

**Budaörs Város Önkormányzat Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Köznevelési, Művelődési és Ifjúsági Bizottság valamint a  
Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, a Pénzügyi Ellenőrző  
Bizottság továbbá a Képviselő-testület júniusi ülésére**

Tárgy: Mákszem óvoda magas tető építésére vonatkozóan előzetes tervezési program jóváhagyása

**Melléklet:**

1. sz. melléklet: Előzetes Tervezési Program
2. sz. melléklet: Intézmény vezetői javaslat

*Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 12. § (3) bekezdése és Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik*

Tisztelt Bizottságok! Tisztelt Képviselő-testület!

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, a 167/2012.(V.23.) ÖKT sz. határozat 1. pontjában a T. Képviselő-testület úgy döntött, hogy a Mákszem óvoda beázásainak megszüntetésére a lapos tető helyett magas tető valósuljon meg.

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Műszaki ügyosztály, Városépítési Iroda, Magasépítési csoportja előkészítette a fenti határozatnak megfelelően a magas tetőre kialakítására vonatkozó alternatív javaslatait, amelyet jelen előterjesztés 1.sz.mellékletét képező Előzetes Tervezési Program tartalmaz.

A tagóvoda-vezető írásban jelezte (2.sz. melléklet), hogy tetőráépítés esetén az emeleten több kiszolgálói helyiség kialakítása lenne indokolt.

A tervezési program tárgyában egyeztetést tartottunk, mely egyeztetésen a Polgármesteri Kabinet Iroda, Köznevelési és Közművelődési Csoport vezetője jelezte, hogy amennyiben helyiségek kialakítása kerülne sor a tetőtérben, úgy óvodai férőhely bővítése is indokolt lenne.

A tervezési feladat teljesítése céljából, a fent hivatkozott szakmai követelményekre tekintettel két változatos Előzetes Tervezési Programot állítottunk össze. A bemutatott megoldások tárgyában való döntéshozatal céljából az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

**Határozati javaslat a Bizottságok részére:**

*A határozathozatal az SzMSz. 37.§ (2) bekezdése alapján minősített többséggel, az SzMSz. 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Köznevelési, Művelődési, Ifjúsági és Sport Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága a **Mákszem óvoda magas tető építése tárgyú tervezési feladat megkezdése** illetve az építési engedélyezési és kiviteli tervek elkészíttetése céljából javasolja a Képviselő-testületnek, hogy döntsön az alábbiak szerint:

1. a **Mákszem óvoda magas tető építése tárgyú tervezési feladat megkezdése** illetve az építési engedélyezési és kiviteli tervek elkészíttetése céljából az előterjesztés mellékletét képező Előzetes Tervezési Program .....sz. változatát jóváhagyja,
2. a **teljesítéshez szükséges forrást** a 2012. évi költségvetéséről szóló 6/2012. (III.05.) Önkormányzati rendelet 4. melléklet III. (Tartalékelőirányzatok) 25. (beruházások tervezési díja című) sor terhére ..... eFt összegben biztosítja,
3. felkéri a Polgármestert a 2012. évi költségvetési rendelet módosítása során következő Képviselő-testületi ülésre történő előterjesztésére.

**Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben adott tájékoztatást elfogadva az alábbiak szerint dönt:

4. **a Mákszem óvoda magas tető építése tárgyú tervezési feladat megkezdése** **illetve** az építési engedélyezési és kiviteli tervek elkészíttetése céljából az előterjesztés mellékletét képező Előzetes Tervezési Program .....sz. változatát jóváhagyja,
5. **a teljesítéshez szükséges forrást a 2012. évi költségvetéséről szóló 6/2012. (III.05.) Önkormányzati rendelet 4. melléklet III. (Tartalékelőirányzatok) 25. (beruházások tervezési díja című) sor terhére ..... eFt összegben biztosítja,**
6. felkéri a Polgármestert a 2012. évi költségvetési rendelet módosítása során következő Képviselő-testületi ülésre történő előterjesztésére.

A határozathozatal az SzMSz. 37.§ (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, az SzMSz. 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő: azonnal Felelős: Polgármester Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda

Budaörs, 2012. június 6.

.....  
Wittinghoff Tamás

Az előterjesztést készítette:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető  
Domahidi Emma, városépítési irodavezető  
Kozsda Attila beruházó mérnök

Látta:

Csik Edina főépítész  
Barta Gáborné, Pénzügyi Irodavezető  
Vágó Csaba, Kabinetvezető  
Karsai Judit, Köznevelési és Közművelődési Csoportvezető.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Dr. Bocsi István jegyző: h

## **Előzetes Tervezési Program, megoldási lehetőségek ismertetése**

### **Előzmények:**

A Mákszem óvoda főépülete lapos tetővel kialakított. A vízszigetelés nem megfelelősége miatt folyamatos beázások akadályozzák, nehezítik az óvoda működését.

A 167/2012.(V.23.) ÖKT sz. határozatának 1. pontja szerint a Képviselő testület úgy határozott, hogy a Mákszem óvoda beázásainak megszüntetésére a lapos tető helyett magas tető valósuljon meg.

A fenti határozatnak megfelelő megoldási lehetőség:

A magas tető kialakításához engedélyezési és kiviteli tervek készítése szükséges. Az engedélyezési és kiviteli terveknek a vonatkozó jogszabályok által meghatározott formában és tartalommal, az érintett hatóságok és szakhatóságok által előírtak teljesítésével kell készülnie.

### **1.SZ.VÁLTOZAT: Rövidtávú megoldás, kizárólag a minimális műszaki szükségszerűség szerint.**

A beázások megszüntetése érdekében a főépület teljes területe felett könnyűszerkezetes magas tető kialakítása javasolt. Az óvoda főépületéhez a korábbi években egy tornaterem bővítés készült, ezen bővítmény magas tetővel ellátott. A tervezés során ezt figyelembe kell venni.

A főépület méretei miatt alacsonyabb ( kb. 25 fokos ) tető javasolt. A tetőtér használaton kívüli, funkció nélküli padlástér kialakítással készülne.

Ezen megoldás az óvoda működésétől függetlenül gyorsan megvalósítható, mivel az alatta lévő tér megváltoztatását, szerkezeti átalakítást nem érinti, a beázási problémát pedig megszünteti.

A megoldás az óvoda működési költségét nem változtatja meg.

### **Becsült költségek:**

Tervezési költségek becsült összege: **1,35MFt**

Beruházási költségek becsült összege: **19,2MFt**

### **2.SZ.VÁLTOZAT: Hosszú távú megoldás, amely figyelembe veszi az intézményfejlesztési igényeket is.**

A tagóvoda–vezető írásban jelezte, hogy tetőráépítés esetén az emeleti szinten több helyiség kialakítása lenne indokolt: nevelői- és könyvtárszoba, óvodavezetői iroda, családi- és szolgáltatói szoba, fejlesztőpedagógiai szoba, vizesblokk.

A Köznevelési Csoport vezetője, Karsainé Kovács Judit jelezte, amennyiben helyiségek kialakítása merülne fel a tetőtérben, úgy nem csak kiszolgálói helyiségek kialakítása, hanem óvodai férőhely bővítése is indokolt lenne.

Rövid indoklását írásban az alábbiak szerint adta meg:

Budaörs Város nyugati területének óvodai ellátását a 4 csoportos Holdfény Utcai Óvoda látja el. Ez a terület a Szivárvány utcától nyugatra fekvő terület, a Szabadság út lenti és fenti oldalát is magában foglalva. Itt folyamatosan még most is a beköltözések, építkezések. Az Óvoda nem tudja ellátni teljes egészében ezt a körzetet, az Árok utcai lakóépület-sor szinte teljesen felölti az óvoda férőhelyeket. Így a lakótelepi óvodákban és még beljebb is kénytelen vagyunk gyakran ennek a területnek a gyermekeit elhelyezni.

A Mákszem óvoda a lakótelepi ellátás biztosításhoz épült. A város egyik legintenzívebben változó, és folyamatosan gyermekes családokkal beköltöző területe a lakótelep. Ez a lakótelepi óvodák terhelését vonja maga után. Jelenleg is két csoportnyi gyermek elutasítása várható ebből a körzetből, melyet most még a 3 évesek esetében, ha a körülmények lehetővé teszik, meg tudunk tenni. Több kisgyermek elhelyezését pedig távolabbi óvodákban biztosítjuk. 2014-től kötelezővé válik a 3 éves korosztály óvodai felvétele, ez jelentős többlet terhet jelent majd Budaörs Városának is.

Az óvodai férőhely bővítése emeletráépítéssel lenne megoldható. 2010 évben készült statikai szakvélemény megállapítása értelmében az emeletráépítésnek statikai szempontból nincs akadálya. A teljes főépület emeletráépítése során kialakuló területen akár 4 csoportszoba és a kiszolgáló helyiségek is megvalósíthatók ( a földszinten most működő 4 csoportszobához és egyéb helyiségekhez hasonlóan ).

Az emeletráépítéshez engedélyezési és kiviteli tervek készítése szükséges. Az engedélyezési és kiviteli terveknek a vonatkozó jogszabályok által meghatározott formában és tartalommal, az érintett hatóságok és szakhatóságok által előírtak teljesítésével kell készülnie.

Az emeletráépítés több ütemben is megvalósítható, az ütemek rövid ismertetése:

**I. ütem:** szerkezeti részek és tetőfelépítmény

**II. ütem:** belső helyiségek kialakítása akár további ütemezés szerinti bontásban csoportszobákkal, kiszolgáló helyiségekkel, lépcsőházzal, lifttel

Az óvoda a 1036/64 helyrajzi számú telken helyezkedik el. A telek a Vt-1 építési övezet besorolásba tartozik. Ez alapján a főbb paraméterek:

Az épület megengedett legnagyobb építmény magassága 11,0 m.

A telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója: 2,0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

A részletes építési előírások az előzetes tervezési program mellékletét képezik.

A teljes beruházás megvalósulása esetén az óvoda működési költsége 100%-ban megemelkedik.

Ezen megoldási lehetőség választása esetén a hivatal a terveztetés megkezdése előtt, további egyeztetéseken véglegesített tartalommal előkészíti a részletes tervezési programot.

**Becsült költségek:**

Engedélyezési és kiviteli tervek készítésének becsült költsége: **9,8MFt**

Beruházási költségek becsült költsége: **218,4MFt**



**VT-1 – SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET**

**1.§** a) A településközponti vegyes terület szabadonálló beépítésű területe.

(2) Az építési övezetben főrendeltetésként elhelyezhető:

- a) igazgatási épület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- c) szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportcélú építmény.

(3) Az építési övezetben:

- a) az előkert mérete: 5 m,
- b) az oldalkert mérete 4,5 m,
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(4) Az Vt-1 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

| Az építési<br>övezet jele | a telek megengedett    |            |                   |                                |                                     |                      | az épület<br>megengedett |                   |
|---------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|
|                           | legkisebb kialakítható |            | legnagyobb        |                                |                                     | legkisebb            | legkisebb                | legnagyobb        |
|                           | területe               | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója  | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága        |                   |
|                           | m <sup>2</sup>         | m          | %                 | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | %                                   | %                    | m                        | m                 |
| <b>Vt-1</b>               | 1000                   | 24         | 40                | 2,0                            | 50                                  | 30                   | 5,0                      | 11,0 <sup>1</sup> |

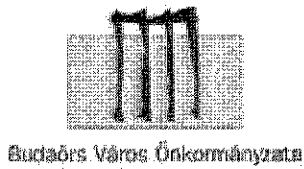
(5)<sup>2</sup> Az építési övezet telkein megvalósítandó rendeltetési egységek működéséhez szükséges parkoló mennyiség az OTÉK alapján számított érték 50 %-a, mely telken belül helyezendő el.”

<sup>1</sup> A 48/2006. (XI. 16.) rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2006. november 16-tól.

<sup>2</sup> A 48/2006. (XI. 16.) rendelet 3. §-a által kiegészítve. Hatályos 2006. november 16-tól.



# Telek adatlap

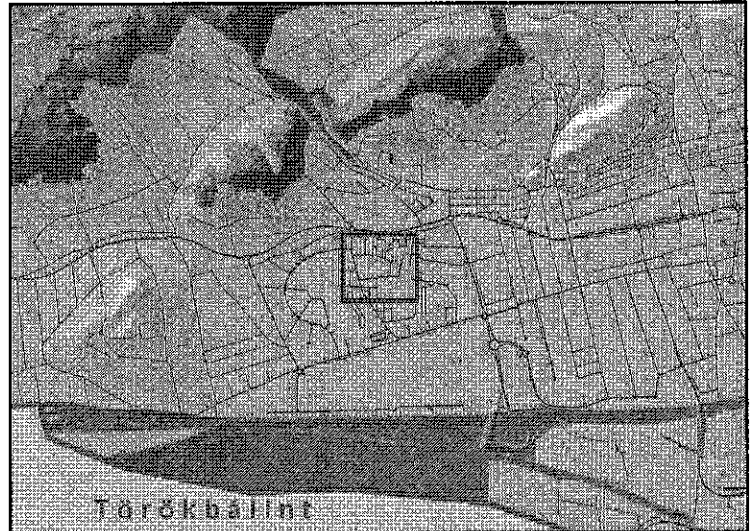


Helyrajzi szám: 1036/64

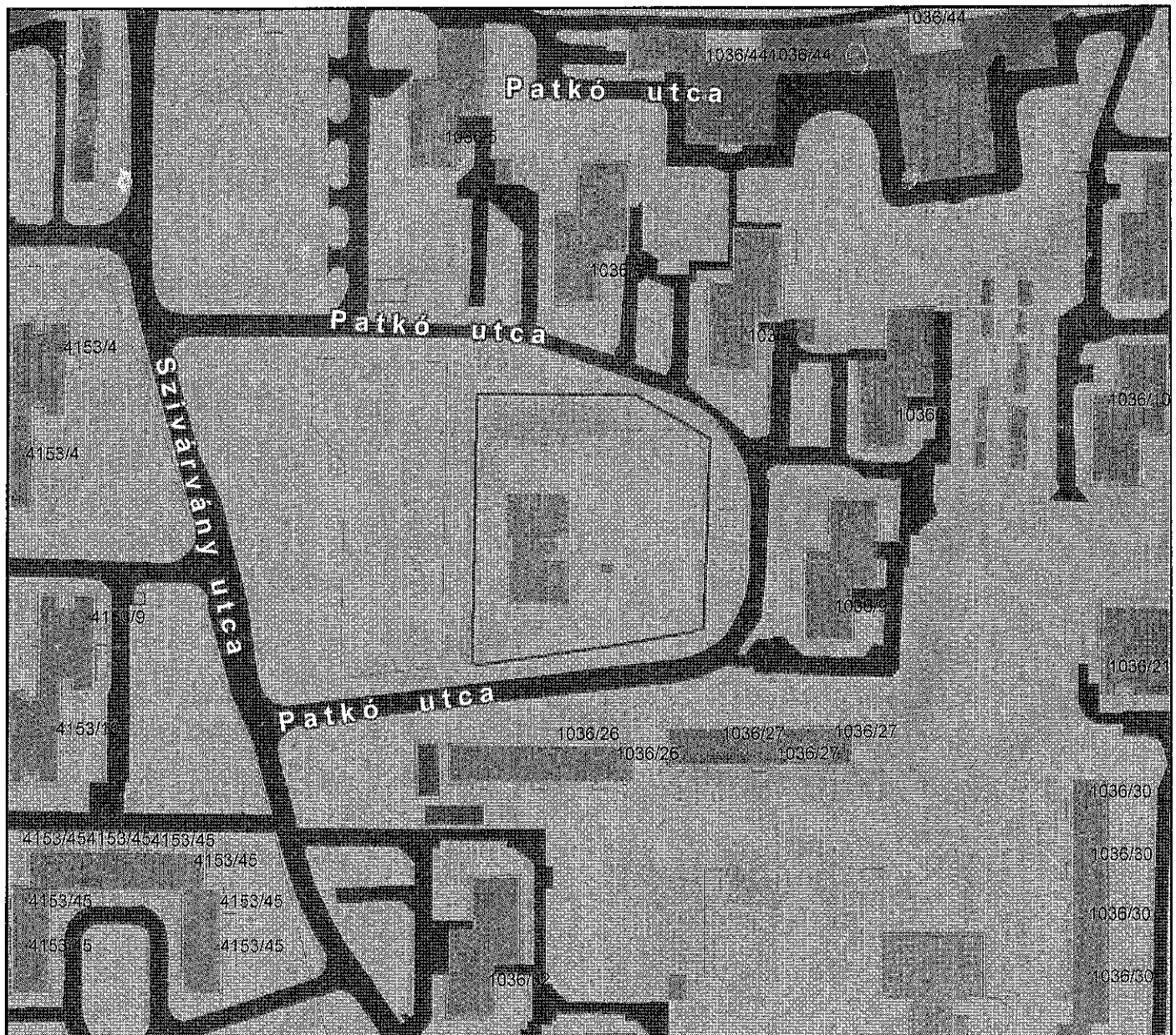
Telekméret: undefined m2

Fekvés: Nem ismert

Szabályzat: BESZ\_42\_2005\_IX\_22



Méretarány: 1:2,000



## Mákszem Tagóvoda

2040 Budaörs, Patkó utca 2.  
E-mail: vezeto@makszemovi.hu

☎ 06-23-421-596  
☎ 06-23-428-199

### **Tetőráépítés esetén a következő helyiségek kialakítása indokolt**

#### **1. Nevelői- és könyvtárszoba**

A nevelői szoba biztosítaná a 8 óvodapedagógus 1 fejlesztőpedagógus 1 pedagógiai-asszisztens óvodai csoporton kívüli munkájának kulturált körülményeit. A helyiség alkalmas lenne az adminisztratív munkák elvégzéséhez, és következő napi pedagógiai munka előkészítéséhez. Kisebb értekezletek, team megbeszélések helyszínéül szolgálna, egyúttal az önképzés színtere lehetne, ahol az óvoda könyvtárát is berendeznénk.

#### **2. Óvodavezetői iroda**

A nyugodt vezetői munka feltételeinek megteremtése érdekében szükséges egy megfelelő méretű és funkciójú iroda kialakítása, ahol a napi munka mellett kisebb létszámú megbeszélések megtarthatóak.

(A jelenlegi vezetői iroda a legalkalmasabb arra, hogy ott kerüljön kialakításra az óvodapedagógusok öltözője, mely jelenleg megoldatlan.)

#### **3. Családi- és szolgáltatói szoba**

Szükséges egy olyan helyiség, amely egyrészt az óvodai nevelést kiegészítő – logopédiai, pszichológiai – szolgáltatások megtartására, valamint a foglalkoztatott, ill. ellátott gyermekek szüleivel történő megbeszélések, egyeztetések lebonyolítására alkalmas.

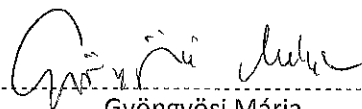
Másrészt alkalmanként itt történnének a meghitt, nyugodt fogadóórák a szülők számára.

#### **4. Fejlesztőpedagógiai szoba**

A napi rendszerességű egyéni és kiscsoportos fejlesztőpedagógiai foglalkozások megtartása érdekében.

#### **5. Vizesblokk kialakítása**

Budaörs, 2012-06-06



Gyöngyösi Mária  
tagóvoda-vezető