

**BUDAPEST XXI.
KERÜLET**



**CSEPEL
ÖNKORMÁNYZATA**

ALPOLGÁRMESTER

JAVASLAT

**tárgyalások kezdeményezésére a Csepeli Strandfürdő tulajdonjogának vagy
fenntartói/üzemeltetői jogának megszerzéséről**

Készítette: **Werner Péter**
CSEVAK Zrt., vezérigazgató

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
alpolgármester

Előterjesztés egyeztetve:
Kernné dr. Kulcsár Dóra aljegyzővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 ¹¹ évi ... ²⁰⁵ ... sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2011. 09. 15.

Az előterjesztés leadva: 2011. szeptember 14.

Rendkívüli testületi ülés időpontja:
2011. szeptember 15.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kerületünk hosszú ideje nem rendelkezik a nyilvánosság számára hozzáférhető, korszerű igényeket kiszolgáló, fedett uszodával. Ennek okán a CSEVAK Zrt. elkészíttetett egy újjépítésű, a XXI. századi igényeket is kiszolgálni képes fedett uszoda beruházására vonatkozó mérnöki elemzést, amely a jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Az elemzés szerint a Hollandi úton, a Csepeli Strandfürdő (1213 Budapest, Hollandi út 14., 205806/3 hrsz.) mellett nyílna lehetőség az uszoda megépítésére, lehetőség szerint a Strandfürdőhöz szervesen kapcsolódva. Az uszoda befogadóképessége várhatóan 280 fő lesz, mintegy 3000 nm területen.

Az Önkormányzat célja egy gazdaságosan üzemeltethető, komplex létesítmény létrehozása, amely magába foglalná a Csepeli Strandfürdő és a fedett uszoda közös fenntartását és egységes szolgáltatását.

Mindehhez szükségesnek tekinthető mind a Strandfürdő, mind az uszoda Önkormányzati tulajdonba kerülése annak érdekében, hogy a kerületi érdekek előtérbe helyezésével, a helyi közösségi igényeknek megfelelően történjék a létesítmény hasznosítása.

Ennek érdekében egyrészt, fel kell mérni annak lehetőségét, hogy az Önkormányzat milyen feltételek mellett szerezheti meg a Csepeli Strandfürdőt annak jelenlegi tulajdonosától, a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.-től.

Másrészt szükséges a mérnöki elemzésben foglaltak alapján egy tervezési program kidolgozása, és az uszoda megvalósíthatóságát illetően további vizsgálatok, elemzések elkészíttetése. Az uszoda beruházással összefüggő előkészítő feladatok koordinálásával az Önkormányzat vezetése a későbbiekben várhatóan a CSEVAK Zrt.-t kívánja megbízni.

A fent leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntésével nyilvánítsa ki szándékát a Csepeli Strandfürdő tulajdonjogának vagy fenntartói/üzemeltetői jogának megszerzésére és fedett uszoda építésére, hatalmazza fel a polgármestert a Csepeli Strandfürdő tulajdonjogának vagy fenntartói/üzemeltetői jogának megszerzése érdekében folytatandó tárgyalások lefolytatására.

Budapest, 2011. szeptember 14.


Borbély Lénárd

Mellékletek:

1. számú melléklet: Előterjesztés egyeztetve
2. számú melléklet: Tulajdoni lap a Budapest XXI. ker. 205806/3 hrsz. ingatlanról
3. számú melléklet: Mérnöki elemzés

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- meg kívánja szerezni a Csepeli Strandfürdő tulajdonjogát vagy fenntartói/üzemeltetői jogát, és a Csepeli Strandfürdő körzetében fedett uszoda beruházását kívánja megvalósítani, amennyiben az elvégzendő előtanulmányok és tervezési munkálatok eredményeképp előálló gazdasági, műszaki és jogi feltételek mindezeket lehetővé teszik.
- felkéri, és egyben felhatalmazza a polgármestert, hogy folytasson tárgyalásokat a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.-vel (1138 Budapest, Népfürdő utca 38.) a Csepeli Strandfürdő (1213 Budapest, Hollandi út 14., 205806/3 hrsz. ingatlan) tulajdonjogának vagy fenntartói/üzemeltetői jogának Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által történő megszerzése érdekében.

Határidő:	elfogadásra:	azonnal
	végrehajtásra:	2011. december 31.

Felelős:	elfogadásért:	Németh Szilárd polgármester
	végrehajtásért:	Németh Szilárd polgármester

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

1. számú melléklet:

Az előterjesztés egyeztetve: Kernné Dr. Kulcsár Dóra aljegyzővel

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott észrevételek az előterjesztésbe beépítésre kerültek.

Budapest, 2011. szeptember 14.



Kernné Dr. Kulcsár Dóra s.k.
aljegyző

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapesti Községi Földhivatal Budapest, XI. kerületi 59. 151775/1415	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes üdvözlő Megrendelés szám: 80.00094052/1942931 2011.09.07	Oldal: 1/1	
BUDAPESTI KÖZS. KER. Beltérület: 205806/3 helyrajzi szám	Szektor: 1 00		
1113 BUDAPESTI KÖZS. KER. - Belső ut. 14.	TEREFT		
2. Az ingatlan adatai: círesset adatai névelési lap/ingatl. nyilvántartás	terület m ²	terület m ²	terület m ²
3. Az ingatlan adatai: terület m ²	0	0,9450	0,00
4. Tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, érvényes: 1995/1/2006/06.01.01 jegyzék: 06650/1698/1995/1/01.01 jegyzék: ingatlan nyilvántartás jegyzék: tulajdoni név: BUDAPESTI KÖZS. KER. - Belső ut. 14. m ² : 1113 BUDAPESTI KÖZS. KER. - Belső ut. 14.	TEREFT		
5. bejegyzés határozat, érvényes: 1995/1/2006/06.01.01 - a 7-26638. bejegyzés alapján a 205806 helyrajzi számú ingatlanból kialakított.			
	TULAJDONI LAP		



Szöveges Mérnöki Elemzés

A megvalósítandó projekt:

Sportrendezvények megtartására is alkalmas fedett uszoda Csepelen, a Csepeli Strandfürdő körzetében.

A beruházás programja:

A létesítmény megvalósításnak előkészítésre szolgáló program

- az építető igényeiből kiindulva;
- a fürdők és uszodák kialakításában elismert szakértők vélemények figyelembevételével;
- a hasonló létesítmények (Zalaszentgrót, Tököl, stb) tervezésekor szerzett gyakorlat, az üzemeltetésük tapasztalatairól nyert információk és a vonatkozó, érvényes jogszabályok alapján;
- a fürdők kivitelezésben és üzemeltetésben jártas szakemberek közreműködésével

került összeállításra.

A műszaki tervezést megelőző programszolgáltatás adatai tájékoztató jellegűek, de a projekt előkészítéshez, építetői döntések meghozatalához kellően megalapozottak. Megbízhatóságuk a műszaki paraméterek és költségmutatók tekintetében $\pm 15\%$.

A projekt megvalósítása esetén, a tervezési munka alapjául szolgáló tervezési programot kell készíteni. Ehhez ezt a beruházási programot tartalmilag pontosítani, a gazdasági adatokat aktualizálni szükséges.

Projekt adatok:

Fő rendeltetés:

25 × 21 m méretű, 8 pályás, 1,6 m mély, akár nemzetközi versenyek lebonyolításra is alkalmas úszómedence.

Az uszoda egyéb létesítményei:

szító medencék:

Első ütemben:

- egy 7,5 × 15 m méretű, 0,6 - 0,9 m mély tanmedence;
- egy 12 férőhelyes – pezsgőmedenceként is üzemeltethető - melegvizes ülőmedence;

Második ütemben:

- egy 30 m² pezsgőmedence;
- egy 30 m² vízfelületű beltéri valamint egy ehhez csatlakozó ugyancsak 30 m² vízfelületű kültéri melegvizes ülő medence;
- egy 25 m² vízfelületű pancsoló-medence;

A fürdő szolgáltatásait gazdagító wellness terek

Második ütemben:

- két, egyenként 15 fő befogadóképességű finn szauna;
- egy öt férőhelyes infra-szauna;
- két masszázs helyiség;
- zuhanyozó-WC;
- merülő medence;
- pihenő;

A fürdő üzemeléséhez szükséges kiszolgáló terek:

- a bejárat előtér, pénztárakkal, pihenő-várakozóhellyel, büfével, kis üzlettel;
- a vízfelületek terhelhetőségéből számított legnagyobb fürdővendég létszámot ellátni képes, szekrényes, öltözőfülkés öltöző;
- erőnlétfejlesztő terem;
- az öltöző és medencetér közé pozícionált férfi, illetve női, valamint akadálymentes zuhanyozó-WC blokkot;
- a fürdő működtetéséhez kellő, továbbá versenyek lebonyolításához szükséges munka és tartózkodó helyiségek;
- a fenntartást szolgáló személyzeti terek, és tárolóhelyiségek;
- az üzemelés feltételeit biztosító épületgépészeti (hőtermelés, fűtés, szellőztetés, melegvíz-készítés) uszodatechnológiai és elektromos berendezéseket befogadó terek.

Telepítés:

A létesítmény telepítési lehetőségeit vizsgálni – a rendelkezésünkre álló információk alapján – csak a tulajdonviszonyoktól eltekintve van lehetőségünk. Ezért megállapításaink inkább műszaki-funkcionális alapon megfogalmazott javaslatok, segítségül építetói döntések meghozatalához.

Funkcionális szempontból előnyös lenne a fedett uszodát a már meglévő Csepeli Strand területén megépíteni, mert így a közvetlen kapcsolat mindkét egység szolgáltatásainak körét gazdagítaná. Enyhítene a strand időjárás függőségén, kitágíthatná annak szezonális korlátait, másrészt az uszoda szolgáltatásait bővítenék a kültéri medencék, és strand érzékelhetően gazdag élményvilága. Az uszoda igénybe vehetné – így legalább részben mentesülne ezek megvalósításnak kényszerétől – a strand területén működő vendéglátó, kereskedelmi szolgáltatásokat.

Feltételezhető, hogy ebben a szituációban, egyes kapcsolódó beruházások (gépjármű várakozóhelyek, közművek) tekintetében jelentkező egyidejűség, illetve az üzemeltetésben jelentkező párhuzamosságok (beléptetési rendszerek, őrzés-védelem, fenntartás) körének szűkítése költségmegtakarításokat tesz lehetővé.

A rendelkezésünkre álló térképek és a légifelvétel ugyanakkor azt jelzi, hogy a strand meglévő beépítettsége a medencéktől északra lévő épületek miatt fizikai értelemben, és városrendezési szabályozásának korlátaival, nem teszi lehetővé a becsült terjedelmű (cca. 2 500 m²) épület elhelyezését a 205 806/3 hrsz-ú területen.

Ha fenti feltételezéseink megalapozottak, vagyis a jelzett építmények elbontása nem reális, akkor nincs más lehetőség, mint az uszodát a 205 806/1 hrsz-ú területen megépíteni. Ezen a

területen a part menti korlátozott magassággal beépíthető 40 m-es sáv, és a Hollandi út menti 25 m széles parkolásra fenntartott sáv közötti terület rész megfelelő az uszodaépület elhelyezésére. (Az épület becsült terjedelme, még egy későbbi bővítés terjedelmi igényeivel sem tölti ki a szabályozás 25% beépítési és 1,0 szintterületi mutató korlátozását.)

A konkrét hely kiválasztásakor, törekedni kellene a strandfürdőhöz minél közelebbi pozícióhoz, hogy a fentebb említett funkcionális előnyök kihasználásának lehetősége megmaradjon, de figyelembe kell venni a szabályozási terveken fellelhető korlátozások valós tartalmát.

Az épület helyének pontos meghatározásához egyrészt az uszoda műszaki paramétereinek – beleértve egy későbbi bővítés feltételeit – egzaktabb kimunkálása, másrészt a városrendezési szabályozás részletesebb elemzése, harmadrészt pedig a környezeti adottságok közlekedési és közmű elemeinek – fejlesztési lehetőségekre is kitérő vizsgálata szükséges.

Tervezés:

A megvalósításhoz vezető további lépés a tervezési munkák megkezdése. Ennek jelentőséget ad, hogy kezdeti lépései: a szabályozási feltételek elemzése, a közművek és közlekedési feltételek vizsgálata, továbbá az elvi engedélyezési tervek szakhatósági elbírálása olyan újabb szempontokat vehet fel, amelyek a projekt elemeit érdemben befolyásolhatják.

Egy ilyen előkészítő tervezési munka alapján válhat a beruházás funkcionális tartalmában, terjedelmében egyértelműen meghatározhatóvá, következésképpen megvalósítási költségei és megvalósításának időigénye tekintetében a jelenleginél pontosabban prognosztizálhatóvá. Ennek alapján alkotható meg a műszaki tervezés alapjául szolgáló részletes tervezési program.

Alapterületi adatok:

Első építési ütem:

A medencetér alapterülete:	1 000 m ²
Bejárati előtér, pénztárral, büfével, üzlettel:	150 m ²
Az öltözők, zuhanyozók, WC-k alapterülete:	360 m ²
Az uszodavezetés helyiségei (iroda, felügyelet, verseny):	80 m ²
Személyzeti helyiségek (öltöző, mosdó, tartózkodó):	30 m ²
Raktárak (uszodai felszerelések, takarítószeres, karbant.):	50 m ²
Épületgépészet (hőterm. fűtés, szellőztetés, haszn. mvíz):	250 m ²
Uszodatechnológia:	160 m ²
Elektromos ellátás:	20 m ²

Első ütem nettó alapterülete: 2 100 m²

Második építési ütem:

Medencetér (ülőmedencék, pancsoló)	300 m ²
Szauna, masszázs:	200 m ²
Bejárati előtér, pénztárral, büfével, üzlettel:	150 m ²
Erőnléti terem:	70 m ²
Raktárak:	30 m ²
Épületgépészet, medencetechnológia:	100 m ²

Második ütem nettó alapterülete: **850 m²**

Összes alapterület (első és második ütem) **2 950 m²**

Forgalmi adatok (37/1996. NM rend. szerint)

Az uszoda legnagyobb látogatói létszáma (első ütemben): 210 fő

Az uszoda legnagyobb látogatói létszáma (második ütemben): 70 fő

Az uszoda legnagyobb látogatói létszáma (a második ütem után): **280 fő**

Az öltözők befogadó képessége: 140 fő férfi – 140 fő nő már az első ütemben kialakítva

Gépkocsi várakozóhely igény (OTÉK 42§, 4.sz melléklet)

Személygépkocsi 1/ 5 látogató

első ütem 42 hely 1 200 m²

második ütem 14 hely 300 m²

Autóbusz 1/ 200 látogató 2 hely 150 m²

Közműigények:

Az első ütem megvalósításakor a becsült közműigények 75%-a várható

Elektromos energia, beépített névleges teljesítmény: 200 kW

Ivóvíz:

Kommunális: 15 m³/nap

Technológiai: 60 m³/nap

Összesen: 27 000 m³ / év

Szennyvíz: 27 000 m³ / év

Hőenergia a termálvíz hőhozamának figyelembevételével nélkül:

Beépített névleges hőteljesítmény:

900 kW

Ebből technológiai: 600 kW

Földgázigény: cca 200 000 m³/ év

Becsült létszámadatok, bérköltség:

A fürdőben foglalkoztatott személyek létszáma:

Vezető 3 fő

Alkalmazott 7 fő

Fizikai 8 fő

Bér és járulékok: 45 000.- e /Ft/ év

Költségbecslés:

Előzetes költségkalkuláció, a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján, és az e programnak megfelelő tartalmú és terjedelmű létesítmény feltételezésével, jelenleg érvényes árfolyamokon.

Építési költségek:

Uszodaépület építési költség, medencékkel, berendezéssel, épületgépészeti, erős- és gyengeáram installációval vízgépészeti technológiával:

280 eFt / m ²	Első ütem:	590 000.- e/Ft
	Második ütem:	240 000.- e/Ft

Egyéb beruházási költségek:

Tervezés, eljárási-hatósági díjak, illetékek:	50 000.- e/Ft
---	----------------------

A költségbecslés nem tartalmazza:

Az építési telek igénybevétele, a strandfürdővel való kapcsolat megteremtésével kapcsolatban felmerülő költségeket;

A közművesítés, a termálvízellátás költségeit;

A közlekedési kapcsolatok kiépítésnek költségeit;

A tereprendezés, parkosítás költségeit;

Az alapozási munkák síkalapozáshoz képest extrém költségeit;

Az általános forgalmi adót

Teljes üzemeltetési költségek, évente (a belépőjegyek bevételeinek figyelembevétele nélkül):

Első ütem után:	130 000.- e/Ft
Második ütem után:	160 000.- e/Ft

Keszthely, 2011. augusztus 15.