



Előterjesztés

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. december 7-i rendes ülésére
A Logodi utcai idősothton továbbtervezésére**

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság Műemléki és Tulajdonosi Bizottság

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a 470/2022. (XI. 24.) számú határozatával fogadta el Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (ITS).

A stratégiában a Budai Vár és térsége akcióterület (AT.1.) fejlesztési akció keretén belül tervezett projekt az AT1.16 számú az idősothton kialakítása, melynek indokltsága az, hogy kerületben nincs idős otthon, és erős társadalmi igény mutatkozik arra, hogy legyen.

A fejlesztéssel érintett önkormányzati tulajdonú ingatlanok a következők: Logodi út 37. hrsz.: 6746/2, 39-41. hrsz.: 6746/4, Logodi út 43. hrsz.: 6742/3, Logodi út 45. hrsz.: 6742/2, és a 47. hrsz.: 6742/1.

A beruházás tervezett időszaka: 2021-2027.

A 2021. évben elkészült a helyszínrre tervezett „Idősek Otthona Konceptió Terve”, melynek részletes bemutatására, ismertetésére a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2022. február 21-i ülésén került sor. A Bizottság a terv ismeretében úgy döntött, hogy az engedélyes és kiviteli tervek megrendelésére vonatkozó közbeszerzési eljárásban a tervezési programnak javasolja a bemutatott tervet.

A továbbtervezésre vonatkozó eljárás előkészítése (indikatív ajánlatkérés, tervezői egyeztetés) során a műszaki előkészítő munkatársak javaslata alapján sor került a tervezéshez nélkülözhetetlen megalapozó vizsgálatok elkészítésére, úgymint:

- a Budapest I. kerület Logodi u. 37-47. szám alatti telkek talajmechanikai vizsgálata, talajvizsgálatai jelentés készítésére,
- a Budapest I. kerület Logodi u. 37. szám alatti épület komplex épületdiagnosztikai vizsgálatának és szakvéleményének elkészítésére (a pincei és a földszinti falak só- és nedvességdiagnosztikai

vizsgálata, és szakértői véleményezése, javaslattal a kijavításra; a tetőszerkezet faanyagvédelmi vizsgálata, és szakértői véleményezése; az épület tartószerkezeteinek (alapozás, felmenő falak, földemek, függőfolyosók) szakértői vizsgálata szemrevételezés, feltárások és helyszíni műszeres mérések alapján; igénybevételek meghatározása, teherbírás meghatározása, javaslatok adása.)

- teljes geodéziai felmérés (a telek határainak felmérése, a telek magassági pontjainak mérete, szintvonalas alaptérkép készítése a telken lévő fák feltüntetésével, az épületek alaprajzi feltüntetése, a telken lévő épület valamennyi párkány-, és gerincmagassága, valamint a szomszédok utcai és udvari párkány-, és gerincmagasságával, a meglévő-, és megtartandó épület (Logodi út 37. hrsz.: 6746/2) homlokzatán lévő osztóparkányainak bemérése az ablakok feltüntetése, illetve a függőfolyosók helyzeteinek meghatározása)

Közbeszerzési eljárás lefolytatására nem került sor, tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület 2022. évben elvonta a fedezetet a költségvetési rendelet módosításával, a 2023. évi költségvetési rendeletbe be sem tervezte a továbbtervezés fedezetét.

Tekintettel arra, hogy az ITS-ben elfogadott cél az idősothton megvalósítása, kérem a képviselőket támogassák az alább ismertetett fejlesztést (*forrás: a 2021-ben elkészült koncepcióterv*):

A terület jelenlegi állapotában meglehetősen vegyes képet mutat, vannak használaton kívüli régi lakóépületek, amelyek teljesen lepusztult állapotban állnak évek óta, illetve a Logodi u. 39.-41. számú telek nagyvárosi közpark övezetbe sorolt, de jelenlegi állapotában igen elhanyagolt kert képét mutatja. Az omladozó épületek, a használaton kívüli hatalmas tömegek és az elhanyagolt senki által nem gondozott növényzet az utcaképet jelentős mértékben rombolja és ilyen állapotukban remény sincs rá, hogy környezetük rendeződjön, hasznot hozzanak és a kerület minél jobb ellátását szolgálják.

Az Önkormányzatnak lehetősége adódhat, hogy a területen egy nagyszabású beruházással egyszerre fejlessze a területet. Maga a Logodi utca nagymúltú terület, polgári milió. Több híres művésznak adott otthont a környezet, melynek ezen része nem tükrözi ennek a múltnak a hagyatékát. A telekcsoport nagyon alkalmas egy összevont fejlesztésre, de azzal a gondos tervezéssel, ami nem egy túlzottan nagy épülettömeget eredményez, hanem több kisebb épületrész együttműködéséből álló, egymást erősítő tömeget. A kialakítandó funkció, a nyugdíjas otthon kifejezetten alkalmas erre, mivel szét lehet választani a kiegészítő funkciókat a szállás jellegű területektől, ahol az eltérő állapotú és korú lakók is más és más igényekkel rendelkeznek, így az épület könnyen szétszedhető eltérő méretű tömegekre, illetve nagyon jó ebből a szempontból a terület közepén lévő park, melyet zöldterületnek meg is kell tartani.

A budai vár közelsége nem csak adottság, hanem egy fantasztikus lehetőség is. A tervezés folyamán nem lehet csak a mikrokörnyezet adottságait figyelembe venni, hanem a nagyobb környezet is meghatározó kell, hogy legyen. Ezért mind az épület tömegképzésében, mind az anyaghasználatában is alkalmazkodni kell ehhez a gyönyörű, történeti közeghez. A tervek kialakításánál nem csak a távoli múlt, hanem a kortárs építészeti környezet is meghatározó kell, hogy legyen. Az utcában több olyan jelentős modern épület van, melyhez való alkalmazkodás szintén nagyon fontos.

A tervezési terület több telekből áll össze. A koncepció alapja a Logodi utca 37-es szám alatti épület, mely egy közel évtizede használaton kívül álló ház, ennek megfelelően szörnyű állapotban. Az épületben eredetileg lakások voltak, de nagyon alkalmas a tervezendő funkciók elhelyezésére is. Önmagában csak nagyon szűkösen lehetne az intézményt elhelyezni, olyan kevés szobával, hogy az

semmiképpen nem térülhet meg, ezért a beruházást a mellette lévő üres telkeken kell kibővíteni. A közvetlen szomszédos két telken jelenleg is és a tervezett állapotban is zöldterület van. Ezt a szabályozás szerint is így kell megőrizni, de a mellette lévő három kisebb telek bevonható a projektbe. A Logodi utca 43-45-47 jelenleg üres vagy rajta életveszélyes és ezért mindenképpen bontandó épület áll. Mivel ezeknek a telkeknek a revitalizációja is szükséges, ezért a projekttel összevontan kezelve a teljes terület felértékelődik és a teljes funkció kényelmesen elhelyezhető. Egyben egy olyan terület alakítható ki, mely a környezet beépítési léptékébe illeszkedően, a kulturális környezethez is alkalmazkodva ad lehetőséget a nyugdíjas otthon megépítésének.

A Logodi u. 37. sz. alatti meglévő, megtartandó épület átalakításával egy 11 szobaegységet tartalmazó főépület jön létre irodákkal, fogadó térrel, orvosi rendelővel és egyéb kiegészítő funkcióval. Az átalakítás mellett azonban mértéktartó bontást és bővítést is szükségesnek lehet az épület állapotának függvényében.

Az idősek otthona funkció biztosításához az épület bővítése is indokolt, így kényelmesen létrejöhet az imaterem, kegyeleti helyiség, megoldható az épületen belüli függőleges akadálymentes közlekedés új liftek kialakításával. Az új tetőtérben a megfelelő működéshez szükséges irodák kaphatnak helyet.

A Logodi u. 39. - 41. sz. alatti telek jelenleg elég elhanyagolt, egy támfalgarázst és külső tereplépcsőket, támfalakat magába foglaló terület, melynek zöldfelületként való megtartása előírás a szabályozási terv szerint. Ezért a meglévő helyett új támfalgarázs építése indokolt, mely a lejtős terület miatt, így terepszint alatt biztosítja az összeköttetést a meglévő és az újonnan építendő épületrészek között. Itt történik az áruszállítás, a régi és új épületek gazdasági feltöltése is, illetve a látogatók és itt dolgozók gépkocsijainak parkolása is bizonyos mértékig megoldható. A földszint felett a terepszinten, többszintes, rámpákkal és lépcsőkkel összekapcsolt zöldfelület alakítható ki, mely az épület különböző szintjeit lineárisan összeköti, az első emeleten zárt folyosón keresztül is. Így biztosítható a lakók számára a fedett átközlekedés is a különböző épületrészek között.

A Logodi u. 43. - 45. sz. alatti telkeken jelenleg meglévő rossz állapotban lévő épületek bontásra kerülnek, helyükön teljesen új épület jön létre, fsz. + 3 emelet + tetőteres kialakítással. A földszinten kerülnek kialakításra a közösségi helyiségek, konyha, étkező, és az utcáról is megközelíthető napközbeni ellátási lehetőséget biztosító helyiségek. A 3 emeleten összesen 39 egy- ill. kétágyas szobaegység kerülhet kialakításra, a hozzájuk tartozó közös helyiségekkel együtt, 60 idős elhelyezését biztosítva. A tetőtérben kaphatnak helyet a szolgálati lakóegységek, apartmanok, biztosítva az esetleg máshonnan ideáramló megfelelő munkaerő elhelyezését.

A Logodi u. 47. sz. alatti telken szintén elbontandó a már omladozó épületet és helyére kerül a fsz. + 4 emelet + tetőtér nagyságú, demensek számára kialakított épület, mely külön lépcsőház-lift kialakításával részben elkülöníthető az általános állapotú idősek épületegyüttesétől. Itt összesen 22 egy- ill. kétágyas szobaegység kerülhet kialakításra, a hozzájuk tartozó közös helyiségekkel együtt, 32 demens beteg elhelyezését biztosítva.

Az egy fős lakóegységek 17-18 m²-esek. Egy lakószobából, akadálymentes fürdőből és tárolóból állnak, és szinte mindegyikhez tartozik erkély vagy terasz. A két fős lakóegységek 22-28 m²-esek, általában szintén terasszal kiegészítve. A demens lakóegységek tágasabbak, valamint széles, átlátható folyosókra vannak felfűzve a végén társalgóval és nővérpulttal, ami lehetővé teszi, hogy a demenciabetegek körbe-körbe tudjanak járkálni és folyamatos megfigyelés biztosítható számukra.

Mindkét alsó szinten könnyen ki lehet jutni a szabadba. Az emeleten egy tetőkertre, a földszinten egy érzékeket stimuláló belső kertbe. Nagyon fontos, hogy a lakók minél többet kimenjenek a szabad levegőre, vagy legalább a télikertekbe. A biztonságos átlátható környezet megnyugtatja a demenciabetegeket. A friss levegőn végzett testmozgásnak köszönhetően pedig jobban tudnak aludni, így kevesebb gyógyszerre van szükségük.

Hasonlóképpen fontos, hogy a bentlakók vizuális kapcsolatban maradjanak a külvilággal, és lássák a napszakok és évszakok változását.

Az építészeti részleteknél nagyon sok mindenre oda kellett figyelni. Az egyik fő cél, hogy ne legyen a háznak intézmény- vagy kórház-jellege. A demenciabetegek átlátható, stimuláló környezetre van szükségük, de ez nem szabad, hogy nyugtalanságot vagy zavart okozzon. Az épületünkben a folyosók mindenütt tagoltak, az ajtók előtti kis beszögellésekkel, amelyek egyéni, könnyen felismerhető színezést kapnak. Az egyes helyiségek kontrasztos színezéssel, bútorozással kialakítottak, hogy a tárgyak és funkciók lecsökkent kognitív képességekkel is felismerhetőek legyenek.

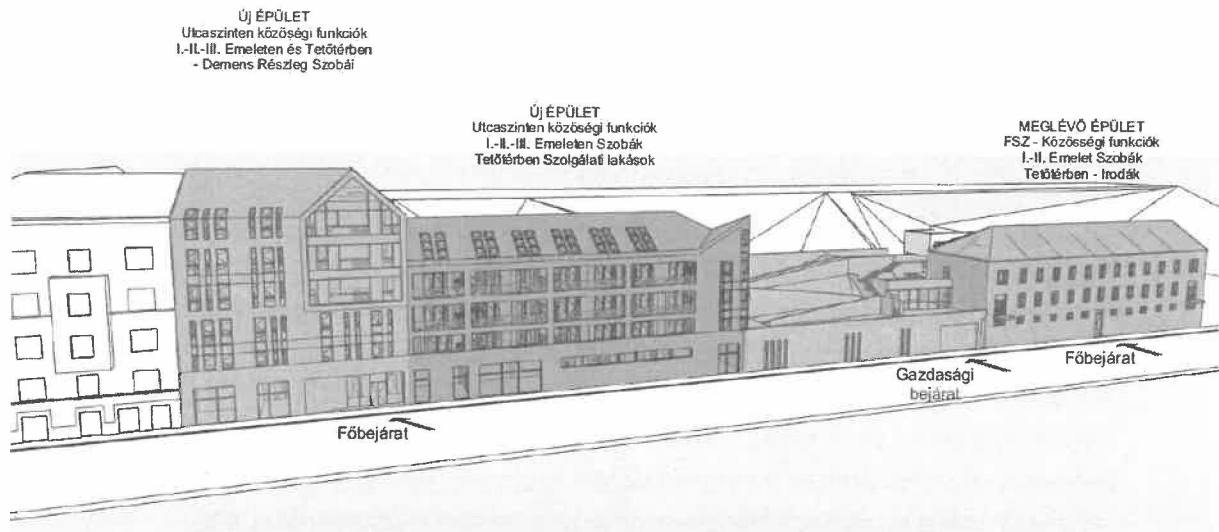
A projekt része egy napközi foglalkoztató, amely az otthon-lakó nyugdíjasoknak kínál különféle napközbeni aktivitásokat. Mobilfalakkal egybe lehet nyitni, vagy leválasztani három nagy termet. Ezekben az idősek csoportosan zenét hallgathatnak, tornagyakorlatokat végezhetnek, vagy táncolhatnak, filmeket nézhetnek, illetve egy nagy egybenyitott étkezőben együtt ebédelhetnek. A napközi foglalkoztató tágas üvegfelületekkel néz a környezetére. A téli időszakban a két épületrészből egy télikertbe lehet kimenni. Nyáron ez a télikert teljes homlokzati felületén megnyitható és így egy magaságúasokkal és pergolával ellátott tetőkertben napozhatnak, kertészkedhetnek, vagy kávézhatnak az idősek, együtt a személyzettel.

Igen fontos szempont, hogy olyan ergonomikus és kellemes környezet jöjjön létre, amelyben a nehéz és monoton munkát végző ápolók is jól érzik magukat. Legyenek olyan helyek, ahol nyugodtan szünetet tudnak tartani. Így elkerülhető, hogy az alkalmazottak kiégjenek, és ennek következményeképpen türelmetlenül, nem megfelelően bánjanak a rájuk bízott idősekkel. Az is megfontolandó szempont még, hogy a látogató családtagoknak is legyen helye az épületben és a lakószobákban, tudjanak főzni egy-egy kávé vagy teát a hozzátartozójuknak, és ők is úgy érezzék, hogy a demenciabeteg rokonuk a legjobb helyen és a legjobb kezekben van.

A megfelelő, szakképzett munkaerő biztosítása céljából szolgálati lakásokat is kialakítunk az új épület tetőterében, biztosítva ezzel a nem helyi személyzet lakhatását, akár családosan is.

A jelenlegi zöldfelület az elhanyagolt épület körül, szintén elhanyagolt képet mutat. A fával és cserjével nem borított területek időnkénti kaszálása történik csak meg, de semmilyen egyéb kertészeti beavatkozás, telepítés, metszés nem történt, ezért elburjánzott, gondozatlan a terület.

Az épületek homlokzatát takaró kúszó növényekkel javasolt tervezni, amelyhez olyan fából készült támrendszert javasolt tervezni, amely színében, formájában, méreteiben a környezetével harmóniában áll. Az épület homlokzatára növények felfuttatása javasolt, amelynek támrendszere nem akadályozza a kilátást, de a rálátás szempontjából kedvező épülethomlokzat alakul ki, illetve a lapostetős felületek zöldtetős kialakítása mindenképpen javasolt, mivel a várból és a Budai hegyekből is van rálátás az épületre.



A Városüzemeltetési és Beruházási Iroda indikatív ajánlatokat kért be a továbbtervezésre vonatkozóan, mely szerint az engedélyezési tervek becsült költsége nagyságrendileg 35 millió Ft + áfa, a kiviteli tervek költsége 75 millió Ft + áfa. Ez az összeg 20 %-os növekedést mutat a 2022. évi ajánlatokhoz képest, ezért az inflációra tekintettel tartalékkeret betervezését is javaslom.

Az ITS-ben jóváhagyott 2027. évi befejezéshez szükséges, hogy a tervek rendelkezésre álljanak, mivel annak hiányában nem lehetséges forrásokat, támogatásokat szerezni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy nyilvánítsa ki azon szándékát, hogy elkötelezett az idősothton megépítésében, ezért egyezt az azzal, hogy a 2024. évi költségvetési rendeletbe betervezésre kerüljön a tervezési díj, és mielőbb kerüljön sor a tervező kiválasztására közbeszerzési eljárás keretében.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Möt.v. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő testület egyszerű többséggel szavaz.

2. Döntési javaslat

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2023. (...) önkormányzati határozata

A Logodi utcai időszotthon továbbtervezéséről

1. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete elkötelezett a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Integrált Településfejlesztési Stratégiájában meghatározott AT.1.16. számmal jelölt „időszotthon kialakítása” projekt megvalósításában, ezért egyetért a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 21/2022. (II.21.) VKB határozatával, mely továbbtervezésre javasolja a koncepciótervet és annak alapján szükségesnek látja az engedélyezési és kiviteli tervek tervezőjének kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás lefolytatását.
2. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a tervezési feladat fedezetét a 2024. évi költségvetési rendeletébe – tartalékkeretre tekintettel - 120 000 000 Ft + áfa összegben betervezi.
3. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Polgármesteri Hivatal útján gondoskodjon a közbeszerzési eljárás műszaki tartalmának összeállításáról.

Határidő: 1. pont - 2023. december 7.
2. pont – 2024. évi költségvetési rendelet tervezése során
3. pont – 2023. február 29.

Felelős: polgármester

3. Az előterjesztés melléklete(i)

Melléklet: a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 21/2022. (II.21.) VKB határozata

4. Az előterjesztés megfelelőségére vonatkozó aláírások:

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


Légárné Gulyás Rita
irodavezető

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési kihatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:



Petrovitsné Fehér Judit
gazdasági vezető

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Pusztai –Csató Adrienn
Előkészítő szakterületi Iroda
jogtanácsosa

Budapest, 2023. november ²⁸ „.....”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Váradiné Naszályi Márta
polgármester





**BUDAVÁRI
POLGÁRMESTERI HIVATAL**

Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal

KIVONAT

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága

2022. február 21-én

megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

8. **A Logodi utcai idősothton koncepcióterv bemutatása és javaslattétel a továbbtervezésre**
Előterjesztő: Varga Dániel elnök

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága

21/2022. (II. 21.) VKB határozata

a Logodi utcai idősothton koncepcióterv bemutatása és javaslattétel a továbbtervezésről

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megismerte a 3C Kft. (1111 Budapest, Lágymányosi út 16. I/1.) által 2021. decemberben elkészített Logodi utcai idősothton építészeti koncepcióját és vázlattervét, és úgy dönt, hogy engedélyes és kiviteli tervek megrendelésére vonatkozó közbeszerzési eljárásban tervezési programnak javasolja a bemutatott tervet.

Határidő: 2022. április 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési és Beruházási Iroda

Budapest, 2022. február 22.

Kovács László György s.k.
alelnök

Varga Dániel s.k.
elnök

k.m.f.

A kivonat készült: 2022. 12. 05-én.

Hiteles:

dr. Németh Mónika
jegyző nevében és megbízásából:

Lipták Noémi
Szervezési Csoport vezetője