

A Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz keretében kiírt  
TOP Plusz-3.4.1-23 kódszámú  
„Fenntartható humán infrastruktúra” c. felhíváshoz

**„Szociális alapszolgáltatások fejlesztése”**  
című pályázat

**Koncepcionális javaslata**

*Készítette: Savaria Városfejlesztési Nonprofit Kft.*

2024. április

## 1. Előzmények

A **Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz** keretében 2023. augusztus 1-én kiírásra került a **TOP Plusz-3.4.1-23 kódszámú „Fenntartható humán infrastruktúra”** című pályázati felhívás.

Felhívás tartalmának rövid összefoglalása:

Támogatást igénylők köre:	Fenntartható Városfejlesztési Eszköz megvalósítására kijelölt városok, várostérségek települési önkormányzatai (GFO321)
Támogatható tevékenységek:	Gyermeknevelést támogató humán infrastruktúra fejlesztése / Köznevelési infrastruktúra fejlesztése / Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése
Megvalósítási határidő:	projekt megkezdésétől számított 36 hónap
Igényelhető támogatás:	bruttó 680M Ft
Támogatás intenzitás:	100%
Benyújtási határidő:	2023.08.25-től 2025.12.31-ig.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a Fenntartható Városfejlesztési Stratégia c. dokumentumot (FVS) a 240/2022.(VI.27.) Kgy.sz. határozatával elfogadta. A 2021-2027-es fejlesztési ciklusban a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz keretében Szombathely város részére elkülönített forrás felhasználását a TOP Plusz Városfejlesztés Programterv (TVP) tartalmazza. A „Fenntartható humán infrastruktúra” c. felhívásra benyújtandó projekt a TVP 9. sz. táblázatában a P3.V8. **„Szociális alapszolgáltatások fejlesztése”** címmel került nevesítésre.

## 2. Fejlesztési helyszín ismertetése

A fejlesztési helyszín Szombathely, Pozsony u. 47. szám alatt található a Pozsony utca és a Selmec utca közé ékelődve, megközelítése kétoldalról, mindkét utca irányából biztosított. A telek nagysága 2174 m<sup>2</sup>, melyen jelenleg egy 638 m<sup>2</sup> alapterületű, leromlott állapotú épület helyezkedik el. A meglévő épületnek csak mintegy kétharmadát használja jelenleg a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálat által működtetett Idősek Klubja, a többi rész használaton kívüli. Az épület déli szárnyában találhatóak jelenleg az időskorúak foglalkoztatását, tartózkodását szolgáló helyiségek. Az épület északi szárnyában az intézményi működést segítő szociális és technológiai helyiségek helyezkednek el. A két épületrészt kis folyosó szakasz köti össze.

Tervezett beruházás helyszínrajza  
Szombathely, Pozsony u. 47.



Jogosultság

A fejlesztés teljes területe Szombathely város belterületén van, az érintett terület a szerkezeti és szabályozási terv alapján az alábbi terület-felhasználási egységre terjed ki:

A terület övezeti besorolása:	Lk3 (Kisvárosi lakóterület)
beépítés módja:	SZ – Szabadonálló
beépítési százalék:	max. 40%
építménymagasság:	5,5 m
zöldfelület:	min. 30%

Szabályozási tervvel való összhang

Az előzetesen elkészített vázlatrajzok alapján a tervezett bővítés meghaladja a jelenlegi szabályozás által előírt mértéket, ezért a HÉSZ módosítására van szükség a beépíthetőségi korlát értékének növelése érdekében, melynek előzetes egyeztetés alapján akadálya nincs.

Fejlesztési terület	Rendezési tervvel való összhang
Pozsony u. 47.	A települési rendezési tervben rögzített feltételek módosítása szükséges a tervezett beruházás megvalósítása érdekében

Fejlesztéssel érintett ingatlan tulajdonviszonya

Projektneve	Hrsz	Tulajdonos	Megjegyzés
Szociális alapszolgáltatások fejlesztése	7685	Szombathely MJV	-

A 7685 hrsz. alatti ingatlan a tulajdoni lap adatai szerint **2174 m<sup>2</sup>** alapterületű és Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi per-, teher- és igénymentes.

**3. A projekt műszaki-szakmai tartalma**

Tevékenység neve	<b>- Idősek klubja felújítása és demens férőhelyekkel történő bővítése - Autista felnőttek számára nappali ellátást biztosító férőhelyek létesítése</b>		
Tevékenység gazdájának megnevezése	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint Konzorciumvezető</b>		
Konzorciumi partner	<b>Savaria Városfejlesztési Nonprofit Kft, mint Konzorciumi Tag</b>		
Tevékenység helyszíne	Utca: Pozsony utca	Házszám: 47.	Hrsz. szám: 7685
Illeszkedés a támogatható tevékenységéhez	Felhívás 2.1.1. Önállóan támogatható tevékenység: II. Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése		
Tevékenység besorolása funkció szerint	Felhívásban nevesített szociális alapszolgáltatások közül - nappali ellátás fejlesztése valósul meg.		
Tevékenység célja	A projekt célja a szociális infrastruktúrán belül az idősek nappali ellátását nyújtó szolgáltatás minőségi fejlesztése, demens férőhelyek számának bővítése, valamint autizmussal élő személyek számára nappali ellátást biztosító intézmény létrehozása. A beruházás eredményeként helyben elérhető, fenntartható és magas színvonalú szolgáltatás jön létre a szociális ellátás területén.		
Megvalósulást mérő indikátor	-A fejlesztés révén létrejövő, megújuló szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások száma (TPO02) -Újonnan létrehozott vagy férőhelybővítéssel érintett szociális alapszolgáltatásokkal és gyermekjóléti alapellátásokkal rendelkező települések száma (TPR14)		
Tevékenység szakmai leírása	A projekt keretében tervezett <b>40 fős idősek klubja felújítása</b> és <b>férőhelyszámának további 14 fő demens ellátással történő bővítése</b> az igénybe vevők mentális és fizikai képességének megőrzésére, aktivitásának szinten tartása, mentális állapotának karbantartása irányul.		

	<p>A saját otthonukban élők számára lehetőséget biztosít napközbeni tartózkodásra, étkezésre, társas kapcsolatokra, hasznos és tartalmas időtöltésre.</p> <p>Az <b>autizmussal élők nappali ellátásának 24 férőhellyel</b> történő létrehozása lehetőséget biztosít olyan közösségi alapú, felnőtt személyekre fókuszáló, mindennapi támogatások biztosítására, amelyek képességeiket szinten tartják és tovább fejlesztik. Ennek köszönhetően mind az autista személy, mind pedig a családtagjaik teljes életet élhetnek úgy, hogy a család önfenntartó ereje megmarad, mivel a szülők kereső tevékenységet tudnak végezni, míg felnőtt családtagjuk autizmushoz értő, támogató környezetben szintén tevékenyen, értékesen tölti mindennapjait.</p> <p><u>Fejlesztés leírása</u></p> <p>A tervezett új beruházás során a két önálló intézmény a telek adottságait kihasználva optimális tájolással tud megvalósulni a Pozsony u. 47. sz. alatti fejlesztési területen. A meglévő épületek felújításával, átalakításával és bővítésével hozzuk létre a két intézmény számára megfelelő működési környezetet. Az épület földszintes kialakítását megtartva, hagyományos épületszerkezetek alkalmazásával, a mai kor energetikai követelményeinek megfelelően épül meg az új létesítmény egy telken, közös határoló szerkezettel, de működését tekintve önálló egységként. A funkcionális elrendezés logikus, a szakmai elvárásokat tükröző (szakértővel egyeztetett) módon és az előírt akadálymentesítéssel kerül megtervezésre. Mindkét intézmény közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik majd, mely a foglalkoztatók ill. fedett teraszokról megközelíthetőek. Az épülethez árnyékolókkal ellátott teraszok, zöldfelületek kapcsolódnak.</p> <p>Az előkészítés során a szakemberek segítségével elkészítettük a vázlatrajzot, meghatároztuk a működéshez szükséges helyiségek listáját. A koncepció mellékletét képezi a meglévő és tervezett állapot rövid műszaki leírása.</p> <p><b>Összefoglalva</b> tehát a Szombathely, Pozsony u. 47. sz. alatti ingatlan fejlesztése lehetőséget biztosít mindkét nappali ellátást nyújtó intézmény elhelyezésére. Az Idősek Klubja és az Autista Ház egy telken belül, de két különálló épületrészben, önálló megközelítéssel, egymástól elhatároltan kerül megépítésre. A beruházási költségek racionalizálása érdekében közös használatú helyiségként kerül megépítésre a mozgásfejlesztő szoba, melyet eltérő időbeosztással mindkét intézmény ellátottai használatba vehetnek.</p>		
Célcsoport bemutatása	<ul style="list-style-type: none"> <li>- idős korúak (65 év felett)</li> <li>- autizmussal élő felnőtt személyek</li> <li>- aktív korú szombathelyi lakosok (26-65 év)</li> </ul>		
Megvalósítás tervezett kezdete	Év: 2025.	hónap: január	nap: 01.
Megvalósítás tervezett vége (év, hónap, nap)	Év: 2026.	hónap: december	nap: 31.
Projekt összköltsége	<b>680.000.000, - Ft</b>		
Igényelhető támogatás maximális összege	<b>680.000.000, - Ft</b>		

**4. A „Szociális alapszolgáltatás fejlesztése” c. pályázat forrás ütemezése (Ft)**

	2025	2026	Összesen
<b>1. Projektelőkészítés</b>	<b>25 019 000</b>	<b>0</b>	<b>25 019 000</b>
<b>1. Építés</b>	<b>144 451 423</b>	<b>433 354 268</b>	<b>577 805 691</b>
<b>2. Eszközbeszerzés</b>		<b>32 308 328</b>	<b>32 308 328</b>
<b>3. Egyéb költségek</b>		<b>381 000</b>	<b>381 000</b>
<i>3.1 Egyéb szakértői szolgáltatások</i>		<i>381 000</i>	<i>381 000</i>
<b>4. Átalány alapon elszámolható költségek</b>	<b>11 863 630</b>	<b>32 622 351</b>	<b>44 485 981</b>
<b>Összesen:</b>	<b>181 344 053</b>	<b>498 665 947</b>	<b>680 000 000</b>

Jelen felhívás esetében **átalány alapon tervezendők** a következő kiadások:

- 1) Projekt-előkészítés költségei c. költségkategória összes költségtípusa, kivéve a műszaki dokumentáció költségei c. költségtípust
- 2) Szakmai tevékenységekhez kapcsolódó szolgáltatások költségei (nyilvánosság biztosításának költsége, műszaki ellenőri szolgáltatás költsége, stb.)
- 3) Projektmenedzsment költség

Minden egyéb, a projektben elszámolható költség a vetítési alap részét képezi. Az átalány alapon elszámolható költségek maximális mértéke a vetítési alap 7 %-a.

**Költségvetés megbontása konzorciumi tagok szerint**

Megnevezés	SZMJV	Savaria V. N. Kft.	Összesen
<b>1. Projektelőkészítés</b>	<b>25 019 000</b>	<b>0</b>	<b>25 019 000</b>
<b>1. Építés</b>	<b>577 805 691</b>	<b>0</b>	<b>577 805 691</b>
<b>2. Eszközbeszerzés</b>	<b>32 308 328</b>	<b>0</b>	<b>32 308 328</b>
<b>3. Egyéb költségek</b>	<b>381 000</b>	<b>0</b>	<b>381 000</b>
<i>3.1 Egyéb szakértői szolgáltatások</i>	<i>381 000</i>	<i>0</i>	<i>381 000</i>
<b>4. Átalány alapon elszámolható költségek</b>	<b>11 557 000</b>	<b>32 928 981</b>	<b>44 485 981</b>
<b>Összesen:</b>	<b>647 071 019</b>	<b>32 928 981</b>	<b>680 000 000</b>

**5. Projekt megvalósítás tervezett időtartama: 24 hónap**

**Tervezett ütemezése:**

<b>Tevékenység</b>	<b>Határidő</b>
<b>Pályázat benyújtása</b>	<b>2024.10.31.</b>
<b>Támogatási szerződés</b>	<b>2024.12.31.</b>
<b>Kiviteli terv elkészítése</b>	<b>2025.06.30.</b>
<b>Közbeszerzési eljárás lefolytatása</b>	<b>2025.09.30.</b>
<b>Kivitelezés, eszközbeszerzés (12 hónap)</b>	<b>2026.09.30.</b>
<b>Működési engedélyek beszerzése</b>	<b>2026.11.30.</b>
<b>Projektzárás</b>	<b>2026.12.31.</b>

**6. A „Szociális alapszolgáltatás fejlesztése” c. felhívás alapján a projekt eredményességét mérő mutatók:**

<b>Indikátor neve</b>	<b>Mérték-egység</b>	<b>Jelen projekt keretében vállalt célérték</b>
A fejlesztés révén létrejövő, megújuló szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások száma (TPO02)	db	<b>1</b>
Újonnan létrehozott vagy férőhelybővítéssel érintett szociális alapszolgáltatásokkal és gyermekjóléti alapellátásokkal rendelkező települések száma (TPR14)	db	<b>1</b>

**7. Fenntartási kötelezettség:**

A projekt befejezésétől számított 5 év.

**Műszaki dokumentáció**  
„Szociális alapszolgáltatások fejlesztése” című  
támogatási kérelemhez

**Támogatást igénylő:**  
Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata  
9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 1-3.

**Készítette:**  
Savaria Városfejlesztési Nonprofit Kft.

Szombathely, 2024. március hó



# Tartalomjegyzék

1. Előlap
2. Tartalomjegyzék, rajzjegyzék
3. Műszaki leírás
4. Meglévő állapotot bemutató fotódokumentáció
5. Helyszínrajz
6. Vázlatrajz

# Műszaki leírás

**Építető:** Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata  
9700 Szombathely Kossuth Lajos u. 1-3.

## Tervezett építési tevékenység:

Idősek Klubja felújítása és férőhelyszámának demens ellátással történő bővítése

Autisták nappali ellátását biztosító intézmény kialakítása

## Az építéssel érintett ingatlan címe:

9700 Szombathely, Pozsony u. 47.

## Beépítési adatok:

A terület övezeti besorolása:	Lk3 (Kisvárosi lakó terület)
beépítés módja:	SZ – Szabadonálló
beépítési százalék:	max. 40%
építménymagasság:	5,5 m
zöldfelület:	min. 30%

**Telek területe:** 2174 m<sup>2</sup>

## Tervezési szempontok:

A projekt keretében megvalósuló infrastrukturális beruházás célja, hogy továbbra is biztosítsa a leköörnyezetben élő idős korúak nappali ellátását, valamint, hogy megteremtse Szombathelyen elsőként az autizmussal élők nappali ellátását. Az időskorúak nappali ellátását továbbra is a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálat végzi, míg a másik funkció ellátására SZMJV Önkormányzata egy új intézményt kíván létrehozni. A két feladat teljes mértékben elkülönül egymástól és ezt az épület tervezése során is figyelembe kell venni. Fontos a két funkció egymás mellett, de egymást nem zavaró módon történő működtetésének biztosítása. Ehhez a kialakításhoz igazodik a jelenlegi épület súlyponti elhelyezkedése, mely mindkét intézmény részére saját udvari kapcsolat létrehozását biztosítja.

## Tervezett állapot:

Az új intézmények tervezésénél fontos szempont a funkcionalitásnak megfelelő kialakítás, az ellátottakkal történő tevékenység végzéséhez szükséges helyiségek létesítése, a teljes épület akadálymentes megközelítésének biztosítása, energiatakarékos működtetése. A tervezés során a környezettudatos, megújuló technológiák használata kiemelt fontosságú, figyelembe véve a kivitelezési és a fenntartási időszakot is.

A tervezett új beruházás során az intézmények a telek adottságait kihasználva optimális tájolással tudnak megvalósulni. Az épület földszintes kialakítással épül, hagyományos épületszerkezetek alkalmazásával, a mai kor energetikai követelményeinek megfelelően. A funkcionális elrendezést logikus, a szakmai elvárásokat tükröző (szakértővel egyeztetett) módon az előírt akadálymentesítéssel

tervezzük. A külső kapcsolódó zöldfelületek esetében fontos a megfelelő kerítés, sövény, növényzet telepítése, az udvarrész felújításának egy ütemben történő megvalósítása. Az épülethez árnyékolókkal ellátott teraszok kapcsolódnak. Fontos a kialakítás során a közvetlen kertkapcsolat megteremtése és az egységes mai kort tükröző építészeti koncepció alkalmazása.

Az előkészítés során a működési elvárásokat szakmai szinten egyeztetjük. A tervek elkészítését a szabályozási környezet, a műszaki-szakmai szempontok, a szociális ellátásra vonatkozó hatályos előírások alkalmazásának figyelembe vétele, valamint az intézmények szakmai programja határozza meg.

A projekt megvalósítása során törekedni kell a környezetkímélő megoldások alkalmazására, valamint arra, hogy a projekt a lehető legkisebb negatív hatást gyakorolja a környezeti állapotokra. A megvalósítás során mindvégig figyelembevételre kerülnek a helyi környezetvédelmi irányelvek, az aktuális környezetvédelmi előírásoknak megfelelő építési anyagok, technológiák, eljárások alkalmazása. Támogatást igénylő a környezetet legkevésbé terhelő eszközök felhasználására törekszik. A kertészeti kialakítás során az őshonos fajok kerülnek telepítésre.

**Energiahatékonysági szempontok érvényesítése:**

A projekt keretében megújuló energia hasznosítására olyan mértékben kerül sor, melyek a jogszabályi előírások, a pályázati kiírásban előírtak szerint megfelelőek. A tervezés során a TNM rendeletnek megfelelő energiahatékonysági szempontok érvényesítésre kerülnek. Energetikai tanúsítvány készül a beruházás befejezését követő állapotról, amelyből megállapíthatók lesznek az épület működését jellemző energiafelhasználási mutatók.

**Akadálymentesítés:**

A létesítmény tervezése során a vonatkozó akadálymentesítési irányelveknek megfelelően, a segédletek útmutatásai szerint, rehabilitációs szakértő bevonásával készül el a rehabilitációs tervfejezet, ill. valósul meg az akadálymentesítés.

**Meglévő állapot:**

Az Idősek Klubja a Szombathely Pozsony u. 47.szám alatt található a 7685 hrsz alatti területen. Az épületegyüttes szabadonálló beépítéssel helyezkedik el a telek súlypontján, oly módon, hogy a Pozsony utca, illetve a Selmec utca közé ékelődve megközelítése kétoldalról, mindkét utca irányából biztosított.

A telek területére a Helyi Építési Szabályzat Kisvárosi Lakó övezetet jelez, amely szabadonálló, 40%-os beépítést, 5,5m-es építménymagasságot határoz meg.

A területalakítás szempontjából meghatározó, hogy a lekisebb alakítható telek mérete 600m<sup>2</sup>.

A telek területe 2174m<sup>2</sup>. A jelenlegi állapot szerint 638m<sup>2</sup> már beépített. a tervezett bővítés a jelenlegi szabályozási terv alapján 231m<sup>2</sup>-en lehetséges. Az előzetesen elkészített vázlatrajzok alapján a HÉSZ módosítására van szükség a beépíthetőségi korlát értékének növelése érdekében, melynek akadálya nincs.

Az épület állománya a korához képest „jó” állapotban van a folyamatos karbantartás miatt. Ez az állapot csak a szerkezeti rendszerre értendő, mivel burkolati rendszerei berendezései, szaniterei már elavult, elhasználdott állapotot mutatnak. Az intézmény megújulása során természetesen a megmaradó területeken jelentős mértékű felújítási munkálatok elvégzésére van szükség.

Az épületállomány összközmű ellátással rendelkezik, fűtési rendszere jelenleg gázüzemű. A meglévő épületnek csak mintegy a kétharmadát használja az Idősek Klubja, a többi rész használaton kívüli. Az épület déli szárnyában találhatóak jelenleg az időskorúak foglalkoztatását, tartózkodását szolgáló funkciók. Az épület északi szárnyában találhatóak az intézményt kiszolgáló szociális és technológiai helyiségei. A két épületrészt kis folyosói szakasz köti össze.

## Meglévő állapotot bemutató Fotódokumentáció



















# Helyszínrajz



# Vázlatterv

