

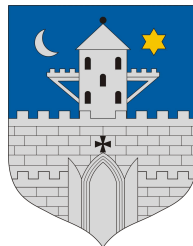
Szombathely MJ Város

Településrendezési eszközeinek módosítása

Változásokkal érintett területek bemutatását szolgáló munkafüzet

Záró véleményezésre előkészített tervdokumentáció Közgyűlési előterjesztés

Megrendelő:



Tervező:

**Szombathely MJ Város
Önkormányzata**

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

Tel: +3694/520-194; Fax: +3694/520-535

E-mail: kuslits.tibor@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

2015. december 3.

A módosítás indokolása

Szombathely MJ Város főépítésze 2015. július - augusztus időszakban a két megkeresés keretében lefolytatta az előzetes tájékoztatási szakaszt. Az előzetes vélemények alapján a véleményezésre előkészített munkaközi tervezetet több változatban kidolgozásra került. A véleményezési terv ez alapján került véglegesítésre. Csak azon módosítási szándékok kerültek jelen dokumentációban kidolgozásra, amelynek a 314/2012.(XI.8.) korm. rendeletnek megfelelően teljes eljárási rend szerint az előzetes tájékoztatási szakaszban már ismertetésre kerültek.

A hatályos szabályozási tervként ábrázolt munkarészeket a 2015. szeptember 17-én a 24/2015.(IX.16.) önkormányzati rendelettel módosított 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatot és annak 1.sz. mellékletét - a szabályozási tervet - kell tekinteni.

A javasolt szabályozási tervi megoldások a lehetséges változatra hívják fel a figyelmet, amely az előzetes tájékoztatási szakasz alapján a véleményezési szakaszban kidolgozott alátámasztó munkarészekkel együtt elkészítendő tervdokumentációban kerülnek véglegesítésre.

A véleményezési eljárás 2015. október 16-tól novemberig lefolytatásra került. A 29. pont alatt ismertetett építménymagasság változás véleményezése 2015. november 24-én zárult.

Várható hatások:

A módosítási kérelmek elsősorban az építési szabályok kisebb módosítására irányulnak. Új, a város kiterjedését, vagy területfelhasználási rendszerének jelentős változását eredményező igény az északi ipari park város területére eső hányadának kivételével nem került megfogalmazásra. A településrendezési eszközök (szerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosításának célja a meglévő területek ésszerű és célszerű felhasználásának elősegítése, a városmegújítás és a revitalizációs célok elősegítése, a belső tartalékok hatékonyabb kihasználása.

A gazdasági területek esetében a munkahelyek megőrzése, a telephely fejlesztések támogatása, új munkahelyek teremtése a legfőbb cél. A lakóterületek esetében a korábbi időszakban jellemző területi bővítés helyett a meglévő kihasználatlan területek újragondolása, a felmerülő hasznosítást akadályozó problémák kezelése lehet a feladat. Számos esetben a területen meglévő, éppen az övezeti előírás miatt használaton kívüli építmény megőrzése, újbóli funkcióval való megtöltése lesz feladatunk.

A Településszerkezeti tervet jelentősen érintő módosítások az 1; 3; 6; 7; 9; 11; 12; 13; 15; 16; 18; 19; 20; 22; 23; 24; 25; 26; 28. pont alatt található.

A helyi építési szabályzatot, illetve annak mellékleteként a szabályozási tervet érintő módosítások a 2; 4; 5; 8; 14; 17; 27 sorszám alatti kérések.

A 12.) pont esetében a Falco Zrt kérésénél két megoldási javaslat kerül bemutatásra. Az A) javaslat a lehetséges településrendezési eszköz módosítását, míg a B) javaslat a hatályos településrendezési eszközök változatlanul való megtartását teszi lehetővé a Közgyűlés számára.

Felelős tervező: Gergye Péter TT/1-18-0204



1. számú melléklet
áttekintő térkép



1

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSÁVAL
ÉRINTETT TERÜLET

1. A Szatmár utca 30. (helyrajzi szám: 8072) kertvárosias lakóterület övezetből gazdasági iparterület övezetbe történő átsorolása, illetve a szomszédos ipari terület övezetbe csatolásának kérdése (helyrajzi szám: 8089/3).

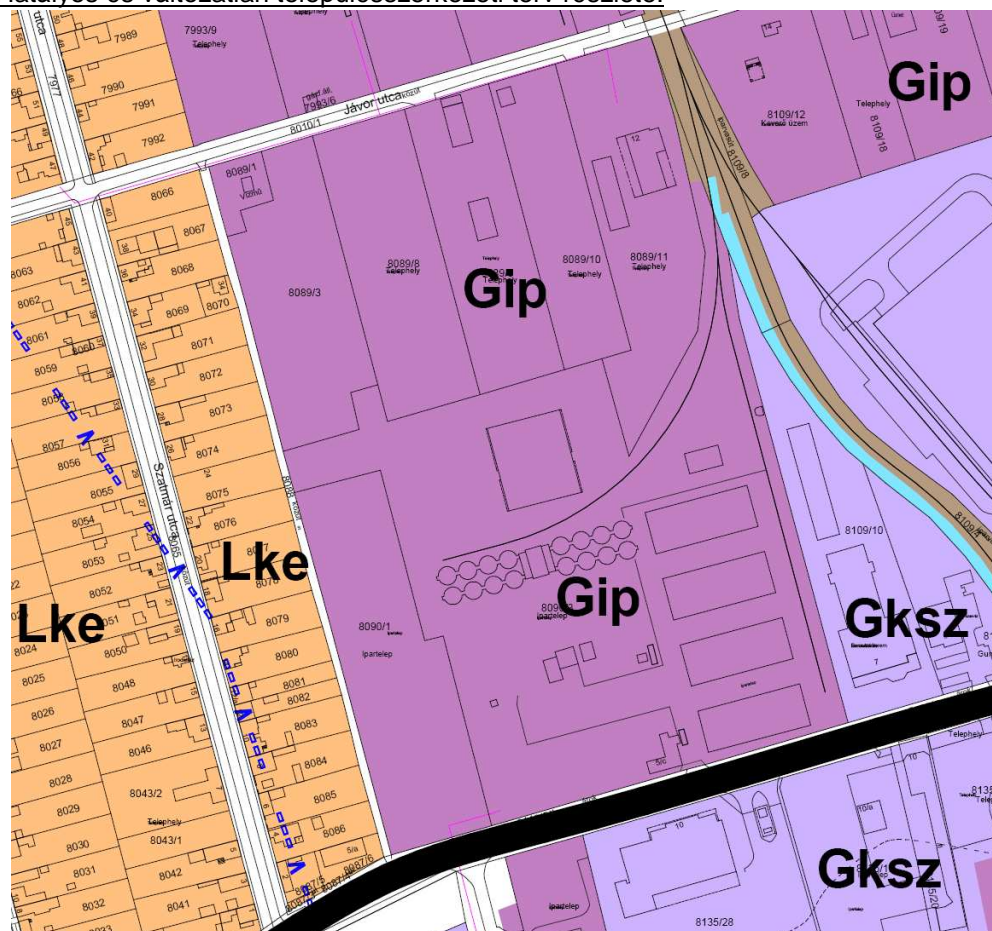
Az érintett terület a Jávor utca – Szatmár utca – Csaba utca – 8089/3 és 9080/1 helyrajzi számú telken jelölt zöldterületi védősáv által bezárt tömb.

Célja egy korábban engedély nélkül végrehajtott építés legalizálása, a lakóingatlan gazdasági célú használata, valamint a szomszédos ipari építési övezetben fekvő, saját tulajdonú telekkel való összevonása.

Várható hatása lehet a tulajdonos ipari tevékenységének és építményeinek legalizálása, a vállalkozás kereteinek bővítése, kényelmesebbé tétele és egy tiszta, egyértelmű és zöld védősávval izolált övezeti rendszer megbontása. Az ipari tevékenységre és zajterhelésre érzékeny lakókörnyezet kialakult egységét megbontó területfelhasználás nem terjeszthető ki egyes lakóingatlanokra, hanem azt egységesen a Szatmár utca keleti oldalára ki kell(ene) terjeszteni: ebben az esetben a meglévő, izolált lakóterület kerülne megbontásra és átépítésre. Ez pedig az 253/1997. (XII.20.) korm rendelet 7.§ (2) bekezdésével ellentétes elvet jelentene (azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illetik meg).

A módosítási javaslat a fenti indokok alapján nem került kidolgozásra.

Hatályos és változatlan településszerkezeti terv részlete:



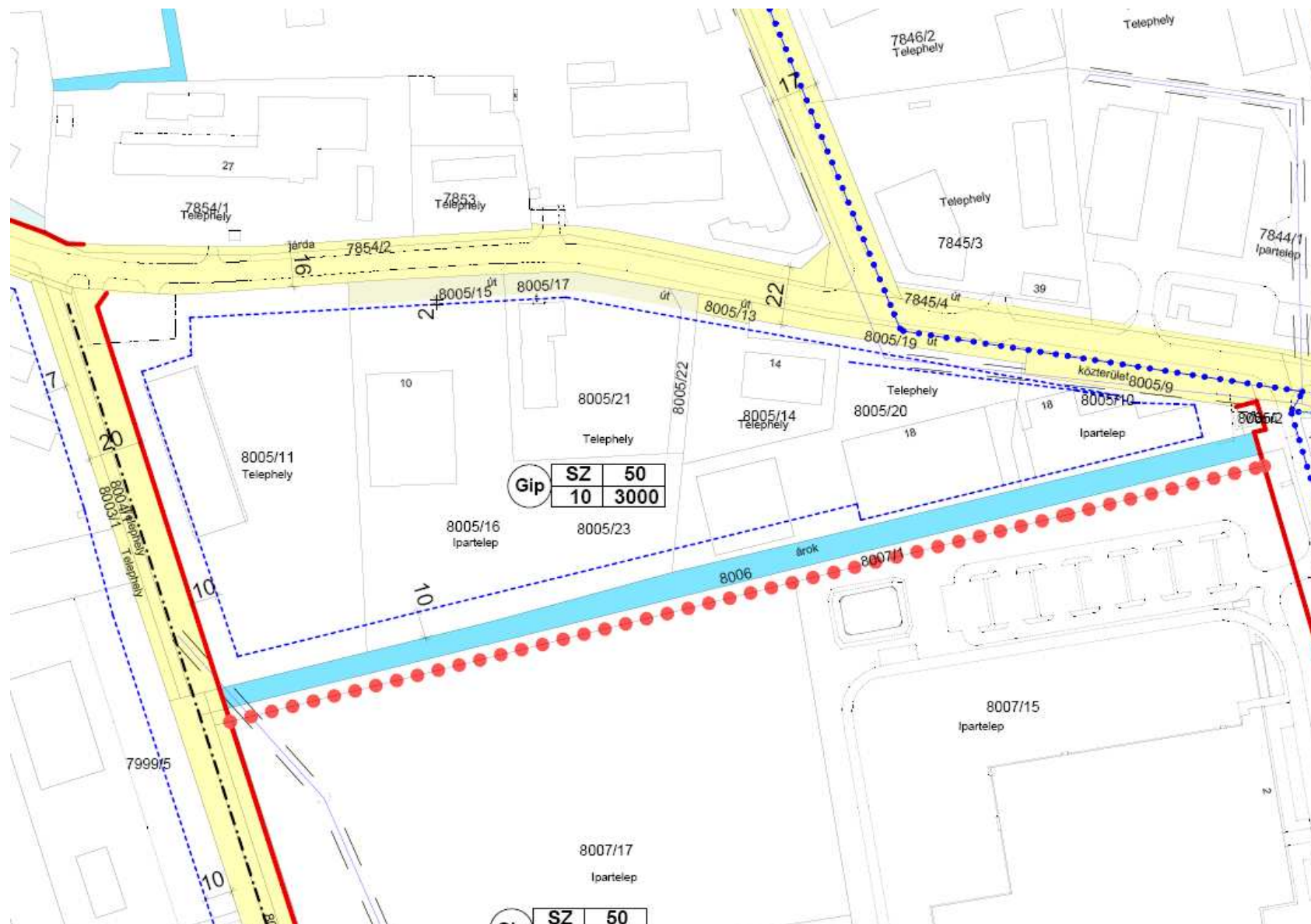
2. A 8005/2 és 8005/23 helyrajzi számú ingatlan esetében a beépíthetőség növelése, a zöldterületi hányad és a hátsókert méretének esetleges csökkentése.

Helye a Vépi út (7854/2 és 7845/4 hrsz.) – tervezett út (8004/1 és 8003/1 hrsz.) – csapadékvíz elvezető árok (8006 hrsz.) által bezárt tömb.

Célja a telephelyen belül a bővítés lehetőségének biztosítása.

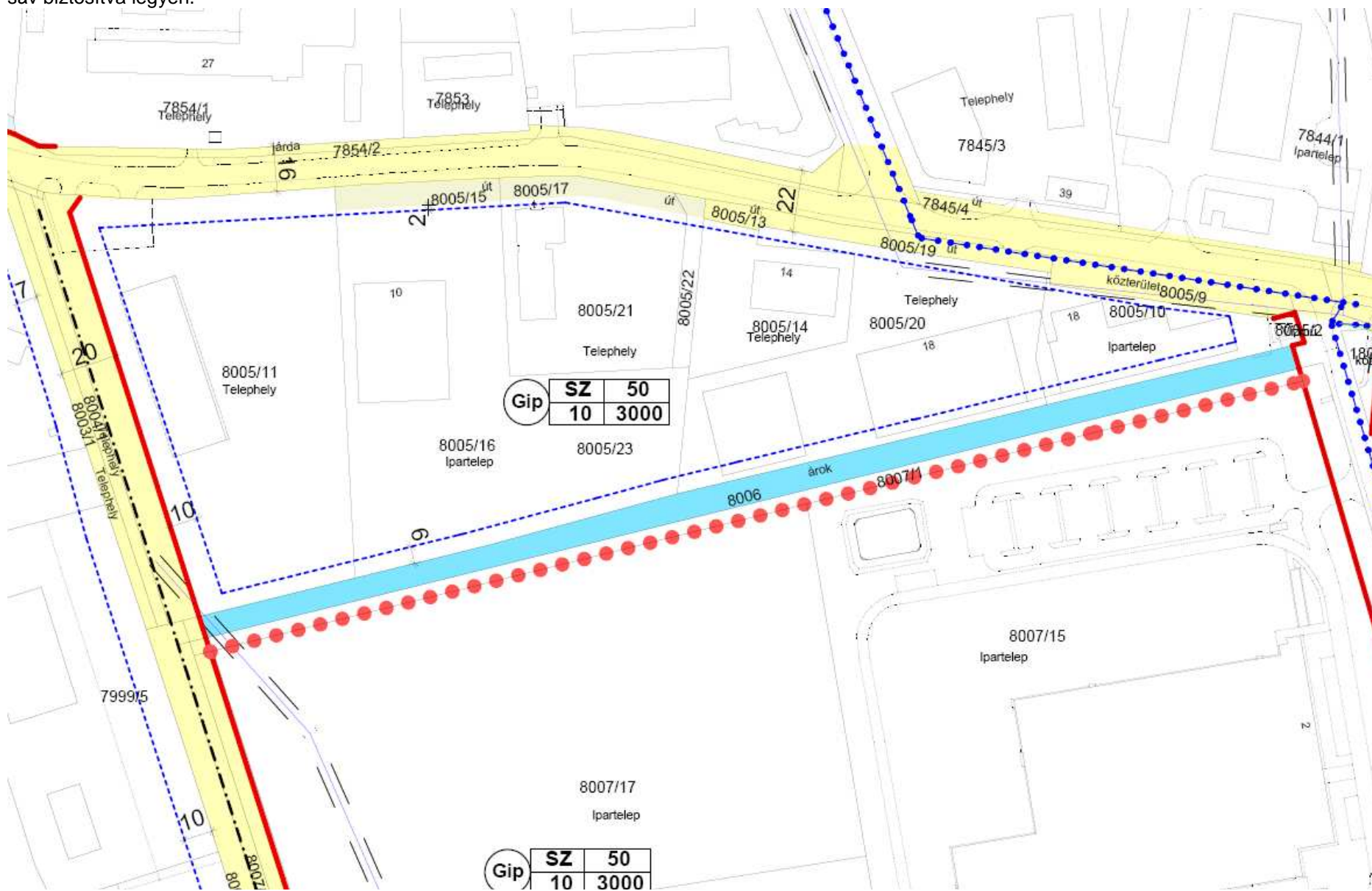
Várható hatása a vállalkozás fenntartása és távlatos fejlesztése.

Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási tervi részlete:

A 83/2014. (III.14.) korm rendelet alapján a déli oldalon jelölt építési hely lehatárolás úgy módosult, hogy 10 m helyett a 8006 hrsz ároktól legalább 6 m széles sáv biztosítva legyen.



3. Építési övezet esetleges kijelölése a 10444 helyrajzi számú ingatlan egy részén. - A megoldási javaslatot lásd a 21. pont alatt.

Helye a Jáki út – Ferenczy István utca – Szent Gellért utca által körbezárt terület.

Célja a szomszédos temető kiszolgálásával kapcsolatos gazdasági övezet kijelölése az utakkal körülvelt telekrészen.

Várható hatása a temető nyújtotta szolgáltatások bővülése, illetve egy övezetbe nem sorolt terület felhasználhatóvá tétele.

A megoldási javaslatot lásd a 21. pont alatt.

Hatályos településszerkezeti terv részlete:



Hatályos szabályozási tervi részlete



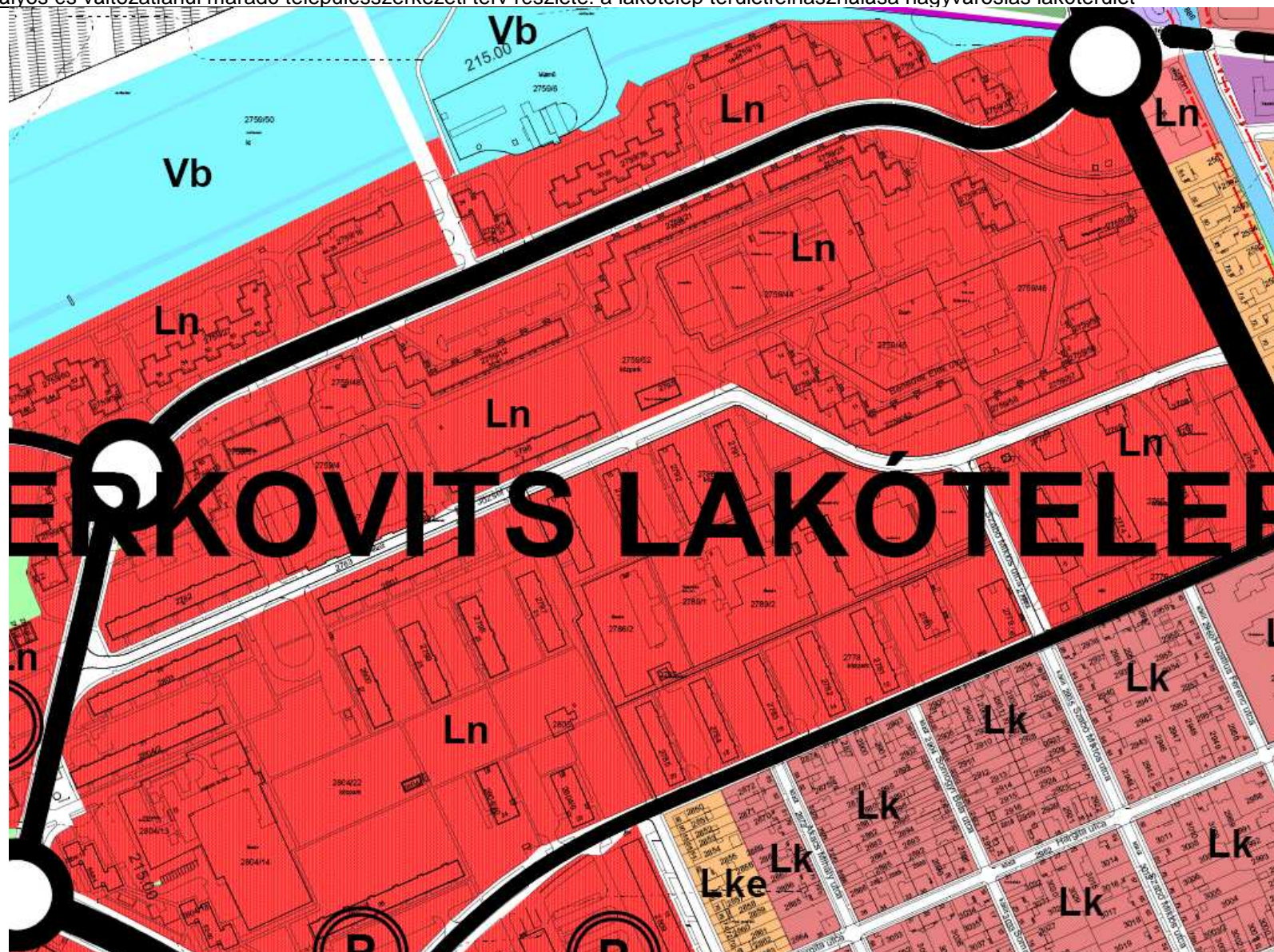
5. A Derkovits lakótelep lakóterületi és zöldterületi zónáinak rendezése.

A tervezési terület a 2759/50 helyrajzi számú védőterület – Paragvári utca (2757/2 hrsz.) – Szűrcsapó utca (2807 hrsz.) – Rohonci út (3518/1 hrsz.) – Perint patak (3786/2 hrsz.) által körbezárt terület.

Közvetlen célja a lakótelep általános iskolája tornatermi bővíthetőségének biztosítása, továbbá az övezeti rendszer átstrukturálása a fenti típusú ésszerű fejlesztések végrehajthatósága érdekében.

Várható hatása a fent jelzett bővítés biztosítása és életszerű szabályozási rendszer működése.

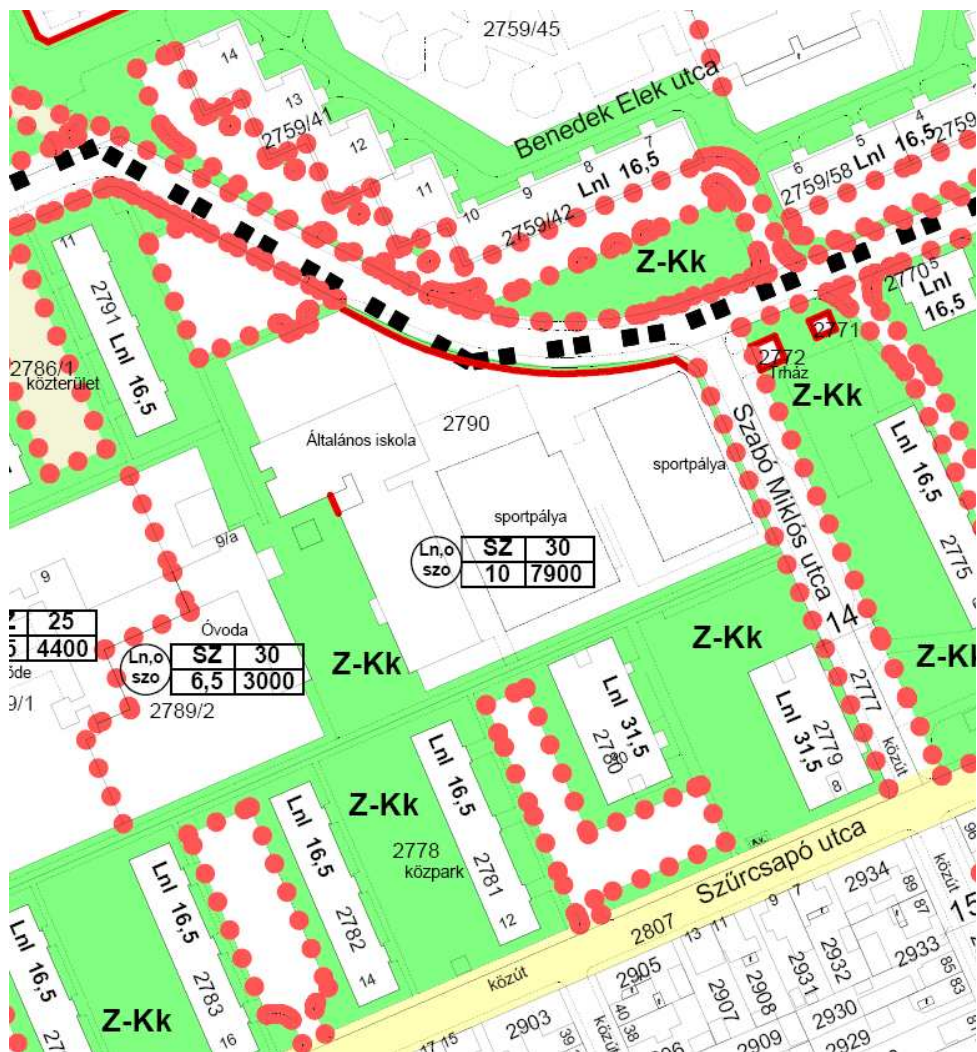
Hatályos és változatlanul maradó településszerkezeti terv részlete: a lakótelep területfelhasználása nagyvárosias lakóterület



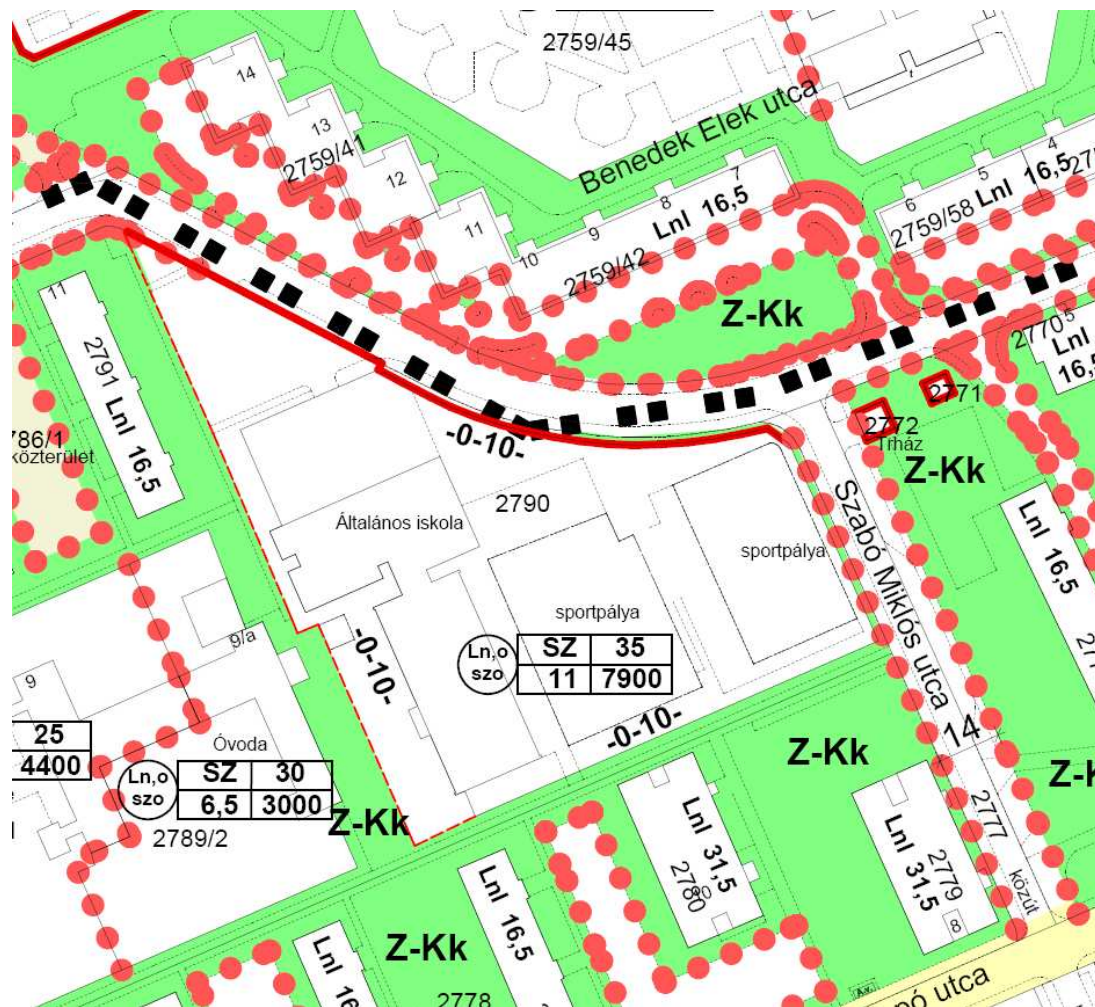
Megoldási javaslat:

A Derkovits Iskola bővítés és új funkciók elhelyezése céljából a nyugati irányba telek kiegészítést kapott a korábban zöldfelületként jelölt közterület rovására. A megnövekedett telken belül az ingatlan beépítési szempontból való jobb kihasználása érdekében a beépítési intenzitás 5 %-al 30 %-ról 35 %-ra kerül felemelésre. Az előkert mérete a kialakult állapot és annak továbbfejlesztése okán 0-10 m-ben kerül északról, délről és nyugatról meghatározásra. A kialakult állapot szerint is az építménymagasságot növelni kellett és 10 m helyett 11 m-ben határoztuk azt meg annak érdekében, hogy a további fejlesztések megvalósíthatóak legyenek. Az iskola új bejáratának kialakítása érdekében a parkoló-területet az iskola telkének lehetséges részeként ábráztuk.

Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási tervi megoldás



6. Az oladi temető bővítésének és védőzónájának felülvizsgálata, szükség szerinti módosítása.

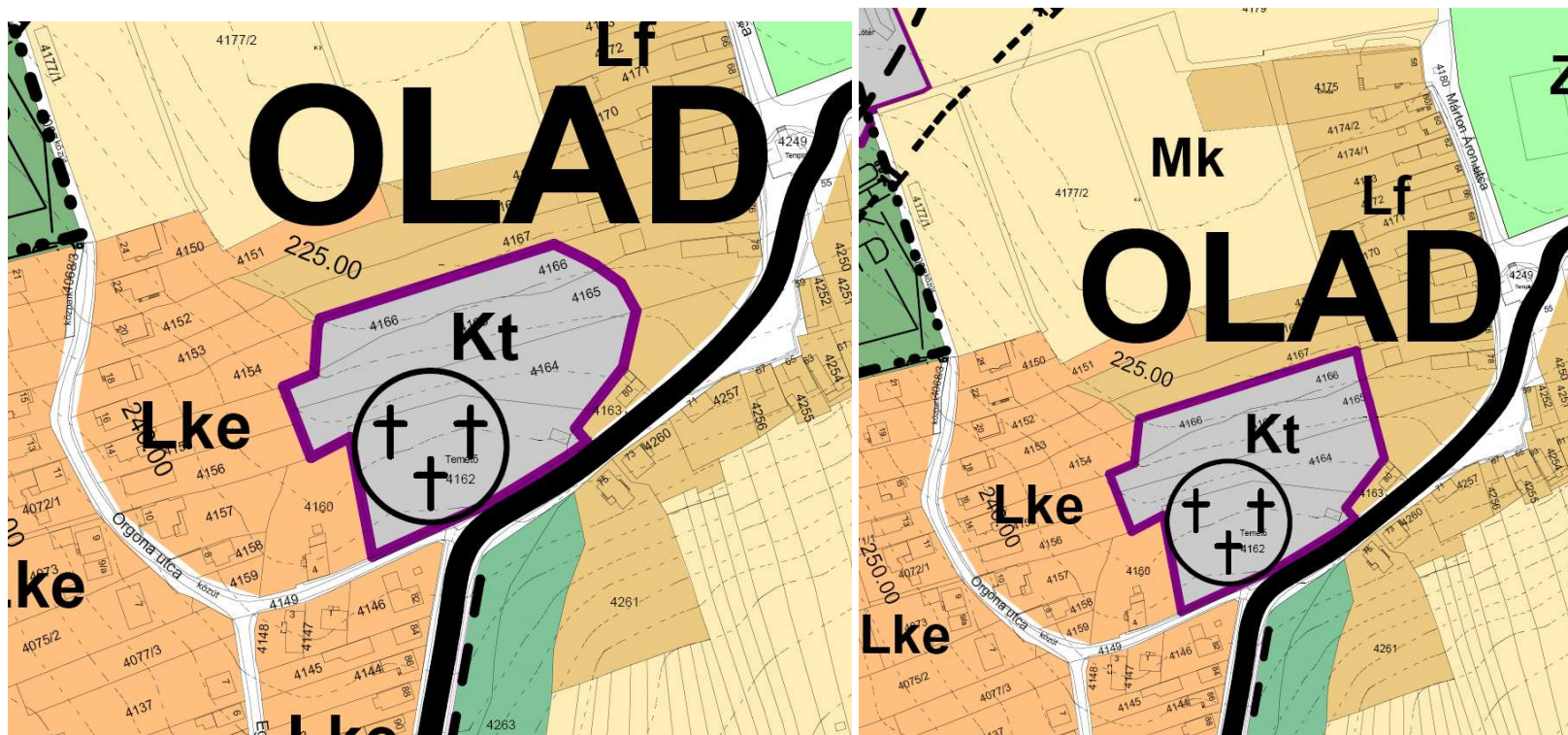
Hely a Márton Áron utca (4219 hrsz.) – Orgona utca (4149 hrsz.) – 4163 és 4167 helyrajzi számú ingatlanok déli határa által körbezárt terület.

A tervezés célja egyenletes, indokolt méretű védőterület kijelölése az érintett magántulajdonosok jogos érdekei figyelembe vételével.

Hatása indokolt, a városképi és funkcionális érdekeket szolgáló védőterületek megjelenése, a környezetben élő magántulajdonosok jogos érdekeinek indokolatlan megsértése nélkül. A javasolt megoldásban kismértékben, a lakossági kérések figyelembevételével módosításra került a különleges temető terület keleti határa, az íves lehatárolás helyett a falusias lakótelkek használható és indokolt részének megtartásával.

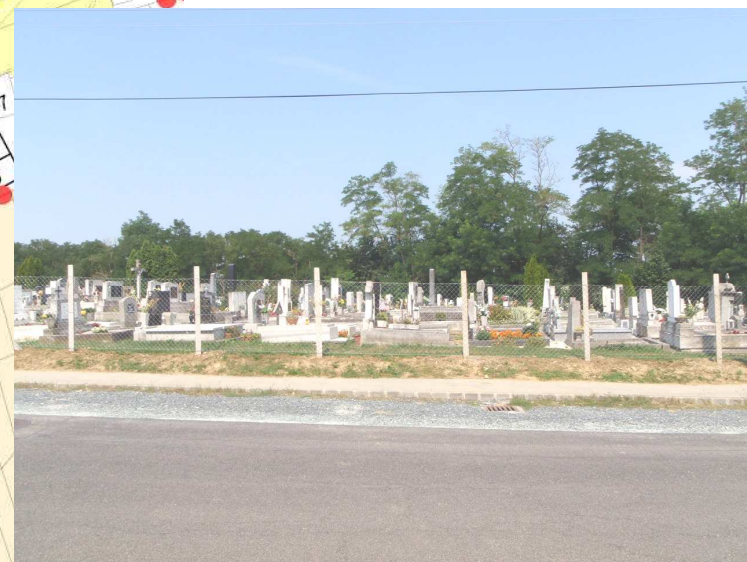
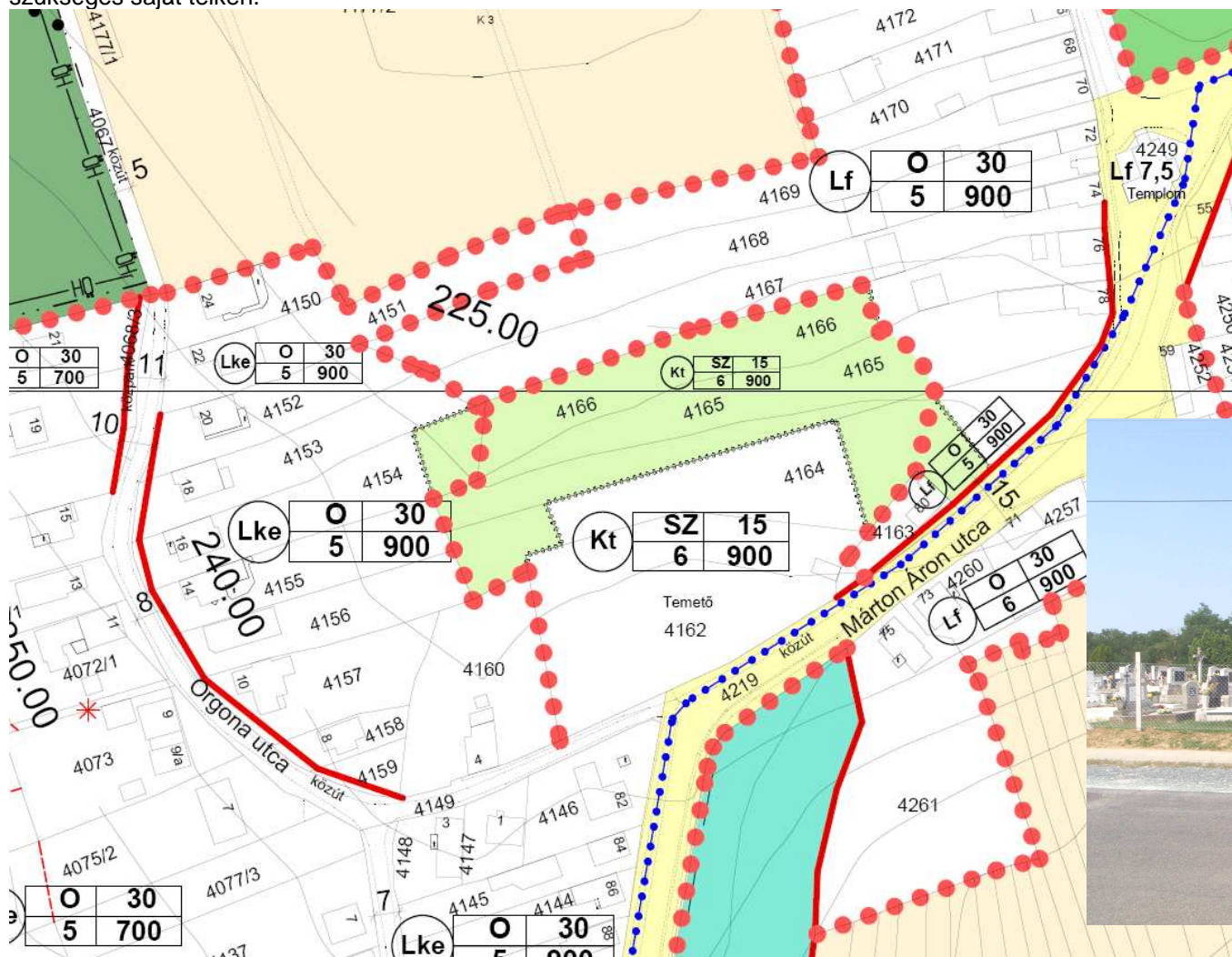
Hatályos településszerkezeti terv részlete

Javasolt településszerkezeti terv részlete:



Hatályos szabályozási tervi részlete

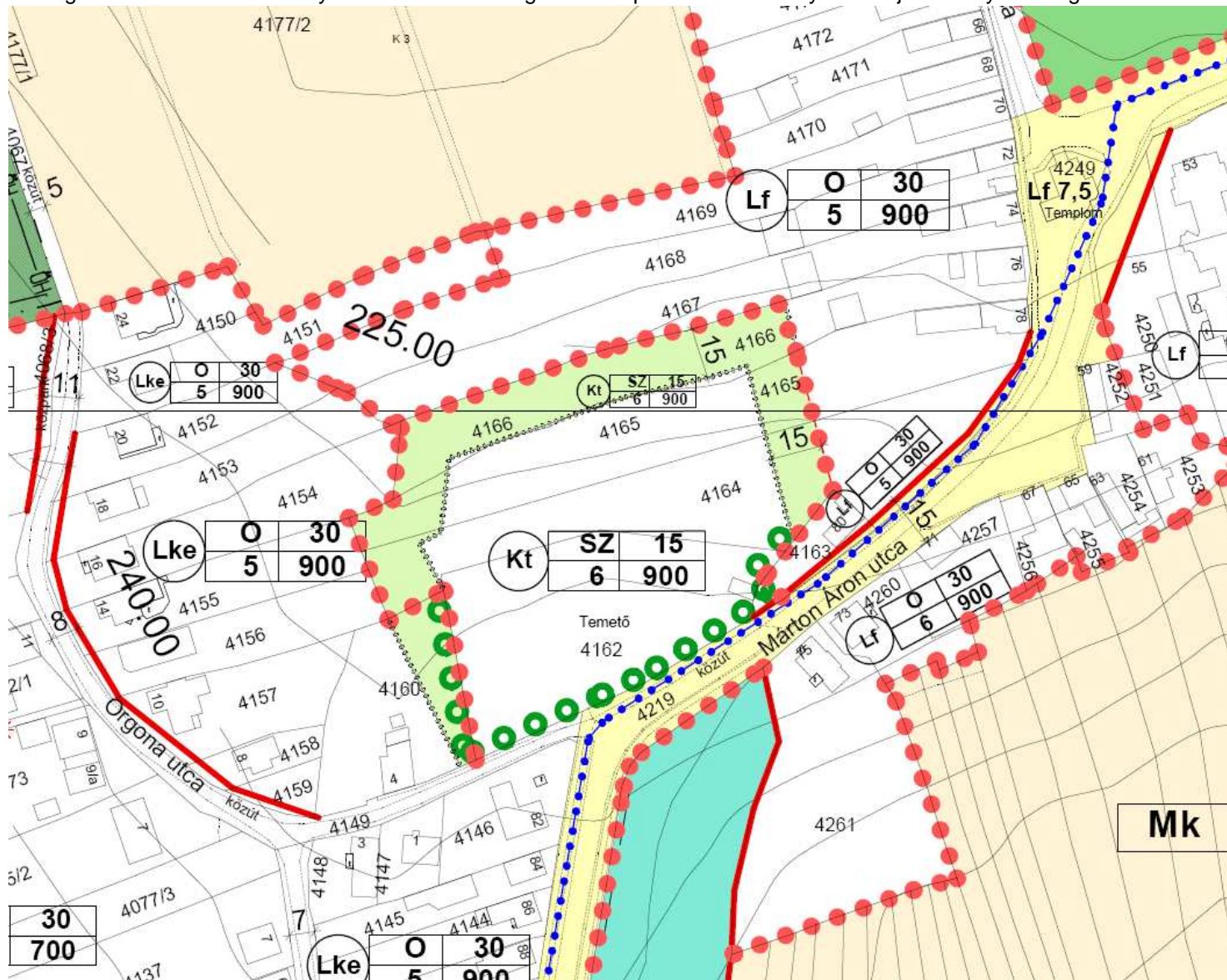
A hatályos szabályozási terv azt az elvet követte, amit az akkor hatályos OTÉK 38.§ (8) bekezdése előírt, hogy bővítés esetén legalább 30 m védőfásítás szükséges saját telken.



A temető látképe a Márton áron utca felől

Javasolt szabályozási tervi megoldás:

Az OTÉK előírásainak módosítását követően nincsen olyan előírás, amely alapján az indokoltnál nagyobb védőfásítást kellene az Olad városrész temetőjében eszközölni. A temető szakrális terének kialakítása és a kisléptékű bővítés végrehajtása érdekében a beültetési kötelezettséggel jelölt védőfásítást felülvizsgáltuk. A védősávokat körben legfeljebb 15 m-ben határoztuk meg. A Márton Áron utca felől jelenleg nyitott, szabadad betekintést adó temetői oldalon fasorral történő fásítást javasolunk. A helyszíni bejárás alapján elegendő területű sáv rendelkezésre áll kislombkoronájú fasor telepítésére. A fasor számára nem tuját, hanem lombos pl: gömbkoronás fasort ajánlanánk. A fasor a ravatalozó épületét körüljárva kerülhetne elültetésre. A 4165-4166-4167 hrsz ingatlanokat érintő útszabályozás indokolatlanság és az átépítéssel – területnyeréssel járó aránytalanság miatt törlésre kerül.



7. A Hóvirág utcai (herényi) temető bővítése.

Helye a 114, 113/3, 120/7, 120/11, 120/12, és 120/13 helyrajzi számú ingatlanok területe.

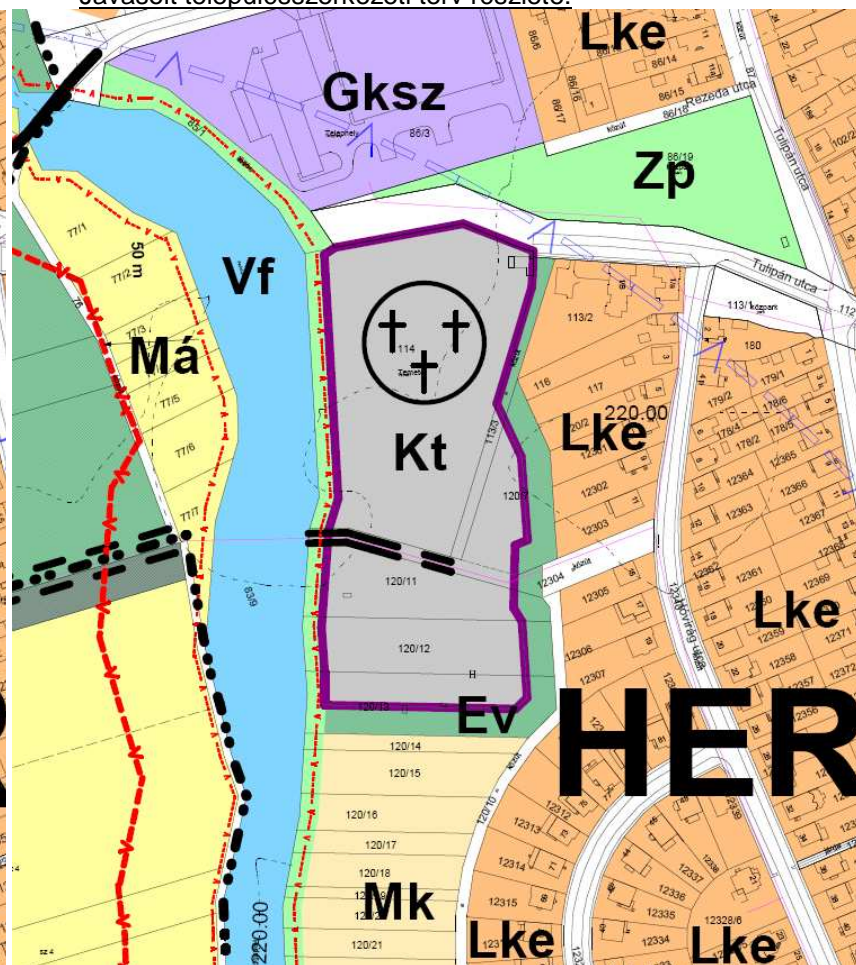
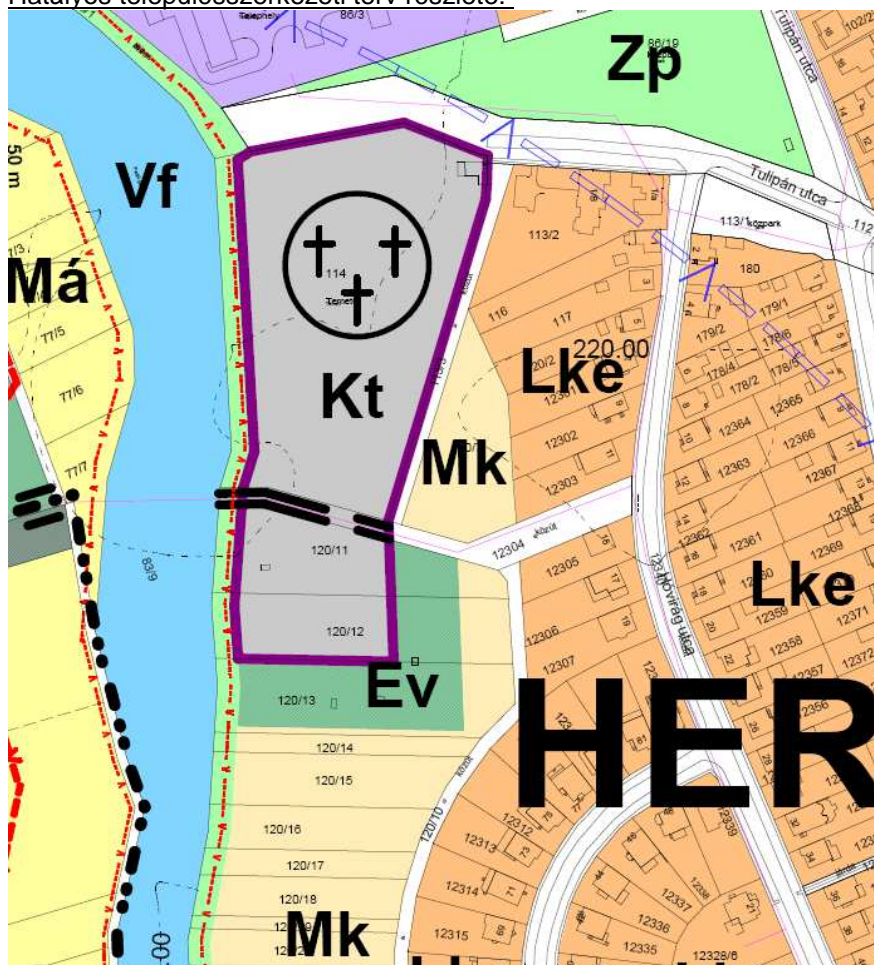
Célja az Önkormányzat területszerzései nyomán a temető területének arányos és városképi szempontból is kedvező bővíthetőségének biztosítása.

Várható hatása távlatosan megfelelő méretű és városképi szempontból is szerencsés temetőterület kialakulás.

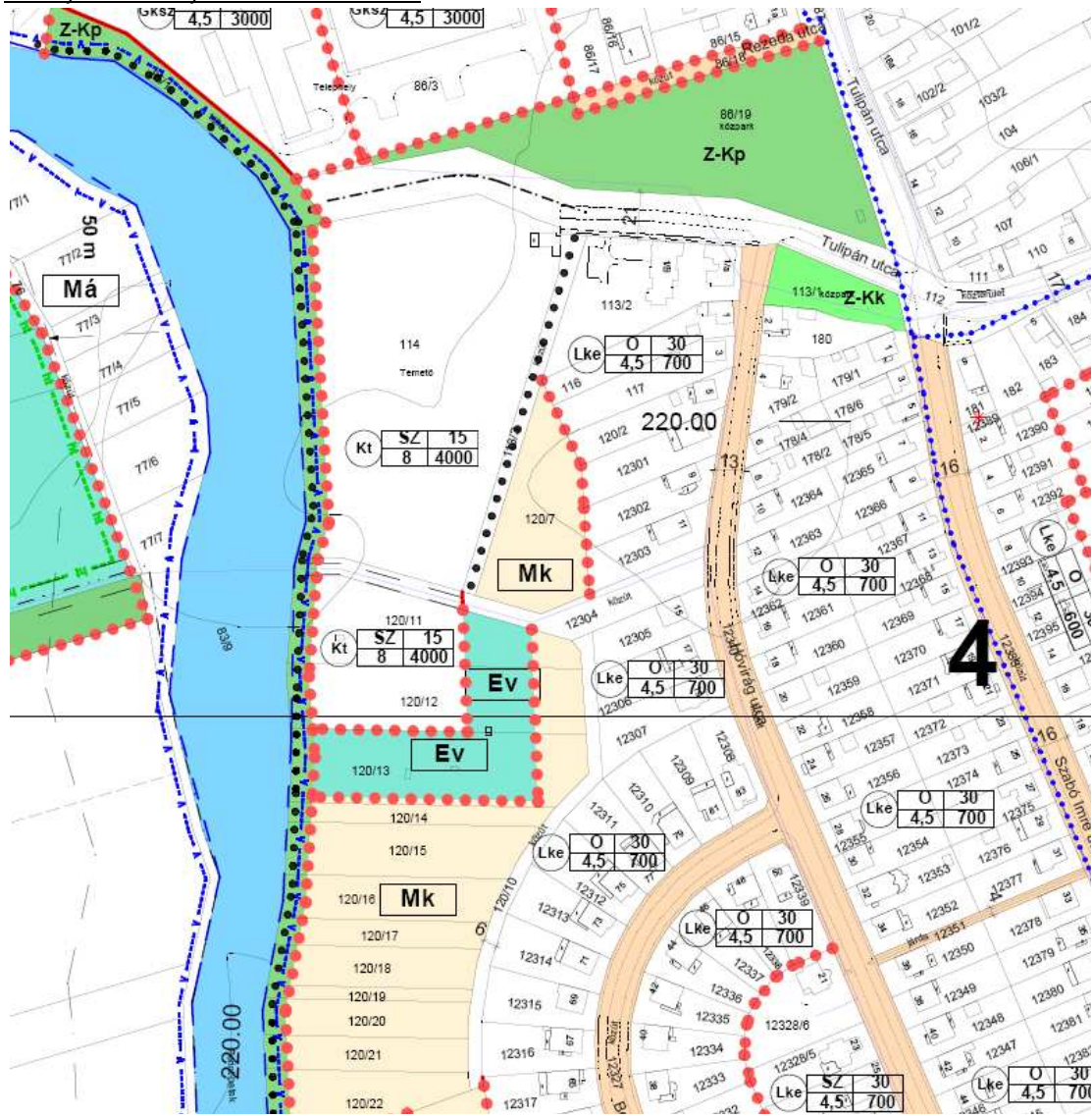
A megoldási javaslat a lakóterület felől egy 15 m széles véderdő sávot jelöl a korábbi kertes mezőgazdasági területeken. A temető és azt védő véderdő területe a telekhatárokat követve kerül lehatárolásra. A 113/3 hrsz út megszűnik.

Hatályos településszerkezeti terv részlete:

Javasolt településszerkezeti terv részlete:



Hatályos szabályozási terv részlete:



8. A STYL FASHION Kft. által megvásárolt ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog bejegyzésére vonatkozó előírás rögzítése Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata javára a Helyi Építési Szabályzatban.

Az érintett földrészlet a 7311 helyrajzi számú ingatlan.

A módosítás célja közfeladatok végrehajthatósága, várható hatása ezek biztosítása lesz. Az elővásárlási jog bejegyzését a 211/2015.(V.11.) számú Közgyűlési határozat részeként rendelték el.

A HÉSZ 62.§ (2) és (8) bekezdése alapján a 3. melléklet táblázata kiegészítésre kerül egy újabb sorral: Időközben a jogszabály módosulása miatt az 1997. évi LXXVIII. tv (Étv) 8.§-a helyett a 7.§-ban kerültek felsorolásra a településfejlesztés és a településrendezés célja és alapvető követelményei, a jogszabályi helyre való hivatkozás is módosítást igényelt.

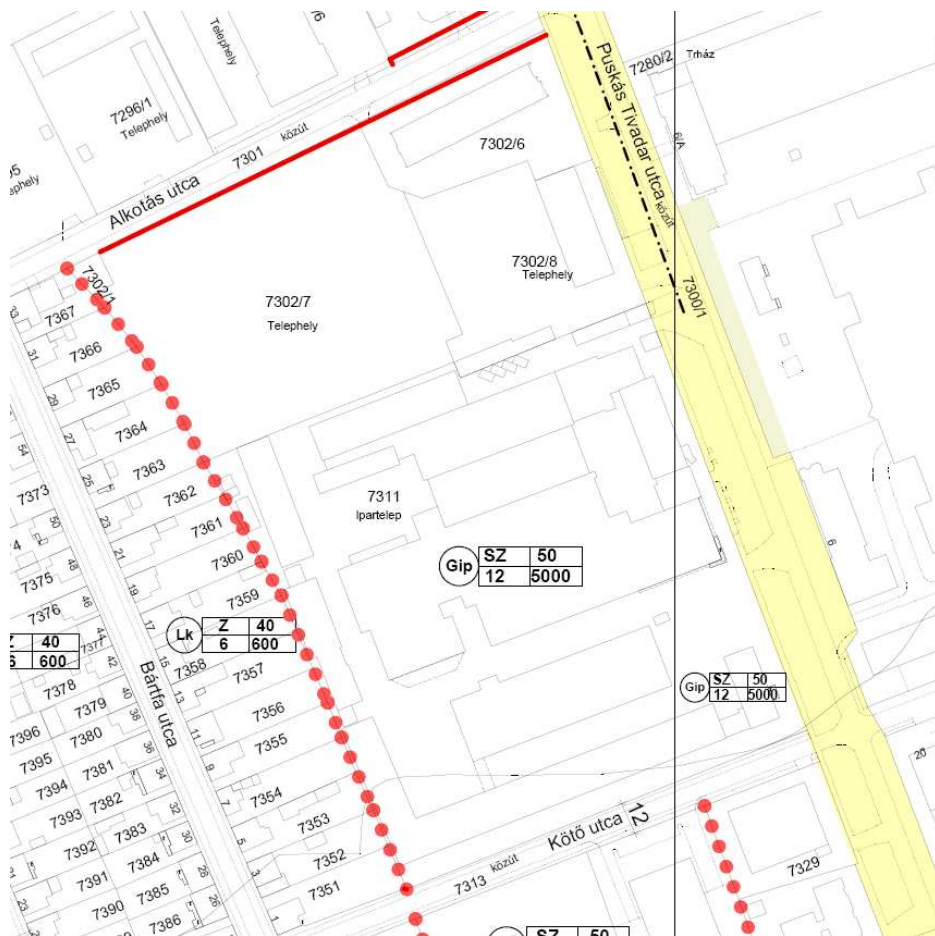
3. melléklet - Elővásárlási joggal terhelt területek:

Terület	Helyrajzi szám	Közcél	§
Buszpályaudvar tömb (Vasút, Semmelweis út, Nádasdi út, utak által határolt tömb)	7016; 7017/1,2; 7027; 7028; 7029/2,3,5,6; 7030 hrsz.	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	(Étv.:7.§(2)bek.f.)
Körmendi út (Jáki út, Brenner T. krt., Körmendi út, utak által határolt tömb)	5748, 5749, 5750, 5751, 5752, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758, 5760, 5768, 5769 hrsz.	népesség lakásszükséglete	(Étv.:7.§(2)bek.a.)
Spartacus pálya (Farkas Károly út)	1006 hrsz.	sport, szabadidős	(Étv.:7.§(2)bek.bc.)
Sylvester J. nyomda	5903/1,4 hrsz.	Népesség lakásszükséglete	(Étv.:7.§(2)bek.a.)
Szombathelyi 1. számú Postahivatal	6310/3 hrsz.	Népesség lakásszükséglete	(Étv.:7.§(2)bek.a.)
SZTK rendelőintézet (Március 15. tér 3,5; 18-as Honvéd utca 5-7)	2706, 2707, 2708, 2709/1, 2710/2 hrsz.	Kultúra	(Étv.:7.§(2)bek.b.)
Köszegi utca 5-21, 33-35. rehabilitáció	6166/1, 6167, 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174/1, 6181, 6182 hrsz.	Népesség lakásszükséglete, településképi jelentőségű, településrészek felújítása, továbbfejlesztése	(Étv.:7.§(2)bek.a.) (Étv.:7.§(2)bek.h.)

MÁV óvoda Széll Kálmán utca 19.	6841 hrsz.	oktatás, kultúra	(Étv.:7.§(2)bek.b.)
MAV kertészet	7492/7,8,9 hrsz.	környezetvédelem és természetvédelem vagy népesség lakásszükséglete	(Étv.:7.§(2)bek.p.) vagy (Étv.:7.§(2)bek.a.)
Ady tér buszpályaudvar	6024/3,4 hrsz.	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	(Étv.:7.§(2)bek.f.)
Sárdi-ér utcától délre a 86 sz. főútig		új munkahely teremtése	(Étv.:7.§(2)bek. d.)
Haladás pálya, edzőpálya, dobó pálya	3643/1; 3675; 3673/2 hrsz.	sport, szabadidő	(Étv.:7.§(2)bek.b.)
Cirkusz terület (sport liget)	3757/1 hrsz.	sport, szabadidő	(Étv.:7.§(2)bek.c.)
Deák F. 76. (Had.Kieg.)	3387/6 hrsz.	népesség lakásszükséglete	(Étv.:7.§(2)bek.b.)
Petőfi Sándor u. 1/A (Cég Bíróság)	3503/4-5 hrsz.	új munkahely teremtése	(Étv.:7.§(2)bek.d.)
Történelmi sétaút	6470/2; 6475; 6477; 6482 hrsz.	megőrzésre érdemes építészeti, régészeti örökség védelme, felújítása, továbbfejlesztése	(Étv.:7.§(2)bek.h.)
Idősek otthona bővítés	4743 hrsz.	idősek fizikai, szellemi, és lelki igényeinek, feltételeinek megteremtése	(Étv.:7.§(2)bek.e.)
Savaria szálló (Mártírok tere 4.)	6224 hrsz.	megőrzésre érdemes építészeti érték védelme, felújítása, továbbfejlesztése	(Étv.:7.§(2)bek.h.)
Állatkórház (Zanati út 3.-7.)	7332/1 hrsz.	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása	(Étv.:7.§(2)bek.o.)

Brenner villa	8533	új munkahely teremtése megőrzésre érdemes építészeti érték védelme, felújítása, továbbfejlesztése	(Étv.:7.§(2)bek.d.)
Nagy Lajos Gimnázium	5688/1-2; 5689/1	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása	(Étv.:7.§(2)bek.o.)
Volt Határőr laktanya	2008/6-7	új munkahely teremtése	(Étv.:7.§(2)bek.d.)
Honvédséggel szembeni terület	019/6	új munkahely teremtése	(Étv.:7.§(2)bek.d.)
Árpád út – Rigóvölgyi út sarok	3738/3-4	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	(Étv.:7.§(2)bek.f.)
Gazda áruház	6615/1	új munkahely teremtése	(Étv.:7.§(2)bek.d.)
STYL tömb (Puskás Tivadar utca, Kötő utca, Bártfa utca, Alkotás utcák által határolt tömb)	7311	a munkahelyek megőrzése és új munkahely teremtése	(Étv.:7.§(2)bek.d.)

Hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási tervi megoldás:



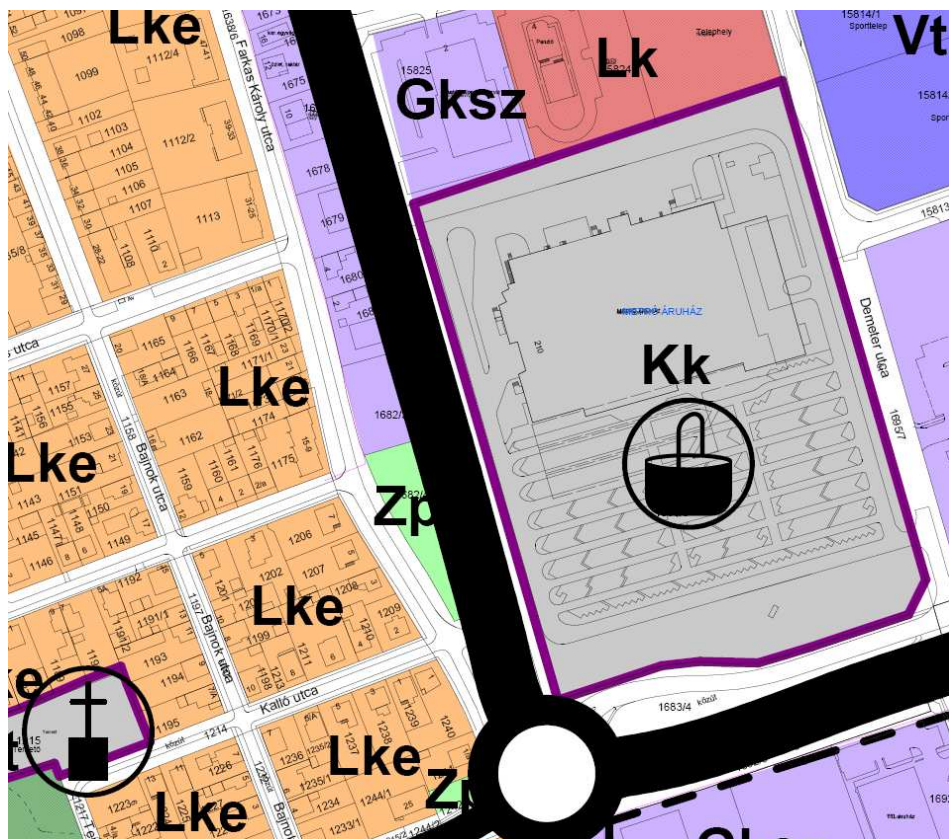
9. Beépítésre nem szánt „Zöldterület – lakótelepi közkert” övezet átsorolása gazdasági terület építési övezetbe az első esetben a 1682/3 helyrajzi számú ingatlan bővítése, az építési lehetőség növelése, a másik esetben pedig kertészet létesítése érdekében.

Helyszín a 1682/4 helyrajzi számú terület.

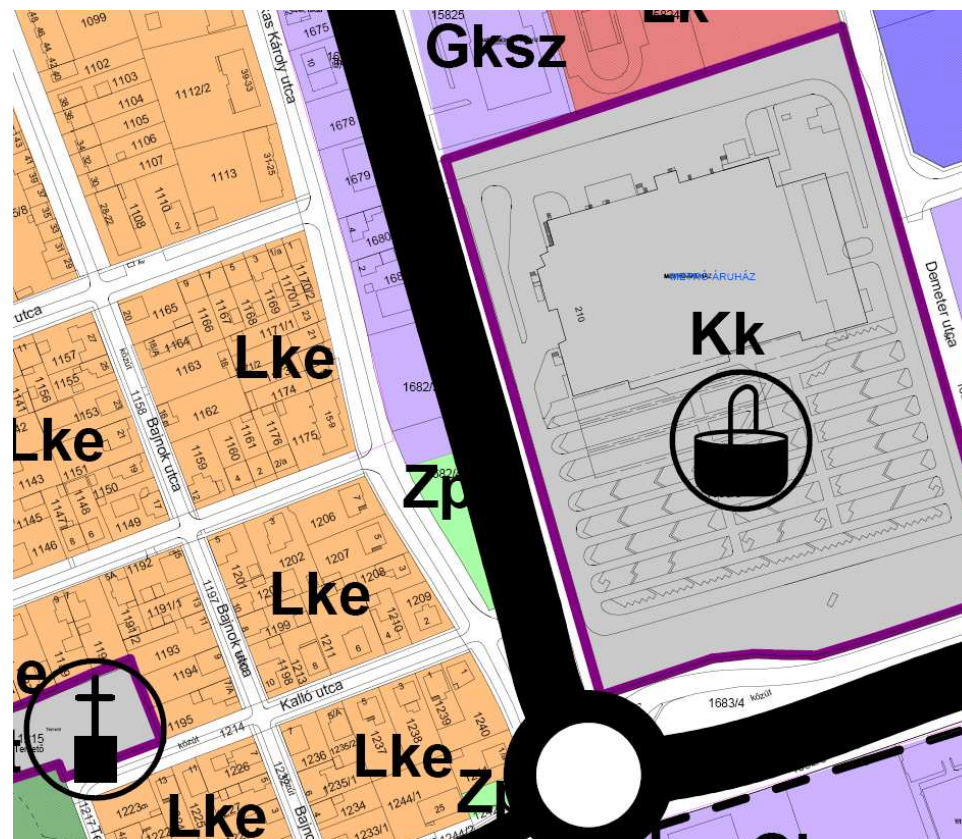
A módosítás célja a zöldterületen kereskedelmi-gazdasági övezetbe eső telek bővítése beépítetlen, zöld területtel, 500 m² erejéig, illetve kertészet létrehozása a teljes zöld területen.

Várható hatása a város egyik gazdasági társasága működésének, fejlődésének elősegítése és a nagy területű kereskedelmi-szolgáltató létesítmények övezetének és a Farkas Károly utca nyugati oldalán kiépült lakóterület zöldterületi elválasztásának megszüntetése/csökkentése. A megoldási javaslat szerint legfeljebb 500 m²-el csökkenthető a 1682/4 hrsz zöldterület nagysága, amely a tőle északabbra lévő gazdasági terület bővítéseként szolgálhat.

Hatályos településszerkezeti terv részlete

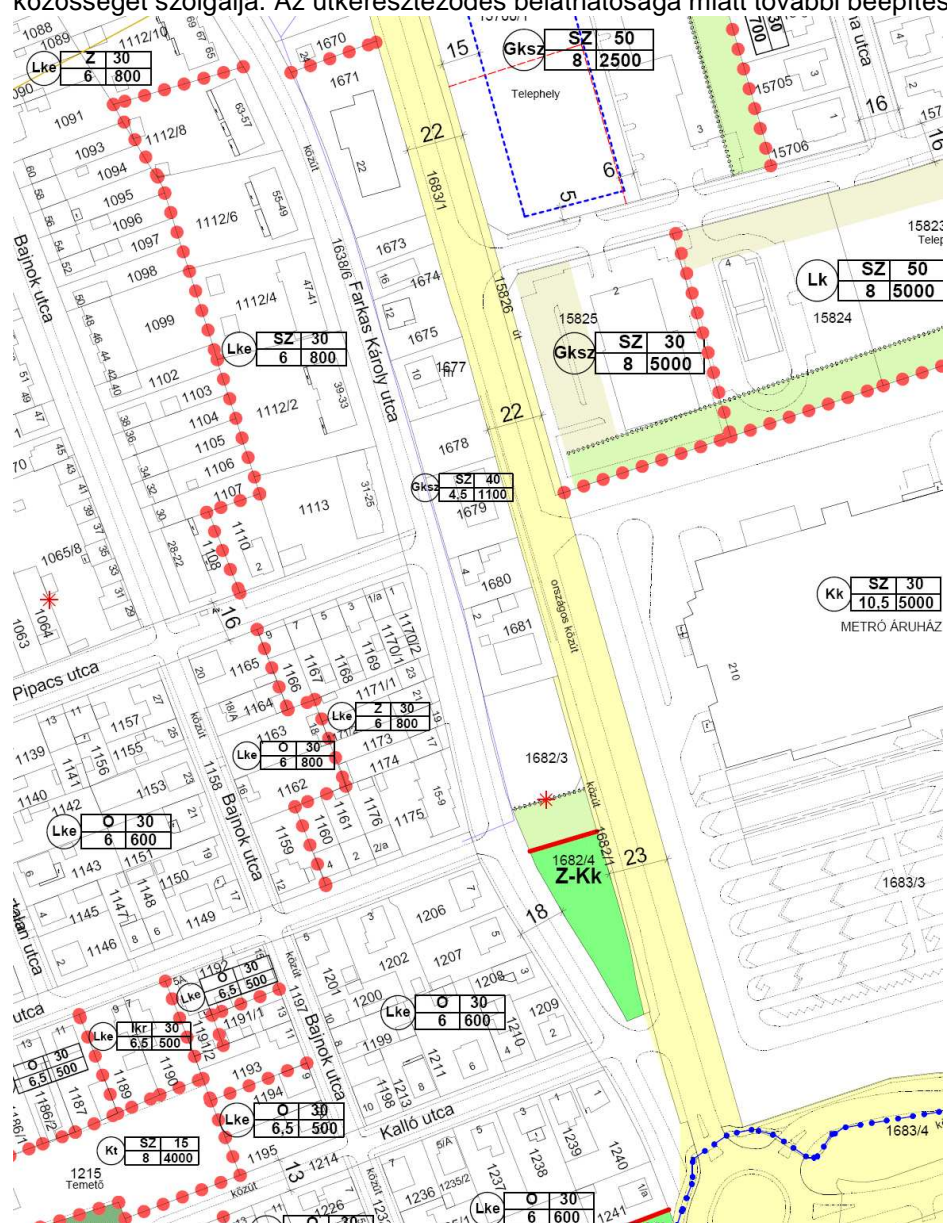


Javasolt településszerkezeti terv részlete



Javasolt szabályozási tervi megoldás:

Az 1682/4 hrsz ingatlan felső 500 m²-es teleksávjára kiterjesztésre került a Gksz-SZ-40-4,5-1100 jelű építési övezet előírása. A bővítést telken belüli zöldfelületként lehet a jövőben hasznosítani, mivel a telekrészre beültetési kötelezettség kerül egyúttal előírásra. A zöldterület déli szegélye továbbra is a közösséget szolgálja. Az útkereszteződés beláthatósága miatt további beépítése nem javasolt.



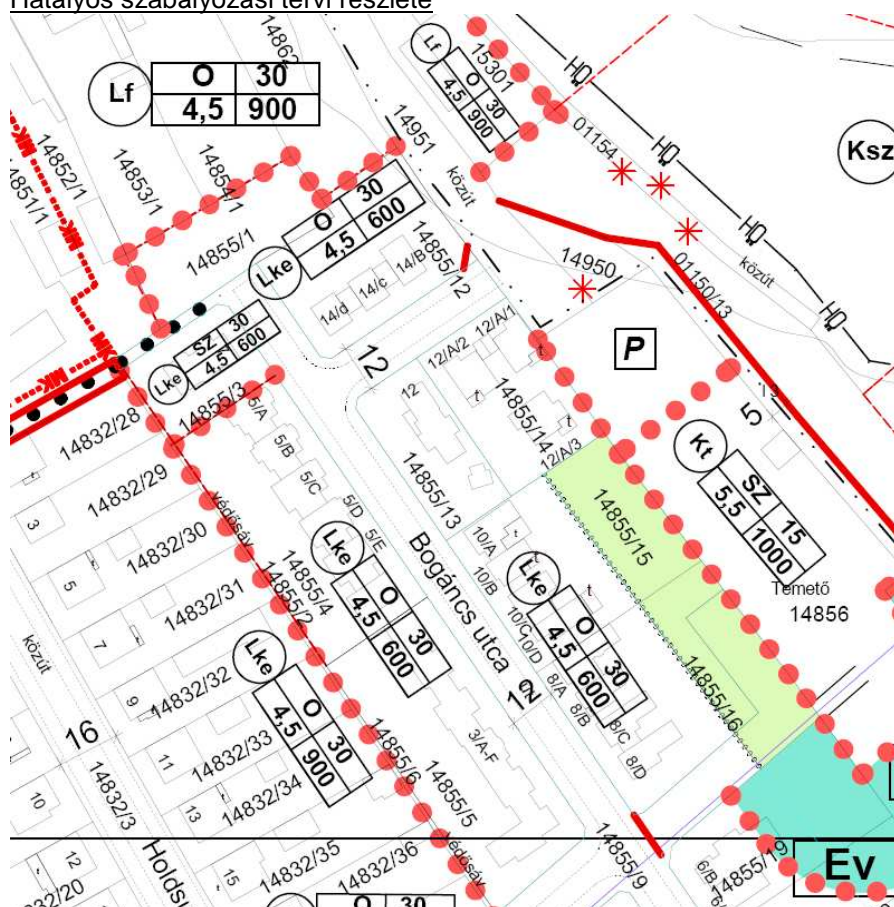
10. Osztatlan közös tulajdonú, kertvárosias lakóterület övezetbe eső ingatlan megoszthatóságának biztosíthatósága.

Az érintett ingatlan helyrajzi száma 14855/12

A módosítás célja a telek megoszthatóságának biztosítása.

Várható hatása ugyanez, bár a főépítési szakvélemény alapján a megosztáshoz nincs szükség új övezet létrehozására, ezzel csak az övezetek túlaprózott, mozaikos jellege nő.

Hatályos szabályozási tervi részlete



A tulajdonjogi kérdések a polgári törvénykönyv és a társasházakról szóló jogszabályok alapján ingatlan-nyilvántartási albetéttel rendezhetőek, így a településrendezési eszközök módosítása indokolatlan. A módosítási javaslat a fenti indokok alapján nem került kidolgozásra.

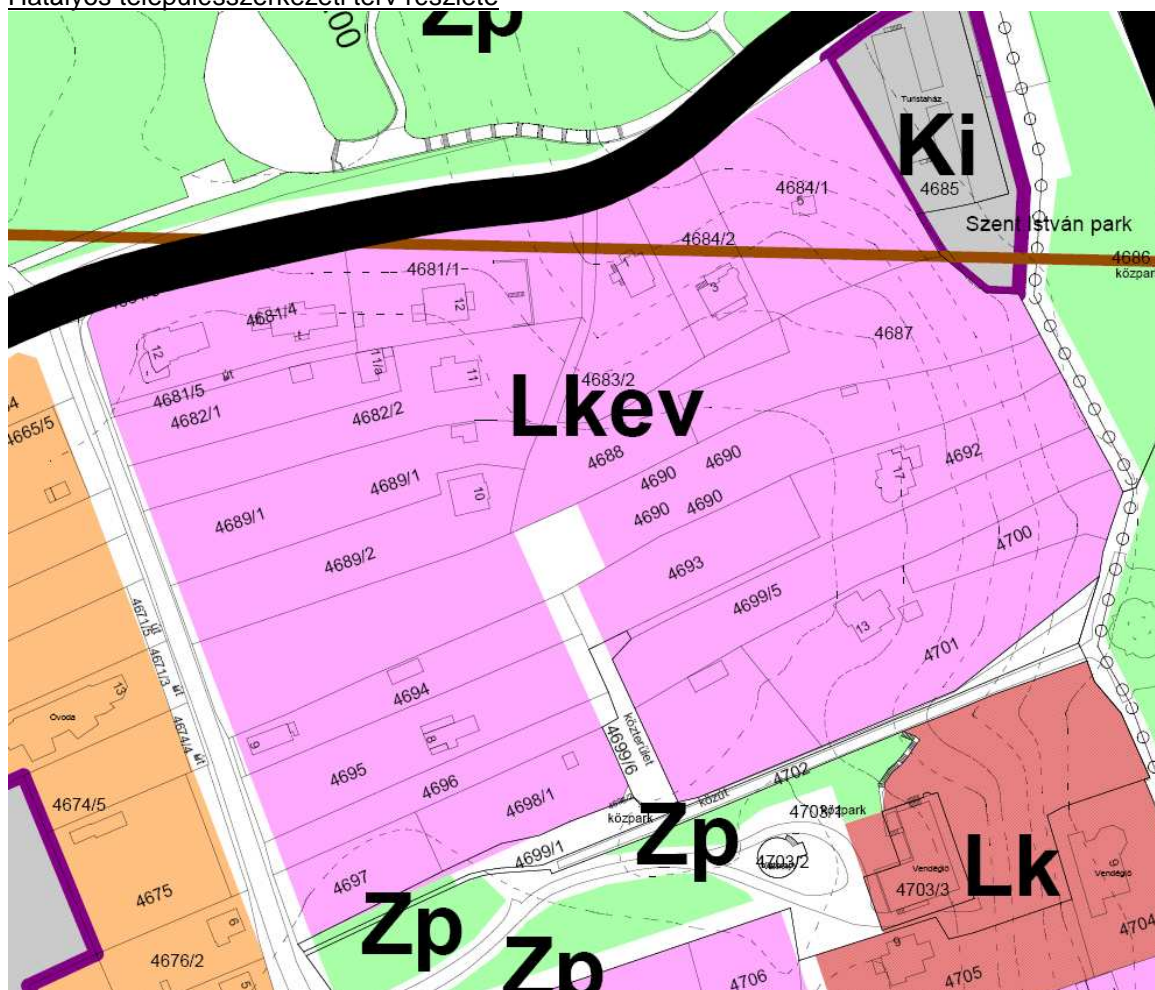
11. Tervezett zsákutca végfordulatának törlése a 4690 helyrajzi számú telek területéről.

A tervezés alá vont terület a Jókai Mór utca – Víztorony utca – Középhegyi út – Jégpince út – Gagarin út által körbezárt tömb.

A módosítás célja a Víztorony utca telkeinek kötelező megosztásának elkerülése.

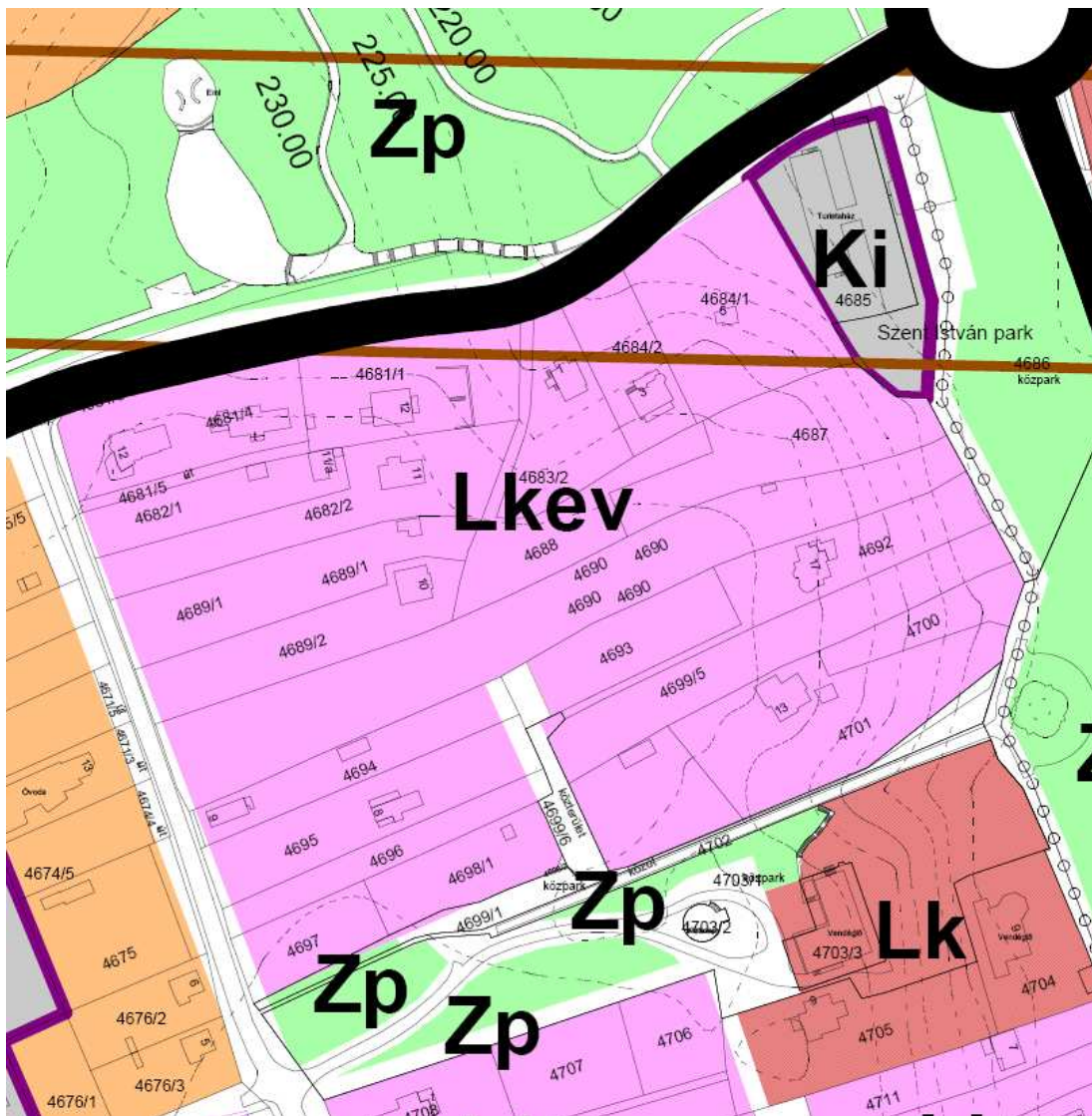
Várható hatása a telkek elaprózódásának megállítása és a tradicionális, szabadon álló, szórt, villaszerű beépítés elősegítése.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Javasolt településszerkezeti terv részlete:

A 4699/6 hrsz út északi folytatásában tervezett zsákutca a 4690 hrsz ingatlant a jövőben nem korlátozza és csak a 4693 hrsz északi határáig terjed. A 4690 hrsz ingatlan esetleges belső felosztása a tervezett zsákutca végén kialakítandó fordulóról biztosítható lesz.



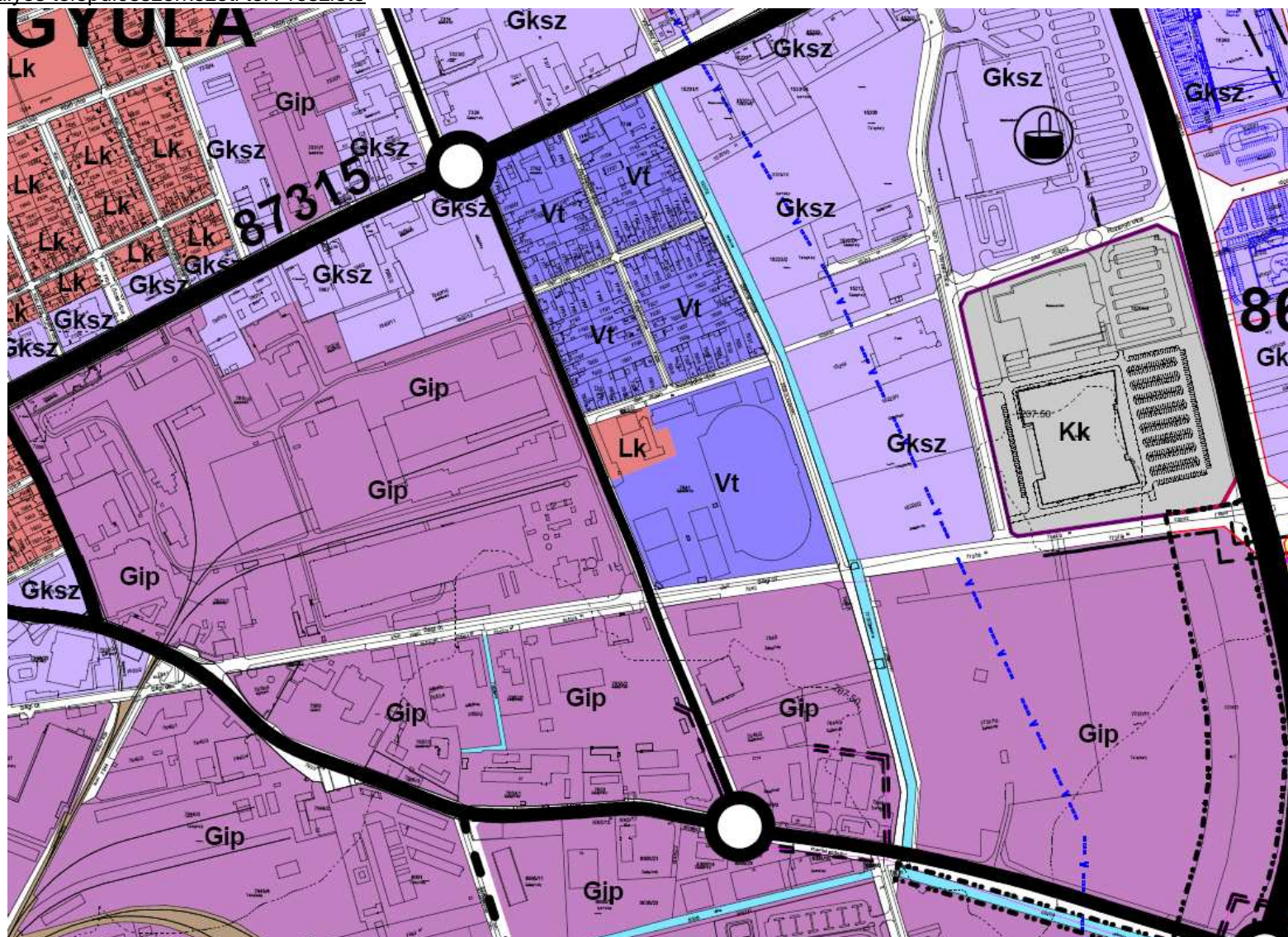
12. A Falco Zrt. tulajdonában álló ingatlanok közötti út közlekedési terület övezetből történő törlése és a közforgalomnak átengedett magánútként való szerepeltetése a szabályozási tervlapokon.

A) Javaslát: a településrendezési eszközök módosítása az alábbiak figyelembevételével

A módosítás a Sági út Vépi út és Falco fatér közötti szakaszára, valamint a Kolozsvár utca Szabadka utcától a Falco Zrt. telephelyének vége közti szakaszára terjed ki. A módosítás célja, hogy a Falco Zrt. megvalósíthassa telephelyéhez kapcsolódó vasútépítési terveit.

A módosítás várható hatása, hogy a város jelentős gazdasági társasága termelését bővítheti, illetve a belső közlekedés racionális megszervezésével hatékonyságát növelheti.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Javasolt településszerkezeti tervi megoldás: A 253/1997. (XII.20.) korm rendelet szerint: „1. melléklet 30. Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

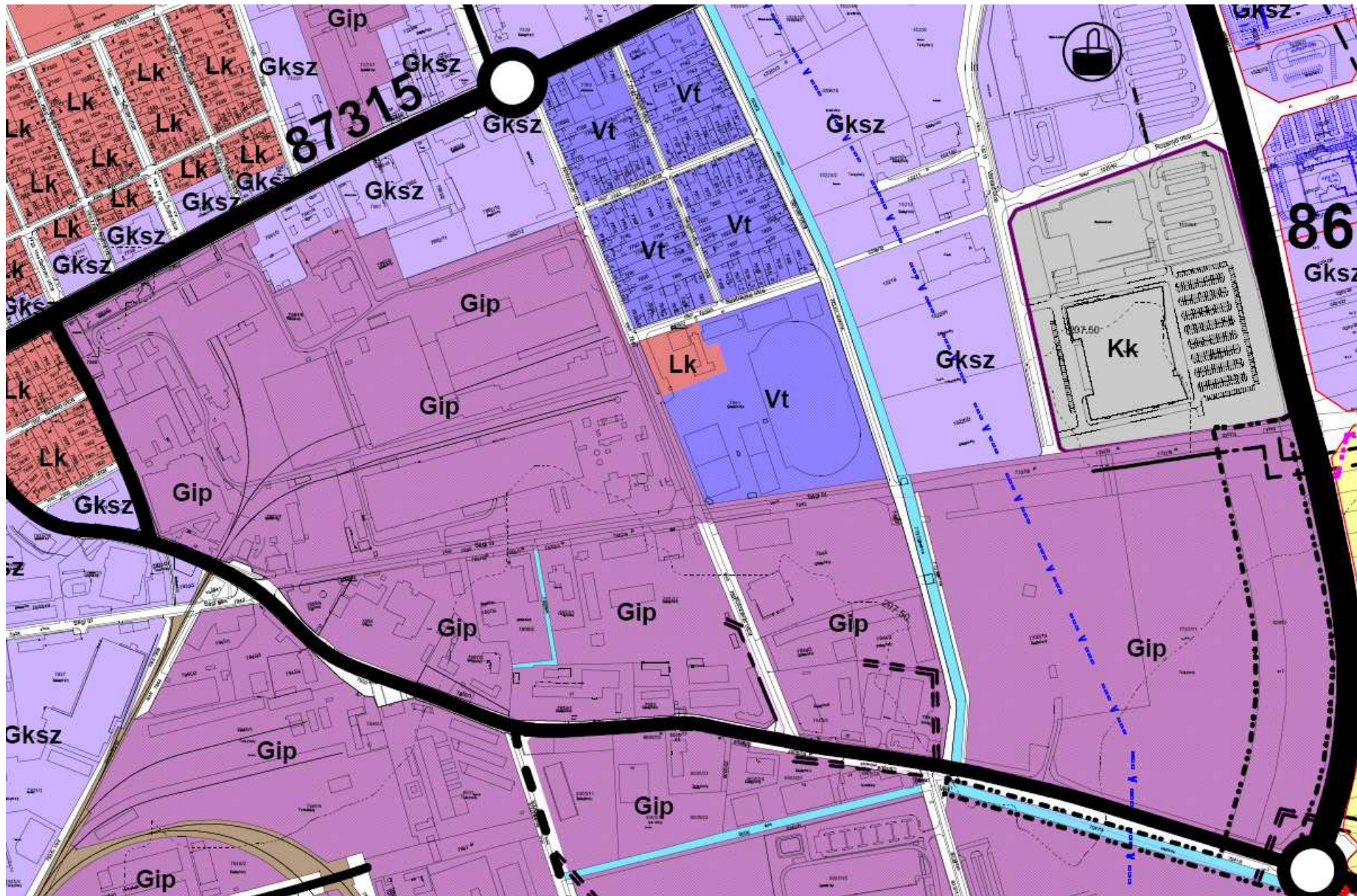
b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A Sági utca esetében a Vépi út és a Kolozsvár utca között, a Sági utca déli oldalán több telephely kiszolgálása is a jelenlegi Sági útról történik. A jogszabály előírásai alapján a Sági utca 7860 hrsz szakaszát közforgalomnak megnyitott magánúttá lehet nyilvánítani. A Kolozsvár utca Szabadka utcától délre lévő szakasza – jelenleg délre egyirányú út – lezárható úgy, hogy a Szabadka utcán út a Sárvár és Sziget utca felé visszafordulási lehetőség biztosított. A Sági utca jelenleg gépjárművel járhatatlan szakasza a 7842, továbbá a 7737/3; a 7737/8-9 hrsz szakasza megszüntethető, mert bejárást egy telephely felé sem biztosít.

Az LUK Savaria Kft telephelyén a Selyemrét utca Luk területén való kikötésére jelenleg már létező jelkulccsal van jelölve „telken belüli közforgalom elől el nem zárt magánút”. Hasonlóra kerülne most sor a Sági út 7860 hrsz szakasza esetében is. A 7737/3 és 7737/8-9; 0207/2 hrsz ingatlanok (utak) a jövőben a gyártelep egységes telephelyébe kerülnek beolvasztásra. A módosítás célja, hogy a telephelyek fejlesztése biztosítható legyen, továbbá a tervezett iparvágány fejlesztések számára az utak mentén szükséges területek rendelkezésre álljanak. Az iparvágány fejlesztése érdekében a vállalatnak meg kell vásárolni még a 7945/1 hrsz volt TANÉP telephelyet, a 7859/4 hrsz közparkként nyilvántartott parkolót. Ezekhez a hatályos rendezési terv módosítása nem szükséges. A változásokkal egyetemben a Kolozsvár utca gyűjtőútból kiszolgáló lakóúttá kerül átsorolásra.



Fotódokumentáció



Sági út (7860 hrsz)



Kolozsvár utca a Sági út felől



Sági út 7842, 7737/3; 7737/8-9 hrsz keleti szakasza



Kolozsvár utca kerékpárúttal, a Sági úttól délre eső szakasz

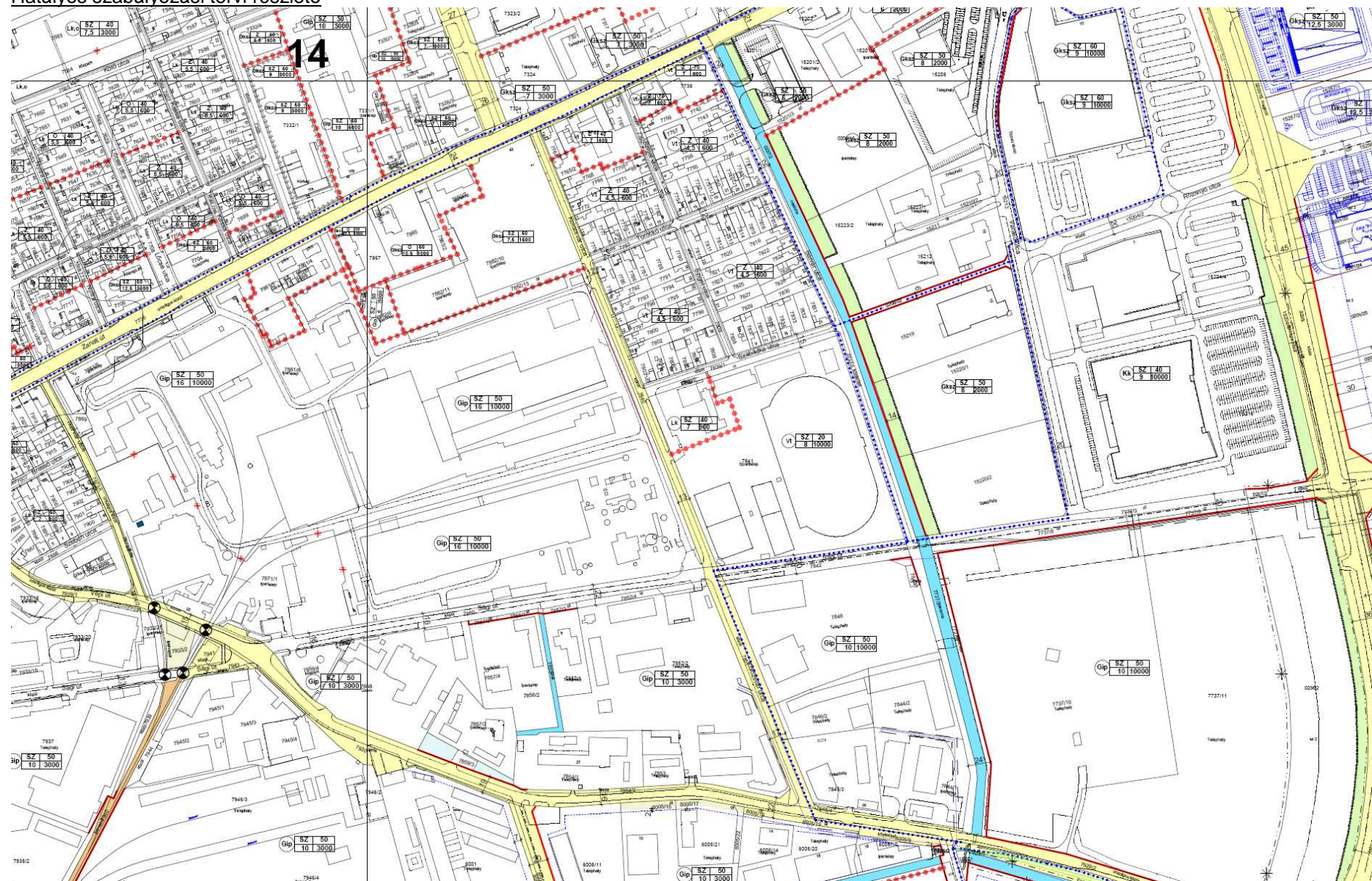


7859/4 hrsz közparkként nyilvántartott parkoló, településrendezési tervben gazdasági terület



Sági út és Kolozsvár utca kereszteződése

Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási tervi megoldás:

A településszerkezeti tervvel összefüggésben a volt közlekedési területek a velük szomszédos építési övezeti előírást kapják meg. Az építési övezeti előírások nem változnak.

A Sági út 7860 hrsz Gip-SZ-50-16-10000 jelű építési övezetbe kerül azzal a megkötéssel, hogy „telken belüli közforgalom elől el nem zárt magánút”ként kell bejegyezni, mivel ezen területről közelíthető csak meg a 7852/1; a 7856/2; 7857/4 hrsz ingatlanok. A 7852/2 és 7858 hrsz ingatlanok a Sági út felől és a Vépi út felől is rendelkeznek már bejárattal, vagy kaphatnak új önálló bejáratot.

A 7842 hrsz Sági út szakasz a Gip-SZ-50-10-10000 jelű építési övezeti előírásnak megfelelő szabályozást kapja. A 7737/2; 7737/8-9; 0270/2 hrsz út a tőle délre lévő fatároló Gip-SZ-50-16-10000 jelű építési övezetének fog megfelelni. A Family Center ingatlana és a Falco fatelep között beültetési kötelezettség került előírásra elsődlegesen a látványbeli takarás érdekében. Várhatóan a volt út helyén kiterő vágányos iparvágány fog létesülni, amit az ültetési kötelezettség kijelölésénél figyelembe vettünk.



B) Javaslat

A településrendezési eszközök változatlanul maradnak és a jelenleg hatályos állapot szerinti településszerkezeti terv és szabályozási tervi előírások maradnak alkalmazásban.

13. Telephely (7937 hrsz.) beépíthetőségének növelése.

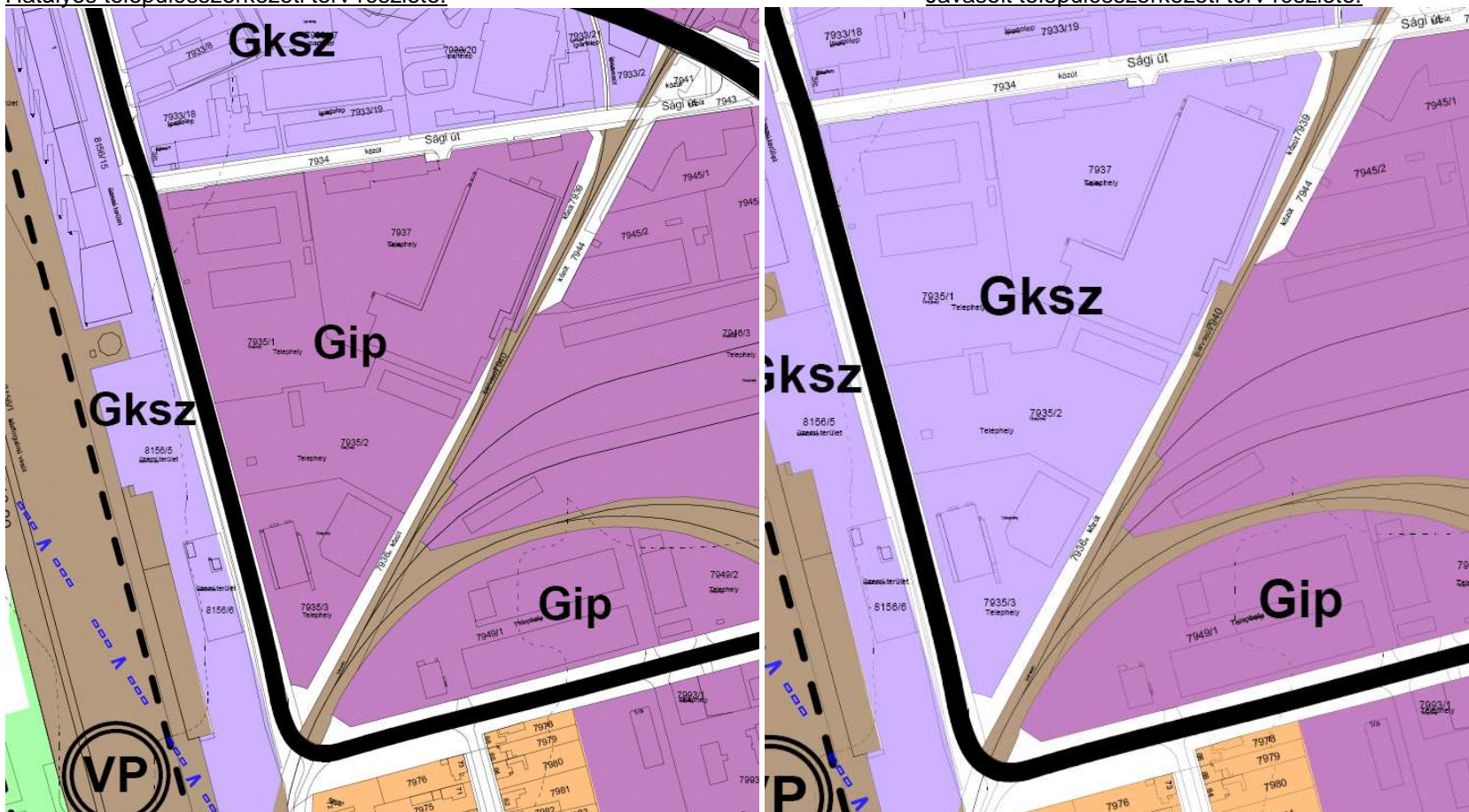
Tervezési terület a Sági út – Pálya utca – iparvasút által körbezárt telektömb.

A módosítás célja a növekvő létszámmal dolgozó, bővülő gazdasági társaság működési és továbbfejlesztési feltételeinek adott ingatlanon való biztosítása.

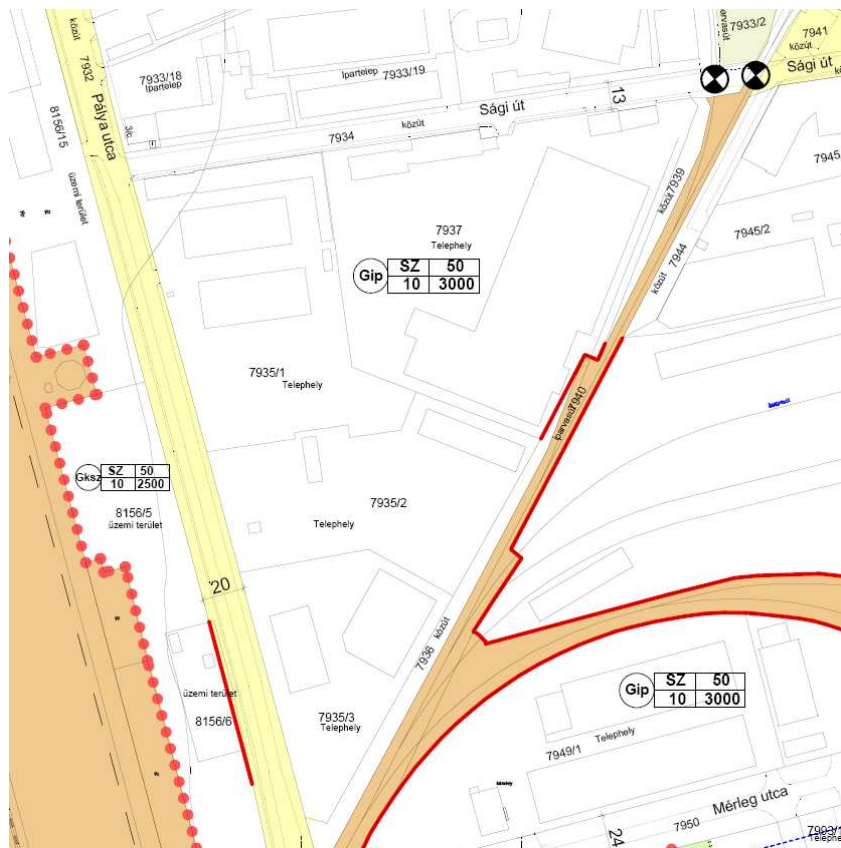
A módosítás várható hatása a gazdasági társaság további prosperitása, illetve a terület beépítési sűrűsödése, a működési és közlekedési környezet-terhelés növekedése. A tervezési területen belüli funkciók alapján (Agroker, üzletház, Tüzép) indokolt és ésszerű a terület ipari területből kereskedelmi szolgáltató területbe való átsorolása. a beépítési intenzitás ebben a területfelhasználásban 50 %-ról legfeljebb 60 %-ra emelhető.

Hatályos településszerkezeti terv részlete:

Javasolt településszerkezeti terv részlete:



Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási tervi megoldás:



Javasolt szabályozási terv részlete:

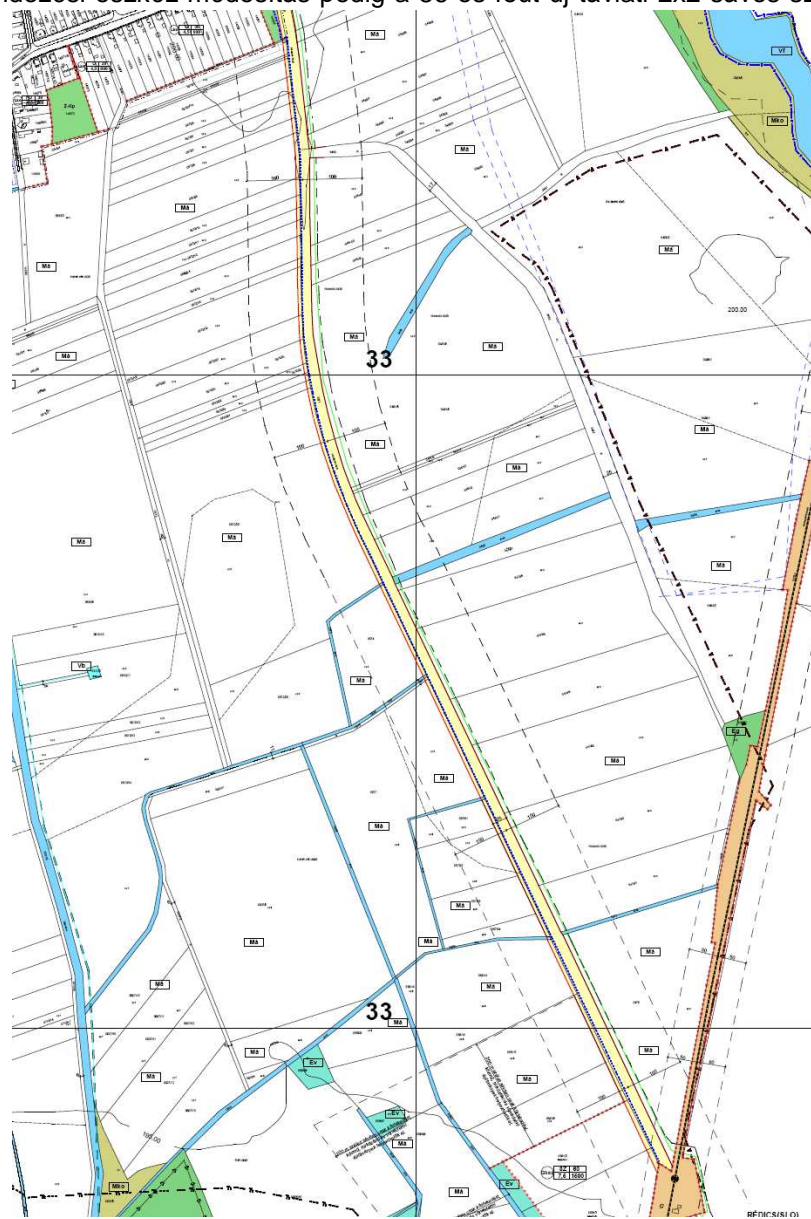
14. Szombathely Megyei Jogú Város és Balogunyom község tervezett kerékpárút-hálózatának összeillesztése, összehangolása.

Helye a 0571 helyrajzi számú út.

A módosítás célja a kerékpárút-hálózat településeken átnyúló összehangolt rendszerre szervezése. A hatályos szabályozási terv már kiszabályozta és tartalmazza Balogunyom és Szombathely jó kerékpáros közlekedési kapcsolat kialakulásának műszaki megoldását, így további módosítási igény nincs. A külön eljárásban zajló 86-os főút új nyomvonalát tartalmazó településrendezési eszköz módosítás pedig a 86-os főút új távlati 2x2 sávós szakaszát jelöli ki, miközben ezen meglévő 86-os főúti nyomvonal mellékúttá válik.

A módosítási javaslat a fenti indokok alapján nem került kidolgozásra.

Hatályos és változatlanul hatályban maradó szabályozási tervi részlete



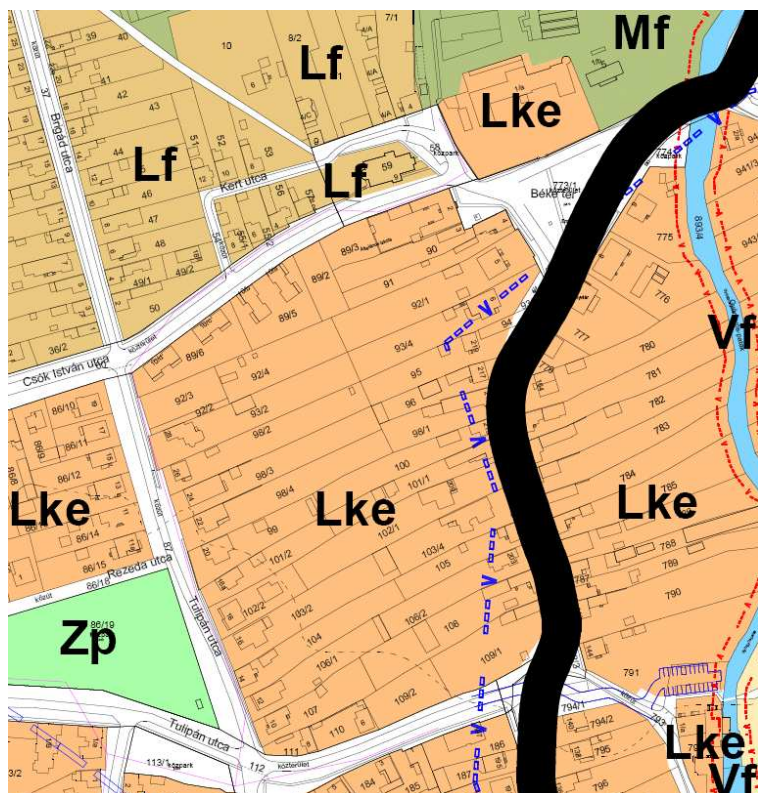
15. Ingatlan övezeti besorolásának módosítása „kertvárosias lakóterület”-ből „kisvárosias lakóterület”-be, a beépíthetőség növelése érdekében.

A módosítás helye a 89/3 helyrajzi számú terület.

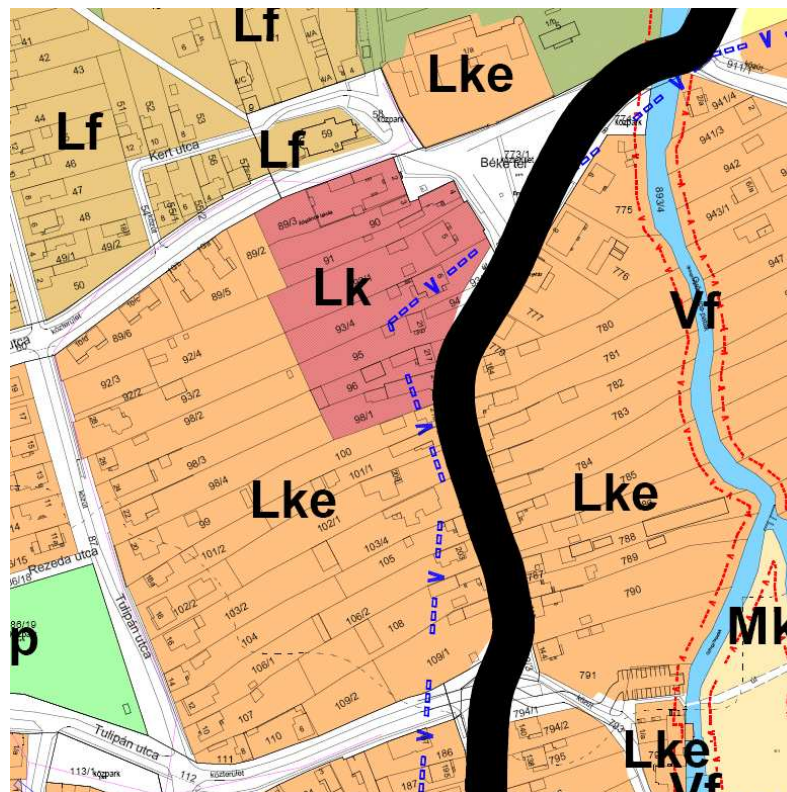
Célja az egykori iskola épületében és annak bővítésével zárandókház létesítése. A fejlesztés révén Herény városrész központját erősítő kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre. A kisvárosias lakóterület a volt iskola és környezetének fejlesztését biztosítja. A városrészen távlatban felülvizsgálandó a Gotthárd-kastély kertvárosias besorolása...

A módosítás várható hatása települési alközpont hitéleti funkcióinak bővülése

Hatályos településszerkezeti terv részlete

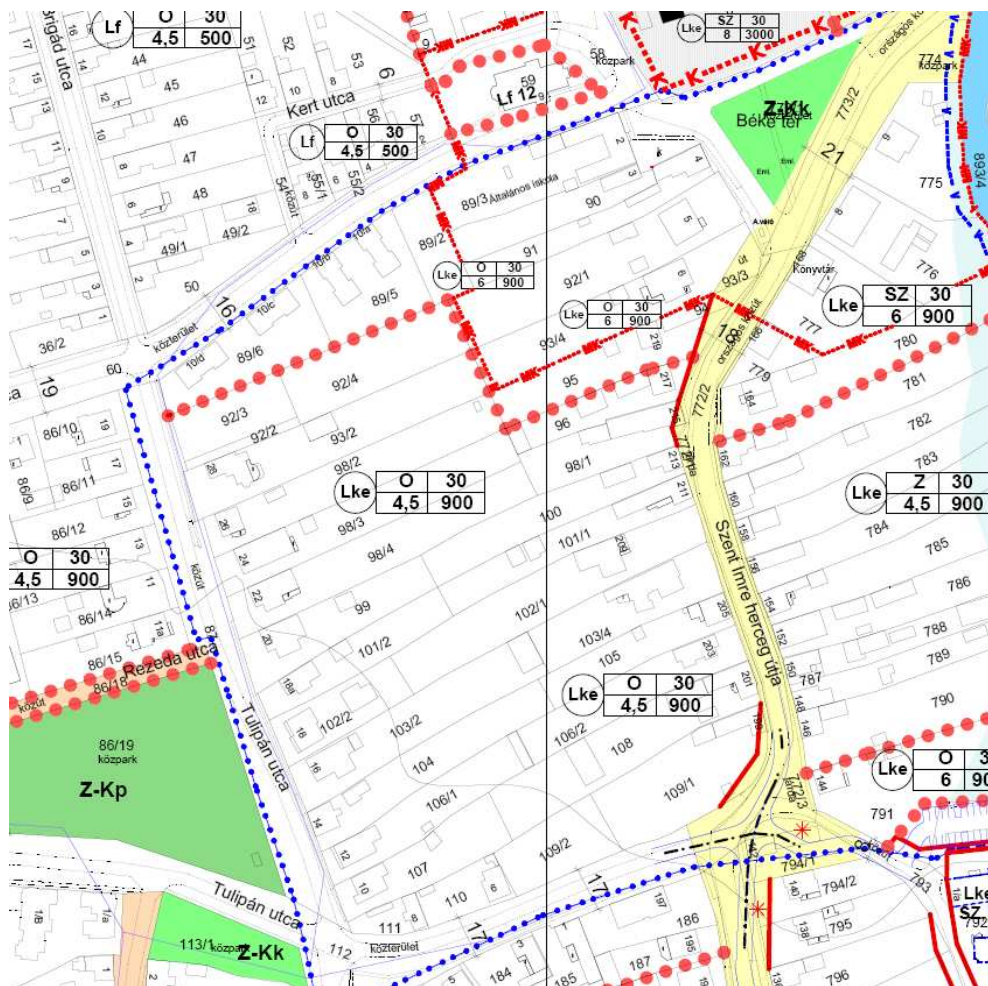


Javasolt településszerkezeti tervi megoldás:

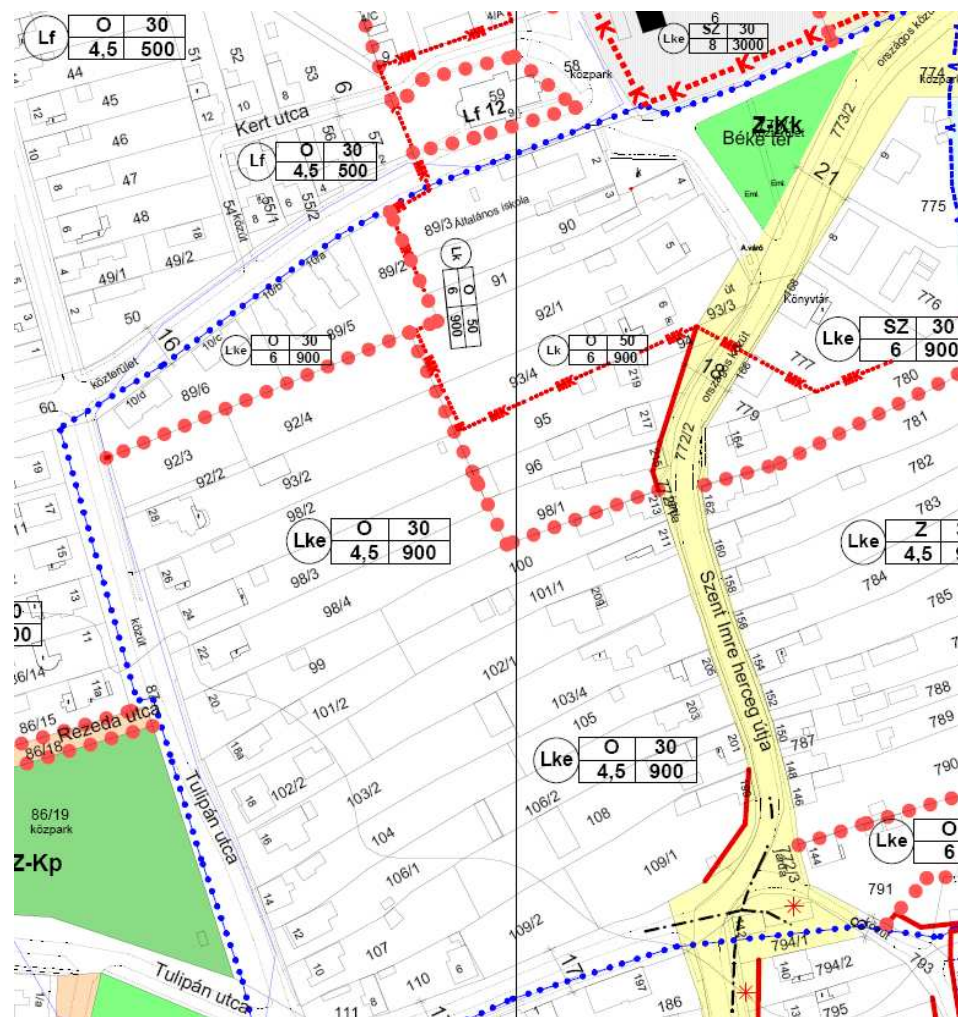


Hatályos szabályozási terv részlete

Jelenleg a tömb területén két építési övezete különböztetünk meg: Lke-O-30-6,0-900 és Lke-O-30-4,5-900 jellel. A kisvárosias területfelhasználásba sorolt ingatlanok esetében az építési övezeti előírás a beépítési % tekintetében változik, amely 30 %-ról a kialakult állapotot is figyelembe vevő, fejlesztést biztosító 50 %-ra kerül felemelésre. Az új építési övezeti jel ennek megfelelően Lk-O-50-6,0-900 lesz. Egyéb tekintetben a tömbterület előírásai nem változnak.



Javasolt szabályozási tervi megoldás:



16. Közlekedési terület kijelölése gépkocsi parkolók számára.

Hely: Károlyi Antal utca (8205/5 hrsz.) közlekedési területének bővítése a 8613/3 helyrajzi számú lakóingatlan mentén.

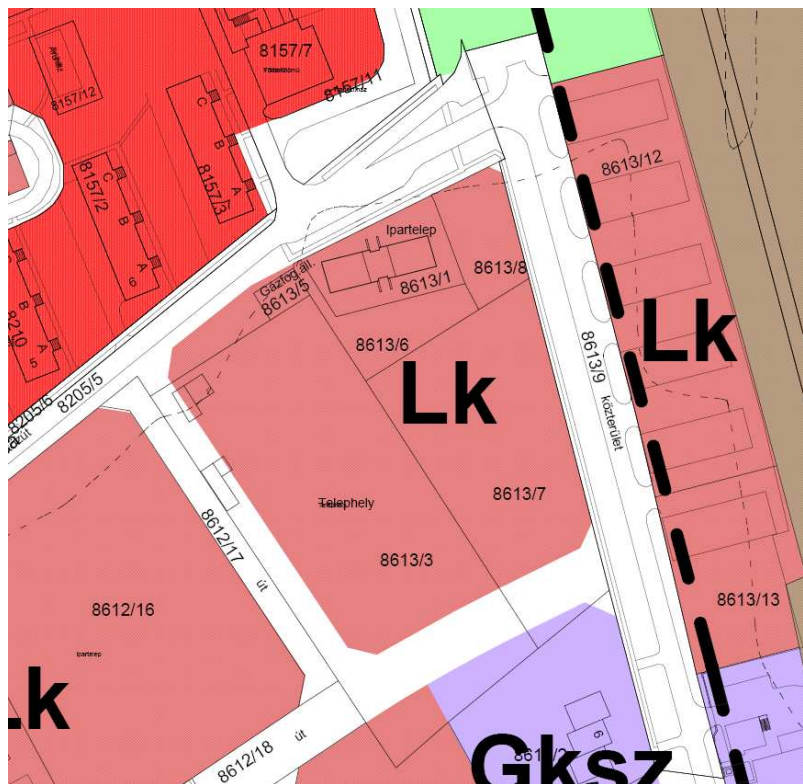
A módosítás célja a Joskar Ola lakótelep Károlyi Antal utca felé eső lakóingatlanainak kényelmesebb közlekedési kiszolgálása, a parkolási lehetőségek javítása.

A módosítás várható hatása a vállalkozás működése komfortjának emelkedése.

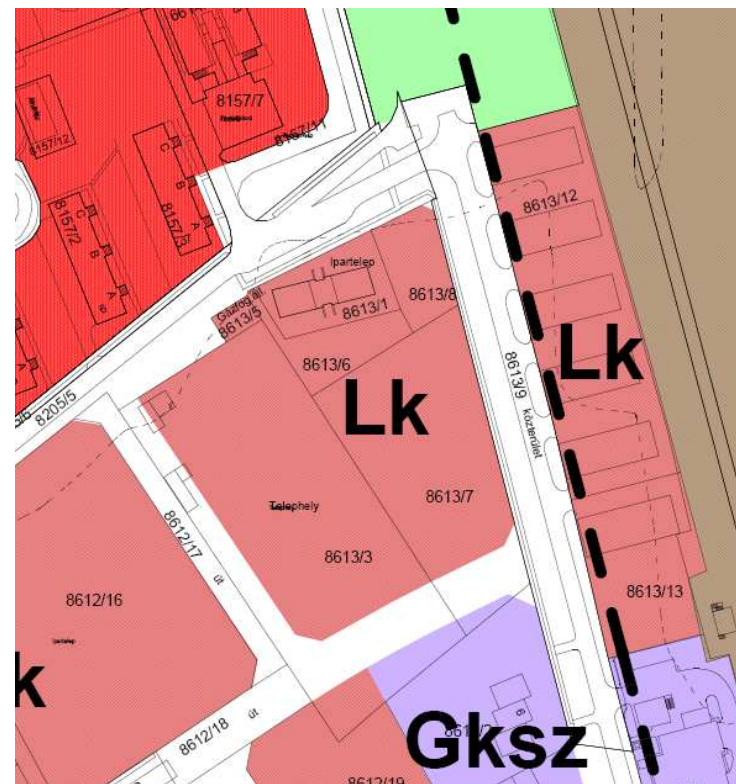


A Károlyi Antal utca déli végén – jelenleg faiskolai áruda előtti – parkolásra igénybevett terület megtartása és parkolóként való használatának biztosítása a cél. A parkolófelület megtartásával és kiépítésének biztosításával a lakótelep parkolási mérlege javítható. Ennek megfelelően a kisvárosias lakóterület mérete 378 m²-el csökkentésre kerül, amely terület közlekedési terület besorolást kap.

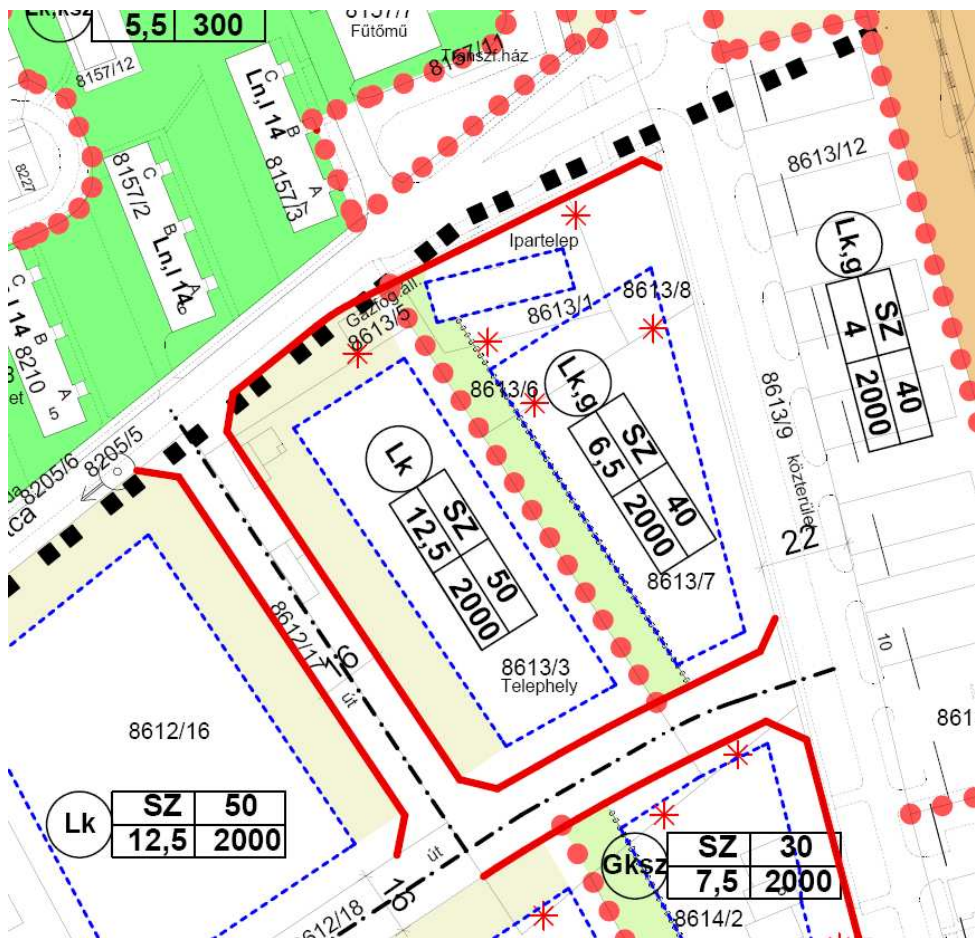
Hatályos településszerkezeti terv részlete



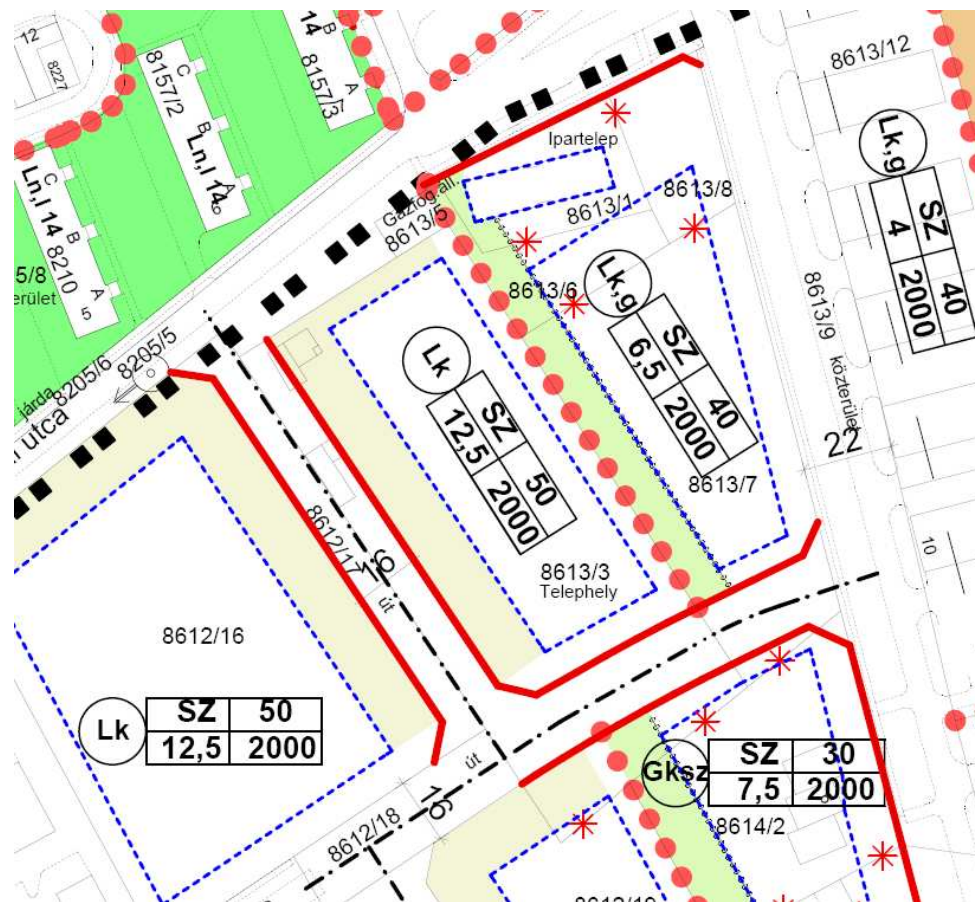
Javasolt településszerkezeti tervi megoldás:



Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási terv megoldása:

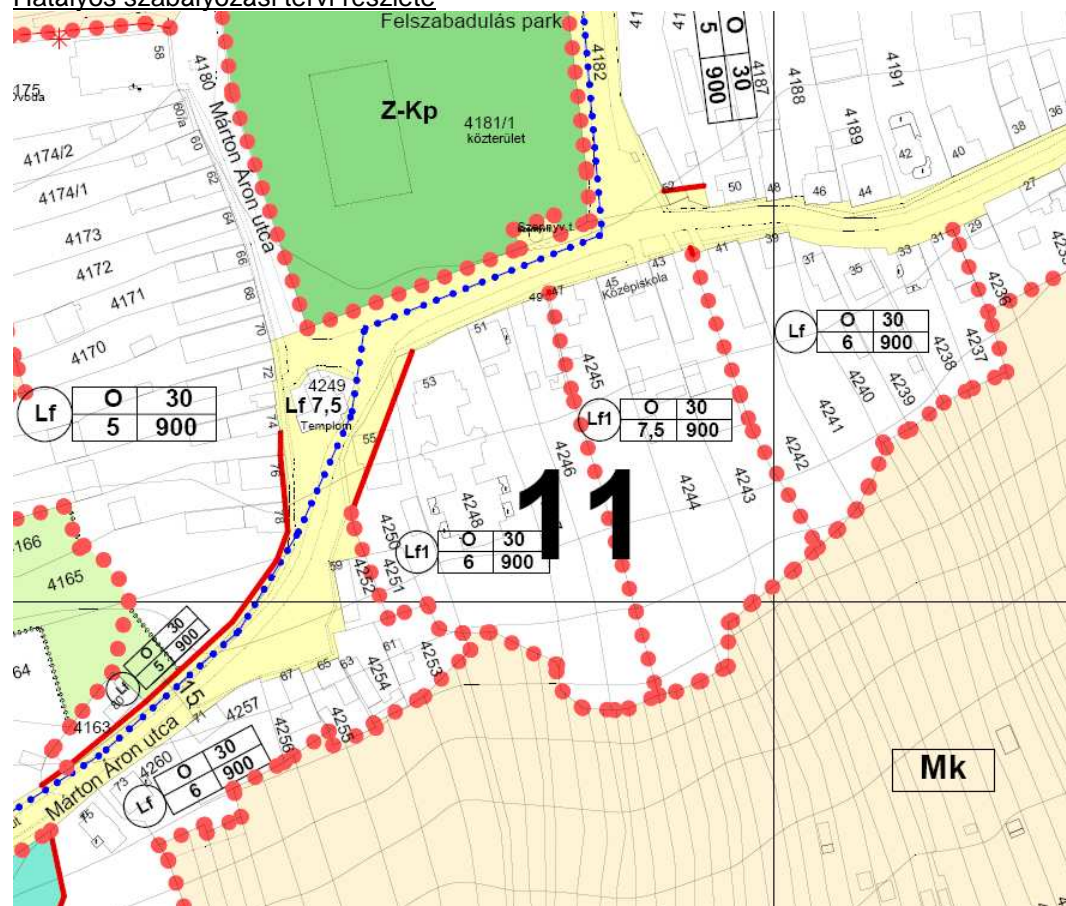


17. Az Lf1 jelű falusias lakóterület övezet szabályozási előírásainak generális módosítása. (Ilyen típusú övezet egyébként egyelőre csak a Márton Áron utca mentén a 4243-4251 helyrajzi számú ingatlanok esetében került kijelölésre)

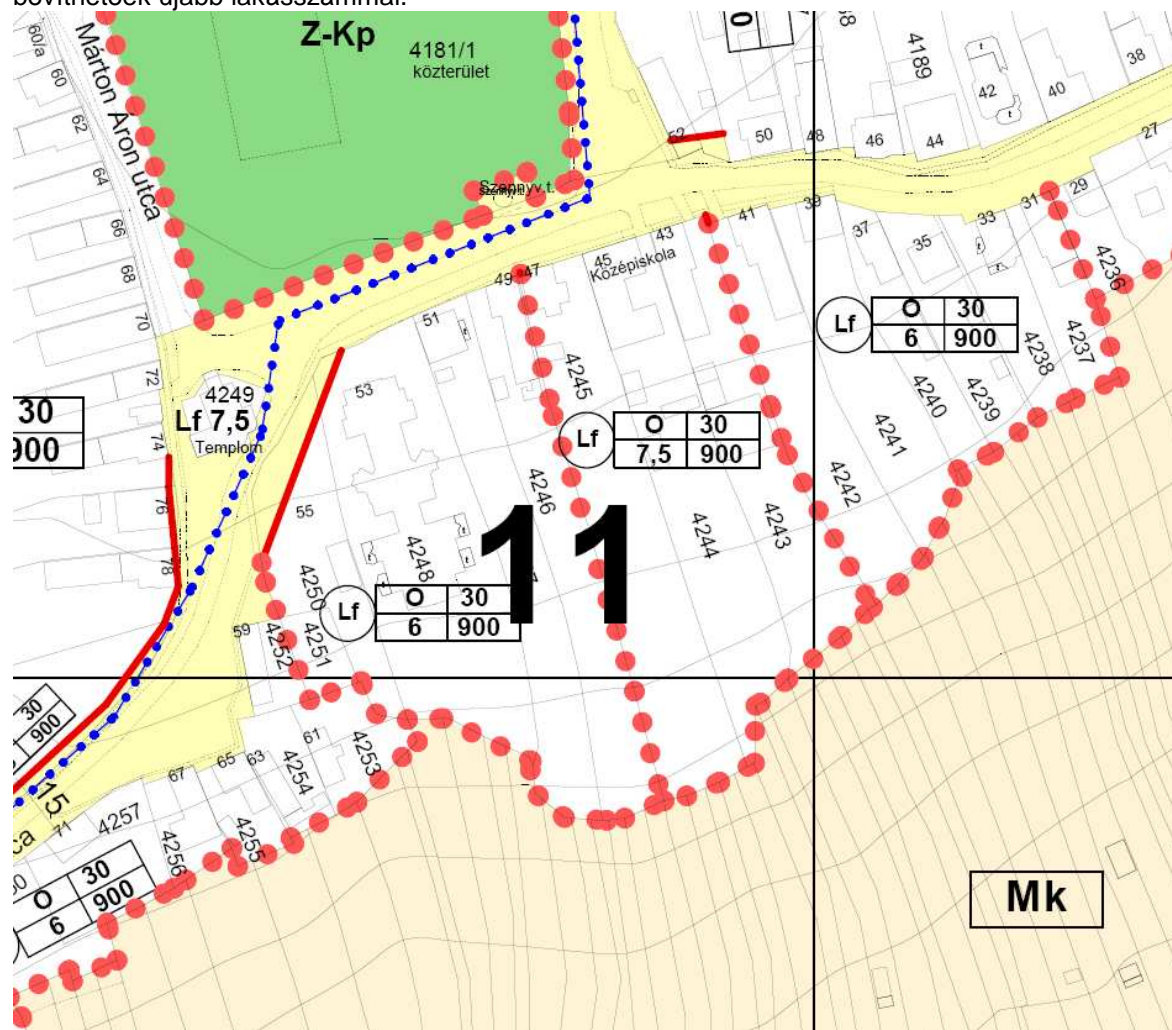
A módosítás nem kötődik konkrét területhez, hanem a Helyi Építési Szabályzat egy bizonyos építési övezeti előírásainak általános módosítására kerül sor. A módosítás célja, hogy a falusias lakóterület e típusa esetében a törvényszerű beépítési intenzitás növekedés dinamikáját csökkenjen, a sűrűsödés mértéke arányos maradjon.

A módosítás várható hatása drámai városképi konfliktusok nélküli, kiegyensúlyozott településkép kialakulása.

Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási terv megoldás: a 2014. előtt hatályos egységes, lakásszám tekintetében eltérést nem biztosító Lf jelű építési övezet előírásai kerültek meghatározásra. Az Lf1 övezet előírásai a HÉSZ-ből törlésre kerülnek. A korábban kialakult többlakásos lakóépületek megmarthatóak, de tovább nem bővíthetők újabb lakásszámmal.



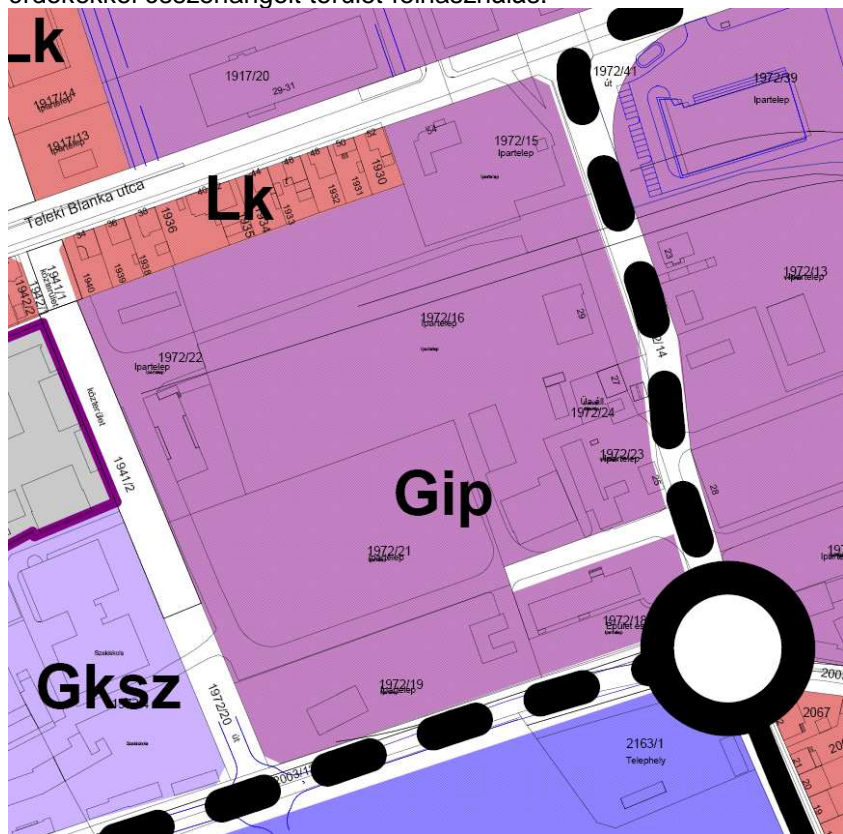
A HÉSZ 9.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint változik:

„(2) Lf jelű építési övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület maximálisan két lakás rendeltetési egységgel, Lf1 jelű építési övezetben lakóépület egy vagy több épületben lakásszám megkötés nélkül helyezhető el.”

18. Ipari-gazdasági építési övezet átminősítése lakóterületté. (1972/18 hrsz.)

A tervezés alá vont terület a Teleki Blanka utca – 11-es Huszár út – Alsóőr utca – Lovas utca által körbezárt telektömb. A módosítás célja tisztázni a jórészt felhagyott ipari tevékenység nyomán a terület jövőbeli ideális terület-felhasználását. A módosítás várható hatása a tulajdonosi szándékokkal és a közösségi érdekekkel összehangolt terület-felhasználás.

Hatályos településszerkezeti terv részlete:



A 1972/18 hrsz látképe a VASÉP Ipartelepén

A területen végzett helyszíni vizsgálat alapján a volt laboratórium és irodaház épülete szerves egységet képez a szomszédos ipari, szolgáltató jellegű területekkel. Egyes ingatlanok iparterületből való kiszakítása pl: lakóterület céljára, a környezetével való konfliktust eredményezi. Az itt lévő vállalkozások a volt „D” telepen iparvágánnyal ellátott egységet alkotnak, amely a Lovas utca felől és a Teleki Blanka utca felől közelíthető meg. A lakóterület kialakulásának a jelenlegi vállalkozások kitelepedése esetén van reális esély. A jelenlegi folyamatok alapján inkább a telephelyekre való betelepülés és a meglévő telephelyek intenzívebb kihasználása zajlik. A lakóterület távlati célként akkor jelölhető meg, ha közlekedési kapcsolatok pl: Söptei út felé való megnyitással jelentősen javulnak, továbbá a jelentős nehézgépjármű forgalmat generáló funkciók elhagyják a területet. A fentiek alapján a területfelhasználás változása jelen állapotban, sem a közeljövőben nem indokolt.

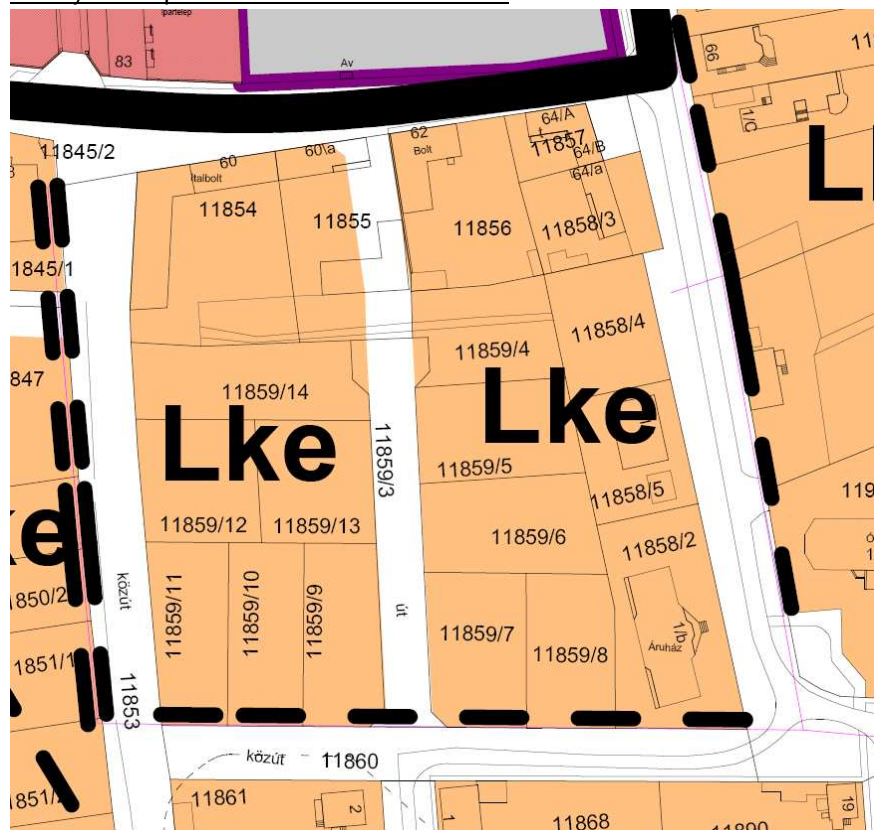
19. Közlekedési terület és kertvárosias lakóterület övezet tervezett határának módosítása

A tervezés alá vont terület a Gyöngyös patak – Szent István király utca – Győzelem utca – 11853 helyrajzi számú közút – 11836/9 helyrajzi számú közút által körbezárt telektömb.

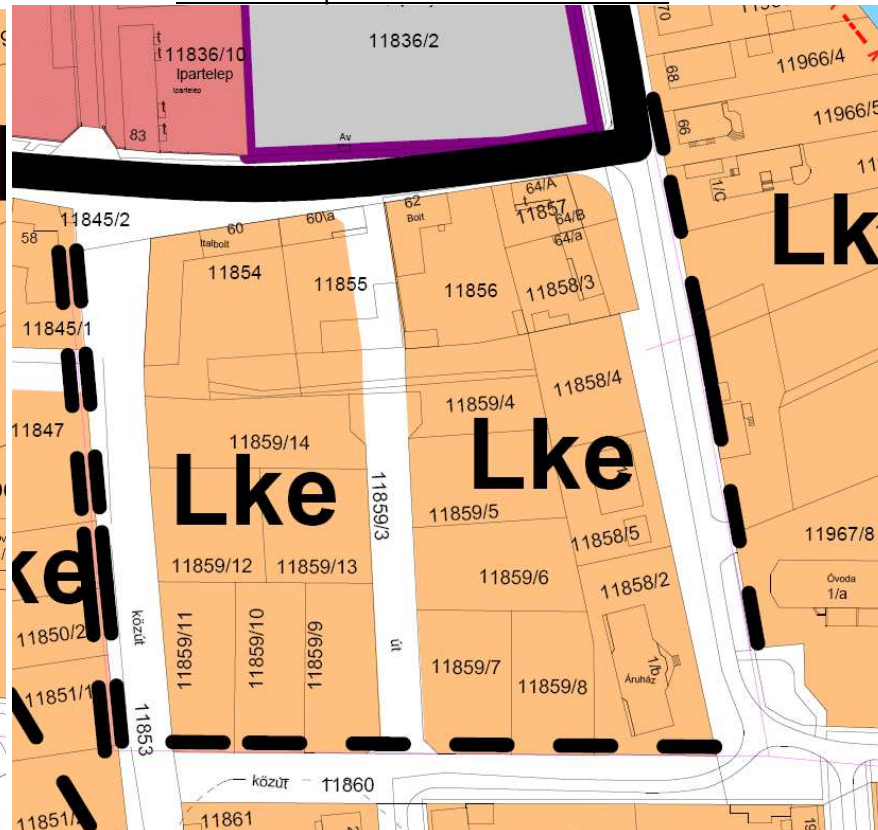
A módosítás célja a közlekedési terület határainak a reális útépítési igényekhez igazítása. Az 11857 hrsz lakóterület 130 m²-es telek kiegészítést kap a közlekedési területből. A területet jelenlegi zöldfelületként gondozta. A köz és magánterület határát a kiépített járda külső vonala adja meg.

A módosítás hatása a közlekedési célokra szükségtelen zöldterületek rendezett előkertekhez csatolhatósága.

Hatályos településszerkezeti terv részlete:



Javasolt településszerkezeti terv részlete:



Fotó melléklet



A módosításra kerülő Győzelem utca és Szent István király utcai sarok terület fényképe

20. Kerékpárút tervezett helyigénye hibás átvezetésének korrekciója, szabályozási vonal valós igényekhez igazítása.

A Körömdi út 10434/3 hrsz-ú megosztás alatt lévő ingatlanon kerékpárút létesítéséhez szükséges terület szabályozását biztosítani kell, mivel a kerékpárút kialakításához a közlekedési terület jelenleg nem biztosított. A Körömdi úti kerékpáros kikötés tervét a Karácsony és Tsa tervező iroda 2014. februárban elkészítette. A 2015. áprilisában elfogadott településrendezési terve ezen iroda által szolgáltatott kisajátítási vonalat vette alapul. Időközben Varga Ádám geodéta a bemérést elvégezte, és a meghatározta a kerékpárút létesítéséhez valóban szükséges hely biztosítását. Várható hatása a magántulajdon sérelmének kiküszöbölése, a ténylegesnél és indokoltnál nem több magánterület igénybevétele nélkül a kerékpárút rendezése. Helye a 10434/4 helyrajzi számú ingatlan.

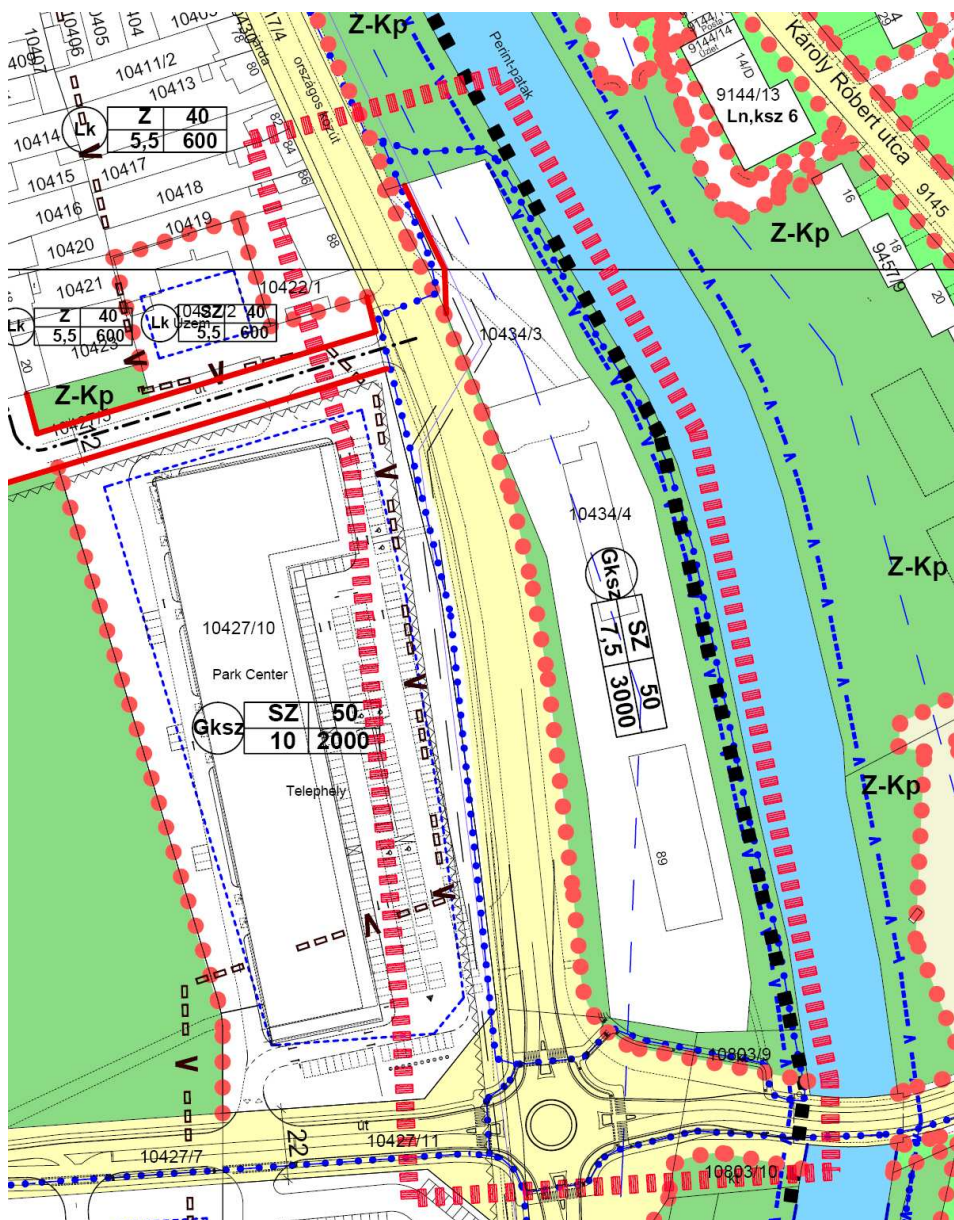
Hatályos településszerkezeti terv részlete



Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete és a 2015-ben megépült Körömdi úti kerékpárút szakasz fényképe



A 2015-ben elkészült kerékpárút fényképe

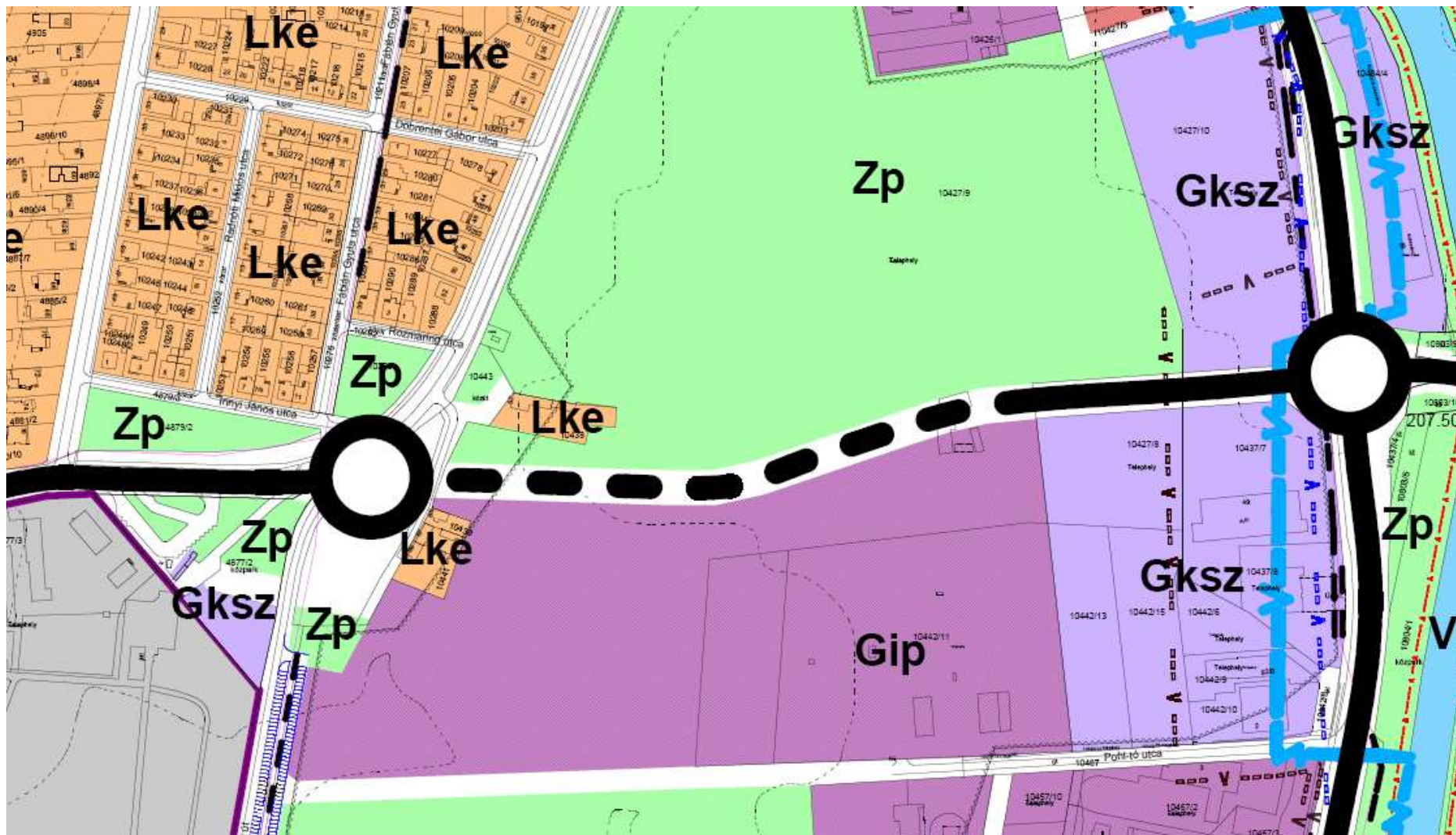
21. A közlekedési terület övezet lehatárolásának módosítása.

Helye: Szent Gellért utca – Jáki út – Ferenczy utca tervezett találkozási pontja (10444, 4877/2, 10443, 4879/1 és 10294/2 helyrajzi szám). A módosítás célja megfelelő hely biztosítása egy kényelmes és jól működő közlekedési csomópont számára. Várható hatása Szombathely közlekedési hálózatának javulása. Az 10444 helyrajzi számú ingatlanon tervezett építési övezet kijelölése is megvizsgálásra került.

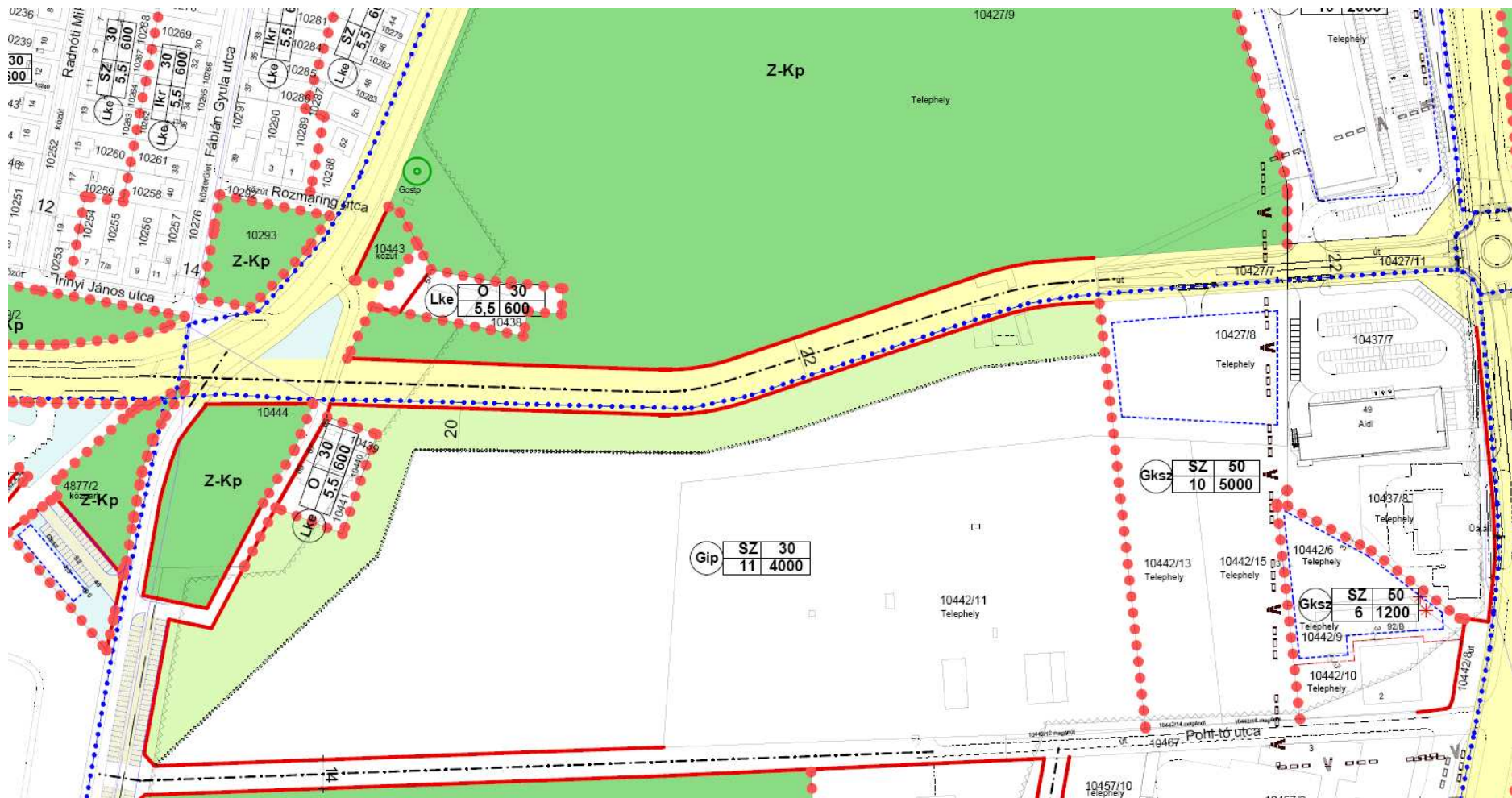
Hatályos településszerkezeti terv



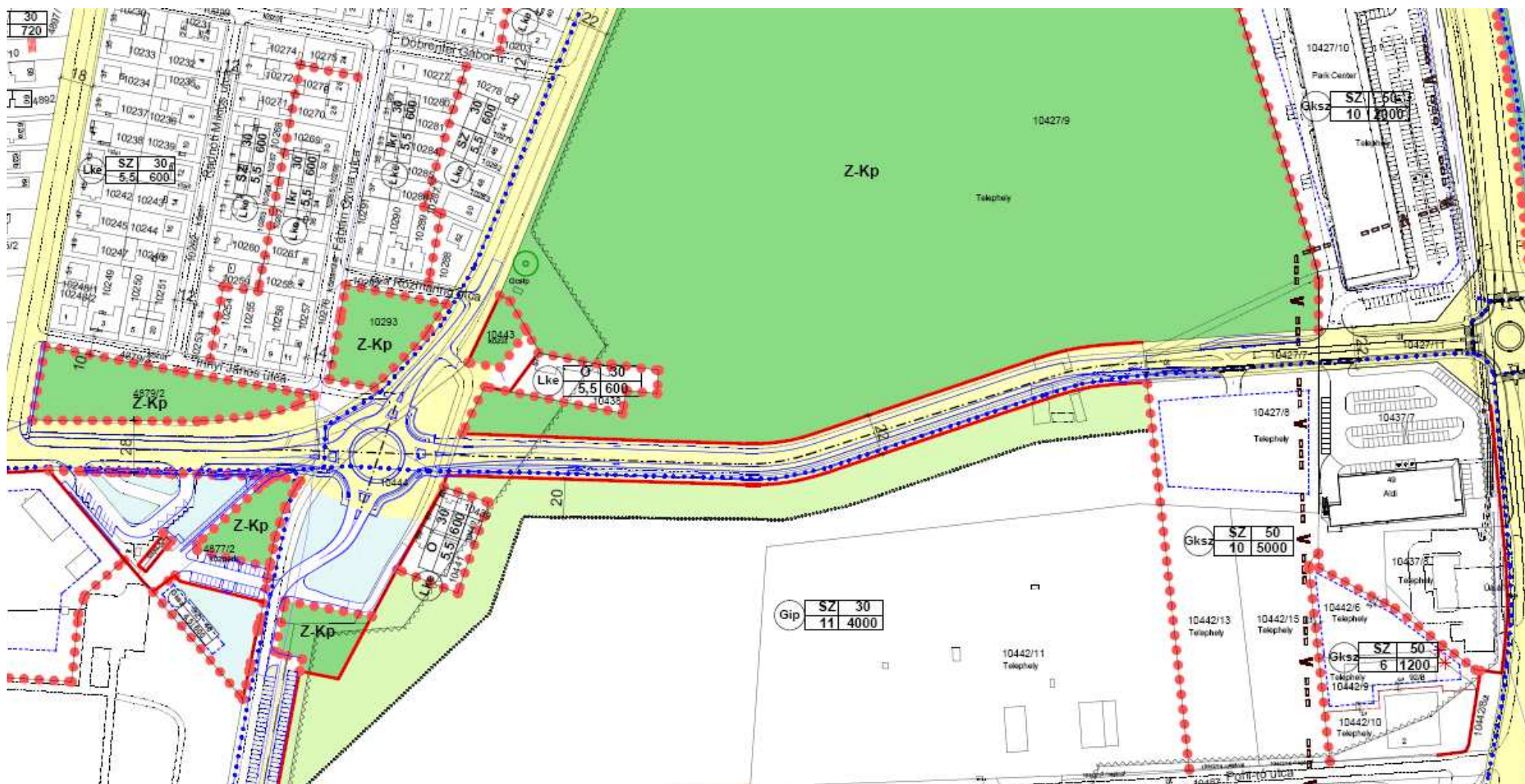
Javasolt településszerkezeti tervi megoldás: A SOMLAI Mérnöki Iroda 2015. júliusában elkészítette a Ferenczy István utca és Szent Gellért utca között még hiányzó, városszerkezeti szempontból fontos, városszervező utat tervezetét. Az útépítési terv javaslatot tartalmaz a Jáki úton egy körforgalom kialakításra, a meglévő kertvárosias lakóterület és temető megközelítésére. A szerkezeti terv módosítása a közlekedési területekkel párhuzamosan a temető bejáratnál lévő Gksz jelű gazdasági terület, a zöldterületek határát is pontosította. A 10444 helyrajzi számú ingatlanon tervezett beépítésre szánt terület a csomópont miatt nem alakítható ki, a terület része marad a közlekedési területnek.



Hatályos szabályozási tervi részlete



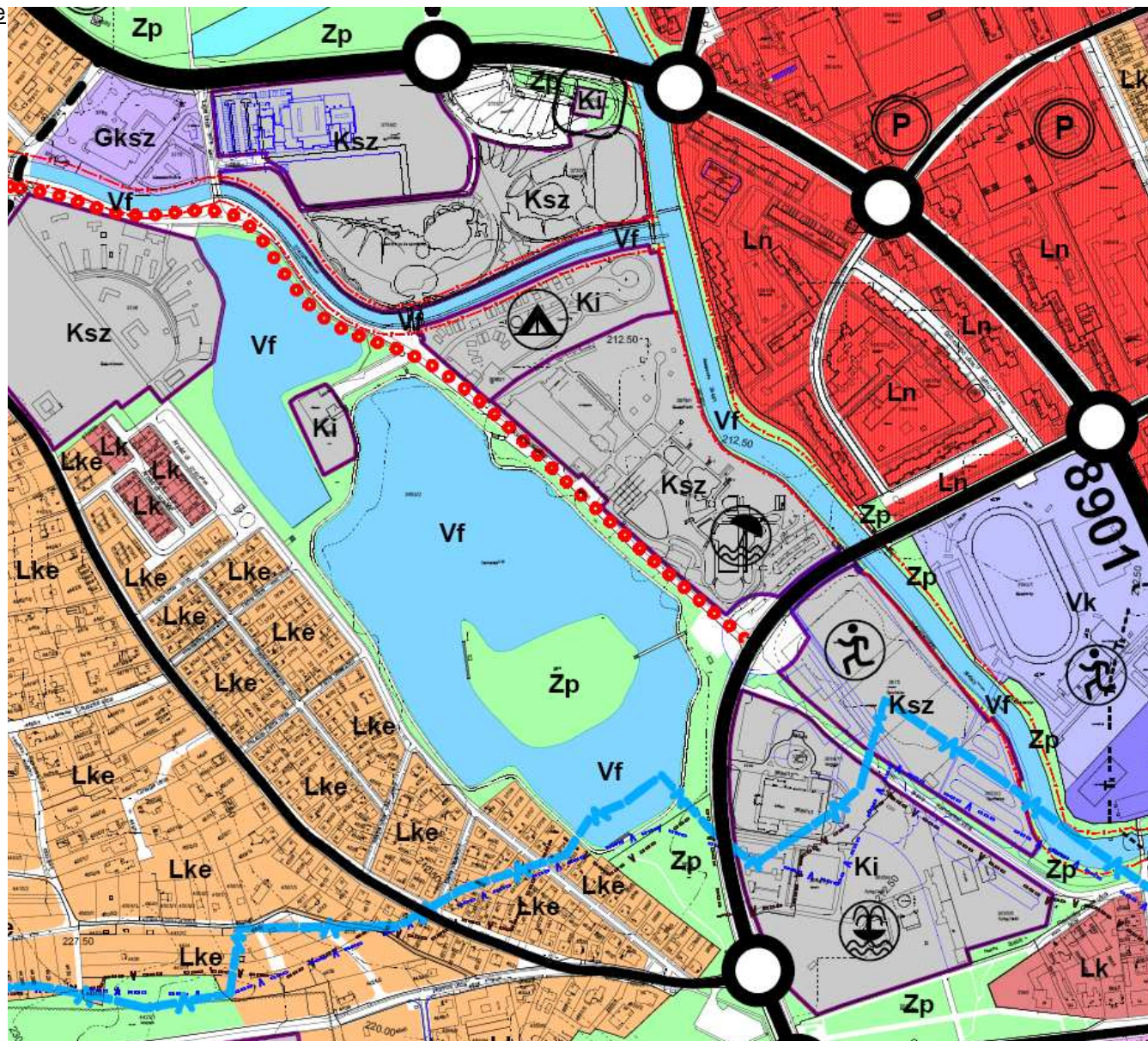
Javasolt szabályozási terv megoldás: temető előterének kismértékű átalakítása A temető előterében tervezett parkolófelület, a tervezett Gksz jelű építési övezet és ezekkel egyetemben a zöldterületek lehatárolása pontosult a tervezett körforgalmú csomópont helyigénye alapján. A meglévő kertvárosias lakóterületek megközelítése a körforgalom déli és keleti oldalán továbbra is biztosított marad. A 10444 helyrajzi számú ingatlanon tervezett beépítésre szánt terület és építési övezet a csomópont miatt nem alakítható ki. Amennyiben a területen bemutató hely (pl: sírkő), árusító pavilon kerülne elhelyezésre, akkor a közterületeken elhelyezhető építményekre vonatkozó szabályok szerint kell és lehet eljárni a felület bérbeadása mellett.



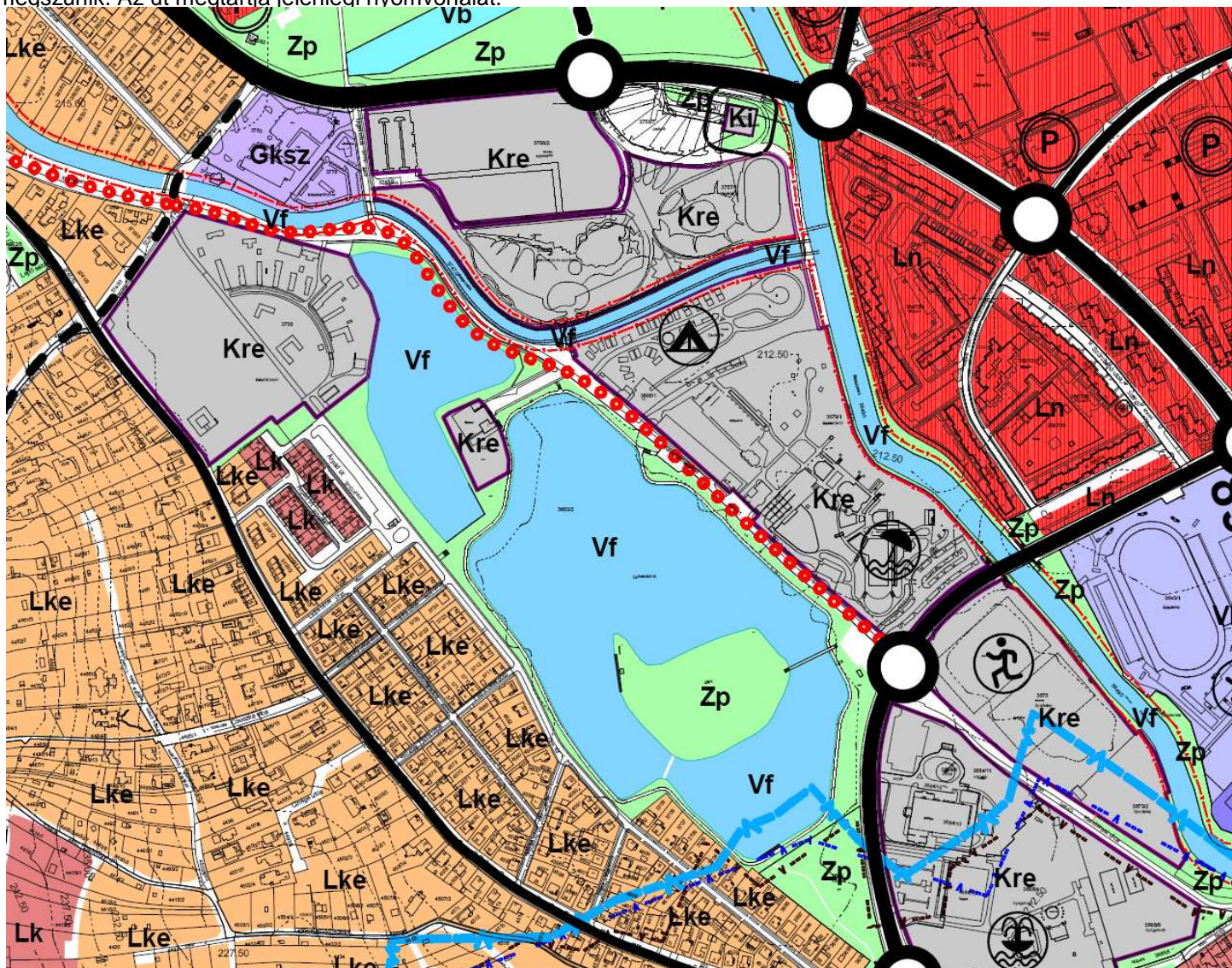
22. A Csónakázó-tótól keletre fekvő rekreációs és sport terület funkcionális és övezeti, közlekedési felülvizsgálata

A tervezés alá vont terület: a Kenderesi út – Liget utca – Rohonci út – Perint patak – Fürdő utca által körbezárt terület. A módosítás célja: a koherens, arányos, a gazdag és érzékeny természeti környezettel összehangolt, funkcióbővítő fejlesztéseket ösztönző övezeti előírásrendszer létrehozása, a közlekedési hálózat ésszerűsítése. A módosítás várható hatása: a terület környezettudatos, sport és rekreációs célú fejlődésének kibontakozása.

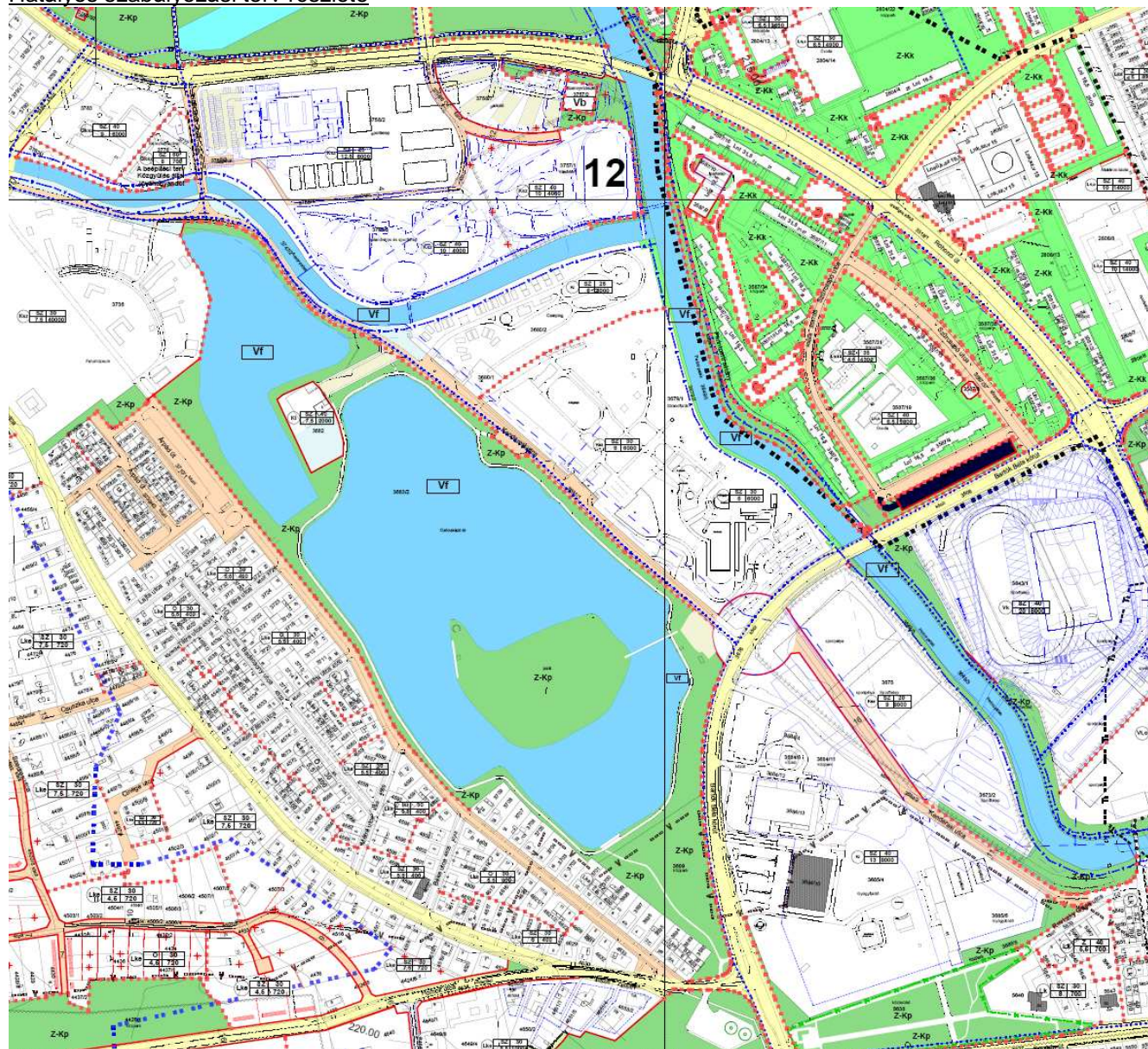
Hatályos településszerkezeti terv részlete



Javasolt településszerkezeti tervi megoldás: A város rekreációs és szabadidő központként működő területeit az eltérő terület besorolások helyett a Múzeumfalu-Sportliget-Kalandváros-kemping-Tófürdő-Termálfürdő-edzőpályák karéjban egységes új különleges rekreációs területbe soroltuk. A változás célja a mozaikszerű fejlesztések egységesítése és megújult Csónakázó tó környezetének fejlesztése. A jövőbeni fejlesztése érdekében a Kenderesi út szerepét próbáltuk felértékelni. A jelenlegi átlós közlekedést és árufelöltést egyben szolgáló tóparti út a jövőben promenád jellegű szerepkört kaphat gyalogos és kerékpáros forgalommal. A Tófürdő és a jégpálya, a kemping területe a Rohonci út felől a Kalandváros előterében meglévő út Perint part irányú meghosszabbításával kap közlekedési kapcsolatot. A Kenderesi úton a gyalogos és kerékpáros forgalom kaphat egyre nagyobb szerepet. A Kenderesi út és Bartók Béla út kereszteződésében a korábbi Tófürdő-Termálfürdő gyalogos aluljárója helyett egy körforgalom kap helyett. A körforgalom alatt az edzőpályák túlzott korlátozása nélkül egy esetleges gyalogos aluljárónak hely biztosított. A Kenderesi út északnyugati irányú újraszabályozása az edzőpályák rovására megszűnik. Az út megtartja jelenlegi nyomvonalát.



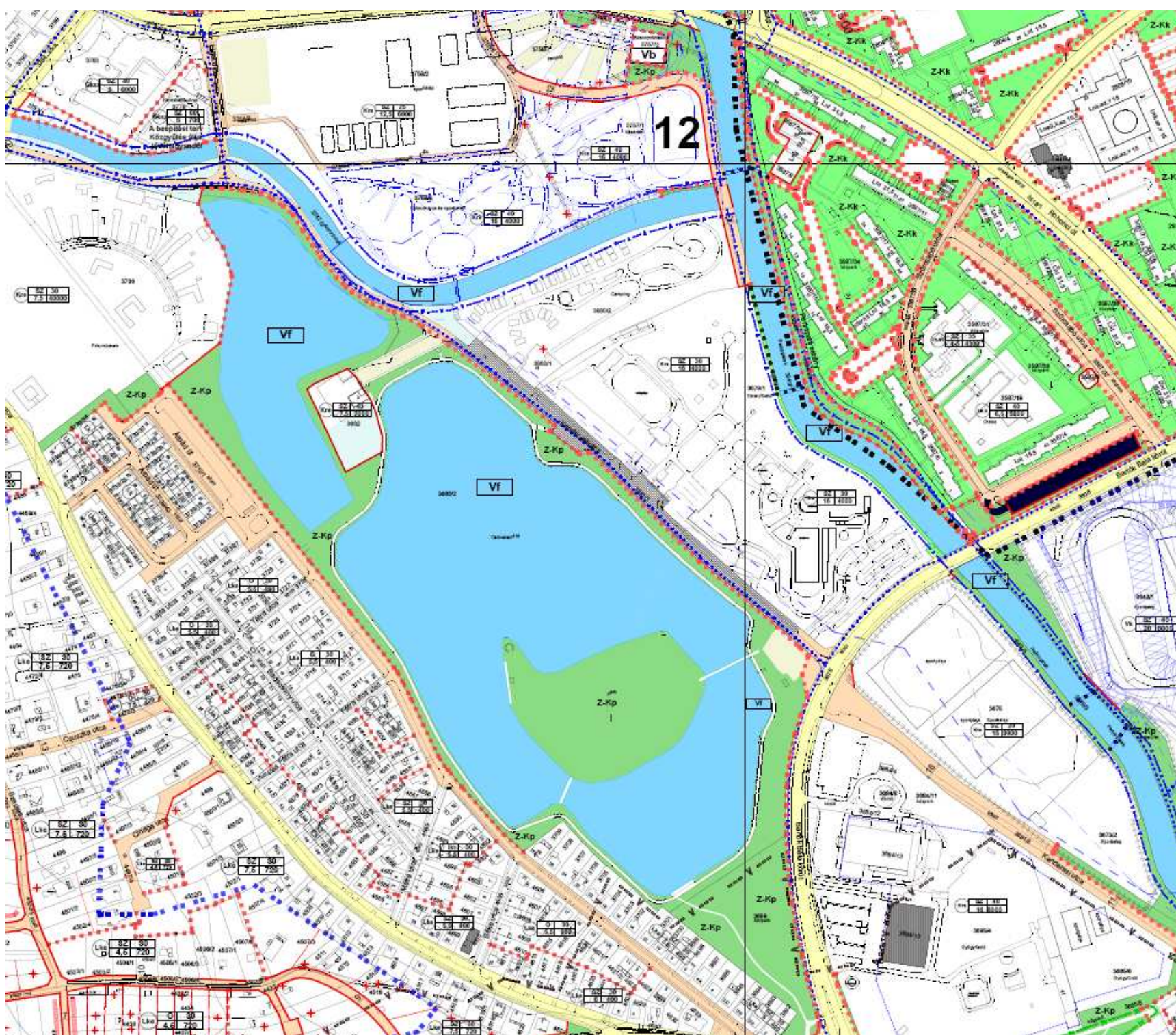
Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási tervi megoldás: A szabályozási terv az alábbiak tekintetében teszi lehetővé a Csónakázó-tó környezetében már lezárult fejlesztések folytatását. Elősegíti a Kenderesi út gyalogos és kerékpáros promenáddá való átalakulását azzal, hogy új közlekedési utat jelöl ki a Kalandváros bejáratától a Perint jobb partján. A tervezet új 12 m széles út a hivatásforgalmat és megközelítést a Kenderesi út alternatívájaként kívánja biztosítani. A Kenderesi utat gyalogos zónaként jelöltük ki. A Derkovits lakótelep felől a Kalandvárosnál, a Szűrcsapó utca 7-8 háztömbök között új gyalogos híd létesítését javasoljuk a Perinten, javítva a lakótelep és rekreációs területek közötti átjárást, feltárva és bekapcsolva a Perint jobb partját is. A Bartók Béla körút kereszteződésében 2008-ban kijelölt, edzőpályákat is érintő nagyterjedésű gyalogos aluljáró helyett egy körforgalmú csomópont számára szükséges terület kerül szabályozásra, amely alatt akár gyalogos átkötés létesülhet a Tófürdő és Termálfürdő között is. A Kenderesi út déli, edzőpályák előtti szakasza eredeti nyomvonalának felhasználásával kerül szabályozásra, a korábban tervezett teljes áthelyezése és északabbi új nyomvonala helyett. Az építési övezeti előírások rugalmasabb szabályozást kapnak az építménymagasság tekintetében így a 6,0 m legnagyobb építménymagasság helyett a környezetében lévő egységes 16 m-es építménymagasság kerül előírásra a Tófürdő és kemping területén, míg a minimális telekméret egységesen minimum 4000 m²-ben kerül meghatározásra. Korábban a kemping esetében 4000 m² minimális telekméret volt előírva, a Tófürdőn 6000 m².

Az új különleges rekreációs terület építési övezeti előírásai során a területeken elhelyezhető lesz:

- sport
- rekreáció
- vendéglátás
- szálláshely szolgáltatás
- különleges igényeket kielégítő apartman és lakás
- szórakoztatás
- kulturális intézmények.



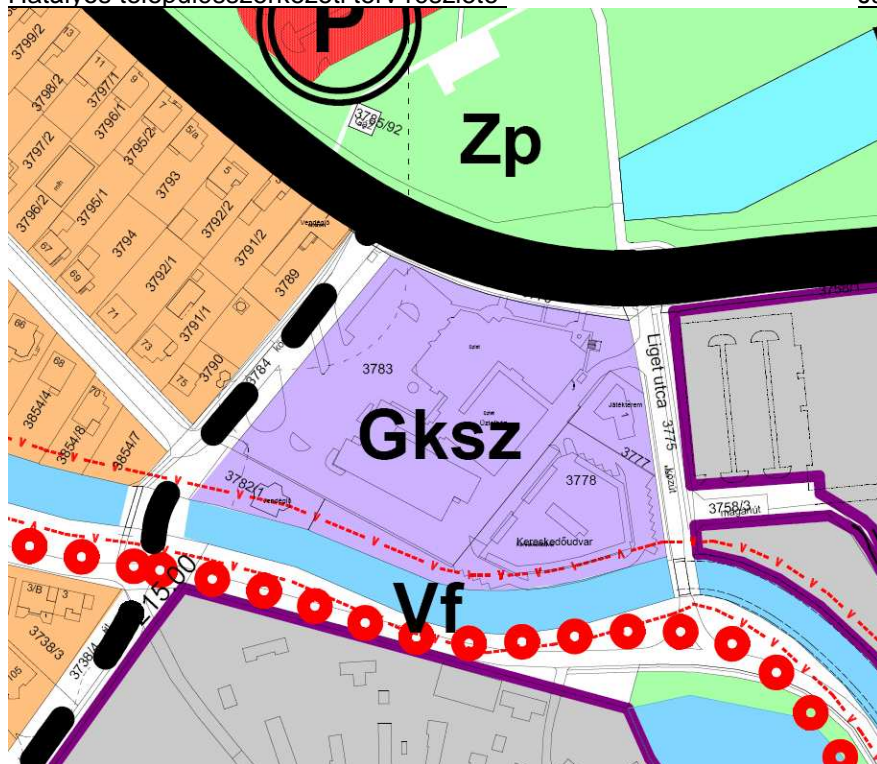
23. A Rohonci út – Aranyptak utca – Liget utca által határolt telektömb építésügyi előírásainak felülvizsgálata

Tervezés alá vont terület: Dolgozók útja – Aranyptak utca – Aranyptak – Liget utca által határolt telektömb (3777, 3778, 3782/1 és 3783 helyrajzi szám).

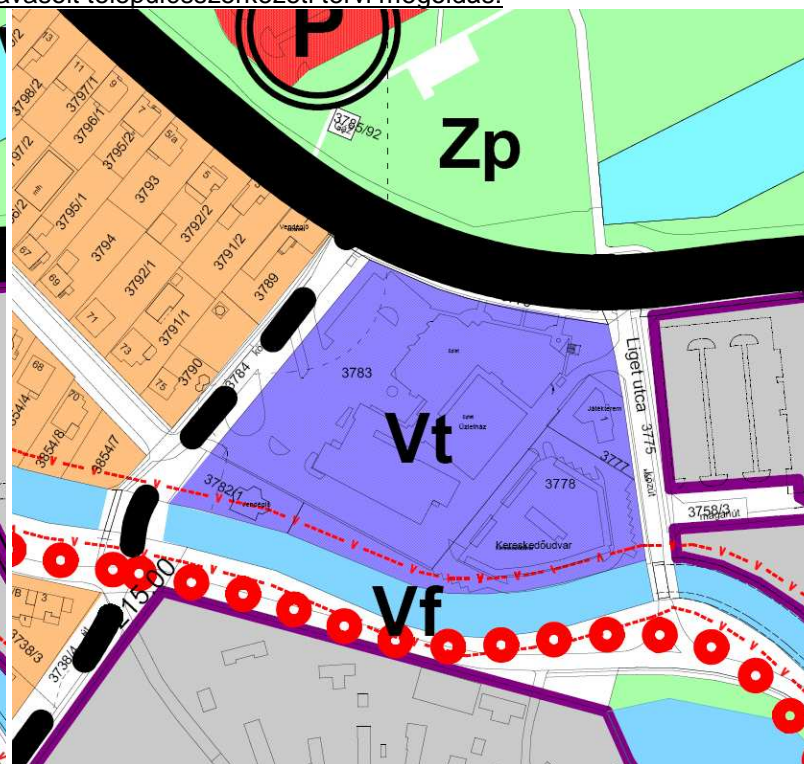
A módosítás célja: Funkcionális, pénzügyi és városképi, esztétikai tekintetben egyaránt ideális építési feltételek megteremtése, a környezettel és a város lakói igényeinek mind teljesebb kielégítése érdekében.

A módosítás várható hatásai: Életképes fejlesztési irány kijelölése, korszerű, létező igények kielégítésére szolgáló épületek megépíthetőségének biztosítása, a különleges környezettel és a város egészével funkcionális, közlekedési és városkompozíciós szempontból egyaránt kiegyensúlyozott harmónia fenntartása mellett.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Javasolt településszerkezeti tervi megoldás:



A tervezési terület 1998-as szabályozási tervi besorolása településközpont vegyes terület volt. Ez egészen 2006-os újabb szabályozási terv elfogadásáig fenn is állt. Akkor a településközpont vegyes területek jelentősen redukálva lettek és ez a tömbterület is kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe került átsorolásra. A szabályozási terv szerinti építési övezeti besorolás 2006-ig 21111 jel volt, ami településközpont vegyes területnek, szabadonálló beépítési módnak, nem kialakult jellegnek, 6 m legnagyobb építménymagasságnak és 2000 m²-es minimális telekterülettel felelt meg.

2006-os új szabályozási tervben az területfelhasználás kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre változott, a 2008-as módosítás során beépítési intenzitás összefüggésben a minimális zöldfelület szabályozással kismértékben megemelésre került, akár csak az építménymagasságok.

A tervezéssel érintett területen belül a kialakult és meglévő, illetve tervezett hasznosítással a területfelhasználás és a tömbszerűen egységesen kezelt területfelhasználás kijelölése indokolt. A telekszerűen szabályozott, minden egyes telekre szinte külön előírást megfogalmazó építési szabályozás helyett az egységes előírások és tömbszerű szemléletet kell alkalmazni. Ez a telekhatárok változását és egységesebb építészeti kialakítást tesz lehetővé.

A terület Olad városrész központja, alközpontja a Dolgozók útja mentén lévő többi szolgáltató és kereskedelmi egységgel.

A területen meglévő és tervezett funkciók sokszínű és változatos elrendezése megfelel a településközpont vegyes terület jellegének. 2006-ig lakások is épülhettek volna a területen, majd ezek létesítését megkötötték és csak a tulajdonos vagy használó számára tették lehetővé.

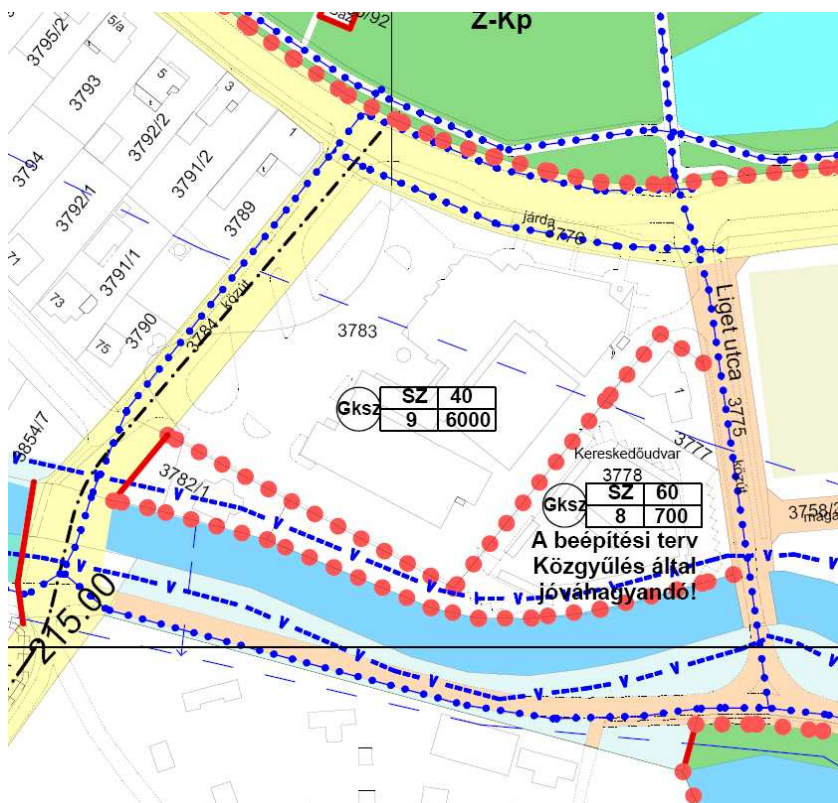
A településközpont vegyes területtel a 2006. előtti szabályozás lépne életbe, amikor is beépült a terület. Jelenleg feladat a meglévő adottságok mellett a hosszútávú hasznosítás és fejlődés lehetőségének a megújulásnak vagy átépülésnek a biztosítása is. A tervezett Vt jelű területfelhasználás ezeket együttesen biztosítja.

Az Árkádia üzletház jellege a hasznosítással és megújulással együtt fenntartandó, mivel az egész építészeti koncepciója, a kialakult használati módja is ezt igazolja. Építészeti szempontból a 3782/1 hrsz sörkert területe is ide sorolható. A 3777 és 3778 hrsz ingatlanok esetében, mint korábban is egységesen kezelt vegyes funkciójú - kereskedelmi, szolgáltató, iroda és lakás elhelyezés - biztosítandó. Építészeti megoldandó feladat az üzletház déli oldali gazdasági bejárati felől meglévő zavaró hatás (pl: zaj, látvány) kizárása. Ezt többféle műszaki megoldás és építés szabályozás együttes alkalmazásával érhető el.

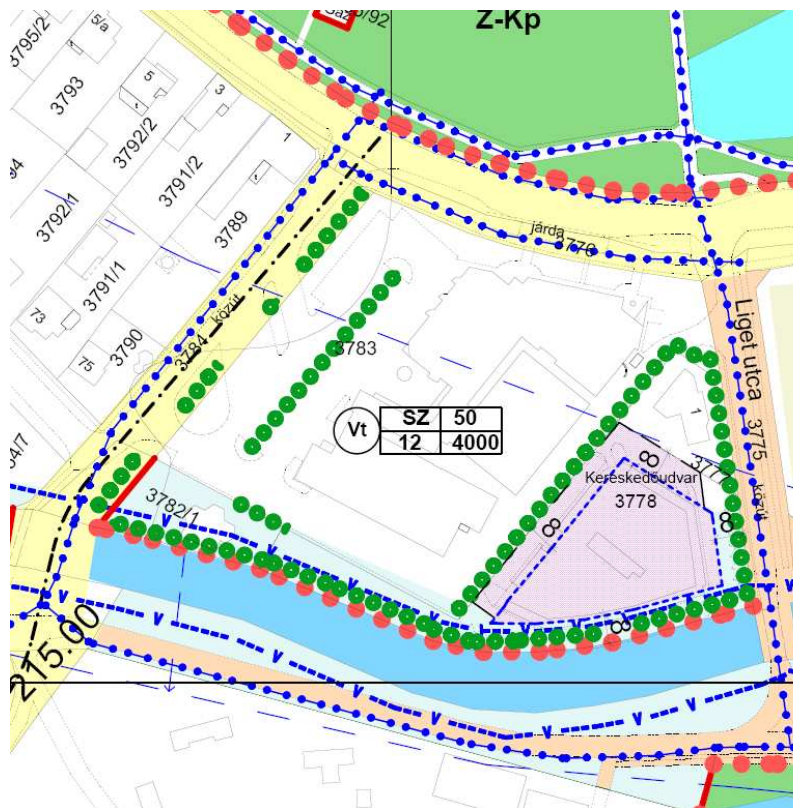
Egyrészt egyszerű esetben tömör kerítés kerül kiépítésre a 3777 hrsz északi oldalán. Jelenleg is a pavilonsor tölti be ennek szerepét. Vagy lehetőséget teremtünk arra, hogy a szabályozási terv által már alkalmazott „mélygarázs, parkolólemez, parkolóház javasolt területe” tervi elemet kiegészítjük és előírjuk, hogy telekhatáron lehetőség lesz a gépjármű elhelyezést megoldani, egyben műszaki tartalom alapján pl: részben fedett parkolót létesítsen. Az építési helyet az OTÉK 35.§ (3) bekezdése adta felhatalmazás alapján egyedileg legalább 8 m-ben kell meghatározni.

A 3777 hrsz Arany-patak és Liget utca mentén legalább 8 m vízfolyásoktól tartandó védőtávolságot szabadon kell hagyni. Az északnyugati sávban lévő vízpart mellett elnyújtózó telekrészben a kiépített parkoló megtartandó, oda beépítés nem helyezhető el. A vízparton lévő sövény fasorral való felváltását településképi okokból az ökológiai folyosó részét képező Arany patak mentén a terv javasolja, hasonlóan a Liget utca felőli előkertekben is. Az Árkádia területén a korábbi építési engedélyekben szereplő fatelepítések (lombos fák telepítése mellett) előírtuk, mivel azok mai napig sem valósultak meg, egyben a terület megjelenését kedvezőtlené teszi. A fasorokat az építészeti koncepció szerint kiterjesztettük az Arany-patak és Liget utca felé is, biztosítva az egységes zöldfelületi rendszer létrejöttét.

Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási tervi megoldás:



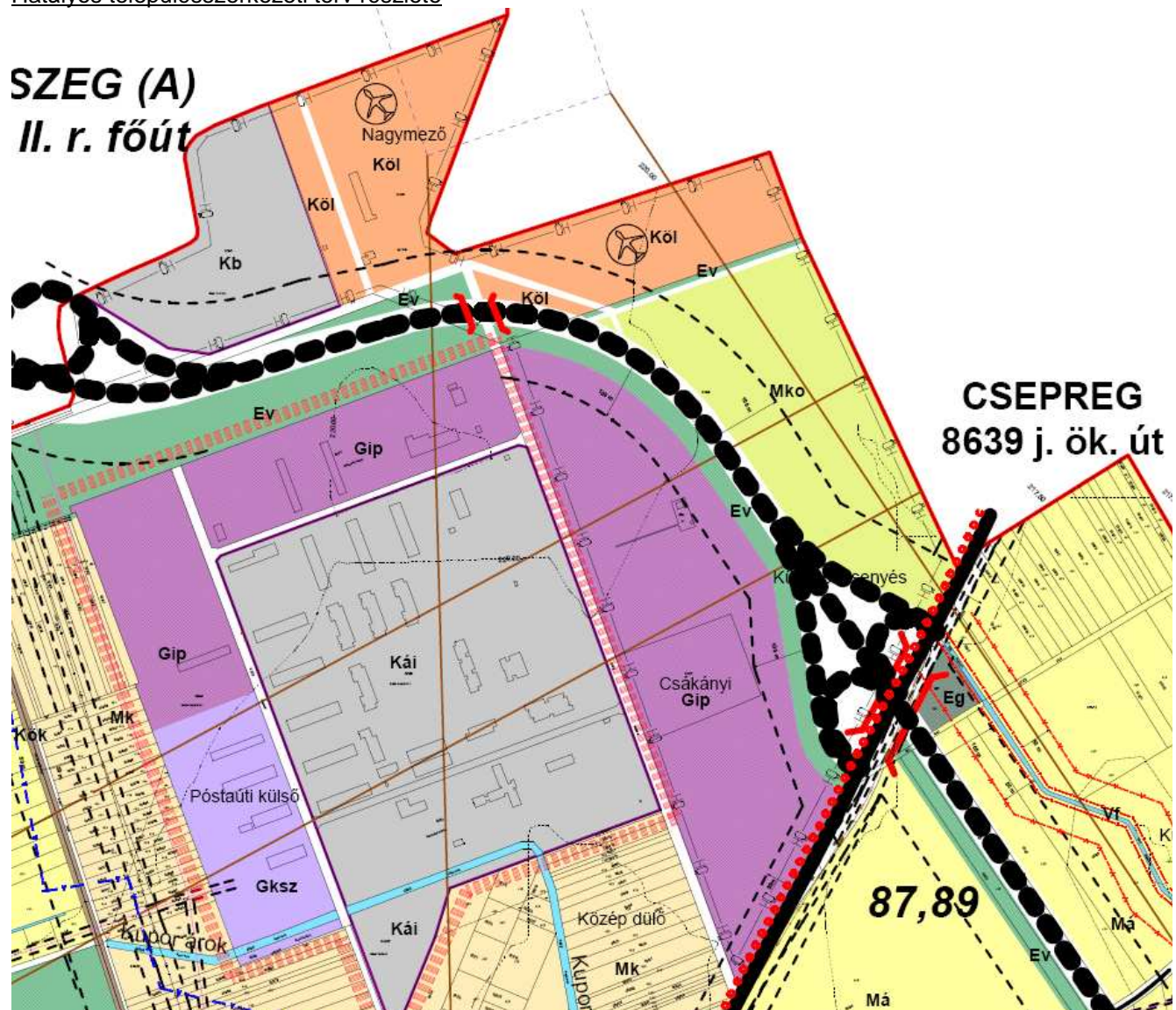
24. Északi iparterület Szombathely közigazgatási területére eső része terület-felhasználási kategóriájának, illetve övezeti besorolásának az ipari funkcióhoz igazítása

A tervezés alá vont terület: a 019/1,2,4,7 és 8 helyrajzi számú földrészlet területe

A módosítás célja: a szomszédos településekkel együttműködve jelentős területű ipari bázis(ok) fogadására, betelepítésére alkalmas terület létrehozása.

A módosítás várható hatása: a város és a két érintett szomszédos község helyi gazdaságának jelentős megerősödése, munkahely teremtés, a helyi egyetem által képzett mérnökök munkalehetőségének biztosítása, a térség népességének növekedése.

Hatályos településszerkezeti terv részlete

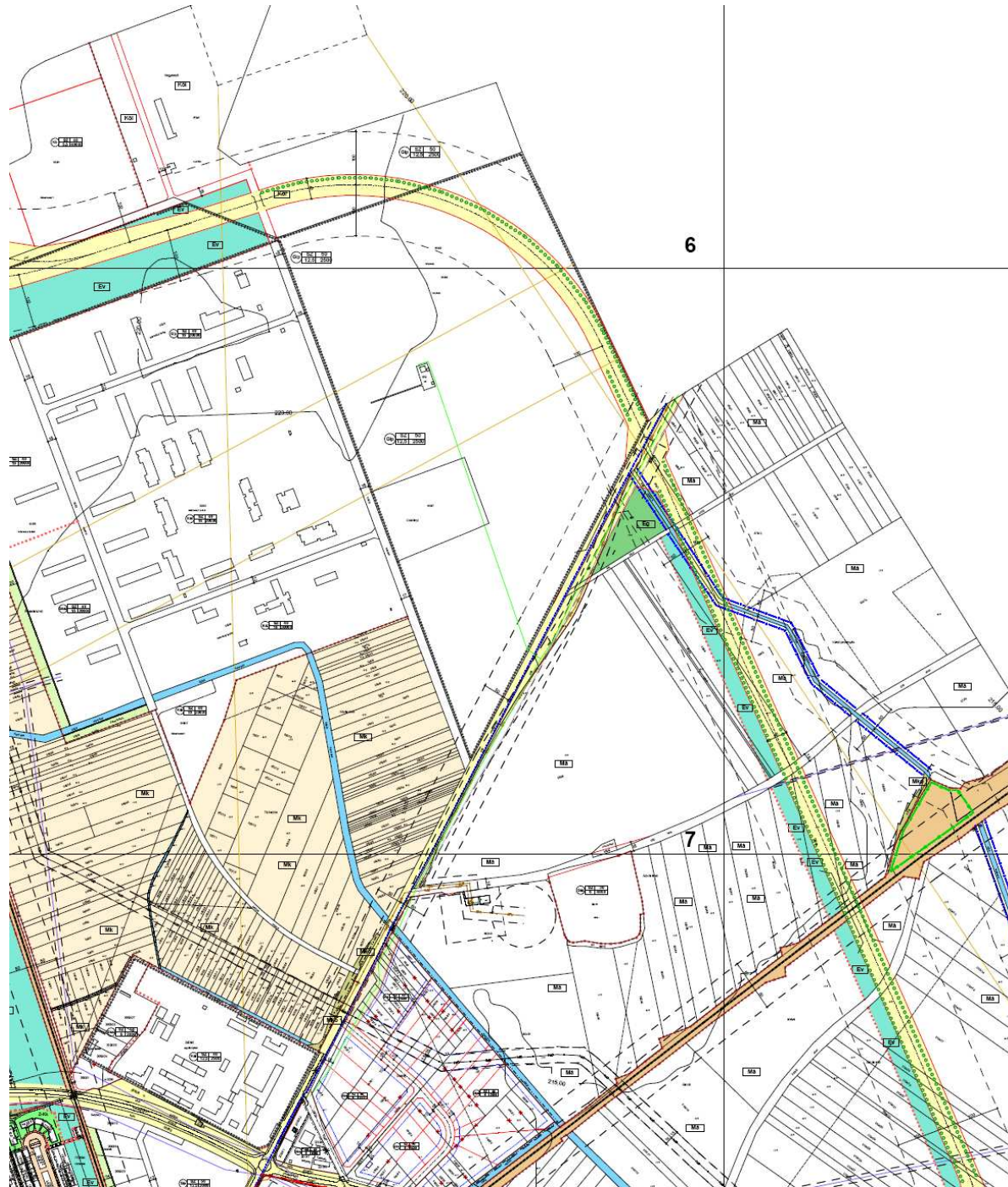


Javasolt településszerkezeti tervi megoldás:

Az Északi Ipari Park Szombathely MJ Város területére eső részén egységesen Kőll légi közlekedési területek, Mko mezőgazdasági területek, Ev véderdő területek és a 87-89 főutak várost északról elkerülő szakaszának kialakítása került felülvizsgálatra. A cél minél egységesebb és könnyen hasznosítható, jól feltárható ipari gazdasági terület kijelölése. A módosítás során az ipari gazdasági terület nagysága ~ 21 ha-al növelésre került. A tervezett főút nyomvonalától északabbra összefüggő 7,5 ha-os terület, míg a BV intézettel szemben 33,8 ha-os ipari terület alakult ki. Ez utóbbi a hulladékválogató területét is magába foglalja. Annak érdekében, hogy a legkisebb területveszteség érje a várost a 87-89 sz. főutak nyomvonalát a 019/8 hrsz ingatlan tengelyéből az északi és keleti szegélyre helyeztük át. A nyomvonal az M86-os autóútig csak kismértékű korrekcióra szorult ennek megfelelően. Így a gazdasági terület mélysége 200 m-ről 485 m-re nőtt. A főútról direkt ingatlan kiszolgálást nem tervezünk. A korábbi Söptei út és északi elkerülő főút nyomvonalán tervezet külön szintű csomópont helyett körforgalmú csomópont kialakítását tervezzük, így jelentős mértékben nyertünk hasznos és felhasználható terület.

Javasolt szabályozási tervi megoldás:

A város gazdasági fejlődésének minél jobb megalapozása érdekében az építés szabályozás eszközeinek segítségével növelésre kerül a már kijelölt és szabályozott ipari gazdasági terület a 019/8 északi és keleti, a 019/4 hrsz keleti oldala felé. A jelenleg meglévő Gip-SZ-50-10-2500 jelű építési övezet megnövelt építménymagasság mellett Gip-SZ-50-12,5-2500 jelű övezetként kerül kijelölésre. Az építési helyet az OTÉK szabályozza. A 87-89 sz. főút távlati nyomvonal érdekében 40 m-es közlekedési terület került szabályozásra úttengelytől 100-100 m-es védőtávolsággal egyetemben. Az út nyomvonal a korábbiakhoz képest kissé keletebbre került jelölésre a közigazgatási határra simulóan. A Söptei úti csomópont területe redukálásra került egy körforgalmi csomópont helyi igényének megfelelően. A főút M86-os-ig tartó szakasza pedig 20-40 m-es sávban pontosult, megtartva a nyugati szegélye menti véderdősávot, a 40 m-es szabályozást és a 100-100 m-es kijelölt védőtávolságot úttengelytől.

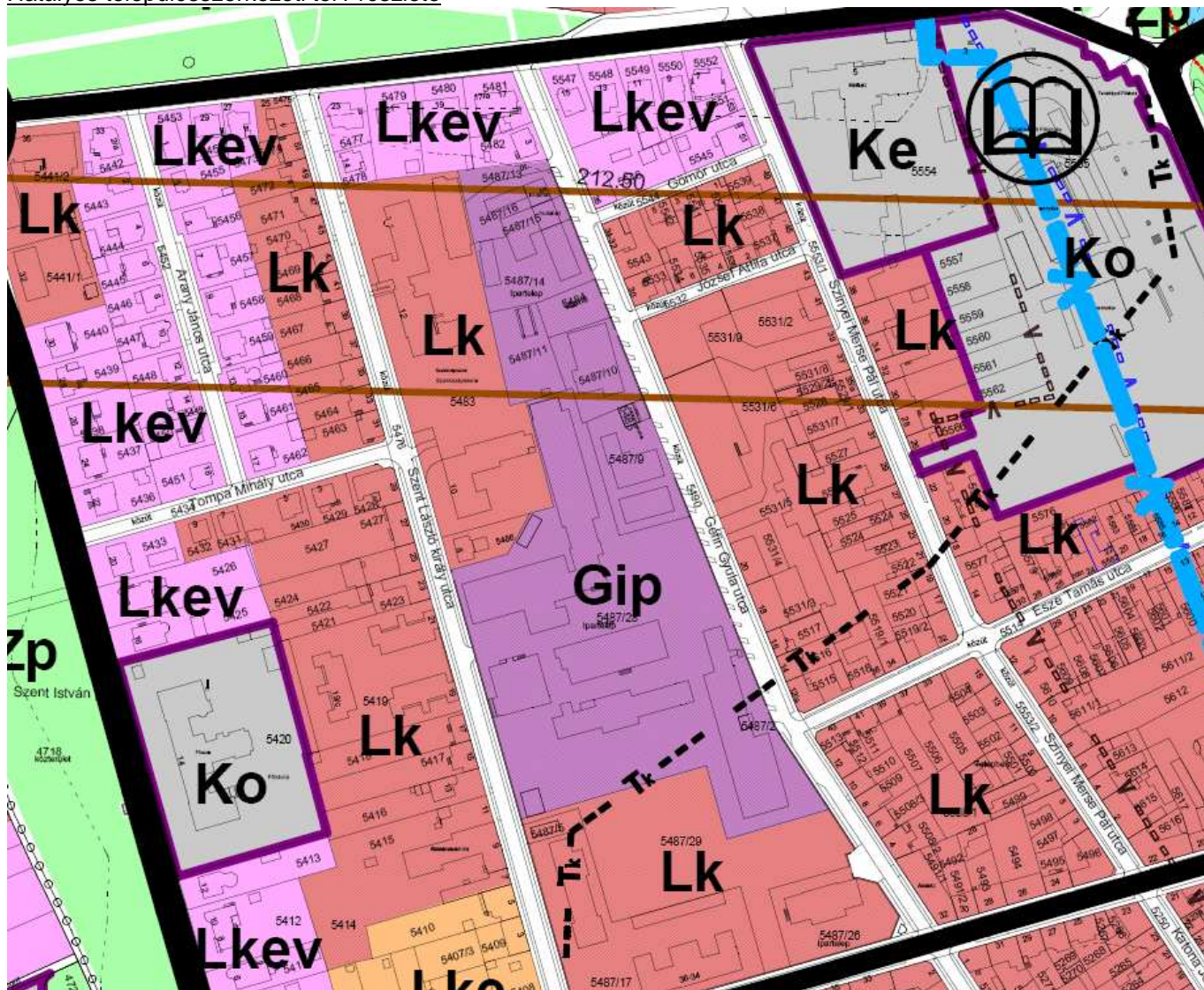


25. Az egyetemi kampusz bővítése, oktatási és sportlétesítmények betelepíthetőségének biztosítása belvárosi, felhagyott ipari területen

A tervezés alá vont terület: a Kálvária utca – Szent László király utca – Gagarin út – Géfin Gyula utca által körbezárt telektömb

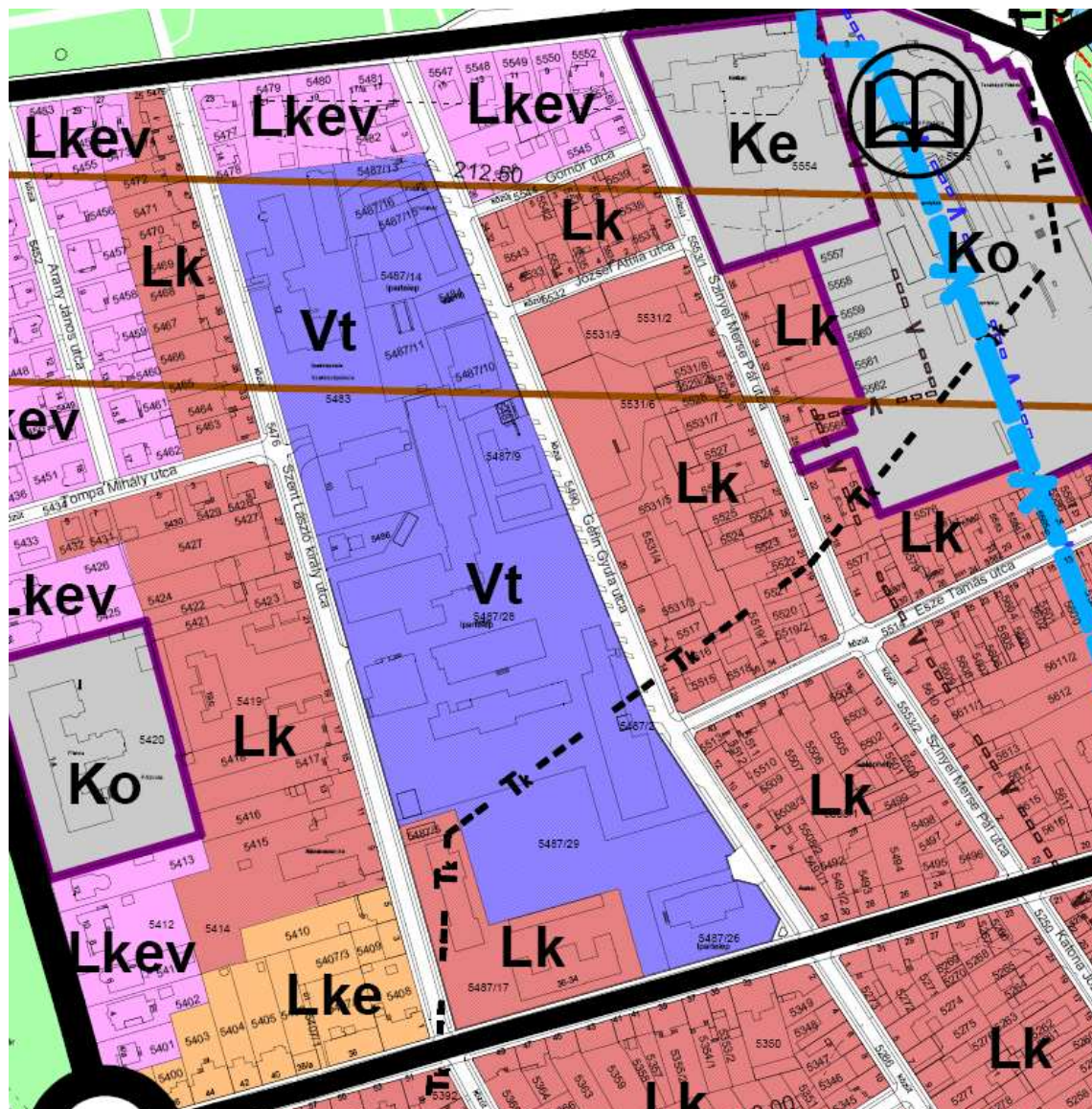
A módosítás célja: az egyetem tervbe vett és folyamatban lévő bővítése intézményi feltételeinek biztosítása, a környezetben és a város egészében letelepítésre váró sport és egyéb közösségi intézmények számára hely biztosítása, a belváros értékes lakó és intézményi területébe ékelődött ipari funkció megszüntetése. A módosítás várható hatása: az egyetem bővülése, a környezetben és általában a városban működő közösségi intézmények ideális elhelyezése és az értékes városközponti terület mentesülése a zavaró hatású és oda nem illő ipari funkciótól.

Hatályos településszerkezeti terv részlete

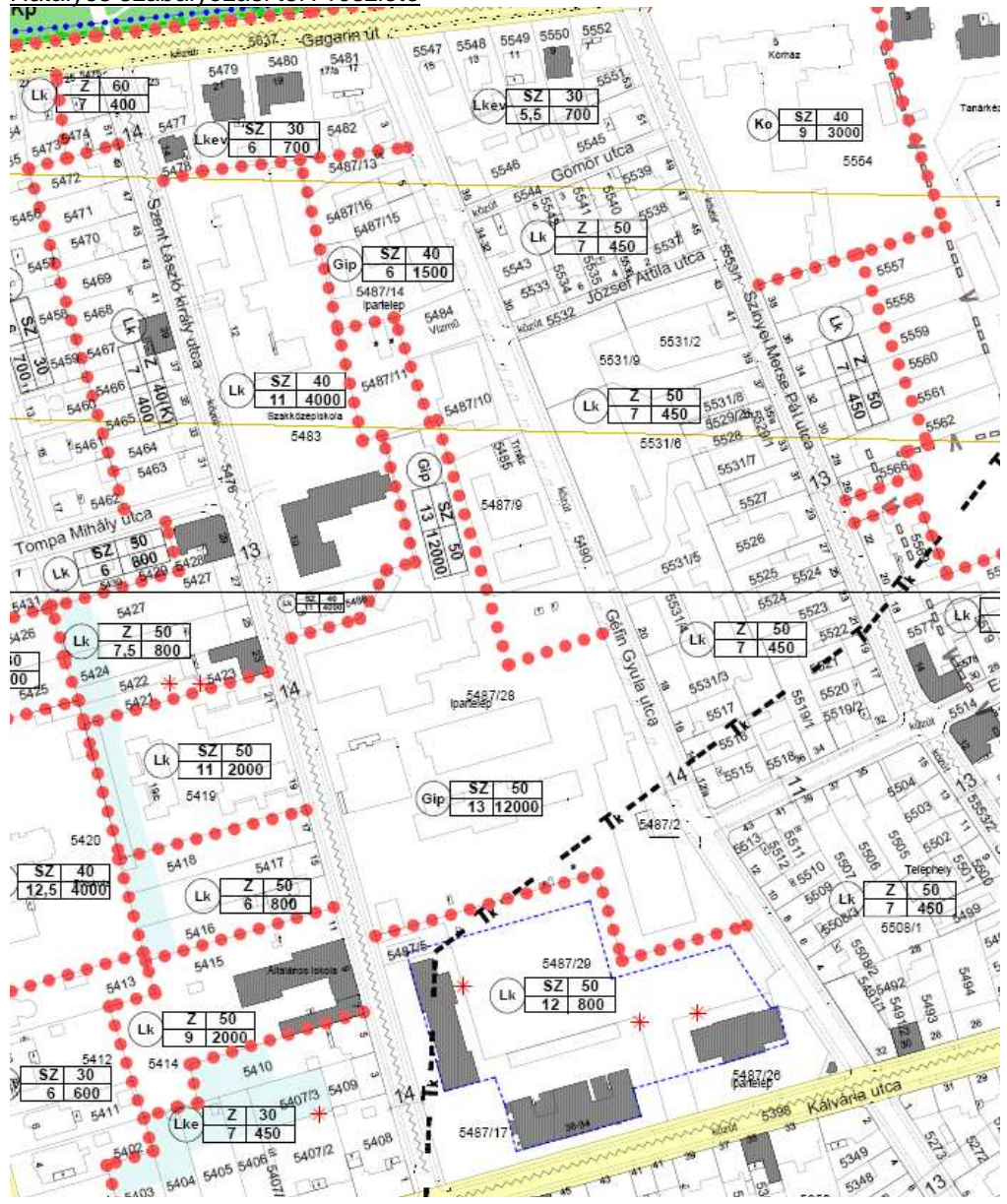


Javasolt településszerkezeti tervi megoldás:

A Gáspár Mérnöki Iroda Kft „EPCOS” terület hasznosítása, Szent László király u. 5487/28 hrsz Városfejlesztési Akciótervben (2014. november) megfogalmazott célok megvalósítása érdekében a településszerkezeti tervben a tömbterület széttagolt területfelhasználása a sokoldalú hasznosítási célokkal összefüggően egységesítésre kerültek úgy, hogy az északi kertvárosias villaterület változatlan maradt. Tőle délebbre a tömbterület legjavát kisvárosias és ipari gazdasági terület helyett a sokoldalú funkciókat és hasznosítást elősegítő településközpont vegyes terület került kijelölésre. A délnyugati sarokban lévő kisvárosias lakóterület kiterjedése csökkent, de a kisvárosias lakóterületi jelleg miatt a területfelhasználás megtartása indokolt volt.

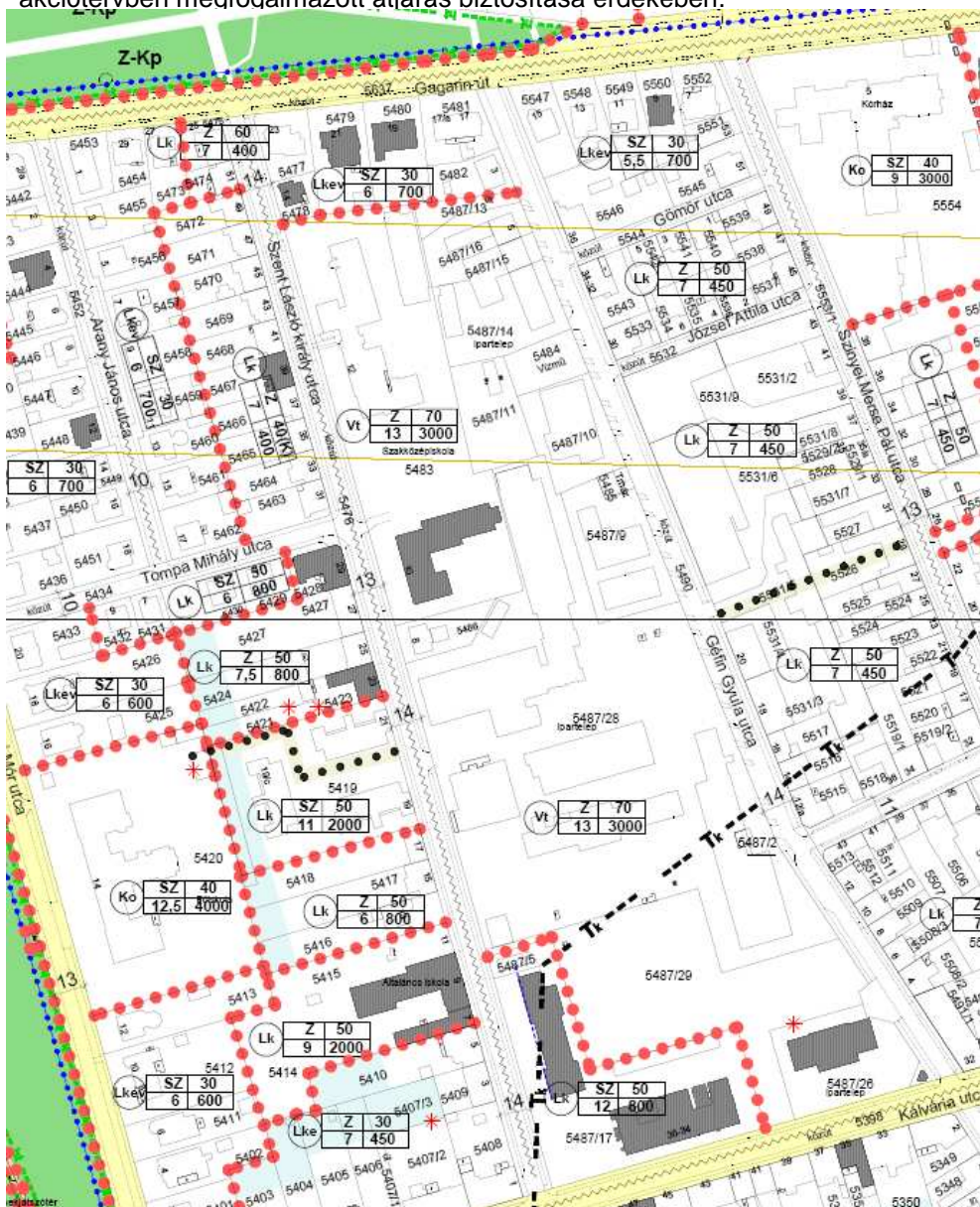


Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási tervi megoldás:

A Gáspár Mérnöki Iroda Kft „EPCOS” terület hasznosítása, Szent László király u. 5487/28 hrsz Városfejlesztési Akcióterv (2014. november) 7.melléklete szerinti javasolt szabályozási terv került átmenetileg a módosítandó szabályozási tervbe. Ennek megfelelően a volt EPCOS terület széttagolt építési övezeti rendszere helyett egy egységes fejlesztést lehetővé tevő településközpont vegyes építési övezet kapott helyet: a Vt-Z-70-13-3000 jelű. Az Egészségügyi főiskola és az egyetemi campus között egy kelet-nyugat irányú gyalogos kapcsolatot jelöltünk ki telken belüli közforgalomnak megnyitott magánútként az akciótervben megfogalmazott átjárás biztosítása érdekében.



26. Sportolási és szabadidőközpont számára kijelölt terület funkcionális-településrendezési felülvizsgálata, a város érdekeivel és fejlesztési koncepciójával összhangban lévő árnyalt övezeti rendszer kidolgozása

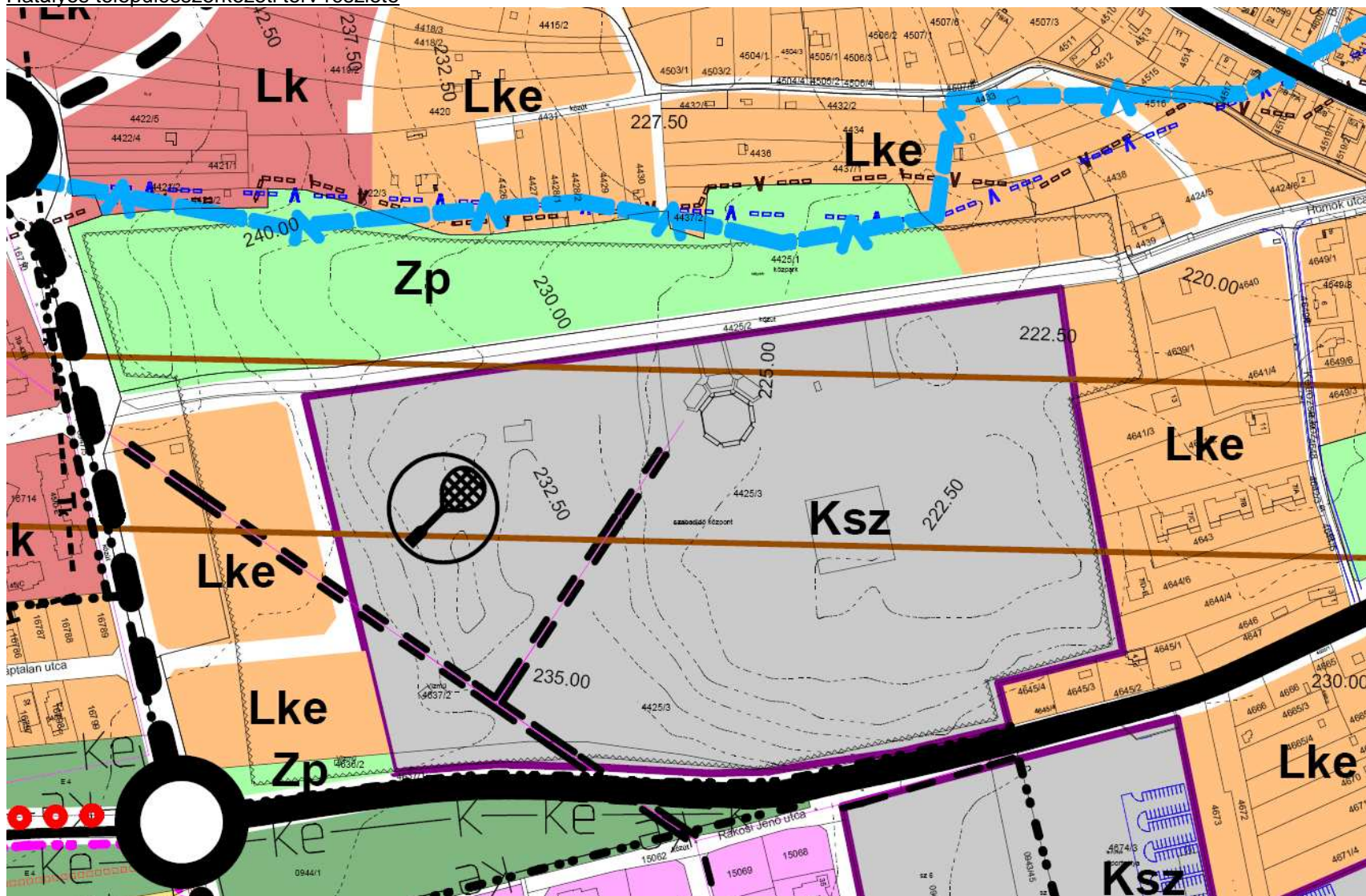
A tervezés alá vont terület: a Homok utca – Mélykút (Síp) utca – Jégpince út – Kétrózsa köz által körbezárt telektömb

A módosítás célja: a terület távlati sorsa a város közösségi és tulajdonosi érdekeivel jobban összehangolt, rendezett fejlesztési kereteinek kijelölése.

A módosítás várható hatása: a jelenleg alulhasznosított, értékes terület közösségi és gazdasági célokat megvalósító fejlődése, rendeződése.

A kérelemben megfogalmazott szabadidős és turisztikai célok megvalósítását a településrendezési eszközök módosítása nélkül is a jelenlegi területfelhasználási elemek és építési övezeti előírások biztosítani tudják, így módosításra nem került sor.

Hatályos településrendezési terv részlete



27. Közlekedésfejlesztési célok megvalósítása érdekében szükséges helybiztosítás pontosítása

A tervezés alá vont terület: Kárpáti Kelemen utca – Bartók Béla körút – Gagarin út – Jókai Mór utca csomópontja Bartók Béla körút – Rohonci út csomópontja Szombathely – Sé kerékpárút nyomvonala. A módosítás célja: a közlekedésszervezési szempontból ideális műszaki megoldások megfelelő helyigényének biztosítása. A módosítás várható hatása: a közlekedés kényelmének és biztonságának biztosítása.

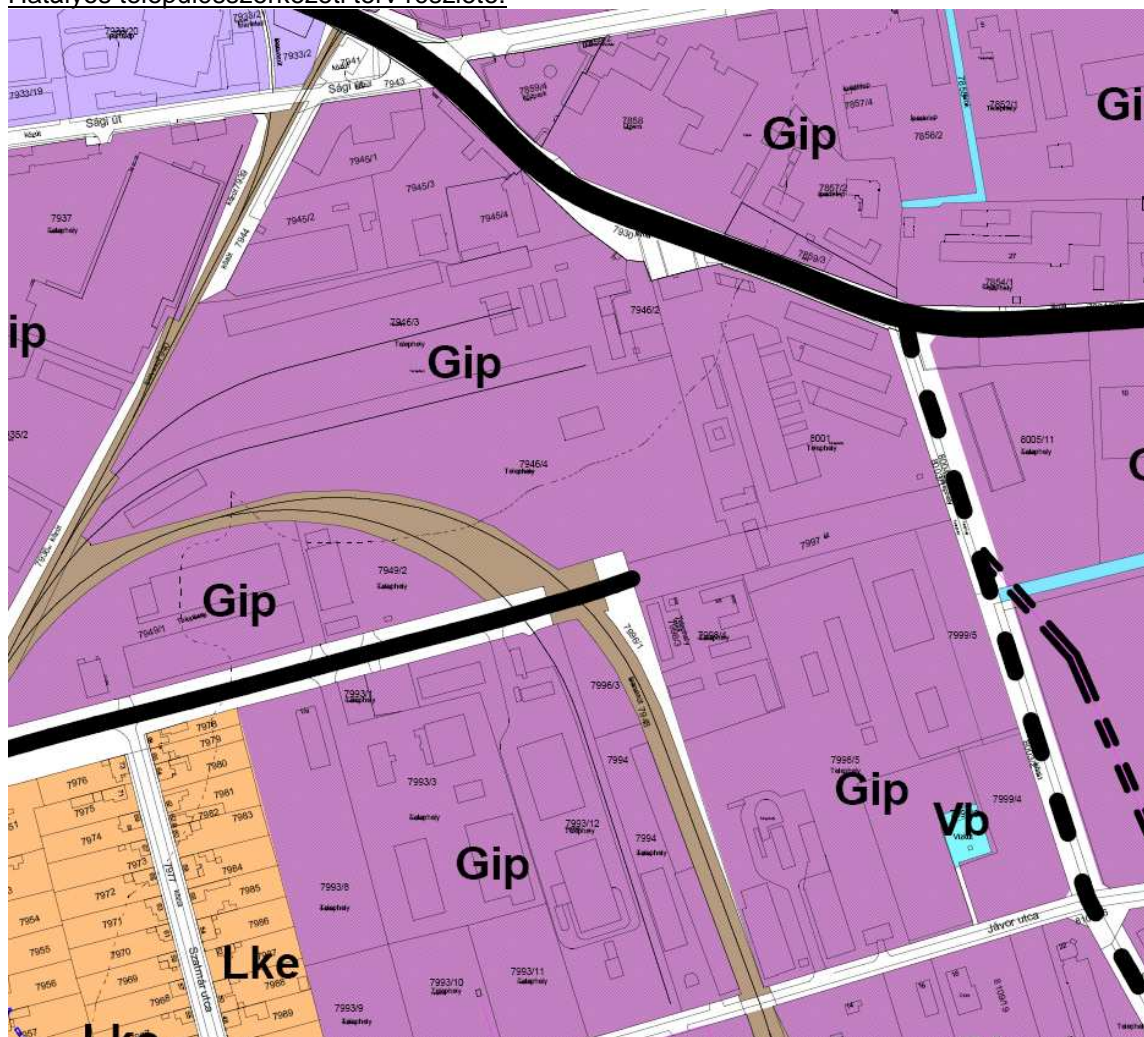
A tervezett csomóponti kialakítások számára a jelenleg hatályos településrendezési eszközök az indokolt és szükséges területet biztosítják. A korábbi évek gyakorlata alapján további terület igény és magán érdek sérülése csak a csomópontra elkészített tanulmányterv vagy csomóponti vázrajz alapján lehet kellően megalapozott és indokolt. Ezek jelen esetben még nem állnak rendelkezésre, így a magánérdekek további sérülése és a magántulajdon korlátozása nem indokolt. A módosítási javaslat a fenti indokok alapján nem került kidolgozásra.

28. A Vépi útból dél felé kiágazó, tervezett út esetleges törlése a hatályos szabályozásból

Tervezés alá vont terület: 8003/1, 8004/1 és 8005/11 helyrajzi számú földrészletek területe. A módosítás célja: a Vasívíz Zrt. működésének elősegítése.

A módosítás várható hatása: a közműszolgáltató akadálymentes működése és a város közlekedési hálózatos rendszerének gyengülése.

Hatályos településszerkezeti terv részlete:



Hatályos szabályozási terv részlete



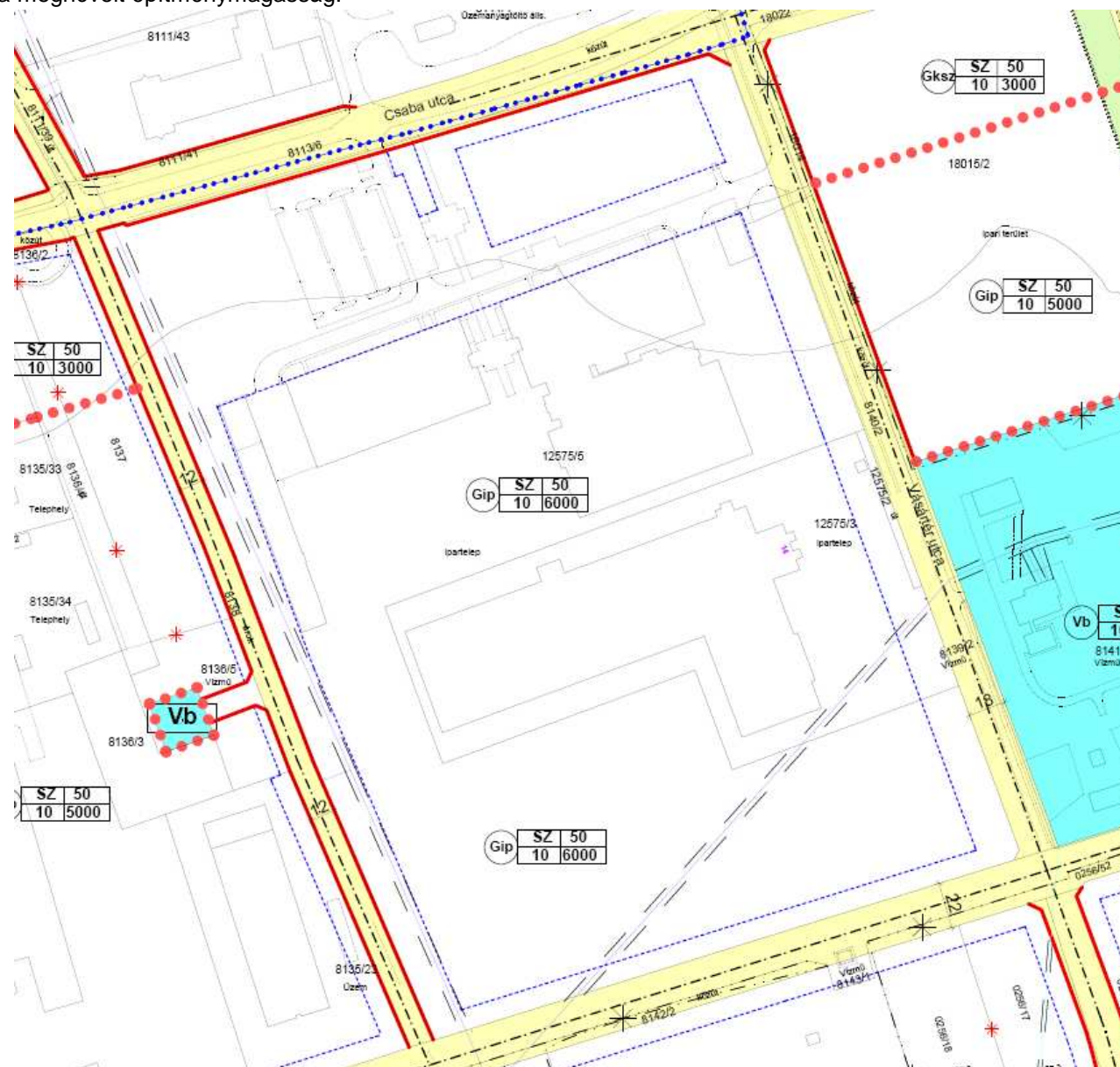
A helyszíni bejárás és a településszerkezet jövőbeni fejlődése, az Ipari Parkba történő folyamatos betelepülés, az infrastruktúrális hálózat kiépítése indokoltá teszi a Vépi utca-Sági út-Csaba utca között tervezett É-D-i tengely kialakulását. Fontos ez azért is, mert a 2015-ben elfogadott módosítások között a Mérleg utcai rákötés már megszüntetésre került, mint távlati közlekedési kapcsolat. Annak érdekében, hogy az iparterületre irányuló forgalma a Sólóym és Szatmár

utcai lakóterületek helyett az iparterületen belül maradjon szükséges egy észak-déli alternatív útvonal kijelölése, és ha már ki van jelölve, akkor annak megtartása. A 8004/1; 8003/1 hrsz telephelyként bejegyzett 4 és 5 széles telekdarabok jelenleg is útburkolattal rendelkeznek és közlekedési célt szolgálnak. A fentiek alapján a közlekedési területek és útszabályozás megtartása az iparterület fejlődése és kiszolgálása érdekében szükséges, másutt nem pótolható eleme a városrendezési tervnek. A módosítási javaslat a fenti indokok alapján nem került kidolgozásra.

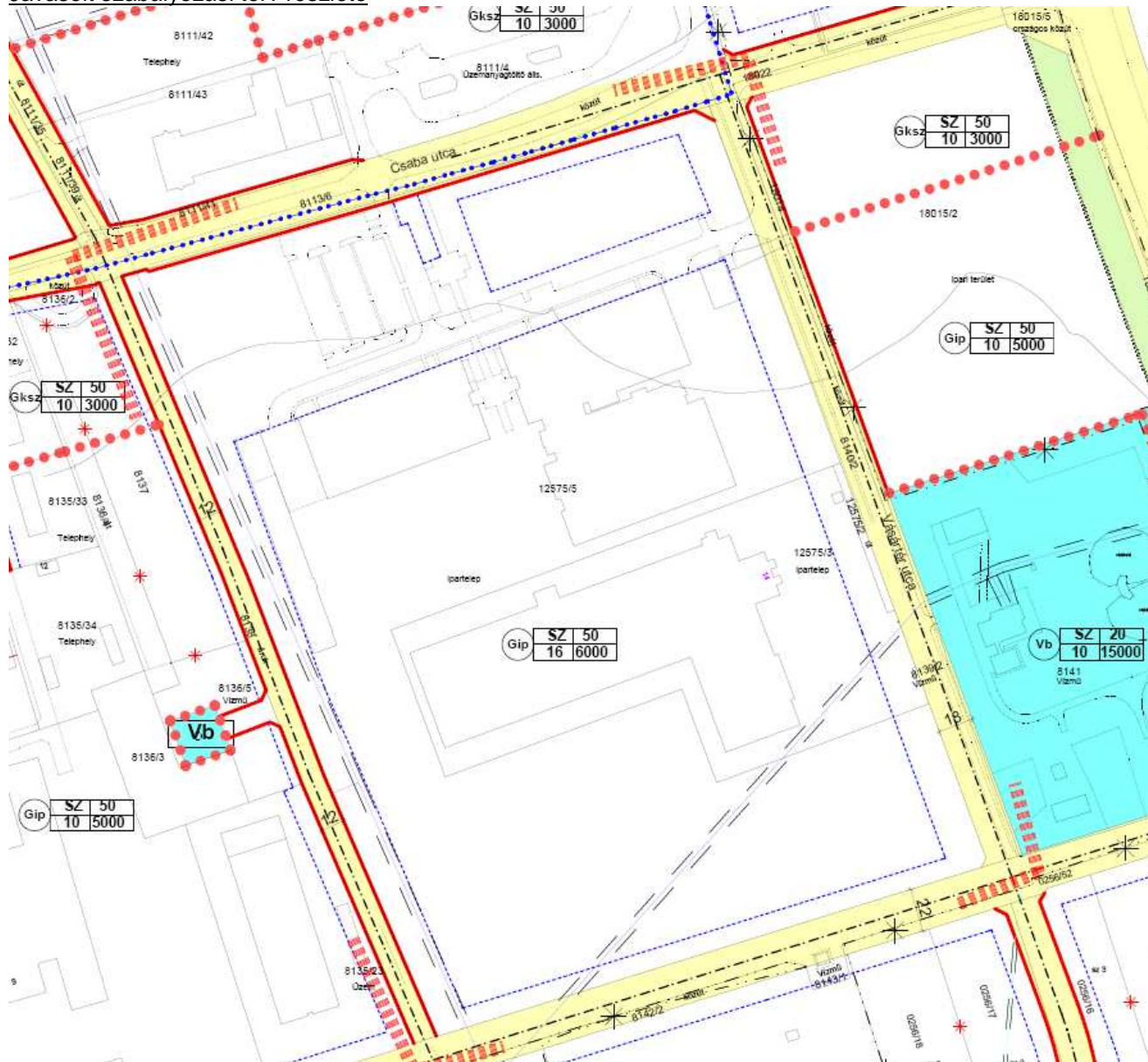
29. Vásártér utca EPCOS telephely

A külön megkeresésében és a 2015. november 24-én megtartott egyeztető tárgyalás keretében ismertetett tervezési feladat a Vásártér utca- Csaba utca- 8138 hrsz árok- Sárdi-ér utca által határolt tömbterület vonatkozásában az építménymagasság növelése 10 m-ről 16 m-re. A változtatás oka, hogy az Ipari park területén jellemzően 16 m építménymagasság van előírva, illetve a tervezett munkahely teremtő, gazdasági célú fejlesztéshez az alkalmazott technológiai alapján elengedhetetlen a megnövelt építménymagasság.

Hatályos szabályozási terv részlete



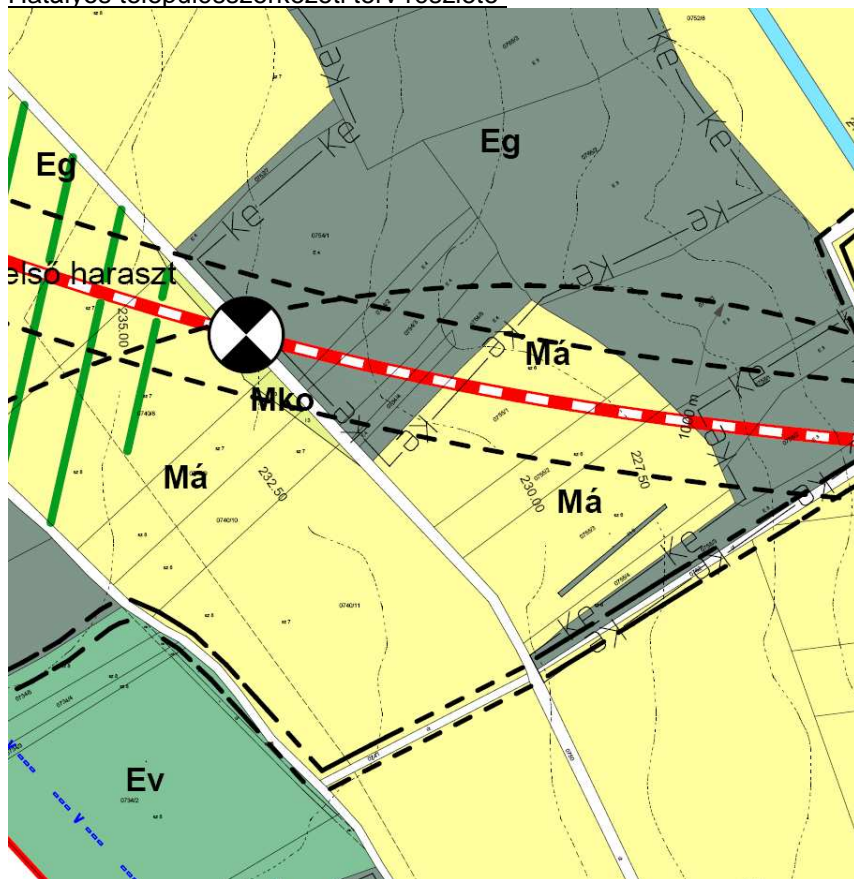
Javasolt szabályozási terv részlete



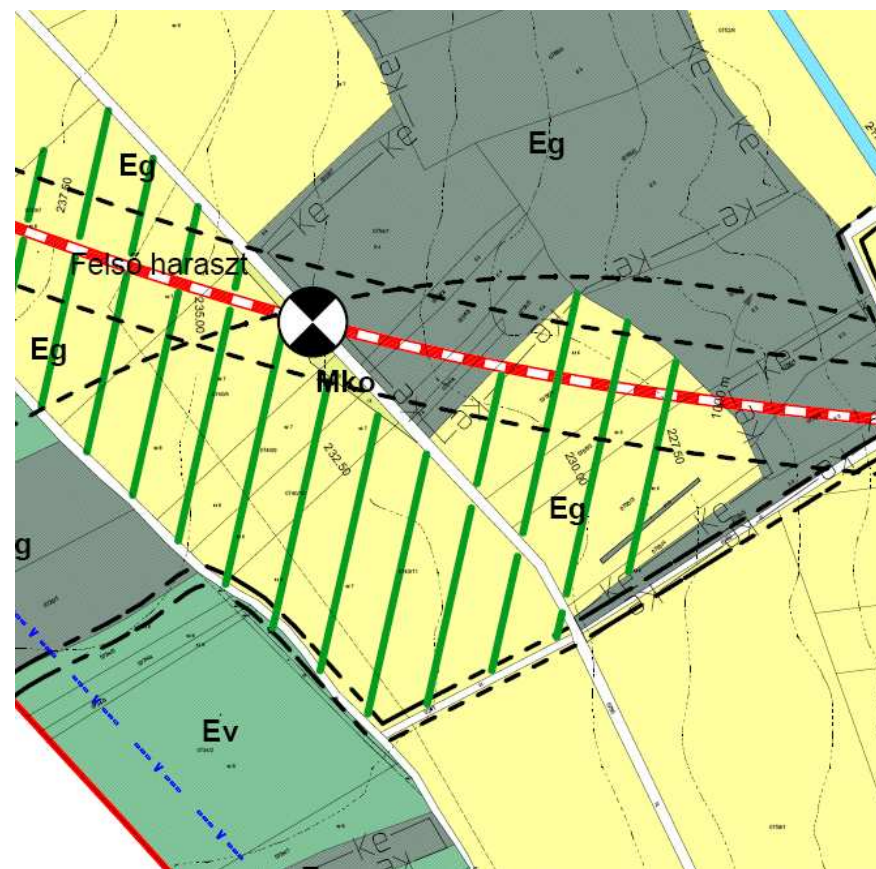
Biológiai aktivitási érték számítás alapján visszapótlás biztosítása

Az Étv. 8. § (2) b. szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitási értéke, az átminősítés előtti aktivitási értékhez képest nem csökkenthet. 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet -a területek biológiai aktivitásértékének számításáról - alapján a 7.; 9.; 11; 12; 16.; 19.; 20.; 22.; 24. sorszámú területek érintenek újonnan beépítésre szánt terület kijelölést. A biológiai aktivitási érték szintentartása érdekében a számítása alapján utak menti védőfásítás kijelölése mellett szükséges alacsony aranykorona értékű mezőgazdasági területek (sz6, sz7, sz8) erdősítése is 12,7 ha nagyságban. Erdősítést javasolunk a Náriai község felé eső közigazgatási határ mentén lévő Felső haraszt dűlőben, erdők közötti gyengeminőségű szántók igénybevételeivel a 0740/8-11; 0755/1-3 hrsz ingatlanok vonatkozásában.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási tervi megoldás:

