**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**2018. október 25-i ülésére**

**Javaslat előzetes településfejlesztési döntés meghozatalára**

**a településrendezési eszközök generális felülvizsgálata érdekében**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 45. § (1) bekezdése értelmében *„A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2019. december 31-ig alkalmazható.”*

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 257/2006. (IX.7.) Kgy. sz. határozatával elfogadott településszerkezeti terv, valamint a Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló – többször módosított - 30/2006.(IX.7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2006. november 1. napjától hatályos.

A Kormányrendelet fenti előírása alapján új településrendezési eszköz készítése vált szükségessé. A Kormányrendelet 32. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása a Kormányrendelet 36-40. §-a szerinti teljes eljárás szabályai szerint történik.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 387/2016. (XII.15.) Kgy. sz. határozatában felkért, hogy a város hatályos településrendezési eszközének generális felülvizsgálatát a helyben szokásos módon hirdessem meg. Az előterjesztés mellékletét képező munkafüzet elektronikus úton a [www.szombathely.hu/kozgyules/e-kozgyules/oktober](http://www.szombathely.hu/kozgyules/e-kozgyules/oktober) tárhelyen érhető el. A munkafüzetben 108 pontban ismertetjük a beérkezett kezdeményezéseket. A kérelmeket rendszereztük és ennek alapján sorszám szerint az alábbiak kidolgozását nem javasoljuk:

* 1. A **Falco Zrt.** és a **Pick lakótelep** lakóinak kérelme:

A Falco Zrt. a meglévő ingatlanain a beépítési intenzitás növelését, a zöldfelületi mutató csökkentését kérelmezi. A továbbiakban szeretné megvásárolni a Kolozsvár utca egy szakaszát, valamint meglévő területének - a sporttelep és a Pick lakótelep egy részének gazdasági területbe történő minősítésével történő - keleti irányú bővítését tervezi.

A Pick lakótelep lakói a településközpont vegyes terület terület-felhasználásának kisvárosias lakóterületi besorolásra történő átminősítését kérelmezik.

Indokolás: Az iparterület bővítése magán- és önkormányzati tulajdonban lévő, valamint újonnan megvásárolt területeket érint, várhatóan jelentős további környezeti hatásokkal jár. Stratégiai szempontok figyelembe vételével előzetes háromoldalú tárgyalásokat kell előkészíteni a hosszútávú, konszenzuson alapuló jövőkép kialakítása, és az ennek értelmében megfogalmazott optimális megoldás településrendezési eszközökkel történő biztosítása érdekében. Az iparterület és lakóterület közötti lehatárolás megállapításánál tekintettel kell lenni a meglévő tulajdoni viszonyokra, ugyanakkor az egyes területfelhasználások lehatárolásához szükséges a Falco Zrt. által tervezett ingatlanvásárlások megismerése is. (A Kolozsvár utca- Szabadka utcák sarkán lévő 5 db ingatlan már a részvénytársaság tulajdonában áll.)

Meg kell vizsgálni a terület más típusú önálló feltárásának lehetőségét annak érdekében, hogy a városi szövetben egy elkülönült, jól lehatárolható egységként szerepeljen az iparterület, biztosítva a későbbi konfliktushelyzetek elkerülését és a zavartalan működést.

4. **Mikes Kelemen utcai** kérelem:

A meglévő gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület lakóterületté minősítésére irányul.

Indokolás: A vasúti pálya közelében, a fűtőmű közvetlen szomszédságában nem kívánatos újabb lakóterület kialakítása.

5. **Kámoni lakóterület** kijelölése:

A meglévő ipari, gazdasági területen belül kisvárosias lakóterület kialakítására irányul.

Indokolás: Időközben megkezdődött a terület hatályos szabályozásnak megfelelő beépítése.

6. **Gyöngyöshermáni véderdő** megszűntetése:

A vasútvonal mentén tervezett véderdő terület törlését kéri.

Indokolás: A tervezett kertvárosi lakóterület – vasútvonal káros zajterhelésétől történő - védelme indokolja az erdősáv megtartását.

7. A **87-es főút** szabályozási szélességének csökkentése:

A 2009/10 hrsz. alatti közúti terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez való sorolását kérelmezi.

Indokolás: A 87-es út távlati fejlesztése, valamint a közművek elhelyezése miatt nem javasolható.

8. **Szabadnép utcában lakóterület** kialakítása:

A Szabadnép utca valamint a 87-es, 89-es főutak által közrefogott tömbben lakóterület kialakítása.

Indokolás: A főút mindkét oldalát határoló ingatlanok besorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A forgalomnak erősen kitett, a beépítésre szánt terület határán lévő ingatlanon nem javasoljuk lakások kialakítását.

20. Séközigazgatási határa mentén védősáv kijelölése:

Beépítésre nem szánt gyűrű kijelölését kéri Sé közigazgatási határa mentén.

Indokolás: A közigazgatási határ mentén húzódó mezőgazdasági területek beépítésre nem szánt területek, amelyek beépítésre szánt területté történő átminősítését a további kérelmek során sem támogatjuk

22-23. Sé felé eső külterületeken kereskedelmi, szolgáltató területkijelölése:

A meglévő mezőgazdasági területek átminősítését kérik.

Indokolás: A települések összenövésének megakadályozása érdekében nem támogatjuk a közigazgatási terület határán lévő beépítésre nem szánt területek átminősítését.

26. **Jászai M**. utcában kereskedelmi, szolgáltató terület visszaállítása:

A lakóterületbe ágyazott, de jelenleg működő vállalkozás ingatlanának kisvárosias lakóterületből történő visszaminősítését kérelmezik.

Indokolás: A meglévő vállalkozás szerzett jog alapján továbbra is működhet, de az átépülő területen nem lehet hosszú távú cél az ipari tevékenység megtartása.

28. **Szabadnép u. 3-37**. szám alatti ingatlanokat érintő útszabályozás:

A Szabadnép utcai ingatlanokat feltáró út megszűntetését kérelmezi.

Indokolás: Az út kiszabályozása déli irányból már megkezdődött. A nyomvonal törlése esetén a tervezett lakóterület nem alakítható ki.

29. **Rumi külső út mentén** feltáró út megszüntetése:

Az építési terület növelése érdekében a közlekedési terület megszűntetését kéri.

Indokolás: A Rumi külső út mentén indokolt a tervezett feltáró út kialakítása, továbbá ennek megközelítését is szükséges biztosítani.

30. A **89-es főút** és a **régi bucsui út csomóponti térségében** különleges gazdasági terület kialakítása:

A jelenleg meglévő mezőgazdasági területek átminősítését kéri.

Indokolás: A meglévő belterülethez nem kapcsolódó ingatlanokon nem jelölhető ki beépítésre szánt terület.

34. A **Gagarin utca 5.** szám alatti ingatlan megoszthatóságának biztosítása:  
 Indokolás: Az intézmény által kérelmezett cél időközben megvalósult, a módosításra nincs szükség.

38. A **Kőszegi utcai tömbbelsőben parkolóház** építése:

Indokolás: Az ingatlanon felszíni parkoló létesül.

42. **Síp utca** építménymagasság növelése:

A Síp utca déli részén lévő ingatlanokon az építménymagasság 7,5 –ről 9 m-re, illetve 4,5-ről 6 m-re történő emelését kéri.

Indokolás: Nem indokolt az egységesen megállapított értékektől való eltérés.

50. **Szatmár u. 30 és a Jávor u. 2. szám** alatti ingatlanok összevonhatóságának biztosítása:

A Szatmár utcai lakó- és a Jávor utcai ipari gazdasági ingatlanok összevonhatósága érdekében egységesen ipari területfelhasználás megállapítását kéri.

Indokolás: A településrendezésnek nem az eltérő területfelhasználási kategóriák összemosása, hanem azok egyértelmű lehatárolása, elválasztása a feladata. Egy kisvárosias lakóterületbe ékelődő ipari ingatlan kialakítása - a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak érdekeire hivatkozva - nem támogatható.

54. A **Szent István park** és a 4687/3 hrsz alatti ingatlan telekhatárrendezésének biztosítása:

A park területének egy részét a saját ingatlanához szeretné csatolni.

Indokolás: Az ingatlannak van a Szent István park felé közterületi csatlakozása, a jelenlegi szabályozás az építési helyet is megállapítja. Nem indokolt a közpark területét csökkentő telekhatárrendezés.

78. A **Boróka u. és a Dob utcák gyalogos** összekötését biztosító **út áthelyezése**:

A környező ingatlanok egységes tulajdonviszonyaira hivatkozva kéri a meglévő gyalogút áthelyezését.

Indokolás: A Dob utca és a Boróka utca egyenes vonalú összekötése a meglévő gyalogút felhasználásával biztosítható. Néhány a tömbbelsőben lévő ingatlan csak ezen az úton keresztül közelíthető meg. Nem indokolt a már meglévő, önálló helyrajzi számon szereplő gyalogút megszüntetése, helyette új kijelölése.

81. **Oladi lakótelep** északi kikötésének felülvizsgálata:

A 8721 jelű összekötő úthoz történő kikötés megszűntetése.

Indokolás: Olad városrész belső lakóút hálózatának a város közlekedési rendszerébe történő illesztése miatt indokolt megtartani. Az útcsatlakozás megvalósulása esetén sem hárulna többletforgalom a lakótelepi utakra, ellenben a belső forgalom északi irányba történő kivezetését megkönnyítené.

83. A **Ferenczy utcától északra eső lakóterület** beépítési intenzitásának csökkentése:  
 A meglévő 30%-os beépíthetőség 20%-ra történő mérséklését kéri.

Indokolás: A tömb ingatlanainak jelentős része már beépült. Diszkriminatív volna a fennmaradó telkek beépítésének a korábbiaktól eltérő módon történő szabályozása.

94. A Szombathely, **029/24 hrsz.** alatti mezőgazdasági kiskert besorolású ingatlan megoszthatóságának biztosítása:

A telekminimum méretének csökkentése az ingatlan feloszthatósága érdekében.

Indokolás: A helyi építési szabályzat mezőgazdasági kiskert, gyümölcsös területre vonatkozó általános előírásainak egyedi ügyben történő megváltoztatása nem indokolt.

98. A **11-es Huszár út 122. szám** alatti ingatlan beépíthetőségének biztosítása:

A beépítési mód megváltoztatásával vagy építési hely kijelölésével váljék az ingatlan beépíthetővé.

Indokolás: A szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető tömbterületben lévő 1979 hrsz. alatti ingatlan telekhatárai a jelenlegi szabályozás szerint megszűnőek, területével beolvad a tömbbe. A szabályozásnak nem célja a kialakult állapot eltérő szabályozással történő konzerválása.

100. A Szombathely, **0934/32 hrsz.** alatti ingatlant érintő útszabályozás módosítása:

A 0929 hrsz. alatti út szabályozás szerinti szélesítése részben az úttól délre eső ingatlanok területének felhasználásával történjen.

Indokolás: A tervezett útszélesség kialakítása nem igényli olyan jelentős nagyságú területek lejegyzését, ami - a közös teherviselésre hivatkozva - újabb ingatlanok bevonását indokolná, ezzel is bonyolítva a telekalakítást.

101. A **Rumi út 11502/1 hrsz**. alatti ingatlan beépíthetőségének biztosítása:

A saroktelken lévő építési hely növelése érdekében a vonatkozó építési előírások módosítását kérik.

Indokolás: Az út belátási háromszögének biztosítása érdekében nem cél az előkert minimális méretének csökkentése.

A melléklet fentiekben fel nem sorolt elemeit az új településrendezési eszközök készítése során kidolgozásra javasolom.

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

**Szombathely, 2018. október „ ”**

**/: Dr. Puskás Tivadar :/**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**.…/2018. (X. 25.) Kgy. számú határozat**

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

1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 20; 22; 23; 26; 28; 29; 30; 34; 38; 42; 50; 54; 78; 81; 83; 94; 98; 100; 101.

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

**Felelősök:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Illés Károly alpolgármester

(A végrehajtás előkészítéséért:

Lakézi Gábor osztályvezető, városi főépítész)

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

2. pont vonatkozásában: 2018. decemberi Közgyűlés