

ELŐTERJESZTÉS
Oroszlány Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
2020. október 14-ei ülésére

MUNKAANYAG/VITAANYAG

Tárgy: Javaslatok az oroszlányi 512/55 helyrajzi szám alatt felvett, kivett sporttelep (tenispálya) hasznosításával kapcsolatosan

Előterjesztő:
Előkészítő:

Németh Gábor, OIH Zrt. vezérigazgató
Tassi József, OIH Zrt. létesítmény-és ingatlan üzemeltetési üzletágvezető,

Tisztelt Szakbizottság!

Előzmények:

A Képviselő-testület 146/2019. (IX.14.) és az azt kiegészítő 184/2019. (XI.19.) Kt. határozataiban foglaltaknak megfelelően, továbbá a kormányhivatali jóváhagyást követően aláírásra került az **adásvétellel vegyes csereszerződés a Vértesi Erőmű Zrt.-vel**, amely alapján több ingatlan, többek között **oroszlányi 512/55 helyrajzi szám alatt felvett, 1 ha 2064 m² területű, kivett sporttelep (teniszpálya) is az Önkormányzat tulajdonába került.**

A **teniszpálya** közüzemi díjait az Önkormányzat fizeti, a használatban lévő (jelenleg 4 darab) salakos pályák karbantartását a használó tenisz szakosztály – és kiemelten annak tagjai végzik.

A 12.064 m² területű ingatlan, gyakorlatban nagyrészt sporttelep területéből a mintegy 7.000 m²-nyi zöld felület kezelését, a parkfenttartási tevékenysége keretében jelenleg is az OIH Zrt. végzi.

Javaslatok a terület hasznosításával kapcsolatosan:

Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. munkatársai megvizsgálták a terület hasznosításával kapcsolatos lehetőségeket, melyekre az alábbi funkciók önálló vagy kombinált telepítését javasolja Társaságunk:

- Építési telkek (tömbház részére), vagy telkek kialakítása és értékesítés céljából történő hirdetése
- Többlet szolgáltatást nyújtó, parkolási szolgáltatás kialakítása
- Szabadidős, amatőr sportcélú hasznosítás
- Park-rekreációs, sportudvar hasznosítás
- Egyéb, ipari-szolgáltatási funkció bővítése

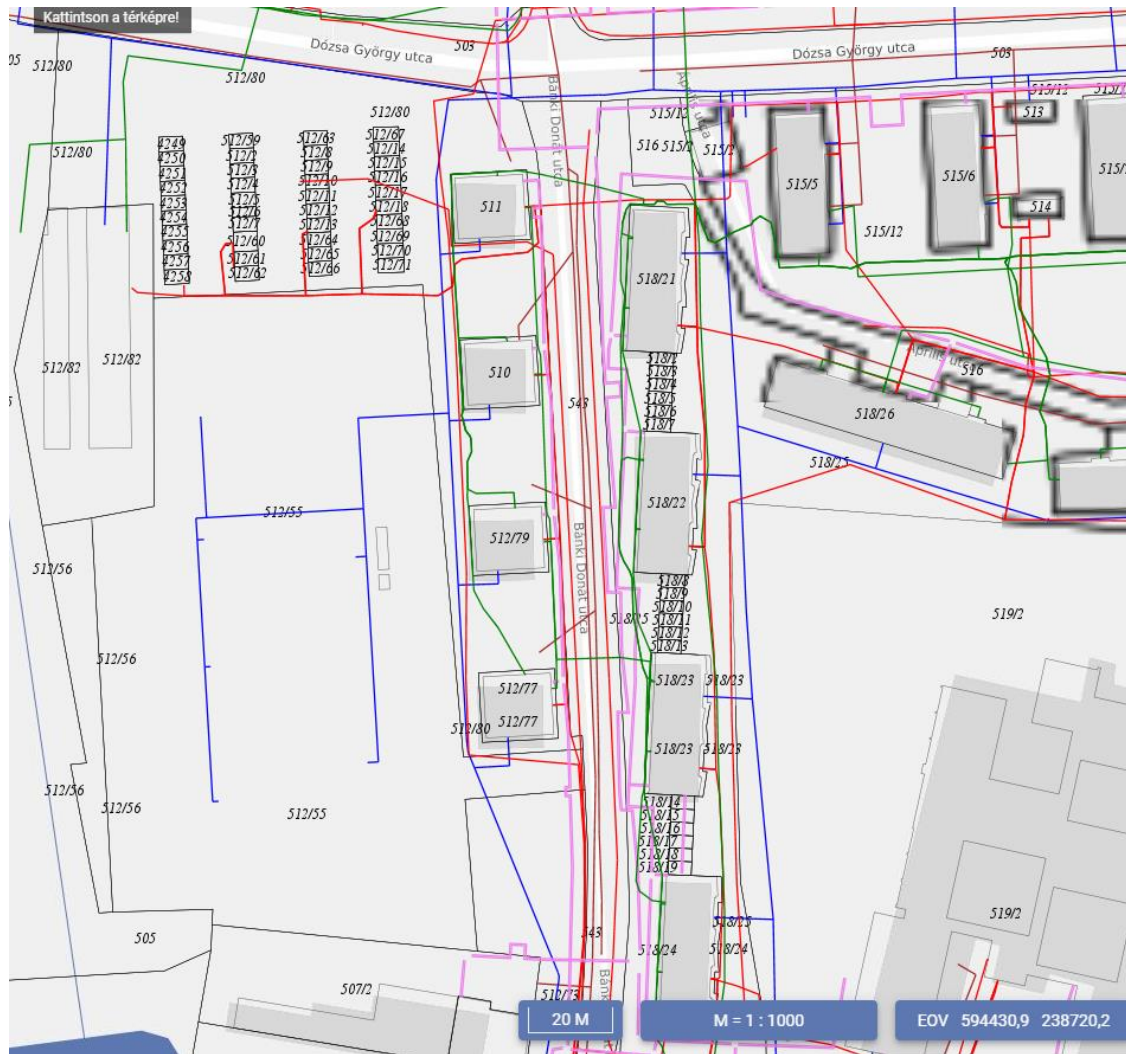
1. Építési telkek kialakítása

Megfontolásra ajánljuk a területen sorházas beépítésű vagy tömbös beépítésre alkalmas építési telkek kialakítását. A területen – a megfelelő közművesítést követően – kb. 16-20 darab 600-800 m² nagyságú telkeket lehetne kialakítani (magában álló, kertes házak). Az Önkormányzat által eladásra kínált közművesített telkek – a tervezett Miskórét utcai fejlesztésen kívül – nem állnak rendelkezésre.

Az önkormányzati cég tulajdonában lévő telkek iránt (pl. Alkotmány úti kertvégek, Tópark lakópark) az érdeklődés változó. Negatívumként kell megemlíteni, hogy a volt buszpályaudvar területén tervezett magáncélú befektetés sem tűnik eredményesnek, illetve évek óta húzódik a tervezett kivitelezés csakúgy, mint a Bokodí út elejére tervezett, hasonló, lakóingatlan célú fejlesztésnek is.

A szóban forgó terület, mely a Bánki Donát és Dózsa György utcák közötti városrészben található, jelenleg Zkp besorolású, zöldfelület, közpark sportpálya funkcióval. Meglévő és kialakult gyalogos és jármű megközelítési lehetőséggel rendelkezik (nem portalánított szilárd burkolat), a területen villany és ivóvíz, illetve vízelvezetés található. A szomszédos ingatlanokon csatorna és távhő, teljes körű telekommunikációs csatlakozási lehetőségek is adottak a környező ingatlanokból.

Az leírtak közül azonban az E-Közmű rendszerben csak a víz és villamos energia (részben) szerepel, de például a jelenlegi mosdó konténernek is van szennyvíz elvezetése a területen belül...



2. Parkolási szolgáltatási terület kialakítása

A területen található, és jelenleg is használatban lévő négy salakos tenispálya melletti, 1986-ban létesített műanyag pályákat évek óta nem használják, igény sincsen rá, a műanyag burkolat csúszik, balesetveszélyes, kopott, az UV tönkre tette, több helyen töredezett, szétvált, célszerű lenne ennek felszedése és deponálása az ingatlanrészen belül, vagy ezt követő elszállítása, ártalmatlanítása, a jobb állapotban lévő elemek esetleges értékesítése (pl. kerti felfűjhatós, vagy könnyűszerkezetes medencék alá, kerti zuhanyzók alá, napozó teraszok fedésére még mindig alkalmas lehet).

A műanyag pálya területét az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. zárt, őrzött, szilárd burkolatú fizetős parkolóként tudná hasznosítani.

Az OIH által működtetett, zárt, bérelhető parkolóval kapcsolatos elképzelések:

Őrzött, zárt, szilárd burkolatú, bekerített parkolóként történő hasznosítás

- Ennek során mintegy 1500 négyzetméteren szeretnének kialakítani parkolót (első körben 40-60 személygépkocsi, továbbá D.2. kategóriába tartozó és 3,5 tonna alatti kishaszon-gépjármű elhelyezésére, előzetes becslés szerint 2/3, 1/3-ad arányban), a régi nem használt pálya szilárd burkolatának felhasználásával.

Ennek megvalósíthatósága érdekében:

- A régi műanyag burkolatot fel kell szedni, azt deponálni és elszállítani, szükség szerint ártalmatlanítani, alatta a szilárd burkolatot megtisztítani, szükség szerint a felületi sérüléseket lokálisan javítani, megfelelő parkoló kiosztást feljelölni, belső táblákat kihelyezni, kerítésen bejáratot nyitni, a vízlefolyás kapcsán a régen is kialakított kétoldali esést újra biztosítani és az ehhez szükséges szivárgó területeket megújítani.

- A világítás kifizető kábelek, lámpák elavultak, balesetveszélyesek. Ezek bontása, illetve a tartó oszlopok egy részének bontása is szükséges (összesen 24 db acél oszlop van, melyek közül vélhetően csak a 4 sarkon lévő, illetve középen még kettőt-kettőt lenne célszerű meghagyni).
- A kerítés javítása, megerősítése szükséges több helyen, illetve célszerű annak festése a további állagromlás megelőzése érdekében. A pálya kerítésén lévő további személy és üzemeltetői kapuk felújítása.
- Havi fizetéssel lehetne használni, beléptető rendszer (sorompó) kerülne kialakításra a pálya sarkán a kerítés átalakításával, csak az parkolhat ott, aki fizeti a parkolási díjat, bérletet.
- A vagyonbiztonság érdekében kamera-rendszer kiépítése, mozgásérzékelős-időzítő világítás kiépítése a területen meglévő villamos energia felhasználásával, almerővel mért módon, vagy napelemes világítással.
- A meglévő megközelítést használnánk a garázsok között a murvás úton, ezt az utat a vélhetően megnövekedő használat miatt gyakrabban karban tartanák, murváznánk.

A parkoló létesítésével kapcsolatos, a fenti beavatkozások lezárultát és a kialakuló új használat költségeinek megtérülése után (várhatóan 5 év) a parkolási díjából befolyó összeg egy részét a Társaság a nevezett ingatlanhoz tartozó zöldfelületek karbantartására tudná fordítani, és ilyen módon csökkenteni az önkormányzat ezzel kapcsolatos terheit a parkfenntartáson belül. Egy ilyen jellegű beruházás, funkcióváltó átalakítás bekerülési költsége nettó 5-7 M Ft-ot tesz ki, melyet részben az OIH Zrt. saját kivitelezésben, munkavégzésben, részben helyi vállalkozók bevonása mellett, saját finanszírozásban tudna megvalósítani. Amennyiben a kezdeti felfutási időszak után sikerül a területen tartósan 50 jármű parkolását biztosítani, havi díjfizetés ellenében, úgy a beruházás megtérülése a fenntartási, üzemeltetési költségeket is figyelembe véve, várhatóan 3-4 évre tehető.

Fenti célú reális hasznosítás és saját erős beruházás előfeltétele, illetve a közterületi parkolási nehézségeknek is enyhítést nyújtó új szolgáltatás bevezetésének valós segítése lenne, amennyiben a település belterületén, első körben legalább a tömbházas beépítésű övezetek közterületi parkolóiban, a kishaszon gépjárművek és a nem személygépjármű (D.1. kategória), illetve a nem magántulajdonban lévő gépjárművek tárolásának adminisztratív úton történő megtiltása megtörténne. Ezen felül amennyiben az ingatlan ezen részének ilyen célú hasznosítása támogatást kap, úgy a terület bemutatottak szerinti hasznosítását, legalább 5 éves időtartamra célszerű biztosítani, külön megállapodás keretében.

A javaslatok kidolgozása során felmerült a terület esetleges közparkolóként történő hasznosítása is. Ebben az esetben is szükséges a terület műszaki állapotának rendezése, kezdő beruházási lépések megtétele és forrásokallokálása (legalább a burkolat, felfestések, táblák, megközelítés, régi függesztett világítás bontása, vagy átalakítása), amely ingyenes parkolás esetén, gazdasági értelemben nem térül meg az ingatlan tulajdonos számára.





3. Sportcélú hasznosítás

A jelenlegi funkció részleges megtartása mellett (2 vagy mind a 4 salakos teniszpálya megtartása) a terület további sportcélú bővítése.

Aszfaltos részre **könnyűszerkezetes tornacsarnok, vagy ideiglenes sátor építése**, hogy időjárástól függetlenül sportolási célra használható legyen – alapozás szükséges, közművek bevezetése szükséges, valamiféle fűtés, legalább temperálás szükséges akár légbefűtéssel.

A sátor szerkezetek 10 évnél többet normális használat mellett és elvárható színvonalat fenntartva, téli-nyári használat esetén nem bírnak ki. Amennyiben időszakosan van fent a sátor úgy bontási, állítási, tárolási és adott esetben szállítási költségek is jelentkeznek. Városfejlesztési, város arculati szempontból egy raktár sátor/sátor fedés, vagy kifejezetten ipari könnyű szerkezetes csarnok megjelenése kevésbé szerencsés. Amennyiben nem acélszerkezetes a sátor úgy a túlnyomósos/befűtéses sátor állandó üzemeltetési költségei magasabbak.

Ipari sátor kialakítása alapozással, telepítéssel, nyílászárókkal, villannyal cca. bruttó 40-45 M Ft-os nagyrend bekerülési költséget jelent, de ebben akkor még nincsen egyéb közmű és nincsen sportpadló sem (1000 négyzetméteres fedéssel és padlóval számolva). Öltözők és vizesblokk szintén szükséges hozzá, vagy külső kapcsolódással, vagy az épületen belül (előre gyártott konténerekből kialakítható, 2 öltöző konténer és egy vizesblokkos konténer ára cca. bruttó 10 M Ft).

Lehetséges lehet még könnyűszerkezetes csarnok, de ahhoz is szükséges az összes korábban írt kiegészítő elem. Mindent összevetve ezek bruttó 60-80 M Ft-os nagyságrendet jelentenek, ezenfelül számolni kell az új sportlétesítmény fenntartásának, üzemeltetésének költségeivel is, továbbá a megfelelő megközelítés és parkolás kérdésével is.

A leírtakhoz is, minden esetben kiegészítő alapozási, közmű építési munkák és rendezési terv módosítása szükséges. Amennyiben fedett sportolási/közösségi célú épületre lenne szükség, akár csak téli/rosszidős fedés igényével, akkor is célszerűbb és az üzemeltetési szempontokat is szem előtt tartva, hasznosabb lehet a Fekete István Sportcentrumban a volt zeneiskola rész felújítása, adott esetben hozzáépítéssel.

Szintén célszerű lehet a meglévő küzdősport terem kihasználtságának növelése azzal, hogy további használat, más tevékenység integrálásra kerül oda.

Esetleg ilyen szempontból hasznos lehet a Chudik Lajos Sporttelepen a régi uszoda rész és mellette lévő iroda részek újbóli, közösségi célú életre keltése, átalakítása is.

HERCHENBACH

Termékek

Szolgáltatások

Referenciák

Cégünk

Tanácsadás

🔍 HU ▾

Therm+

Összefoglaló

Állványzat

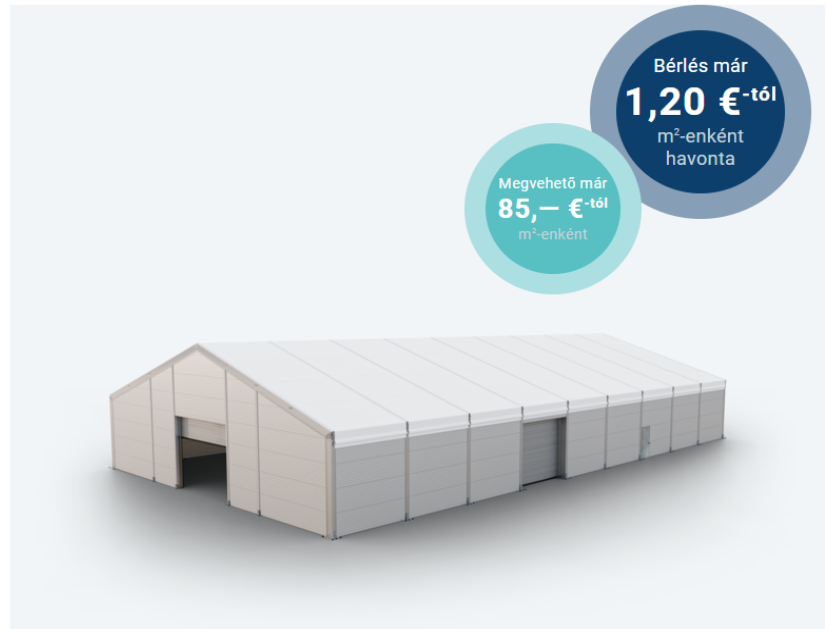
stabil és tartós alumíniumprofilok

Tetőburkolat

textiltetűzet rendkívül szakadásálló ipari PVC-ponyvából; szigetelt változatban is kérhető

Falburkolat

kiváló hőátadási értékekkel (0,31 W/m²K) bíró szigetelőpanelek



KEZDŐLAP

PRO SERIES

GO SERIES

REFERENCIÁK

VÁLLALAT

HÍREK

KAPCSOLAT

🔍

🇮🇪

SPORTCSARNOK ÉPÍTÉSE

RAKTÁRAK

LOVARDÁK

REPÜLŐGÉPHANGÁROK

SPORTCSARNOKOK



Kosárlabdacsarnokra, beltéri gokartpályára vagy fedett teniszpályákra van szüksége? A Frisomat minden felhasználási célra épít sportcsarnokokat.



2 db multisport, aszfaltos pálya kialakítása

2 db (20 x 30 méteres, kosár, kispályás foci, kézilabda pálya, röplabda pálya felfestésekkel, kapu, palánk, gyűrű kombinált fém sportfelszereléssel). 600 négyzetméter + esési/biztonsági felület.



A területen többfunkciós sportpálya is kialakítható (több sportág felfestése, fixen rögzített, fém kézilabda kapu, a felső kapufánál kialakított fém kosárpalánkkal és gyűrűvel.

Keresztbe kispályás focinak, kis méretű fém kapuk, körben 1,30 m magas mellvéd, palánk, vagy fix kerítés (hasonlóan Tatán az Építők Parkjában kialakított többfunkciós sportpályához), továbbá röplabda pálya is felfesthető, hálótartó oszlopokhoz süllyesztett acél hüvelyek a burkolt felületen kialakíthatók.



Egy ilyen többfunkciós, szilárd burkolatú sport és játék pályába, parkba akár integrálható lenne a Kosárlabda Szövetség által a város számára biztosítandó B33 műanyag pálya és palánk is. Akár a terület egyik sarkába eltolva. Ne felejtsük, hogy a burkolt, bekerített felület nagyságrendileg 1700 négyzetméter.



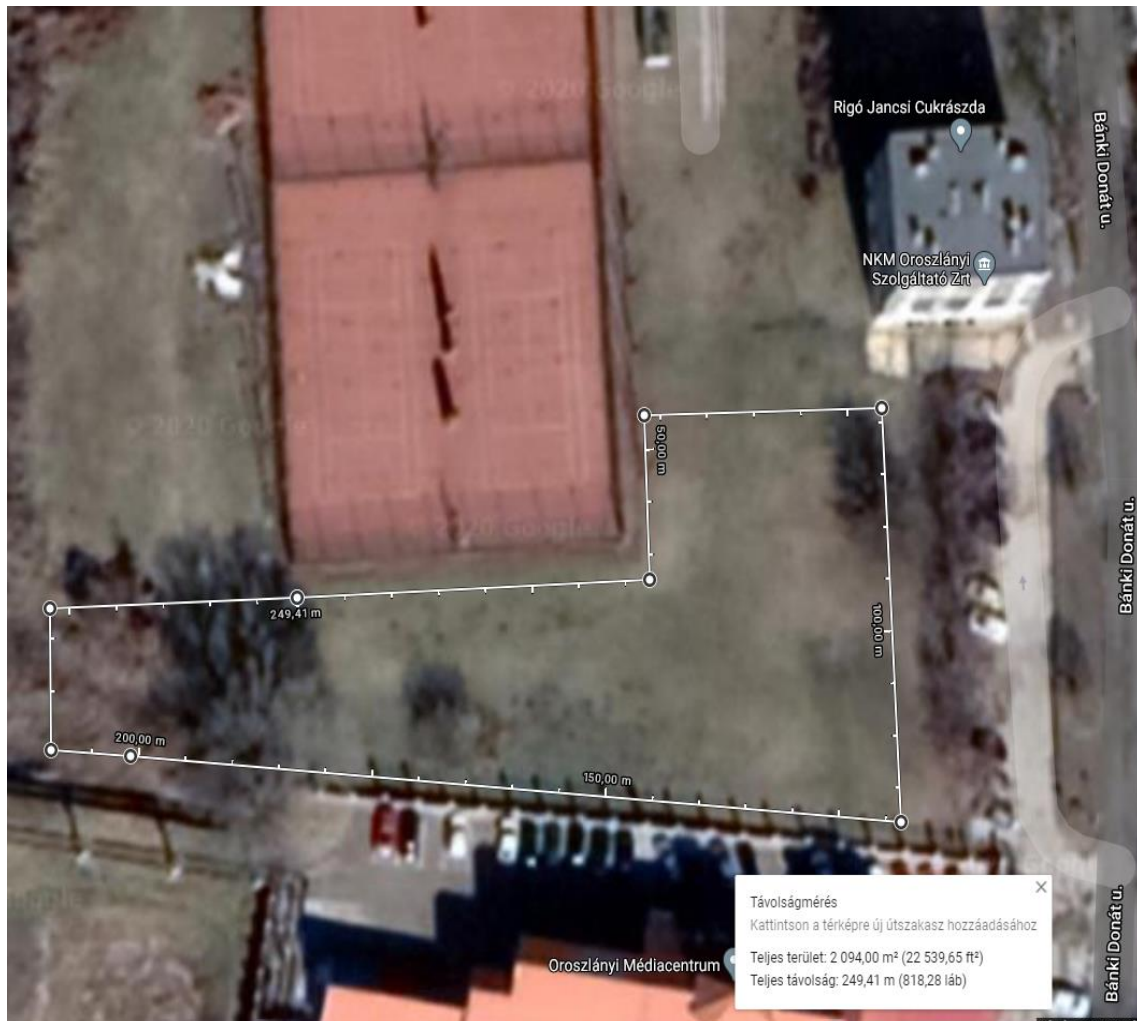
Ehhez a kialakításhoz is célszerű lenne legalább egy WC konténer a meglévő közművek felhasználásával, a jelenlegi konténerek közelébe történő telepítéssel.

4. Park-rekreációs hasznosítás

Hiánypótló fejlesztés lehetne a város közepén egy jól karbantartott, a játszóterek mintájára elkerített, nyitvatartási idővel rendelkező rekreációs/játszó park kialakítása.

A vírushelyzet miatt kialakult karanténos időszakban a területhez tartozó zöldterületet előszeretettel használták már most is a környéken élő családok pl. piknikezésre, tollaslabdázásra, focizásra, sárkány eregetésre, petanque-ra

A terület egy részén (jelenleg is füves terület) közpark (köztéri bútorokkal) kialakításával a környezet megfelelő lehetne a pihenni, feltöltődni vágyók számára. A jelenleg is egyre gyakrabban használt és a jövőben is akár ezzel a funkcióval fejleszthető terület nagysága, mintegy 2000 négyzetméter lehet.

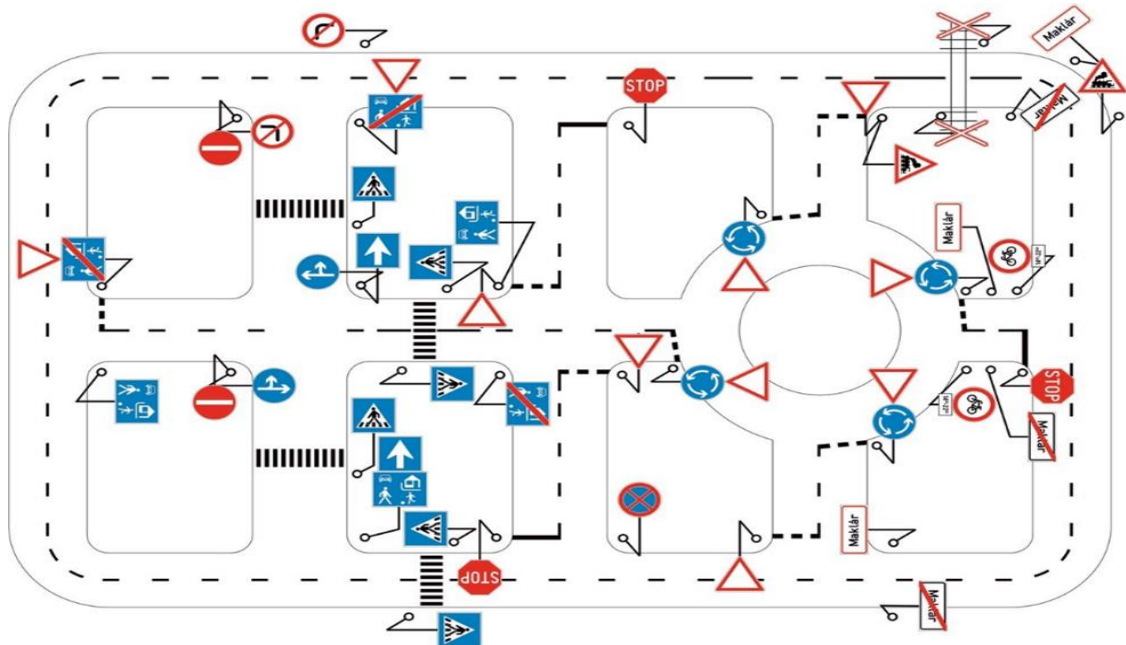


A régi műanyag burkolatú pálya felületén a kifejezett sport cél mellett, közlekedési és mozgás koordinációs nevelési, egyszerű közösségi játszóterület is kialakítható lenne. A fejlesztéssel közösségi, rekreációs terület és funkció válhatna visszaadhatóvá szélesebb célközönség részére, a város központi részén oktatási-nevelési intézmények közelében.

Ennek keretében újból megvalósulhatna egyfajta KRESZ park a városban, ami a gyermekek közlekedési nevelési képzése miatt különösen fontos lehet! A funkció azért is lehet életszerű, mivel a Hunyadi Iskola, óvoda, bölcsőde is közel van és az iskolában információink szerint tervezik a kerékpáros szakkör kialakítását.

A terület egy másik fennmaradó, kisebb részén mintegy 250 négyzetméter területen elhelyezhető akár a mosdó konténer és felfestett ugróiskola, ping-pong asztal is.

A funkcionális, burkolt felület, az elegendőnek vehető közmű csatlakozás, a kialakult megközelítés, a terület kialakítása adott. A korábbi világítási tartó oszlopok elbontásával és értékesítésével bizonyos új elemek finanszírozhatók is lennének (felfestés, burkolatjavítása, kapuk, stb...)



5. Egyéb, ipari-szolgáltatási funkció bővítése

A területtel határos ipari, szolgáltatási cégek telephelyének esetleges további bővítése. pl. OIH Zrt. telkének és telephelyének bővítés az alábbiak szerint:

- mintegy 4600-4700 négyzetméter terültrésszel történő bővítés és a jelenlegi telekhez történő csatolása
- olyan kialakítás, hogy mind a lakóépületek, mind az utca és parkoló felé maradjon zöldsáv, védő fasor ültethető legyen
- Ezzel kapcsolatban fontos hangsúlyozni, hogy a napi működéséhez jelenleg is mintegy 4500 négyzetméternyi területet bérel az OIH Zrt. az ÖKO Zrt-től a raktárak, gépszínek, műhelyek, közösségi és szociális részek, sótároló, konténer tároló, stb. számára



A fenti javaslatok egyes, egymással összeegyeztethető funkciójú elemei akár kombinálhatók is, melyek további hasznosítási lehetőségeket teremthetnek.

Tisztelt Városfejlesztési-és Környezetvédelmi Bizottság!

Kérem a munkaanyagban felvázolt javaslatok megvitatását és mind az azokban foglaltakkal kapcsolatos, mind az ingatlan egészének hasznosításával kapcsolatos álláspontjuk kialakítását!

Oroszlány, 2020. október 13.

Németh Gábor
vezérigazgató