

# Szombathely MJ Város

Településrendezési terv felülvizsgálatával kapcsolatos előzetes fejlesztési döntések felülvizsgálata és kiegészítése

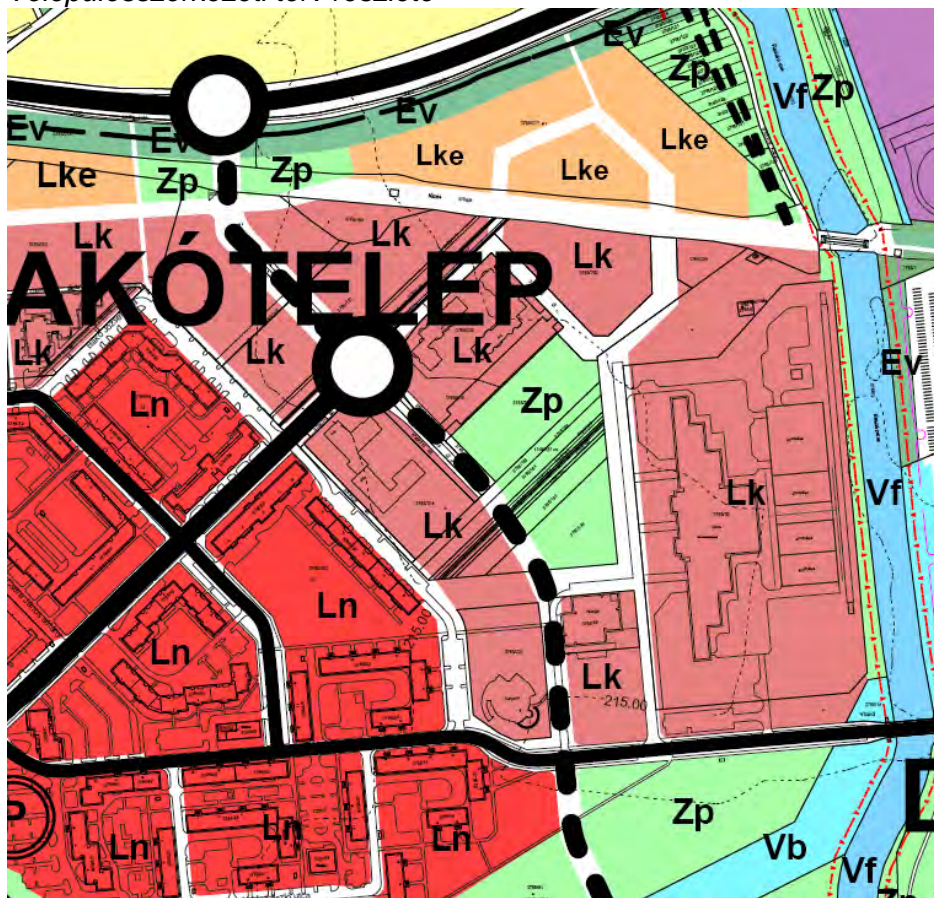
**2010. áprilisi Közgyűlésre**



2010. április 19.  
AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft

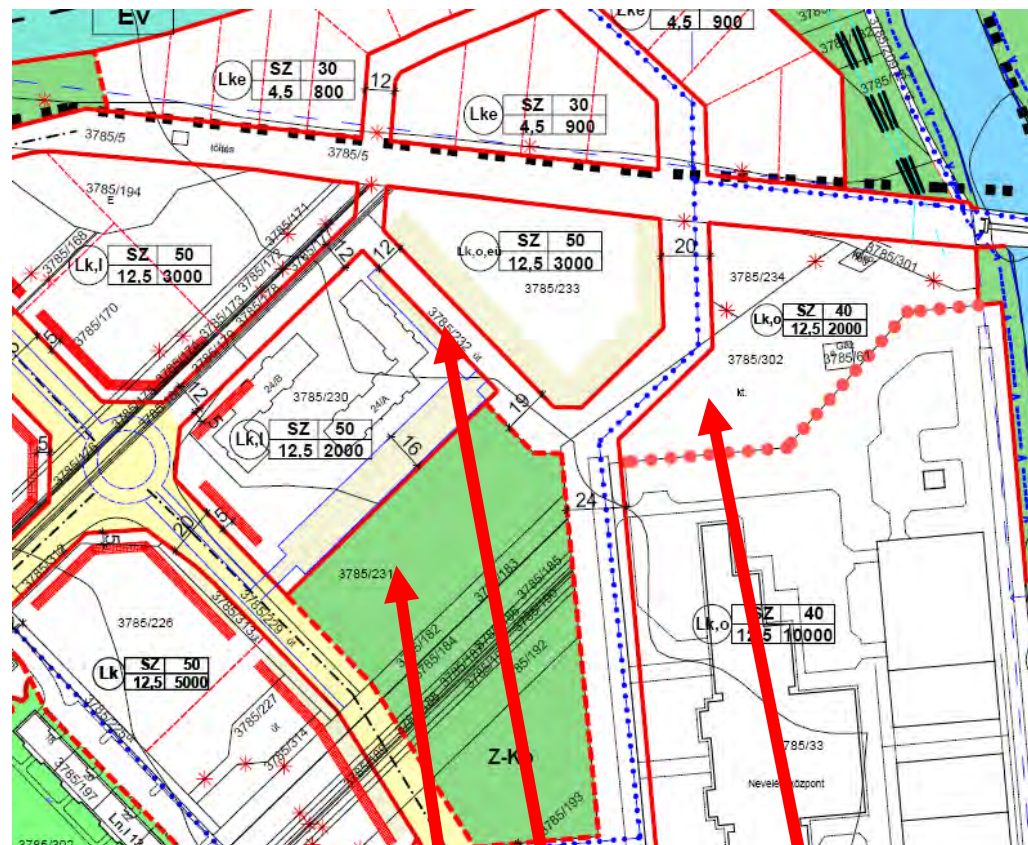
#### 44. Oladi lakótelep

Településszerkezeti terv részlete



A módosítással érintett terület Kodály Zoltán utcától É-ra a Perintig elterülően helyezkedik el. Az érintett területfelhasználások kisvárosias lakóterületek és zöldterületek.

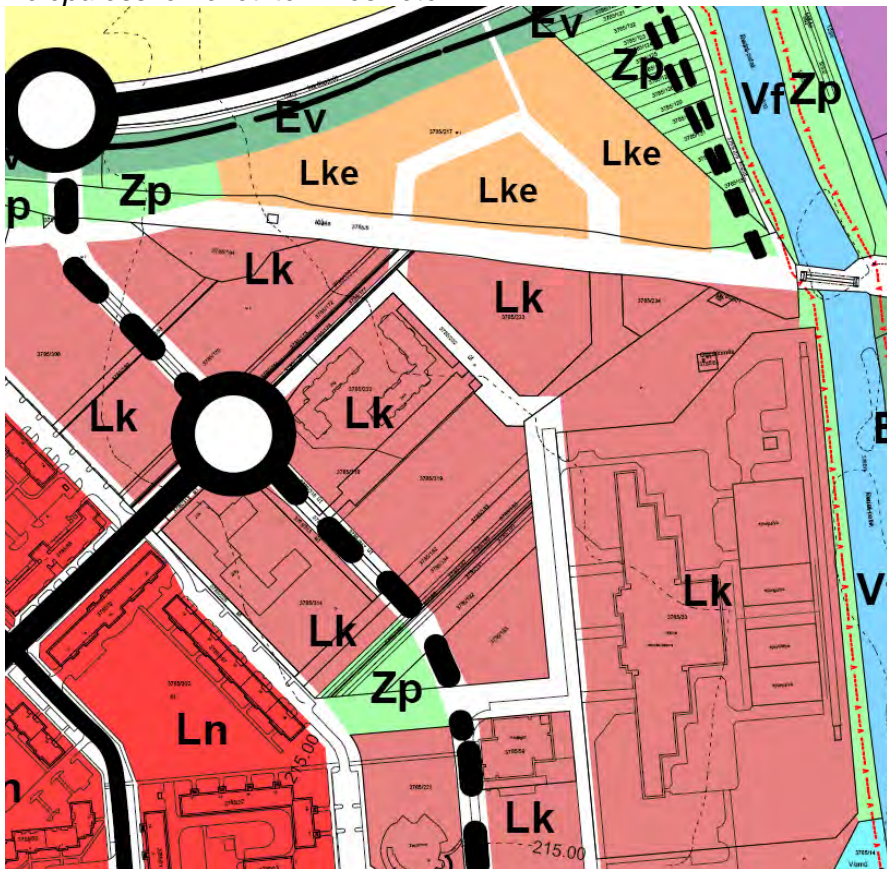
Szabályozási terv részlete:



Cél: - Oladi lakótelep rendezési tervének módosításakor a 3785/234 hrsz-ú ingatlanokat érintő terület felhasználási korlátozás törlésre kerüljön – tisztán kisvárosias lakóterület kerülhessen kialakításra.  
- A 3785/232 hrsz. ingatlan esetében a 3785/233 és 3785/234 hrsz között tervezett útszakasz elhagyása.  
- A 3785/231 hrsz ingatlant érintő zöldterület törlésre kerüljön.

## „A” Megoldási javaslat:

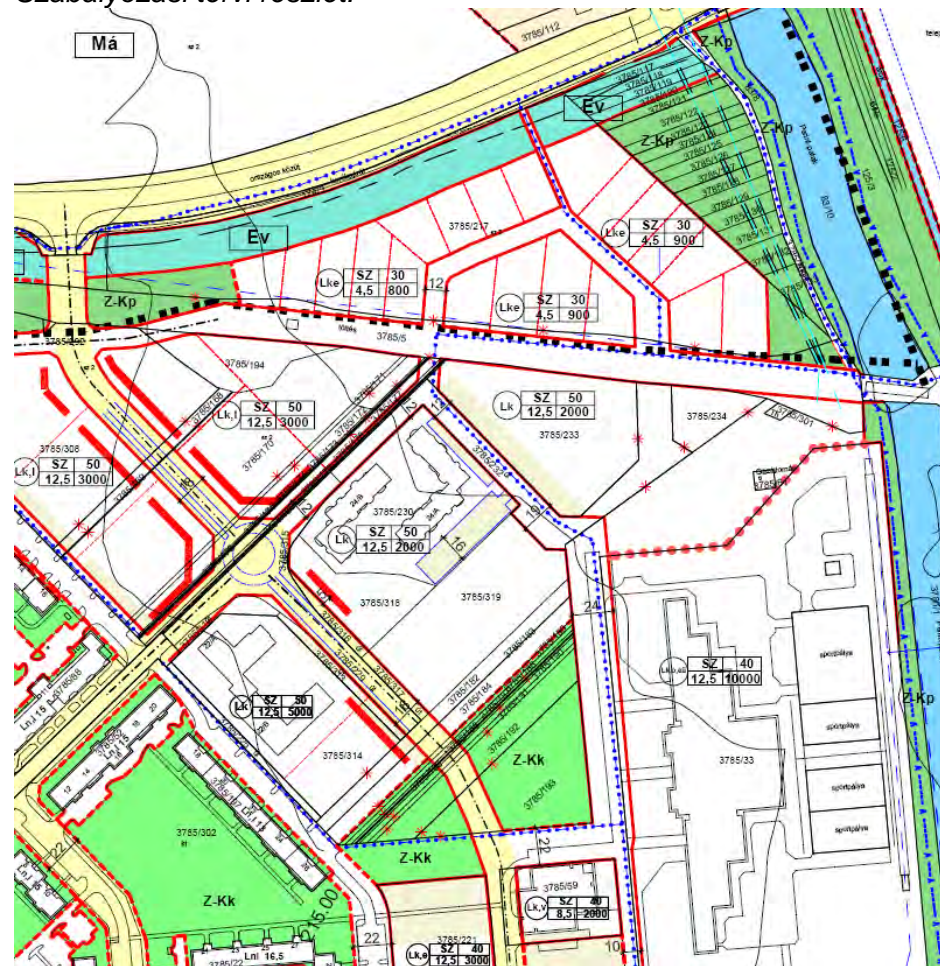
### Településszerkezeti tervi részlete



A módosítás során az Oladi ÁMK-tól É-ra egységes kisvárosias lakóterület jönne létre. A túl sűrű és minden tömböt felszabdáló úthálózatot összevontuk és egyszerűsítettük, ezáltal az egyes tömbök beépíthetősége is javul. A tömb közepén lévő jelenleg mezőgazdasági jellegű terület – tervezett zöldterületből 1,1 ha zöldterület helyett javasoljuk kisvárosias lakóterület kialakítását, saját telken belül

megvalósításra kerülő zöldfelületek létesítésével. A zöldterületből a környezetben nincsen hiány. Csak a Kodály Zoltán utca és a Dolgozók útja között 6 ha közparki zöldterület terül el. A Bakó József utcától nyugatra lévő úszótelkes beépítések zöldterülete pedig további 6 ha nagyságú. A területen a közösségi zöldterületek céljára ~2000 m<sup>2</sup>-es új területet jelöltünk ki a meglévő 12 ha mellett.

### Szabályozási tervi részlet:



Szabályozást tekintve a tömb területe egyszerűsödött. Az Oladi ÁMK felett lévő területen a korábbi kizárólagos egészségügyi, oktatási, nevelési célú terület övezeti előírása általános kisvárosias lakóterületre változott. Ez azt jelenti, hogy bármilyen a kisvárosias lakóterületen elhelyezhető az OTÉK szerinti funkció, vagyis lakás és egészségügyi, oktatási célú együtt és külön-külön is. Ami lehetővé teszi a területek beépítését, de akár intézményi célú igénybevételét.

Az Oladi ÁMK területe déli irányban bővíthető lett, a kevésbé kihasznált parkoló felé, így most már ott is lehetőség lesz területvásárlás nélkül új funkciót elhelyezni. Az elhelyezhető tevékenységek közé az egészségügyet is javasoljuk felvenni, hiszen a bővítési terület elegendő lenne egy kisléptékű egészségház befogadására (Lk,o,eü).

A 8721. jelű összekötő úttól a Dolgozók útja felé induló új gyűjtőtű szabályozási szélességét 18-22 m-ben határoztuk meg a korábbi 25-30 m-es szakaszok helyett.

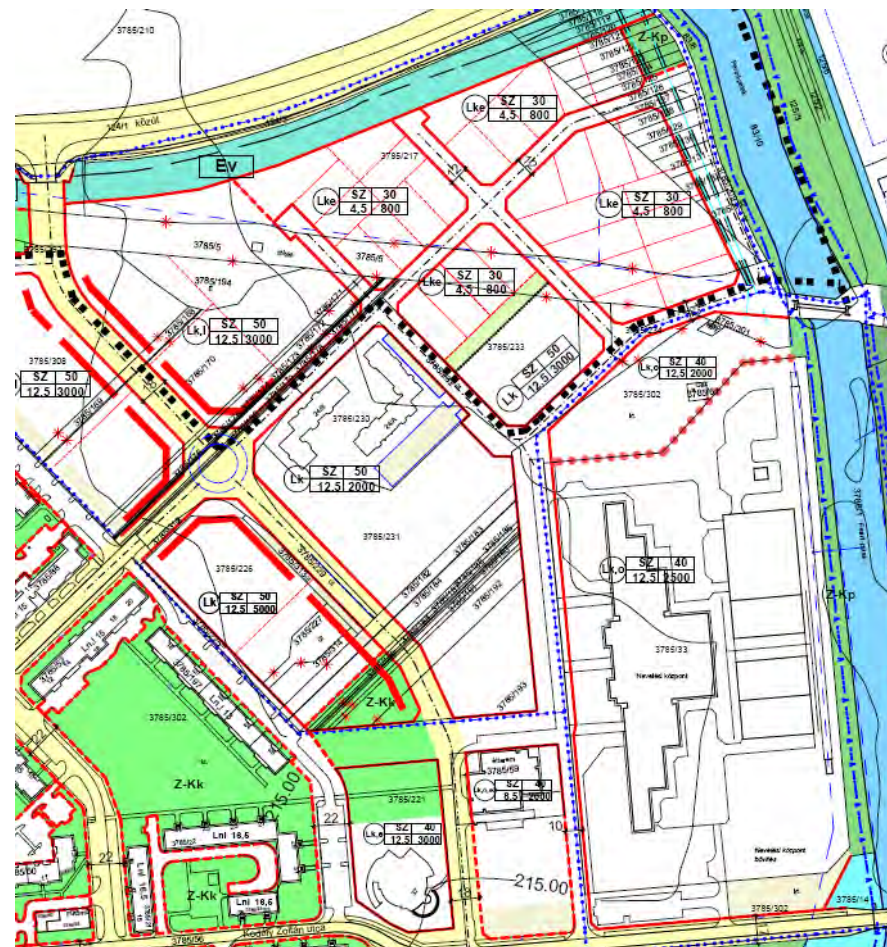
A 3785/232 hrsz telek keleti részét közút területből kisvárosias lakóterületbe átsorolva egységes kisvárosias tömböt hoztunk létre, melynek övezeti jele Lk-Sz-50-12,5-2000 lett.

Hasonlóan az Oladi ÁMK területével szemben lévő 3785/193 – 3785/319 hrsz telkek közötti új kisvárosias lakóterületen Lk-Sz-50-12,5-2000 építési övezetű kisvárosias lakóterület jött létre.

Új zöldterület a 3785/185-192 és 3785/302 hrsz telken található, területe ~3500m<sup>2</sup>.

A telken belül megvalósítandó zöldterület mértékét a HÉSZ 6.§(5) bekezdése szabályozza, azaz minden szobaegység után legalább 14 m<sup>2</sup>, ami erősebb szabály intenzív beépítés esetén, mint az övezetre előírt minimális zöldterületi %.

### **„B” Megoldási javaslat:**



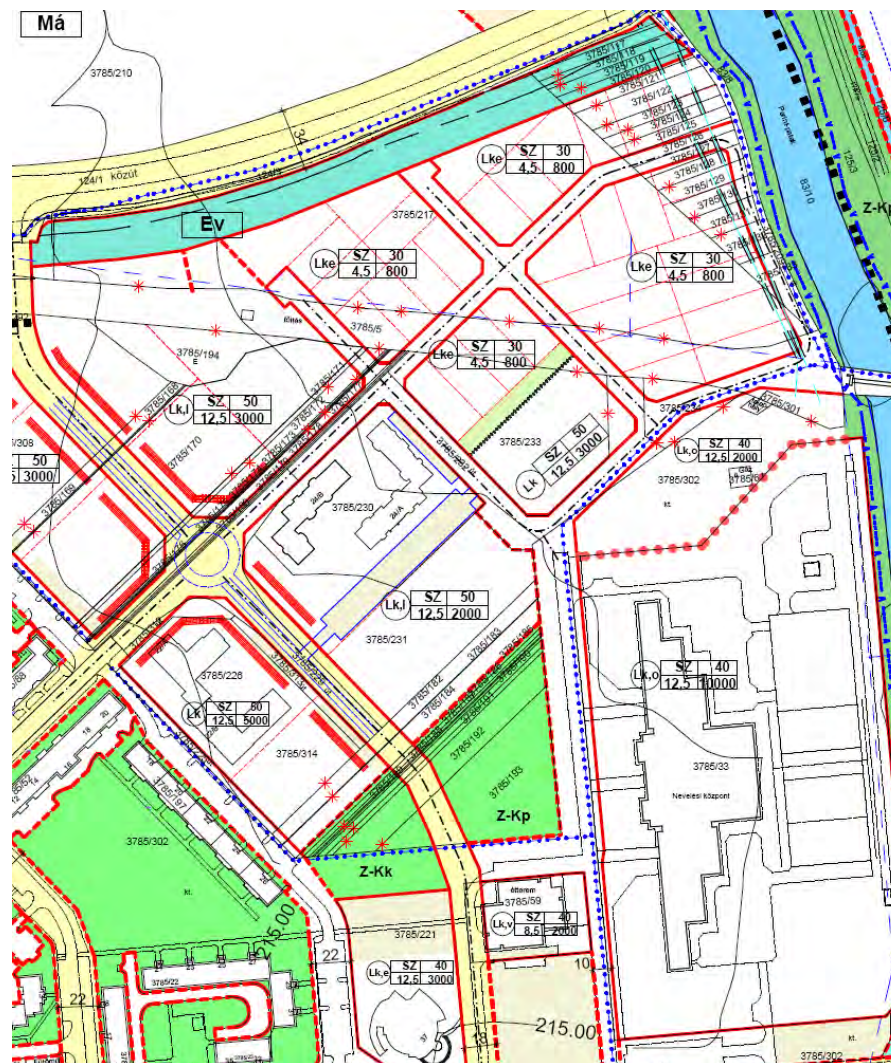
A korábbi rendezési tervek alapján az Oladi lakótelep ÉK-i sarkában lévő vasúti töltés darab a városi szerkezetet befolyásoló és megőrzendő szakaszként lett figyelembe véve. Ez aztán a mérnöki tervezett utcahálózatban törést eredményezett és kényszeredett lakóterületi kiosztáshoz, számos hulladékterülethez vezetett. A javaslat szerint a Kassák Lajos utca folytatása egy kisebb töréssel közvetlenül kifut a

Perintig. Erre a főtengelyre szerveződve kerülnek a kiszolgáló utcák rákötésre. A beépítés tömege a vízpart felé csökken, hasonlóan a korábbi tervekhez. A Perint partja homlokzatot adó, széles zöldsávval ellátott kertvárosias lakóterület kerülne elhelyezésre. A felesleges utca hálózat jelentősen csökkent az új közlekedési hierarchia megalkotásával. A terület közepén lévő zöldterület először törlésre került, majd a hatósági egyeztetéseket követően a terület déli sarkában újra kijelöltünk zöldterületet közösségi sport vagy játszótér céljára.

**VFKB véleménye:** A Bizottság a tervezői javaslat „B” változatát **támogatja** azzal a kiegészítéssel, hogy a 3785/185 hrsz-ú telek É-i határánál legyen a zöldterület határa, az ÉNy-ra lévő területek kisvárosi lakóterület besorolást kapjanak. A telekhatártól K-re lévő terület - a szabályozási vonalak által bezárt háromszög - közpark besorolását kap.

**A Városfejlesztési Bizottság által javasolt „B” kiegészített megoldás:**

A terület É-i részén a „B” megoldási javaslatban szereplő utcahálózat került feltüntetésre. Ez a hatályos rendezési tervtől eltérő struktúrát alakított ki, szakítva a korábbi lakóterületi és közlekedési területi renddel. Ugyanakkor elhatározta az Oladi ÁMK-val szemközti területen a zöldterület csökkentését, a 3785/185 hrsz ingatlan É-i határáig.

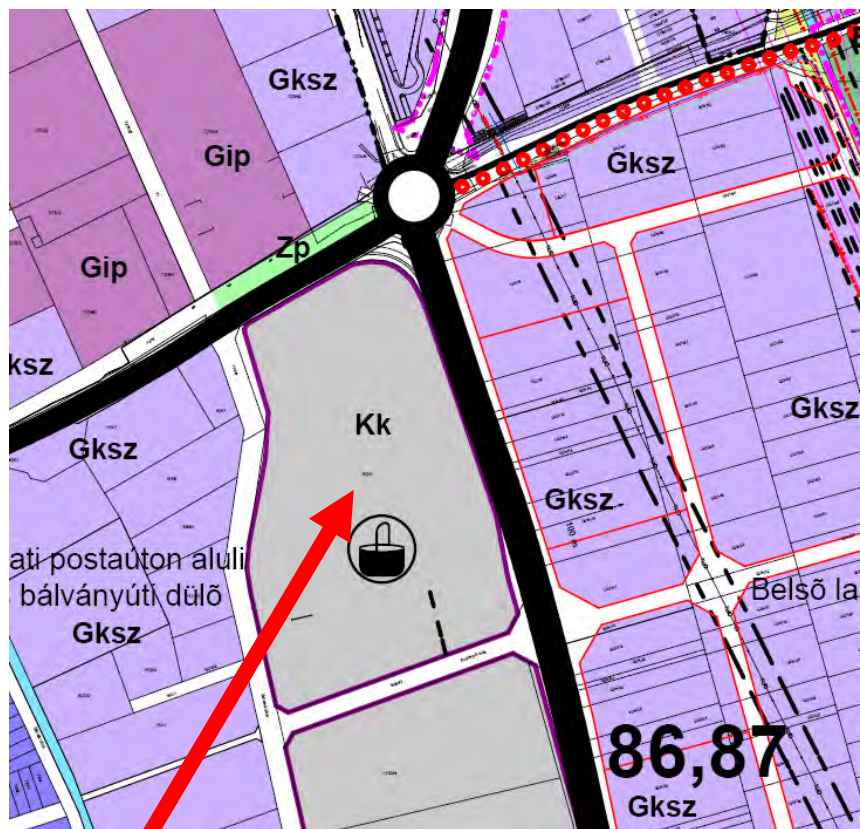


### **Új alternatív megoldási javaslatok:**

A változás a korábbi „A” és „B” változat tovább gondolásából adódik, melynek középpontjában egy kérdés áll, még pedig a terület súlypontjában tervezett új zöldterület kiterjedése és lehatárolása. Ezt mutatja a következő két szabályozási tervi ábra is, mindkét utcastruktúrával.



## 25. Zanati úti Tesco áruház bővítése



## Szabályozási tervi részlete



A TESCO GLOBÁL Áruházak Zrt tulajdonosainak kérése arra irányul, hogy a Zanati úti áruházak bővítése napirenden van. A jelenlegi beépítettség sem felel meg a Kk jelű különleges kereskedelmi terület fejlődésének, mert meghaladta már azt. Az OTÉK előírás szerinti 40 %-os zöldfelület többszintes növényállomány telepítésével sem biztosítható akkor, ha az OTÉK 4.sz. mellékletében meghatározottnál több parkolót alakított ki. Övezeti előírása Kk-Sz-40-9-10000.

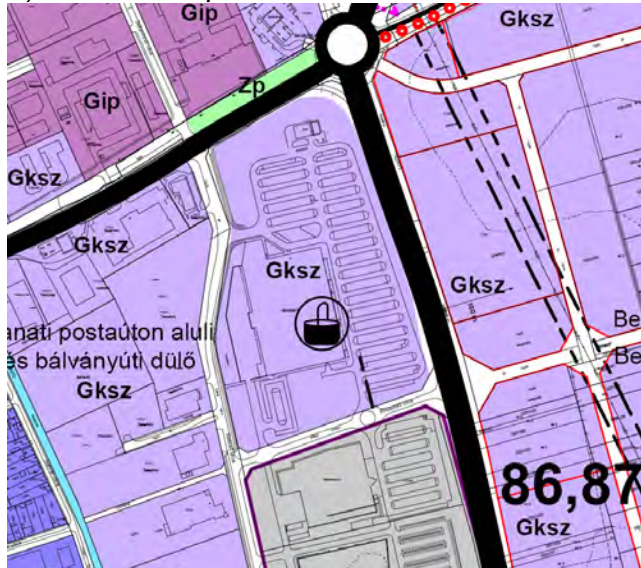
### **Megoldási javaslat:**

A) Különleges területfelhasználás megtartása mellett egyedi felmentési kérelmet kér Szombathely MJ Város az OTÉK 25.§-ban meghatározott beépítési mutatók alól ugyanezen jogszabály 111.§ „(2) a) – b) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért”. Ebben az esetben alkalmazható a kérelemben szereplő alacsonyabb minimális zöldfelületi arány meghatározása éppen az OTÉK előírásainál több parkoló kialakítása végett.

Ebben az esetben marad a különleges kereskedelmi terület, településszerkezeti terv változás nem történik. A szabályozási előírások a kérésnek megfelelően kerülnének az Állami Főépítész hozzájárulásával rögzítésre.

B) A kérelemben szereplő területet kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe soroljuk át. Ezzel egy időben a beépítési %-ot 60 %-ban rögzítjük a HÉSz 12.§ (4) bekezdésében szereplő zöldfelület számítás eredményeként kapott 20 %-os érték érdekében. A gazdasági terület illeszkedik a környező tömbök területfelhasználásához.

### **B) Változat településszerkezeti terv részlete**



### **B) Változat szabályozási terv részlete:**

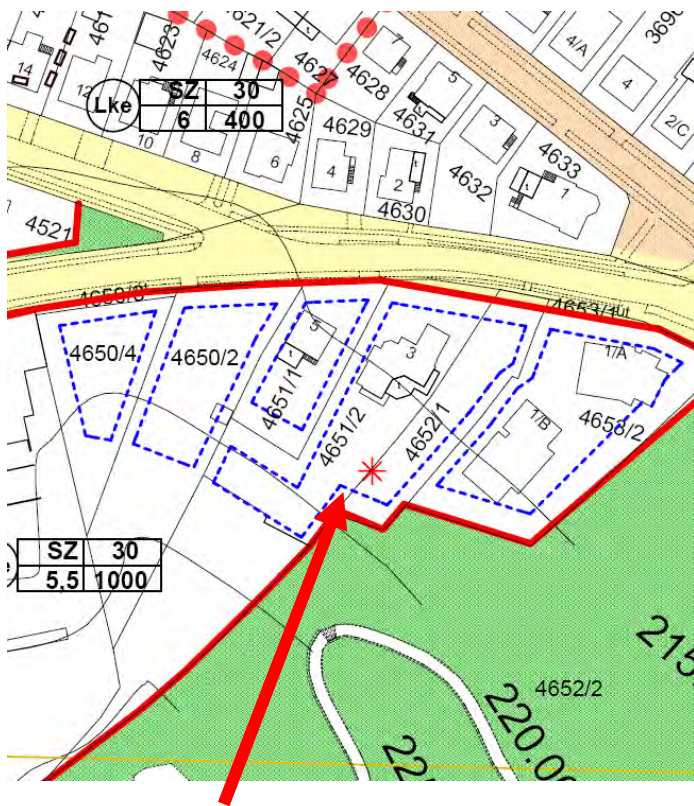


A Nemzeti Közlekedési Hatóság véleménye alapján az áruház bővítés feltétele a teljes közlekedési kapcsolatok felülvizsgálata ezen belül is a Zanati út és a 86.sz. főút felé lévő balesetveszélyes, torlódást okozó kijáratok fejlesztése lehet.



**VFKB véleménye:** A Városfejlesztési,- Üzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság egyhangú szavazással (7 szavazattal) a **nem támogatja** a kérelmet a jelenleg érvényben lévő rendezési terv szerinti Kk – Különleges bevásárlóközpont besorolás megtartását javasolja azzal, hogy a Gksz – Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe történő átsorolását a soron következő rendezési tervben lehet figyelembe venni.

## 61. Homok utca, 4652/1,2 hrsz.-ú ingatlan építési hely felülvizsgálata

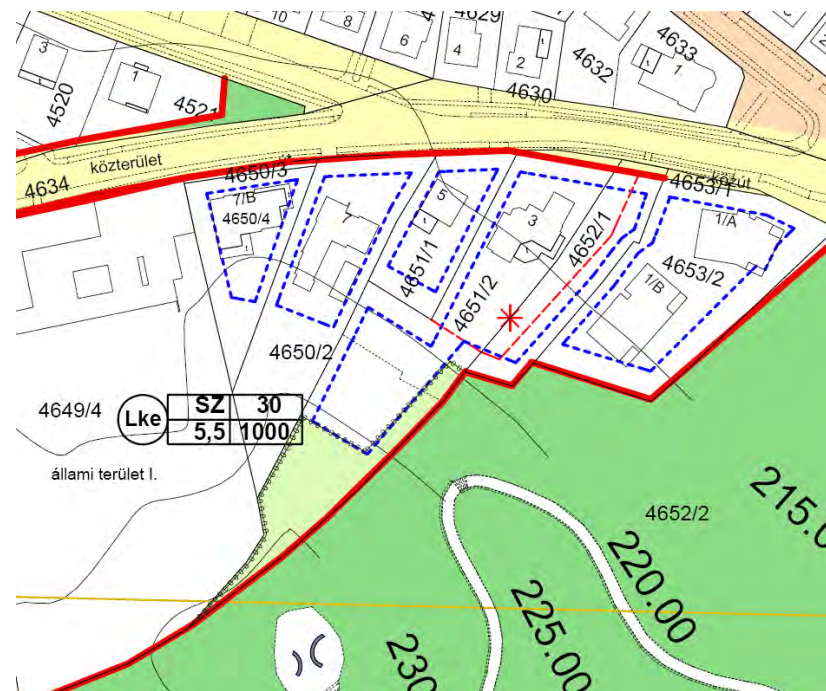


Cél: építési hely átalakítása, hogy mindkét telek önállóan beépíthető legyen (miután a 4652/1 hrsz.-ú telek kiegészítése megtörténik 4652/2 hrsz.-ú telekből). Mindét telken az építési hely kijelölését a telekhatáron kérik.

### **Megoldási javaslat:**

A terület felső részén az építési hely korrekciója abban az esetben tehető elfogadhatóvá, ha a változtatás csekély mértékű, illetve mellette takarást biztosító növényzettel ellátott ültetési kötelezettség kerül

előírásra, amely nem bontja meg a zöldfelület egységes jellegét, a meglévő Emlékmű környezetét uraló sziluettjét.



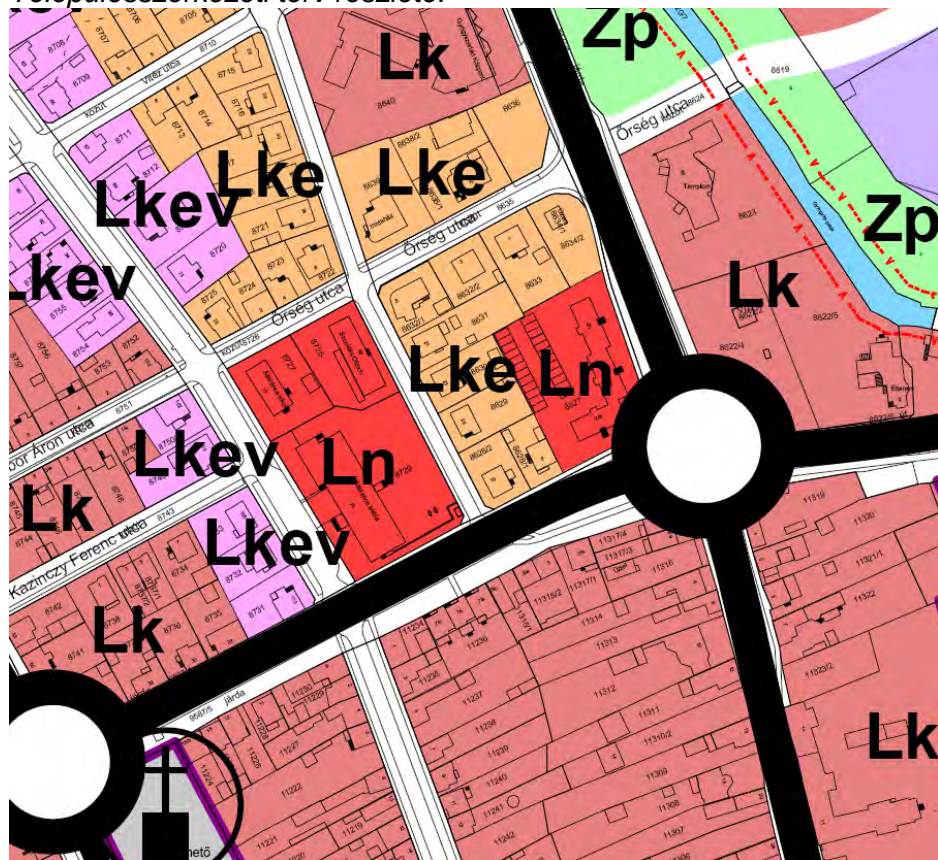
Az építési hely a domb irányába történt 6 m-es kiterjesztése, illetve a már említett ültetési kötelezettség alkalmazása ezt garantálni tudja. Az építésztervek alapján, illetve a szintvonalakat tekintve az Emlékműhöz képest a tervezett épület 10 m-el alacsonyabb magasságban helyezkedik el, nem konkurálva egymással.

**VFKB véleménye:** A Városfejlesztési,- Üzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság jelenlévő 6 tagja 2 igen szavazattal, 1 tartózkodással, 3 ellenszavazattal **nem támogatja** az építési hely kijelölését. Mivel az domboldal sportcélú hasznosítását akadályozhatja, és egységes zöldfelületi jellegének megbontását eredményezi.

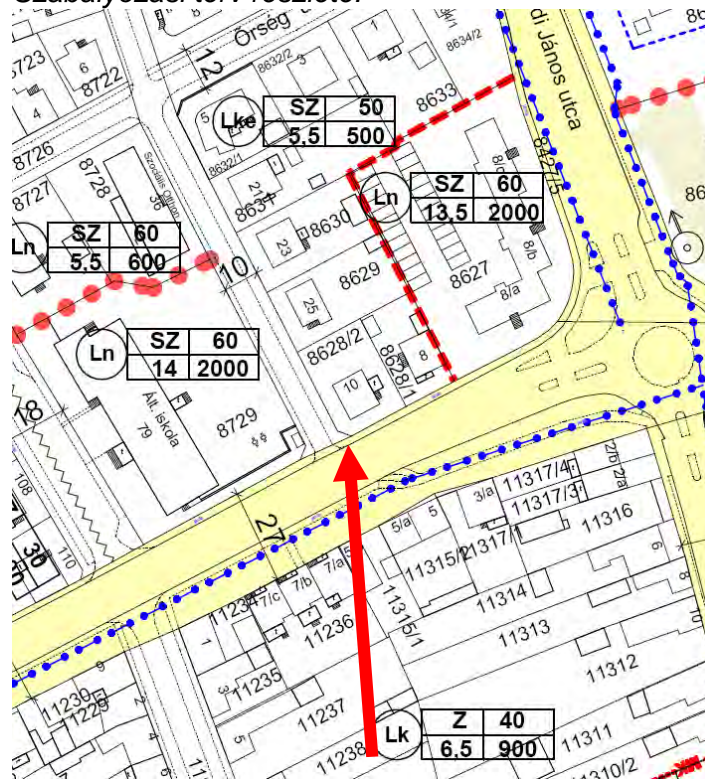
**15. 8628/2 hrsz. alatti ingatlan kisvárosi lakóterületté módosítása**

Cél: Szombathely, Szent Gellért u. 10. sz. 8628/2 hrsz. alatti ingatlanra a Lke-Sz-50-5,5-500 jelű beépítési előírások vonatkoznak. A Szőlősi sétány és Szent Gellért utca sarkán álló ingatlan mellett nagyvárosias lakóterületű általános iskola, lakóházak, szembe vele kisvárosias lakóterület veszi körül. A Szent Gellért utca esetében indokolt lehet az egész utcára jellemző kisvárosi lakóterületi besorolás alkalmazása.

Településszerkezeti terv részlete:



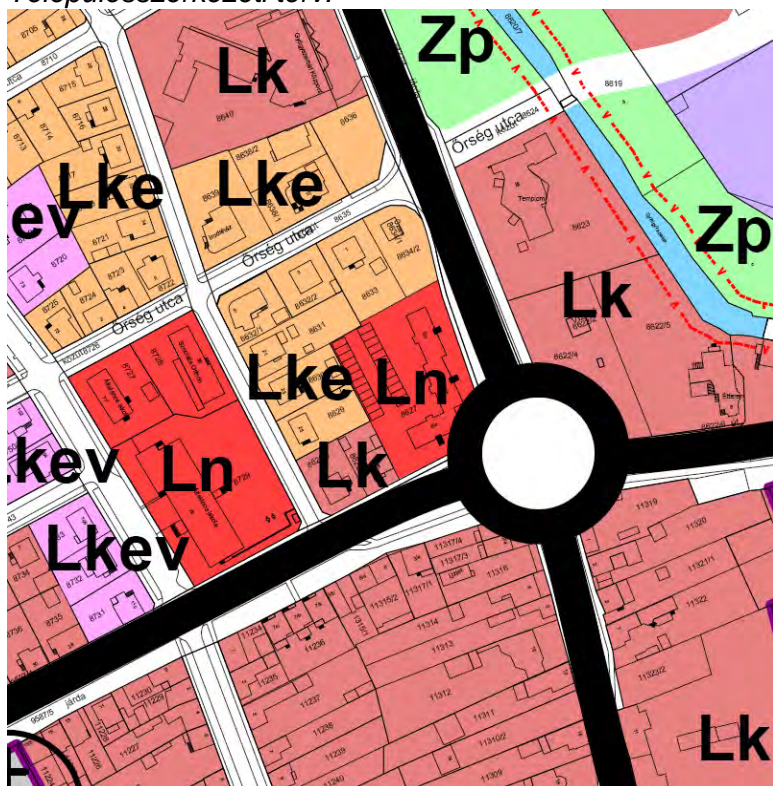
Szabályozási terv részlete:



**Városfejlesztési Bizottságon és márciusi Közgyűlésen ismertett  
megoldási javaslat:**

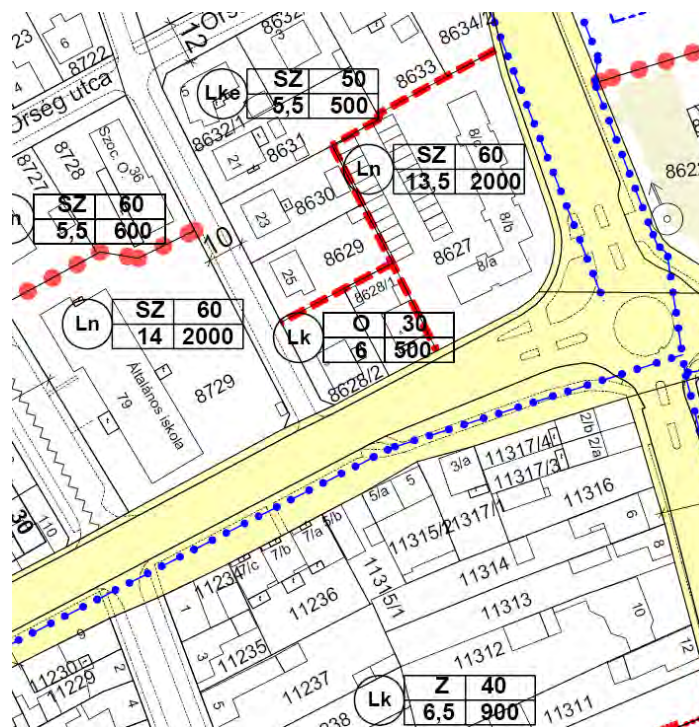
A Szent Gellért utca beépítését tekintettük kiinduló pontnak. Az utcában nagyvárosias lakóterületi és kisvárosias lakóterületi előírások dominálnak. A Szent Gellért utca 8-10. ingatlanok esetében indokolt, hogy ne a Szöllősi sétány kertvárosias jellegű beépítettsége legyen előírva, mivel attól utcaképileg és a forgalmi út környezeti hatásaiból adódóan eltérő karaktert mutatnak.

Településszerkezeti terv:



Szabályozási terv:

A szabályozás során törekedve az utcára jellemző 6 és 6,5 m-es építménymagasság tartására az építési övezeti jelet az alacsonyabb értékkel Lk-O-30-6-500-ban határoztuk meg.

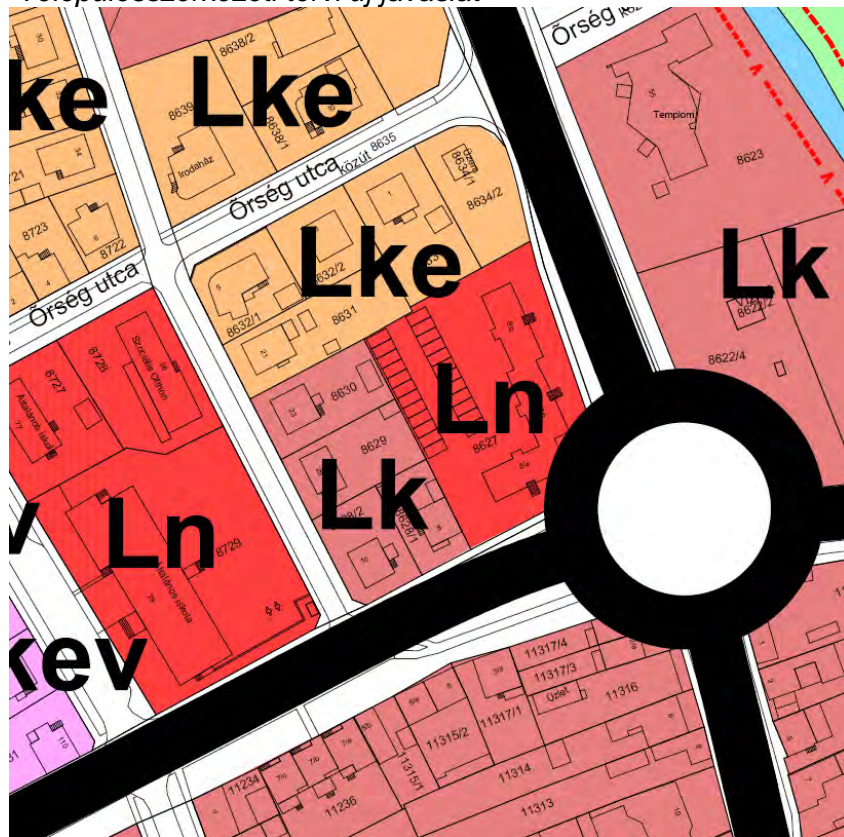


**VFKB véleménye:** A Városfejlesztési,- Üzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság egyhangú szavazással (7 szavazattal) **nem támogatja** a kérelmet. A jelenleg érvényben lévő rendezési terv szerinti Lke – Kertvárosias lakóterület besorolás megtartását javasolja.

### Új alternatív megoldási javaslat:

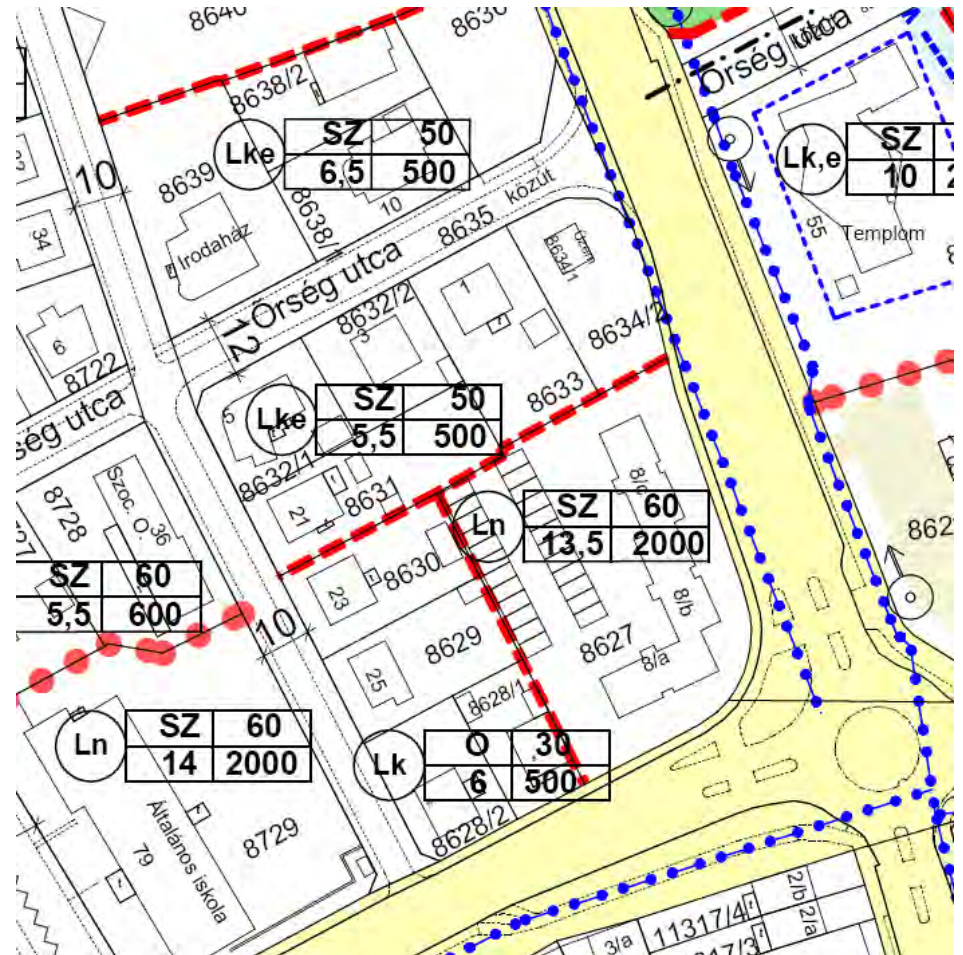
A tömb telekstruktúráját és építészeti kialakítását áttekintve új övezeti és területfelhasználási javaslatot teszünk. A Szőlősi sétány és Szent Gellért utca sarokingatlanjai közül a magas beépítettséggel rendelkező, de kisebb alapterületű telkekkel bíró, a Hunyadi utcai nagyvárosias lakóterülettel szomszédos ingatlanok kertvárosias lakóterület helyett a kisvárosias lakóterületi besorolást kapnának. Ide tartozna a Szőlősi sétány 23, 25 házszámú ingatlana, valamint a Szent Gellért utca 8 és 10. számú ingatlana is, egységesítve a területhasználati módot.

Településszerkezeti tervi új javaslat



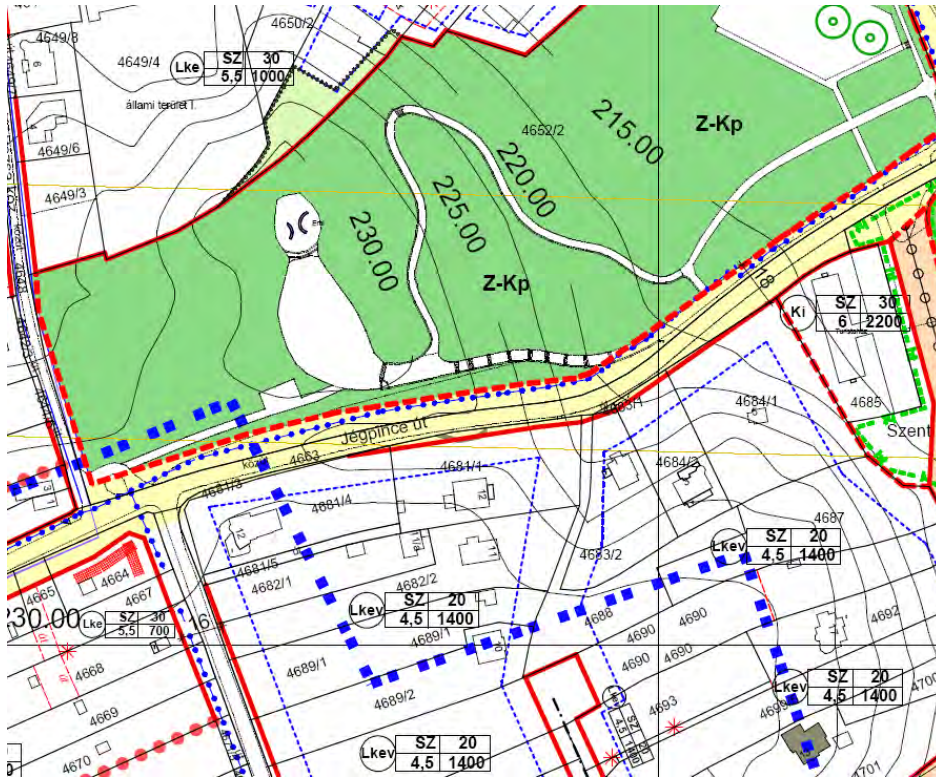
### Szabályozási tervi új javaslat

Az építési övezeti előírás a korábbi javaslatához képest nem változna, csak kiterjedne a településszerkezeti tervben már északi irányba kiterjesztett kisvárosias lakóterület egészére: Lk-O-30-6-500.



## 74. Jégpince utca szabályozási vonalának korrekciója - új javaslat

A Jégpince utca Középhegyi utca-Jókai Mór utca közötti szakaszán a lakóterületeket hátrányosan érintő korlátozás felülvizsgálata a cél. Az utca kialakult közlekedési területtel rendelkezik, északi oldalon az emlékműnél pedig közterületi járdával.



## **Megoldási javaslat:**

A 18 m széles szabályozási szélességet megőrizve a déli oldalon lévő szabályozás helyett 1-2 m-el északi irányba kerülne az út szabályozása elmozdításra. Az északi oldalon lévő járda így a közlekedési terület részévé válna.

