



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 154**

**MELLÉKLET: 3 db**

**TÁRGY: Beszámoló a Szabó Dezső utcai orvosi rendelő építésével kapcsolatos tiltakozáshoz benyújtott szempontok kivizsgálásáról**

**ELŐTERJESZTÉS  
SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**2020. augusztus 6-i RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**dr. Molnár Kata jegyző**

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**Rozinka Attila igazgatóságvezető  
dr. Varga András osztályvezető  
dr. Horváth Mónika környezetvédelmi referens  
Dévai-Horváth Krisztina pályázati referens  
Kovácsné dr. Kubik Andrea jogász**

**ELŐADÓ:**

**dr. Molnár Kata jegyző**

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

-

**MEGTÁRGYALTA:**

**HATÁROZAT SZÁMA:**

**Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság**

**.../2020. (...) határozat**

**Szociális, Egészségügyi, Környezetvédelmi és Fenntarthatósági Bizottság**

**.../2020 (...) határozat**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

**Terjedelem: 1+13 oldal**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése a 136/2017. (V.18.) számú határozatában döntött arról, hogy a TOP-6.6.1-16 Egészségügyi alapellátás infrastrukturális fejlesztése című felhívás alapján „Új orvosi rendelő létrehozása” című pályázatot nyújt be. A pályázat keretében a Szekszárd, 4753/3 hrsz. alatti ingatlan területéből leválasztott 4753/5 helyrajzi számú telken, a Béri Balogh Ádám utca és a Szabó Dezső utca által körülhatárolt területen kerülhetne megépítésre az új, két felnőtt háziorvosi rendelőt magába foglaló épület. Az Irányító Hatóság a pályázatot támogatásra érdemesnek nyilvánította, melynek következtében az Önkormányzat a 2017. október 12-én kelt Támogatási szerződés alapján 62.549.319 Ft támogatásban részesült, amely támogatás a Miniszterelnökség által megbízott PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasággal 2019. 12. 17. napján kötött Támogatói okirat alapján 48.535.261 Ft összegű támogatással egészült ki. A kivitelezésre vonatkozó feltételes közbeszerzési eljárás eredményeképpen az Önkormányzat 2019. szeptember 19. napján a HGT Invest Kft-vel (7171 Sióagárd, Kossuth L u. 44/A) kötött vállalkozási szerződést, amely 2020. febr. 14. napján módosításra került az önerő PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Kft. által történő rendelkezésre bocsátását követően. A vállalkozási szerződés szerint a beruházás tekintetében a teljesítési határidő a munkaterület átadását követő 12 hónap. A hatályos támogatási szerződés alapján a projekt megvalósítás határideje 2020. augusztus 31., mely módosítására kérelem került benyújtásra 2021. április 30. véghatáridővel. A projekt fizikai befejezésének tervezett napja 2021.07.29

A Béri Balogh Ádám utca 23-25. szám alatti társasház, valamint a környező utcák lakói a beruházás helyszínén tiltakoztak az orvosi rendelő kijelölt helyszínen történő megépítése ellen, amelyet az Önkormányzathoz benyújtott kérelmükben is megerősítettek. Ezt követően Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 97/2020. (II.27.) határozatában felkérte a főépítést, hogy vizsgálja meg a Szabó Dezső utcai orvosi rendelő épületének kialakítása ügyében, hogy a beruházással érintett terület a legalkalmasabb-e a rendelő kialakítására, illetve milyen alternatívák jöhetnek szóba a kialakítás helyszínét illetően. A bizottság felkérte továbbá a főépítést, hogy nyújtson tájékoztatást a Közgyűlésnek a vizsgálat eredményének megfelelően. Főépítész asszony a Közgyűlés 2020. március 12-i rendkívüli ülésére elkészítette a Közgyűlés által kért tájékoztatót az orvosi rendelő helyszínével kapcsolatosan. Ezt követően a tiltakozó lakók közérdekű bejelentésben fordultak az Önkormányzat, valamint a Tolna Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya felé, melyben továbbra is tiltakoztak az orvosi rendelő tervezett helyszínen történő megépítése ellen tekintettel arra, hogy a kivágandó fákon védett madarak fészke található. Erre tekintettel Szekszárd Megyei Jogú Város polgármestere 2020. április 30. napján arra kérte a kivitelező vállalkozót, hogy további intézkedésig az építési tevékenységet – beleértve a fák kivágását, és egyéb, az építkezéssel kapcsolatos helyszíni tevékenységet – ne végezzen.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 411/2020. (VI.25.) határozatával döntött a Szabó Dezső utcában épülő orvosi rendelő építésének felfüggesztéséről és helyszínmódosítási kérelem benyújtásáról. A Közgyűlés a hivatkozott

határozatában felhívta a jegyzőt a 316 környéken lakó tiltakozásához benyújtott alábbi szempontok kivizsgálására és a tárgyban beérkező közérdekű bejelentésekkel kapcsolatos tájékozódásra, valamint az ezzel kapcsolatos beszámoló elkészítésére és a döntéshozó elé történő benyújtására. A környéken lakó polgárok tiltakozásához benyújtott szempontok a következők:

- I. Környezetvédelmi szempontok, környezetvédelmi eljárás
- II. Építésügyi, hatósági szempontok, régészeti eljárás
- III. Élet-, testi épség és vagyonbiztonsági szempontok
- IV. Közlekedési és megközelítési szempontok
- V. Környező ingatlanok értékvesztési szempontja

Az előterjesztés a fenti, meghatározott szempontok szerint készült, kiegészítve egy esetleges új helyszín kijelölésének pályázati, illetve jogi szempontból történő vizsgálatával. Az új orvosi rendelő építési helyszíneire vonatkozó, főépítész által tett javaslatok jelen előterjesztés mellékletét képezik. (1. számú melléklet)

#### **I. Környezetvédelmi szempontok, környezetvédelmi eljárás**

Az önkormányzatnak a háziorvosi rendelőre vonatkozó tervezési szakaszban kifejezett elvárása volt, hogy lehetőség szerint egyáltalán ne, illetve a lehető legkevesebb fa kivágására kerüljön sor. A tervezett épület és a kiszolgáló parkoló elhelyezése kifejezetten ezen elvárások mentén történne, így a beruházással érintett területen álló 11 db fa közül 3 db kínai nyárfa kivágásának szükségessége merült fel. A főkertészi tájékoztatás szerint a kivágással érintett kínai nyárfákra jellemző, hogy a gondos megújító metszés ellenére is egy idő után elkezdnek visszaszáradni. A korábbi évektől már rendszeresen szükség volt száradékoló gallyazásra és jelen állapotukban ismételten el kellett volna végezni a száraz ágak eltávolítását, mivel mindhárom fán visszaszáradás jelei mutatkoznak a korona 20-25 %-ában.

Az érintett helyszínen a Tolna Megyei Kormányhivatal jogerős építési engedélye alapján kezdődtek meg a tereprendezési munkálatok, a munkaterület átadására 2020. február 19-én került sor. A Tolna Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának (a továbbiakban: természetvédelmi hatóság) munkatársai lakossági bejelentés nyomán 2020. április 29-én helyszínen bejárást tartottak és ezt követően tájékoztatták az önkormányzatot arról, hogy három kivágni tervezett fa közül kettőn madarak aktív fészkelése folyik, ezek közül az egyik védett állatfaj (fekete rigó – *Turdus merula*), a másik feltehetően balkáni gerle vagy örvös galamb fészke lehet.

Az önkormányzat a természetvédelmi hatóságot tájékoztatta a tervezett munkálatokról, egyúttal iránymutatást is kért az ügy megnyugtató rendezéséhez. Az önkormányzat megkereste mind a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságot (a továbbiakban: DDNPI), mind pedig a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület helyi csoportját annak tisztázása érdekében, hogy milyen intézkedést tehet az érintett (védett és nem védett) madarak védelmében, így pl. lehetséges-e a fészkek áttelepítése, ha igen, milyen időszakban és milyen módon, tudják-e ehhez szakember jelenlétét biztosítani vagy szakembert javasolni. Ezen túlmenően a Tolna Megyei Kormányhivatal vezetőjétől szakmai véleményt kért azzal kapcsolatban, hogy a tervezett fakivágáshoz – a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat mellett -

szükséges-e a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet szerinti jegyzői engedély.

A természetvédelmi hatóság a 2020. május 12-én kelt, TOG/82/00230-11/2020. számú iratában az alábbi javaslatokat tette:

A madarak védelme érdekében az építési munkálatokhoz kapcsolódó fakivágásokat költési időszakon kívül, a fekete rigó (*Turdus merula*) esetében leghamarabb július 15. napját követően lehet végrehajtani. E faj esetében elég gyakori a másodszori-harmadszori költés és az esetek nagy részében a korábban már használt fészkekben költi ki új fészekalját, ezért a munkálatok megkezdése előtt szükséges a fészkek, és környezetének szakértő általi ellenőrzése. Az érintett faj az utóbbi évtizedekben jelentős mértékben urbanizálódott, azonban arra vonatkozóan nincsenek pontos kutatási eredmények, hogy milyen mértékű zajterhelést, vagy egyéb zavarást visel el költési időszakban. Ebből kifolyólag javasolták, hogy a munkagépes, és jelentős zajterheléssel járó építési munkafolyamatok szintén költési időszakon kívül történjenek. Mivel a fekete rigó fiókái fészekhagyók és a szülők még további három hétig etetik őket a földön, a munkagépek közeli tevékenysége fizikai sérülések előidézője lehet, így javasolták a munkálatok folytatásának – szakértő ellenőrzés után történő – augusztusi tervezését.

A Tolna Megyei Kormányhivatal vezetője a 2020. május 19-én kelt, TOB/23/609-2/2020. számú iratában közölte, hogy az érintett ingatlan nem felel meg a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet 1/A. §-a szerinti közterület fogalom meghatározásnak. Erre figyelemmel az érintett területen a fakivágáshoz nem kell a jegyző engedélyét kérni, hanem az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak szükséges a fakivágáshoz hozzájárulást adnia.

A tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat III.A.203-2/2020 iktatószámom, 2020. április 7-én kiadásra került, amelyben előírta az önkormányzat a kivitelező részére 2020. október 30. napjáig a fák pótlását, amelyre a városi főkertész szakmai véleményének kikérésével és iránymutatásával kell, hogy sor kerüljön. A természetvédelmi hatóságtól érkezett jelzés nyomán a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat kiegészítésére került sor III.A.203-3/2020 iktatószámom, amelyben felhívta az önkormányzat a kivitelező figyelmét a területen fellelt védett állatfaj jelenlétére, illetve tájékoztatta őt a természetvédelmi hatóság TOG/82/00230-11/2020. számú iratában foglalt, munkavégzésre vonatkozó javaslatokról, egyúttal kérte ezen hatósági vélemény figyelembevételét a fák kivágásának, a munkálatok folytatásának ütemezése során.

A Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület Szekszárdi Helyi Csoportjának Elnöke a 2020. május 26-án kelt levelében arról tájékoztattott, hogy fészkek áttelepítésére nincs mód, a gyakorlatban a költés megghiúsulását jelentené, ha a fészket áttennék egy másik helyre, és azóta ezt a fészket a fiókák már elhagyták. Ugyanabban a fészkekben a fekete rigók nem költenek kétszer, de a másik fák bármelyikén a másod vagy harmad költés megtörténhet, illetve akár másik fekete rigó pár vagy másik madárfaj költése is elképzelhető a területen. A helyszínen a megszokottnál nagyobb zaj, gépek, emberek mozgása a költést megghiúsíthatja és a fiókák pusztulását okozhatja, ezért a munkák elhalasztása július 15. utánra az egyetlen megnyugtató megoldás.

A DDNPI vezetője a 2020. május 28-án kelt, DDNPI/1358-2/2020. számú iratában arról tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a természetvédelmi hatóság korlátozhatja, felfüggesztheti vagy megtilthatja a védett természeti értéket és területet károsító vagy súlyosan veszélyeztető tevékenységeket. Az eljáró hatóság döntése (végzés, határozat) – ami az elvárások szerint a hatóság eljárása során, releváns szakmai felkészültsége birtokában az eset össze körülményének mérlegelése eredményeként kialakított és indokolt álláspontja – köti az érintetteket. Esetleges jogorvoslati eljárás során hozott eltérő tartalmú döntés, továbbá a korlátozás elrendelésére okot adó körülmény módosulása, okafogyottá válása változtathatja ezt meg. Lehetőség van továbbá a tervezett fakivágással érintett fán lévő védett madár fészkeinek áthelyezését kezdeményezni, amelynek engedélyezésére, hatósági jogkörben eljárva, ugyancsak a természetvédelmi hatóság jogosult.

A természetvédelmi hatóság munkatársai 2020. május 25-én hatósági ellenőrzést végeztek az érintett területen, amelynek során megállapítást nyert, hogy a korábban fekete rigó költőhelyül szolgáló fészkek költésre alkalmatlan állapotban van, elhanyagolt, illetve száraz ág rászakadása miatt a későbbiekben sem várható költés. A fészkekben tojás nem volt. A megvizsgált fészektartó fától északra, annak közvetlen szomszédságában lévő fán azonban észleltek egy másik fészket, amelyben két tojás volt. A faj beazonosítása további vizsgálatot igényelt. A költés státuszára, valamint a tojások állapotára vonatkozóan a természetvédelmi hatóság releváns információkkal nem rendelkezett. A természetvédelmi hatóság a 2020. május 28-án kelt, TOG/82/00301-2/2020. számú átiratában megküldte az önkormányzatnak az ellenőrzési jegyzőkönyvet, továbbá arról tájékoztattott, hogy nem indítanak természetvédelmi hatósági eljárást, mivel a 2020. május 25-én tartott hatósági ellenőrzés során jogsértést nem tapasztaltak. A hatóság beazonosította a jegyzőkönyvben említett, akkor még ismeretlen fajtól származó tojással kapcsolatban, hogy az érintett faj a meggyvágó (*Coccothraustes coccothraustes*). A meggyvágó a védett és fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V.9.) KöM rendelet 2. számú melléklete alapján védett állatfaj, egyedeinek tojásai szintén természetvédelmi oltalom alatt állnak. A költés státuszát, és a fellelt tojások állapotát a természetvédelmi hatóság nem tudta egyértelműen igazolni. A tapasztalatok alapján megkezdett, folyamatban lévő, vagy megghiúsult költés egyaránt lehetséges. Az átirat szerint a fellelt meggyvágó fészkekkel kapcsolatos további intézkedések megtétele érdekében a természetvédelmi hatóság megkeresi a DDNPI-t.

2020. június 15-én ismételten sor került helyszíni szemlére az érintett területen a DDNPI munkatársának bevonásával. A szemle során tett megállapításokról a DDNPI vezetője a DDNPI/1358-6/2020 számú iratában tájékoztatta az önkormányzatot. E szerint a bejárás célja volt azt tisztázni, hogy a meggyvágó fészkek lakott-e, illetve igazolható-e egyéb védett állatfaj költése, szaporodása az építési területen. Az ellenőrzés során a fák távcsöves megfigyelése, illetve a meggyvágó fészkek emelőkosaras kocsiból történő vizsgálata zajlott. A közeli ellenőrzés során egyértelműen bebizonyosodott, hogy a meggyvágó fészkek üres, aktív költés nincs. A meggyvágó évente egy vagy két alkalommal költ április-június között. Minden évben új fészket épít, amit csak a költésre használ. Fészket más madár, egyéb védett faj nem használja a későbbiekben sem költésre, sem más célból. A tervezett építési helyszínen egyéb védett faj szaporodása nem ismert.

A természetvédelmi hatóság a 2020. június 16-án kelt, TOG/82/00301-5/2020. számú iratában jelezte, hogy a DDNPI a DDNPI/1358-7/2020. számú levelében tájékoztatta a természetvédelmi hatóságot is a helyszínen tapasztaltakról. Ez alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósításának, az építési tevékenység folytatásának természetvédelmi szempontból akadálya nincs.

## **II. Építésügyi, hatósági szempontok, régészeti eljárás**

Szabó Dezső utcai orvosi rendelő építési engedélyezési eljárását a Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya folytatta le.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról 312/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során, helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy

- a) a tervezett építmény elhelyezése megfelel-e az Étv. 18–22. §-ában és 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,
- b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az új építmény építése vagy meglévő építmény bővítése esetén – kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában – az Étv. 23–24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,
- c) a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel-e
  - cb) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
  - cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,
  - cd) az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak,
- d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely
  - da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
  - db) az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,
- e) a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges
  - ea) járulékos építmények telken belüli elhelyezése,
  - eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás és
  - ec) kormányrendelet szerint előírt közműellátás vagy ennek hiányában a közműellátásnak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,
- f) a tervezőként megjelölt személy (ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is), vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,
- g) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e és tartalmuk megfelel-e az a)–e) pont előírásainak,
- h) a tervezett építészeti-műszaki megoldásnak az országos építési követelményektől való eltérése engedélyezett-e vagy engedélyezhető-e, valamint
- i) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak-e.

Szintén ezen 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet rendelkezik az eljárásban közreműködő szakhatóságok tekintetében. A rendelet 12.§-a alapján az építésügyi hatóság 6. melléklet I. vagy II. táblázatában felsorolt eljárásában, az ott meghatározott feltételek fennállása esetén és az ott megjelölt szakkérdésben, a felsorolt hatóságok szakhatóságként vesznek részt. Az eljárás során az engedélyező hatóság a Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Népegészségügyi Osztályát és a Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatal Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztályát vonta be, mint szakmai ismeretekkel rendelkező szakkérdést vizsgáló hatóságokat, a szakhatóságok nyilatkozatait az építési engedélyt megadó határozat tartalmazza.

Mindezen vizsgálatok eredményeként az engedélyező hatóság TO-04/D/40/1113-10/2017. iktatószámú határozattal, 2017. szeptember 05-én az építési engedélyt megadta.

Az engedélyezési eljárás során a régészeti hatóság nem került bevonásra, a hatóság tájékoztatása alapján a munkakezdés előtt régészeti feltárás szükséges, azonban ezt követően nincs hatósági akadálya az építési munkák végzésének.

A Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2020. 06.22. napján érkezett „Előzetes tájékoztatás Szekszárd 4753/5 hrsz. alatti ingatlan örökségvédelmi érintettségével kapcsolatban” tárgyú levelében arról tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a beruházással érintett ingatlan az örökségvédelmi nyilvántartás adatai alapján nyilvántartott régészeti lelőhely részét képezi. A tervezett beruházás tervdokumentációja alapján a kivitelezést megelőzően szükséges a tervezett épület alapozási területén teljes felületű megelőző feltárás elvégzése, a kivitelezéshez kapcsolódó minden egyéb talajbolygatással járó tevékenységgel érintett területen pedig régészeti megfigyelést kell biztosítani. A teljes felületű megelőző feltárás csak végleges feltárási engedély birtokában kezdhető meg, amelyet a feltárásra jogosult intézmény, azaz a Wosinsky Mór Megyei Múzeum nyújthat be az örökségvédelmi hatóságnál. Az Önkormányzat felvette a kapcsolatot a Wosinsky Mór Megyei Múzeummal teljes megelőző feltárás elvégzése tárgyában, szerződéskötésre azonban a Közgyűlés építkezés felfüggesztésére vonatkozó határozatára tekintettel nem került sor.

### **III. Élet-, testi épség és vagyonbiztonsági szempontok**

A környéken lakók tiltakozásukban élet-, testi épség és vagyonbiztonsági szempontból is aggályosnak tartják az orvosi rendelő adott helyszínen történő megépítését arra hivatkozva, hogy talajmechanikai vizsgálat nem készült, és így az építkezés beláthatatlan következményekkel járhat egy olyan területen, ahol a lakók tudomása szerint a házak építése előtt nagy méretű pincék helyezkedtek el.

Az építésügyi hatóság az építési engedély kiadásakor nem találta szükségesnek talajmechanikai vizsgálat lefolytatását. Az önkormányzatnak nincs arról tudomása, hogy az építési terület alatt, annak közvetlen környezetében pince lenne.

Az új orvosi rendelő megépítése, maga a kivitelezési tevékenység az ott lakók szempontjából valóban kellemetlenséggel jár, az építési munkálatok elvégzését követően viszont egy olyan

csendes funkciójú épület megléte, mint egy orvosi rendelő, zaj szempontjából, a szakemberek szerint, még csökkenést is eredményezhet a játszófelületi használathoz képest.

A rendelő épülete északi irányból a jelenlegi zöldterület minimális részének beépítésével térlehatároló jelleggel bekeríthetné, lezárhatná a Béri B. Á. utca és a Szabó Dezső utca közötti teret, ezzel az ott lakók számára egy intimebb, nyugodtabb légkörű, vagyonbiztonsági szempontból sokkal zártabb, egybefüggő zöldterület megtartásával biztosíthatná a pihenést, kikapcsolódást.

#### **IV. Közlekedési és megközelítési szempontok**

A rendelő helyszínének kiválasztásakor lényeges szempont volt a gépkocsival és tömegközlekedéssel történő akadálymentes megközelíthetőség, valamint a rendelőhöz kapcsolódóan közeli parkolási lehetőség biztosítása. Az előírásoknak a beruházás jelenlegi helyszíne megfelel. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rendelet alapján a 2 db orvosi rendelőhöz 8 db parkoló megépítése szükséges, amelyből egynek mozgáskorlátozott parkolónak kell lennie. A parkolók bejárata a Szabó Dezső utcára nyílna, amely közforgalom elől elzárt terület lenne, csak a rendelőhöz érkezők számára, amelyet a behajtónál elhelyezendő behajtani tilos tábla jeleznél. A területet közlekedési szempontból az engedélyezési eljárás során bevonásra került Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatal Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztálya vizsgálta. A vizsgálata során a 8 db parkoló kiépítésével kapcsolatban kifogás nem merült fel, a hatóság megállapítása szerint a tárgyi létesítmény kialakítása közlekedés biztonsági érdekeket nem sért.

A lakók tiltakozásában hivatkozott közlekedési terhelés, az érintett utcára nyitandó új csatlakozás következményeinek vizsgálata azonban indokolt.

#### **V. Környező ingatlanok értékvesztési szempontja**

Az épület a Béri Balogh Ádám utcai többszintes társasházi épülettől 16 m távolságban kerülne megépítésre. Az épület földszintes kialakítású, lapostetős, legnagyobb magassága a terepcsatlakozástól 4,05 m. A terület nyugati részén lévő részsíbe „betolva” kerülne elhelyezésre, így felső magassága alig haladja meg a Szabó Dezső utca szintjét.





A tervező tájékoztatása szerint az orvosi rendelő épülete – a 4 méteres épületmagasságával – a megépítését követően sem vetne árnyékot egyetlen lakás ablakára sem az év leglaposabb (téli) napállása mellett sem. Az orvosi rendelő és a Béri Balogh Ádám utcai társasház elhelyezkedésére vonatkozó vázlattevé az előterjesztés mellékletét képezi (2. számú melléklet).

E szempont vizsgálata kapcsán a hivatal ingatlanforgalmi értékbecslő véleményét kérte, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi. (3. számú melléklet)

Az új orvosi rendelő megépítésével a zöldfelület nagysága csökken, az 5000 m<sup>2</sup>-es zöldfelületből azonban mindössze 598 m<sup>2</sup> zöldfelület kerülne igénybevétele. A szakértő csatolt véleménye szerint a beruházás nem eredményezné a környező ingatlanok értékének csökkenését.

#### **VI. A beruházás felfüggesztésének és új helyszín kijelölésének vizsgálata pályázati és jogi szempontból**

A helyszínmódosítás várható következménye a projekt lebonyolítására tervezett idő kitolódása, ennek függvényében szükséges a projekt fizikai befejezési határidejének módosítása. A pályázati felhívás értelmében a megvalósításra 36 hónap áll rendelkezésre, amennyiben a lebonyolítás ennél hosszabb időt vesz igénybe, arra csak az Irányító Hatóság engedélyével kerülhet sor. Szekszárd Megyei Jogú Város Integrált Területi Programjában szereplő TOP-os projektek fizikai befejezésének végső határideje 2022.12.31.

Az Irányító Hatóság folyamatosan vizsgálja, hogy adott projekt a határidőknek megfelelően valósul-e meg. Ha úgy ítéli meg, hogy nem biztosított a projekt megvalósulása, az akár forráselvonással is járhat, és a már felhasznált támogatás visszafizetésével.

Tekintettel arra, hogy a projektfejlesztési szakasz lezárásra került, újra el kell fogadtatni az Irányító Hatósággal a módosított fejlesztést.

Új tervekre lenne szükség, melyre a pályázati költségvetésből már nincs fedezet. A korábbi tervezési szerződés összege bruttó 2.880.000 Ft, már kifizetésre került, ezért saját forrás bevonására lenne szükség.

Ezen kívül az elkészült új tervek engedélyeztetésére lenne szükség, mely engedélyes tervek birtokában újból kiírásra kerülhetne a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás, melyet megelőz egy KFF ellenőrzés.

#### **Újrarendelt közbeszerzés esetén, az alábbiakat szükséges figyelembe venni:**

- Közbeszerzési eljáráshoz kapcsolódó díj: közbeszerzés típustól függően jár költséggel, illetve attól függően is változhat, hogy sor kerül-e a szerződés módosítására, mert minden egyes szerződésmódosítás 100.000,- Ft díjjal jár. Hirdetménnyel induló közbeszerzési eljárásnak van egy 160.000,- Ft összegű hirdetmény ellenőrzési díja, 40.000, FT EKR használati díja, amely minden közbeszerzési eljárásnál felmerül, illetve az eljárás eredményéről a tájékoztató hirdetmény díja 100.000,- Ft.
- **Az eljárások lebonyolításának időintervalluma fontos tényező:**
  - o Az uniós értékhatárokat el nem érő értékű (áru- és szolgáltatás beszerzés esetében nettó 68.171.840,- Ft), valamint az építési beruházás, építési koncesszió esetén a háromszázmillió forintot el nem érő értékű közbeszerzési eljárások esetében az

Irányító Hatóság utóellenőrzés keretében ellenőrzi a közbeszerzési eljárást közbeszerzési-jogi, támogathatósági, elszámolhatósági, valamint műszaki szempontból, amely kapcsán 7 napon belül kell visszajelezni. Az ellenőrzés keretében a Hatóság kérhet hiánypótlást Ajánlatkérőtől, így több hetet is igénybe vehet az ellenőrzés folyamata. Az uniós értékhatárokat elérő vagy meghaladó értékű közbeszerzési eljárás, valamint az építési beruházás, építési koncesszió esetén a háromszáz millió forintot elérő vagy meghaladó értékű közbeszerzési eljárás esetében a közbeszerzési eljárás megindítását megelőzően a közbeszerzési dokumentumokat támogathatósági, elszámolhatósági, valamint műszaki szempontú minőségellenőrzés céljából az irányító hatóságnál kell benyújtani, aki 5 munkanapon belül megküldi a támogathatósági, elszámolhatósági, valamint műszaki szempontú észrevételeit. Ha módosítani kell a közbeszerzési dokumentumokat, akkor ezt 20 napon belül kell elvégeznie Ajánlatkérőnek az észrevételek megküldésétől számítva. Az irányító hatóság a módosított közbeszerzési dokumentumok beérkezését követő 5 munkanapon belül megküldi Ajánlatkérőnek a támogathatósági, elszámolhatósági, valamint műszaki szempontú ellenőrzésről szóló nyilatkozatát, és ekkor kezdődhet el a közbeszerzési dokumentumok központi, a közbeszerzésekért felelős miniszter általi ellenőrzése. A közbeszerzésekért felelős miniszter a közbeszerzési dokumentumok beérkezésétől számított 15 munkanapon belül elvégzi a közbeszerzési dokumentumok közbeszerzési-jogi ellenőrzését. Ennek keretében legkésőbb 10 munkanapon belül jelentést vagy az eljárás megindítására vonatkozó tanúsítványt készít a miniszter, amelyet megküld ajánlatkérő részére, aki az eljárás megindítására vonatkozó jelentés alapján módosított közbeszerzési dokumentumokat – a jelentésben foglaltakkal egyet nem értése esetén a részletes írásbeli indokolásával együtt - a jelentés közzétételétől számított öt, de legkésőbb 20 munkanapon belül munkanapon belül a miniszter részére megküldi.

A miniszter az eljárás megindítására vonatkozó tanúsítványt állít ki, és erről tájékoztatja ajánlatkérőt, valamint az irányító hatóságot. Ajánlatkérő ez alapján a közbeszerzési dokumentumokat az eljárás megindítására vonatkozó tanúsítvány figyelembevételével véglegesíti. Ajánlatkérő a közbeszerzési eljárást abban az esetben indíthatja meg, ha a közbeszerzésekért felelős miniszter a közbeszerzési dokumentumokat ellenőrizte, és erről támogató tartalmú, vagy feltétellel támogató tartalmú eljárás megindítására vonatkozó tanúsítványt állított ki. Ajánlatkérő a közbeszerzési eljárást megindító végleges dokumentumokat az irányító hatóság, valamint a közbeszerzésekért felelős miniszter részére legkésőbb a közbeszerzési eljárás megindítását követő 5 munkanapon belül megküldi. A közbeszerzésekért felelős miniszter, illetve a gyakorlatban használt megnevezéssel a Közbeszerzési Felügyeleti Főosztály (KFF) többször küldhet hiánypótlást az eljárás megindítása

előtt a közbeszerzési dokumentáció, a műszaki tartalom, bírálati szempontok, egyéb kikötések kapcsán, így akár hónapokig elhúzódhat a gyakorlatban az ellenőrzés,

- Amennyiben az építési beruházás hatósági engedélyhez kötött a közbeszerzési eljárás megindítását megelőzően a közbeszerzési dokumentumokat közbeszerzési-jogi ellenőrzés céljából a közbeszerzésekért felelős miniszternél kell

benyújtani, ebben az esetben a támogathatósági, elszámolhatósági ellenőrzésre a kifizetési igénylésnél kerül sor.

A Szabó Dezső utca 4735/5. helyrajzi szám alatt a TOP-6.6.1-16-SE1-2017 – 00001 „Új orvosi rendelő létrehozása” tárgyhoz kapcsolódó új orvosi rendelő kivitelezése tárgyában létrejött vállalkozási szerződés XIII. fejezetének 9. pontja rendelkezik a szerződés felfüggesztésének lehetőségéről az alábbiak szerint:

*„9. Műszaki ellenőr a Megrendelő jóváhagyásával utasíthatja a Vállalkozót a Létesítmény munkálatainak teljes vagy részleges felfüggesztésére. A felfüggesztés idején a Vállalkozó köteles megvédeni, tárolni és biztosítani az érintett részt vagy Létesítményt az elhasználódástól, veszteségektől vagy károktól. Ha a felfüggesztés nem a Vállalkozónak felróható okra vezethető vissza, úgy Szerződő felek kötelesek a Műszaki ellenőrrel egyeztetetten a felfüggesztés által okozott költségek, valamint a határidő hosszabbítás tárgyában egyeztetést folytatni. A kivitelezési határidő a felfüggesztés időtartamával meghosszabbodik.”*

A vállalkozási szerződés XIII. fejezetének 2. pontja értelmében a Felek a szerződés rendes felmondással történő megszüntetését a határozott időtartamú jogviszonyra figyelemmel kizárják. A szerződésben foglaltak alapján Megrendelő, azaz az Önkormányzat a szerződést felmondhatja, vagy –a Ptk-ban foglaltak szerint- a szerződéstől elállhat, ha feltétlenül szükséges a szerződés olyan lényeges módosítása, amely esetében új közbeszerzési eljárást kell lefolytatni. A szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a Felek egymással elszámolni kötelesek, Vállalkozó a szerződés megszűnése előtt már teljesített szolgáltatás szerződés szerű pénzbeli ellenértékére jogosult.

A vállalkozási szerződés XIV. fejezet 1.-2. pontja szerint *„Egyik fél sem követ el szerződésszegést, ha a kötelezettségei teljesítését „vis maior” akadályozza meg, amely a Szerződés aláírásának időpontja után következett be. A „Vis Maior” olyan kivételes eseményt vagy körülményt jelent:*

- a) amelynek előállása a Szerződő Felek akaratától független,*
- b) amely bekövetkezésének elhárítására az adott fél a szerződés megkötését megelőzően alapvetően nem készülhetett fel*
- c) amelyet, miután bekövetkezett az adott fél alapvetően nem kerülhetett el vagy nem volt képes ellenőrzése alá vonni és*
- d) amelynek bekövetkezése alapvetően nem a másik félnek tulajdonítható.”*

A szerződés XIV. fejezet 3. pontja értelmében „Vis maior” eseménynek minősülnek az elemi csapások, sztrájkok vagy egyéb munkahelyi zavargások, hadüzenettel indított vagy anélküli háborúk, blokádok, zendülés, lázadás, járványok, földcsuszamlások, földrengések, viharok, villámcsapások, áradások, zavargások, robbantások, valamint egyéb hasonló, előre nem látható események, amelyek mindkét Fél érdekkörén kívül merülnek fel és amelyeket a Szerződő Felek kellő gondossággal sem tudnak kiküszöbölni.

A vállalkozási szerződés XIV. fejezet 6. pontja alapján ha a „vis maior” körülmények 90 napon át megszakítatlanul fennállnak, bármelyik félnek jogában áll a szerződést 30 napos felmondási idővel megszüntetni.

A vállalkozási szerződés XIII. fejezet 1. pontja szerint lehetőség van a szerződés módosítására is a Kbt. 141. §-ában foglalt rendelkezések alapján.

A vállalkozási szerződés XI./4.1. – 4.2. pontja értelmében Megrendelő, azaz Önkormányzat a közbeszerzésben meghatározott feladatok teljesítéséhez a Kbt. 135. § (7)-(8) bekezdése alapján a szerződésben foglalt – áfa nélkül számított- teljes ellenszolgáltatás 20%-ának megfelelő összegű, de legfeljebb 75 millió (hetvenötmillió) forint előleg igénybe vételének lehetőségét biztosítja. Az előleget a Megrendelő legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül köteles kifizetni. Vállalkozó a 15.992.606,- Ft összegű előlegszámlát benyújtotta, melyet az Önkormányzat határidőben kifizetett a részére.

2020. 03. 04-én a Polgármesteri Hivatalban tartott projektkoordináció alkalmával a Vállalkozó tájékoztatta a megjelenteket, hogy az építmény és a telek kimérésre került, a közművek biztosításának eljárását az illetékes hatóságoknál megindította, a szükséges anyagok rendelkezésre állnak, az építési terület lekerítéséhez 100 fm új kerítés rendszert megrendelte, a szerkezetépítéshez szükséges teljes betonacél mennyiség legyártásra került, a téglákat betárolta telephelyén, a szükséges humánkapacitást az építkezéshez rendelkezésre állította.

A Vállalkozó képviselőjében eljáró ügyvéd a 2020. máj. 13. napján érkezett megkeresésében a munkaterület átadásának és használatba vehetőségének elhúzódnak, a lakossági tiltakozások nyomán kért munkavégzés-felfüggesztésre tekintettel kezdeményezte a vállalkozási szerződés teljesítési határidejének módosítását. Vállalkozó ügyvédje egyúttal előrebocsátotta, hogy Vállalkozó az Önkormányzattal szembeni szerződéses kötelezettségeire tekintettel az erejét lekötötte, a szerződés teljesítésére készen áll, amely miatt nem tud máshol sem vállalkozói kivitelezésbe fogni, ebből eredően pedig folyamatosan kára keletkezik, amelyet napi szinten 300.000,- Ft-ban jelöl meg.

Fentiekre tekintettel, amennyiben a kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződés megszüntetésre kerül, Önkormányzatnak Vállalkozó által már teljesített ellenszolgáltatások kifizetésének ellenértékén felül, a Vállalkozónak a szerződés megszüntetéséből eredő kárát is meg kell fizetnie, amelynek pontos összege az idő múlásával egyre növekszik.

A Polgármesteri Hivatal a Közgyűlés hivatkozott 411/2020. (VI.25.) határozata alapján az Irányító Hatóságtól a helyszínmódosítással kapcsolatban állásfoglalást kért, amelyre azonban a Közgyűlés ülésének időpontjáig nem érkezett válasz. Előzetesen viszont állásfoglalást kaptunk a Magyar Államkincstártól, miszerint a projekt megvalósítási helyszínének megváltoztatása nem lehetséges, mivel a projekt projektfejlesztési szakasza már lezárult. Amennyiben az önkormányzat új helyszínen kívánja a fejlesztést megvalósítani, az a jelenlegi pályázat megvalósításától történő elállással lehetséges, kérelmezni kell a pályázati felhívás újrainvitálását, és az új helyszínen való megvalósításra új támogatási kérelmet szükséges benyújtani. A pályázat megvalósításától történő elállásra tekintettel a már megkapott támogatási összeget vissza kell fizetni, a többlettámogatásról pedig le kell mondani.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására.

**Szekszárd, 2020. július 30.**

**dr. Molnár Kata**  
**jegyző**

***Határozati javaslat***

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2020. (VIII.6.) határozata**

**a Szabó Dezső utcai orvosi rendelő építésével kapcsolatos tiltakozáshoz benyújtott  
szempontok kivizsgálásáról szóló beszámolóról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. a Szabó Dezső utcai orvosi rendelő építésével kapcsolatos tiltakozáshoz benyújtott szempontok kivizsgálásáról szóló beszámolót elfogadja.

***Határidő: 2020. augusztus 6.***

***Felelős: Ács Rezső polgármester***

**„A” variáció**

2. a Szabó Dezső utcai orvosi rendelő munkálatainak felfüggesztését 2020. .... napjától megszünteti, és felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy a Vállalkozóval és a közbeszerzési tanácsadóval történő előzetes egyeztetést követően a HGT Invest Kft-vel 2019. szeptember 19. napján kötött vállalkozási szerződés teljesítési határidejének módosítására vonatkozó szerződés módosítását terjessze jóváhagyásra a Közgyűlés elé.

***Határidő: 2020. szeptember 30.***

***Felelős: Ács Rezső polgármester***

***dr. Molnár Kata jegyző***

**VAGY**

**„B” variáció**

2. dönt arról, hogy a HGT Invest Kft-vel 2019. szeptember 19. napján kötött vállalkozási szerződést 2020. .... napjával felmondja;

***Határidő: 2020. augusztus 6.***

***Felelős: Ács Rezső polgármester***

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy a vállalkozási szerződés felmondására tekintettel készítse elő a HGT Invest Kft-vel történő elszámolást, és terjessze azt a Közgyűlés elé.

***Határidő: 2020. szeptember 30.***

**Felelős: Ács Rezső polgármester**  
**dr. Molnár Kata jegyző**

4. dönt arról, hogy a 4753/5 helyrajzi számú ingatlanon megvalósítandó TOP-6.6.1-16-SE1-2017-00001 azonosító számú „Új orvosi rendelő létrehozása” című pályázat megvalósításától eláll, és a 1243/2020 (V.18.) Korm.határozat szerinti 48.535.261 Ft összegű többlettámogatásról lemond.

**Határidő: 2020. augusztus 6.**

**Felelős: Ács Rezső polgármester**

5. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a pályázat megvalósításától történő elállással kapcsolatos intézkedések megtételére.

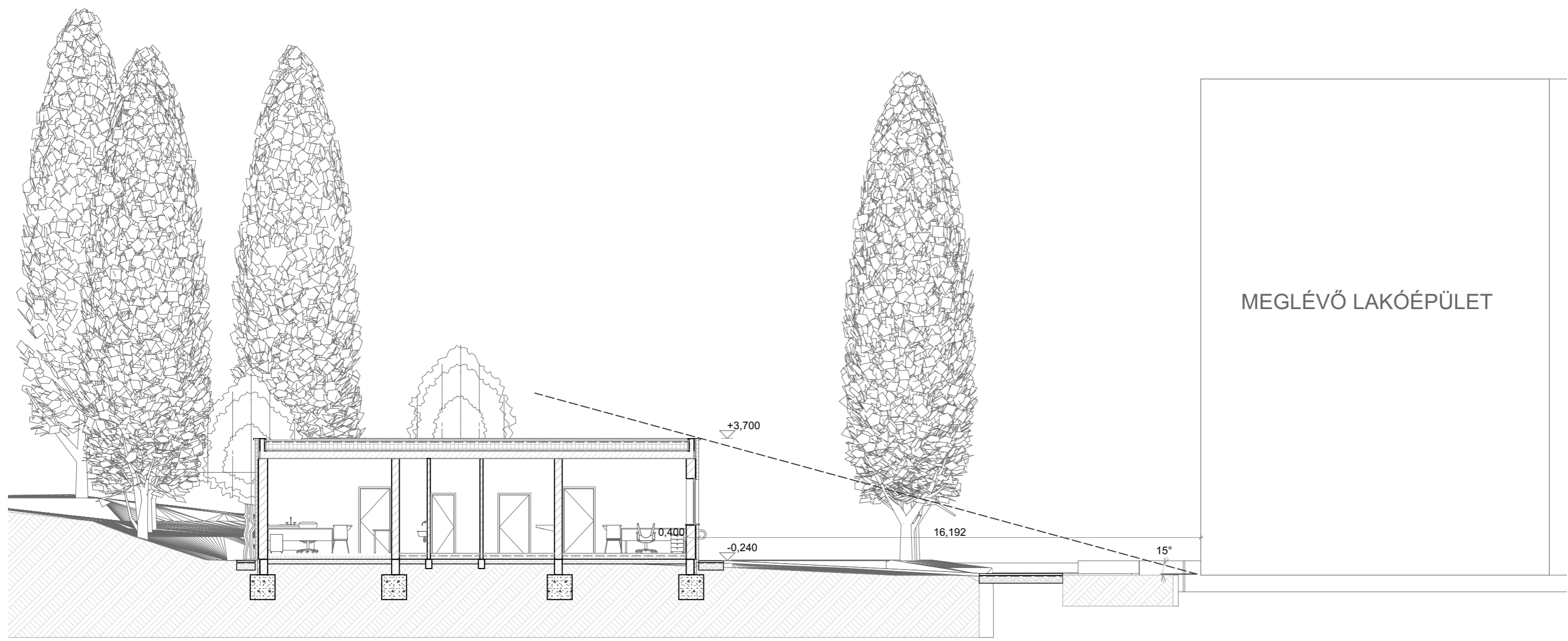
**Határidő: 2020. szeptember 30.**

**Felelős: dr. Molnár Kata jegyző**

6. felhívja a polgármestert, hogy a helyszínmódosításra tekintettel nyújtson be kérelmet felhívás újrainvitására a TOP-6.6.1 intézkedési soron.

**Határidő: 2020. szeptember 30.**

**Felelős: dr. Molnár Kata jegyző**



MEGLÉVŐ LAKÓÉPÜLET

+3,700

-0,240

0,400

16,192

15°

# SZAKVÉLEMÉNY

a

**7100 Szekszárd, 4753/5 hrsz-ú területre tervezett orvosi rendelő  
megvalósításának várható hatásairól**





## 1. ELŐZMÉNY:

### 1. 1. Megbízás tárgya:

Az ALFADUKT Értékbecslő Kft. megbízást kapott azon körülmény megvizsgálására, hogy a 7100 Szekszárd, 4753/5 hrsz-ú ingatlanra, - a Szabó Dezső utca és a Béri Balogh Ádám utca 23-25. közti területre - tervezett orvosi rendelő és hozzá tartozó 8 parkoló megvalósítása okozhatja-e a környező ingatlanok értékvesztését.

Megbízó: Szekszárd, Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Város  
7100 Szekszárd, Béla tér 8.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.07. 20.

### 1. 2. A vizsgálat kiindulási alapadatai az alábbi okmányok és információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi okmányokat:

- Az engedélyezési terv helyszínrajza,
- Az engedélyezési terv homlokzati tervei,
- Városfejlesztési tervlap,
- A helyszíni szemle során tapasztaltak,

## 2. Korlátozó feltételek

- 2.1., A szakvélemény csak a megjelölt célra használható fel, az értékelés készítőjének hozzájárulása nélkül más célra nem alkalmazható.
- 2.2., A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a szakértői jelentés nem terjeszthető a nyilvánosság elé egyetlen médiában sem.
- 2.3., A szakértői vizsgálat során nem jutott tudomásomra egyetlen olyan tényező sem, melynek birtokában azt feltételezhettem volna, hogy a szakértői véleményben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- 2.4., Az értékelés csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók
- 2.5., Az értékelőnek személyes érdeke nem fűződik a tárgyi ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja

### 3. Az ingatlanok értékét befolyásoló tényezők

Az ingatlanok értékének meghatározásánál az ingatlan alapárakat értéknövelő és értékcsökkentő tényezőcsoportok alapján lehet módosítani. E vizsgálathoz felhasználásra került a Budapesti Műszaki Egyetem *Rostás Zoltán: Fejezetek az építés-gazdaságtanból* 2. fejezet: Az ingatlanpiac dokumentuma.

#### 3.1, az ingatlan elhelyezkedése

A városon belül, elsősorban annak szerepnek megfelelően, amelyet az ingatlan betölt

#### 3.2, megközelíthetőség

Elsősorban tömegközlekedéssel, de bizonyos esetekben az áruszállítási vagy gépkocsi közönségforgalmi és parkolási lehetőségek is fontosak

#### 3.3, funkcionális elrendezés

Megfelel-e a kiválasztott ingatlan az adott célnak

#### 3.4, jogi rendezettség

Az ingatlan tulajdonviszonyai tiszták, terheletlen, és nincsenek rajta olyan jogok sem, amelyek a használatot korlátozhatják (haszonélvezet, szolgalm, stb.)

#### 3.5, tartószerkezeti állapot

A legfontosabb szerkezeti elemek „jósága”, hiszen cserélésük vagy átalakításuk hatalmas összegeket venne igénybe

#### 3.6, infrastrukturális adottságok

A működtetéshez szükséges, és viszonylag jó állapotú rendszerek megléte. A víz-gáz-villany mellett itt a kommunikációs rendszereknek

#### 3.7, átalakíthatóság / bővíthetőség

Az ingatlan későbbi használata során milyen könnyen tudja követni az igények változásait - milyen rugalmasan lehet átalakításokat végezni rajta

#### 3.8, Jövő kép

Nagy forgalmú bevásárlóközpont épül a környékre a jövőben? Vasútépítés lesz? Értékcsökkentő jelleggel bír, vendéglátó- és szórakozóhelyek jelentős forgalma zajhatása, vagy olyan tényezők, melyek a lakhatás kényelmét és nyugalomát kedvezőtlenül befolyásolják.

#### 3.9, Az ingatlan értékére befolyással van:

- az ingatlan állapota,
- az ingatlan belső kialakítása,
- az ingatlan elhelyezkedése (szűkebb környék, emelet, tájolás, stb.),
- a fenntartási költségek,
- az ingatlan energetikai besorolása,
- műszaki felszereltsége,
- esztétikai értéke,
- fűtési rendszere.

#### **4. A 4753/5 hrsz-ú ingatlanra tervezett orvosi rendelő főbb adatai:**

A telek területe: **1246 m<sup>2</sup>**

Beépített terület: **211,07 m<sup>2</sup>**

Övezeti besorolás: Ln-3

Beépítettség: **16,94 %**

Építmény magasság: **4,10 m** *Megengedett építmény magasság: 16 m!*

Zöldfelület: **648,13 m<sup>2</sup>**

Zöldfelület arány: **52,09 %** *Előírás szerinti legkisebb: 20 %!*

A 4753/5 hrsz-ú ingatlant, keleti irányban Béri B. Á. utcai négy emeletes panel lakóépület, észak felől út és a kórház parkolója, déli irányból park, nyugatra a Szabó Dezső utca és sorházak helyezkednek el.

#### **5. Szakértői nyilatkozat:**

A 4753/5 hrsz-ú 1246 m<sup>2</sup>-es területre tervezett szabadonálló földszintes orvosi rendelő felépítménye - a 4 méteres magasságával, és a megmaradó zöldfelület 52,09%-os arányával, a beépítettség 16,94%-os arányával - a megvalósítás esetén (figyelemmel a 3. pontban felsorolt összes tényezőkre) véleményem szerint értékcsökkentő hatást nem okozhat a környező ingatlanokra.

Szekszárd, 2020.07.23.

Készítette:

Kutassy Csaba  
8/2010 sz. bejegyzett  
Ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

# Új orvosi rendelő építési helyszíneivel kapcsolatos javaslatok

## ELŐZMÉNYEK

Szekszárd Megyei Jogú Önkormányzatának Közgyűlése 97/2020. (II.27.) határozatával felkérte a főépítészt, hogy vizsgálja meg a Szabó Dezső utcai orvosi rendelő épületének kialakítása ügyében, hogy a beruházással érintett terület a legalkalmasabb-e a rendelő kialakítására, illetve milyen alternatívák jöhetnek szóba a kialakítás helyszínét illetően, és erről nyújtson tájékoztatást a közgyűlésnek. A tájékoztatás elkészült, jelen anyag 1. melléklete kivonatossan tartalmazza az abban foglaltakat, felsorolva azokat a területeket is, melyeket az Önkormányzat korábban vizsgált. A tájékoztatóban szerepelt, hogy amennyiben a rendelő elhelyezése tekintetében az előzőekhez képest új szempontok, más peremfeltételek kerülnek meghatározásra, abban az esetben vizsgálhatók és jelölhetők ki új helyszíni alternatívák.

A Támogatási szerződésben foglaltak szerint:

„A Szekszárd, 4753/3 hrsz. alatti ingatlan területéből leválasztott 4753/5 helyrajzi számú telken kerül megépítésre az új, két felnőtt háziorvosi rendelőt magába foglaló épület.

A jelenlegi rendelő (III. sz. körzet) nem az Önkormányzat tulajdonában van. XIV. sz. felnőtt háziorvosi körzetet ellátó jelenlegi orvosi rendelő elhelyezkedése távol van a körzettől, az új orvosi rendelő elhelyezkedésével közelebb került az egészségügyi szolgáltató a körzetéhez, könnyebben megközelíthető. A meglévő rendelők kis alapterületű és nem bővíthető helyiségekkel rendelkeznek, ahol a kor szakmai követelményeinek nem lehet megfelelni. A két rendelő egy épületbe történő integrálásával az üzemeltetési költségek jelentős része megtakarítható lesz és a szolgáltatás színvonala is nagymértékben emelkedni fog, továbbá a XIV. sz. körzet lakóihoz közelebb kerül az egészségügyi szolgáltatás.”

Május elején felmerült egy már korábban vizsgált helyszín (Allende utca fölötti terület), valamint új helyszíneként a Béri Balogh Ádám utca 77. hsz-ú épület és a Penny Market közti transzformátor-háztól nyugatra fekvő, 4930/38. hrsz-ú terület. E területek előnyei, hátrányai kerültek röviden összehasonlításra, mely írást a 2. melléklet tartalmazza. E felvetés kapcsán döntés nem született.

Szekszárd Megyei Jogú Önkormányzatának Közgyűlése 411/2020. (VI.25.) határozatával felhívta a főépítészt, hogy tegyen javaslatot megfelelő helyszín(ek)re, a meglévő tervezési program figyelembe vételével.

## LEHETSÉGES ÚJ HELYSZÍNEK

A támogatási szerződés szerint kiváltandó III. és XIV. sz. háziorvosi körzet a Hoszúvölgy utca végétől a Napfény utcáig terjed. E területsávnak a súlypontja (a lakosság szerinti ill. elérhetőségi távolság szerinti súlypont eltérő) a Béla király tér környékére tehető, mely területrészen az önkormányzat építési telekkel, építésre alkalmassá tehető és jól megközelíthető területtel nem rendelkezik.

A XIV. sz. felnőtt háziiorvosi körzetben a háziorvostól kapott adatszolgáltatás szerint az összesen 1979 db kártya adatai alapján 526 fő (26,6 %) körzeten belüli lakos, míg 1453 fő (73,4 %) körzeten kívüli. Tájékoztatásul jelezték, hogy a körzetben nagyon sok a Béri Balogh Á. utcai lakos. (A III. körzet az ott vezetett nyilvántartás alapján ilyen típusú adatszolgáltatást nem tudott adni.)

Fentiekből kiindulva az látszik célszerűnek, ha a rendelő új helyét a korábbiakban választott terület közelében keressük, annak ellenére, hogy a III. körzettől viszonylag távol esik, de a központhoz és a rendelőintézethez való közelség, a jó megközelíthetőség e térség mellett szól.

Ennek alapján az alábbi helyszínek javasolhatók:

**1. Béri Balogh Ádám utca 38/a hsz., 4638. hrsz. alatti ingatlan**

Beépítetlen telek, gazdálkodó szervezet tulajdonában van (STEFI Ruházati Kereskedelmi Kft.)

A telken jelenleg - átmeneti hasznosításként - lángosos és zöldséges működik.

A telek területe: 704 m<sup>2</sup>

Építési övezet: Lk-2.2

<b>Lk-2.2. jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 720	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 14	m
A beépítési mód	-	K – szabadon álló, oldalhatáron álló, zárt sorú	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K – 7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

- Előnyök:
- a terület a város súlypontjában, a rendelőintézethez rendkívül közel van
  - a beépítés a hatályos szabályozási terv alapján megvalósítható
  - a parkolás telken belül biztosítható
  - autóbusz megállótól jól elérhető, mintegy 100 m gyaloglási távolsággal
  - a szükséges közműbekötések rendelkezésre állnak
  - közműkiváltás nem szükséges
  - a telek beépíthetősége alapján a későbbiekben a telken további rendeltetési egységek is létesíthetők
  - a terület rész rendezetlensége jelentősen csökkenthető

- Hátrányok:
- az ingatlant meg kell vásárolni (a pályázati felhívás szerint ingatlan-vásárlásra 2 %-ot lehet felhasználni, ami 1.250.000 Ft, a többit önerőből kell finanszírozni)
  - az épületet oldalhatáron állóan kell elhelyezni, így az alaprajzi koncepciót újra kell tervezni
  - az utcaképbe illesztés miatt az épület megjelenését is újra kell gondolni
  - viszonylag kis méretű épület nem használja ki a telek beépítési lehetőségét

# BÉRI BALOGH UTCAI TERÜLET



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Toina Megyei Kormányhivatal  
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/22572/2020  
2020.07.09

SZEKSZÁRD

Szektor : 33

Beltérület 4638 helyrajzi szám

7100 SZEKSZÁRD Béni Balogh Ádám utca 38/A. "felülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alomszály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett beépítetlen terület	0	704	0.00	

2. bejegyző határozat: 44172/1993.12.16  
4803 számú tulajdoni lap.

3. bejegyző határozat: 33611/2007.02.26  
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

I R E S Z

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35360/3/2013.06.11

jogcím: adásvétel

utalás: II /6-9.

jogállás: tulajdonos

név: STEFI RUHÁZATI KERESKEDELMI KFT.

cím: 7100 SZEKSZÁRD Alkotmány utca 8.

törzsszám: 11293215

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37864/2015.08.26

Önálló szöveges bejegyzés épület bontása (E-85/2015., 8-149/2015.).

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38956/2015.10.26

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 350 m<sup>2</sup>-rel növekedett beolvadt a 4639 hrsz.-ú ingatlan területe. (E-87/2015, 8-149/2015).

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## **2. Alkotmány utca 4536/20. hrsz. alatti ingatlan**

Közterület, önkormányzati tulajdonban van, a terület északi, Dobó utca felőli , mintegy 20 m szélességű (kb. 60 m mélységű) területen helyezhető el új épület

A terület jelenleg zöldterület, a szabályozási terv szerint beépítésre szánt terület

Telek területe: 5.373 m<sup>2</sup>

Építési övezet: Lk-1.1

<b>Lk-1.1 jelű építési övezet (teraszház)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód		szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K - 12,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

- Előnyök:**
- a terület a város súlypontjában, a rendelőintézethez viszonylag közel van
  - a parkolás megfelelően biztosítható
  - autóbussz megállótól jól elérhető, mintegy 150 m gyaloglási távolságra
  - a szükséges közműcsatlakozások egyszerűen kiépíthetők
  - közműkiváltás nem szükséges
  - a meglévő terv koncepciója megtartható, kisebb változtatásokkal helyszínrre adaptálható
  - a telek beépíthetősége alapján a későbbiekben a telken további rendeltetési egységek is létesíthetők

- Hátrányok:**
- a beépítést megelőzően a tömbre kiterjedően átfogó telekrendezést kell végrehajtani
  - 2-3 évvel ezelőtt a területen platánok és szilfák kerültek elültetésre, a társasházi lakók kérésére, e fák egy részét jelenlegi helyükről máshová kellene átültetni



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal  
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23217/2020

2020.07.15

SZEKSZÁRD  
Belterület 4296/5 helyrajzi szám

Szektor : 52

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett közterület	0	5373	0,00	

1. bejegyző határozat: 33611/2007.02.26  
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás Folytán.

II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 30368/2005.01.10 eredeti határozat: 41053/1990.12.18 jogcím: átszállás 41053/1990.12.18 jogállás: tulajdonos név: SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 7100 SZEKSZÁRD Béla király tér 8. törzsszám: 15733562	

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30368/2005.01.10  
eredeti határozat: 36923/3/1987.10.06  
Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan területe nő 2-1293 m2-rel beolvadt a 4297, 4298, 4299/2, 4300-4312, 4314-4334 hrsz-ból /kiszájitás/.2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30369/2005.01.10  
eredeti határozat: 34686/1990.06.01  
Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan területe csökken 1-2487 m2-rel beolvadt a 4335 hrsz-ba.3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30369/2005.01.10  
Önálló szöveges bejegyzés a 4296 hrsz.-ú ingatlan megosztva 4296/1-/2 hrsz.-ú ingatlanokra, majd a 4296/2 hrsz.-ú ingatlan továbbosztva 4296/3-/5 hrsz.-ú ingatlanokra. (E-77/2004; E-110/2004).5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36269-2/2009.06.15  
Önálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés az E-190/2008.számú változási vázrajz alapján.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Toina Megyei Kormányhivatal  
Szakszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23217/2020

2020.07.15

SZEKSZÁRD  
Belterület

4296/5 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

- 6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36605/2/2012.06.25  
Vezeték jog  
295m2-re (E-176/2011. változási vázrajz).  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. törzsszám: 10732614  
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.
- 7. bejegyző határozat, érkezési idő: 30898/2/2013.01.25  
Vezeték jog  
355m2-re (E-107/2012. vázrajz).  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. törzsszám: 10732614  
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

### **3. Alkotmány utca 4296/4. hrsz. alatti ingatlan**

Kivett beépítetlen terület, a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. tulajdonában van

A terület északi, Dobó utca felőli részén lenne elhelyezhető az új épület

A terület jelenleg füves terület, a szabályozási terv szerint beépítésre szánt terület

Telek területe: 4.384 m<sup>2</sup>

Építési övezet: Lk-1.1

<b>Lk-1.1 jelű építési övezet (teraszház)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód		szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K - 12,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

Előnyök:

- a terület a város viszonylagos súlypontjában van
- a parkolás megfelelően biztosítható
- autóbusz megállótól jól elérhető, mintegy 180 m gyaloglási távolságra
- a szükséges közműcsatlakozások egyszerűen kiépíthetők
- közműkiváltás nem szükséges
- a meglévő terv koncepciója megtartható, kisebb változtatásokkal helyszínrre adaptálható

Hátrányok:

- a beépítést megelőzően építési jogosultságot kell szerezni (a terület vagy területrész megszerzése a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.-től, vagy ráépítési jog)
- telekmegosztás a hatályos szabályozás szerint nem engedélyezhető, ilyen igény esetén a szabályozási előírást módosítani kell (kb. 3 hónap)
- a társasházi lakásépítésre alkalmas nagy területből a beépítés által kieső területrész aránytalan mértékű értékcsökkenést idéz elő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal  
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23256/2020

2020.07.15

SZEKSZÁRD  
Belterület 4296/4 helyrajzi szám

Szektor : 33

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ						
1. Az ingatlan adatai:						
alrészlet adatok						
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály tes.	adatok kat.jöv	ha m2 k.Fill
Kivett beépítetlen terület	0	4394	0.00			
1. bejegyző határozat: 33611/2007.02.26 Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.						

II. RÉSZ	
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 36240-2/2009.06.15 jogcím: <b>apport</b> jogállás: tulajdonos név: SZEKSZÁRDI VAGYONKEZELŐ KFT. cím: 7100 SZEKSZÁRD Bezerédj utca 2. törzsszám: 11283120	
III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30368/2005.01.10 eredeti határozat: 36923/3/1987.10.06  Onálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan területe nő 2-1293 m2-rel beolvadt a 4297, 4298, 4299/2, 4300-4312, 4314-4334 hrsz-ból /kiszajátítás/.	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30368/2005.01.10 eredeti határozat: 34686/1990.06.01  Onálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan területe csökken 1-2487 m2-rel beolvadt a 4335 hrsz-ba.	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30368/2005.01.10  Onálló szöveges bejegyzés a 4296 hrsz.-ú ingatlan megosztva 4296/1-/2 hrsz.-ú ingatlanokra, majd a 4296/2 hrsz.-ú ingatlan továbbosztva 4296/3-/5 hrsz.-ú ingatlanokra. (E-77/2004; E-110/2004).	
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36269-2/2009.06.15  Onálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés az E-190/2008.számú változási vázrajz alapján.	

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal  
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23256/2020

2020.07.15

SZEKSZÁRD  
Belterület 4296/4 helyrajzi szám

Szektor : 33

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 30898/2/2013.01.25

Vezetékjog

147m2-re (E-107/2012. vázrajz).

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. törzsszám: 10732014

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

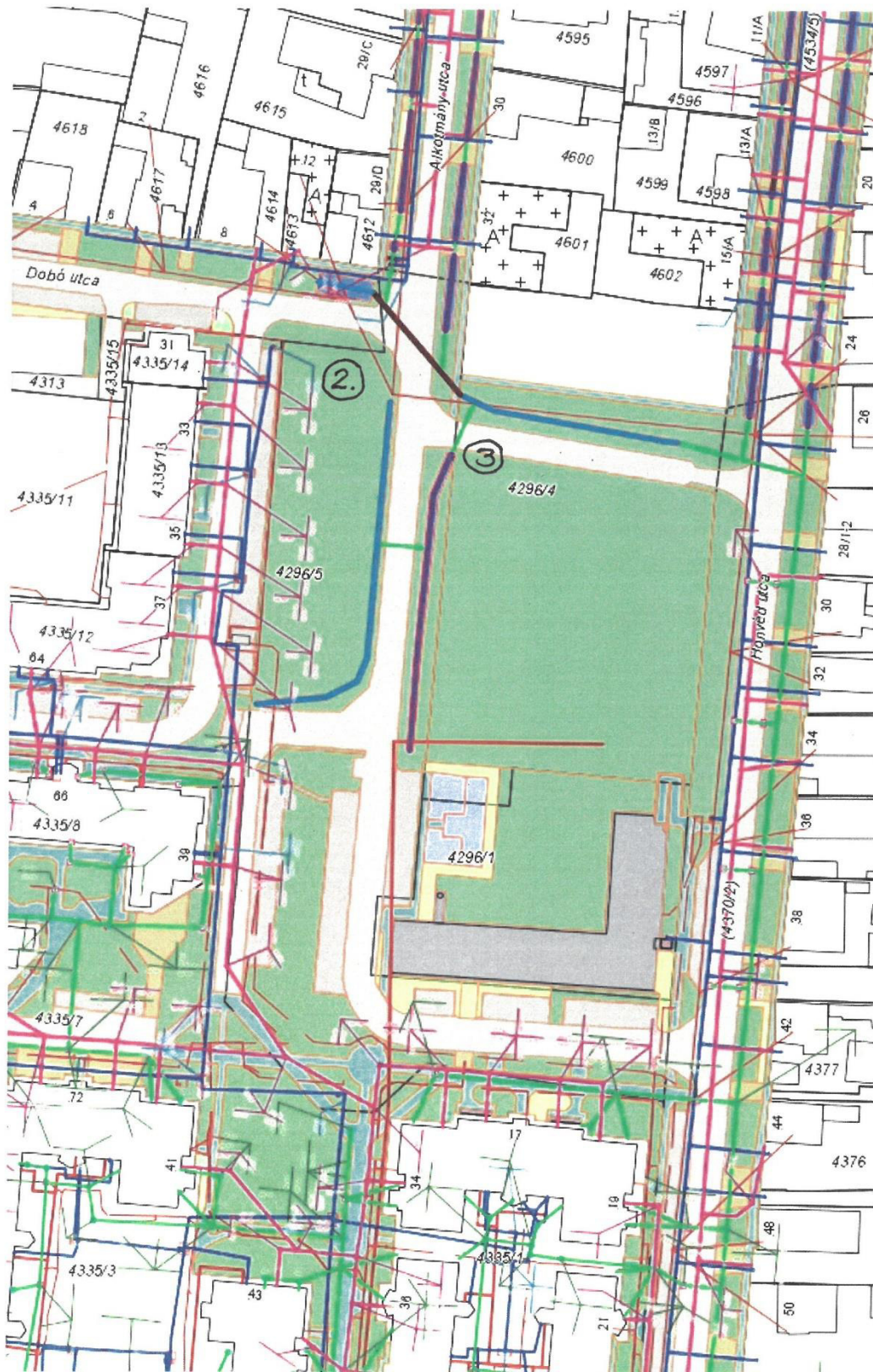
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# ALKOTMÁNY UTCAI TERÜLETEK



#### **4. Wesselényi u. –Alkotmány utca – SZÜV által határolt terület 4526/3. hrsz. alatti ingatlan**

Kivett közterület, Szekszárd Város Önkormányzata tulajdonában van

A terület SZÜV felöli részén lenne elhelyezhető az új épület

A terület jelenleg zöldterület, néhány játszóeszközzel, a szabályozási terv szerint beépítésre szánt terület

A terület beépítésre igénybe vehető része: mintegy 1.100 m<sup>2</sup>

Építési övezet: Vk-M3

<b>Vk-M3 jelű építési övezet (egyéb középfokú intézményterület)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m <sup>2</sup>
A beépítési mód		szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K - 12,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	85	K - 40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	100-B%/20	40	%

**Előnyök:**

- a terület a város viszonylagos súlypontjában van
- a parkolás megfelelően biztosítható
- autóbusz megállótól jól elérhető, mintegy 140 m gyaloglási távolságra
- a szükséges közműcsatlakozások kiépíthetők
- a meglévő terv koncepciója megtartható, kisebb változtatásokkal helyszínrre adaptálható

**Hátrányok:**

- játszótéri elemeket kell megszüntetni, áthelyezni
- közműkiváltás és fakivágás - a nyomvonal pontosítása és a helyszínrajzi kialakítás függvényében - szükségessé válhat
- az ingatlan-nyilvántartási állapot és a szabályozási terv közti ellentmondást fel kell oldani, a helyi építési szabályzat telekalakítási korlátozásának megszüntetésével (kb. 3 hónap)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal  
Székszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23290/2020

2020.07.15

SZEKSZÁRD  
Belterület 4526/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

Széjegy: 194348/2020 2020.07.10

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, SZEK ALMA GYÓGYSZERTÁR KORLÁTOLT FELELŐSÉGU TÁRSASÁG  
1082 BUDAPEST Futó utca 18. 2/13.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett közterület	0	6088	0.00

2. bejegyző határozat: 3260/1961.01.01  
16 számú tulajdoni lap.

3. bejegyző határozat: 33611/2007.02.26  
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 41053/1990.12.18  
jogcím: átzállás  
jogállás: tulajdonos  
név: SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 7100 SZEKSZÁRD Béla király tér 8.  
törzsszám: 15733562

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 2030/2/1984.07.02  
Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan átjegyezve a 4685 számú tulajdoni lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30380-2/2010.01.13  
Vezeték jog  
92 m2.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. törzsszám: 10732614  
cím : 7626 ÉÉCS Búza tér 8/A.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36597/2/2012.06.25  
Vezeték jog  
279 m2-re (E-170/2011. számú változási vázrajz).  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. törzsszám: 10732614  
cím : 7626 ÉÉCS Búza tér 8/A.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

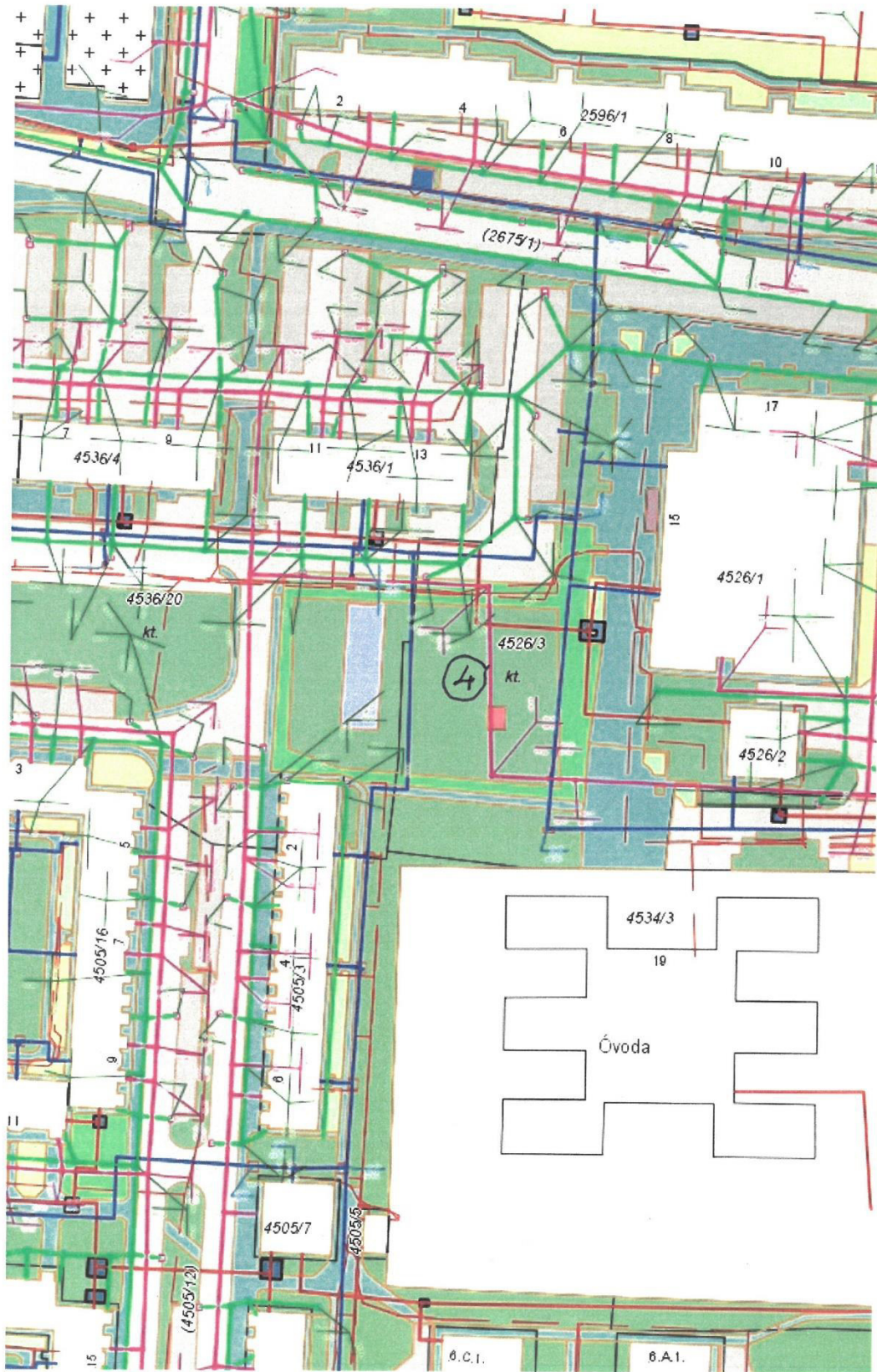
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



# SZÜV MELLETTI TERÜLET



## **5. Csupak utca – Béri Balogh Á. u. – Árnas utca – Ebes utca által határolt terület déli vége 5580/3 hrsz. alatti ingatlan**

Kivett közterületként nyilvántartott ingatlan, Szekszárd Város Önkormányzata tulajdonában van

A területsávban található többi ingatlan (5580/1,2 hrsz.) szintén önkormányzati tulajdonú, fás területként nyilvántartott, koros fákkal benőtt és kiskertes művelés alatt álló terület, részben bérleti szerződésekkel hasznosítva, ezért ott az építés kevésbé javasolható.

Az 5580/3. hrsz-ú telek területe: 631 m<sup>2</sup>

Építési övezet: GKSZ - 4

<b>Gksz - 4 jelű építési övezet (rehabilitációs terület)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K*	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K*	
A beépítési mód		szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K - 9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

\*Az övezetben - korábban tömbtelkes terület - egyedi telkek kialakítása csak az OTÉK, valamint a HÉSZ-ben rögzített előírások betartásával, illetve a szakhatóság hozzájárulásával lehetséges.

**Előnyök:**

- a parkolás megfelelően biztosítható
- autóbusz megálló közvetlen közelében, attól 20, ill. 60 m-re van
- a szükséges közműcsatlakozások kiépíthetők
- közműkiváltás nélkül elhelyezhető az épület

**Hátrányok:**

- a kiváltandó orvosi körzeteken kívül, azoktól nagy távolságra fekszik a terület
- az épület alaprajzi koncepcióját - a telek alakzata miatt - újra kell tervezni
- az 56-os úton zebrát kell létesíteni



## KIVONAT a Közgyűlés számára 2020. márc. 10-én készített tájékoztatóból

Szekszárd Megyei Jogú Önkormányzatának Közgyűlése 97/2020. (II.27.) határozatával felkérte a főépítészt, hogy vizsgálja meg a Szabó Dezső utcai orvosi rendelő épületének kialakítása ügyében, hogy a beruházással érintett terület a legalkalmasabb-e a rendelő kialakítására, illetve milyen alternatívák jöhetnek szóba a kialakítás helyszínét illetően, és erről nyújtson tájékoztatást a közgyűlésnek.

A városban jelenleg 9 rendelő működik, 14 háziorvossal:

- Kadarka u. 29.	2 orvos
- Kandó Kálmán u.12.	2 orvos
- Vörösmarty u. 5.	1 orvos
- Wigand tér 1.	1 orvos
- Kölcsey ltp. 25.	2 orvos
- Hunyadi u. 2.	2 orvos
- Mikes u. 24.	2 orvos
- Csatári u. 1.	1 orvos
- Tartsay u. 16.	1 orvos

A rendelők elhelyezkedése a város területéhez viszonyítva koncentrált, a laksűrűséghez igazodóan nagyrészt a városközpont közeli területeken működnek. Megközelíthetőségük általánosságban jónak mondható. Több rendelő lakóépület földszintjén található, működésükkel kapcsolatos lakossági panaszok nincsenek.

A TOP-6.6.1-16 kódszámú, „Egészségügyi alapellátás infrastrukturális fejlesztése” című felhívással kapcsán az Egészségügyi Gondnokság szakmai véleménye, valamint a meglévő felnőtt háziorvosi rendelők műszaki állapotának figyelembevételével született döntés arról, hogy a III. és a XIV. sz. felnőtt háziorvosi szolgálatnak új épületbe történő integrálása indokolt.

A III. sz. felnőtt háziorvosi szolgálatnak helyt adó épület nem az Önkormányzat tulajdonában van (Vörösmarty u. 5., Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.), a XIV. sz. felnőtt háziorvosi szolgálatnak helyt adó épület távol van az ellátási körzetétől (Kadarka u. 29.). A meglévő rendelők kicsik, épületen belül csak más funkciók rovására lennének bővíthetők, így az orvos-szakmai követelmények a meglévő helyszíneken nem elégíthetők ki. Emiatt vált indokolttá a két felnőtt háziorvosi szolgálatnak megfelelő új orvosi rendelő építése. A két rendelő egy épületbe integrálásával az üzemeltetési költségek jelentősen csökkenthetőek, a szolgáltatás színvonala pedig nyilvánvalóan nő.

Az új rendelőépület helyszínének kiválasztása összetett szempontrendszer figyelembe vételével történt. Lényeges szempont volt az ellátotti érdekek figyelembe vétele: a kijelölt orvosi körzetek területéhez való igazodás, a gépkocsival és tömegközlekedéssel történő akadálymentes megközelíthetőség, és a rendelőhöz kapcsolódóan közeli parkolási lehetőség biztosítása is. Területi lehatárolásban a Hosszúvölgy utcától a Napfény utca végéig terjedően a főúttól nyugatra fekvő városrészen kerestük a helyszínt.

A pályázati felhívás szerint ingatlan-vásárlásra 2 %-ot lehetett volna felhasználni, ami összegszerűen mindössze 1.250.000 Ft-ot jelentett volna. Az alacsony összeghatár miatt a beruházási terület kiválasztása során lényeges szempont volt, hogy az Önkormányzat saját tulajdonban lévő ingatlanán valósuljon meg a fejlesztés. A megkötött támogatási szerződésünkben ingatlan-vásárlás nem szerepel.

(Pályázati kötöttség, hogy támogatási kérelmet azon támogatást igénylők nyújthatnak be, amelyek tulajdonában, vagy vagyonkezelésében, állami tulajdon esetén vagyonkezelésében, használatában lévő ingatlanban az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény 5. § (1) bekezdésének a) – e) pontja szerinti valamely feladatot ellátó, működési engedéllyel és OEP finanszírozási szerződéssel, területi ellátási kötelezettséggel rendelkező egészségügyi szolgáltató működik, vagy a projekt eredményeképpen működni fog. A támogatást igénylőnek legalább a fenntartási időszak végéig szóló bérleti, vagyonkezelési, vagy egyéb jogcímen, birtokláshoz való jogot igazoló és használatot biztosító szerződéssel kell rendelkeznie.)

A beruházás lehetséges helyszíneként a Polgármesteri Hivatal az alábbi területeket vizsgálta meg:

### **1. A Vörösmarty utcai meglévő rendelő**

Első javaslatként az épületrész átalakítása és a védőnői szakszolgálat helyiségeinek felhasználásával egy további rendelő kialakítása merült fel. Műszakilag megoldható lett volna, de az épületen belüli bővítés csak más rendeltetési egységek rovására történhetett volna, a parkolás állandó problémát jelent, továbbá az épület nem önkormányzati tulajdonú (Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.). A védőnők áthelyezhetősége az új ügyeleti központba még bizonytalan volt, illetve a felszabaduló területre az épületben lévő és maradó intézmények is igényt tartanak.

### **2. Az ÁNTSZ székház épülete**

Az ügyeleti központ és az új orvosi rendelők elhelyezése kapcsán is felmerült az épület meglévő helyiségcsoportjainak átalakítással történő hasznosítása. A javaslat részben a műszaki adottságok, részben a tulajdonviszonyok miatt került elvetésre.

### **3. Az Alisca utca – Allende utca közötti 4845/20. hrsz-ú terület, és az ott meglévő épületek**

A területen a 4845/18 hrsz-ú magántulajdonban lévő épület eladó volt, a Hivatal műszaki kollégái megtekintették, megállapították, hogy az rendelő szempontjából rossz alaprajzi adottságú és avult, elhanyagolt műszaki állapotú. Ezen felül az ingatlanvásárlásra nem lett volna elég a pályázatban szereplő fedezet.

A területet tekintve: szűkös (keskeny, hosszú), nehezen megközelíthető (különösen akadálymentesen), az útsatlakozás kiépítése jelentős költségekkel járt volna. A terület jelenleg zöldterület, a szabályozási tervet módosítani kellett volna. Felmerült ellenérvként az is, hogy a meglévő két épület funkciója bizonytalan (vendéglátás, kereskedelem), egy orvosi rendelő ebben a környezetben nem feltétlenül kívánatos. A terület ellen szólt továbbá, hogy hosszú távon gondolkodva a teljes területsáv egységes koncepció mentén történő rendezése lenne kívánatos.

### **4. A Béri Balogh Á. u. 57-59. hsz-ú társasház nyugati oldalán, a Fáy András utca alatt fekvő 4753/6 hrsz-ú közterület**

Ezen a területen korábban egy felvonulási épület állt, annak helyére történő építés merült fel. A terület önkormányzati tulajdonú, viszonylag kevésbé értékes növényállománnyal. A tervezés előkészítése során azonban alapvető problémaként merült fel a terület gépkocsival történő megközelítésének megoldhatatlansága: a Fáy András utca felől a túl nagy szintkülönbség miatt, a Május 1. utca felől a Béri Balogh Á. utca csomópont közelsége miatt.

### **5. A kórház területe, épületei**

A Hivatal egyeztetéseket folytatott a kórházzal, melynek eredményeként a kórház felajánlott egy, a területén lévő használaton kívüli épületet, a Bercsényi utca – Benczúr utca felőli területrészen. A kétszintes, leromlott állapotú, alaprajzilag alkalmatlan, gyalogosan és gépkocsival rosszul, ill. szinte egyáltalán nem megközelíthető, parkolási lehetőség nélküli épületet rendelő céljára nem találtak alkalmasnak.

### **6. A kórházi parkoló fölötti területrész (a Bercsényi u. 4. hsz-ú telekkel határos)**

A terület kis mérete és a terep nagy lejtése nem optimális. Emellett fakivágás és nagy költségtöbblettel járó két közmű-vezeték kiváltása is szükségessé vált volna.

## ÚJ ORVOSI RENDELŐ ÉPÍTÉSE KAPCSÁN FELMERÜLT HELYSZÍNEK

1. helyszín:

**Allende utca – Alisca utca közti 4845/20. hrsz-ú terület**

1. A hatályos településrendezési terv az érintett területet zöldterületnek, közparknak jelöli, rendelő építési szándéka esetén a településrendezési tervet módosítani kell. Az eljárás átfutási ideje min. 4 hónap (tervezési szerződés és közgyűlési időpontok függvényében)
2. A meglévő terveket helyszínre kell adaptálni, a közműterveket újra el kell készíttetni.
3. Telekalakítási eljárást le kell folytatni.
4. Építési engedélyezési eljárást le kell folytatni.
5. A megközelítés céljából min. 120 m hosszúságú utat, járdát és közvilágítást kell kiépíteni, előzetesen ezeket engedélyeztetni kell.
6. Az Alisca utcai csomópont a szintkülönbség miatt rendkívül meredeken alakítható ki, a mellette haladó járda esetében az akadálymentesség feltétele (max. 8 % lejtés) nehezen elégíthető ki.
7. A terület autóbusszal a Alisca utca felől közelíthető meg, a 3. hsz-ú, valamint a nyugati oldalon a 16. hsz-ú épületnél lévő megállókból, ahonnan a gyaloglási távolság mintegy 220-250 m, jelentős szintkülönbséggel.
8. Az Allende utca felől a terület csak gyalogosan, tereplépcsők kiépítése esetén közelíthető meg. Az Allende utcába a rendelővel kapcsolatos forgalmat bevinni, parkolókat kialakítani gyakorlatilag nem lehet, az egyirányú út jelenleg is erősen terhelt.
9. Az épülethez szükséges közművek kiépítési hossza jelentős.
10. A terület északi részén 400-as ivóvízvezeték halad át, attól 5 m védőtávolságot kell elhagyni.

2. helyszín:

**Béri Balogh Ádám utca 77. hsz-ú épület és a Penny Market közti transzformátor-háztól nyugatra fekvő, 4930/38. hrsz-ú terület**

1. A hatályos településrendezési terv az érintett területet zöldterületnek, közparknak jelöli, rendelő építési szándéka esetén a településrendezési tervet módosítani kell. Az eljárás átfutási ideje min. 4 hónap (tervezési szerződés és közgyűlési időpontok függvényében)
2. A meglévő terveket helyszínre kell adaptálni, a közműterveket újra el kell készíttetni.
3. Telekalakítási eljárást le kell folytatni.
4. Építési engedélyezési eljárást le kell folytatni.
5. A terület közepén földkábelek haladnak át, ezek kiváltása szükséges, min. mintegy 60-80 m hosszon.
6. Autóbusszal a Béri Balogh Ádám utca felől közelíthető meg legkedvezőbben a terület, a temetővel szemközti megállókból a gyaloglási távolság mintegy 200 m, a Lidl Áruház előtti megállótól mintegy 260 m.
7. A Május 1. utcai buszmegállókból a terület gyalogosan biztonságosan, járdán nem közelíthető meg, csak a parkolók közti útfelületeken keresztül.
8. A kijelölt terület az ellátási körzet súlypontjához viszonyítva déli irányba jelentősen eltávolodik.









PÉNZÜGYMINISZTERIUM

ÉRKEZETT

2020. JÚL 31.

36564

III/D

Regionális Fejlesztési Programokért Felelős Helyettes Államtitkár

Ács Rezső  
polgármester

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata

Szekszárd  
Béla Király tér 8.  
7100

Iktatószám: PM/ 7868/3/2020

Ügyintéző: Egyházi Dóra

Telefon:+36-1-896-0392

Tárgy: TOP-6.6.1-16-SE1-2017-  
00001 számú projekt  
megvalósítási helyszínének  
módosítása

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A TOP-6.6.1-16-SE1-2017-00001 azonosítószámú „Új orvosi rendelő létrehozása” című projekt megvalósítási helyszínének módosításáról szóló levelét köszönettel megkaptam, amellyel kapcsolatosan a következőkről tájékoztatom.

A tárgyi projekt esetében az eredetileg tervezett megvalósítási helyszín módosítására a projektfejlesztési időszak alatt lett volna lehetőség, azonban a projektfejlesztési szakasz a 2019. március 5-én hatályba lépett szerződés-módosítással lezárult, a megvalósítás jelenlegi szakaszában ilyen jellegű módosításra már nincs mód. Egy új projekthelyszín új tervezést, engedélyezési eljárást és közbeszerzési eljárást vonna maga után, tehát egy új projektet eredményezne, amihez új projektfejlesztési folyamatra lenne szükség, azonban a projektfejlesztési szakasz újrainyítására nincs lehetőség.

A projekt a 1243/2020. (05.18.) Korm. határozat szerinti többlettámogatásban részesült. A többlettámogatás azonban kizárólag a hatályos Támogatási Szerződés szerinti projektteralomra használható fel. A Kormányhatározatot előkészítő előterjesztés alapját az adta, hogy kivitelezés költsége jelentősen megnövekedett a hatályos Támogatási Szerződésben rögzített projekthelyszínen (4753/5 hrsz.) történő kivitelezésre lefolytatott közbeszerzés nyertes ajánlata alapján. A többlettámogatási igény megítéléséhez igazságügyi szakértői vizsgálat elvégzése volt szükséges, a szakértői vizsgálat is kizárólag a konkrét beszerzésre vonatkozott. Mindezek miatt, a megítélt többlettámogatás új projektben való felhasználására nincs mód.

A kialakult helyzetre való tekintettel kérem, fontolják meg a projekttől való elállás lehetőségét és forrásgegyeztetést követően az új projektötlet új támogatási kérelemben történő benyújtását.

Együttműködését köszönöm!

Budapest, 2020. július 28.

Üdvözlettel:

  
Oláh Gábor

