

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok:

- A létesítmény elnevezése és pontos címe:

PATAKPART Általános Iskola

2011 Budakalász, Klisovác utca 15.

- A nevező adatai:

SWIETELSKY Kft.

1016 Budapest, Mészáros utca 13.

Bodnár Ferenc területi igazgató

+36 1/889 6300

kozpont@swietelsky.hu

- Beruházó adatai:

BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

dr. Göbl Richárd polgármester

+36 26/340 266

polgarmester@budakalasz.hu

- Tervező adatai:

TRISKELL ÉPÜLETTERVEZŐ Kft.

1034 Budapest, Makovecz Imre utca 25.

Turi Attila Kossuth- és Ybl díjas építész

+36 1/388 1707

turi.attila@triskell.hu

- Kivitelező adatai:

SWIETELSKY Kft.

1016 Budapest, Mészáros utca 13.

Bodnár Ferenc területi igazgató

+36 1/889 6300

bodnar.ferenc@swietelsky.hu

- Üzemeltető adatai:

VÁCI TANKERÜLETI KÖZPONT

2600 Vác, Dr. Csányi László krt.45.

Kovács Kristóf Áron intézményvezető

+36 27/795 219

vac@kk.gov.hu

A projekt ismertetése

1. Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:

Budakalász Város Önkormányzata és a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium között 2016. október 10-én kötött, Támogatási Szerződésnek megfelelően az Önkormányzat építési telek alakítását kezdeményezte a Klisovác utcáról nyíló, önkormányzati tulajdonú intézmény területen. A területet az önkormányzat 25 éve konzekvensen közintézmény, közösségi szolgálat céljára tartogatta, nem engedte lakóépületekkel beépíteni. A „kör” alakú településen ez az ék, folyosó, mely a patak part miatt alakult ki benyúlik a cca. 2 kilométer átmérőjű beépített rész közepébe, biztosítva a város átszellőzését a Pilis felől. Ugyanakkor a zárt pályás HÉV megálló kevesebb, mint 500 méterre van, a település nyugati feléből a patakpart (Kalugyerszki patak) gyalogosan is jól megközelíthető. Ezt a stratégiai helyzetet az egymást váltó testületek, polgármesterek stratégiai alapvetésnek tekintették és kitartottak a befektetői nyomásnak. 1998-ban Csontos Csaba tervei szerint épült fel a terület nyugati részén az Idősek Napvirág Otthona, mely a megye legkeresettebb, magas szolgáltatást nyújtó intézménye, példás megvalósítással és fenntartással. Az Önkormányzat évtizedek alatt területeket szerzett a völgyben, s amikor lehetőség nyílt állami költségvetési forrás bevonására, kérirelt területfejlesztési koncepcióval, stratégiai tervvel rendelkezett a területre. Összefügg a területgazdálkodással, hogy a völgy keleti lejtőjén lévő kiskertes rész a 2005 években kezdett beépülni, szabályozott keretek között, minőségi lakóházakkal. Budakalász mindenkori vezetésének töretlen akaratát jellemzi, hogy beépített területeit nem külső, hanem belső területek fejlesztésével valósította meg, szigorúan ügyelve a közérdek érvényesítésére.

Előzőekben ismertetett helyzet és a kínzó tanterem hiány miatt (Budakalász, mint agglomerációs település kedvelt építési hely, a konzekvens település fejlesztési politika miatt egyenletesen, évi 3-500 fővel bővül lakossága) egyértelmű volt egy oktatási létesítmény létrehozása a területen. Ugyanakkor tapasztalat, hogy egy iskola megnövekedett forgalma, terhelése konfliktusokat involvál egy lakóterületen. Ezért a városvezetés és a település főépítésze a több, mint évtizednyi, a lakóterület fejlesztéssel kapcsolatos „mindennapi” kommunikáció részeként a közintézményi hasznosítást elfogadtatta a lakosokkal.

Egy iskola egyik legnagyobb környezeti hatása a közlekedés, mivel manapság a legtöbb szülő a kapuban szeretné kitenni gyermekét az autóból. Ennek lehetőségét - kiss and ride rendszer- a tervezés alapelemeként határozta meg a megbízó. Ugyanakkor kommunikációs és fejlesztési eszközökkel - zebrák, átjáró a patakon – biztosította, hogy a város nyugati, dombos részéről a tanulók gyalog, kerékpárral, rollerrel védett útvonalon közelítsék meg az intézményt. Az első ötven ilyen tanuló Túró Rudit kap ötlet is felmerült, ösztönözve a fiatalságot.

2. Építészeti és városfejlesztési koncepció:

Budakalász Önkormányzata negyedszázada nagy hangsúlyt helyez arra, hogy a középítkezései – felújítások és új építések – példamutatók legyenek. Példát mutassanak a hagyományokon alapuló, a mai életet komfortosan szolgáló beruházásokban. Így újította meg a főtéren a polgármesteri hivatalát, helyreállítva az 50-es években lecsupaszított hivatalát, követelte meg a bank épülettől a településre jellemző léptéket és beilleszkedést, határozta meg Település Arculati kézikönyvében a hagyományokon alapuló, kortárs megjelenést. Középítkezései és preventív, párbeszédre, konzultációs gyakorlatra épülő város arculatépítő politikája jelentős eredményeket hozott. Új beépítésű lakóterületein - sajnos néhány kivétellel – stílusban különböző, de anyaghasználatban, illeszkedésben azonos lakóépületek épültek. Ez a

szemlélet a nagyobb, ipari, iroda és kereskedelmi létesítményeken is látszik: nincs máshol helyi követ hangsúlyosan használó Metro és Auchan áruház.

A fejlesztési koncepció több elemből áll össze. Ezek nem pusztán elvek, hanem keretek is. A fejlesztésre Magyarország Kormánya biztosította a keretet, elfogadva az előzetes fejlesztési terveket. A szigorúan meghatározott 3,5 milliárd forint forrás bővítésére nem biztosított lehetőséget, ezért a tervezés a költség elemzéssel támogatott – kontrollált – folyamatban zajlott, mely egy iterációs folyamatban alakította a megrendelői, felhasználói igényeket. A Tankerület, Önkormányzat, szakértők és tervező (Triskell Kft, Turi Attila építész) szoros együttműködésének köszönhetően a 16 tantermes általános iskola a legsokoldalúbb használatot biztosítva, 4.800 négyzetméteren valósult meg. A fenntarthatóság így nem csak a műszaki paraméterek (energetika, életciklus, költséghatékonyság) tekintetében, de a közösségi hasznosság tekintetében is példamutató. Természetesen minden, az oktatáshoz, működtetéshez szükséges helyiség kialakításra került, ráadásul a szabványnál egy fokozattal nagyobb, ún. „C” típusú, kézilabda pálya méretű, három részre leválasztható tornaterem is helyet kapott a létesítményben. Az elmúlt évtizedek statisztikai adatai alapján biztos kijelenthető, hogy a 300 m²/tanterem fajlagos terület kihasználási mérőszám az egyik legalacsonyabb, mintegy száz négyzetméterrel alacsonyabb az átlagnál! Ez a takarékoság a kivitelezésben is megmutatkozott, de nem a minőség rovására, hanem annak terv szerinti összpontosítására. Egy látványos, többszintes aulában például nem a csilli-vili padlóburkolat a meghatározó, hanem a változatos anyaghasználattal kiépülő belső táj. A kézműves részletek, az egyedi felületképzések a kivitelező nyitottságát és a tervezővel való konstruktív kapcsolatát jellemzik. Nem lehet szó nélkül hagyni, hogy a hasznos alapterületre vetített építési költség kevesebb, mint netto félmillió forint, mely az építőiparban példátlanul alacsony szint!

Az épület tömegének, struktúrájának kialakításánál a környezethez való illeszkedés alapvető szempont volt. A Klisovác utca északi oldalán hagyományos architektúrájú, egy és két szintes lakóépületek találhatók. A patak felé enyhén (6-8%) lejtő telken a terepviszonyok miatt a működéshez szükséges parkosított parkoló területet csak az épület előtt lehetett kialakítani, a harántlejtés miatt az útnál kissé alacsonyabb szinten. Annak érdekében, hogy a lakóépületek felé ne alakuljon ki zavaró tömegváltás az utcával párhuzamos szárny két szintes, de architektúrája egyszintessé oldja az épületet. A bejárat barlang archetipikus kialakítása, a vertikális épülettömeg (étkező különterem, igazgatói egység, könyvtár) funkciói szimbolikusak.

3. Leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők):

- építmény rendeltetése: általános iskola
- építmény főbb műszaki jellemzői:

telek terület:	12.207 m ²
zöldfelület területe:	5.142 m ²
bruttó alapterület:	2.911 m ²
szintszám:	alagsor+földszint+1.emelet+ 2 szint(részben)
nettó szintterület:	4.853 m ²
homlokzati téglaburkolat:	1.190 m ²
Dryvit homlokzat:	232 m ²
vakolt homlokzat:	954 m ²
linóleum padlóburkolat:	1.426 m ²
hideg padlóburkolat:	2.094 m ²
sportparketta:	1.028 m ² FIBA minősített rendszer

felvonó:	1 db
parkosított játszóudvar:	1.248 m ²
gumiburkolatos sportpálya:	586 m ²
személygépkocsi parkoló:	44 férőhely
út-, és kertépítés:	3.410 m ² térburkolat

helyiségek:

16 tanterem
3 előadóterem (természettudomány, technika, művészet)
2 szakterem (számítástechnika, nyelv)
3 csoportszoba
2 fejlesztő helyiség (logopédia, pszichológia)
1 olvasóterem
30 tanár részére tanári szoba és irodák
étkező és melegítőkonyha, büfé
aula
karbantartó műhely

Szerkezete szokványos építőanyagból hagyományos építési módon - időigényes technológiával, jelentős helyszíni élőmunka ráfordítással - sáv- és pilléralapokra támaszkodó teherhordó -Porotherm 44 Klíma -tégla fal, monolit vasbeton lemezfüdém, vasbeton pillérek, koszorúk. Minden elemében a helyszínen kézi munkával fából épített tetőszerkezete cserép, illetve fémlemez héjalású nyereg és lapostető. 22,5 m fesztávú tornaterem tetőszerkezete alaprajzilag „X” alakban elhelyezett vonórudas, háromcsuklós rétegragasztott fa ívtartókon nyugszik

A szárnyakra bontott, a település léptékében tervezett szárnyak egy-egy vertikális „csuklóponttal” kapcsolódnak az íves homlokzati vonalvezetésű utcai szárnyhoz. A belső közlekedési rendszerben ritmikusan váltakoznak a középfolysó és fénnel átszőtt oldalfolyosó, aula terek, egyesítve a legjobb területfelhasználás és az emberi érzékelésnek kedves tereket. A tanterem alakja közelít a négyzeteshez, de a traktus mélységek, az ablakok magas szemöldöke biztosítja a belső padsorok természetes bevilágítását.

Az épület térelrendezésének alapvetése a központi, három szintes aula tér, mely a megérkezés helye. Belépve az aulába horizontálisan és teljes magasságában átlátható a térrendszer, a látogató, használó el tudja magát helyezni a térben. A spaceológia térszemléletét felhasználó kialakítás egy belső tájba vezet, egyszerre érzékelhető az alsó aula (büfé fogyasztótér), vertikális közlekedés attraktív tömbje, átlátás nyílik a több, mint ezer négyzetméteres tornacsarnokba, valamint fel lehet látni a tanári és a könyvtár bejáratára. A tornacsarnok galériája a belépés szintjéről nyílik, így igazi aréna alakult ki a diákok nagy örömeire.

A tervezés fontos törekvése volt, hogy a különböző lelki karakterű és irányultságú gyermekeknek változatos közösségi tereket nyújtson. Kis zugok, tágasabb térségek, osztott és osztatlan terek alkalmasak a „saját hely” megtalálására, a „bandázásra” mind a belső, mind a külső térben. A tanterem padló és „vezérfala” 16 különböző színkombinációval készült, mely megjelenik a mosdó körüli csempén és az egyedi ruhafogasokon is (belsőépítészeti installáció tervezője Borbás Péter építész).

4. Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:

Az innovatív megoldásokat az egyszerűség, a fenntarthatóság, a takarékos felhasználás jellemzi. Példaként a tornaterem belső megjelenése: a falak vakolatlan és festett blokk téglá szerkezetek, melyek stócfugái csillapítják a használat hangjait. A

falak helyenként - a használat és az esztétikai elvárásoknak megfelelően vakoltak. A konzolos galéria rendszer és a tetőszerkezet bordarendszere szintén jótékony hatással van az akusztikára. A tetőszerkezet íves ragasztott fa tartós gyámoltása, kialakítása az egyik leggazdaságosabb anyagfelhasználást eredményezi, ráadásul archetipikus elemként esztétikai többletet is ad a térnek.

Az épület helyiségeinek tájolása, az alkalmazott nyílás felületek kialakítása a használathoz igazított legoptimálisabb megoldás. A tanterem kelet-délkeleti megnyitása, a szórt fény igényű oktatási helyiségek északkeleti telepítése, a szaktantermek kétoldali bevilágítása optimális fényviszonyokat teremt.

Külön kiemelő az épület installációs rendszerének kialakítása. A TNM rendelet előírásain túl a légcseré megoldása a legtakarékosabban, a tapasztalt használati szokásokhoz igazodva készült, lehetőséget adva a használat nagy részében a természetes légcserével való működtetésre.

A környezet tudatosság a környezeti - épített és természeti - kapcsolatában mutatkozik meg. A családi házas környezetben egy 22 méter fesztávú, 9 méter vállmagasságú tömeg (tornaterem) elhelyezése alapvető illeszkedési problémát vet fel. A terep lejtését kihasználva ez a tömeg a lakóépületek felé szinte eltűnik, alapvető különbség alakul ki a bejárati és udvari homlokzatok között, melyeket a szerves formaalakítás és anyaghasználat fog össze. Az anyaghasználatra jellemző, hogy a település hagyományos elemeit átírt formában használja. A bejárat mellett a helyi vágott kő burkolat, a jellemző téglá és strukturált vakolt felületek betüremkednek az aula terébe, belső utcát képezve.

A tornaterem délkeleti tetőfelülete gerinctől a csurgóig napelemmel borított, mely mintegy 50 KW energiát termel. A kialakítással – mint középítkezés – településképi példát is kíván mutatni az építkezőknek: a hasznos, de esztétikailag kifogásolható napelemeket egy felületben, a közterületekről nem látható módon illik elhelyezni, s ennek lehetőségét már a tervezés során is figyelembe kell venni.

5. Kivitelezés kezdete és befejezése:

2019.03.25 – 2021.02.19.

6. A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása:

Az ingatlanfejlesztés 94,3%-ban állami támogatással valósult meg.

7. Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket:

Példamutatóan és nem minősítés, hanem szándék szerint. A többcélú használat, a zavaró hatások telepítési kiküszöbölése olyan környezetet jelent, melyet a közösség befogadott, használ és szeret. Az ingatlanfejlesztés a fennmaradt terület hasznosítására „mérce” állít, így az idősek otthonával együtt a település meghatározó intézmény sorát jelenti.

A fejlesztési koncepció, a tervezési program alapvetése, hogy a létesítmény ne pusztán oktatási, de közművelődési, köznevelési célokat is szolgáljon. Egy közel ötezer négyzetméteres épület akkor tölti be közösségi szerepét, ha minél hosszabb ideig, minél szélesebb használói kört képes befogadni tanítási időn kívül. Az épület struktúrája lehetővé teszi a szeparált működtetést, a tornatermi rész a kapcsolódó kiszolgálóhelyiségekkel önálló bejáratról is megközelíthető. A többszintes, galériás központi tér reprezentatív megjelenésével, strukturális rendszerével alkalmas rendezvények megtartására. A kapcsolódó étkező és konyha egység képes lakodalom, konferencia kiszolgálására, miközben az oktatási szárnyak leválasztásra kerülhetnek.

Főbb adatok:

Projekt megnevezése	Pataktart Általános Iskola	
telek területe	12.207	m2
beépített terület	2.911,3	m2
zöld terület	5.142	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	5.265	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	4.850	m2
építési költség, melyből	3.500	millió HUF
saját erő	5,7	%
állami forrás	94,3	%
értékesítésből	0	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	0	%
1 évvel később	nem ismert	%

Sajtómegjelenések:

- alapkölletétel: [Elrajtolt az építkezés egy agglomerációs város 16 tantermes iskoláján | Magyar Építők \(magyarepitok.hu\)](#)
 - szakmai interjú: [Idén becsöngetnek az új budakalászi általános iskolába - galéria | Magyar Építők \(magyarepitok.hu\)](#)
- avató ünnepség: [Több mint száz év után épült új általános iskola Budakalászon | Magyar Építők \(magyarepitok.hu\)](#)

Fényképes melléletek: 26 db külső fotó
12 db belső fotó

Budapest, 2022. szeptember 20.

Bodnár Ferenc
Swietelsky Kft.