

**„A LAKHATÁS BIZTONSÁGA”**  
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Jász utca 72. szám  
alatti 35 lakásos Önkormányzati Lakóépülete

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat pályázata a XXIII. Magyar  
Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra



### **A létesítmény elnevezése, címe:**

„A LAKHATÁS BIZTONSÁGA” - Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Jász utca 72. szám alatti 35 lakásos Önkormányzati Lakóépülete – Budapest, 1135. Jász utca 72.

### **A nevező adatai:**

#### **Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat**

1139 Budapest, Béke tér 1.

Képviseli: dr. Tóth József polgármester

[polgarmester@bp13.hu](mailto:polgarmester@bp13.hu)

### **A beruházók adatai:**

Tulajdonos: **Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat**

1139 Budapest. Béke tér 1.

képviseli: dr. Tóth József polgármester

[polgarmester@bp13.hu](mailto:polgarmester@bp13.hu)

Beruházó: **XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt.**

1131 Budapest, Béke utca 65.

képviseli: dr. Palatka Livia vezérigazgató

[kozszolgaltato@kozszolgaltato.bp13.hu](mailto:kozszolgaltato@kozszolgaltato.bp13.hu)

### **Tervező, adatai:**

generál tervező: CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt.

1112 Budapest, Dió utca 3-5., tel/fax.: 36 1 246-28-98, [ceh@ceh.hu](mailto:ceh@ceh.hu)

Tóth Attila elnök – igazgató, Farkas Balázs Tervezési Irodavezető

építész tervező: ZACC ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1038 Budapest, Ürömi út 23. tel.: 36 1 872 22 12, [zacc@zaccepitesziroda.com](mailto:zacc@zaccepitesziroda.com)

felelős tervező: Vizer Balázs É1-01-2355

Építész társtervezők: Bors András, Cseh András

### **Kivitelező adatai:**

#### **FK-RASZTER ÉPÍTŐ ZRT.**

székhely: 3533 Miskolc, Felsőszinva u. 73.

képviseli: Farkas László vezérigazgató

#### **PEKA BAU 2000 KFT.**

székhely: 3525 Miskolc, Széchenyi utca 37. 2. em. 1.

képviseli: Pető György ügyvezető

### **Üzemeltetők adatai:**

#### **XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt.**

1131 Budapest, Béke utca 65.

képviseli: dr. Palatka Livia vezérigazgató

[kozszolgaltato@kozszolgaltato.bp13.hu](mailto:kozszolgaltato@kozszolgaltato.bp13.hu)

## AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA

A XIII. kerület a családok kerülete, ahol a legfiatalabbtól a legidősebbig magas színvonalú szolgáltatásokat nyújt az Önkormányzat. Kiemelt feladat, hogy az intézményhálózatunkon (bölcsőde, óvoda, sport-, kulturális, egészségügyi, szociális intézmények), a felújított közterületeinken (játszóterek, labdapályák, fitness-, pihenőparkok) és sokszínű ellátási formákon keresztül a gyermekek, szülei és nagyszülei érdekeit szolgáljuk.

A Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat a Lendületben 2.0 elnevezésű programjában biztosítja, hogy az állampolgárok a XIII. kerületet lakóhelyüknek tekintsék. Az integrált városfejlesztés legfőbb célja a helyben lakó, dolgozó, tanuló, oda látogató emberek valós szükségleteinek, igényeinek lehető legmagasabb színvonalon történő kielégítése, ezáltal az életminőségük javítása. A kerület területfejlesztési koncepciójában az egyik legfontosabb szempont, hogy a városban lakó emberek tiszta, biztonságos, kellemes, megkímélt, fenntartható környezetben élhessenek.

Az Önkormányzat a nagyfogyasztók közé tartozik, így az energiatakarékossággal, a bevitt energia csökkentésével, továbbá szabályozási eszközök alkalmazásával a lakossági fogyasztást is gazdaságosabbá tudja tenni, csökkentve ezzel a működés költségeit, megteremtve az ökológiai fenntarthatóságot biztosító ökováros alapjait.

Az önkormányzat az új önkormányzati ciklusban is folytatta a 2002. óta országosan egyedülálló bérlakásépítési programját. Az elmúlt 20 évben, a Jász utcai beruházással együtt, 12 db önkormányzati lakóházban összesen 667 db bérlakást épített a kerületi önkormányzat, összesen 34.000 m<sup>2</sup>-en, mintegy 18 milliárd forintból. A lakhatás biztonsága a kerületben elsődleges, ezért az önkormányzat folyamatosan bővítette és bővíti a lakhatás támogatási formáit, valamint az eladósodás megelőzését célzó intézkedéseket. A rászorultak igényeihez és a lehetőségekhez mérten folyamatosan nőtt a lakhatást segítő támogatásban részesülők száma.



1.kép\_ Jász utca felőli homlokzat



2.kép\_ Forgách köz felőli homlokzat

Vállalásunk teljesítéséhez a Jász utca 72. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanon egy 35 lakásból álló épületet valósítottunk meg. A 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépülettel szemben alapvető szempont volt az ár-érték arányos építési-, és üzemeltetési költség. Mindezek mellett fontos követelményként határoztuk meg, hogy az épület feleljen meg a passzív ház kritériumainak, tekintettel arra, hogy önkormányzatunk elkötelezett a korszerű és környezetbarát energetikai megoldások iránt.

## **ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

Önkormányzatunk településfejlesztési politikáját 1994. óta tizenöt-húsz évre előtekintő dokumentumokban határozza meg, a koncepciók egyik vezető elve az energiatudatosság és „zöld” gondolkodás, mint stratégiai cél mind a saját beruházásainknál, mind az ingatlanfejlesztőkkel folytatott párbeszéd esetén is.

A kerület kiemelten fontos, revitalizálandó részévé a Váci út és a vonzaskörzetébe eső területek váltak. A régi bérkaszárnnyák és gyárak helyén új irodaházak és modern társasházak épültek. Kerületünk az egyik legnépszerűbb település az országban a lakásvásárlók körében, az utóbbi 20 évben 12 %-kal nőtt a lakónépesség, ma 120 ezren élnek itt. A fővárosi lakást vásárolni szándékozók többsége első, második helyen a XIII. kerületet jelöli meg. A megnövekedett lakosság számával hozta a különböző szociális és egészségügyi, kulturális intézmények kapacitás-fejlesztésének szükségességét.

Önkormányzatunk a komplex városfejlesztés elvét követi. Valamennyi városrészben igyekszünk a minőségi lakhatás, valamint a munka és pihenés feltételeit biztosítani. A fenntarthatóság érdekében a kevesebb energiafelhasználást ösztönözzük. A jövő szempontjából is kulcskérdés az egészségesebb életkörülmények kialakítása, a környezeti ártalmak csökkentése.

Fejlesztési célkitűzéseink megvalósításának egyik eszköze a területrehabilitáció, az átalakulás feltételeinek megteremtése városrendezési eszközökkel. A fejlődő városarculat és magas környezeti minőség, illetve a lakossági életminőség javítása stratégiai célunk. Az önkormányzati fejlesztések motorjai, katalizátorai lehetnek egy-egy terület komplex megújulásának. Környezettudatos fejlesztési törekvéseink példaértékűek lehetnek más önkormányzatok és a beruházók számára is.

Az épület a Jász utca – Fáy utca – Forgách köz – Zsinór utca által határolt tömb közbelső telke. A terület nem tartozik a kerületi városkép szempontjából kiemelt területek közé. A telek érdekessége és egyben értéke is, hogy a hátsó kertje is közterületre, egy kerületi játszótérre nyílik.

A telken eredetileg egy többszintes alápincézett „U” alakú, rossz műszaki állapotú épület állt, amelyet szanálást követően elbontott az Önkormányzat. A Jász utca 70. felőli szomszéd egy 2013-ban épített többszintes társasház, a jobb oldali telek utcafrontján egy alápincézett, földszintes magastetős lakóépület áll, az udvari részen földszintes csarnok épülettel. A Jász utcában az úttest mindkét oldalán zóldsáv húzódik, a járda mentén beültetett fasorral. Összességében a tömb és a tágabb környezet épületállománya is jelenleg épp átalakulóban van. Jelenleg rendkívül vegyes képet mutat a középmagas lakóépületek és az éppen még működő, főleg földszintes lakó és kisipari, szolgáltató épületek egyvelege.

Egy ilyen jellegű beruházás jelentős szerepet tölt be a terület piaci, várospolitikai, városfejlesztési és térségi ügyében. Egy megépített színvonalas, modern lakóház hatással van a környezetére, és jelentősen hozzájárul az alulhasznosított területek fejlesztéséhez, mely fejlesztés kiinduló pontja lehet egy tömbös fejlődésnek, hiszen odavonzza a magánbefektetőket is.



3. kép\_ Hátsó udvar\_ homlokzat részlet



4. kép\_ Belső udvar\_ B épület

A 100 %-ban önkormányzati tulajdonú, 35 lakásos lakóépület pince, földszint és további 5 emelet kialakítású. A szomszédos telek beépítési adottságai, tűzfalai miatt két önálló épülettömböt helyeztünk el a telken. Az utcai tömb zárt sorú beépítéssel a Jász utcai telekhatáron áll, innen nyílik az épület személy és gépkocsi bejárata, a másik tömb rátapad a Jász utca 70-es épület tűzfalára.

A két kubus között kialakuló belső udvar légtér aránya kisebb, mint 1,5, a kerületi építési szabályzat előírásainak megfelelően. A Jász utcai tömbben 15 lakás, míg az udvariban 20 lakás épült.

Az épületek alaprajzi struktúrája fogatolt rendszerű, mindegyik tömbhöz tartozik egy függőleges füstmentes közlekedő mag lifttel. A lift bútorszállításra és akadálymentes közlekedésre egyaránt alkalmas méretű. A lépcsőházak túlnyomásos füstmentes lépcsőházként épültek meg, alsó befújással és felső túlnyomás levezetéssel.

Az épületben 7 db garzonlakás (39 m<sup>2</sup>), 12 db kétszobás (49-58 m<sup>2</sup>) és 16 db 3 szobás lakás (66-88 m<sup>2</sup>) létesült. A két épülettömb fogatolt elrendezéséből adódóan a szélső lakások jellemzően átmenő rendszerűek, míg a közbensők egy homlokzati felülettel rendelkeznek.

Az önkormányzat esélyegyenlőségi szempontjai szerint a lakások közül kettő mozgáskorlátozott személyek számára épült, akadálymentes kialakítással.

A lakásokhoz tartozó alapfelszereltség a beépített konyhabútor elektromos tűzhellyel és sütővel.

A földszinti lakások kertkapcsolatosak, a nyugati tájolású emeleti lakásokhoz erkély, a keleti tájolású lakásokhoz francia erkély tartozik. A homlokzati nyílászárók elektromos működtetésű

rolókkal felszereltek, melyek segítségével hatékonyan lehet a nyári kánikula ellen védekezni. A lakásszámnak megfelelően az épülethez 35 db gépkocsi tároló tartozik, a pincei mélygarázsban 31 db, a földszinten 4 db. Minden lakáshoz tartozik tárolóhelyiség az épület földszintjén vagy a pincészinon.

A homlokzati anyaghasználatot tekintve a tömbre jellemző elveknek megfelelően az épület alapvetően vakolatarchitektúrát kapott, az utcai szinten graffiti biztos kialakítással. A homlokzat formálása szikár, azt ritmusosan váltakozó faltestek és nagyméretű nyílásfelületek osztják. A nyílászárókhoz oldalról antracit színű fémlemez felületek csatlakoznak. A francia erkélyes nyílások előtt edzett biztonsági tüveg mellvédek vannak.

Az építészeti elképzelés szerint az épület nyugodt tömegével, igényes anyaghasználatával egységes, rendezett megjelenésével jól illeszkedik mikrokörnyezetébe.

## **RÖVID LEÍRÁS A FEJLESZTÉSRŐL (ADATOK, MÉRETEK, JELLEMZŐK)**

<b>Projekt megnevezése</b>	„A LAKHATÁS BIZTONSÁGA” - Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Jász utca 72. szám alatti 35 lakásos Önkormányzati Lakóépülete	
telek területe	1258 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
beépített terület	877,5 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
zöld terület	332,2 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	3433 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
értékesíthető, bérelhető nettó terület	3247 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
építési költség	2.068.371.912	HUF
saját erő	100	%
hitel	0	%
értékesítésből	0	%
bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	51	%
1 évvel később	77	%

## **INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK.**

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Lendületben 2.0 ciklusprogramjában célként jelölte meg, hogy az önkormányzat döntéseit, egész tevékenységét mindinkább a környezettudatosság hassa át. Az önkormányzati beruházásoknál a megújuló energia felhasználását előtérbe helyezzük, tovább alkalmazzuk a passzív-megoldásokat. Környezettudatos beruházásokkal és a fenntartható megoldások alkalmazásával, népszerűsítésével mutatunk példát a helyi közösségeknek a környezetminőség javítása érdekében.

A jász utca 72. szám alatti épület építésének környezettudatos fő elvei a következők voltak:

- Megújuló energiák hasznosítása
- Épített szerkezetek energiatudatos megoldásai
- Hulladékenergia hasznosítása, hővisszanyerés és egyéb energia hasznosítás
- Természetes fény és megvilágítás
- Belső levegő minőség

- Anyagfelhasználás
- Aktív gépészeti és szabályozási elemek a környezettudatos működés szolgálatában

A Jász utca 72. szám alatti lakóház az Önkormányzat korszerű és környezetbarát energetikai megoldások melletti elkötelezettsége jegyében épült, így megfelel a passzív minősítés kritériumainak, ahol a cél az épület hőveszteségének minimalizálása, az épület hőnyereségének maximalizálása, figyelembe véve és hasznosítva a belső hőforrások energiáját.

A tervezendő épületekkel szemben alapvető szempont az alacsony üzemeltetési és fenntartási költség.

A tervezett épületgépészeti rendszerek környezettudatos, energiatakarékos működést tudnak biztosítani. A gépészeti helyiség az épület földszintjén található. A fűtés—hűtést központi rendszerű víz-levegő hőszivattyúk adják, a hőleadó felület a szerkezeti födém. A levegő megfelelő komfortját hővisszanyerős egyedi lakás-szellőző gépek biztosítják. A használati melegvizet központi kondenzációs gázkazán állítja elő, amely a maximális üzemeltetési biztonság érdekében indokolt esetben a fűtésre is rásegít.

A homlokzati hőszigetelés vastagsága 20 cm. Minden lakás közműfogyasztása egyedi méréssel tervezett. Az épületben épületfelügyeleti (távriasztással) és épületautomatikai rendszer működik.

Ahol lehet - a közös területeken is - természetes fény biztosítja a belső terek elsődleges megvilágítását. A villamos energia fogyasztás csökkentése továbbá a teljes ledes belső fényforrásokkal biztosított. A nyári túlmelegedés ellen a homlokzati nyílászárókra felszerelt elektromos működtetésű árnyékolók védenek.

Az energetikailag korszerű épület kiemelkedően nagy energiahatékonyságú besorolást kapott. (AA+)

## **A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE**

A munkaterület átadás időpontja: 2019. augusztus 15.

A birtokbaadás 2021. november 17.

Használatbavételi engedély: 2021. december 28.

## **A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE, BÉRBEADÁSA**

A fejlesztés teljes finanszírozása Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat saját forrásából történt.

## **HOGYAN SZOLGÁLJA AZ INGATLANFEJLESZTÉS A SZŰKEBB ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉT, AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSÁT ÉS A KÖZÖSSÉGI ÉRDEKEKET.**

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat – Magyarországon egyedülállóan – 2002. óta folytatja bérlakás építési programját, ennek elemeként 12 helyszínen, összesen 667 lakást épített.

A lakás piac sok család számára nem kínál lakhatásukhoz elérhető megoldást, ezért felelős magatartás vállalni az ezzel járó jelentős terhet.

A kerületi bérlakásprogram egy lépcsőzetes pályázati rendszerre épül. Új építésű bérlakásba alapvetően az tud költözni, aki leadja a már meglévő önkormányzati bérlakását, amit viszont ismét meg lehet pályáztatni olyanok közt, akiknek nincs bérlakásuk vagy van ugyan bérlakásuk, de igényeik, körülményeik változását szeretnék lekövetni (pl. nagyobb vagy éppen kisebb lakásba költözni). A program nyitottabbá tétele érdekében most már azok a kerületi lakosok is tudnak pályázni, akik nem rendelkeznek bérlakással, ők az éves bérleti üzemeltetési díj előzetes kifizetésével válthatják ki mindezt.

Az újépítésű bérlakások bérleti díja négyzetméterre visszavetítve az átlagos kerületi albérleti díjnak kb. 60 százaléka. A modern, jó energiaszintű lakásokban a rezsiköltségek is jelentősen kedvezőbbek a passzív ház kritériumoknak megfelelő műszaki és technológiai kialakításának köszönhetően.

A családokat segítő program mellett van egy másik program is, ami kimondottan a fiatalokat célozza meg. A fecskelakásokat megpályázóknak a kedvező lakhatási költségek biztosítása mellett havi szinten kell megtakarítaniuk saját vállalkásuk szerint 50-80-100 ezer forintot, hogy amikor „kirepülnek”, tudjanak saját ingatlant vásárolni. Ez kimondottan 35 év alattiaknak szóló program.

A bérlakásépítési program folytatásaként megkezdődött a Petneházy utca 90. szám alatti 67 lakásos önkormányzati lakóház építése. A megépülő lakóépületek hőtechnikai paraméterei kielégítik a 2020-ban érvénybe lépett előírásokat. A tervezett épületgépészeti rendszerek környezettudatos, energiatakarékos működést biztosítanak.

## **FOTÓK**

1. számú melléklet: ELŐTTE-UTÁNA FOTÓK

XIII. Kerületi Önkormányzat Jász utca 72. szám alatti önkormányzati lakóépülete

## **PUBLIKÁCIÓK**

<https://jozsefvarosujsg.hu/egyre-masra-epiti-a-xiii-kerulet-a-berhazait-de-mibol/>

<https://www.facebook.com/PuchnerGabor/posts/313594644109239>

## **VIDEÓ**

<https://www.facebook.com/tv13budapest/videos/671678127548321>



## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET

ELŐTTE - UTÁNA FOTÓK

XIII. Kerületi Önkormányzat

Jász utca 72. szám alatti önkormányzati lakóépülete

# 1.1.

JÁSZ UTCAI  
HOMLOKZAT



## 1.2. FORGÁCH KÖZ HOMLOKZAT



# 1.3.

BELSŐ UDVAR

