

# Szombathely MJ Város

## Településrendezési eszközeinek 1. számú módosítása

A beérkezett kérelmek bemutatása  
Készült SZMJV településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv 1. számú módosításához

**Előterjesztés döntés előkészítő tervdokumentációja**

**Megrendelő:**



**Tervező:**

**Szombathely MJ Város  
Önkormányzata**

9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.

Tel: +3694/520-194

E-mail: Suto.Gabriella@szombathely.hu

**AKCIÓTERV**

**Mérnöki Iroda Kft**

9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Tel/fax.: +3670/41-30-431

E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2024. 10. 08.

## 1. melléklet

Sorszám	Kérelmező	Kérelem tárgya	Kérelem helye	Megjegyzés	Kgy-i döntés értelmében kidolgozásra kerül vagy sem	Iktatási szám
1.	Horváthné Kiss Mária Maráczai Zoltán Májner László	Szombathely, 120/24 hrsz-ú ingatlanon tervezett szabályozási vonal felülvizsgálata (útlejegyzés)	120/24 hrsz.	394-2/2022. számon tájékoztatás		347-1/2022.
2.	Jákfalvi Judit	Szombathely, 996/21 hrsz-ú ingatlan határos 996/11 hrsz-ú kivett közút zöldterület kivonása	996/11 hrsz.	347-3/2022. számon tájékoztatás		347-2/2022.
3.	Németh Gábor	Szombathely, 909/2 hrsz-ú (ő 902/2-t írt) ingatlan építési telekké nyilvánítása (jelenleg Má)	909/2 hrsz.	347-5/2022. számon és 65187-7/2023. számon tájékoztatás		347-4/2022. és 65187-5/2023. és 62035-6/2024.
4.	Singer Péter	Szombathely, Víztorony u., 4703/1 hrsz. alatti ingatlanon parkoló rendezési tervben való szerepeltetése	4703 hrsz.	347-7/2022. számon tájékoztatás		347-6/2022.
5.	Herényi Norbert	Szombathely, Szent Flórián krt. - Sorok utca sarok zölség-gyümölcs pavilon szabályozási terven való feltüntetése	9140 hrsz.			65187-1/2023.
6.	Dr. Magyar Csaba József	Szombathely, 11680/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán 4 m széles magánút kialakítása	11680/1. és 11834 hrsz.			65187-2/2023.
7.	Szalay Zoltán és családja	Szombathely Újperint Temesvár u - Pap árok - Külső Náriai út által határolt terület hátsó telekrészeinek beépítési lehetősége	10626 hrsz.	65187-4/2023. számon tájékoztatás		65187-3/2023.
8.	Konkoly Miklós (Linea M Kft.)	Szombathely, Rumi út 37. szám, 8764 hrsz. övezeti előírások módosítása (beép.: 60 %)	8764 hrsz.	Korábbi kérelem 335-13/2022. (Kgy. nem javasolta kidolgozásra)		65187-6/2023.
9.	Zambó Gábor	Szombathely, Erkel F. u. 1. szám, 10642 hrsz. övezeti besorolás módosítása (Vt)	10642 hrsz.			65187-8/2023
10.	Vörös Csaba	Szombathely, Külső Rumi út, 11441 hrsz. Övezeti besorolás módosítás (Lk)	11441 hrsz.			65187-9/2023.
11.	Mihácsi Gábor valamint Takács Éva	Szombathely, 0801/38-52, 0801/55. ingatlan övezeti besorolás változása (Lke1-Sz-30-5-900)	0801/38-52, 0801/55.			65108-68/2023.

## 1. melléklet

12.	Hajba Szabolcs	Szombathely, Retek u., 4105/16, 4105/19, 4105/20 hrsz. övezeti előírás megváltoztatása (7,5 m építménymagasság)	4105/16, 4105/19, 4105/20 hrsz.		65108-67/2023.
13.	Stieber Csaba (Dinasztia Kft.)	Szombathely, 0848 hrsz. Parkerdei büfé Telekméret megváltoztatása (720 m <sup>2</sup> )	0848 hrsz.		65108-72/2023.
14.	Horváth Roland GREEN THERMAL COMFORT Zrt.	Szombathely, Kenderesi u., 3685/6 hrsz. Kivett gyógyfürdő területfelhasználás változtatása (különleges idegenforgalmi terület)	3685/6 hrsz.		65108-73/2023. 62035-20/2024.
15.	FALCO Zrt.	Szombathely, Ikervár-Vépi-Kolozsvár-Zanati utcák által határolt tömb Falco telephelyén minimális telekterület megváltoztatása (5000 m <sup>2</sup> )			65108-78/2023.
16.	Bereczki Kft.	Szombathely, Óperint utca, 5693 hrsz. Építési övezeti előírások változtatása (Vt-Z-50-9-1000)	5693 hrsz.		65108-90/2023.
17.	Bereczki Kft.	Szombathely, Oladi Iskolától északra, 3785/302 hrsz. Tervezett kerékpárút nyomvonal módosítása	3785/302 hrsz.		65108-91/2023.
18.	Gelesits és Tsa Ügyvédi Iroda	HÉSZ 2. melléklet 4. pont elővásárlási jog törlése Spartacus pálya (Farkas Károly út)	1006/1-12 hrsz.		335-9/2022.
19.	Domino Trans Kft.	rajzi hiba javítása (szabályozási vonal)	02089/5 hrsz.		62035-1/2024.
20.	Várhelyi Eszter Teréz	HÉSZ 2. melléklet 3. pont elővásárlási jog törlése Körmendi út (Jáki út, Brenner T. krt., Körmendi út, utak által határolt tömb) - Szombathely, Jáki út 15. szám	5754 hrsz.		62035-2/2024.
21.	Trinka Miklós, Dr. Somogyi Dániel, Kökös-Németh Adrien, Kökös Balázs, Dr. Peimli Ervin, Dr. Peinliné Zsigovits Anikó, Royal Plast Műanyaggyártó és Kereskedelmi Kft.	Szombathely, Szamóca u. 16492-16499 hrsz-ú telkek előkert méreteinek 8 m-ről 5 m-re csökkentése Szombathely, Málna u., 16501-16503 hrsz-ú telkek előkert méreteinek 8 m-ről 3 m-re csökkentése	16492, 16493, 16495, 16498, 16499, 16501, 16502, 16503 hrsz.		62035-3/2024.
22.	Welicon Kft. Hermann	Szombathely, 2008/11. és 2004/3 hrsz. közötti	2008/11. és		62035-5/2024.

## 1. melléklet

	Ákos ügyvezető	telekhatár-rendezés miatt övezeti jel módosítás	2004/3 hrsz.		
23.	Beruházási Iroda	Szombathely, Pozsony u. 47. szám, 7685 hrsz. - beépítettség növelése maximális 60 %-ra	7685 hrsz.		62035-5/2024.
24.	Galambos Holding Kft. Ekler József	Szombathely, 02089/9 hrsz. Művelési ág módosítása (kivett, országos közútra)	02089/9 hrsz.		62035-7/2024.
25.	Lajosné Toldi Zsuzsanna Lajos Gábor Ferenc	Szombathely, Ifjúság u. 20. szám, 11499/54 hrsz-ú ingatlan melletti 11436/2 hrsz-ú közterületből kb. 229 m2 telekterület saját ingatlanhoz való csatolása miatt a területfelhasználási mód megváltoztatása	11436/2 hrsz 11499/54 hrsz.		62035-9/2024.
26.	Pál József	Szombathely, Szövő u. 8/A. szám, 7197 hrsz.-ú ingatlan melletti, 7196 hrsz.-ú közút szabályozási szélességének egységes 6 m-re történő módosítása	7196 hrsz. 7197 hrsz.		62035-11/2024.
27.	Nagy Csaba (P4W Residence Kft.) Gáspár Péter	Szombathely, Dózsa Gy. -Esze T.- Szinyei Merse P.- Kálvária utcák határolta tömb Dózsa Gy. U. felöli része Lk2 övezetből Lk övezetbe sorolása	5626 hrsz.		62035-12/2024.
28.	Mecséri Enikő	Szombathely, Kert u. 6. szám, 10 hrsz. övezeti előírásai közül a minimális telekterület 1500 m <sup>2</sup> -re csökkentése	10 hrsz.		62035-13/2024.
29.	Bánfi Péter János és Bánfi Péter Jánosné (Gáspár Péter)	Szombathely, Kámonyi Arborétum északi része, Gyöngyös-patak mellékága 25 m övezeten belüli zöldfelület csökkentése 6 m-re	956-973 hrsz.		62035-14/2024.
30.	IMMO Precíz Kft. Tóth György	Szombathely, Mártírok tere (SZTK), 2708 hrsz. Elővásárlási jog törlése	2708 hrsz.		62035-15/2024.
31.	Pál Judit (Karamell Cukrászda és Kávézó)	Szombathely, Aranypatak utca, 3782/1 hrsz. Övezeten belüli zöldfelület csökkentése	3782/1 hrsz.		62035-16/2024.

## 1. melléklet

32.	Önkormányzati kérelmek	<p>1.) telekszelenség definíciójának megfogalmazása (hol kell meglennie?)</p> <p>2.) 10811/42 hrsz. KI helyett Khull</p> <p>3.) 1709 hrsz.-on lévő gyalogút törlése (légkábel megszünt, földkábel telekhatáron halad, nem kell területet biztosítani)</p> <p>4.) A Szőlőhegy utcában az új beépítésre szánt ingatlanokon a minimális telekméret 700 m<sup>2</sup> legyen</p> <p>5.) Két azonos övezet (LK1 SZ-40-8,5-1000) közötti határ törlése a 4420/3 hrsz., a 4421/4 hrsz. és a 4422/3 hrsz. alatti ingatlanok között</p> <p>6.) HÉSZ 17. §-ból kimaradt, ki kell egészíteni: "Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el."</p> <p>7.) 5593 hrsz. alatti ingatlanon az épületmagasság nem 8 m, hanem 9 m</p> <p>8.) ÁFI által kért hibajavítások</p> <p>9.) 4425/24 hrsz. alatti ingatlan Lke1 lakóövezet kijelölése (SZOVA Zrt. )</p>			
33.	Bugovits János	Szombathely, Szedres utca 4451/4 hrsz-ú ingatlanon jelölt út és forduló szabályozási terven való törlése	4451/4 hrsz.		62035-17/2024.
34.	FALCO Zrt.	Szombathely, Puskás Tivadar u., 7282/6 hrsz-ú ingatlanon napelempark létesítése érdekében övezet módosítása	7282/6 hrsz.		62035-18/2024.
35.	Kámon Hús Kft. Mercs Péter Gergely	Szombathely, Maros u. 2. szám, 1289 hrsz. és a Szófia u. 31. szám, 1290 hrsz. összevonása érdekében övezeti előírás módosítása	1290 hrsz.		62035-19/2024.
36.	KÖKA Kő és Kavicsbányászati Kft.	Szombathely, 0339/5. hrsz. és a 0376/1 hrsz. övezeti besorolásának változtatása bányászati célra	0339/5. és 0376/1 hrsz.		62035-21/2024.
37.	Sabaria Park Center Kft. Bencze Zsolt	Szombathely, Varasd u. 1. szám, 15216 hrsz. Kk övezeti besorolásának megváltoztatása Gksz besorolásra	15216 hrsz.		62035-23/2024.
38.	Szombathelyi Kézilabda Klub és	Szombathely, 0172/6 hrsz. Hátsókert méretének csökkentése 10 m-ről 5 m-re	0172/6 hrsz.		62035-24/2024.

## 1. melléklet

	Akadémia Pődör Zoltán				
39.	Németh Szabolcs	Szombathely, 12930 hrsz. övezeti besorolásának változtatása Gksz és M4-ból csak Gksz-re	12930 hrsz.		62035-25/2024.
40.	Bakonytruck Kft. Savanyu Roland	Magánút kialakítása a 11808/2 hrsz. alatti ingatlan megosztásával.	11808/2 hrsz.		62035-26/2024. 332-67/2021.
41.	Inter-X Kkt. Panda István	Z-kk övezetben 7,5 m-es épületmagasság engedélyezése	15814/4 hrsz.		62035-27/2024.
42.	Gyovai Tímea Judit Zalkai Dániel Bullakaj Anton	A 4972/3 hrsz. alatti ingatlanból egy 19 m <sup>2</sup> területű földrészlet telekcsoport újraosztással a 4972/4 hrsz. alatti ingatlanhoz történő rendezése	4972/3 hrsz.		62035-28/2024.
43.	Xu Xiaoxiao	A 6257/2 hrsz. alatti ingatlan 105 m <sup>2</sup> nagyságú területrészének Vt övezetbe sorolása	6257/2 hrsz.		62035-29/2024.





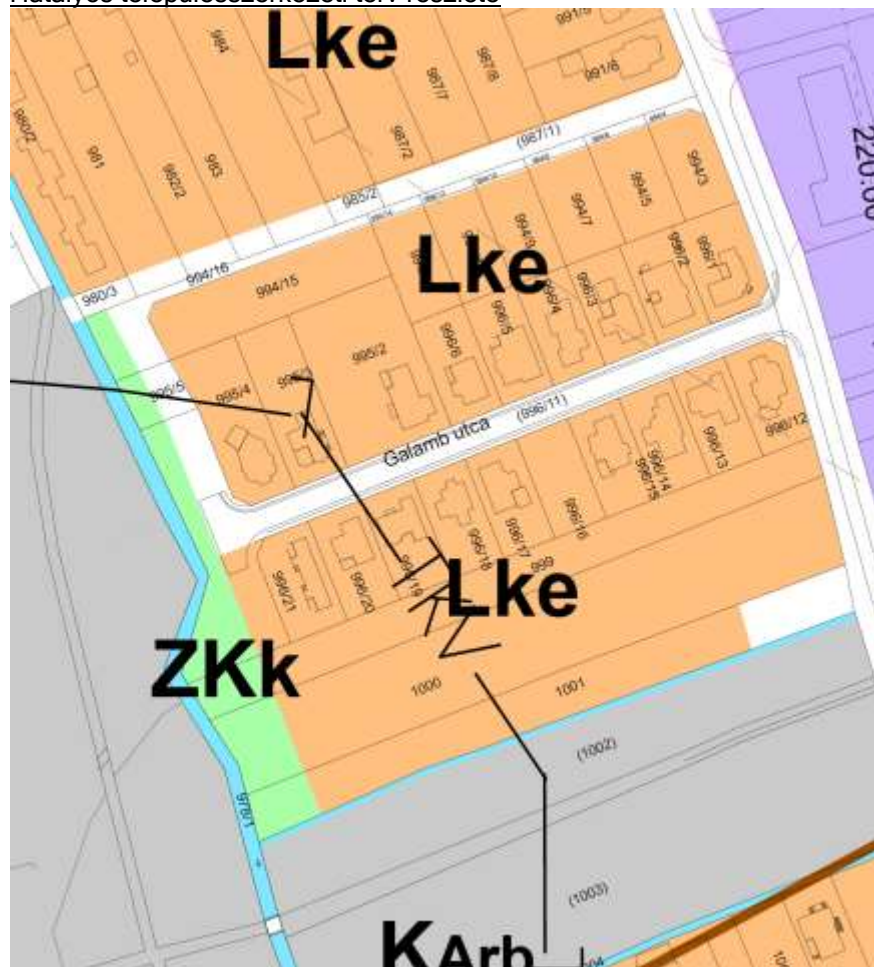
A 120/25 hrsz út és a 120/24 hrsz ingatlan fényképei



## 2. Szombathely, 996/21 hrsz-ú ingatlannal határos 996/11 hrsz-ú kivett közút zöldterület kivonása

A Kámon városrészben fekvő Galamb utca nyugati végén, a Kámoni Arborétum keleti szegélye mentén ábrázolt közkert zöldterület szolgál puffer, elválasztó területként a kialakult lakóterület és az arborétum területe között. A kérelem alapján a zöldterület felülvizsgálata és részleges megszüntetése lenne a cél a 996/21 hrsz mentén. A 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATRT) 12. §-alapján zöldterület nem szüntethető meg, csak kicserélhető egy másik, újonnan önkormányzati telken létesítendő zöldterülettel, amelynek nagysága legalább a megszüntő zöldterület 125 %-a.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



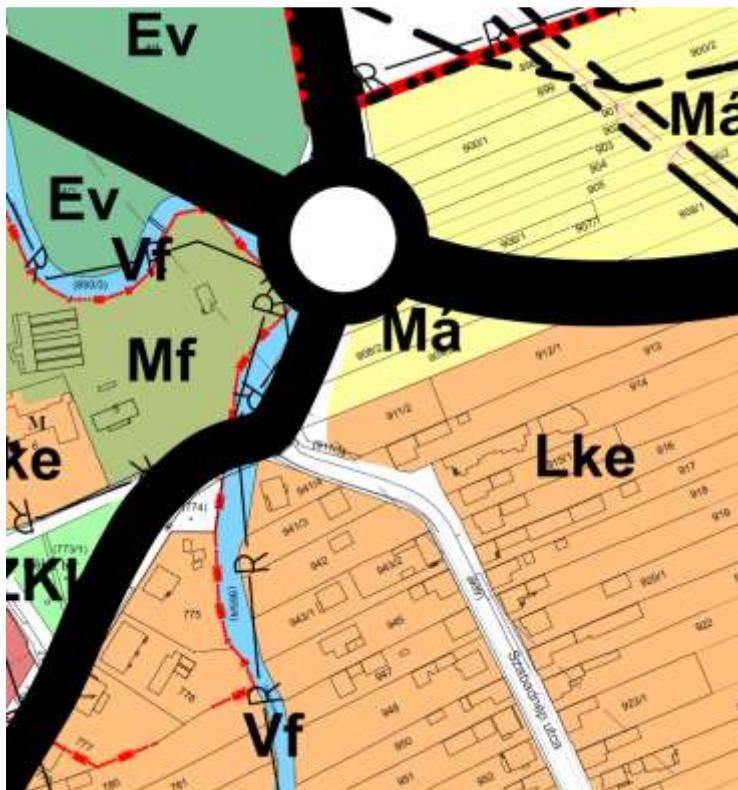
Hatályos szabályozási tervi részlete



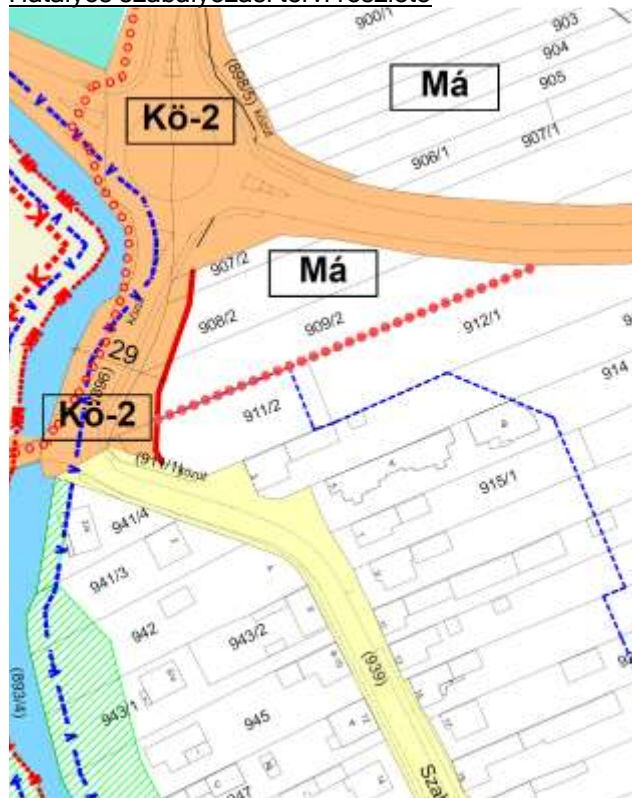
### 3. Szombathely, 909/2 hrsz-ú (ő 902/2-t írt) ingatlan építési telekké nyilvánítása (jelenleg Má)

A kérelem tárgya helyesen a 909/2 hrsz. alatti ingatlan Má jelű általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt lakóterületbe sorolása. A 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATRT) 12. § (1) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. A módosítási kérelem teljesítésének ezért jogszabályi akadálya van.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



#### 4. Szombathely, Víztorony u., 4703/1 hrsz. alatti ingatlanon parkoló rendezési tervben való szerepeltetése

A módosítás célja a helyszínen táblákkal kijelölt parkoló szabályozási tervi lekötetése és további parkolók kijelölése. Jelenleg a terület a 4703/1 hrsz. alatti közterület része és közlekedési területként szabályozott. A parkolás fenntartásának módja és a parkoló használat kizárólagossága nem feltétlen helyi szabályozási tervi kérdéskör.

Hatályos szabályozási tervi részlet



## 5. Szombathely, Szent Flórián krt. - Sorok utca sarok zöldség-gyümölcs pavilon szabályozási terven való feltüntetése

A módosítás célja a meglévő, alapterületében a közelmúltban megnövelt Szent Flórián körút, Sorok utca sarkán álló zöldséges stand, pavilon rendezése. A terület az önkormányzaté. A rendezését illetően egyik opció lehet a településrendezési tervekben a zöldséges számára terület kijelölése. Mivel a kijelölés zöldterületen történik, ezért javasolt a csere az ugyanebben a zöldterületben meglévő beazonosíthatatlan övezettel/építési övezettel.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete





A zöldséges pavilon fényképei

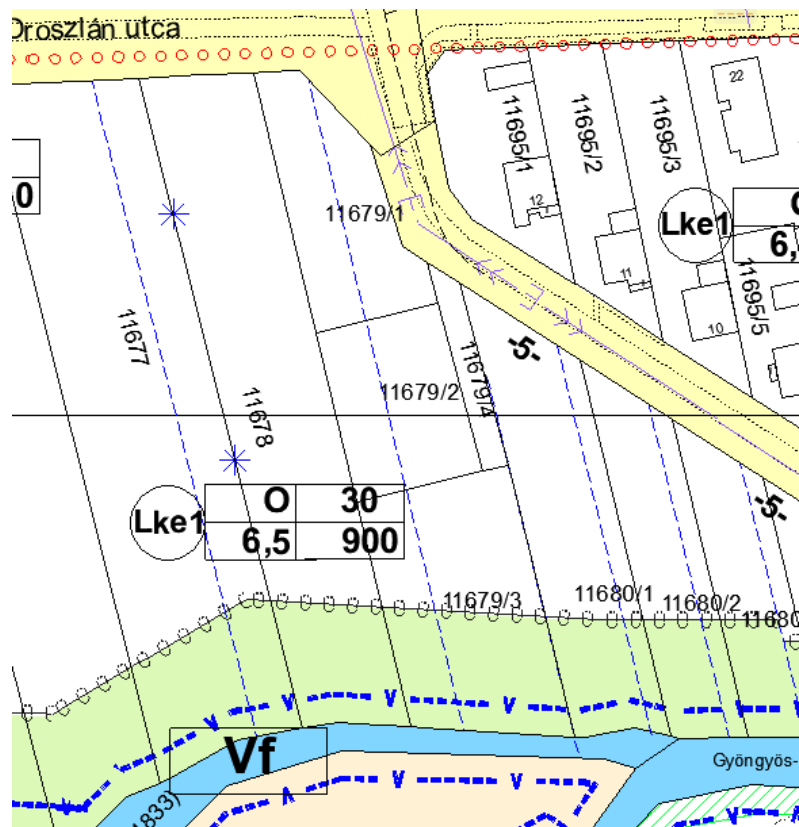
## 6. Szombathely, 11680/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán 4 m széles magánút kialakítása

Az 11680/1 hrsz-ú ingatlan megosztását tervezik. A HÉSZ 10.§ (4) bekezdése alapján lakóterületek esetében magánút akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv jelöli. Cél ezen magánút kialakítása és a korábban üresen álló terület hasznosításának elősegítése.

Az HÉSZ 10.§ (2) bekezdése alapján az új építési telek szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méternél kevesebb nem lehet, kivéve nyeles telek esetén, ahol a szabályozási szélességet a nyelet követő telekszélességre kell alkalmazni.

A telekterülete jelenleg 1806 m<sup>2</sup> körül van, a magánút leválasztása esetén az egyik telek nem érné el a 900 m<sup>2</sup>-es minimális telekméretet, így legfeljebb nyeles telek alakítható ki.

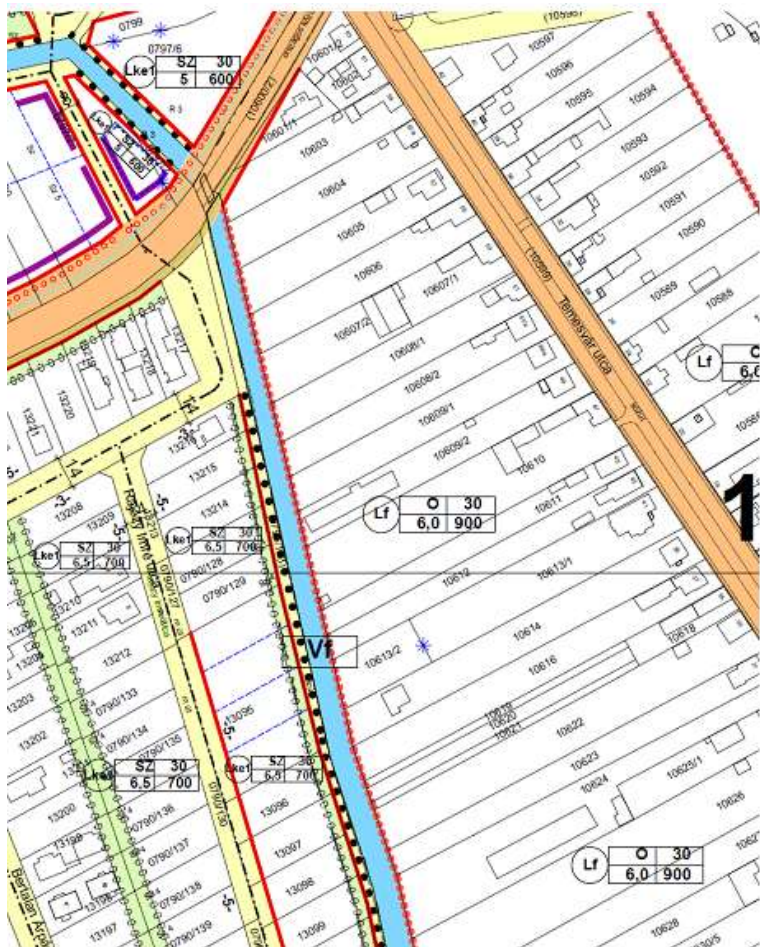
### Hatályos szabályozási tervi részlete



## 7.Szombathely Újperint Temesvár u - Pap árok - Külső Nárai út által határolt terület hátsó telekrészeinek beépítési lehetősége

A tömbben lévő hosszban elnyúló Falusias lakóterületi ingatlanokon a HÉSZ alapján egy telken legfeljebb egy épület, abban maximálisan két lakás vagy más rendeltetési egység helyezhető el. A tulajdonosok szeretnék az ingatlanokat megosztani, de a szabályozási terven jelölt magánúttól eltérő nyomvonalú magánút nem alakítható ki.

### Hatályos szabályozási tervi részlete



## 8. Szombathely, Rumi út 37. szám, 8764 hrsz. alatti ingatlan övezeti előírásának módosítása (beép.: 60 %)

A Szombathely, Rumi út 37. szám, 8764 hrsz-ú ingatlan saroktelek, a HÉSZ vonatkozó előírásai alapján Lk3-Z-30-6,5-500 jelű építési övezetben fekszik. Az OTÉK 7.§ (2) bekezdés utolsó mondata alapján a zártorú beépítési mód esetében a saroktelkek külön építési övezeti előírása eltérhet a tömbterület építési övezeti előírásától. A telek jelenlegi beépítettsége 44 %. A kérelem szerinti 60 %-os beépíttség elfogadása esetén a jelenleginél csak 94 m<sup>2</sup>-el nagyobb lenne az új beépítés, cserébe viszont a saroképület kisvárosiasabb utcaképet adva a Külső Rumi út és Vitéz utca megjelenését kiemelhetné a mai beépítéshez képest.

Másik lehetőség, hogy a Rumi út keleti oldalán a Vitéz utcától északra eső területtel azonos módon a Vitéz utcától délre eső tömb **zártorúan beépített részén a beépítés mértékét 60%-ra emelni.**

Hatályos szabályozási tervi részlete





## 9. Szombathely, Erkel F. u. 1. szám, 10642 hrsz. alatti ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Vt)

A 10642 hrsz ingatlanra jelenleg a falusias lakóterület előírásai vonatkoznak. Tulajdonosok a terület intenzívebb hasznosítását tervezik és javasolják a településközpont területbe sorolását. A környező területek beépítési módja falusias lakóterület, amelybe egy szigetszerű kertvárosias lakóterület alakult ki. A jelenlegi telekhasználat megfelel a falusias lakóterület előírásainak mind az elhelyezhető funkciók, mind a beépítettség alapján. Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése szerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Egy telekre vagy a töm déli telkeire alkotandó új területfelhasználás esetén vizsgálni kell a kertvárosias lakóterület, a falusias lakóterület és az új településközpont terület élıhetőségét és egymásra való hatását.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



## 10. Szombathely, Külső Rumi út, 11441 hrsz. alatti ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lk)

A lakossági kérelem alapján a jelenleg kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt és Gksz-O-40-7,5-900 jelű építési övezetbe tartozó ingatlant szeretnék kisvárosias lakóterületbe átsorolni. Az 11441 hrsz. alatti ingatlan jelenleg délről Lk besorolású kisvárosias lakóterülethez csatlakozik. A szomszédos építési övezetben hasonló 40 %-os beépítési intenzitás és 7,5 m-es épületmagasság a megengedett.

Az 11441 hrsz. alatti ingatlan kisvárosias lakóterületbe való átsorolása és lakóépületekkel való beépítése esetén biztosítani kell az északi oldalról meglévő-megmaradó kereskedelmi, szolgáltató terület felőli elválasztását és védelmét akár beültetési kötelezettség előírásával, vagy az oldalkert növelésével, vagy egyéb módon.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



**11. Szombathely, 0801/38-52, 0801/55. ingatlanok övezeti besorolásának módosítása (Lke1-Sz-30-5-900)**

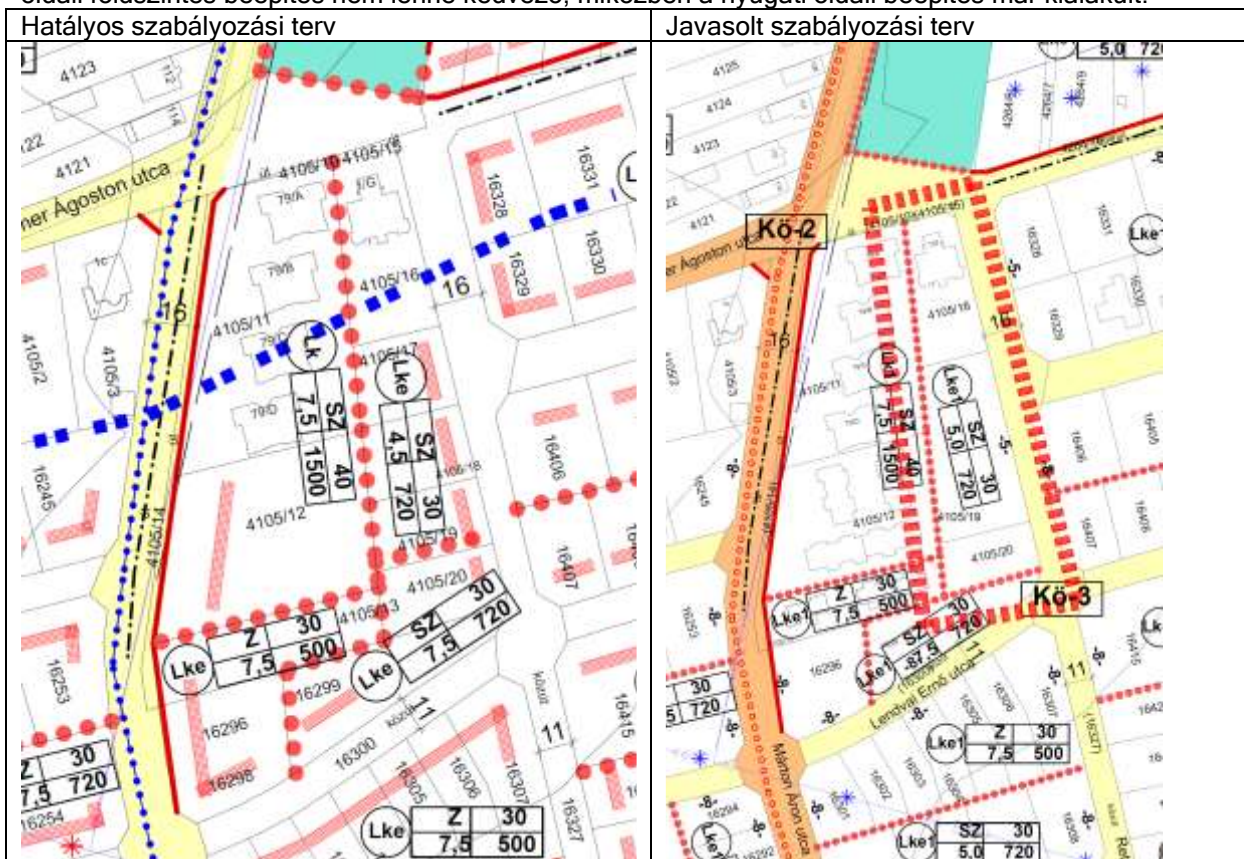
Partneri vélemény elfogadásával (Takács Éva) 0801/38-52, 0801/55 hrsz.ú ingatlanokon az Lke1 SZ-30-5,0-900 az övezeti besorolás egységesen kerül kijelölésre. A tömbterület korábban 3 féle eltérő építési övezetben volt, amely ugyanúgy szabadonállóak voltak. Eltérés a beépítés mértékében (20 % vagy 30 %) és az építménymagasságban (4,5 vagy 7,5 m) tértek csak el. A sok öncélúan meghúzott építési övezeti határvonal a telekalakításnak gátja. Ugyanakkor az épületmagasság egységesen 5,0 m-ben való rögzítése és a beépítési % egységesítése (30 %) a terület beépítése szempontjából kedvezőbb építészeti megjelentést fog biztosítani.



## 12. Szombathely, Retek u. 4105/16, 4105/19, 4105/20 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó tömbre vonatkozó övezeti előírások egységesítése (7,5 m épületmagasság)

A kérelem még a 2023-as SZMJV Generális felülvizsgálata során partneri kérelemként került benyújtásra véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

Hajba Szabolcs partneri kérelme alapján a 4105/16, 4105/19, 4105/20 hrsz. alatti ingatlanokon egységesen 7,5 m-es épületmagasság kerülne szabályozásra. A módosítás oka és célja a tömbterület egységes beépítésének kialakítása, tekintettel a már megvalósult beépítésekre. Mivel a telkek keskenyek, így a keleti oldali földszintes beépítés nem lenne kedvező, miközben a nyugati oldali beépítés már kialakult.



**13. Szombathely, 0848 hrsz. alatti ingatlanon lévő Parkerdei büfé telekméret megváltoztatása (720 m<sup>2</sup>)**

A kérelem még a 2023-as SZMJV Generális felülvizsgálata során partneri kérelemként került benyújtásra véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

A 0848 hrsz. alatti ingatlan minimális telekmérete 4000 m<sup>2</sup>-ről 720 m<sup>2</sup>-re csökkenne. Kérelmező az ingatlan „A” „B” és „C” alrészletén lévő épületeket üzemelteti, és szeretne a használathoz igazodóan rendezni az épületek környezetét, önálló ingatlant kialakítani ennek érdekében. A jelenleg megállapított 4000 m<sup>2</sup>-es telekméret ehhez túl nagy, csökkentése indokolt.

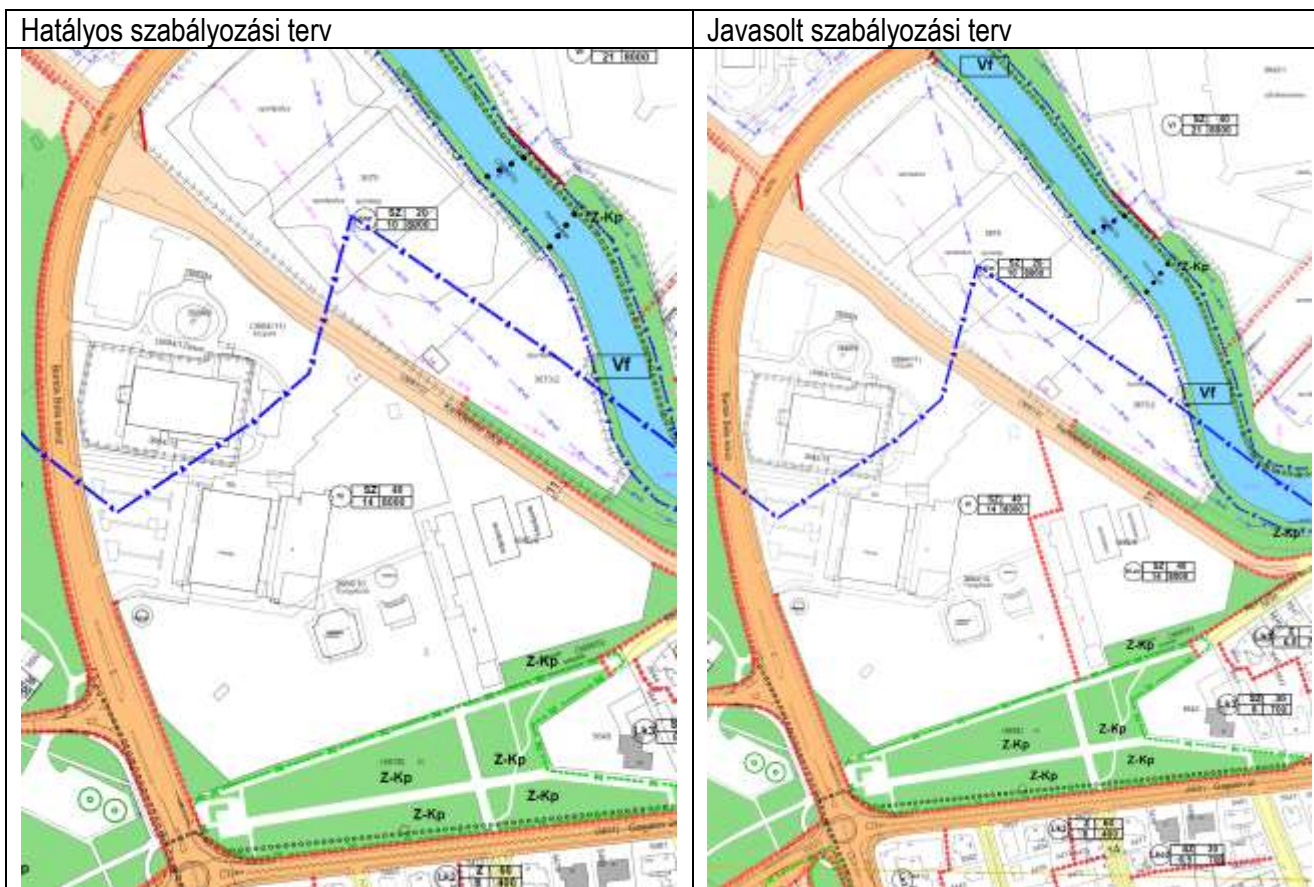


#### 14. Szombathely, Kenderesi u. 3685/6 hrsz. alatti ingatlanon „kivett gyógyfürdő” Különleges idegenforgalmi terület (Ki) területfelhasználásának megváltoztatása

A kérelem még a 2023-as SZMJV Generális felülvizsgálata során partneri kérelemként került benyújtásra véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

A kérelem alapján javasolt, hogy a 3685/6 hrsz. alatti ingatlan különleges idegenforgalmi terület indexálásra kerüljön azzal, hogy a területen Ki,eü építési övezetben egészségügyi, szociális (eü) területfelhasználás és építmény elhelyezés megkötés kerül rögzítésre. A módosítás célja Szombathely és térségének hiánypótló intézményi elhelyezése, amely az időskorúak ellátásával és az ehhez szükséges szolgáltatások nyújtásával foglalkozik.

Kérelmező jelezte, hogy amennyiben a módosítási kérelme nem kerül elfogadásra, úgy a területen munkásszállást fog létesíteni.



**15. Szombathely, Ikervár-Vépi-Kolozsvár-Zanati utcák által határolt tömb Falco telephelyén minimális telekterület csökkentése 5000 m<sup>2</sup> -re**

A kérelem még a 2023-as SZMJV Generális felülvizsgálata során partneri kérelemként került benyújtásra véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

A módosítás oka és célja a FALCO ZRt. telephelyeit érintő változások és a telephely területek minimális telekméretének egységes szabályozása a későbbi rugalmasabb telekalakítás érdekében.

A 7861/5-6, hrsz., a 7862/8 hrsz., a 7862/12 hrsz., 7862/13 hrsz. telephelyen Gipe-SZ-50-17-10000 építési övezeti előírás helyett Gipe-SZ-50-17-**5000**, a 7852/1-2 hrsz. és a 7853 hrsz. területén Gipe-SZ-50-17-10000 építési övezeti előírás helyett Gipe-SZ-50-17-**5000**, a 7844/2, a 7848 hrsz telephelyen Gipe-SZ-50-17-10000 építési övezeti előírás helyett Gipe-SZ-50-17-**5000**, a 7737/10 hrsz., a 7737/11, a 0236/2 hrsz telephelyen Gipe-SZ-50-11-10000 építési övezeti előírás helyett Gipe-SZ-50-11-**5000** építési övezeti előírás kerülne alkalmazásra.

Hatályos szabályozási tervi részlete



### 16. Szombathely, Óperint utca 5693 hrsz. Építési övezeti előírások változtatása (Vt-Z-50-9-1000)

A kérelem még a 2023-as SZMJV Generális felülvizsgálata során partneri kérelemként került benyújtásra véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

A Bereczki Kft. partneri kérelme alapján az Óperint utca északi oldalán az építési övezeti előírások egységesítését kérik, és az 5693 hrsz ingatlan területén Vt-Z-60-7-800 jelű építési övezet helyett Vt-Z-50-10-1000 jelű építési övezet kerül rögzítésre. A módosítás célja és oka, hogy az Óperint utca 5693 hrsz. ingatlanán jelölt gyalogút kettéosztja a tömböt, ugyanakkor indokolatlan az egységes beépítésű utcakép eltérő szabályozása a gyalogút két oldalán. A helyi védelem alatt álló patika, egyben saroktelek építési övezeti előírása nem változik.

Hatályos szabályozási tervi részlete



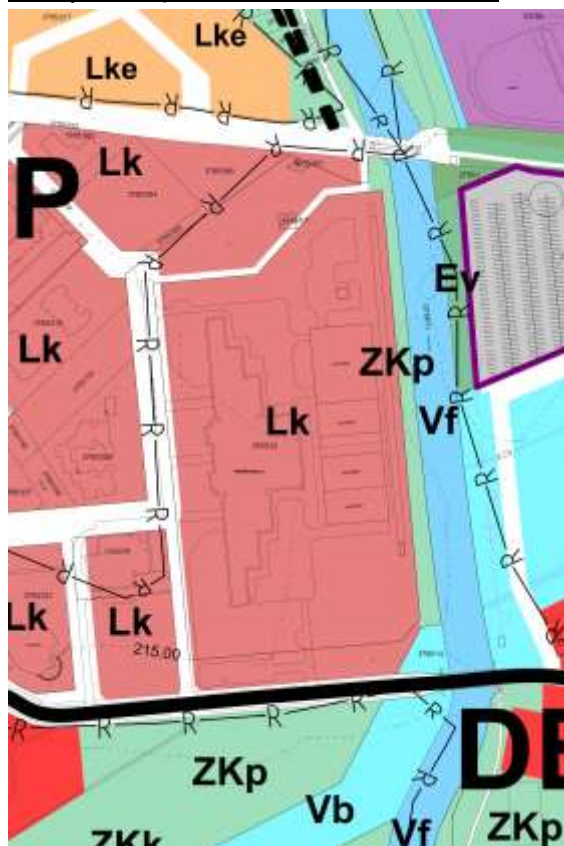


### 17. Szombathely, 3785/302 hrsz. alatti ingatlanon tervezett kerékpárút nyomvonalának módosítása

A kérelem még a 2023-as SZMJV Generális felülvizsgálata során partneri kérelemként került benyújtásra véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

A hatályos rendezési terv szerint a 3785/302 hrsz-ú telekre jelölt kerékpárút azért került a terület déli oldalára, mert alatta elektromos földkábel található. Mivel ezt a kábelt időközben már megszüntették, viszont a telek északi oldalán használatban lévő gáz-, és elektromos vezeték húzódik, melyek kiváltása nem lehetséges, javasolták a kérelemben, hogy a tervezett köz-lekedési terület szélesebb sávban, a meglévő vezetékek vonalában húzódjon, ezáltal közterületi elhelyezkedésük biztosíthatóvá válik. Az így kialakított 13-15 m széles közlekedési sáv mérete (mely magába foglalja mind a két vezeték vonalát) lehetővé teszi a tervezett kerékpárút mellett egyéb közlekedési lehetőségek (járda, gk. közlekedésre alkalmas belső út) kialakítását is. A közlekedési sáv déli oldalán önálló telektömb keletkezik, melyen javasoljuk az eddigi szabályozás (Lk1) megtartását. A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

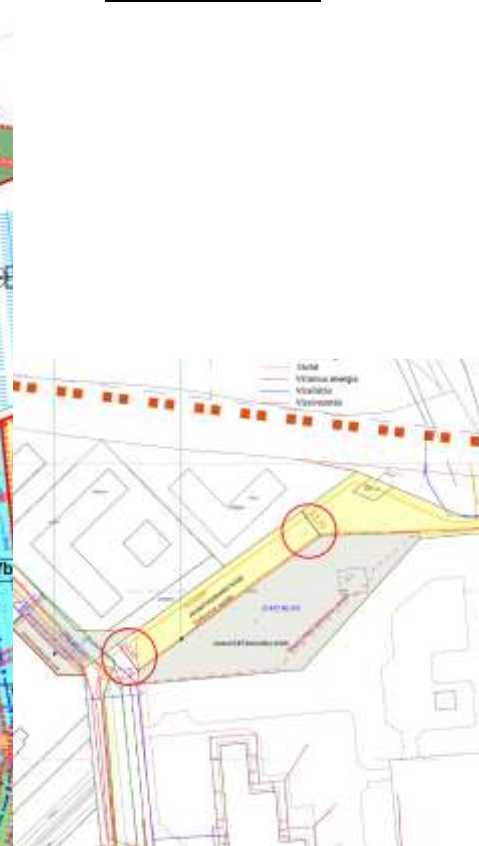
Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt kialakítás



Javasolt településszerkezeti tervlap**18. HÉSZ 2. melléklet 4. pont elővásárlási jog törlése a volt Spartacus pálya ingatlanairól (Farkas Károly út)**

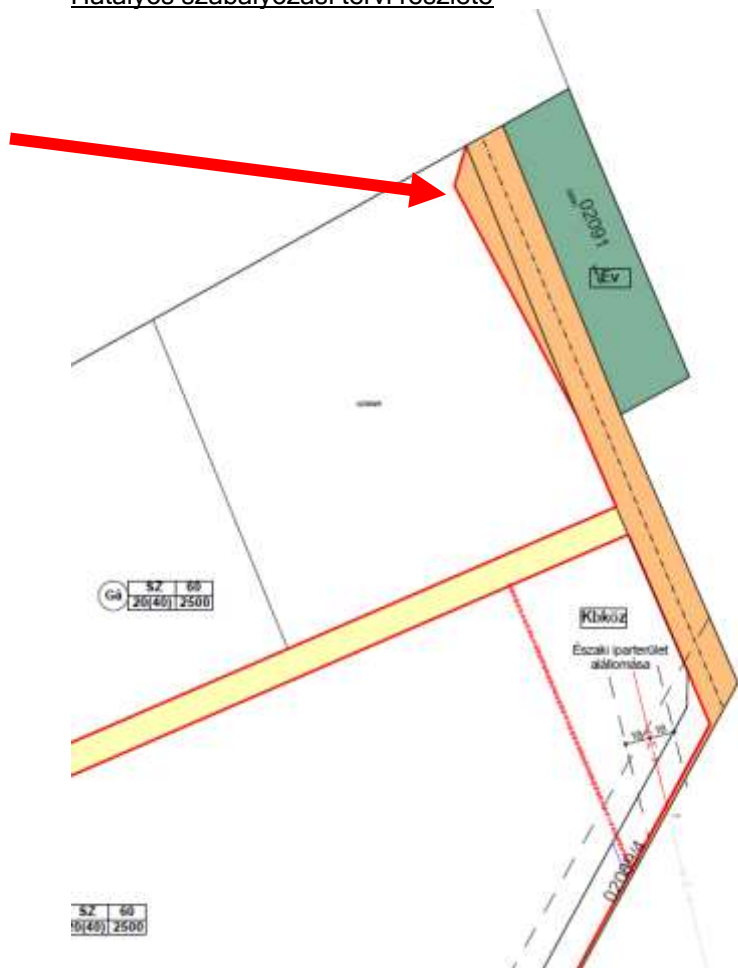
A 2023. december 14-én a 24/2023. (XII.19.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat 1. melléklete - a szabályzási tervlap - törölte az elővásárlási jog jelkulcsi elemet a Farkas Károly utca volt Spartacus pálya területéről. A HÉSZ 2. mellékletében - az elővásárlási joggal terhelt területek között a 4. pont alatt még szerepel. A cél a rendelet 2. mellékletének és a rendelet 1. mellékletének összhangba hozása és a 2. melléklet 4. sorának törlése.

Hatályos szabályozási tervi részlete

### 19. Rajzi feldolgozásból eredő hiba javítása (szabályozási vonal)

Az Északi Ipari Park területén a feltárást biztosító utak kialakultak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. A szabályozási terven a 30 m-es út szabályozási vonala egy rajzi hiba folytán törést mutat, miközben a terület és annak feltárása ezt nem indokolja. Rajzi elem egy szerkesztési vonal téves eredménye. A szabályozási terven ezért az ábrán nyíllal is jelölt területrésze szükség nincsen, így az kiigazítást igényel a meglévő állapot szerint. Az út szabályozás fenntartásához közérdek nem társul. A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

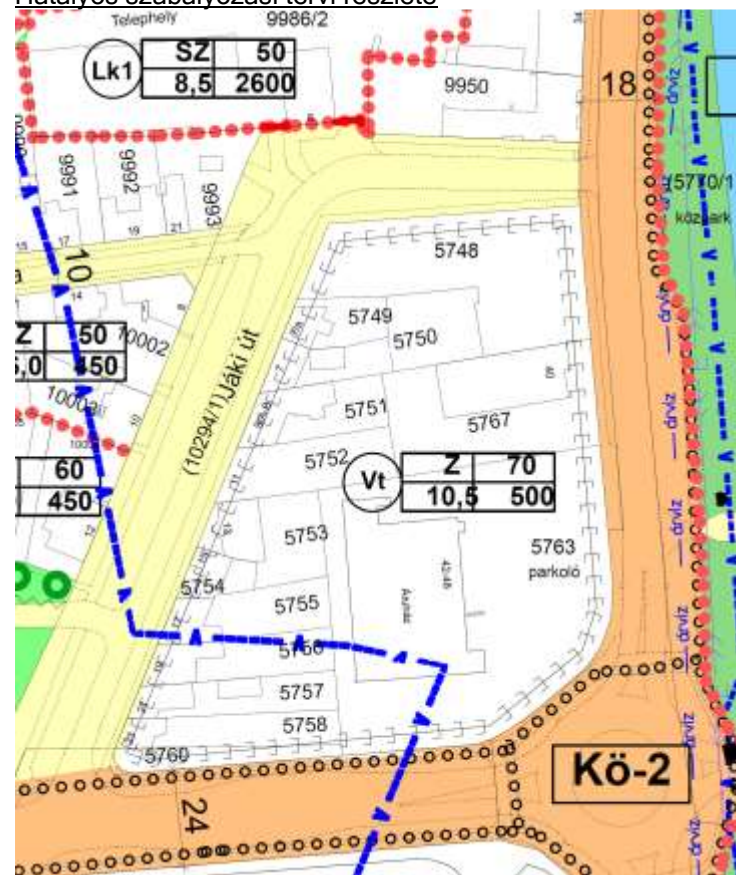
Hatályos szabályozási tervi részlete



**20. A HÉSZ 2. melléklet 3. pontja szerinti elővásárlási jog törlése a Jáki út 15. szám, 5754 hrsz. alatti ingatlanról (Jáki út - Brenner T. krt. - Körmen di út által határolt tömb)**

A 2023. december 14-én a 24/2023. (XII.19.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat 1. melléklete - a szabályzási tervlap - tartalmazza az elővásárlási jog intézményét a Körmen di út (Jáki út - Brenner T. krt. - Körmen di út által határolt tömb) - Szombathely, Jáki út 15. szám területén. A terület jelentősebben átépült, a Körmen di út felől meghatározó városkép átalakult, megvalósult. A cél az elővásárlási jog intézmények törlése a tömb területéről, mivel az elrendelékori célok már nem állnak fenn. A HÉSZ 2. mellékletében - az elővásárlási joggal terhelt területek között a 3. pont alatt még szerepelő sor és a szabályozási tervlapon lévő jelkulcs törlése szükséges ehhez, illetve a hozzárendelt ingatlan-nyilvántartási bejegyzést is törölni kell a rendelet elfogadása és hatálybalépése után.

Hatályos szabályozási tervi részlete



Ingatlan-nyilvántartási állapot ekozmu.hu szerint



## 21. Szombathely, Szamóca - Málna - Sáfrány - Torma utcák által határolt tömbben a 8 m-es előkeri előírás felülvizsgálata

Az 1999-ben elfogadott Olad Plató szabályozási terve alapján került 2006-ban és a 2023-ban elfogadott szabályozási tervben is az Olad Plató területén az előkert szabályozásra. Az előírások ellenére több lakóépület nem építési helyen, hanem 3,5 m, 4 m illetve 5 m előkert megtartásával épült fel.

Hatályos szabályozási tervi részlete



## 22. Szombathely, 2008/11. és 2004/3 hrsz. közötti telekhatár-rendezés miatt övezeti jel módosítás

A 2008/11. és 2004/3 hrsz közös telekhatára egy vasút üzemi területen lévő épületen halad át. Az épületet a GYSEV ZRT megtartaná és hasznosítaná. A javasolt telekhatár rendezés eredményeként mindkét telek útról megközelíthető lenne és a hasznosításuk a kialakult állapotot is figyelembe véve megtörténhetne. A meglévő épület mögött 3 m oldalkert kerülne elhagyásra és az átalakuló 2004/3 hrsz terület továbbra is kötőpályás vasúti közlekedési terület maradna.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



Telekalakítási javaslat



### 23. Szombathely, Pozsony u. 47. szám, 7685 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó beépítettség növelése maximális 60 %-ra

A Pozsony utca 47. hsz, 7685 hrsz ingatlanon a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálat által működtetett IX. számú Szakmai Egységhez tartozó Idősek Klubja tevékenykedik. Az idősklub tárgyi feltételei nem felelnek meg a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló 1/20000.(I.7.) SZCSM rendelet 75.§ (1) bekezdésben foglaltaknak, mert nem rendelkezik pihenő helyiséggel, illetve nem biztosítottak az akadálymentes közlekedés feltételei. Az ingatlan önkormányzati tulajdonban van. A meglévő épületek átalakítással, bővítéssel fejleszthetőek. A meglévő lakóköznyezetben nem jelentet problémát a szociális intézmény eddigi működése. Szombathelyen az autizmus spektrum zavarral élők nappali ellátása intézményi keretek között nem biztosított. Azonnali ellátási igény mutatkozik kb. 15-20 fő tekintetében, de ez a létszám 5 éves távlatban növekedést fog mutatni.

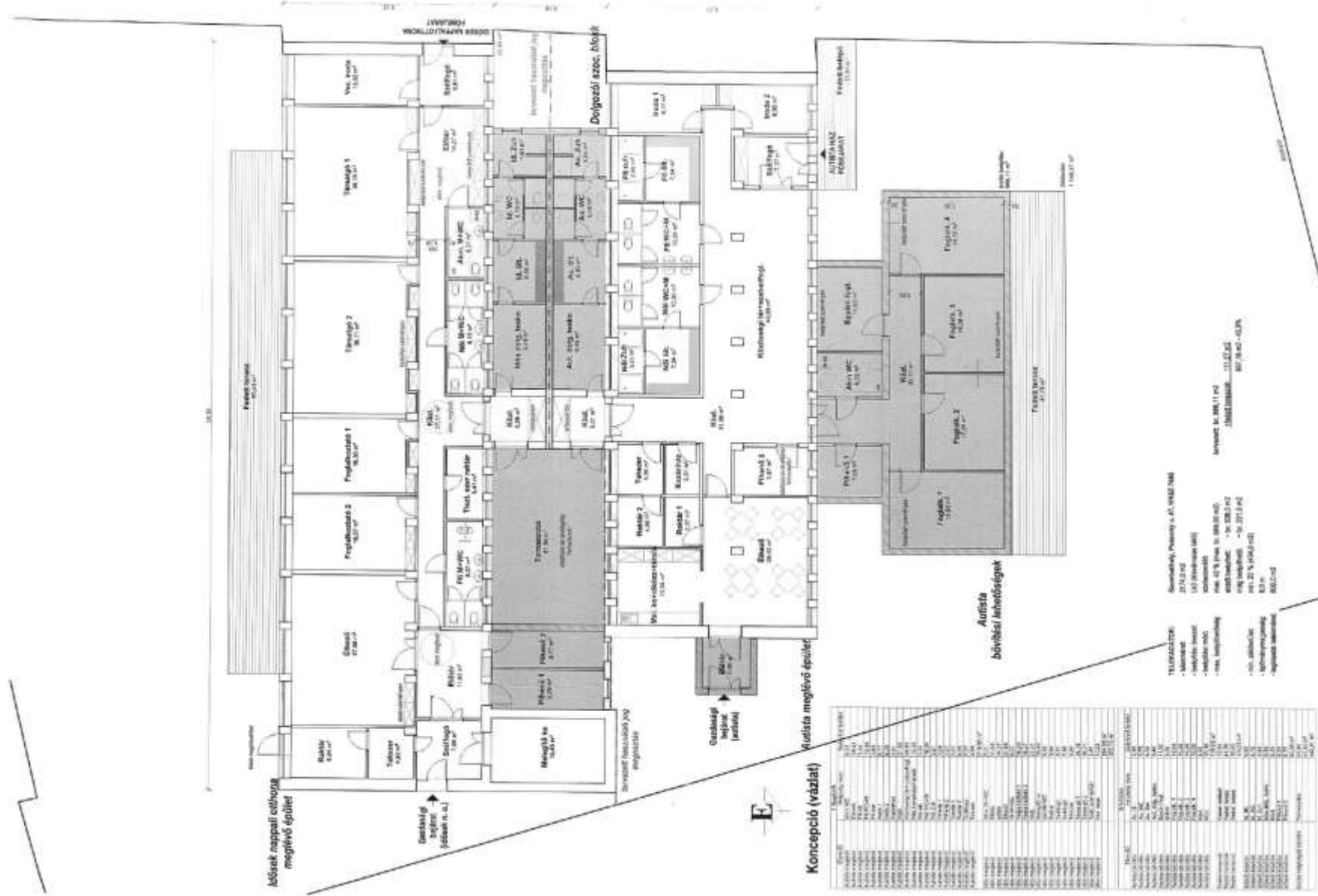
A fejlesztés az ingatlan 2174 m2 nagyságú területén valósulna meg a csatolt tervezet szerint. A „Javaslat a szombathelyi szociális ellátó rendszer fejlesztésére az idősek és az autizmussal élők nappali ellátása tekintetében” című előterjesztés alapján a 265/2023.(IX.28.) Kgy. számú határozat megfogalmazza, hogy a tervek elkészítése olyan módon történjen, hogy a rendelkezésre álló források ismeretében a megfelelő épület átalakítása és bővítése egy vagy két ütemben is megvalósulhasson: idősek klubja, demens nappali ellátás. A klubot jelenleg megközelítőleg 40 fő látogatja, a személyzet 8-9 fő. A fejlesztés célja demens ellátás bővítése 14 főre.

A jelenlegi építési övezeti előírás Lke3-SZ-40-6,0-600, amely a jövőben Lke3-Sz-60-6,0-600 építési övezetre változna.

Hatályos szabályozási tervi részlete

Ingatlan-nyilvántartás az ekozmu.hu szerint





**TELEFONKÖZVETÉS**

- kábel
- mobil
- rádió
- fax
- internet
- e-mail
- tv
- hang
- videó
- digitális
- optikai

**TELEFONKÖZVETÉS**

- kábel
- mobil
- rádió
- fax
- internet
- e-mail
- tv
- hang
- videó
- digitális
- optikai

Koncepció (vázlat)

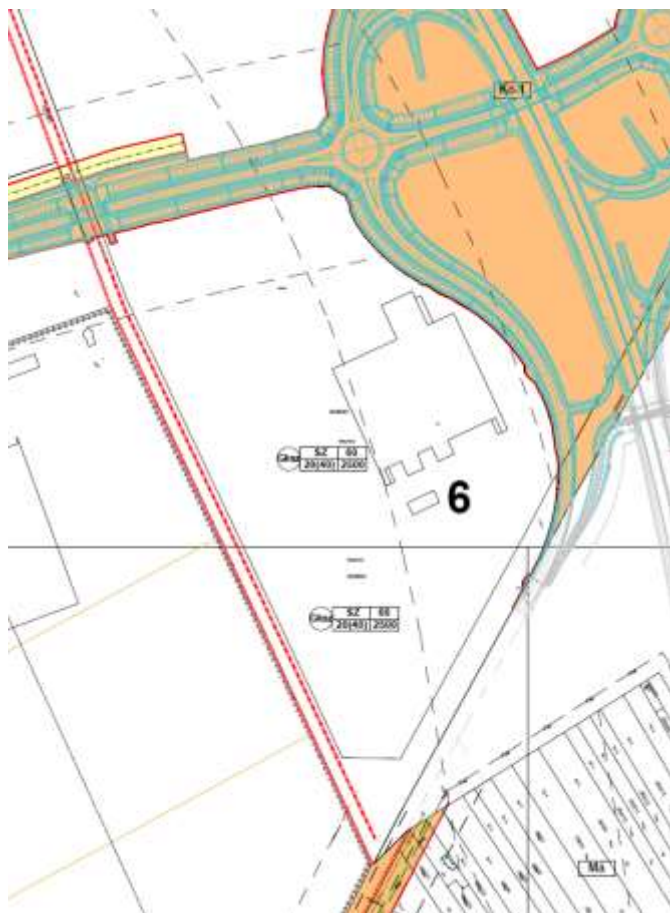


**24. Szombathely, 02089/9 hrsz. Művelési ág módosítása (kivett, országos közútra)**

A Galambos Holding Kft nevében beadott kérelem tárgya a 02089/9 hrsz- ú (0,1096 ha) művelési ágának megváltoztatása kivett közforgalom elől el nem zárt magánútról kivett, országos közútra. Ehhez szükséges a telekhatárok figyelembevételével a 02089/9 hrsz út területet a szabályozási tervben állami közúthálózat közlekedési terület részeként jelölni.

Hatályos szabályozási tervi részlete

Javasolt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés magánút helyett kivett, országos közút.



**Nagy Ártás**  
Érdmész mérték  
+36 30 333 8266  
Munka szám: 44/2023

Szombathely  
Közfürdő  
Adatszolgáltatás száma:  
2/941/2025  
21.10.2025

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
a 02089/2 rész-5 földhatalmi megosztásról  
M=1:4000

**CÍMEORDINÁTA**

PSZ	Y	X	SÍRSZ
1	467 968	225 584	02089/9

A vázrajz méretaránya továbbképzés nem zárható.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								
Hrsz	Árterület			Terület	AJK	Hrsz	Árterület			Terület	AJK	Származás és egyéb jogok		
	pl	m <sup>2</sup>	kg				pl	m <sup>2</sup>	kg					
02089/2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

A változás előtti állapotok megjelölésénél követezők:

**Galambos Holding Kft**  
11251 Vörösmarty u. 72.  
Családbiztos Holding Rt.  
Adatszám: 3004870-2-18  
Cg: 8-08-113019

A kérelem benyújtásának időpontja: 2023. október 31.  
Készítette: [Signature]

Művelet: [Signature]  
Munka szám: 44/2023  
Munka dátuma: 2023.10.21.

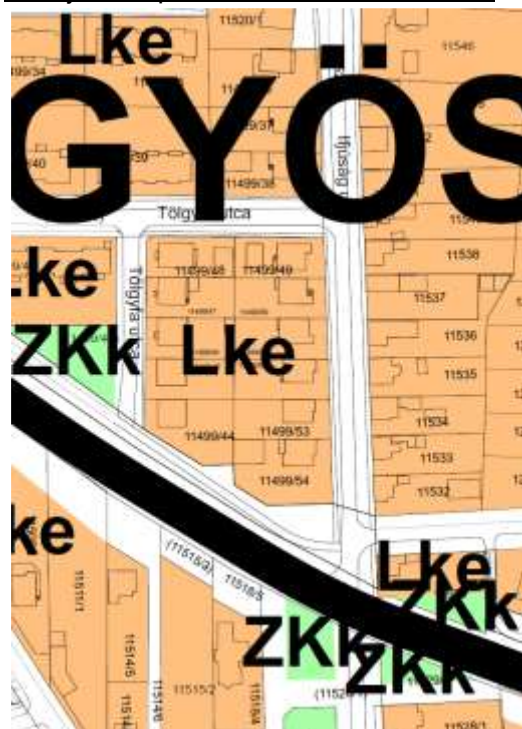
A kérelem benyújtásának időpontja: 2025. október 21.  
Készítette: [Signature]

Munka szám: 2/941/2025  
Munka dátuma: 2025.10.21.

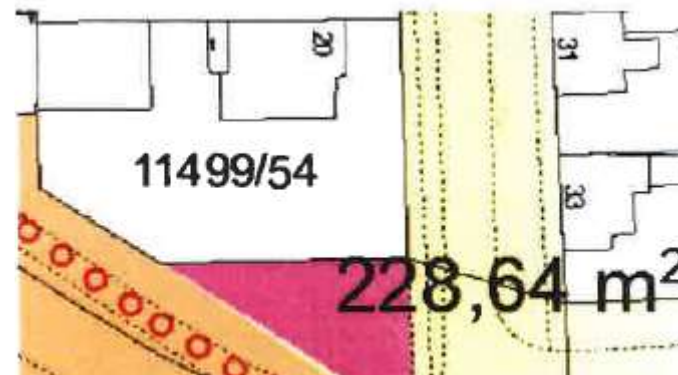
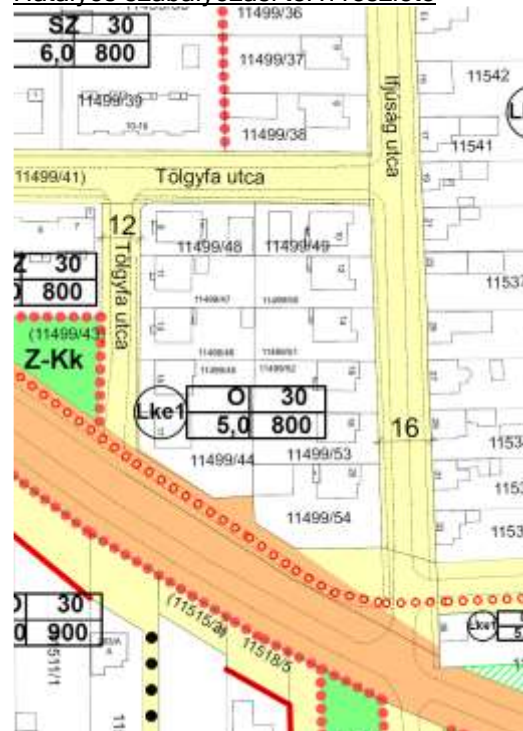
25. Szombathely, Ifjúság u. 20. szám, 11499/54 hrsz-ú ingatlan melletti 11436/2 hrsz-ú közterületből mintegy 229 m<sup>2</sup> telekterület saját ingatlanhoz való csatolása miatt a területfelhasználási mód megváltoztatása

A kérelem célja a meglévő Ifjúság utca 20. házszámú lakótelek kiegészítése a lakótelekkel szomszédos, jelenleg közlekedési területként szabályozott területrészsel. A bővítmény nagysága ~228-230 m<sup>2</sup> lenne és a meglévő kerékpárút nyomvonal vonalát elérve - a megfelelő védőtávolság megtartásával - kerülne kijelölésre. A területrész a közlekedési terület zöldfelülete. A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



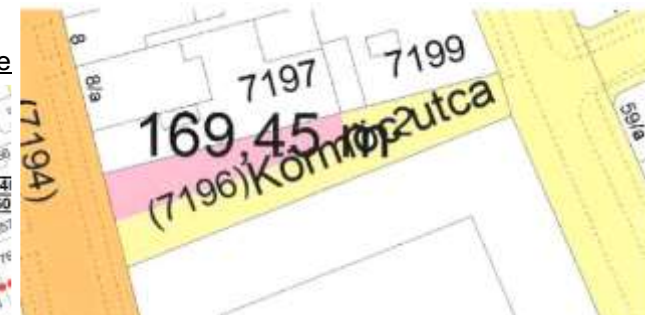
## 26. Szombathely, Szövő u. 8/A. szám, 7197 hrsz.-ú ingatlan melletti, 7196 hrsz.-ú közút szabályozási szélességének egységes 6 m-re történő módosítása

A kérelem tárgya a Szövő u. 8/A. szám, 7197 hrsz.-ú ingatlan melletti, 7196 hrsz.-ú közút szabályozási szélességének felülvizsgálata és csökkentése. A 7196 hrsz. Körmóc utca jelenleg csak részben van kiépítve: kelet felől egy zsákutca vezet be a 7196 hrsz telek keleti felén lévő kapu és a mögötte elhelyezkedő garázs és 9197 hrsz. garázsának megközelítését szolgálja. Nyugati irányban már csak egy gyalogút vezet a Szövő utcára. A kérelem alapján a gyalogút vonalában meghatározott új szabályozási vonal is megoldást jelenten és a 7197 hrsz telek kiegészítéseként szolgálna A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete

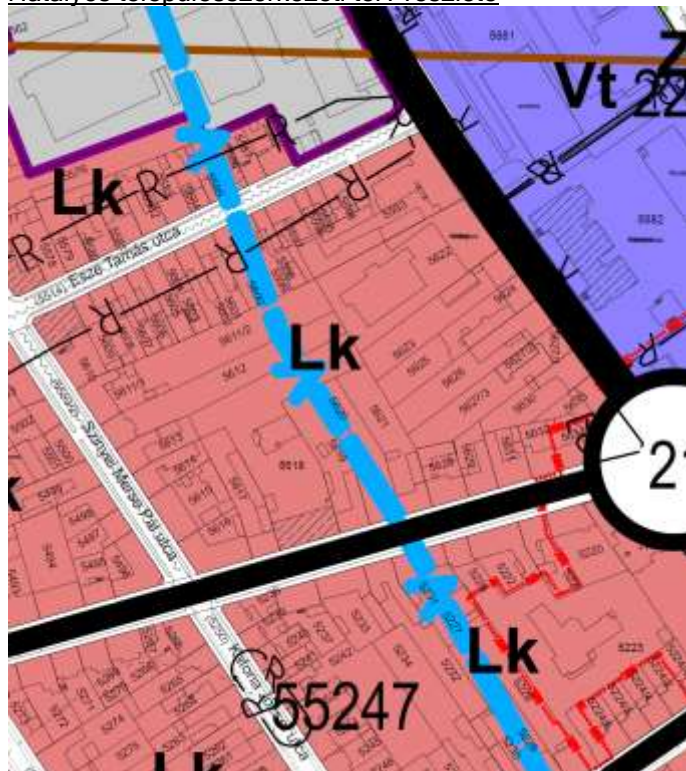


## 27. Szombathely, Dózsa Gy. -Esze T.- Szinyei Merse P.- Kálvária utcák határolta tömb Dózsa Gy. u.. felőli része Lk2 övezetből Lk övezetbe sorolása

A Gáspár Mérnöki Iroda kapott megbízást az Amphora Hotel (Szombathely, Dózsa György utca 9. szám, 5626 hrsz.) átalakítására, a meglévő épületben lakások kialakítására, mivel a meglévő szálláshely jellegű felhasználás gazdaságosan nem tartható fenn. Az övezetben a meglévő rendeltetési egységek száma egy alkalommal 3 további rendeltetési egységgel bővíthető. A hotelben egy komplett főzőkonyhas étterem és 19 szoba + fürdő egység van, amelyből legfeljebb 4 db új egység (lakás) alakítható ki. Jelenleg a tömb építési övezeti előírása Lk2-Z-50-9-450. A kérelmezett építési övezeti besorolás Lk- Z-50-9-450 lenne, ahol a rendeltetési egységek száma nincsen korlátozva. A beadványhoz részletes térfal vizsgálat is készült, amely a Dózsa György utca meglévő, és megrekedt fejlődését mutatja a vegyes földszinti beépítéstől a már megemelt térfalig, amelyet csatoltunk.

A 32/7. számú módosítási pont alatt jeleztük, hogy az 5593 hrsz alatti ingatlanon az építési övezeti jel javítandó. A hatályos szabályozási tervlap a Dózsa György utca és az Esze Tamás utca sarkán lévő 5593 hrsz ingatlanra a 13. szelvényen Lk3-Z-50-8-450- jelű építési övezeti jelet ír elő, míg a tömb nagyobbik részére a 20. szelvényen az Lk2-Z-50-9-450 építési övezeti jelet alkalmazza. A tömb és az építési övezet egységes szabályozása érdekében javasoljuk az az Lk2-Z-50-9-450 jelű építési övezet alkalmazását.

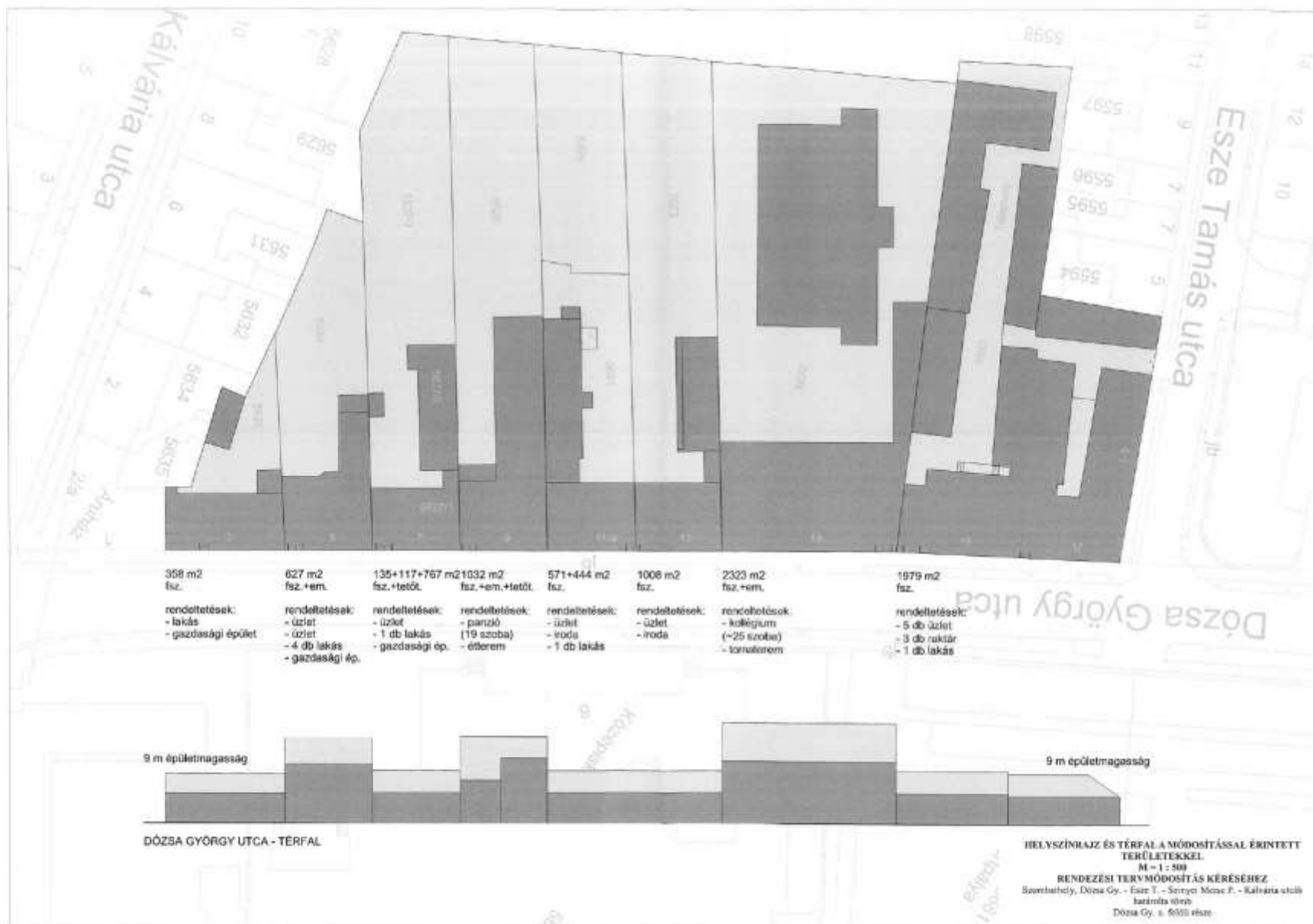
Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete





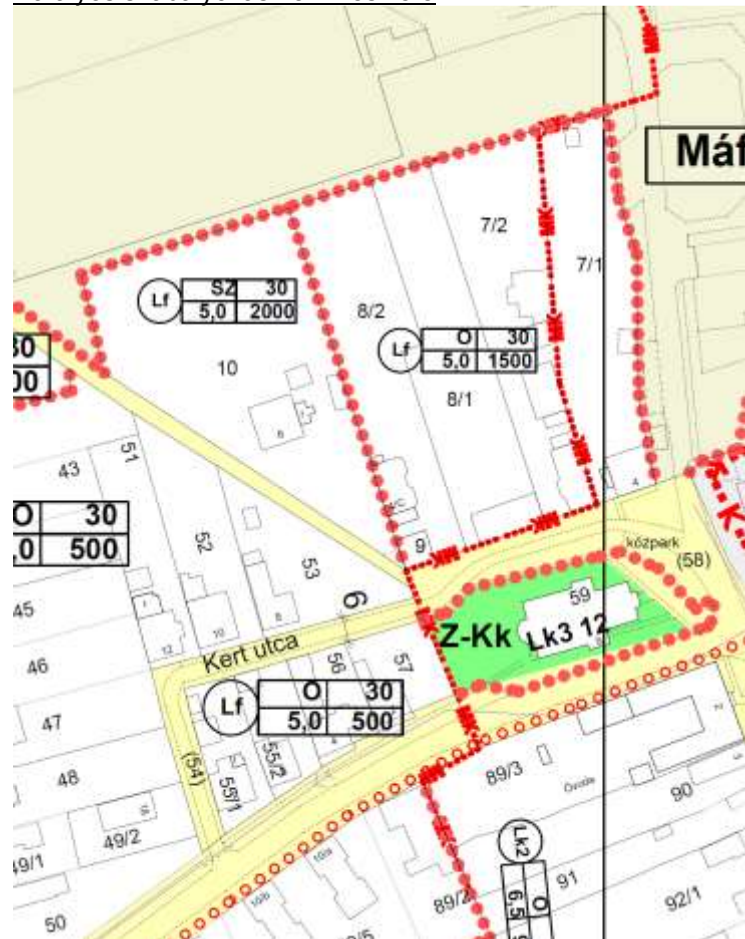


## 28. Szombathely, Kert u. 6. szám, 10 hrsz. alatti ingatlanon a minimális telekméret 1500 m<sup>2</sup>-re történő csökkentése

A Herény városrészben fekvő 10 hrsz., Kert utca 6. házszerű ingatlan jelenleg egy önálló építési övezet, amelynek előírása Lf-SZ-30-5,0-2000. Tőle délre Lf-O-30-5,0-500, keletre Lf-O-30-5,0-1500 jelű építési övezet található. A 10 hrsz. ~3412 m<sup>2</sup> nagyságú. A minimális telekméret keleti tömbhöz való igazítása esetén a meglévő telek kettéosztható lesz és két önálló ingatlanként a környezetéhez illeszkedve beépíthetővé válik. A jövőbeni telkek mindegyike legalább 18 m szélességgel kialakítható. A templom körül meglévő zöldterület kitöltése az övezet határ mentén pontosításra kerülne, mint rajzi elem javítása.

Hatályos szabályozási tervi részlete

[Ingatlan-nyilvántartási állapot az ekozmu.hu szerint](http://ekozmu.hu)





A Kert utca 6. szám, 10 hrsz fényképei



## 29. Szombathely, Kámoni Arborétumtól északra a Gyöngyös-patak mellékága mentén előírt 25 m-es övezeten belüli zöldfelület csökkentése 6 m-re

A hatályos szabályozási terv alapján a Gyöngyös-műcsatorna ága mentén a 965-973 hrsz ingatlanok területét nyugatról, a vízfolyást kísérően 25 m széles övezeten belüli zöldfelület került kijelölésre. 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. A kérelem célja ezen övezeten belüli zöldfelület csökkentése a jelenlegi 25 m-ről 6 m-re.

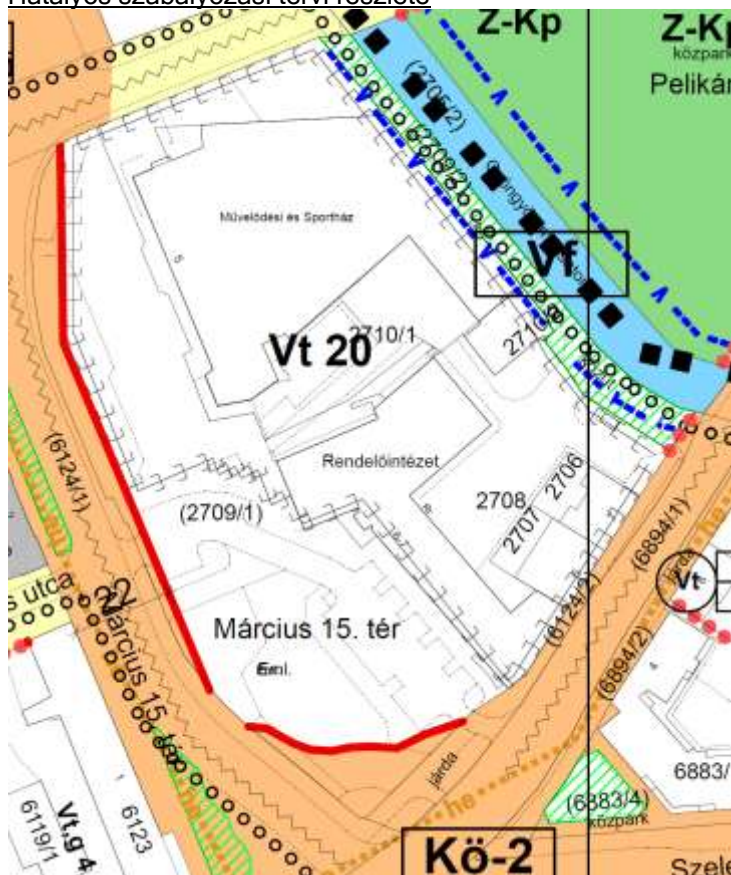
Hatályos szabályozási tervi részlete



### 30. Szombathely, Március 15. tér (SZTK), 2708 hrsz. Elővásárlási jog törlése

A 2023. december 14-én a 24/2023. (XII.19.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat 1. melléklete - a szabályzási tervlap - tartalmazza az elővásárlási jog intézményét a Március 15. tér 2706, 2707, 2708, 2709/1,2710/2 hrsz ingatlanjai tekintetében. A kérelem ezek közül a volt SZTK rendelő intézet 2708 hrsz területére terjed ki, amelyen az elővásárlási jog törlését szeretnék. A módosítás oka és célja, hogy mivel megvásárlásra került az ingatlan, a jövőbeni hasznosítást az elővásárlási jog megnehezíti, illetve Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a most lezajlott adásvétel során sem kívánt élni az elővásárlási jogával, így annak jövőbeni fenntartása már nem szükséges. A módosítás támogatása esetén az elővásárlási jog intézmények törlésre kerül a 2708 hrsz ingatlanról. A HÉSZ 2. mellékletében - az elővásárlási joggal terhelt területek között a 7. pont alatt még szerepelő sor és a szabályozási tervlapon lévő jelkulcs törlése szükséges ehhez, illetve a hozzárendelt ingatlan-nyilvántartási bejegyzést is törölni kell a rendelet elfogadása és hatálybalépése után.

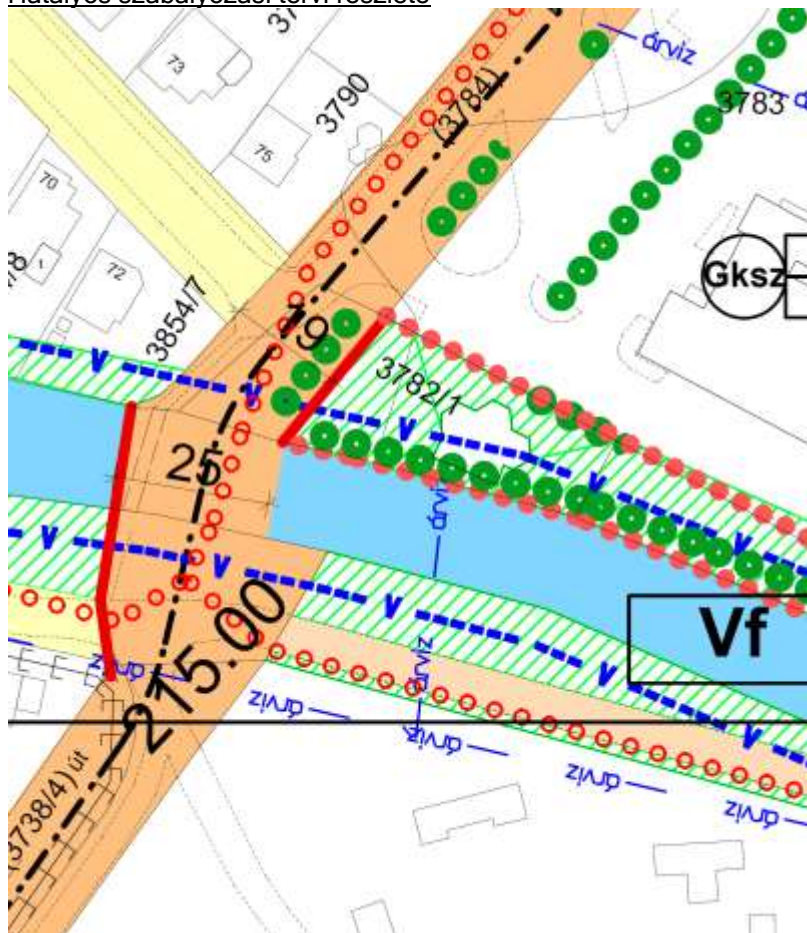
Hatályos szabályozási tervi részlete



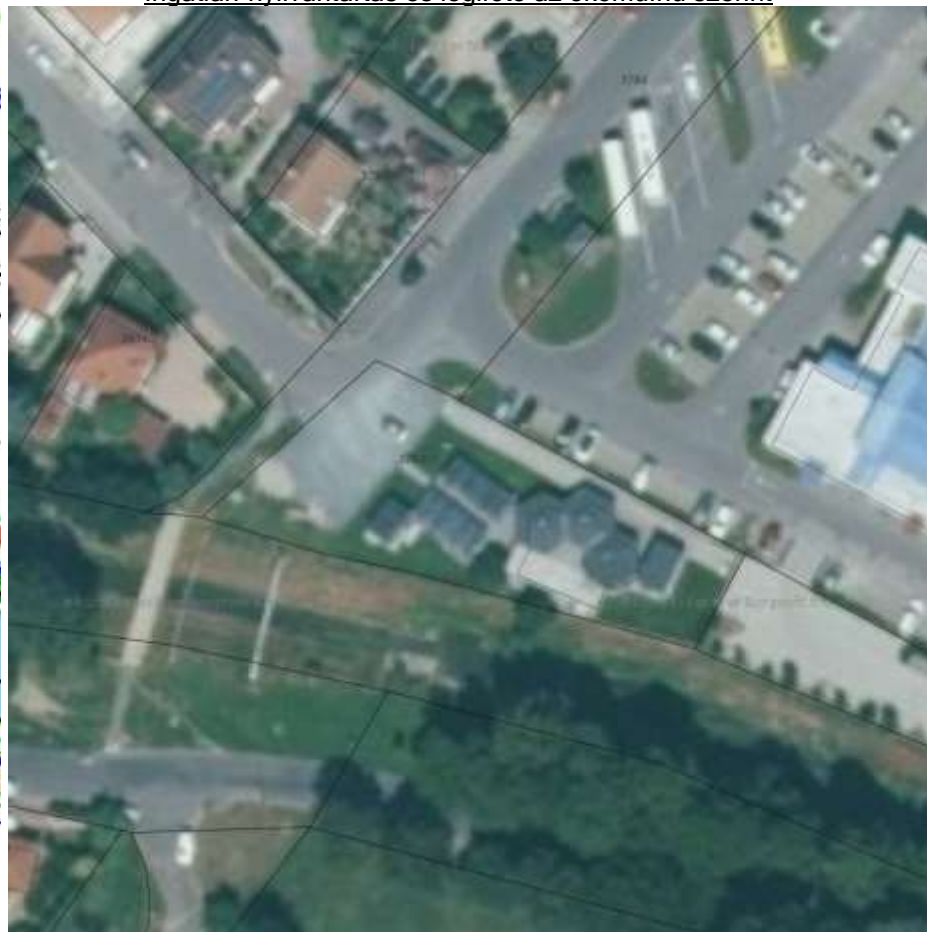
### 31. Szombathely, Aranypatak utca 3782/1 hrsz. alatti ingatlan az övezeten belüli zöldfelület csökkentése

Az Olad városrészben fekvő 3782/1 hrsz ingatlanon egy cukrászda működik. A telek Arany-patak felől jelölt részén a meglévő beépítés környezete teljes egészében övezeten belüli zöldfelületként van a hatályos szabályozási terven jelölve. Az övezeten belüli zöldfelület célja a vízfolyást követő sávban a hasznos zöldfelületek kialakítása és megtartása. Az épület 1990-től áll az ingatlanon. Az övezeten belüli zöldfelület kijelölésére 2016-ban került sor az Árkadia tömböt érintő településrendezési eszköz módosítása során. Jelen esetben az érintett részen kialakult módon parkoló, egy a cukrászdához tartozó pergolasz terasz, térköves gazdasági bejárati út található. A meglévő állapot szerint javasolt az övezet belüli zöldfelület lehatárolása, felülvizsgálata

Hatályos szabályozási tervi részlete



Ingatlan-nyilvántartás és légifotó az ekomu.hu szerint



### 32/1. telekszelesség definíciójának megfogalmazása (hol kell meglennie?)

A helyi építési szabályzat 10. § (2) bekezdése szabályozza a telekszelességet.

*„(2) Telekalakítási eljárás során kialakuló beépítésre szánt területen a telek közterülettel határos szélessége szabadonálló beépítési mód esetén 18 méternél, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méternél kevesebb nem lehet, kivéve nyeles telek esetén, ahol a szabályozási szélességet a nyelet követő telekszelességre kell alkalmazni.”*

Javasoljuk a HÉSZ kiegészítését azzal, hogy a fogalommagyarázatok között a telekszelességre vonatkozóan megadja a számítás vagy mérés módozatát.

*„Telekszelesség: a földrészlet elő- és hátsókerti építési határvonalainak telekhatártól telekhatárig mért hosszának átlaga, mely az egyes övezeti előírásokban került meghatározásra. A telek utcafronti homlokvonala nem lehet kisebb 9 méternél. Saroktelek esetén a rövidebb előkerti építési határvonal végpontjainál kell végezni a mérést.”*

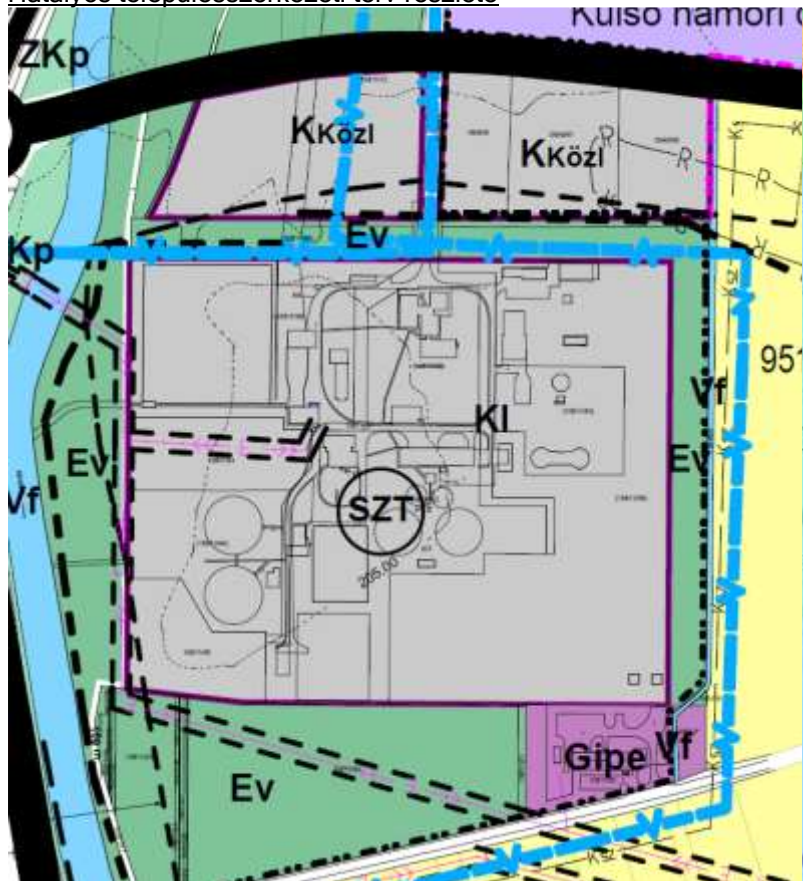
### 32/2. 10811/42 hrsz. alatti ingatlanon KI helyett Khull területfelhasználás feltüntetése

A szabályozási tervlap 27. szelvényén a városi és egyben regionális szennyvíztisztító telep építési övezeti jele „KI”-ként van feltüntetve, amely helyesen az új építési övezeti jelkulcs alapján „Khull” építési övezeti jelre változik.

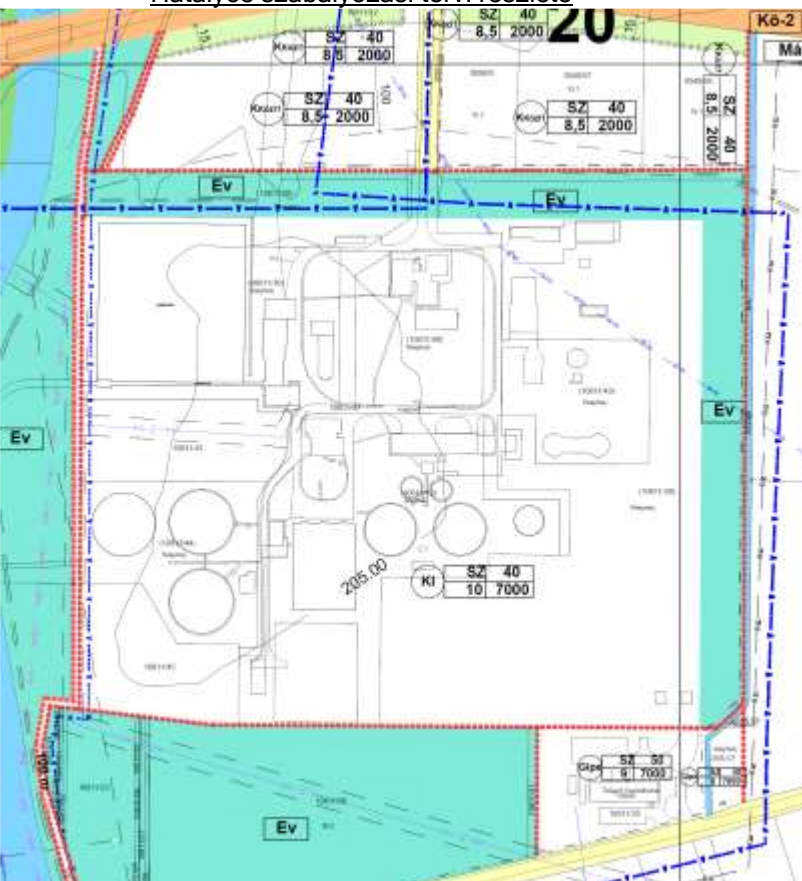
A HÉSZ 35.§-a alapján:

*„35. § A „Khull” jelű építési övezetben területen csak a települési szilárd-, folyékony-, és egyéb veszélyes hulladékok tárolásával, tisztításával, kezelésével kapcsolatos, valamint ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el.”*

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



### 32/3. Az 1705/84 és 1709 hrsz.-on lévő gyalogút törlése (légkábel megszűnt, földkábel telekhatáron halad, nem kell területet biztosítani)

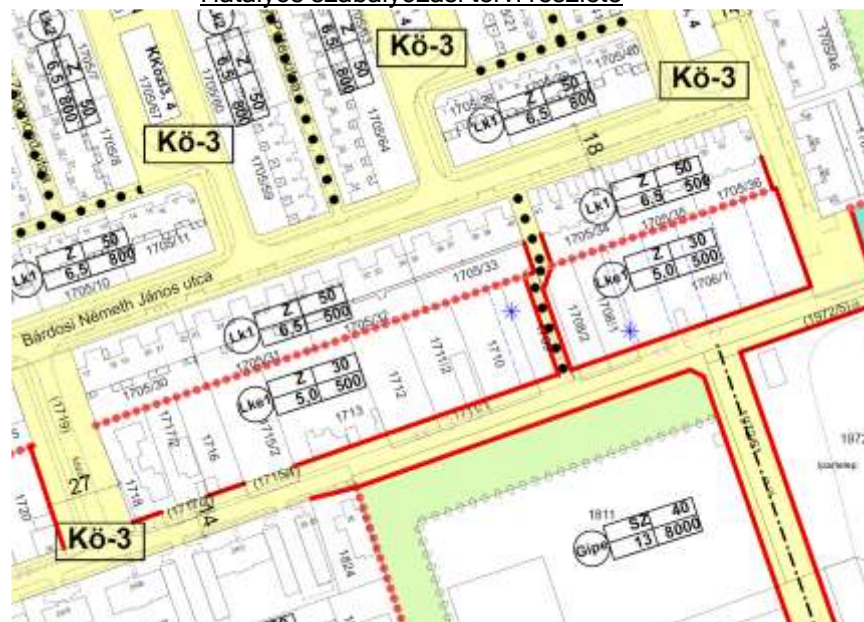
A módosítás célja a Stromfeld lakótelep mentén fekvő 1709 hrsz-en egy meglévő gyalogút törlése (légkábel megszűnt, földkábel telekhatáron halad, nem kell területet biztosítani). A gyalogút sosem volt a tömbök között, így közlekedési szerepet nem töltött be.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. A gyalogút megszüntetése ~437 m<sup>2</sup>-es területe érint két ingatlanon. Az érintett közlekedési területek kertvárosias lakóterületbe sorolandók.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



### 32/4. A Szőlőhegy utcában az új beépítésre szánt ingatlanokon a minimális telekméret 700 m<sup>2</sup>-re csökkentése

Az önkormányzat tulajdonában álló területen a jelenleg kertvárosias területfelhasználás megtartása mellett, az Lke1 jelű építési övezetben a minimális telekméret csökkentése javasolt a kedvezőbb telekszerkezet kialakítása érdekében, csökkentve a jelenleg hatályos 1200 m<sup>2</sup>-es minimális telekméret előírást. A területre telepítési tanulmányterv készítése javasolt.

#### Hatályos szabályozási tervi részlete



**32/5. Két azonos övezet (Lk1 SZ-40-8,5-1000) közötti határ törlése a 4420/3 hrsz., a 4421/4 hrsz. és a 4422/3 hrsz. alatti ingatlanok között**

Az azonos építési övezetben fekvő, mindkét építési övezet jele: Lk1 SZ-40-8,5-1000, mégis egy építési övezeti határvonal feleslegesen választja el a két tömböt egymástól. A módosítás során a belső építési övezeti határvonal törlésre kerül.

Hatályos szabályozási tervi részlete



**32/6. A HÉSZ 17. §-ból kimaradt, ki kell egészíteni: "Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el."**

A helyi építési szabályzat 18.§-ának (3) bekezdése és a 19.§-ának (3) bekezdése is tartalmazza a kertvárosias lakóterületek Lke2 és Lke3 jelű építési övezetében, hogy: „(3) Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el.” A javaslat szerint az előírást az Lke1 jelű építési övezetben is alkalmazni kellene, tekintettel arra, hogy SZMJV helyi építési szabályzatához alkalmazandó 2021. július 15-ei OTÉK 35.§ (6) bekezdése szerint:

„(6) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,
- árnyékszék,
- kemence, húsüstölő,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, továbbá
- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.”

A SZMJV területén alkalmazandó OTÉK 35.§ (7) bekezdése szerint:

„(7) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, **gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető.** Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § rendelkezéseinek keretei között - helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.”

AZ OTÉK 1. melléklet fogalommagyarázat 28. pontja szerint:

„28. *Építési hely:* az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókeri építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen - a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhető).

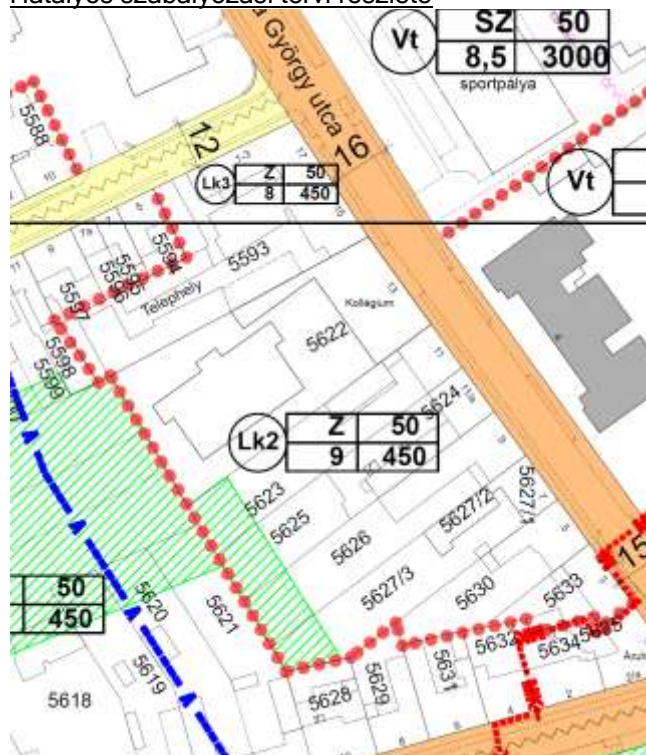
A fentiek alapján az elő- és oldalkertben gépkocsi tároló az OTÉK előírások alapján nem helyezhető el. Az egyértelműség kedvéért a HÉSZ 17.§ új (4) bekezdéssel kerülne kiegészítésre:

„17.§ (4) *Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el.*”

**32/7. 5593 hrsz. alatti ingatlanon az épületmagasság nem 8 m, hanem 9 m**

A hatályos szabályozási tervlap a Dózsa György utca és az Esze Tamás utca sarkán lévő 5593 hrsz ingatlanra a 13. szelvényen Lk3-Z-50-8-450- jelű építési övezeti jelet ír elő, míg a tömb nagyobbik részére a 20. szelvényen az Lk2-Z-50-9-450 építési övezeti jelet alkalmazza. A tömb és az építési övezet egységes szabályozása érdekében javasoljuk az az Lk2-Z-50-9-450 jelű építési övezet alkalmazását.

Hatályos szabályozási tervi részlete



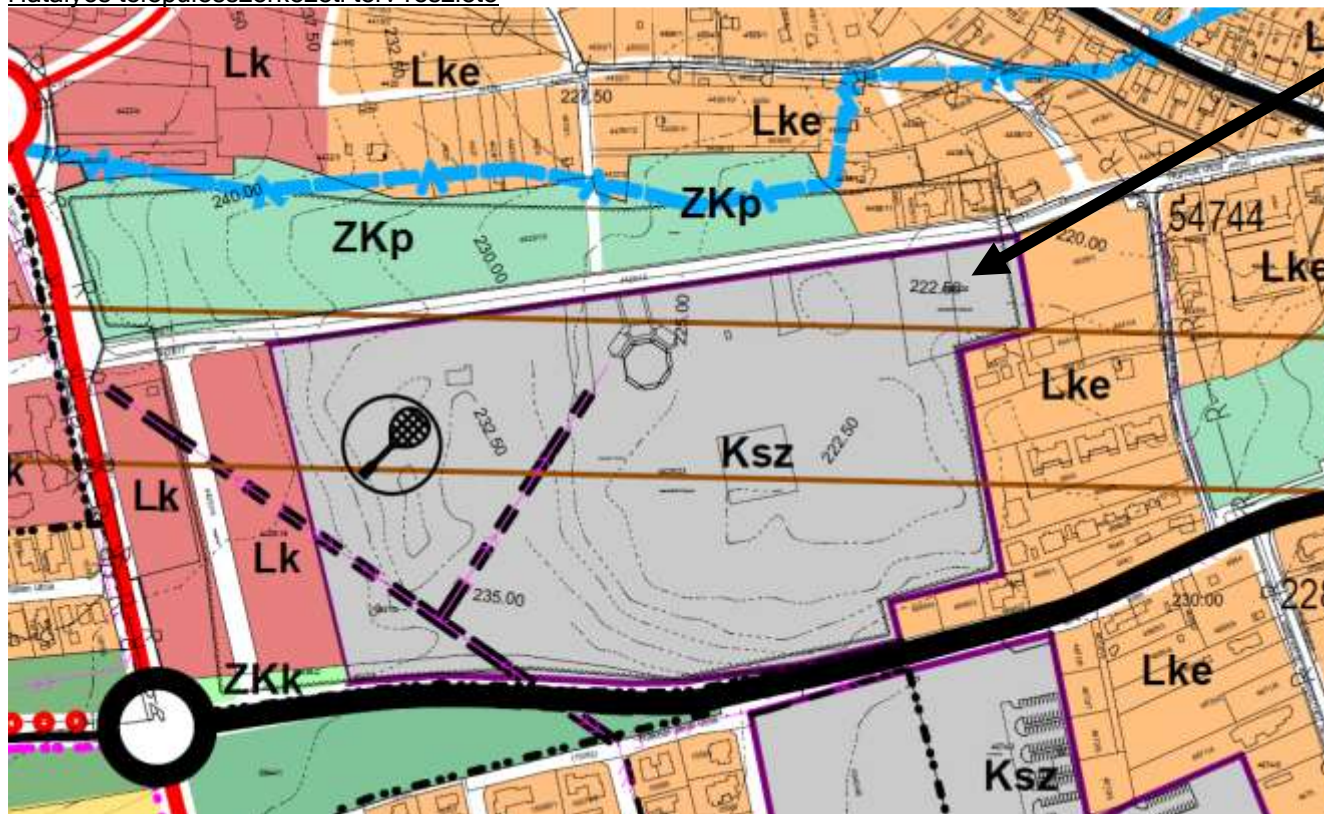
### 32/8. ÁFI által kért hibajavítások

- ha építési vonalat alkalmaz a város, akkor tegyen eleget az OTÉK 1. melléklet 31. pont szerinti szabályozási kötelezettségének is, szabályozási terven az építési vonal vonalként jelenjen meg és elhelyezkedése egyértelműen legyen méretezve
- 2. melléklet C oszlopában el kell határozni, hogy mely érték vonatkozik az előkertre és mely az oldalkertre!!! Ugyanitt kellene vesszőt is használni és pontosítani is: "Ahol külön nincs jelezve, szabályozási terv jelölése, vagy annak hiányában OTÉK szerint"

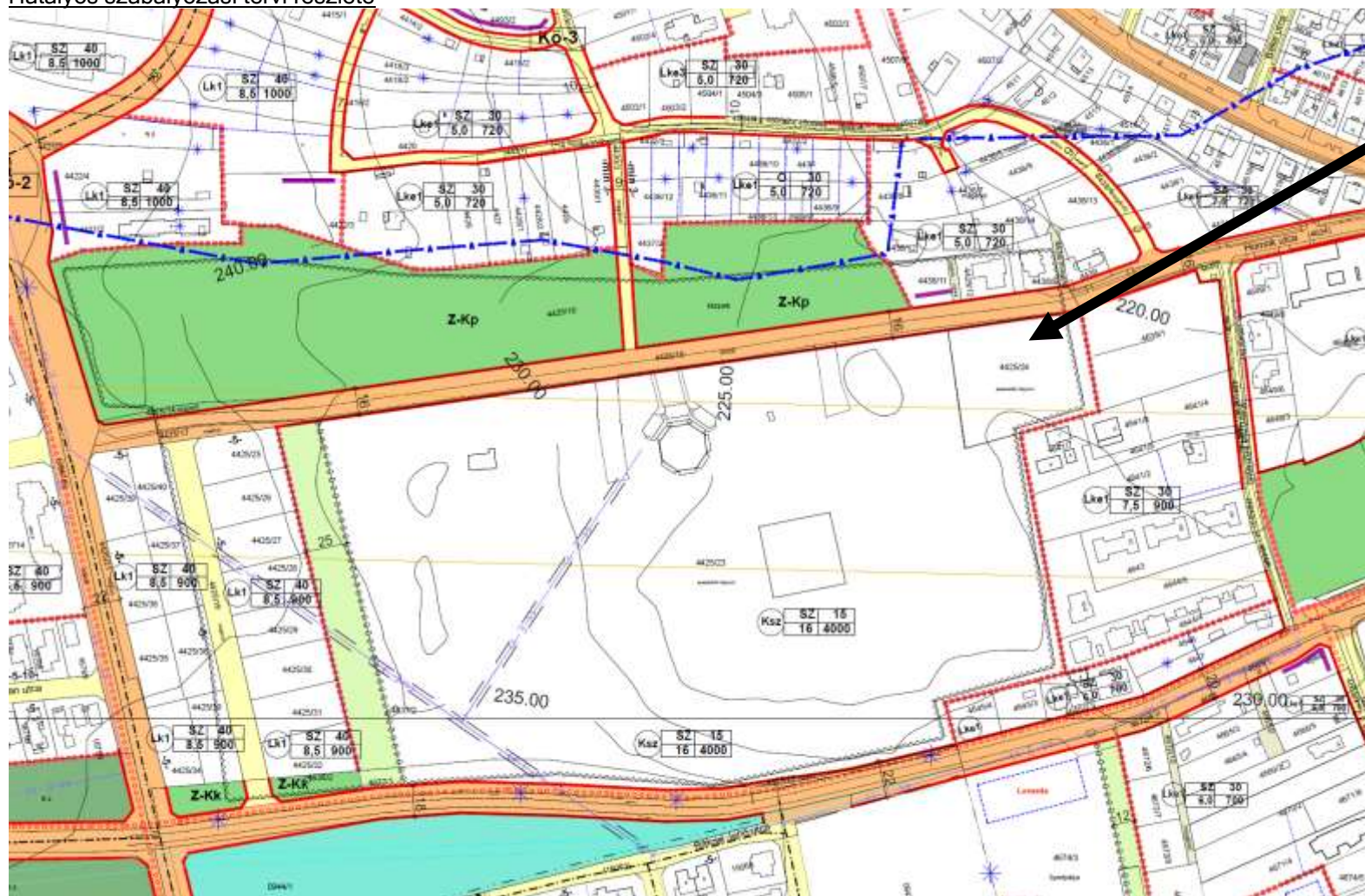
32/9. 4425/24 hrsz. alatti ingatlan Ksz helyett Lke1 Kertvárosias lakóterületbe sorolása (SZOVA Zrt. )

A SZOVA ZRt kérelme alapján a 4425/24 hrsz. alatti ingatlanon Lke1 lakóövezet kijelölése (SZOVA Zrt. )

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



### 33. 4687/3 hrsz útszabályozás felülvizsgálata a megváltozott telekosztás figyelembevételével

A 4687/3 hrsz ingatlan vonatkozásában a telektulajdonos azzal a kéressel fordult Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatához, hogy a hatályos szabályozási terven még jelölt 4451/1 hrsz. és a 4451/2 hrsz. alatti ingatlanok időközben összevonásra kerültek, az ingatlanon lakóépület építését tervezik. Ezért a 4451/4 hrsz-ú telekre tervezett 9 m szabályozási szélességű út és forduló kialakítása okafogyottá vált, ezért azt a szabályozásból töröljük.

Az összevonás után immár arányos építési telket érinti a Szedres utca folytatása és egyben vége is.

Mivel a terület két korábbi keskeny telekből keletkezett, így az összevonás után nem szükséges már az út ilyen irányú meghosszabbítás és a kialakítása. A kiszélesített területre egy családi házat szeretnének építeni saját lakhatás céljából. A beruházást nagyban nehezíti a funkció nélküli út. Az Étv. 27.§ (2) bekezdése alapján az út megvalósításához már nem fűződik közérdek, más telek megközelítését nem szolgálja, ezért az törölhető, az ingatlan kertvárosias lakóterületként egyben tartható. A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Hatályos szerkezeti tervi részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



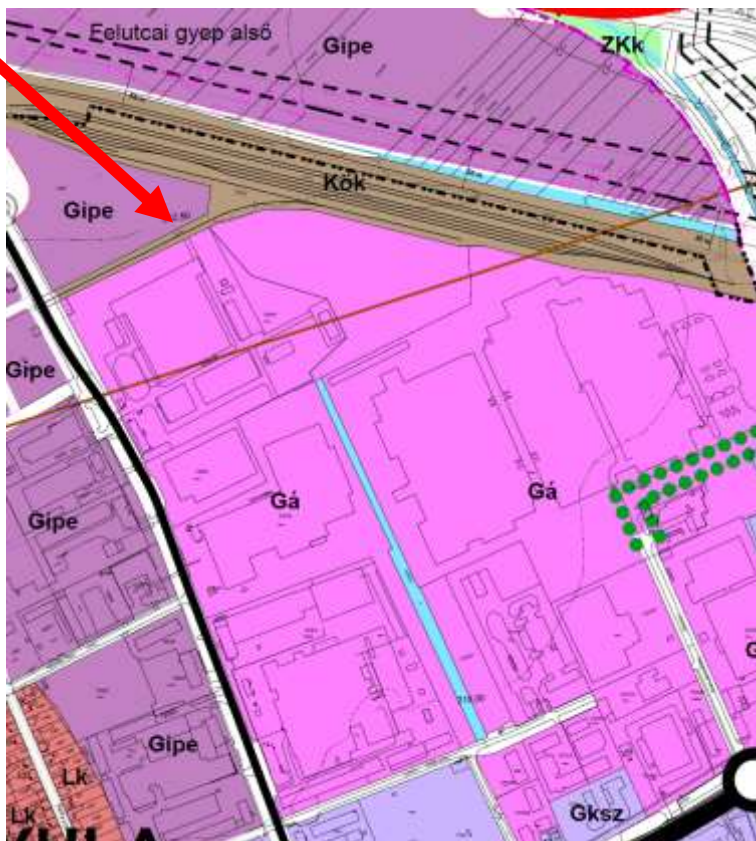
Ingatlan-nyilvántartási állapot



### 34. Napelempark kialakítása a 7282/6 hrsz-ú ingatlanon

A FALCO Zrt. azzal a kéréssel fordult SZMJV Önkormányzatához, hogy a tulajdonában álló Puskás István utcai területén egy ~2,7 MW teljesítményű kiserőművet szeretne elhelyezni napelempark kialakításával. A terület 2024-ben általános gazdasági terület besorolást kapott. Amennyiben a javaslat elfogadásra kerül, úgy az területrészt közlekedési kapcsolat biztosítása mellett javasolt különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolni és ennek megfelelő építési övezetben szabályozni.

Hatályos szerkezeti tervi részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete





A javasolt napelempark kialakításának tervezete



**35. Szombathely, Maros u. 2. szám, 1289 hrsz. és a Szófia u. 31. szám, 1290 hrsz. összevonása érdekében övezeti előírás módosítása**

A KÁMON-HUS Kft. kérelemmel élt Szombathely MJV Önkormányzata felé. A módosítás célja a Maros utca 2. szám, 1289 hrsz. alatti ingatlan fejlesztése a szomszédos volt Szófia utca 1. szám, 1290 hrsz. alatti Kultúrházzal együtt.

A két ingatlan fejlesztésével növelni kívánják a fogyasztóteret, bővíteni az előkészítő-gyártó kapacitást és a szállás férőhely iránti megnövekedett keresletet is ki szeretnék elégíteni. További parkolókat biztosíthatók a vásárlók számára, miközben az áruforgalom is zavartanul szervezhetővé válik.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület kisvárosias lakóterületben van. A HÉSZ szerint az építési övezeti jele Lk1-O-40-6,5-900, ahol a beépítési mód oldalhatáros, a beépítettség legfeljebb 40 %, a legnagyobb épületmagasság 6,5 m, a legkisebb kialakítható telek területe 900 m<sup>2</sup>.

A 1290 hrsz ingatlan jelenlegi beépítettsége 54 %, az 1289 hrsz. alatti ingatlané 39,7 %, az 1288 hrsz. alatti ingatlané 41 %, az 1287 hrsz. alatti ingatlané 25 %.

A kérelem szerinti javaslat alapján a javasolt önálló építési övezet lehatárolása az 1287-1290 hrsz. alatti Maros utca felőli ingatlanokra vonatkozna, amelyek eltérő telekszerkezettel és nagyobb beépítéssel rendelkeznek a Szófia utca felé eső 1280/3-1284 hrsz telkektől. A HÉSZ szerint az építési övezeti jele Lk1-O-60-6,5-900, ahol a beépítési mód oldalhatáros, a beépítettség legfeljebb 60 %, a legnagyobb épületmagasság 6,5 m, a legkisebb kialakítható telek területe 900 m<sup>2</sup>.

**Hatályos szabályozási tervi részlete**

**36. Szombathely, 0339/5 hrsz. és 0376/1 hrsz. alatti ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatása bányászati cél érdekében**

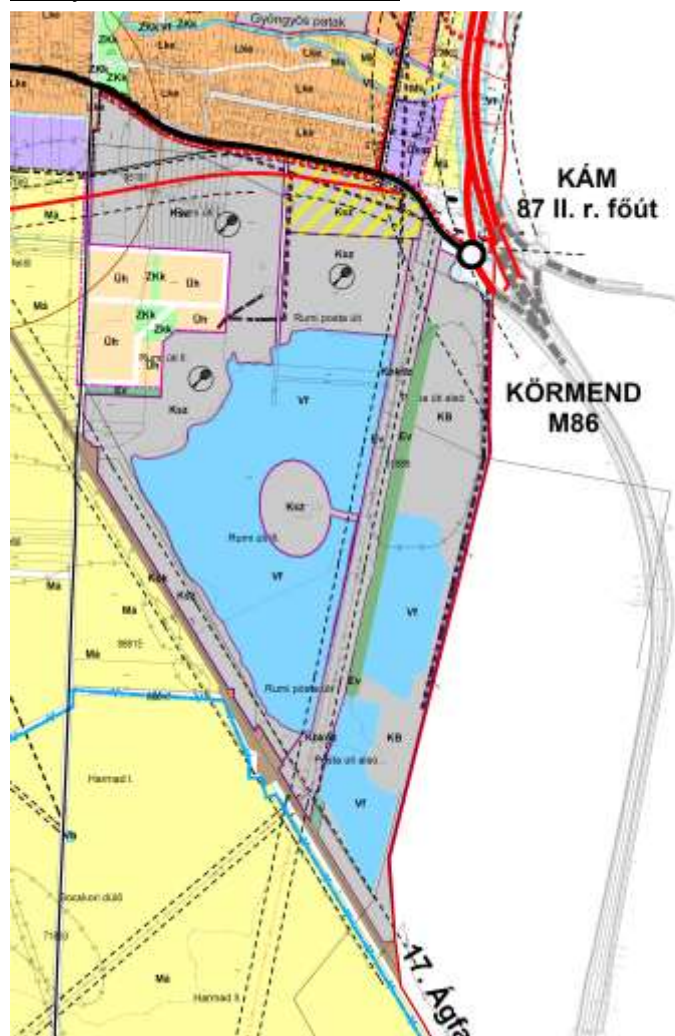
A KÖKA Kft. kezdeményezte a hatályos településrendezési eszközök módosítását. Szombathely I. - kavics bányatelekben lévő földrészteltek külszíni bánya jellegét a korábbi terv készítésekor nem teljes mértékben vették figyelembe (bányatelek utolsó módosítása a jelenlegi formájára 2000. június 15-i 532/2000 számú Veszprémi Bányakapitányság által kiadott határozattal történt, a bányatelek jogi jelleg az ingatlan nyilvántartásban 2000. júliusában átvezetésre került), ezért kéri a Tisztelt Önkormányzatot, hogy az 1. számú táblázatban jelölt földrészteltek besorolását az előzőekben említett jogszabályban megfogalmazott külszíni bányászat céljára kijelölt besorolási osztályba (Kb/bányászati terület) átminősítenni szíveskedjen. A területen jóhiszeműen a Vas Megyei Kormányhivatal által VA-06/AKF05/478-14/2017. számon kiadott környezetvédelmi működési engedély birtokában bányászati jogot gyakorló KÖKA Kft. a bányászatról szóló, többször módosított 1993. évi XLVIII. tv. 27. § (1), (2), (4) bekezdése előírásainak figyelembevételével kezdeményezi a Településrendezési terv módosítását.

A hatályos településrendezési eszközökben a terület „KB” jelű beépítésre szánt különleges területben van. A területen csak a kavics-nyersanyag kitermelést szolgáló és ezen tevékenység rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb építmények helyezhetők el. A bányaművelés befejezése után a teljes területet rekultiválni kell. Újabb ezzel határos bányászati művelésű terület csak az előzőleg művelt terület rekultivációjának befejezése után alakítható ki.

<b>HRSZ</b>	<b>jelenlegi besorolása</b>
0339/5	EV, Kny, Vf
0376/1	Má

A MATRT 12.§-a alapján új beépítésre szánt terület a közigazgatási terület határa mentén 250 m-en belül már nem jelölhető ki. A területen jelenleg sem éri el a beépítettség a 10 %-ot sem. Így a kérelem támogatása esetén a teljes bányaterületet különleges beépítésre nem szánt a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló területbe javasoljuk átsorolni, a területen belül lévő javasolt véderdő területek törlésével egyetemben.

Hatályos szerkezeti tervi részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete

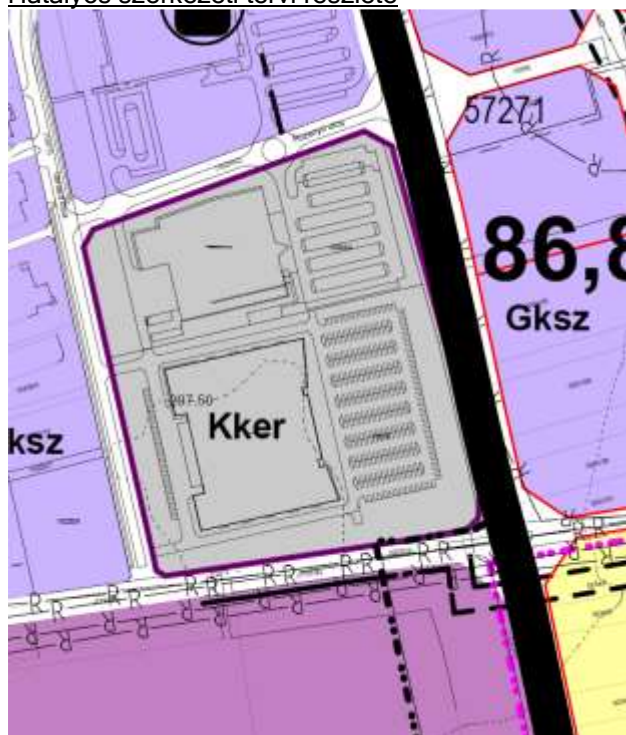


**37. Szombathely, Varasd u. 1. szám, 15216 hrsz. alatti ingatlanon meglévő Kker övezeti besorolásának megváltoztatása Gksz besorolásra**

A Sabaria Park Center Kft kérelmezi Szombathely, Varasd u. 1., 15216 hrsz. ingatlan vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök módosítását. A módosítás célja a meglévő Family Center Szombathely területének Kker **különleges kereskedelmi területből** a környező tömbterületekhez hasonlóan Gksz jelű **kereskedelmi, szolgáltató területbe** sorolása. A tömbterület érinti az 15204/4 hrsz ingatlan területét is, amelyen a PRAKTIKER áruház található. A módosítás oka és célja, hogy az épület közel kétezer m<sup>2</sup>-es bővítését tervezik. Az OTÉK alapján különleges területen a beépítettség legfeljebb 40 %-os mértékig növelhető, és a legkisebb zöldfelület arányának legalább 40 %-nak kell lennie. A kereskedelmi, szolgáltató terület esetében a beépítettség legnagyobb mértéke 60 %, a legkisebb zöldfelület arányának legalább 20 %.

A 2021. július 15-én hatályos, és SZMJV területén a HÉSZ-hez alkalmazandó OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. A fentiek figyelembevételével a tömb teljes területén kell támogató döntés esetén a változást végrehajtani, a jelenlegi Kker-SZ-40-10-10000 jelű építési övezet helyett a Gksz-SZ-60-10-10000 jelű építési övezeti előírást alkalmazni.

Hatályos szerkezeti tervi részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



**38. Szombathely, 0172/6 hrsz. alatti ingatlanon a hátsókert méretének csökkentése 10 m-ről 5 m-re**

A Szombathely 0172/6 hrsz ingatlanon kézilabda csarnok építését tervezik. A kérelem alapján a kézilabdacsarnok elhelyezéséhez szükséges lenne a hátsókert méretének 10 m-ről 5 m-re történő csökkentése.

Hatályos szabályozási tervi részlete



### 39. Szombathely, 12930 hrsz. alatti ingatlan egy terület részére vonatkozó övezeti besorolás megváltoztatása Má-ból Gksz-re

Németh Szabolcs, mint a terület tulajdonos a kérelmet adott be Szombathely, Bogáti fasor mentén lévő terület vonatkozásában és kéri a kijelölt kereskedelmi, szolgáltató terület és a távlati M86-os gyorsforgalmi út közötti területsáv Má jelű általános mezőgazdasági területből kereskedelmi szolgáltató területbe sorolását.

A terület besorolása több ízben változott, annak megfelelően, hogy a 86-os főút 2x2 sávós, majd az M86-os gyorsforgalmi út nyomvonala hogyan alakult. Azáltal, hogy éppen melyik nyomvonal változat volt a rendezési tervekben megjelenítve. Ezeket a nyomvonal változatokat az akkori NIF Zrt által kezdeményezett és aktuális építési engedélyezési tervdokumentációk alapján kisajátítási javaslattal ellátott tervek alapján jelölte ki Szombathely MJV Önkormányzata. Az első nyomvonalak 2011-ben kerültek rögzítésre.

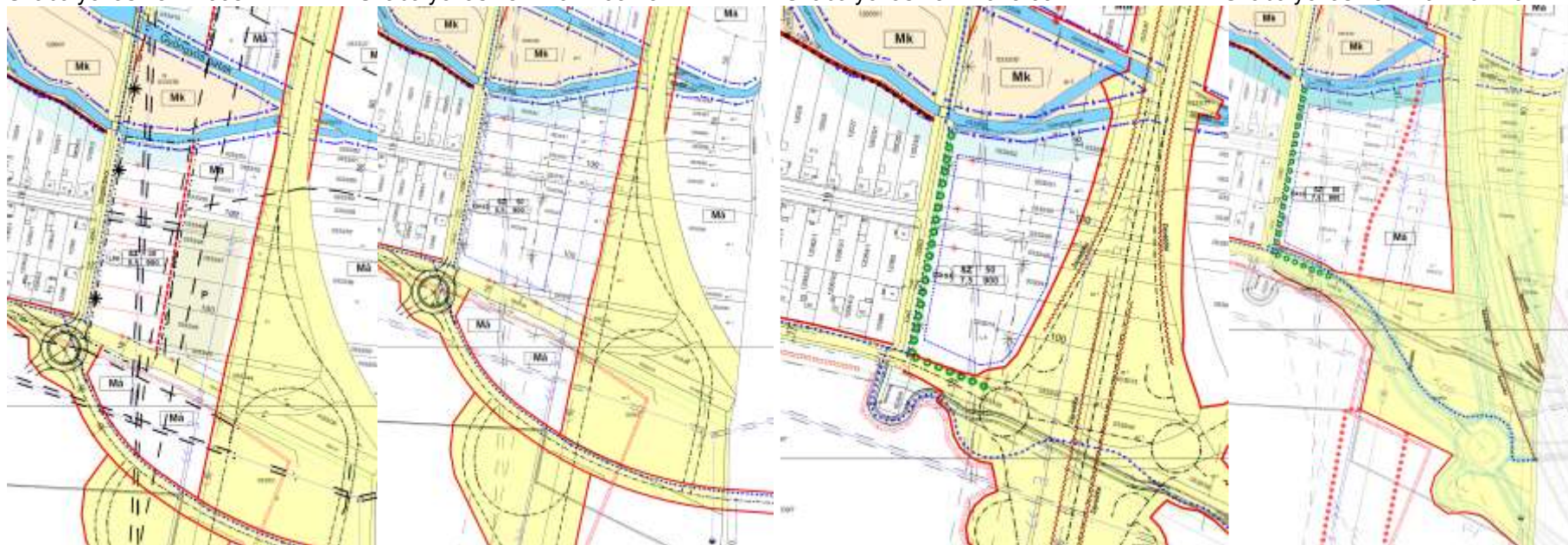
Az érintett telkek 0333/44-45, 0333/73, 0333/47-53 hrsz-ú ingatlanok.

Szabályozási terv 2008.

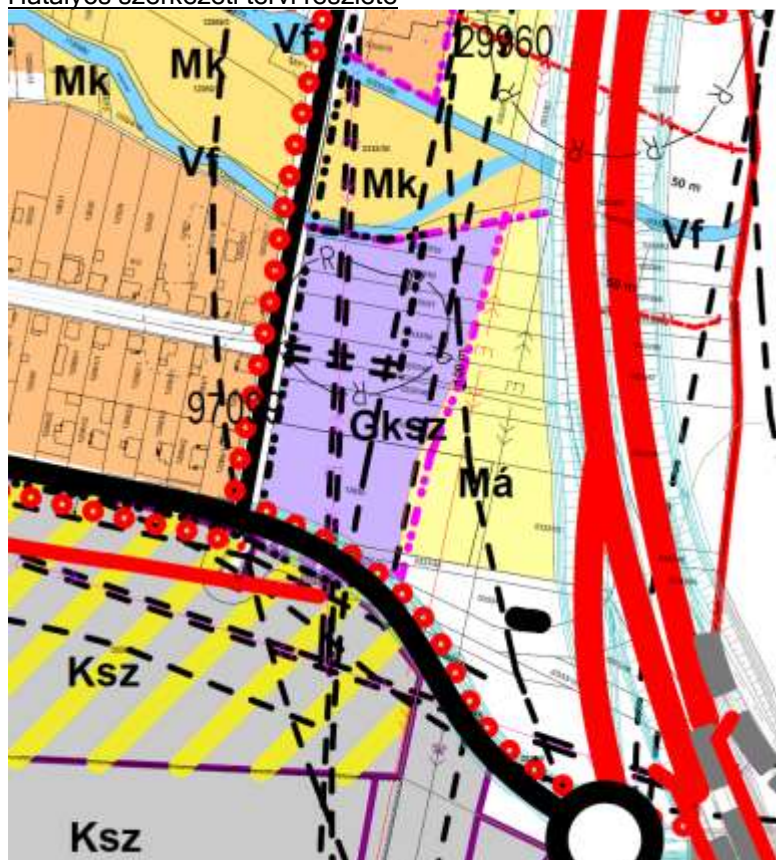
Szabályozási terv 2011.09.29.

Szabályozási terv 2015.09.17.

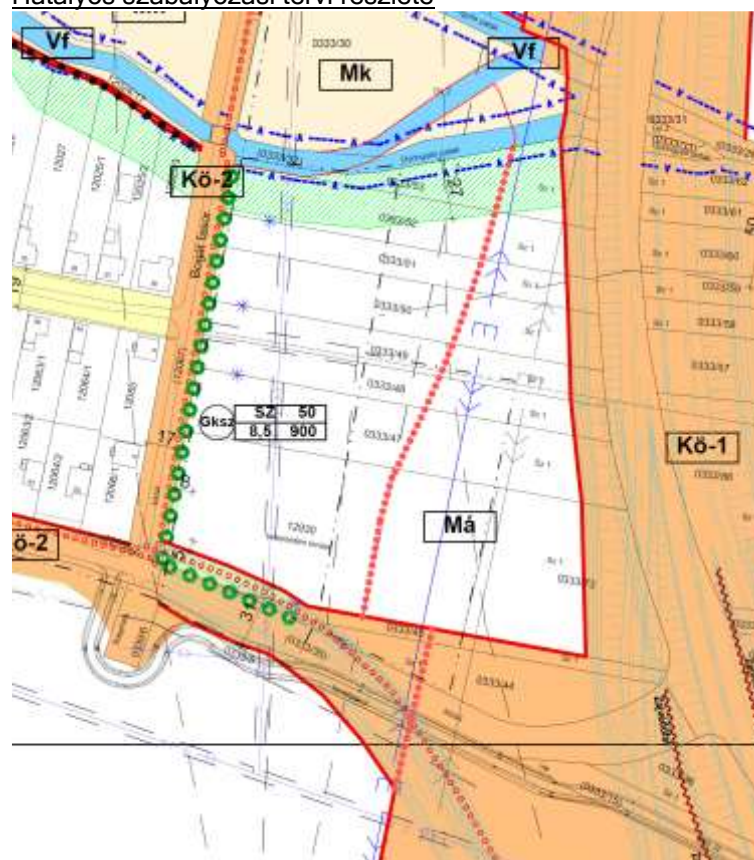
Szabályozási terv 2022.07.19.



Hatályos szerkezeti tervi részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete

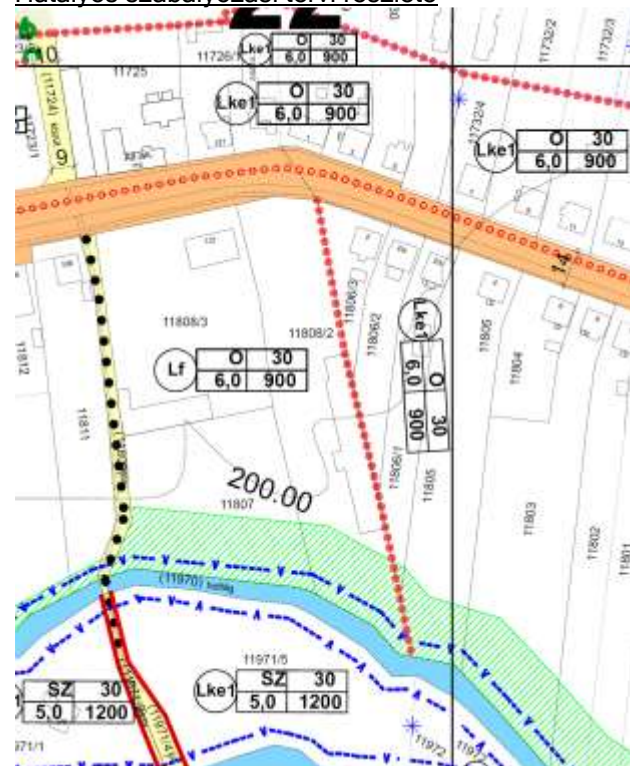


#### 40. Magánút kialakítása a 11808/2 hrsz. alatti ingatlan megosztásával.

A kérelmező telekalakítási javaslattal kereste meg az önkormányzatot, amelynek célja a 11808/2 hrsz telek elülső részének leválasztása és a Gyöngyös 11970 hrsz holt ága felé eső nagyobb telekhányad önálló telekké alakítása, ehhez vezető magánút kialakítása. A hátsó - jelenleg 600 m<sup>2</sup>-es raktárépület külön kerülne hasznosításra. A javasolt magánút a jelenleg meglévő, a raktárhoz vezető betonos útból jönne létre.

Szombathely MJV helyi építési szabályzat 10.§ (4) bekezdése alapján lakóterületek esetében magánút akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv jelöli. Cél ezen magánút kialakítása és a korábban üresen álló terület hasznosításának elősegítése.

Hatályos szabályozási tervi részlete



Telekalakítási javaslat





#### 41. Z-kk övezetben 4,5 m helyett 7,5 m-es épületmagasság engedélyezése

A HÉSZ alapján a zöldterület, közkert területfelhasználás esetén a legnagyobb épületmagasság 4,5 m. A 2021. július 15-én hatályos OTÉK 27.§ (4) bekezdése szerint a zöldterületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m lehet legfeljebb.

A kérelem tárgya alapján a Minerva lakótelepen lévő 15814/4 hrsz ingatlanon megvalósítandó, a zöldterületen elhelyezhető, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület számára szükséges lenne a HÉSZ által megengedett épületmagasság megemelése az OTÉK előírásaihoz igazodva.

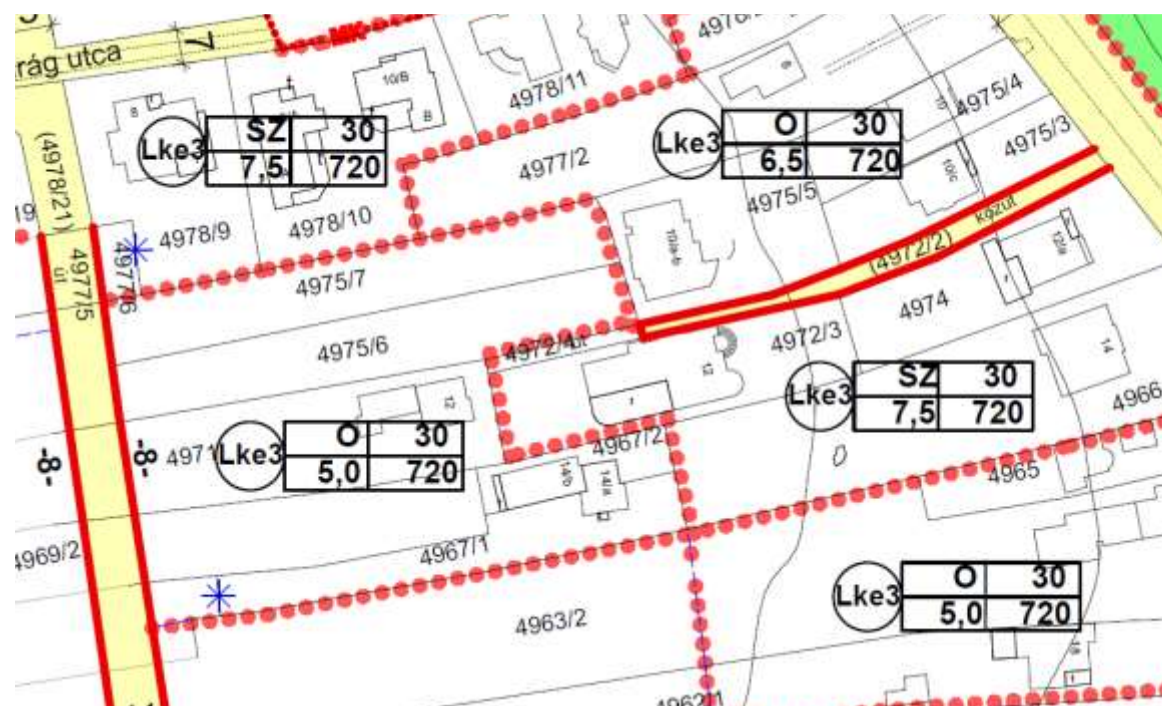
#### Hatályos szabályozási tervi részlete



## 42. A 4972/3 hrsz. alatti ingatlanból egy 19 m<sup>2</sup> területű földrészlet telekcsoport újraosztással a 4972/4 hrsz. alatti ingatlanhoz történő rendezése

A kérelmező a csatolt telekalakítási vázrajzt szerint a 4972/3 hrsz-ú ingatlanból szeretne 19 m<sup>2</sup> nagyságú földrészletet a telkcsoport újraosztással érintett 4972/4 hrsz-ú magánúthoz rendezni. A 4971 hrsz. alatti ingatlan közútról csak a 4972/4 hrsz magánúton át érhető el, a magánút és a domborzat fizikai adottságai miatt a közlekedés és bejárás szempontjából nem használható. A 4971 hrsz-ről egyúttal a 4972/4 hrsz magánútra kerülne a szolgálmi joggal eddig biztosított bejárás.

Hatályos szabályozási tervi részlete



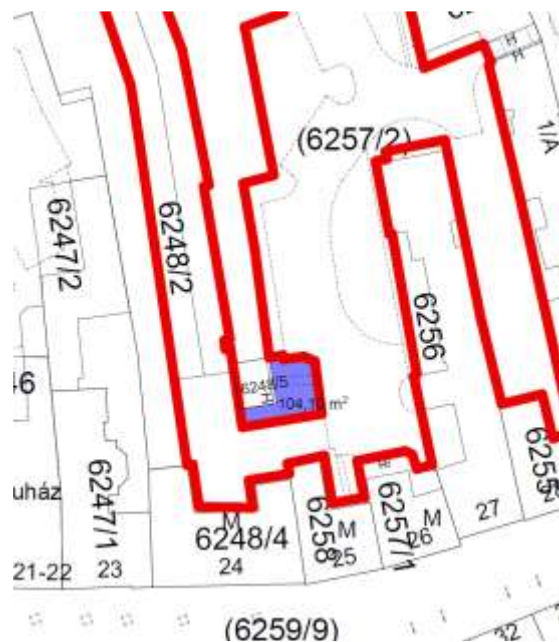
Telekalakítási javaslat



**43. A 6257/2 hrsz. alatti ingatlan 105 m<sup>2</sup> nagyságú területrésznének Vt övezetbe sorolása**

A 6248/5 hrsz ingatlan tulajdonosa azzal a kéressel fordult SZMJV Önkormányzatához, hogy az általa gondozott és használt 6257/2 hrsz közterületi - 6248/5 hrsz. alatti ingatlant közvetlenül körülvevő területrészt - a rendezési terv módosítása során Vt 11 jelű településközpont területbe sorolja.

A területrészt a 6248/5 hrsz. alatti ingatlanon lévő beépítés előkertjének tekinthető kis zöldfelület, gyalogos bejáratral az irodához. Innen van jelenleg is az ingatlan kiszolgálása és megközelítése. A 6248/5 hrsz mintegy 105 m<sup>2</sup>-es kiegészítése lehetővé tenné az iroda épület fejlesztését és jobb megközelítését, ugyanakkor nem sértené a tömbbelső érdekeit sem, mivel ott parkoló nem található.



Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete:

