

Ügyiratszám: /2007.	Ügyintéző:	Szabó Mária vagyongazdálkodási ügyintéző
A 2007. március 22.-i képviselőtestületi ülés jegyzőkönyvének melléklete	Ellenőrizte:	..... (Jegyző/aljegyző kézjegye)
	Megtárgyalja:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
	(bizottságok megnevezése)	Városfejlesztési és Műszaki Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Szép E. utca és a Tessedik utca közötti önkormányzati ingatlanok**  
**hasznosítására**

**Tisztelt Képviselőtestület!**  
**Tisztelt Bizottságok**

**I./ AZ INGATLANOK JELLEMZÉSE**

Hajdúszoboszló, Szép Ernő utca és Tessedik Sámuel utca között a következő önkormányzati ingatlanok találhatóak.

1./ Szép Ernő u. 16. szám alatt a 3343 hrsz-ú, 1 ha 4226 m<sup>2</sup> területű, Kollégium és kereskedelmi szálláshely megnevezésű ingatlan található, mely a volt Széchenyi István Kollégium.

Az épületek 1975-ben kerültek átadásra.

A táborhelyen elhelyezkedő épületek ismertetése:

a./ Főépület (két szintes)	1 db	1475 m <sup>2</sup> /db	1475 m <sup>2</sup>
b./ ún. „Előadó terem”	1 db	252 m <sup>2</sup> /db	252 m <sup>2</sup>
c./ Vendégház (az ingatlan keleti oldalán)	2 db	460 m <sup>2</sup> /db	960 m <sup>2</sup>
d./ Vendégház (az ingatlan északi és déli oldalán)	2 db	430 m <sup>2</sup> /db	860 m <sup>2</sup>
e./ Szociális épület (WC-zuhanyzó)	2 db	82 m <sup>2</sup> /db	164 m <sup>2</sup>
f./ Portásfülke	1 db	10 m <sup>2</sup> /db	10 m <sup>2</sup>

**ÉPÜLETEK ÖSSZESEN: 9 db 3.721 m<sup>2</sup>**

Mellékelt térképen piros színnel jelölve.

2./ Szép Ernő u. 17. szám alatt a 3342 hrsz-ú, 7636 m<sup>2</sup> területű, Táborhely megnevezésű ingatlan található, közvetlenül a volt kollégium szomszédságában. Az ingatlanon helyezkedik el a Bocskai István Szakképző Iskola által üzemeltetett Tankonyha, az ingatlan ezen felüli részét a Szép Ernő Középiskolai Kollégium hasznosítja. Egyrészt a Szép Ernő utca felől elhelyezkedő szálláshely épületet, a Tankonyha melletti raktár épületet, másrészt az ingatlan keleti, füves területét, melyet a Hajdúszoboszlói SE labdarugói edzőpályaként használnak. A pálya átnyúlik a mellette található 3337/17 hrsz-ú ingatlan területére is.

Mellékelt térképen sárga színnel jelölve.

3./ Tessedik utca mentén található 3337/17 hrsz-ú 5 ha 9403 m<sup>2</sup> területű, 43,36 Ak értékű Erdő művelési ágú ingatlan, melynek füves része átnyúlik a Szép Ernő utcára.

Mellékelt térképen zöld színnel jelölve.

## II./ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAI

A Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint a 3343 és 3342 hrsz-ú ingatlanok teljes egésze, valamint a 3337/17 hrsz-ú ingatlan déli, cca. 3 ha 1800 m<sup>2</sup> nagyságú területe a K/5.2 építési övezetbe esik.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzat közigazgatási területén jelenleg a Hajdúszoboszló város Képviselőtestületének a 11/2005.(V.19.) számú rendelettel módosított 15/2004.(X.01.) számú rendelete Hajdúszoboszló város Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat előírásai vannak érvényben.

A Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint a 3343 és 3342 hrsz-ú ingatlanok teljes egésze, valamint a 3337/17 hrsz-ú ingatlan déli, cca. 3 ha 1800 m<sup>2</sup> nagyságú területe a K/5.2 építési övezetbe besorolásába esik.

A fentek alapján az önkormányzatnak egy cca. 5 ha 3600 m<sup>2</sup> nagyságú összefüggő terület áll a rendelkezésére.

A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.

2. A

K	SZ	30
5.2	12,5	20000

övezet

Az övezet sport, rekreációs, horgászsport és idegenforgalmi és ezen funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.

Parkolás telken belül OTÉK szerint.

Az övezetben elsősorban rekreációs, wellness és gyógyászati idegenforgalmi funkciók, szálláshely szolgáltató (szálloda, üdülők) és azok kiszolgáló létesítményei is elhelyezhetők.

Beépítési mód: szabadon álló

Kialakítható legkisebb telek szélesség: 100 m

Kialakítható legkisebb telek mélység: 200 m

Kialakítható legkisebb telek terület: 20000 m<sup>2</sup>

Zöldfelület: 50 %

Legnagyobb beépítettség: 30 %

Megengedett építménymagasság: 12,5 m

A Helyi Építési Szabályzat, kötelező szabályozási jelleggel, utcaszélesítés céljából több helyen érinti az ingatlanokat.

A 3342 hrsz-ú ingatlan észak-keleti oldalán cca. 6 m széles ingatlanrész leválasztása szükséges a Tessedik S. utcát, a Szép Ernő utcát összekötő feltáró út kialakítása céljából.

Ugyanezen út kialakításához a 3337/17 hrsz-ú ingatlan középső részén, kelet-nyugati irányban 14 m széles ingatlanrész leválasztása szükséges.

Ezzel egyidejűleg a Tessedik utca szabályozási terv szerinti nyomvonalának kialakítása céljából, a 3337/17 hrsz-ú ingatlan keleti határából cca. 7 m széles szakasz a jelenlegi úthoz való kapcsolása szükséges.

### III./ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK

A fentiekben jellemzett városrész további sorsának eldöntéséhez elengedhetetlenül szükséges felvázolni azt a lehetőséget, hogy a közel 5 ha 3600 m<sup>2</sup> nagyságú terület milyen formában hasznosítható.

1./ Az elmúlt hónapokban vételi ajánlatok érkeztek a 3343 hrsz-ú ingatlanra. Ezen ingatlan értékesítése esetén mindenképpen célszerű figyelembe venni, hogy ezen terület kiszakítása hogyan hat a többi ingatlan hasznosítási lehetőségeire.

Az ingatlan melletti és mögötti területek beépíthetősége, hasznosítása jelentősen lecsökken.

2./ Meg kell vizsgálni azt a lehetőséget, hogy a teljes tömböt két részre osztva értékesítse az önkormányzat. Ennek egyik változata, hogy északkeleti – délnyugati irányban kerül szétválasztásra. Ekkor mindkét ingatlan a Szép Ernő utca felől is kap bejáratot és egyben olyan igényes beruházások valósíthatóak meg, melyek kellőképpen megfelelő zöld felületet, parkokat biztosítanak a létesítmények számára.

Tekintettel arra, hogy a 3342 hrsz-ú ingatlanon jelenleg tankonya és edzőpálya üzemel, a két kialakított terület ütemezett értékesítésével lehetőség nyílik arra, hogy az északi területre eső ingatlan értékesítéséből származó bevételből biztosítja az önkormányzat a tankonya és az edzőpálya más önkormányzati területre történő áthelyezését.

Ezen túlmenően felmerül annak lehetősége, hogy a befolyt bevételből az önkormányzat, élve elővásárlási jogával, megvásárolja a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő – Tessedik utca sarkán található 3337/13 hrsz-ú ingatlant. Ezen terület bár szolgalmi jogokkal jelentősen terhelt, beépítési lehetősége ezért nem számottevő, de a déli ingatlanrész megközelítését elősegíti és lehetőséget ad igényes zöldfelület – pl. park – illetve parkoló kialakítására.

3./ Lehetőség van a tömb észak – déli irányban történő megosztására is. Ez valamivel hátrányosabb, mert ebben az esetben a Tessedik utca felől kialakítandó ingatlan értéke a várostól való megközelíthetőség szempontja alapján jelentősen csökken.

4./ Ezen túlmenően az északkeleti-délnyugati irányban történő megosztás esetén Lehetőség van a teljes tömb egyben történő értékesítésére is, de ebben az esetben megkérdőjelezhető, hogy a tervezett beruházások a kezdeti elképzelés szerint valósulnak meg, vagy a későbbiekben ingatlanspekulációnak nyújthatna teret.

#### IV. HASZNOSÍTÁST BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

1./ A Szép Ernő utca 16. szám alatt található felépítmények életkora meghaladta a 30 évet. Szerkezeti állapota korának megfelelő, azonban az elmúlt években nem üzemeltették folyamatosan. Ennek megfelelően az épület állaga jelentősen

leromlott. Az épületek belső kialakítása funkcionálisan elavult, a vezetékhálózatok felújításra, cserére szorulnak.

A hasznosítás során meggondolandó, hogy az önkormányzat jelenlegi formájában, vagy bontást követően értékesíti az ingatlant. Az épületek bontása – bár erre vonatkozóan számítások még nem készültek – várhatóan több millió forint költséget von maga után.

2./ A Szép Ernő utca 17. szám alatti ingatlanon a Bocskai István Szakképző Iskola által üzemeltetett Tankonyha található, mely mintegy 17 millió forintért került kialakításra. Ha az önkormányzat értékesíti az ingatlant, akkor szükségessé válik a tankonyha más önkormányzati ingatlanba történő áthelyezése vagy új tankonyha építése.

3./ Ugyancsak a Szép Ernő u. 17. szám alatti ingatlanon üzemel a Hajdúszoboszlói Utánpótlás labdarúgók edzőpályája. Amennyiben ez megszűnik, akkor az önkormányzatnak más területen kell biztosítani a lehetőséget.

4./ Valamely ingatlan vagy ingatlanrészek értékesítését követően nagy volumenű beruházás indul meg a területen. A kivitelezés során a tehergépkocsi (pl. mixer autó) forgalom jelentős emelkedésére lehet számítani.

Az ingatlant jelenleg csak a Szép Ernő utca felől közelíthető meg, mely kialakítása miatt nem alkalmas a tehergépkocsi forgalom lebonyolítására. Emellett a Szép Ernő utcát vagy a Mátyás király sétány vagy a Bánomkerti úton, tehát mindenképpen az üdülőövezeten keresztül lehet megközelíteni. A megemelkedő forgalom negatív kihatással lehet az üdülőövezetre, ezen belül első sorban a Szép Ernő utcai lakosokra.

Ezen helyzet elkerülésére szükség van az ingatlanok Tessedik utca felőli megközelíthetőségének biztosítására. Erre lehetőséget ad a Helyi Építési Szabályzatban előírt feltáró út. A feltáró út azonban nem csak a most említett ingatlanokat érinti, hanem a vízműtelep területéből is elvesz cca. 6 m széles szakaszt. Ugyanakkor az út csak a terület északi megközelítését teszi lehetővé. A tömb belsejét nem érinti.

Ha az önkormányzat a IV. fejezetben feltüntetett hasznosítási lehetőségek közül az ingatlanok egyenként történő értékesítést választja, akkor a déli területet, a 3342 hrsz-ú ingatlant nem lehet megközelíteni a Tessedik utca felől.

Az építési jogszabályok lehetőséget adnak a Helyi Építési Szabályzatban előírt utak kialakításán túl ún. közhasználatú magánút kialakítására. A magánutat a 3337/17 hrsz-ú ingatlan közepén, a fentiekben említett feltáró úttal párhuzamosan célszerű kialakítani oly módon, hogy az csatlakozzon mind a 3343, mind a 3342 hrsz-ú ingatlanhoz.

5./ A 3337/17 hrsz-ú ingatlan jelenleg erdő művelési ág alatt áll. Az erdő nyilvántartásba került a Hajdú-Bihar Megyei Erdőfelügyeletnél. Az ingatlan hasznosításánál figyelembe kell venni, hogy bármely más célú felhasználást megelőzően a szükséges ingatlanrészeket ki kell vonni művelés alól, amely szintén költségeket von maga után.

6./ A területen várhatóan olyan jellegű beruházások valósulnak meg, melyhez az önkormányzatnak biztosítani kell az ennek megfelelő szintű infrastruktúrát. Új utak kialakítása, a meglévő utak, járdák felújítása, a felszíni vízelvezetés kérdésének megoldása, stb.

7./ A területen létrejövő fejlesztések, a beruházások jellegéből adódóan, az építkezés befejezését követően, jelentős forgalomnövekedést okoznak a Szép Ernő utcán, amely kialakítására és állapotára való tekintettel nem biztos, hogy elbíz ekkora forgalmat (pl. autóbuszos közlekedés). A Helyi Építési Szabályzat lehetőséget ad a Szép Ernő utca Debreceni útfél felé történő megnyitásához. Az utca kinyitásával és a forgalmi rend változtatásával a Mátyás király sétány, Bánomkerti út, Szép Ernő utca terheltsége csökkenthető.

8./ Figyelembe véve, hogy a területen milyen beruházások valósulnak meg, célszerű megvizsgálni a termálvíz biztosításának lehetőségét. Ilyen jellegű projekt megvalósítása igényelheti a gyógyvíz szükségletét.

Városi főépítész szakvéleménye az előterjesztés 1. számú mellékletében található.

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény kivonatát az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza

Határozati javaslat:

**Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselőtestülete elviekben hozzájárul, hogy a Hajdúszoboszló, Szép Ernő utca és Tessedik Sámuel utca között található 3343 hrsz-ú, 3342 hrsz-ú és 3337/17 hrsz-ú ingatlanok oly módon kerülnek hasznosításra, hogy a tömböt északkeleti – délnyugati irányban kettéosztja az önkormányzat és az így kialakított ingatlanokat egyenként, árverésen értékesíti.**

**Az értékesítés során megoldandó feladatok:**

- **Az ingatlanokból leválasztja a Helyi Építési Szabályzat által közterület céljára kiszabályozott területet.**
- **A szükséges utak, közművek és egyéb infrastrukturális elemek kiépítésre kerülnek.**
- **A 3337/17 hrsz-ú ingatlanból a szükséges területrészeket kivonja erdő művelési ág alól.**

- A 3342 hrsz-ú ingatlanon üzemelő tankonyha és edzőpálya más önkormányzati ingatlanra helyezi át.

Határidő: **2007. december 31., folyamatos**

Felelős: **jegyző**

Hajdúszoboszló, 2007. március 7.

***Lőrincz László***  
irodavezető főkönyvelő