**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**2023. augusztusi rendkívüli ülésére**

**Javaslat településfejlesztési döntések meghozatalára**

1. **Javaslat nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyhöz kapcsolódó településfejlesztési döntés meghozatalára:**

A vízgazdálkodási tárgyú projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 189/2023. (V. 22.) Kormányrendelet 1. melléklet 57. sora alapján a Kormány **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű** üggyé nyilvánította a Szombathely közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 01102/12, 01102/14, 01104, 01105/1, 01105/3, 01105/4, 01105/5, 01113/12, 01113/13, 01116/2, 01117/1, 01117/3, 01117/4 helyrajzi számú ingatlanok területén a **„*Dombvidéki tározók Magyarország területén (Zápor, Többcélú, Árvízcsúcs csökkentő - tározók) című KEHOP-1.5.0-15-2021-00010 projekt*”** keretében megvalósuló beruházást.

Az Országos Vízügyi Főigazgatóság (1012 Budapest, Márvány utca 1/d.) megbízásából a VIZITERV Environ Kft. (4400 Nyíregyháza, Széchenyi utca 15.; a továbbiakban: Tervező Iroda) végzi a „Dombvidéki tározók Magyarország területén (Zápor, többcélú, árvízcsúcs csökkentő tározók)” megnevezésű projekt – **Szünöse tározó** projektelem előkészítési, tervezési munkálatait.

A tervezett Szünöse tározó megépítésének célja a Szünöse-patakon érkező árhullámok csökkentése a tározótérben történő ideiglenes vízvisszatartással, ezáltal az Arany-patakba továbbengedett vízhozam csökkentése, ami Sé település és Szombathely Olad városrész árvízi biztonságának megteremtését szolgálja. A Tervező Iroda előkészítési feladatai közé tartozik a tározó vízjogi létesítési engedélyének megszerzése. A vízjogi engedély megszerzésének feltétele a településrendezési eszközökkel való összhang megteremtése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) előírásainak megfelelően. Az összhang megteremtését a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet 5. § (2) bekezdés c) és cb) pontja, valamint a 10. § (4) bekezdés a) pontja írja elő.

A tervezett fejlesztés külterületi ingatlanokat érint, valamint olyan területfelhasználási változással jár, amely szükségessé teszi a hatályos településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv) módosítását.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósítása érdekében a településterv az egyszerűsített eljárás szabályai szerint módosítható.

Ugyanakkor a Rendelet 63. § (3) bekezdése alapján az „*önkormányzat bármely településterv készítése során alkalmazhatja az (1) bekezdés a) pontja szerinti általános szabályokat.”*

A város új településrendezési eszközének a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet teljes eljárás szabályai szerint történő készítése során a véleményezési szakaszt (az államigazgatási szervekre és a partnerségre is kiterjedően) meg kell ismételni. Ezért lehetőség nyílik arra, hogy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt Szünöse tározó megvalósítása érdekében szükséges módosításokat a folyamatban lévő teljes eljárás egyik elemeként kezeljük, a véleményezési és a záró szakaszt ezzel az elemmel kiegészítve folytassuk le.

A Szünöse-patak mederrendezés és tároló tervezés részletes helyszínrajza az előterjesztés 1. melléklete.

B) **Javaslat az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pont szerinti döntés meghozatalára:**

Az Étv. 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.”*

A hatályos településrendezési eszközön beépítésre szánt területként kijelölt területekhez képest az új településrendezési eszköz tervezete az előterjesztés 2. mellékletét képező munkafüzet alábbi sorszámaihoz kapcsolódóan tervez új beépítésre szánt terület kijelölést, melyek azonban nem jelentik minden esetben a használati célt szolgáló terület növekedését is az alább részletezettek szerint:

A lakó használati céllal összefüggésben nem beszélhetünk az Étv. fent hivatkozott rendelkezése szerinti területnövekedésről, mivel a város több területén összesen 30,3 ha nagyságban szüntetjük meg a meglévő kertvárosias lakóterület külterületi ingatlanokkal tervezett bővítését, mert a megvalósításra az elmúlt 17 évben nem került sor, továbbá különféle városrészekben összesen 11,2108 ha nagyságban csökkent a nagyvárosias lakóterületként kijelölt lakóterületek nagysága.

1. Közlekedési területek beépítésre szánt területbe sorolása:

A kiszolgáló útként kijelölt, szabályozási vonallal érintett közlekedési területbe való besorolást – eleget téve az Étv. 27. § (2) bekezdés szerinti felülvizsgálati kötelezettségnek – a **19.; 20.; 26., 33.; 51; 54/2.; 73.; 76.; 77.; 82.; 100/6.; 101.; 113.** sorszámú elemek esetében nem, vagy nem változatlan területen kívánjuk fenntartani, és a hatályos Szabályozási terven ábrázolt területeket a kapcsolódó beépítésre szánt területhez kívánjuk sorolni. A tervezett módosítások nem új építési telkek kialakítására irányulnak jellemzően, helyhez kötöttek, így településrendezési célból a legmegfelelőbb területek.

A fenntartásához szükséges közérdekű elrendelést felülvizsgálva megállapítható, hogy az elrendeléskor az út kialakítását szolgáló okok már nem állnak fenn. A kisebb szélességű vagy megszűnő utak már nem szolgálják az érintett ingatlanok megközelítését. Mivel a közérdekűség már nem áll fenn, gondoskodnunk kell a szabályozási vonalnak a Szabályozási tervből, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról.

Egyéb esetben a tervezett útszabályozásokat az önkormányzat a közérdekű cél további fennállására hivatkozással fenntartja.

1. Kötöttpályás közlekedési területeken új beépítésre szánt terület kijelölése:

A GYSEV Zrt. kérelmére a hatályos településrendezési eszközökben kötöttpályás közlekedési területként kijelölt, és akként szabályozott ingatlanok vonatkozásában a besorolást a munkafüzet **27/a.** és az **53/2.** sorszámú módosításai esetében nem kívánjuk fenntartani.

A fenntartásához szükséges közérdekű elrendelést felülvizsgálva megállapítható, hogy az érintett ingatlanok a vasútüzemet már nem szolgálják. A területek esetében a vasúthoz kapcsolódó célok és hasznosításra szolgáló okok már nem állnak fenn. Új belterületbevonás nem történik, az ingatlanok beépítettek (munkásszálló és igazgatási épület), így erre a célra a legmegfelelőbbek, a kijelölés helyhez kötött. A szabályozás módosítása a kialakult állapot rendezését szolgálja.

1. Védelmi erdő területből új beépítésre szánt terület kijelölése, kialakult állapot rendezése érdekében:

Lakossági kérést elfogadva a munkafüzet **48**. sorszámú módosítása esetében az 1705/45-48 hrsz. mögötti 1705/84 hrsz.-on bejegyzett ingatlanon a védelmi erdő besorolást nem a jelenleg megállapított szélességben kívánjuk fenntartani.

A fenntartásához szükséges közérdekű elrendelést felülvizsgálva megállapítja, hogy az a magánterület részeként beültetési kötelezettség előírása mellett is biztosítani tudja a fásított, ligetes terület megtartását. A kialakult szokásjog rendezése a területfenntartása és lakosság évtizedes érdeke alapján hátrányosan nem érinti a kisvárosias kialakult lakóterületet. Mivel a területsávban közérdekűség már nem áll fenn, olyan építési övezeti besorolást kívánunk megállapítani, hogy a lakók által bekerített és gondozott terület egységes használata rendezhető legyen jogilag is. A tervezett módosítás a tényleges állapotot követi le, nem eredményezi új lakóterület kijelölését, illetve lakótelkek kialakíthatóságát. A védelmi erdősáv belterület, nem üzemtervezett erdőterület, így az ezzel összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról kell intézkedni.

1. Új kertvárosias lakóterület kijelölése:

A munkafüzet **100/5.** sorszámú módosítása során mezőgazdasági faiskola területből kertvárosias lakóterület kijelölését tervezzük a 2/5 hrsz ingatlanon 3,1 ha nagyságban. A kertvárosias lakóterület kijelölésére úgy került sor, hogy közben a város több területén összesen 30,3 ha nagyságban szüntetjük meg a meglévő kertvárosias lakóterület külterületi ingatlanokkal tervezett bővítését, mert a megvalósításra az elmúlt 17 évben nem került sor. A módosítás tehát nem eredményezi az adott használati cél szerinti terület növekedését!

A város nyugati területén megszüntetett kertvárosias lakóterületként kijelölt tömbök helyett a 2/5 hrsz. alatti, önkormányzati tulajdonban álló területen - mint helyhez kötött beruházás - kerül sor új kertvárosias lakóterület kijelölésére. A változás során az érintett telekrészekre igaz, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. Az ingatlan önkormányzati tulajdonban van, ezért a közművek és az utak kiépítése, a szükséges fejlesztések tervezhetők és ütemezhetők, a terület az önkormányzati szándéknak megfelelően tervszerűen felhasználható. Hasonló, megfelelőbb önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan nem áll rendelkezésre a fejlesztéshez.

A munkafüzet **63.** sorszámú módosítása során a4319/3 hrsz. alatti ingatlan északi részén kertes mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületbe kerül 110 m2 nagyságú telekrész a meglévő 4231 hrsz. alatti építési telek kiegészítéseként. A változás a lakótelek kisléptékű bővítését, nem pedig új építési telek kialakítását eredményezi. A változás során 110 m2 nagyságban kerül sor új beépítésre szánt terület, kertvárosias lakóterület kijelölésére. A 4319/3 hrsz. alatti ingatlanból leválasztandó telekrész csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A módosítás tehát nem eredményezi az adott használati cél szerinti terület növekedését.

A munkafüzet **97.** sorszámú módosítása során a megoldási javaslat szerint 1,05 ha nagyságban általános mezőgazdasági területből kerül sor új kertvárosias villa jellegű lakóterület kialakítására a már beépült Arany-patak lakópark déli oldalán. A lakóterületen saját területen belül biztosítható a ~551 m2-es zöldterület, amely megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdésében foglalt előírásnak. A változás során az érintett telekrészekre igaz, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A kertvárosias lakóterület kijelölésére úgy került sor, hogy közben a város több területén összesen 30,3 ha nagyságban szűntetett meg kertvárosias lakóterületbe sorolt lakóterületet és alakít ki kertes mezőgazdasági területet. A módosítás tehát nem eredményezi az adott használati cél szerinti terület növekedését.

1. Egységes nagyvárosias lakóterület kijelölése érdekében új beépítésre szánt terület kijelölése:

A munkafüzet **113.** sorszámú módosítását az alábbi indok alapján támogatjuk:

* Szombathely MJV területén a 113. sorszámú módosítástól eltérően különféle városrészeiben összesen 11,2108 ha nagyságban csökkent a nagyvárosias lakóterületként kijelölt lakóterületek nagysága, így a területi mérleg szerint csökken a nagyvárosias lakóterületek kiterjedése, módosítás tehát nem eredményezi az adott használati cél szerinti terület növekedését.
* a 11-es Huszár laktanya „B” területén egységes beépítésű nagyvárosias lakóterület alakul ki, amely illeszkedik a környező városrészek, határoló tömbök kialakult és tervezett beépítéseihez,
* a tervezett beruházás helyhez kötött, másutt nem megvalósítható,
* a fejlesztés elősegíti barnamezős fejlesztés keretében a városközponthoz közel fekvő terület beépítését és egységes településkép kialakítását,
* a fejlesztéshez a területen lévő óvoda, iskola biztosítja az intézményi hátteret,
* a terület már jelenleg is belterület, a hatályos szabályozás értelmében beépítésre szánt, új beépítésre szánt terület csak az úthálózatban tervezett módosítások miatt keletkezik.
1. Új beépítésre szánt terület kijelölése kereskedelmi, szolgáltató területként:

A munkafüzet **14.** sorszámú módosításánál javasolt megoldás során a 880 hrsz. alatti ingatlan északi, jelenleg zöldterületbe sorolt, Szófia utcáig terjedő területrészén kerül sor új beépítésre szánt terület kialakítására és a zöldterület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolására. A változás során 1707 m2 nagyságban kijelölt, természetben a 880 hrsz. alatti ingatlan részét képező teleknyúlványra igaz, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A terület az egykori LATEX gyártelep barnamezős területe, jelenleg is telephelyként működik. Más erre a célra szolgáló megfelelőbb, és szintén barnamezős terület hasonló adottságokkal nem áll rendelkezésre. A telephely bővítése helyhez kötött, belterületbevonást nem igényel.

1. Új beépítésre szánt terület kijelölése különleges idegenforgalmi terület céljára:

A munkafüzet **82.** sorszámú módosításánál az 1216/8 hrsz. alatti ingatlanon kijelölt és meglévő Erdészeti Információs Központ területének egészségügyi erdőterületből különleges idegenforgalmi területbe történő átsorolását tervezzük 1,66 ha nagyságban az OTÉK előírásainak való megfelelés érdekében. A változás oka, hogy a terület meglévő és tervezett beépítettsége meghaladja a 10 %-ot. Az OTÉK alapján egészségügyi erdőterület besorolás nem tartható fenn. A megvalósult központ és a terület kialakítása, mint helyhez kötött beruházás és a meglévő állapot rögzítése indokolja a különleges idegenforgalmi területbe történő átsorolást.

1. Új beépítésre szánt terület kijelölése különleges temető terület céljára:

A munkafüzet **100/8**. sorszámú módosításánál a Herényi városrészben védelmi erdő terület áthelyezésével különleges temető terület kerül kijelölésre a 120/12 hrsz ingatlanon 514 m2 nagyságban temetőbővítés céljából. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) [bekezdése szerint](https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100189.tv#lbj3id969a) a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

*„1. településfejlesztés, településrendezés;*

*2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, …”*

A változás során a meglévő védelmi erdő kitolódik keletebbre az útig, a jelenleg Mezőgazdasági kiskert terület helyére, így a már lényegében betelt temető területe bővülhet. Az önkormányzat a változással a népesség változásából eredő, illetve jogszabályi felhatalmazás alapján kötelezően ellátandó feladatához biztosít területet Herény városrészben. A lakosság identitása és városrész iránti elkötelezettsége alapján sem lehet a temetőt más városrészben kialakítani, így erre leginkább alkalmas más terület nem állt rendelkezésre.

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

**Szombathely, 2023. augusztus „ ”**

 **/: Dr. Nemény András :/**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2023. (……..) Kgy. számú határozat**

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megismerte a VIZITERV Environ Kft. által készített nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügynek minősített a „*Dombvidéki tározók Magyarország területén (Zápor, Többcélú, Árvízcsúcs csökkentő - tározók) című KEHOP-1.5.0-15-2021-00010 projekt*” keretében megvalósuló Szünöse tározó kialakítására vonatkozó tervdokumentációt.
2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a vízjogi létesítési engedély megszerzése érdekében a településrendezési eszköznek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 36-40. §-ában részletezett teljes eljárás szabályai szerint jelenleg folyamatban lévő felülvizsgálata során a Szünöse tározó létesítése érdekében szükséges változtatásokkal egészítse ki a tervezetet, majd a véleményezési szakaszt folytassa le, és a beérkezett véleményeket ismertesse a Közgyűléssel.
3. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megismerte az előterjesztés B) pontjában részletezett új beépítésre szánt területek kijelölésével, részben a kijelöléssel érintett használati célú területek növelésével járó tervezett változtatásokat.

A Közgyűlés az előterjesztésben foglaltakkal egyetért, és egyúttal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pont szerinti döntésében az új beépítésre szánt terület előterjesztésben részletezett tartalmú kijelölésének szükségességét igazolja.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

 (A végrehajtás előkészítéséért: Sütő Gabriella városi főépítész)

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

2. pont vonatkozásában: a Közgyűlés októberi rendes ülése

3. pont vonatkozásában: azonnal