

SZOMBATHELY

VASÚT U., SEMMELWEIS I. U. ÉS NÁDASDY F. U.

ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

HASZNOSÍTÁSI JAVASLATA



Készítette: Műszaki Osztály

2009. november

I. Előzmények

A SZOVA Zrt. a 472/2007. (IX.27.) Kgy. sz. határozatban megfogalmazott döntés értelmében megvásárolta a 7027., 7029/5-6. és a 7017/1 hrsz-ú ingatlanokat. A vásárlás célja - a Vasi Volán Zrt.-vel és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel folytatott egyeztetéseket követően - a terület továbbértékesítése külső, piaci beruházó részére azzal a kitételrel, hogy a területen intermodális autóbusz-pályaudvart alakít ki.

Az elképzelés szerint a pályaudvar az Éhen Gyula térhez kapcsolódna, a vasútállomás felé eső területen egy új komplexum létesül, ahol egy bevásárlóközpont is helyet kaphat.

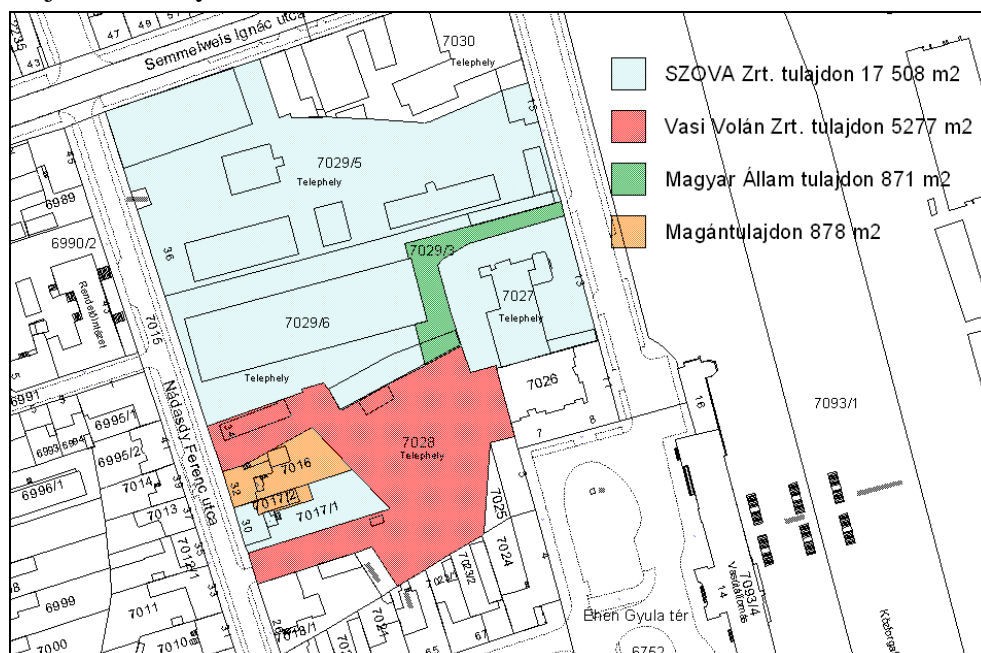
A 2008 júliusában meghirdetett nyilvános pályázatra kezdetben élénk érdeklődés mutatkozott, ám adásvételre vonatkozó érvényes ajánlat nem érkezett. Az ingatlanok magas vételárát és a Vasi Volán Zrt. magas igényeit kifogásolták az érdeklődő befektetők. Az időközben lesújtó gazdasági válság hatására a módosított pályázati feltételek ellenére is meghátráltak a korábban érdeklődést mutató befektetők.

II. Helyzetkép

Vásárolt ingatlanok:

eladó neve	hrsz.	cím	telek (m ²)	építmény (m ²)	nettó vételár (Ft)
Schaffer Krisztián	7017/1	Szhely, Nádasdy F. u. 30-1.	835	146	27 000 000
D.K.M. Ker. és Szolg. Kft	7027	Szhely, Vasút u. 13.	2 517	865	85 000 000
Lépték Kft	7029/5	Szhely, Vasút u 15.-1.	5 159	2 711	
Lépték Kft	7029/6	Szhely, Vasút u 15.-2.	8 997	3 016	750 000 000
Ingatlanok összesen			17 508	6 738	862 000 000

Jelenlegi tulajdon viszonyok:

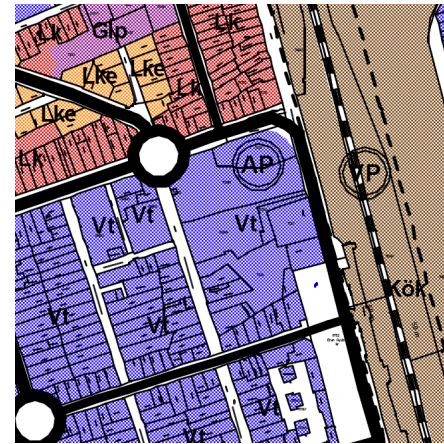


A projekt területén található 7029/3 hrsz-ú – a projekt szempontjából kulcsfontosságú – ingatlan a Magyar Állam tulajdonát képezi, vagyonkezeléséről a MNV Zrt. gondoskodik. A terület megszerzése érdekében Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának bejegyzett elővásárlási joga van. Ez a jog kizárólag az autóbusz pályaudvar megvalósítását szolgálja, ezért az Önkormányzat nyilatkozott, hogy a SZOVA Zrt. részére lemond elővásárlási jogáról.

e./ zászlótartó oszlop.

- (3) A területen zártosú beépítési mód esetén az elhelyezésre kerülő lakásokat is tartalmazó épület mélysége legfeljebb 16,0 m lehet. Ha a szomszédos ingatlanok beépítése, tűzfalainak mélysége és a telek szélessége udvari épületrész létesítésére lehetőséget ad, akkor az épületrészek együttes mélysége legfeljebb 22,0 m lehet. A szabályozási terven feltüntetett egyéb övezeti jellemzők betartandók.
- (4) A legnagyobb megengedhető beépítettség 80 %-os, kivéve, ha a szabályozási terv másként rendelkezik.
- (5) A területen a telek területének legalább 10%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 80%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával.
- (6) Területén :
 - a./ Legalább 7 m és legfeljebb 14,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el a Szabályozási Tervnek megfelelően.
 - b./ Új épület építése esetén az építési telkek közterületre néző frontján lakás és szállásjellegű helyiségeknek padlószint magassága legalább 3 m legyen.
 - c./ A Vt1-Z-80-13(9)-3500 jelű területen az építmény magasságot új beépítés esetén legfeljebb 13 méterben kell meghatározni. Meglévő, megmaradó beépítések esetén az illeszkedést 9 m építménymagassághoz kell biztosítani.
- (7) A területen önálló, gépkocsi tárolásra alkalmas épület csak a szabályozási terv építési helyén az OTÉK beépítésre vonatkozó előírásainak megtartása mellett a telken, parkolólemez, parkolóház céljára kijelölt területen engedélyezhető.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 20/2001. (VI.21) sz. rendeletében (Helyi építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyása) meghatározta, hogy „az új autóbusz-pályaudvar számára a vasútállomás előteréhez csatlakozó, attól északra fekvő területet kell biztosítani”. Az érvényben lévő HÉSZ nem tartalmazza ezt a kitételeket, jelenleg a 257/2006. (IX.17.) sz. határozattal elfogadott és a 412/2008. (X.30.) sz. határozattal módosított **településszerkezeti terv írja elő, hogy a vasútállomás melletti területen kell kialakítani az intermodális autóbusz pályaudvart.**



Vt – településközponti vegyes terület
AP – Autóbusz pályaudvar

A SZOVA Zrt. és a Vasi Volán Zrt. között 2008. november 27-én létrejött módosított Megállapodás lényege:

- A Vasi Volán Zrt. opciós szerződésben vállalta, hogy eladja a SZOVA Zrt.-nek a 7028 hrsz-ú ingatlant nettó 249.300.000 Ft-ért. A SZOVA Zrt. részére 2009. november 30-ig az ingatlanra bejegyzett vételi joga van.

A SZOVA Zrt. vállalja, hogy az Autóbusz állomás projekt pályázati kiírásában kötelezi a pályázókat arra, hogy

- az autóbusz állomás területén egy – a Vasi Volán Zrt. számára az autóbusz állomás működtetéséhez szükséges, és a működés feltételeit minden vonatkozásban első osztályú minőségben biztosító – önálló hrsz-ú 482 m² alapterületű kiszolgáló létesítményt építsen, továbbá
- a leendő autóbusz pályaudvar területén 8000 m² területű közlekedésszervezési terület használati jogát az átadástól számított 99 évre átadja a Vasi Volán Zrt.-nek abból a célból,

hogy az autóbusz indulási és érkezési helyek a pályaudvar működése, illetve működtetése során a Vasi Volán Zrt. számára rendelkezésre álljanak, valamint

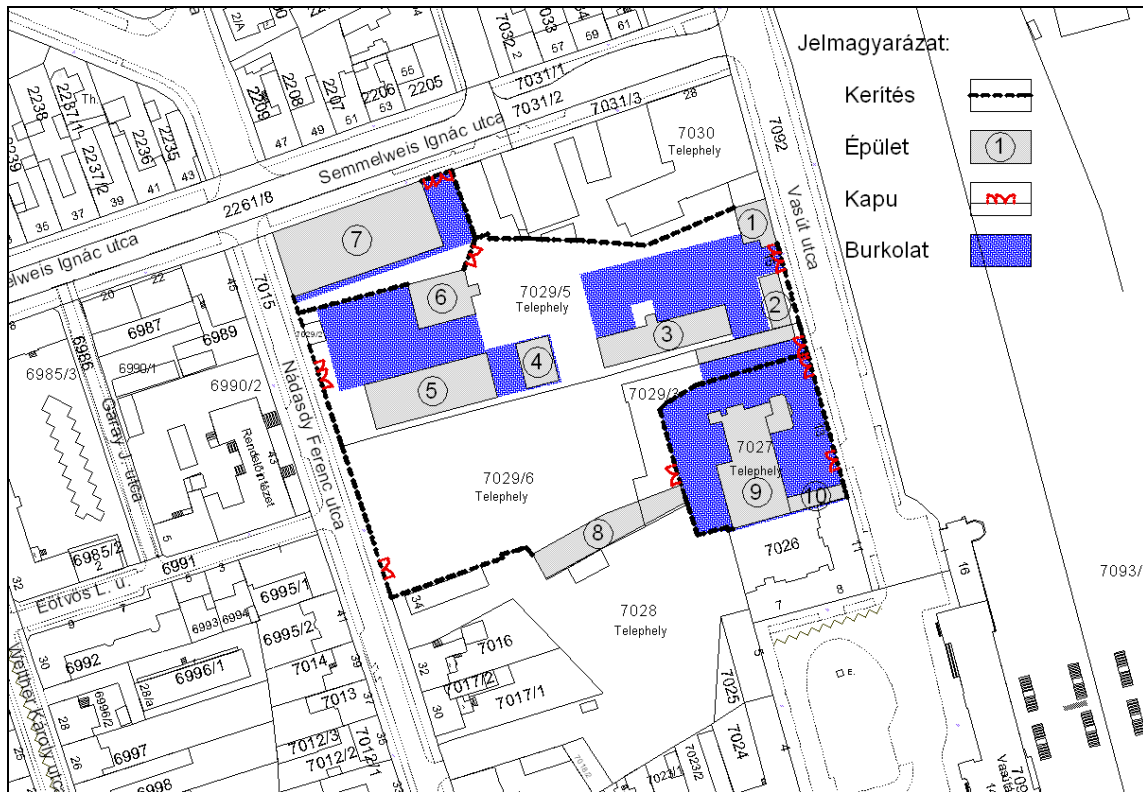
- a kiszolgáló létesítményt és a forgalmi terület használati jogát a projekt megvalósulását követően 199.300.000 Ft-os áron értékesítse a Vasi Volán Zrt. számára.
- A 7000 m² területű autóbusz tárolótér biztosításáról a Vasi Volán Zrt. gondoskodik.

A Vasi Volán Zrt. egyértelműen meghatározta a két ingatlannal szemben támasztott elvárásait, műszaki és minőségi követelményeit, valamint egyetértési jog illeti meg a tervezési fázisban.

Összefoglalva a Vasi Volán Zrt. az általa értékesített ingatlanból befolyó 249,3 millió Ft-ból 199,3 millió Ft-ot kíván beleforgatni a projektbe, melyért megkapja a buszpályaudvar és a kiszolgáló létesítmény használati jogát, továbbá bérleti díjat nem fizet.

SWOT ELEMZÉS			
E R Ő S S É G E K	<ul style="list-style-type: none"> – saját tulajdonú ingatlan; – belváros közeli, frekvenciált környezet; – jó megközelíthetőség; – nagy terület; – kedvező beépítési lehetőségek (80%, szabadonálló) 	<ul style="list-style-type: none"> – a teljes állapotromlás megelőzése; – megfelelő hasznosítással állagmegóvás; – jogerős bontási engedélyek, bontás; – pályázati forrás; – közgyűlési döntés módosítása; – a közlekedésének átszervezése; 	L E H E T Ő S É G E K
G Y E N G E S É G E K	<ul style="list-style-type: none"> – a településszerkezeti terv korlátozza a terület hasznosíthatóságát (új buszpályaudvart a területen kell kialakítani); – a tervezett projekttel kapcsolatban a Vasi Volán Zrt. magas igényei; – a régi bérlők a tervezett bontás miatt ki lettek költöztetve; – a terület őriztetése szükséges; – a területen a gáz ki lett kötve; – a rendelkezésre álló villamos kapacitások csökkentése, illetve kikötése megtörtént; 	<ul style="list-style-type: none"> – a jelenlegi feltételek és előkészítettség mellett nincs potenciális beruházó a projektre; – ha a vásárlástól számított 4 éven belül nem sikerül értékesíteni a területet, illetékbírságot kell fizetnünk; – az értékesítésig folyamatosan halmozódnak az ingatlan járulékos költségei; 	V E S Z É L Y E K

A terület jelenlegi állapota



Épületek, kerítések, kapuk és szilárd burkolattal ellátott felületek elhelyezkedése

épület	volt funkció	Br. alapterület	épület szerkezete	épület szintszáma
1. sz.	porta és raktár	151 m ²	hagyományos téglá szerk.	földszintes
2. sz.	irodaépület	282 m ²	ck. panel, könnyű szerk.	földszintes
3. sz.	műhely és raktárépület	448 m ²	hagyományos téglá szerk.	földszintes
4. sz.	iroda és raktár (szolgálati lakás)	165 m ²	hagyományos téglá szerk.	részben alápincézett, földszintes
5. sz.	műhely és raktárépület	881 m ²	hagyományos téglá szerk.	földszintes
6. sz.	lakatosműhely	305 m ²	hagyományos téglá szerk.	földszintes
7. sz.	építőanyag üzlet és raktár	1095 m ²	hagyományos téglá és fa szerkezetű	földszintes
8. sz.	asztalos és lakatos műhely	465 m ²	acélszerkezetű, szerelt jellegű	földszintes
9. sz.	autószalon, műhely, és iroda	771 m ²	monolit vasbeton pillérváz-keretgerendás szerkezet téglá falazattal, portálszerkezetű bemutatóteremmel	részben alápincézett, földszint, részben emeletráépítés
10. sz.	iroda és nyomda	96 m ²	ck. panel, könnyű szerk.	földszintes

Az épületek zárhatóak, csupán a 9. számmal jelölt korábbi autószalon műhelye nyitott.

Jelenleg hétköznapokon 12 órás éjszakai (18-6 óráig), hétvégén 24 órás őrszolgálat működik a területen.

III. Átmeneti hasznosítási lehetőségek

Az épületek hasznosítása hidegraktárként

A közművek kikötése és a villamos kapacitás csökkentése miatt az épületek elsősorban hidegraktárként hasznosíthatók, esetenként többlet ráfordítás nélkül. Amennyiben műhelyként meleg raktárként, vagy a Semmelweis és Nádasdy F. utca sarkán lévő épületet akár üzletként szeretnénk ideiglenesen hasznosítani, abban az esetben a területre a vezetékes gáz újbóli bekötésére szükség van. A kiépítést meg kell előznie a tervezésnek és az engedélyezésnek.

Bérbeadás előtt a villamoshálózatot érintésvédelmileg át kell vizsgálni, mivel már több helyen a vezeték lebontásra került.

Parkoló kialakítás

A terület értékesítésének megkezdéséig a tárgyi ingatlanon parkoló kialakítása lehetséges. A területen jelenleg a Vasút utca felől, a régi Lépték telephelyen (7029/5. hrsz.) van egy 30 férőhelyes, a DKM korábbi területén (7027. hrsz.) pedig 15 db aszfaltburkolattal ellátott parkoló helyezkedik el. Mindkettő kapuval van elválasztva a közforgalomtól.

Kialakítható továbbá a Nádasdy F. utca felől a 7029/6 hrsz-ú területen is egy parkoló.

SZMJV Polgármesteri Hivatalának Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztálya levélben megkezdte társaságunkat, azzal a kéréssel, hogy vizsgáljuk meg a Nádasdy F. utcában a MÁV Rendelőintézet kapubejárójával szembeni területen egy közforgalom elől el nem zárt parkoló kialakításának lehetőségét. A parkoló kialakítására a Rendelőintézet jelentősen megnövekedett forgalma miatt jelentkező parkolási problémák miatt lenne szükség. Ezzel kapcsolatban a Kommunális és Környezetvédelmi Iroda egyeztetést is folytatott az engedélyező Nemzeti Közlekedési Hatósággal.

Mivel a környék **nem fizető övezet**, a Polgármesteri Hivatal Kommunális és Környezetvédelmi Iroda ügyintézője szerint ingyenes parkolási lehetőséget kellene biztosítani a Nádasdy utcában. Felmerül a kérdés, hogy a kialakítás költségét ebben az esetben ki vállalja. A SZOVA Zrt-nek - mint gazdálkodó szervezetnek – **nem érdeke saját költségén ingyenes parkolót kialakítani**. Mivel a létesítmény a MÁV Rendelőintézet igényét hivatott kielégíteni, elképzelhető megoldás, hogy az üzemelés ideje alatt fix díjat fizet társaságunknak, vagy a létesítés költségét a Rendelőintézet állja, így a parkolót ingyenesen használhatják a betegek és az alkalmazottak.

Engedélyezés

A parkolók kialakításához a Nemzeti Közlekedési Hatóságnál engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges. Az ehhez szükséges engedélyezési tervet egy úttervezővel kell elkészíttetni, majd azt be kell nyújtani a Hatósághoz. A jogerős építési engedély 2-3 hónappal a tervezés megkezdése után várható. A tervezés és az engedélyezési eljárás, valamint a kialakítás várható költségét a lenti táblázat tartalmazza. Javasolt a parkoló telektől való leválasztása drótkerítéssel, így fizikai akadályt állítva az épületekben vagy azok közötti személyforgalomnak.

30/2006. (IX. 7.) rendelet Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról melyet a 23/2008. (X.30.) rendelet módosított Vízelvezetés 50.§. alapján a parkolót a következőképpen kell kialakítani:

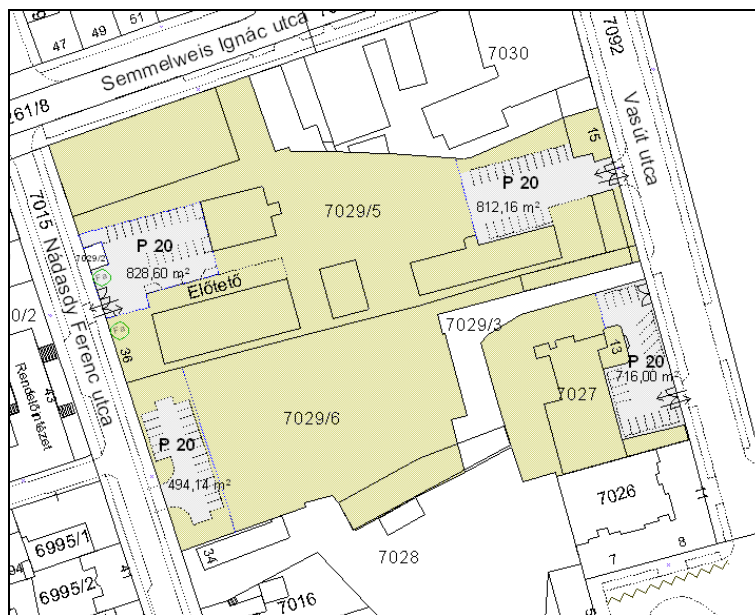
20 db gépkocsinál nagyobb kapacitású parkolókat kiemelt szegéllyel, vízzáró burkolattal kell megvalósítani. A parkoló területen a csapadékvizet úgy kell összegyűjteni, hogy az a zöld felületet ne károsítsa. A szénhidrogén-szennyezéssel veszélyeztetett parkolók és egyéb területek csa-

padékvizét csak a szennyeződést megfogó műtárgyon történő átvezetéssel szabad a közcsatornába vezetni.

Fenti rendelet alapján megállapítható, hogy 20 férőhelyig érdemes átmeneti parkolót létesíteni. Ebben az esetben van lehetőség bazaltszórással ellátott felületet kialakítani és nem kell tisztító műtárgyat elhelyezni a csapadékcatornához. A NKH-nál az engedélyezési eljárás lefolytatására szükség van.

A Nemzeti Közlekedési Hatóságtól megtudtuk, hogy a közforgalom előtt megnyitott parkoló kialakításához egyszerű eljárás lefolytatása szükséges, melynek időigénye 30 nap, a jogerőre emelkedés 15 napot igényel (amennyiben fellebbezés nem érkezik). Ehhez szükséges egy forgalomtechnikai rajz benyújtása, majd az engedély kézhezvételét követően **a tulajdoni lapra be kell jegyeztetni, hogy az ingatlanon közforgalom elől el nem zárt parkoló vagy pihenőhely létesült.** Az eljárás díja 27.400 Ft.

Javaslat parkoló kialakításra:



Mindhárom, külön helyrajzi számmal rendelkező ingatlanon kialakítható a fentiek alapján egy-egy maximum 20 járművet befogadó parkoló.

1. A Vasút utca 15. számú ingatlanon a parkolót leválasztó kerítés elhelyezésén és a kapu javításán túl más kialakítási költség nem jelentkezik.
2. A Vasút utca 13. számú ingatlanon a közművek kikötése megtörtént, így ott új villanyórára van szükség és kérvényezni kell a szolgáltatónál az elektromos áram visszakapcsolását. A parkoló területét kerítéssel le kell választani, és le kell zárni a korábbi műhely bejáratát is.
3. A Nádasy utca felőli terület igényel egy réteg bazaltszórást, a parkolót drótkerítéssel le kell választani, valamint szükséges lehet a térvilágításról gondoskodni.
4. A Vasút utca 15. számú (7029/5 hrsz.) ingatlan hátsó, Nádasy utca felőli kapubejárónál is kialakítható egy parkoló, ám ebben az esetben a fent hivatkozott HÉSZ rendelet 50.§. alapján a Vasút utcai oldalon nem gazdaságos újabb parkoló megnyitása. A Nádasy utcai kapubejárónál jelenleg betontömbökkel ellátott felület áll rendelkezésre. A kialakítás során szükséges körbekeríteni a parkoló területet és a kapubejárót aszfaltburkolattal el kell látni. A szomszédos épületek állapotából eredően javasolt **biztosítást kötni**, így a járművekben keletkező esetleges károk rendezése megoldható lenne.

A bemutatásra kerülő parkoló felületek tervezési költsége nettó 300-350 ezer Ft. Ez tartalmazza a terület geodéziai bemérését, az útsatlakozási forgalomtechnikai tervet és a hatósági egyeztetéseket.

Amennyiben igény mutatkozik rá, megnövelt személyi létszámmal megvalósítható a 24 órás üzemeltetés. Ez esetben a több napra elutazók biztonságban a vasútállomás közelében elhelyezhetik gépjárművüket.

Fizető parkoló kialakításának gazdaságossági vizsgálata

A parkoló kialakításának - a fent említett tervezési és engedélyezési költségeken felül – a kivitelezéssel és a fenntartással kapcsolatos anyagi vonzatai vannak. Mind a Vasút utca, mind a Nádasdy utca felé megnyitandó parkoló terület leválasztásához kerítést kell emelni, valamint szükséges közlekedési jelzőtáblák telepítése. A Nádasdy utcára nyíló udvart szükséges ellátni bazaltterítéssel is.

A gazdaságosság vizsgálatához a jelenlegi zöld zónának megfelelő 80 Ft/órás parkolási díj szolgált alapul. Munkanapokon napi 10 órás díjfizetési kötelezettség terheli a parkolót használókat.

A költségnövekedés tartalmazza a plusz bérköltséget és a megnövekedő közüzemi díjakat.

75 %-os kihasználtságot feltételezve a fent ismertetett körülmények között a Vasút utcai parkolók kialakításába fektetett összeg egy év után megtérül, míg a Nádasdy utcai terület csak az ötödik év után termel hasznot.

A költségeket és a bevételeket a következő táblázat összegezve tartalmazza:

Nettó költségek	1. 20 parkolóhely Vasút utca 15.	2. 20 parkolóhely Nádasdy utca	3. 20 parkolóhely Vasút utca 13.	4. 20 parkolóhely Nádasdy u. (MÁV Rendelő)
Tervezés	350 000 Ft	350 000 Ft	350 000 Ft	350 000 Ft
Engedélyezés (bruttó)	27 400 Ft	27 400 Ft	27 400 Ft	27 400 Ft
Földhivatal költsége	18 000 Ft	18 000 Ft	18 000 Ft	18 000 Ft
Kivitelezés	110 000 Ft	1 095 000 Ft	145 000 Ft	800 000 Ft
Összesen	505 400 Ft	1 490 400 Ft	540 400 Ft	1 195 400 Ft
Feltételezett kihasználtság	75%	75%	75%	75%
Éves bevétel (2009-es ár)	3 168 000 Ft	3 168 000 Ft	3 168 000 Ft	3 168 000 Ft
Éves költségnövekedés	2 400 000 Ft	2 400 000 Ft	2 400 000 Ft	2 500 000 Ft
Megtérülési idő	0,6 év	nem gazdaságos	0,7 év	nem gazdaságos

Lehetőség van bármelyik parkoló közforgalom előtti megnyitására, külön-külön, vagy akár egyszerre hármat is (három különböző hrsz-ú ingatlanon).

Az ingatlanokat a SZOVA Zrt. továbbértékesítési szándékkal vásárolta. Ha 2011 ősziig nem sikerül vevőt találni a területre, cca. 162 millió Ft illetékbírság terheli társaságunkat. E tény ismeretében az ideiglenes hasznosítási lehetőség vizsgálata két éves időintervallumon belül értelmezhető. A bemutatott négy parkoló terület kialakítása közül két esetben a megtérülési idő meghaladja a két évet, így azokat a „nem gazdaságos” jelzővel láttuk el.

Javaslat

A Vasút utca 13. és 15. számú ingatlanokon gazdaságosan üzemeltethető fizető parkoló, a legkedvezőbb mégis a Vasút utca 15. számú terület. Amennyiben az igény mutatkozik rá a 13. számú ingatlanon is megnyitható egy újabb parkoló.

Vasút utca 13.*Előnyök:*

- szilárd burkolattal ellátott felület;
- a vasútállomás közelsége;

Hátrányok:

- jelenleg nincs villamos ellátás;
- kisebb terület;

Vasút utca 15.*Előnyök:*

- szilárd burkolattal ellátott felület;
- nagy terület;

Hátrányok:

- nagyobb távolság a vasútállomástól;

Veszélyek

Abban az esetben, ha a kihasználtság nem éri el a 50%-ot, **a fenntartási költségek nagyon megközelítik az éves bevételt**, és gazdaságtalan a parkoló létesítése. Mivel a környező utcákban nincs fizető övezet kialakítva, valószínűsíthető, hogy továbbra is a közterületi parkolókat fogják előnyben részesíteni az autósok.

Gyakorlati megvalósítás

1. Úttervező kiválasztása
2. Forgalomtechnikai rajzok elkészítése (cca. 1 hónap)
3. Közforgalom előtti megnyitási engedélyezési eljárás (min. 30+15 nap)
4. Közforgalom elől el nem zárt parkoló vagy pihenőhely kialakításának bejegyeztetése a tulajdoni lapra (az engedély jogerőre emelkedéséig bejegyeztethető)
5. Szabályzat készítése fizető parkoló üzemeltetéséhez (pénzkezelési, munkavédelmi, tűzvédelmi)
6. A szükséges kivitelezési feladatok ellátása (max. 1 hét)

A parkoló díj beszedéséről két részmunkaidős alkalmazott gondoskodik. Amennyiben több parkoló udvar kerül megnyitásra, úgy mindegyikhez egy-egy plusz alkalmazottra szükség van. A számukra szükséges szociális helyiségek a Vasút utcai épületekben rendelkezésre állnak.

IV. A végső funkció megvalósítása

A városi szándék szerint a tárgyi területen kellene kialakítani Szombathely új, korszerű autóbusz pályaudvarát. E cél megvalósítása érdekében a SZOVA Zrt. 2007-ben megvásárolta az ingatlanokat, és lépéseket tett annak érdekében, hogy megfelelő beruházónak továbbértékesítse a területet. Az előzményekben megfogalmazott körülmények miatt nem járt sikerrel a megfelelő partner kiválasztása. Ennek következtében a terület fejlesztését, valamint a közlekedési központtá való hasznosítását illetően megoldási alternatívák felmutatására kaptunk megbízást.

A köztudatba is beültetett elképzelés megvalósítása nem tartozik a SZOVA Zrt. profiljába, valamint ilyen nagy jelentőségű városfejlesztési projekt irányítását célszerűbb az Önkormányzat kezelésében véghezvinni.

Jelenleg elérhető a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség által meghirdetett „Közösségi közlekedési infrastrukturális fejlesztések” megnevezésű pályázati kiírás közösségi közlekedési infrastrukturális beruházások támogatására. Erre azonban települési önkormányzatok vagy közösségi közlekedés feladatainak ellátására jogosult, közszolgáltatási szerződéssel rendelkező gazdasági társaságok jelentkezhetnek.

A közös városi cél megvalósítása érdekében javasoljuk egy szakmai bizottság felállítását, melyben többségben Önkormányzat által, részben Vasi Volán Zrt., részben a SZOVA Zrt. által delegált tagok vesznek részt.

Amíg a végső rendeltetés kialakításának módja kialakul, fizető parkoló megnyitása javasolt a területen, melyhez a szükséges részletes működési feltételek a pozitív elbírálást követően kerülnek kidolgozásra.