

Gyáli Polgármesteri Hivatal

2360 Gyál, Körösi u. 112-114.

Szám:33461-4/2020.

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

**Készült:** Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága 2020.szeptember 17-én megtartott rendkívüli együttes nyílt üléséről

<b>Jelen voltak:</b>	Márjainé dr. Szerényi Zsuzsanna	KKB elnöke
	Nagy Gyöngyi	KKB tagja
	Pápai Mihály	polgármester
	Nagy József Ildik	alpolgármester
	Rozgonyi Erik	önkormányzati főjegyző
	Donhauzer Ádám	KFT ügyvezető igazgatója
	Lendvai-Kiss Anita	képviselő
	Molnár-Gallatecz Zsolt	szakértő
	Ulmann István	építész
	Nagy Gáborné	jegyzőkönyvvezető

Márjainé dr. Szerényi Zsuzsanna köszöntötte a megjelenteket. Elmondta, hogy az ülés vezetéséhez levezető elnököt szükséges választani, és erre a feladatra Erős Józsefet, a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság elnökét javasolta. Hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az elhangzottakat.

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága 2 igen – 0 nem szavazattal – 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

### 29/2020.(IX.17.) sz. KKB határozat

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága rendkívüli, együttes bizottsági ülés levezető elnökének Erős Józsefet választja.

Határidő: azonnal  
Felelős: levezető elnök

Erős József köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a bizottság 2 jelenlévő taggal határozatképes, majd a napirendi pont elfogadását szavazásra bocsátotta.

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága 2 igen – 0 nem szavazattal – 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

### 30/2020.(IX.17.) sz. KKB határozat

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága az alábbiak szerint fogadja el a 2020. szeptember 17-ei rendkívüli, együttes nyílt ülésének napirendjét:

#### Nyílt ülés:

1. Javaslát időszotthon tanulmánytervnek megtárgyalására

Határidő: azonnal  
Felelős: levezető elnök

Pápai Mihály kiegészítte a Life-Net Kft. megjelölt szakértőjét és tervezőjét, majd kérte, hogy ismertessék a tanulmánytervet.

Molnár-Gallatz Zsolt elmondta, hogy a projekt kidolgozásakor figyelembe vették a lakossági igényeket, az önkormányzat szociálpolitikai céljait, a lehetséges finanszírozási konstrukciókat, a beruházási terület infrastrukturális adottságait, melyek megfelelő tervezésével elérhető egy minőségi és fenntartható idősgondozási szolgáltatás.

Elmondta, hogy három alternatíva született a megvalósításra illetően, „A”, „B” és „C” verzió, melyeket az alábbiak szerint ismertett:

#### **„A” beruházási opció:**

Ebben a variációban a paraméterek az alábbiak:

- az összes szoba területe 2.272 nm,
- a szobák száma: 114 db,
- létszám: 171 fő

Ebben a verzióban minden funkció helyet kapott, így a szakellátás, a nappali ellátás, és a demens időskorúak mellett, kétféle bentlakásos konstrukció és tartós hűltig tartó lakhatás is szerepel a tervben. Az épület mérete viszont meghaladja a szabályozás által biztosított keretet, és terjedelméből adódóan a környezethez való illeszkedése is problémás. A parkolóhelyek biztosítása is nehezen kivitelezhető, mely csak mélygarázsban volna elegendő tenni az előírásoknak. A földszinten a kiszolgáló és közösségi tereket, illetve az irodai szobákat találhatjuk. Ide kerülnek továbbá a demens ellátásra igényt tartó lakók. A földszintről lehet kijutni a belső udvarra, illetve itt találhatóak a dolgozók pihenőhelyiségei. Az első emelet bal oldali szárnyában a szállodai szobák, a jobb szárnyban pedig az időskorúak nappali ellátása és tartós lakhatás került. A második emeleten a bentlakásos szakellátást igénylő, a harmadik szinten a szakellátást nem igénylő lakók kapnak helyet.

Összegezve elmondta, hogy ez a verzió az, ami minden igényt kielégít, viszont önmagában a szabályozási keretek miatt ebben a formában nem építhető meg, méretei nem harmonizálnak a környezettel. Az udvar sem biztosít elég teret, illetve a parkolóhelyek darabszáma sem kivitelezhető.

A működési költségek tekintetében elmondta, hogy ennél az opciónál magasak a beruházási és működési költségek, jelentős a beépítettség, magas a humánerőforrás szükséglet, illetve veszély lehet még a finanszírozás nehézsége is.

#### **„B” beruházási opció:**

Ebben a variációban a paraméterek az alábbiak:

- az összes szoba területe 1.040 nm,
- a szobák száma: 54 db,
- létszám: 104 fő

Elmondta, hogy ez a verzió egy olyan változatot takar, ahol a meglévő szabályozásnak megfelelően a lehető legokoldalóbb programok kerültek tervezésre (a szakellátás, a demens lakók, nappali ellátású idősök és a szállodai funkciók). A beépítés a legoptimálisabb helykihasználással történhet. A földszinten az irodák, foglalkoztatók és egyéb kiszolgáló helyiségek találhatóak. A mélygarázsban 51 db parkoló és a raktározáshoz kapcsolódó helyiségek kerültek tervezésre. Az emeleteken a szobák találhatóak, a második szinten a demens lakók szintje van, ez a modell középfolysós elrendezéssel készült, mely lehetővé teszi, hogy az összes szobának és apartmannak saját terasza legyen. A homlokzaton lévő lamella rendszer nyíron irányulóként funkcionál, és kontrollálja a belátást is.

Összegzésül elmondta, hogy ez a változat talán a legideálisabb beépítés, nem nyomja agyon a telket, megfelelő a mérete, illeszkedik a külső környezetbe és a szobaszámai is kielégíthetik az igényeket. Az „A” verzióhoz képest egy kevésbé költséges és biztosabban fenntartható intézményt feltételez, de ez a mód is hordoz kockázatokat, ilyenek a magas hőmánerőforrás szükséglet biztosítása, valamint az esetleges finanszírozási nehézségek.

#### „C” beruházási opció:

Ebben a variációban a paraméterek az alábbiak:

- az összes szoba területe 1.380 nm,
- a szobák száma: 46 db,
- létszám: 65 fő

Elmondta, hogy a „C” verzió beépítésében hasonlít a „B” verzióra. Az épület struktúrája két traktusos, középfolyosós elrendezést kapott, a parkolást a mélygarázs biztosítja, a földszinten a kiszolgáló terek kaptak helyet. Az emeleten a szobák és apartmanok találhatóak, melyek között nincs differenciált elhelyezkedés. Az első emeleten, a bal szárnyban az egyágyas szobák, a jobb szárnyban a kétágyas szobák találhatóak, a második emeleten kizárólag kétágyas szobák kaptak helyet. Az épület egésze úrnegében kellemes benyomást kelt a telken. Összegzősként: a kínált szolgáltatás nem elégíti ki széles társadalmi és szociális igényeket, azonban a létező kereslet igényeinek meg tud felelni. Közepes beruházási és alacsony működési költségekkel tervezhető, továbbá magas bevételének köszönhetően az intézmény hosszútávon fenntartható. A legnagyobb kockázatot a lakossági elégedetlenség jelentheti.

Ulmann István építész az elhangzottak kapcsán elmondta, hogy építészetileg hamar kidorult, hogy az „A” verzió volna a legideálisabb megoldás teljesfánnyében, de a tervezett épület a Bajcsy Zs. utcai telken nagyként bal, nyomasztóan jelenik meg, nagyobb területe és térre volna szükség. Szokatlan kérdés volt továbbá a parkolóhelyek kialakítása, mely mindegyik variációnál csak a mélygarázs tervezését tette lehetővé, és ez a további költségeket nagyon növelheti. Az épület belső elrendezését illetően elmondta, hogy a középfolyosós rendszer mindhárom modulban megtalálható, ez a legideálisabb megoldás. A telk kihasználtsága szempontjából - véleménye szerinti- a „B” variáció a legideálisabb megoldás, továbbá úgy gondolja, hogy az épületnek és az épületen kívüli területek aránya akkor volna optimális, ha az arányok 1:10 arányszámmal volnának megvalósíthatóak.

Pápai Mihály elmondta, hogy a frakcióval történt egyeztetések eredményeképpen az „A” variáció felel meg legjobban az elképzeléseknek. Jelezte, hogy egy új terület kerülne kijelölésre, mely az Erdősor utcai erdő Kistaludy utca és Toldi Miklós utcai része, az egyeztetések már folyamatban vannak az engedélyezési hatósággal. Véleménye, hogy a kivitelezés költségeit a mélygarázs nagyon megnöveli, illetve javasolta az előre gyártott panelek alkalmazásának lehetőségét is megvizsgálni (pl.Sportcsarnok). Megkérdezte, hogy a tervezés végösszegében az épület berendezésének a költségei is szerepelnek-e vagy csak az épület ára?

Ulmann István elmondta, hogy a jelenlegi költségbecslési tervek erre a tanulmányra készültek, más adottságokkal rendelkező területre további pontosítások lesznek szükségesek. Amennyiben csökkennek az épület felé az elvárások, az irányár is változhat, és csak az épület költségeit tartalmazza a költségbecslés.

Pápai Mihály jelezte, hogy felmerült az a kérdés, hogy az idősok napközije talán kicsinek bizonyul, a méretét nagyobbra kellene tervezni. Megkérdezte, hogy mindhárom verzióban a pincében került tervezésre a karbantartó műhely?

Ulmann István válaszában elmondta, hogy a „B” verzióban szerepel.

Pápai Mihály javasolta, hogy az új területre vonatkozó tervek kapcsán a karbantartó műhely külön épületben kerüljön tervezésre.

Vinnai Tibor megkérdezte, hogy amennyiben nem mélygarázs kerülne megépítésre, akkor az épület egészét illető költségek milyen mértékben csökkenthetők?

Umann István válaszában elmondta, hogy 10-20 %-közötti lehet a csökkenés mértéke.

Molnár-Gallatecz Zsolt elmondta, hogy amikor a költségbecslést készítették, 30 különböző intézményt vizsgáltak meg, önkormányzati és magán fenntartású modelleket is, a foglalkoztatási viszonyok és a szolgáltatási szintek is elérők az adatok alapján.

Pápai Mihály javasolta, hogy a határozati javaslat II. pontjában szereplő területi igény a későbbiekben pontosításra kerüljön.

Erős József több észrevételt, hozzászólás nem lévén a határozati javaslatot szavazásra bocsátotta.

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága 2 igen – 0 nem szavazattal – 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

### 31/2020.(IX.17.) sz. KKB határozat

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását:

„Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

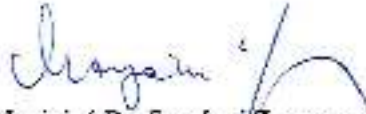
1. elfogadja, a Life-Net Innovációs és Fejlesztő Nonprofit Kft. által megküldött dokumentációt és kiválasztja az „A” verziót továbbtervezésre.
2. elfogadja, az intézmény területigényére tekintettel annak létesítési helyének megváltoztatását a jelenlegi 4856/6 hrsz.-ú ingatlanra,
3. kezdeményezi a jelenlegi 4856/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítását, lehetővé téve az időszíthon megépítését azon a helyszínen.
4. felhatalmazza a Polgármestert a szükséges további intézkedések megtételére.

**Határidő:** a következő rendes képviselő-testületi ülés

**Felelős:** levezető elnök

Erős József további napirendi pont nem lévén megköszönte a munkát és az ülést 18.30 órakor bezárta.








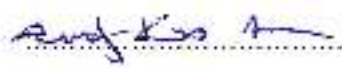
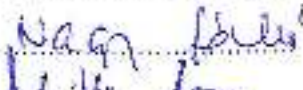

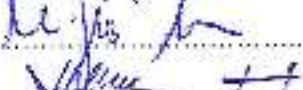

  
Marjainé Dr. Szerényi Zsuzsanna  
elnök

Jegyzőkönyv hitelesítő:  
Gyál, 2020. szeptember 24.

  
Nagy György  
bizottsági tag

Jelenléti ív

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének bizottsági 2020. szeptember 17. napján megtartott együttes nyílt üléséről

Erős József	a PGB elnöke, a SZEB tagja	
Vinnai Tibor	a PGB tagja	
Nagy Gyöngyi	a SZEB elnöke, a KKB tagja	
Marjai Dr. Szerényi Zsuzsanna	a KKB elnöke, a SZEB tagja,	
Végh Tibor	a PGB tagja	.....
Endre Dávid Benec	a KKB tagja,	.....
Pápai Mihály	polgármester	
Nagy József Elek	alpolgármester	
Rozgonyi László	elnökörségi főjegyző	.....
Lentvay-Kis Anita	képviselő	
Dácsi Péter	képviselő	.....
Pa Zsuzsanna	képviselő	.....
Hegymegi István	képviselő	.....
Pap Krisztina	aljegyző	.....
Diera Éva	PÜ. és Adó Iroda vez.	.....
Donhauzer Ádám	Várostervezési Ir. vez.	
dr. Krenyucz Éva	Life-Nat Kft.képv.	.....
Nagy Gábor	Jegyzőkönyvvezető	
	LIFE-NET NFT CLUSTER ÉPÍTÉS	
		

  
Erős József  
a PGB elnöke

Tisztelettel:  
  
Marjai Dr. Szerényi Zsuzsanna  
a KKB elnöke

  
Vinnai Tibor  
az ISB elnöke

