

**MUNKAANYAG!**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2016. november 22-ei ülésére**

**Tárgy:** Az Oroszlány, Alkotmány út 67. szám és 959 helyrajzi szám alatti ingatlan (volt falusi iskola) újrahasznosításával kapcsolatos döntések

**Előterjesztő:** Lazók Zoltán polgármester

**Előkészítő:** Németh Gábor alpolgármester  
Bartalus László beruházási és településüzemeltetési osztályvezető

## Tisztelt Képviselő-testület!

Mint köztudott az egykori „*Falusi Iskola*” épülete (Oroszlány, Alkotmány út 67. sz., 959 hrsz.) már több évtizede elvesztette eredeti funkcióját, illetve az épületegyüttes már hosszabb ideje teljesen használaton kívül van. Az üresen álló épületben néhány évvel ezelőtt rövid, átmeneti ideig karbantartási tevékenységgel összefüggő raktározás folyt, de már évekkel korábban az is megszűnt. Az épületnek csak az Alkotmány út felőli külső homlokzata került felújításra, és mintegy **7-8 éve**, más jellegű beavatkozás a mai napig sem valósult meg.

A több mint 850 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterületű épületegyüttessel rendelkező ingatlan az Ó-falu, de talán az egész település egyik legértékesebb, frekvenciát, jól megközelíthető, kellemes fekvésű, zöldövezeti építési telke (*1. melléklet*). A felsorolt jellemzők kapcsán több szempontból is értékes ingatlan mára jelenösen leromlott mind műszakilag, mind általános állagát tekintve. Az ingatlan esetleges újrahasznosítása, annak állagmegóvása, valamint az önkormányzat szempontjából is indokolt és hasznos funkcióval történő ellátása már hosszabb ideje húzódnó kérdés.

Az előzetes gondolkodás során felmerült, hogy az ingatlan megfelelő fejlesztés után esetlegesen helyet adhatna akár az **időskorúak ellátását biztosító bentlakásos intézmény** számára is. A szociális intézményi szervezetrendszerbe is integrálható „nyugdíjas ház” a város számára fontos és mondhatni egyre inkább égető probléma kezeléséhez nyújthatna alapot.

A városban jelenleg már több mint 6500 nyugdíjas korú lakos él. Az idős emberek egy része ezen belül is magányosan, házastárs vagy család nélkül kénytelen biztosítani életkörülményeit, ingatlanja fenntartását. Ezek az idős emberek több esetben ellátásra, felügyeletre szorulnak, ezért a rendszeres orvosi kontroll és a társas, közösségi együttélés feltételeinek biztosítása is célszerű lenne számukra.

A település jelenlegi szociális intézményrendszere több területen, de a demográfiai és életviteli trendeket vizsgálva, kiemelten az időskori ellátás tekintetében is túlterhelt, kapacitás-fejlesztésre szorulna. Ez nem csak a szociális alapon működtetett ellátási formákra igaz, de a már többször jelzettek szerint reális igény mutatkozna bentlakásos nyugdíjas otthon kialakítására is. Ezt az is alátámasztja, hogy a környező települések ilyen jellegű, mind önkormányzati-intézményi, mind vállalkozási alapon működő otthonai is jelentős „várolistákkal” működnek.

A szociális, illetve nem szociális alapon megfogalmazódó ellátási igényeket figyelembe véve, az önkormányzatnak szükségszerű számba venni a jelzett feladat megfelelő színvonalon történő ellátásának lehetséges fejlesztési helyszíneit.

Az Osz Zrt. tulajdonában lévő Béke Szálló – elsősorban – paramétereit és műszaki kialakítását tekintve rendkívül nagy, túlzó és magas állandó költségekkel üzemeltethető épületnek tűnik. Annak – akár ilyen célú – átalakításához az ismert körülmények miatt sok száz milliós investícióra lenne szükség. A jelenlegi kollégiumot több szervezet és köznevelési funkció is hasznosítja, illetve azt célszerű lenne a továbbiakban is az oktatáshoz kapcsolódó kiegészítő „szolgáltatásként” fenntartani.

A falusi iskola, mint a város egyik jelenleg hasznosítatlan épülete egy kezdetben kisebb léptékű és kapacitású „nyugdíjas ház” kialakítására akár alkalmas lehet. Ehhez kezdő lépésként tisztázni szükséges, hogy az önkormányzati telken lévő épület megtartása és a jelzett funkciónak megfelelő felújítása, átalakítása költség-haszon mutató és a szükséges kompromisszumok együttes vizsgálata alapján célszerű lenne-e. Amennyiben a megtartás és átalakítás nem működőképes, úgy műszaki szempontból, építészeti szempontból azt is tisztázni kell, hogy az adott helyen egy új épület milyen peremfeltételek mentén és beruházási nagyság mellett építhető meg.

Az eddigi előzetes gondolkodás során felmerült Vincze László dla építész és irodája (***Vincze & László Építésziroda***) neve, aki hosszabb ideje foglalkozik már oroszlányi és környéki építészettel, koncepciókkal és tanulmányokkal (pl. a mai Szent Flórián tér környezetébe tervezett sürgősségi betegellátó központ). Az Ybl díjas építésznek köszönhető többek között a gimnázium '90-es években történt átépítésének egyedi építészeti megjelenése, de készített tervek a katolikus templom számára kiírt tervpályázatra, oroszlányi lakóházakra és egyéb épületekre is. Az építész néhány Oroszlányhoz kötődő korábbi munkájából villant fel egy-egy képet, melyet az előterjesztés *2. melléklete* tartalmaz. Vincze László még a Makovecz építészeti műhelyben kezdte munkásságát, majd több tervezőirodánál is dolgozott, illetve saját irodát alapított. Szakmai munkája elismeréseként 1996-ban Ybl Díjban részesült. Jelenleg tervezőirodája vezetésével a Budapesti Műszaki Egyetem Lakóépülettervezési Tanszékének docense. Vezetésével jött létre az egyetem és az Önkormányzat között egy szakmai együttműködési megállapodás, melynek keretében a hallgatók már több építészeti témát is feldolgoztak, gondolatébresztő anyagokat állítottak össze.

A volt falusi iskola fejleszthetőségének tisztázásához egy koncepcióterv keretében be kell mutatni a nyugdíjasház funkcióját, az idősök bentlakásos otthonára vonatkozó tervezési, építészeti, működtetési irányelveket és előírásokat. Az ingatlan átalakítási, építészeti javaslatának alapjaként egy közepes méretű, hozzávetőlegesen 40 állandó férőhelyet jelentő nyugdíjas otthon lenne legalább célszerű felvázolnia.

A tervező a helyszínt a hivatal munkatársaival és néhány építész hallgatójával már felkereste, általános állapotát megtekintette, illetve az Oroszlánnyal kapcsolatos ismeretire és korábbi munkáira alapozva kifejezetten hasznos és értékes elképélésként minősítette a nyugdíjas otthon funkciót. A koncepciótervre vonatkozó tervezési ajánlat részleteit az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

A jelenlegi ingatlan és telek geodéziai felmérése, szintvonalas részletes, digitális feldolgozással, az épületegyüttes építészeti felmérése, valamint a pontos tartószerkezeti vizsgálat és épület műszaki állagfelmérése bruttó 420 E Ft összeget tenne ki. Az ezekre alapuló építészeti koncepciótervet bruttó 952 E Ft tervezési áron készítené el a tervezőiroda. A mindösszesen bruttó 1.372 E Ft összegű tervezési feladat mielőbbi megkezdése esetén a tervszállítást döntően még az idei évben teljesülhet. Ez azért is hasznos, mert az így véglegesíthető elképzelés és a további, engedélyes és kiviteli szintű tervezés költségei a jövő évi költségvetésbe adott esetben beépítésre kerülhetnek.

A bemutatott helyszín és funkció fejleszthetőségére vonatkozó koncepcióterv elkészítésére az idei költségvetés „Tervezési költségek” sora biztosít fedezetet.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Meggyőződésem, hogy az időskori ellátó intézmény fejlesztése elkerülhetetlen, melyek megvalósítása ütemezett és tervszerű előrehaladással lehetséges. Ennek szellemében kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

**Oroszlány, 2016. november 11.**

**Lazók Zoltán**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2016. (...) Kt. határozata  
az Oroszlány, Alkotmány út 67. szám és 959 helyrajzi szám alatti ingatlan (volt falusi iskola)  
újrahasznosításával kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Egyetért az Oroszlány, Alkotmány út 67. szám és 959 helyrajzi szám alatti ingatlannak (volt falusi iskola) időskorúak ellátását biztosító bentlakásos intézményként - előterjesztés szerinti tartalommal - történő hasznosításával.
2. A határozat 1. pontjában részletezett hasznosítási cél megvalósíthatóságának vizsgálata, a további döntések meghozatala és műszaki megalapozottsága céljából megbízza a Vincze & László Építészeti és Művészeti Kft.-t (1118 Budapest, Ménesi út 32.) a szükséges építész koncepcióterv elkészítésével.
3. A határozat 2. pontjában részletezett feladat ellátására bruttó 1.372 E Ft összegű fedezetet biztosít az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének „Tervezési költségek” sora terhére.

<b>Határidő:</b>	a határozat kihirdetésére:	azonnal
	a határozat végrehajtására:	azonnal
<b>Felelős:</b>	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Lazók Zoltán polgármester