

A Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepciója „DIÓ2030”



Tárgyalja: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. szeptember 21.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a
272/2023. (IX. 21.) számú határozatával fogadta el.

Tartalom

I. Vezetői összefoglaló	3
II. Önkormányzati célok meghatározása.....	9
III. Józsefvárosi ingatlanpiaci körkép.....	13
IV. Diószegi utca 18-28. épületek jelenlegi állapotának bemutatása	17
V. Építészeti fejlesztési javaslat a Diószegi 18-28. épületekre	23
Építészeti program.....	23
Lakásprogram.....	29
Közterületi program.....	31
Ingatlanfejlesztési program	31
VI. A Diószegi 18-28. épületek fejlesztésének megvalósítási keretei.....	33

A fejlesztési koncepció elkészítésében a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, Polgármesteri Hivatal és a RÉV8 Zrt. munkatársai működtek közre: Arnold Mária, Borbás Gabriella, Kerékgyártó Anna, Dr. Molnár György, Sárkány Csilla, Schum Gergely. A koncepció elkészítését koordinálta: Sárkány Csilla.

A fejlesztési koncepciót megalapozó tanulmányok:

A Rév8 Zrt. megbízásából a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építészmérnöki Kar Urbanisztika Tanszék UFLAB szakemberei által készített „DIÓ2030 Fejlesztési Koncepció megalapozó tanulmány”. Készítették: Dr. Alföldi György (É/1, TT, 01-5386), Kurucz Olívia, Dr. Sajtos István, Dr. Harmathy Norbert, Dr. Ganjali Bonjar Mohammad Reza, Dr. Balizs Dániel.

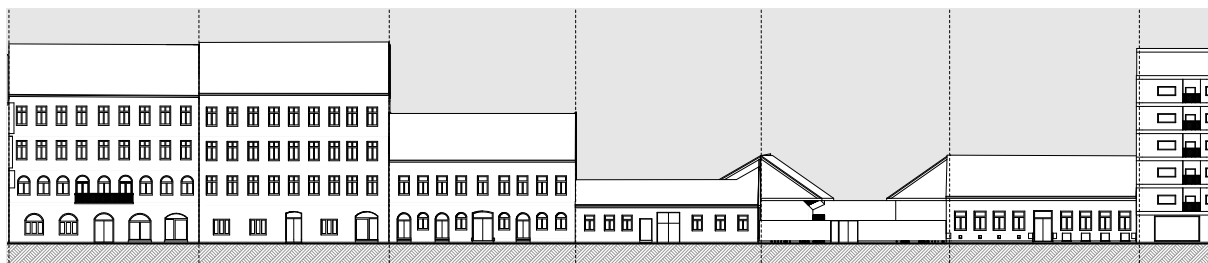
A Rév8 Zrt megbízásából az ECRS Magyarország Kft. szakemberi által készített „Ingatlanpiaci elemzés és esettanulmányok”. Készítették: Bedőcs Bernadett, Karácsony Krisztián.

I. Vezetői összefoglaló

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 105/2022. (V. 05.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. Ebben rögzítésre került, hogy a Diószegi utca 18., 20., 22., 24., 26., 28, illetve a Sárkány utca 12/B. épületekre egységes fejlesztési koncepció kidolgozása szükséges, mivel itt egybefüggő ingatlanállománnyal rendelkezik az Önkormányzat.

Előzmények és kiinduló helyzet

Az épületegyüttes két legnagyobb tagja a Diószegi utca 18. és 20., amelyek földszint + 3 emelet magasak és 104, illetve 111 lakással rendelkeznek (ebből 57 és 55 lakott). Mellette a Diószegi utca 22. földszint + 1 emelettel és 56 lakással rendelkezik (ebből 39 lakott), míg a Diószegi utca 24-26-28. földszintes épületekben összesen 50 lakás van, amiből mindössze 17 lakott.



1. táblázat A Diószegi utca 18-28. épületek lakásainak megoszlása használat módja szerint

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 Diószegi 18-28. szám alatti épületekben lévő lakásállomány mintegy 85%-a egyszobás kislakás, 45%-a komfort nélküli.

2. táblázat A Diószegi utca 18-28. épületek lakásainak megoszlása szobaszám és komfortfokozat szerint

Cím	1 szoba	1,5 szoba	2 szoba	2,5 v. több	komfort nélküli	félkomfortos	komfortos
Diószegi u. 18.	85	11	8	0	52	6	46
Diószegi u. 20.	96	9	6	0	45	11	55
Diószegi u. 22.	45	7	2	2	32	1	23
Diószegi u. 24.	14	0	1	1	7	1	8

Diószegi u. 26.	23	0	1	2	7	1	18
Diószegi u. 28.	8	0	0	0	3	1	4
Összesen	271	27	18	5	146	21	154

A Diószegi Sámuel utca 18. és 28. közötti ingatlanok eltérő mértékben határozzák meg az utca beépítését és képét. A tömb felújításánál fontos feladat a beépítés karakterének és ritmusának megőrzése. A Diószegi Sámuel utca 18-22. számú épületek meglévő építészeti részletei, beépítési helyzetük, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásaik és felújítási képességeik összességében az épületek megtartását indokolják. 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 mikrorendszerekre épülő hőenergia ellátásának leváltása fontos eleme a megújítási programnak, az önkormányzat Fenntartható Energia és Klíma Akciótervének megfelelően.

A Diószegi Sámuel utca 24, 26 és 28 számú földszintes épületek bontása minden vizsgált szempont alapján indokolt, bár különböző mértékben tartalmaznak megőrzésre méltó elemeket. Az épületek bontása lehetővé teszi egy új közterület – Dió sétány és játszótér – kiszabályozását és kialakítását. A bontás melletti döntést indokolja a telkek felhasználásának optimalizálása is. A Diószegi Sámuel utca 18. és 22. között kialakult beépítési sűrűség alkalmazása lehet az utca fejlesztésének következő lépése, melyet az érvényben lévő szabályozási terv rögzít. Az új Diószegi Sámuel u. 30 - Sárkány utca saroképület is ezt a beépítési mértéket alkalmazza. 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 építészeti jól kezelhető, gazdaságos telekfelhasználást tesz lehetővé.

Társadalmi értékalapú rehabilitáció

Célunk egy olyan programterv megalkotása volt, amely nagy hangsúlyt helyez a szerkezeti-leg megfelelő állapotú épületek felújítására és megtartja az Önkormányzat szociális bérlakás állományát olyan módon, hogy azok minőségét jelentősen javítja. Javaslatunk egyik fontos eleme a környék élhetőbbé tétele új közterület és park megnyitásával, a sűrű beépítés szelőlősebbé tételével. A program által kitűzött építészeti célok az Önkormányzat anyagi lehetőségeivel összhangban az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

- a) Diószegi u. 18-20. házak önkormányzati tulajdonban részlegesen bontásra és összevont épületként felújításra kerülnek. A felújítást követően a lakások egy része értékesítésre kerül, a ház pedig társasházzá alakul.
- b) Diószegi u. 22. ház piaci alapú értékesítése bizonyos kikötések mellett: Diószegi u. 22. hátsó része a rossz állapota miatt lebontásra kerül és új épület épül a helyén, az utcafronti, értékesebb és jobb állapotú része a háznak megtartásra és felújításra kerül.
- c) Diószegi u. 24-26-28, illetve Sárkány u. 12/B házak rendkívül rossz állapotúak, megtartásuk nem indokolt, ezért a telkek értékesítésre kerülnek.

A Diószegi utca 18-20. házak felújításával olyan, a jelen kor követelményeinek maximálisan megfelelő lakásállomány jön létre, amely energiahatékony és átlagos méretét tekintve jelentősen nagyobb, mint a korábbi lakások. Mindemellett megszűnik a házak nyomasztó zsúfoltsága, zöldfelületeik jelentősen nőnek, akadálymentesek lesznek és kihasználatlan helyiségek is funkciót kapnak. A felújítás továbbá olyan komplex innovatív és klímabarát megoldásokat is alkalmaz, amelyek nemzetközi szinten is kiemelkedő példaként tudnak szolgálni, így alkalmasnak találjuk a 2023. május 31-én kiírásra került European Urban Initiative (EUI) Innovative Actions 2023 pályázati felhíváson való indítására is.

A program megvalósítása

A program megvalósításakor 2023. októberi kezdéssel és 2030. júniusi befejezéssel számolunk.

A program ütemezése az alábbiak szerint valósítható meg:

Egyszerűsített ütemterv	Becsült időtartam	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EUI_IA pályázat									
Pályázat írása, beadása	3 hónap	■							
Pályázat elbírálása, eredményhirdetés	8 hónap	■	■						
Projektindítási szakasz	6 hónap		■						
Végrehajtási szakasz	36 hónap		■	■	■	■	■		
Végrehajtási szakasz - zárás, tudástranszfer	6 hónap						■		
Projekt adminisztratív zárása	3 hónap						■		
Diószegi utca 18-20									
112 lakás									
Lakók költöztetése	22 hónap		■	■					
Tervezés (közbeszerzéssel)	18 hónap	■	■	■					
Kivitelezés (közbeszerzéssel)	33 hónap			■	■	■			
Diószegi utca 22									
39 lakás									
Lakók költöztetése	22 hónap		■	■	■				
Ingatlan értékesítése	12 hónap			■					
Piaci alapú ingatlanfejlesztés megvalósítása	36 hónap					■	■	■	
Diószegi utca 24-26-28									
17 lakás									
Lakók költöztetése	20 hónap		■	■					
Épület bontása	3 hónap			■	■				
Új közterület kiszabályozása, lejegyzése	8 hónap			■					
Telek értékesítése	10 hónap				■				
Piaci alapú ingatlanfejlesztés megvalósítása	36 hónap					■	■	■	
Közterület/park megépítése	12 hónap							■	■

A projekt költsége

A projekt költségvetése az alábbi főbb elemekből áll:

- lakásprogram megvalósításának költségei (költöztetés)
- beruházások megvalósításának költségei
- továbbá általános tervezési, előkészítési, lebonyolítási költségek

Projekt becsült költsége (HUF)	Diószegi 24-26-28.	Diószegi 22.	Diószegi 18-20.	Összesen
Költségek összesen	567 051 553	966 113 901	7 983 861 801	9 517 027 255
Lakásprogram	351 224 535	966 113 901	1 058 902 968	2 376 241 404
Ingatlan bontás, felújítás	215 827 018	0	6 519 330 112	6 735 157 130
Tervezés, műszaki ellenőrzés, műszaki menedzsment	0	0	405 628 721	405 628 721

A projekt bevételei

Bevételi oldalon az alábbi ingatlanok értékesítésével számolunk:

- Diószegi u. 24-26-28. összevont üres telkek értékesítése,
- Diószegi u. 22. szám alatti önkormányzati bérház értékesítése,
- Sárkány utca 12/B. önkormányzati bérház értékesítése,
- Diószegi utca 18-20. felújított épületből bérlakások értékesítése.

Ezt egészíti ki terveink szerint a European Urban Initiative (EUI) Innovative Actions 2023 nevű pályázata, amelyből 5 millió euró forrást várunk és amelyből hozzávetőlegesen 3 millió eurót lehet közvetlenül a kivitelezésre fordítani.

Becsült bevételek	Összeg (Ft)
Diószegi u. 24-26-28. üres telkek értékesítés	2 104 742 000
Diószegi u. 22. szám alatti önkormányzati bérház értékesítése	
Sárkány u. 12/b. önkormányzati bérház értékesítése	272 000 000
Diószegi 18-20. önkormányzati lakásértékesítés	2 266 050 600
<i>Diószegi 18-20. felújítására EUI-IA pályázati forrás</i>	<i>1 203 300 000</i>
Összesen	5 846 092 600

A program pénzügyi egyenlege **-3,670 milliárd Ft-ot** eredményez a 7 éves fejlesztési időszak végén, amennyiben sikerül eredményesen pályáznunk a European Urban Initiative – Innovative Actions programjára. A fennmaradó többletforrás igényt az önkormányzat telek- és ingatlanértékesítési bevételekből tudja hosszútávon biztosítani.

A projekt eredménye

A javasolt program megvalósulása esetén összesen 312 db felújított vagy újjépítésű lakás jön létre a Diószegi utca 18-28. háztömbben, amelyből a számításaink szerint 88 db lesz önkormányzati, 224 db (becsült érték) pedig magántulajdonban. Ezen felül a program részeként a lakók kiköltöztetése nyomán mintegy 105 önkormányzati lakás kerülne felújításra és 6 db, legalább kétszobás lakást vásárolna az Önkormányzat.

Beruházás utáni lakásállomány	Diószegi u. 24-26-28.	Diószegi u. 22.	Diószegi u. 18-20.	Összesen tömbön belül	Tömbön kívüli csere-lakások
Létrejövő teljes lakásállomány	146	48	118	312	111
ebből önkormányzati	0	0	88	88	111
ebből piaci (becsült)	146	48	30	224	0

A megvalósítás lépései:

- 2023-ban az Önkormányzat dönt a Dió projekt koncepciójáról, illetve elkezd a Diószegi utca 18-20. beruházás tervezési programjának a közbeszerzésének előkészítését.
 - 2023 októberben benyújtásra kerül az európai unió EUI pályázata a Diószegi 18-20. házak fejlesztési javaslatával, és még ebben az évben elkészül az épületek kerületi és országos tervtanács által jóváhagyott koncepcióterve. 2024-ben megtörténik az engedélyezési és kiviteli tervek közbeszerzése és a tervek elkészítése annak érdekében, hogy 2025-ben az uniós pályázat megvalósítási fázisával együtt az épületek kivitelezése elkezdődhessen.
 - 2024-ben a Sárkány utca 12/B telek értékesítéséből várhatóan befolyó 272 millió Ft bevételből (jelenleg ez a minimális vételár) el lehet indítani a Diószegi utca 18-20. (55 lakás) és a Diószegi utca 24-26-28. (17 lakás) házak lakóinak kiköltöztetését felújított önkormányzati cserelakásokba. Az épületeket 2025. augusztusig kell kiüríteni az ütemterv szerint.
 - 2025 februári időzítéssel elkészülnek a Diószegi utca 18-20. kiviteli tervei és megkezdődik a kivitelezés közbeszerzése, ami 2025. szeptemberében zárul.
 - Sikeres európai uniós pályázás esetén 2024 december és 2025 február között befolyik az első 50%-os támogatási részlet. Az uniós pályázatból 2025-2027 között mintegy 1,2 milliárd Ft értékben finanszírozható a Diószegi utca 18-20. felújítása. A program végrehajtási szakasza 2024 december és 2027 december között 36 hónapon keresztül tart, ez idő alatt kellene a Diószegi utca 18-20. beruházást megvalósítani.
 - 2025-ben kezdődik a Diószegi utca 24-26-28. házak bontása, mely hozzávetőlegesen 200 millió Ft-ba kerül. Ebben az évben elfogadásra kerül a Diószegi 24-28-ra vonatkozó szabályozási terv módosítása, és a telekegyesítés. Majd ki lehet írni az ingatlanok értékesítési pályázatát, melyből kb. 1,05 milliárd Ft bevétellel lehet számolni a 2026-os évben.
 - 2026-ban meg kell kezdeni a Diószegi utca 22-ből a 39 háztartás kiköltöztetését és a cserelakások felújítását (kb. 966 millió Ft). Az ingatlan értékesítésével újabb 1,05 milliárd Ft bevétel várható, ami felhasználható a Diószegi utca 18-20. beruházás finanszírozására.
- Végeredményben az Önkormányzatnak 88 db, egy újépítésű lakás színvonalának megfelelő, átlagosan 44 m²-es lakása jönne létre az összevont Diószegi utca 18-20. társasházban, és további 111 db felújított lakása lenne a kerületben önkormányzati bérházakban és társasházakban.

Emellett 5 db mai kor követelményeinek megfelelő üzlethelyiség és további közösségi funkciót betöltő helyiség is az Önkormányzat tulajdonát képezné.

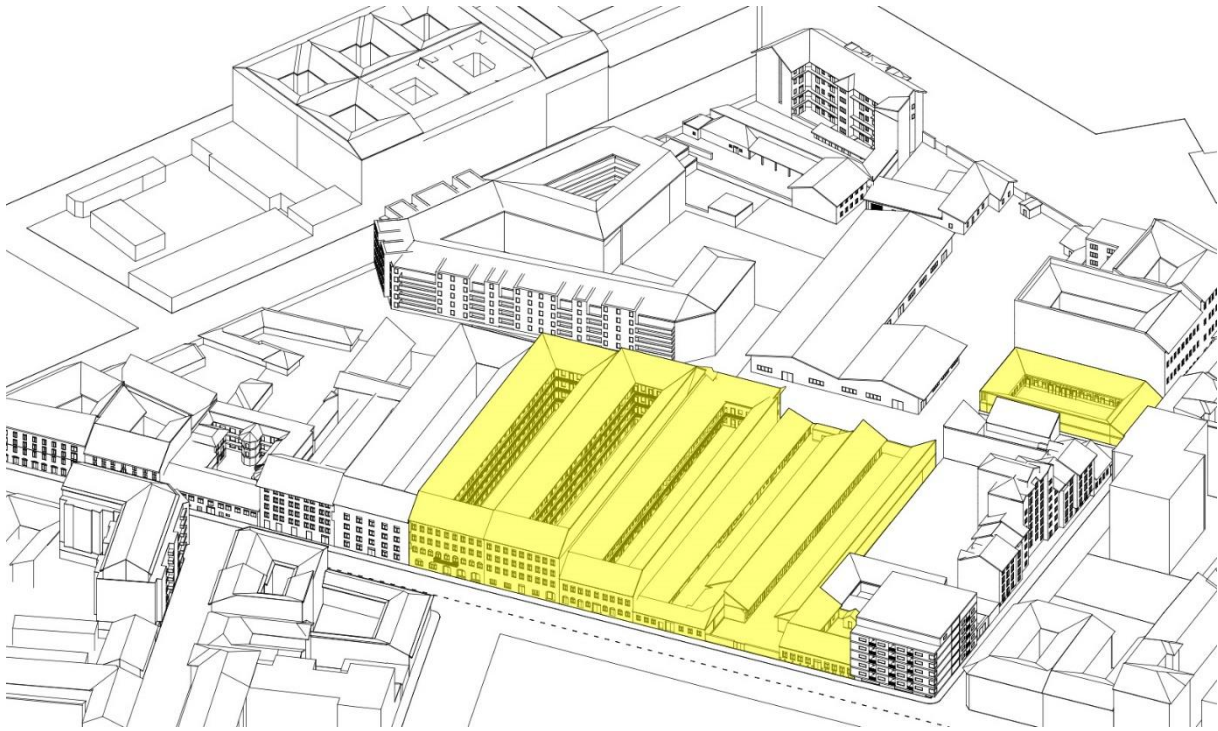


II. Önkormányzati célok meghatározása

A Képviselő-testület a 105/2022. (V. 05.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. 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.



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.



Építészeti érték

Hosszútávú célok: a tömb építészeti értékeinek a megtartása, a beavatkozás mértékének a minimalizálása.

Mielőtt a házak megtartásáról, vagy lebontásáról döntünk, meg kell vizsgálni az építészeti értéküket és a városképi szerepüket. Az egységes fejlesztési koncepcióval érintett Diószegi utca 18-28, illetve a Sárkány u. 12/b ingatlanok közül a Diószegi utca 18. és Diószegi utca 20., földszint + 3 emeletes házak utcai homlokzata ugyan nem védett, de az utcaképbe szervesen illeszkedik és viszonylag kis költségből eredeti állapotra hozható mindkét ház utcai traktusa. Az utcai traktus mellett ezen épületek udvari szárnyait is célszerű legalább részben megtartani. Mindazonáltal a házak zsúfoltak, nyomasztóak, sötétek a belső udvarok, ezért javasolt a házakat részlegesen megbontani a lazább beépítés elérése érdekében.

Az épületegyüttes legrégebbi és legnagyobb építészeti értékkel bíró épülete a Diószegi utca 22. Az épület utcai traktusának műszaki állapota rossz, de megtartható, ezért jelentős felújításra lesz szükség (szerkezet, tető, gépészet, villamos hálózat), míg az épület hátsó szárnyának műszaki állapota jelentősen leromlott.

A Diószegi utca 24-26-28, illetve a Sárkány utca 12/b házaknak építészeti értéke nincs, állapotuk erősen leromlott, megtartásuk nem reális cél.

Társadalmi vonatkozások

Hosszútávú célok: a negyed társadalmi sokszínűségének a megőrzése, az ingatlanfejlesztés szociális szempontjainak a prioritizálása.

Elsődleges gazdasági szempont: az önkormányzati vagyon gyarapodása a jobb minőségű lakásállományon keresztül.

Elsődleges társadalmi szempont: az érintett házakban lakó emberek legalább azonos, vagy magasabb színvonalú lakásban kerüljenek elhelyezésre.

Társadalmi cél, hogy az átalakítással vagy bontással érintett lakásokból a bérlők, és az együttműködő jogcímnélküli lakók, amennyiben megoldható, lehetőleg a saját lakóhelyük közelében – azonos, vagy magasabb színvonalú lakásban kerüljenek elhelyezésre. Célszerű megvizsgálni, hogy a költöztetések lebonyolításakor milyen arányban tudnának a lakók a tömbben maradni, akár a megtartásra javasolt házakban, de mindenképpen a lakások összeszenyítésével, hogy a jellemző szoba-konyhás lakásokból legalább 2-3 szobás lakások jöjjenek létre, ezzel biztosítva jobb életkörülményeket az önkormányzati lakásokban elhelyezésre kerülő embereknek.

Az Önkormányzat számára a lakók elhelyezésére több lehetőség nyílik, mindenekelőtt erre kell megoldást találni.

Lehetséges megoldások:

- meglévő önkormányzati lakások komplett felújítása, állandó elhelyezéssel,
- piacról lakások vásárlása,
- új lakások építése,
- piacról lakások bérlése.

A tervezéskor abból indultunk ki, hogy

- a tömbben mindenképpen maradjanak önkormányzati lakások,
- üres önkormányzati lakások nem állnak nagy számban rendelkezésre, csak korlátozottan és jellemzően csak egyszobás lakások, ezért mindenképpen kell más megoldással is számolni.

A Diószegi tömbben megvalósuló önkormányzati fejlesztéssel kapcsolatban az alábbi lehetőségek jöhetnek szóba az önkormányzati lakások megőrzése érdekében:

- az önkormányzat a megtartásra javasolt házakat nem, vagy csak részben értékesíti, a többi telekért kapott pénzből saját maga újítja fel a lakásokat,
- az önkormányzat az ingatlanokat részben, vagy egészben értékesíti, a fejlesztő felújítja a megtartandó házakat, az önkormányzat pedig valamilyen kedvezményes konstrukcióban visszabérli, vagy vásárolja a felújított, összeszenyített lakások egy részét, vagy egészét.

Lakáspolitikai, ingatlanállomány

Hosszútávú célok: a kerületi – nem önkormányzati – lakásállomány általános javítása, a kerületet hosszútávon otthonukként tekintő embereknek a kerületbe csábítása.

Funkciót illetően, a Diószegi tömbben mindenképpen lakások építése a leginkább elképzelhető és kívánatos a kerület szempontjából, ezzel is segítve a kerületben élők lakhatási szegénységének a csökkentését. Kereskedelmi, iroda, vagy hotel funkció az utca területi elhelyezkedéséből adódóan kevésbé reális scenárió ingatlanfejlesztői szemszögből. A kerület érdekeit az állandó lakó funkció kialakítása szolgálja a leginkább. Kizárólag diákszálló vagy kollégium funkció telepítése azért nem kívánatos, mert nem eredményez állandó lakosságot, az ott lakók kizárólag a kerület átmeneti lakói lesznek, nem pedig állandó, stabil, a kerületet hosszútávon otthonukként tekintő emberek.

Ebből adódóan javasolt a potenciális ingatlanfejlesztő kiválasztásánál pályázati szempontként beépíteni azt is, hogy az értékesítésre kerülő telkeken az építeni tervezett lakásoknak mekkora legyen a mérete és az összetétele, hiszen minél nagyobb a lakások mérete, annál nagyobb valószínűséggel költöznek oda olyan emberek, akik családdal, hosszú távon terveznek a területben élni. Kizárólag kis alapterületű (35-40 m²) lakások építése hasonlóan a kollégium funkcióhoz, egy bizonyos élethelyzetben fog csak megfelelni az embereknek (jellemzően gyermektelen fiataloknak, életkezdési céllal), illetve nagyobb eséllyel veszik meg kizárólag befektetési céllal, lakáskiadásra.

Energiahatékonyság, fenntarthatóság

Hosszútávú célok: az épületállomány fenntartható módon történő megújítása, energiahatékony és korszerű épületek létrehozása.

Manapság nem elképzelhető olyan ingatlanfejlesztés, vagy felújítás megvalósítása, ami nem felel meg a kor energiahatékonysági követelményeinek. A fejlesztő az új épületek kapcsán jogszabályok által egyébként is kötelezve van legalább BB, vagy annál jobb energetikai besorolású lakások megépítésére (újépítésnél jellemzőbb az A+, vagy AA+ szint elérése). A felújításra javasolt házak esetében viszont szintén a lehető legmagasabb energiahatékonysági szintet kell elérni hőszigeteléssel, nyílászáró cserével és fűtésrendszer korszerűsítéssel lehetőség szerint a gázfűtés részben, vagy teljesen történő kiváltásával, hőszivattyús és napelemes rendszereken, vagy geotermikus energián alapuló központi fűtésre való áttéréssel, szellőztetési és árnyékolási szempontok figyelembevételével. A beruházási döntés meghozatala előtt mindenképpen szükség lenne egy épületenergetikai szimuláció lefolytatására a felújítandó épületekre, illetve az ingatlanok egyes részeinek (pl. nyílászárók) cseréjének vagy felújításának vizsgálatára.

Számolva az egyre erőteljesebb nyári hőhullámokkal fontos gondoskodni a hűtésről, aminek a legjobb természetes módja a zöldfelület növelése, illetve akár egy, vagy több kisebb vízfelület létesítése. Egy lehetséges jó megoldás lehet a burkolt belső udvarok megszüntetése, extenzív zöldfelület kialakítása, akár a tetőfelületeken is. Egy természetes tó létrehozása a párolgáson keresztül javítja a terület hőháztartását, segít az esővíz megtartásában, amit a létesítendő zöldfelületek öntözésére is lehet használni. A több zöldfelület, vízfelülettel kiegészítve javítja a környékbeliek szubjektív jólétét, illetve általánosan hozzájárul az emberek egészségének megőrzéséhez.

III. Józsefvárosi ingatlanpiaci körkép

Az Orczy negyed a középső-józsefvárosi gyűrű legperifériálisabb része, a Magdolna negyed mellett a kerület másik krízisterülete. 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, 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 túlzásúfolt; nagy a kisméretű, egyszobás lakások száma. 2014 óta a területen található a Nemzeti Közszolgálati 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 Közszolgálati Egyetem Campus bővítési programjának, illetve a már elindított Semmelweis Egyetem Science Parkjának.

Lakáspiaci trendek Józsefvárosban

A 8. kerület népessége a 2000-es évek elejéhez képest csökkent 2021-ig, a kerület lakásállománya azonban jelentős megújulás alatt volt az elmúlt évtizedekben (pl. Corvin-negyed program).

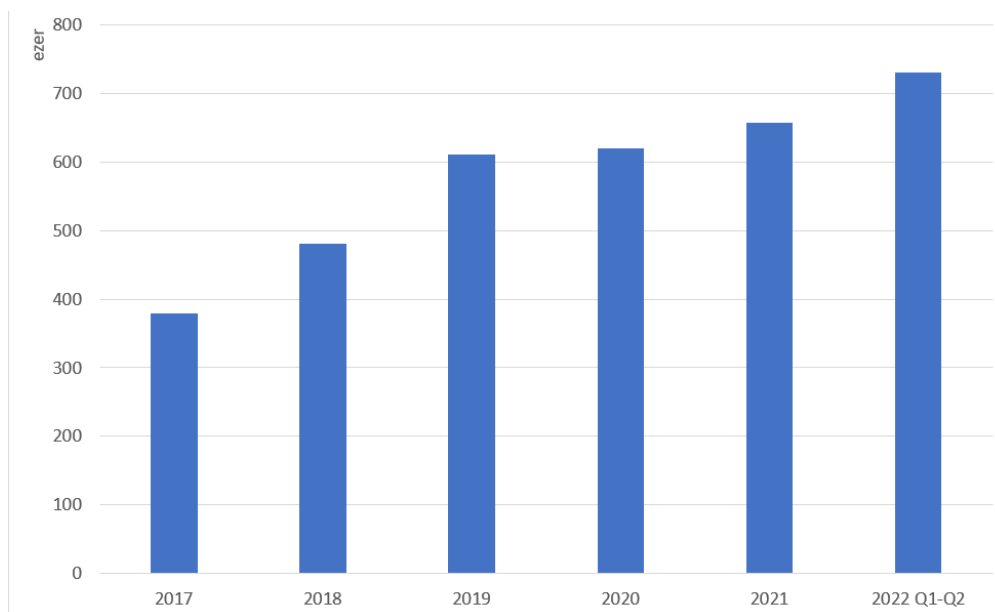
A Covid járvány és a tavaly kibontakozó energiaválsággal összefüggésben drasztikusan megnövekedett építőanyag árak jelentős mértékben visszafogták az új lakás átadásokat a kerületben. Mindazonáltal az elmúlt években a XIII., XI. és III. kerületek mellett a VIII. kerületben épültek a legnagyobb számban új lakások, hiszen a kerület közel van a belvároshoz, szolgáltatásokkal és munkahelyekkel jól ellátott, továbbá kiváló a közlekedése is.

2022 nyarán mindössze kevesebb, mint 70 lakás értékesítésére került sor a 8. kerületben, ami jelentős visszaesést jelent az előző negyedéves számhoz képest, amikor is több mint 300 lakás kelt el. Hozzá kell azonban tenni, hogy a kerület részesedése az összes eladott lakásból a harmadik negyedév során még így is meghaladta az első negyedévest, valamint a 2021 egyes negyedéveit jellemzőt is. Összességében 2022 első három negyedévében a 8. kerületben több mint 500 lakás kelt el.

A gyenge 2020-as évet kivéve az utóbbi években, 2019-ben és 2021-ben jelentős mennyiségű lakás átadása történt meg a 8. kerületben, számuk közelítette az évi 700-at, amely magas szintre utoljára csak a 2009 és 2011 közötti időszakban volt példa. Még kiugróbb volt a felfutás az építési engedélyek esetében a 2016 és 2020 közötti időszakban, 2020-ban például több mint 1200 lakásra adtak ki engedélyt a 8. kerületben. 2021 azonban nagyon drasztikus visszaesést hozott, mindössze 80 lakást engedélyeztettek.

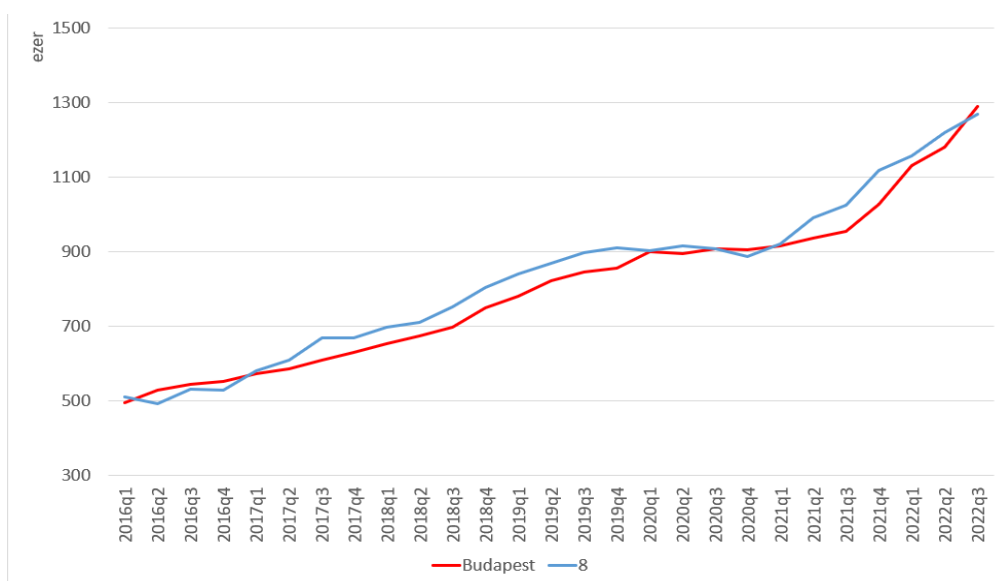
A 8. kerületben az elmúlt években folyamatos volt a lakásárak emelkedése, bár a koronavírus járvány miatt 2020 itt is megtorpanást hozott a négyzetméterenként fizetendő összegek változásában, és mindössze 1,3 százalékkal kellett többet fizetni, mint egy évvel korábban.

2021-ben ezt követően az áremelkedés üteme növekedett (6,3%), amit 2022 első felében még jelentősebb drágulás követett, a medián fajlagos árak 2022 első fele és 2021 között 11,1 százalékkal emelkedtek.



A fajlagos medián lakásárak alakulása a 8. kerületben (Forrás: KSH)

Az új lakásokat külön is vizsgálva az előbbiekhöz hasonló tendencia látszik. Az új lakások fajlagos medián ára a 2020-as áfanövekedés ellenére stagnált. De ugyanígy a 2021-es ármérséklődés sem érezte hatását, a fajlagos medián árak meredek emelkedésnek indultak. 2021 Q4 és 2021 Q4 között 26 százalékos drágulásra került sor, amit 2022 első három negyedévében további 13,6 százalékos növekedés követett. 2022-ben a kerületi új lakások medián fajlagos árának emelkedése elmaradt az egész Budapestet jellemzőtől, így ismét nagyjából azonos szinten mozogtak a fajlagos árak a fővárossal 2020 harmadik negyedévében.



Az új lakások medián négyzetméterárának alakulása Budapesten és a 8. kerületben (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Ríport 2022 Q3)

Várható ingatlanpiaci trendek Budapesten

Lakásépítés

A 2022-es évben kirobbant orosz-ukrán háború, valamint annak elhúzódása egyre negatívabban érinti a gazdasági kilátásokat. Az infláció, valamint az építőipari infláció is sokévi csúcsán van Magyarországon. A magas infláció ellensúlyozására az MNB többszöri erőteljes kamatemeléssel reagált, ami a banki források jelentős mértékű drágulásához vezetett. 2021-ben az átlagos THM szint 4,5 százalékos volt, míg 2022 november elején 9 százalék felett alakultak a THM-ek, de több hitel esetében a 12 százalékot is átlépte a szintjük a banki hirdetések alapján.

A magas ingatlanárak és drága finanszírozási források miatt bekövetkező kereslet mérséklődése óvatosabbá teheti a beruházókat, a kereslet visszatérése elsősorban a hitelezési környezet javulásával várható, ami az új lakások esetében akár jelentheti egy kedvező feltételű új zöld program indítását is. Összességében az újlakás-piaci kínálat szűkebb lehet az előző évekhez képest a piaci bizonytalanságok miatt. A kevésbé tőkeerős fejlesztők elhalasztják építkezéseiket, mivel nem mernek belevágni építkezésbe. A nagyobb, és így biztosabb háttérrel rendelkező fejlesztők esetében is kerülhet sor halasztásra, amit a kedvezményes áfa meghosszabbított időszaka is támogat.

Az újlakás-piacon a következő időszakban kereslet visszaesésre lehet számítani, ami már a gyenge 2022. harmadik negyedéves számain is látszott. De továbbra is lehetnek olyanok, akik kellő tőkével rendelkeznek és a lakásvásárlás mellett döntenek a magas infláció miatt reáleszközbe helyezve a pénzüket, ezt azonban a gazdasági nehézségek miatt csak egy bizonyos réteg engedheti meg, és a magas kamatokat biztosító állampapírok komoly versenytársai lehetnek a befektetői forrásoknak. A 2008-as válság idején is jelentős visszaesés következett be az értékesített újlakások számában. Ugyanakkor még a válság legrosszabb időszakában is történtek eladások, körülbelül 1000 lakás értékesítésre 2013-ban is sor került a fővárosban, vagyis ez lehet az a minimum szám, amit a piac mindenképpen felszív Budapesten.

Kollégium, hostel

Budapesten hiány van kollégiumi szobákból, a magánkollégiumok piacképessége mégis kérdéses.

A kormány 2016-ban fogadta el az országos kollégiumfejlesztési stratégiát: az eredeti tervek óvatosan „több, mint nyolcezer” új férőhellyel kalkuláltak 2023-ig. Az új kollégiumok többsége Budapesten épülne fel, emellett országszerte számos épületet újítanak fel, ez majdnem 30 ezer hallgatót érintene.¹ Az azóta eltelt időben született meg Diákváros terve, amely átfogó választ adna erre a budapesti hiányra, lokálisan Dél-Pesten és Dél-Budán pedig még fontosabb lenne. A tervek szerint 2024-ben indult volna átadása, és végül 8500 egyetemistának kínált volna kollégiumi szobát.

Ameddig Diákvárosról nem születik döntés, addig a piaci alapú kollégiumfejlesztés nem valószínű a bizonytalan telítettség miatt. Még a korábbi időszakban is csak különlegesen jó adottságokkal valósultak meg ilyen fejlesztések. Ilyenre a példa a 2018-ban Ferencvárosban

¹ https://eduline.hu/felsooktatás/20210529_diakvaros_vs_fudan_kollegiumi_helyek

megnyílt, 418 szobás Dean's College. A kollégium egyértelműen a külföldieket célozza, a szomszédos Semmelweis Egyetemre mennek át reggelente a hallgatók. Árai is ennek megfelelőek, amelyek a kizárólag angol nyelven olvasható honlapján publikusak, és egy-egy szoba 220-300 ezer Ft / hó áron mozog. Ezen az árszinten csak nagyon kivételes helyszíneken jelentkezhet fizetőképes kereslet a következő években is. A Dean's College a legkiemeltebb külföldi képzés közvetlen szomszédjában található, azonnali metróközelséggel egy döntő részben már rehabilitálódott környéken.

A befektetői bizonytalanságot jelzi, hogy a Dean's College közvetlen közelében, tehát nagyon jó helyen fekvő fejlesztés sem indult el még a kedvező makrogazdasági-pénzügyi környezetben sem.

Aktuális lakásfejlesztések Józsefvárosban

A jelenleg futó lakásépítési projektek kerületen belüli földrajzi eloszlását vizsgálva, megállapítható, hogy a vizsgált 2020-2022-es időszakban egy projekt volt aktív a Palotanegyedben, egy a Népszínház negyedben, illetve három a Tisztviselő-telepen, a legtöbb újlakás építés viszont a Nagykörút – Népszínház utca – Fiumei út – Orczy kert és Üllői út közötti területre koncentrálódott 33 projekttel.

Az egyes projektek lakásszáma eltérő, figyelembe véve elsősorban a fejlesztő tőkeerejét, illetve profilját. Több olyan, sok projekttel rendelkező vállalkozás is aktív a piacon, akik kifejezetten kisebb lakásszámú fejlesztéseket valósítanak meg, így biztosítva a minőséget, az értékesíthetőséget. A vizsgált projektek majd fele (45%-a) 50 lakásosnál kisebb, 37%-a 50-100 lakásos és csak 18% (összesen 7 projekt) lakásszáma haladja meg a 100-at, amiből két Cordia projekt 364 és 531 lakásos.

2022 őszén a VIII. kerületben az átlagárak viszonylag kis szórást mutattak, 1,07 és 1,48 millió forint között mozogtak. Általában elmondható, hogy az átlagárak a Nagykörúthoz, illetve metróállomásokhoz közelebb eső projektek esetében magasabbak, míg a kerületi keleti részén inkább alacsonyabbak az átlaghoz képest, de lokális eltérések mutatkoznak.

A 2020 I. negyedéves aktuális árak és a 2022 III. negyedéves aktuális árak alapján **elmondható, hogy az átlagos áremelkedés 2,5 év alatt 21-43% közötti sávban mozgott. A vizsgált projektek esetében az is látható, hogy a kerület külsőbb részein lévő fejlesztések magasabb áremelkedést (41-43%) mutatnak, mind a Nagykörúthoz közelebbieket (21-32%).**

IV. Diószegi utca 18-28. épületek jelenlegi állapotának bemutatása

A Diószegi Sámuel utca 18-28 közötti épületekben összesen 321 lakás található, összesen 9.924 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. Ezek megőrzése, korszerűsítése mind klíma-lábnyom, mind tartószerkezeti, és mind költség optimalizálási szempontok szerint is indokolt.

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

1. táblázat A Diószegi utca 18-28. épületek lakásainak megoszlása használat módja szerint

Cím	telek terület (m ²)	lakás-szám	lakás terület (m ²)	bérelti szerződé s	egyéb használá t	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

2. táblázat A Diószegi utca 18-28. épületek lakásainak megoszlása szobaszám és komfortfokozat szerint

Cím	1 szoba	1,5 szoba	2 szoba	2,5 v. több	komfort nélküli	félkomforto s	komfortos
Diószegi u. 18.	85	11	8	0	52	6	46
Diószegi u. 20.	96	9	6	0	45	11	55
Diószegi u. 22.	45	7	2	2	32	1	23
Diószegi u. 24.	14	0	1	1	7	1	8
Diószegi u. 26.	23	0	1	2	7	1	18
Diószegi u. 28.	8	0	0	0	3	1	4
Összesen	271	27	18	5	146	21	154



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 208 (104-104) 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. szám alatti telek nem beépített területeinek 60%-a beton burkolatú, a zöldfelület 9,46%. A Diószegi 20. szám alatti 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 földemeken szemrevételezés alapján nincsenek állékonysági problémákra, egyenlőtlen süllyedésre utaló jelek. A függőleges (tartófalak) és vízszintes (földemek) tartószerkezeteken előrecedési 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 indokolják. 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 értékes szerkezetek, anyagok és részletképzések találhatóak. 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, nyíláskeretezéssel, szemöldökpárkánnyal és figurális díszítőelemekkel. A kor művességét adja vissza a kőkonzolos függőfolyosó és a húzott karú „Tardosi vörösmárvány” (mészkö) 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 legmívesebb 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 szintráépítés szerkezeti szempontból nem javasolt.



Diószegi Sámuel u. 24-26-28.

DIÓ 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.

DIÓ 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.

DIÓ 28 A telken egy földszintes, részben alapincézett 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.



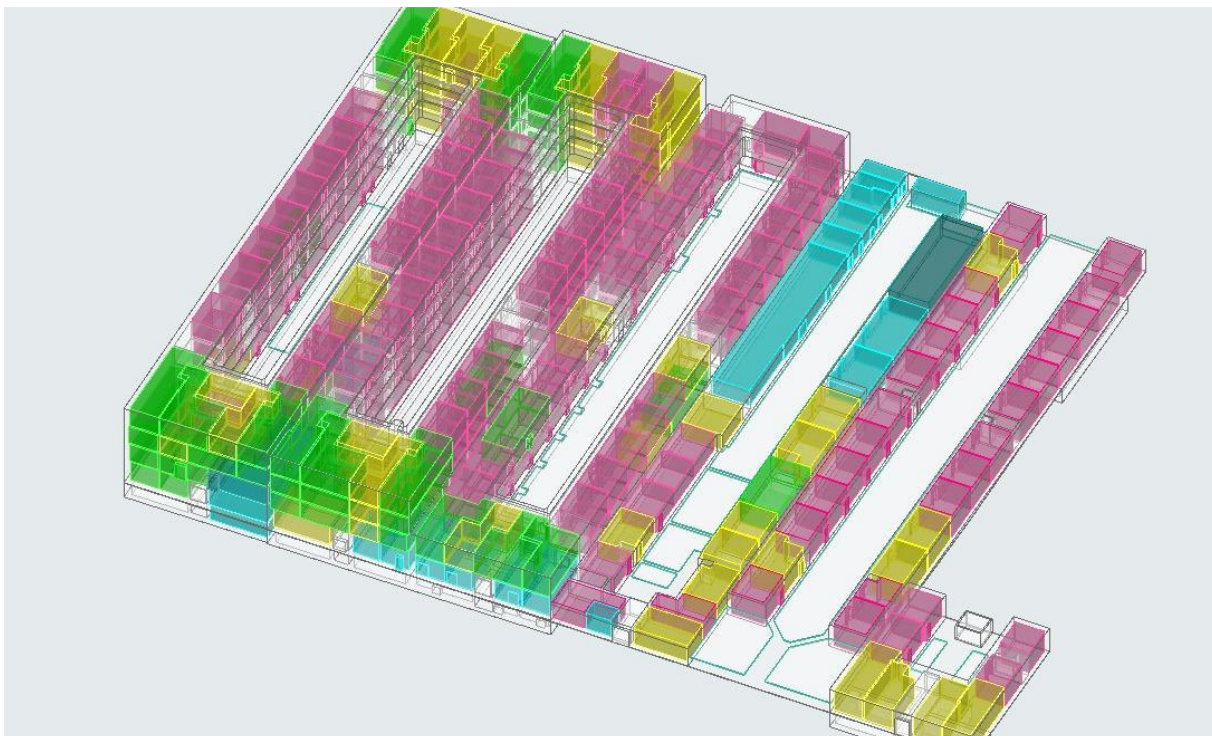
Összefoglalóan

A Diószegi Sámuel utca 18. és 28. közötti ingatlanok eltérő mértékben határozzák meg az utca beépítését és képét. A tömb felújításánál fontos feladat a beépítés karakterének és ritmusának megőrzése. A Diószegi Sámuel utca 18-22 épületek meglévő építészeti részletei, beépítési helyzetük, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásaik és felújítási képességeik összességében minden szempontból az épületek megtartását indokolják. 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 mikrorendszerekre 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 24, 26 és 28 számú földszintes épületek bontása összességében minden vizsgált szempont alapján indokolt, bár különböző mértékben tartalmaznak megőrzésre méltó elemeket. Az épületek bontása lehetővé teszi 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 Diószegi Sámuel utca 18. és 22. között kialakult beépítési sűrűség alkalmazása lehet az utca fejlesztésének következő lépése, melyet az érvényben lévő szabályozási terv rögzít. Az új Diószegi Sámuel u. 30 - Sárkány utca saroképület is ezt a beépítési mértéket alkalmazza. 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 építészeti jól kezelhető, gazdaságos telekfelhasználást tesz lehetővé.

A Diószegi 18-28. épületekben található lakások, méret szerint színezve



V. Építészeti fejlesztési javaslat a Diószegi 18-28. épületekre

Építészeti program

Egy olyan programterv megalkotása volt a cél, amely nagy hangsúlyt helyez a szerkezetileg megfelelő állapotú épületek felújítására és az Önkormányzat szociális bérlakás állományának minőségét jelentősen javítja. Javaslatunk egyik fontos eleme a környék élhetőbbé tétele új közterület és park megnyitásával, a sűrű beépítés szellősebbé tételével. A program által kitűzött építészeti célok az Önkormányzat anyagi lehetőségeivel összhangban az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

- d) Diószegi u. 24-26-28, illetve Sárkány u. 12/B házak rendkívül rossz állapotúak, megtartásuk nem indokolt, ezért Önkormányzat által lebontásra, telkek értékesítésre kerülnek.
- e) Diószegi u. 22 ház piaci alapú értékesítése bizonyos kikötések mellett: Diószegi u. 22. hátsó része a rossz állapota miatt lebontásra kerül és új épület épül meg a helyén, az utcafronti, értékesebb és jobb állapotú része a háznak megtartásra és felújításra kerül.
- f) Diószegi u. 18-20. házak önkormányzati tulajdonban részlegesen bontásra és összevont épületeként felújításra kerülnek. A felújítást követően a lakások egy része értékesítésre kerül, a ház pedig társasházzá alakul.

A beruházás megvalósítása az alábbiak szerint változtatja meg a telkek méretét és beépítségét:

Alapstruktúra	DIO18-20		DIO22 (BEFEKTETŐI)		DIO24 (KÖZTERÜLET)		DIO24-28 (BEFEKTETŐI)	
	Eredeti	Új	Eredeti	Új	Eredeti	Új	Eredeti	Új
Telek (m2)	3 945	3 945	2 017	1 564	1 981	1 598	2 480	3 317
Beépített terület, bruttó (m2)	2 509	2 283	1 216	1 080				1 475
Beépítettség mértéke, előírás (%)	50%	50%	50%	75%	50%	50%	50%	
Beépítettség mértéke (%)	63,6%	57,9%	60,3%	69,1%		0		
Összes bruttó szintterület (talajszint felett) (m2)	10 939	10 096	2 593	4 030		0		
Összes nettó szintterület (talajszint felett) (m2)	8 766	7 846	2 055	3 425		0		
Összes nettó hasznos szint-terület (talajszint felett) (m2)	7 066	6 211	1 729	2 658		0		

A Diószegi Sámuel utca 18. és 20. ingatlanok összevonása teszi lehetővé az épület 21. sz-i minőség és az önkormányzati elvárásoknak megfelelő megújítását építészeti-szerkezeti-energetikai szempontból. A javasolt megoldás célul tűzte ki a diverz - megújuló és hagyományos - energiamix kialakítását az energiaellátásánál szóba jöhető megújuló, alternatív energiák és természetes alapú megoldások bevonásával. A két épület összeszövése során új közlekedő rendszerek, új lakás kiosztás, új tetőszerkezet készül és mindez a megnövelt alapterületű, zölddel gazdagon fedett udvart keretezi. Az új épületben 118 db 75%-ban 30 m2-esnél nagyobb összkomfortos önkormányzati lakás alakul ki (melyek egy része értékesítésre kerülne).

A Diószegi Sámuel utca 22. telk mérete hosszirányban csökkentésre kerül, és a rajta lévő felépítmény hátsó 40 m-es bontása után alakul ki. A hátsó épületszárnyon javaslatunk alapján összesen 2.327 m²-en 35 db lakást lehet felépíteni FSZ+6 emelet magasságban, a telk maradék része, pedig hozzákapcsolódik az újonnan létesítésre kerülő közterülethez. A közterületnek átadott telekrész lehetővé teszi az új telekrész közterületté és játszótérre alakítását. A megőrzésre kerülő eredeti épületszárny megóvása és a játszótérre tájolt új épületszárny kialakítása adja az új beépítési konfigurációt. Az épületben közel 40 db több mint 80%-ban 30m²-nél nagyobb összkomfortos lakás alakul ki.

A Diószegi Sámuel utca 24-28 telkek rendezésével egy új gyalogos utca - Diószegi sétány - alakul ki, amelynek telk bővülte „játszótér, zöldfelület” funkciónak ad helyt az Önkormányzati társadalom építő szándékoknak megfelelően és egy 3317 m²-es befektetőknek értékesíthető telk. A telken 50%-os felszín feletti beépítés és 3,5-ös szintterületi mutató mellett számításaink szerint 146 db lakást tudna a befektető felépíteni. Az értékesítendő terület kapcsán fontos kiemelni, hogy a mélygarázs építést műszaki okok miatt (agresszív talajvíz és magas talajvízszint miatt) maximum egy szintben korlátozni kell, illetve az értékes faállomány megőrzése érdekében a mélygarázs felszín alatti kiterjedését szintén mérsékelni kell.



Diószegi Sámuel u. 18. és 20. fejlesztési programja

Építészet Javaslatunk szerint a feladat a két épület összeszövése egy épületté. A tervezett beépítés (keret) védi az udvart az ÉNY-i szélről, ugyanakkor kellő méretű ahhoz, hogy a belső légmozgás a hősziget effektust akadályozza. A közlekedő rendszerek összefűzése során: (a) a 6 meglévő lépcsőházból 3 db (DIO18 A lépcsőház, DIO20 B és C lépcsőház) megfelelő geometriájú kerül megőrzésre; (b) az utcai kéttraktusos épületszárny mögött minden szinten összekötésre kerülnek a vízszintes közlekedőrendszerek; (c) 2 lift kerül kialakításra a függőleges közlekedés akadálymentességéért; (d) a függőfolyosók 30 cm-el kiszélesítésre kerülnek. A lakóház természetes klimatikus viszonyainak javítása (átszellőzés, benapozás, hősziget effektus kialakulásának mérséklése) érdekében: (a) az épületek egymás mellé illeszkedő két egytraktusos szárnyának középső része a terven jelölt helyen lebontásra kerül, így a két udvar légtere összenyílik; (b) a középső és DNY-i épületszárny magastető fedélszéke he-

lyett zöldtető kerül kialakításra; (c) a felhagyott lépcsőházak helyén a pincébe vezető és a tetősík fölé kivezetett légakna kerül kialakításra; (d) további 4 légakna kerül kialakításra - az előzővel azonos kialakítással - a kéttraktusos és egytraktusos épületszárny 4 csuklópontjában; (e) esőkert kialakítása; (f) 3 szintes zöldfelület létrehozása.

Az épületek CO₂ kibocsátásának és a klíma-lábnyomának csökkentése az "energia-mix" fejezetben leírtak szerint történik. Az épület energiaveszteség-csökkentését épületszerkezeti beavatkozásokkal kell támogatni: (a) többlet hőszigetelés a függőleges falakra, a pince födémre, a padlás födémre (a kiviteli tervben helyileg specifikált tervezéssel); (b) a kiviteli tervben meghatározott, a tervezett követelményeknek megfelelő és megfelelően beépített nyílászáró csere az egész épületen; (c) a lakások természetes szellőzésének megerősítése a pince légterének összekapcsolásával.

Az épület új alaprajzi struktúráját a megőrzött, felújított vertikális közlekedők szervezik, a szintenként körbefutó átjárókkal és kiszélesített függőfolyosókkal. Ahol lehetséges, ott az épület eredeti alaprajzi rendszerére építve alakítjuk ki a szintek alaprajzi elrendezését. A pincébe kizárólag gépészeti funkciók kerülnek. A földszinten az utcai szárnyba lehetőség szerint az utca felé megnyitott kereskedelmi (kiadható) helyiségek kerülnek. A ÉK-i hátsó kiskertekhez kapcsolódó kéttraktusos épületrészbe akadálymentes lakásokat terveztünk. Az udvart ÉNY-ről határoló szárnyba a földszintre lakásokat terveztünk, de megbízási döntés esetén ezek elhagyhatók. A földszint további helyiségei közösségi funkciójúak, illetve az épületben lakók tárolói kerülnek ide. Az emeleteken a különféle geometriai adottságú épületrészekbe az eredeti szerkezeti rendszerhez illeszkedően lakások lesznek. A tervezett lakás-mix-et lásd a fejezetben.

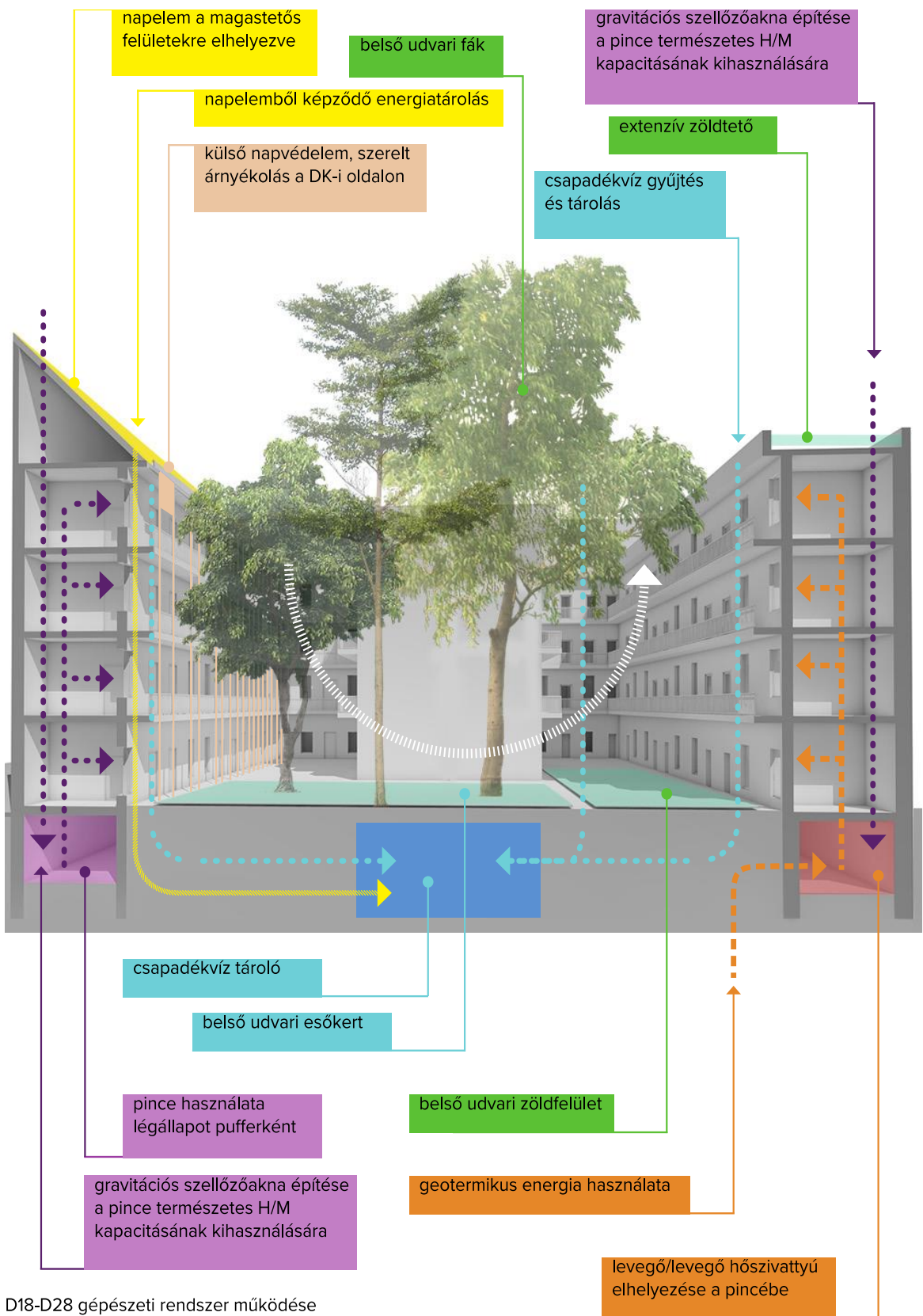
Zöldfelület A két telek összevonásával és a kisebb bontásokkal jelentősen tudjuk növelni a ház aktív zöld területeit. A telekmérethez viszonyított zöldfelületet 9,46%-ról közel két és félszeresére, 23%-ra növeljük. Az előzőekben leírtak szerint 3 szintes zöldfelület és esőkert kialakítására lesz mód, a kiviteli terv tájépítész munkarésze szerint.

Energia-mix A két épület jelenleg nem rendelkezik egységes, központi, lakásonként szabályozható-mérhető fűtési/ hűtési/szellőzési rendszerrel. Az épületek jelenlegi energiaszükségletét, elsősorban fűtés/hűtés/szellőzés tekintetében vezetékcsatlakozásos gáz és elektromos áram biztosítja és nincs megújuló energiaforrása. A javasolt megoldás célul tűzte ki a diverz - megújuló és hagyományos - energiamix kialakítását az energiaellátásánál szóba jöhető megújuló, alternatív energiák és természetes alapú megoldások bevonásával. A hőellátó-hűtési rendszer hőtermelői oldala olyan egységes rendszer, amely az akár párhuzamosan működő termelő egységeket egy „hőközpontba” integrálja és szabályozó mechanizmuson keresztül biztosítja a felhasználói oldal igényeit. Megújuló energiatermelő egységként tekintünk elsősorban (a) napelemek telepítésére; (b) Levegő-levegő hőszivattyúk alkalmazására, (c) talajszondás rendszer kiépítésére, de szóba jöhet részletes vizsgálat esetén a szennyvíz közcsatorna hőhasznosítása is. Korszerű fűtési mód a fővárosi távhőellátás becsatornázása is, de csak nagyobb, több felhasználót érintő, akár fővárosi fejlesztés esetén. A javasolt rendszernek a megújuló energiaforrások mellett, üzembiztonsági szempontból ki kell egészülnie olyan - minden bizonnyal elektromos energiával működtetett - szélsőséges környezeti körülmények esetén használható rendszerrel, mely szintén a hőközponton keresztül kapcsolódik a rendszerhez. Ezen rendszerem legyen képes befogadni, kiegyenlíteni, szabályozni a napelemes rendszer által termelt villamos energia felhasználását is (pl.: hőszivattyús rendszer működéséhez szükséges villamosenergia felhasználással).

Az épületekben központi, de helyileg (lakásonként) szabályozható fűtési/hűtési rendszer készül. A megoldás az épületszerkezetek (falak, tetők, nyílászárók) hőátbocsátási képességének a követelményekben meghatározott szintre felhozása mellett számol természetes megoldásokkal (hővédelem, természetes- és vegyes szellőzési rendszerek alkalmazása) is. A lakások komfortszintjének biztosítását a hőtermelői oldal lehetőségeihez illesztve kell kialakítani és a kiviteli tervezés során majd pontosítani (radiátor, padlókonvektor, felületfűtés-hűtés, fan-coil, légfűtés-hűtés, elektromos fűtés stb.). Kiemelten kell foglalkozni a lakások szellőzési rendszereinek meghatározásával. Az épületek vízellátási-, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetési rendszer lehetséges kapcsolatait kell megteremteni, a vízfelhasználás csökkentése érdekében: (a) víztakarékos berendezések alkalmazása; (b) csapadékvíz felhasználás, hasznosítás (udvar locsolás); (c) esőkertek kialakítása.

Beépítés és lakás-mix A kialakított telken két épületből integrált - pince, földszint + 3 emeletes - lakóépület alakul ki, a 19. és 20. sz. fordulójáról származó épületszerkezetek meghatározó elemeinek felújításával és kiegészítésével. Az épületben 118 db 100%-ban összkomfortos lakás készül, 26% / 19% / 37% / 18% (< 30 m² / 30-45m² / 45-60m² / > 60 m² alapterületű lakások db számának aránya az összes lakáshoz viszonyítva) megoszlásban. A 3945 m² -es telek tervezett beépítettsége 2283 m², az eredeti beépítést 57,87 %-ra csökkentve. A meglévő két épületben (Diószegi Sámuel utca 18, Diószegi Sámuel utca 20) összesen 215 lakás van, megoszlásuk 67% / 17% / 15% / 0% (< 30 m² / 30-45m² / 45-60m² / > 60 m² alapterületű lakások db számának aránya az összes lakáshoz viszonyítva). Az Önkormányzati szándék a lakás sűrűség 50%-os csökkentése és a lakás megoszlás 26%-19%-37%-18% (< 30 m² / 30-45m² / 45-60m² / >60 m² alapterületű lakások db számának aránya az összes lakáshoz viszonyítva) javítása.





D18-D28 gépészeti rendszer működése

Diószegi Sámuel u. 22. fejlesztési programja

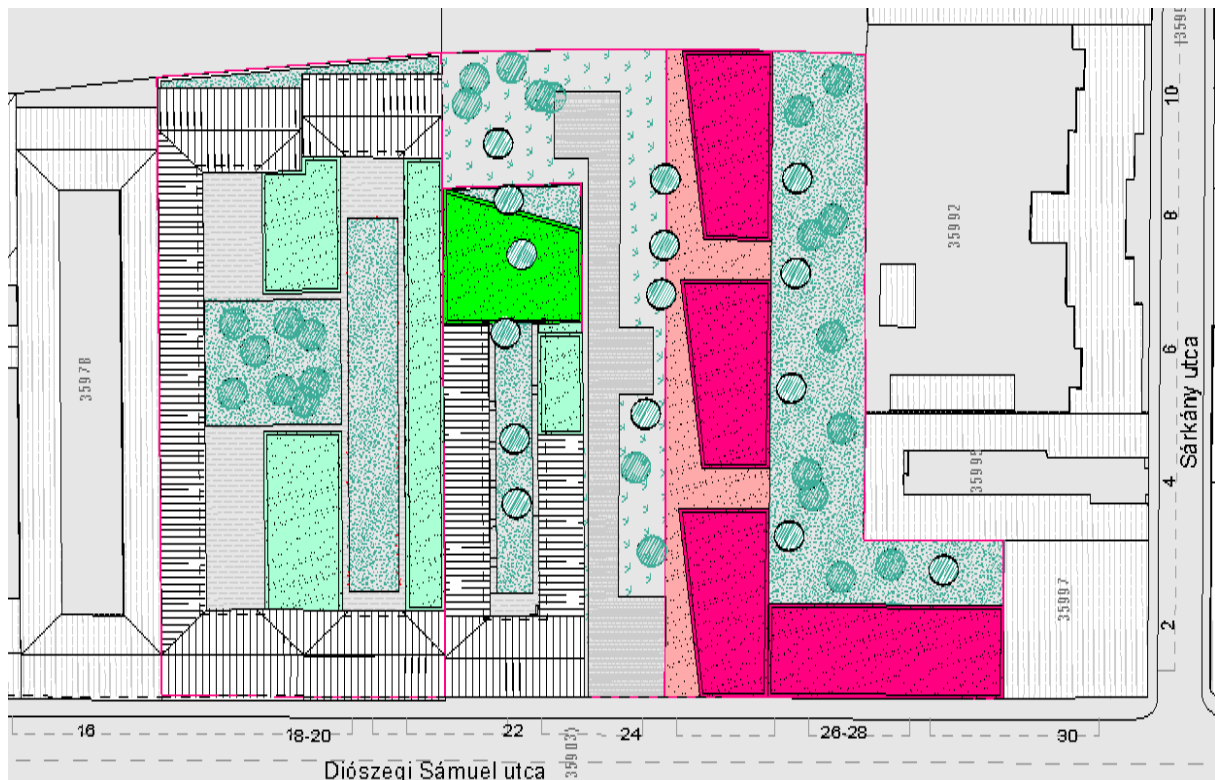
A Diószegi utca 22. esetében finanszírozási okokból az értékesítés lenne célravezető, azonban javasoljuk, hogy az épület, mint projekt kerüljön eladásra, ahol a fejlesztő számára az Önkormányzat előírja az épület első szárnyának a megtartását és felújítását.

Építészet A megújítás egyik célja az utca egyik legrégebbi - 19 sz. közepi - épületének építészeti értékeinek megőrzése. Az eredeti szerkezetek részletes ismertetése a meglévő állapot műszaki leírásában megtörtént. Ebben a fejezetben a változásokra térünk ki. A javaslatnál a „megőrizve korszerűsítő” beavatkozási attitűdöt választottuk. Amíg a megőrzött eredeti épületszárnynál a megőrzés dominál, addig a kiegészítő épületszárny esetében az új lakásigényeket kielégítő, a hiányzó tűzvédelmi lépcsőt/liftet tartalmazó új építés és a két épület összeszövése egy épületté lesz a beruházó feladata.

A Diószegi u. 24. telken kialakítandó közterületnek köszönhetően az utcai szárny új beépítési szituációba kerül, új „utca” nyílik mellette. Így a gyalogos „sétány” mentén új homlokzat, illetve főbejárat alakítható ki; a volt tűzfal „homlokzatosításra” kerülhet, így a földszinti funkciókat (kereskedelem, szolgáltatás) lehet kialakítani az utca felé.

Zöldfelület A telekalakítás összességében növeli a tömb zöldfelület-arányát. A telekméret-hez viszonyított zöldfelület nem változik, kis mértékben csökken 22%-ra. Az telken megőrzésre kerülnek a védett fák és a zöldfelület fejlesztésre kerül a kiviteli terv tájépítész munkarésze szerint.

Energia-mix Az épület jelenleg nem rendelkezik egységes, központi, lakásonként szabályozható-mérhető fűtési/hűtési/ szellőzési rendszerrel. Az épület jelenlegi energiaszükségletét elsősorban fűtés/hűtés/szellőzés tekintetében vezetékes gáz és elektromos áram biztosítja és nincs megújuló energiaforrása. A kivitelező feladat lesz az épület korszerű kialakítása, és a megfelelő technológiák megválasztása.





Lakásprogram

Társadalmi cél, hogy az átalakítással vagy bontással érintett lakásokból a bérlők, és az együttműködő jogcímnélküli lakók a kerületben, lehetőleg a saját lakóhelyük közelében – azonos, vagy magasabb színvonalú lakásban kerüljenek elhelyezésre. Az épületek felújításával, lakások összenyitásával, új lakások építésével elő kell segíteni az önkormányzati lakásvagyon korszerűsítését, és nagyobb alapterületű, és szobaszámú lakások arányának csökkentését.

A felújított önkormányzati épületekben cél, a különböző jövedelmű, korosztályú és létszámú családok lakhatásának a biztosítása. Ezt segíti elő a társasházzá alakítás, a lakások bizonyos hányadának értékesítése. A Diószegi u. 18-20. épületekben javasolt új típusú házgondnoki rendszer kialakítása a ház tisztántartása, a házirend betartása, illetve a konfliktusos helyzetek kezelése érdekében.

A 6 épületben található 321 lakás 52%-a, **összesen 168 lakás lakott.**

Lehetséges megoldások a lakók elhelyezésére: (a) meglévő önkormányzati lakások komplett felújítása, állandó elhelyezéssel, (b) piacról lakások vásárlása, (c) új lakások építése, (d) piacról lakások bérlése.

Program ütemterve

A program ütemezésekor az alábbiakat vettük figyelembe:

- i. A 6 házból összesen 168 lakott lakást kell kiköltöztetni 3 ütemben:
 1. ütem: Diószegi u. 18-20.; 2. ütem: Diószegi u. 24-26-28.; 3. ütem: Diószegi u. 22.
- ii. Az önkormányzat 105 darab felújítandó, zömében 1 szobás önkormányzati lakást biztosít a kiköltöztetéshez

- iii. A három ütem párhuzamosan fut egymás mellett, a tervezési feladatok, a telekértékesítés előkészítése, illetve a lakók kiköltöztetése és a cserelakások felújítása együtt zajlik.
- iv. A Diószegi u. 18-20 épületek felújítását úgy kell tervezni, hogy szakaszolható legyen a felújítás a lakók átmeneti/végleges elhelyezését segítve.
- v. A Diószegi u. 18-20 épületek felújítását az első ütemben el kell kezdeni annak érdekében, hogy a megpályázni kívánt EUI_IA pályázati ciklusnak meg tudjuk feleltetni a beruházást.
- vi. Lakások piaci vásárlását, illetve megváltást csak a nagyobb lakások esetében tarjuk reálisnak.
- vii. Piaci lakásbérlettel csak a legvégső esetben számolunk, a lakók elhelyezését elsődlegesen az önkormányzati lakásállományból, illetve esetlegesen piaci vásárlásból kívánjuk megoldani
- viii. Feltétlenül javasolt a Diószegi utca 24-26-28. házak lakóinak (17 bérlő) elhelyezését az első ütemben elindítani, és az összevont telkeket (közterület lejegyzését követően) értékesíteni, mivel itt lehet a leggyorsabban látványos eredményeket elérni és a telkek értékesítéséből tőkére szert tenni a Diószegi utca 18-20. felújításának megvalósításához.

A program az alábbiak szerint rendezi a családok elhelyezését:

I. Ütem: Diószegi utca 18-20. – 2024. január és 2025. augusztus között

Lakók tervezett elhelyezése:

Lakott lakások száma	112 db (55 db a Diószegi 20-ban és 57 db a Diószegi 18-ban)
Diószegi 20-ból felújított önkormányzati lakásba költözik	55 db 1 szobás
Diószegi 18-ból a felújított Diószegi 20-ba költözik	39 db 1 szobás, illetve 18 db 1,5-3 szobás (összesen 57 db)

II. Ütem: Diószegi utca 24-26-28. – 2024. március és 2025. augusztus között

Lakók tervezett elhelyezése:

Lakott lakások száma	17 db
Felújított önkormányzati lakásba költözik	16 db 1 szobás
Piaci lakásvásárlás, vagy pénzbeli megváltás	1 db 2,5 szobás

III. Ütem: Diószegi utca 22. – 2024. november és 2026. augusztus között

Lakók tervezett elhelyezése:

Lakott lakások száma	39 db
Felújított önkormányzati lakásba költözik	34 db 1 szobás
Piaci lakásvásárlás, vagy pénzbeli megváltás	5 db 2-3,5 szobás

Összességében tehát a 168 család az alábbi módon kerülne elhelyezésre:

Ütem	Épület	Felújított önkormányzati lakás	Piacról vásárolt lakás	Felújított Diószegi u. 18-20.
1. ütem	Diószegi 24-26-28.	16	1	-
2. ütem	Diószegi 22.	34	5	-
3. ütem	Diószegi 18-20.	55	-	57

A költöztetések eredményeként a Diószegi utca 18-20-ban a felújítások lezárultával 61 darab, üres lakás fog az Önkormányzat rendelkezésére állni. Ebből a 31 darab lakásból számításaink szerint 30 db-ot kell értékesíteni pénzügyi okokból, azonban amennyiben a program pénzügyi terve pozitívabban alakul a várakozásainknál, úgy az eladott lakások mennyisége csökkenthető lesz.

Közterületi program

A terület rendezése egyedülálló lehetősége kínál egy új közterület megnyitására is. Mivel Józsefvárosban az 1 lakosra jutó zöldfelületek nagysága 2,6 m², ami jelentősen elmarad a budapesti 6 m²/fős átlagtól és még jobban elmarad a WHO 9 m²/fős ajánlásától, ezért elengedhetetlen új zöldfelületek létrehozása. A terv tartalmazza egy új közterület megnyitását is a Diószegi u. 24. telken és egy játszótér kialakítását a Diószegi u. 22. lebontott szárnya helyén. A közterület kialakításához a Diószegi utca 24. telek megosztásra kerül, az egyik része egybevonásra kerül a Diószegi utca 26. és 28. telkekkel, míg a másik felén egy új sétálóutca nyílik meg. Az új közterület - Diószegi Sétány - egy, összesen 1.600 m² területű sétálóutca, amely egy parkban, illetve egy játszótérben végződik. A közterület kivitelezése az ingatlanfejlesztő feladata lenne az önkormányzattal egyeztetett program szerint.

Ingatlanfejlesztési program

A Diószegi utca 24-28. telkek összevonásával létrejött telket javasolt egy ingatlanfejlesztőnek értékesíteni és a telkekből befolyó pénzt az önkormányzati program megvalósítására fordítani. A Diószegi utca 24-26-28. egyesített telekrész összesen 3.317 m²-et fog kitenni, ennek az értékesítése a három szobán forgó ház kiürítését követően meg tud történni. Az így létrejövő telek értékesítését a program megvalósításának az elején érdemes megtenni és a pénzt visszaforgatni a megmaradó épületek felújításába.

A telek értékét növeli, hogy az újonnan megnyitásra kerülő közterület miatt jobban ki lehet használni a rendelkezésre álló telekterületet. A telek beépítéskor 3,5-ös felszín feletti szintterületi mutatót és 50%-os beépítési lehetőséget vettünk figyelembe. A maximális szintterület kihasználása érdekében a 21 méter magas párkánymagasság mellett lépcsőzetesen 6, 7 és 8 szint kialakítása lehetséges a Diószegi utcai utcafronttól indulva a telek hátsó része felé haladva.

A parkolósíntek meghatározásakor fontos kiemelni, hogy mínusz 3 szint körül agresszív (szulfátos) talajvíz van, ami legalább duplázza a mélygarázs létesítésének költségeit, továbbá az összes környező házat, köztük a DIO18-20-at is tönkre teszi, a felnyomott talajvíz miatt, ami kizárólag plusz szigetelés beépítésével kerülhető el. Ebből adódóan feltétlenül javasolt, hogy a parkolási célú szintterületi mutató 25%-ra korlátozódjon és maximum 1 mélygarázs szinttel.



VI. A Diószegi 18-28. épületek fejlesztésének megvalósítási keretei

A megvalósítás ütemezése

Egyszerűsített ütemterv	Becsült időtartam	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EUI_IA pályázat									
Pályázat írása, beadása	3 hónap								
Pályázat elbírálása, eredményhirdetés	8 hónap								
Projektindítási szakasz	6 hónap								
Végrehajtási szakasz	36 hónap								
Végrehajtási szakasz - zárás, tudástranszfer	6 hónap								
Projekt adminisztratív zárása	3 hónap								
Diószegi utca 18-20									
112 lakás									
Lakók költöztetése	22 hónap								
Tervezés (közbeszerzéssel)	18 hónap								
Kivitelezés (közbeszerzéssel)	33 hónap								
Diószegi utca 22									
39 lakás									
Lakók költöztetése	22 hónap								
Ingtatlan értékesítése	12 hónap								
Piaci alapú ingatlanfejlesztés megvalósítása	36 hónap								
Diószegi utca 24-26-28									
17 lakás									
Lakók költöztetése	20 hónap								
Épület bontása	3 hónap								
Új közterület kiszabályozása, lejegyzése	8 hónap								
Telek értékesítése	10 hónap								
Piaci alapú ingatlanfejlesztés megvalósítása	36 hónap								
Közterület/park megépítése	12 hónap								

A program megvalósításakor 2023. októberi kezdéssel és 2030. júniusi befejezéssel számoltunk. A program ütemezése az alábbiak szerint valósítható meg:

Az ütemterv meghatározásakor abból indult ki, hogy a JGK szűkös kapacitásai, illetve a költségek több évre való széthúzása miatt a házak kiürítése ne egyszerre, hanem egymás után történjen meg.

A lakók költöztetése az alábbi ütemek szerint történik meg:

- Lakókkal való megállapodás a cserelakásokban
- Önkormányzati lakások felújításának tervezése az Önkormányzat jelenleg is élő szerződése alapján
- Önkormányzati lakások felújítása
- Lakók átköltöztetése felújított önkormányzati lakásokba

A Diószegi utca 24-26-28 ütemezésénél fontos mérföldkő a telekegyesítés és a közterület kiszabályozása. Mivel a telekalakítást csak felépítmény nélkül lehet megtenni, ezért előbb ki kell költöztetni a jelenlegi lakókat, le kell bontani a házakat és meg kell tenni a telekalakítást. A telek ezt követően válik értékesíthetővé és kezdődhet meg az ingatlanfejlesztés.

A Diószegi utca 18-20 felújítása a kiürítendő lakások nagy száma miatt két részletben fog történni. Először Diószegi utca 20. épület kiürítése és felújítása történne meg 13 hónap alatt, majd a Diószegi utca 18-ból a lakók átköltöznenek a Diószegi utca 20-ban felújított lakásokba, majd újabb 13 hónap alatt felújításra kerülne a Diószegi utca 18. is.

A program pénzügyi terve – költségek

A program költségvetése az alábbi főbb elemekből áll:

- lakásprogram megvalósításának költségei (költöztetés)
- beruházások megvalósításának költségei
- továbbá általános tervezési, előkészítési, lebonyolítási költségek

Projekt becsült költsége (HUF)	Diószegi 24-26-28.	Diószegi 22.	Diószegi 18-20.	Összesen
Költségek összesen	567 051 553	966 113 901	7 983 861 801	9 517 027 255
Lakásprogram	351 224 535	966 113 901	1 058 902 968	2 376 241 404
Ingtatlan bontás, felújítás	215 827 018	0	6 519 330 112	6 735 157 130
Tervezés, műszaki ellenőrzés, műszaki menedzsment	0	0	405 628 721	405 628 721

A lakásprogram költségei a korábban leírtak szerint az önkormányzati lakások felújítását, illetve piaci lakások bérlését, illetve vásárlását tartalmazza.

Az ingatlan beruházás a Diószegi utca 24-26-28. esetében a bontási költségeket jelenti, a míg a Diószegi utca 18-20. esetében a bontás, felújítás költségeit teszik ki. A közterület kialakításának költségei az ingatlanfejlesztőt fogják terhelni.

Program pénzügyi terve – bevételek

Bevételi oldalon az alábbi ingatlanok értékesítésével számolunk:

- Diószegi u. 24-26-28. összevont üres telkek értékesítése,
- Diószegi u. 22. szám alatti önkormányzati bérház értékesítése,
- Sárkány utca 12/B. önkormányzati bérház értékesítése,
- Diószegi utca 18-20. felújított épületből bérlakások értékesítése.

Ezeket a bevételeket egészíti ki az EUI-IA pályázat felújítás kivitelezésére fordítható támogatási összege.

Becsült bevételek	Összeg (Ft)
Diószegi u. 24-26-28. üres telek értékesítés	2 104 742 000
Diószegi u. 22. szám alatti épület értékesítése	272 000 000
Sárkány u. 12/b. önkormányzati bérház értékesítése	2 266 050 600
Diószegi 18-20. önkormányzati lakásértékesítés	1 203 300 000
<i>Diószegi 18-20. felújítására EUI-IA pályázati forrás</i>	
Összesen	5 846 092 600

Mindemelett a pótlólagos 3,670 milliárd Ft-os finanszírozási igényt az Önkormányzat telek- és ingatlanértékesítésekből származó bevételekből tudja finanszírozni, melyet érdemes a vagyongazdálkodási tervbe beépíteni.

A megvalósítás lépései:

- 2023-ban az Önkormányzat dönt a Dió projekt koncepciójáról, illetve elkezd a Diószegi utca 18-20. beruházás tervezési programjának a közbeszerzésének előkészítését.
 - 2023 októberben benyújtásra kerül az európai unió EUI pályázata a Diószegi 18-20. házak fejlesztési javaslatával, és még ebben az évben elkészül az épületek kerületi és országos tervtanács által jóváhagyott koncepcióterve. 2024-ben megtörténik az engedélyezési és kiviteli tervek közbeszerzése és a tervek elkészítése annak érdekében, hogy 2025-ben az uniós pályázat megvalósítási fázisával együtt az épületek kivitelezése elkezdődhessen.
 - 2024-ben a Sárkány utca 12/B telek értékesítéséből várhatóan befolyó 272 millió Ft bevételből (jelenleg ez a minimális vételár) el lehet indítani a Diószegi utca 18-20. (55 lakás) és a Diószegi utca 24-26-28. (17 lakás) házak lakóinak kiköltöztetését felújított önkormányzati cserelakásokba. Az épületeket 2025. augusztusig kell kiüríteni az ütemterv szerint.
 - 2025 februári időzítéssel elkészülnek a Diószegi utca 18-20. kiviteli tervei és megkezdődik a kivitelezés közbeszerzése, ami 2025. szeptemberében zárul.
 - Sikeres európai uniós pályázás esetén 2024 december és 2025 február között befolyik az első 50%-os támogatási részlet. Az uniós pályázatból 2025-2027 között mintegy 1,2 milliárd Ft értékben finanszírozható a Diószegi utca 18-20. felújítása. A program végrehajtási szakasza 2024 december és 2027 december között 36 hónapon keresztül tart, ez idő alatt kellene a Diószegi utca 18-20. beruházást megvalósítani.
 - 2025-ben kezdődik a Diószegi utca 24-26-28. házak bontása, mely hozzávetőlegesen 200 millió Ft-ba kerül. Ebben az évben elfogadásra kerül a Diószegi 24-28-ra vonatkozó szabályozási terv módosítása, és a telekegyesítés. Majd ki lehet írni az ingatlanok értékesítési pályázatát, melyből kb. 1,05 milliárd Ft bevétellel lehet számolni a 2026-os évben.
 - 2026-ban meg kell kezdeni a Diószegi utca 22-ből a 39 háztartás kiköltöztetését és a cserelakások felújítását (kb. 966 millió Ft). Az ingatlan értékesítésével újabb 1,05 milliárd Ft bevétel várható, ami felhasználható a Diószegi utca 18-20. beruházás finanszírozására.
- Végeredményben az Önkormányzatnak 88 db, egy újépítésű lakás színvonalának megfelelő, átlagosan 44 m²-es lakása jönne létre az összevont Diószegi utca 18-20. társasházban, és további 111 db felújított lakása lenne a kerületben önkormányzati bérházakban és társasházakban.

Emellett 5 db mai kor követelményeinek megfelelő üzlethelyiség és további közösségi funkciót betöltő helyiség is az Önkormányzat tulajdonát képezné.

A Program eredményei

A program pénzügyi egyenlege negatív eredményt hoz, kivonva egymásból a bevételeket és a kiadásokat, **-3,670 milliárd Ft-ot** eredményez a 7 éves fejlesztési időszak végén.

A javasolt program megvalósulása esetén összesen 312 db felújított vagy újjépítésű lakás jön létre a Diószegi utca 18-28. háztömbben, amelyből a számításaink szerint 88 db lesz önkormányzati, 224 db (becsült érték) pedig magántulajdonban tulajdonban. Ezen felül a program részeként a lakók kiköltöztetése nyomán mintegy 105 önkormányzati lakás kerülne felújításra és 6 db, legalább kétszobás lakást vásárolna az Önkormányzat.

Beruházás utáni lakásállomány	Diószegi u. 24-26-28.	Diószegi u. 22.	Diószegi u. 18-20.	Összesen tömbön belül	Tömbön kívüli csere-lakások
Létrejövő teljes lakásállomány	146	48	118	312	111
ebből önkormányzati	0	0	88	88	111
ebből piaci (becsült)	146	48	30	224	0

A program eredményeként továbbá létrejön egy 1.600 m² összterületű sétálóutca parkkal, játszótérrel, háromszorosára nő a Diószegi u. 18-28. épületeiben a zöldfelület nagysága, létrejönnek közösségi helyiségek, kerékpártárolók, nő a környék közbiztonsága és a lehető legalacsonyabb károsanyag kibocsátás mellett teljeskörűen megújulnak az utca szóban forgó házai megtartva építészeti értéküket és az egységes utcaképet.