



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés).

Előterjesztés a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: A Tamási Áron Általános Iskola és Német Két Tannyelvű Nemzetiségi Gimnázium férőhelybővítésére vonatkozó beruházással kapcsolatos döntés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest XII. kerület Mártonhegyi út 34. (hrs.: 8531/1) szám alatt lévő Tamási Áron Általános Iskola és Német Két Tannyelvű Nemzetiségi Gimnázium (továbbiakban: Iskola) bővítésének megvalósítása szükségszerűvé vált az elmúlt években történt tanulói állomány növekedése miatt.

A Tamási Áron Általános Iskola és Német Két Tannyelvű Nemzetiségi Gimnázium kapacitásbővítése folyamatos. Az iskola 2001/2002-es tanévtől a nyolc évfolyamos általános iskolai, valamint az általános tantervű gimnáziumi képzés mellett öt évfolyamos két tannyelvű nemzetiségi képzést is folytat. A megnövekedett tanulói létszám, illetve a profilbővülés miatt már akkor is szükségessé vált az intézmény bővítése. A 2003/2004-es tanévben a korábbi két épület mellé egy újabb szárnyban épült meg az ebédlő és hat nyelvi kisterem. A 2005/2006-os tanévtől újabb változás történt a gimnáziumi oktatásban, az általános tantervű képzés keretében elindították a neolatin nyelvi előkészítő évfolyamot is, így lett a gimnázium mindkét osztálya öt évfolyamos. Egy EU-s pályázat elnyerésének és a XII. kerületi Önkormányzat támogatásának köszönhetően 2009-ben került átadásra az iskolában egy újabb épületegyüttes, melyben új tornaterem, öltözők, három tanterem, és könyvtár kapott méltó helyet.

Az intézményben a tanulói létszám folyamatosan emelkedett, az utóbbi években azonban ugrásszerűen nőtt. Az utóbbi három évben a kilépő öt nyolcadik osztály helyére kilenc első osztály lépett. A gyermeklétszám alakulása:

Tanév	Tanulói létszám
2014/2015	861 fő
2015/2016	910 fő
2016/2017	930 fő

Az Iskolában mára 31 tanulócsoport folytatja tanulmányait, azonban tantermeik száma – 26 normál méretű és 3 kis alapterületű terem – összesen 29. Ebből hat osztályterem az épületen kívül – a Dobsinai



utcában, valamint az Iskola udvarán felállított konténerekben – helyezkedik el. Így az idei tanévben két osztálynak nincs kijelölt osztályterme, ők az iskolai könyvtárat és az ebédlőt használják erre a célra.

Az Iskola jelentős kapacitáshiányának megoldása érdekében az Önkormányzat 2013. év óta vizsgálja a lehetőségeket. Az Önkormányzat által megbízott tervező az iskola vezetésével és az Önkormányzat illetékes képviselőivel egyeztetve elkészített egy új iskolaépület (továbbiakban: „E” épület) kialakítására vonatkozó tervdokumentációt, amely az „A” épület ráépítésével együtt megoldást jelentene a férőhelyhiányra.

A szükséges tantermi kapacitás biztosítása érdekében az új épület építése az iskola területének északi sarkában történne. A tervek szerint megépül egy földszint plusz emeletes szintenként 3-3 tanteremmel, fiú-lány és mozgássérült mosdóval. A szinteket egy szélső lépcsőház és lift is összeköti, a termek megközelítése egy széles folyosón történik. Az épület lapos tetős kialakítású, extenzív zöldtetővel burkolva. Szerkezeti szempontból teljesen hagyományos, beton sávalap, vázkerámia falazat, monolit vasbeton födém, műanyag nyílászárókkal. Az épület nettó alapterülete 779 m², becsült bekerülési költsége nettó 300 millió Ft.

A tervdokumentációra vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedett: 2014. június 06. napján (BP-1D/001/00008-31/2014), az építési engedély hatályossága: 2017. június 05-ig tart kivéve, ha az építési tevékenység a hatályosság alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdődik és az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatba vétel tudomásulvételre alkalmassá válik.

Az új „E” jelű iskolaépület kialakítására vonatkozó építés-engedélyezési folyamat során az Iskola telkével szomszédos telek tulajdonosa és egyben lakója (Tamási Áron utca 28. szám, tulajdonos: Panghyné Gombos Anikó) kifogását jelezte, álláspontja szerint a tervezett épület - működése alatt - nagy zajjal jár és elveszi a kilátását. Ezért az Önkormányzat új megoldáson gondolkodott, miszerint az egyik meglévő épületen („A” épületen) végez kapacitásbővítést.

A tervek tartalmazzák az emelet ráépítést és az alagsori szint bővítését a meglévő „A” jelű épületen. Az alagsori szint bővítése során lemélyítésre kerül egy lépcsőház lift gépházzal, és ezzel megközelíthetővé válik egy raktárhelyiség, amely tanári szobává kerül kialakításra, mellékhelyiségekkel, teakonyhával. A terület lejtéséből fakadóan a tanári szoba teljes értékű homlokzattal rendelkezik, természetes fénnel történő megvilágítása biztosított. Továbbá kialakul több raktár és ruhatár. Az „A” épület rövidebb földszint plusz emelet szárnyára és központi részére emeletráépítés készül, amelyet a meglévő lépcsőház bővítésével és az újonnan készülő lifttel lehet megközelíteni. A ráépítés során kialakításra kerül három tanterem, egy többcélú zsibongó, fiú-lány tanári mosdó, a szükséges közlekedők és zsibongó. A tervezéssel érintett helyiségek területe az alagsorban és a földszinten 296 m². Az emeletráépítés mérete 340 m². A beruházás költsége nettó 300 millió Ft.

Az épületre vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedett: 2016. május 14. napján (BP-01/07/00429-15/2016) az építési engedély hatályossága: 2019. május 13-ig tart kivéve, ha az építési tevékenység a hatályosság alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdődik és az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatba vétel tudomásulvételre alkalmassá válik.



Az idő előrehaladtával a megtervezett és engedélyezett „A” épület emeletráépítése nem bizonyult elegendőnek, ezért az „E” épület kialakítása is egyaránt szükségszerűvé vált, amelynek kivitelezésével az Iskola telkének szomszédja nem ért egyet.

A beruházással szembeni kifogás előzménye

A „D” épület tornacsarnok kialakítása során 2008. február 13-án került megkötésre egy Megállapodás a Hegyvidéki Önkormányzat és a szomszéd ügyfél, Panghyné Gombos Anikó között, amely a szomszéd ügyfél nyomására történt, azzal az alku tárggyal, hogy ő lemondott fellebbezési jogáról, így a pályázaton nyert támogatás elszámolása határidőben megtörténhetett, és a támogatást megkaptuk.

A Megállapodás 4. pontjában foglaltak szerint az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az Iskola területén kialakított futópálya és Panghyné Gombos Anikó tulajdonában álló ingatlan teljes telekhatára közötti területen a futópályán kívül épület a későbbiekben sem kerül elhelyezésre, felépítésre; és a futópálya környezete mindenkor megtartja zöldfelület jellegét.

A 2008. évben megkötött Megállapodásban rögzítettek nem tarthatóak, mert elengedhetetlen az „E” épület megépítése a diákok és a felvételre jelentkezők növekvő száma miatt.

A beruházás lehetséges jogkövetkezményei

A polgári jog általános elve a jogok társadalmi rendeltetésének megfelelő gyakorlása, tartózkodás mások szükségtelen zavarásától és a másoknak való kár okozásától.

A 2397/2011. számú polgári elvi határozat alapján, amennyiben ingatlan forgalmi szakértői vélemény alátámasztja, hogy a szomszéd telken történő építkezés eredményeként az ingatlanban hátrány/értékcsökkenés (azaz kár) következik be (nagyobb zajhatás, benapozás megszűnése, korlátozása, intimitásvesztés, a kerthasználat hátrányai, a fényviszonyok, árnyékolás zavaró hatásai, a két épület közelsége, a kirívó tömegű oda nem illő építmény léte), valamint ezek a hátrányok jellegük és mértékük miatt olyanak tekinthetők, amelyek szükségtelen zavarást jelentenek, kellő gondosság és körültekintés esetén pedig elkerülhetőek lettek volna, a szomszédos telken építkezéssel szemben a kártérítés követelése megalapozott lehet.

A hivatkozott határozat esetében a perbeli ingatlan forgalmi értékét 10%-os mértékben csökkentette a szomszédos építkezés, ezért a bíróság ítéletében kártérítés megfizetésére kötelezte alpereseket a perbeli ingatlan tulajdonosával szemben. (Az ügyfél ingatlanának értéke nagyságrendileg 180.000.000,- Ft az értékbecslő tájékoztatása szerint.) Ez a mérték csak irányadónak tekinthető, ami a bíróság mérlegelési jogkörétől függően változhat.

A kilátás megszűnéséért és a zajhatás növekedéséért tehát a Ptk. rendelkezései alapján kártérítési per indítható (károkozás általános tilalma), amennyiben a kilátást eltakaró épület felépültével megállapítható a szomszédos ingatlanban az értékcsökkenés (tehát már bekövetkezett a kár).

Bár az Önkormányzat igyekszik megtenni mindent annak érdekében, hogy enyhítse a szomszéd kárát – zajvédő fal építésének kilátásba helyezése, az épület lapostetőssé történő tervezése – mégis egy esetleges peres eljárás során megállapításra kerülhet az Önkormányzat kártérítési kötelezettsége.



A beruházás elvetésének következményei

Az új „E” épület kialakítását illetően – Panghyné Gombos Anikó felvetésének megfelelően – megvizsgáltuk annak a lehetőségét, hogy a kialakítandó épületet az iskola területén belül máshol helyezzük el.

Az engedélyeztetett épület a Tamási Áron utcához közelebbi részén került meghatározásra, míg a második lehetőségként megvizsgált épület - amely szintén 6 tanterem kialakítását jelentené - a telek belső területén kerülne elhelyezésre. Az „E” épület kialakítása során, az alábbi többlettényezőkkel kell számolni:

- az eredeti elképzelés szerint tervezetett épület rendelkezik jogerős építési engedéllyel. Amennyiben másik helyen kívánnánk az épületet megépíteni, ismételten hosszadalmas engedélyeztetési folyamatot kell lefolytatni, amit egy tervezési szakasz előz meg, amelynek időtartama minimum 4 hónap. Új engedély beszerzésére nincs mód a 2017. szeptember hónapra kitűzött projekt befejezés esetén.
- Az engedélyeztetett épület a jelenleg használatban lévő konténer tanterem területét kis részben érinti, így azok csak egyharmadát kell átköltöztetni.
- Az engedélyeztetett épület megépítésével a fennmaradó iskola-udvar részek (kert) sokkal jobban használhatóak, jobban megfelelnek az iskola igényeinek.
- Ha a másik épületet építenénk meg először, akkor amögött egy zárvány terület alakulna ki, amelynek a megközelítése és használata nehézkes; a gyermekeket felügyelni nehezebb. Az erre vonatkozó engedélyezési és kivitelezési tervek elkészítésének értéke (Árajánlat alapján) bruttó 17.813.566,- Ft.
- Nincs garancia arra, hogy a másik épület kialakítására vonatkozó építési engedélyt megkapjuk, még ha Panghyné Gombos Anikó le is mond fellebbezési jogáról, hiszen a többi szomszéd élhet fellebbezési jogával.
- Az engedélyeztetett épület megépítése építés-kivitelezés szervezés szempontjából jelentősen kedvezőbb, ezért az egész projekt költséghatékonyabb.

A 2008. február 13-án megkötött Megállapodás óta, az elmúlt 8 évben számos változás történt az oktatásban és a családtervezésben, amely az oktatási intézményeket egyre bővülő kínálatra kényszeríti. Emellett az eredményes oktatási intézmény mindig vonzó a szülők számára, így a Tamási Áron Általános Iskola és Német Két Tannyelvű Nemzetiségi Gimnázium jó-hírének, eredményességének köszönhetően folyamatosan a keresett oktatási intézmények közé tartozik, a diákok száma ezzel arányosan, folyamatosan gyarapodik. Miszerint az iskolában mára 31 tanulócsoporthoz folytatja tanulmányait, azonban tanteremik száma – 26 normál méretű és 3 kis alapterületű terem – összesen 29. Ebből hat osztályterem az épületen kívül – a Dobsinai utcában, valamint az iskola udvarán felállított konténerekben – helyezkedik el. Így az idei tanévben két osztálynak nincs kijelölt osztályterme, ők az iskolai könyvtárat és az ebédlőt használják erre a célra.

Az iskola kapacitásbővítése elkerülhetetlen és szükségszerű.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságoknak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.



Határozati javaslat:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elindítja az Iskola bővítésének folyamatát vállalva a beruházással járó következményeket, az előterjesztésben ismertetettek alapján az esetleges kártérítési per ellenére is.

A Képviselő-testület a beruházás összegét az Önkormányzat 2017. évi költségvetésében biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a beruházásban való eljárásra és az ahhoz kapcsolódó nyilatkozatok megtételére és eljárásokban való képviseletre az Önkormányzat nevében.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2016. december „8...”


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:



dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

