

BUDAPEST FŐVÁROS  
XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA  
POLGÁRMESTER



Ikt.sz.: *1/54-225* /2014.

Kt. ülés sz: *1/53-13* /2014.

Ülés időpontja: *2014. szeptember 17.*

Témafelelős: *Főépítési, Városfejlesztési  
és Üzemeltetési Főosztály*

**ELŐTERJESZTÉS**

*a*

***Bp. XV. Örvárat utca 1-5. számú, 82285 helyrajzi számú ingatlan (volt Észak-pesti Kórház)  
I. ütemben bontandó épületei, építményei bontási engedélykiratának jóváhagyásáról***

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati beruházások és felújítások rendjéről szóló 49/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendeletünk alapján, a nettó 15 M Ft egyedi értékhatárt meghaladó beruházási, építési beruházási, rekonstrukciós és felújítási munkák esetében engedélykiratot kell jóváhagynia a Tisztelt Képviselő-testületnek. A rendelet 2.§ (1) bekezdés b) pontja az építési beruházás tárgykörébe sorolja az építmények lebontását is. („*b) Építési beruházás: az építmények, továbbá vonalas létesítmények építése, átépítése, lebontása, valamint az építési munkákhoz kapcsolódó szakipari és technológiai szerelési munkák.*”)

Az önkormányzat 2014. évi költségvetésének VI. sz. módosítása bruttó 23.000 E Ft előirányzatot biztosít az ingatlan használaton kívüli, rossz állapotú épületeinek, építményeinek bontására.

A Főépítési Iroda az előterjesztéshez *1. mellékletként* csatolt tanulmányában – indokolásokkal alátámasztva – mutatja be az ingatlan *22 db* bontásra javasolt épületét, építményét. A bontások végrehajtását a tanulmány öt ütemben javasolja. Az I. bontási ütem összeállításánál a meghatározó tényező a rendelkezésre álló előirányzat volt. Az I. ütemen belül elsőként kell majd bontani a 17. jelű épületet, mivel helyére a tudógondozó-fizioterápiaháziorvosi rendelő funkciókra átalakítandó 13. jelű épület személygépkocsi parkolónak kialakításához van szükség.

A többi bontási ütem esetében ilyen megkötés nincs, de a rendelkezésre álló anyagi források nyilván a jövőben is meghatározzák majd a bontások ütemét, így elképzelhető az ütemek összevonása, de további tagolása is.

Az előterjesztés *2. melléklete* táblázatos formában foglalja össze a bontásra javasolt épületek, építmények főbb jellemzőit és becsült bontási költségét, a *3. mellékletként* csatolt helyszínrajz pedig a bontásra javasolt épületek, építmények helyét mutatja az ingatlanon belül, rózsaszínnel jelölve az I. ütemben bontásra javasolt épületeket, építményeket.

A bontásra javasolt épületekről fotódokumentáció a Főépítési Irodán megtekinthető.

A bontási munkák elvégzésével a Palota Holding Zrt-t javaslom megbízni.

Mivel az előterjesztés tárgyalásának időpontjában az ingatlanok fele részben még tulajdonosa a Magyar Állam, a bontási munkák megkezdése előtt azokhoz szükséges megkérni hozzájárulását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Bp. XV. Órjárt utca 1-5. számú, 82285 helyrajzi számú ingatlan (volt Észak-pesti Kórház) I. ütemben bontandó épületeinek, építményeinek bontásához az előterjesztés 4. melléklete szerinti engedélyokirat-tervezet elfogadásával hozzájárulni szíveskedjék.

Budapest, 2014. szeptember „03” ..



László Tamás  
polgármester

- Mellékletek:**
1. Tanulmány a volt Észak-pesti Kórház bontásra javasolt épületeiről
  2. A volt Észak-pesti Kórház bontásra javasolt épületeinek főbb jellemzőit összefoglaló táblázat
  3. Helyszínrajz
  4. A volt Észak-pesti Kórház I. ütemben bontandó épületeinek bontási engedélyokirat-tervezete

(1.) Témafelelős: Főépítész, Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztály



(2.) Egyeztetésre megküldve: 2014.            hó            nap    Címzett:

(3.) Bizottságok:

PJB	SZCSB	KKESB	TVÉKB
X		X	X

(4.) Jegyzői láttamozás: 2014.    09    hó 03    nap

09

hó 03

nap

Aláírás:



(5.) Meghívandók:

(6.) Az előterjesztést kapják:

### **Határozati javaslatok:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) felkéri a polgármestert a Bp. XV. Órjárt utca 1-5. számú, 82285 helyrajzi számú ingatlan (volt Észak-pesti Kórház) I. ütemben bontandó 8., 17., 23., 24., 26., 27., 32. és 34. jelű épületeinek, építményeinek bontásához kérje meg a társtulajdonos Magyar Állam írásbeli jóváhagyását;

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. szeptember 30.

2.) jóváhagyja a Bp. XV. Órjárat utca 1-5. számú, 82285 helyrajzi számú ingatlan (volt Észak-pesti Kórház) I. ütemben bontandó épületeinek, építményeinek bontási engedélyokiratát az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal, azzal a kikötéssel, hogy a bontási munkák megkezdésére csak a társtulajdonos Magyar Állam írásbeli jóváhagyásának birtokában kerülhet sor;

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. szeptember 17.

3.) felkéri a polgármestert, bízza meg a Palota Holding Zrt-t a Bp. XV. Órjárat utca 1-5. számú, 82285 helyrajzi számú ingatlan (volt Észak-pesti Kórház) I. ütemben bontandó épületei, építményei bontási munkáinak elvégzésével.

Felelős: polgármester

Határidő: a társtulajdonos Magyar Állam írásbeli jóváhagyásának kézhezvételétől számított 15. nap.

**Az 1. és 3. határozati javaslat elfogadáshoz egyszerű, a 2. határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!**

Hivatkozott jogszabály:

*az önkormányzati beruházások és felújítások rendjéről szóló 49/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 7.§*

## VOLT ÉSZAK-PESTI KÓRHÁZ – BONTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLETEK

A volt Észak-pesti kórház ingatlanja a XV. kerületben, Pestújhelyen helyezkedik el. Az ingatlan városszerkezeti szempontból önálló tömböt képez, minden oldalról közterület határolja (Pestújhelyi út – Adria utca – Őrjárat utca – Neptun utca által határolt terület). Az ingatlan műemléki környezet, a meglévő épületállomány közül a 4., 6., 10., 11., 14., 15., 16. 19. sz. épületek műemléki védettség alatt állnak (NKÖM 27/2005.(X.7.) rendelet).

A területen összesen 34 épület található. Ezek közül a századfordulón épült szecessziós épületek képezték a pavilon rendszerű kórház alapját. A területen 1936-ban épült, Molnár Farkas által tervezett személyzeti lakóépület szintén műemlék. A 60-as években kiegészült a meglévő épületcsoport a többszintes nővérszállóval, sebészeti és rendelő épületekkel. A 70-es években felépült az 50 lakásos lakóépület, majd 1985-ben a sebészet-diagnosztika rendkívül hangsúlyos megjelenésű tömbje. Ezek a jelentősebb volumenű épületek – az 50 lakásos lakóépület kivételével – építészeti értéket képviselnek.

Az épületállomány jelentős része használaton kívüli. A 11. számú épületben szakorvosi rendelő működik, a hozzá toldott 12. számú portaépülettel. Az 5. számú műhely épület helyén az új mentőállomás kapott helyet. A 9. épület raktározás céljából bérbeadásra került. Ezen kívül néhány gépészeti épületet használnak (pl. 31. trafó, 29. garázs).

A műemléki védettségű, valamint a jelentősebb volumenű épületek mellett az idők során számos olyan, kiegészítő funkcióra szánt épület jelent meg az ingatlanon, amely építészeti minőségében kedvezőtlen, nem illeszkedik a műemléki környezet miliójéhez. Stílustalan, jellegtelen épületek, amelyek egyrészt eredetileg is rendkívül gyenge minőségben épültek, másrészt az állagmegóvás hiánya, az elhagyatottság következtében mára igen leromlott állapotba kerültek, némelyik életveszélyessé vált. A területre hatályos Kerületi Szabályozási Terv szabályozási koncepciója részletesen elemzi az épületállomány állapotát és ennek eredményeként ezen, kiegészítő funkciójú épületek bontására tesz javaslatot. Ezt nemcsak az épületek állapota indokolja, hanem a KSZT meg kívánja szüntetni a zavaró épület együttállásokat, valamint törekszik az ingatlan eredeti beépítési struktúrájának műemléki környezethez méltó visszaállítására, egyúttal új építési helyeket jelöl ki a „felszabadított” telekrészek megmaradó épületállományába illeszkedő fejlesztése érdekében.

Az előzményanyagok figyelembevételével a jelenlegi épületvizsgálatok igazolták, hogy jelentős számú – egymástól eltérő szerkezeti rendszerű, tömegű, volumenű – épület elbontása indokolt a területen annak érdekében, hogy az ingatlan teljes terjedelmében alkalmas legyen távlatban a hasznosításra. Már tervezési stádiumban van a 13. és 3. számú épületek egészségügyi, szociális jellegű hasznosítása, valamint a 4. számú műemlék épület állagmegóvása.

A vizsgálat eredményeként több épületet javasolt bontásra kijelölni, viszont ezek bontási költsége, a feladat időbeni átfutása indokoltá teszi az ütemezést. Az ütemezés kialakításánál tekintettel kell arra is lenni, hogy a folyamatban lévő fejlesztések környezete a használatbavételt követően rendezetté, a közönség számára megnyithatóvá váljon. Az 1. melléklet táblázatos formában, ütemekre bontva mutatja be a bontásra javasolt épületeket, és a bontás becsült költségét. Az épületek egy része bontási terv nélkül elbontható, viszont a jogszabállyal bontási terv készítéséhez és bontási engedélyhez kötött épületeknél vizsgálandó azok életveszélyessége. Ezen épületeknél szakértői véleménnyel alátámasztandó az életveszélyes állapot, így bontási terv készítése és hosszadalmas hatósági eljárás lefolytatása nélkül lehetőség van az elbontásukra.

Az ingatlan tulajdonosa 50%-ban a Magyar Állam, 50%-ban a XV. ker. Önkormányzat. Az Állam, mint tulajdonos nevében a GYEMSZI jár el kezelőként minden, tulajdonosi jogot érintő kérdésben, így a tervezett épületbontásokhoz is szükséges a hozzájárulása. A törvény adta lehetőséggel élve a közelmúltban Önkormányzatunk kérte az állami tulajdonrész ingyenes tulajdonba adását. Erről információink szerint 2014 szeptemberében várható kormánydöntés.

## Bontásra javasolt épületek bemutatása

A bontásra javasolt épületek vizsgálata helyszíni bejárás során megtörtént, az épületekről fotódokumentáció készült (megtekinthető a Főépítési Irodán). A bontásra javasolt épületek mindegyike avult állapotú, nagyrészüket már évek óta nem használják. Áramellátást az épületek közvetlenül nem kapnak. Elektromos és gépészeti rendszerük állapota 0%-osnak tekinthető – kivéve a 12. számú, ma is működő portaépületet, valamint a 9. számú, bérő által raktározásra használt épületet. A portaépület falon kívüli elektromos vezetékekkel ellátott, gépészeti rendszere rendkívül korszerűtlen, 30%-osnak tekinthető. A 9. számú épületbe bejutni nem tudtunk.

A bontásra javasolt épületekből a szaniterek, csaptelepek, fűtőtestek, falon kívüli vezetékek elbontásra kerültek.

A bontandó szerkezetek között több épület esetén találtunk veszélyes hulladéknak minősülő azbeszt hullámlemez, bitumenes lemez, de várható a bontás során pl. salakfeltöltés felbukkanása.

A területen az elhagyott épületek környezetében a növényzet elgazosodott, több helyen előregedett, korhadt, kidőlt fák is találhatóak. A bontás része kell legyen a környezetrendezés különösen a 7., 8., 9., 12., 18. számú épületek esetén. Minden elbontott épület helyén a területnek építésre alkalmasnak kell lennie, a tereprendezés minden esetben része a bontásnak. A bontandó épületek jó részében jelentős mennyiségű szemét, lom halmozódott föl, ennek az elszállítása is külön költséget jelent a terület megtisztításánál.

### I. ÜTEM (épületek prioritási sorrendben)

#### 17. számú épület



Az 1960-as évek tájékán épült, eredetileg kiszolgáló funkciójú, földszintes épületet a belső terek vizsgálata alapján utoljára iroda funkcióra használhatták. Az épület több éve használaton kívül van.

A külső teherhordó falak régi nagyméretű téglából készültek, néhol fa vázas kialakítású, vegyes szerkezetűek. A talajnedvesség elleni szigetelés hiánya következtében jelentős felázás látható a

falakon cca. derékmagasságig. A válaszfalak favázas szerkezetűek, nádstukatúrára felhordott vakolt felülettel, igen rossz állapotúak, több helyen elbontásra kerültek. Az épület nyeregtetős lefedésű, deszkázott oromzattal, azbeszt hullámpala héjazattal. A héjazat, az ereszdeszkázat állapota avult, a tető több helyen beázik. Ennek nyomán a farost lemez állmennyezet néhány helyen beszakadt. A folyamatos nedves környezet miatt jelentős méretű penészfoltok láthatók a falakon és a mennyezeten. A nyílászárók leromlott állagúak, jellemzően fa ablakok, de több helyen acél ajtó, kapu is található az épületben. Az épület hőszigeteletlen, energetikai szempontból teljesen avultnak tekintendő.

A barakk szerű épület tömegformája, építészeti megformálása nem illeszkedik a műemléki környezetnek minősülő ingatlan műemlék épületállományának struktúrájába, színvonalába, az épületszerkezeteinek minősége, állaga következtében **bontása elengedhetetlen**.

#### 8. számú építmény



Az 1960-as évek tájékán alakították ki a területen a szabadtéri színpad építményét. Több éve használaton kívül van. Mára az időjárás elemei miatt rendkívül lepusztul állapotba került, használatra nem alkalmas – fagykárak, esővíz által okozott kimosások miatt szinte romos a nézőtér két ellenpólusában km. téglából felépített „vetítő-, világosítóház” és a színpad és háttérfalának építménye, a néhai padok

ülőfelületei elkorhadtak, hiányoznak. **Javasolt az elbontása.**

### 23. számú épület



Az épületet a 70-es években építették, műhelyraktárként funkcionált, földszintes, téglafal – néhol téglapillér – tartószerkezetű, fa födémes kialakítású, nyeregtetős lefedésű. A falakon jelentős felázás nyomok láthatók, a folyamatos nedves környezet miatt pedig több helyen megindult a penészesedés. A tetőhéjalás azbeszt hullámlemezéből készült. A tető beázik, ennek következtében a mennyezet több helyen átnedvesedett, beszakadt. Energetikai szempontból rendkívül kedvezőtlen kialakítású. Az épület rendkívül rossz állapotban van, **bontása elengedhetetlen.**

### 24. számú épület

Eredetileg fészernak épült. Falazata téglafal, a tetőgerinc felőli fal téglapillérekkel megerősített, tetőszerkezete félnyeregtetős kialakítású. A tetőhéjalás deszkázatra felrakott bitumenes lemez, ami már teljesen tönkrement, növényzettel, mohával benőtt, a tető jelentős területen beszakadt. Az épület melletti növényzet igen rossz állapotú, több fa elkorhadt, az egyik rádőlt az épületre. Az épületről a helyszíni bejárás megállapítottuk, hogy életveszélyes, állapotának köszönhetően bejutni már nem tudunk a belsejébe. Az életveszélyes állapot tényét szakértői véleménnyel szükséges alátámasztani. **Az épület elbontása, környezetében lévő korhadt, elpusztult növényállomány eltakarítása elengedhetetlen.**



### 32. számú épület



Az eredeti épület az 1940-es években épült, később lapostetős épületrésszel bővítették. Proszektúraként működött, már évek óta nem használják. Téglafalszerkezetű, fa födémmel épült, részben sátoztetős lefedésű, cseréphejazattal, a hozzáépítés lapostetős kialakítású. Az épület tetőszerkezete, mennyezete több helyen beszakadt, beázik. Néhány fa födémgerenda a folyamatos ázás következtében elkorhadt, a faszervezetek és a falak több helyen penészesesek.

Az egyik teherhordó falon a födémtől a padlóig jól látható szerkezeti repedés húzódik. A falak a talajnedvességtől jelentős mértékben feláztak. A helyszíni bejárás során megállapítható volt, hogy az épület tartószerkezetei olyan mértékben károsodtak, amely következtében életveszélyessé vált. Az életveszélyes állapot tényét szakértői véleménnyel szükséges alátámasztani. **Az épület elbontása, környezetében lévő korhadt, elpusztult növényállomány eltakarítása elengedhetetlen.**

### 26. számú épület

Acél szerkezetes fedett-nyitott tároló. Állapota igen leromlott, az acélszerkezet elkorrodált, a melléképítmény dűledezik, benőtte a gaz, **bontandó, a környezetében lévő növényállomány ritkítása, állapotának vizsgálata szükséges.**



### 27. számú épület



Eredetileg tárolónak épülhetett, km. téglafalazatú, lapostetős, kis belmagasságú melléképület. Jelentős mennyiségű szemét halmozódott föl benne, teteje beázik. Hasznosításra alkalmatlan, avult állapotú, ezért az **elbontása elengedhetetlen, a környezetében lévő növényállomány ritkítása, állapotának vizsgálata szükséges.**

### 34. számú épület

Az egyterű, csarnok jellegű fészer épület acél pillérváz, rácsostartós szerkezetű. Az acél oszlopok között a külső térelhatárolást cementlap panelekkel oldották meg. A tetőhéjalás azbeszt hullámlemezről készült. A tetőfedés avult állapotú, több helyen hiányzik, beázik. A belső térbe való bejutást nagyméretű, kétszárnyú acél kapu biztosítja, ami erősen korrodált. Az épület rendkívül avult állapotú, tömegformája, építészeti minősége nem illeszkedik a műemléki környezetbe, **bontása javasolt. A környezetében a terület elgazosodott, megtisztítandó.**



## II. ÜTEM

### 25. számú épület



Az épület csarnok jellegű, kocsiszín funkcióra építették. Acél pillérváz, rácsostartós tartószerkezetű, 25 cm vastag km. téglakitöltő falazattal. Nyeregtetős lefedésű, azbeszt hullámlemez tetőhéjalással. A bejárati oldal felől nagy acél kapuk biztosították a járművek beközeledését. Az épület acélszerkezetei erősen korrodálnak, tűzvédelmi szempontból rendkívül előnytelen kialakításúak. A belső tér

beton padlózatú, ami szintén rossz állapotú. Az épület az ingatlan értékes, Pestújhelyi út menti utcafronti területén helyezkedik el. **Az épület állapota, építészeti minősége okán elbontása indokolt.**

### 29. számú épület

Az épület gépkocsi tárolónak épült. Az épületet jelenleg is használják, a garázs egységek lezárt állapotban voltak a helyszíni szemle idején, bejutni nem tudtunk. Tartószerkezete vasbeton pillérváz téglakitöltő falazattal, lapostetős kialakítású. Az épület az ingatlan értékes, Pestújhelyi út menti utcafronti területén helyezkedik el. Az épület állaga közepes, tömegaránya, Pestújhelyi út felé néző homlokzata nem illeszkedik a városképbe, az épület megjelenése kedvezőtlen a helyszínét képező műemléki környezetben. **Bontása a csatlakozó 25. sz. épülettel egy ütemben javasolt.**



### 18. számú épület



A vízmű épülete vasbeton falszerkezetű, lapostetős kialakítású, a födém vasbeton födémgerendák között vasbeton pallókból készült. Az épület közepes állagú, a lapostető vízszigetelése avult, a tető nagy foltokban beázik. Az épületben a funkcióhoz kapcsolódó gépészeti berendezések, vezetékek, tartályok erősen korrodált állapotban megtalálhatók. A belső tér padlózatán 10-15 cm mélyen áll a szennyezett víz, e miatt az épületbe bejutni

nem tudtunk, csak a bejáraton keresztül tudtuk szemrevételezni. Az épülethez kapcsolódó berendezések (nagy méretű tartályok) egy része az épület mellett, földborítással ellátott részen található, ezek vizsgálatára nem volt módunk. A domb tetején acélszerkezetes, kopolit üveges felépítmény található, amely hajdan a tartályok kezelését szolgálta. Az épületben lévő gépészeti berendezések évek óta nem funkcionálnak, állapotuk, koruk miatt nem hasznosíthatók. **Javasolt az épület és a benne lévő, csatlakozó gépészeti berendezések teljes elbontása.**

### 30. számú épület

Az épület régebben gázfogadóként működött, évek óta nem funkcionál. Falazata km. téglából épült, lapostetős kialakítású. Állapota avult, bejutni nem tudtunk, így a belső teret nem tudtuk megvizsgálni. Az épület az ingatlan Pestújhelyi út felőli, értékes utcafronti részén található. Elhelyezkedése, melléképület jellege, állapota következtében **nem hasznosítható, bontása javasolt.**



## III. ÜTEM

### 2/b. számú épület



A gázfogadó épülete tömegében, szerkezetében megegyezik a 2/c. számú trafó épülettel. Az épület használaton kívül van. Hasonló szerkezeti problémák és falazás nyomok láthatók ezen az épületen is. Az épületbe bejutni nem tudtunk, így a belső tereket nem tudtuk megvizsgálni. Az épület külső szemrevételezéssel megállapítható szerkezeti problémája, a falszerkezet ázása, szétfagyása okán **bontandó.**

### 2/c. számú épület

A trafó épület ikersejt téгла falszerkezetű, lapostetős kialakítású, duplaszárnyú acél ajtókkal. Az épület egyik homlokzata előtt kb. 70 cm magas rakodó rámpa épült. Az épület egy része jelenleg az ELMŰ használatában van, de tényleges használata megkérdőjelezhető az épület





állagát tekintve, egyeztetendő az illetékesekkel. Az épület falszerkezete több helyen a lapostetőtől kiindulva függőlegesen végigázott, a víz a vakolatot kimosta a hézagokból, szétfagyott. Ezekon a helyeken a tartófal veszélyesen elvékonyodott. A lapostetőn „jelentős növényállomány” fejlődött ki, a mennyezet beázik, folyamatosan csöpög a belső térben a víz. Az épületben egy használaton kívüli generátor berendezést és az ahhoz csatlakozó vezetékrendszer, valamint a helység hűtését biztosító szellőzőrendszer és vezetékai találhatóak. A gépészeti berendezések korrodált állapotban vannak. **Mind az épület szerkezete, mind a gépészeti berendezések rossz állapotban vannak, ezért elbontásuk javasolt. A generátor berendezés múzeumi elhelyezése vizsgálandó.**

#### *Földdel fedett üzemanyag tartályok*



A 2/1. és 2/2. számú épületek mellett földdel fedetten üzemanyag tartályokat telepítettek. Ezek a kapott információk alapján használaton kívül vannak, egyéb vizsgálatukra nem volt mód a helyszíni szemle során. A területen egy „esetleges” dombszerű képződményként jelenik meg a tartályok tömege, ami egyrészt gátolja a terület megtisztítása után az érdemi hasznosítását, másrészt nem illeszkedik a műemléki környezet egységébe. Tartalmuk

nem ismert, az vélhetően veszélyes hulladéknak tekintendő. **A tartályok elbontása indokolt.**

#### *21. számú épület*

Az épületet raktározás céljára építették, pince + földszintes, lapostetős kialakítású. Az épület homlokzata mészhomoktégla burkolatú, üvegtégla bevilágító felületekkel. A pince acél szerkezetes hullámpalával fedett előtetős rámpán, duplaszárnyú acél ajtón keresztül közelíthető meg. A pincébe lejutni nem tudtunk, a földszinten mind a tetőbeázás, mind a falszerkezet felázásának nyomai tapasztalhatók. A lapostető szegélybádog több helyen levált, a hullámlemez előtető rossz állapotú. Az épület egy részét néhány évvel ezelőtt még bérbe adták. A bérlők jelentős mennyiségű hulladékot hagytak maguk után. Az épület megtartása, hasznosítása - mind tömegalakítása, mind építészeti-építési minőségét tekintve - nem javasolt, **elbontandó.**



#### *28. számú épület*



Az épület több részből áll, vélhetőleg több ütemben történt hozzáépítésekkel alakult ki. Itt kapott helyet a mosoda, valamint a régi kazánház. Már évek óta nem használják. Részben alapincézett, a pince mérete nem állapítható meg, bejutni nem tudtunk. Kisméretű téglafalazatú, az eredeti épületrész lapostetős, a toldalék épületrészek félnyeregteretős kialakításúak. Némely, utólag hozzáépített rész lefedése

azbeszt hullámpala, illetve bitumenes lemez. Az épület már eredetileg is rendkívül rossz

minőségben épült, a beázások és a jelentős falfelázás következtében állapota jelentősen romlott az elmúlt évek során. Az épület egyes részeiben rengeteg lom, szemét került felhalmozásra. Szedett-vedett jellege, külső megjelenése nem képvisel építészeti minőséget, nem méltó a műemléki környezethez. Ugyan alapterülete a többi épülethez képest nagy (cca. 1300 m<sup>2</sup>), de hasznosítása gazdaságtalan, **elbontandó**.

### *31. számú épület*

Jelenleg működő trafóépület a Pestújhelyi út felőli telekhatár mellett található, a telek értékes utcafronti részén. Közepes állagú, gyenge építészeti színvonalú lapostetős kis épület. Az ELMŰ-vel egyeztetendő a trafó egység áthelyezése, korszerűsítése a terület igényeinek figyelembevételével, ezt követően **javasolt az épület bontása**.



## IV. ÜTEM

### *9. számú épület*

Az épület eredetileg közösségi funkció ellátása céljából épült cca. az 1960-as években, társalgónak használták. Jelenleg raktározási célra bérlő használja. Acél tartóvázas 25 cm vastag kitöltő falakkal, lapostetős kialakítású. Az acél tartószerkezet kialakítása tűzvédelmi szempontból előnytelen. Acél-alu üvegfal veszi körbe az épület 50 %-át. Az épület lapostető



szerkezete nem ázik be, de a külső falakon jelentős mértékű felázás látható. A lapostetőt szegélyező alumínium burkolat részlegesen levált. Energetikai szempontból avult, megjelenése, építészeti megformálása nem illeszkedik a műemléki környezetbe. A műemléki épületek által alkotott együttes tengelyébe, hangsúlyos helyszínre telepítése rontja az eredeti struktúra műemléki védettségnek megfelelő színvonalú bemutatását. **Bontása javasolt.**

### *12. számú épület*

A terület megközelítését szolgáló főbejáratnál kialakított, jelenleg is működő földszintes portaépület, amelyet a 11. sz. műemlék épülethez utólag építettek hozzá. Acél tartóvázas épület lapostetős kialakítással. Tömegformája, megjelenése nem illeszkedik a műemléki környezethez. Avult állagú acél-alumínium nyílászárói, lapostetőt szegélyező bordázott alumínium burkolata fokozzák az épület rendkívül igénytelen megjelenését. Mellvéd



falazaton repedések láthatók. Energetikai szempontból korszerűtlen kialakítású. A belső terek elhanyagoltak, a burkolatok repedezettek. Gépészeti és elektromos vezetékek a falon kívül szereltek. Új porta kialakítását követően az **épület bontása javasolt**.

## 20. számú épület



Az épület a 80-as évek elején épült, a területen működő intézmények és az ott lakó katonák és családjaik számára nagyüzemi konyha-étterem működött benne. Később bérbeadták a vöröskeresztnek, de évek óta nincs hasznosítva. Előregyártott vasbeton pillérváz, vasbeton födémgerendás tartószerkezetű,

földszintes, lapostetős épület. A tartószerkezetei jó állapotban vannak. A tető szigetelése igen rossz állapotú, több helyen beázik az épület. A falak jelentős mértékű felázást mutatnak, több helyen penészfoltok jelentek meg. Gépészet, elektromosság: 0%. Az épületben jelentős mennyiségű lom és hulladék halmozódott föl, maradt a bérlők után. Az épület tömegformája, építészeti megjelenése idegen a műemléki környezetben. **Bontása javasolt.**

## V. ÜTEM

### 7. számú épület



Az épület eredetileg 1960-as években épült, sebészeti egységet alakítottak ki benne. Eredetileg is összekapcsolta egy fedett-nyitott átjáró a 6. számú, szintén sebészeti egységként működő épülettel (jelenleg műemlék). Az eredetileg részben alapincézett, földszint + 1. emeletes, lapostetős épületet 1996-ban egy magastető kialakításával, tetőtérrel kezdték bővíteni. A bővítés azonban nem készült el,

az épületet már előtte sem, de azóta sem használták. Az eredeti épület a 60-as évek építészeti stílusát mutatja. Km. téglapillérváz, beton gerendás födém tartószerkezetű, km. téglakitöltő falazattal. Az egyes szinteket háromkarú monolit vasbeton lépcső köti össze. A nyílászárók korhadtak, jelentős részükből az üveg kitört, hiányzik. A ráépítés csak részlegesen készült el, ugyan tetőfedés került a magastetőre, de külső homlokzatvakolatot nem kapott, a nyílászárók sem kerültek beépítésre. Ennek következtében a külső falak rendszeresen átázta, több helyen szétfagyta. A homlokzati üvegezetlen nyílások közelében jelentős beázásnyomok láthatók a födémeken, vizsgálendő ennek és a fagyhatásnak a következményei a tartószerkezeteken. A nagy tömegű épület és a 6. sz. épülettel azt összekötő, többszintes folyosó erősen avult állapotú. Építészeti megformálása színvonalatlan, amin a ráépítés tömege tovább rontott. Sajnos a kapcsolódó 6. sz. műemlék épület is emeletráépítést kapott, ami szintén csak részben készült el és nem illeszkedik az eredeti épületi építészeti megformálásához. **Javasolt a fentiek következtében a 7. számú épület és az átkötő folyosó elbontása, valamint a 6. számú épület emeletráépítésének szintén az elbontása és a megmaradó épület ideiglenes tetővel való megóvása a további állagromlástól.**

Budapest, 2014. augusztus 29.

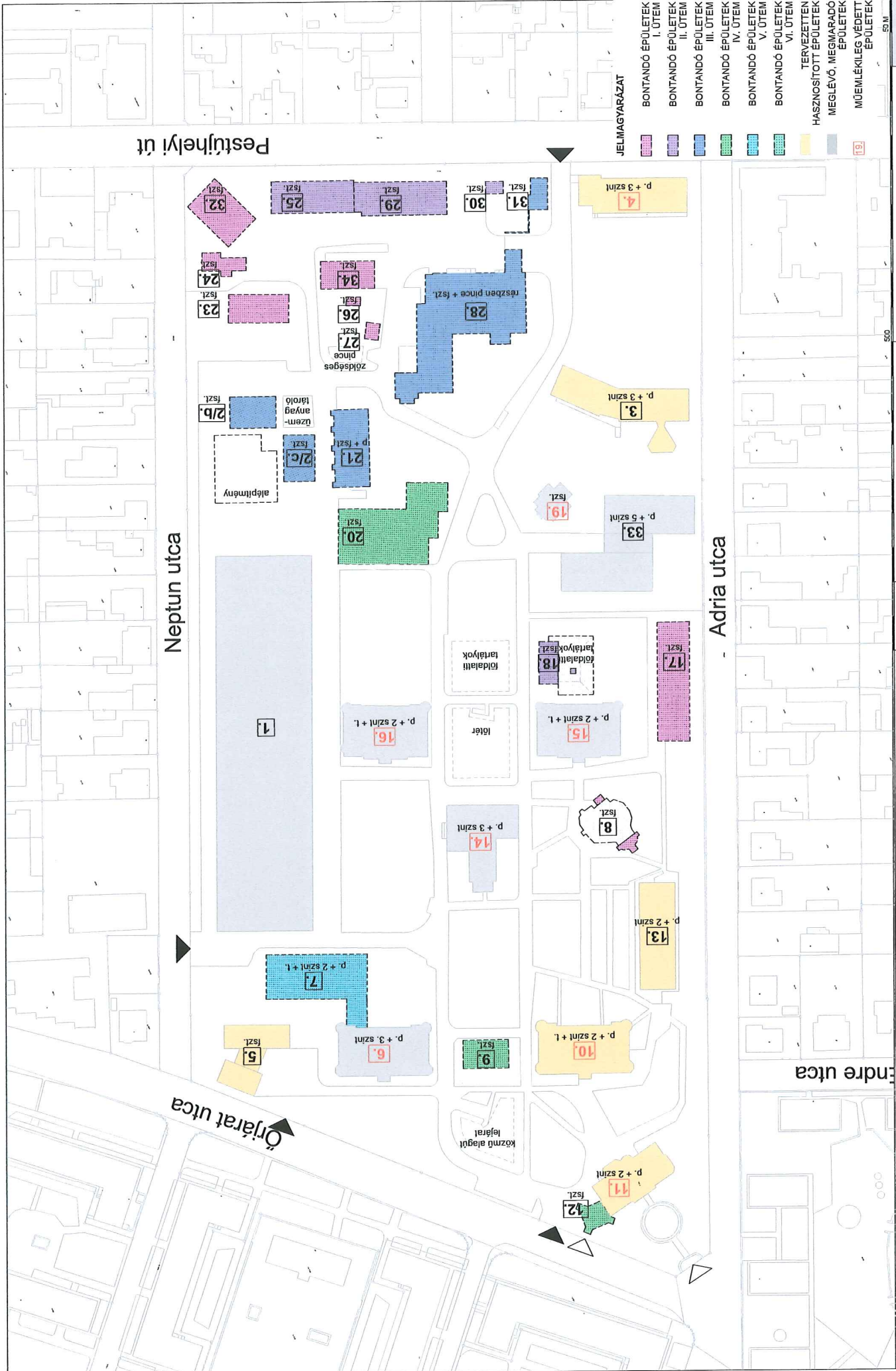
Összeállította: FVÜF – Főépítész Iroda

Felhasznált előzményanyagok:

- Műszaki állapotfelmérő szakvélemény felülvizsgálata (2008. március)
- Vagyoneértékelési szakvélemény (2005. december 1.)
- Kerületi Szabályozási Terv és alátámasztó munkarészei (2006 júliusában került jóváhagyásra)

BONTASRA KIJELÖLT ÉPÜLETEK							MEGJEGYZÉSEK
ÉPÜLET SZÁM	FUNKCIÓ	BONTÁS TERVEZETT ÜTEMEZÉSE	ALAP-TERÜLET (m <sup>2</sup> ) (2005 évi értékbecslés alapján)	ÁTLAG MAGASSÁG (m) (2005 évi értékbecslés alapján)	TÖMEG (m <sup>3</sup> )	BONTÁS BECSÜLT BRUTTÓ KÖLTSÉG, SITT ELSZÁLLÍTÁSSAL (bruttó 3.000 Ft/m <sup>3</sup> egységárral számolva) (Ft)	BONTÁSI TERVEK KÉSZÍTÉSÉNEK BRUTTÓ BECSÜLT DÍJA (MÉK 2010 díjszámítás szerint) (Ft)
<b>I. ütem</b>							
8.	Szabadtéri színpad						Bontás után a területet környezetrendezni kell, ennek költségeit jelen becslések nem tartalmazzák! Bontási engedély nélkül bontható.
17.	Kiszolgáló épület		200	1,2	240	720 000	914 400
23.	Raktár-műhely		508	4,5	2 286	6 858 000	
24.	Fészer		227	4,5	1 022	3 064 500	408 600
26.	Raktár		160	3,5	560	1 680 000	288 000
27.	Raktár		20	3,0	60	180 000	
32.	Prosectura		30	3,0	90	270 000	Bontási engedély nélkül bontható. Bontási engedély nélkül bontható.
34.	Műhely		294	4,5	1 323	3 969 000	529 200
		I. ütem	215	4,5	968	2 902 500	387 000
						<b>19 644 000</b>	<b>2 527 200</b>
<b>I. ütem BRUTTÓ BEKERÜLÉSI KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:</b>							<b>22 171 200</b>
<b>II. ütem</b>							
18.	Vízű						Bontás után a területet környezetrendezni kell, ennek költségeit jelen becslések nem tartalmazzák! Az épületben nagyméretű vízgépezeti berendezések találhatóak!
25.	Kocsiszín		290	6,0	1 740	5 220 000	522 000
29.	Garázs		309	5,0	1 545	4 635 000	556 200
30.	Gázfogadó		400	5,0	2 000	6 000 000	720 000
		II. ütem	25	4,5	113	337 500	
						<b>16 192 500</b>	<b>1 798 200</b>
<b>II. ütem BRUTTÓ BEKERÜLÉSI KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:</b>							<b>17 990 700</b>
<b>III. ütem</b>							
2/1.	Trafo		153	5,0	765	2 295 000	275 400
2/2.	Gázfogadó		172	5,0	860	2 580 000	309 600
21.	Raktár		125	3,0	375	1 125 000	225 000
28.	Régi kazánház-mosoda		395	7,5	2 963	8 887 500	711 000
31.	Trafo		1300	5,0	6 500	19 500 000	2 340 000
		III. ütem	32	4,0	128	384 000	
						<b>34 771 500</b>	<b>3 861 000</b>
<b>III. ütem BRUTTÓ BEKERÜLÉSI KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:</b>							<b>38 632 500</b>

<b>IV. ütem</b>									
9.	Társalgó – raktározás céljára bérbeadva		160	4,5	720	2 160 000	288 000	Bontás után a területet környezetrendezni kell, ennek költségeit jelen becslések nem tartalmazzák!	
12.	Szakrendelőhöz kapcsolódó portaaépület		80	4,5	360	1 080 000	144 000	Bontás után a területet környezetrendezni kell, ennek költségeit jelen becslések nem tartalmazzák! A bontás megkezdése előtt a porta funkciója pótlandó!	
20.	Konyha-étterem	IV. ütem	857	6,5	5 571	16 711 500	1 542 600		
					<b>19 951 500</b>		<b>1 974 600</b>		
<b>IV. ütem BRUTTÓ BEKERÜLÉSI KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:</b>									
<b>V. ütem</b>									
7.	Sebészeti II							Bontás után a területet környezetrendezni kell, ennek költségeit jelen becslések nem tartalmazzák! Bontandó a műemléki védelem alatt álló 16-os számú épületre utólagosan készült, befejezetlen emelet ráépítés, a megmaradó épületrészek ideiglenes tetővel való ellátásával. Az ideiglenes tető építésének költségeit a jelen becslések nem tartalmazzák!	
		V. ütem	1350	12,6	17 010	51 030 000	2 430 000		
					<b>51 030 000</b>		<b>2 430 000</b>		
<b>V. ütem BRUTTÓ BEKERÜLÉSI KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:</b>									
							<b>53 460 000</b>		



- JELMAGYARAZAT**
- BONTANDÓ ÉPÜLETEK I. ÜTEM
  - BONTANDÓ ÉPÜLETEK II. ÜTEM
  - BONTANDÓ ÉPÜLETEK III. ÜTEM
  - BONTANDÓ ÉPÜLETEK IV. ÜTEM
  - BONTANDÓ ÉPÜLETEK V. ÜTEM
  - BONTANDÓ ÉPÜLETEK VI. ÜTEM
  - TERVEZETTEN HASZNOSÍTOTT ÉPÜLETEK
  - MEGLEVO, MEGMARADO ÉPÜLETEK
  - MŰEMLEKILEG VÉDETT ÉPÜLETEK

4. melléklet – 1. oldal

1. melléklet a 49/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelethez

Ágazat	
Jóváhagyó határozat száma, kelte	

Egyedi azonosítási szám
-------------------------

ENGEDÉLYOKIRAT

Az adatokat M Ft-ban kell megadni

A feladat megnevezése:	8 db épület, építmény (8., 17., 23., 24., 26., 27., 32. és 34. jelű épületek, építmények) bontása a volt Észak-pesti Kórház területén	A feladat jellege:	Beruházás
Címe:	Bp. XV. Órjárat u. 1-5. szám 82285 hrsz. ingatlan		

A FELADAT MEGVALÓSÍTÁSA HATÓSÁGI ENGEDÉLYHEZ	KÖTÖTT
--	--------

A beruházó/felújító megnevezése:	Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
Címe:	1153 Bp. XV. Bocskai utca 1-3.

A feladat teljes költsége:	23 M Ft	A feladat tervezett kezdési és befejezési időpontja:	Kezdés:	2014. augusztus
			Befejezés:	2015. december
<b>A feladat adatai:</b>				
A jóváhagyott megvalósíthatósági tanulmányterv száma és kelte:	nem szükséges			
Az előkészítés kezdési időpontja:	2014. augusztus			
Az előkészítés befejezésének időpontja:	2014. szeptember			
A kivitelezés kezdési időpontja:	2014. december			
A kivitelezés befejezésének tervezett időpontja:	2015. december			
Költségtervezés módja	Tervezői költségbecslés			
Teljes bekerülési összege (ÁFÁ-val)	23 M Ft			
A megvalósult feladat tulajdonosa:	Bp. Főv. XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata, Magyar Állam			
üzemeltetője:	Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata – Egészségügyi Intézmény			
Tervezett éves fenntartási költség műszaki jellemzői, mennyiségi mutatói	8 db, összesen 6 549 m <sup>3</sup> befoglaló térfogatú épület, építmény			
A feladat az 1998. évi XXVI. törvény szerinti célt megvalósít-e:	nem			
<b>A beruházás/felújítás telepítési helye</b>				
Sorszám	Megnevezése, címe, hrsz.	Az ingatlan jelenlegi		Az ingatlan megszerzés módja
		használója/üzemeltetője	tulajdonosa	
1.	Bp. XV. Órjárat u. 1-5. sz. 82285 hrsz. ingatlan		Bp. Főv. XV. ker. Önkormányzat, Magyar Állam	



#### 4. melléklet – 2. oldal

##### A feladat tervezett költségei és éves ütemezésük

Költségek megnevezése	2014.	2015.	Összesen
<b>Feladat ráfordításai (ÁFA nélkül):</b>			
előkészítési költségek (ÁFA nélkül)			
b) építés, bontás	1,000 M Ft	15,110 M Ft	16,110 M Ft
c) gép, jármű			
ingatlan kármentesítés költsége:			
műszaki-gazdasági tervezés	2,000 M Ft		2,000 M Ft
d) lebonyolítás			
f) egyéb			
Ebből: hitelkamat			
telepítési hely, ingatlan szerzés			
Immateriális javak vásárlása			
Eszközbeszerzés			
<b>I. A feladat ráfordításai összesen (ÁFA nélkül)</b>	<b>3,000 M Ft</b>	<b>15,110 M Ft</b>	<b>18,110 M Ft</b>
<b>II. Általános forgalmi adó (ÁFA)</b>	<b>0,810 M Ft</b>	<b>4,080 M Ft</b>	<b>4,890 M Ft</b>
<b>III. Végleges pénzeszköz átadás</b>			
<b>IV. A feladat teljes költsége összesen</b>	<b>3,810 M Ft</b>	<b>19,190 M Ft</b>	<b>23,000 M Ft</b>

##### A feladat tervezett pénzügyi forrásai és éves ütemezésük

Pénzügyi források	2014.	2015.	Összesen
a) önkormányzati saját forrás	3,810 M Ft	19,190 M Ft	23,000 M Ft
b) beruházási hitel			
c) központi költségvetési források összesen			
Ebből: cél-, vagy címzett támogatás			
egyéb állami támogatás			
d) EU-támogatás			
e) felhalmozás célú átvett pénzeszköz			
f) intézményi költségvetési előirányzat			
g) egyéb külső forrás, mégpedig:			
2011 évi kötvény			
Fejlesztési Alap			
Általános tartalék			
<b>Források összesen</b>			
<b>Ebből visszaigényelhető ÁFA</b>			

#### 4. melléklet – 3. oldal

##### A feladat végrehajtásának vonalas ütemterve

A megvalósítás főbb feladatai	A megbízott kiválasztásának módja	A feladat végrehajtásának évenkénti ütemezése			
	Kbt. vonatkozó §-a beírásával	A feladat megkezdésének éve	2014. év		2015. év
a) előkészítés tényleges időtartama		2014.			
b) építés, bontás		2014.			
c) gép, jármű					
d) ingatlan kárment.					
e) műszaki-gazdasági tervezés					
f) lebonyolítás		2014.			
g) egyéb (garancia)					
Ebből: telepítési hely, ingatlan megszerzés					
immateriális javak vásárlása					
eszközbeszerzés					
Beüzemelés (próbaüzem)					

##### A feladat szöveges indokolása:

1. A megvalósításra javasolt feladat szükségességének indokolása, a jelenlegi ellátottság bemutatása:  
*A bontásra javasolt épületek, építmények mindegyike használaton kívüli, leromlott állapotú, újrahaznosításuk szükségtelen, illetve gazdaságtalan.*
2. Hatósági engedélyköteles beruházások esetében a szükséges hatósági engedélyek megnevezése.  
Hatósági engedélyhez nem kötött beruházás esetében az erről szóló nyilatkozat.  
*A 17., 23., 24., 32., és 34. jelű épületek esetében bontási engedély, a 8., 26. és 27. jelű épületek engedély nélkül bonthatók.*
3. A megvalósításra javasolt feladat várható élettartama, felújítási gyakorisága, egyéb fontos körülmények: -
4. A megvalósításra javasolt feladat jellegétől függően az alapközmű, alapút helyzete, várható hatása a környezet állapotára és az infrastruktúra terhelésére: -
5. A beruházással érintett létesítmény működtetésének becsült éves többletköltsége, illetve költségmegtakarítása: -
6. A megvalósításra javasolt feladat forrásainál figyelembe vett pályázati lehetőségek, külső és egyéb források megszerzésének lehetőségei: -
7. Mindazon egyéb tények, körülmények, amelyek a beruházást befolyásolhatják: -
8. Megvalósításának az 1998. évi XXVI. törvény szerinti feladatra vonatkozó részletezése: -

Egyéb rendelkezések: -

Budapest, 2014.                      hó            nap

Ellenjegyző:

Jóváhagyó nevében:

*Juhászné dr. Baráth Márta*  
jegyző

*László Tamás*  
polgármester