

8. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. március 22-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszköz módosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület korábban már többször döntött a Szerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításáról. Részben a pályázatok, részben az újabb módosítási indítvány miatt szükséges két, a város területére vonatkozó indítványról dönteni.

Az indítványok lényegét, az érintett területek elhelyezkedését a mellékletek tartalmazzák, illetve az alábbiakban részletezem azokat.

I. Ipari parkok, iparterületek fejlesztésére vonatkozó pályázat benyújtásához szükséges módosítás

A Terület- és Településfejlesztési Operatív Program a belső erőforrásokra épülő, gazdaságélénkítő és foglalkoztatás-ösztönző térségi és helyi gazdaságfejlesztés fő szintjére, stratégiai célja az ehhez szükséges helyi feltételek biztosítása, illetve e térségekben a helyi gazdaságfejlesztéshez szükséges önkormányzati üzleti infrastrukturális háttér és szolgáltatások fejlesztésének támogatása. Az üzleti infrastruktúra részeként kiemelt célterület a helyi ellátáshoz kapcsolódó önkormányzati infrastrukturális feltételek megteremtése a helyi vállalkozók megerősítése és a foglalkoztatás bővítése céljából.

A támogatási konstrukció a vállalkozói környezet és az üzleti infrastruktúra fejlesztése érdekében az önkormányzati tulajdonú iparterületek, ipari parkok, tudományos és technológiai parkok (a 651/2014-es EU rendelet előírásainak figyelembevételével, egyedi alapon meghatározva) fejlesztésére, iparterületek kialakítására, alapinfrastruktúra kiépítésére, bővítésére, az iparterületek elérhetőségét és feltárását segítő vonalas infrastruktúrák fejlesztésére fókuszál. A konstrukcióval szemben támasztott alapvető elvárás új munkalehetőségek megteremtése, a foglalkoztatás növelése a kevésbé versenyképes térségekben működő, betelepült vállalkozások működési helyszínének infrastruktúra fejlesztésén, a működési feltételeik kedvezőbbé tételén keresztül.

A támogatás hosszú távú céljának teljesítéséhez az önkormányzat a betelepülő vállalkozások meglévő, illetve új telephelyeinek kialakításával és fejlesztésével, az ipari park elérhetőségének javításával, a vállalatközi együttműködések infrastrukturális háttérének biztosításával járul hozzá. Az ipari parkok és iparterületek az infrastruktúrafejlesztést célzó beruházásokon keresztül alkalmassá válhatnak regionális, valamint országos gazdaságélénkítő hatás kifejtésére egyaránt. Az üzleti infrastruktúrát igénybe vevő vállalkozások számának növekedésével javul a gazdasági aktivitás, illetve nő a versenyképesség a magasabb minőségű és szélesebb körű szolgáltatások által.

Ipari terület fejlesztésére abban az esetben lehet pályázni, ha a projekt tárgya az adott település településrendezési tervében ipari vagy különleges területnek (OTÉK 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet 20.§, 24.§) minősített területen van.

A fenti feltételek figyelembevételével a következő területek jöhetnek szóba:

- 1.) A volt Láng Gépgyári futballpálya és környéke

A jelenlegi sportpálya, a Viessmann Kft. és a LINER Kft. együttes területe mindössze 14 ha 7301 m², így nem minősíthető ipari parknak a 297/2011. (XII.22.) Korm. rendelet értelmében, mely szerint „Ipari park” cím az alábbi elvárásokat tartalmazza: 20 hektáron, a „pályázat beadásakor már legalább 5 vállalkozás a tervezett ipari park területén működik, és a vállalkozások által teljes időben foglalkoztatottak együttes létszáma legalább 100 fő”.

A pályázati felhívás szerint iparterület kialakítása során azonban elvégezhető a terület alapinfrastruktúrájának kiépítése, felújítása, bővítése, épületgépészeti beruházások végrehajtása, iparterületek elérhetőségét megteremtő önkormányzati tulajdonú utak felújítása, fejlesztése, átépítése, megerősítése. A projekt keretében telekrendezés, a közművek (villany, víz-és szennyvízcsatorna, gáz, kommunikációs hálózat) kiépítése, a betonlelátó és a főépület elbontása, valamint a magánúttal párhuzamosan futó önkormányzati út közművekkel történő megépítésére lenne szükség. A terület megközelítését biztosító út kialakításához, mivel a múlt évben megkezdett egyeztetések az érintett telek szomszédságában található cég képviselőivel nem vezettek eredményre, ezért javasolt a 0302/7 hrsz.-ú szántóterületből kialakítani az új utat, mely a terület megvásárlásával, vagy kisajátításával és földvédelmi bírság megfizetésével valósulhat meg. Az ingatlan jelenlegi elrendezése miatt telekalakítás szükséges a jobb kihasználás érdekében. Ennek javasolt módja telekcsere a 2980/1 hrsz.-ú (sportpálya) és a 2981 hrsz.-ú (sportpálya mellett lévő földterület) között. A 2981 hrsz.-ú osztatlan közös tulajdonú terület kimérése megtörtént, így a területcseréről tárgyalni lehet az érintett tulajdonosokkal. Mivel a csereterületek eltérő övezeti besorolásban vannak, ezért szükséges lenne a HÉSZ módosítására, valamint a szántóterület átsorolására, ami földvédelmi bírság megfizetésével jár. A terület közmű- és közlekedési ellátottságának biztosításához a víz-, és szennyvízcsatorna és a villamosenergia-hálózat bővítése, valamint a földgáz, a kommunikációs hálózat és a közlekedési kapcsolatok kiépítése is szükséges lenne.

2.) A Gunarasi út és a 61. út közötti „ipari háromszög” és a Gunarasi út déli oldalán található területek

Az „ipari háromszög” jelenlegi övezeti besorolása Gksz (gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezet), területe a közterületek és a területen található lakóépületek nélkül 11 ha 2878 m².

Számításba vehető továbbá a Gunarasi út déli oldalán, a Dombóvári Város- és Lakás-gazdálkodási Nkft. által művelt, 4583 hrsz.-ú, 6 ha-os terület, a vele szomszédos 4579 hrsz.-ú, jelenleg erdő besorolású 2 ha 0341 m²-es ingatlan és az Önkormányzat többségi tulajdonában lévő, Vízművel közös tulajdonban lévő 4578 hrsz.-ú 1 ha 7399 m²-es ingatlan. Ezen területek jelenlegi övezeti besorolása: Lk-6, kisvárosi lakóövezet (7,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál) és Vk-1 jelű övezet, mely elsősorban központi igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

A 4583 hrsz.-ú mintakert a 2004.06.25-én kelt ingatlanátadási megállapodás alapján került átvételre Dombóvár Város Önkormányzata által. Az ingatlan művelési ága jelenleg is szántó.

Az MNV Zrt.-től kapott tájékoztatás szerint:

Tekintettel arra, hogy a szerződés 10., 11. és 12. pontja a tulajdonos Önkormányzat rendelkezési jogát az ingatlan tulajdonba adásától számított 5 évig korlátozta, ezért nincs szükség az MNV Zrt. engedélyére, jóváhagyására vagy a szerződés formális módosítására ahhoz, hogy az önkormányzat az ingatlant a szerződésben meghatározott felhasználási céltól eltérő, kötelező vagy önként vállalt önkormányzati feladat megvalósítására használja. Elegendő az új hasznosításról akkor beszámolni, ha Dombóvár Város Önkormányzata nyer a pályázaton.

A fenti két alternatíva közül egyértelműen a második, a Gunarasi út menti fejlesztés valósítható meg egyszerűbben, kisebb ráfordítással, de ehhez is szükséges a településrendezési eszköz módosítása

A helyszínt - a jelzett szándékok ismeretében - áttekintve az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel, mint a hatályos településrendezési terv és helyi építési szabályzat tervezőjével, megállapítottuk, hogy a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45.§ (2) a) pontja szerinti tartalommal, teljes eljárásban módosítható. A munka elvégzésére az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. árajánlatot adott (1. számú melléklet).

II. A Dombóvár 038 hrsz. alatti ingatlant érintő szabályozási terv módosítása

A Dombóvár 038 hrsz. alatti ingatlan a település központjától északra, a Perekaci major területén található, korábban az Alkotmány Mgtsz. szarvasmarha telepe működött itt. A telep jelenleg magántulajdonban van, a tulajdonos pulykatenyésztéssel foglalkozik. A hatályos településrendezési terv szerint az ingatlan övezeti besorolása K-1 jelű, különleges terület. Az övezet elsősorban térségi szerepkörű sportolással kapcsolatos tevékenységek folytatására szánt terület, mely szabadtéri és kisebb fedett sportpályák -, valamint szabadidős létesítmények -, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál. Ez azt jelenti, hogy az ingatlanon jelenleg meglévő építmények fennmaradhatnak, de azokon felújítást, karbantartást meghaladó építési tevékenység nem végezhető.

Az ingatlantulajdonos kérte az övezeti besorolás megváltoztatását, hogy lehetősége legyen az állattartással összefüggő, korszerű fejlesztések megvalósítására, pályázat igénybevitelére.

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, a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45.§ (2) a) pontja szerinti tartalommal, teljes eljárásban módosítható. A mun-

ka elvégzésére az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. árajánlatot adott (1. számú melléklet).

Az ajánlati ár ismeretében az ingatlan tulajdonosa, Weisz Ignác nyilatkozott, hogy a tervezéssel kapcsolatban felmerült 310.000 Ft+áfa tervezési díj költségét vállalja. (2. számú melléklet).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat szíves elfogadását annak érdekében, hogy a településrendezési terv módosítása mielőbb megkezdődhessen.

Határozati javaslat a településrendezési eszköz módosításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a város Szabályozási Tervének a 61-es út és a Gunarasi út közötti gazdasági területet érintő, valamint a Gunarasi úttól délre található területek – teljes eljárás során – történő módosítását.
2. A képviselő-testület a tervezéshez szükséges összeget a költségvetési rendelet 2. számú melléklete VI. Beruházások alpontja 7. pontja előirányzat terhére biztosítja.
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.
4. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának a dombóvári 038 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti besorolásának módosítását.
5. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására Weisz Ignác (7342 Mágocs, Árpád utca 115.) ingatlantulajdonossal 310.000,- forint + Áfa értékben.

Határidő: azonnal – a vállalkozási szerződés aláírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester