

8. számú előterjesztés kiegészítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Gunarasnak a város társadalmi, gazdasági, idegenforgalmi életében betöltött szerepe vitathatatlan, azonban a belvárostól és más városrészekről „elkülönült” fekvése és szezonális, fürdőtelepként való működése korlátozottan használja ki az adottságait. Az üdülőterület komplex fejlesztése és a gunarasi szolgáltatások fejlesztése elengedhetetlen feltétele annak, hogy Dombóvár igazi fürdővárossá váljon.

2015. őszén Dombóvár Kiemelt Akcióterületeinek Fejlesztése címmel Sebestyén Péter építész Dombóvár főépítészeként és Gergyák János építész-településmérnök készített tanulmányt, amelyben 4 akcióterületet, köztük Gunarast határolták le. Ezen akcióterületek vonatkozásában településmorfológiát, életfunkció-térképet, problématerképet, koncepció javaslatot, illetve környezetalakítási tervet készítettek.

Gunaras vonatkozásában többek között megállapították, hogy a településrész épített környezetének beépítése megfelelő, azonban a hétvégi házas területen található apró házak kis telkeken foglalnak helyet, így használhatóságuk jelentősen korlátozott.

A fenti problémák javítására az alábbi lehetőségek jöhetnek szóba:

- telek és beépítés utca felé bővítése

A bővítés mértéke nagyjából 4 m lehet, az kb. 40 m² teleknövekedést jelent, ez 20 %-os maximális beépíthetőséggel számolva 8 m² építménybővítési lehetőséget teremt. Így egy csekély mértékű bővítési lehetőség miatt a kialakult közterülethatárok zavarossá válnak, az épületek elé, elkezdenek kisméretű, tömegtől idegen, utcaképpen zavaró toldalékok megjelenni.

Az utca menti fák, fasorok bizonytalan helyre, néhol magánterületre esnének. Az autók egy része így is az utcán állna, csak már nem lenne rá hely.

- oldalkert beépítése

Általánosságban nem javasolt az egész utca egy sorházzá építése. Üdülőövezet lévén szükséges a szomszédtól való távolság, intimitás, valamint az oldalkertet használják legtöbbször parkolásra. Ez a lehetőség megszűnne. Valamint az is, hogy a hátsókertbe jussunk anélkül, hogy a házon át kelljen menni.

- telek összevonással fejlesztés

Ennek a lehetősége most is megvan, gátja a beépíthetőség maximuma összevonás után is azonos.

- hátsókert beépíthetőségének növelése

Az ingatlanok jelenlegi, beépítetlen hátsókertje szinte mindenhol nagyobbak az előírt értéknél. Tehát ebben az irányban való fejlesztésnek most sincs akadálya, esetleg felülvizsgálható, hogy még egy kicsit csökkenjen a hátsókert elvárt mérete.

Ehhez is szükség van a beépítettség mértékének növelésére, ami már most is az OTÉK által megengedett maximumon van. Ehhez felmentést kérhető az állami főépítésztől (pl. ettől eltérni 5%-kal, az jellemzően 10-15 m² bővítési lehetőséget jelentene).

A fenti lehetőségeket áttekintve, a településtervező és építész szakemberekkel egyetértve **a jelenlegi telekhatárok megtartása melletti fejlesztés javasolt, melynek iránya a hátsókert lehet.** Ezzel az utcaképek maradék egységessége megmarad, és mindenki a háza mögött, kevésbé láthatóan oldja meg a bővítést. Nem kezdjük el az utcavonalat megtörni, megmarad a helyre jellemző, az utca szélességéből adódó hangulat.

A helyszínt - a jelzett szándékok ismeretében - áttekintve az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft., mint a hatályos településrendezési terv és helyi építési szabályzat tervezőjével, közösen megállapítottuk, hogy a módosítás nem érinti a város szerkezetének, fő infrastruktúra-hálózatának megváltoztatását. Az eljárás egyszerűsített eljárásban lefolytatható. A munka elvégzésére a 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. árajánlatot adott (1. számú melléklet), mely a folyamatba lévő módosításokkal egy csomagban való tervezésre vonatkozik. A fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Gunaras beépíthetőségének növelése érdekében a szabályozási terv módosításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a város Szabályozási Tervének Gunarast érintő, a beépíthetőség növelésének érdekében - egyszerűsített eljárás során – történő módosítását.
2. A képviselő-testület a 2016-os költségvetésében biztosítja a tervezéshez szükséges összeget (120.000 Ft+áfa).
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel (székhely: 7627 Pécs, Magyar utca 7.; vezető településrendező tervező: Kovács Péter) a vállalkozási szerződést aláírja a tervezési munkák elvégzésére.

Határidő: azonnal – a vállalkozási szerződés aláírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester