

Kartács utcai önkormányzati bérház – passzív jelleggel az élhetőbb környezetért

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj

Pályázati anyag

A létesítmény elnevezése: **Kartács utca 14. sz. 23 lakásos passzív jellegű lakóépület**

Pontos címe: **1139 Budapest, Kartács utca 14.**

A nevező adatai:

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat

1139 Budapest, Béke tér 1.

Képviseli: dr. Tóth József polgármester

A beruházók adatai:

Tulajdonos: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat

1139 Budapest, Béke tér 1.

képviseli: dr. Tóth József polgármester

Beruházó: XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt.

1131 Budapest, Béke utca 65.

képviseli: dr. Palatka Livia vezérigazgató

Tervező:

Generál Tervező: Céh Zrt.

1112 Budapest, Dió utca 3-5. sz.

Képviseli: Tóth Attila elnök igazgató

Építész tervező: Zacc Építésziroda Kft. 1038 Budapest, Ürömi út 23.

- **Vizer Balázs** vezető építész tervező (É1-01-2355),
- **Bors András** vezető építész tervező (É1-08-0452)
- **Inotay Judit** építész (É01-1160)

Kivitelező:

FK – Raszter Építő Zrt.

3533 Miskolc, Felsőszínva utca 73.

Képviseli: Farkas

Üzemeltető:

XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt.

1131 Budapest, Béke utca 65.

Képviseli: dr. Palatka Livia vezérigazgató

Főbb adatok:

Projekt megnevezése	23 bérlakásos önkormányzati lakóépület	
telek területe:	1290	m ²
beépített terület	429,8	m ²
zöld terület	539,5	m ²
építési költség	790	millió Ft
saját erő	önkormányzati forrás	100 %
a bérbeadás állása 2019. szeptemberben		96 %

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Önkormányzatunk – Magyarországon egyedülállóan – 2002 óta folytatja bérlakás építési programját, ennek elemeként 11 helyszínen, összesen 632 lakást építettünk. A széles körű egyeztetés alapján kidolgozott és a Képviselő-testület által 2013-ban elfogadott Kerületi Hosszútávú Településfejlesztési Koncepció stratégiai fejlesztési elemként határozta meg az önkormányzati lakásépítések folytatását. A 2015-2019 közötti középtávú fejlesztési tervben („Lendületben a XIII. kerület” program) újabb 50 bérlakás építését tűztük ki célul, melyet megvalósítottunk. A lakáspiac sok család számára nem kínál lakhatásukhoz elérhető megoldást, ezért felelős magatartás vállalni az ezzel járó jelentős terhet.

A bérlakás-építési program nem csak közvetlenül azok élethelyzetén segít, akik az új építésű ingatlanokba költözhetnek be, hanem a lépcsőzetes lakáshoz jutás elve mentén több, mint 900 család lakhatási körülményein javított. Az új építésű lakásokra meglévő bérlőink pályázhatnak, azonban az általuk leadott lakásokba – a szükséges felújítást, rendbetételt követően – új lakók költözhetnek be. Programunk így szolgálja a szociális gondoskodást és a kerületünkben élők életminőségének javítását, mely Önkormányzatunk munkájának alappillérei.

A program részét képezte a Kartács utca 14. szám alatti épület megépítése. Előzetes tanulmánytervek alapján a Képviselő-testület 2015 decemberében döntött arról, hogy a telken 23 lakásos önkormányzati bérház épüljön meg.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

A Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat a komplex városfejlesztés elvét követi. Valamennyi városrészben igyekszünk a minőségi lakhatás, valamint a munka és pihenés feltételeit biztosítani. A fenntarthatóság érdekében a kevesebb energiafelhasználást ösztönöztük. Elősegítjük a „kisközpontok” létrejöttét – ilyen például a Klapka Központ – ezzel is támogatva, hogy minél több szolgáltatás váljon helyben elérhetővé. A jövő szempontjából is kulcskérdés az egészségesebb életkörülmények kialakítása, a környezeti ártalmak csökkentése.

Fejlesztési célkitűzéseink megvalósításának egyik eszköze a területrehabilitáció, az átalakulás feltételeinek megteremtése városrendezési eszközökkel. A fejlődő városarculat és magas környezeti minőség, illetve a lakossági életminőség javítása stratégiai célunk. Az önkormányzati fejlesztések motorjai, katalizátorai lehetnek egy-egy terület komplex megújulásának. Környezettudatos fejlesztési törekvéseink példaértékűek lehetnek más önkormányzatok és a beruházók számára is.

A Kartács utca 14. szám alatti lakóház a Kartács utca – Csata utca – Gömb utca – Üteg utca által határolt tömb közbelső telkén helyezkedik el. A tömb nem tartozik a kerületi városkép szempontjából kiemelt területek közé, de a szomszédos telken álló Csata utcai általános iskola épülete fővárosi védettségű. Az építési telken korábban egy földszintes, az utcai traktusban alapincézett, magas tetős épület állt, melyet 2009-ben az Önkormányzat elbontott, utána a telken parkoló üzemelt. A Kartács utca egy 15 m széles egyirányú forgalmú utca, amely a Róbert Károly körúttal párhuzamosan fut. A 8,25 m széles úttest mindkét oldalán megengedett a párhuzamos parkolás. A nyugati ostorfa fasor az aszfaltozott járda és az úttest közötti kb 1,75 méter széles zöldsávban áll. A tömb beépítése zártos, keretes beépítés, egy-két benyúló udvari épületrésszel.

Az önkormányzat bérlakásépítési programjának keretében, önerőből valósult meg a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú, 23 lakásos lakóépület felépítése. Az épület pince, földszint és 5 emelet magas. A lakásszámnak megfelelő, 23 db gépkocsi tároló a pincei mélygarázsban és a földszinten található.

A fejlesztés rövid leírása

A lakások jellemzően 1 és 2 szobás elrendezésűek, a minimális alapterületük minden esetben meghaladja a 35 m²-t. Minden lakás önálló konyha és étkező helyiséggel rendelkezik, átlagos alapterületük 40-50 m².

Az első emeleten 2 db lakást alakítottunk ki mozgáskorlátozott bérlőink részére.

Az épületben személyfelvonó működik.

Az épületben a lakófunkción kívül egyéb funkciót nem terveztünk, így a gépkocsi parkolók a földszint fennmaradó részén kaptak helyet. A földszinten az épület bejáratán kívül még az épület hulladéktárolóját helyeztük el, amelynek falai csempézettek. A lakásokhoz szükséges további gépkocsi parkolókat a felszín alatti teremgarázsban alakítottuk ki, ezen a szinten kaptak helyet a nagyméretű, így akár kerékpár tárolásra is alkalmas, a lakásokhoz tartozó tároló rekeszek. A rekeszek elválasztása áttört fémszerkezetű szerelt falakkal történt.

A lakószinteken középfolysós elrendezéssel nagy homlokzati felülettel és optimális térstruktúrával rendelkező lakásokat alakítottunk ki. A lakások szellőzését állandó üzemű hővisszanyerős szellőzőgépek biztosítják.

Az épület Csata utcai végében a 3-4-5 szinten nagyobb, 3 szobás lakások épültek.

Az épületben a Kerületi Építési Szabályzat meghatározása szerinti 35 m² -nél kisebb garzon lakás nincs, és a lakások átlag alapterülete is meghaladja az 50 m²-t.

Az építetői igény szerint ott, ahol építési előírás nem tiltotta, a lakásokhoz erkélyeket alakítottunk ki.

Az épület legfelső szintjén van a központi gépészeti helyiség.

Épület szerkezetek

Az épületet monolit vasbeton vázas tartószerkezettel, téglá kitöltő falazatokkal épült, alapozása - a talajviszonyok miatt - mélyalapozás.

Homlokzati megjelenés és anyaghasználat

Az épület homlokzati anyaghasználatánál a tervező a tömbre jellemző elveket követte. A lakó szintek homlokzatai vakolt felületet és corten burkolatot kaptak, mely színében és minőségében jól illeszkedik a környező tégláépületek karakteréhez. Az épület tömegéből kihasított felületeken is ezt a barátságos színű, szépen öregedő anyag jelenik meg.

A beruházás műszaki jellemzői:

Telek területe:	1290 m ²
Beépített terület:	429,8 m ²
Terepszint alatti beépítés:	750,5 m ²
Zöldfelület területe:	539,5 m ²
Épület össz. szintterülete:	2584,7 m ²
Parkolók száma:	23 db

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:

Az Önkormányzat döntéseit, egész tevékenységét mindinkább a környezettudatosság hatja át. Olyan intézkedések dolgozunk ki és hajtunk végre, amelyek az állampolgárok energiatudatosságát erősítik, az energiafelhasználást mérsékelik. Beruházásaink során már a tervezés időszakában törekszünk az energia-takarékos kivitelezési formákra, nagy hangsúlyt fektetünk a megújuló energiaforrások lehetőség szerinti alkalmazására.

A gépészeti helyiség az épület legfelső szintjén található, az épület fűtése levegő-víz hőszivattyús rendszerrel, a HMV ellátása központi kondenzációs gázkazánnal történik, amely a maximális üzemeltetési biztonság érdekében indokolt esetben a fűtésre is rásegít. A lakások komfort szellőzéssel ellátottak, a lakóterekbe történő friss levegő befúvással. A homlokzati hőszigetelés vastagsága 20 cm.

Az épület az Önkormányzat korszerű és környezetbarát energetikai megoldások melletti elkötelezettsége jegyében megfelel a passzív ház kritériumainak. Minden lakás közmfogyasztása egyedleg mért. Az épületben távriasztással üzemelő épületfelügyeleti és épületautomatikai rendszer működik.

A lakóépület hőtechnikai paraméterei kielégítik a 2020-ban érvénybe lépő előírásokat is. A megépült épületgépészeti rendszerek környezettudatos, energia takarékos működést tudnak biztosítani.

A fűtés – hűtést biztosító központi rendszerű víz-levegő hőszivattyúk adják le az energiát a mennyezetbe épített WAVIN felületületfűtési rendszeren keresztül. A levegő megfelelő komfortját hővisszanyerős egyedi lakás szellőzőgépek biztosítják. A használati melegvíz előállítása központilag történik.

Minden lakás egyedi méréssel tervezett. A lakások közül 2 db AA, 21 db AA+ minősítésű.

Az udvar parkosított, játszótérrel (homokozó, rugós játékok, játszóvár, asztalitenisz). A telken belül több fát, bokrot és lágyszárú növényt ültettünk, a tetőteraszokon dézsás növényeket helyeztünk el. Az udvaron egy 30 m magas nyárfát is sikerült megóvnunk a kivitelezés során.

A Kivitelezés kezdete és vége:

Kezdés: 2016. november 28.

Befejezés: 2018. január 20.

Műszaki átadás-átvétel: 2018. április 19.

Végleges használatbevételei engedély: 2018. július 12.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése:

Az épület önkormányzati lakóépület, mely az önkormányzat bérlakás építési programja keretében valósult meg, 100%-ban saját forrásból.

A Képviselő-testület 2015. januárban elfogadott, „Lendületben a XIII. kerület” programja további családok lakhatási körülményeinek javítása érdekében fogalmaz meg feladatokat. Bérlakás építési programunk keretében célul tűztük ki, hogy öt év alatt legalább 300 bérlőnket költöztetjük korszerűbb lakásba, legalább 50 bérlakással gyarapítjuk a közösségi lakások számát. A kitűzött célt teljesítettük, a Kartács u. 14. szám alatti épület 23 lakása és a Klapka Központ 33 lakása meghaladja eredeti vállalásunkat.

A Kartács utca 14. szám alatti házban összesen 23 lakás található, ebből kettő akadálymentesített, egy lakásban pedig szolgálati jelleggel az épület üzemeltetésért helyben felelő koordinátor és családja lakik. Ő végzi a háztakarítói, gondnoki, rendszerfelügyeleti feladatokat, akihez eseti probléma esetén bizalommal fordulhat a lakóközösség.

A lakáspályázatról

A Kartács utcai lakóépület lakásait – mint ahogyan az önkormányzati bérlakásállomány többi elemét – pályázati úton hasznosítottuk. A 22 lakás bérbeadására 2018. tavaszán írtunk ki pályázatot. Új építésű házak esetében a lakásokat meglévő bérlőink számára tesszük elérhetővé, ezzel biztosítjuk számukra a lakhatási körülmények javításának lehetőségét. A lakáspályázat speciális volt a tekintetben, hogy a lakások között szerepelt 2 db akadálymentesített lakás, továbbá 4 lakást fecskesházi konstrukcióban hirdettünk meg. A speciálisan kialakított akadálymentes lakások bérleti jogának elnyerésére az az önkormányzati bérlő nyújthatott be pályázatot, aki igazolt mozgásszervi fogyatékoságban szenved és a helyváltoztatáshoz meghatározott segédeszközök állandó és szükségszerű használatát igényli vagy meghatározott mozgásszervi betegségben szenved és emiatt állapota segédeszközzel eredményesen nem befolyásolható. A fecskesházi lakásokat maximum 8 évre igényelhetik olyan 35 év alatti fiatal házaspárok, illetve élettársak, akik közül az egyik fél nem töltötte be a 30. életévét, és vállalni tudták a havi minimum 40.000 Ft lakás-előtartókösség fizetését.

A pályáztatás során 21 lakástadtunk bérbe, a lakók 2018 júniusában költöztek be, ebbe a modern, letisztult, új értékeket hordozó épületbe. A pályázat feltételrendszer magas elvárásokat támasztott a pályázókkal szemben, ennek ellenére első körben megtöltöttük a Kartács utca 14. szám alatti lakóépületet.

Jelenleg 61 lakója van az ingatlanoknak, a gépkocsibeállók mindegyikét hasznosítják.

A lakók körében nagy népszerűségnek örvend a lakóház a hátsó kerttel, valamint a kialakított – közösségi térként is használt – saját játszótérrel együtt. Munkánk eredményeként egy olyan épület jött létre, ahol lakóink XXI. századi körülmények között, kényelmesen tudják élni mindennapjaikat, közösség formálódhat, és a kisgyermek is élvezheti a ház nyújtotta játékos lehetőségeket.

Hogyan szolgálja a fejlesztés az ingatlanfejlesztés szűkebb és tágabb környezetét

Budapest XIII. kerülete a főváros egyik legkiszámíthatóbb és legnagyobb fejlődési potenciállal rendelkező területe. Kiváló pozícióját a külső gazdasági körülmények változásai mellett is fővárosi léptékhez mérve kiemelkedően őrzi. Angyalföld – Vizafogó – Újlipótváros értékrendjében a nyitottság és dinamizmus, mint a 2008-ban jóváhagyott integrált városfejlesztési stratégia jövőképeben megfogalmazott kettős cél ma legalább annyira hiteles és értékálló, mint megfogalmazásakor.

Önkormányzatunk több cikluson átívelő, egyik legfontosabb programja volt a lepusztult, funkcióváltó területek rehabilitációja, a meglévő ingatlanállomány fejlesztése. A városfejlesztés egyik mozgatórugója akciópontok kijelölésével és önkormányzati fejlesztésekkel megindítani egy terület megújulását, ami már magával hozza az újabb beruházásokat, katalizátorként hat a terület rehabilitációja irányába.

Ezzel párhuzamosan Önkormányzatunk kiemelt feladatának tartja a kerületi lakosok minél jobb színvonalú lakhatásának a biztosítását is, erre épült a már említett önkormányzati bérlakás-építő programunk is.

A Kartács utcai bérlakásunk felépítése az egész utcára hatással van. A régi, ipari telepeknek, parkolóknak használt üres telkek mára felértékelődtek, kerültünkben több újépítésű iroda és lakóház épült az utóbbi években, a Kartács utcai bérlakásunk letisztult modern jellegével, energiatakarékos megoldásaival példaértékű lehet a környék további új ingatlanfejlesztéseinek.

Az Önkormányzat munkájának alappillére a szociális gondoskodás, a kerületben élők életminőségének a javítása. Az országban egyedülálló bérlakás építési programunk megmutatja, hogyan lehet kezdeményező szerepű az építés egy-egy terület megújulásában, és hogyan mutathatunk példát zöld beruházási elvekkel a környezettudatosság szempontjainak érvényesítése érdekében. Bízunk benne, hogy elért eredményeink más önkormányzatok figyelmét is ráirányítja majd az önkormányzati bérlakások építésének fontosságára, a szociális gondoskodás e – kétségtelenül nagy befektetést igénylő, ám hosszútávon megtérülő – módjára.

A Kartács utca 14. megvalósítása nem a végállomása a kerületi bérlakás-építési programnak. A Jász utca 72. szám alatti telekre szánt, 35 lakásos önkormányzati bérlakás kivitelezési munkái megkezdődtek és már a tervezői előkészítési szakaszban van egy 60 lakásos ház építése is a Petneházy utcában.