

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

*Készült a 2021. augusztus 4. napján tartandó rendkívüli képviselő-testületi ülésre.
Készítette: Kovács Péter polgármester*

Tárgy: Bentlakásos idősotthon építésével
kapcsolatos döntések meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Az 1990-es években 3 bentlakásos nyugdíjas otthon is működött a XVI. kerületben a Fővárosi Önkormányzat fenntartásában. Cinkotán a Georgina utca 32. szám alatt, Rákosszentmihályon a Pálya utca 27. szám alatt, míg Mátyásföldön a Táncsics utca 2-4. szám alatt. Mindhárom intézményt még a Demszky-korszakban bezárta a Fővárosi Önkormányzat. A mátyásföldi ingatlant értékesítette is, a cinkotai ingatlan jelenleg is üresen áll, míg a szentmihályi volt idősotthonban jelenleg a Budapesti Rendészeti Igazgatóság telephelye működik.

Évtizedek óta hatalmas az igény a XVI. kerületi lakók részéről egy kerületi bentlakásos idős otthon létesítésére, hogy a kertvárosi idősök a XVI. kerületben tudják eltölteni nyugdíjas éveiknek azt a részét, amikor már segítségre, vagy állandó felügyeletre szorulnak. Illetve a Fővárosi Önkormányzat kezelésében levő idősotthonokba hosszú várólista van.

A 2019. és 2024. közötti időszakra vonatkozó önkormányzati Gazdasági Program III.1 pontjában 2020. április 22-én jóváhagyásra került a XVI. kerületben létesülő idősotthon építése.

A felhatalmazás alapján a Polgármesteri Hivatal szakemberei megvizsgálták a bentlakásos nyugdíjas otthon építésére alkalmas területeket. Elsősorban a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában levő ingatlanokat vizsgálták, de nem kizárólag.

Az idősotthonnak a következő önkormányzati tulajdonban levő helyszínek jöhettek számításba:

1. **volt Mátyásföldi repülőtér (hrs.: 103772/7).** Előnye: a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában van; nyugodt csendes helyen található. Hátránya: a nehéz megközelítés, mind autóval, mind tömegközlekedéssel; a közművek teljes hiánya, melyek kiépítése jelentősen emeli az építési költségeket; a túl nagy terület (413802 m²), mely csak telekosztással alakítható az idősotthonhoz szükséges méretű területté.
2. **Emlékkő utcai terület (hrs.: 103739/12).** Előnye: a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában van; nyugodt csendes helyen található; közművek a telek sarkában találhatóak. Hátránya: nehéz a megközelítése közösségi közlekedéssel, a buszmegálló 600 méter távolságban található; volt temető terület, mely igen morbid idősök otthonának, illetve a területen esetleg még fellelhető emberi maradványok elszállítása külön költség; erdőterületként nyilvántartott terület, így az erdőből való kivonás külön költséget jelent, nem beszélve a fák kivágásáról, illetve pótlásáról, az idősotthon építéséhez övezeten belüli beépítési paraméterek változtatására van szükség, melynek átfutási ideje 6-12 hónap; a Képviselő-testület értékesítésre jelölte ki a területet, a 2020. évi önkormányzati költségvetésben bevételként számol vele az önkormányzat.
3. **Csobaj utca 12-14. (hrs.: 117576/1).** Előnye: a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában van; nyugodt csendes helyen található, közművek a telek sarkában találhatóak. Hátránya: nehéz a megközelítése közösségi közlekedéssel, a HÉV megálló 380 méter, míg a buszmegálló 700 méter távolságban található; a telek nagyobb része

Zkp övezetben található, mely egyben lehetőség az idős otthon építésével egyidőben zöldfelület fejlesztési projekt kialakítására is.

4. **Ikarus sportpálya (hrsz.: 106854/2).** Előnye: a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában van; közművek a telek sarkában található. Hátránya: nehéz a megközelítése közösségi közlekedéssel, a HÉV megálló 620 méter, míg a buszmegálló 450 méter távolságban található; a sportpálya napközben, főleg a délutáni órákban zsúfolt és zajos; az önkormányzat és a sportegyesület fejlesztési terveiben multifunkcionális, illetve atlétikai csarnok építése szerepel; a területet jelenleg sportcélú bérbeadás útján hasznosítja az önkormányzat.
5. **Íjász utcai telkek összevonásával kialakított ingatlan (hrsz.: 117510/60-68).** Előnye: a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában van; nyugodt csendes helyen található. Hátránya: nehéz a megközelítése közösségi közlekedéssel, a buszmegálló 900 méter távolságban található; közművek nincsenek kiépítve; az idősotthon építéséhez övezeten beüli beépítési paraméterek változtatására van szükség, melynek átfutási ideje 6-12 hónap.
6. **volt Ikarus lőtér (hrsz.: 107265-67).** Előnye: a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában van. Hátránya: nehéz a megközelítése közösségi közlekedéssel, a buszmegálló 730 méter távolságban található; közművek egy része problémás; a telek az Ikarus Ipari Park és az Ikarus sportpálya szomszédságában található, így csendesnek nem mondható; az idősotthon építéséhez először a jelenlegi épületeket kell lebontani, mely megemeli a költségeket; a Képviselő-testület értékesítésre jelölte ki a területet, a 2020. évi önkormányzati költségvetésben bevételként számol vele az önkormányzat, az idősotthon építéséhez övezetmódosításra van szükség, mely így a Fővárosi Önkormányzat hatásköre és átfutási ideje 12-18 hónap.
7. **Sarjú bánya (hrsz.: 106868/4).** Előnye: a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában van. Hátránya: nehéz a megközelítése közösségi közlekedéssel, a buszmegálló 730 méter távolságban található; a telek az Ikarus Ipari Park és az Ikarus sportpálya szomszédságában található, így csendesnek nem mondható; az idősotthon építéséhez övezetmódosításra van szükség, mely így a Fővárosi Önkormányzat hatásköre és átfutási ideje 12-18 hónap; a terület feltöltött terület, mely megemelheti a beruházás költségét, illetve az építési beruházás előtt tereprendezés szükséges.
8. **volt rákosszentmihályi temető (hrsz.: 113257).** Előnye: a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában van; közösségi közlekedéssel könnyen megközelíthető terület, a buszmegálló 150 méteres távolságban található; nyugodt csendes helyen található. Hátránya: volt temető terület, mely igen morbid idősok otthonának; a 2019-2024 közötti Önkormányzati Gazdasági Program a temető rendezéséről határozott; az idősotthon építéséhez övezetmódosításra van szükség, mely így a Fővárosi Önkormányzat hatásköre és átfutási ideje 12-18 hónap; a terület jelentősen beerdősült az építkezés miatt várhatóan több száz fát kellene kivágni; a terület nagysága (32838 m²) miatt telekosztásra is szükség van.
9. **Szárnyaskerék utcai terület (hrsz.: 118739/1).** Előnye: a XVI. kerületi önkormányzat tulajdonában van; közösségi közlekedéssel könnyen megközelíthető terület, a hévmegálló 50 méteres távolságban található; nyugodt csendes helyen található. Hátránya: külterület; az idősotthon építéséhez belterületbe vonásra és övezetmódosításra van szükség, mely így a Fővárosi Önkormányzat hatásköre és átfutási ideje 12-18 hónap.

Ezen felül megvizsgáltuk a szóba jöhető Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő korábban idős otthonnak helyet adó ingatlanokat:

10. **Georgina utcai volt idősotthon (hrsz.: 116944).** Előnye: közösségi közlekedéssel könnyen megközelíthető terület, buszmegálló 200 méteres távolságban található; nyugodt csendes helyen található. Hátránya: Nem önkormányzati tulajdonú terület, hanem a Fővárosi Önkormányzaté; a tervezett idősotthon kialakításához kicsi a telek (**ez egyben kizáró ok is**); a jelenlegi épület nem használható, azt az építés előtt le kell bontani; az idősotthon építéséhez övezeten beüli beépítési paraméterek változtatására van szükség, melynek átfutási ideje 6-12 hónap.
11. **Pálya utcai volt idősotthont (hrsz.: 110280).** Előnye: közösségi közlekedéssel könnyen megközelíthető terület, buszmegálló 160 méteres távolságban található. Hátránya: Nem önkormányzati tulajdonú terület, hanem a Fővárosi Önkormányzaté; jelenleg funkcióval megtöltött épület, mely nem szerepel a Fővárosi Önkormányzat által értékesíteni kívánt ingatlanok listáján; a tervezett idősotthon kialakításához kicsi a telek (**ez egyben kizáró ok is**); a jelenlegi épület nem használható, azt az építés előtt le kell bontani; az idősotthon építéséhez övezeten beüli beépítési paraméterek változtatására van szükség, melynek átfutási ideje 6-12 hónap.

Ezen túlmenően megvizsgáltuk a rekreációs övezetben levő (az idősotthon építésére leginkább alkalmas területi besorolású) XVI. kerületi ingatlanokat is:

12. **Cinkotai volt strand (hrsz.: 115859).** Előnye: Megfelelő építési övezetben van; közösségi közlekedéssel jól megközelíthető; megfelelő méretű terület; csendes nyugodt helyen van. Hátránya: Magántulajdonban van, a tulajdonos szándéka a terület átminősítése rekreációs övezetből, városközponti vállalkozási övezetté; kicsi az esély a terület tulajdonjogának megszerzésére reális áron.
13. **volt Csobaj-bánya (hrsz.: 117578/1).** Előnye: Megfelelő építési övezetben van; közösségi közlekedéssel jól megközelíthető; csendes nyugodt helyen van. Hátránya: Magántulajdonban van; rendezetlen tulajdonosi viszonyok miatt kétséges a terület tulajdonjogának megszerzésére; nagy terület miatt telekosztásra is szükség van; a kialakult tó élővilága megóvandó, így nagyobb beruházást igényel az építkezés; feltöltött terület, mely megdrágíthatja az építést; nehéz a megközelítése közösségi közlekedéssel, a buszmegálló 750 méter távolságban található.
14. **Auras sportpálya (hrsz.: 116360).** Előnye: Megfelelő építési övezetben van; közösségi közlekedéssel jól megközelíthető, buszmegálló közvetlen a telek előtt; csendes nyugodt helyen van. Hátránya: Magántulajdonban van; nagy terület miatt telekosztásra is szükség van.
15. **Rafc sportpálya (hrsz.: 100120/2).** Előnye: Megfelelő építési övezetben van; csendes nyugodt helyen van. Hátránya: Állami tulajdonban van, az állam sportpályaként kívánja hasznosítani; nehéz a megközelítése közösségi közlekedéssel, mind a buszmegálló, mind a hévmegálló 650 méter távolságban található.

A fenti listából több terület is szóba jöhetett az idősotthon építésére. A nyugdíjas otthon építésének várhatóan 2-2,5 milliárd forintos költségét a XVI. kerületi Önkormányzatnak nehéz előteremtenie, így megkértem Szatmáry Kristóf országgyűlési képviselőnket, hogy keressen állami finanszírozási forrást.

A kormány 2005/2020. (XII.24.) kormányhatározatában támogatta a XVI. kerületi Önkormányzatot tervét és új szociális otthon előkészítési feladataira biztosított az a XVI. kerületi Önkormányzat számára 106 millió forintot.

Szatmáry képviselő tájékoztatása szerint, ha a XVI. kerületi Önkormányzat elkészíti az idősothton kiviteli terveit és a feltételes közbeszerzési eljárás is lezajlik 2021. november végéig, december elejéig, akkor jó eséllyel pályázhat a kerületi önkormányzat a kivitelezés költségeire is a kormánynál.

Így a potenciálisan szóba jöhető területek közül kiesett mindaz, mely nem a XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában van, vagy a tervezett idős otthon megvalósításához építési szabályzatot kell módosítani, vagy nincsenek meg a közművek. A fentiek alapján megvalósíthatósági és célszerűségi sorrendben a következő helyszínek jöhettek szóba:

1. a Csobaj utcai terület,
2. az Ikarus Sportpálya.

Időközben az Ikarus Sportegyesület és a XVI. kerületi Önkormányzat közös projektet adott be a Budapesten megrendezésre kerülő Atlétikai Világbajnoksághoz kapcsolódóan az Ikarus Sporttelepen atlétikai csarnok építésére, mely sikeres volt. A kormány 1341/2021 (VI.1.) kormányhatározatában 49,5 millió forinttal támogatta az atlétikai csarnok tervezési munkálatait.

A Budapest, Csobaj u. 12-14. sz. (117576/1 hrsz.) önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon megvalósítandó Kertvárosi Idősek Otthona és Közösségi Központja és kapcsolódó Tematikus Természetközeli Közösségi Park tervezési munkái 2021 év elején megkezdődtek.

Az Idősek Otthona tervezésének becsült költsége nem haladta meg a közbeszerzés értékhatárt, így 2021. január 11-én referenciákkal rendelkező öt tervezőtől kértünk be ajánlatot a tervek elkészítésére:

- Tóth Károly (É1 01-2236) 1163 Budapest, Mátéháza u. 6.
- Tőös György (É1 01-2256) 1195 Budapest, Kossuth u. 5.
- Emődi-Kiss Tamás (É1 01-3724) 1028 Budapest, Kövidinka u. 12/b.
- Szigethy Barnabás (É1 01-3325) 1072 Budapest, Klauzál u. 13.
- Paunoch János György (É1 01-1692) 1144 Budapest, Füredi u. 22.

A borítékbontrasra 2021. január 20-án került sor. A tervpályázatra 3 ajánlattevő adta le ajánlatát (2 pályázó kapacitás és a rövid teljesítési határidőre való tekintettel nem adott le ajánlatot). A legkedvezőbb ajánlatot tevő, nyertes tervező Emődi-Kiss Tamás lett. A koncepcióterv, az engedélyes terv és a kiviteli terv elkészítését mindösszesen bruttó 59.690.000 forintért vállalta a tervező.

Ezzel egy időben a XVI. kerületi Önkormányzat megbízta a speciális szakértelemmel rendelkező Nemzetközi Dendrológiai Alapítványt a 117576/1 hrsz. ingatlan nagyobb területét elfoglaló Zkp övezetben levő területen Tematikus Természetközeli Közösségi Park teljes körű tervezésével bruttó 21.907.500 forintért.

2021. március 1-én az idősothont tervező által - a megadott határidőre - bemutatott 3 féle koncepcióterv közül az 1 sz. variáció került kiválasztásra.

2021. június 21-én 16 órától tárgyi beruházással kapcsolatos lakossági fórum megtartására került sor (résztevők száma a jelenléti ív alapján 36 aláírás).

A lakossági fórumon az önkormányzat képviselői röviden ismertették a tervezett park és idős otthona koncepcióját. A tájékoztatás során bemutatásra kerültek a park és az épület tervezett helyszínrajzai, látványtervei. Az ismertetés után a lakossági fórum résztvevői által feltett kérdésekre az önkormányzat képviselői válaszoltak.

A lakossági fórum keretében a következő megállapítások születtek:

1. Lakosság kérésére megvizsgálásra kerül, hogy a tematikus közösségi parkba érkezőknek a park területén kialakítható-e gépkocsi parkoló.
2. Lakossági kérésre felülvizsgálatra kerül annak lehetősége, hogy a Lucernás utca lakóingatlanok és az - Önkormányzat tulajdonában lévő – parkkal érintkező a lakóingatlanoknál illegálisan létesített hátsó kert kapcsolat (bejáratok/kapuk) megközelítése továbbra is biztosítható-e a telekhatáron. (lásd. mint Reformátorok tere)
3. Az idősek otthona által érintett építési helyen belül összesen 29 db – többségében invazív – fa kerül kivágásra, ez az ingatlan faállományának mindösszesen 6%-a. A kivágott fák pótlására 149 db min. 6 cm törzsátmérőjű, faiskolai fát telepítünk a tárgyi telekre (55 db-ot az idősek otthona kertjébe, 94 db-ot a park területére ültetünk).
4. Tárgyi ingatlanon jelenleg több nagyméretű invazív nyárfa található, melynek termése zavarja a környéken lakókat. Jelenlévők lakók 25 igen, 9 nem szavazati aránnyal kéri az önkormányzattól nyárfák ritkítását, kivágást.
5. A Csobaj bányató és a természetközeli park közötti gyalogos átjárást továbbra is biztosítja az önkormányzat.

Az új földszint + 1 emelet szintszámú 50 fős bentlakásos nyugdíjas otthon és közösségi központ épület és abban 1 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedélyt az illetékes Kormányhivatal 2021. július 6-án kelt BP/2603/00398-34/2021 ügyiratszámú határozatában megadta. A Tematikus Természetközeli Közösségi Park elhelyezendő épületek (WC, szerszámtároló, esőbeálló) építéséhez nincs szükség építési engedélyre.

A kiviteli terveket mind a Kertvárosi Idősek Otthona és Közösségi Központjának tervezője, mind a Tematikus Természetközeli Közösségi Park tervezője 2021. augusztus 1-én, tervezési szerződésben foglalt vállalási határidőben megküldte az Önkormányzatnak.

Az előzetes költségbecslés alapján a beruházás összköltsége meghaladja az állami magasépítési beruházásokról szóló 299/2018. (XII.27.) Korm. rendelet 2.§. meghatározott nettó 700 millió forintot, ezért az állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló 2018. évi CXXXVIII. törvény előírása szerint a beruházás lebonyolítója a BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: BMSK) lesz.

Jelenlegi ismereteink és terveink szerint a beruházás megvalósításához önkormányzati önrész nem szükséges.

2021. július 27-én a BMSK-val megtartott egyeztetésen az alábbiak hangzottak el:

- Megkeresés alapján a Beruházás önkormányzati magasépítési beruházás, így a BMSK Zrt.-nél az Önkormányzati Magasépítési Beruházási Igazgatóság hatáskörébe fog tartozni a projekt.
- Megvalósítás helyszíne: Budapest XVI. ker. Csobaj u. 12-14. (117576/1 hrsz.)
- Építtető: Önkormányzat
- Tervellenőr/Közbeszerzési eljárás lebonyolítója/Műszaki ellenőr: BMSK
- Az Önkormányzat tájékoztatást ad, hogy a beruházáshoz szükséges jogerős építési engedély rendelkezésére áll. A beruházással kapcsolatos anyag várható megküldése tervellenőrzésre: a Képviselő-testület döntését követően, legkésőbb 32. hét.

- Önkormányzat kéri BMSK tervellenőri feladatainak és közbeszerzés lebonyolító feladatainak prioritásban történő figyelemmel kísérését határidők vonatkozásában, a legkésőbb 2021. december közepére szükséges lezárt feltételes közbeszerzés érdekében.

Kertvárosi Idősek Otthona és Közösségi Központjának rövid ismertetése:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat a Csobaj u. 12-14 sz. 1117576/1 hrsz. alatti telken **50 fős, bentlakásos nyugdíjas otthon és közösségi központ** építését tervezi.

A 117576/1 hrsz. telek területe 57054 m². A terület nagyobb része Zkp terület – zöld közpark, míg a kisebbik 15954 m²-es terület K-Rek terület, beépíthető terület. Az új épület ebbe a részbe kerül. A telekrész jelenleg lazán beerdősült, fás-bokros terület, szabadon bejárható.

A tervezett központ 48,20*57,40m befoglaló méretű, U alakú, egy központi és két kapcsolódó szárnyból álló, földszint és egy emeletes lapostetős épület.

A telekre közművek nincsenek bekötve. A Csobaj utcában: villany-, víz-, gázhálózat, gyengeáramú és csatorna hálózat van.

A főbejáratot magába foglaló közösségi tereket tartalmazó épületrészt két sarkán egészítik ki a lakóegységeket magába foglaló szárnyak, így az egész egy a kertre, déli irányba megnyíló U alakú épülettömeget alkot. A parkolók felé zártabb, a kert, oldalkertek felé mozgalmasabb, nyíltabb homlokzatokkal fordul. Az épület lapostetős kialakítású. A főbejárat a homlokzat tengelyében nyílik portikusszal, szélfogóval a parkoló felől. A gazdasági bejárat a ház északi sarkánál van, itt kap helyet a központi hulladék tároló is.

A parkoló irányába vezetnek a lépcsőházból és a lift előtérből közvetlenül a szabadba nyíló vészkijáratok, melyek egyben a dolgozói parkolóra nyílnak. A lift és a lépcsőház gazdasági és személyforgalma (esetleges betegszállítás) a főbejárat és a belső közösségi tér zavarása és keresztezése nélkül is lebonyolítható.

Funkcionálisan a főbejárat a porta-recepcióra és a központi aulára, közösségi térbe nyílik. A nyugati szárny irányában innen indul a lépcsőház és lift. Ehhez a térhez kapcsolódik az étkező tér is, a két térrész multifunkcionális kapcsolatban van egymással, az intézményben rendezett eseményekhez igazíthatóan. Ide kapcsolódik a melegítőkonyha egysége, és innen nyílik a nyugati szárny közlekedője is. Az aula-közösségi tér nagy üvegezett felülettel fedett-nyitott tornáchoz kapcsolódik és az U alak által közrefogott kertre, azon túl a telek lazább, erdősebb részére néz.

A nyugati szárny földszintjén 8 db egyágyas és 2 db kétágyas lakóegység van, a végén kijárat a kertbe, mellette a karbantartó és a kerti eszköztárral. A lakószárnyak középfolysós elrendezésűek. Az egyes szárnyak közlekedője ajtókkal elválasztott az épület többi részétől. A lakóegységek előtérből, akadálymentes wc-fürdő helyiségből és szobából állnak, melyhez földszinten fedett tornác-terasz, emeleten erkély kapcsolódik.

Az aula-közösségi térhez keletről büfé és a wc blokk csatlakozik, és innen nyílik a keleti szárny közlekedője. A keleti szárny földszintjén 12 db egyágyas és 2 db kétágyas lakóegység van, a végén kijárat a kertbe. A közlekedőhöz kapcsolódnak kiegészítő helyiségek, mint a földszinti nővérszoba, szennyes és tisztaruha tároló, takarítószer tároló és ágytálmosó, a külső nyitású elektromos központ. A központi tér közelében kap helyet a rehabilitációs tornaszoba is.

Az emeleten az épület középtengelyében társalgó-könyvtár helyiség, terápiás és mentálhigiénias foglalkoztatók vannak. A nyugati szárny közlekedője ajtóval leválasztott, a kiszolgáló tércsoport és az intenzív ápolásra szorulóknak helyiségcsoportjaival. Itt kapott helyet a központi mosoda-vasaló helyiség és tárolói, a gépészeti helyiség, az érték- és általános raktárak, öltözők, személyzeti pihenő és teakonyha. Külön közlekedőre nyílik az orvosi szoba, és az elkülönítő szoba 2 ágygal, 2 db egyágyas, 2 db kétágyas és 1 db négyágyas lakóegység, gyógyszer- és gyógyeszköz tár. A keleti szárny emeletén 8 db egyágyas és 2 db kétágyas lakóegység van. A szárny épületközpont felőli részén van az igazgatási rész a közlekedőről a titkársággal leválasztott irodákkal, tárgyalóval, teakonyhával, irattárral, szerverrel. A rehabilitációs terem felett van a zene- és meditációs terem és a kegyeleti helyiség is. A központi helyzetű társalgó közelében kap helyet a fodrász-pedikúr-masszás helyiség, a vendégek fogadására alkalmas különszoba, és a wc csoport.

A lapostetőn a belső udvar felé délre tájolva napelemeket tervezünk. Az épület hőenergia ellátását léghőszivattyús rendszerrel tervezzük, melynek berendezéseit az épület lapostetején szárnyanként egy-egy kültéri gépcsoportban helyezük el, falakkal takartan. A lapostetőre a lépcsőházból lehet feljutni. Kémény nem tervezett. A belső közlekedők, illetve néhány emeleti helyiség felső megvilágítására bevilágító kürtőket tervezünk.

Az épület két szintes, monolit vasbeton felülbordás lemezalapon álló, vb. pillérváz, monolit vb. födémekkel épülő lapostetős épület, hőszigetelt PTH kitöltőfalakkal, külső szerelt szálcement lemez homlokzatburkolattal, tetőn műanyag lemez csapadékvíz szigeteléssel, kavics terítéssel. Fém homlokzati nyílászárók készülnek alumínium hőhídmentes 3 rétegű üvegezésű szerkezetekkel, egyes ablakoknál és előírt helyeken szúnyoghálót tervezünk. A bádogosmunkák, ereszek lefolyók bevonatos fém rendszeremelekből készülnek.

A belső falak mindenhol szerelt gipszkarton szerkezetek, glettelve, tisztítható latex festékekkel festve, vizes blokkokban, vizes berendezések körül csempézéssel. Álmennyezetek a lakóegységek szerviz sávjában (előtér-wc), kiegészítő terekben (mosoda, melegítőkonyha stb.) készülnek, szintén gipszkartonból, függesztett nagytáblás felületfolytonos kivitelben. Közösségi terekben a közlekedőkben optikai álmennyezet tervezett. Padlókon közlekedőkben és közösségi terekben felületfolytonos műgyanta, vizes terekben lapburkolat, szobákban, irodákban linóleum lesz. Belső ajtók acél tokos, HPL bevonatos hanggátló betétes szárnyakkal.

Az épületben épületgépészeti, villamos és gyengeáramú rendszerek, villámvédelem rendszerek létesülnek szakági műszaki leírások szerint.

Röviden összefoglalva:

Épület nettó beépített alapterület összesen: 2191,51 m²

Épülethez kapcsolódó parkolóok száma: 29 db (1 mozgáskorlátozott, 1 elektromos töltővel ellátott, 1 rakodó)

Kerékpár tároló: 15 db

Az épület földszint + egy emeletes.

Lakóegységek száma: 30 db 1 ágyas, 8 db 2 ágyas + 1 db 2 ágyas elkülönítő + 1 db 4 ágyas, lakóegységekhez tartozó külön erkélyekkel

Megújuló energia hasznosítása: napelemek, az épület fűtése léghőszivattyús rendszer.

Az 1. sz. mellékletben található az épület látványtervei.

Tematikus Természetközeli Közösségi Park rövid ismertetése:

Jellemzés: A terület jelenleg fákkal és cserjékkel benőtt, ligetes szerkezetű, alapvetően sík felület. A növényzet egy része degradált, jelen vannak tájidegen fajok egyedei és kis számban inváziós fajok egyedei is. Elmondható, hogy egyrészt a biológiai sokféleség miatt, ill. a jelenleg már kialakult extenzív-parkerdő jellege miatt egy kiemelt fontosságú zöld terület.

A terület jelenlegi használata: főleg a helyi lakosok használják, a bejárásaink során tapasztaltak szerint túlnyomó részt kulturált módon, sétára és kutya sétáltatásra. A területen az alapvető tárgyi feltételek, úm. sétautak, szemétkosarak, parkoló, padok, tájékoztató táblák, esőbeállók, WC-k, vízkivételi helyek, sporteszközök, elkerített kutya-futtató hiányoznak, emellett a kidőlt, ill. esetenként veszélyes fák és a több helyen látható túlburjánzott cserjefoltok jelenléte csökkenti a biztonságérzetet, ill. erősen korlátozza a használatot.

Célállapot: Egy közepesen extenzív, csak az első három évben öntözött, gyűjteményes jellegű, természet-közeli, aktív pihenésre és a helyi természet megismerésére, szemléletformálásra is szolgáló ligetes jellegű, tematikus park létrehozása.

A parkban történő növény-telepítés több fázisban, minimum 2 éves időszakban történik. A kiültetendő fák nagy részét suháng minőségben telepítjük. Cél: az őshonos növényzet rehabilitációja és tematikus gyűjtemény elhelyezése.

A park egyben hosszú távú botanikai/dendrológiai tudományos megfigyelések helyszíne lesz, ezért a telepítéstől számított min. 3 éven keresztül intenzív ápolással, és az állomány záródásáig rendszeres monitoring tevékenységgel számolunk.

Funkciók:

- futópálya és erdei tornapálya természetes felszínnel,
- természetes anyagokból kialakított játszótér,
- Idősek számára tematikus, egészségmegőrzési-gyógynövénybemutatói céllal létrehozott 'cardio ösvény',
- időszakos vízfelület
- elkerített kutya-futtató,
- legeltetett gyepes felület,
- kijelölt méhlegelő,
- esőbeállók 2 db 6 fő részére, 2 db pedig 12 fő részére,
- tematikus természet-ismereti, főleg botanikai és ornitológiai tanösvény
- Fenntartói épület és annak közvetlen környezete (cca. 250 m²), ahol a karbantartáshoz és a park működéséhez szükséges anyagok és eszközök tárolhatók és ami magában foglalja a fűtő kút és a hozzá tartozó vízgépészetet
- 1 db férfi és 1 db női mosdó, 1 akadálymentes mosdó
- Padok, szemétkosarak.
- Közvilágítás: csak a fenntartói épületnél és a park főbb pontjainál

A parkban a névadó, Petényi Salamon János munkásságának emléket állítani hivatott építészeti elem kerül elhelyezésre.

A 2. sz. mellékletben található a park tervei.

Megkezdődött az üzemeltetési költségek és a várható üzemeltetési bevételek tervezése is. Jelen állapot szerint új intézményt hoz létre a XVI. kerületi Önkormányzat az idősotthon üzemeltetésére. A tervzet szerint 20-30 fő munkavállalóval és évi 200-300 millió forintos üzemeltetési kiadással és bevétellel számol az önkormányzat. A részletek kidolgozására kérem a Képviselő-testület felhatalmazását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Csobaj u. 12-14 sz. 117576/1 hrsz. alatti telken 50 fős, bentlakásos nyugdíjas otthon és közösségi központ építésével, valamint Tematikus Természetközeli Közösségi Park kialakításával.
Felkéri Szatmáry Kristóf országgyűlési képviselőt, hogy a fenti beruházás tervezetét terjessze a döntéshozók elé a kivitelezéshez szükséges forrás biztosítása céljából.

Határidő: a felkérés közlésére 2021. augusztus 6.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az 50 fős, bentlakásos nyugdíjas otthon és közösségi központ, valamint a Tematikus Természetközeli Közösségi Park üzemeltetési tervét készíttesse el és azt jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2022. május 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2021. augusztus 2.

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Tárgyalásra felkért Bizottság:

- **Kerületfejlesztési- és Üzemeltetési Bizottság**
- **Környezet- és Klímavédelmi Bizottság**

Melléklet:

1. sz. melléklet – látványtervek az 50 fős, bentlakásos nyugdíjas otthon és közösségi központról
2. sz. melléklet – látványterv a Tematikus Természetközeli Közösségi Parkról