**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2019. június 18-ai ülésére**

**Javaslat**

**az Aréna utca és a Rákóczi Ferenc utca közötti átkötéssel kapcsolatos előzetes döntések meghozatalára**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést arról, hogy a Szombathelyi Zsidó Hitközség, illetőleg Hőke Miklós kérelemmel fordultak hozzám. Kérelmezők a városfejlesztés egy lehetséges célját szolgáló beruházás megvalósítása érdekében a Mátis és Egri Tervező Kft.-vel tanulmánytervet készíttettek a Rákóczi Ferenc és Aréna utcának az – egykori „Történelmi sétaút” nyomvonalán történő – összekötésére.

Az előterjesztéshez 1. sz. mellékletként csatolt tervdokumentáció szerint az új közterület a Zeneiskola mögötti parkoló folytatásaként, az óvodától északra kötne ki az Aréna utcára. A tanulmányterv alapján a tervezett út az egyes telekrészek tömbön belüli, területazonos cseréjével valósítható meg. Az újonnan kialakított közterület déli és északi határain olyan új építési telkek alakulnának ki, amelyeken többlakásos társasházak építhetők.

Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló többször módosított 30/2006.(IX.7.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv jelenleg csak a gyalogos átkötés lehetőségét jelöli, tömböt feltáró út, illetve közterület kialakítását lehetővé tevő – a területcsere alapját képező – szabályozási vonalakat nem tartalmaz.

A Hőke Miklós, mint a Kenter Kereskedelmi és Reklám Kft. ügyvezetőjének kérelme az alábbi ingatlanokat érinti:

* Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő 6467/8 hrsz.-ú 3557 m2 alapterületű, „kivett közút” megnevezésű, védett régészeti lelőhely ingatlan;
* Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő 6470/2 hrsz.-ú – természetben Zrínyi Ilona u. 11/A. – 1562 m2 alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, védett területű ingatlan;
* ZÉKORI Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., Geosits Tibor, Dr. Gyimesi József és a KENTER Kereskedelmi és Reklám Kft. tulajdonában lévő 6475 hrsz.-ú – természetben Thököly Imre u. 36. – 2955 m2 alapterületű, „kivett áruház” megnevezésű ingatlan.

A Szombathelyi Zsidó Hitközség kérelme az alábbi ingatlanokat érinti:

* Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő 6467/8 hrsz.-ú 3557 m2 alapterületű, „kivett közút” megnevezésű, védett régészeti lelőhely ingatlan;
* Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő 6470/2 hrsz.-ú – természetben Zrínyi Ilona u. 11/A. – 1562 m2 alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, védett területű ingatlan;
* a Szombathelyi Zsidó Hitközség tulajdonában lévő 6477 hrsz.-ú – természetben Zrínyi u. 17. – 2724 m2 alapterületű, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan;
* a Szombathelyi Zsidó Hitközség tulajdonában lévő 6468 hrsz.-ú – természetben Batthyány tér 9. – 1393 m2 alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű ingatlan.

A beruházás megvalósítása érdekében a Szombathelyi Zsidó Hitközség, illetőleg Hőke Miklós által képviselt ingatlan tulajdonosok a fenti ingatlanokat érintő telekalakítással vegyes csereszerződést szeretnének kötni Önkormányzatunkkal, amely következtében az ingatlanok a Mátis és Egri Tervező Kft. „történelmi sétaút kialakítása” című tanulmányában bemutatott telekviszonyok kialakulhatnának.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a tanulmányterv terjedelmére tekintettel elektronikus úton kerül megküldésre, amely elérhető és letölthető a www.szombathely.hu honlapon az „Közgyűlés / e-közgyűlés/ 2019” menüpont alatt.

A tanulmányterv alapján a telekalakítást követően kialakuló 6468 és 6470/2 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett 15 és 24 lakásos társasházak a Zeneiskola mögötti parkolón keresztül, annak meglévő közúti kapcsolatát felhasználva válnak megközelíthetővé. A meglévő parkoló 2-2 férőhelye az útcsatlakozások kialakítása érdekében megszűnne. A 6477 hrsz. alatti ingatlanra tervezett 15 lakásos társasház megközelítése az Aréna utca felől történne.

A telekviszonyokat áttekintve ugyan területazonos csere javaslatokról van szó, az egyes ingatlanok között azonban jelentős értékkülönbség lehetséges, amelynek vizsgálatához ingatlanforgalmi szakértői vélemény szükséges. Ezen túl fontos rögzíteni, hogy a telekalakítások több épület bontását is feltételezik, amelyek szintén költséggel járnak, erre vonatkozó vizsgálat és a felek között megállapodás szükséges. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő 6470/2 hrsz.-ú – természetben Zrínyi Ilona u. 11/A. – 1562 m2 alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, védett területű ingatlan tekintetében még azt is rögzíteni kell, hogy az ingatlan nem üres, jelenleg egy jogcím nélküli használó van az épületben található lakásban.

Fentiek alapján a Szabályozási Terv módosítását megelőzően indokoltnak tartom további vizsgálat lebonyolítását az előterjesztéshez csatolt tanulmánytervben szereplő ingatlanok értékviszonyaira és a javasolt csereügyletekből fakadó gazdasági következményekre, valamint az újonnan létrejövő beépítési lehetőségekből a tömbre és környezetére gyakorolt lehetséges hatásokra vonatkozóan. A vizsgálat eredményét ismét a Közgyűlés elé terjesztem, amely megalapozhatja a Szabályozási Terv módosítását.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Szombathely, 2019. június 6.**

 **/: Dr. Puskás Tivadar :/**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**…../2019. (VI.18.) Kgy. sz. határozat**

A Közgyűlés az Aréna utca és a Rákóczi Ferenc utca közötti átkötéssel kapcsolatos, az előterjesztés mellékleteként csatolt tanulmánytervet megtárgyalta. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy vizsgálja meg az Aréna utca és a Rákóczi Ferenc utca közötti átkötéssel kapcsolatos, az előterjesztéshez csatolt tanulmánytervben szereplő ingatlanok értékviszonyait és a javasolt csereügyletekből fakadó gazdasági következményeket, valamint az újonnan létrejövő beépítési lehetőségekből a tömbre és környezetére gyakorolt lehetséges hatásokat, amelyek eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

 Illés Károly alpolgármester

 Dr. Károlyi Ákos jegyző

(a végrehajtásért: Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** 2020. március 30.