

**J a v a s l a t**  
**az ózdi 8358/2 hrsz-ú Béke-telepi „Kispiac” fejlesztésére**

**Előterjesztő: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság  
Elnöke**

**Előkészítő: PH. Településfejlesztési és Vagyong.  
Osztály**

**Ó z d, 2012. március 22.**

Ózd Város Önkormányzata pályázatot nyújtott be a „Béke telep és Újváros tér térségének megújítása” címmel, mely eredményes lett, vissza nem térítendő támogatásban részesült. Az ÉMOP-3.1.2/D-09-2010-0008 pályázatban megjelölt feladatok 2012 – 2013. évben megvalósításra kerülnek.

Az érintett területek környezetében felmerülő további fejlesztések, esztétikai, utcaképet javító beavatkozások kérdésében a Képviselő-testület döntését kérem, melyhez az alábbiakat terjesztem elő.

### **Béke telepi „Kispiac” fejlesztési koncepciója**

Az ózdi belterületi 8358/2 hrsz-ú közterületen működik az úgynevezett Béke-telepi „Kispiac”, melynek rendezése érdekében megbíztuk az INBAKER Kft-t, hogy a jobb hasznosíthatóság, illetve rendezettebb, esztétikusabb állapotok kialakítása céljából – a hatályos Településrendezési Terv figyelembevételével – a területre fejlesztési koncepciót készítsen.

### **Az elkészült fejlesztési koncepció megállapításai:**

Az 1950-1960-as években épült hagyományos szerkezetű, többszintes Árpád vezér úti lakóházak és Bolyki főúti épületek között található 8358/2 hrsz-ú terület már a lakótelep megépítését követően piacként funkcionált. Többségében a környező kiskert tulajdonosok árulták és árulják a mai napig is itt a kertjükben megtermelt zöldséget, gyümölcsöt, virágot. Az elmúlt időszakban a területre néhány felépítmény is elhelyezésre került, melyek közül csak egy zöldség-gyümölcs árusító pavilon (BIO-SZALDO Kft.) készült el a mai elvárásoknak is megfelelő színvonalon. E pavilon az ingatlan-nyilvántartásban is szerepel felépítményként, földhasználati joga biztosított.

A további árusítóhelyek kifogásolható műszaki, esztétikai állapotúak, ideiglenes jellegűek, időszakosan vagy egyáltalán nem üzemelnek.

A vizsgált terület Ózd város Szabályozási Tervében **különleges kereskedelmi** területfelhasználási egységbe tartozik. A különleges területek célját és használatának módját, a beépítés előírásait a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) határozza meg. A területen kereskedelmi célú tevékenység folytatható.

### **A Béke-telepi „Kispiac” fejlesztési koncepció javaslati:**

A fentiekben részletezett tények és az évtizedeken keresztül kialakult használat egyértelműen alátámasztja, hogy a terület kereskedelmi funkcióját indokolt megtartani.

Ennek alternatívái:

1. **Városrészi piac kialakítása:** Ebben az esetben valamennyi felépítmény elbontásra kerülne és egy beépítési terv birtokában lehetne létrehozni önkormányzati vagy külső befektetői finanszírozással a városrészi piacot.

Ezen alternatíva ellen szól a bizonytalan kihasználhatóság, valamint az igen jelentős fejlesztési költség. Ugyanakkor annak megtérülése is meglehetősen bizonytalan, kiszámíthatatlan.

2. **Kereskedelmi övezet kialakítása:** Ezen alternatívának eleme a megfelelő színvonalon megépített zöldség-gyümölcs üzlet, melynek megtartása mellett a többi, műszakilag igénytelen, rossz állagú építmény elbontandó.

Az építmények (bódék) az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek, mindössze közterület-használati engedéllyel rendelkeznek, mely engedélyek közérdekből visszavonhatók.

A Helyi Építési Szabályzat szerint a területen egy olyan beépítési tömb alakítható ki, melyen a megközelítéshez szükséges úton kívül 3 db HÉSZ-nek megfelelő (min. 600 m<sup>2</sup> területű) beépíthető, forgalomképes telek alakul ki. A telkek a meglévő aszfaltozott útszakasz folytatásaként önállóan megközelíthetők (lsd. határozat melléklete).

A telekalakításnál figyelembe lett véve az Ózd, Árpád vezér út 22/B. és 22/C. alatt TÁMOP-5.2.3-A-11 pályázati kiírásra benyújtott „Gyermekesély az Ózdi kistérségben” program keretében megvalósításra tervezett Közösségi Ház és Biztos Kezdet Gyerekházhoz kialakítandó mintegy 143 m<sup>2</sup> területű játszóudvar területigénye, ill. a létesítmény hátsó bejáratának megközelíthetősége is.

A telkekre – azok értékesítését követően – a bépítési előírások figyelembevételével, a már kialakult üzlethelyiséggel összhangban, telkenként egy-egy új kereskedelmi célú felépítmény lenne elhelyezhető, elsősorban élelmiszer kereskedelmi funkcióval, de a piaci igények figyelembevételével más kereskedelmi tevékenység is elképzelhető.

Ezen alternatíva esetén az Önkormányzatnak a telekalakításon kívül egyéb költségei nem jelentkeznének, ugyanakkor a kialakuló telkek értékesítéséből bevétele származna.

**A fentiek figyelembevételével a koncepció 2. alternatíváját (kereskedelmi övezet kialakítása) javaslom elfogadásra.**

## Határozati javaslat

### **Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2012. (...) határozata az ózdi 8358/2 hrsz-ú Béke-telepi „Kispiac” fejlesztéséről**

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

- 1.) Ózd Város Önkormányzata az ózdi belterületi 8358/2 hrsz-ú, ún. Béke-telepi „Kispiac” fejlesztésére a kereskedelmi övezet kialakítási koncepciót fogadja el az INBAKER Kft. által készített, a határozat mellékletét képező helyszínrajz szerint, melynek megvalósítása érdekében:
  - a.) Az ózdi belterületi 8358/2 hrsz-ú területre vonatkozóan a vázrajzon jelöltek szerint telekalakítási tervet kell készíttetni. A felmerülő költségeket az Önkormányzat 2012. évi költségvetésében az önkormányzati ingatlanok tulajdonjog rendezésére biztosított keret fedezi.
  - b.) A kialakuló ingatlanok rendeltetésében bekövetkező változások miatt azoknak az Ózd Város Önkormányzatának tulajdonáról és a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 1/2009. (II.27.) önkormányzati rendeletben és az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetéséről is gondoskodni kell.
  - c.) A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően a kialakuló telkeket értékesítésre meg kell hirdetni.
  - d.) A Képviselő-testület az ingatlanok értékesítési feltételeinek jóváhagyására a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot hatalmazza fel.
  - e.) A fejlesztési koncepcióban elbontásra kijelölt pavilonok vonatkozásában a közterület-használati engedélyének visszavonása ügyében a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

Felelős: előkészítési feladatokért:  
PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály vezetője  
döntési javaslatok előterjesztéséért:  
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság Elnöke  
rendelet módosítások előterjesztéséért:  
Polgármester

Határidő: 2012. június 30., illetve értelemszerűen

