

SÜRGŐSSÉGI

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
Előterjesztő: Rév8 Zrt

..... sz. napirend

TÁJÉKOZTATÓ

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. április 5-i
rendkívüli ülésére

Tárgy: **Tájékoztató a Diószegi tömb fejlesztési terveinek előkészítéséről**

Előterjesztő: Sárkány Csilla, Rév8 Zrt vezérigazgató

Készítette: Sárkány Csilla, Borbás Gabriella

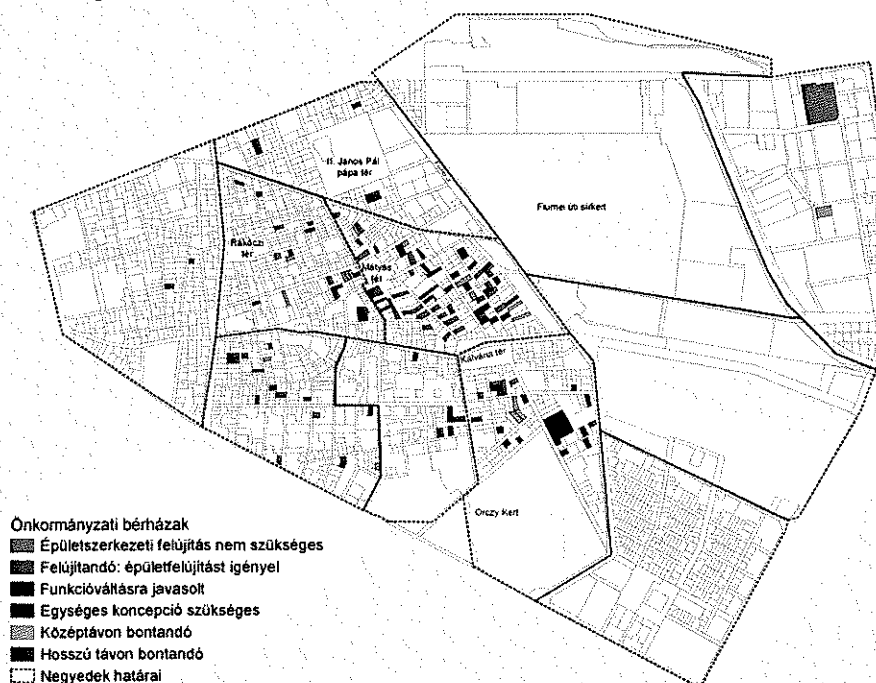
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Előzmények:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 105/2022. (V. 05.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét (továbbiakban: Vagyongazdálkodási terv). A Vagyongazdálkodási terv központi eleme a bérház- és bérlakásfejlesztési program, melynek fő célja az üres lakások számának csökkentése, az önkormányzati bérházakban élők életkörülményeinek javítása, az épületállomány évtizedes lepusztulásának visszafordítása. A Vagyongazdálkodási terv rögzítette a 130 db önkormányzati bérházzal, és az önkormányzati tulajdonú üres telkekkel kapcsolatos közép (2022-2024) és hosszú távú (2025-2029) elképzeléseket. A józsefvárosi bérház állomány egy részének épületszerkezeti állapota erősen leromlott, az épületek felújítása gazdaságtalan, az épületek egy részének bontása elkerülhetetlenné vált. A Vagyongazdálkodási terv ezért kijelölte a bontandó, a felújítandó, a funkcióváltásra javasolt, az épületszerkezeti felújítást nem igénylő bérházak körét és **egységes koncepció szükségességét hangsúlyozza a Diószegi tömbre, ami az ábrán a lila színnel jelölt terület.**



Vh

Az Diószegi utcában található egybefüggő ingatlanállomány lehetővé teszi, hogy az önkormányzat saját forrásai és bevonható külső források (pályázati és magán) segítségével pozitív társadalmi és környezeti hatást adó, befogadó, vegyes tulajdonú lakókörnyezetet hozzon létre. Az Önkormányzat a komplex lakóingatlan fejlesztési terv kidolgozására a Rév8 Zrt-t kérte fel. A Rév8 Zrt az előkészítő munkába bevonta a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építészmérnöki Karának Urbanisztika Tanszékének szakembereit, akik: Dr. Alföldi György (egyetemi tanár), Dr. Balizs Dániel (tudományos munkatárs), Dr. Ganjali Bonjar Mohammad Reza (egyetemi adjunktus), Dr. Harmathy Norbert (egyetem docens), Kurucz Olívia (építész), Dr. Sajtó István (egyetemi docens).

Környék rövid bemutatása:

Az Orczy negyed a középső-józsefvárosi gyűrű lepperifériálisabb része. A terület arculata változékony, mozaikos. A 2000-es évektől kezdődően számos pontján épültek új társasházak, melyek révén 2011-ben társadalmi mutatói nem voltak kiugróan rosszabbak, mint a Baross utca másik oldalán fekvő Magdolna negyedé. Ugyanakkor a Diószegi Sámuel utca középső szakaszának környékén máig a kerület leginkább leszakadó, gettósodó, bűnügyileg fertőzött területei találhatóak meg. A negyedben kiemelten jelentős probléma a droghasználat és -kereskedelem. A 2011-es népszámlálás egy 728 főt és 436 lakást számláló szegregátumot, illetve egy nagyobb, öt tömbre kiterjedő, 4317 főt és 2367 lakást érintő szegregációval veszélyeztetett területet azonosított. A hagyományos beépítések igen elavult lakásállománya nagy arányban önkormányzati tulajdonú és alacsony komfortfokozatú. Jelentős újlakás állománya korszerűbb, de helyenként túlszűfolt; nagy a kisméretű, egyszobás lakások száma. 2014 óta a területen található a Nemzeti Közzolgálati Egyetem kiemelt kormányberuházásként létrejött új campusa, és az azt magában foglaló Orczy park. Az egyetem szomszédságában üzemel a Magyar Természettudományi Múzeum. Az Orczy negyedben található üres, alulhasznosított ingatlanok, vagy a műszakilag lepusztult, bontásra ítélt épületek magas száma lehetséges fejlesztési területe lehet a Nemzeti Közzolgálati Egyetem Campus bővítési programjának, illetve a Semmelweis Egyetem Science Parkjának. Az egyetemi fejlesztések lökést tudnak adni az Orczy negyed fejlődésének, hozzájárulnak a negatív imázs megváltoztatásához.

Diószegi tömb épületeinek lakásállománya:

A Diószegi Sámuel utca 18-28 közötti épületekben összesen 321 lakás található, összesen 9924 m² alapterületen. A Diószegi Sámuel utca 18. és 20-as földszint + 3 szintes épületekben, valamint a Diószegi Sámuel utca 22-es földszint + 1 szintes épület utcai részében helyezkedik el az összes lakásmennyiség közel 80%-a.

A 321 lakás 52%-a, összesen 168 lakás lakott. Az összes lakás 41%-ban szerződéses bérlők, 11%-ban egyéb használattal (jellemzően jogcím nélküliek, kisebb részben használatba adással) laknak, és a lakások 48%-a üres lakás.

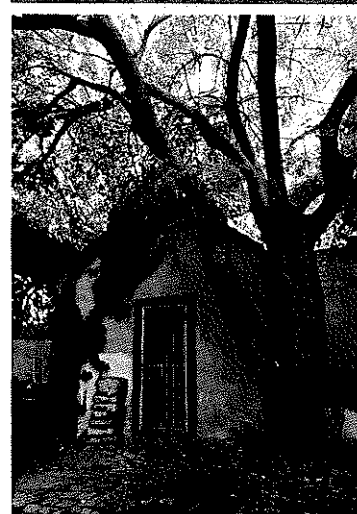
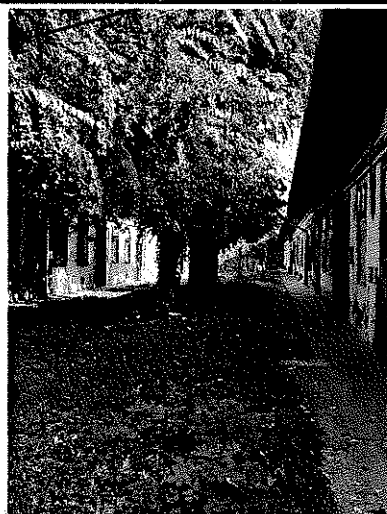
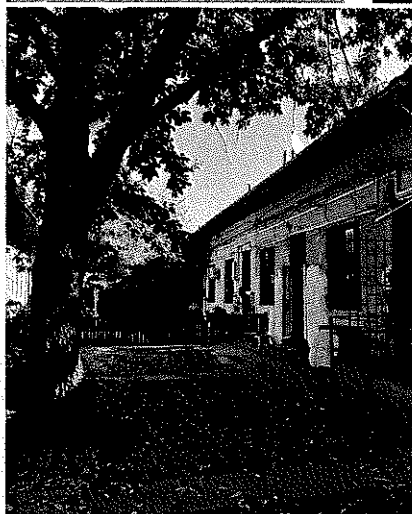
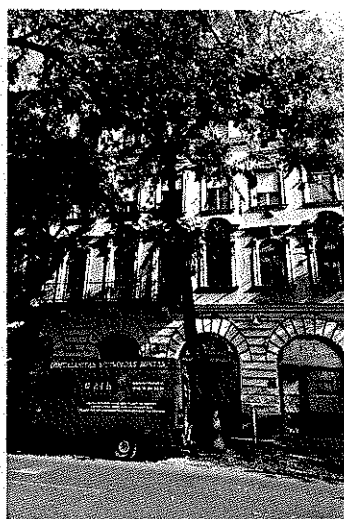
Cím	telek terület (m ²)	lakás-szám	lakás terület (m ²)	bérelti szerződés	egyéb használat	lakott lakás	üres
Diószegi u. 18.	1 966	104	3 089	50	7	57	47
Diószegi u. 20.	1 978	111	3 343	42	13	55	56
Diószegi u. 22.	2 017	56	1 696	31	8	39	17
Diószegi u. 24.	1 981	16	495	3	2	5	11

Diószegi u. 26.	1 990	26	707	4	5	9	17
Diószegi u. 28.	490	8	213	3	0	3	5
Összesen	10 422	321	9 543	133	35	168	153

A 6 önkormányzati épület 321 lakásának 84%-a egyszobás lakás, több mint 44%-a komfort nélküli, 47%-a komfortos.

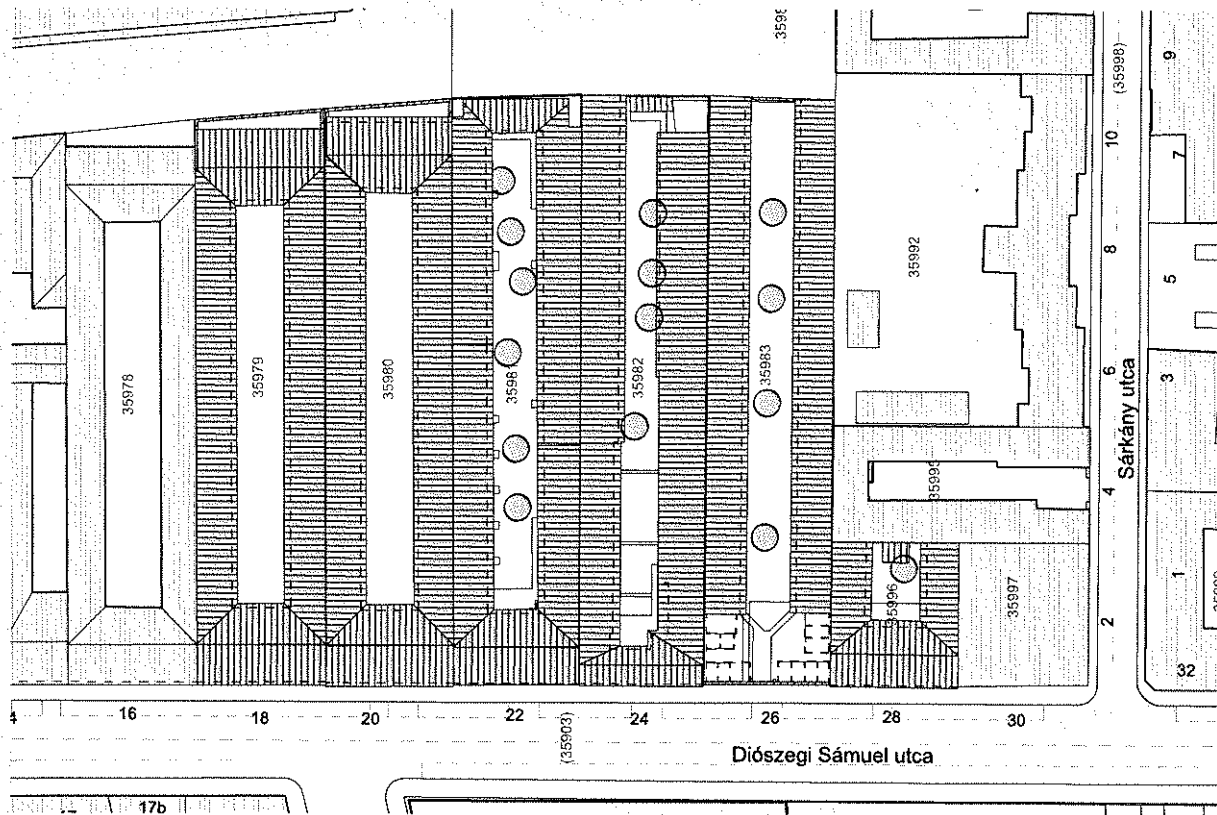
Cím	1 szoba	1,5 szoba	2 szoba	2,5 v. több	szl.	kn.	fk.	k.	ök.
Diószegi u. 18.	85	11	8	0	0	52	6	46	0
Diószegi u. 20.	96	9	6	0	1	44	11	55	0
Diószegi u. 22.	45	7	2	2	2	30	1	21	2
Diószegi u. 24.	14	0	1	1	1	6	1	8	0
Diószegi u. 26.	23	0	1	2	0	7	1	18	0
Diószegi u. 28.	8	0	0	0	0	3	1	4	0
Összesen	271	27	18	5	4	142	21	152	2

Megj: szl: szükséglakás; kn: komfort nélküli; fk: félkomfortos; k: komfortos; ök: összkomfortos.



Diószegi tömb épületeinek bemutatása:

A tömb épületeit az alábbi ábrán sárgával jelöltük.



DIÓSZEGI SÁMUEL U. 18. és 20.

Építészet

A Diószegi u. 18. és 20. telkeken alapincézett, földszint + 3 emeletes meglévő épületek állnak, amelyek a 19. és 20. sz. fordulóján épültek. Az épületeken teljeskörű felújítás nem történt, a szükséges beavatkozásokat helyi javításokkal oldották meg. A két épületben összesen 215 (104-111) darab lakás található, amelyek átlagos mérete 32 m². A Diószegi u. 18. meglévő épülete a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 1242 m², ami a telekméret (1966 m²) 63,15%-a. A Diószegi u. 20. meglévő épülete a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 1267 m², ami a telekméret (1978 m²) 64,04%-a. A telkek beépítésének bővítése nem lehetséges. A házak építészeti megjelenése miatt a homlokzatok nyílásaránya, a homlokzati kiosztás, az ablakok aránya és az ablakok belső osztásának elrendezése is megtartandó érték, mivel a kor művességét adja vissza. A belső udvarok délkeleti szárnyán az árnyékolás szükséges lenne, de nem megoldott.

Zöldfelület

A telekmérethez viszonyított zöldfelület mindkét telek esetében nagyon csekély. A Diószegi 18. telek nem beépített területeinek 60%-a beton burkolatú, a zöldfelület 9,46%. A Diószegi 20. telken nincs zöldfelület a belső udvarok (középső és hátsó) teljes egészében beton burkolatúak.

Tartószerkezet

Az épületek alapozása konszolidálódott, épületmozgásra vagy talajsüllyedésre utaló repedések nem láthatók. A falazott szerkezeteken és a födémeken szemrevételezés alapján nincsenek

Vh

állékonysági problémákra, egyenlőtlen süllyedésre utaló jelek. A függőleges (tartófalak) és vízszintes (födémek) tartószerkezeteken előregedési nyomok nem látszanak, csak kisebb karbantartási hiányokkal összefüggő lokálisan javítható problémák tárhatók fel a szemrevételezés alapján. A függőfolyosók a megváltozó épületfizikai igényeknek megfelelően szélesítésre szorulnak. A tetőszerkezetek megfelelő állapotúak, az elmúlt években a szükséges helyeken többször javításra vagy megerősítésre kerültek. Egyes épületelemek (mint például a nyílászárók, a lépcsők) a megváltozó funkcionális és hőtechnikai igényeknek már nem felelnek meg, ezek cseréje az átfogó felújítás részei kell, hogy legyenek. Mindkét épület 3 lépcsőházzal rendelkezik, amelyek változó állapotúak. Az összesen 6 lépcsőházból 2 db geometriai kialakítása miatt és műszaki állapotára tekintettel kisebb javítással megfeleltethető a tűzvédelmi követelményeknek, 3 db geometriája nem megfelelő, de jó lépcsőszerkezet és 1 db rossz szerkezeti állapotban van. Az épületekben felvonó nem üzemel.

Mindkét épület esetében a meglévő építészeti részleteik, beépítési helyzetük, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásaik és felújítási képességeik összességében az épületek megtartását indokolhatják. Ezt a megtartást gazdaságossá, időtállóvá teszi az, hogy az épületek tartószerkezeti szempontból funkciójuknak és terhelésüknek megfelelőek, az épület tartószerkezeti rendszerének karbantartásával és az új igényeknek megfelelő kiegészítéssel, megerősítéssel egy következő tervezett életciklus számára megfeleltethetők.

DIÓSZEGI SÁMUEL U. 22.

Építészet

A telken egy alapincézett, földszint + 1 emeletes épület áll, amely 1852-ben épült (Déri, 2007). Az épületen kisebb felújítások történtek (például a függőfolyosó „kölemezvarrása”), de a szükséges beavatkozásokat kizárólag helyi javításokkal oldották meg. Az épületben 56 db lakás található, amelyek átlagos mérete 28,3 m². A meglévő épület a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 1216 m², ami a telekméret (2017 m²) 60,28 %-a. A telek beépítésének bővítése nem lehetséges. Az épület az utca egyik legrégebbi épülete, az utcai szárnya szép arányú, amelyben építészeti értékű szerkezetek, anyagok és részletképzések találhatók. A Diószegi Sámuel utcai homlokzat délnyugati tájolású, kilencosztatú homlokzat, amely a kornak megfelelő kialakítású és díszítésű. A földszint vakolt felületű, az első emelet részletgazdag, díszes kiképzésű, látszó téglaburkolattal, nyílászárókkal, szemöldökpárkánnyal és figurális díszítőelemekkel. A kor művészetét adja vissza a kőkonzolos függőfolyosó és a húzott karú „Tardosi vörösmárvány” (mészko) lépcsőszerkezet, amelyek építészeti értéket képviselnek. A ház építészeti megjelenése miatt a homlokzatok nyílásaránya, a homlokzati kiosztás, az ablakok aránya és az ablakok belső osztásának elrendezése is megtartandó érték.

Zöldfelület

A telken a szabályozási terv szerint 6 db értékes fa található. A belső udvar nagy része burkolatlan, így a zöldfelület területe 508 m², amely a telekméret 25%-a. Az értékes fák mellett a lakók kezdeményezésére és közreműködésével kisebb „házi kertek” alakultak ki az évek során. Az udvar további része földes burkolatú, más említésre méltó növényzet nincs.

Tartószerkezet

Az épület tartószerkezeti szempontból, funkciójának és terhelésnek megfelelő, de az épület tartószerkezeti rendszerét, különösen a hátsó udvari szárnyban fel kell újítani, illetve egyes részeit el kell bontani. Az épület az utca egyik legrégebbi épülete, az utcai szárnya szép arányú és az új igényeknek megfelelő kiegészítéssel egy következő tervezett életciklus számára megfeleltethető. A hátsó szárny felújítása helyett gazdaságosabb annak bontása és új építési hely kialakítása.

Az épület az utca egyik legrégebbi és legművesebb háza, de sajnos összességében az épület állapota, építészeti részletei, beépítési helyzete, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásai

és felújítási képességei csak az utca felé eső épületrészének megtartását indokolják. Az épületszerkezet hátsó udvari szárnyában gazdaságosabb a bontás, és új építési hely kialakítása. Az épület korára és állapotára tekintettel szintraépítés szerkezeti szempontból nem javasolt.

DIÓSZEGI SÁMUEL U. 24-26-28.

Diószegi Sámuel utca 24.

A telken egy földszintes, részben alápincézett meglévő épület áll, amely a 19. század második felében épült. Az épületen teljeskörű felújítást nem végeztek, néhány helyen a szükséges beavatkozásokat helyi javításokkal oldották meg. Az épületben 16 db lakás található, amelyek átlagos mérete 36,69 m². A meglévő épület a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 1237 m², ami a telekméret (1981 m²) 62,41 %-a. A beépített alapterület a beépítés jelen formájában nem növelhető. A telken a szabályozási terv szerint 4 db értékes fa található. A belső udvar nagy része burkolatlan, így a zöldfelület területe 491 m², amely a telekméret 24,76%-a. Az értékes fákon kívül nincs említésre méltó növényzet a telken belül.

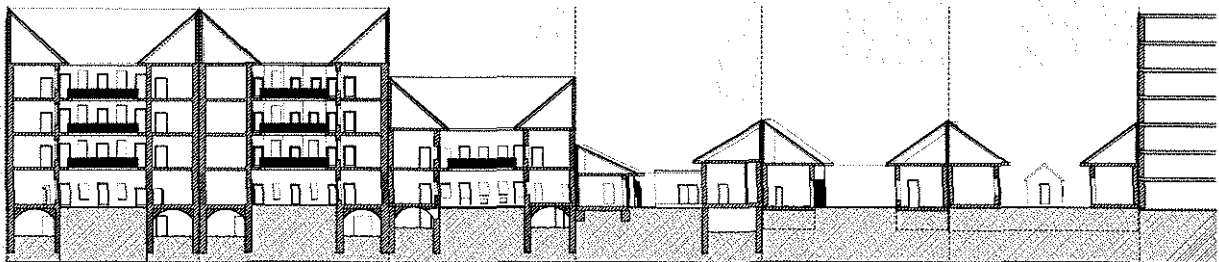
Diószegi Sámuel utca 26.

A telken egy földszintes, részben alápincézett meglévő épület áll, amely a 19. század második felében épült. Az épületen teljeskörű felújítást nem végeztek, néhány helyen a szükséges beavatkozásokat helyi javításokkal oldották meg. Az épületben 26 darab lakás található, amelyek átlagos mérete 28,16 m². A meglévő épület a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 967 m², ami a telekméret (1990 m²) 48,60 %-a. A telken a szabályozási terv szerint 4 db értékes fa található. A belső udvar nagy része burkolatlan, illetve az elbontott utcai épületszárny helye is beépítetlen maradt, így a zöldfelület területe 795 m², amely a telekméret 39,96%-a. Az értékes fák mellett egy spontán erdősödött terület található, amely lehetőségeket rejt magában.

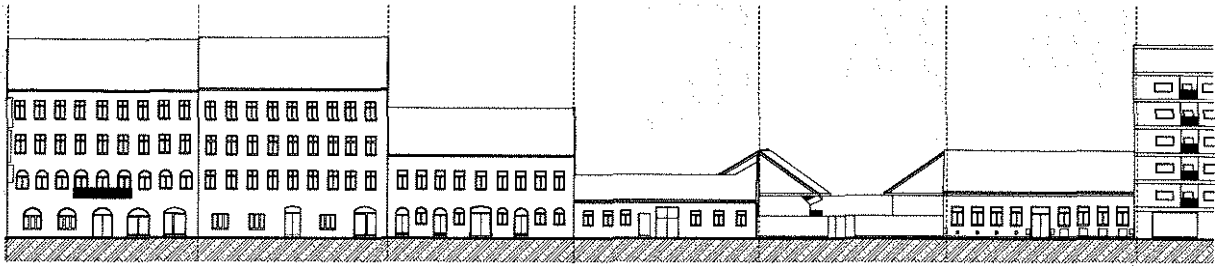
Diószegi Sámuel utca 28.

A telken egy földszintes, részben alápincézett meglévő épület áll, amely a 19. század második felében épült. Az épületen teljeskörű felújítást nem végeztek, néhány helyen a szükséges beavatkozásokat helyi javításokkal oldották meg. Az épületben 8 db lakás található, amelyek átlagos mérete 30,83 m². A meglévő épület a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 363 m², amely a telekméret (490 m²) 74,06%-a, a beépített alapterület jelen formájában nem növelhető.

A hagyományos szerkezetekkel készült épületeken szemrevételezéses áttekintés alapján is találhatóak szerkezet elöregedésére utaló jelek. A megváltozó épületfizikai igények számára az épületek még túlzott beruházásokkal sem feleltethetők meg. Az épületek felújításra nem alkalmasak, gazdaságosabb a bontás és új építési hely kialakítása.



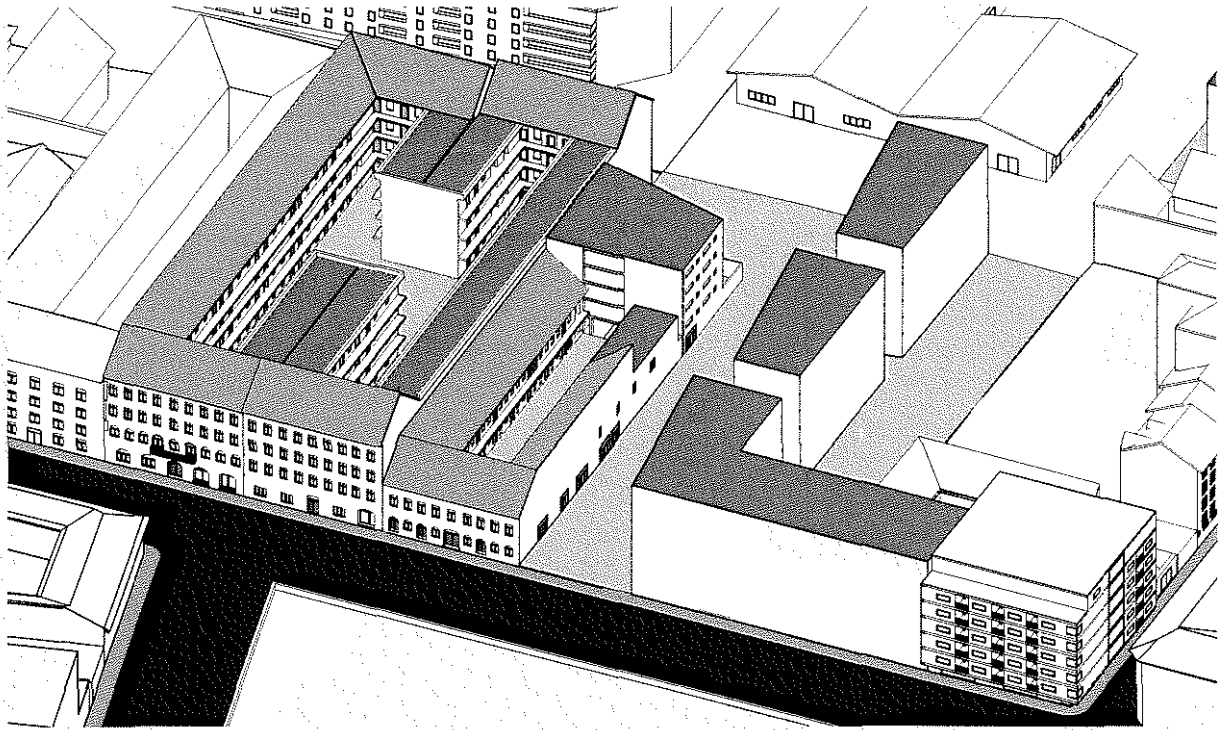
Handwritten signature or initials.



Összefoglalóan az épületekről

- A **Diószegi Sámuel utca 18-20 épületek** meglévő építészeti részletei, beépítési helyzetük, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásaik és felújítási képességeik összességében az épületek **megtartását indokolhatják**. A megtartást gazdaságossá és időtállóvá teszi, hogy az épületek építészeti és tartószerkezeti szempontból az új igényeknek megfelelő felújítással, tartószerkezeti megerősítésekkel és kiegészítéssel egy következő tervezett életciklus számára funkciójuknak megfeleltethetők. Ezek az épületek részleges bontással, építészeti, gépészeti és szerkezeti felújítással, a terület klíma-lábnyomának kisebb mértékű terhelésével megfeleltethetők a jövő kor igényeinek. Az épületek jelenlegi nagyon ad-hoc és egyedi, vezetékes gázra és a lakásonként eltérő mikro-rendszerekre épülő hőenergia ellátásának leváltása fontos eleme a megújítási programnak, az önkormányzat Klíma Programjának megfelelően. Ezeknek az épületeknek jelenleg 265 MWh a számított hővesztesége és összességében közel 559 t CO₂/ év terhelést jelentenek a környezetükre.
- A **Diószegi Sámuel utca 22** számú telken a **hátsó rész bontása** mindenképpen indokolt. A telken lévő épület **első részét lehet megőrizni**. Emellett a telek mérete hosszirányban csökkentésre kerülhet, és **újjonnan létesíthető közterület**. A közterületnek átadott telekrész lehetővé teszi az új telekrész közterületté és játszótérre alakítását.
- A **Diószegi Sámuel utca 24, 26 és 28** számú földszintes épületek bontása összességében minden vizsgált szempont alapján indokolt. Az épületek bontása lehetővé teszi akár egy új közterület - Diószegi sétány és játszótér - kiszabályozását és kialakítását. Az épületek megőrzése helyett a telkek felhasználásának optimalizálása is a bontásuk melletti döntést indokolja. A három telek - Diószegi Sámuel utca 24, 26 és 28 - legfontosabb értéke, a szabályozási tervben jelölt értékes-védett faállomány megőrzésére csak telekalakítással van mód. A kialakuló új közterület és építési telek építészetileg jól kezelhető, gazdaságos telekfelhasználást tesz lehetővé.

A fenti átalakítási alternatíva kezdeti látványtervi bemutatása látható az alábbi ábrán.



A tervezési munka folyamatban van. A fenti elképzelések részleteiről 1 hónapon belül tudunk tájékoztatást adni.

II. A beterjesztés indoka

A tájékoztató a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság kérésére készült.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tájékoztató pénzügyi fedezetet nem igényel.

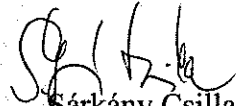
IV. Jogszabályi környezet

Az SZMSZ 2. § n) pontja alapján tájékoztató a 17.§-ban foglaltak kivételével az a döntést nem igénylő önkormányzati ügyet érintő írásbeli dokumentum, amelynek benyújtására, tárgyalására az 5.§ (4) bekezdésében foglaltak kivételével az előterjesztésre vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

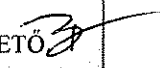
A Mötv. 46. § (1) bekezdése, 60. §-a és az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján a tájékoztatót nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A fenti rendelkezések alapján kérem a tájékoztatás tudomásul vételét.

2023. április 3.


Sárkány Csilla
vezérigazgató

KÉSZÍTETTE: RÉV8 ZRT

LEÍRTA: SÁRKÁNY CSILLA VEZÉRIGAZGATÓ, BORBÁS GABRIELLA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

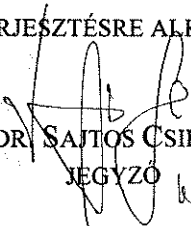
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

VERES GÁBOR S.K.
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE