

A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra ingatlanfejlesztés ismertetése

Dunakeszi IV. Béla Gimnázium és VSZC Lányi Ferenc Technikum és Szakképző Iskola (Dunakeszi Diáknegyed)

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A Dunakeszi IV. Béla Gimnázium és a VSZC Lányi Ferenc Technikum és Szakképző Iskola - összefoglaló néven Dunakeszi Diáknegyed - létesítésének fő célja, hogy a város dinamikusan növekvő lakosságához igazodva, hosszú távon biztosítsa a középfokú oktatás infrastrukturális hátterét és minőségi színvonalát.

Az elmúlt években tapasztalt népességnövekedés következtében Dunakeszin a köznevelési intézmények leterheltsége jelentősen megnövekedett, ami komoly kihívás elé állította a városvezetést és a köznevelési rendszert.

A településen csupán egy állami középfokú iskola működött, amely már nem volt képes kielégíteni a diákok számának növekedéséből adódó igényeket. A fejlesztés célja tehát túlmutatott egy új iskola építésén: egy modern, komplex, a 21. századi elvárásoknak megfelelő oktatási központ létrehozása volt a cél, amely nemcsak a tanulók tudásának gyarapítását, de a közösségi élet fejlődését is szolgálja.

A projekt szerves része volt a város hosszú távú fejlesztési stratégiájának, amelyben kiemelt szerepet kap a közszolgáltatások bővítése, az oktatás színvonalának emelése, valamint a családbarát környezet kialakítása.

A beruházás az állami köznevelési intézményhálózat megerősítését célozza, miközben innovatív építészeti, energetikai és közösségi szempontokat is integrál a koncepciójába.

- **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

Az új iskolakomplexum építészeti kialakítását és városfejlesztési illeszkedését a funkcionalitás és az esztétikai mértéktartás kettőssége határozta meg.

A létesítmény Dunakeszi északi részén, a Klapka utca mentén helyezkedik el, amely Göd közvetlen szomszédságában található, így a környező települések diákjai számára is könnyen megközelíthető. Az építészeti tervezés során kiemelt szempont volt az épület kompakt, jól tagolt tömegformálása, a természetes fény optimális bevezetése, valamint a funkciók logikus elrendezése.

Az épület két fő egységből áll: a nyugati gimnáziumi szárny és keleti szárny, ami a technikumnak ad otthont. A két oktatási egységet középen egy étkező-konyha blokk választja el egymástól, amely egyben közösségi térként is funkcionál.

A tervezés során fontos szempont volt, hogy az épületegyüttes ne csak oktatási célokat szolgáljon, hanem nyitott és befogadó legyen a város közösségei, sportolói, valamint kulturális eseményei számára is. Ezt szolgálják a többféle méretű tornacsarnokok, a lelátóval ellátott sportpályák, a különálló sportbejáratok, valamint az uszoda.

Az aula tér karzatos kialakítása lehetővé teszi, hogy az iskolai ünnepségek mellett városi rendezvények is otthonra találjanak az épület falai között, ezzel megerősítve az intézmény közösségi jelentőségét a város életében.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők), főbb épületek és funkciók**

A projekt műszaki paraméterei azt tükrözik, hogy a tervezés során egyensúlyra törekedtek a kapacitás, a használhatóság és a fenntarthatóság szempontjai között.

Az épületegyüttes egy 122 827 m² területű telken valósult meg, amely bőven megfelel a középfokú oktatási intézményekre előírt területi követelményeknek.

A bruttó beépített alapterület 18 360,98 m², amely 14,95%-os beépítettséget jelent, míg a zöldterület aránya meghaladja az 58%-ot.

A maximális építménymagasság 10,24 méter, így az épület arányosan illeszkedik a városi környezetbe.

Az épület szabadon álló beépítési móddal, háromszintes kialakítással (földszint + két emelet) készült, az oktatási és igazgatási szárnyak között tisztán elválasztott közlekedő- és kiszolgálóblokkokkal. Az iskola külön-külön bejáratokkal, parkolókkal és sportlétesítményekkel rendelkezik, a sportcsarnokokhoz önálló bejárat és átjáró is tartozik.

A közlekedés a Klapka utcáról történik, és külön bejáratot kapott a gazdasági kiszolgálás.

Az aula mellett reprezentatív díszudvar és parkoló kapott helyet, ahol az iskolabuszok számára külön terület biztosított a biztonságos ki- és beszállításhoz.

Az épület tömegképzése és anyaghasználata a tartósságra és letisztultságra törekszik: homogén, időtálló burkolatok, korszerű nyílászárók és magas minőségű hőszigetelés biztosítja a hosszú távú gazdaságos üzemeltethetőséget.

- **Használat jellege**

- Közszolgálati, oktatási funkció
- Közoktatási, köznevelési funkció

- **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A kivitelezési munkák során külön figyelmet fordítottunk az innovatív műszaki megoldások és a környezettudatos építészet alkalmazására.

A külső határoló szerkezetek hőszigetelése megfelel a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 2019-től hatályos költségoptimalizált követelményeinek, ezáltal az épület hővesztesége jelentősen csökken, ami alacsonyabb fűtési költségeket eredményez. A hőtermelést nagy hatásfokú, automatizált, időjárás-követő szabályozással ellátott kondenzációs kazánrendszer biztosítja, amelyet úgy alakítottunk ki, hogy később napkollektoros rendszer is csatlakoztatható legyen hozzá.

A használati melegvíz-tárolók két hőcserélővel készültek, ezzel megnyitva a megújuló energiaforrások felé vezető utat.

A csapadékvíz – mivel a környéken zárt csapadékvíz-elvezető rendszer nem épült ki – telken belül, szikkasztásos technológiával kezelik.

A kivitelezés során kizárólag az egészségre nem káros, környezetbarát anyagokat használtunk, a szellőzés, a világítás, a nedvesség elleni szigetelés és a zajvédelem terén minden vonatkozó szabványnak megfelelő rendszerek kerültek beépítésre.

Kiemelt figyelmet kapott az akadálymentes közlekedés biztosítása is, az épület minden funkciója elérhető lifttel és akadálymentes közlekedőkkel.

- **A kivitelezés kezdete és befejezése**

- **A kivitelezés kezdete**
 - Fővállalkozási szerződéskötés dátuma: 2022.01.03.
- **A kivitelezés befejezése**
 - Birtokba adás dátuma: 2024.08.26.

- **A fejlesztés finanszírozása**

A beruházás finanszírozása állami forrásból történt, mivel a kormány 224/2019. (IX. 25.) rendeletével nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította a projektet.

A projekt piaci célú értékesítésre, hasznosításra nem irányul, hanem teljes egészében közszolgálati, oktatási funkciókat tölt be.

Az ingatlan bérbeadásából származó bevétel nem képezi részét a projekt megtérülésének.

A fenntartás, üzemeltetés állami kézben maradt, a tankerületi központ és a szakképzési centrum végzi majd.

Az ingatlan együttes tulajdonosa a Dunakeszi Önkormányzat.

A Gimnáziumi épületszárny fenntartója a Dunakeszi Tankerületi Központ, a Technikumi szakképzői szárny a Váci SZC fenntartásában van.

Mivel a létesítmény nem szállodai funkciót lát el, az éves kihasználtsági mutatók oktatási időszakhoz, tanrendhez és sporteseményekhez igazodnak, így a klasszikus szállodai foglaltsági százalék nem értelmezhető a projekt keretei között.

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

A Dunakeszi Diáknegyed az ország legnagyobb középiskolai beruházása, amelynek célja, hogy a helyi és környékbeli diákok számára modern, jól felszerelt oktatási környezetet biztosítson. A projekt nemcsak az oktatás színvonalát emeli, hanem jelentős társadalmi és gazdasági hatással is bír.

- Életminőség javítása

A Diáknegyed lehetővé teszi, hogy évente több száz dunakeszi diák helyben tanulhasson, így mentesülve az ingázás terheitől. Ez nemcsak időt és energiát takarít meg a családoknak, hanem csökkenti a közlekedési terhelést is. A komplexumban helyet kapott gimnázium, technikum, sportlétesítmények és uszoda hozzájárulnak az egészséges életmódhoz és a szabadidő minőségi eltöltéséhez.

- Közösségi érdekek szolgálata

A beruházás megvalósítása egy régi közös álmot beteljesülése, amely erősíti a városi identitást és összetartozást.

A Diáknegyed megnyitásával az eddigi korlátozott férőhelyek mellett további 400 diák számára biztosított a helyi tanulás lehetősége. Ez hosszú távon hozzájárul a város oktatási rendszerének stabilitásához és fejlődéséhez.

Az épületegyüttes nyitott és befogadó a város közösségei, sportolói, valamint kulturális eseményei számára is, ezt szolgálják a többféle méretű tornacsarnokok, a lelátóval ellátott sportpályák, a különálló sportbejáratok, valamint az uszoda.

Az iskolai ünnepek mellett városi rendezvények is otthonra találnak a létesítményben, ezzel megerősítve az intézmény közösségi jelentőségét a város életében.

A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe
 - **Dunakeszi IV. Béla Király Gimnázium és VSZC Lányi Ferenc Technikum és Szakképző Iskola és Uszoda**
 - 2120 Dunakeszi Diáknegyed-liget 1.

- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **WEST HUNGÁRIA BAU Kft.**
 - Képviseli: Szabó Dusan területi igazgató
 - Telefon: +36 (23) 532 302
 - E-mail: szabo.dusan@whb.hu

- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **Építési és Közlekedési Minisztérium**
 - Rövidített név: ÉKM
 - Székhelye: 1358 Budapest, Pf. 14.
 - Nyul Zoltán magasépítésért felelős helyettes államtitkár
 - Telefon: +36 (1) 207 8778
 - E-mail: zoltan.nyul@ekm.gov.hu

- Tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **INCORSO Építész és Építő Műhely Kft.**
 - 1033 Budapest, Meggyfa utca 27.
 - Jávorka Noémi ügyvezető igazgató
 - Mobil: +36 30 650 2677
 - E-mail: incorso@incorso.hu

- Kivitelező konzorcium adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **WEST HUNGÁRIA BAU Építőipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
 - Rövidített név: WEST HUNGÁRIA BAU Kft.
 - Székhely: 2051 Biatorbágy, Vendel Park, Huber u. 1.
 - Cégjegyzékszám: 13-09-115940
 - Adószám: 11469830-2-44
 - Képviseli: Szabó Dusan területi igazgató
 - Kamarai nyilvántartási szám: 34A25885 (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara)
 - Telefon: +36 (23) 532 302
 - E-mail: szabo.dusan@whb.hu

 - **LATEREX Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
 - Rövidített név: LATEREX Zrt.
 - Székhely: 1095 Budapest, Hídépítő utca 1-12.
 - Cégjegyzékszám: 01-10-048291
 - Adószám: 25098367-2-44
 - Képviseli: Sztankov Attila László, vezérigazgató
 - Kamarai nyilvántartási szám: 26A13116
 - Telefon: +36 (1) 347 0010
 - E-mail: iroda@laterex.hu

- Üzemeltetők adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **Dunakeszi Tankerületi Központ**
 - Cím: 2120 Dunakeszi, Állomás sétány 4.
 - Telefon: +36 (27) 795 206
 - E-mail: dunakeszi@kk.gov.hu

 - **Váci Szakképzési Centrum**
 - Telefon: +36 (27) 316-866/203
 - E-mail cím: titkarsag@vaciszcz.hu
 - Cím: 2600 Vác, Naszály út 8.

Főbb adatok

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	Dunakeszi IV. Béla Király Gimnázium és VSZC Lányi Ferenc Technikum és Szakképző Iskola és Uszoda Dunakeszi IV. Béla King Secondary School and VSZC Lányi Ferenc Technical and Vocational Training School and Swimming Pool	
Telek területe / territory of the plot	122 827	m2
Beépített terület /constructed area	18 360,98 (14,95 %)	m2
Zöld terület / green area	74 010 (58,60 %)	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	Bruttó alapterület 18 360,98 Szintterületi mutató: 0,352	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	NA	m2
Építési költség, melyből /Total construction cost	NA	millió HUF
Saját erő / own resource	NA	%
Hitel / loan	NA	%
Értékesítésből / from sales	NA	%
Eladás, bérbeadás állása / sold or rented	NA	
Kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	NA	%
1 évvel később / 1 year later	NA	%