

10/488/59/2009.

Budapest, ..... 2009 JÚN 18 .....

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal  
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Főosztály**

Tárgy: Tájékoztató a Mádi u. 86-92. sz. alatti Gyermekjóléti  
Szolgálat új épületrészének bölcsődévé alakításához  
szükséges feladatokról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 990/2009.(V.26.)sz. határozatában foglaltak értelmében a Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály is megvizsgálta a Budapest X. kerület Mádi u. 86-92 szám alatti jelenleg a Gyermekjóléti Szolgálat által használt épület, bölcsődévé alakításának lehetőségét.

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy az eredetileg is bölcsőde céljára használt épület a funkciójának módosulása óta megváltozott rendeletek, előírások, szabványok miatt jelenleg automatikusan nem használható ismét bölcsődeként. A felveendő gyermeklétszámról és a gyermekek korcsoportonkénti összetételéről szóló szakmai döntés után az épület műszakilag alkalmassá tehető a feladat ellátására. A csatolt megvalósíthatósági tanulmány kiter a jelenleg még nem definiált, korcsoportonkénti elhelyezhető gyermeklétszámra és a lehetséges műszaki megoldásokra, azok előnyeire és hátrányaira, valamint becslés alapján ezek várható költségeire.

Az elkészült tanulmány alapján főosztályunk az „A” változat megvalósítását (2 gondozási egység, 4 csoportszoba, 40 férőhely) javasolja a teljes értékű megoldás érdekében, bár ennek a megoldásnak legnagyobb a költségigénye.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság valamint a Gazdasági és Költségvetési Bizottság az előterjesztést soros ülésén tárgyalja, melynek döntését a Bizottság elnöke szóban ismerteti.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

**Határozati javaslat:**

- 1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület Mádi u. 86-92 szám alatti ingatant bölcsőde céljára kívánja hasznosítani, az ún. „A” változat (2 gondozási egység, 4 csoportszoba, 40 férőhely) kialakításával.**

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a Mádi u. 86-92. sz. alatti ingatlan bölcsődévé történő átalakításához szükséges tervezési, engedélyeztetési eljárás lefolytatására, melyhez 5.5 millió Ft-ot biztosít, egyben felszabadít az „Esetlegesen kieső bevételekre” képzett céltartalék terhére.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a kivitelezés költsége az önkormányzat 2010. évi költségvetésének összeállításánál kerüljön betervezésre.

**Határidő:**

**2009. december 30.**

**Felelős:**

**Verbai Lajos polgármester**

**Végrehajtásért felelős:**

**dr. Neszteli István jegyző**

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:**

**Szarvasi Ákos főosztályvezető**

**Bajtek Mihályné főosztályvezető**

**Ehrenberger Krisztina főosztályvezető**

Budapest, 2009. június 3.

  
Szarvasi Ákos  
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:



dr. Neszteli István  
jegyző

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
*Szervezési és Ügyviteli Főosztály*  
*Szervezési Osztály*

**KIVONAT**  
**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**2009. május 26-i ülésének jegyzőkönyvéből**

A kivonatot kapja: képviselő-testület

**990/2009. (V. 26.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozata**  
(23 igen, egyhangú szavazattal)

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a szakbizottságok és az Egyesített Bölcsődék vezetőjének javaslatait figyelembe véve vizsgálta meg a Budapest X., Mádi u. 86-92. épületében a Gyermekjóléti Szolgálat épülete bölcsődévé alakításának lehetőségét.

<u>Határidő:</u>	azonnal
<u>Felelős:</u>	Verbai Lajos polgármester Szász Csaba alpolgármester
<u>Végrehajtásért felelős:</u>	Dr. Neszteli István jegyző
<u>Végrehajtás előkészítéséért felelős:</u>	Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009. június 10.



Korányiné Csősz Anna  
osztályvezető



**AAA INVEST Kft.**

---

Cím: 1143 Budapest, Stefánia út 16. III. em. 2.  
Telefon és fax: 222-5554, E-mail: iroda@aaainvest.hu

Dok nytsz: 525/2009.

2, sz.pld

**MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY**  
**a Budapest, Mádi u. 86. sz. alatti**  
**Gyermekjóléti Központ épületének bölcsödévé**  
**alakítására**

**2009.**



**AAA INVEST Kft.**

Cím: 1143 Budapest, Szentánia út 16. III. em. 2.  
Telefon és fax: 222-5554, E-mail: [iroda@aaainvest.hu](mailto:iroda@aaainvest.hu)

**TARTALOMJEGYZÉK**

**MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY**

**a Budapest, Mádi u. 86. sz. alatti**

**Gyermekjóléti Központ épületének bölcsődévé**

**alakítására**

- 1.** A meglévő épület ismertetése
- 2.** Egy 40 férőhelyes (2 gazdasági egység) bölcsőde előírt helyiségei és területegysége
- 3.** A meglévő épület megfelelősége az előírásoknak:
- 4.** Gyermeklétszám meghatározása, gyermekszoba alapján
- 5.** Lehetséges megoldások
- 6.** Költségbecslés
- 7.** Rajzmelléklet
- 8.** Fényképmellékletek

Összeállította: AAA Invest Kft.  
1143 Budapest, Szentánia út 16. III. em.

Építész tervező	Gerdenics József É/1 13-0654/12
Statikus tervező	Szlancsik László T-T 13-2774
Épületgépész tervező	Tóth Zsolt G-T 01-7208
Villamos tervező	Szick Antal V-T 13-6094
Ügyvezető	Muszély Pál

## 1. A MEGLÉVŐ ÉPÜLET ISMERTETÉSE:

A Mádi u. 86. szám alatt működő Napközi Otthonos Óvoda pavilonos épületegyütteséhez kapcsolódik a két épületből álló, jelenleg Gyermekjóléti központ. Az épületek zárt közlekedő folyosókkal kapcsolódnak egymáshoz.

A két épület eredetileg bölcsödének készült és akként működött, négy foglalkoztatóval (mai fogalmak szerint gyermekszobával). Az épületek középfőfalas elrendezésű, hagyományos falszerkezetű, felújítást igénylő állapotúak.

Az óvodától leválasztható telekterület (műholdképről mérve) ~2400 m<sup>2</sup>.

A két épület (nem felméréssel ellenőrzött)

alaprajz alapján: bruttó ~ 612 m<sup>2</sup>

nettó ~ 501 m<sup>2</sup>

(ebből hőközpont) ~ 35 m<sup>2</sup>

nettó átalakítható alapterület ~ 466 m<sup>2</sup>

## 2. EGY 40 FÉRŐHELYES (2 gondozási egység) BÖLCSÖDE ELŐÍRT HELYISÉGEI ÉS IGÉNYE

Telekterület: legalább 2000 m<sup>2</sup>

Az épület által elfoglalt területen kívül:

- terasz legalább 5 m<sup>2</sup>/férőhely=200 m<sup>2</sup>

- játszóudvar legalább 10 m<sup>2</sup>/férőhely=400 m<sup>2</sup>

Személygépkocsi parkoló a foglalkoztatók (gyermekszobák) minden megkezdett 20m<sup>2</sup>-e után 1 db.

- Ez 4 db 50 m<sup>2</sup>-es foglalkoztató esetében 10 db.

## Helyiségek minimális alapterületi igényei:

- Bejárati előtér, gyermekkocsi tároló	2 x 8 =	16 m <sup>2</sup>
- Mosdó, WC szülőknek	~	3 m <sup>2</sup>
- Átadó, gyermeköltöző	2 x 16 =	32 m <sup>2</sup>
- Elkülönítő és előtér	~	6 m <sup>2</sup>
- Fürösztő-bilizó, gyermekmosdó	2 x 24 =	48 m <sup>2</sup>
- Gyermekszoba	4 x 50 =	200 m <sup>2</sup>
- Gyermekszobai játék, ágynemű raktár	2 x 16 =	32 m <sup>2</sup>
- Terasz	2 x 100 =	200 m <sup>2</sup>
-Kerti játék és matrac tároló	2 x 8 =	16 m <sup>2</sup>
-Tak.szer. tároló	2 x 3 =	6 m <sup>2</sup>
-Játszóudvari gyermek Wc	2 x 4 =	8 m <sup>2</sup>
	$\Sigma$	367 m <sup>2</sup>
<b>Kiegészítő helyiségek:</b>		
-Vezető gondozói iroda		12 m <sup>2</sup>
-Gazdasági iroda		12 m <sup>2</sup>
-Orvosi szoba		6 m <sup>2</sup>
-Gondozónői szoba		12 m <sup>2</sup>
	$\Sigma$	42 m <sup>2</sup>
<b>Szociális helyiségek:</b>		
-Étkező		12 m <sup>2</sup>
-Női öltöző, vizesblokk		~ 20 m <sup>2</sup>
	$\Sigma$	32 m <sup>2</sup>
<b>Konyha:</b>		
-Főző -, befejező- vagy tálaló konyha		~ 12-24 m <sup>2</sup>
-Zöldségelőkészítő és zöldségraktár (csak főzőkonyha esetében)		~ 12 m <sup>2</sup>
-Tápszerkonyha		9 m <sup>2</sup>
-Fekete mosogató		6 m <sup>2</sup>
-Fehér mosogató		9 m <sup>2</sup>
-Éléskamra		~ 6 m <sup>2</sup>
	$\Sigma$	42-66 m <sup>2</sup>
<b>Mosoda, ruhaszárító, raktár</b>		
- Vasaló-javító, tisztaruba raktár		12 m <sup>2</sup>
- Szárítószerkezet raktár		6 m <sup>2</sup>
	$\Sigma$	18 m <sup>2</sup>
<b>Központi raktárak</b>		
-Takarítószer raktár		6 m <sup>2</sup>
-Selejt raktár		6 m <sup>2</sup>
- Szemét – és mosléktároló	4 + 2 =	6 m <sup>2</sup>
- Fogyóeszköz raktár		6 m <sup>2</sup>
	$\Sigma$	4 m <sup>2</sup>
<b>Az előírás szerinti minimális alapterület (terasz nélkül)</b>		
-Tálaló konyhával:		525 m <sup>2</sup>
- Főző konyhával:		549 m <sup>2</sup>

A fenti értékek az előírt helyiségek alapterületének összegei, amik nem tartalmazzák a közlekedőket valamint azokat a területeket, amik a meglévő épület miatt, egyes

helyiségeknél fizikailag nem teszik lehetővé az előírt értékek pontos betartását. (pl. az átadó-gyermeköltöző az előírt  $16 \text{ m}^2$  helyett, a meglévő falszerkezetek miatt  $18 \text{ m}^2$ -es).

A szükséges többlet terület csak a jelenlegi alaprajzi elrendezés átalakítása után (vázlatterv készítés) határozható meg. Előzetesen csak  $\sim 15\%$  többlet területigény becsülhető, így a várható szükséges nettó terület, (tálalókonyha figyelembe vételével),  $525 + 15\% \approx 604 \text{ m}^2$

### 3. A MEGLÉVŐ ÉPÜLET MEGFELELŐSÉGE AZ ELŐÍRÁSOKNAK:

Az épület elrendezése, helyiségeinek száma és funkciója alapján megállapítható, hogy a jelenleg érvényes (MSz 04-205-2: 1987) előírások előtti követelmények szerint épült, így több ponton nem felel meg a jelenlegi szabványnak.

Az alapvető hiányosságok:

- A gyermekszobák mérete:  $37\text{-}42 \text{ m}^2$   
a kisebbik oldalfal hossza:  $5,50 \text{ m}$ .  
Mai előírás szerint az alapterület  $50 \text{ m}^2$   
a kisebbik oldalfal hossza:  $6 \text{ m}$
- A gyermekszobákhoz jelenleg nincs terasz kialakítva  
az előírás szerint  $50 \text{ m}^2$  terasz szükséges.
- Az épület bölcsőde funkciójú (hőközpont nélküli)  
nettó alapterülete  $\sim 466 \text{ m}^2$   
az előírás szerinti (40 férőhelyes) bölcsőde nettó alapterületi igénye (terasz nélkül)  
 $\sim 604 \text{ m}^2$

A mintegy  $138 \text{ m}^2$  alapterületi hiány azt mutatja, hogy egyes szabvány szerinti helyiségek teljesen hiányoznak, vagy lényegesen kisebb alapterületűek az előírtnál.



#### 4. GYERMEKLÉTSZÁM MEGHATÁROZÁSA, GYERMEKSZOBA ALAPJÁN:

A gyermekszoba legalább 50 m<sup>2</sup> és legkisebb alaprajzi mérete 6,00 m kell, hogy legyen. Ebbe a szobába korcsoportonként az alábbi létszám helyezhető el:

- csecsemő korú: 6 fő (8,33 m<sup>2</sup>/fő)
- tipegő korú: 8-10 fő (6,25-5 m<sup>2</sup>/fő)
- nagycsoportos korú: 12-14 fő (4,16-3,57 m<sup>2</sup>/fő)

Fentiek szerint a bölcsődei gyermeklétszám, a szabványban meghatározott gondozási egységenkénti 20 fő illetve gyermekszobánkénti 10 fő, átlaglétszám, ami korcsoporttól függően változhat. A létszámot az intézmény alapító okirata rögzíti.

#### 5. LEHETSÉGES MEGOLDÁSOK

*A változat:* A meglévő épület átalakítása és bővítése, a szabvány „A” kategóriának (40 férőhelyes, 2 gondozási egységes, 4 csoport szobás) bölcsőde előírásainak megfelelően:

Előnye: - a szabványnak megfelelő kialakítással az engedélyezés vita mentes  
- a kapacitás előre tudható  
- a gyermek és üzemeltetői létszám a kategóriának megfelelő, gazdaságos

Hátránya: - a legmagasabb várható beruházási költségű megoldás

*B változat:* a meglévő épület átalakítása és bővítése, az „A” kategóriánál kisebb (1,5 gondozási egységes, 3 gyermekszobás, 30 férőhelyes) bölcsődévé.

Előnye: - kisebb bővítési igény és ennek megfelelően kisebb beruházási költség,  
- a kapacitás előre tudható

Hátránya: - a szabványnak megfelelő helyiségméretekkel, de csökkentett gyermek létszámmal csak 70-80 %-os gazdaságosság, s ugyanez vonatkozik a gyermek és üzemeltetői létszámára is.

**C változat:** a meglévő épület minimális átalakításával és bővítésével a szabványtól lényegesen eltérő bölcsőde kialakítása. (két csökkentett létszámú gondozási egységes, a 4 db ~ 37-40 m<sup>2</sup>-es gyermekszoba megtartásával.

Várhatóan: ~ 4 x (6-8 fős)

**Előnye:** - a legkisebb beruházási költségigény

**Hátránya:** - az engedélyezési eljárás kétséges kimenetele (lehetséges az engedély megtagadása is) elhúzódása.

- a kapacitás valószínűleg a leggazdaságosabb (gyermek és üzemeltetői létszám aránya a legrosszabb)

## 6. KÖLTSÉGBECSLÉS

Készült az ÉTK 2008 évi költségbeadási segédlet aktualizálásával,

2009. I. félévi bruttó áron, ezer Ft-ban , 20%-os Áfa figyelembe vételével.

„A” változat:

épület felújítás	501 m <sup>2</sup> x 151 =	75.651 eFt
épület bővítés	138 m <sup>2</sup> x 282 =	38.640 eFt
terasz építés	<u>200 m<sup>2</sup> x 149 =</u>	<u>29.800 eFt</u>
<b>Összesen:</b>		<b>144.090 eFt</b>

„B” változat:

épület felújítás	501 m <sup>2</sup> x 151 =	75.651 eFt
épület bővítés	88 m <sup>2</sup> x 282 =	24.816 eFt
terasz építés	<u>150 m<sup>2</sup> x 149 =</u>	<u>22.350 eFt</u>
<b>Összesen:</b>		<b>122.817 eFt</b>

„C” változat:

épület felújítás:	501 m <sup>2</sup> x 151 =	75.651 eFt
épület bővítés:	~50 m <sup>2</sup> x 282 =	14.100 eFt
terasz építés:	<u>~150 m<sup>2</sup> x 149 =</u>	<u>22.350 eFt</u>
<b>Összesen:</b>		<b>112.101 eFt</b>

**Járulékos munkák:**

melegítő konyha	4.600 eFt
közmű	1.900 eFt
parkoló (8-10 db)	2400-3000 eFt
játszóudvar	5.000 eFt
kerítés	2.400 eFt
eng. + kiviteli terv	<u>5.400 eFt</u>
<b>Összesen:</b>	<b>22.300 eFt</b>

**A költségbecslésnél figyelembe vett munkák:**

**Épületfelújítás:** - homlokzati nyílászáró csere, homlokzati hőszigetelés

- tetőszigetelés, villámvédelem javítás
- belső részleges átalakítás,
- belső nyílászárók, burkolatok cseréje
- épületgépészet, elektromos hálózat cseréje
- tűzivíz ellátás, tűzjelző, gyengeáramú berendezések kiépítése

**Épület bővítés:** - szerkezetépítés, tetőszigetelés

- belső munkák, épület felújításnak megfelelően.

**Terasz építés:** - az előírások szerint a terasz fele fedett, a másik fele mozgatható árnyékolóval készül.

- a terasz burkolat a játszókerthez 30 cm-es (két lépcsőfokos)

*az árnyékolóval kapcsolatosan*

**Meglévő konyha:** - a költség a beépített konyhatechnológiai berendezéseket, zsírfogó költségét tartalmazza.

**Közmű:** - az átalakítás utáni külső víz- és szennyvízcsatlakozások költségeit tartalmazza, közmű bővítés nélkül.

**Parkoló:** - a 8-10 db gyephézagos parkoló és belső út várható költsége, külső útcsatlakozás nélkül.

**Játszóudvar:** - az udvar tereprendezését, burkolatát, homokozó létesítését tartalmazza.

**Kerítés:** - az óvodától való elválasztó kerítés költségét és a meglévő utcai kerítés részleges javítását tartalmazó tétel.

A költségbecslés a mobília, berendezési tárgyak, felszerelések költségeit nem tartalmazza. A költségbecslés készítésénél átlagos minőségű gépészeti és elektromos berendezéseket, szerelést és átlagos minőségű burkolatokat, nyílászárókat, építő anyagokat vettünk figyelembe.

Pontosabb várható költségeket az épületek felmérése, az előzetes használói és szakhatósági egyeztetések alapján kialakított alaprajzi és funkcionális koncepció alapján lehet készíteni.

A bizonytalanságokra való tekintettel a becsült költség 10-15%-os szórása várható, ezért az egyes változatok várható bruttó beruházási költsége:

**„A” változat: 135-185 millió Ft**

**„B” változat: 119-160 millió Ft**

**„C” változat: 110-148 millió Ft**

Budapest, 2009.06.02.



Muszély Pál  
igazgató  
**AAA. INVEST**  
ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI TANÁCSADÓ  
KFT.



**AAA INVEST Kft.**

---

Cím: 1143 Budapest, Stefánia út 16. III. em. 2.  
Telefon és fax: 222-5554, E-mail: iroda@aaainvest.hu

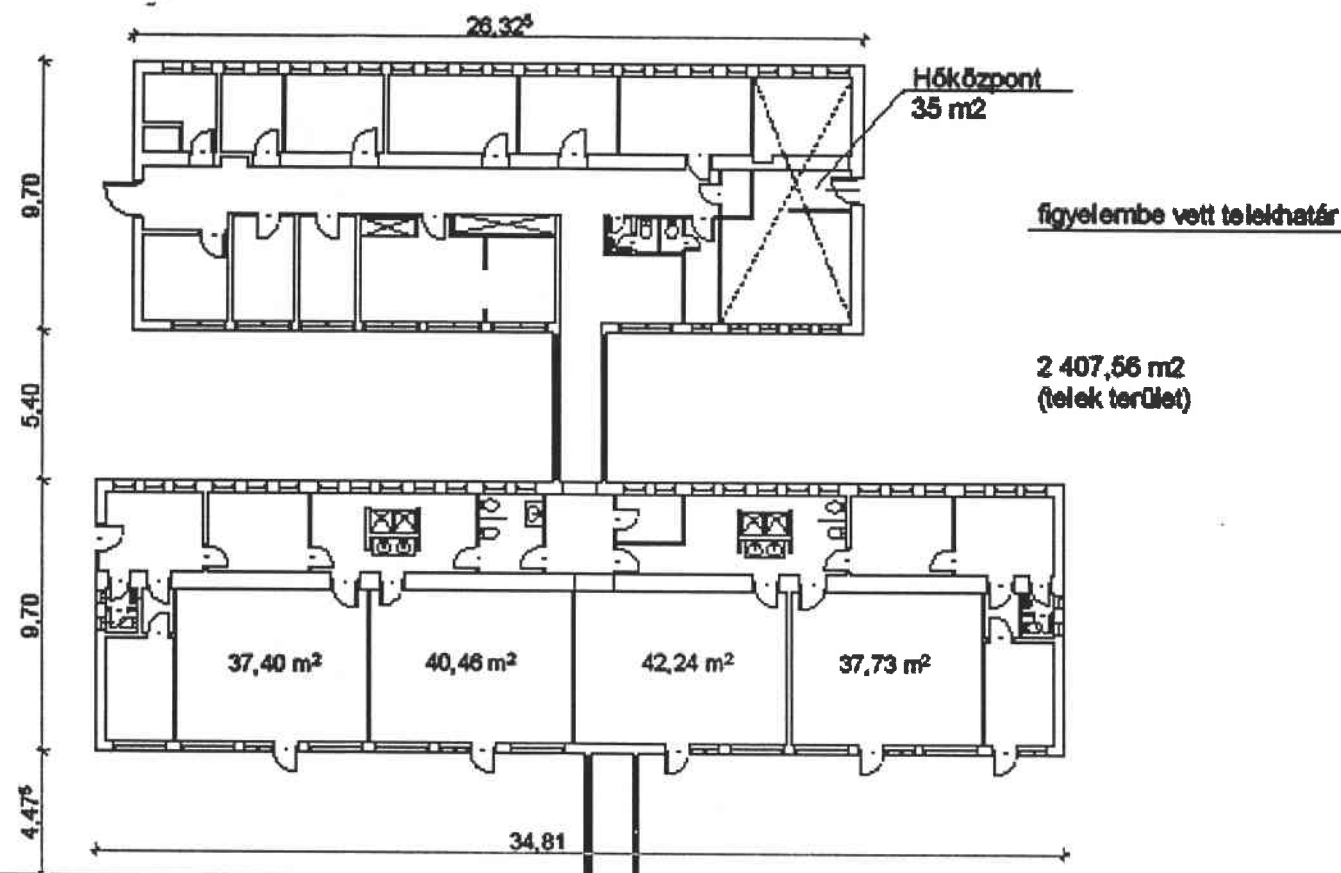
## **MELLÉKLETEK**

**7. RAJZMELLÉKLETEK**

**8. FÉNYKÉPMELLÉKLETEK**

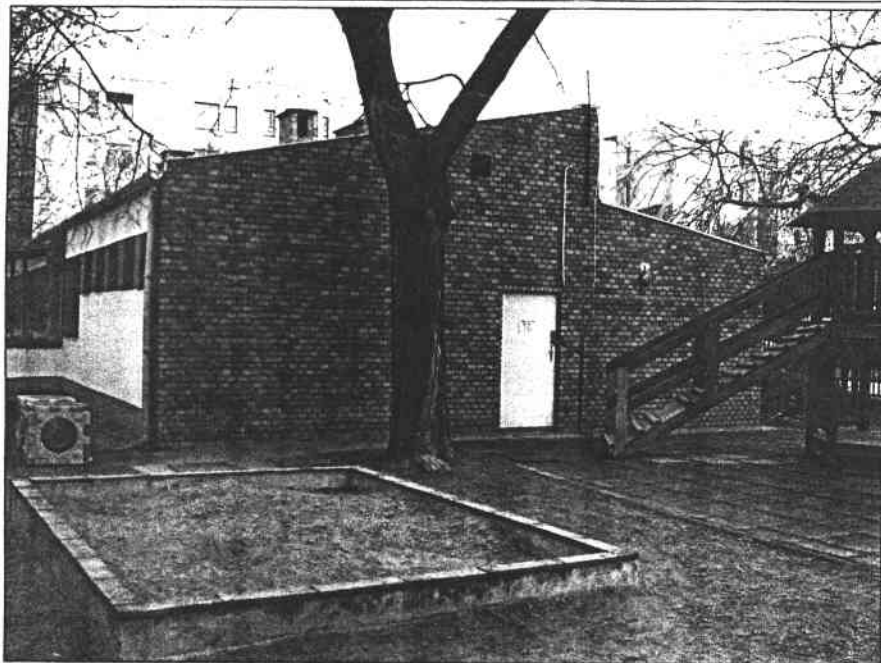
**7. RAJZMELLÉKLET**

Épület bruttó alapterülete: 612,45 m<sup>2</sup>  
Épület nettó alapterülete: 501,00 m<sup>2</sup>

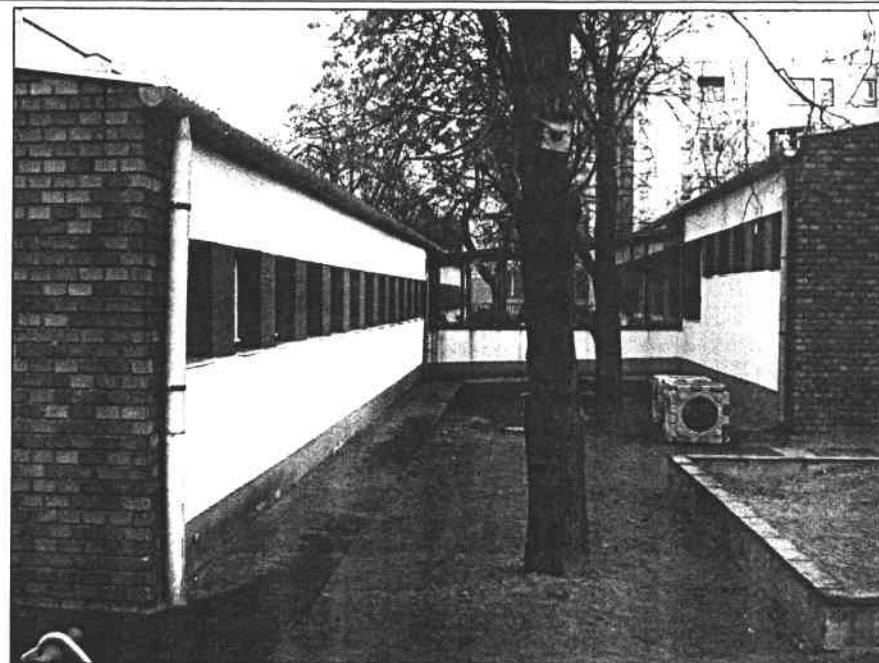


## **8. FÉNYKÉPMELLÉKLETEK**

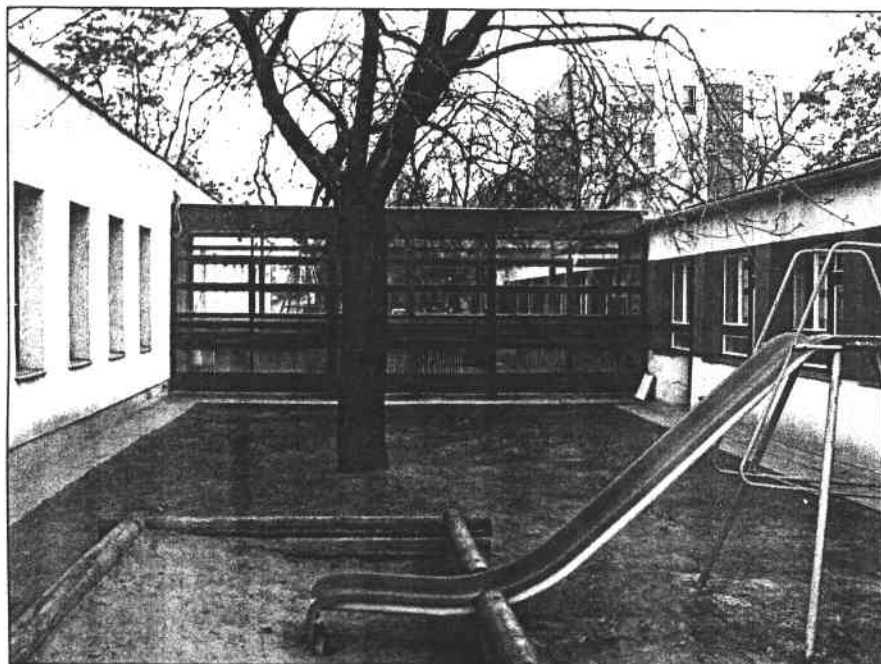




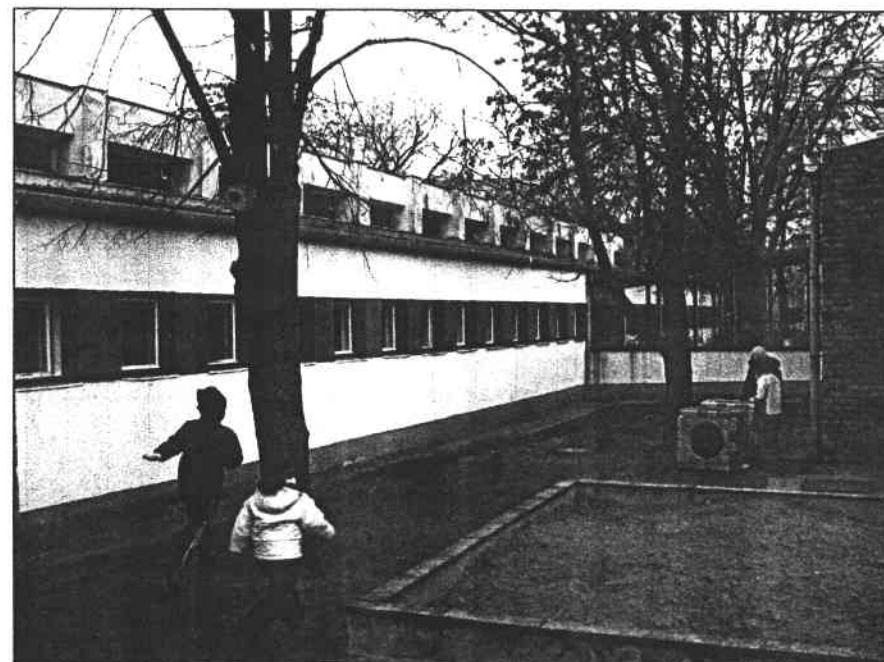
Óvoda által használt udvarrész



A Gyermekjóléti intézmény két épülete



Óvoda és Gyermekjóléti intézmény épülete közötti terület



Hátsó homlokzat