



A nyolc alapelv

A lakhatás emberi jog

Választási és beleszólási lehetőség a szolgáltatást igénybe vevők számára

A lakhatás és a gondozás szétválasztása

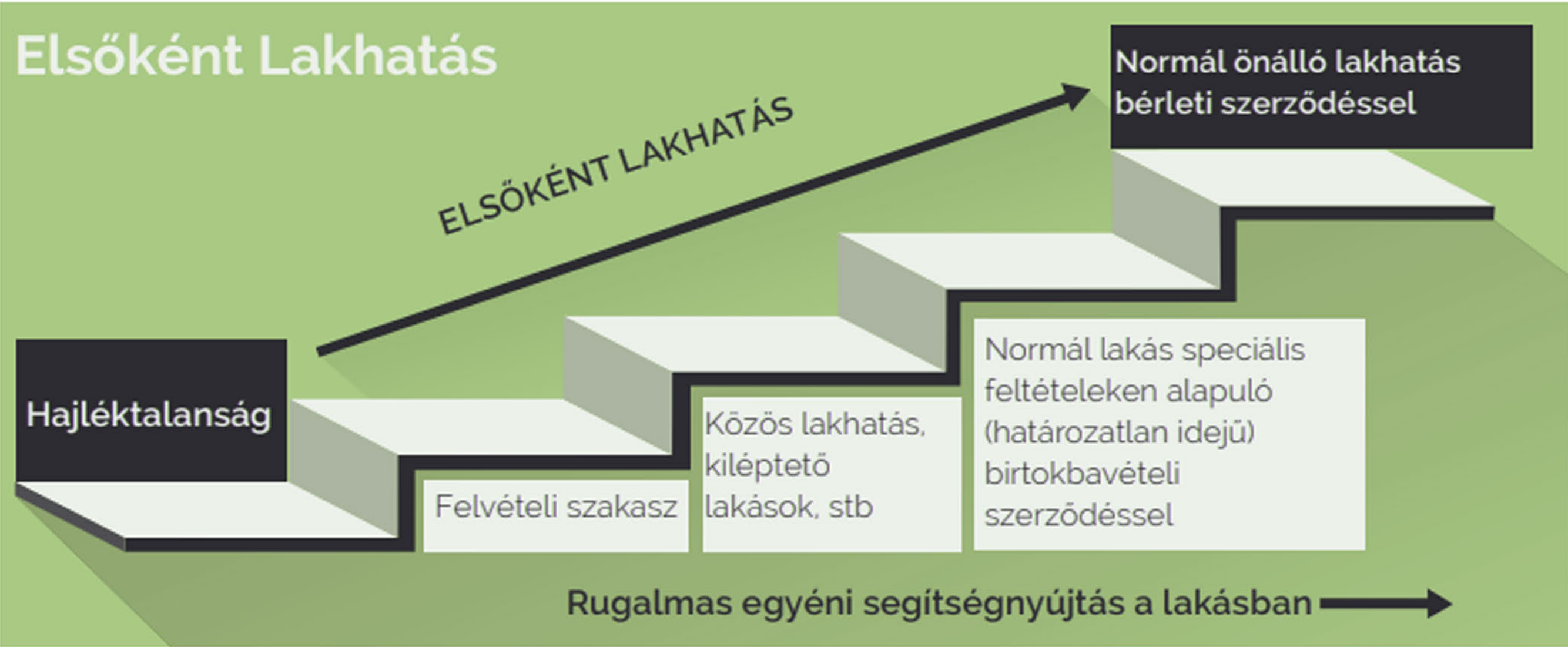
A felépülés ösztönzése

Ártalomcsökkentés

Kényszermentes, aktív együttműködés

Személyközpontú együttműködés

Rugalmas segítségnyújtás, ameddig csak szükséges



1. ábra: Az Elsőként Lakhatás és a lépcsőzetes ellátások különbségeinek összefoglalása²¹



A diplomamunkám fő célcsoportja a hajléktalanságban élő emberek, nekik szeretnék tartós megoldást adni azzal, hogy hosszú időre (minimum 1 év) kibérelhető, állandó, saját lakhatást biztosítok.

A programot a FEANTSA - Hajléktalanellátó Szervezetek Európai Szövetségének „Elsőként Lakhatás” című módszertanára alapozom. Ebben a modellben a lakhatás a sikeres integráció első lépése, nem pedig a célja, mert „a „Housing -led” (szó szerinti fordításban: lakhatás-vezette) megközelítés lényege, hogy a lépcsőzetes gondozási modellel szakítva az utcáról vagy éjjeli menhelyről közvetlenül bérlakásba juttatja a hajléktalan embert, és az egyéni esetkezelést, egyéb támogató szolgáltatásokat a lakásban vagy a szomszédságban nyújtja. A lakhatás-központú megoldások tehát nem azt állítják, hogy a hajléktalan embereknek csak lakásra lenne szüksége, hanem azt, hogy a gondozási folyamat a leghatékonyabban lakásban élő emberrel folytatható le – aki ráadásul már nem is hajléktalan.”

Egy 2023-as cikksorozat szerint a hajléktalanságban élő embereknel előregedés kimutatható, a legnagyobb csoport a középkorúak, 50-55-60 évesek körében van, ezért a tervemben is őket jelöltem meg az egyik célcsoportnak, rájuk méreteztem a lakásokat.

Ezen a két utcáfronti telken 3 épülettömböt létesítek, amikben biztosítom a lakhatást, a közösségi és néhány kiszolgáló funkciókat mind a hajléktalanságból jövő embereknek, illetve azoknak, akik csak szociális alapon tudnak lakáshoz jutni. Tehát mindhárom tömbben szintenként egy lakás az Utcáról Lakásba Egyesület fenntartása alatt van, ők utalják ki egy rászorulónak, a többi az önkormányzaté, ezek jellemzően nagyobb alapterületűek, gondolva itt a 3-4-5 tagú családokra is.

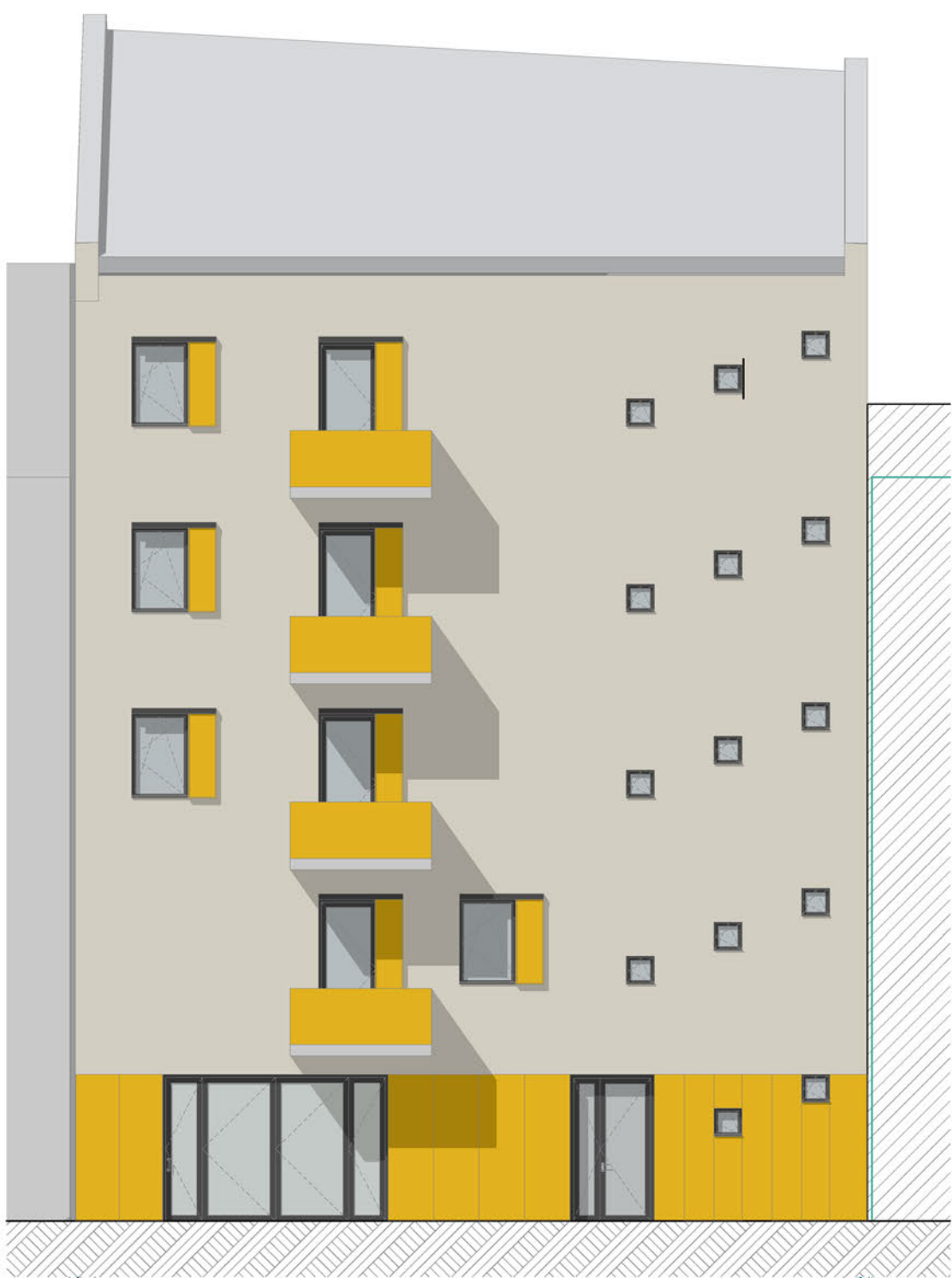


03 metszetek / homlokzatok

MÁSODIK ESÉLY SZOCIÁLIS LAKHATÁS



A-LUJZA 1:100



A-BELSŐ 1:100



C-BELSŐ 1:100



C-DOBOZI 1:100

A épület

B épület

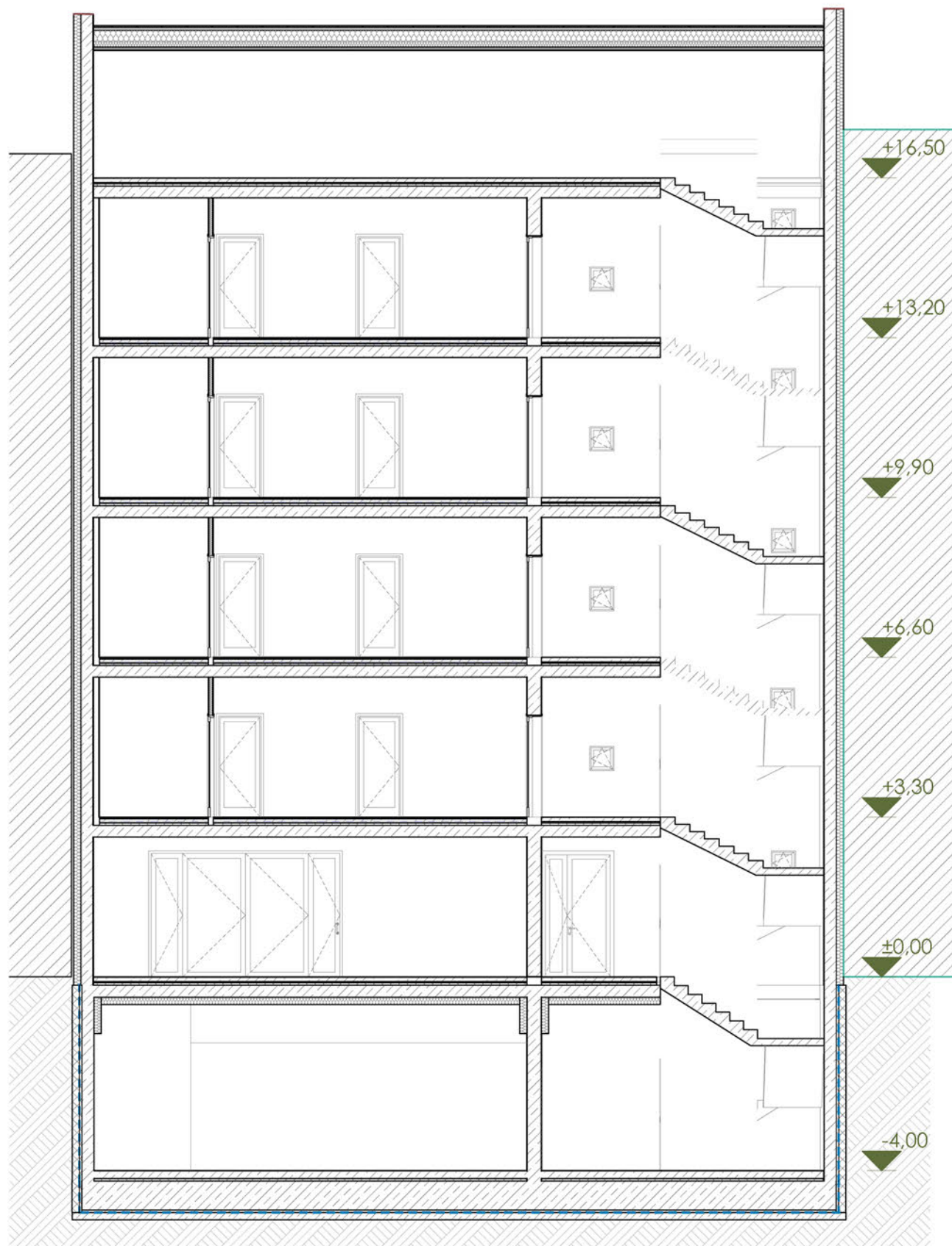
C épület



B-LUJZA FELŐL 1:100

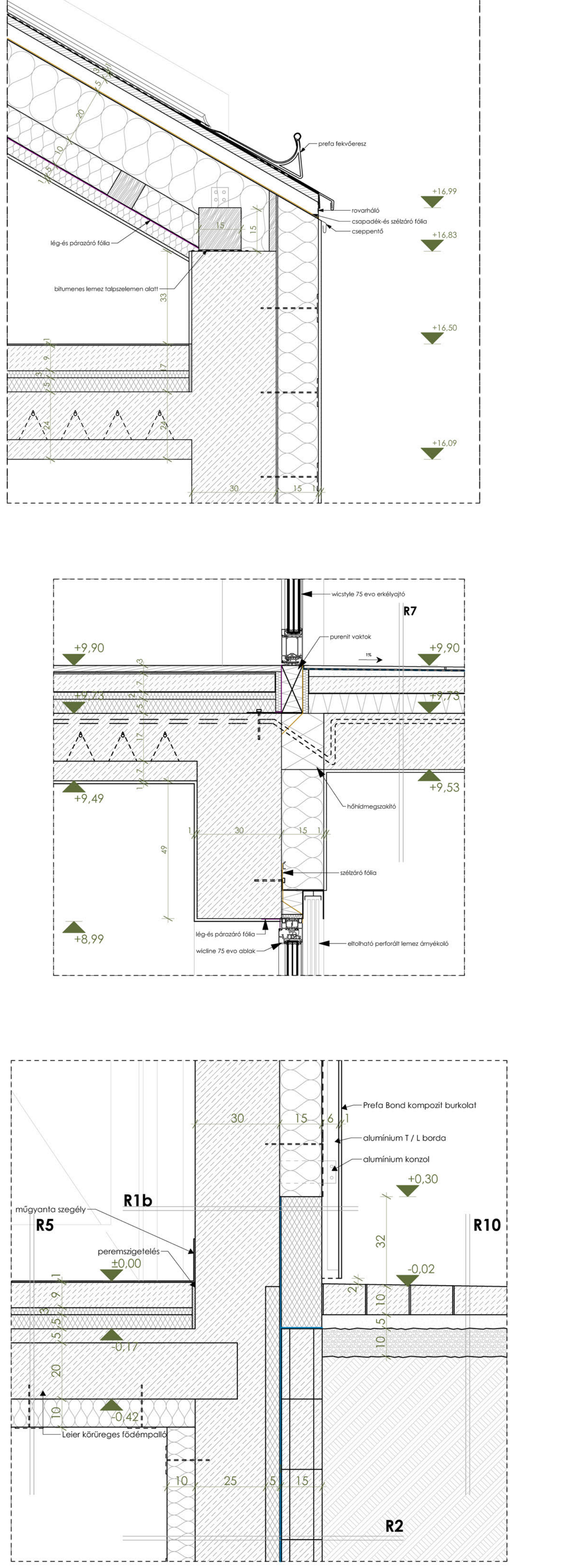
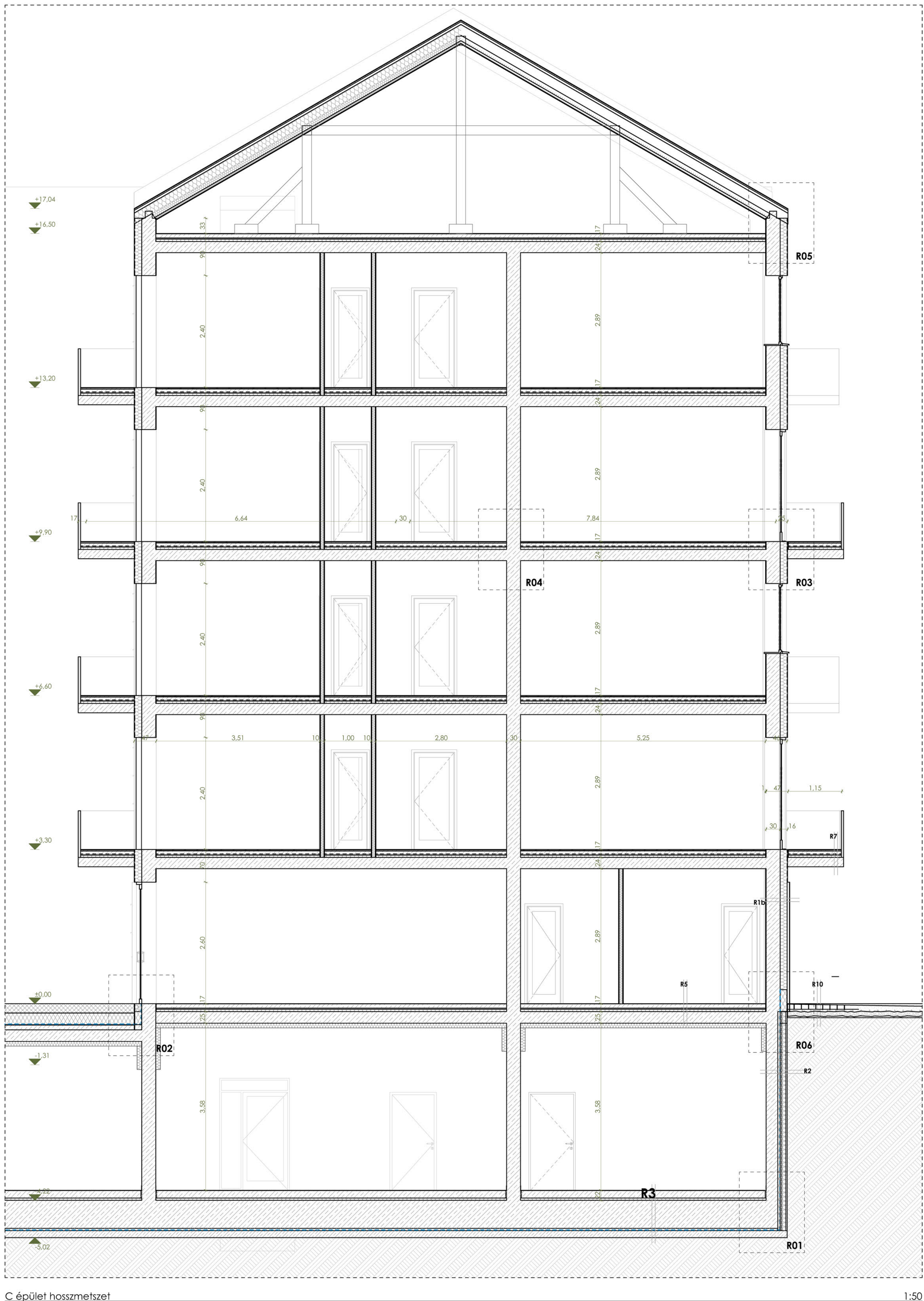
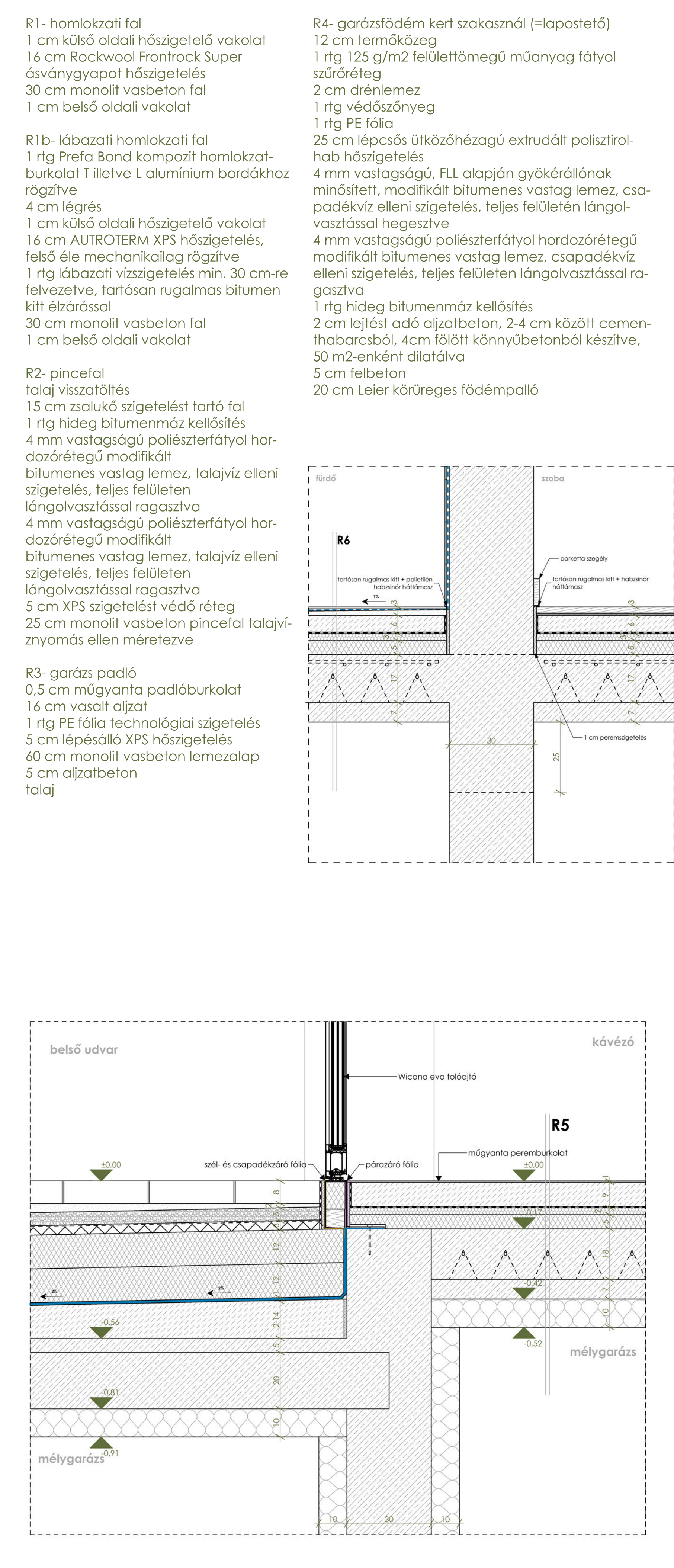


B-DOBOZI FELŐL 1:100



04 metszetek / részletek

MÁSODIK ESÉLY SZOCIÁLIS LAKHATÁS



C épület

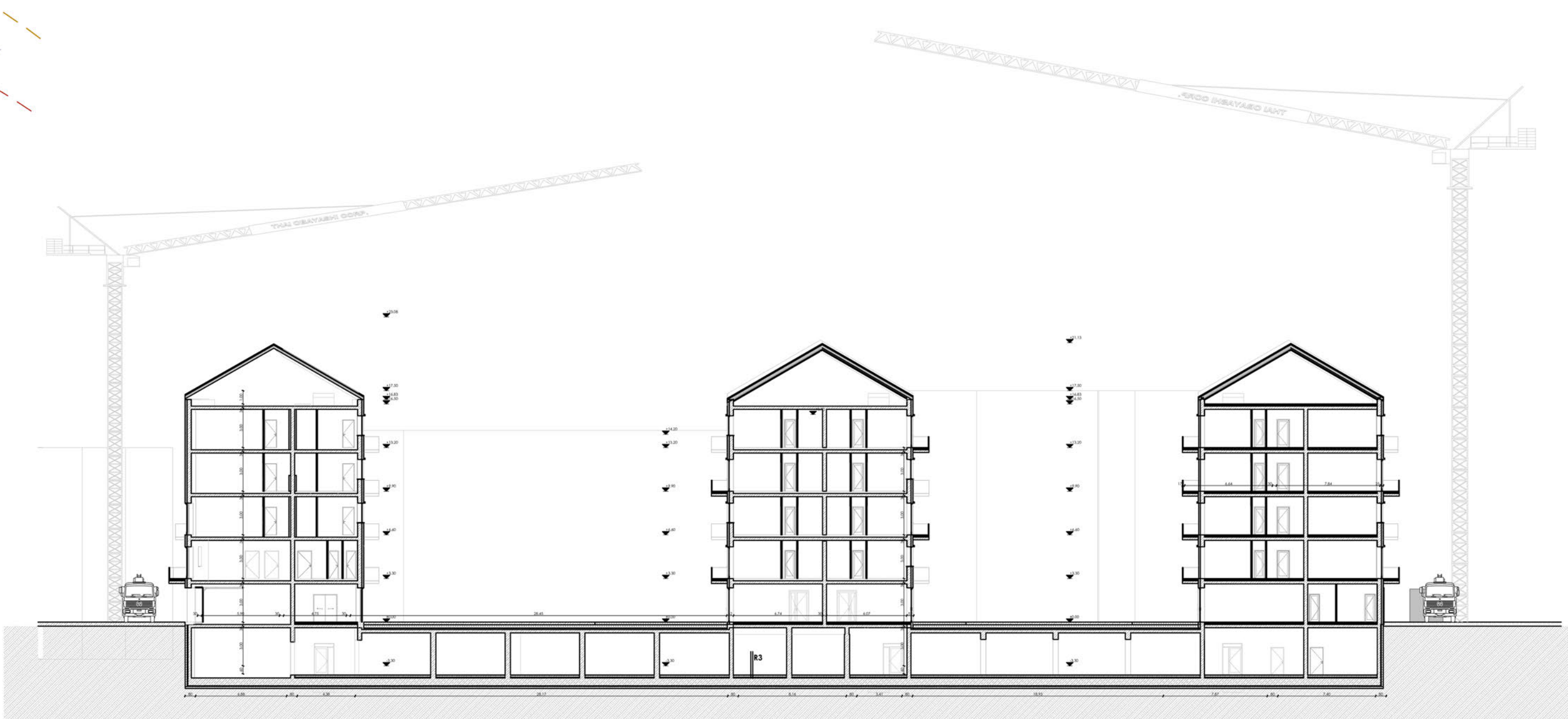
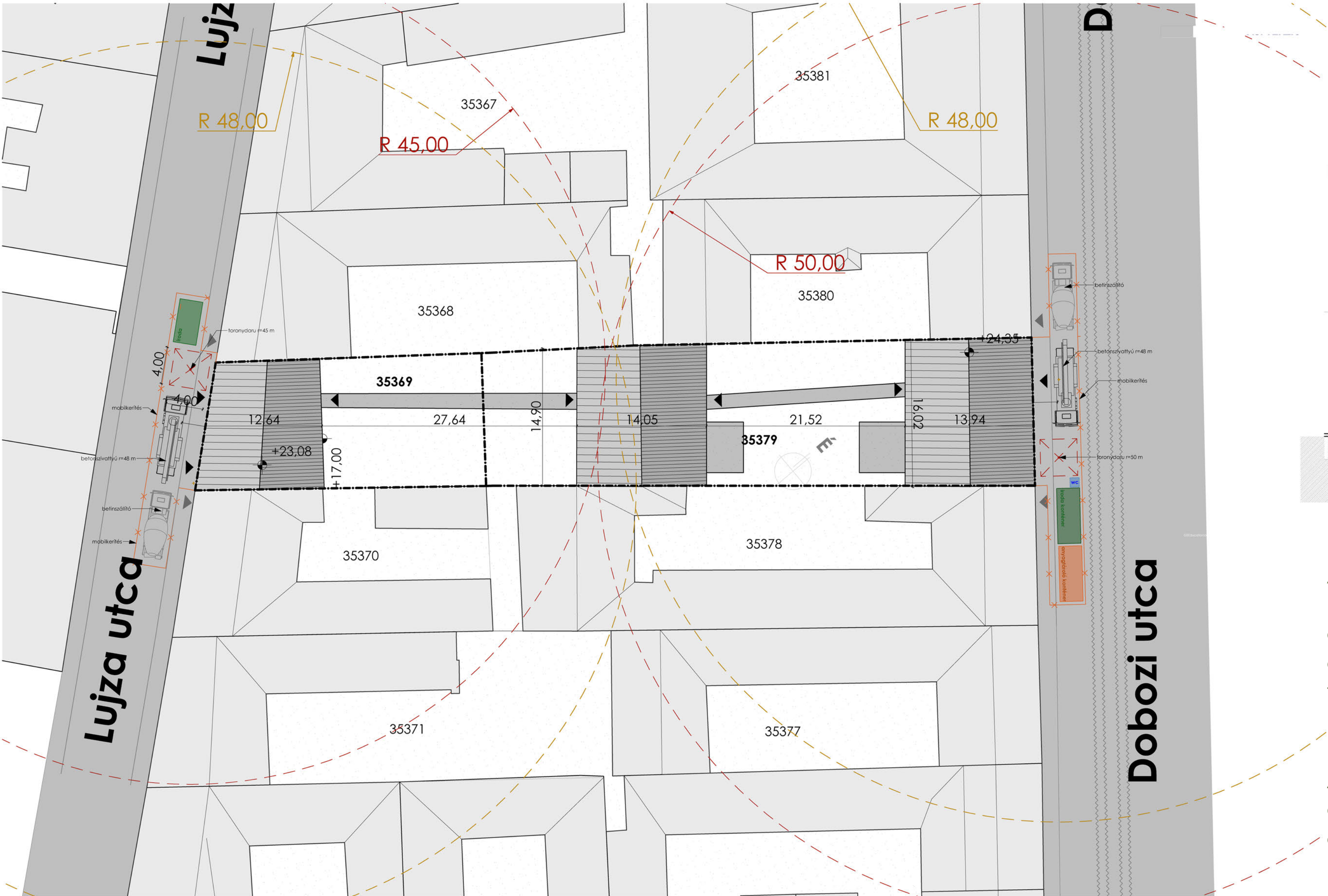


B épület



A épület

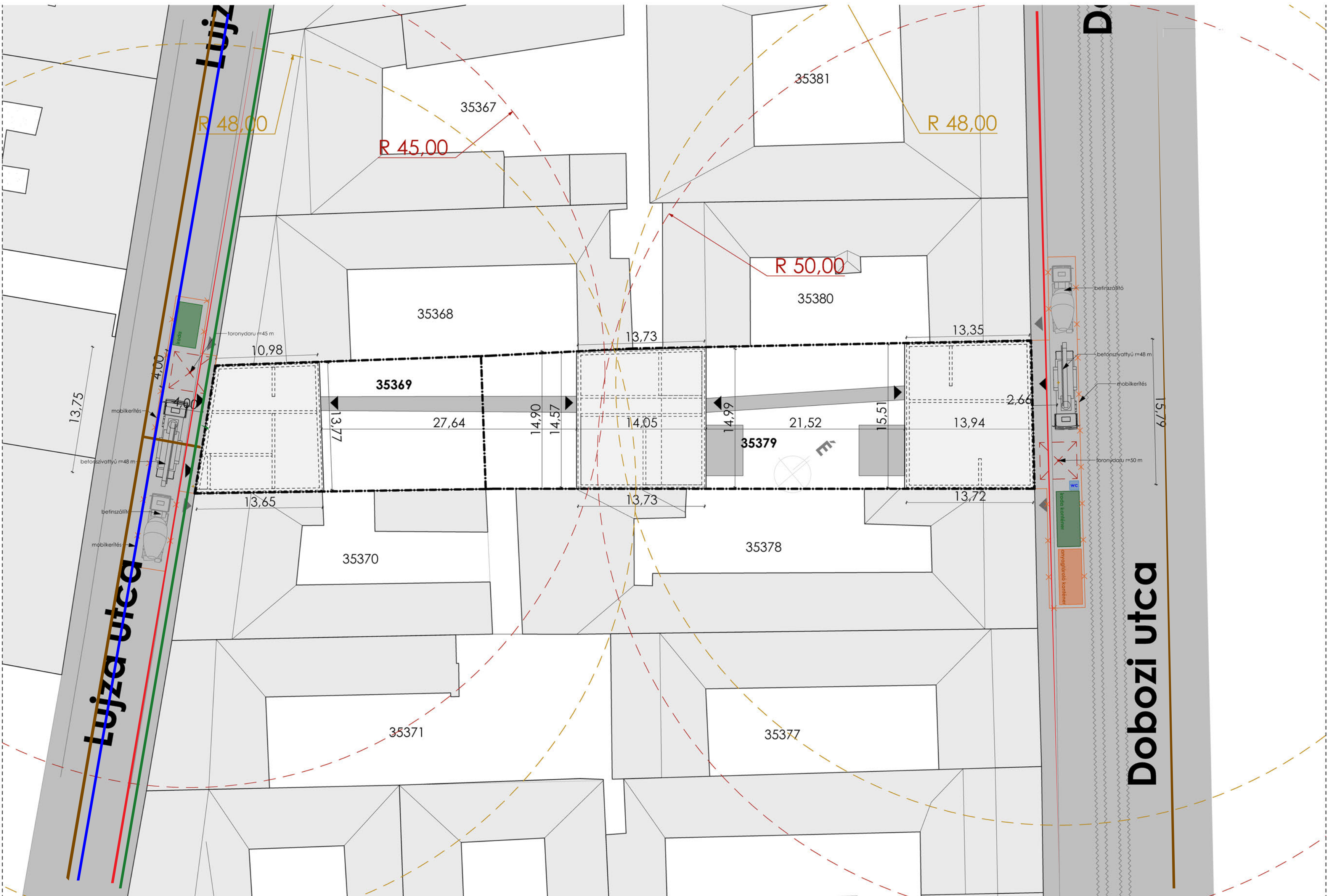




Az építési területet két irányból lehet megközelíteni, mindkét oldalról belátásgátló kerítéssel körbe kell keríteni, bejáratainál portát kell telepíteni. A teljes területen 24 órás őrzés-védelem szükséges. Az elkerített területen ideiglenes közműcsatlakozásokat kell kialakítani: víz, csatornázás, elektromos áram. Az építkezés megkezdése előtt el kell helyezni a területen még iroda, öltöző és mosdó, valamint tároló konténereket és ki kell jelölni a különböző depóniák helyét.

A területen nincs bontandó épület, így a terület kitisztítása és a tereprendezés után elvégzik a bevezetendő közmű, valamint az épület, mélygarázs kivitését. Az alapozás megkezdése előtt kitermelik a megfelelő mennyiségű földet, melynek nagy részét elszállítják, keveset használnak fel visszatöltés céljából.

A két utcafrontról benyúló 50 és 45 méteres toronydaru szolgálja ki a területet, a betonszivattyú is innen csatlakozik be. A konténerek helye az utcákon van, ehhez területfoglalási engedély kell.



BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK ÖSSZEÍRÉSE			
ÉPÍTÉSI MUNKÁK			
A költségbecslés a 2025-ös Értéktárhoz kötődő költségekkel készült, melyek a munkafelvételekkel rendelkezők által díjazandók.			
MUNKANÉV	FAJLAGOS NETTÓ ÉRTÉK	MENNYISÉG	ÖSSZES FAJLAGOS NETTÓ ÉRTÉK
1. MUNKANÉV	FAJLAGOS NETTÓ ÉRTÉK	MENNYISÉG	ÖSSZES FAJLAGOS NETTÓ ÉRTÉK
1.1. terület-előkészítés	6 500 Ft/m ²	1345 m ²	8 742 175 Ft
1.2. földkieszmény előkészítés szántó munkagödörből, géppel, közművesített területen	11 900 Ft/m ²	6500 m ²	77 330 000 Ft
1.3. földkieszmény előkészítés szántó munkagödörből, kézzel, közművesített területen	7 250 Ft/m ²	10 m ²	72 500 Ft
1.4. munkagödör megmunkálása feltöltéssel előkészítés	43 150 Ft/m ²	1049 m ²	45 244 133 Ft
1.5. feltöltések szemcsés anyagból	16 450 Ft/m ²	1250 m ²	20 562 500 Ft
1.6. kizárólag, vagy felesleges föld elszállítása	7 300 Ft/m ²	5250 m ²	38 325 000 Ft
2. SZERKEZETÉPÍTÉS			3 508 488 241 Ft
2.1. vasbeton lemezalap C30/37 öntési keverékű betonból	170 700 Ft/m ²	786 m ²	134 170 200 Ft
2.2. szigetelőréteg tartó falazat készítése ZS 15 elemekből	19 550 Ft/m ²	1204 m ²	235 788 595 Ft
2.3. zárt fal készítése	19 550 Ft/m ²	1204 m ²	235 788 595 Ft
2.4. vasbeton fal, sziget készítése 4,00 m-ig C30/37 betonból	193 750 Ft/m ²	8 m ²	1 551 085 Ft
2.5. vasbeton (reges) falazat készítése (Leier LUF 20)	24 000 Ft/m ²	1191 m ²	28 582 320 Ft
2.6. vasbeton fal, sziget készítése 4,00 m-ig C30/37 betonból	193 750 Ft/m ²	2450 m ²	474 765 881 Ft
2.7. vasbeton meztartással fedett 7 cm vastagságú C30/37 betonminőséggel	8 100 Ft/m ²	2450 m ²	19 919 125 Ft
2.8. betonozás készítése (10-12 mm S31 500; hegesztett acélháló 6 mm/150x150)	14 500 Ft/m ²	2450 m ²	35 425 000 Ft
2.9. falazat készítése C30/37 betonminőségben	172 200 Ft/m ²	478 m ²	84 534 087 Ft
2.10. betonozás készítése (10-12 mm S31 500; hegesztett acélháló 6 mm/150x150)	14 500 Ft/m ²	39 db	545 500 Ft
2.11. szerelt vádalfalak - egyenes tartóváza kétféleg borítással 100 mm	24 750 Ft/m ²	2797 m ²	68 229 662 Ft
2.12. aljzatbeton készítése	86 850 Ft/m ²	2213 m ²	192 227 276 Ft
2.13. aljzatbeton készítése	86 850 Ft/m ²	2213 m ²	192 227 276 Ft
2.14. belső vakolat készítése	9 800 Ft/m ²	8168 m ²	80 000 000 Ft
2.15. homlokati hőszigetelés rendszer készítése - 15 cm víz hőszigetelés	36 000 Ft/m ²	1284 m ²	46 224 000 Ft
2.16. szerelt homlokati burkolat készítése - Prefabond	61 000 Ft/m ²	246 m ²	15 056 000 Ft
2.17. szerelt, kábelvezetői hőszigetelés homlokati burkolathoz 150 mm	12 250 Ft/m ²	246 m ²	3 013 500 Ft
2.18. félműanyag fedés - Prefabond készítése	23 900 Ft/m ²	661 m ²	15 790 730 Ft
2.19. felv. eresztés - Prefabond készítése	23 900 Ft/m ²	86 m ²	2 054 810 Ft
2.20. kábelvezetői kábelvezető készítése	20 450 Ft/m	101 m	2 065 450 Ft
2.21. falazat gyártása és szerelése	16 400 Ft/m	96 m	1 574 400 Ft
2.22. magasságok hőszigetelés készítése	5 200 Ft/m	694 m ²	3 442 109 Ft
2.23. fedélburkolat készítése	26 400 Ft/m ²	661 m ²	17 442 480 Ft
2.24. padlóburkolat - kerámia	21 850 Ft/m ²	162 m ²	3 533 145 Ft
2.25. padlóburkolat - málygavár	18 900 Ft/m ²	1553 m ²	29 420 823 Ft
2.26. padlóburkolat - parketta	24 750 Ft/m ²	135 m ²	3 339 000 Ft
2.27. hőszigetelés 3 rétegű fém ablak	241 800 Ft/db	76 db	18 354 000 Ft
2.28. hőszigetelés 3 rétegű fém erkélyajtó	333 500 Ft/db	39 db	13 004 500 Ft
2.29. bitumenpapírral beborított ajtó	477 250 Ft/db	27 db	12 885 750 Ft
2.30. garázkapu	1 131 750 Ft/db	1 db	1 131 750 Ft
2.31. belső ajtó	106 050 Ft/db	131 db	13 919 063 Ft
2.32. kőpadló	80 000 Ft/m	187 m	14 976 000 Ft
2.33. falazat érnékező szerkezetek XPS hőszigetelés	19 000 Ft/m ²	12088 m ²	229 668 156 Ft
2.34. falazatgyártás elleni vízszigetelés	14 100 Ft/m ²	13222 m ²	186 849 361 Ft
2.35. laposfalak hőszigetelés	13 350 Ft/m ²	740 m ²	9 879 000 Ft
2.36. laposfalak vízszigetelés	15 850 Ft/m ²	785 m ²	12 442 250 Ft
3. ÉPÜLETVILÁGOSÍTÁS			155 326 750 Ft
3.1. víz- és csatornázás	kalkulált érték		60 000 000 Ft
3.2. mosdók	1 16 750 Ft/db	36 db	4 203 000 Ft
3.3. mosogatók	126 250 Ft/db	30 db	3 787 500 Ft
3.4. wc-ben szennyvíz	264 250 Ft/db	39 db	10 305 750 Ft
3.5. kádok és zuhanyzók	241 250 Ft/db	26 db	5 872 500 Ft
3.6. magasságok készítése	862 500 Ft/kil	197 m ²	170 500 000 Ft
3.7. fűtőrendszer - hőszigetelés	5 750 000 Ft/db	9 db	51 750 000 Ft
3.8. szennyvíz rendszer	351 000 Ft/kil	34 kiló	11 934 000 Ft
3.9. szennyvíz rendszer	6 900 000 Ft/rendszer	1 rendszer	6 900 000 Ft
4. ÉPÜLETVILÁGOSÍTÁS			318 968 490 Ft
4.1. EKS 1. fázis alapján becsült érték - lakóépület - társasház	49 000 Ft/m ²	3244 m ²	222 988 400 Ft
4.2. EKS 1. fázis alapján becsült érték - mélygarázs	72 500 Ft/m ²	1310 m ²	94 975 000 Ft
5. KÜLSŐ MUNKÁLATOK			29 467 865 Ft
5.1. vízellátás - vízellátás	17 250 Ft/m	139 m	2 400 000 Ft
5.2. csapadékvíz csatornázás	33 750 Ft/m	120 m	4 050 000 Ft
5.3. szennyvízcsatornázás	44 250 Ft/m	75 m	3 318 750 Ft
5.4. kerti burkolatok	33 350 Ft/m ²	197 m ²	6 569 225 Ft
5.5. járda burkolatok	33 350 Ft/m ²	61 m ²	2 034 350 Ft
5.6. kerti építések	16 700 Ft/m ²	544 m ²	9 074 400 Ft
5.7. kerti építések	32 200 Ft/m	64 m	2 054 400 Ft
ÉPÍTÉSI MUNKA NETTÓ KÖLTSÉGE ÖSSZESEN			3 202 743 473 Ft
6. EGYÉB KÖLTSÉGEK			1 651 356 652 Ft
6.1. területmeghatározás	kalkulált érték		470 000 000 Ft
6.2. közlekedési költség	10%		47 000 000 Ft
6.3. tervezés, művezetés, beruházás igazgatási költségek	kalkulált érték		320 274 347 Ft
6.4. berendezések - műszerek, felszerelések, technológiák	3%		750 000 000 Ft
6.5. műszaki ellenőrzés			96 082 304 Ft
BERUHÁZÁS VÁRHATÓ (BECSÜLT) NETTÓ ÉRTÉKE			4 854 100 125 Ft
BERUHÁZÁS VÁRHATÓ (BECSÜLT) BRUTTÓ ÉRTÉKE			6 164 707 188 Ft