**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**2022. június 27-i ülésére**

**Javaslat előzetes településfejlesztési döntés meghozatalára**

**a településrendezési eszközök generális felülvizsgálata érdekében**

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 387/2016.(XII.15.) Kgy. számú határozat 3. pontjában döntött a településrendezési eszközök teljeskörű felülvizsgálatáról.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 37. § (1) bekezdése alapján a teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével indult. Az előzetes tájékoztatót a Kormányrendelet 37. § (2) bekezdése szerint megküldtük a Kormányrendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szerveknek, az eljárásban érintett önkormányzatoknak, valamint partnereknek. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának megkezdéséről Lakossági fórumon tájékoztattuk a jelenlévőket.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése **329/2018. (XII.10.) Kgy. számú határozatával előzetes településfejlesztési döntést hozott arról, hogy a beérkezett kérelmek közül mely elemek kidolgozását nem javasolja**. Egyúttal döntött a felülvizsgálat kapcsán szükséges tervek és azok alátámasztó munkarészeinek elkészíttetéséről, a véleményezési eljárás lefolytatásáról. A településrendezési eszközök elkészült tervezetét 2019. augusztus 15-én a Kormányrendelet 38. § (1) bekezdése alapján, a teljes eljárás szabályai szerint véleményezésre bocsátottuk.

1. A közbenső véleményezési szakaszt követően a teljeskörű felülvizsgálat tárgyában indított eljárás nem zárult le. A **82/2020. (V.28.) PM. számú határozatom** 3. pontja alapján az eljárásrend megváltoztatásával a meglévő településrendezési eszköz teljes eljárásban történő módosításaként folytattuk le a megkezdett eljárást.

Végül Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a **4/2021. (I. 29.) önkormányzati rendelet**ében döntött Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 30/2006.(IX.7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításáról.

A **9/2021. (I. 28.) PM. számú határozat** módosította a 257/2006. (IX.7.) Kgy. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervet, valamint döntött a településrendezési eszközök teljes eljárásban történő felülvizsgálatáról.

1. A 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* ***2023. 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**. Ezért a Kormányrendelet fenti előírása alapján változatlanul **szükség van a generális felülvizsgálatra, majd ezt követően az új településrendezési eszköz elkészítésére** és elfogadására. A Kormányrendelet 32. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása a Kormányrendelet 36-40. §-a szerinti teljes eljárás szabályai szerint történik.

A város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a helyben szokásos módon meghirdettük, a beérkezett kérelmeket az előterjesztés 1. számú mellékletét képező munkafüzet tartalmazza.

A munkafüzetben 110 pontban ismertetjük a beérkezett kezdeményezéseket. A kérelmeket rendszereztük és ennek alapján sorszám szerint az alábbiak kidolgozását nem javasoljuk:

1. A **0787/16** alatti külterületi, mezőgazdasági területen lévő ingatlan belterületbe vonásával kertvárosi lakóterület kijelölése.

Indokolás: A 0787/16 hrsz. alatti ingatlan nem kapcsolódik meglévő beépítésre szánt területhez. A Pap ároktól nyugatra eső újperinti lakóterület bővítését csak a tömb déli részén lévő ingatlanok beépítését követően lesz érdemes fontolóra venni. A meglévő és kijelölt beépítésre szánt lakóterületek ütemes felhasználása, út és közműhálózat intenzívebb kihasználása, a termőfölddel való takarékos bánás alapján a lakóterület kialakítását nem javasoljuk.

3.) A várost elkerülő **nyugati gyűjtőút nyomvonalának módosítása** az Erdei iskola és a Tömjénhegyi utca közötti szakaszon.

Indokolás: Az út tárgyi szakaszának nyomvonal módosítása a további nyomvonal változtatását vonná maga után. A gyakorlatban az országos közút megtervezését követően lesz majd szükség az úttervek szabályozási tervre (szerkezeti tervre) történő pontos visszavezetésére. A javasolt kertvárosi lakóterület kialakítása 2006. óta nem történt meg, a szabályozási terven lévő úthálózat és közműellátás hiányában kertes mezőgazdasági területként kívánjuk szabályozni.

4.) A **Puskás Tivadar u. 7. szám, 7302/6 hrsz.** alatti iparterületen meglévő irodaházban **munkásszállás** kialakítása.

Indokolás: Az ipari gazdasági területen szálláshely nem helyezhető el, ezért szükséges lenne az övezeti besorolást módosítani. Ennek következtében a két területfelhasználás megfelelő módon nem különülne el egymástól, a Puskás Tivadar utcai iparterületbe beszűrődő lakóterületi besorolásból további feszültségek keletkeznének, különös tekintettel arra, hogy a többi, hasonló iparterületi ingatlan számára is lehetővé kellene tenni a munkásszálló kialakítását.

8.) A 86-87-es elkerülő szakasza melletti „**Szentmártoni hosszú dűlő” 0234/1-127, 0231/1-14, 0248/4-30 hrsz.** alatti általános mezőgazdasági terület gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolása.

Indokolás: A kérelemmel érintett terület feletti Gksz besorolású tömb kialakítása sem történt meg egyelőre, ezért a további bővítést semmi sem indokolja.

10.) Az Írottkő lakópark további fejlesztése érdekében az Alsóőr utca folytatásaként kiszabályozott **út törlése** és a tőle délre eső **2589/5 hrsz. alatti terület lakóterületbe sorolása** az ipari felhasználás helyett.

Indokolás: A korábbi telekalakítás eredményeként kialakított 1540/10 hrsz. és a 1540/12 hrsz. alatti utakat a szabályozási terven fel kell tüntetni. Ugyanakkor a 1540/7 és a 1636/5 hrsz. alatti ingatlanok továbbra is közlekedésre szánt területek maradnak. A 2589/5 hrsz. alatti ingatlan lakóterületi besorolását vizsgálni kell.

11.) Az Erdei iskola úttól északra eső, ún. *„Puszta pajtán alúl”* elnevezésű terület **0938/2-16 hrsz**. alatti ingatlanjainak lakóterületbe sorolása.

Indokolás: Az egyes ingatlanok osztatlan közös tulajdonban vannak. Erre, valamint a kialakult 500-600 m2 körüli telekhasználatra tekintettel javasoljuk a 16 éve hatályos szabályozás módosítását annak érdekében, hogy a teljes terület mezőgazdasági kiskertként hasznosítható legyen. Jelenleg a tömb nyugati kétharmada szabályozatlan.

12.) **Zanat** városrész **lakóterületének nyugati irányú fejlesztése** a **0189/23-69 hrsz.** alatti ingatlanok felhasználásával.

Indokolás: A városban a meglévő lakóterületi kínálatot és a meglévő beépíthető területek intenzívebb felhasználását szolgáló szándékot meghaladó nagyságú lakóterület kialakítása nem indokolt.

13.) A **Farkas Károly u. 1682/4 hrsz.** alatti ingatlanon a Zöldterület -közpark besorolás megszűntetése és Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a 1682/3 hrsz. alatti meglévő ingatlan bővítése érdekében nem javasoljuk a zöldterület további csökkentését.

15.) A **Temesvár utcától keletre eső lakóterület 10577/1, 10577/4, 10578/1 hrsz.** alatti ingatlanjaira vonatkozóan új szabályozás, új feltáró út kijelölésének kérése a tervezett telekalakítás érdekében.

Indokolás: A meglévő útról a telekcsoport újraosztását követően valamennyi ingatlan megközelíthetővé válik.

16.) A **Hunyadi út 8625 hrsz.** alatti ingatlanon meglévő Zöldterület-közpark megszűntetésével **parkolók és autómosó** kialakítása.

Indokolás: Az Őrség utca 8624 hrsz. alatti szakasza a Gyöngyös patakig tart, jelenleg híd hiányában átmenő forgalmat nem bonyolít le, ezért területe parkolóként használható. A templom környezetében autómosó kialakítását nem javasoljuk.

17/2. A **Dolgozók útja 3785/291 hrsz.** alatti ingatlan Településközpont (Vt) területbe sorolásának kérelme.

Indokolás: A jelenlegi besorolás alapján az ingatlan Kisvárosias lakóterület és kereskedelmi, szolgáltató funkció (Lk,l) kialakítására alkalmas. Nem tartjuk indokoltnak az eredeti szabályozási szándék megváltoztatását, mely szerint lakosság ellátását biztosító rendeltetési egységek kialakítását tettük lehetővé a területen.

18.) A **Kiskar utcai** tömbbelsőben lévő, **5903/4 hrsz.** alatti volt nyomda ingatlanára vonatkozó szabályozás felülvizsgálata földszinti lakások kialakítása érdekében.

Indokolás: A volt nyomda épületében üzletek kialakítását tervezik, ezért nem indokolt a szabályozást megváltoztatni.

21.) Szombathely és Sé közigazgatási határán lévő „**Kukulló”** elnevezésű terület területfelhasználásának megváltoztatásával **új lakóterület** kialakítása.

Indokolás: Az Olad Plató és a Villa Olad lakóterületek közmű és útfejlesztései részlegesek vagy meg sem kezdődtek. A Kukulló menti területek jelenleg is lakóterületként szabályozottak. A már megkezdett fejlesztések befejezése előtt indokolatlan a további lakóterület bővítés.

22.) A **Kőszegi utca 6203 hrsz.** alatti parkolót tartalmazó ingatlan egy részének értékesítése érdekében a szabályozás módosítása.

Indokolás: A felszíni parkoló körbejárhatóságát biztosító útról az ingatlanok hátsókertje megközelíthető, ehhez nincs szükség a terület értékesítésére. A 6203 hrsz. alatti ingatlant javasoljuk egyben megtartani, ezért nem támogatjuk a szabályozási vonal módosítását.

23.) Az Erdei iskola úttól északra eső, ún. „Pusztapajtán alúl” elnevezésű terület **0938/3-16 hrsz**. alatti ingatlanjainak lakóterületbe sorolása.

Indokolás: Az egyes ingatlanok osztatlan közös tulajdonban vannak. Erre, valamint a kialakult 500-600 m2 körüli telekhasználatra tekintettel javasoljuk a 16 éve hatályos szabályozás módosítását annak érdekében, hogy a teljes terület mezőgazdasági kiskertként hasznosítható legyen. Jelenleg a tömb nyugati kétharmada szabályozatlan.

24.) A **Győzelem u. 11967/9 hrsz.** alatti ingatlan területfelhasználásának megváltoztatására vonatkozó kérelem.

Indokolás: A szabályozásnak megfelelő telekalakítások megtörténtek. Kérelmező az ingatlant bérli, nem indokolt a szabályozás módosítása.

25.) A **Pálos Károly u. 4323/7 hrsz.** alatti mezőgazdasági kiskert terület lakóterületbe sorolása.

Indokolás: A Pálos Károly utcával párhuzamosan két telekmélységben jelöl ki a szabályozás lakóterületet. A tárgyi ingatlan mélységében Mezőgazdasági kiskertek találhatók. Nem indokolható, hogy a 4323/7 hrsz. alatti telekre a környezetétől eltérő szabályozást állapítsunk meg.

28.) A 86-os út Körmend felé vezető szakasz nyugati oldalán lévő **0621/12-13 hrsz.** alatti ingatlanokon **új beépítésre szánt terület kijelölés**ének kérése kereskedelmi, szolgáltató tevékenység céljára.

Indokolás: A tervezett beépítésre szánt terület már kialakult beépítésre szánt területhez nem csatlakozik.

29.) A **Bádonfa u. 18. szám, 12018/4 hrsz.** alatti ingatlan átsorolása kertvárosi lakóterületből kereskedelmi, szolgáltató területbe.

Indokolás: A kertvárossal összeegyeztethető, nem zavaró hatású, a helyi lakosság ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató tevékenység a meglévő övezetben, annak megváltoztatása nélkül is folytatható. Nem indokolt egyetlen ingatlanra a környezetétől eltérő szabályozást megállapítani.

30.) A **Vadász utca és a 86-os főút** tervezett útkapcsolatának módosítása.

Indokolás: A nyomvonal módosítása indokolt, de azt a későbbiekben, az új M86-os gyorsforgalmi út terveihez igazodóan kell kialakítani.

31.) A **Béke tér 775-780 hrsz.** alatti ingatlanok kertvárosiból kisvárosias lakóterületbe sorolása.

Indokolás: A kialakult környezet inkább mutatja a falusias és kertvárosi övezet átmenetét. Nem indokolt a kisvárosias intenzitás ezen a területen.

34.) A **Teleki Blanka u. 1917/20 hrsz.** alatti ingatlanon övezeti előírás megváltoztatása munkásszállás kialakítása érdekében.

Indokolás: Az ipari gazdasági területen szálláshely nem helyezhető el, ezért szükséges lenne az övezeti besorolás lakóra történő módosítására. Ennek következtében a két területfelhasználás megfelelő módon nem különülne el egymástól, a vegyes besorolásból további feszültségek keletkeznének.

37.) A **Juhász Gyula u. 11. szám, 5833 hrsz.** alatti ingatlanon beépítési százalék növelése gépkocsitároló építése érdekében.

Indokolás: A tömbhöz tartozó valamennyi ingatlant ugyanazon jogok illetik meg. A beépítettség 60%-ra történő emelése a tömb túlépítését eredményezné.

44.) Az **Alsóhegyi út 44. szám, 4939/1 hrsz.** alatti ingatlanon az építménymagasság csökkentésének kérése.

Indokolás: Az Alsóhegyi utcában jellemzően háromszintes (alagsor/földszint, emelet, tetőtér) kialakítású épületek állnak. Az egységes utcakép érdekében célszerű mindenhol, egységesen a 7,5 m-es építménymagasságot megengedni.

45.) A **Pipacs u. 15-23. szám** alatti ingatlanok beépítési módjának oldalhatárosról zártsorúra történő módosítása.

Indokolás: A Pipacs utca jellemzően oldalhatáros beépítési módban álló épületekből áll, a zártsorúra történő minősítés esetén a tetők nem lejthetnek az oldalhatárra, a tűzfal nyílást nem tartalmazhat.

46.) A **Külső-Zanati út** körforgalomtól keletre eső **0195/122, 0195/157 hrsz.** alatti Kereskedelmi, szolgáltató területének vizsgálata az építménymagasság 6 m-ről 8 m-re történő növelése érdekében.

Indokolás: A hatályos szabályozási terv szerinti az adott területen 10 m az építménymagasság.

52.) Az **Alsóhegyi út 24. szám, 4957/2 hrsz.** alatti ingatlanon zártsorú beépítési mód szabadonállóra történő módosítása.

Indokolás: A szabadonálló besorolásnak a már meglévő épület sem felel meg. A zártsorú beépítési mód nem kötelezi a tulajdonost a telekhatártól telekhatárig történő építésre, csupán az építési helyet határozza meg, amin belül az épületnek állnia kell.

53/1.) A 17-es Szombathely–Nagykanizsa vasútvonal és a 21-es Szombathely-Szentgotthárd vasútvonal között fekvő terület, a **8149 hrsz.** ingatlan különleges közlekedési területből **kereskedelmi, szolgáltató területbe** sorolása.

Indokolás: Sem a vasúti területek közelsége, sem az átsorolás után biztosítandó elő-, oldal-, hátsókerti szabályozás után fennmaradó beépíthető területrész mérete nem teszi lehetővé a terület beépítésre szánt területbe sorolását.

54/1.) A **Síp utca útszabályozásának felülvizsgálata** a 4341/2 hrsz. alatti ingatlant hátrányosan érintő 9 m-es útszabályozás miatt.

Indokolás: A jelenlegi 9 m-es szabályozás a meglévő épületre tekintettel csökkentett szabályozási szélesség, további csökkentésre nincs lehetőség.

56.) A **Pálos Károly u. 4323/7 hrsz.** alatti ingatlan kertes mezőgazdasági területből **kertvárosi lakóterületbe** sorolása.

Indokolás: A Pálos Károly utcával párhuzamosan két telekmélységben jelöl ki a szabályozás lakóterületet. A tárgyi ingatlan mélységében Mezőgazdasági kiskertek találhatók. Nem indokolható, hogy a 4323/7 hrsz. alatti telekre a környezetétől eltérő szabályozást állapítsunk meg.

57.) A **Farkas Károly utca 1240 hrsz. és a 1241 hrsz.** alatti ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolása.

Indokolás: A kialakult használat szerinti működés már jelentősen meghaladja egy lakóterület tűrőképességét, mindezek legitimálása a szabályozás eszközeivel ellentmond az országos irányelveknek - egységes tömbök egységes szabályozása - és társadalmi feszültséget generálhat.

58.) A **Temesvár utcai** kertvárosi lakóterületben tervezett 3x4 lakásos társasházak környezetében a falusias övezet **kertvárosira** történő **módosítása.**

Indokolás: A 10637/6-7 hrsz., 10637/9 hrsz., 10637/11 hrsz. alatti ingatlanokat a meglévő környezethez nem illeszkedő módon társasházakkal építik be, itt az övezet kertvárosi lakóterület. A környező ingatlanok tulajdonosai meg kívánják tartani az újperinti utca máig meglévő falusias jellegét, beépítését.

60.) A **8533 hrsz.** alatti ingatlanon volt egykori Brenner villa egyházi emlékhelyként történő helyreállítása.

Indokolás: A javaslat szerinti funkcionális kialakítás elviekben támogatható és dicséretes, ugyanakkor nem a helyi építési szabályzat és szabályozási terv eszközrendszerével oldható meg. Az önkormányzat élt az elővásárlási jogával, jelenleg bírósági eljárás van folyamatban a tulajdonjog megszerzése érdekében.

61.) Az Alsóőr utca folytatásában lévő **városi gyűjtőút nyomvonalának vizsgálata** a **1636/5 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában.

Indokolás: Hosszútávú városfejlesztési célok megvalósításának helybiztosítása nem függ össze rövidtávú kivitelezés eszközhiányával. A város a nyomvonalat továbbra is fenntartja.

62.) A **Nárai utca 3. szám, 5120 hrsz.** alatti ingatlanon a **telken belüli zöldfelület megszüntetés**e fejlesztési célból (magasetető ráépítés)

Indokolás: A helyi építési szabályzat és szabályozási terv a város ökológiai egyensúlyának fenntartása és a városi hősziget hatás elkerülése érdekében, illetve ezek következményekében előálló mentális és közérzeti állapot fenntartására és javítása céljából övezeten belüli zöldfelületeket jelölt ki a még meglévő tömbbelsőkben kialakult zöldfelületek helyén. Ezen zöldfelületek fenntartása a fenti okokból továbbra is prioritás, a tervezett beruházással érintett ingatlanrészen a hátsókertben kialakult beépítés esetében, annak továbbfejlesztése nem szolgálja mindezt és a tömbbelső szomszédos ingatlanjaival társadalmi feszültségforrást keletkeztet. Amennyiben az épület állagmegóvása, felújítása a cél, az jelen szabályozás mellett is megengedett, mindennemű bővítése, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó rész kialakításával járó engedélyköteles átalakítása a hátsókerti fekvésénél fogva nem lehetséges, azt az övezeten belüli zöldfelületek jel nem befolyásolja.

65.) A **0831/1 hrsz.** alatti ingatlanon „Erdei Nyugdíjas Ökopark” kialakítása, Erdő területfelhasználás átsorolása a beépítés lehetővé tételével.

Indokolás: A elvben rendkívül hasznosnak mutatkozó beruházási cél megvalósítására a hatályos jogszabályi környezet mellett nem mutatkozik lehetőség. Kétséges a terület úttal és közművekkel való feltárása, amelynek hiányában az intézményi működés nehezen elképzelhető.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) szakasza szerint a (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében felsorolt követelményeknek kell érvényesülnie.

Mindezek alapján sem a kellő indokoltság, sem a települések összenövését gátló tényező nem áll fenn, és egyúttal nem biztosítható a megszűnő erdőterület esetében fellépő biológiai aktivitásértékben keletkező hiány sem. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti az ingatlant.

66.) **Nárai - Katona – Kálvária - Körmendi utcák által határolt tömbterület** szabályozása, a tömbbelsőben kialakítandó szabadon álló társasház építése céljából.

Indokolás: A helyi építési szabályzat és szabályozási terv a város ökológiai egyensúlyának fenntartása és a városi hősziget hatás elkerülése érdekében, illetve ezek következményekében előálló mentális és közérzeti állapot fenntartására és javítása céljából övezeten belüli zöldfelületeket jelölt ki a még meglévő tömbbelsőkben kialakult zöldfelületek helyén. Ezen zöldfelületek fenntartása a fenti okokból továbbra is prioritás, a tervezett beruházás mindezek sérelme nélkül nem biztosítható.

68.) A **Kert u. 4. szám, 7/1 hrsz.** alatti ingatlan **kertvárosi** **lakóterületbe** sorolása.

Indokolás: A falusias településkép nem indokolja a kertvárosi besorolást.

75.) A **Szent István király utca 74-114. hsz.** alatti ingatlanok **kertvárosi lakóterület**be sorolása.

Indokolás: A környező kertvárosias besorolású területek valóban kertvárosra jellemző módon beépített ingatlanok, míg a Szent István király utca déli oldala hagyományos fésűs falusias beépítést tükröz. A meglévő 4 m széles magánút szabályozási szélessége sem elégséges a terület feltárásához, közművesítéséhez.

81.) A **4769/1 hrsz. alatti Lőportár utca** északi szakaszának **kertvárosi lakóterület**be sorolása, a kiszabályozott önkormányzati tulajdonú útterület rovására.

Indokolás: A módosítás ellentmond a hosszútávú településfejlesztési céloknak. Kialakított útterület “visszaadása” - miközben állandó közlekedési anomáliákkal kell szembesülni - nem szolgál társadalmi célokat. Valamennyi közművezeték a területen haladva köt be az Erdei iskola úti hálózatba.

85.) A **Lovas u. 23. szám, 1972/18 hrsz.** alatti ingatlanon **munkásszálló kialakítása.**

Indokolás: Az ipari gazdasági területen szálláshely nem helyezhető el, ezért szükséges lenne az övezeti besorolást módosítani. Ennek következtében a két területfelhasználás megfelelő módon nem különülne el egymástól. Az iparterületbe beszűrődő lakóterületi besorolásból további feszültségek keletkeznének.

89.) A volt Kertész TSZ területén kialakított kertvárosi lakóterületen a **13626 hrsz. alatti út északi ágának törlése** a 13627 és 13628 hrsz ingatlanokkal való közös hasznosítás érdekében.

Indokolás: A 13626 hrsz. alatti út hosszútávon biztosíthatja a terület északi irányú kikötését a Németh László utca felé.

90.) Szőke Szilárd észrevétele lakóterületek kialakításával kapcsolatosan.

Indokolás: Az észrevételek helytállóak, konkrét intézkedési javaslattal ugyanakkor nem él.

91.) Táll Attila észrevétele Olad lakótelep buszmegálló áthelyezése ügyében.

Indokolás: Az észrevétel üzemeltetési, közlekedéstervezési tárgykört érint, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv eszközrendszerével nem kezelhető.

92.) Szigetváry Katalin városképi észrevételei

Indokolás: Az észrevételek, ha a maguk nemében helytállóak is, nem kezelhetők településrendezési eszközökkel, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv mélysége más intervallumon mozog.

94.) A **Külső Pozsonyi út 10774, 10775, 10748/5 hrsz.** alatti ingatlanokon a kertvárosi lakóterület déli végén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet kialakítása.

Indokolás: A Külső Pozsonyi út 25-37. lakótelkei esetében a délen kialakult gazdasági területtől való távolság már megszokott, a hatályos szabályozás szerinti besorolásnak megfelelő fejlesztés esetén az újonnan beépített lakóterület már számolhat ugyanezzel, míg egy gazdasági célú tevékenység lehetővé tétele a már meglévő, beállt lakóterületeket érintené hátrányosan, ami társadalmi feszültséget generálhat.

95.) A **Galamb u. 20. szám, 995/4 hrsz**. alatti lakótelek nyugati irányú kiegészítése a 995/5 hrsz. alatti közlekedési területtel.

Indokolás: A módosítás ellentmond a hosszútávú településfejlesztési céloknak. Kialakított útterület “visszaadása” nem szolgál társadalmi célokat.

96.) A Bogáti úttól északra eső **11765 hrsz.** alatti ingatlan északi felének kertvárosi lakóterületből **kisvárosias lakóterületbe** sorolása

Indokolás: A kérelem teljesítése esetén egyenlőtlen viszonyok keletkeznének a tömbön belül. Miközben a teljes lakókörnyezet a környező tömböket is beleértve egységesen kertvárost és 30% megengedett beépítést tartalmaz, egyedi szabályozással illetni 1 egyedi telket kisvárosiasként kezelve, megemelve az építési paramétereket, ellentmond az országos irányelveknek és társadalmi feszültségforrást keletkeztet, továbbá közérdeket nem, csak egyéni érdeket szolgál.

98.) A Diana utca 15814/4 hrsz. alatti ingatlan Zöldterület-közkert besorolásának Különleges beépítésre nem szánt szabadidős területre, vagy Különleges beépítésre nem szánt sportterületre történő módosítása. A változtatás célja sport, játszótér, közösségi találkozóhely kialakítása.

Indokolás: A Minerva lakótelep túlépítettsége így is jelentős, az utolsó megmaradt Zöldterület-közkert funkció felszámolása és burkolt módon beépíthetővé tétele ellentmond minden szakmai irányelvnek.

102.) A **0993/12 hrsz.** alatti közlekedési területből **Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület** kialakítása.

Indokolás: A tervezett beépítésre szánt terület nem csatlakozik már kialakított beépítésre szánt területhez. Ott, ahol az fizikailag lehetséges, a településeket beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni a települések összenövésének elkerülése érdekében.

103.) A **Külső Rumi út 11441 hrsz.** alatti ingatlan kereskedelmi szolgáltató övezetből **lakóterületbe sorolása**.

Indokolás: A 2021. januárjában elfogadott településrendezési eszközök módosításakor a 11441 hrsz ingatlan esetében a tervezett útszabályozás már felülvizsgálatra került, a lakossági igények alapján egy gyalogútnyi terület maradt kiszabályozva. A jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolás illeszkedik a 11441 hrsz-től északra lévő telephelyek használatához és a meglévő területek felé ez egy puffer területet is képez, különösen az északi oldalhatáros beépítés esetén. A kialakult állapotok szerint mindez nem képez feszültséget, új lakóterület esetén a meglévő gazdasági területek mérete miatt ugyanez a telepítési távolság már nem lenne biztosítható, ami előrevetíti a leendő ott lakók elégedetlenségét, mellyel további társadalmi problémák generálódnak.

110.) A **8752 hrsz. és a 8764 hrsz. alatti** saroktelkek esetében a beépíthetőség növelése.

Indokolás: A kérelem teljesítése esetén valamennyi zártsorú beépítési módban álló ingatlant megilletne az eltérő építési jog, a nagyobb intenzitás.

Ez pedig tovább növelné a beépítettséget és vele a zsúfoltságot. Egyenlőtlen viszonyok keletkeznének a tömbön belül, mert a teljes lakókörnyezet a környező tömböket is beleértve egységesen 30% megengedett beépítést tartalmaz.

A munkafüzet fentiekben fel nem sorolt elemeit az új településrendezési eszközök készítése során kidolgozásra javaslom. A kidolgozás során a kérelmeket teljeskörűen kell megvizsgálni, a kidolgozási javaslat nem jelenti a beérkezett kérelem feltétel nélkül és teljes egészében történő teljesítését. A továbbiakban a Kormányrendelet szerinti engedélyezési eljárás során a véleményezési szakaszban az államigazgatási szervektől és a partnerségi résztvevőktől ellenvélemény, kifogás is érkezhet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja értelmében a település **beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető,** amilyen célra a település már beépítésre kijelölt **területén belül nincs megfelelő terület**, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete **külön döntéssel igazolja.**

Fentiekre tekintettel a 0985/5-11 hrsz. alatti és a Brigád u. 265 hrsz. alatti ingatlanok beépítésre szánt területként történő kijelöléséről külön határozatban szükséges dönteni.

A város beépítésre szánt területe összességében ezzel együtt sem fog nőni, mert Kertvárosi lakóterületeket minősítünk beépítésre nem szánt területekké ott, ahol a hatályos településrendezési eszköz alapján az elmúlt 16 évben sem sikerült a fejlesztést megvalósítani.

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

**Szombathely, 2022. június „ ”**

**/: Dr. Nemény András :/**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**.…/2022. (VI. 27. ) Kgy. számú határozat**

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

2., 3., 4., 8., 10., 11., 12., 13., 15., 16., 17/2., 18., 21., 22., 23., 24., 25., 28., 29., 30., 31., 34., 37., 44., 45., 46., 52., 53/1., 54/1., 56., 57., 58., 60., 61., 62., 65., 66., 68., 75., 81., 85., 89., 90., 91, 92., 94., 95., 96., 98., 102., 103., 110.

1. A Közgyűlés megállapítja, hogy az alábbi ingatlanok beépítésre szánt területként történő kijelölése a lent részletezett szempontok miatt indokolt:
2. A 0985/5-11 hrsz. alatti ingatlanok területe a 4063/11 hrsz. alatti Weöres Sándor utca folytatásában lévő 0985/15 hrsz. alatti útról közvetlenül megközelíthető, a terület könnyen közművesíthető. Az új beépítésre szánt ingatlanok szervesen kapcsolódnak a Lancsics Bonifác utcai Kertvárosi, villa-jellegű lakóterülethez (Lkev). Ebben az övezetben kevesebb lakás létesíthető, és az építtetők részéről igény mutatkozik a szellősebb beépítésű területek iránt.
3. A Brigád u. 265 hrsz. alatti, a jelenleg még a Prenor Kertészeti és Parképítő Kft. művelésében álló területen a Mezőgazdasági terület, faiskola besorolás megváltoztatásával lehetőség nyílik önkormányzati tulajdonú ingatlanon Kertvárosi lakóterület kialakítására. Hasonló, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan nem áll rendelkezésre a fejlesztéshez.
4. 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.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

(A végrehajtás előkészítéséért: Sütő Gabriella városi főépítész)

**Határidő:** 1-2. pont vonatkozásában: azonnal

3. pont vonatkozásában: 2022. szeptemberi Közgyűlés