


BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Polgármesteri irodára
leadva:

2012 FEBR 1 U.

Állás: 

Ikt. sz.: 117 - 42 /2012.

Hiv. szám: /2012.

Az ülés száma: 116 - 42 /2012.

(Témafelelős: TÉFI)

Az ülés időpontja: 2012. február 22.

ELŐTERJESZTÉS

**ADY ENDRE U. 31-33. SZ. ALATTI VOLT PETŐFI SÁNDOR SZAKKÖZÉPISKOLA
KÖZCÉLÚ HASZNOSÍTÁSÁRÓL**

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat 2009. október 16-án 269.187.500 Ft-ért megvásárolta a Bp. XV. ker. Ady Endre utca 31-33 sz. alatti, volt Petőfi Sándor Szakközépiskolát.

Az ingatlan a kerület Pestújhelyi városrészében, a Pestújhelyi út – Molnár Viktor utca – Klébelsberg Kúnó utcák által határolt területen található. A volt Petőfi Sándor Szakközépiskola az Ady Endre utca és Molnár Viktor utca sarkán helyezkedik el, kertvárosias lakókörnyezetben. A szabálytalan alakzatú ingatlan közvetlen környezetében családi házak, idősek klubja, bölcsőde, orvosi rendelő, játszótér, park tágabb környezetében lakótelep és az azt kiszolgáló létesítmények helyezkednek el. Az ingatlant határoló utcák aszfalt burkolatúak. Infrastrukturális ellátottsága jó.

Építési előírások:

A telek helyrajzi száma: 82134
Telek terület: 2718 m²

Övezeti besorolása: L4/XV/INT jelű, kertvárosias lakóterületek elnevezésű övezetbe tartozik, mely intézmények elhelyezésére szolgál.

A Budapesti Városrendezési Keretszabályzat (BVKSZ) idevonatkozó rendelkezései a keretövezetben a lakófunkción túl, a következő funkciók elhelyezését teszi lehetővé, amennyiben azok terhelés határértéke nem haladja meg a lakóövezetben megengedett értékeket: szálláshely-szolgáltató, közintézmény, irodaház, 2000m²-ben maximált kiskereskedelmi épület, sportépítmény, parkolóház, valamint speciális alövezetben megengedi az oktatási, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási funkciók elhelyezését

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat az övezetre vonatkozóan a beépítési paramétereket határozta meg, egyéb speciális részletszabályt nem tartalmaz, hanem megengedi a BVKSZ-ben felsorol funkciók elhelyezését.

KVSZ előírások az L4/XV/INT övezetre vonatkozóan:

(1) Az építési telkek beépítésének határértékeit a 2. sz. táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telkek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb		legkisebb	építménymagassága (m)	
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	Zöld-felülete (%)			
L4/XV/INT	SZ,O, I Z*	2000	-	35	1,0	25	4,5 7,5	

SZ – szabadonálló, O – oldalhatáron álló, I – ikres, Z* – zárt sorú, KSZT alapján

Az épület felmérését és annak rajzi feldolgozását a TEFI 2012. januárjában elvégezte. A kapott dokumentumból megállapítható, hogy az ingatlan mind a beépítési százalék, mind pedig a szintterületi mutató tekintetében túlépített, így az épület további bővítése a jelenlegi paraméterek mellett nem lehetséges, a meglévő kontúron belüli átalakítás engedhető csak meg.

A BVKSZ-ben megengedett funkciók közül, néhányat eleve kizártnak gondoltunk, a lentebb ismertetett indokok alapján, így arra további részletes koncepcióterv kidolgozás nem történt:

- kiskereskedelmi létesítmény
 - a térségben már meglévő kereskedelmi egységek jó része üres, bezárt a Pólus Center kereskedelmi vonzásának következtében, így egy újabb, kereskedelmi szempontból kedvezőtlen elhelyezkedésű létesítmény kialakítása nem javasolt, figyelembe véve a funkcióhoz kapcsolódó kedvezőtlen forgalmi növekedést is.
- parkolóház
 - a funkció kialakítása a területen indokolatlan, ilyen jellegű igény a zömmel családiházias beépítettségű területen ésszerűtlen, valamint az épület erre komoly átalakítással is csak részben tehető alkalmassá
- egészségügyi létesítmény
 - a telkek közelében található a közel 7 ha-os teleknagyságú, volt Észak Pesti Kórház, melyben alapvetően az egészségügyhez, rehabilitációhoz kapcsolódó funkciók telepíthetők egy tulajdonostársal közösen elfogadott koncepció alapján, így ezzel kvázi konkuráló funkció kialakítása nem javasolt.
- szálláshely szolgáltató, szálloda
 - bár a kerület ilyen típusú lehetőségekkel kevésbé ellátott, de az ingatlan kereskedelmi szálláshely létesítési szempontból messze esik a turisták által látogatott helyektől, tömegközlekedési elérhetősége korlátozott, így ilyen típusú koncepcióterv kidolgozása nem javasolt
- iskola
 - bár az épület szakközépiskolaként működött a bezárásáig, figyelembe véve az oktatásügyben országos szinten elinduló változásokat, ennek következtében a kerületben várható átalakulásokat, ilyen jellegű hasznosítási javaslat fentieket figyelembe véve nem került kidolgozásra, az erre vonatkozó testületi határozat visszavonására teszünk javaslatot az előterjesztés végén

A BVKSZ-ben megengedett funkcionális lehetőségek az épület tagoltságának, mint adottságot figyelembe véve több, vegyes, egymás zavarása nélkül működni tudó hasznosítási lehetőségre teszünk javaslatot, mely a telken belül kialakítható parkolási lehetőségeket is figyelembe veszi.

Mai állapot

A volt iskolai épületben jelenleg oktatási tevékenység nem folyik. A KOMA Színház a földszinti tornaterem és kiszolgáló részeit kb. 800 m²-t 2011 áprilisától 2012 február 28-ig használ közérdekű célra (ifjúságvédelmi programok, színházi és társzművészeti projektek, köztéri megmozdulások) a XV. kerületi Önkormányzattal kötött közművelődési megállapodás keretében.

Hasznosítási terv javaslatai

A XV. kerületben nem javasolt új köznevelési intézmény – általános iskola, középiskola – létesítése az intézményhálózat kapacitáskihasználtságának, valamint az oktatásügyben elindult országos szintű változások ismeretében. Az önkormányzat szándéka a teljes épület gazdaságos hasznosítása, a mellékelt alternatívák kialakíthatóságának, megvalósíthatóságának kiértékelése után.

Hasznosítás 1. Variáció

Kollégium – KoMa Színház

Kollégium 74 férőhelyes

A funkcionális lehetőségek között a kollégium, szakkollégium egy lehetőség. A XV. kerületben felsőfokú oktatási intézmény kialakítására, viszont egy egyetemközi kollégium, különösen szakkollégiumi igénnyel az egész kerület társadalomképét meg tudja változtatni. A szakkollégium számára az irányultságot a KoMa Színház jelenléte határozhatja meg: ide mindazon egyetemisták hozhatók, akik különböző felsőfokú intézményekbe tartozva a színházi kultúra, a közművelődés, a társadalmi kérdések iránt fogékonyak.

Kollégium elhelyezése az épületegyüttes Ady Endre utcai részében került kialakításra. Az épület főbejárata a kollégium bejárata is, kapcsolatban a portával, előcsarnokkal, hátsó udvari bejáratral. A gépkocsi parkolók az udvarban lettek elhelyezve (lehetőségekhez mérten maximális 12db parkoló számmal), amelyek az előcsarnokon keresztül az udvari bejáratral vannak kapcsolatban. A szociális vizesblokkokat megtartottuk és teakonyhákat létesítettünk mindkét szinten (földszint+emelet). A tantermekből alakítottuk ki kollégiumi szobákat a tanterem felosztásával az ablakokhoz igazodván. Egy kollégiumi szobában alakítottunk ki egy kis előteret, emellett pedig a zuhanyzó wc-vel, kézmosóval. A szoba 2 fő számára nyújt elhelyezést, ágyakkal, tanuló asztalokkal, szekrényekkel. A tetőtéri helyiséget klubszobának alakítottuk ki, a pincében pedig a teakonyha mellett egy nagy ebédlő került elhelyezésre. Az iskolában a kollégiumi szobák kialakítása a funkcióból és kiegészítő funkciókból adódóan egy magasabb változtatási bekerülési költséggel valósítható meg.

KoMa Színház

Jelenleg színház céljára az iskola tornaszobának minősülő tornatermet, a hozzátartozó öltöző- és vizesblokkal, szertárral, a két db tantermet és irodákat tartalmazó helyiségcsoportot használják az addig lakatlan és egyre rosszabb állapotban lévő épületből. Ezzel ennek az épületrésznek gazdája lett, sőt a tornatermet valódi, többfunkciójú színháztérre alakították. A Színház az elmúlt egy évben a kerület közművelődési, köznevelési életében rangot vívott ki magának. Két középiskolával rendkívül gyümölcsöző kapcsolatot alakított ki, ősbemutatója a színházi életben is jelentős visszhangot keltett. A KoMa Színház által használt tércsoport lehetőség szerint kompakt egységet kell képezzen.

A javaslat szerint a KoMa Színház a jelenlegi működésük helyén, ezen épületrész kubatúrájában került elhelyezésre. Az épület előcsarnokában lett leválasztva a kollégiumi épületrésztől, ezáltal zavartalan mindkét funkció működése, működtetése. A külső (utcai) gyalogos megközelítést új bejárat létesítésével oldottuk meg a Molnár Viktor utca felőli kerten keresztül. Ez a közönség bejárat és egyben a színész bejárat is, de az épületbe való bejutást elkülönítve is biztosítani tudtuk. A tornaterem alkalmas nézőtér, színpad kialakítására magas belmagassága, nagy alapterülete miatt. A

közönség fogadására alkalmas előcsarnokot a tornatermi öltözők helyén alakítottuk ki, melyhez közvetlenül kapcsolódik a konyha-büfé, pénztár, ruhatár és a közönség wc funkciói. A tanteremből kétnemű öltözőt, illetve próbatermet alakítottunk ki. A földszinten elhelyezésre került iroda, díszletraktár, technikai helyiség is. A pincében raktár-kellék helyiség létesítésére nyílt lehetőség. Ezen épületrész átalakítása (a tornatermet leszámítva, amely már most is alkalmas színházi előadásra) a más funkciók létesítése és bontása miatt, jelentősebb költségként jelentkezik, mintha megmaradna tornateremként.

Hasznosítás 2. Variáció

Szilas Néptáncgyűttes – Koma Színház – Kollégium

Szilas Néptáncgyűttes

A Szilas Néptáncgyűttes jelenleg a kerületben több helyszínt használ, állandó próbahelyszíne és kellékraktára nincs. Régóta jelentkezik egy állandó, több teremből álló gyakorlóhely kialakításának igénye. A próbatermeken kívül, melyek a gyakorlásra kívül bemutatókra is alkalmas lehet, a tánccsoport rengeteg kellékkal, ruházattal rendelkezik, amelyek szakszerű tárolása, karbantartása is helyben indokolt. Egy kis iroda is szükséges a tánccsoport vezetésének.

A Szilas Néptáncgyűttes Molnár Viktor utcai épület bejáratánál az előtérből leválik egy kétkarú lépcső, mely az emeletre való feljutást biztosítja. Az emeleti részen kerültek elhelyezése a néptáncgyűttes próbatermei, öltözői, raktárja és irodája a tornaterem hátsó homlokzatának vonaláig, a középfolyosót leválasztván. Ez biztosítja a zavartalan működést a kollégiumtól szeparáltan.

KoMa Színház

A KoMa Színház kialakítása közel azonos az 1. variációban ismertetettel.

Kollégium 56 férőhelyes

A kollégiumi férőhelyek azáltal, hogy a Szilas néptáncgyűttes az emeleten került elhelyezésre, így csak 34 férőhelyet tudunk biztosítani a kollégium részére. A kollégium kialakítása közel azonos az 1. variációban ismertetettel.

Hasznosítás 3. Variáció

Tornaterem – Multifunkcionális terem – XV. ker-i Felnőttképzési Központ

Tornaterem – Multifunkcionális terem

A 3. variációban arra nyújtunk megoldási javaslatot, hogy az épület a lehető legkevesebb átalakításon menjen keresztül. Ebből kifolyólag a tornaterem funkcióját meghagytuk az öltözőkkel egyetemben. Elképzelésünk szerint a tornatermi funkciót sportolási célra, különböző rendezvények céljára bérebe lehet adni.

Ezen elgondolás mentén a tornatermi épületrész szekciójában lévő 3 tantermet is multifunkcionális teremként alakítanánk át, melyben különböző foglalkozásokat (táncoktatás, aerobik oktatás, kisebb rendezvények, műterem stb.) lehetne tartani, a helyiségeket bérelni lehetne. A multifunkcionális teremhez a pincében öltözőket biztosítottunk. A külső (utcai) gyalogos megközelítést, új bejárat létesítésével oldottuk meg a Molnár Viktor utca felőli kerten át. Innen nyílik a tornatermi bejárat és a Multifunkcionális terem bejárata is. Az előcsarnok és a tornatermi szekció határánál (középfolyosónál) történik a leválasztás a XV. ker.-i Felnőttképzési Központtal a zavartalan működés céljából.

XV. ker-i Felnőttképzési Központ 337 fő

Az épület alkalmas olyan oktatási intézmény elhelyezésére, amely az élethosszig való tanulás eszméje alapján felnőttképzést, továbbképzést, különböző tanfolyamok befogadását biztosítja. Ezek a funkciók a következők lehetnek:

- nyelvtanfolyamok – kiscsoportos nyelvoktatás, nyelvi labor
- gépjárművezetői képzés
- munkanélküliek számára továbbképzések
- OKJ-s tanfolyamok számos szakára
- számítástechnikai képzés – számítástechnikai szaktantermekkel

Az épületben kialakítható különböző méretű tanterem, szaktanterem, vizsgaközpont, adminisztrációs helyiségcsoport, a szükséges mértékű kétnemű vizesblokkok, büfé, teakonyha stb.

XV. ker-i Felnőttképzési Központ az épületegyüttes Ady Endre utcai részében került kialakításra. Az épület főbejárata a XV. ker-i Felnőttképzési Központ bejárata is, kapcsolatban a portával, előcsarnokkal, hátsó udvari bejárattal. A gépkocsi parkolók az udvarban lettek elhelyezve (lehetőségekhez mérten maximális 12db parkoló számmal), amelyek az előcsarnokon keresztül az udvari bejárattal vannak kapcsolatban. A tanterem alkalmasak a XV. ker-i Felnőttképzési Központ oktatási céljainak megfelelő elvégzéséhez, kiegészítve a már meglévő szociális vizesblokkokkal, meglévő teakonyhával, meglévő irodákkal. Azáltal, hogy nem végzünk átalakítást (a szükséges felújításon kívül), így az iskolában egyidejűleg 337 fő „tanuló” lehet egyidejűleg, ami kérdésessé teheti az épület megfelelő mindenkorai használhatóságát, működtetését.

Hasznosítás 4. Variáció

Gazdasági Működtetési Központ – KoMa Színház

Gazdasági Működtetési Központ 68fő

Az iskola építészeti alaprajzi elrendezéséből adódóan (középfolyosós, kétoldali tanterem), alkalmas irodai funkciók kialakítására, de külső cég számára történő bérbeadás realitása csekély, figyelembe véve a mai irodapiaci túlkínálatot. Ennek fényében saját tulajdonú cég betelepítésére teszünk javaslatot.

A tanterem alkalmasak lehetnek mind egyterű irodák, mind pedig cellás kialakításra is, a homlokzati nyílászárók rendszerének ritmikáját felhasználva. A szociális helyiségek (vizesblokk, teakonyha) megléte szintén alkalmassá teszi irodai funkció elhelyezésére. A Gazdasági Működtetési Központ állományának növekedése folytán, megvizsgáltuk az elhelyezhetőségüket az épületben.

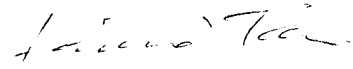
A Gazdasági Működtetési Központ (GMK) elhelyezése az épületegyüttes Ady Endre utcai részében került kialakításra. Az épület főbejárata a GMK bejárata is, kapcsolatban a portával, előcsarnokkal, hátsó udvari bejárattal. A gépkocsi parkolók az udvarban lettek elhelyezve (lehetőségekhez mérten maximális 12db parkoló számmal), amelyek az előcsarnokon keresztül az udvari bejárattal vannak kapcsolatban. A szociális vizesblokkokat megtartottuk és teakonyhákat létesítettünk mindkét szinten (földszint+emelet). A tanteremből alakítottuk ki az irodákat a tanterem felosztásával, az ablakokhoz igazodván, cellás rendszerben, de a GMK vezetőjével (dr. Kovács Imre) tartott egyeztetések alapján, egyterű irodákat is létesítettünk. A cellás irodai szoba 2 fő számára nyújt elhelyezést, asztalokkal, szekrényekkel. A nehezen megközelíthető tetőtéri helyiséget pihenő szobának alakítottuk ki, a pincében pedig irattárat és tárgyaló-előadó került elhelyezésre. Az iskolában az irodák kialakítása a funkcióból és kiegészítő funkciókból adódóan átalakítással jár, de a GMK vezetőjével ezt a minimálisra próbáltuk csökkenteni és a lehető legideálisabb megoldást adtuk, mind elrendezés, mind pedig átalakítás szempontjából.

KoMa Színház

A KoMa Színház kialakítása közel azonos az 1. variációban ismertetettel.

Fentieket figyelembe véve kérem, hogy támogassák a volt iskolaépület hasznosítására vonatkozó határozati javaslatokat, egyben döntsenek a mellékelt 4 variáció alapján a hasznosítás fő irányvonaláról.

Budapest, 2012. február "10".



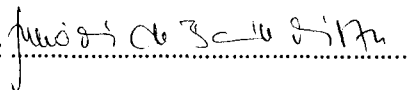
László Tamás
polgármester

Mellékletek: 1. Felmérési tervdokumentáció
2. Hasznosítási terv javaslatai (1-4 variáció)

Témafelelős: TÉFI 

Egyeztetésre megküldve: Jegyzői Iroda, Városgazdálkodási Iroda, Oktatási, Művelődési, Ifjúsági és Sport Iroda

Bizottságok: PJ, TVÉK, KKES, SZCST
x x x x

Jegyzői láttamozás: 2012. 10 hó 10 nap Aláírás: 

Meghívandók:



Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Ady Endre utca 31-33 sz. hrsz.: 82134 alatti ingatlanon levő volt iskolaépület hasznosítása az előterjesztéshez mellékelt hasznosítási terv 1. variációja szerint a 74 férőhelyes Kollégium és Koma Színház elhelyezésével történjen.
Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Ady Endre utca 31-33 sz. hrsz.: 82134 alatti ingatlanon levő volt iskolaépület hasznosítása az előterjesztéshez mellékelt hasznosítási terv 2. variációja szerint az 56 férőhelyes Kollégium, a Koma Színház és a Szilas Néptáncgyűttes elhelyezésével történjen.
Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Ady Endre utca 31-33 sz. hrsz.: 82134 alatti ingatlanon levő volt iskolaépület hasznosítása az előterjesztéshez mellékelt hasznosítási terv 3. variációja szerint Tornaterem - Multifunkcionális terem és XV. ker-i Felnőttképzési Központ elhelyezésével történjen.
Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

4. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Ady Endre utca 31-33 sz. hrsz.: 82134 alatti ingatlanon levő volt iskolaépület hasznosítása az előterjesztéshez mellékelt hasznosítási terv 4. variációja szerint a Gazdasági Működtetési Központ és a Koma Színház elhelyezésével történjen.
Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

5. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Ady Endre utca 31-33 sz. hrsz.: 82134 alatti ingatlanon levő volt iskolaépület hasznosítása érdekében történő átalakítására bruttó 99.796 eFt fedezetet biztosít a 2012. évi költségvetésben.
Határidő: 2012. évi költségvetés készítése
Felelős: polgármester

A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek: a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 1.§ (4) és (5) bek. b) pont

Az 1., 2., 3. és 4., számú határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség 5. számú határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!