

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743
E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet:www.szova.hu

Dr. Ipkovich György
SZMJV Polgármestere
Polgármesteri Hivatal

Szombathely
Kossuth Lajos u. 1-3.
9700

Tárgy: Előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2010. április 29-i ülésére

A buszpályaudvar területei értékesítésének ismételt meghirdetésére
vonatkozó pályázati felhívás

Tisztelt Polgármester Úr!

A SZOVA ZRt. menedzsmentje a 158/2010. (III.25.) Kgy. sz. határozatban foglaltaknak megfelelően elkészítette a buszpályaudvar területei értékesítésének ismételt meghirdetésére vonatkozó pályázati felhívás tervezetét, amely tartalmazza a minimális eladási árat, továbbá az értékesítéshez szükséges költségek megjelölését is. A javaslat jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A jelen előterjesztést a SZOVA ZRt. Igazgatósága a 2010. április 20-i, Felügyelő Bizottsága 2010. április 21-i ülésén tárgyalja.

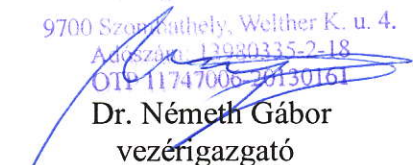
Melléklet:

- A buszpályaudvar területei értékesítésének ismételt meghirdetésére vonatkozó pályázati felhívás tervezete.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy a fentieket megtárgyalni szíveskedjen.

Szombathely, 2010. április 15.

Tisztelettel:

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt.
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
ÖTP 11747006-20130161

Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2010. április 29-i ülésére

A tervezett buszpályaudvar terület értékesítésének ismételt meghirdetése aktualizált pályázati felhívással

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 2010. évi üzleti tervének I. számú módosítását megtárgyalta, és a 90/2010. (II.25.) Kgy. számú határozata szerint az alábbi döntést hozta:

„ A buszpályaudvar területei értékesítésének ismételt meghirdetése előtt a minimális eladási árat is tartalmazó pályázati felhívást a SZOVA Zrt. terjessze a Közgyűlés elé, az értékesítéshez szükséges költségek megjelölésével. „

A SZOVA Zrt. a pályázati felhívást a mellékletben foglaltak szerint aktualizálta, de annak elfogadása illetve jóváhagyása előtt szükségesnek tartja az alábbi dilemmák tisztázását a pályázat újbóli kiírása előtt:

- A 7028 hrsz.-ú, a Vasi Volán Közlekedési Zrt. tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozóan a SZOVA Zrt. számára alapított vételi jog 2009. november 30-án lejárt. A terület biztosítása érdekében vételi jogot alapító szerződés ismételt megkötése szükséges.
Felek között a tárgyalások folyamatosak, de a vételi jogot alapító szerződés újbóli megkötéséhez szükséges mindkét gazdasági társaság Közgyűlésének ilyen értelmű döntése.
- A 7029/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa továbbra is a Magyar Állam. Ezen ingatlanra a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának elővásárlási joga van.

Az állami tulajdonban lévő terület tulajdonjogának megszerzését a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata hivatott intézni.

A 7029/3 hrsz ingatlan tulajdonjogának megszerzésére a következő levelezések történtek az elmúlt időszakban:

- SZOVA Zrt. Vásárlás megkezdésének kérése SZMJV PH.-tól 2007. okt.10.
- SZOVA Zrt. Vásárlási szándék jelzése MNV Zrt. felé 2008. márc. 18.
- SZMJV. PH. Vásárlási szándék megerősítése MNV Zrt. felé 2008. szept. 19.
- SZOVA Zrt. Tájékoztatás kérés a SZMJV. PH-tól vásárlásállásáról. 2009. jan.13.
- SZMJV. PH. Vásárlási szándék megerősítése MNV Zrt. felé 2009. febr. 18.

Tájékoztatjuk a Közgyűlést, hogy az eladásra kínált ingatlan területébe beékelődik a Nádasdy utca 32. számú (7016 hrsz. pékség) ingatlan és Nádasdy u. 30-2. számú (7012/2 hrsz.) lakó ingatlan, melyet útszolgalmi jog illet a 7012/1 hrsz. ingatlan vonatkozásában.

A fenti ingatlanok a terület értékesítését és hasznosítását érdemben nem befolyásolják.

A **SZOVA Zrt.** tulajdonában lévő leendő buszpályaudvar területek önköltségi ára 2010. áprilisában **1.161.403.086,-Ft + Áfa.** Javaslatunk, hogy ez a minimális eladási ár kerüljön megjelölésre az aktualizált pályázati felhívásba.

A **Magyar Állam** tulajdonában álló ingatlan minimális eladási ára **63.000.000,-Ft +Áfa.**

A **Vasi Volán Közlekedési Zrt.** tulajdonában álló tehermentes ingatlan minimális eladási ára **249.300.000,-Ft +Áfa.**

A SZOVA Zrt. az aktualizált pályázati felhívás megjelentetéséhez szükséges költségek maximumát **2.000.000,-Ft +Áfa** összegben határozza meg.

Határozati javaslat
...../2010. (VI.29.) Kgy. sz. határozat

A Közgyűlés megtárgyalta a szombathelyi tervezett buszpályaudvar aktualizált pályázati felhívását és ennek megjelentetéséhez szükséges költségekre vonatkozó előterjesztést, melyek alapján az alábbi döntést hozta:

A Közgyűlés, felkéri a SZOVA Zrt. és a Vasi Volán Közlekedési Zrt. gazdasági társaságok Igazgatóságát, hogy a 7028. hrsz. Vasi Volán Közlekedési Zrt. tulajdonában lévő ingatlanra kössenek új vételi jogot alapító szerződést. A szerződés megkötése után felkéri a SZOVA Zrt-t, hogy a pályázati anyagot tegye közzé, az előterjesztésben meghatározott minimális eladási árakon.

Minimális eladási árak:

A SZOVA ZRt. tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában:

Nettó ár:	1.161.403.086,- Ft
Áfa:	232.280.617,- Ft
Bruttó ár:	<u>1.393.683.703,- Ft</u>

A Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában:

Nettó ár:	63.000.000,- Ft
Áfa:	12.600.000,- Ft
Bruttó ár:	<u>75.600.000,- Ft</u>

A Vasi Volán Közlekedési ZRt. tulajdonában álló *tehermentes* ingatlan vonatkozásában:

Nettó ár:	249.300.000,- Ft
Áfa:	49.860.000,- Ft
Bruttó ár:	<u>299.160.000,- Ft</u>

A pályázati felhívás újbóli megjelentetéséhez szükséges költségek maximumát **2.000.000,- Ft +Áfa** összegben elfogadja.

A SZMJV Polgármesteri Hivatala felveszi a kapcsolatot a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel és tájékoztatást kér a 7029/3 hrsz. ingatlan megvásárlásával kapcsolatos tényállásról.



SZOVA Szombathelyi
Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.

9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.



SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság, mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám: Cg. 18-10-100680

Telefon: 94/314-040, Fax: 94/314-743

www.szova.hu

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

ÉS

DOKUMENTÁCIÓ

**Szombathely belterületén lévő ingatlanok beépítési
kötelezettséggel történő értékesítésére**



A SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt.

NYILVÁNOS PÁLYÁZATOT HIRDET

az alábbi ingatlanok együttes eladására

**SZOMBATHELY, Nádasdy u. 28., Nádasdy u. 30-1., Vasút u. 13.,
Vasút u. 15-1., Vasút u. 15-2. sz**



1. Az ingatlanok adatai:

I.

Ingatlan címe: *9700 Szombathely, Nádasdy u. 28.*

Fekvése: *belterület*

Helyrajzi száma: *7028*

Művelési ág: *kivett ipartelep*

Ingatlan tulajdonosa: *VASI VOLÁN Közlekedési ZRt.
9700 Szombathely, Körmendi út 92.*

Földrészlet területe: *5277 m²*

Közműellátottság: *részleges közművesítés*

A SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. rögzíti, hogy a fenti ingatlanra vonatkozóan vételi joggal rendelkezik.

II.

Ingatlan címe: *9700 Szombathely, Nádasdy u. 30-1.*

Fekvése: *belterület*
Helyrajzi száma: *7017/1*
Művelési ág: *kivett lakóház, udvar*
Ingatlan tulajdonosa: *SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt.*
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Földrészlet területe: *835 m²*
Közműellátottság: *Teljes közmű (víz, gáz villany, csatorna)*

Terheli a Szombathely belterület 7012/2 hrsz-t illető útszolgalmi jog.

III.

Ingatlan címe: *9700 Szombathely, Vasút u. 13.*
Fekvése: *belterület*
Helyrajzi száma: *7027*
Művelési ág: *üzlet és iroda*
Ingatlan tulajdonosa: *SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt.*
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Földrészlet területe: *2517 m²*
Közműellátottság: *Teljes közmű (víz, gáz villany, csatorna)*

IV.

Ingatlan címe: *9700 Szombathely, Vasút u. 15-1.*
Fekvése: *belterület*
Helyrajzi száma: *7029/5*
Művelési ág: *kivett telephely*
Ingatlan tulajdonosa: *SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt.*
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Földrészlet területe: *8997 m²*
Közműellátottság: *Teljes közmű (víz, gáz villany, csatorna)*

V.

Ingatlan címe: *9700 Szombathely, Vasút u. 15-2.*
Fekvése: *belterület*
Helyrajzi száma: *7029/6*
Művelési ág: *kivett telephely*
Ingatlan tulajdonosa: *SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt.*
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Földrészlet területe: *5159 m²*
Közműellátottság: *Teljes közmű (víz, gáz villany, csatorna)*

Illeti a Szombathely belterület 7029/3 hrsz-t terhelő útszolgalmi jog.

VI.

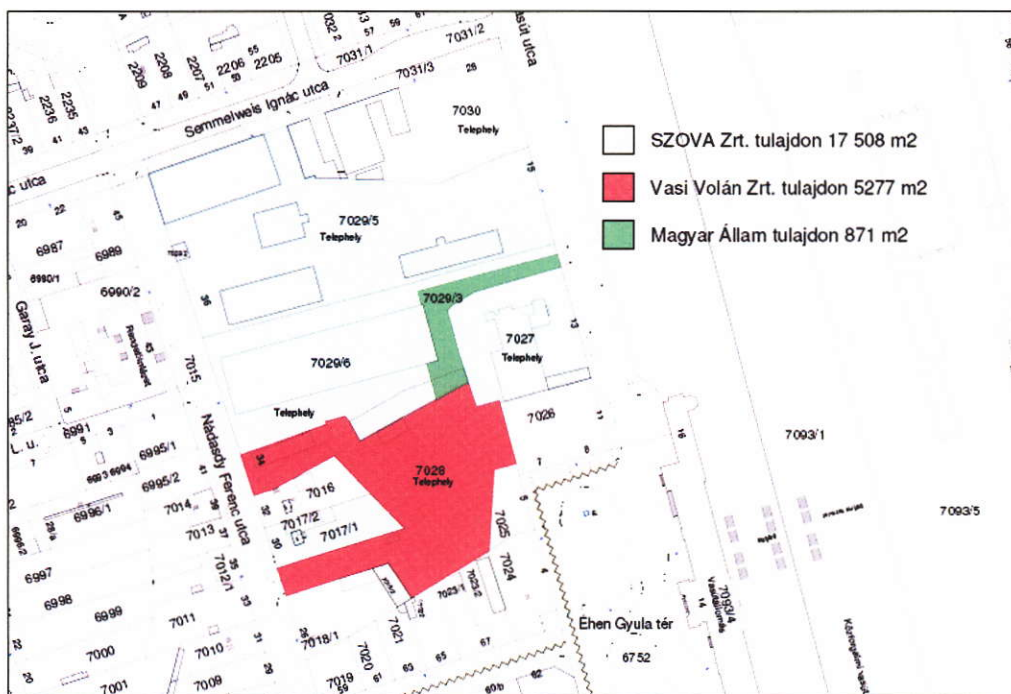
Ingatlan Fekvése: *belterület*

Helyrajzi száma: 7029/3
Művelési ág: *kivett udvar*
Ingatlan tulajdonosa: *Magyar Állam*
Földrészlet területe: 871 m²
Közműellátottság: *nincs*

Terheli a Szombathely belterület 7029/6 hrsz-t illető útszolgalmi jog; illetve a Vas Megyei Gabonaforgalmi és Malomipari Vállalatot illető átjárási szolgalmi jog.

A tervezett fejlesztési koncepció érinti a nevezett (VI.) területet, amely tulajdonjogának megszerzése folyamatban van. Amennyiben a SZOVA ZRt. tulajdonába kerül az ingatlan, arról haladéktalanul írásban tájékoztatást nyújt a pályázó részére.

Arra az esetre, ha a szerződéskötés időpontjáig az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem valósul meg, a SZOVA ZRt. kéri a pályázót, hogy a vásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatában jelezze, hogy visszavonhatatlan vételi szándékát a többi területre abban az esetben is fenntartja, ha a nevezett terület nem kerül megszerzésre, ezáltal nem képezi az ajánlat, illetve az adásvétel részét.



2. Az ingatlanok és a környezet rövid ismertetése:

A terület Szombathely belvárosának közelében, a Semmelweis Ignác utca – Vasút út – Szelestey László utca – Nádasdy Ferenc utca által határolt tömbben, a vasútállomás szomszédságában helyezkedik el. Az infrastrukturális ellátottsága jó.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 20/2001. (VI.21) sz. rendelete (Helyi építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyása) 53 §-a a közlekedési létesítményekre vonatkozóan az alábbiak szerint rendelkezik:

„Az új autóbusz-pályaudvar számára a vasútállomás előteréhez csatlakozó, attól északra fekvő területet kell biztosítani.”

Szombathely Megyei Jogú Város Szabályozási terve alapján Település központi vegyes terület (Vt) övezeti besorolású a tömb, amelyben elhelyezkedik a terület. (lásd mellékletben: Kivonat a Szombathely Megyei Jogú Város településrendezési tervéből)

A területet érintő előkészítettség a projekt megvalósításához:

- Bontási terv Vasút utca 13. (7027 hrsz.) területen lévő felépítményekre a jogerős bontási engedély határozat rendelkezésre áll.
- Vasút utca 15. (7029/5; 6 hrsz.) területen lévő felépítményekre a jogerős bontási engedély határozat rendelkezésre áll.
- Nádasdy F. u. 30-1. (7017/1 hrsz.) területen lévő felépítményre a bontási tervek rendelkezésre állnak;
- Gáz közmű kikötés 2008. szeptember 11-én megtörtént;

A pályázó az ajánlatadási időszakban a bontási tervekbe betekintést kérhet, arról másolatot készíthet a kiíró engedélyével, minden hétköznap 8 és 16 órák között a SZOVA ZRt. székhelyén, 9700 Szombathely, Welther K. u. 4. I. emelet 16. számú iroda.

Amennyiben a pályázó a záradékolt bontási tervekre igényt tart, azokat a SZOVA ZRt. a szerződéskötéskor rendelkezésére bocsátja.

Tájékoztató adatok a város tömegközlekedési statisztikáiból:

- ¹ meglévő helyi-, helyközi-, és távolsági autóbusz-pályaudvar (2 helyszínen) átlagos napi utasforgalma: ~35 000 fő.
- ² a vasútállomás átlagos napi utasforgalma: ~7 500 – 8 000 fő.

A tervezett buszpályaudvar és a vasúti pályaudvar kapcsolódása:



¹ Adatok a Vasi Volán Közlekedési ZRt. 2008. I. negyedévi utasszámlálási felméréséből

² Adatok a MÁV Rt. Személy Szállítási Részlegének 2007. évi utasszámlálási felméréséből

Egyéb tájékoztató adatok Szombathelyről: ³

A városnak 2006 év végén 79 534 lakosa volt, területi kiterjedése 98 km². A közvetlen vonzáskörzetet leginkább a 2001-es népszámlálás során összegyűjtött munkaerő-forgalmi

adatok mutatják be. 2001-ben Szombathelyre 333 településről jártak be dolgozni. 64 olyan településről jár be legalább 40 fő/település dolgozni, mely két kivételtől (Budapest, Zalaegerszeg) eltekintve mind Vas megyei települések. A vizsgált 64 településből 55-ben az aktív keresők 10, vagy ennél nagyobb százaléka dolgozik Szombathelyen. A városok közül Kőszeg az egyedüli, ahol az aktív keresők 10-25 %-a Szombathelyre jár be dolgozni. 2001-ben a munkahelyi és az oktatási központi szerepnek köszönhetően Szombathelyen a „nappali népesség” közel 15 ezer fővel, a lakosság 16 %-kával volt több mint a város állandó lakónépessége.

3. Beépítési kötelezettség feltételei

A pályázó nyilatkozatában kötelezi magát arra, hogy az autóbusz állomás területén egy - a Vasi Volán Közlekedési ZRt. számára az autóbusz állomás működtetéséhez szükséges, és a működés feltételeit minden vonatkozásban első osztályú minőségben biztosító hozzávetőlegesen 482 m² alapterületű kiszolgáló létesítményt építsen. Továbbá a leendő autóbusz pályaudvar területén 8000 m² területű, közlekedésforgalmi terület és cca. 482 m² önálló helyrajzi számú- épített kiszolgáló létesítmény használati jogát, az átadástól számított 99 évre átadja a Vasi Volán Közlekedési ZRt. -nek abból a célból, hogy az autóbusz indulási és érkezési helyek, a pályaudvar működése, illetve működtetése során a Vasi Volán Közlekedési ZRt. számára rendelkezésre álljanak, valamint a kiszolgáló létesítményt és közlekedésforgalmi terület használati jogát a projekt megvalósulását követően 199.300.000.- Ft-os áron értékesítse a Vasi Volán Közlekedési Zrt. számára.

A pályázó nyilatkozatában tudomásul veszi, hogy a végleges terv elfogadásakor a Vasi Volán Közlekedési ZRt. használatába kerülő ingatlanrészekre vonatkozóan a Vasi Volán Közlekedési ZRt. egyetértési jog illeti meg. A pályázó nyilatkozatában vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül a beépítési kötelezettségének eleget tesz.

4. Pályázati ajánlat beadásának módja, tartalma, feltételei:

A pályázati ajánlatot az ajánlattevőnek írásban név/cég megjelölésével, személyi/nyilvántartási adataival és aláírásával ellátva a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt titkárságán legkésőbb 2010. 12.00 óráig kell benyújtani.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó ajánlattevő nevét, címét vagy székhelyét;
- a vételárat (HUF+ÁFA összegben)
- a pályázó visszavonhatatlan, vásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatát, amely tartalmazza az 1. pontban nevezett vállalat arra az esetre, hogy ha a szerződéskötés időpontjáig az VI. számú ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem valósul meg.
- 2010. napjáig fenntartott ajánlati kötöttségre vonatkozó nyilatkozatát.

³ Adatok a Szombathely város 2007. januárjában elfogadott fejlesztési koncepciója és programja, valamint a 2003-ban a Településfejlesztési Koncepciót megalapozó helyzetelemző tanulmány alapján

Az ajánlattevő köteles a pályázathoz csatolni az alábbi dokumentumokat:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat eredeti példánya;
- Közjegyző által hitelesített aláírási címpéldány;
- Előző évi mérleg és beszámoló másolata;
- Kötelezettségvállalás a pályázó részéről, hogy a megvásárolt ingatlanokon legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül a jelen pályázati kiírás 3. pontjának megfelelően, és mellékletben szereplő műszaki tartalommal intermodális autóbusz-pályaudvart, és annak területén egy 482 m² területű forgalomirányító és üzemviteli helyiségeket magába foglaló felépítményt fog létesíteni.
- Beépítési javaslatra tanulmányterv és látványterv;
- Közlekedéscsere terv a Semmelweis Ignác utca, Vasút utca, Vörösmarty Mihály utca, és a Szent Márton utca által határolt területre vonatkozóan;
- Előzetes közlekedési és környezetvédelmi hatástanulmány;
- A Vasi Volán Közlekedési ZRt. által kiadott nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a kialakítandó autóbusz-pályaudvar és a felépítmény az általa elvárt műszaki és egyéb igényeknek megfelel;
- Az ingatlanok vételárának 4%-ának megfelelő mértékű bántópenz megfizetése átutalással az eladó 11747006-20130161 számú bankszámlájára, és a befizetés megtörténtének igazolása.

5. Pályázati ajánlat beadása

Pályázati ajánlatot csak olyan jogi- és magánszemély vagy ezek jogi személyiséggel nem rendelkező társasága nyújthat be, aki igazolja, hogy ingatlanszerzésre jogosult (jogosultságát 30 napnál nem régebbi cégkivonattal, vállalkozói igazolvánnyal, a nyilvántartásba vételt elrendelő bíróság 30 napnál nem régebbi igazolásával, személyi igazolvánnyal igazolhatja). Több ajánlattevő közösen is nyújthat be ajánlatot. A pályázónak nyilatkoznia kell, hogy a pályázati kiírás feltételeit elfogadja.

6. Pályázati ajánlatok elbírálása:

A pályázati ajánlatok a benyújtási határidőt követő 30 napon belül egy fordulóban kerülnek elbírálásra. A pályázaton csak azon ajánlattevő vehet részt, aki ajánlatát határidőre benyújtotta. Az eladó fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot, beérkezett ajánlatok esetén is, indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

7. Minimális eladási ár:

A SZOVA ZRt. tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában:

Nettó ár:	1.161.403.086,- Ft
Áfa:	232.280.617,- Ft
Bruttó ár:	<u>1.393.683.703,- Ft</u>

A Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában:

Nettó ár:	63.000.000,- Ft
Áfa:	12.600.000,- Ft
Bruttó ár:	<u>75.600.000,- Ft</u>

A Vasi Volán Közlekedési ZRt. tulajdonában álló *tehermentes* ingatlan vonatkozásában:

Nettó ár:	249.300.000,- Ft
Áfa:	49.860.000,- Ft
Bruttó ár:	<u>299.160.000,- Ft</u>

A Vasi Volán Közlekedési ZRt. kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a fent rögzített vételár összegéig a megvalósítandó autóbusz pályaudvar területén 8.000 m² közlekedésforgalmi terület 99 évre fennálló használati jogát, és a forgalomirányító és üzemviteli helyiségeket magába foglaló felépítmény tulajdonjogát nettó 199.300.000,- Ft azaz egyszázkilencvenkilencmillióháromszázezer- forint összegért a pályázat nyertesétől megvásárolja.

8. Szerződéskötés:

A pályázat nyertese a döntést követő 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni 10 % foglaló – amelynek összegébe a bánatpénz összege beszámításra kerül – egyidejű megfizetése mellett, és köteles a teljes vételárat szerződéskötést követő 30 napon belül megfizetni az eladó 11747006-20130161 számú számlájára. Az ingatlan elidegenítéséről a Szombathelyi Megyei Jogú Város Közgyűlése dönt.

9. Az ingatlan megtekintése

Az ingatlan megtekintését a kiíró biztosítja, a legalább 48 órával korábban az Műszaki Osztálynál a 06/94/324-311 számú telefonon történt előzetes egyeztetés alapján.

11.) Ingatlan birtokbaadása:

Az ingatlant a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. a vételár kifizetésének napján, a helyszínen adja a vevő birtokába.

12.) Információ:

További információ és felvilágosítás a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt Műszaki Osztályánál kérhető. Telefon: 06/94/324-311.

Szombathely, 2010.

Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kivonat a jelenlegi rendezési tervéből
2. számú melléklet: Településszerkezeti térkép
3. számú melléklet: Intermodális autóbusz-pályaudvar területi és műszaki igényei
4. számú melléklet: Műszaki leírás a Szombathely, Vasút u. – Nádasy Ferenc u. – Semmelweis u. által határolt telektömbbe tervezett autóbusz pályaudvar terveihez
5. számú melléklet: Tulajdoni lapok másolatai és térképmásolat
6. számú melléklet: előzetes beépítési tanulmány látványterve DVD-n

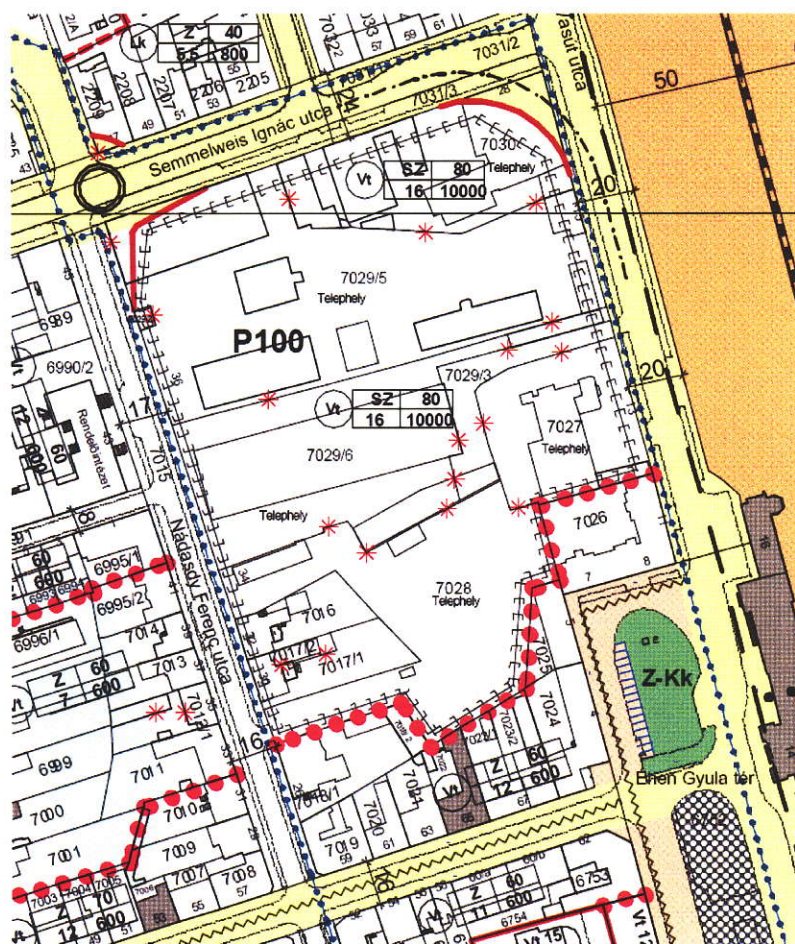
1. számú melléklet

KIVONAT A SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉBŐL

Település központi vegyes terület (Vt)

Építési övezeti előírás :

- szabadonálló beépítési mód
- max. beépítési százalék 80%
- max. építmény magasság 16 m
- min. telekterület 10 000 m²



Településközpont vegyes területek. (Vt)

11. §

- (1) A Vt, Vt1 és Vt2 jelű településközpont vegyes terület beépítésének feltételeire az OTÉK 16. §-ában foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy a 16.§. (3) bek.-ben foglaltak nem helyezhetők el. A Vt2 jelű jellemzően egészségügyi célra fenntartott településközpont vegyes területen nem helyezhető el továbbá a 16.§ (2) bek.-nek 1., 3., 4., 7. pontjában foglalt építmény.

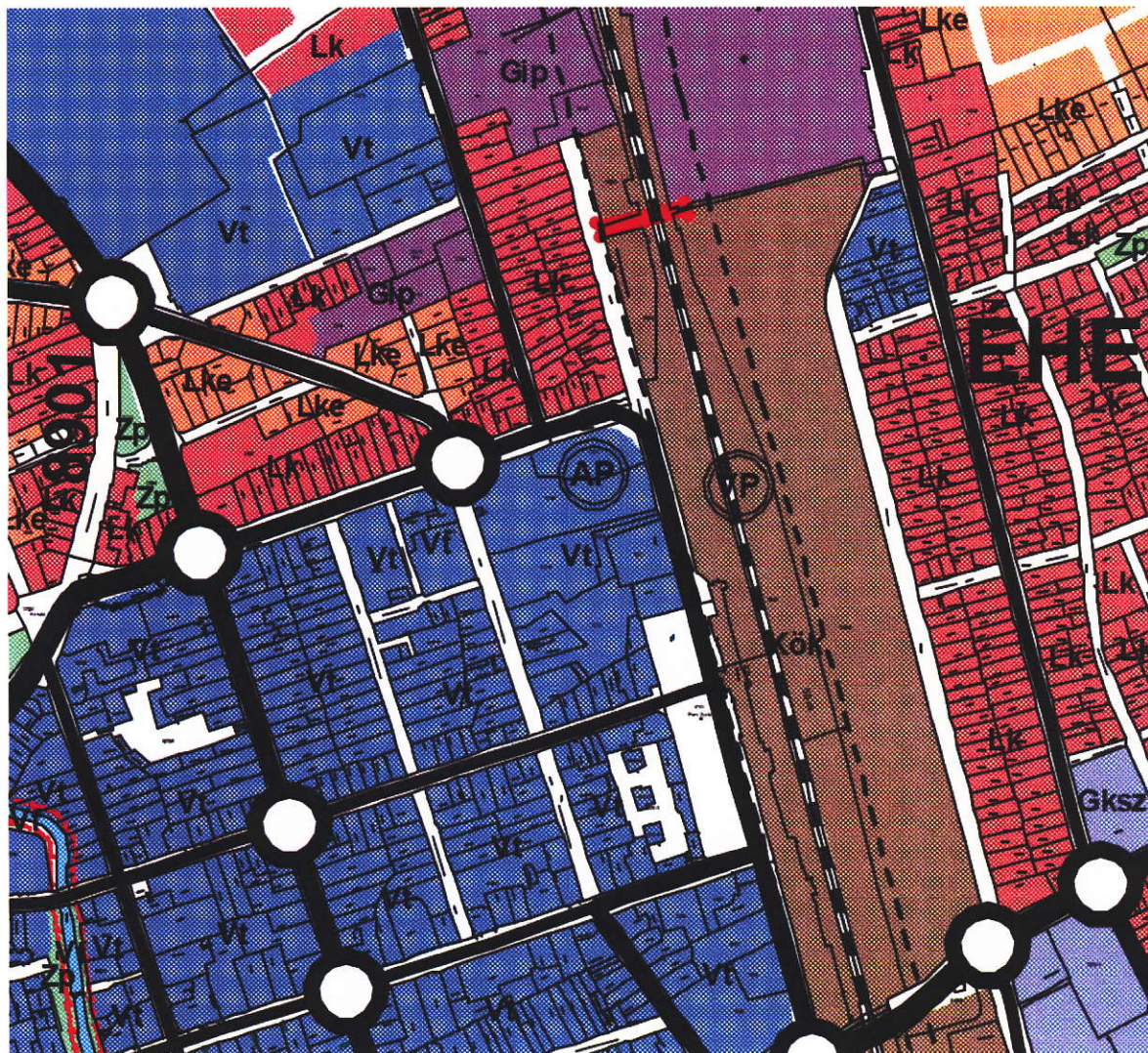
- (2) Elhelyezhető melléképítmények:
- a./ a közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b./ hulladékartály tároló
 - c./ önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
 - d./ kerti építmény
 - e./ zászlótartó oszlop.
- (3) A területen zárt sorú beépítési mód esetén az elhelyezésre kerülő lakásokat is tartalmazó 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 helyiségeinek 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.

A Szombathelyi Megyei Jogú Város részére elővásárlási joggal terhelt területek:

Terület	Helyrajzi szám	Közcél	§
Buszpályaudvar tömb (Vasút, Semmelweis út, Nádasdi út, utak által határolt tömb)	7016; 7017/1,2; 7027; 7028; 7029/2,3,5,6; 7030 hrs.	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	(Étv.:8.§(1)bek.j.)

2. számú melléklet

Kivonat a településszerkezeti térképből



3. számú melléklet

Intermodális autóbusz-pályaudvar területi és műszaki igényei

A szombathelyi helyközi (jelenleg Ady téri) autóbusz-állomás működési körzetében 64 db autóbusz közlekedik.

Csúcsidőben az egyidejű járatindulások minimálisan 30 db helyközi induló kocsiallást igényelnek. Emellett a nemzetközi- és távolsági járatok indulásához is szükséges min. 2 db kocsiallás. A helyközi induló állások közül 4 db-nak alkalmasnak kell lennie a 18,7 m-es csuklós autóbusz beállításához, valamint 3 db-nak 15 m hosszú szóló autóbusz beállításához.

A szombathelyi helyi-járatos tevékenységet 47 db autóbusz látja el, ebből 32 db csuklós autóbusz, 15 db szóló autóbusz.

A 32 db helyi csuklós autóbuszból:

- 27 db 17,7 méter hosszú
- 3 db 18,7 méter hosszú
- 2 db 18,0 méter hosszú

A 15 db szóló autóbuszból jelenleg 3 db 13,5 méter hosszú, a megvalósítás időszakában minimum 6 db lesz ebből a típusból.

Technológiai szempontból a helyi-járat részére minimum szükséges 2 db helyi érkeztető kocsiallás és 6 db induló állás (jelenleg 7 db van).

Az autóbusz-állomás kocsi állásainak kialakításának függvényében a jó ráláthatóságra való tekintettel óra/órák kihelyezése szükséges, szintén a jó ráláthatóság és gyors megközelíthetőség figyelembe vételével szükséges egy centrális elektronikus információs tábla kiépítése, valamint indulási helyenkénti egyedi tájékoztató egység elhelyezése.

Ettől függetlenül szükséges az indulási helyek „vezetékelése” az érkeztető- indító-információs- kihangosítási rendszer üzemeltetéséhez, illetve elektromos megtáplálásához.

A buszpályaudvar működéséhez szükséges 7000 m² területű – tárolótér biztosításáról a Vasi Volán Közlekedési ZRt. gondoskodik.

A 482 m² alapterületű kiszolgáló létesítmény egyes fontos paramétereit, feltételeit:

Gépkocsivezető tartózkodó (pihenő):	Hideg burkolat *légkondicionáló	Külső-belső telefonhálózat kialakítása TV antenna csatlakozási pont Kávé, ital automatához ivóvíz csatlakozási pont Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség
Melegítő konyha:	Hideg burkolat padozat + oldalfal a szükséges felületeken	Tűzhely + szagelszívó Konyhapult beépítés 2 mély tálcs mosogatási és külön kézmosási lehetőség kialakítása
Elővételi pénztár:	Hideg burkolat *légkondicionáló	Külső-belső telefonhálózat kialakítása Biztonsági, több ponton záródó ajtók, ablakok

		Biztonsági zárossal Riasztó rendszerhez kábelezési előkészítés Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség
Utazási és utasszolgálati iroda:	Hideg burkolat *léghkondicionáló Közvetlen kapcsolat szükséges az utasok által használt épület rész felé	Külső-belső telefonhálózat kialakítása TV antenna csatlakozási pont Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség Információs pult
Vezénylői iroda:	Hideg burkolat *léghkondicionáló Közvetlen szemkontaktus biztosítás szükséges az induló/érkező kocsiállásokra	Külső-belső telefonhálózat kialakítása TV antenna csatlakozási pont Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség Kézmosási lehetőség kialakítása
Titkárság:	Parketta *léghkondicionáló	Külső-belső telefonhálózat kialakítása TV antenna csatlakozási pont Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség Hangszigetelt bejárati ajtó
Fuvardíj pénztár	Hidegburkolat *léghkondicionáló	Külső-belső telefonhálózat kialakítása Biztonsági, több ponton záródó ajtók, ablakok Biztonsági zárossal Riasztó rendszerhez kábelezési előkészítés Pénzbedobó automata beépítés-előkészítés Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség
Tachográf ellenőrzés kellékraktár	Hidegburkolat *léghkondicionáló	Külső-belső telefonhálózat kialakítása Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség Több ponton záródó ajtó biztonsági zárossal
Jegy gép töltés, tárolás	Hidegburkolat *léghkondicionáló	Külső-belső telefonhálózat kialakítása Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség
Raktárak (jegykellék ill. tisztító, takarítószer)	Hidegburkolat	Beépített szekrények (biztonsági zárossal ellátva) és polcrendszer
Személyzeti WC, mosdó, zuhanyzó	EU szabvány szerinti, minél nagyobb arányban rozsdamentes fém anyagú „berendezés”, hideg burkolat padozat + oldalfalak megfelelő szellőztető, szagelszívó berendezés	Férfi rész minimum: 2 db férfi WC 2 db pissuar 2 db zuhanyzó 2 db kézmosó + tükör 2 db elektromos kézsárító Női rész minimum: 2 db női WC 1 db zuhanyzó 1 db kézmosó + tükör 1 db elektromos kézsárító Takarításhoz falikút hideg-meleg vízzel az

		előtérben
Forgalmi iroda ill. információ:	Hidegburkolat *léghkondicionáló Közvetlen szemkontaktus biztosítás szükséges az induló/érkező kocsiállásokra	Külső-belső telefonhálózat kialakítása Információs pult (*Az operatív részből szeparáltan kialakítva) TV antenna csatlakozási pont Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség Hangosító berendezés előkészítés Kamera rendszer⇒figyelő állás, monitor előkészítés
Vezetői iroda:	Parketta *léghkondicionáló Közvetlen szemkontaktus biztosítás szükséges az induló/érkező kocsiállásokra	Külső-belső telefonhálózat kialakítása TV antenna csatlakozási pont Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség Hangszigetelt bejárati ajtó
Tárgyaló:	Parketta *léghkondicionáló	Külső-belső telefonhálózat kialakítása TV antenna csatlakozási pont Informatikai rendszer csatlakozási lehetőség Hangszigetelt bejárati ajtó

A klasszikus értelemben vett külön váróhelyiség nem kerül kialakításra, a „Plaza” rendszerű épület-komplexum fogadja be az utasokat.

A 482 m² területen kívül, térválasztó jelleggel csomagmegőrző automaták üzemeltetését kell biztosítani, akár vállalkozás formájában történő üzemeltetéssel.

Minden helyiségnek nyitható ablak/ok/kal kell rendelkeznie az intenzív szellőztetés biztosítása érdekében (léghkondicionáltaknak is) szabvány szerinti mérettel, db-számban.

Belső telefon- és informatikai hálózat kialakítása szükséges, amiknek a külső kapcsolatait is biztosítani kell.

A jelzett helyiségeknél az induló/érkező kocsik állásokra való közvetlen rálátási lehetőséget kell biztosítani.

Az utazási- és utas-szolgálati irodának közvetlen kapcsolatot kell kialakítani az utasok által használt épület rész/ek/ felé.

A végleges funkcionális kialakítás a tervezési fázisban közös egyeztetés/ek/ során határozható meg, a végleges terv elfogadása előtt egyetértési jogot kell a Vasi Volán Közlekedési ZRt. számára biztosítani.

4. számú melléklet

MŰSZAKI LEÍRÁS

a Szombathely, Vasút u. - Nádasdy Ferenc u. - Semmelweis u. által határolt telektömbbe tervezett autóbusz pályaudvar terveihez

Általános adatok

Megbízó:
Az épület megnevezése: autóbusz pályaudvar
Az építés helye: 9700 Szombathely, Vasút u. - Nádasdy Ferenc u. -
Semmelweis u. által határolt telektömb

Beépítési adatok

Beépítési mód: úszótelkes
Építési hely: utcai telekhatár
Szintszám: földszint
Építménymagasság:
Bruttó beépített alapterület: 482 m²
Beépítettség: 100 %
Szintterület sűrűség: 1

Épített környezet

A tervezett épület kialakításával Szombathelyen megfelelően biztosíthatóak a helyi és helyközi autóbusz közlekedés technikai feltételei. A vasútállomás közelébe tervezett épület megvalósításával a terület a város személyforgalmi központja lehet. A tervezett épület a Vasút u. - Nádasdy Ferenc u. - Semmelweis u. által határolt kb. 24.000 m² nagyságú telektömbből kialakított úszótelken kerül elhelyezésre. A tömbben jellemzően lakóépületek és telephelyek találhatóak.

Szerkezetek, anyagok

Alapozás

Beton sávalap készül 45 cm szélességben, 90 cm-es mélységgel C8-32/kk min. betonból.

Teherhordó falak

A lábazati falak Leier beton falazóelemből készülnek 30 cm-es szélességgel H10 habarcsba falazva. A felmenő falazat Porotherm 38 N+F kerámia falazóelemből készül H10 habarcsba falazva.

Szigetelés

Villas OV 4 vastagbitumenes szigetelő lemez fal és padozatszigetelés, a teljes felületen lángolvasztással ragasztva. A szigetelés előtt az aljzatot pormentesíteni kell és hideg bitumenmáz kellőszítéssel kell ellátni.

Válaszfalak

Porotherm 10 válaszfalelem H10 habarcsba falazva

Födém

Porotherm rendszerű előregyártott kiselemes födém rendszer 4 cm C16-24/kk min. felbetonnal. A koszorú és a födém együttdolgozását a technológia szerinti bekötővasak beépítésével kell biztosítani. Az építés során a födémet túl kell emelni.

Áthidalások

Porotherm „S” elemmagas áthidalások készülnek, a hőhidmentesítés érdekében az áthidaló elemek közé a nyílászárók tervezett síkjában 6 cm eps szigetelés beépítése szükséges.

Tetőszerkezet

Hő- és vízszigetelt magastető kialakítású.

Padozat

Valamennyi helyiségben greslap hidegburkolat készül kiegyenlített aljzaton, ragasztva. Az ettől eltérő igények az 1. sz. mellékletben jelezve vannak

Felületképzés

Diszperziós falfestés két rétegben, glettelt felületen, a vizes helyiségekben csempeburkolat az ajtó magasságáig

Homlokzatképzések

Baumit open homlokzati hőszigetelő rendszer, a járókelők által elérhető külső falfelületeken minimum 2 m magasságig kemény felületű, külső fizikai behatásoknak ellenálló, könnyen tisztítható borítással ellátva.

Ajtók, ablakok

A homlokzati nyílászárók Scüco típusú alumínium portálszerkezetek fokozott hőszigetelésű üvegezéssel ($k=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$), porszórt kivitelben, szürke színben. A belső ajtók utólag beépíthető egyedi fémszerkezetek, a funkciónak megfelelő klímaoszály szerinti kialakítással

Hőszigetelések

A padlóban 4 cm Rockwool steprock, a födémbe 15 cm Rockwool dachrock szálás hőszigetelés, a homlokzaton 6 cm exp. ps hab hőszigetelés készül.

Villamos energia ellátás:

A meglévő utcai hálózatra csatlakozva

Vízellátás:

A meglévő utcai hálózatra csatlakozva

Gázellátás:

A meglévő utcai hálózatra csatlakozva

Szennyvízkezelés:

A meglévő utcai hálózatra csatlakozva

Fűtés:

Az épület fűtése és használati melegvíz ellátása gáz központi fűtéssel lesz megoldva. Az épületben 2 db Saunier-Duval Isotwin Condens típusú zárt égésterű, kondenzációs gázkazán lesz elhelyezve.

Helyiséglista- forgalomirányító és üzemviteli helyiségek

Gépkocsivezető pihenő (tartózkodó)	2 db	100 m ²
Melegítő konyha	2 db	30 m ²
Elővételi pénztárak	4 db	36 m ²
Utazási- és utasszolgálati iroda	1 db	60 m ²
Személyzeti WC, mosdó, zuhanyzó	2 db	50 m ²
Forgalmi iroda, információ	2 db	30 m ²
Vezénylői iroda	2 db	20 m ²
Vezetői iroda	2 db	40 m ²
Titkárság	2 db	30 m ²
Tárgyaló	1 db	30 m ²
Fuvardíj pénztár	1 db	15 m ²
Tachográf ellenőrzés, kellékraktár	1 db	15 m ²
Jegyép töltés, tárolás	1 db	10 m ²
Jegy- kellékraktár	1 db	8 m ²
Tisztítószer raktár	1 db	8 m ²
Összesen:		482 m²

Gyakran ismételt kérdések

1. Az autóbusz pályaudvar elhelyezésének kötelezően a földszinten kell-e megvalósulnia?

Nem, a beruházó az előre meghatározott paraméterek alapján köteles az autóbuszok induló és érkező állomásait kialakítani, de ezek elhelyezhetőek több szinten is, a föld alatt és felett, az autóbusz és a gyalogos közlekedés figyelembevételével.

2. Az autóbusz pályaudvar igényel-e különálló váróhelyiséget?

Nem, a váróhelyiség kialakítható a bevásárlóközpontban. A Vasi Volán Közlekedési ZRt. erre vonatkozóan nem támaszt semmilyen kikötést, és nem tart igényt önálló építményre ezzel a funkcióval.

3. A beruházáshoz kapcsolódóan milyen egyéb építési kötelezettség merül fel?

A környező utcák biztonságos közlekedésének biztosításához szükséges a Semmelweis Ignác utca és a Nádasdy Ferenc utca sarkán egy körforgalom kialakítása. A várhatóan megnövekedő teherforgalom, valamint az autóbusz forgalom miatt, amennyiben szükséges a Nádasdy Ferenc utca, a Vasút utca, és a Semmelweis Ignác utca érintett útpályáját fel kell újítani, valamint szükség szerint meg kell szélesíteni, valamint javasolt a forgalom Söptei útra történő megnyitása.

4. Biztosítható-e a közvetlen összeköttetés a vasútállomás főbejáratához, illetve az Éhen Gyula tér irányába?

a.) A terület kapcsolódását a vasúti pályaudvarhoz javasolt a Vasút utca felett kialakított átkötéssel, felüljáróval biztosítani.

b.) Az előzetes elképzelések alapján a SZOVA ZRt. nem vette figyelembe a területtel határos társasházak bevonását a projektbe. A beruházó szabadon növelheti a projektterületet, de ez nem befolyásolhatja a pályázatban nevezett beépítési kötelezettség határidejét.

5. A Semmelweis Ignác utca 28. szám alatti társasház részét képezi-e a projektterületnek?

A társasház az előzetes elképzelések alapján integrálható a projektbe, de nem feltétele a projekt megvalósulásának. A beruházó folytathat tárgyalásokat a terület megszerzésével kapcsolatban, de ez nem befolyásolhatja a pályázatban nevezett beépítési kötelezettség határidejét.

6. A terület rendelkezik-e közműellátottsággal?

Jelenleg a teljes területen adott a vízhálózat, szennyvíz és csapadékvíz csatornahálózat, valamint a gázcsatlakozás. Az elektromos áram 3x10A teljesítményben áll rendelkezésre, de a kiépített vezetékrendszeren nagyobb kapacitás is igénybe vehető.

7. Milyen egyéb előkészítő munkák zajlottak a területtel kapcsolatban?

A 7027; 7029/5; 7029/6 hrsz.-ú telkeken található felépítményekre a SZOVA ZRt. elkészítette a bontási terveket, a jogerős bontási engedélyeknek a határozati rendelkezésre állnak.

8. Történtek-e lépések a Nádasdy Ferenc utca 32., illetve a Nádasdy Ferenc utca 30.-2. szám alatti ingatlan megvásárlására?

a.) Igen, a SZOVA ZRt. tárgyalásokat folytatott az ingatlan tulajdonosával, aki jelezte, hogy nem kívánja értékesíteni az ingatlant, mert a jelenlegi tevékenységét (pékség) szeretné itt folytatni. A SZOVA ZRt. vételi illetve ingatlancsere ajánlataira nem érkezett válasz a tulajdonos részéről.

b.) A SZOVA ZRt. többször is egyeztetett az ingatlan tulajdonosával az ingatlan értékesítéséről. A tulajdonos részéről az értékesítés kizárt, ellenben ingatlancsere lehetősége felmerült. A felajánlott ingatlanokat nem fogadta el, de a beruházó részére javasolt a tárgyalások folytatása.

9. A SZOVA ZRt. részt venne-e a projekt megvalósításában?

Nem, a SZOVA ZRt. a Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének határozata alapján a beruházás megvalósításában nem, csak a projekt előkészítésében és a terület értékesítésében vállal szerepet.

10. Mekkora esély mutatkozik a jelenleg a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok megszerzésére?

Szombathely Megyei Jogú Város képviselőjében a gazdasági ügyekért felelős Alpolgármester és a Polgármester is eljár a terület megszerzésével kapcsolatban. Az új állami vagyongazdálkodási szerv létrehozása hátráltatta a folyamatot, de azóta számos előrelépés történt az ügyben. Amennyiben a terület értékesítéséig nem kerül sor az ingatlan megvásárlására, a Város átengedi a tárgyalások folytatását a beruházónak.