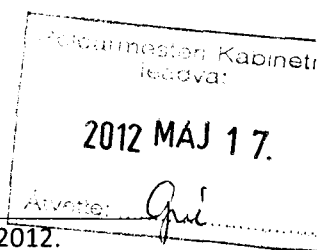


**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTER**



Ikt. sz.: ~~114-105~~ - /2012.

Hiv. szám: /2012.

Az ülés száma: ~~116-15~~ - /2012.

(Témafelelős: TÉFI)

Az ülés időpontja: 2012. május 30.

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

#### **Bevezető**

A Képviselő-testület 2012. február 22-én tárgyalta a Bp. XV. Ady Endre u. 31-33. sz. alatti ingatlan hasznosításáról szóló előterjesztést, majd a 78/2012.(II.22.) sz. határozatával úgy döntött, hogy az ingatlan hasznosításáról szóló előterjesztést leveszi napirendjéről és az ingatlan hasznosításáról a májusi ülésen dönt.

#### **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 m<sup>2</sup>

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, 2000m<sup>2</sup> -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:

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 <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	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 TÉFI 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 kontúrban 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 telek közelében található a közel 7 ha-os teleknagyságú, volt Észak Pesti Kórház, melyben alapvetően az egészségüghöz, 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 m<sup>2</sup>-t 2011. április 1-jétől 2012. május 31-ig használ közérdekű célra (ifjúságvédelmi programok, színházi és társzművészeti projektek, köztéri megmozdulások) a XV. kerületi Önkormányzattal kötött közérdekű célra történő kötelezettségvállalás 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 intézményekben 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 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 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 gyakorláson kívül bemutatókra is alkalmas lehet, a táncsoport rengeteg kellékkal, ruházattal rendelkezik, amelyek szakszerű tárolása, karbantartása is helyben indokolt. Egy kis iroda is szükséges a táncsoport 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 tudtunk 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 szakágra
- számítástechnikai képzés – számítástechnikai szaktantermekkel

Az épületben kialakítható különböző méretű tantermek, szaktantermek, 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 tantermek alkalmasak a XV. ker-i Felnőttképzési Központ oktatási céljainak megfelelő elvégzéséhez, kiegészítve a már meglévő szociális vizesblokkokkal, meglévő teakonyhakkal, 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 mindenkori használhatóságát, működtetését.

#### **Hasznosítás 4. Variáció**

##### **Gazdasági Működtetési Központ – KoMa Színház**

#### Gazdasági Működtetési Központ 68fő

Az iskola építészeti alaprajzi elrendezéséből adódóan (középfolyosós, kétoldali tantermek), 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 tantermek 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 tantermekből 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

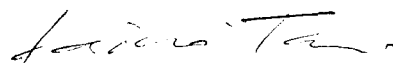
funkcióból és kiegészítő funkciókból adódóan átalakítással jár, de a GMK vezetőjével ezt a minimálisra próbáltuk csökkenteni és a lehető legideálisabb megoldást adtuk, mind elrendezés, mind pedig átalakítás szempontjából.

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. május 8.



László Tamás  
polgármester

Melléletek: 1. Felmérési tervdokumentáció  
2. Hasznosítási terv javaslati (1-4 variáció)

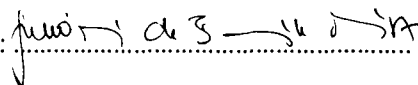
Témafelelős: TÉFI 

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

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

Jegyzői láttamozás: 2012. május hó 11. nap

Meghívandók:

Aláírás: 



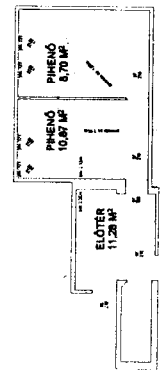
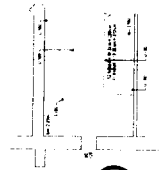
## Határozati javaslatok:

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: 2012.május 30.  
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: 2012.május 30.  
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: 2012.május 30.  
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: 2012.május 30.  
Felelős: polgármester

*A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek: a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 1.§ (4) és (6) bek. b) pontja*

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

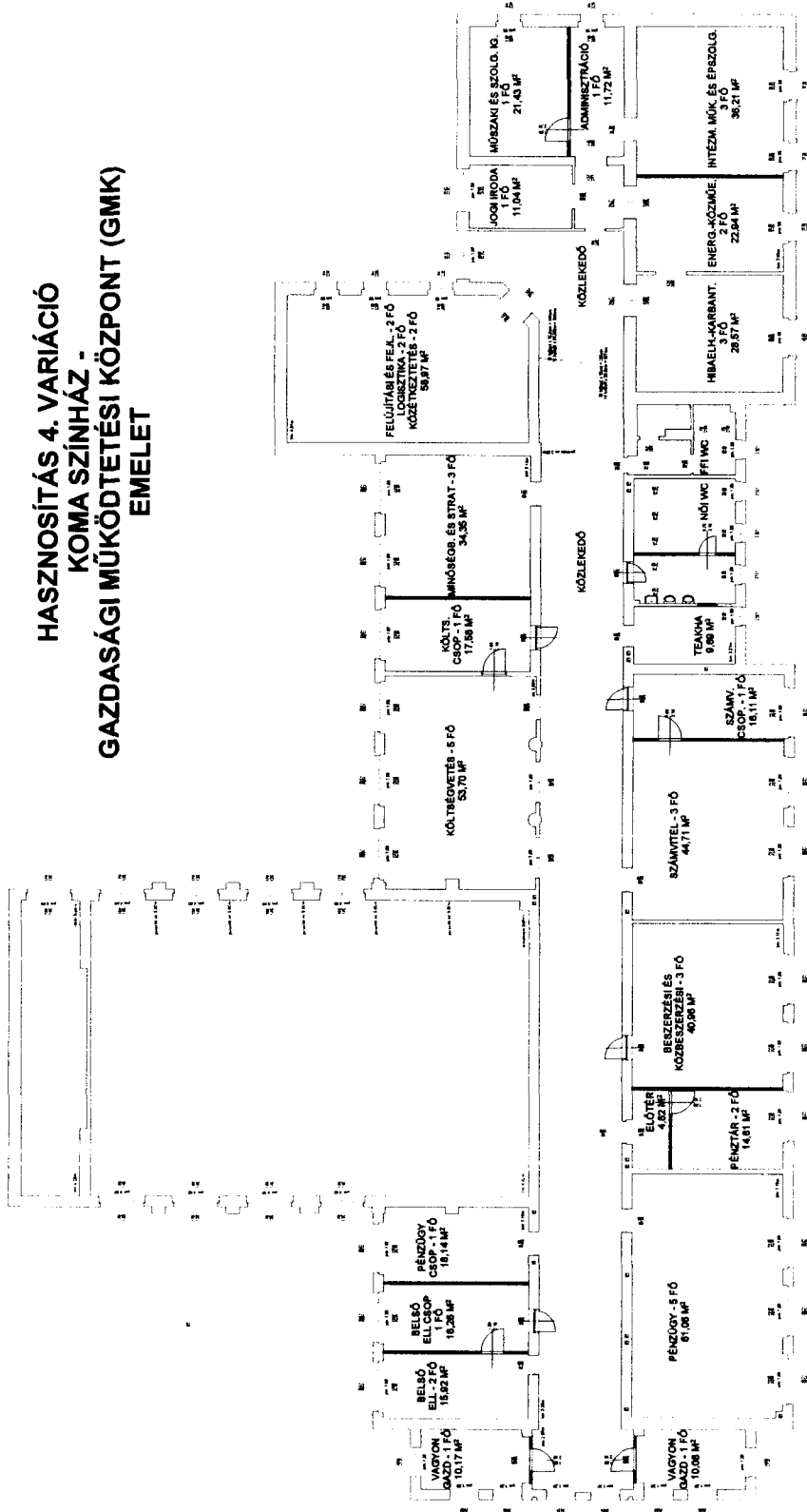
**HASZNOSÍTÁS 4. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ -  
GAZDASÁGI MŰKÖDTETÉSI KÖZPONT (GMK)  
TETŐTÉR**



H4-5

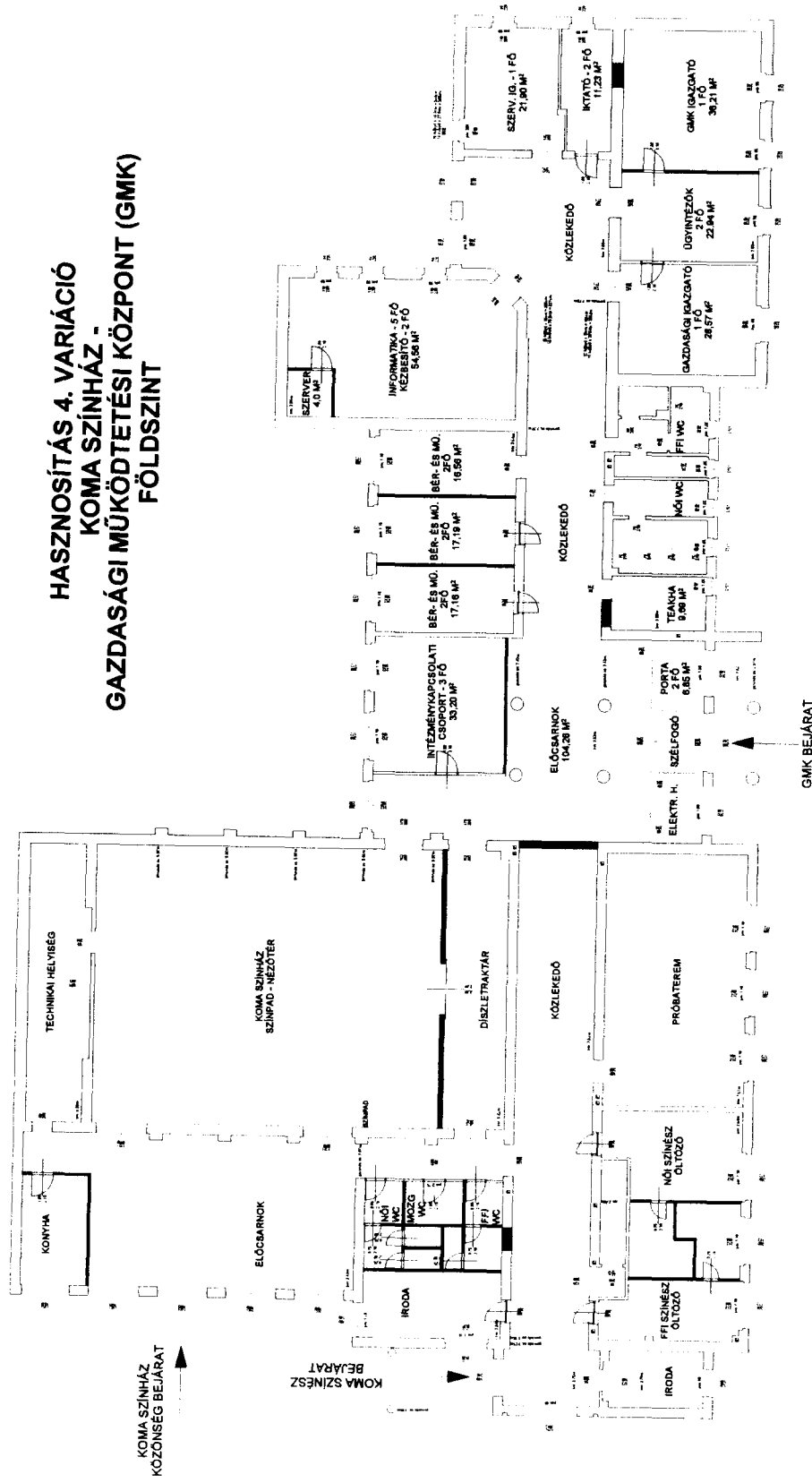


**HASZNOSÍTÁS 4. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ -  
GAZDASÁGI MŰKÖDTETÉSI KÖZPONT (GMK)  
EMELET**



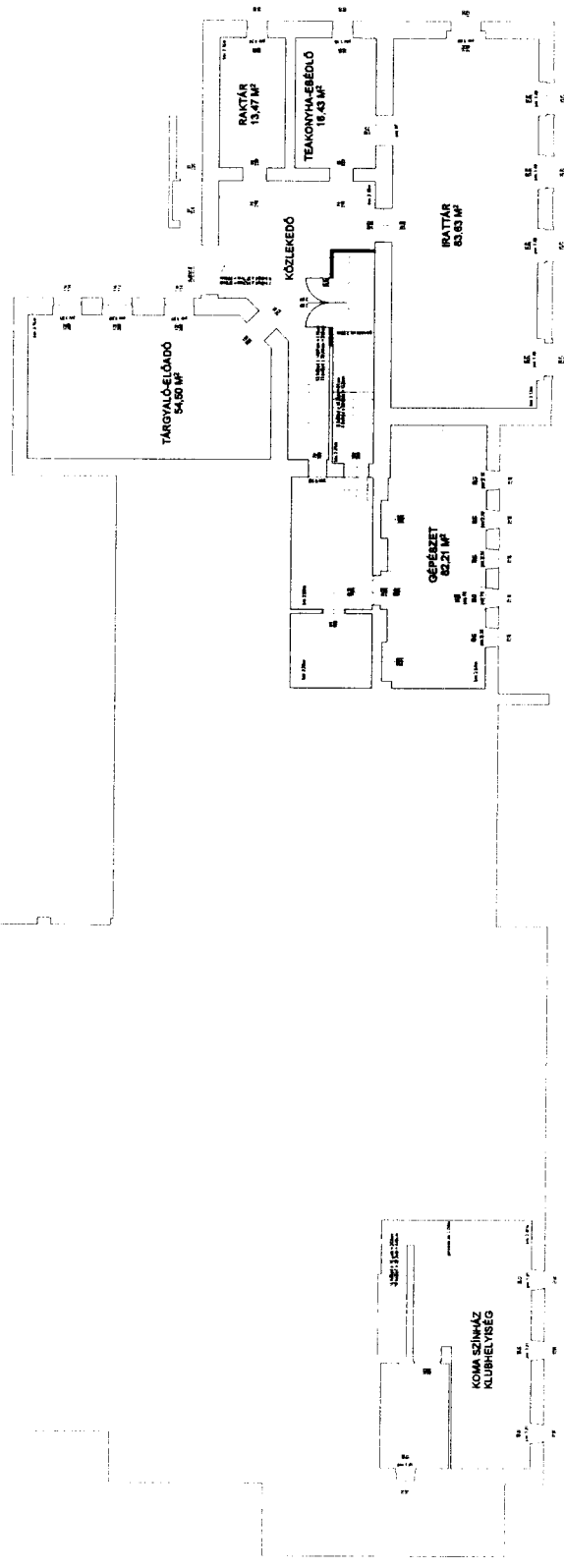
**H4-4**

**HASZNOSÍTÁS 4. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ -  
GAZDASÁGI MŰKÖDTETÉSI KÖZPONT (GMK)  
FÖLDSZINT**

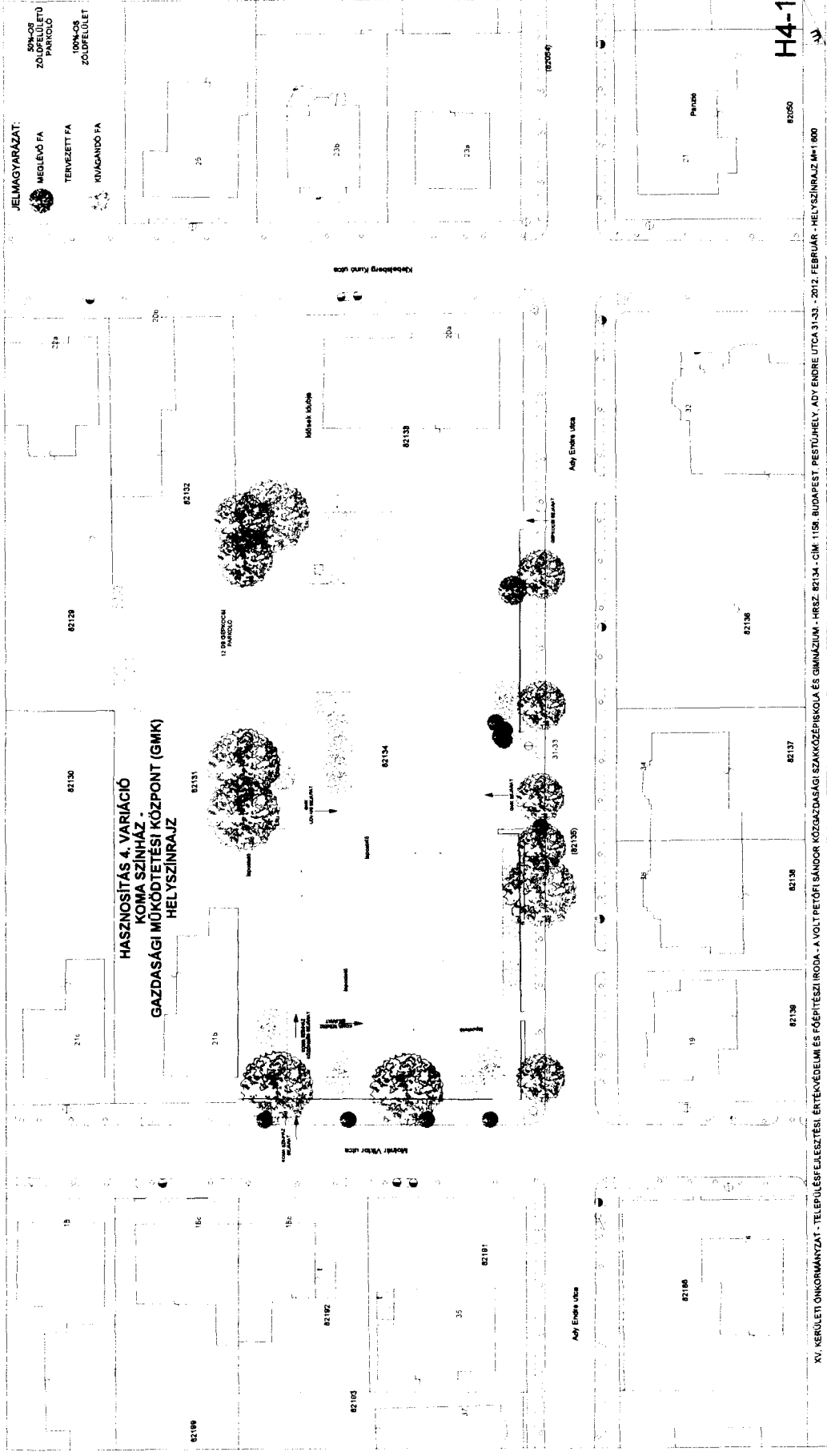


H4-3

**HASZNOSÍTÁS 4. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ -  
GAZDASÁGI MŰKÖDTETÉSI KÖZPONT (GMK)  
PINCSE**



H4-2



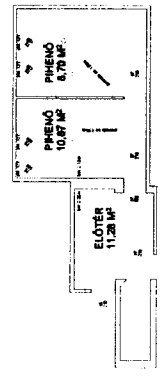
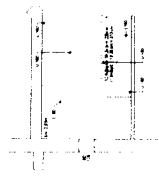
**JELMAGYARAZAT:**  
 MEGLÉVŐ FA  
 TENYEZETT FA  
 KIVÁGANDÓ FA

**HASZNOSÍTÁS 4. VARIÁCIÓ  
 KOMAR SZÍNHÁZ -  
 GAZDASÁGI MŰKÖDTETÉSI KÖZPONT (GMK)  
 HELYSZINRAJZ**

**H4-1**

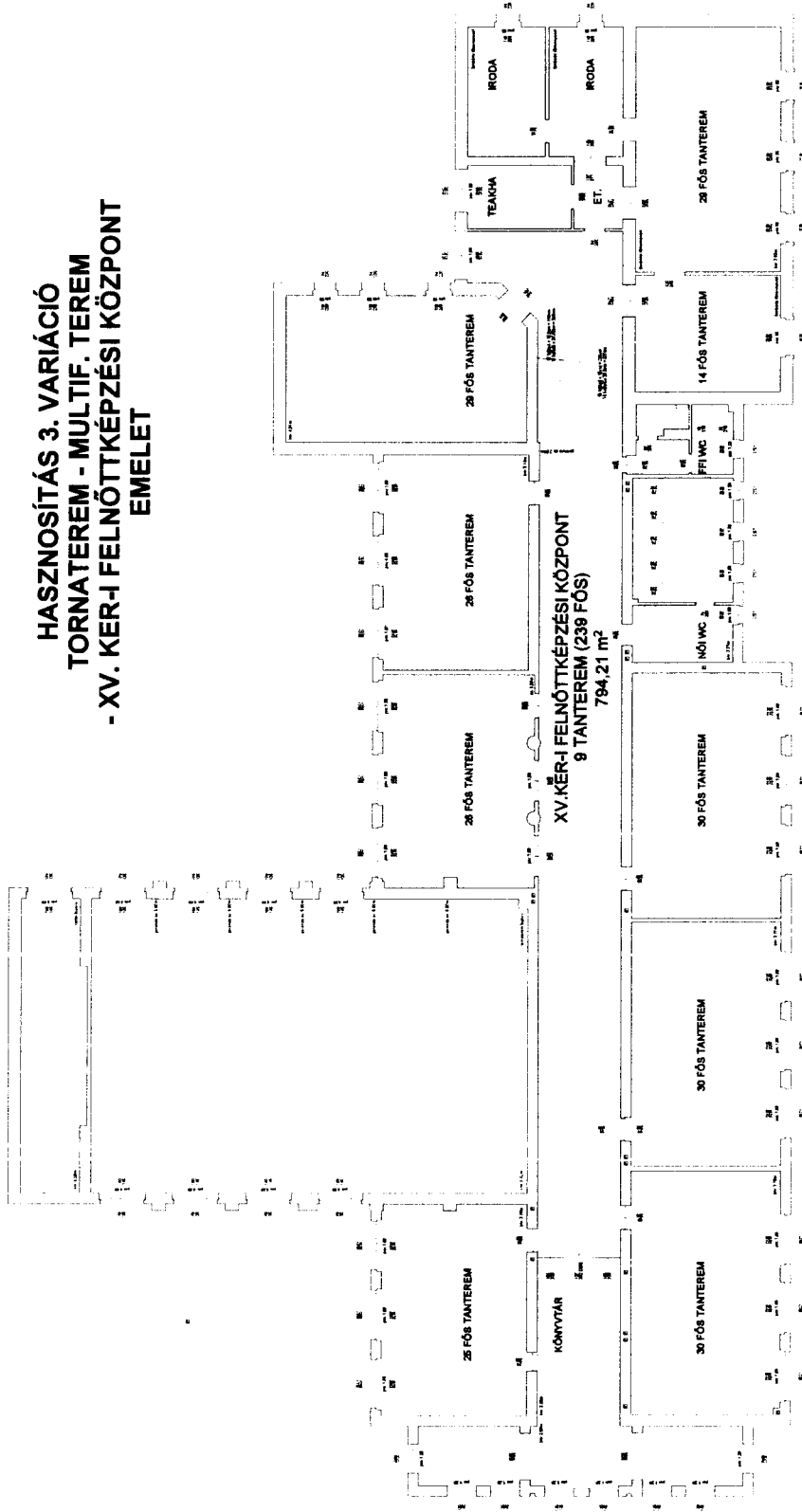
XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT - TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉRTEKVELEMÉNY ÉS FŐÉPÍTÉSI TERV - A VOLT PETŐFI SÁNDOR KÖZGAZDASÁGI SZAKKÖZÉPISKOLA ÉS GIMNÁZIUM - HRSZ: 82134 - CÍM: 1159. BUDAPEST, PÉSTŐJHELY, ADY ENDRE UTCA 31-33. - 2012. FEBRUÁR - HELYSZINRAJZ M+1:500

**HASZNOSÍTÁS 3. VARIÁCIÓ  
TORNATEREM - MULTIF. TEREM  
- XV. KER-I FELNŐTTKÉPZÉSI KÖZPONT  
TETŐTÉR**



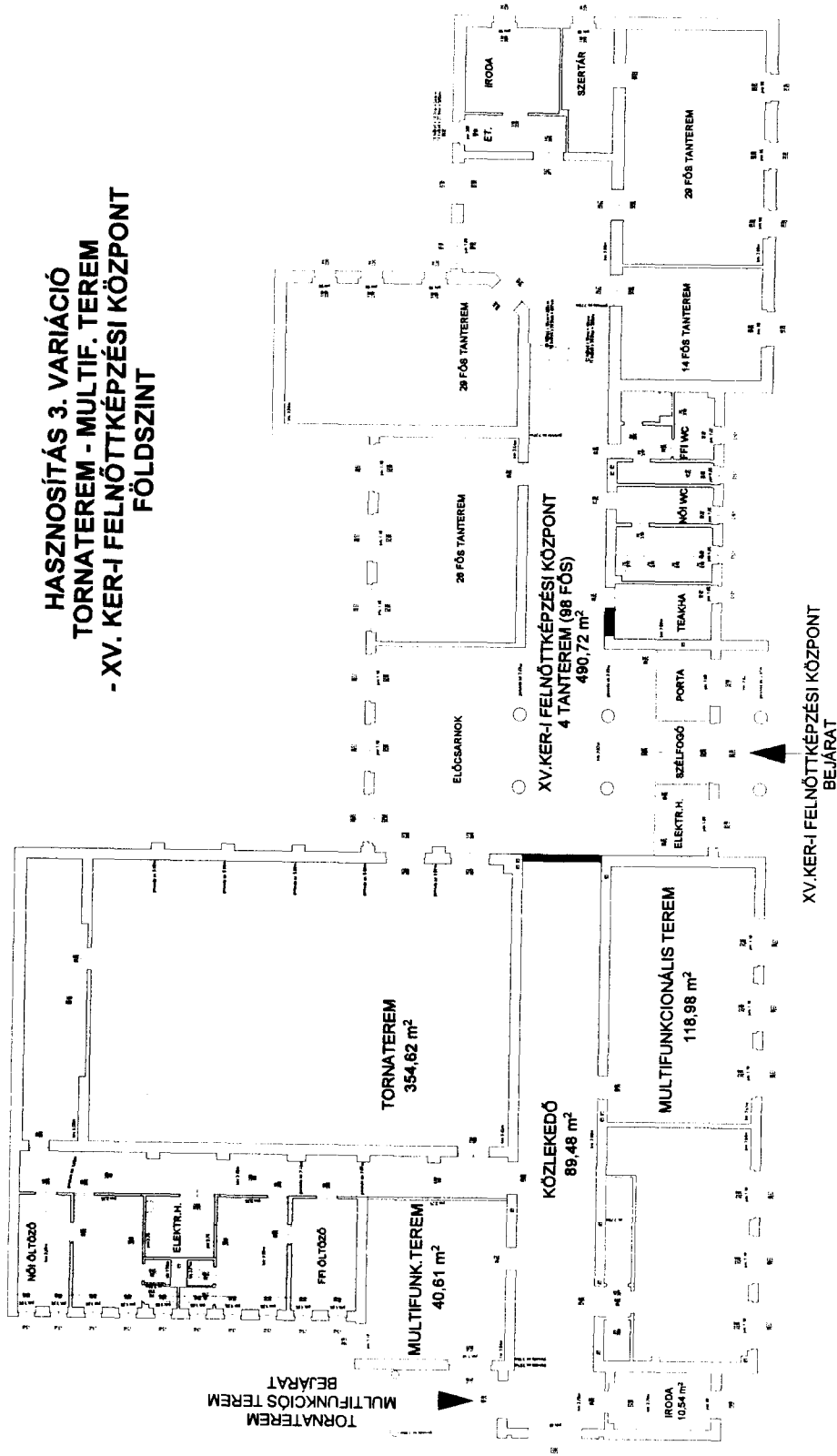
**H3-5**

**HASZNOSÍTÁS 3. VARIÁCIÓ  
TORNATEREM - MULTIF. TEREM  
- XV. KER-I FELNŐTTKÉPZÉSI KÖZPONT  
EMELET**



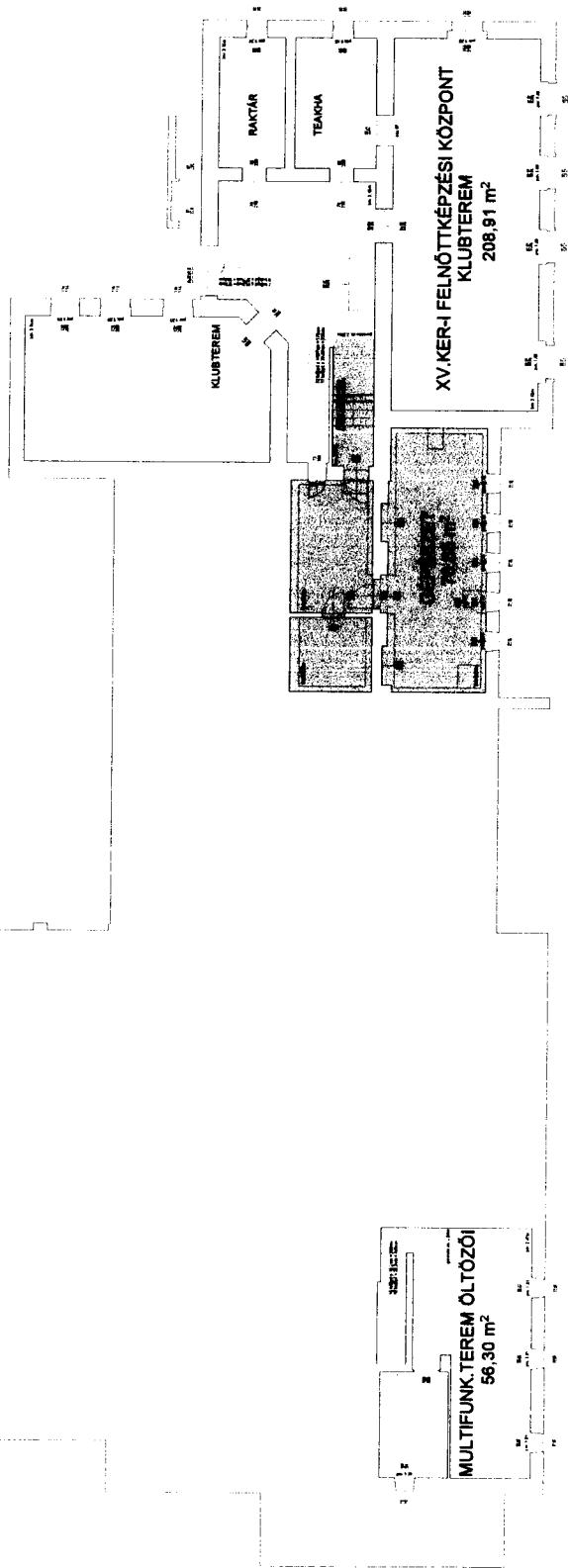
**H3-4**

**HASZNOSÍTÁS 3. VARIÁCIÓ  
TORNATEREM - MULTIF. TEREM  
- XV. KER-I FELNŐTTKÉPZÉSI KÖZPONT  
FÖLDSZINT**



**H3-3**

**HASZNOSÍTÁS 3. VARIÁCIÓ  
TORNATEREM - MULTIF. TEREM  
- XV. KER-I FELNŐTTKÉPZÉSI KÖZPONT  
PINCSE**



H3-2



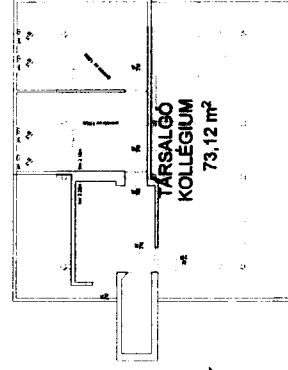
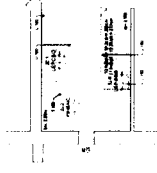


H3-1

82050

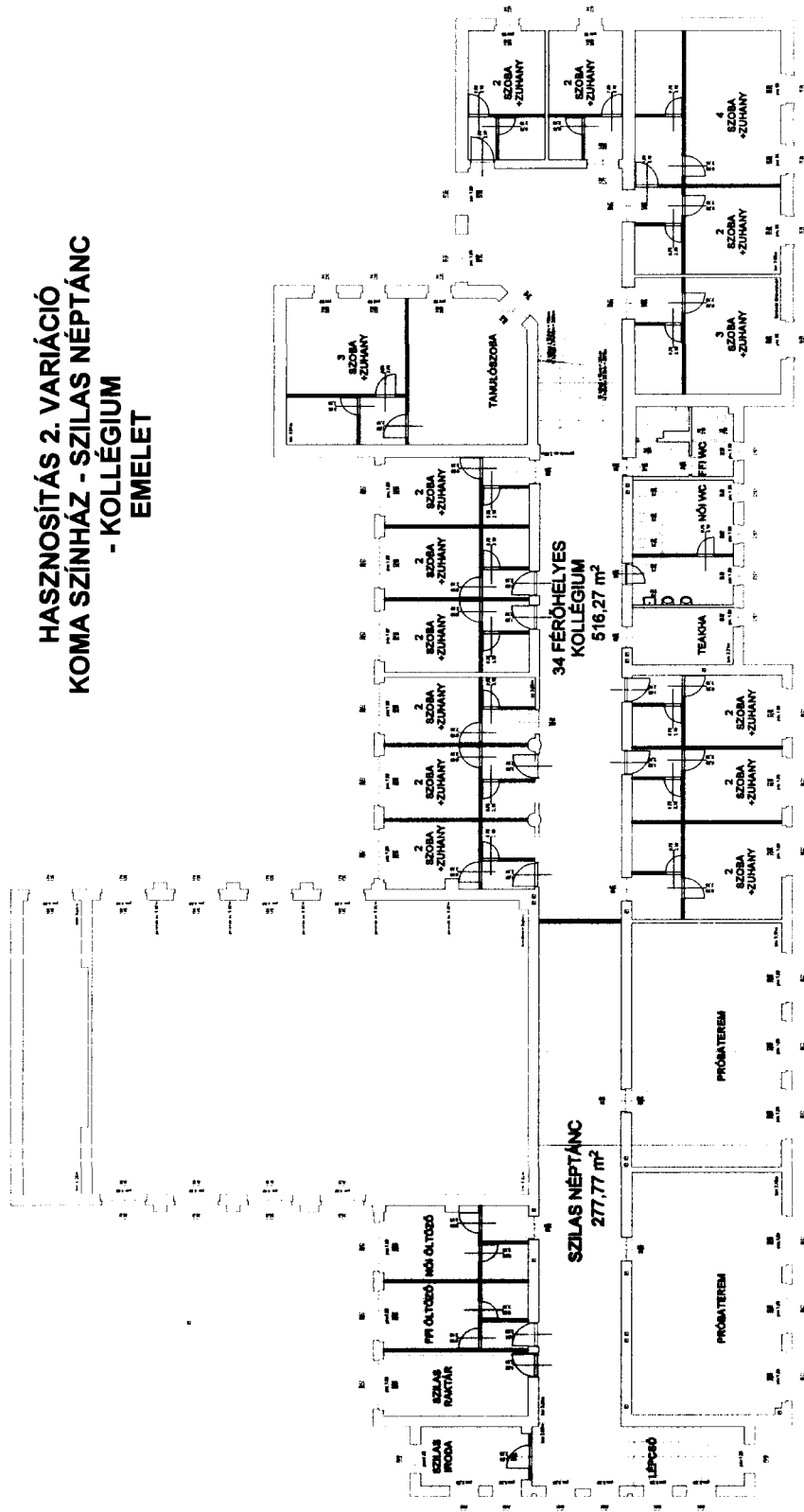
XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT - TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, ÉRTÉKVÉDELMI ÉS FŐPÍTÉSI IRODA - A VOLT PETŐFI SÁNDOR KÖZGAZDASÁGI SZAKKÖZÉPISKOLA ÉS GIMNÁZIUM - HR SZ: 82134 - CÍM: 1158. BUDAPEST, PESTÚJHELY, ADY ENDRE UTCA 31-33. - 2012. FEBRUÁR - HELYSZÍNRAJZ, M=1:800

**HASZNOSÍTÁS 2. VARIÁCIÓ**  
**KOMA SZÍNHÁZ - SZILAS NÉPTÁNC**  
**- KOLLÉGIUM**  
**TETŐTÉR**



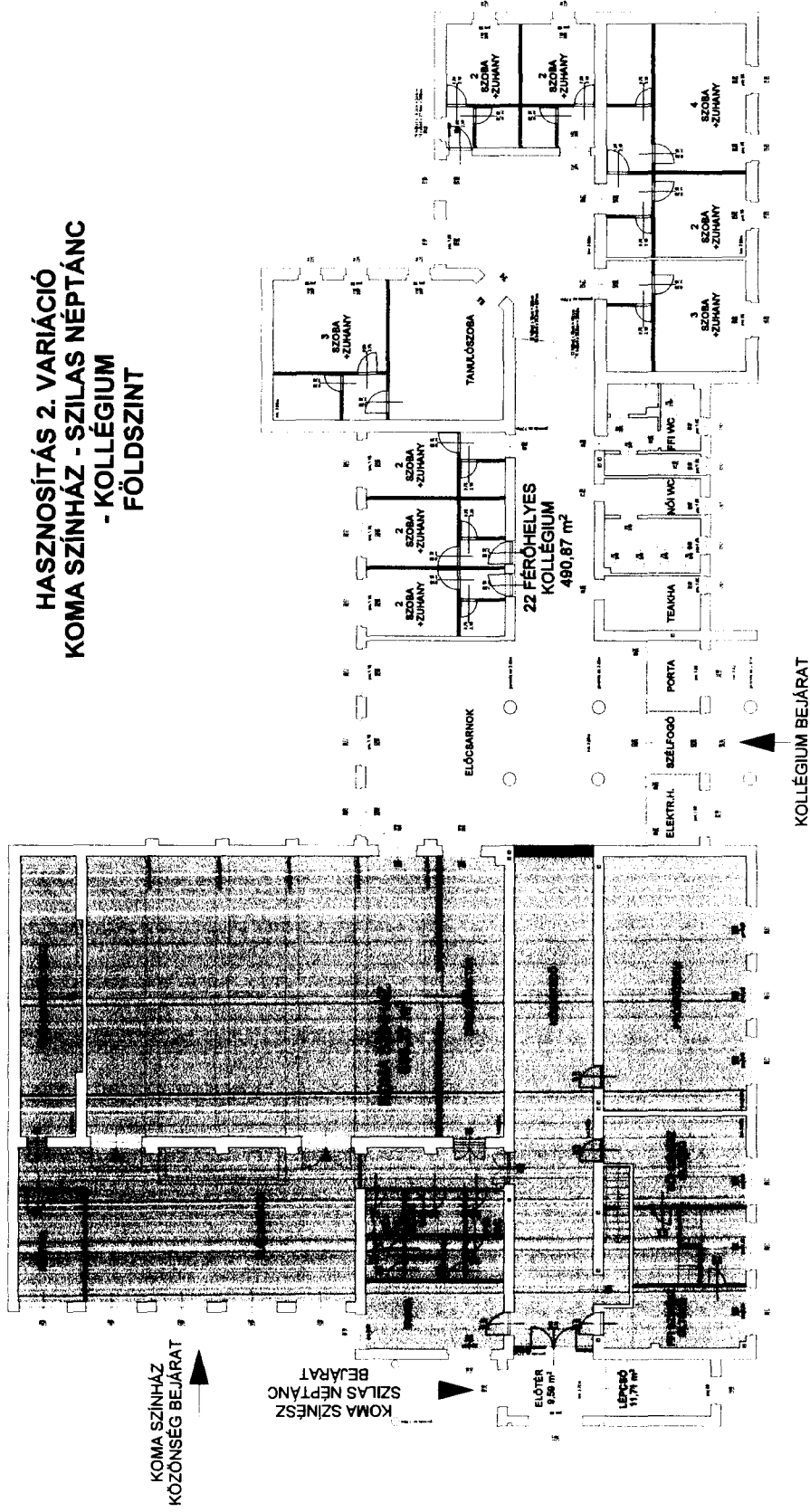
H2-5

**HASZNOSÍTÁS 2. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ - SZILAS NÉPTÁNC  
- KOLLÉGIUM  
EMELET**



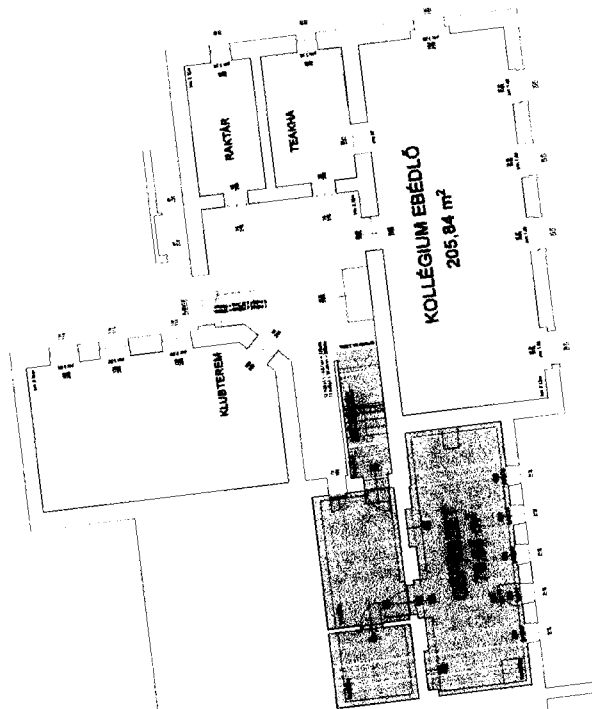
H2-4

**HASZNOSÍTÁS 2. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ - SZILAS NÉPTÁNC  
- KOLLÉGIUM  
FÖLDSZINT**



H2-3

**HASZNOSÍTÁS 2. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ - SZILAS NÉPTÁNC  
- KOLLÉGIUM  
- PINCE**



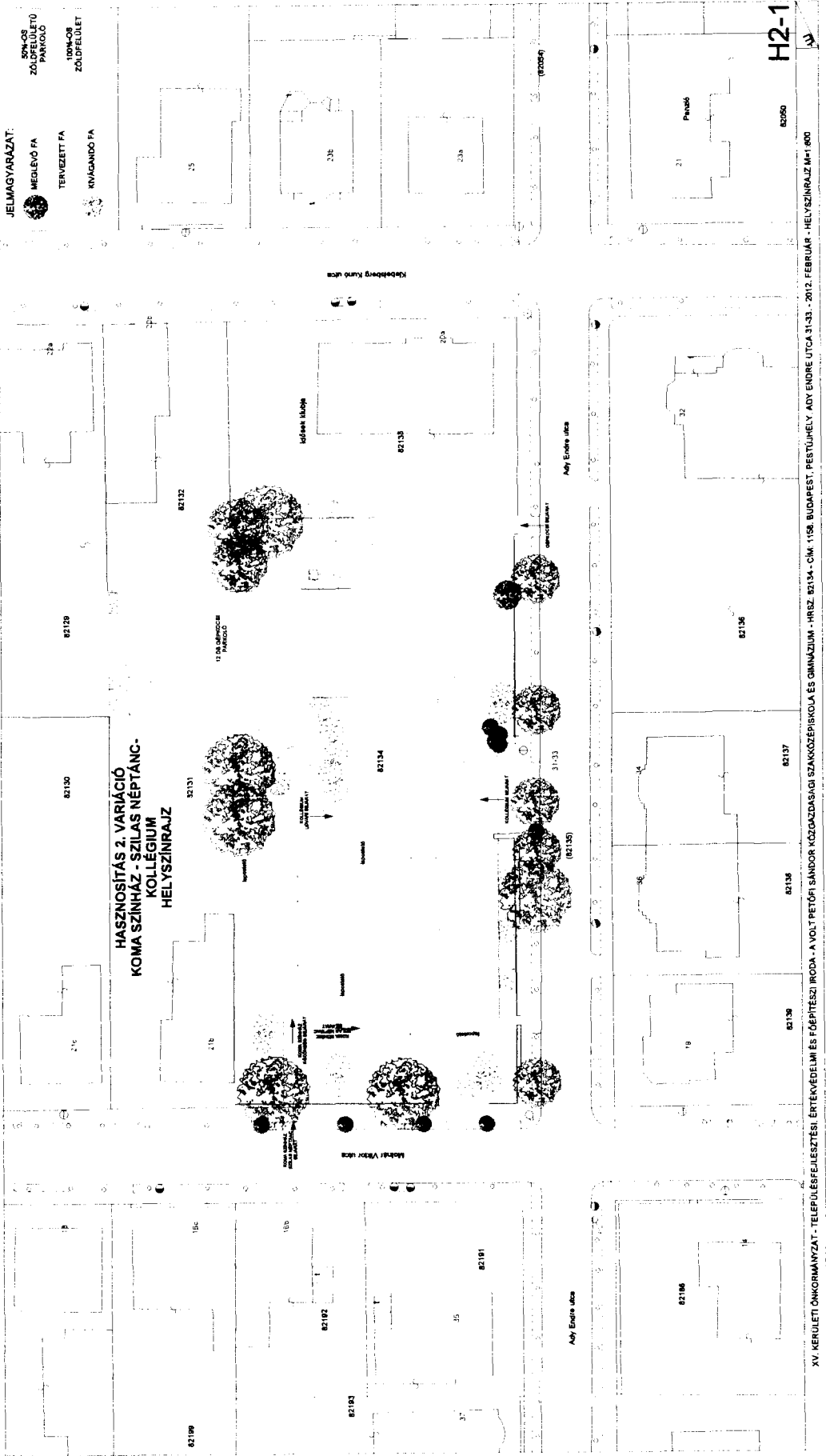
H2-2

2013. FEBRUÁR - PINCESENTIAI PRAJZ M+1:250  
ADY ENDRE UTCA 31-33. - 2013. FEBRUÁR - PESTUJHELY, ADY ENDRE UTCA 31-33. - CIM. 1158. BUDAPEST, PESTUJHELY.  
KÖZGAZDASÁGI SZAKKÖZÉPISKOLA ÉS GIMNÁZIUM - IRSZ. 82134 - CIM. 1158. BUDAPEST, PESTUJHELY.  
XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT - TELEPÜLÉSFELÉRTÉSI, ÉRTÉKVEDELMI ÉS FŐPÍTÉSZI IRODA - A VOLT PIETÓFI SÁNDOR KÖZGAZDASÁGI SZAKKÖZÉPISKOLA ÉS GIMNÁZIUM - IRSZ. 82134 - CIM. 1158. BUDAPEST, PESTUJHELY.

JELMAGYARAZAT:

- 50M-OS TERÜLETI PARKOLO
- MELELVŐ FA
- 100M-OS ZÖLDFELÜLET
- TERVEZETT FA
- KIVÁGANDÓ FA

HASZNOSÍTÁS 2. VARIÁCIÓ  
 KOMA SZÍNHÁZ - SZILAS NÉPTÁNC-  
 KOLLEGIUM  
 HELYSZÍNRAJZ

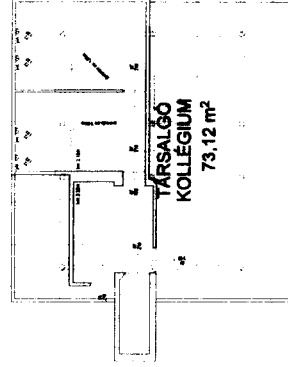
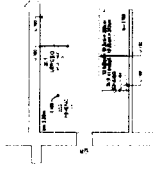


H2-1

82050

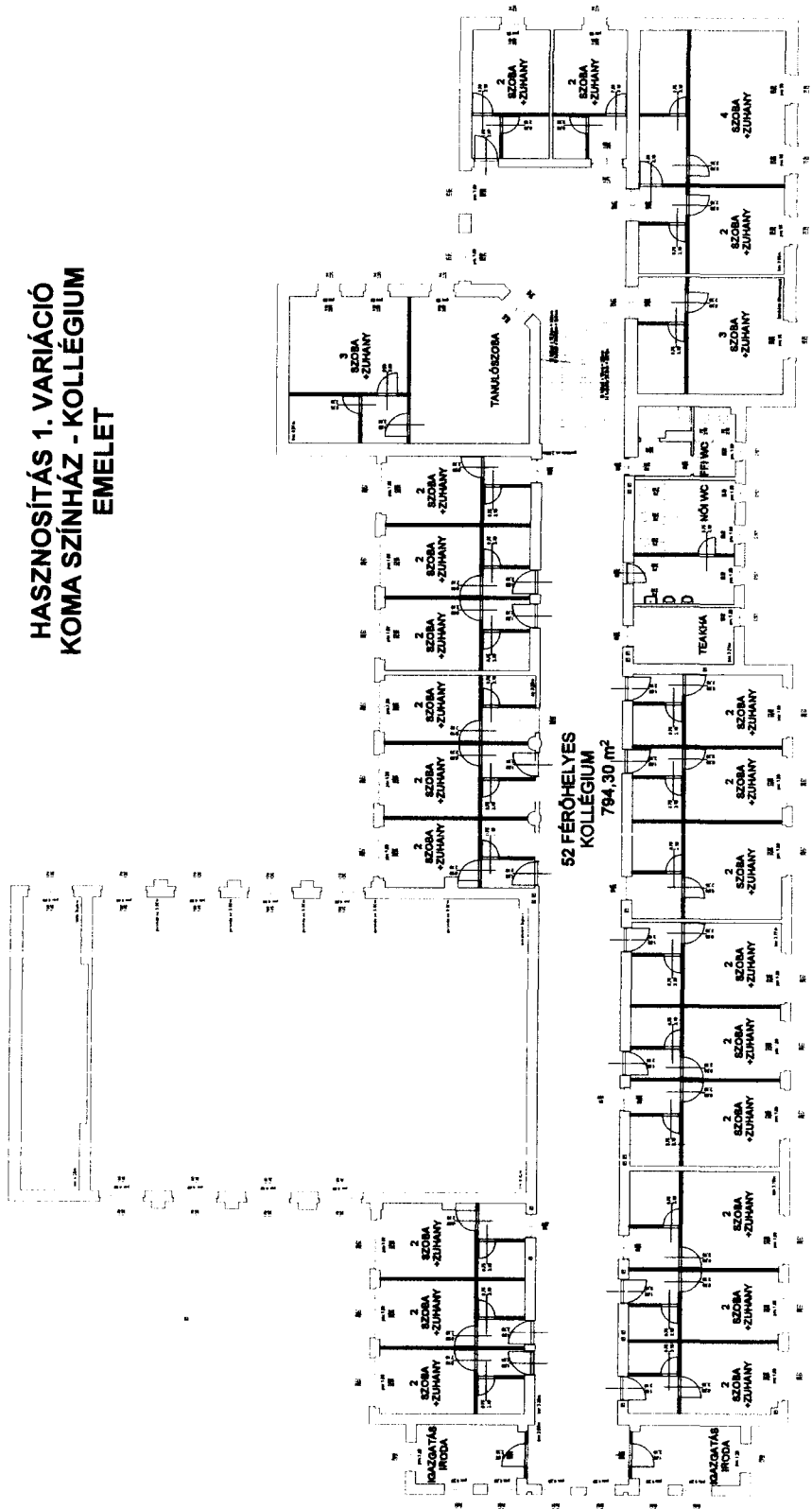
XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT - TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, ÉRTÉKVEDELMI ÉS FŐPÍTÉSI IRODA - A VOLT PÉTFŐI SÁNDOR KÖZGAZDASÁGI SZAKKÖZÉPISKOLA ÉS GIMNÁZIUM - HRIZ. 82134 - C/M. 1/58. BUDAPEST, PÉSTÚJHELY, ADY ENDRE UTCA 31-33. - 2012. FEBRUÁR - HELYSZÍNRAJZ M/1:600

# HASZNOSÍTÁS 1. VARIÁCIÓ KOMA SZÍNHÁZ - KOLLÉGIUM TETŐTÉR



H1-5

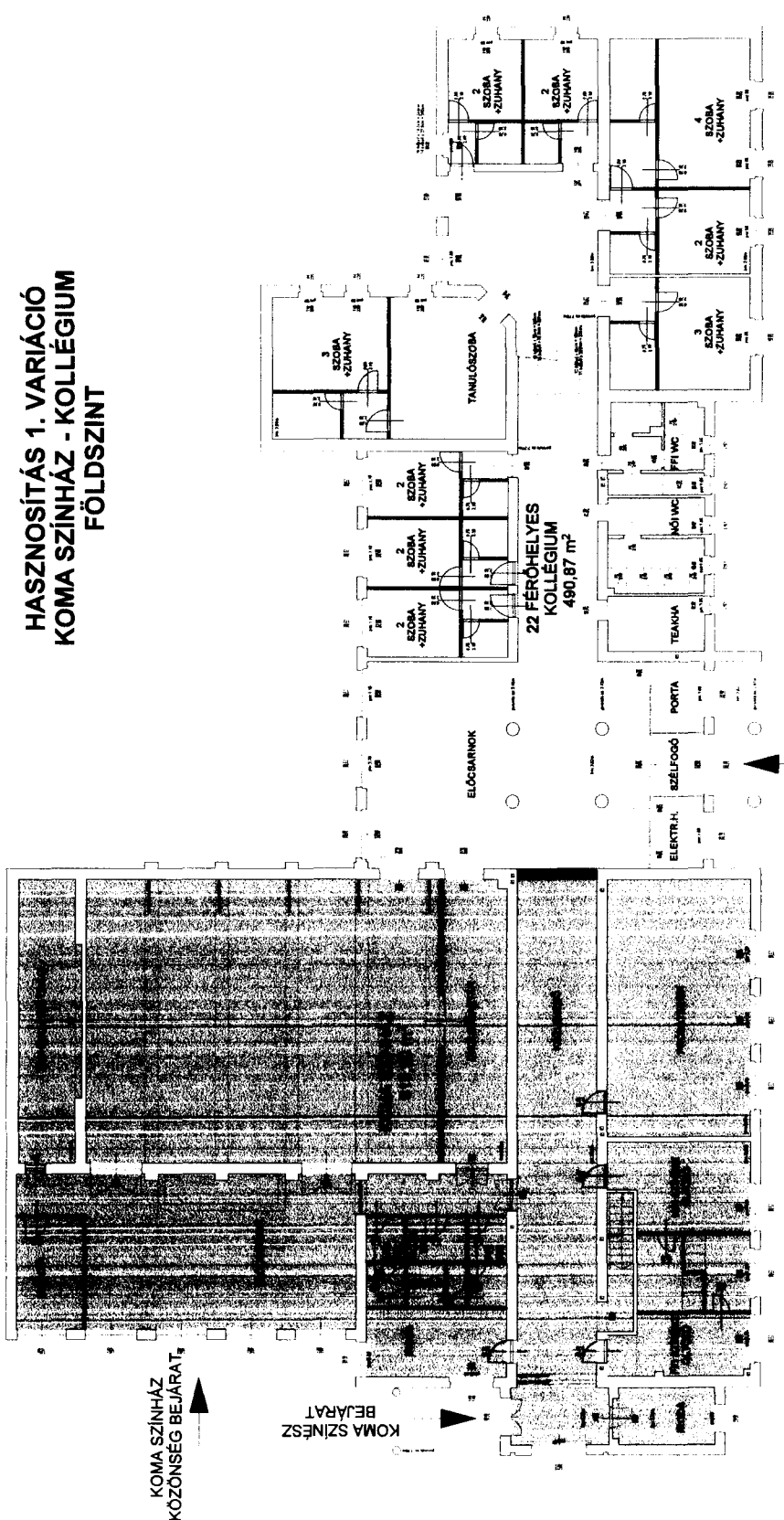
**HASZNOSÍTÁS 1. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ - KOLLÉGIUM  
EMELET**



**52 FÉRŐHELYES  
KOLLÉGIUM  
794,30 m<sup>2</sup>**

**H1-4**



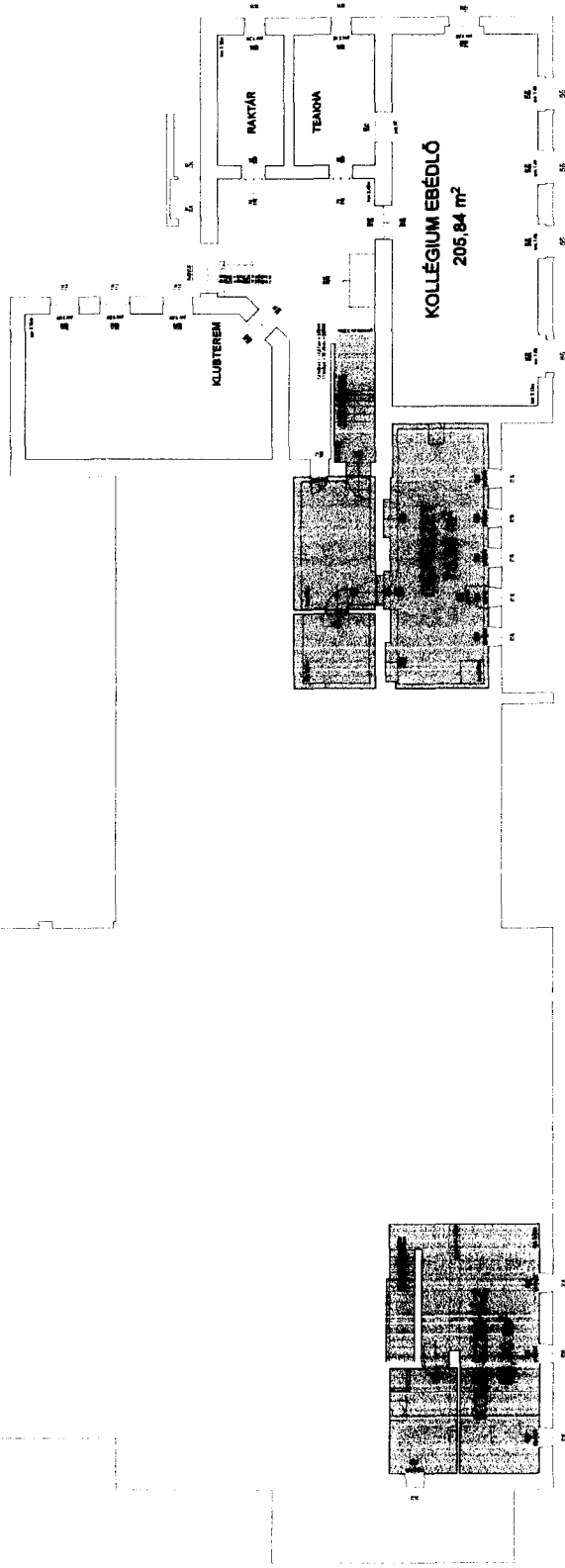


**HASZNOSÍTÁS 1. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ - KOLLÉGIUM  
FÖLDSZINT**

KOLLÉGIUM BEJÁRAT

H11-3

**HASZNOSÍTÁS 1. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ - KOLLÉGIUM  
PINCSE**



**H1-2**



**HASZNOSÍTÁS 1. VARIÁCIÓ  
KOMA SZÍNHÁZ - KOLLEGIUM  
HELYSZINRAJZ**

**JELMAGYARAZAT:**  
 ● MEGLEVO FA  
 ○ TERVEZETT FA  
 ✖ KI/VÁGANDÓ FA

50%-OS ZÖLD FELÜLET  
 10%-OS ZÖLD FELÜLET

**H1-1**

82090

XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT - TELEPÜLÉSFELFEJLESZTÉSI, ÉRTÉKVÉDELMI ÉS FŐÉPÍTÉSI IRODA - A VOLT PETŐFI SÁNDOR KÖZGAZDASÁGI SZAKKÖZÉPISKOLA ÉS GIMNÁZIUM - HR SZ: 82134 - CIM: 1158, BUDAPEST, PESTÜJHELY, ADY ENDRE UTCA 31-33. - 2012. FEBRUÁR - HELYSZINRAJZ M 1:800

## 2. sz. melléklet



**A VOLT PETŐFI SÁNDOR KÖZGAZDASÁGI SZAKKÖZÉPISKOLA ÉS GIMNÁZIUM  
HASZNOSÍTÁSI TERV JAVASLATAI (1-4 VARIÁCIÓ)**

**HRSZ.: 82134**

**1158. BUDAPEST, PESTÚJHELY, ADY ENDRE UTCA 31-33.**

**2012. FEBRUÁR**

**MŰSZAKI LEÍRÁS**  
**A VOLT PETŐFI SÁNDOR KÖZGAZDASÁGI SZAKKÖZÉPISKOLA ÉS GIMNÁZIUM**  
**HASZNOSÍTÁSI TERV JAVASLATAI (1-4 VARIÁCIÓ)**  
**HRSZ.: 82134**  
**1158. BUDAPEST, PESTÚJHELY, ADY ENDRE UTCA 31-33.**  
**2012. FEBRUÁR**

**TARTALOMJEGYZÉK**

- Műszaki leírás
- Intézmények – Pestújhely és Rákospalota DK
- Tömegközlekedések - Pestújhely és Rákospalota DK
- Hasznosítási tervek:
  - H1 – Koma színház – Kollégium
    - H1-1 Helyszínrajz M 1:600
    - H1-2 Pinceszinti alaprajz M 1:250
    - H1-3 Földszinti alaprajz M 1:250
    - H1-4 Emeleti alaprajz M 1:250
    - H1-5 Tetőtéri alaprajz M 1:250
  - H2 – Koma színház – Szilas Néptánc – Kollégium
    - H2-1 Helyszínrajz M 1:600
    - H2-2 Pinceszinti alaprajz M 1:250
    - H2-3 Földszinti alaprajz M 1:250
    - H2-4 Emeleti alaprajz M 1:250
    - H2-5 Tetőtéri alaprajz M 1:250
  - H3 – Tornaterem – Multifunkcionális terem – XV. ker-i felnőttképzési központ
    - H3-1 Helyszínrajz M 1:600
    - H3-2 Pinceszinti alaprajz M 1:250
    - H3-3 Földszinti alaprajz M 1:250
    - H3-4 Emeleti alaprajz M 1:250
    - H3-5 Tetőtéri alaprajz M 1:250
  - H4 – Koma színház – Gazdasági Működtetési Központ (GMK)
    - H4-1 Helyszínrajz M 1:600
    - H4-2 Pinceszinti alaprajz M 1:250
    - H4-3 Földszinti alaprajz M 1:250
    - H4-4 Emeleti alaprajz M 1:250
    - H4-5 Tetőtéri alaprajz M 1:250

**MŰSZAKI LEÍRÁS**  
**A VOLT PETŐFI SÁNDOR KÖZGAZDASÁGI SZAKKÖZÉPISKOLA ÉS GIMNÁZIUM**  
**HASZNOSÍTÁSI TERV JAVASLATAI (1-4 VARIÁCIÓ)**

**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 m<sup>2</sup>

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, 2000m<sup>2</sup> -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:

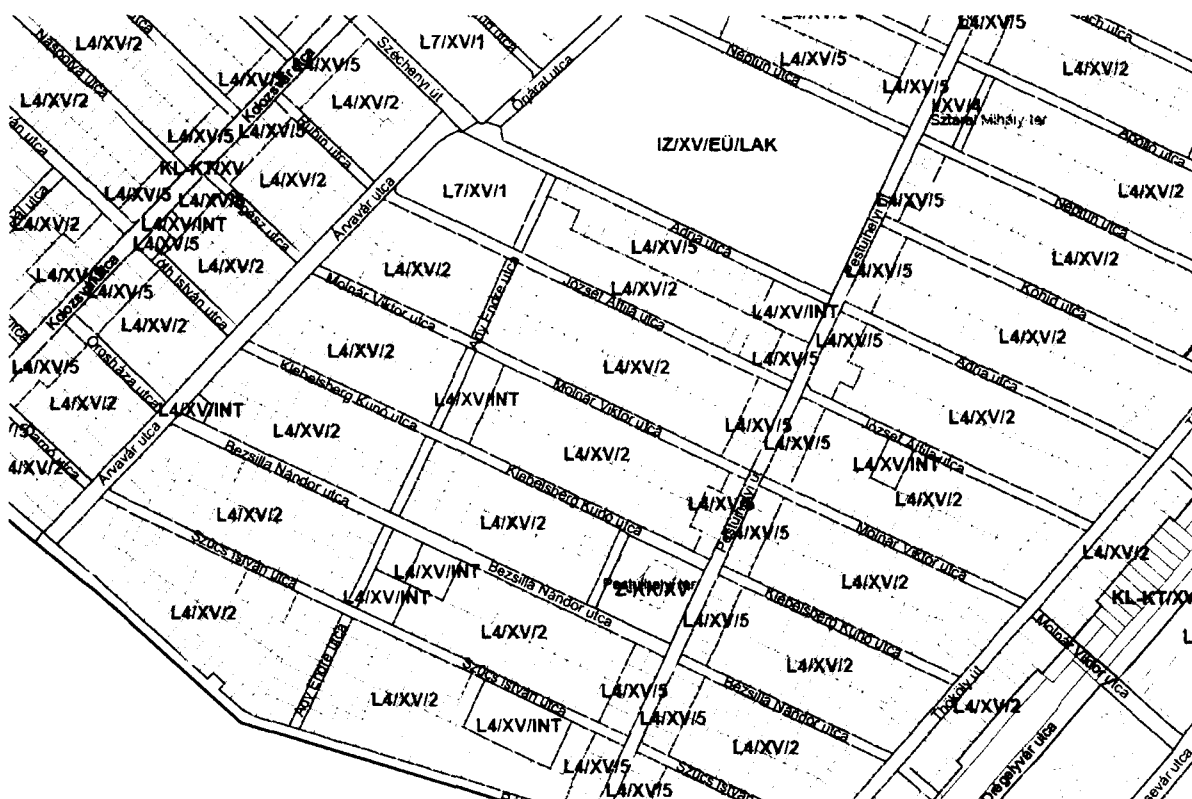
(1) Az építési telkek beépítésének határértékeit a 2. sz. táblázat tartalmazza.

**2. sz. táblázat**

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb		legkisebb	építménymagassága (m)	
		területe (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	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\* – zártosú, KSZT alapján

## Hatályos KVSZ övezeti tervlapjának kivonata



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 szinterületi mutató tekintetében túlépített, így az épület további bővítése a jelenlegi paraméterek mellett nem lehetséges, a meglévő kontúrban 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 családiházas beépítettségű területen ésszerűtlen, valamint az épület erre komoly átalakítással is csak részben tehető alkalmassá
- egészségügyi létesítmény
  - a telek közelében található a közel 7 ha-os teleknagyságú, volt Észak Pesti Kórház, melyben alapvetően az egészségüghöz, rehabilitációhoz kapcsolódó funkciók telepíthetők egy tulajdonostárssal 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

- oktatás
  - bár az épület szakközépiskolaként működött a bezárásáig, figyelembe véve az oktatásügyben országos szinten elinduló változásokat, ennek következtében a területben várható átalakulásokat, ilyen jellegű hasznosítási javaslat fentieket figyelembe véve nem került kidolgozásra, az erre vonatkozó területi 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.

## Beépítési adatok

A számítógépes térkép állomány, valamint a felmérési terv alapján a jelenlegi beépítési mutatókat.

Telek terület:	2718 m <sup>2</sup>		
Beépített terület:	1268 m <sup>2</sup> (1302 m <sup>2</sup> )		
Beépítettség:	46,65 %	> 35%	nem felel meg
Szintterületi mutató:	2995,87 m <sup>2</sup> /2718 m <sup>2</sup> =1,10	> 1,0	nem felel meg
Burkolt felület:	760 m <sup>2</sup>		
Zöldterületi mutató:	690 m <sup>2</sup> – 25,3%	> 25%	megfelel

(Tervezett 12 db gépkocsi parkoló 50%-os zöldterületi mutatóval számítva)

**A beépítettségéből következik, hogy a meglévő épület esetleges bővítése nem lehetséges (mind beépítettségben, mind szintterületi mutató tekintetében sem), ezért épületen belül (épület kontúrjában) kell a tervezési programot megvalósítani.**

## Hasznosítási Javaslatok

### 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 terület 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 tanteremből 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 az iskola tornaszobának minősülő tornatermet, a hozzátartozó öltöző- és vizesblokkal, szertárral, 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 kompakt egységet kell képezzen lehetőség szerint.

A KoMa Színház a jelenlegi működésük helyén, ezen épületrész kubatúrájában került elhelyezésre. Az épület előcsarnokában lettek 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 át. Itt történik a közönség bejárat és színész bejárat is, de az épületbe való bejutást pedig már 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 még 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.

### Nettó- és hasznos területek kimutatása

#### Koma Színház:

Pince (nettó kb. 56 m<sup>2</sup>)

Raktár	56 m <sup>2</sup>
--------	-------------------

Földszint (nettó kb. 616 m<sup>2</sup>):

Iroda	27 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 2db parkoló
Nézőtér	139 m <sup>2</sup>	/2 m <sup>2</sup> /fő és 5 férőhelyenként = 14db parkoló
<u>Próbaterem</u>	<u>67 m<sup>2</sup></u>	/2 m <sup>2</sup> /fő és 5 főként = 7db parkoló
Összesen:	233 m <sup>2</sup>	

Koma Színház hasznos netto összesen: 289 m<sup>2</sup>

#### Kollégium:

Pince (nettó kb. 205 m<sup>2</sup>):

Ebédlió	83 m <sup>2</sup>
<u>Klubterem</u>	<u>54 m<sup>2</sup></u>
Összesen:	137 m <sup>2</sup>

Földszint (nettó kb. 485 m<sup>2</sup>):

Szobaegység 200 m <sup>2</sup> (22 férőhely)	/20 m <sup>2</sup> = 10db parkoló
<u>Tanulószoa</u> 29 m <sup>2</sup>	
Összesen:	229 m <sup>2</sup>

Emelet (nettó kb. 785 m<sup>2</sup>):

Szobaegység 480 m <sup>2</sup> (52 férőhely)	/20 m <sup>2</sup> = 24db parkoló
---	-----------------------------------

Tanulószoza	29 m <sup>2</sup>	
Iroda	22 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 1db parkoló
Összesen:	531 m <sup>2</sup>	

74 férőhelyes Kollégium hasznos netto összesen: 897 m<sup>2</sup>

Meglévő parkoló=52db Funkciókhoz szükséges parkoló=57db - +5db parkoló szükséges

## **Hasznosítás 2. Variáció (Szilas Néptáncgyűttes – Koma Színház – Kollégium)**

### Szilas Néptáncgyűttes

A Szilas Néptáncgyűttes jelenleg a területben több helyszínt használ, állandó próbahelyszíne és kellékraktára nincsen. Régóta jelentkezik egy állandó, több teremből álló gyakorlóhely kialakításának igénye. A próbatermeken kívül, melyek a gyakorláson kívül bemutatókra is alkalmas, a táncsoport rengeteg kellékkal, ruházattal rendelkezik, amelyek szakszerű tárolása, karbantartása is helyben indokolt. Egy kis iroda is szükséges a táncsoport 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 tudtunk biztosítani a kollégium részére. A kollégium kialakítása közel azonos az 1. variációban ismertetettel.

### Nettó- és hasznos területek kimutatása

#### Koma Színház:

Pince (nettó kb. 56 m<sup>2</sup>)

Raktár	56 m <sup>2</sup>
--------	-------------------

Földszint (nettó kb. 590 m<sup>2</sup>):

Iroda	27 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 2db parkoló
Nézőtér	139 m <sup>2</sup>	/2 m <sup>2</sup> /fő és 5 férőhelyenként = 14db parkoló
Próbaterem	67 m <sup>2</sup>	/2 m <sup>2</sup> /fő és 5 főként = 7db parkoló
Összesen:	233 m <sup>2</sup>	

Koma Színház hasznos netto összesen: 289 m<sup>2</sup>

#### Szilas Néptánc:

Emelet (nettó kb. 270 m<sup>2</sup>):

Próbaterem	122 m <sup>2</sup>	/2 m <sup>2</sup> /fő és 5 főként = 12db parkoló
Iroda	11 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 1db parkoló
Összesen:	133 m <sup>2</sup>	

Szilas Néptánc hasznos netto összesen: 133 m<sup>2</sup>

## Kollégium:

Pince (nettó kb. 205 m<sup>2</sup>):

Ebédlő	83 m <sup>2</sup>
<u>Klubterem</u>	<u>54 m<sup>2</sup></u>
Összesen:	137 m <sup>2</sup>

Földszint (nettó kb. 485 m<sup>2</sup>):

Szobaegység	200 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 10db parkoló
(22 férőhely)		
<u>Tanulószoba</u>	<u>29 m<sup>2</sup></u>	
Összesen:	229 m <sup>2</sup>	

Emelet (nettó kb. 510 m<sup>2</sup>):

Szobaegység	315 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 16db parkoló
(34 férőhely)		
<u>Tanulószoba</u>	<u>29 m<sup>2</sup></u>	
Összesen:	344 m <sup>2</sup>	

56 férőhelyes Kollégium hasznos netto összesen: 710 m<sup>2</sup>

Meglévő parkoló=52db Funkciókhoz szükséges parkoló=62db - +10db parkoló szükséges

## **Hasznosítás 3. Variáció (Tornaterem–Multifunkc.terem–XV.ker-i Felnőttképzési Közp.)**

### 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 teremmé alakítanánk át, melyben különböző foglalkozásokat (táncoktatás, aerobik oktatás, kisebb rendezvények helye, 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. Itt történik 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 szakágra
- 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 elhelyezése 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 bejáratral. A gépkocsi parkolók az udvarban lettek elhelyezve (lehetőségekhez mérten maximális 12db parkoló számmal),

amelyek az előcsarnokon keresztül az udvari bejárattal vannak kapcsolatban. A tantermek alkalmasak a XV.ker-i Felnőttképzési Központ oktatási céljainak megfelelő elvégzéséhez, kiegészítve a már meglévő szociális vizesblokkokkal, meglévő teakonyhákkal, 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.

#### Nettó- és hasznos területek kimutatása

##### Tornaterem - Multifunkcionális terem:

Pince (nettó kb. 56 m<sup>2</sup>)

Öltöző	56 m <sup>2</sup>
--------	-------------------

Földszint (nettó kb. 605 m<sup>2</sup>):

Iroda	10 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 1db parkoló
Tornaterem	216 m <sup>2</sup>	/2 m <sup>2</sup> /fő és 5 férőhelyenként = 14db parkoló
Multif. terem	155 m <sup>2</sup>	/2 m <sup>2</sup> /fő és 5 főként = 16db parkoló
<u>Összesen:</u>	<u>381 m<sup>2</sup></u>	

Tornaterem - Multifunkcionális terem hasznos netto összesen: 437 m<sup>2</sup>

##### XV.ker-i Felnőttképzési Központ:

Pince (nettó kb. 205 m<sup>2</sup>):

Klubterem	83 m <sup>2</sup>
<u>Klubterem</u>	<u>54 m<sup>2</sup></u>
Összesen:	137 m <sup>2</sup>

Földszint (nettó kb. 485 m<sup>2</sup>):

Tanterem	199 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 10db parkoló
(4 tanterem 98 fős)		
<u>Iroda</u>	<u>15 m<sup>2</sup></u>	<u>/20 m<sup>2</sup>= 1db parkoló</u>
Összesen:	214 m <sup>2</sup>	

Emelet (nettó kb. 785 m<sup>2</sup>):

Tanterem	489 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 25db parkoló
(9 tanterem 239 fős)		
<u>Iroda</u>	<u>33 m<sup>2</sup></u>	<u>/20 m<sup>2</sup>= 2db parkoló</u>
Összesen:	522 m <sup>2</sup>	

XV.ker-i Felnőttképzési Központ (13 tanterem - 337 fő) hasznos netto összesen: 873 m<sup>2</sup>

Meglévő parkoló=52db Funkciókhoz szükséges parkoló=69db - +17db parkoló szükséges (szemben a 12db maximálisan létesíthető parkolóval)

#### **Hasznosítás 4. Variáció (Gazdasági Működtetési Központ – KoMa Színház)**

##### Gazdasági Működtetési Központ 68fő

Az iskola építészeti alaprajzi elrendezéséből adódóan (középfolyosós, kétoldali tantermek), 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 tantermek alkalmasak lehetnek mind egyterű iroda kialakítására, mind pedig cellás kialakításra is, a homlokzati nyílászárók rendszerének ritmikáját felhasználva. A szociális helyiségek (vizesblokk, teakonyha) megléte és kialakíthatósága is alkalmassá teszi egy irodai funkció elhelyezésére. A Gazdasági Működési 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 bejáráttal. A gépkocsi parkolók az udvarban lettek elhelyezve (lehetőségekhez mérten maximális 12db parkoló számmal), amelyek az előcsarnokon keresztül az udvari bejáráttal vannak kapcsolatban. A szociális vizesblokkokat megtartottuk és teakonyhákat létesítettünk mindkét szinten (földszint+emelet). A tantermekből alakítottuk ki az irodai szobákat a tanterem felosztásával az ablakokhoz igazodván, cellásan, de a GMK vezetőjével (dr. Kovács Imre) tartott egyeztetések során, ahol célszerű volt ott egyterű irodákat 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 irodai szobák 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 elrendezésileg, mind pedig átalakításban.

### KoMa Színház

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

### Nettó- és hasznos területek kimutatása

#### Koma Színház:

Pince (nettó kb. 56 m<sup>2</sup>)

Raktár	56 m <sup>2</sup>
--------	-------------------

Földszint (nettó kb. 616 m<sup>2</sup>):

Iroda	27 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 2db parkoló
Nézőtér	139 m <sup>2</sup>	/2 m <sup>2</sup> /fő és 5 férőhelyenként = 14db parkoló
Próbaterem	67 m <sup>2</sup>	/2 m <sup>2</sup> /fő és 5 főként = 7db parkoló
<u>Összesen:</u>	<u>233 m<sup>2</sup></u>	

Koma Színház hasznos netto összesen: 289 m<sup>2</sup>

#### Gazdasági Működtetési Központ:

Pince (nettó kb. 205 m<sup>2</sup>):

Irattár	83 m <sup>2</sup>
<u>Tárgyaló-Előa.</u>	<u>54 m<sup>2</sup></u>
<u>Összesen:</u>	<u>137 m<sup>2</sup></u>

Földszint (nettó kb. 485 m<sup>2</sup>):

Iroda	260 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 13db parkoló
(22 fő)		

Emelet (nettó kb. 785 m<sup>2</sup>):

Iroda	545 m <sup>2</sup>	/20 m <sup>2</sup> = 28db parkoló
(46 fő)		

Gazdasági Működtetési Központ (68fő) hasznos netto összesen: 942 m<sup>2</sup>

Meglévő parkoló=52db Funkciókhoz szükséges parkoló=64db - +12db parkoló szükséges