

A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe.
Madárhegyi Gyermekliget
1112 Budapest, Madárhegyi út 21.
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím).
Archikon Architects
Nagy Csaba
+36 1 209 9376
office@archikon.hu
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím).
BUDA-HOLD Kft.
Kiss-Leizer Gábor
+361 203-6092
iroda@budahold.hu
- Tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím).
Archikon Architects
Nagy Csaba, Pólus Károly
+36 1 209 9376
office@archikon.hu
- Kivitelező adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím).
SZÍN-KER Építő Kft.
Cím 1106 Budapest Tarkarét u. 2.
Felelős személy Schilling Balázs
Telefon +36 30 327 4340
Email epito@szinkerepito.hu
- Üzemeltetők adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím).
BUDA-HOLD Kft.
Kiss-Leizer Gábor
+361 203-6092
iroda@budahold.hu

A projekt ismertetése (3-4 oldal magyar és angol nyelven)

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója.**

Az Újbudai hegyvidék déli részén, egy szocialista paneles és egy mai ingatlanfejlesztői lakótelep között elterülő Madárhegy az utóbbi tíz évben épült be, elsősorban kisebb kertes társasházakkal. Az új beköltözők között sok gyermekes család van, így jelentős igény volt a gyermekintézményekre. Az Önkormányzat ezt felismerve bölcsődét, óvodát, gyermekorvosi rendelőt és nyilvános játszóteret is magába foglaló fejlesztést irányzott elő.

A megbízói igények szerint a gyermekek ellátását kiszolgáló intézmények egy helyszínre koncentrálódnak, mind a családokat gyakran terhelő logisztikai nehézségeken könnyítve, mind az intézményrendszert érintő infrastrukturális kérdéseket egyszerűsítve, és ezáltal a működtetés fenntarthatóságát támogatva.

Mindemellett további célként fogalmazódott meg, hogy olyan tér is helyet kapjon az épületegyüttesben, mely a szülők, nagyszülők korosztályának is helyszínt biztosíthasson közösségi, kulturális események megrendezésére – az intézmény működésének idején kívül. Ennek megfelelően a program részét képezte egy közösségi tér létrehozása is, melyet az óvoda előcsarnokaként is szolgáló kétszintes faszerkezet jelöl ki.

A terület lakóinak kiszolgálását irányozta elő továbbá, hogy az intézményrendszer játszótere – mely a bölcsődétől, óvodától és gyermekorvosi rendelőtől elkülönített – a széles közönség számára is nyitott, szabadon használható.

Az építészek és tájépítészek a tervezés során szerették volna megidézni a telek eredeti ligetes hangulatát. Így született meg a „gyermekliget”.

- **Építészeti és városfejlesztési koncepció.**

A fejlesztés során – figyelembe véve a meglévő családházak és társasházak épített környezetet, illetve a helyszín építészeti előzményeit – cél volt megidézni a telek eredeti ligetes hangulatát. Mindezt támogatta az építészeti koncepció, miszerint nem egy robosztus komplexum megtervezésére került sor, hanem funkciók szerint kisebb léptékű épületegységek megalkotására.

Az épületek tömegei funkcionális udvarokra osztják a telket, így különítve el egymástól a különböző rendeltetésű területeket: a bölcsőde és az óvoda udvarait, a játszóteret vagy a pihenőteret.

A gyerekek tájékozódását segíti, hogy a házak kiugró emeleti tömegei formájukban és mázaskerámia-burkolatuk színében is eltérnek egymástól. Mindez gyerekszemmel is jól érzékelhető különbséget hoz létre a funkcionális egységek között.

Az épületek nagy üvegfelületeket kaptak, ezzel elősegítve az átláthatóságot és a külső környezettel való aktív kapcsolatot. Odabent mégis kuckós hangulat van, mintha csak a természetben bújnánk meg valahol. Ezt erősíti a belső térben és szerkezetben használt természetes anyagok dominanciája is: fa és kerámia burkolatok, fa nyílászárók, fabútorok, a vastag jó hőszigetelő értékű kerámia falazatok és itt-ott előbukkanó fa fedélszerkezetek.

Az épületek tájolásának eredményeként a csoportszobák minden esetben kelet felé néznek, hogy azokban a beltérekben, ahol a legtöbb időt töltik a gyerekek, megfelelő legyen a benapozás.

Kis ökológiai lábnyom, innovatív megoldások, méhlegelő – egy épület is nevelhet a környezettudatosságra.

- Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők).

Az intézmény három nagyobb egységből, óvodából, bölcsődéből és orvosirendelőből áll. Ezek az alábbi funkciókkal rendelkeznek:

Óvoda:

Négy csoportszoba, csoportonként 25 fő

Tornaszoba

Tankonyha

Műterem

Két fejlesztőszoba

Sószoba

Irodai és kiszolgáló funkciók

Bölcsőde:

Két csoportszoba, egy nevelési egység, csoportonként 12 fő

Irodai és kiszolgáló funkciók

Orvosirendelő:

Két rendelő

Egy közös asszisztensi helyiség

Egy elkülönítő rendelő

Kiszolgáló funkciók

Mindez négy praxis befogadására alkalmas

Az intézmény rendelkezik továbbá közös melegítőkonyhával, közösségi térrel, óvodai előtérrel, közös játszótérrel, illetve az óvoda és a bölcsőde saját játszóudvarral.

Méretek

5111 m² saroktelek

1680 m² beépített terület

1900m² hasznos alapterület

Funkcionális elrendezés

A bölcsődében a földszinten helyezkednek el a csoportszobák, az emeleten a kiszolgáló egységek, irodák.

Az óvodában a földszinten helyezkednek el a csoportszobák, az emeleten a plusz funkciók, mint a sószoba, a fejlesztők, a tankonyha, a műterem és a tornaszoba, továbbá a kiszolgáló egységek és azirodák.

A csoportszobákhoz fedett terasz kapcsolódik, mely játék vagy akár altatás helyszíne lehet.

Az orvosirendelőben a földszinten a rendelők és a kiszolgálóhelyiségek, az emeleten az egész intézményt kiszolgáló hőszivattyúk (gépészet).

Egy lift került beépítésre a házba, mely a lejtős telken az egyméteres szinteltolással elhelyezett épületszinteket hidalja át a melegítőkonyha és az óvoda között, illetve ez a lift szolgálja az óvodai emeleti funkciók akadálymentes elérését is.

Ezáltal és a funkcionális elrendezésből adódóan minden gyerekek számára készült helyiség akadálymentesen megközelíthető.

A bejáratoknál baba-mama szoba is kialakításra került mindhárom funkcionális egységben.

A közös játszótér kerítéssel lekerített, a gyermekek biztonságát szolgálva.

A külterek biodiverz, többszintes növényzettel, természetes anyagból készült játszóeszközökkel kerültek kialakításra, továbbá oktató, játékos jelleggel magaságysok, minierdő és állatodúk kerültek elhelyezésre.

Az utcában a reggeli érkezés és a délutáni távozás időszakát megtámogatandó az újonnan kialakított utcaszakaszon sorban parkolóhelyek kerültek kialakításra, a bejáratoknál pedig az előtető alatt fedett kerékpártárolók kerültek kialakításra.

- Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. Általános esetben alapismertetés.

Bár új építésű projektről van szó, a tervezés, kivitelezés és a működtetés során is kiemelt figyelmet kapott a hulladék- és energiafelhasználás csökkentése.

Ennek a szemléletnek köszönhető, hogy az épület hőszigetelő téglából épült, így nem volt szükség további szigetelésre, ezáltal jelentősen csökkent a szigetelőanyagok felhasználása – csupán helyenként volt szükség kiegészítő szigetelés alkalmazására.

Az épület esővízgyűjtő rendszerrel rendelkezik, amely az öntözéshez és a WC-öblítéshez hasznosítható. Az épületben hőszivattyú szolgálja a hűtés-fűtést, gáz nem létesült az intézményben. A melegvízellátást villanybojler biztosítja. A lapostetőn napelemek elhelyezésére lehetőséget adó kiépítés készült.

Bár az óvoda és a bölcsőde önállóan működnek, közös melegítőkonyhát használnak, ami hatékony térkihasználást és gazdaságos üzemeltetést tesz lehetővé.

- A kivitelezés kezdete és befejezése.

A kivitelezés kezdete: 2023

A kivitelezés befejezése: 2024

- A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása. Szállodák esetében az éves átlagos foglaltság %-ban.

A fejlesztés költségét teljes egészében a beruházó finanszírozta, hitel igénybevétele, illetve értékesítésből befolyó fedezet használata nélkül.

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

Madárhegy lakossága az elmúlt években jelentősen megnőtt, a beköltözők nagy része gyermekes család. Mivel a korábban rendelkezésre álló gyermekintézményi infrastruktúra nem szolgálta ki a növekvő igényeket, az Önkormányzat célja volt a lehetőségek bővítése: bölcsőde, óvoda, gyerekorvosi rendelő és nyilvános játszótér létrehozása szerepelt a terveikben, javítva a lakosság életminőségét. Ezen törekvés eredményeként épült meg a Madárhegyi Gyermekliget. A liget egy helyszínre koncentrálja a kisgyermekek ellátását szolgáló intézményeket, ami azzal is megkönnyíti a környéken élő többgyermekes családok életét, hogy a kisgyermekeket nem kell egymástól távol eső, különböző helyszínekre vinni-hozni nap mint nap.

A program célja volt továbbá bevonni a liget működésébe a helyi lakosokat, és maximalizálni az épület kihasználtságát. Ennek támogatására az óvoda nagy belmagasságú előtere közösségi térként is használható. Emellett a komplexumban egy olyan játszótér is helyet kapott, amely különáll az intézményi udvaroktól, így nemcsak az intézménybe járó gyermekek, hanem a nagyközönség számára is elérhető.

A Madárhegyi Gyermekliget létrejöttével mindezzel a környező gyermekintézmények tehermentesítésében is szerepet vállal.

Főbb adatok

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	Madárhegyi Gyermekliget / Children's Grove on the Hill	
Telek területe / territory of the plot	5111	m2
Beépített terület / constructed area	1683	m2
Zöld terület / green area	1316	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / Total surface	2600	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	2000	m2
Építési költség, melyből / Total construction cost	3.173,4	millió HUF
Saját erő / own resource	100	%
Hitel / loan	0	%
Értékesítésből / from sales	0	%
Eladás, bérbeadás állása / sold or rented		
Kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	0	%
1 évvel később / 1 year later	100	%