

Alaposan átgondolt foghíjbeépítés

Ferencvárosi társasház, a jelen és a jövő igényeire tervezve

Pest egyik legjelentősebb rehabilitációs területén, a ferencvárosi Balázs Béla utcában az új társasház minden szempontból átgondoltan épült: a lakáspiaci szempontokat éppúgy fontolóra vették, mint az energetikai és környezetvédelmi elvárásokat, valamint a lakók lehetséges komfortigényeit.

Sorra újulnak meg az épületek Budapest IX. kerületének rehabilitációs területén, azaz a Ferenc körút, Üllői út, Haller utca és Mester utca által határolt területen. Egy itteni foghíjtelken épített új társasházat a Swietelsky Magyarország Kft.

Az utóbbi időben több átalakuláson is keresztülment az ingatlanpiac, amihez a fejlesztőknek is alkalmazkodniuk kellett. Az egyik ilyen változás, hogy ma már többnyire csak kisebb méretű, kisebb beépíthetőséggel rendelkező fejlesztési területek

sébe kezdtek – mondta el lapunknak Udvaros Péter, a Swietelsky Magyarország Kft. ingatlanfejlesztésért felelős területi igazgatója.

A 2020 nyarán átadott, hatemeletes épület sarokfoghíjtelken helyezkedik el, amelyet két oldalról tűzfalak határoltak. A területre jellemző zárt sorú beépítés miatt ezekhez kellett mindkét irányból csatlakoznia az új épületnek. A megengedett maximális, 21 méteres párkánymagassághoz igazodva a hatodik emelet homlokzati falát vissza kellett

A sarokfoghíjtelekre épített ház hatodik emeletének homlokzati falát visszahúzták a megengedett párkánymagassághoz való igazodás érdekében



érhetőek el a fővárosban. Emiatt a korábbi, akár kétszáz lakásos társasházak helyett jellemzően kisebb, hatvan-nyolcvan lakásos épületek épülnek. Természetesen az egyre szigorodó energetikai előírásoknak is meg kell felelni, így különösen fontossá vált a megfelelő anyagválasztás és a szigetelések típusa. Egyre többen keresik az okosotthon-megoldásokat is, ezért ma már egy ilyen otthon alapjait minden lakásba betervezik, melyeket később a lakók saját igényeik szerint bővíthetnek. Mindezeket figyelembe kellett venni akkor is, amikor a Balázs Béla utca 23. szám alatti, 63 lakásos társasház fejleszté-

húzni. A területen fekvő telkeket az 1800-as évek végén jelölték ki, de ezek nyilvántartása nem volt egészen pontos, ezért a meglévő épületek nem illeszkednek mindenhol pontosan a telekhatárokhoz. Erre is tekintettel kellett lenni a projektnél, ezért gondos felmérés előzte meg a tervezést.

Az ilyen típusú ingatlanfejlesztéseknél nagyon fontos annak az alapadatnak a megfelelő meghatározása, hogy milyen lakásmixre van igény egy adott helyszínen, azaz milyen méretű, elrendezésű lakásokat lehet ott jól értékesíteni. A tapasztalatok alapján Ferencvárosban a garzonokra, a nappali plusz egy

vagy két hálószobás lakásokra van a legnagyobb kereslet, ugyanakkor egy új épületnél természetesen néhány nagyobb, családi használatra alkalmas lakás kialakítása is indokolt. Ennek megfelelően osztották ki ebben az épületben is a lakásokat: az 1-5. emeleteken szintenként 11, a 6. emeleten 8 darab lakást helyeztek el. A sűrűn beépített környezetben sokat emel a komfortérzetet, hogy az épületet úgy tervezték meg, hogy minden lakáshoz tartozzon saját loggia vagy terasz. Egy mai épületnél már kulcskérdés, hogy az épület lakói számára a biztonságos parkolás lehetősége adott legyen. Egyszerű mélyépítési technológiákkal, bonyolult organizáció nélkül is meg lehet építeni egy egyszintes mélygarázst még egy ilyen sűrűn beépített környezetben is, ezért itt is emellett döntöttek. A pincszinten és a földszinten kaptak helyet a parkolók, valamint a lakásokhoz tartozó tárolók, a földszinten pedig a kukatároló és a gépészeti helyiség található.



Az építés organizációjának tervezéséhez jól jött, hogy a környéken a cégcsoportnak már nem ez az első munkája, így jól ismerték a helyi viszonyokat,

Minden lakáshoz tartozik saját loggia vagy terasz



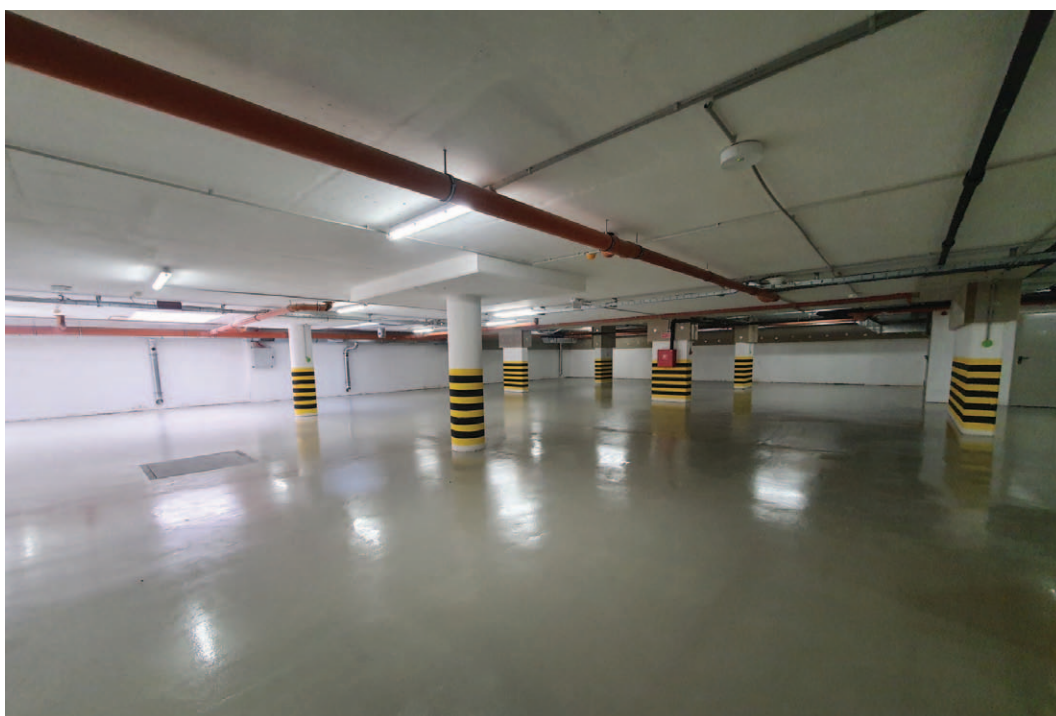


lehetőségeket. Az alapanyagok közül mindig csak annyit vittek a helyszínre, amennyit biztonságosan tudtak tárolni a telek be nem épített területén, vagy – legrosszabb esetben a közút korlátozásával – az épület mellett, az utcán. A sok kötöttség, a rendelkezésre álló viszonylag kis terület miatt az építéshez toronydarukat használtak, a monolit szerkezetek betonozását pedig betonpumpával oldották meg.

Az új épületet a meglévő tűzfalakhoz szigetelt csúsztató rétegekkel csatlakoztatták, a tűzbiztonsági előírásokat figyelembe véve. A helyi talajviszonyoknak megfelelően vízzáró vasbeton lemezalapot épít-

tettek a vázas szerkezetű épület alá. A felszín felett vasbeton pillérek, teherhordó falak és 25 cm vastag vasbeton földem alkotják az épület teherhordó vázát. A kitöltő- és válaszfalakat Porotherm téglákból építették, a lakásokat 20, illetve 25 cm vastag Silka falazatok választják el egymástól, míg az aknafalak és előtétfalak 5, illetve 10 cm vastag Ytong elemekből épültek. A hő ellen a téglafelületeken elhelyezett 5, illetve 10 cm, a vasbeton felületeken 10, illetve 15 cm vastag Austrotherm AT-H80, AT-N100 homlokzati hőszigetelés, illetve a szükséges helyeken Rockwool Frontrock MAX-E hőszigetelés védi a lakókat. Mivel

Egyszerű mélyépítési technológiákkal, bonyolult organizáció nélkül is meg lehet építeni egy egyszintes mélygarázst még ilyen sűrűn beépített környezetben is





Minden lakásba betervezték az okosotthon-megoldások alapjait, melyeket később a lakók saját igényeik szerint bővíthetnek

a tetőn egyenes rétegrendű extenzív zöldtetőt alakítottak ki, a zárófödémre 20 cm expandált hőszigetelést terítettek, vízszigetelését pedig műanyag lemezzel oldották meg. Ugyanilyen műanyag szigetelőlemez védi a teraszokat is, amelyekről a víz belső csapadékelvezető hálózaton keresztül jut ki. A lakásbelső intimitásához járul hozzá, hogy minden bejárati ajtó automata süllyedő küszöbvel van ellátva, ami meggátolja a légmozgást, valamint csökkenti a zajokat a lépcsőház és a lakások között.

Az épület gépészeti kialakítása is a mai kor követelményeinek megfelelő. A garázsszinteknek saját szénmonoxid-elvezetésük van gépi befúvásos, gravi-

tációs rendszerrel, amely a felső építményszint fölé vezeti a gázokat. Környezetbarát házközponti kialakítással oldották meg a fűtést és a használati melegvíz előállítását is: minderről két darab 125 kW-os kondenzációs gázkazán gondoskodik, a füstgázt pedig gyűjtőkéménybe kötve vezetik ki. A lakások vizesblokkjai, konyhái elszívásos szellőzéssel vannak ellátva, amelyek szintén a tetőre vezetik ki a szagokat. A tűzjelző rendszert és a liftet a távfelügyeleti rendszer folyamatosan ellenőrzi, így veszély esetén gyorsabban érkezhetsz a segítség.

Czitrovsky Balázs

