

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 15-i ülésére

Tárgy: Döntés a 841/6 hrsz-ú ingatlan területrésznének telekalakításáról

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor főépítész
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Önkormányzati Bizottság
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és
Városstratégiai Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László sk.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 15-i ülésére

Tárgy: Döntés a 841/6 hrsz-ú ingatlan területrészének telekalakításáról

Ikt.sz.: LMKOH/ 2416-11/2025.

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

A Főnix Dance Sport, Gyermekek és Ifjúsági Központ Egyesület képviselőjében Dóka Zsolt és Dóka-Mezei Anett kérelmére a márciusi ülésen áttekintette a Képviselő-testület, hogy a városközpontban lévő saját tulajdonú ingatlan(részek) közül: Mathiász utca 2. szám alatti üres telekrész, Wesselényi utca 1. szám alatti, volt pártház melletti üres telek alkalmasak lennének-e a kérelmező által megjelölt célnak és az önkormányzat kíván-e foglalkozni a területek árverésre bocsájtásával. Az ülésen 33/2025. (III.13.) számon az a döntés született, hogy a kérelemmel érintett ingatlan(részek) vonatkozásában nem ír ki árverést az önkormányzat.

Az ülésen felmerült két alternatív helyszín: a Gépállomási Iskola és a Lázár Bence Sportcentrum öltöző épületétől és pályától északra lévő területrésze.

A Gépállomási helyszínt a testület 47/2025. (IV.10.) önkormányzati határozatával elutasította, a Sportcentrum vonatkozásában pedig független értékbecslés készíttetését határozta el 48/2025. (IV.10.) döntésével összesen 4 alternatívában: közművesítéssel vagy a nélkül értékesítve, illetve ugyanezek szerinti bérbe adás. Az elkészült értékbecslés a 4 változatot tartalmazza ÁFÁval és a nélkül, amely az előterjesztés 2. melléklete.

A területhasználat meghatározása szempontjából kiemelt jelentősége van annak, hogy a terület övezeti besorolása K-sport-1 jelű, különleges, beépítésre szánt sportterület. Az övezeti leírás a következő a Helyi Építési Szabályzat 14. § (2) bekezdés b) pontja szerint:

- ba) Beépítés legnagyobb mértéke: 30 %.
- bb) Építménymagasság: legfeljebb 16,0 m.
- bc) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m².
- bd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

A telepíthető építmények körét az övezeti meghatározáson túl nem fejt ki a leírás. Támpontot a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet fogalom meghatározása ad: *sport rendeltetés: olyan rendeltetés, amely sportolás, versenyzés, mérkőzés, egészségmegőrző mozgás biztosítására szolgál.*

A HÉSZ a korábbi, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeleten alapul, amelynek szövegében a „sportépítmény (sportcsarnok, stadion, strand, uszoda stb.)” felsorolás, példálózás szerepel.

A hasznosításnak tehát ebből a körből kell kikerülnie.

Közművesítés, vagy közművesítés nélküli használat

A testületi határozat a két lehetőség vizsgálatát írta elő, azonban a hasznosítás előtti közművesítést a következők miatt nem javaslom:

A konkrét fejlesztési igény ismeretének hiányában a közműlekötések fajtája és azok kapacitása nem dönthető el. Pl. az épület tervezésénél, a felhasználó igénye dönti el, hogy gázüzemű fűtést tart-e gazdaságosnak, vagy elektromos üzeműt. Utóbbi esetben nem feltétlenül van szükség a gáz odavezetésére, viszont jelentős, az épület tulajdonságai és fogyasztói alapján számított, villamos teljesítményt kell igényelni. Ez számottevő költség, nem kevésbé jelentős időigény.

Ráadásul az Önkormányzatnak a bérlet lejártával egyáltalán nem biztos, hogy szüksége van az adott közmű teljesítmény rendelkezésre állására, illetve a kiépítés helye is lehet kérdés.

Ez különösen akkor igaz, ha a közművesítés az árverés kiírása előtt történne, ami sikertelen árverés esetén eleve kidobott pénz. Ha az árverés után, akkor az árverési kiírásban kellene a szükséges közműveket szerepeltetni – amelyek ismeretlenek.

Az adottságokról annyit, hogy a közmű térkép szerint az ivóvíz vezeték a telek előtt húzódik.

A sportcentrum öltözőépületének **szennyvíz vezetéke** az érintett területészen halad át, amelynek helyzete azóta pontosításra került: **a telepítési vázlat szerinti épület területén**, ami egyrészt rákötési lehetőség, másrészt feltételhez köti (beszűkíti) egy épület elhelyezését, vagy a vezeték áthelyezését feltételezi. (A folyamatban lévő ügy és a tervezett sorházas telekkialakítása kapcsán indokolt a vezeték áthelyezésének a vizsgálata!)

Összefoglalva: a fentiek alapján a hasznosítás előtt a telek közművesítését nem javaslom.

Kerítés létesítésének kérdése

A közművesítés kérdéséhez hasonló problémák lépnek fel abban az esetben, ha az önkormányzat végezne el előre (a hasznosítás megszűnésével felesleges beruházás, aminek a felszámolása költségigényes, sikertelen árverés esetén kidobott pénz), ráadásul az értékbe eleve bele kellene számítani, tehát a hasznosító szempontjából mindegy, hogy mikor fizeti, az önkormányzat szempontjából viszont vagy kockázat, vagy kidobott pénz.

Ettől függetlenül – Lajosmizsei Városi Labdarúgó Club áprilisi ülésen ismertetett kérésével összhangban a terület más célú hasznosítása esetén a lekerítés előírása indokolt. Az érintett területrész a Mizsei utca felől jelenleg is rendelkezik kerítéssel és egy nagykapuval, a területrész a Mizsei utca és a használaton kívüli területrész irányából lekerített, így a többi, kb. 55 m hossz kerítendő – lehetőleg a meglévővel azonos kialakításban, amit az árverési kiírásban, vagy a tulajdonosi hozzájárulás megadása során lehet érvényesíteni.

Az áprilisi előterjesztés további releváns részei:

A Sportcentrum 2027 március 29-ig használatba van adva a Lajosmizsei Városi Labdarúgó Clubnak (a továbbiakban: VLC), ezért az érintett területrész más célra való hasznosítása érdekében megkerestük a Klub vezetőségét, hogy nyilatkozzon a területrész esetleges más célú hasznosításáról.

A terület használatához a VLC hozzájárult azzal, hogy kéri a leválasztandó terület elkerítését, illetve önálló megközelíthetőségét.

Az övezeti előírás szerinti minimális telekméret (1000 m²), kb. 28 m szélesség, ~40-41 m mélység. A pályát határoló labdafogó háló mögött kb. 12-13 m a szabad hely. A meglévő sportcentrumnál, így a kialakítani tervezett teleknél is fennálló körülmény, hogy a kerítés nem a telekhatáron, hanem attól kb. 6-7 m-rel beljebb van, azaz a Sportcentrumhoz parkoló gépkocsik az aszfaltról lefordulva már az ingatlan telkén állnak meg. Ettől függetlenül az új teleknél ez a parkolási mód nem javasolt, mivel a napi használat során a forgalmat komoly mértékben akadályozó egy gyűjtőút mentén a merőleges parkolás. Ez úgy küszöbölhető ki, ha a telken egy útsatlakozás után vannak kialakítva a megállóhelyek.

A terület jelenleg a korlátozottan forgalomképes törzsvagyron része, alapterülete 9585 m², megnevezése: kivett sporttelep, a Mizsei utca mellett, azzal párhuzamosan elektromos vezeték húzódik rajta, bejegyzett szolgalmi joggal.

A telepíteni tervezett épület a város parkos, kvázi zöldövezeti területére kerülne. Egy ilyen, egyelőre nem városias környezetben fokozottan hangsúlyos a létesítendő épület megjelenése, ezért a terület más célú hasznosítása során az oda kerülő építmény megjelenését annak megvalósítása előtt le kell egyeztetni az Önkormányzattal/főépítésszel. Ez a szempont az árverési kiírásban, vagy a tulajdonosi hozzájárulás megadása során érvényesíthető érdek.

Az ingatlanrész hasznosításra (bérbe adásra) kijelölése előtti első lépés elkészíttetni a telekalakítási, telekosztási vázrajzot (kb. 120-150.000.- Ft). Le kell folytatni a telekalakítási eljárást (eljárási díj kb. 50-60.000.- Ft). A telekalakítás során indokolt lehet leválasztani a sportcentrum kerítésével határolt területet és a sorházak céljára hasznosítandó területrészt, ehhez a telekalakításba be kell vonni a 841/7 hrsz-ot is.

A telekalakítási határozat igazolja, hogy az elképzelés szerinti telek kialakítható, a telekalakítás átvezetését követően keletkezik meg az új telekstruktúra, az új helyrajzi számok a megfelelő területekkel: a kialakított 1000 m²-es területrészt önálló ingatlanként átminősíthető korlátozottan forgalomképes vagyomból üzleti vagyonná, a tervezett hasznosításra az árverés kiírható. Ezen túl módosítható a VLC-vel kötött területhasználati megállapodás a ténylegesen használt (bekerített) területnek megfelelően.

Az előterjesztés véglegesítése előtti napon az érintett kérelmezők az értébecslés megállapításait, összegeit megismerve írásban nyilatkoztak, hogy a hasznosítási lehetősége közül a vétel kívül esik érdeklődési körükön, ezért az anyag a bérleti jogviszony vonatkozásában került véglegesítésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozat-tervezetről döntést hozni szíveskedjen!

Határozat-tervezet

...../2025. (....) ÖH.

Döntés a 841/6 hrsz-ú ingatlan területrészeinek telekalakításáról

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
 - a. dönt a telekalakítási vázrajz megrendeléséről és a telekalakítási eljárás lefolytatásáról, a 841/6 és 841/7 helyrajzi szám alatti ingatlanok előterjesztés 1. melléklete elrendezési vázlata szerinti 1000 m²-es területrészt, a sorházi terület céljára kialakítandó területrészt és a sportcentrum részére bekerített területrészt leválasztásáról,
 - b. az a) alpont szerinti feladat végrehajtása érdekében meghatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat 1.) pontjában foglalt telekalakítási eljárás költségét Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2025. évi költségvetésről szóló 9/2025. (II. 21.) önkormányzati rendelet 2. melléklet „Lajosmizse Város Önkormányzata 2025. évi kiadásai” táblázat 1.3. pontja szerinti „Dologi kiadások” sor terhére biztosítja.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2025. május 15

Lajosmizse, 2025. május 9.

Fekete Zsolt
polgármester sk.

Elrendezési vázlat

A zöld sraffozott terület a szükséges minimális 1000 m²-es kialakítással, a sárga felület az épület lehetséges kialakítása. A vastag vízszintes barna vonal a valamikori tervezett kézilabda csarnok céljára meghatározott és leválasztott telekhatár, amely a focipálya labdafogó hálójá mögött kb. 1 m-rel halad. Ettől lefelé, délre a 841/7 helyrajzi számú ingatlan (döntően a Sportcentrum területe, illetve a be nem kerített rész a Jókai utca tervezett folytatásáig terjedően). A területtől északkeleti irányba, bordóval körüljelölve, a kerítésen kívül, a jelenlegi földutas bejáratától a csatorna felé a tervezett sorházas telekosztás területe – a felülnézeten bokorcsoportok.

Fekete vonallal a Sportcentrum öltöző épületének feltételezett – áthelyezendő – nyomvonala.



2. melléklet

Az értébecslés külön fájlként csatolva!