÉPÍTÉSI HELYSZÍN KIVÁLASZTÁSÁRA JAVASLAT

Megbízó:

**Vincze József polgármester**  
**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata**  
**2351 Alsónémedi, Fő út 58.**

Megbízott:

**MÉT Építőipari és Tervező Kft.**  
**2373 Dabas, Kun utca 18.**

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
HATÓSÁGI CSOPORT <input type="checkbox"/>	PÉNZÜGYI CSOPORT <input type="checkbox"/>	MŰSZAKI CSOPORT <input checked="" type="checkbox"/>	JEGYZŐ:
ELGYINTÉZŐ Szabó J.		SZIGNÁLÁST VEZETŐ	
Érkezett: 2016. 03. 25.			
Szám: 179-16/2016		Mell.: db	

### 1. Előzmény

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának polgármestere, Vincze József azzal kereste meg a MÉT Kft., hogy az Önkormányzat által tervbe vett bölcsőde megépítésének helykiválasztásához véleményt készítsünk, az épület, illetve a bölcsődei intézmény megvalósításának előírások szerinti lehetőségeit számba vegyük. A megkeresésben két helyszín merült fel lehetséges célterületként a bölcsődei intézmény megvalósításához, az egyes számú helyszín a Fő utca és Halászy Károly utca kereszteződésében található 888 és 889 helyrajzi számú ingatlan együttese, a második számú helyszín pedig a Rákóczi Ferenc utcai óvoda és környezete, vagyis a 845 számú ingatlan és a 849 helyrajzi számú ingatlanból korábban megvásárolt 600 m<sup>2</sup> önkormányzati terület.

Az elképzelések szerint három csoportszobás bölcsődében gondolkodunk, vagy egy két csoportszobásban, de bővítési lehetőséggel.

A feladat, hogy a tervezés előtt álló intézmény telepítési és az adott ingatlanon való működtetési lehetőségeit vizsgáljuk az adott ingatlanokra mind a vonatkozó rendeleteknek és előírásoknak megfelelően.

### 2. Rendeletek, előírások

- MAGYAR SZABVÁNY MSZE 24210-1:2012  
Nevelési intézmények tervezési előírásai  
1.rész: Bölcsődék
- A bölcsődei nevelés-gondozás szakmai szabályai  
Módszertani levél 2012
- Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének 8/2004. (V. 03.) sz. rendelete  
Alsónémedi Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról egységes  
szerkezetben a módosítására kiadott 6/2006. (VI. 15.), 11/2007. (VII. 02.), 9/2009.  
(IV. 28.) és 26/2009. (XI. 30.) sz. önkormányzati rendeletekkel
- Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testülete 221/2011. (IX. 13.) számú határozatával  
elfogadott Településfejlesztési Konceptiója

-Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának 18/2004. (10. 29.) sz. rendelete a járművek parkoló- és tároló helyei kialakításáról és a járművek parkolási rendjének szabályozásáról egységes szerkezetben a módosítására kiadott 9/2009. (IV. 28.) és 26/2012. (XI.27.) sz. rendeletekkel

### 3. Kivonatok a rendeletekből és szabályokból

- A rendeletek és szabályok alapján a bölcsőde tervezésének alapja a jóváhagyott tervezési program, melyet Önkormányzat esetében a Testületnek kell megalkotnia és elfogadnia.
- Elsődlegesen földszintes épület kialakítását kell szorgalmazni, de a bölcsőde egyéb (kiszolgáló) helyiségei – közvetlen belső kapcsolattal – másik szinten is kialakíthatók.
- A két csoportszobás bölcsőde 1 nevelési-gondozási egységet alkot és „A” fokozat jel alá tartozik. Amennyiben három csoportszobáról beszélünk, vagy a két csoportszoba későbbi bővítési lehetőségeit vizsgáljuk, úgy a vizsgálatoknál a 2 nevelési-gondozási egységet, valamint a „B” fokozat jel alá tartozó előírásokat kell figyelembe vennünk.
- Az intézményt a helyi településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat alapján kell telepíteni.
- A bölcsőde telepíthető önállóan, vagy a település szabályozási tervében meghatározott más hasonló rendeltetésű – nevelést nem zavaró – intézménnyel közösen, de a bölcsőde közterület felőli megközelítését és a bejáratait el kell különíteni, valamint nem szabad a bölcsőde és a más rendeltetésű épületrész között közvetlen kapcsolatot létesíteni.
- Magas zajterhelésű és forgalmas útvonalhoz vagy egészségre ártalmas anyagot kibocsátó üzemhez közeli területen – ha más helyszín nem lehetséges – csak a megfelelő külső téri (növényzav, zajvédő fal) és belső téri (ablakszigetelés) zajvédelmi megoldások tervezése és megoldása esetén építhető bölcsőde.
- A telek nagysága „B” fokozatú bölcsőde esetén 46,0 m<sup>2</sup>/fő és többlet területet kell biztosítani elkülönített gazdasági udvar (teherszállítás céljára) és a külön jogszabályban előírt gépjármű-várakozóhelyek (parkoló) céljára.
- Játszó, pihenőterületet kell létesíteni a szükséges közlekedő és zöldfelületekkel, 10,0 m<sup>2</sup>/fő nagysággal. Legalább 5,0 m<sup>2</sup>/fő területű teraszt kell biztosítani a csoportszobák előtt.
- Az ingatlan beépítésének mértéke legfeljebb 30 % legyen.

#### 4. Helyiség szükséglet „B” fokozatú bölcsődéhez

(helyiség nevével, a helyiség szükséges minimális darabszámával és a szabványban meghatározott minimális alapterülettel)

##### Nevelési-gondozási egység

Bejárati előtér és gyermekkocsi tároló	1	16 m <sup>2</sup>
Akadálymentes mosdó-WC szülők részére	1	
Gyermeköltöző, -átadó	3	28 m <sup>2</sup>
Fürösztő - biliző	3	36 m <sup>2</sup>
Gyermekszoba	3	150 m <sup>2</sup>
Gyermekszobai játék, heverő, ágynemű és textilraktár	2	32 m <sup>2</sup>
Terasz	3	180 m <sup>2</sup>
Játszókert	2	400 m <sup>2</sup>
Kerti játék és matractároló	2	16 m <sup>2</sup>
Takarítószer raktár	2	3 m <sup>2</sup>
Játszókerthez csatlakozó gyermek WC és kézmosó	2	8 m <sup>2</sup>

##### Igazgatási helyiségek

Vezetői iroda	1	12 m <sup>2</sup>
Gazdasági iroda (tervezési program szerint)	?	12 m <sup>2</sup>
Gyermeknevelői szoba	1	12 m <sup>2</sup>
Irattár	1	6 m <sup>2</sup>

##### Szociális helyiségek

Étkező vagy teakonyha	1	12 m <sup>2</sup>
Női öltöző	1	10 m <sup>2</sup>
Női mosdó-zuhanyozó	1	
Női WC előtérrel	1	
Férfi WC előtérrel (szükség szerint)	1	
Férfi öltöző-mosdó és zuhanyozó (szükség szerint)	1	

##### Konyha

Főzőkonyha, befejező- vagy tálalókonyha	1	
Mosoda (tervezési program szerint)		

##### Központi raktárak

Takarítószer- és takarító eszköz raktár	1	6 m <sup>2</sup>
Játékraktár	1	6 m <sup>2</sup>
Selejtraktár	1	6 m <sup>2</sup>
Szeméttároló	1	4 m <sup>2</sup>
Fogyóeszköz raktár	1	6 m <sup>2</sup>

##### Nem kötelező (de javasolt helyiségek)

Nagymozgást elősegítő vagy mozgásfejlesztő szoba	1	40 m <sup>2</sup>
Sószoba	1	8 m <sup>2</sup>
Baba-mama szoba	1	6 m <sup>2</sup>
Időszakos gyermekfelügyeleti szoba	1	



## 5. Építési hely vizsgálata

### 5/1. Fő utca – Halászy Károly utca sarok

A két vizsgált ingatlan a Fő utca felől van számozva, a 888-as helyrajzi számúnak bejárata csak a Fő utca felől, még a 889-esnek, mint sarki teleknek személybejárója a Fő utca felől, a gazdasági bejárója pedig a Halászy Károly utca felől található.

A két ingatlanon három épület található, melyek közül kettő főépület, egy pedig gazdasági épület. A 889-es ingatlan jelenleg géppark telephelyül szolgál.

Az épületeket külső szemrevételezéssel vizsgáltuk, megállapítható, hogy műszakilag nem jó állapotúak az épületek, több helyen mind vízszintesen, mind pedig függőlegesen repedések találhatóak rajtuk. A repedések elsődlegesen épületsüllyedésből adódóaknak ítéljük, de az életvitelszerű lakhatás hiánya, a rendszeres karbantartási, javítási és felújítási hiányosságok is rányomták a bélyeget az épületekre. A csapadék épületek körüli pangása is komoly hibaforrás.

Az épületek sem helyi, sem pedig műemléki védettség alatt nem állnak, de a templom szomszédsága miatt műemléki környezetben található, melynél lényeges, hogy az engedélyeztetés során az Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal is bevonásra kerül.

A két ingatlant a bölcsőde megvalósításához össze kell vonatni, illetve előtte a különböző övezeti besorolások miatt szabályozási tervet kell módosítani. A kialakult ingatlan össz területe 1917 m<sup>2</sup> lesz. A meglévő épületekről bontási engedélyt kell kérni, majd az épületeket el kell bontani. Bontás után a földhivatalban törölni kell az épületeket és utána válik szabaddá a lehetőség új épület megtervezésére, engedélyeztetésére.

Vizsgáltuk az épületek, illetve a jelenlegi „Kékesi ház” épület meghagyását is. A 888-as helyrajzi számon lévő főépület, valamint a 889-esen található melléképület sem alaprajzilag, sem tájolásilag, sem pedig a területen való elhelyezkedésében nem megfelelő, azok elbontása minden képen indokoltá válik. És azt hisszük, hogy az épületek műszaki állapotukat figyelembe véve sem alkalmasak, vagy az épületek átalakítására-felújítására fordítandó pénzüsszegek nagyságára való tekintettel sem gazdaságosak a megtartásra.

A Kékesi ház épületet vizsgálva, mivel az épület alapterületileg önmagában nem elég egy bölcsőde megvalósításához, ahhoz az épülethez is alaposan hozzá kellene nyúlni, előre láthatólag csak az alapozás és a felmenő tartófalak maradhatnának meg, azt a javaslatot tesszük, hogy kerüljön az épület elbontásra, amennyiben erre az ingatlanra valósulna meg a bölcsőde. Az épületnél még így is kérdéses lenne az alapok és a főfalak közti vízszigetelés megléte, vagy annak elégségessége. Az épületen számos repedés található, melyek statikai megerősítéseket minden képen előírányoznak. Akkor meg már inkább a bontás és új épület építése.

Az ingatlan a Fő utca felől jelentősen lejt, mely nem kedvez a bölcsőde kialakításhoz, mivel az udvarának vízszintesnek kell lenni, vagy maximálisan 5 %-os lejtésű lehet. Jelen esetben a közel sík udvar kialakításhoz támfalat kell építeni a 890-es helyrajzi számú ingatlan határára, ami meg azért aggályos, mert azon az ingatlanon telekhatárra épült épület található, melyre nem építhetünk rá egy támfalat, vagy csak elég költséges módon.

Az ingatlanon belső parkoló kialakítása nagy valószínűséggel nem lehet megoldani, mivel bölcsődét is csak maximum két csoportszobásat lehet kialakítani földszintes kialakítás esetén, háromszobás, vagy valamikori bővítési lehetőség csak plusz ingatlan vásárlásával válna lehetségessé, vagy emeletes-tetőteres kialakítás esetében. A parkoló a Halászy Károly utcában megoldhatónak tűnik, de közvetlenül az ingatlan előtti területen nem, mivel az forgalmas

főútvonalhoz kapcsolódik. Parkolási lehetőséggel lehet számítani a templom körüli területeken, de az meg a főútvonalon keresztül való gyalogos közlekedés miatt nem túl szerencsés.

Az összevonással kialakult telek mérete 1917 m<sup>2</sup>, melynek 30 %-a válik beépíthetővé, vagyis 575 m<sup>2</sup>. Három csoportszoba esetében az épület nagysága 700-750 m<sup>2</sup> körülire tehető. Tehát erre az összevont ingatlanra két csoportszobával tervezhetünk földszintes kialakítás esetében, illetve a három csoportszoba esetébe emelet vagy tetőtér beépítést kell tervezni, ahova a kiszolgáló helyiségek (étkező-teakonyha, személyzeti öltöző, személyzeti vizesblokk, irattár, gépészeti tér, raktárak) kerülhetnek.

Nem szerencsés az sem, illetve a megvalósítása megkérdőjelezhető, hogy a vonatkozó szabvány szerint magas zajterhelésű és forgalmas útvonal mellett növényzav, zajvédő fal megvalósításával lehetséges bölcsődét létesíteni. A zajvédő fal minden képen elvetendő, mint látvány is a Község közepén, illetve a fő útvonal mellett, ahol nem eldugni, hanem megmutatni kellene épületeket. A növényzav jobban megvalósíthatónak tűnik, de látványban az sem adná az elvártat, egy magas, sűrű, hangilag áthatolhatatlan sövénykerítés szinte megegyezne a zajvédő fallal.

Az ingatlanra nem javasoljuk a bölcsőde megépítését, arra Alsónémedi „építészetileg zsúfoltságát” figyelembe véve inkább egy parkosított, a teret jobban megnyitó funkciót képzelnénk el.

## **5/2. Rákóczi Ferenc utcai óvoda és környezete**

Jelen állapot szerint két ingatlanról beszélünk, mely Önkormányzati tulajdon, a 845-ös helyrajzi számú, óvoda megnevezésű és 2871 m<sup>2</sup> területű. A másik ingatlan a közelmúltban vásárolt telekvég, mely a 849-es ingatlan végéből alakult ki, 600 m<sup>2</sup> területtel. Az összes vizsgált terület 3471 m<sup>2</sup>.

Az óvoda a jelenlegi telek közepe táján helyezkedik el, mindkét oldalról játszóudvar található. Az óvodával szemben állva található a gazdasági bejáró. Erre az oldalra építési engedéllyel bíró tornaszoba van megtervezve.

Az újonnan vásárolt telekrész jelenleg még magas palakerítéssel van elválasztva az óvodától, jelenleg műveletlenül álló terület. A telkek adottságai a jelenlegi állapot szerint jók, de két különálló funkció, mint óvoda és bölcsőde elhelyezésére nem alkalmas.

A területek két övezeti besorolás alá tartoznak, így a szabályozási tervet módosítani kell, ez után az ingatlanok összevonása nem okoz gondot.

Az óvodai ingatlanon saját parkoló nem található, parkolási lehetőség a Rákóczi Ferenc utcában, az intézményi terület előtti útszakaszon, úttal párhuzamos kialakítással találhatóak. Az óvodával átellenes parkolókat jelenleg nem párhuzamosan használják, hanem halszájka szerűen, hogy minél több autó elférjen a reggeli és délutáni időpontokban. Ezzel veszélyeztetve a közlekedésben résztvevőket.

A jelenlegi óvodai intézmény helyéhez kapcsolódva megépítendő bölcsődei funkció a lehető leg jobb helyre kerülne, mert a lakosságot, azon belül is a kisgyermekes szülőket figyelembe véve. Lehetne segíteni avval, hogy a „kicsi és pici” gyereket egy helyre kelljen vinni, nem kell a pici gyereket kivenni az autóból addig, amíg a kicsi gyereket beviszi az óvodába, majd visszakötözni a gyerektülésbe arra a néhány száz méterre, még egy esetleges másik helyre elviszi a bölcsődébe.

Az ingatlan és annak környezete sík területű, így a tervezendő épületet, valamint a hozzá kapcsolódó udvart megfelelő telekméret esetén, megfelelő tájolással lehetne elhelyezni. Ennek megvalósításához lenne szükség még telekvásárlásra, hogy a tervezett három csoportszobás bölcsőde megvalósulhasson.

Javasolt lenne megvásárolni a 922/1-es ingatlant, valamint a korábban megvásárolt Önkormányzati tulajdonú 849-es helyrajzi számú telekvéghez kapcsolódóan még számításba vennék a 850-es telekvéget is.

A bölcsőde megvalósításához, persze a telekvásárlások után, a 922/1-es ingatlanon lévő épületeket le kellene bontani, a kerítéseket elbontani, majd az ingatlan részeket összevonatni az óvodai ingatlannal. Bontás után a földhivatalban törölni kell az épületeket. Így olyan terület alakítható ki, mely minden rendeletnek és előírásnak eleget tudna tenni.

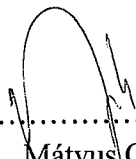
A bölcsőde megtervezéséhez az Önkormányzat által megalkotott és elfogadott tervezési programot kell készíteni.

## 6. Javaslát

A bölcsődét óvodával egybe, vagy óvoda közelében javasoljuk megvalósítani, Alsónémedi kialakult beépítését figyelembe véve, ha lehetséges, belső udvari parkolási lehetőség biztosításával. Földszintes kialakítású épületet javaslunk, maximum emeleti vagy tetőtéri szintre elhelyezett olyan helyiségekkel, amik nem tartoznak közvetlenül a nevelést szolgáló funkcióhoz (étkező-teakonyha, személyzeti öltöző, személyzeti vizesblokk, irattár, gépészeti tér, raktárak). Nem javasoljuk főút vonal és nagy forgalmú út mellé, sem egészségvédelmi szempontból (zaj és szálló por terhelés) sem pedig parkolási szempontból (a kisgyerekek véletlenül kilép az útra). Az intézmény környezetét jól és kellő mértékben parkosított részekkel kell ellátni, hogy az a gyermekek nyugalalmát és fejlődését tudják szolgálni.

Dabas, 2016. március 23.

**MÉT** -1-  
Építőipari és Tervező Kft.  
2373 Dabas, Kun utca 18.  
Adószám: 14285633-2-13  
Számlasz.: 64400037-30098023-11100011

  
Mátjus Csaba  
ügyvezető





Handwritten signature or initials in the bottom right corner.



*Handwritten signature or initials*