

28. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. október 26-i rendes ülésére

Tárgy: Önkormányzati ingatlan vállalkozások letelepedésére alkalmas iparterületté való fejlesztése a munkahelyteremtés érdekében

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időben többször foglalkozott a Képviselő-testület a dombóvári 2980/1 hrsz.-ú, sportpálya (volt lovaspálya) megnevezésű ingatlan hasznosításával, legutoljára a büntetés-végrehajtási intézet céljára történő ingatlan-felajánlás kapcsán, illetve a Viessmann Technika Dombóvár Kft. ingatlanvásárlási igénye miatt. Az ingatlan hasznosítására tett erőfeszítések a tárgyalások ellenére sem hoztak megoldást. A terület börtön céljára történő térítésmentes felajánlása megtörtént a Büntetés-végrehajtás Országos Parancsnoksága részére, viszont a pályázó önkormányzatok még nem kaptak választ, mivel ezzel kapcsolatban kormányzati döntés lesz.

Az ingatlan jellemzői:

- A területe 6 ha 8241 m², melyből kb. 2,9 hektár szántóként van hasznosítva. Az ingatlanon található még egy nagyobb, egyszintes, 307 m² hasznos alapterületű épület és egy betonból épített lelátó.
- Az ingatlan a forgalomképes (üzleti) vagyoncsoportba tartozik.
- Övezeti besorolás: A 2980/1 hrsz.-ú ingatlan a jelenleg érvényben lévő helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) szerint Gip-4 övezetbe tartozik, ami jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek építményeinek elhelyezésére szolgál.
- Az ingatlan jelen állapotában nem minősül építési teleknek, mivel a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az ingatlan közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül nem közelíthető meg.

A jövőbeni hasznosításának egyik alternatívája, ha az önkormányzat vállalkozások letelepedésére alkalmas, ipari célú területté fejleszti az ingatlant, lehetőség szerint uniós forrás bevonásával. Magas színvonalon kiépített infrastruktúra, azonnali közmű rácsatlakozási lehetőség vonzó környezetet jelent a befektetni kívánó cégek számára, tipikusan ilyen célból jöttek és jönnek létre az ipari parkok, ahogy a Dombóvári Ipari Park és Logisztikai Központ is - Kaposzsekcső község területén. Ahogy a jelen ülés másik, a cégben való részesedés értékesítésével foglalkozó előterjesztésben olvasható, a Dombóvári Ipari Park Nonprofit Kft. a dombóvári kistérség gazdasági fejlesztésében nem tölti be az elvárt szerepet, a fejlődésére pedig a dombóvári önkormányzat már nem tud befolyással lenni. Ezért fontosnak tartom, hogy az önkormányzat tegyen erőfeszítést annak érdekében, hogy Dombóváron belül is álljon rendelkezésre olyan terület, mely beruházásra csábító feltételeket kínál, még ha egyelőre nem is tudna ipari park címet a magáénak. Erre a célra várhatóan európai uniós forrás is pályázható lesz a 2014-2020 programozási időszakban.

Az „ipari park” cím elnyerésének feltételeit az ipari parkokról szóló 297/2011. (XII. 22.) Korm. rendelet szabályozza, mely rendkívül részletesen és szigorúan határozza meg a cím elnyerésének feltételeit. Ahhoz a jelenlegi előírások szerint az érintett ipari területnek legalább 20 hektár nagyságúnak kell lennie, továbbá a területen legalább 5 betelepült vállalkozásnak kell működnie minimum 100 fő foglalkoztatottal. Ennek megfelelően *jelenleg egy olyan iparterület kialakítása lehetséges*, ami a későbbiekben inkubátorként működhetne az „ipari park” cím elnyeréséhez. Ehhez biztosítani kell a terület megközelíthetőségét, valamint az alpinfrastruktúrák (gáz, víz, villany, szenny-

vízvezetés és telekommunikációs hálózat) elérhetőségét. Ezzel az önkormányzat **munkahely-teremtési** célból, a kialakított ingatlannal, infrastruktúrával és szolgáltatásokkal megvásárolható, lízingelhető vagy bérelhető telkeket, épületeket biztosítana a betelepülő vállalkozásoknak.

Az iparterület kialakításának pályázati lehetősége:

A jelenleg még kiírás előtt álló pályázati felhívások közül előreláthatóan a tervezett TOP-1.1.1-15 számú konstrukció fog lehetőséget biztosítani iparterületek fejlesztésére. Ennek keretében várhatóan új iparterületek kialakításának és meglévők fejlesztésének (barnamezős, illetve indokolt esetben zöldmezős beruházások), illetve az iparterületek elérhetőségét megeremtő vagy erősítő önkormányzati tulajdonú helyi utak vagy csomópontok felújításának, fejlesztésének, átépítésének vagy megerősítésének költsége lesz pályázható. A felhívás alapján prognosztizálhatóan 100 – 2000 millió Ft közötti vissza nem térítendő támogatást lehet majd elnyerni, de várhatóan kikötésre kerül, hogy a felújítás előnyben részesül a bontással/új építéssel szemben.

A terület megközelítését biztosító út problémája:

Jelen állapotában a Viessmann Technika Dombóvár Kft. területén lévő magánúton van lehetőség az ingatlan megközelítésére. A nyár folyamán egyeztetések történtek a Kft.-vel a telep önálló megközelítését biztosító alábbi lehetőségekről: 1. az út önálló ingatlanná történő alakítása, 2. helyi közút céljára történő lejegyzés, 3. magánút közforgalom számára történő megnyitása.

A cég képviselői egyik megoldási javaslatot sem támogatták, különösképpen azzal a megoldási lehetőséggel nem értettek egyet, hogy a tulajdonukban lévő utat átadják közcélra. A börtön céljára történő területfelajánlás kapcsán a Képviselő-testület nem vállalta az út kialakítását a 149/2015. (III. 26.) számú határozatában. A javasolt új szabályozási vonal miatt – amennyiben a képviselő-testület elfogadja a helyi szabályozási terv módosítását – a jelenleg a 0302/7 hrsz.-ú, szántó megnevezésű területből kell majd utat kialakítani, ami a terület megvásárlásával/kisajátításával és a földvédelmi bírság megfizetésével lesz kivitelezhető.

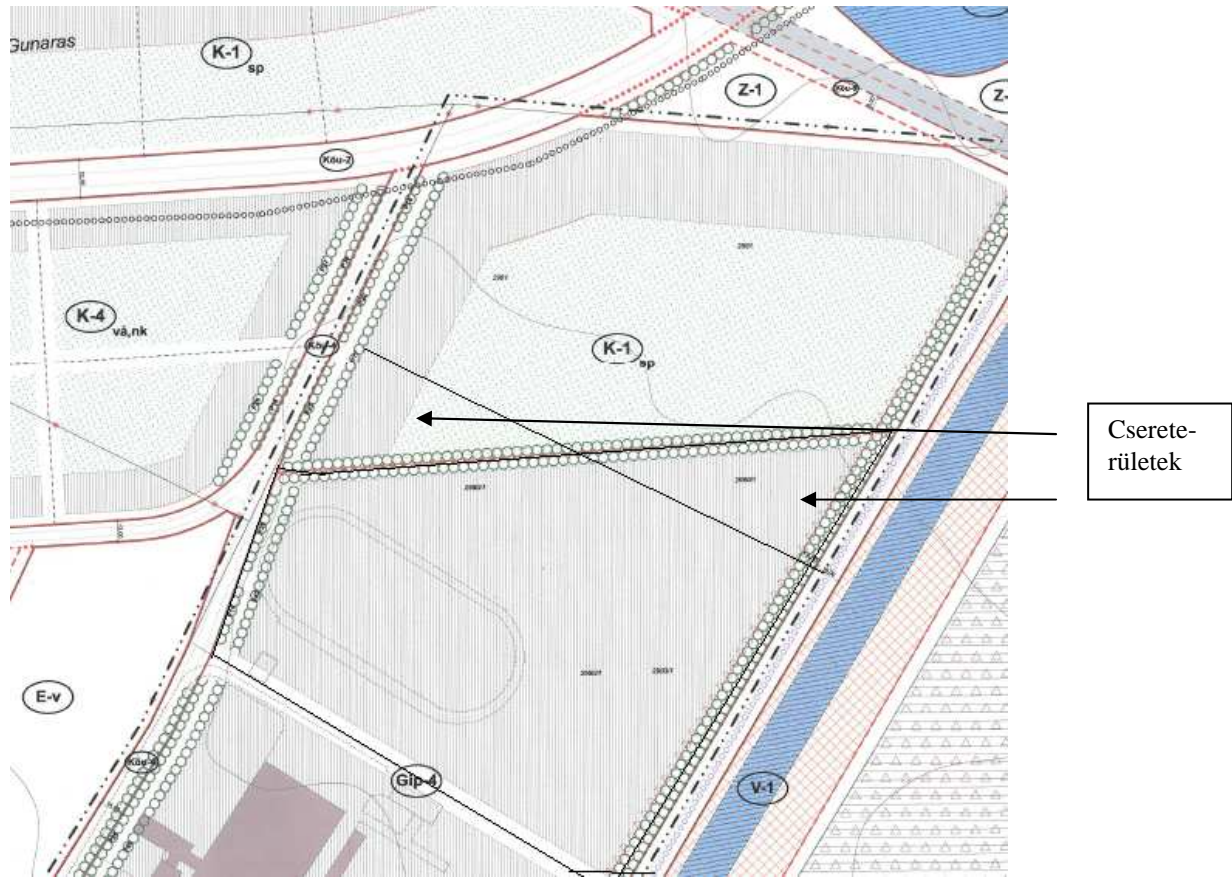
A szabályozási terv módosítását az indokolja, hogy a 2980/1 hrsz.-ú és a tőle északra lévő területek feltárására ki kellene alakítani egy közutat. A módosítással a Viessmann telephely és szomszédos gazdasági területről a tervezett kiszolgálóút nyomvonala kis mértékben észak-nyugati irányba mozdul, így az út kialakításával összefüggésben ezen ingatlanok érintettsége megszűnik.

A rendezési terv elfogadásáról várhatóan a novemberi képviselő-testületi ülésen születhet döntés. Ha az új szabályozási vonal életbe lép, akkor annak kialakítása kötelezővé válik, függetlenül attól, hogy az önkormányzati ingatlan milyen formában kerül hasznosításra.

Az új iparterületet kiszolgáló utat a már hosszabb ideje tervezett „Gunarasi elkerülő út” (a 6532-es és 65195-ös számú országos közutak közötti Mágocs-Dombóvár bekötőút) nyomvonalának figyelembevételével kellene kialakítani. Ennek megfelelően a IX. utca, Horvay János (volt Gorkij) utca, a jelenlegi iparterületet kiszolgáló út, illetve

az új iparterület megközelíthetőségét biztosító út csomópontját is úgy indokolt úgy elhelyezni, hogy az később kapcsolódhasson az elkerülő úthoz.

Az ingatlan telekformájának megváltoztatása:



Az ingatlant érintő tervezett telekalakítás célja az, hogy a használhatósága növekedjen. Célszerűnek látszik az önkormányzat tulajdonában lévő 2980/1 helyrajzi számú ingatlan és a mellette lévő földterületek közötti telekhatár rendezés elindítása. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan használhatósága, beépíthetősége jelentősen növekedne, ha a háromszögrészt úgy alakítanánk át, hogy eltűnjön az ékforma az ingatlanból. Tehát a határvonalat úgy javasolt rendezni, hogy ez a háromszögszerű kiékelődés telekcserével megszüntetésre kerüljön.

A telekalakítási eljárás megkezdését gátló tényezők:

1. Az önkormányzati ingatlan északi szomszédos területe a 2981 hrsz.-ú, szántó megnevezésű ingatlan, melynek 10 tulajdonosa van. Az osztatlan közös tulajdonban lévő termőföldre 5 tulajdonos *részarány kimérési eljárást* indított. A földhivatal tájékoztatása szerint a kimérés és az ingatlan-nyilvántartási eljárás várható befejezési ideje 2016. I-II. negyedéve. Amíg nem zárul le ez az eljárás, addig nem tudni, hogy kivel kell tárgyalni a területcseréről, ki(k) az érintett tulajdonos(ok).

2. A csereterületek *eltérő övezeti besorolásban* (Gip-4 és K-1_{sp}) vannak, a szabályozás módosítása e tekintetben is folyamatban van, amelyről szintén várhatóan a novemberi képviselő-testületi ülésen születhet döntés.
3. A szántó művelési ágú terület átsorolása földvédelmi bírság megfizetésével jár.

Az ingatlan közmű- és közlekedési ellátottsága:

A dombóvári 2980/1 hrsz.-ú, sportpálya megnevezésű ingatlan iparterület céljára történő alkalmassá tétele az alábbiak szerint valósulhat meg:

1. **Vízellátás biztosítása és szennyvíz csatornázott elvezetése:**
Az ingatlanra jelenleg 32 mm-es vízvezetékcső van bevezetve, ami a lakóépület ellátását biztosította. A teljesítményt mindenképpen növelni kell a vezeték nagyobb átmérőjűre való kicserélésével. A megfelelő vezetékrendszer a Viessman Kft. és a Liner Kft. között helyezkedik el, innen kell megvalósítani a bővítést, ami az előzetes érdeklődés szerint műszakilag megvalósítható. Várható költség: 5-6 millió Ft (20 ezer Ft/m).
A szennyvíz-átemelő - ami ugyancsak a két Kft. között helyezkedik el - új szivattyú beállításával megfelelő kapacitására bővíthető. Várható költség 10-11 millió Ft (30-35 ezer Ft/m).
2. **Villamos-energia biztosítása:**
A szolgáltató tájékoztatása szerint az ingatlan villamos-energia igénye hálózatbővítéssel megvalósítható. A volt MOL-bázistól a IX. utcáig futó 22 kW-os ipari körvezeték meghosszabbítása és az ehhez kapcsolódó új transzformátorállomás várható költsége 7-8 millió Ft.
3. **Földgáz biztosítása:**
Az ingatlan nincs bekapcsolva a gázszolgáltatásba. A Viessmann Kft. telephelyének déli részéig van a gerincevezeték kiépítve, melyről a csatlakozás megoldható lenne. Várható költséget a szolgáltató csak tervezés után tud mondani.
4. **Kommunikációs hálózat biztosítása:**
A Tarr Kft.-től kapott információ szerint a szolgáltató cégnek a VII. utca – Horvay utca sarkáig (a Viessmann Kft. nem a Tarr Kft.-vel van kapcsolatban) van kiépített optikai hálózata. A tervezett ipari területig a kommunikációs hálózathoz a kábel kiépítési költsége, illetve annak tervezési költsége egyedi megállapodás alapját képezi. Az, hogy melyik szolgáltatóval köt megállapodást az önkormányzat, az ár függvénye lehet.
5. **Közlekedési kapcsolat kialakítása:**
A IX. utca, Horvay J. utca és a Viessmann területére vezető út csatlakozásánál, a „Gunarasi elkerülő út” tervezett nyomvonalának figyelembevételével egy új, mintegy 350 m hosszú közút kiépítése szükséges, melynek becsült költsége 80 millió Ft.

A közművek tervezését javasolt a kialakítandó útra (dombóvári 0302/7 hrsz.-ú, szántó megnevezésű terület) figyelemmel elkészíttetni.

A területen lévő felépítmények elbontása:

Az ipari terület kialakításához a területen lévő betonból készült lelátót le kell bontani, a bérlakást is magában foglaló 187 m²-es alapterületű (307m² össz. területű), emeletes épület hasznosíthatóságát pedig vizsgálni kell, tekintettel a pályázati finanszírozási lehetőségekre, mely a bontással szemben a felújítást preferálja. Itt számolni kell a bontással járó költségekkel, de ezt ellensúlyozza, hogy az elbontott anyagok egy része újrahasznosítható (pl. a betontörmelék felhasználása rossz minőségű út feltöltéséhez). A KOVI-95 Kft.-től bekért árajánlat szerint a betonlelátó bontási költsége bruttó 3,6 millió Ft, míg a főépület bontása 4,6 millió Ft-ba kerülne.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

Határozati javaslat

Az önkormányzati tulajdonú dombóvári 2980/1 hrsz.-ú ingatlan iparterületté alakításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete munkahelyteremtés céljából támogatja a tulajdonában álló dombóvári 2980/1 hrsz.-ú sporttelep megnevezésű ingatlan vállalkozások letelepedésére alkalmas iparterületté történő alakítását, amelyhez pályázati forrást kíván bevonni.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ipari terület feltételeinek kialakításához kapcsolódó tervezési költségekre 10 millió Ft összegű keretet biztosít a 2016. évi költségvetés terhére.

A Képviselő-testület a pályázati kiírások függvényében dönt a további részletes tervek kidolgozására irányuló beszerzési eljárás lefolytatásáról, illetve a megvalósításhoz kapcsolódó további intézkedésekről.

Határidő: 2016. június 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester