**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**2024. október 22-i ülésére**

**Javaslat előzetes településfejlesztési döntés meghozatalára**

**a településrendezési terv módosítása érdekében**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 407/2023. (XII. 14.) Kgy. számú határozatával új Településszerkezeti tervet fogadott el, és a 24/2023. (XII.19.) önkormányzati rendeletével megalkotta Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

A Közgyűlés a 407/2023. (XII. 14.) Kgy. számú határozat 5. pontjában felkért arra, hogy a településrendezési terv módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás szabályai szerint az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezzem.

A tervezett módosításokat rendszereztük és az előterjesztés 1. mellékletét képező döntést előkészítő munkafüzet összesen 43 pontjában ismertetjük. A munkafüzetben szereplő sorszám szerint az alábbi kérelmek kidolgozását **nem javasoljuk**:

1. A **120/24 hrsz.** alatti ingatlanon tervezett szabályozási vonal (**útlejegyzés**) **felülvizsgálata.**

Indokolás: A Perint-patak és a Bertalanffy M. u. nyugati házsora közötti, korábban mezőgazdasági területet 2021-ben a településrendezési eszköz kertvárosias lakóterületbe sorolta. Az itt lévő kiskerteket a 120/25 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban lévő „járda” elnevezésű közterületről lehetett megközelíteni, ami csupán 3,5 m széles. Az építési telkek kialakítása érdekében ennek az útnak a szélességét 12 m-re kell növelni. Ha a szabályozási vonalat az úttól keleti irányban húzzuk meg, akkor 15 db kiskertből kellene az út szélesítésének céljára szolgáló területet lejegyezni. Nyugati irányban pedig csak 2 db ingatlant érint a szélesítés, a 120/24 hrsz. alatti és a 120/52 hrsz. alatti ingatlanokat. A kialakítás célszerűsége miatt szerepel ez a megoldás a hatályos Szabályozási tervben, és a fent részletezett szempontok miatt továbbra is ennek fenntartását javasoljuk.

1. A 996/21 hrsz-ú ingatlannal határos **996/11 hrsz**. alatti „kivett közút” területrészén kijelölt **Zöldterület, közkert megszűntetése.**

Indokolás: A közkerti zöldterület a kialakult lakóterület és az arborétum elválasztására szolgál. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban MATRT) 12. § (3) bekezdés b) pontja alapján zöldterület nem szüntethető meg, csak kicserélhető egy másik, újonnan önkormányzati telken létesítendő zöldterülettel, amelynek nagysága legalább a megszűnő zöldterület 125%-a.

1. A 909/2 hrsz. alatti általános mezőgazdasági területen lévő ingatlan **lakó területfelhasználásba sorolása.**

Indokolás: A MATRT 12. § (1) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

1. A Víztorony u. **4703/1 hrsz.** alatti Z-kk ingatlanon közterületi parkoló kijelölése a Szabályozási terven.

Indokolás: A hatályos Szabályozási tervnek megfelelő telekhatárrendezés a 4703/1 hrsz. alatti és a 4703/3 hrsz. alatti ingatlanok között folyamatban van. Az így megnövelt területen a parkoló kialakítható. A 2003-ban Rónai Károly által tervezett *„Középhelyi terület Szabályozási Tervé”*-ben szereplő, a zöldfelület megszüntetésével járó 20+24 férőhelyes parkolót nem kívánjuk kialakítani.

9.) Az Erkel F. u. 1. szám, **10642 hrsz.** alatti ingatlanon meglévő falusias lakóterület helyett **Településközpont vegyes terület kijelölése (Vt)**.

Indokolás: A környéken élők közül többen az óperinti falusias lakókörnyezet miatt vásároltak itt telket, és állatokat is tartanak. Sajnos a meglévő lakóházak közé időközben beékelődő 4 db kertvárosias beépítésű ingatlan is idegen a meglévő környezetben. Nem indokolt egy új településközpont kialakítása annak érdekében, hogy a szűkös és nehezen megközelíthető ingatlanon több funkciót is magába foglaló épületegyüttes jöjjön létre. A népi építészetre jellemző arányrendszerrel, felszín alatti beépítéssel, visszatelepített tetővel a településképi illeszkedés ugyan megoldható, de a környezeti terhelés akkor is jelentősen mértékben növekedne.

27.) A Dózsa Gy. - Esze T.- Szinyei Merse P.- Kálvária utcák által határolt tömb Dózsa Gy. u. felőli beépítésének Lk2 övezetből **Lk övezetbe sorolása.**

Indokolás: Az Lk övezeti előírás nem tartalmaz korlátozást a megszűnő hotel helyén tervezett lakások számára vonatkozóan. Az Állami Főépítészi Iroda előzetes véleménye alapján a meglévő beépítettségi intenzitás alapján nem indokolt az Lk2 építési övezetben előírt, a plusz 3 rendeltetési egység kialakítására vonatkozó szabályozás feloldása.

29.) A Kámoni Arborétum északra esően Gyöngyös-patak mellékága mentén kijelölt **25 m övezeten belüli zöldfelület csökkentése 6 m-re.**

Indokolás: A Gyöngyös-patak folyásirány szerinti bal partján a 942 hrsz. alatti ingatlantól a 973 hrsz. alatti ingatlanig egységesen mindenhol 25 m széles övezeten belüli zöldterületet jelölt ki a szabályozás. A zöldfelület célja a vízpart és a kertvárosias lakóterület elválasztása és a beépítések vízfelülettől való távoltartása, a városon áthaladó vízfolyás ökológiailag is aktív és hasznos, be nem épített területének fenntartása.

39.) A **12930 hrsz**. alatti ingatlan egy területrészére vonatkozóan az **övezeti besorolás** Má-ból **Gksz**-re történő módosítása.

Indokolás: A MATRT 12. § (1) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

A munkafüzet fentiekben **fel nem sorolt elemeit** az új településrendezési terv készítése során **kidolgozásra javaslom.** A kidolgozás során a kérelmeket teljeskörűen kell megvizsgálni, a kidolgozási javaslat nem jelenti a beérkezett kérelem feltétel nélkül és teljes egészében történő teljesítését. A továbbiakban a Kormányrendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás során a véleményezési szakaszban a partnerek, majd a záró szakaszban az egyeztető tárgyalásra meghívott államigazgatási szervektől ellenvélemény, kifogás is érkezhet.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

**Szombathely, 2024. október 11.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**.…/2024. (X. 22. ) Kgy. számú határozat**

A Közgyűlés megtárgyalta a „Javaslat előzetes településfejlesztési döntés meghozatalára a településrendezési terv módosítása érdekében” című előterjesztést és az alábbi döntéseket hozta:

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése elhatározza, hogy felülvizsgálja az 1. számú melléklet előterjesztés szerint kidolgozásra javasolt elemeit, egyúttal az előterjesztésben foglalt indokok alapján nem támogatja az 1. számú melléklet alábbi sorszámú kérelmeit:

**1., 2., 3., 4., 9., 27., 29., 39.**

1. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a felülvizsgálat kapcsán szükséges terveket és azok alátámasztó munkarészeit készíttesse el, a jogszabály szerinti véleményezési eljárást folytassa le, és előzőek eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

(A végrehajtás előkészítéséért: Sütő Gabriella városi főépítész)

**Határidő:** 1. pont vonatkozásában: azonnal

2. pont vonatkozásában: 2025. januári Közgyűlés