**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**2019. február 28-i ülésére**

**Javaslat a 11-es Huszár út „B” terület és kapcsolódó területek átfogó városfejlesztési koncepciójára vonatkozó előzetes döntések meghozatalára**

A Császári és Királyi 11. Huszárezred laktanyaegyüttesét 1889.-ben adták át. A területen a parancsnoki épületen kívül három tiszti lakóépület, hat legénységi és további húsz kiszolgáló épület, istállók, raktárak, börtön, kórház állt. 1945-től kezdve szovjet csapatok állomásoztak a területén. Az 1945 és 1990 közötti időszakban az épületek állapota a folyamatos szakszerűtlen használat, valamint a karbantartás hiánya miatt jelentősen romlott. A létesítésekor még városhatáron kívül álló együttest a későbbiekben körbenőtte a települési szövet. A várostól északra eső falvak integrálódtak, a köztes területeket lakónegyedek és lakótelepek töltötték fel, míg az északnyugati részen megjelent az ipari tevékenység. A korábbi tudatos városfejlesztésnek köszönhetőn a körút egyes szakaszai már elkészültek, a terület további feltárására az egykori szombathely-pinkafői vasúti szárnyvonal felhagyott nyomvonala is alkalmas. Napjainkra az egykori laktanyaterület szigetszerűsége még inkább felerősödött. A lassan három évtizede használaton kívüli kerítéssel körbezárt térrész és a rajta álló épületek jelentős állagromlást szenvedtek el.

Az egykori laktanyaterület hasznosításának első jelentős lépése volt, hogy az összefüggő területet észak-déli irányban futó vonal mentén „A” és „B” területre - egyúttal két célterületre - bontották. A korábban teljes egészre kiterjesztett műemléki védettség jelenleg csak a laktanyaépületeket is magába foglaló nyugati „A” oldalon áll fenn.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése decemberi ülésén megismerte a „Javaslat az URBACT III MAPS projekttel kapcsolatos beszámoló megtárgyalására” című előterjesztést és 313/2018. (XII.10.) Kgy. számú határozatával felkért a „B” területre vonatkozó beépítési terv továbbdolgozására.

A laktanyaterület keleti részén lévő „B” terület nem áll műemléki védettség alatt, szabadabban alakítható. Jól megválasztott beépítése jótékonyan hozzájárulhat a műemlék épületek hasznosításához is. Ezért különösen fontos, hogy tudatos városépítészeti és városfejlesztési akcióterületi koncepció alapján formáljuk a területet, a tervezés és hasznosítás nem merülhet ki az ingatlanok egyszerű felparcellázásában és értékesítésében. Fenti állapotból kiindulva szükséges a terület hasznosításának megalapozását célzó városépítészeti tervezési munkák elkészíttetése.

Önkormányzatunk - vállalkozói ajánlatkérést követően - a Rápli Építésziroda 1996 Tervező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal kötött tervezési szerződést a szombathelyi Huszárlaktanya „B” területére vonatkozó beépítési és fejlesztési javaslatok kidolgozására a településrendezési eszközök módosításának előkészítése érdekében.

Az előterjesztés célja, hogy a Közgyűlés a tervdokumentációt jelen munkaközi állapotában megismerje és iránymutatással szolgáljon a továbbdolgozást illetően. A tervdokumentáció az előterjesztés mellékletét képezi, terjedelme miatt csak elektronikus úton, a [www.szombathely.hu/kozgyules/e-kozgyules/2019](http://www.szombathely.hu/kozgyules/e-kozgyules/2019) tárhelyen érhető el.

A Rápli Építésziroda Kft. által elkészített tervdokumentáció előnyösnek ítéli a tervezési terület pozícióját és lényegében üres, beépítetlen állapotát, míg a közlekedési feltárását – különös tekintettel a már meglévő külső és a keletkezett belső terhelés összeadódására – problematikusnak tartja.

Fontos tervezési szempontnak tekinti, hogy az új terület feltárása valóban új kínálatot teremtsen, használati értéke észrevehetően térjen el az ingatlanpiacon már jelenlévő szegmensekétől. Véleménye szerint a tervezési terület betagozódása nem növelné sem a terület piaci értékét, sem a város imázsát. A terület pozíciójából kiindulva és a gazdasági vonatkozásait tekintve is egyértelmű cél egy különleges vagy egyfajta prémium települési kategória létrehozása.

A tervezési terület nagysága bő 12 ha, a tervezők jellemző szombathelyi területegységekről készített montázs segítségével érzékeltették, hogy a különböző beépítésű sűrűségek milyen módon töltenék ki a rendelkezésre álló térrészt.

Az előzetes tervek alapján meghatározott maximális kihasználtság mellett a projekt terület alapszinten közel 3000 személygépjármű jelenlétét indukálná naponta, ehhez jönnének az egyes funkciókhoz kapcsolódó többletforgalmak. Bár üzletileg vonzónak tűnhet a terület ilyen szintű kihasználtsága, nyilvánvaló, hogy összességében ezt a forgalmat jelen állapotában az úthálózat nem bírja el. Az esetleges, fenti következmények figyelembevétele nélkül történő utcanyitások és fejlesztések hatására az egész térség közlekedése megbénulhatna.

A tervezési terület úthálózatának kialakításánál elsődleges cél, hogy az ott közlekedők optimális módon el tudják érni a területet övező forgalomlevezető utakat, a 11-es Huszár utat, vagy a Söptei út - Lovas utcát. Elérendő cél, hogy a reggeli és délutáni csúcsforgalomban résztvevők a lehető legrövidebb úton és idő alatt el tudják hagyni a lakóterületet és be tudjanak kapcsolódni a városi úthálózat forgalmába. Ennek érdekében több fejlesztés is szükséges a területen. Ez részben a meglévő csomópontok bővítését, kapacitásuk növelését, a terület fő közlekedési tengelyét jelentő új, külső és belső gyűjtőutak kialakítását, továbbá az ezek hálózatba kötését segítő csomópontok megépítését célozza.

A területen fő úthálózati elemként egy gyűjtőút halad csak keresztül, az “A” és “B” területek határvonala mentén két irányba feltárva a belső részeket. Vele párhuzamosan a Lovas utca a Sugár úthoz hasonlóan zöldfelülettel, fasorral elválasztott forgalmi sávokkal lenne kialakítva, segítve ezzel a kivitelezés logisztikáját.

Az északi lakóterületi egységek összefűzése félszint mélyen a parkolólemezeken keresztül történik és bár összeköti a fenti kettőt, vonalvezetése csillapított forgalmat okoz, nem kedvez a direkt átközlekedésnek, de jól feltárja az épület együtteseket. A déli kisvárosias területegység teljes egésze alatt térszint alatti közlekedés és parkolás tervezett, miközben a teljes járószint lehetőséget ad sétálóutcák és terek szövevényét kialakítani, intenzíven éltetve ezzel a felszíni szolgáltatásokat. A déli oldalon újabb kelet-nyugati átkötés zárja a területegységet, összekötve a 11-es Huszár út forgalmát a Söptei úttal, egyúttal elosztva az észak-déli központi tengely forgalmát. Az „A” terület direkt feltárása középen a park megtartásával térszint alatti parkolóházon keresztül alakulhat ki intenzíven, míg csillapított felszíni forgalommal a laktanya épületek között. Mindeközben a két területegység felszíni zöldfelületein a gépjárműforgalomtól teljesen elválasztott felszíni gyalogos és kerékpáros forgalom, sétányok hálózata vezet.

Sajátos körülmény volt a városépítészeti feladat szabad meghatározása, illetve az a tény, hogy valós támpontok hiányában a feladat részét képezi a lehetőségekhez mért funkciók és területegységek megtalálása és maga a koncepcióalakítás is. A területet övező környék egyik eleme sem indokolja a tudatos integrálást. Ellenkezőleg: egy szigetszerűen megfogalmazott jelentős fejlesztés belülről kifelé hatva fogja formálni, és felértékelni a kapcsolódó területegységeket. A „B” terület önmagában elég nagy ahhoz, hogy egyes részeit differenciáltan kezelve sokoldalú kínálat teremthető, amely egyúttal az „A” terület hasznosításához is hozzájárul. A két egységet szerves egészként kell kezelni, de arányosan felosztva hasznosítani. A terület differenciálásának elvét követve az északi részen tisztán lakófunkciójú területeket, délen kisvárosias beépítést szolgáltató-, igazgatási-, iroda- és lakó funkciókat és - a kenyérgyárral közvetlenül szomszédos területen - kereskedelmi funkciót különböztet meg a „B” terület tagolása.

A Lovas utca déli végén, a laktanyák központi épületével szemközt, a terület tengelyében új rendezvényközponti funkciót javasol a terv. A használat időbeli eltolódásával számolva jól összehangolható, hogy a hétköznapi, nappali funkciójú irodai parkolóigényt és a rendezvények hétvégi, esti parkolóigényét egy azon műtárgy képes legyen ellátni.

A Söptei utat és az intenzíven épített új területet jelentős zöldfelület, park, liget választja el egymástól, kellemesebb képet adva ezzel a városba való megérkezésnek, egyúttal jó optikai feltárulást biztosítva a fejlesztési területnek kelet felől.

A térszín alatti építések révén a felszínen Szombathelyen eddig megvalósult „lakópark” fejlesztések jogszabályi minimumként kialakított zöldterületének többszöröse biztosítható. A mennyiségi növekedésen túl minőségi többletet is jelent, hogy a valódi, egybefüggő természeti élettér keletkezik.

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

**Szombathely, 2019. február „ ”**

**/: Dr. Puskás Tivadar :/**

**Határozati javaslat**

**……../2019. (II.28.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 11-es Huszár út „B” terület és kapcsolódó területek átfogó városfejlesztési koncepciójára vonatkozó előterjesztést megtárgyalta, és a következő döntéseket hozta:

1. A Közgyűlés az előterjesztés tartalmát megismerte, azzal egyetért.

2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a bemutatott tervdokumentáció szerződésben foglaltak szerinti továbbdolgozásáról, majd az elkészültét követően a Közgyűlés számára történő bemutatásáról.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar, polgármester

Illés Károly, alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos, jegyző

(A végrehajtás előkészítéséért:

Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője, főépítész)

**Határidő:** 1.: azonnal

2.: 2019. április Közgyűlés