

Gyáli Polgármesteri Hivatal

2360 Gyál, Körösi u. 112-114.

Szám:33461-3/2020.

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

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

<b>Jelen voltak:</b>	Nagy Gyöngyi	SZEB elnöke
	Marjainé Dr. Szerényi Zsuzsanna	SZEB tagja
	Pápai Mihály	polgármester
	Nagy József Elek	alpolgármester
	Rozgonyi Erik	címzetes főjegyző
	Donhauzer Ádám	KFT ügyvezető igazgatója
	Lendvay-Kiss Anita	képviselő
	Molnár-Gallatcz Zsolt	szakértő
	Ulmann István	építész
	Nagy Gáborné	jegyzőkönyvvezető

**Nagy Gyöngyi** 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 Szociális és Egészségügyi Bizottsága 3 igen – 0 nem szavazattal – 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

### 95/2020.(IX.17.) sz. SZEB határozat

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága rendkívül, 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 Szociális és Egészségügyi Bizottsága 3 igen – 0 nem szavazattal – 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

### 96/2020.(IX.17.) sz. SZEB határozat

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

**Nyílt ülés:**

1. Javaslat idősothton tanulmánytervének megtárgyalására

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** levezető elnök

**Pápai Mihály** köszöntötte a Life-Net Kft. megjelent 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 megvalósítást illetően, „A”, „B” és „C” verzió, melyeket az alábbiak szerint ismertetett:

**„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 holtig tartó lakhatás is szerepel a tervben. Az épület mérete viszont meghaladja a szabályozás által biztosított keretet, és terjedelméből adódóan a környezetbe való illeszkedése is problémás. A parkolóhelyek biztosítása is nehezen kivitelezhető, mely csak mélygarázzsal tudna eleget 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 fölszintről lehet kijutni a belső udvarra, illetve itt találhatóak a dolgozók öltözőhelyiségei. 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 humán erőforrás 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 legsokoldalúbb 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 kerületek 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 nyáron árnyékolóként 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 kisvárosi környezetbe és a szobaszámok 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 humán erőforrás 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, középfolysós 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 tömegében kellemes benyomást kelt a telken. Összegzőként: a kínált szolgáltatás nem elégít ki széles társadalmi és szociális igényeket, azonban a létező kereslet igényeinek meg tud felelni. Közepes beruházási és alacsony működési költségekkel tervezhető, továbbá magas bevételeinek köszönhetően az intézmény hosszútávon fenntartható. A legnagyobb kockázatot a lakossági elégedetlenség jelentheti.

**Ulmann István** építész az elhangzottak kapcsán elmondta, hogy építészeti szempontból hamar kiderült, hogy az „A” verzió volna a legideálisabb megoldás teljesítményében, de a tervezett épület a Bajcsy Zs. utcai telken nagyként hat, nyomasztóan jelenik meg, nagyobb területre és térre volna szükség. Sarkalatos kérdés volt továbbá a parkolóhelyek kialakítása, mely mindegyik variációnál csak a mélygarázs tervezését tette lehetővé, és ez a további költségeket nagyban növelheti. Az épület belső elrendezését illetően elmondta, hogy a középfolysós rendszer mindhárom modulban megtalálható, ez a legideálisabb megoldás. A telek kihasználtsága szempontjából - véleménye szerint - 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 Kisfaludy utca és Toldi Miklós utcai része, az egyeztetések már folyamatban vannak az erdészeti 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 berendezéseinek 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 idők 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?

**Ulmann 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 észrevétel, hozzászólás nem lévén a határozati javaslatot szavazásra bocsátotta.

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága 3 igen – 0 nem szavazattal – 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

**97/2020.(IX.17.) sz. SZEB határozat**

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi 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 idősotthon 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.



*Nagy Gyöngyi*  
Nagy Gyöngyi  
elnök


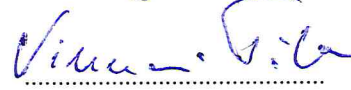

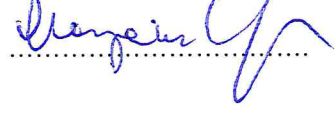

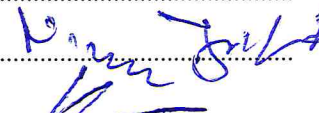


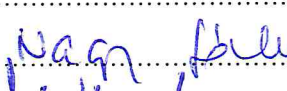
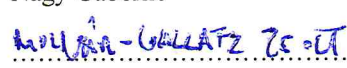
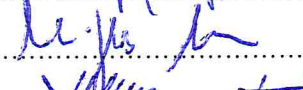

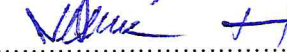
Jegyzőkönyv hitelesítő:  
Gyál, 2020. szeptember 24.

*Marjainé Dr. Szerényi Zsuzsanna*  
**Marjainé Dr. Szerényi Zsuzsanna**  
bizottsági tag

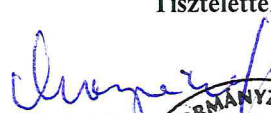
Szám: 33461-2/2020.

Jelenléti ív

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

Erős József	a PGB elnöke, a SZEZB tagja	
Vinnai Tibor	a PGB tagja	
Nagy Gyöngyi	a SZEZB elnöke, a KKB tagja	
Marjainé Dr.Szerényi Zsuzsanna	a KKB elnöke, a SZEZB tagja,	
Végh Tibor	a PGB tagja	.....
Endre Dávid Bence	a KKB tagja,	.....
Pápai Mihály	polgármester	
Nagy József Elek	alpolgármester	
Rozgonyi Erik	címzetes főjegyző	.....
Lendvai-Kis Anita	képviselő	
Bácsi Péter	képviselő	.....
Fa Zsuzsanna	képviselő	.....
Hegymegi István	képviselő	.....
Pap Krisztina	aljegyző	.....
Diera Éva	Pü. és Adó Iroda vez	.....
Donhauzer Ádám	Városfejlesztési Ir.vez.	
dr. Krenyác Éva	Life-Net Kft.képv.	.....
Nagy Gáborné	jegyzőkönyvvezető	
 KALLÓS ZOLTÁN	LIFE-NET KFT. ELNÖKE	
 KULMANN ISTVÁN	ÉPÍTÉS	

  
Erős József  
a PGB elnöke

Tisztelettel:  
  
Marjainé Dr. Szerényi Zsuzsanna  
a KKB elnöke

  
Vinnai Tibor  
az ISB elnöke

