

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. december 17-i rendes ülésére

Tárgy: Településrendezési eszköz módosítása a Dombóvári Ifjúsági Sporttelep egyes területeinek hasznosításáról és Gunaras gyógyhellyé nyilvánításáról

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda
Polgármesteri Kabinet

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:
Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Dombóvári Ifjúsági Sporttelep területet érintő szabályozási tervmódosítás:

A város az elmúlt időszakban távlati fejlesztési tervet készített a Szuhay Sportközpont fejlesztésére vonatkozóan. A 248/2015. (V. 28.) Kt. határozatában a város a Szuhay Sportcentrum infrastrukturális fejlesztésére vonatkozó koncepcióterv tartalmát elfogadta.

A terv elkészítésénél a tervezők szem előtt tartották az önkormányzat azon szándékát, hogy a Dombóvári Futball Club és a Dombóvári Focisuli Egyesület is fokozatosan a Szuhay Sportcentrumba helyezze át tevékenységét. Az öltözők létszámának és mennyiségének meghatározásánál figyelembevételre kerültek az egyesületi taglétszámok, az öltöző és teremfelhasználási igények, valamint az edzések időintervallumai is; az egyes termek, pályák és a lelátók tervezése pedig a szabványelírásoknak, valamint az egyesületi kívánalmaknak megfelelően történt.

A fenti előzmények után Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 531/2015. (XI. 30.) Kt. határozatával döntött a Dombóvári Ifjúsági Sporttelep egyes területeinek hasznosításáról, illetve a javaslat továbbgondolásáról, és felkérte a polgármestert a HÉSZ-módosítással és telekalakítással járó javaslat képviselő-testület elé terjesztésére.

Az ingatlan (1414 hrsz.) területe jelenleg K-1 sp jelű övezet, amely 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.

A sportterületet Lke-1 jelű övezet veszi körül. Az övezet laza beépítésű, összefüggő, nagykeres lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A 1414 hrsz.-ú telek déli részén, a Katona József utca, a Pázmány Péter utca és a Báthori István utca által határolt tömbben javasoljuk az Lke-1 jelű övezet kialakítását.

A fentiek alapján elkészült egy telekalakítási vázlat (1. számú melléklet), mely a területben rejlő lehetőségeket mutatja be. A vázlatot a rendezési terv módosítása során több szakember is át fogja nézni, esetleg felül fogja azt bírálni, így ez csak elvi javaslatként kezelendő.

A jogi, tulajdonjogi szempontokat figyelembevéve a következő szempontok figyelembevétele javasolt:

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint építési telek:

- a) az a telek, amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a *közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről* az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, **vagy önálló helyrajzi számon útként**

nyilvántartott magánútról gépjárművel *közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető és*

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3 m.

Az építési telekként történő értékesítés feltétele, hogy az ingatlanokat közvetlenül közútról meg lehessen közelíteni.

A vagyronrendelet alapján építési telek: a képviselő-testület által építési telekként történő értékesítésre kijelölt beépítetlen terület. Tehát a telekalakítás utáni feladatok:

1. képviselő-testület határozata, hogy a beépítetlen területeket építési teleknek minősíti,
2. értékbecslés megrendelése, az ingatlanok m² árának meghatározására,
3. Pénzügyi és Gazdasági Bizottság döntése a telekárakról.

A kialakításra kerülő építési telkek megvételére folyamatosan lehet ajánlatot tenni, az önkormányzat nem bonyolít le külön értékesítésre irányuló versenyeztetési (pályázati) eljárást. A polgármester átruházott hatáskörben dönt a képviselő-testület által értékesítésre kijelölt, 10 millió Ft-ot meg nem haladó értékű építési telkek értékesítéséről.

A telkeket nem terheli beépítési kötelezettség.

Abban az esetben, ha a terület hasznosítása megtörténik, szükséges foglalkozni a Szicília 2005 Kft. által használt területtel. Horváth Csaba (a Szicília 2005 Kft. ügyvezetője) és az önkormányzat 2011. márciusban kötött földhasználati jogot alapító szerződést, mely szerint az önkormányzati tulajdonú, 1414/11 hrsz-ú ingatlan területéből 371 m² nagyságú területre földhasználati jog lett alapítva az elkészített vázrajz alapján. Ezt megelőzően, 2007-ben az étterem déli oldalán összesen 80 m² nagyságú területre átjárási és útszolgalmi jog bejegyzésére került sor.

Horváth Csaba tulajdonában a 1414/11/A hrsz-ú, 371 m² nagyságú, étterem megnevezésű felépítmény áll, célszerű lenne a – telekalakítási szabályok betartásával – az épülethez tartozó földrészletet is eladásra kínálni.

A képviselő-testület elutasító döntése hiányában nincs szükség versenyeztetésre a nemzeti vagyronról szóló és az egyéb, törvényben meghatározott esetekben az értékhatárra tekintet nélkül, ha az idegen tulajdonú felépítmény alatti földterület bérbeadására, elidegenítésére kerül sor. Természetesen az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet.

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 az érintett telekhatárok, és az azzal egybefüggő területek módosítása 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 (3. számú melléklet), mely tartalmazza a II. határozati javaslatban előterjesztett Gunaras és védőterülete határvonalának gyógyhelyként való megjelölés átvezetését is.

A fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

I. Határozati javaslat a Dombóvári Ifjúsági Sporttelep egyes területeinek lakóterületként való hasznosítása érdekében a szabályozási terv módosításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a város Szabályozási Tervének a dombóvári, 1414 hrsz.-ú K-1 sp jelű területet érintő, a Katona József utca, a Pázmány Péter utca és a Báthori István utca által határolt telekrészen a terület felparcellázása és lakóterületként (családi vagy társasház) történő hasznosítása érdekében - egyszerűsített eljárás során - történő módosítását.
2. A képviselő-testület a 2016-os költségvetésében biztosítja a tervezéshez szükséges összeget (hozzávetőleg 300.000 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

II. Gunaras gyógyhellyé nyilvánítása

A Nemzetgazdasági Minisztérium GINOP-7.1.3-2015 kódszámmal „Gyógyhelyek komplex turisztikai fejlesztése” címmel pályázatot írt ki azon önkormányzatok számára, ahol a település/településrész ÁNTSZ Országos Tisztiorvosi Hivatala által gyógyhelyként van nyilvántartva. A pályázat keretében megvalósítandó legfontosabb tevékenység a gyógyhely profiljának megfelelő célcsoportok számára nyújtandó attrakciók és szolgáltatások kialakítása és fejlesztése, az alábbiak szerint:

1. a természetes gyógytényezőt (gyógyvíz, gyógybarlang, gyógyiszap, klimatikus gyógyhely, mofetta) kiegészítő, a turisztikai szezont meghosszabbító, egész évben működő turisztikai termékek (kulturális, aktív, ökoturisztikai), szolgáltatások fejlesztése, különös tekintettel az alábbi szempontokra illetve példákra:

- a) a helyszín egyediségére építő, a turisztikai élmény alapjául szolgáló innovatív attrakciófejlesztés,

- b) a turistafogadás látogatóbarát feltételeinek létrehozása, vendégfogadó terek kialakítása, élményelemeket jelentő technikai fejlesztések, interaktív bemutatási formák,
- c) nemzetközi vonzerővel rendelkező, a helyszín történelméhez, hagyományaihoz kapcsolódóan rendszeresen megrendezésre kerülő **kulturális**, művészeti rendezvények, fesztiválok lebonyolítására alkalmas infrastrukturális feltételek fejlesztése,
- d) a célcsoport igényeinek megfelelő aktív kikapcsolódást célzó szolgáltatások,
- e) a gyógyhely jellegéhez, gyógyászati profiljához igazodó garantált programok szervezése.

A pályázat támogatási kérelmének benyújtására 2016. január 5-től 2018. január 5-ig folyamatosan van lehetőség, az elbírálás szakaszosan történik.

Első körben a legfontosabb feladat az, hogy Dombóváron meghatározzuk azt a településrészt, amelyre vonatkozóan kérelmet nyújthatunk be az ÁNTSZ Országos Tisztiorvosi Hivatala Közegészségügyi Főosztálya számára. Javaslatom az, hogy Gunaras területét jelölje ki a Képviselő-testület gyógyhellyé, amelynek feltételei az alábbiak.

Valamely település egésze vagy meghatározott része akkor nyilvánítható gyógyhellyé, ha

- a) elismert természetes gyógytényezővel (gyógyvíz, éghajlat stb.) rendelkezik;
- b) a természetes gyógytényező igénybevételének gyógy-intézményi feltételei (gyógyfürdő, gyógyszálló, szanatórium) biztosítottak,
- c) a gyógyítás zavartalanságát és a betegek nyugalmaát biztosító környezeti feltételek (kiemelten védett területre előírt levegőtisztaság, fokozottan védett területnek megfelelő zajszint, rendezett zöldterületek stb.) adottak,
- d) a pihenés infratrúrájának (köz művek, közlekedés, hírtközlés, kommunális szolgáltatások, ellátó, szolgáltató intézmények stb.) kiépítettsége biztosítottak.

A gyógyhellyé nyilvánításhoz szükséges dokumentumok az alábbiak:

1. A gyógyhely megnevezés engedélyezése iránti **kérelem**.
2. A **törzsadatlap** nyomtatvány kitöltött példánya.
3. A gyógyhelyről telekkönyvi térképmásolat alapján készített **1:10.000 méretarányú helyszínrajz**, amely feltünteti a gyógyhely területét, a gyógyhely védőterületének javasolt, illetőleg jóváhagyott határait; a forrásokat és kutakat, a szennyvízcsatorna nyomvonalát és a szennyvíztisztító berendezést.
4. A gyógyhely jellegének megfelelő sajátos természeti és idegenforgalmi értékek felsorolása.
5. A gyógyítás zavartalanságát és a betegek nyugalmaát biztosító környezeti feltételeket (kiemelten védett területre előírt levegőtisztaság éves szinten, fokozottan

védett területnek megfelelő zajszint, rendezett zöldterületek) bizonyító mérési eredmények.

6. A gyógyhely infrastruktúrájának (közműellátottság, közlekedés, hírközlés, kommunális szolgáltatások, ellátó, szolgáltató intézményhálózat) bemutatása.

7. Orvosi szakvélemény a terület természetes gyógytényezőinek gyógyászati alkalmazási lehetőségeiről, betegségek szerinti javallatairól és ellenjavallatairól. Bibliográfia a gyógyászati eredményeket közzéadó tudományos közleményekről, néhány jelentősebb közlemény fénymásolata.

8. Az Országos Meteorológiai Szolgálatnak a terület éghajlati adottságait a tervezett gyógyászati tevékenység szempontjából értékelő szakvéleménye.

9. A gyógyhely és védőterületének határvonalát tartalmazó terület-, illetve településrendezési terv.

10. A települési önkormányzat képviselő-testületének döntéséről készült irat másolata.

A hatóság a jogszabályban előírt és az eljárás során megküldött adatok, dokumentumok és helyszíni szemle alapján dönt az engedély megadásáról ill. elutasításáról. Az ügyintézési határidő 30 nap.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy Gunaras gyógyhely és védőterületének határvonalát tartalmazó területet hagyja jóvá és adjon felhatalmazást arra, hogy a gyógyhely megnevezés engedélyezése iránti kérelmet benyújtsuk.

II. Határozati javaslat

Gunaras gyógyhely megnevezés engedélyezése iránti kérelem benyújtásáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Gunarast és védőterületének határvonalát gyógyhelyként jelöli meg a településrendezési tervben.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy Gunaras „gyógyhely” megnevezés engedélyezése iránti kérelmet nyújtson be az ÁNTSZ Országos Tisztifőorvosi Hivatal Közegészségügyi Főosztálya számára.

Határidő: 2016. január 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Polgármesteri Kabinet

III. Zöld kerékpárút kialakításához kapcsolódó szabályozási tervmódosítás

A Képviselő-testület 2015. október 26-i ülésén tárgyalta a 2014-2020-as európai uniós fejlesztési időszakra és a pályázati felhívások megjelenésére való előkészületekről, az egyes projektekhez kapcsolódó tervezési munkák elindításáról.

A Képviselő-testület 468/2015. (X.26.) számú határozat 3. pontjában járult hozzá a Dombóvár-Tamási (Pári) közötti egykori vasúti nyomvonalon tervezett kerékpárút kiépítéséhez kapcsolódó döntés-előkészítő tanulmány elkészítéséhez.

Dombóvár a 468/2015. (X.26.) határozatával átvállalta a kerékpárútvonal létrehozásában érdekelt önkormányzatoktól a tanulmány készítésének költségeit.

2015. december 9-én Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete és a Dombó-Land Kft. (A *Korm. rendelet rendelkezései alapján Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 490/2015. (XI.16.) határozata értelmében az uniós projektekhez kapcsolódó tervezési munkák beszerzési feladatainak ellátásával a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő Dombó-Land Kft.-t bízta meg*) az érintett önkormányzatokkal (Döbrököz, Dalmand, Kocsola, Nagykőnyei, Pári) a Dombóvár-Tamási (Pári) közötti kerékpárút kiépítéséhez kapcsolódó döntés-előkészítő tanulmány elkészítésére feladatellátási szerződést kötött, hogy partnerségre lépjenek egymással azzal a céllal, hogy közösen előkészítsék a Dombóvár-Tamási (Pári) közötti vasúti nyomvonalon tervezett kerékpárútvonal kiépítését.

November 6-án a dombóvári Városházán együttműködési megállapodást írt alá Döbrököz Község Önkormányzata képviselőjében Farkas Edit polgármester, valamint Dombóvár Város Önkormányzata részéről Szabó Loránd polgármester.

Dombóvár és Döbrököz közös célja, hogy javítson a települések környezeti megítélésén és megközelíthetőségén, ezért a két település önkormányzata vállalta Dombóvár és Tüszküs-hegy (Döbrököztől néhány km-re található) közötti, forgalomból kivont vasúti töltés rendbetételét. Dombóvár és Döbrököz az összesen 6 km-es szakaszt kitisztítja, karbantartja, valamint rendszeresen gyommentesíti. A felmerülő költségeket mindkét önkormányzat saját útszakaszain biztosítja.

Tüszküs-hegynél a kerékpárút nem ér véget, hisz nagyon jó állapotú mezőgazdasági utak csatlakoznak a végponthoz, amelyek gyalogosan és kerékpárosan is járhatóak. Az utak visszavezetnek Döbrököze, így kialakítható egy 30 km-es kerékpáros körút, amely érint egy kilátó pontot és a „Hat vár hat rád” túra egyik állomását, a Werbőczy várat is. Döbröközről a Hat vár hat rád túra útvonalán pedig visszaérünk Gunarasba. A tervek szerint februárban ezen az útvonalon kerül megrendezésre – az útvonal átadásaként - a téltemető túra.

Egyben ez a szakasz egy nagyobb fejlesztési elképzelésnek is a része, hiszen Dombóvár Város Önkormányzatának kiemelt projektje a Siófok – Tamási – Dombóvár – Sásd – Magyarhertelend – Orfű – Pécs – Harkány – Villány-Eszék kerékpárút megépítése. Dombóvár és Tamási a környező településekkel együttesen tárgyal a MÁV-val a nyomvonal ingyenes átadásáról.

A tervezett kerékpárút nyomvonala mentén a gunarasi kápolnától a vasúti nyomvonalig tartó szakaszon (2. számú melléklet) szükséges a településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosítása, melynek során önkormányzati és magántulajdonú ingatlanok is érintettek. A magántulajdonosokkal való előzetes egyeztetés során a kerékpárút kialakítását támogatták. A nyomvonal érinti az

önkormányzati tulajdonban lévő, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság által üzemeltetett 0295 hrsz.-ú Nagykondai árkot, mely felett híd építése szükséges.

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 az érintett telekhatárok, és az azzal egybefüggő területek módosítása 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 (3. számú melléklet), mely az I. és II. határozati javaslatban foglalt módosítási feladattal együtt történő módosítási eljárást feltételez.

A fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

III. Határozati javaslat

Zöld kerékpárút kialakításához kapcsolódó szabályozási tervmódosításról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Dombóvár-Tamási (Pári) közötti egykori vasúti nyomvonalon tervezett kerékpárút kialakításához szükséges, dombóvári 5337/234, 0295, 0294, 0293 hrsz.-ú ingatlanokat érintő szabályozási terv - egyszerűsített eljárás során - történő módosítását.
2. A képviselő-testület a 2016-os költségvetésében a tervezési díj finanszírozására várhatóan 110.000.-Ft +áfa összeget biztosít.
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 aTelepülésrendezési eszközök módosításai tervezési munkáinak elvégzésére.

Határidő: azonnal – a vállalkozási szerződés aláírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester



