Szombathely Megyei Jogú Város
Településrendezési tervének 1. számú módosítása

Készült SZMJV településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv 1. számú módosításához

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése című eljárás tervdokumentációja

Megrendelő:

Szombathely MJ Város Önkormányzata
9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.

Tel: +3694/520-194
E-mail: Suto.Gabriella@szombathely.hu

Tervező:

AKCIÓTERV
Mérnöki Iroda Kft
9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Tel/fax.: +3670/41-30-431
E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2025. július 22.

Előzmények:

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2024. október 22-én tartott ülésén a **279/2024.(X.22.) Kgy.** számú határozattal előzetes településfejlesztési döntést hozott Szombathely Megyei Jogú Város településrendezési tervének **36 pont**os módosítása érdekében.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2025. január 30-án tartott ülésén a **20/2025.(I.30.) Kgy.** számú határozattal előzetes településfejlesztési döntést hozott Szombathely Megyei Jogú Város településrendezési tervének további **5 pont**ban (+1pont hibajavítások) történő módosítása érdekében.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2025. június 19-én tartott ülésén a **216/2025.(VI.19.) Kgy.** számú, a **217/2025.(VI.19.) Kgy.** számú határozatokkal újabb előzetes településfejlesztési döntést hozott Szombathely Megyei Jogú Város településrendezési tervének további **4 pont**ban történő módosítása érdekében.

A közgyűlési döntések alapján támogatott tervezési feladatok kerülnek kidolgozásra és jelen munkarészekben a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése című eljárás keretében a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint bemutatásra.

Sorszám	Kérelmező	Kérelem tárgya	Kérelem helye	Megjegyzés	Kgy-i döntés értelmében kidolgozásra kerül vagy sem	Iktatási szám
1.	Horváthné Kiss Mária Maráczi Zoltán Májer László	Szombathely, 120/24 hrsz-ú ingatlanon tervezett szabályozási vonal felülvizsgálata (útlejegyzés)	120/24 hrsz.	394-2/2022. számon tájékoztatás	**NEM** 279/2024. (X. 22.) Kgy.hat.	347-1/2022.
2.	Jákfalvi Judit	Szombathely, 996/21 hrsz-ú ingatlannal határos 996/11 hrsz-ú kivett közút zöldterület kivonása	996/11 hrsz.	347-3/2022. számon tájékoztatás	**NEM** 279/2024. (X. 22.) Kgy.hat.	347-2/2022.
3.	Németh Gábor	Szombathely, 909/2 hrsz-ú (kérelem szerint 902/2-t írt) ingatlan építési telekké nyilvánítása (jelenleg Má)	909/2 hrsz.	347-5/2022. számon és 65187-7/2023. számon tájékoztatás	**NEM** 279/2024. (X. 22.) Kgy.hat.	347-4/2022. és 65187-5/2023. és 62035-6/2024.
4.	Singer Péter	Szombathely, Víztorony u., 4703/1 hrsz. alatti ingatlanon parkoló rendezési tervben való szerepeltetése	4703 hrsz.	347-7/2022. számon tájékoztatás	**NEM** 279/2024. (X. 22.) Kgy.hat.	347-6/2022.
5.	Herényi Norbert	Szombathely, Szent Flórián krt. - Sorok utca sarok zöldség-gyümölcs pavilon szabályozási terven való feltüntetése	9140 hrsz.			65187-1/2023.
6.	Dr. Magyar Csaba József	Szombathely, 11680/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán 4 m széles magánút kialakítása	11680/1. és 11834 hrsz.			65187-2/2023.
7.	Szalay Zoltán és családja	Szombathely Újperint Temesvár u - Pap árok - Külső Nárai út által határolt terület hátsó telekrészeinek beépítési lehetősége	10626 hrsz.	65187-4/2023. számon tájékoztatás		65187-3/2023.
8.	Konkoly Miklós (Linea M Kft.)	Szombathely, Rumi út 37. szám, 8764 hrsz. övezeti előírások módosítása (beép.: 60 %)	8764 hrsz.	Korábbi kérelem 335-13/2022. (Kgy. nem javasolta kidolgozásra)		65187-6/2023.
9.	Zambó Gábor	Szombathely, Erkel F. u. 1. szám, 10642 hrsz. övezeti besorolás módosítása (Vt)	10642 hrsz.		**NEM** 279/2024. (X. 22.) Kgy.hat.	65187-8/2023
10.	Vörös Csaba	Szombathely, Külső Rumi út, 11441 hrsz. Övezeti besorolás módosítás (Lk)	11441 hrsz.			65187-9/2023.
11.	Mihácsi Gábor valamint Takács Éva	Szombathely, 0801/38-52, 0801/55. ingatlan övezeti besorolás változása (Lke1-Sz-30-5-900)	0801/38-52, 0801/55.			65108-68/2023.

12.	Hajba Szabolcs	Szombathely, Retek u., 4105/16, 4105/19, 4105/20 hrsz.övezeti előírás megváltoztatása (7,5 m építménymagasság)	4105/16, 4105/19, 4105/20 hrsz.			65108-67/2023.
13.	Stieber Csaba (Dinasztia Kft.)	Szombathely, 0848 hrsz. Parkerdei büfé Telekméret megváltoztatása (720 m2)	0848 hrsz.			65108-72/2023.
14.	Horváth Roland GREEN THERMAL COMFORT Zrt.	Szombathely, Kenderesi u., 3685/6 hrsz. Kivett gyógyfürdő területfelhasználás változtatása (különleges idegenforgalmi terület)	3685/6 hrsz.			65108-73/2023. 62035-20/2024.
15.	FALCO Zrt.	Szombathely, Ikervár-Vépi-Kolozsvár-Zanati utcák által határolt tömb Falco telephelyén minimális telekterület megváltoztatása (5000 m2)				65108-78/2023.
16.	Bereczki Kft.	Szombathely, Óperint utca, 5693 hrsz. Építési övezeti előírások változtatása (Vt-Z-50-9-1000)	5693 hrsz.			65108-90/2023.
17.	Bereczki Kft.	Szombathely, Oladi Iskolától északra, 3785/302 hrsz. Tervezett kerékpárút nyomvonal módosítása	3785/302 hrsz.			65108-91/2023.
18.	Gelesits és Tsa Ügyvédi Iroda	HÉSZ 2. melléklet 4. pont elővásárlási jog törlése Spartacus pálya (Farkas Károly út)	1006/1-12 hrsz.			335-9/2022.
19.	Domino Trans Kft.	rajzi hiba javítása (szabályozási vonal)	02089/5 hrsz.			62035-1/2024.
20.	Várhelyi Eszter Teréz	HÉSZ 2. melléklet 3. pont elővásárlási jog törlése Körmendi út (Jáki út, Brenner T. krt., Körmendi út, utak álatal határolt tömb) - Szombathely, Jáki út 15. szám	5754 hrsz.			62035-2/2024.
21.	Trinka Miklós, Dr. Somogyi Dániel, Kökösy-Németh Adrien, Kökösy Balázs, Dr. Peimli Ervin, Dr. Peinliné Zsigovits Anikó, Royal Plast Műanyaggyártó és Kereskedelmi Kft.	Szombathely, Szamóca u. 16492-16499 hrsz-ú telkek előkert méreteinek 8 m-ről 5 m-re csökkentése Szombathely, Málna u., 16501-16503 hrsz-ú telkek előkert méreteinek 8 m-ről 3 m-re csökkentése	16492, 16493, 16495, 16498, 16499, 16501, 16502, 16503 hrsz.			62035-3/2024.
22.	Welicon Kft. Hermann Ákos ügyvezető	Szombathely, 2008/11. és 2004/3 hrsz. közötti telekhatár-rendezés miatt övezeti jel módosítás	2008/11. és 2004/3 hrsz.			62035-5/2024.
23.	Beruházási Iroda	Szombathely, Pozsony u. 47. szám, 7685 hrsz. - beépítettség növelése maximális 60 %-ra	7685 hrsz.			62035-5/2024.

24.	Galambos Holding Kft. Ekler József	Szombathely, 02089/9 hrsz. Művelési ág módosítása (kivett, országos közútra)	02089/9 hrsz.			62035-7/2024.
25.	Lajosné Toldi Zsuzsanna Lajos Gábor Ferenc	Szombathely, Ifjúság u. 20. szám, 11499/54 hrsz-ú ingatlan melletti 11436/2 hrsz-ú közterületből kb. 229 m2 telekterület saját ingatlanhoz való csatolása miatt a területfelhasználási mód megváltoztatása	11436/2 hrsz 11499/54 hrsz.			62035-9/2024.
26.	Pál József	Szombathely, Szövő u. 8/A. szám, 7197 hrsz.-ú ingatlan melletti, 7196 hrsz.-ú közút szabályozási szélességének egységes 6 m-re történő módosítása	7196 hrsz. 7197 hrsz.			62035-11/2024.
27.	Nagy Csaba (P4W Residence Kft.) Gáspár Péter	Szombathely, Dózsa Gy. -Esze T.- Szinyei Merse P.- Kálvária utcák határolta tömb Dózsa Gy. U. felöli része Lk2 övezetből Lk övezetbe sorolása	5626 hrsz.		**NEM** 279/2024. (X. 22.) Kgy.hat.	62035-12/2024.
28.	Mecséri Enikő	Szombathely, Kert u. 6. szám, 10 hrsz. övezeti előírásai közül a minimális telekterület 1500 m^2-re csökkentése	10 hrsz.			62035-13/2024.
29.	Bánfi Péter János és Bánfi Péter Jánosné (Gáspár Péter)	Szombathely, Kámoni Arborétum északi része, Gyöngyös-patak mellékága 25 m övezeten belüli zöldfelület csökkentése 6 m-re	956-973 hrsz.			62035-14/2024.
30.	IMMO Precíz Kft. Tóth György	Szombathely, Mártírok tere (SZTK), 2708 hrsz. Elővásárlási jog törlése	2708 hrsz.			62035-15/2024.
31.	Pál Judit (Karamell Cukrászda és Kávézó)	Szombathely, Aranypatak utca, 3782/1 hrsz. Övezeten belüli zöldfelület csökkentése	3782/1 hrsz.			62035-16/2024.

32.	Önkormányzati kérelmek	1.) telekszelésség definíciójának megfogalmazása (hol kell meglennie?) 2.) 10811/42 hrsz. KI helyett Khull 3.) 1709 hrsz.-on lévő gyalogút törlése (légkábel megszűnt, földkábel telekhatáron halad, nem kell területet biztosítani) 4.) A Szőlőhegy utcában az új beépítésre szánt ingatlanokon a minimális telekméret 700 m2 legyen 5.) Két azonos övezet (LK1 SZ-40-8,5-1000) közötti határ törlése a 4420/3 hrsz., a 4421/4 hrsz. és a 4422/3 hrsz. alatti ingatlanok között 6.) HÉSZ 17. §-ból kimaradt, ki kell egészíteni: "Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el." 7.) 5593 hrsz. alatti ingatlanon az épületmegasság nem 8 m, hanem 9 m 8.) ÁFI által kért hibajavítások 9.) 4425/24 hrsz. alatti ingatlan Lke1 lakóövezet kijelölése (SZOVA Zrt.) 10.) A Szigligeti Ede utca és a Körmendi út sarkán, az 5176 hrsz. alatti ingatlan északkeleti határán a hiányzó övezeti határvonal feltüntetése az Lk3 és az Lk2 övezet elválasztására 11.) A 16415 hrsz., 16417 hrsz., 16450 hrsz. alatti ingatlanok beépítési módjának megváltoztatása Lendvai Ernő utcában lévő ikres beépítési módú telkeket kettesével összevonták. Így alakult ki a 16415 hrsz., 16417 hrsz., 16450 hrsz. alatti ingatlan, ahol az ikres beépítési mód indokolatlanná vált, ezért javasolt szabadonálló beépítési módra javítani. 12.) Tömjénhegyi út szabályozási szélességének biztosítása				
33.	Bugovits János	Szombathely, Szedres utca 4451/4 hrsz-ú ingatlanon jelölt út és forduló szabályozási terven	4451/4 hrsz.			62035-17/2024.

		való törlése				
34.	FALCO Zrt.	Szombathely, Puskás Tivadar u., 7282/6 hrsz-ú ingatlanon napelempark létesítése érdekében övezet módosítása	7282/6 hrsz.			62035-18/2024.
35.	Kámon Hús Kft. Mercs Péter Gergely	Szombathely, Maros u. 2. szám, 1289 hrsz. és a Szófia u. 31. szám, 1290 hrsz. összevonása érdekében övezeti előírás módosítása	1290 hrsz.			62035-19/2024.
36.	KÖKA Kő és Kavicsbányászati Kft.	Szombathely, 0339/5. hrsz. és a 0376/1 hrsz. övezeti besorolásának változtatása bányászati célra	0339/5. és 0376/1 hrsz.			62035-21/2024.
37.	Sabaria Park Center Kft. Bencze Zsolt	Szombathely, Varasd u. 1. szám, 15216 hrsz. Kk övezeti besorolásának megváltoztatása Gksz besorolásra	15216 hrsz.			62035-23/2024.
38.	Szombathelyi Kézilabda Klub és Akadémia Pődör Zoltán	Szombathely, 0172/6 hrsz. Hátsókert méretének csökkentése 10 m-ről 5 m-re	0172/6 hrsz.			62035-24/2024.
39.	Németh Szabolcs	Szombathely, 12930 hrsz. övezeti besorolásának változtatása Gksz és Má-ból csak Gksz-re	12930 hrsz.		**NEM** 279/2024. (X. 22.) Kgy.hat.	62035-25/2024.
40.	Bakonytruck Kft. Savanyu Roland	Magánút kialakítása a 11808/2 hrsz. alatti ingatlan megosztásával.	11808/2 hrsz.			62035-26/2024. 332-67/2021.
41.	Inter-X Kkt. Panda István	Z-kk övezetben 7,5 m-es épületmagasság engedélyezése	15814/4 hrsz.			62035-27/2024.
42.	Gyovai Tímea Judit Zalkai Dániel Bullakaj Anton	A 4972/3 hrsz. alatti ingatlanból egy 19 m^2 területű földrészlet telekcsoport újraosztással a 4972/4 hrsz. alatti ingatlanhoz történő rendezése	4972/3 hrsz.			62035-28/2024.
43.	Xu Xiaoxiao	A 6257/2 hrsz. alatti ingatlan 105 m^2 nagyságú területrészének Vt övezetbe sorolása	6257/2 hrsz.			62035-29/2024.
44.	TOP Plusz projekt SZMJV Beruházási Iroda	Váci M. utcával párhuzamosan kerékpárút és sétány létesítése Kodály Z.-Paragvári u. - Váci M. - Muskátli utcák között	44.			
45.	Tóth Kálmán VISB elnök	Szent István király u. 11498/1 hrsz. alatti ingatlan Z-kk övezetbe sorolása	11498/1			62024-2/2025
46.	Tóth Kálmán	Szent István király utcától délre eső 11846 hrsz.	11846			

	VISB elnök	alatti közút szabályozási szélességének csökkentése				
47.	WESTRIO Kft. Geosits Tibor, Mangliár László	Thököly I. u. – Aréna u. - Zrínyi I. u. – Rákóczi F. u. által határolt tömb feltárásának és a tömbbelsőben lévő közterület határainak felülvizsgálata	6475			65108-58/2024
48.	HARTJES Hungaria Kft.	Szövő u. 7291/5 hrsz. alatti ingatlanon lévő övezeti határ és ültetési kötelezettség törlésének kérése	7291/5			62024-4/2025
49.	SZMJV	Az intermodális csomópont tervezett területét érintő kizárólagos területfelhasználás felülvizsgálata	7016 hrsz 7017/1 hrsz 7017/2 hrsz 7027 hrsz 7028 hrsz 7029/5 hrsz 7029/3 hrsz 7029/6 hrsz 7030 hrsz			62024-15/2025
50.	GySEV	GySEV IC motorvonat karbantartó és javító bázis létesítését tervezi a Pálya utca melletti területen. Ennek érdekében ezen a szakaszon a Kö-2 és a Gksz közötti övezeti határ módosítása szükséges.	8156/5 hrsz. 8156/6 hrsz 5156/8 hrsz 8156/10 hrsz 8156/13 hrsz 8156/17 hrsz 8156/19 hrsz 8156/21 hrsz			62024-17/2025
51.	SZMJV	A VISB 98/2025. (IV.25.) számú határozata alapján a Váci M. utcai parkoló bővítése	2759/50 hrsz			62024-14/2025
52.	SZMJV	A 851/1 hrsz. alatti ingatlanon a természetben meglévő gyalogút kiszabályozása, a tömbben kijelölt építési helyek törlése	851/1 hrsz. 842 hrsz. 845/2 hrsz. 844/3 hrsz. 845/3 hrsz. 846 hrsz. 847 hrsz. 848 hrsz.			6024-19/2025

			849/2 hrsz. 849/3 hrsz. 850/2 hrsz			

Nem került kidolgozásra:

1.) Szombathely, 120/24 hrsz-ú ingatlanon tervezett szabályozási vonal felülvizsgálata (útlejegyzés)
SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 279/2024.(X.22.) Kgy. számú határozat alapján nem kerül kidolgozásra.

2.) Szombathely, 996/21 hrsz-ú ingatlannal határos 996/11 hrsz-ú kivett közút zöldterület kivonása
SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 279/2024.(X.22.) Kgy. számú határozat alapján nem kerül kidolgozásra.

3.) Szombathely, 909/2 hrsz-ú (kérelem szerint 902/2 hrsz) ingatlan építési telekké nyilvánítása (jelenleg Má)
SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 279/2024.(X.22.) Kgy. számú határozat alapján nem kerül kidolgozásra.

4.) Szombathely, Víztorony u., 4703/1 hrsz. alatti ingatlanon parkoló rendezési tervben való szerepeltetése
SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 279/2024.(X.22.) Kgy. számú határozat alapján nem kerül kidolgozásra.

5.) Szombathely, Erkel F. u. 1. szám, 10642 hrsz. övezeti besorolás módosítása (Vt)
SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 279/2024.(X.22.) Kgy. számú határozat alapján nem kerül kidolgozásra.

6.) Szombathely, Dózsa Gy. -Esze T.- Szinyei Merse P.- Kálvária utcák határolta tömb Dózsa Gy. U. felöli része Lk2 övezetből Lk övezetbe sorolása
SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 279/2024.(X.22.) Kgy. számú határozat alapján nem kerül kidolgozásra.

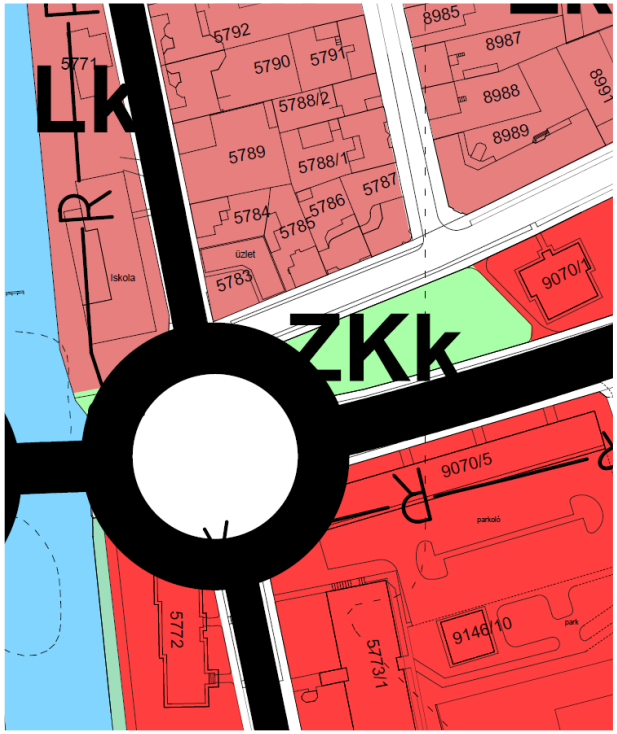
7.) Szombathely, 12930 hrsz. alatti ingatlan egy területrészére vonatkozó övezeti besorolás megváltoztatása Má-ból Gksz-re
SZMJV Közgyűlésének 279/2024.(X.22.) Kgy számú határozat alapján nem kerül kidolgozásra.

5. Szombathely, Szent Flórián krt. - Sorok utca sarok zöldség-gyümölcs pavilon szabályozási terven való feltüntetése

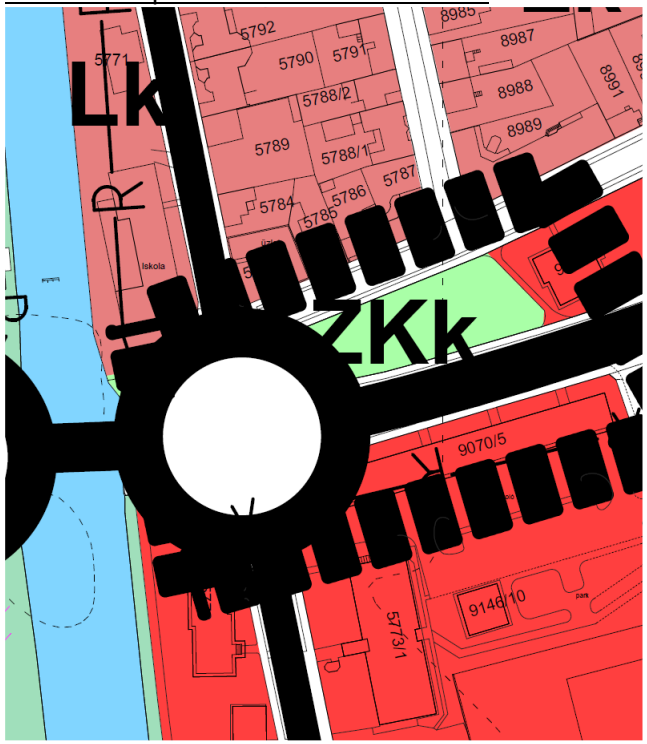
A módosítás célja a meglévő, alapterületében a közelmúltban megnövelt Szent Flórián körút, Sorok utca sarkán álló zöldséges stand, pavilon rendezése. A terület az önkormányzaté. A rendezését illetően egyik opció lehet a településrendezési tervekben a zöldséges számára terület kijelölése. Mivel a kijelölés zöldterületen történik, ezért javasolt a csere az ugyanebben a zöldterületben meglévő beazonosíthatatlan övezettel/építési övezettel.

Megoldási javaslatként a Szerkezeti terv nem változik. A Szabályozási tervet érintően 9140 hrsz ingatlanból 105 m^2 nagyságú terület zöldterület közkert területből közlekedési területbe kerül a zöldséges stand helyén. A zöldterület közlekedési terültbe sorolása során ugyan nincs visszapótlási kötelezettsége országos előírás alapján az önkormányzatnak, de a 9140 hrsz. alatti ingatlanon a Móricz Zsigmond utcával szemközt lévő, közlekedési területbe sorolt telekrész 65 m^2 nagyságban zöldterület közkert besorolást kap. A közlekedési területek előírása a kiegészül azzal, hogy az előkert mérete legalább 0 m. Ezen előírás indokolt a zöldséges pavilon ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében is.

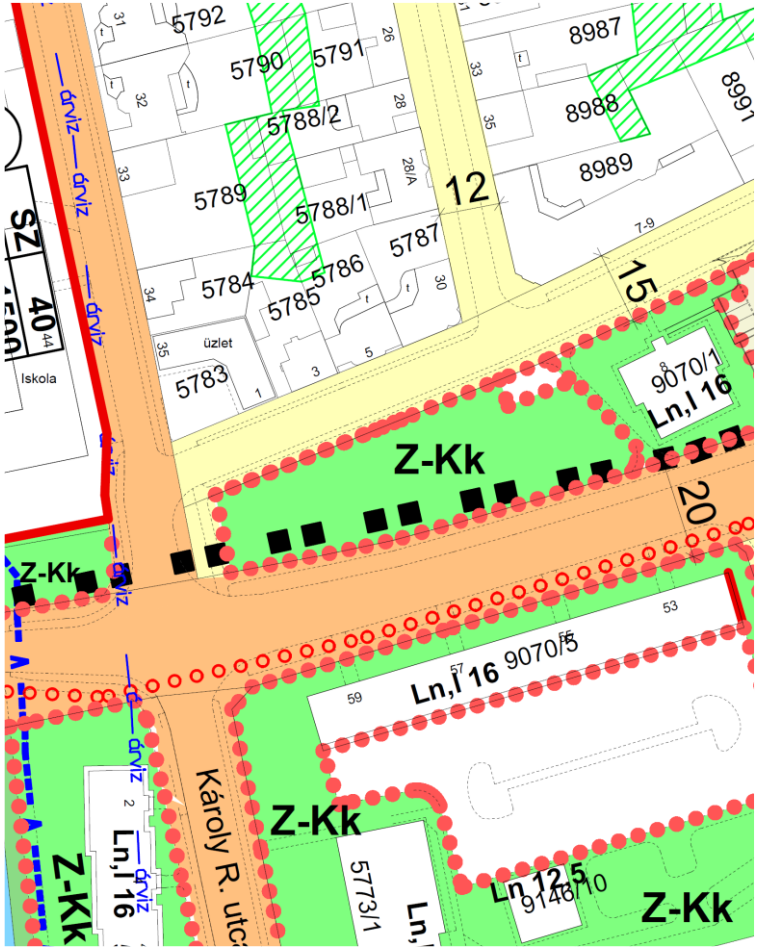
Hatályos településszerkezeti terv részlete



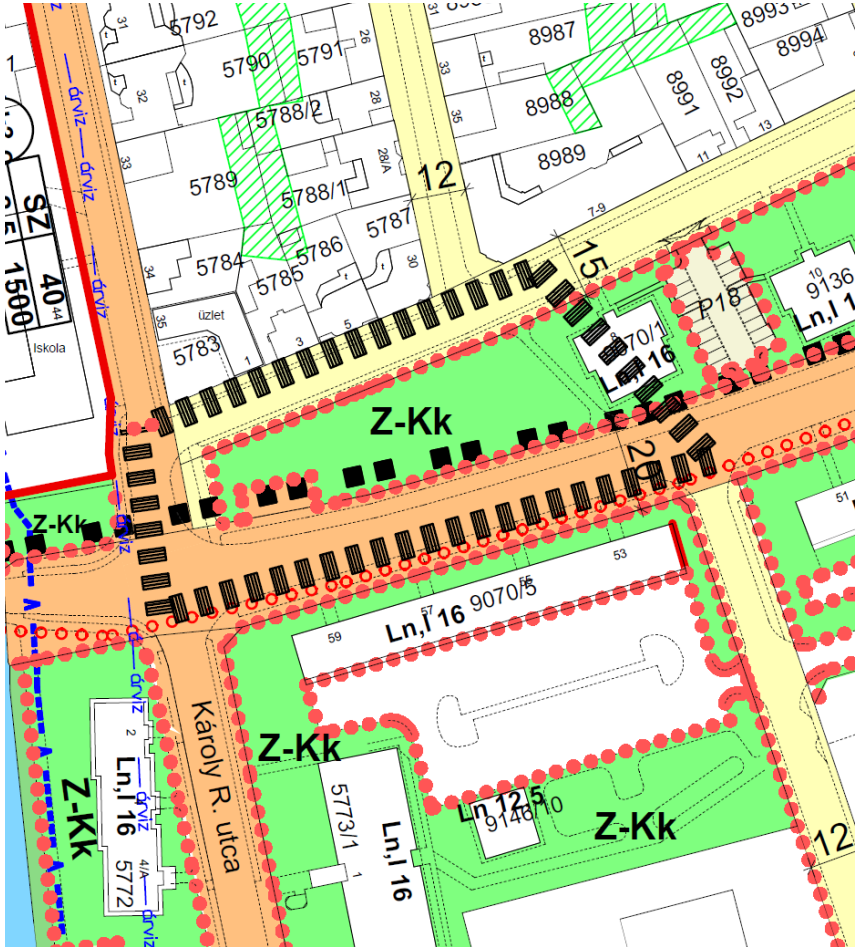
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete



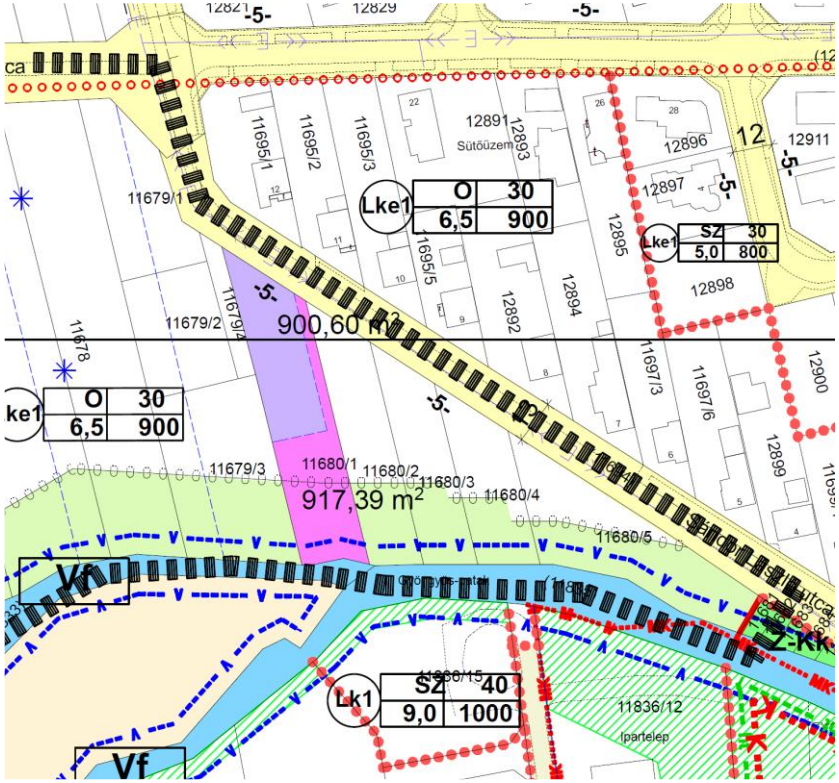
Javasolt szabályozási tervi részlete



A zöldséges pavilon fényképei

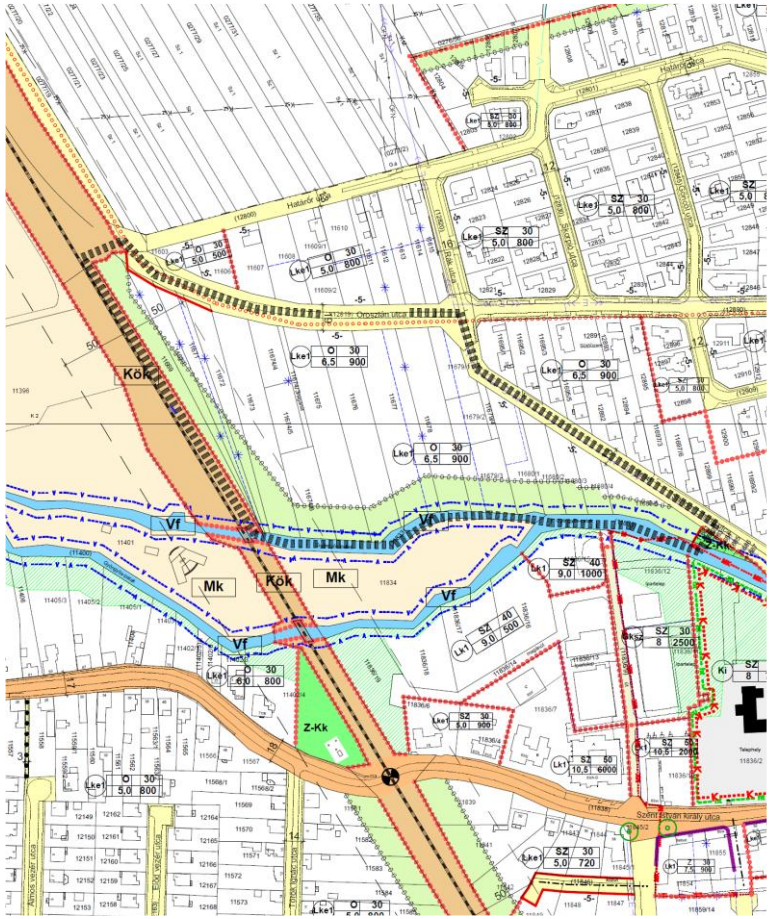
6. Szombathely, 11680/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán 4 m széles magánút kialakítása

Az 11680/1 hrsz-ú ingatlan megosztását tervezik. A HÉSZ 10.§ (4) bekezdése alapján lakóterületek esetében magánút akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv jelöli. Cél ezen magánút kialakítása és a korábban üresen álló terület hasznosításának elősegítése.
Az HÉSZ 10.§ (2) bekezdése alapján az új építési telek szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méternél kevesebb nem lehet, kivéve nyeles telek esetén, ahol a szabályozási szélességet a nyelet követő telekszélességre kell alkalmazni.
A telek területe jelenleg 1806 m^2 körül van, a magánút leválasztása esetén az egyik telek nem érné el a 900 m^2-es minimális telekméretet, így legfeljebb nyeles telek alakítható ki. A telek szélessége 20 m, így a HÉSZ 10.§ (2) bekezdésalapján az oldalhatáros beépítés szerinti 16 m-es telekszélesség biztosítható, illetve a hátsó telek a Gyöngyös műcsatornát követő ültetési kötelezettségen kívül eső része elegendő építési helyet biztosít egy lakóház kialakítására. A HÉSZ 10.§ (3) bekezdése szerinti nyelestelek kialakítása - mivel annak megvalósítása igazolható volt – egyedileg jelölésre kerül. A11680/2-11680/5 hrsz ingatlanokról a javasolt telekhatárok törlését kezdeményezzük, mivel a jelenlegi telekstruktúra felel meg a HÉSZ előírásainak.



Hatályos szabályozási tervi részlete

Javasolt szabályozási tervi részlete



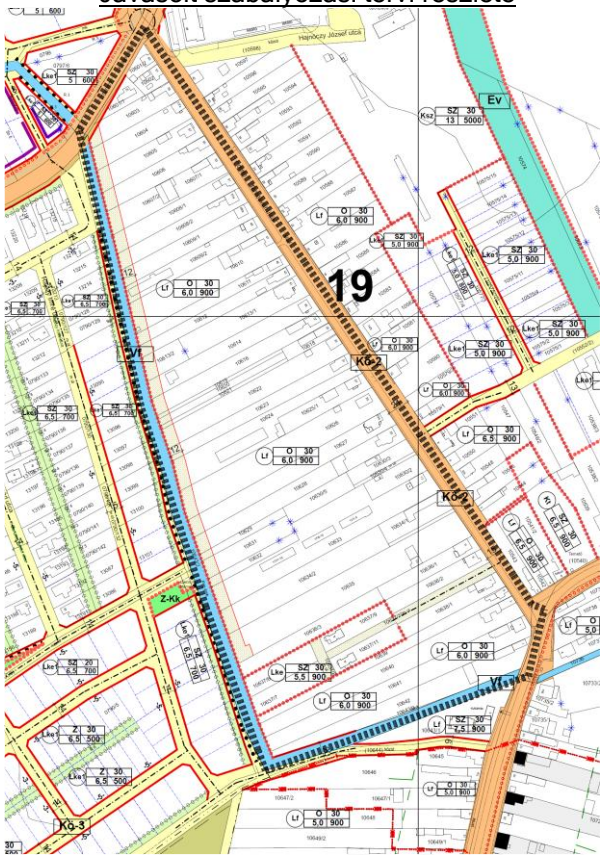
7. Szombathely Újperint Temesvár u - Pap árok - Külső Nárai út által határolt terület hátsó telekrészeinek beépítési lehetősége

A tömbben lévő hosszan elnyúló Falusias lakóterületi ingatlanokon a HÉSZ alapján egy telken legfeljebb egy épület, abban maximálisan két lakás vagy más rendeltetési egység helyezhető el. A tulajdonosok szeretnék az ingatlanokat megosztani, de a szabályozási terven jelölt magánúttól eltérő nyomvonalú magánút nem alakítható ki.

A megoldási javaslat szerint a Pap árok bal partján (keleti oldalán) egy 12 m-es magánút kerül jelölésre a HÉSZ 10. § (4) bekezdésével összefüggésben. A magánút a Külső Nárai úttól indul déli irányba a kertaljai részen a végén 16 m-es fordulóval. A tőle nyugatra lévő lakóterülethez a Németh Pál utca vonalában tud csatlakozni majd, illetve délebbre a 0790/6 hrsz út esetében. A Pap árok nyugati felén tervezett gyalogút a jövőben is gyalogút funkciót kap, itt gépjármű forgalom nem javasolt. A 10609/2 hrsz-en az ingatlan-nyilvántartásban jelölt épület a természetben nem létezik, így nem akadálya a magánút kialakításának.

Hatályos szabályozási tervi részlete

Javasolt szabályozási tervi részlete

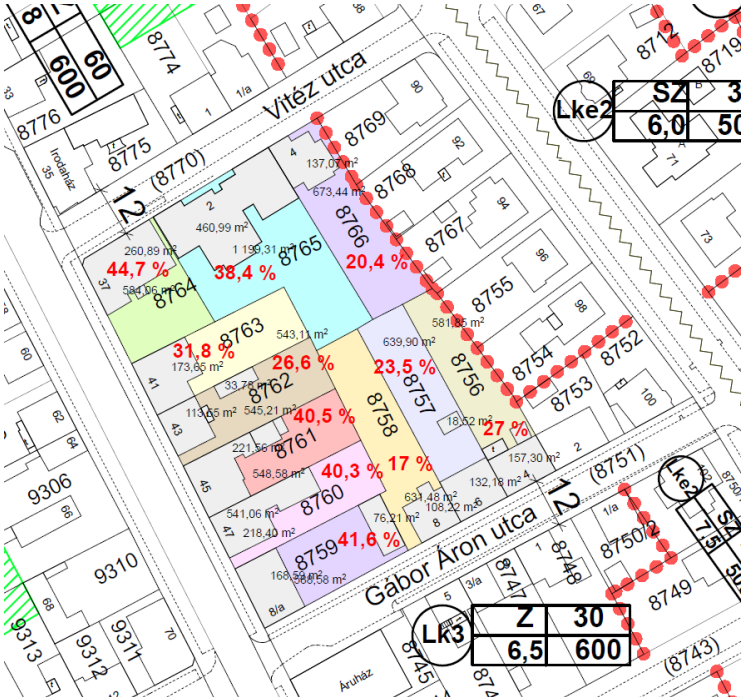


8. Szombathely, Rumi út 37. szám, 8764 hrsz. alatti ingatlan övezeti előírásának módosítása (beép.: 60 %)

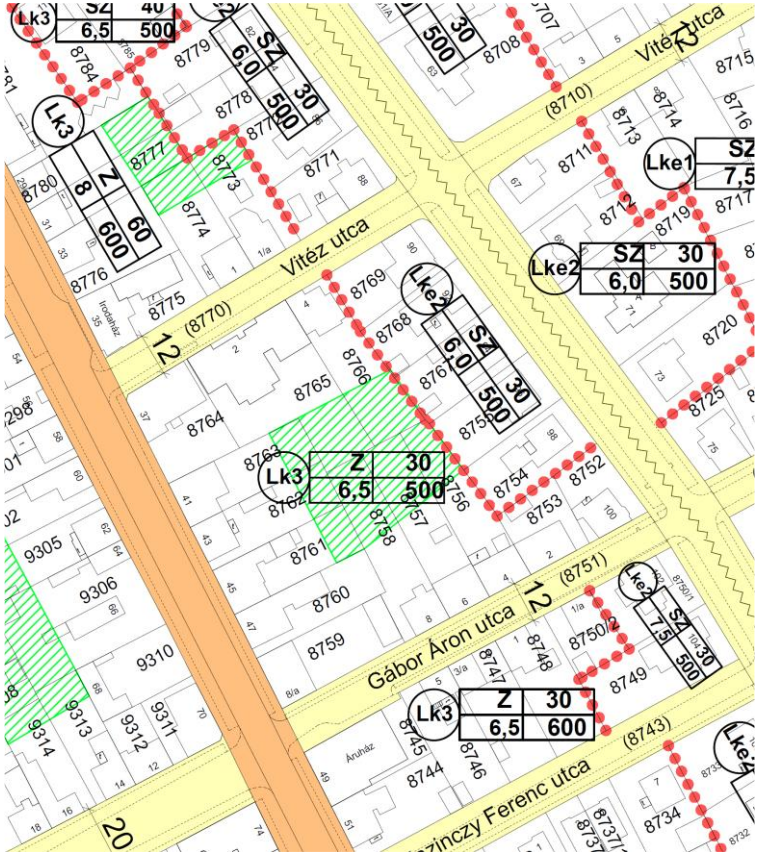
A Szombathely, Rumi út 37. szám, 8764 hrsz-ú ingatlan saroktelek, a HÉSZ vonatkozó előírásai alapján Lk3-Z-30-6,5-500 jelű építési övezetben fekszik. Az OTÉK 7.§ (2) bekezdés utolsó mondata alapján a zártsorú beépítési mód esetében a saroktelkek külön építési övezeti előírása eltérhet a tömbterület építési övezeti előírásától. A telek jelenlegi beépítettsége 44 %. A kérelem szerinti 60 %-os beépítettség elfogadása esetén a jelenleginél csak 94 m^2-el nagyobb lenne az új beépítés, cserébe viszont a saroképület kisvárosiasabb utcaképet adva a Külső Rumi út és Vitéz utca megjelenését kiemelhetné a mai beépítéshez képest.

Másik lehetőség, hogy a Rumi út keleti oldalán a Vitéz utcától északra eső területtel azonos módon a Vitéz utcától délre eső tömb **zártsorúan beépített részén a beépítés mértéket 60%-**ra emelni.

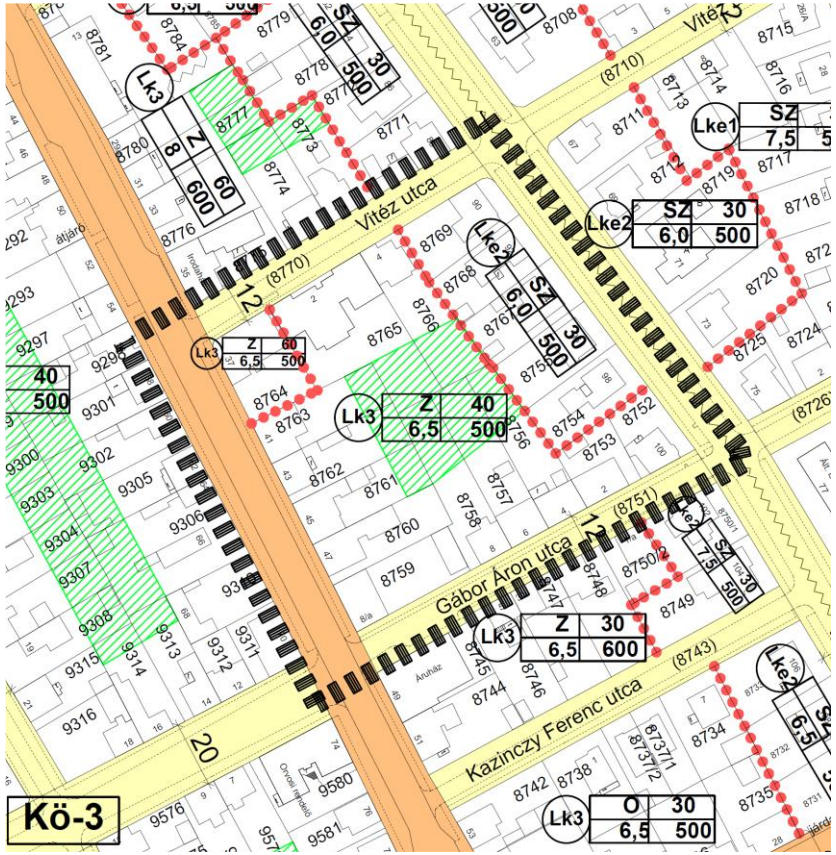
Megoldási javaslatként megvizsgáltuk a tömbterület Lk3-Z-30-6,5-500 jelű építési övezetének jelenlegi beépítettségét. Az építési övezet 11 db telkéből 4 db beépítettsége meghaladja a 40 %-ot, ebből a 8764 hrsz-é a legmagasabb. További kettő telek beépítettsége meghaladja a jelenleg előírt 30 %-ot, tehát jelenleg is a tömbterület beépítettsége inkább 30 % feletti. A megoldás szerint a zártsorúan beépített 8764 hrsz. alatti ingatlan speciálisan megkapja a 60 %-os beépítési előírást az Lke-Z-**60**—6,5-500 jelű építési övezetben, a telektömb többi részén javasoljuk a beépítettséget 40 %-ra felemelni, a kialakult állapot figyelembevételével Lke-Z-**40**—6,5-500 jelű építési övezeti előírással.



Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási tervi részlete

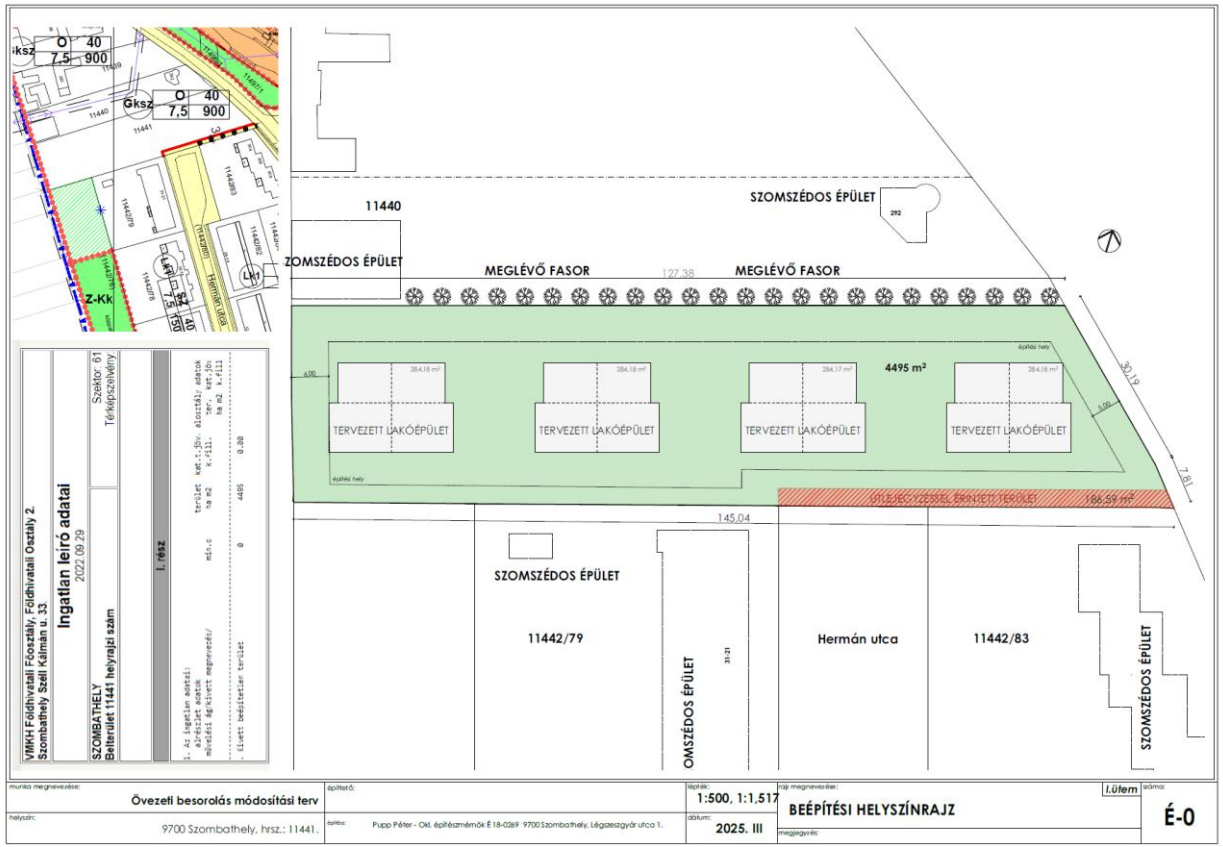


10. Szombathely, Külső Rumi út, 11441 hrsz. alatti ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lk)

A lakossági kérelem alapján a jelenleg kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt és Gksz-O-40-7,5-900 jelű építési övezethez tartozó ingatlant szeretnék kisvárosias lakóterületbe átsorolni. Az 11441 hrsz. alatti ingatlan jelenleg délről Lk besorolású kisvárosias lakóterülethez csatlakozik. A szomszédos építési övezetben hasonló 40 %-os beépítési intenzitás és 7,5 m-es épületmagasság a megengedett.

Az 11441 hrsz. alatti ingatlan kisvárosias lakóterületbe való átsorolása és lakóépületekkel való beépítése esetén biztosítani kell az északi oldalról meglévő-megmaradó kereskedelmi, szolgáltató terület felőli elválasztását és védelmét, akár beültetési kötelezettség előírásával, a jelenleg is meglévő fa és cserjesor megtartásával.

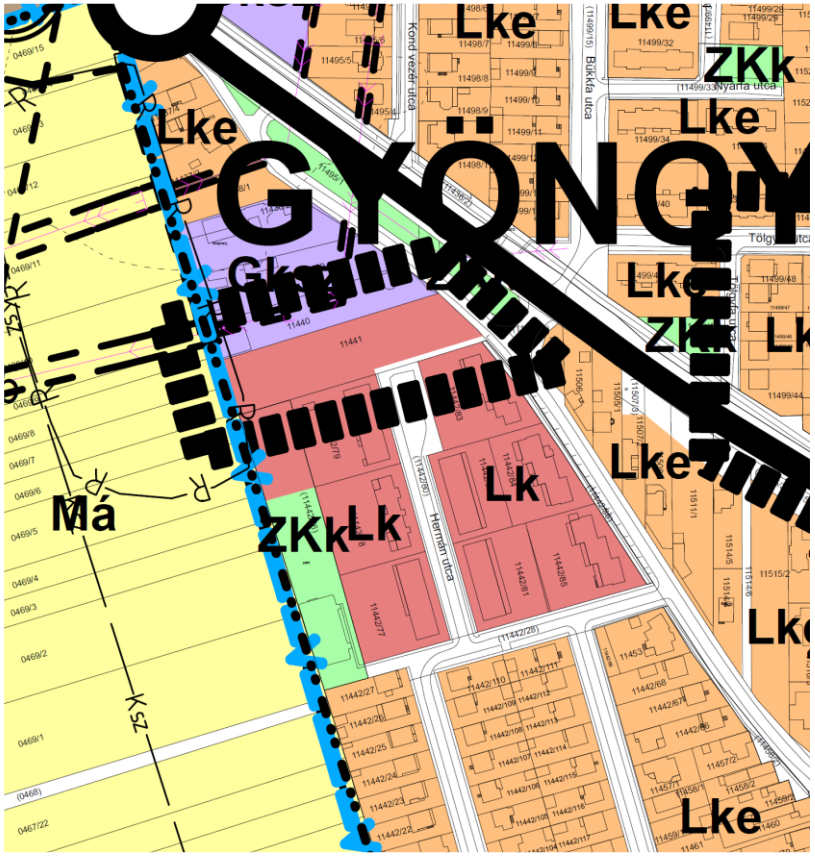
A tervezett beépítés szerint 4 db 2 lakásos lakóépület kerülne elhelyezésre, amely a szomszédos emeletes sorház és az északi beépítések felé átmenetet képezne.



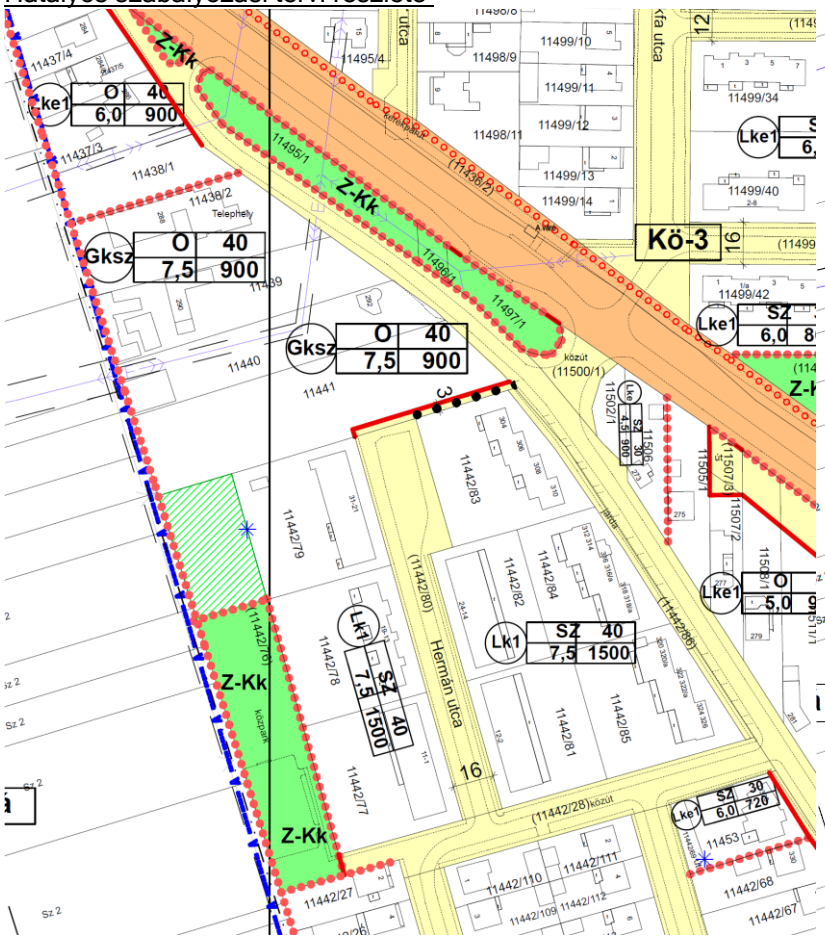
A módosítás során az 1141 hrsz ingatlanon 4297 m^2 nagyságban kerül sor területfelhasználás változására, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből kisvárosias lakóterület kijelölésére. Az építési övezeti előírás úgy változik, hogy Gksz-O-40-7,5-900 jelű építési övezetből a szomszédos Lk1-SZ-40-7,5-1500 jelű építési övezetbe kerül át a terület.

Hatályos településszerkezeti terv részlete

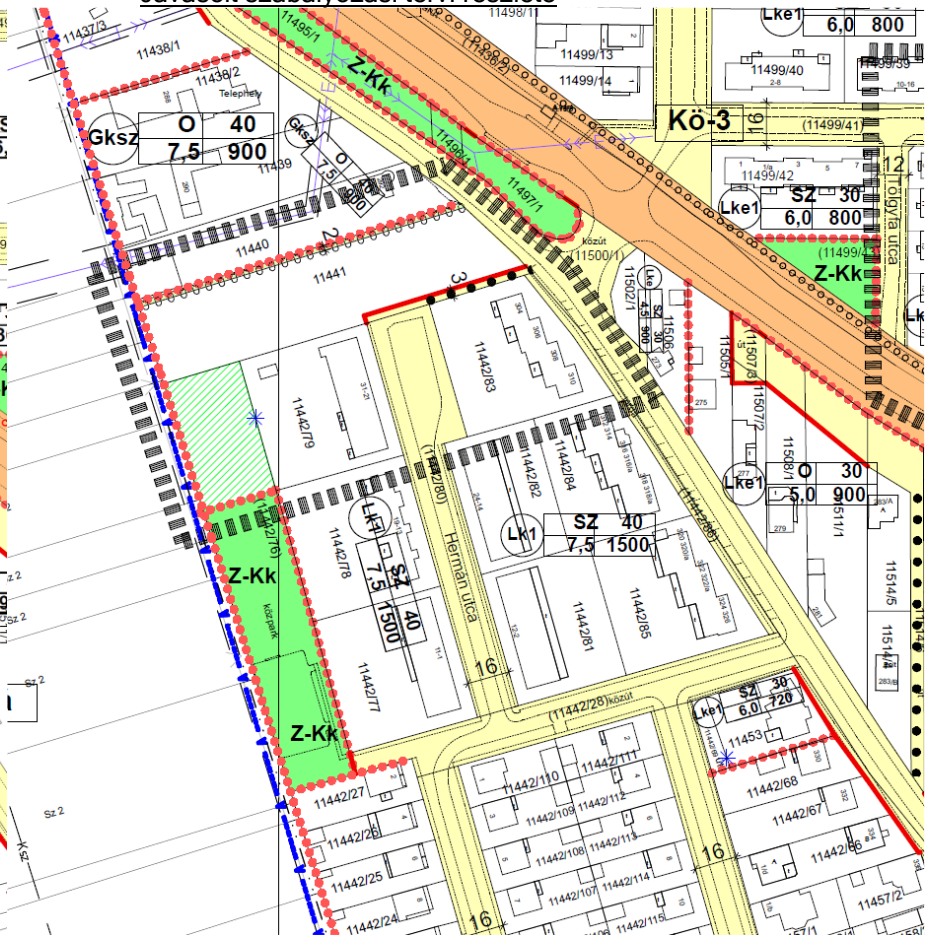
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási tervi részlete



11. Szombathely, 0801/38-52, 0801/55. ingatlanok övezeti besorolásának módosítása (Lke1-Sz-30-5-900)

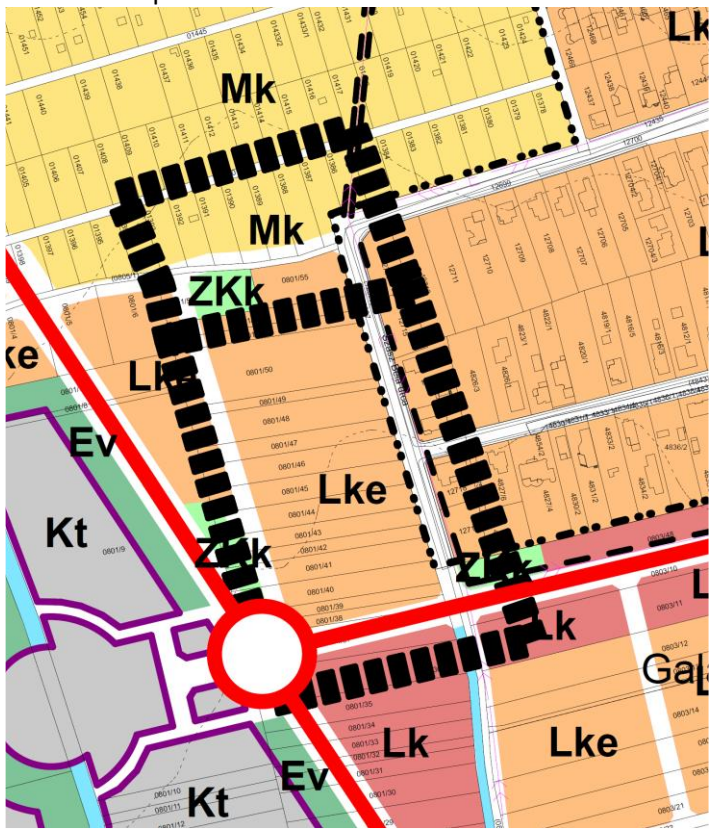
Partnerségi vélemény elfogadásával (Takács Éva) 0801/38-52, 0801/55 hrsz.-ú ingatlanokon az **Lke1** SZ-**30**-5,0-900 az övezeti besorolás egységesen kerül kijelölésre. A tömbterület korábban 3 féle eltérő építési övezetben volt kétféle lakóterületi besorolással (kertvárosias és kisvárosias, de egységesen szabadonálló beépítési móddal.

Eltérés a beépítés mértékében (20 % vagy 30 %) és az építménymagasságban (4,5 vagy 7,5 m) volt. A sok öncélúan meghúzott építési övezeti határvonal a telekalakításnak gátjává vált. Ugyanakkor az épületmagasság egységesen 5,0 m-ben való rögzítése és a beépítési % egységesítése (30 %) a terület beépítése szempontjából kedvezőbb településképet fog biztosítani.

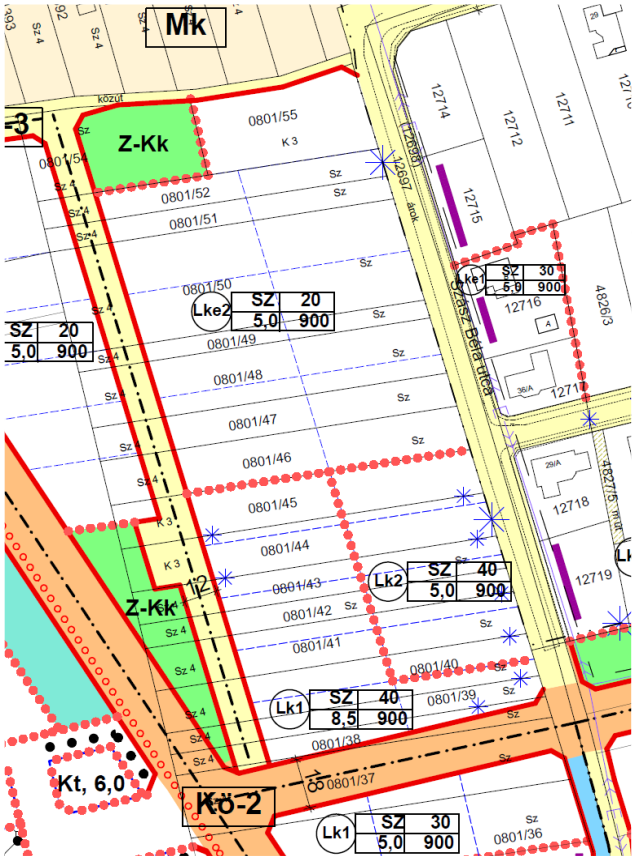
A Településszerkezeti terven a telektömbben jelölt kisvárosias lakóterület 10.100 m^2 nagyságban kertvárosias lakóterületbe kerül, biztosítva a Szabályozási tervvel való összhangot. A telektömb északi részén lévő útszabályozás módosítását lásd a 32/12. pont alatt!

Hatályos településszerkezeti terv részlete

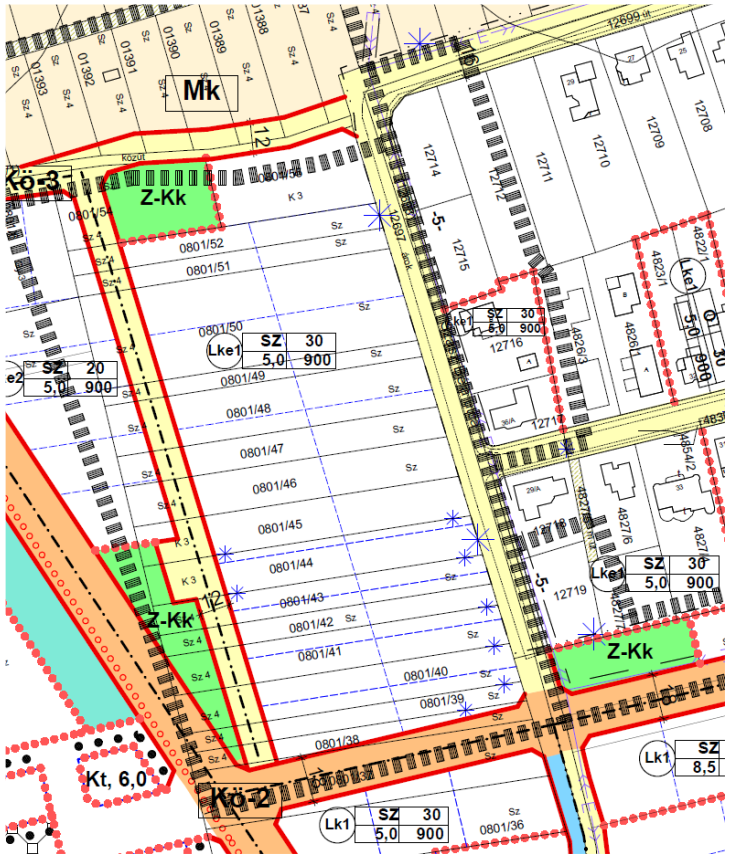
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv:



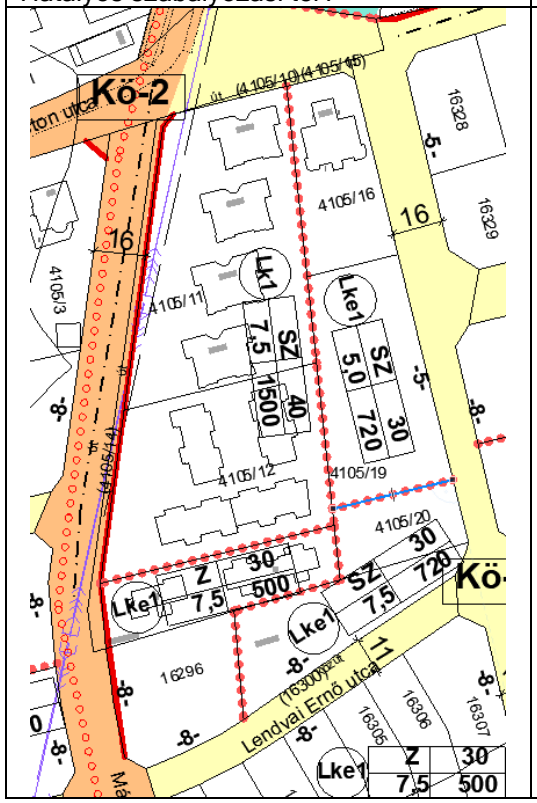
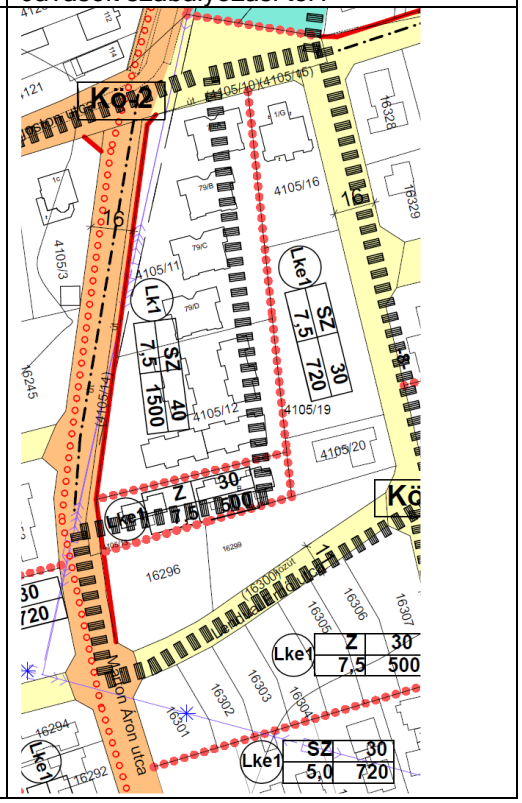
Tervezett szabályozási terv:



12. Szombathely, Retek u. 4105/16, 4105/19, 4105/20 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó tömbre vonatkozó övezeti előírások egységesítése (7,5 m épületmagasság)

A kérelem még a településrendezési eszköz 2023-as generális felülvizsgálata során partnerségi kérelemként került benyújtásra a véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

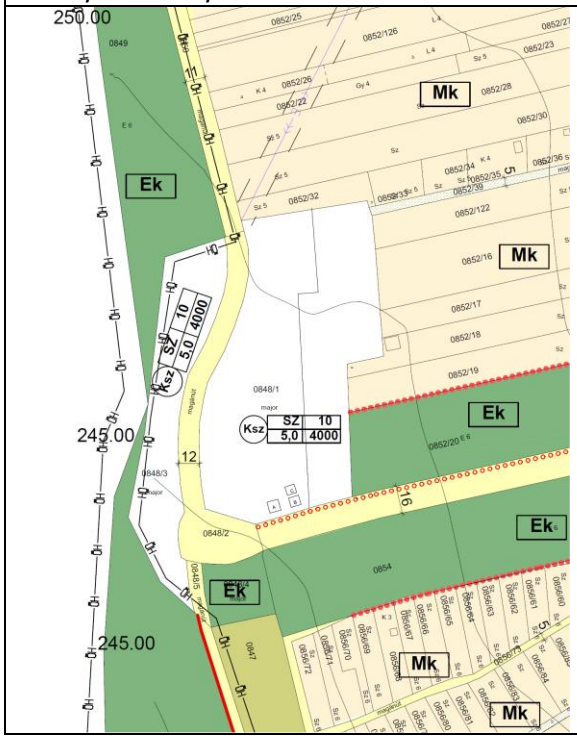
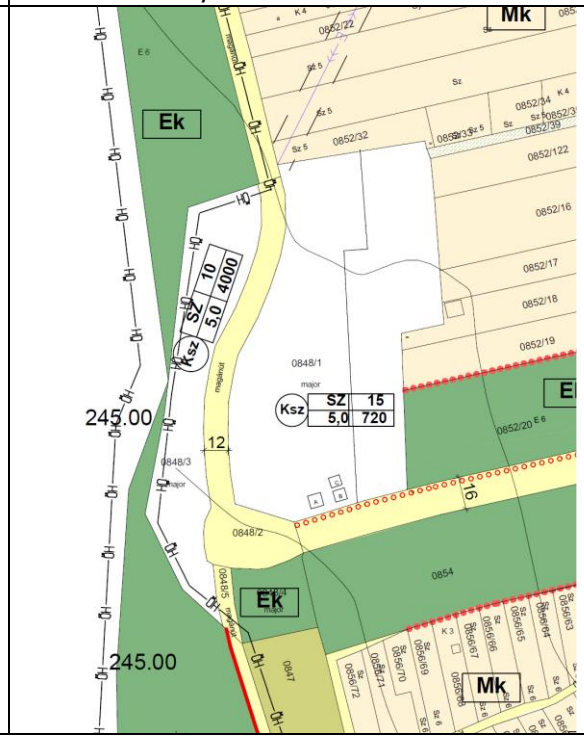
A Pálos Károly-Retek-Lendvai Ernő-Márton Áron utcák által határolt tömb nyugati oldalán kisvárosias lakóterületen kétszintes épületek állnak, az épületmagasság 7,5 m. A tömb keleti részében kertvárosias lakóterületen csak 5,0 m az épületmagasság. A 4105/16, 4105/19 hrsz. alatti ingatlanokon a tömb nyugati részén lévővel megegyező módon 7,5 m-es épületmagasság kerülne szabályozásra. Jelenleg csak ezen a két ingatlanon 5 m az épületmagasság, a telektömb többi telkén 7,5 m. A módosítás oka és célja a tömbterület egységes beépítésének kialakítása, tekintettel a már megvalósult beépítésekre. Mivel a telkek keskenyek, így a keleti oldali földszintes beépítés nem lenne kedvező, miközben a nyugati oldali beépítés már kialakult. A meglévő 7,5 méteres épületmagasságú épületek miatt a szomszédos ingatlanokon jelenleg építhető földszintes lakóházak udvara elvesztette az intimitását.

Hatályos szabályozási terv	Javasolt szabályozási terv
	

13. Szombathely, 0848 hrsz. alatti ingatlanon lévő Parkerdei büfé telekméret megváltoztatása (720 m²)

A kérelem még a településrendezési eszköz 2023-as generális felülvizsgálata során partnerségi kérelemként került benyújtásra a véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

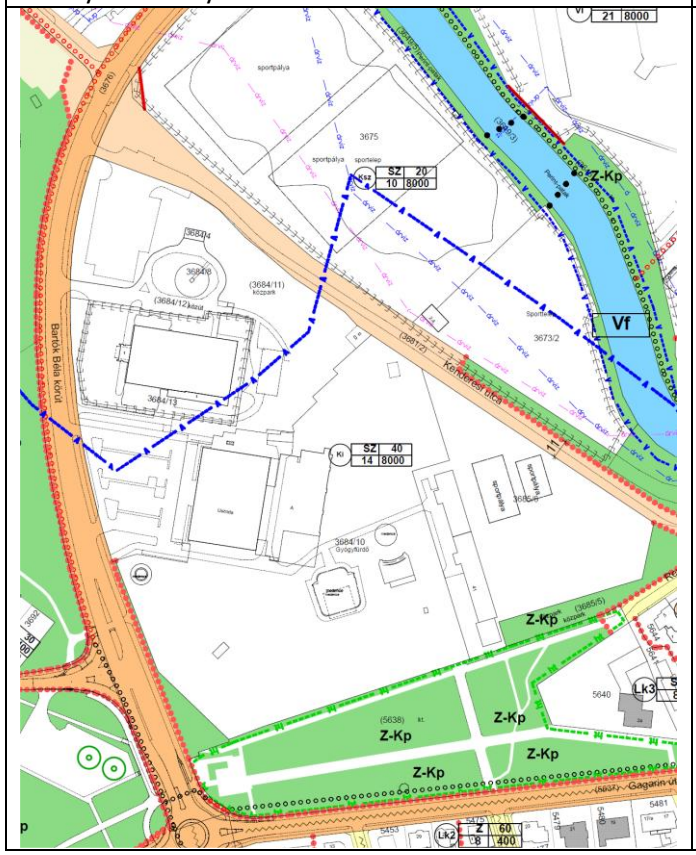
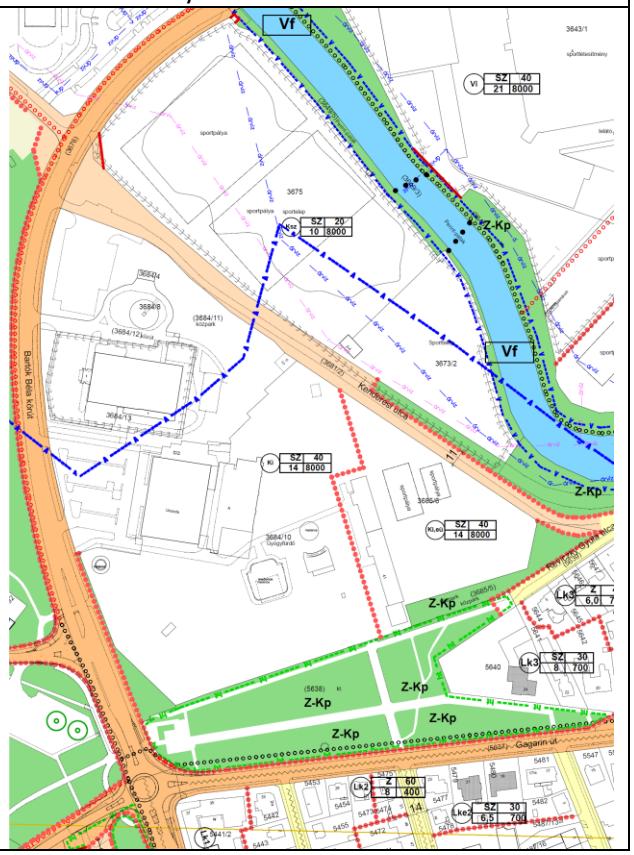
A 0848 hrsz. alatti ingatlan minimális telekmérete 4000 m²-ről 720 m²-re csökkenne. Kérelmező az ingatlan „A” „B” és „C” alrészletén lévő épületeket üzemelteti, és szeretne a használathoz igazodóan rendezni az épületek környezetét, önálló ingatlant kialakítani ennek érdekében. A jelenleg megállapított 4000 m²-es telekméret ehhez túl nagy, csökkentése indokolt.

Hatályos szabályozási terv	Javasolt szabályozási terv
	

14. Szombathely, Kenderesi u. 3685/6 hrsz. alatti ingatlanon „kivett gyógyfürdő” Különleges idegenforgalmi terület (Ki) területfelhasználásának megváltoztatása

A kérelem még a településrendezési eszköz 2023-as generális felülvizsgálata során partnerségi kérelemként került benyújtásra a véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

A kérelem alapján javasolt, hogy a 3685/6 hrsz. alatti ingatlan különleges idegenforgalmi terület indexálásra kerüljön azzal, hogy a területen Ki,eü építési övezetben egészségügyi, szociális (eü) területfelhasználás és építmény elhelyezés megkötés kerül rögzítésre. A módosítás célja Szombathely és térségének hiánypótló intézményi elhelyezése, amely az időskorúak ellátásával és az ehhez szükséges szolgáltatások nyújtásával foglalkozik.
Kérelmező jelezte, hogy amennyiben a módosítási kérelme nem kerül elfogadásra, úgy a területen munkásszállást fog létesíteni.

Hatályos szabályozási terv	Javasolt szabályozási terv
	

15. Szombathely, Ikervár-Vépi-Kolozsvár-Zanati utcák által határolt tömb Falco telephelyén minimális telekterület csökkentése 5000 m²- -re

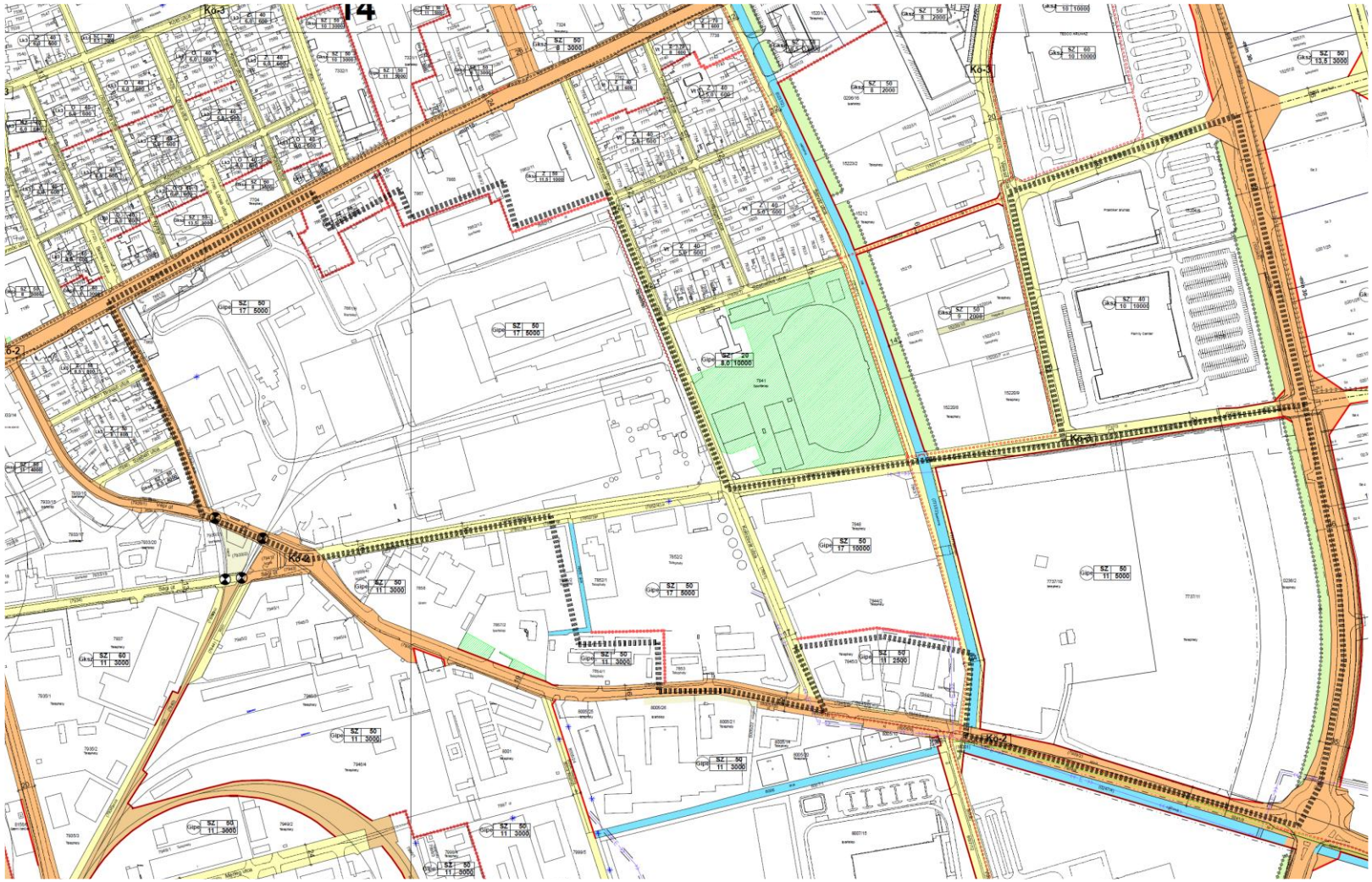
A kérelem még a településrendezési eszköz 2023-as generális felülvizsgálata során partnerségi kérelemként került benyújtásra a véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

A módosítás oka és célja a FALCO ZRt. telephelyeit érintő változások és a telephely területek minimális telekméretének egységes szabályozása a későbbi rugalmasabb telekalakítás érdekében.

A 7861/5-6, hrsz., a 7862/8 hrsz., a 7862/12 hrsz., 7862/13 hrsz. telephelyen Gipe-SZ-50-17-10000 építési övezeti előírás helyett Gipe-SZ-50-17-**5000**, a 7852/1-2 hrsz. és a 7853 hrsz. területén Gipe-SZ-50-17-10000 építési övezeti előírás helyett Gipe-SZ-50-17-**5000**, a 7844/2, a 7848 hrsz telephelyen Gipe-SZ-50-17-10000 építési övezeti előírás helyett Gipe-SZ-50-17-**5000**, a 7737/10 hrsz., a 7737/11, a 0236/2 hrsz telephelyen Gipe-SZ-50-11-10000 építési övezeti előírás helyett Gipe-SZ-50-11-**5000** építési övezeti előírás kerülne alkalmazásra.

<u>Hatályos szabályozási tervi részlete:</u>

Tervezett szabályozási terv részlete:

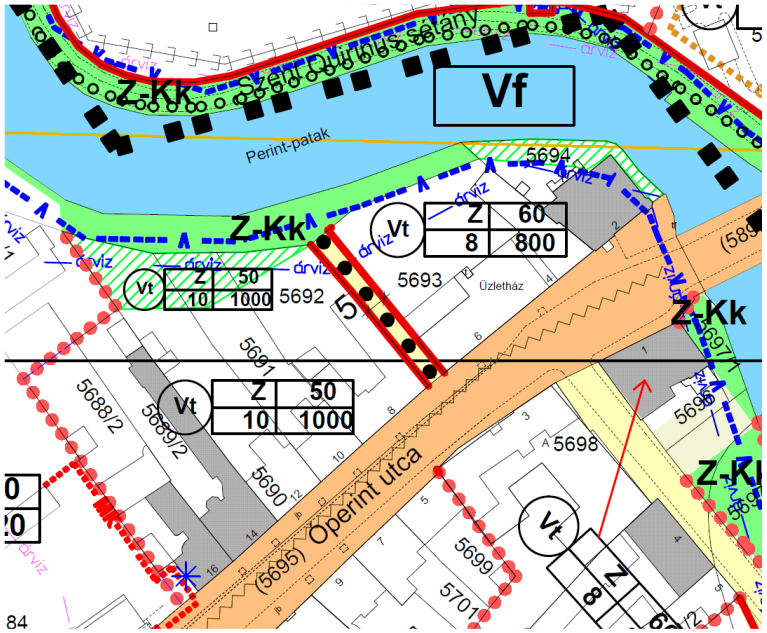


16. Szombathely, Óperint utca 5693 hrsz. építési övezeti előírások változtatása (Vt-Z-50-9-1000)

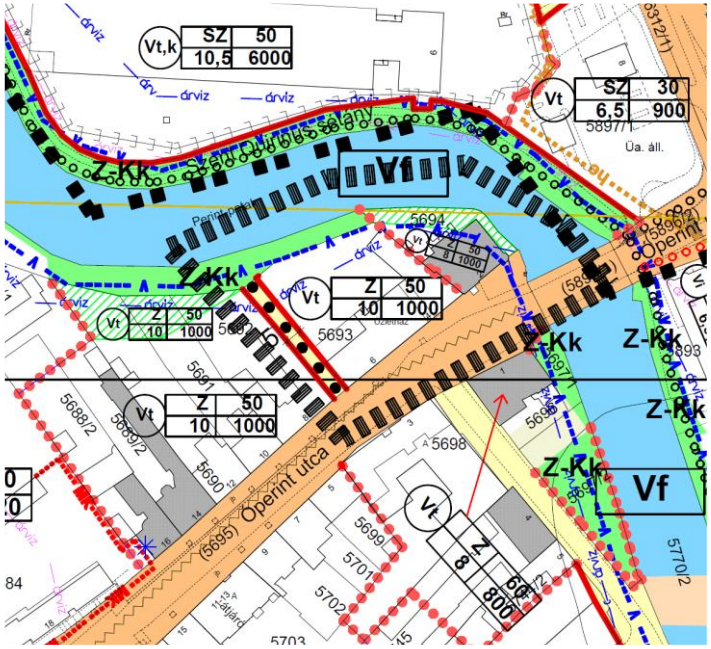
A kérelem még a településrendezési eszköz 2023-as generális felülvizsgálata során partnerségi kérelemként került benyújtásra a véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

Az Óperint utca északi oldalán az építési övezeti előírások egységesítését kérik, és az 5693 hrsz ingatlan területén Vt-Z-60-7-800 jelű építési övezet helyett Vt-Z-50-10-1000 jelű építési övezet kerül rögzítésre. A módosítás célja és oka, hogy az Óperint utca 5693 hrsz. ingatlanán jelölt gyalogút kettéosztja a tömböt, ugyanakkor indokolatlan az egységes beépítésű utcakép eltérő szabályozása a gyalogút két oldalán. A helyi védelem alatt álló patika, egyben saroktelek építési övezeti előírása nem változik.

Hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási terv részlete:



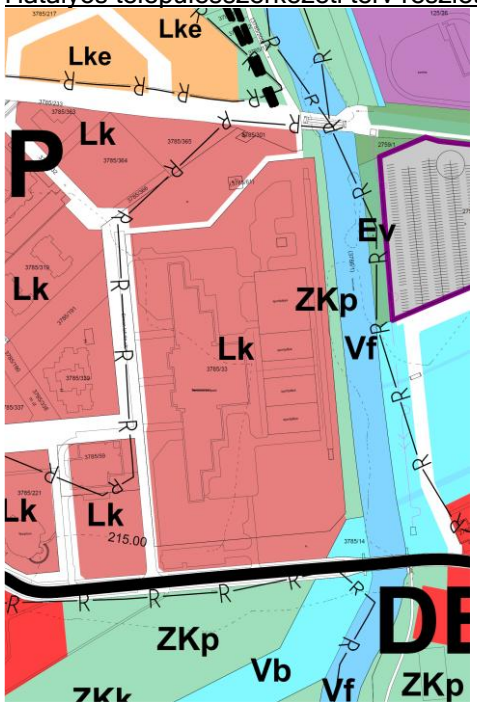
17. Szombathely, 3785/302 hrsz. alatti ingatlanon tervezett kerékpárút nyomvonalának módosítása

A kérelem még a településrendezési eszköz 2023-as generális felülvizsgálata során partnerségi kérelemként került benyújtásra a véleményezési szakaszban, de a záró szakmai véleményezés során módosításként jelen eljárásba utalt kérelem, így most kerülhet kidolgozásra.

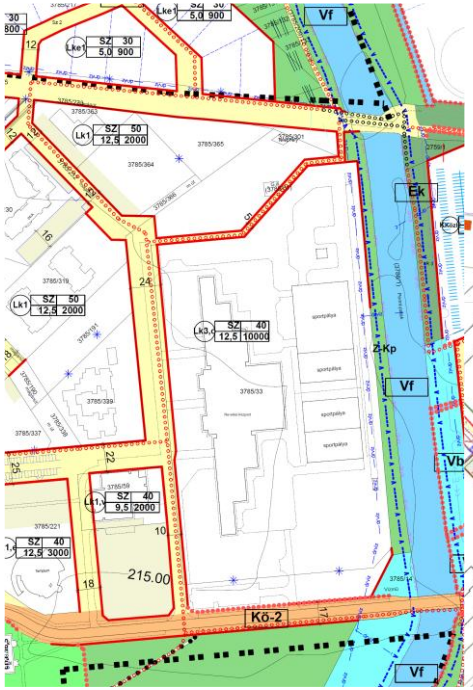
A hatályos rendezési terv szerint a 3785/302 hrsz-ú telekre jelölt kerékpárút azért került a terület déli oldalára, mert alatta elektromos földkábel található. Mivel ezt a kábelt időközben már megszüntették, viszont a telek északi oldalán használatban lévő gáz-, és elektromos vezeték húzódik, melyek kiváltása nem lehetséges, javasolták a kérelemben, hogy a tervezett közlekedési terület szélesebb sávban, a meglévő vezetékek vonalában húzódjon, ezáltal közterületi elhelyezkedésük biztosíthatóvá válik. Az így kialakított 13-15 m széles közlekedési sáv mérete (mely magába foglalja mind a két vezeték vonalát) lehetővé teszi a tervezett kerékpárút mellett egyéb közlekedési lehetőségek (járda, gk. közlekedésre alkalmas belső út) kialakítását is. A közlekedési sáv déli oldalán önálló telektömb keletkezik, melyen javasoljuk az eddigi szabályozás (Lk1) megtartását. A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A területfelhasználás változása során közlekedési terület szűkítésével kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre a 3785/302 hrsz ingatlanon ~710 m^2 nagyságban. A kerékpárút számára a telekrész északi felén kisvárosias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre 2325 m^2 nagyságban.

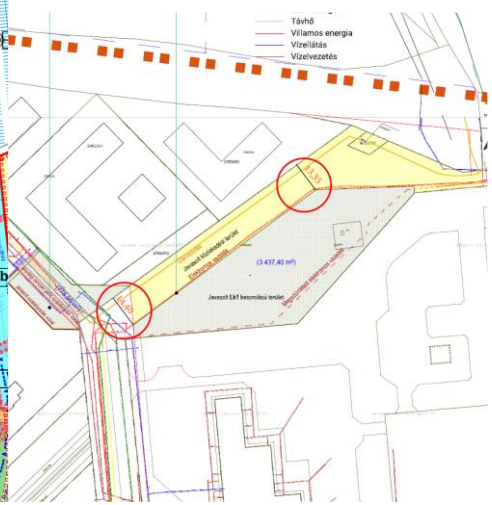
Hatályos településszerkezeti terv részlete



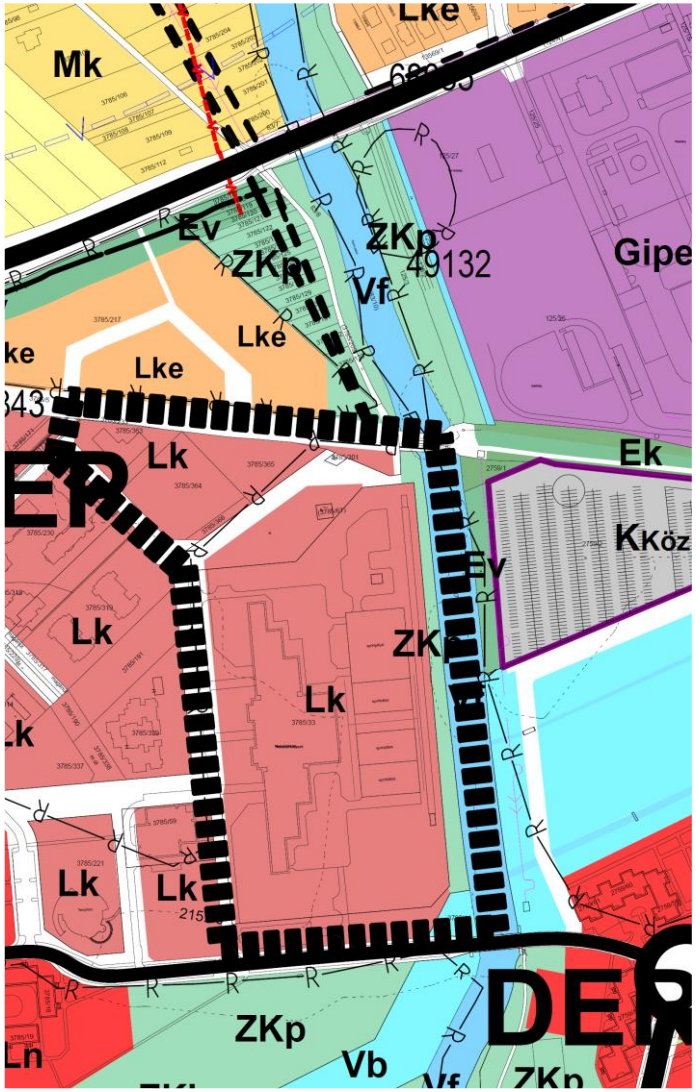
Hatályos szabályozási tervi részlete



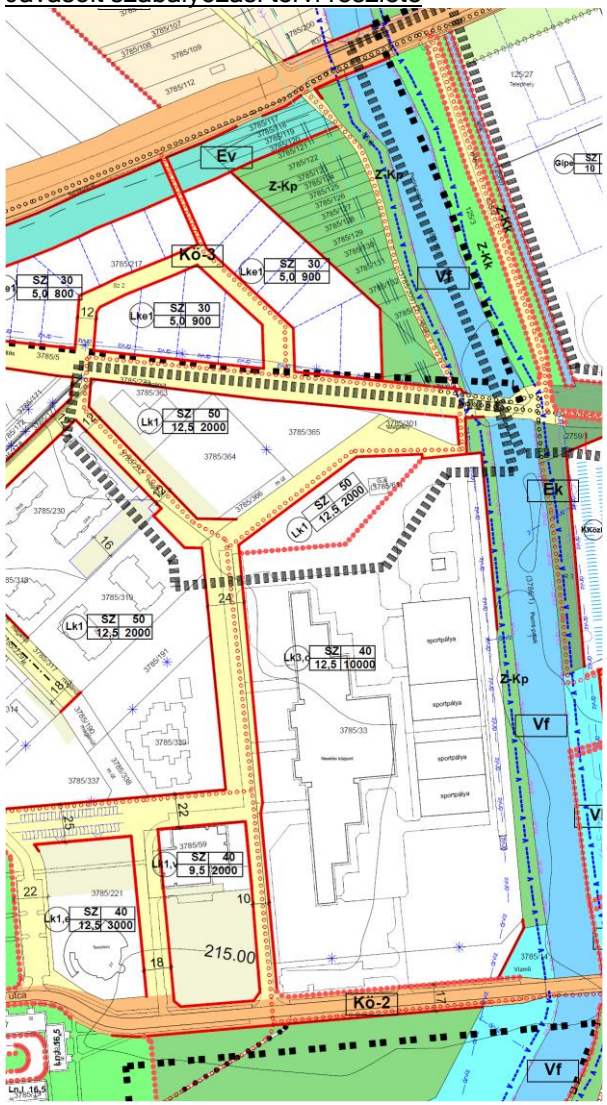
Javasolt kialakítás



Javasolt településszerkezeti terv részlete



Javasolt szabályozási tervi részlete



18. HÉSZ 2. melléklet 4. pont elővásárlási jog törlése a volt Spartacus pálya ingatlanairól (Farkas Károly út)

A 2023. december 14-én a 24/2023. (XII.19.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat 1. melléklete – a szabályzási tervlap – törölte az elővásárlási jog jelkulcsi elemet a Farkas Károly utca volt Spartacus pálya területéről. A HÉSZ 2. mellékletében – az elővásárlási joggal terhelt területek között a 4. pont alatt még szerepel. A cél a rendelet 2. mellékletének és a rendelet 1. mellékletének összhangba hozása és a 2. melléklet 4. sorának törlése.

Már a hatályos szabályozási terv sem tartalmazza az elővásárlási jogot jelölő lehatárolást, így módosítása sem vált szükségessé.

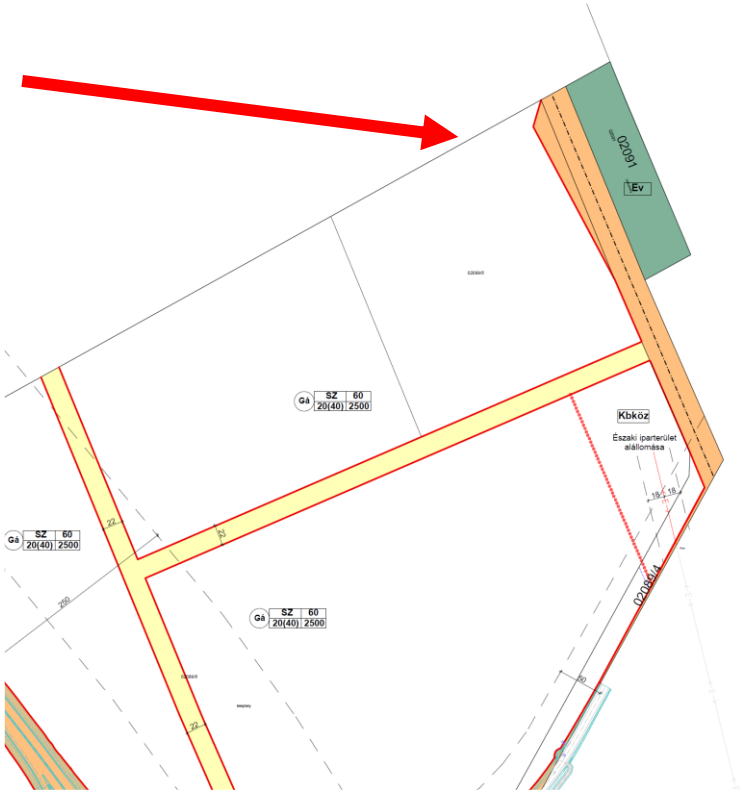
<u>Hatályos és változatlanul maradó szabályozási terv részlete</u>

19. Rajzi feldolgozásból eredő hiba javítása (szabályozási vonal)

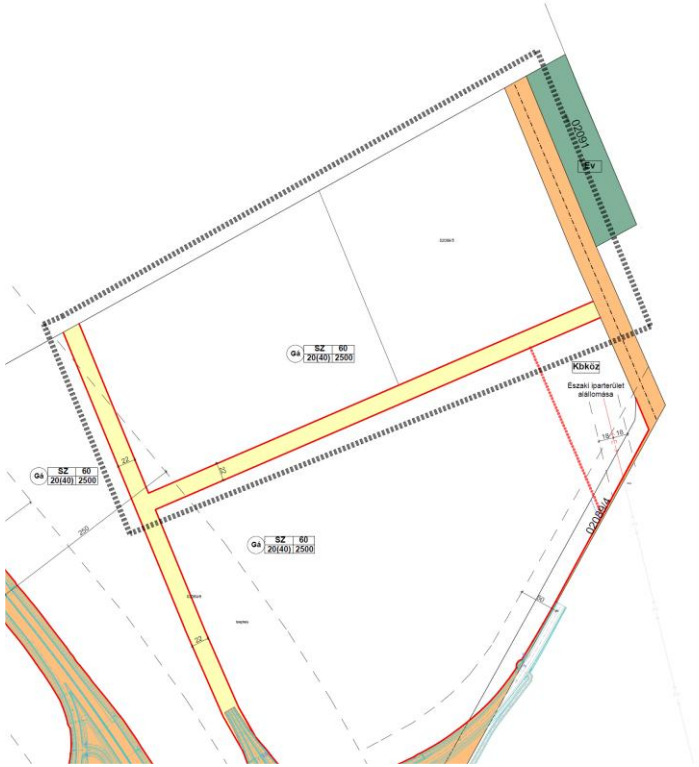
Az Északi Ipari Park területén a feltárást biztosító utak kialakultak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. A szabályozási terven a 30 m-es út szabályozási vonala egy rajzi hiba folytán törést mutat, miközben a terület és annak feltárása ezt nem indokolja. Rajzi elem egy szerkesztési vonal téves eredménye. A szabályozási terven ezért az ábrán nyíllal is jelölt területrészre szükség nincsen, így az kiigazítást igényel a meglévő állapot szerint. Az út szabályozás fenntartásához közérdek nem társul. A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A területfelhasználás változása szerint 1977 m^2 nagyságban kerül sor közlekedési terület Gá jelű általános gazdasági területbe sorolására. A megvalósult útszabályozásokról a tervezett szabályozási vonal törlésre kerül.

Hatályos szabályozási tervi részlete



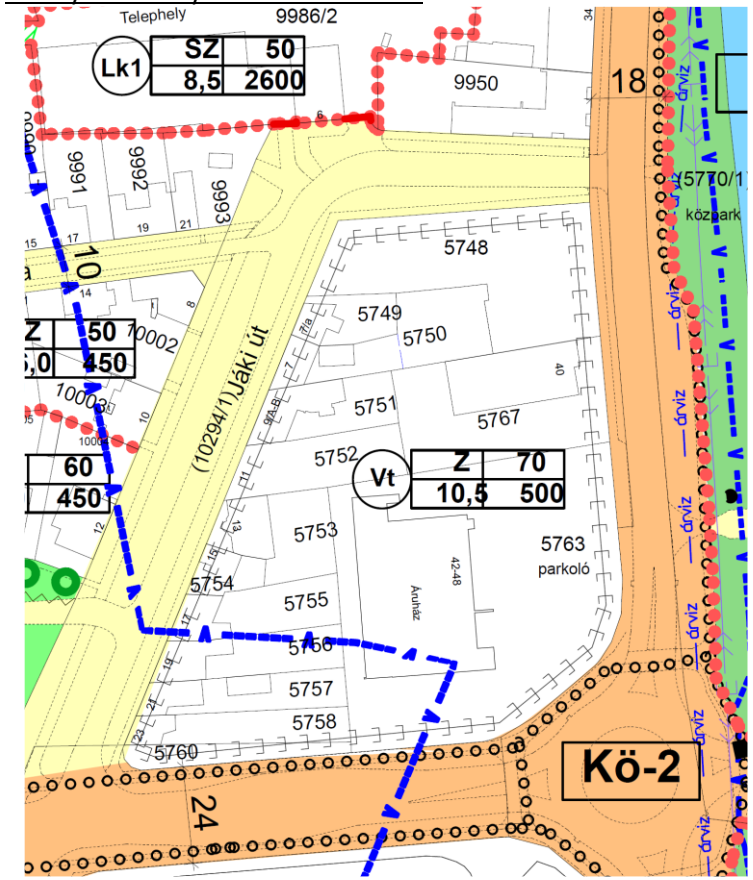
Javasolt szabályozási tervi részlete



20. A HÉSZ 2. melléklet 3. pontja szerinti elővásárlási jog törlése a Jáki út 15. szám, 5754 hrsz. alatti ingatlanról (Jáki út - Brenner T. krt. - Körmendi út által határolt tömb)

A 2023. december 14-én a 24/2023. (XII.19.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat 1. melléklete – a szabályzási tervlap – tartalmazza az elővásárlási jog intézményét a Körmendi út (Jáki út - Brenner T. krt. - Körmendi út által határolt tömb) - Szombathely, Jáki út 15. szám területén. A terület jelentősebben átépült, a Körmendi út felől meghatározó városkép átalakult, megvalósult. A cél az elővásárlási jog intézmények törlése a tömb területéről, mivel az elrendeléskori célok már nem állnak fenn. A HÉSZ 2. mellékletében – az elővásárlási joggal terhelt területek között a 3. pont alatt még szerepelő sor és a szabályozási tervlapon lévő jelkulcs törlése szükséges ehhez, illetve a hozzárendelt ingatlan-nyilvántartási bejegyzést is törölni kell a rendelet elfogadása és hatálybalépése után.

Hatályos szabályozási tervi részlete

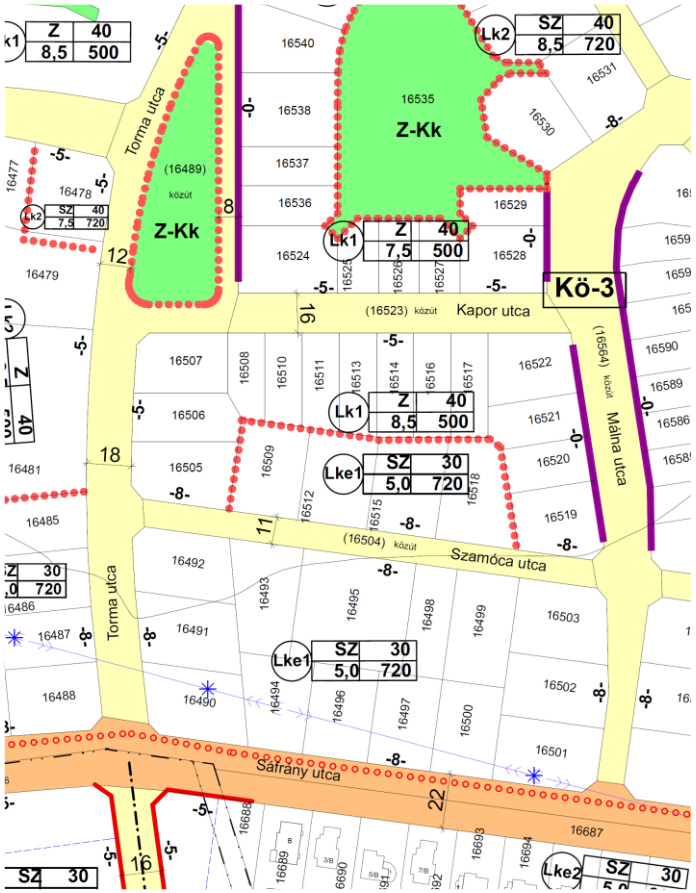


Ingatlan-nyilvántartási állapot ekozmu.hu szerint

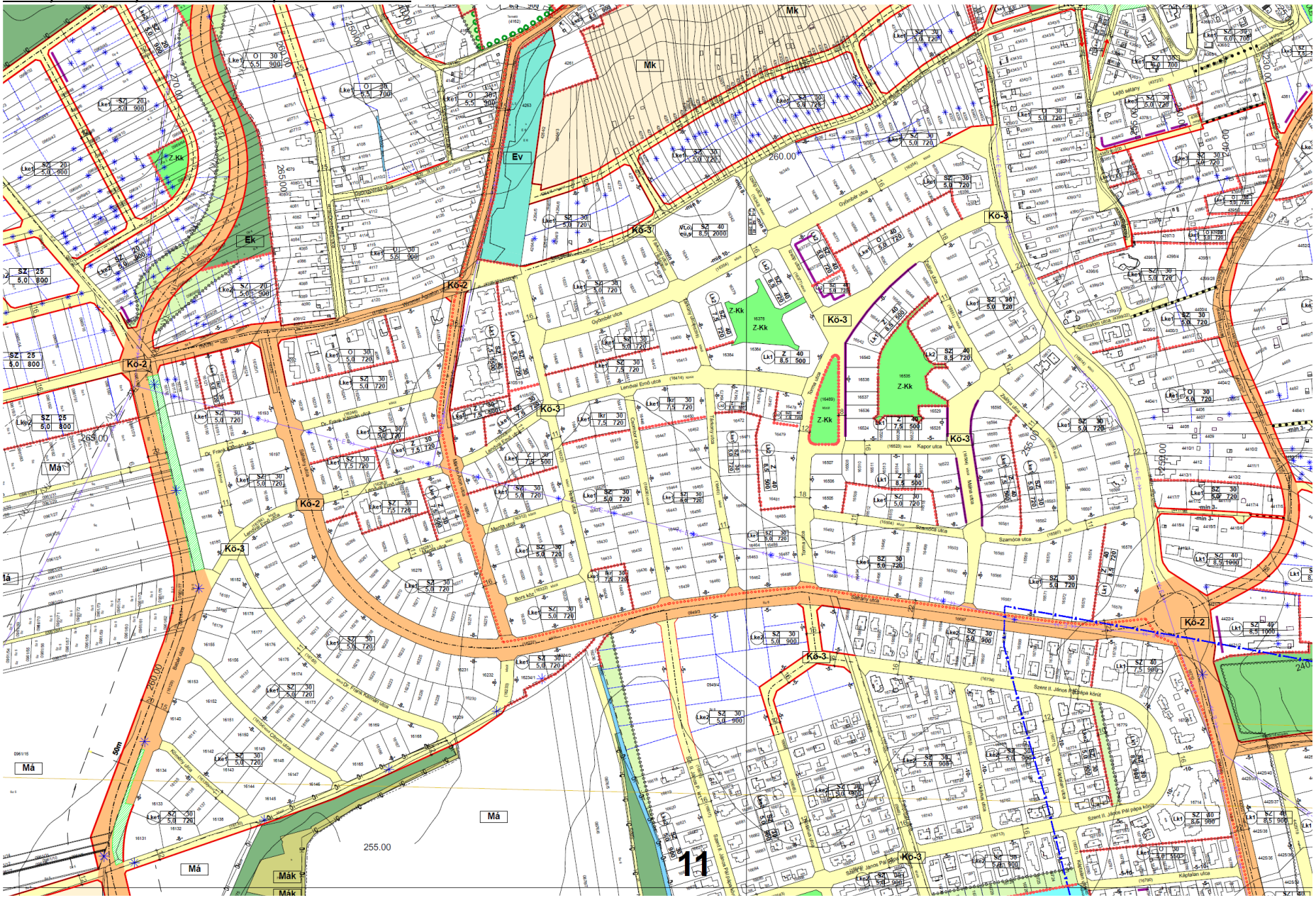
21. Szombathely, Szamóca – Málna – Sáfrány - Torma utcák által határolt tömbben a 8 m-es előkerti előírás felülvizsgálata

Az 1999-ben elfogadott Olad Plató szabályozási terve alapján került 2006-ban majd 2023-ban is az elfogadott szabályozási tervben az előkert szabályozása az Olad Plató területén. Az előírások ellenére több lakóépület nem építési helyen, hanem 3,5 m, 4 m illetve 5 m előkert megtartásával épült fel.

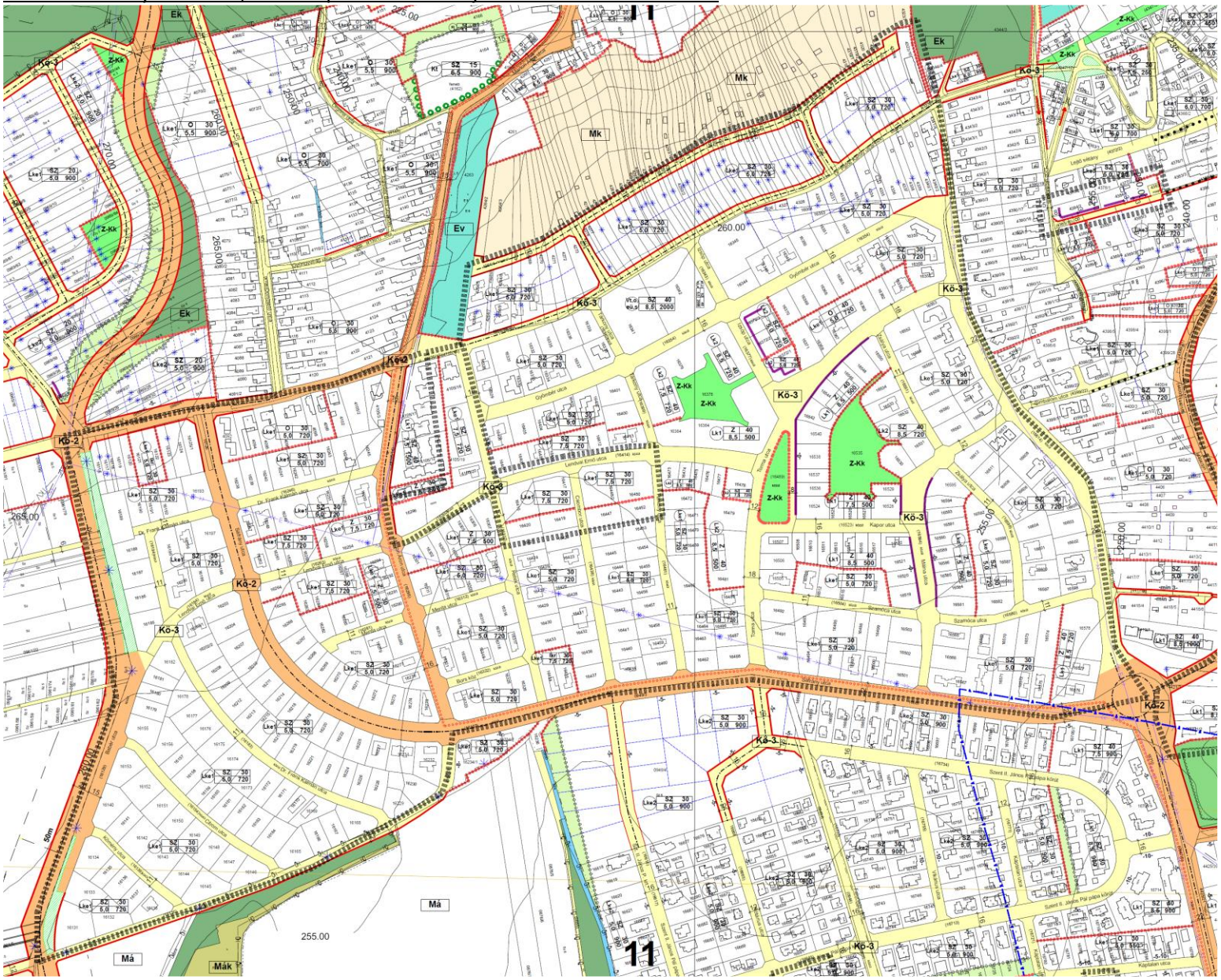
Hatályos szabályozási tervi részlete:



Hatályos szabályozási terv Olad plató területére:



Javasolt szabályozási terv, az Olad plató területén jelölt előkertek törlésével:

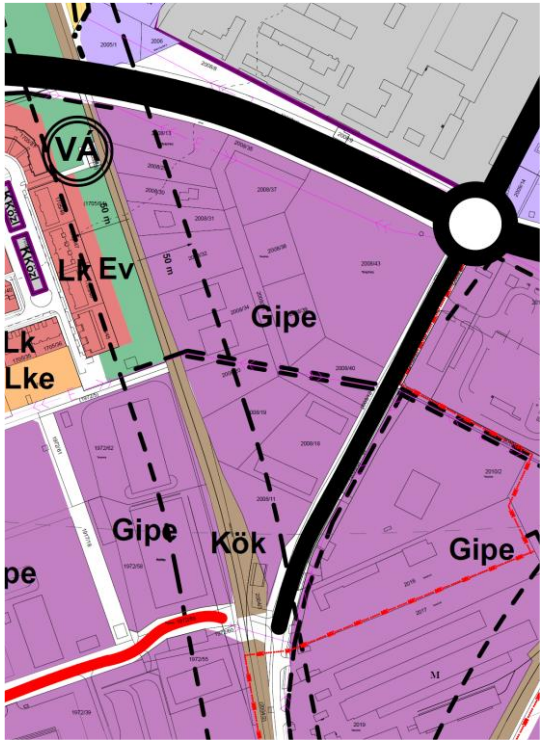


22. Szombathely, 2008/11. és 2004/3 hrsz. közötti telekhatár-rendezés miatt övezeti jel módosítás

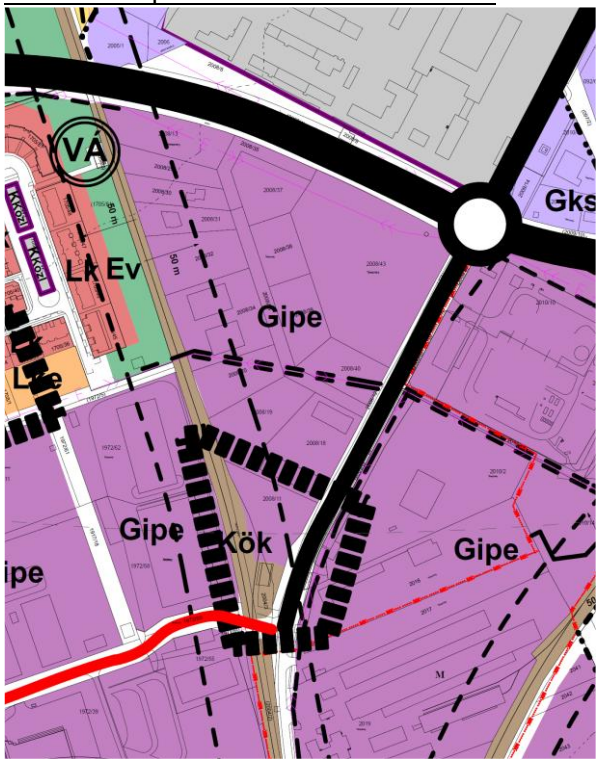
A 2008/11 és 2004/3 hrsz közös telekhatára egy vasút üzemi területen lévő épületen halad át. Az épületet a GYSEV ZRT megtartaná és hasznosítaná. A javasolt telekhatár rendezés eredményeként mindkét telek útról megközelíthető lenne és a hasznosításuk a kialakult állapotot is figyelembe véve megtörténhetne. A meglévő épület mögött 3 m oldalkert kerülne elhagyásra és az átalakuló 2004/3 hrsz terület továbbra is kötöttpályás vasúti közlekedési terület maradna.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre ~324 m^2 nagyságban kötöttpályás közlekedési területből és 274 m^2 nagyságban megszűnik a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a volt vasúti raktár épület környezetében. Az OTÉK 38.§ (8) bekezdése alapján az országos vasútvonal mellett a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével – környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen belül is kijelölhető.

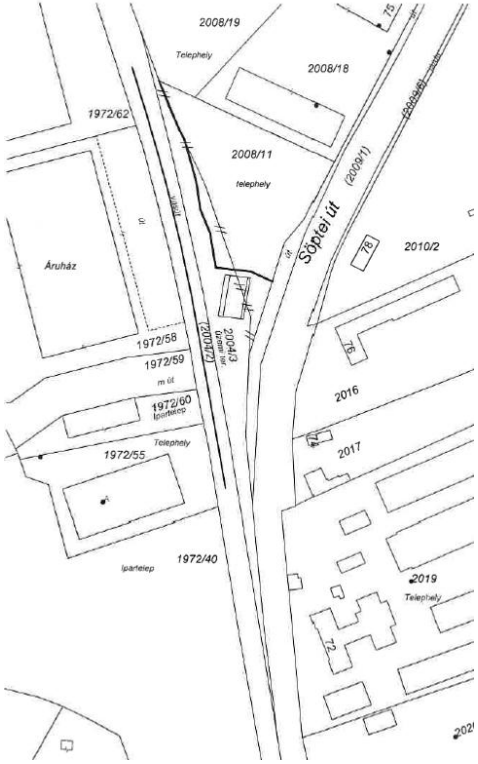
Hatályos településszerkezeti terv részlete:



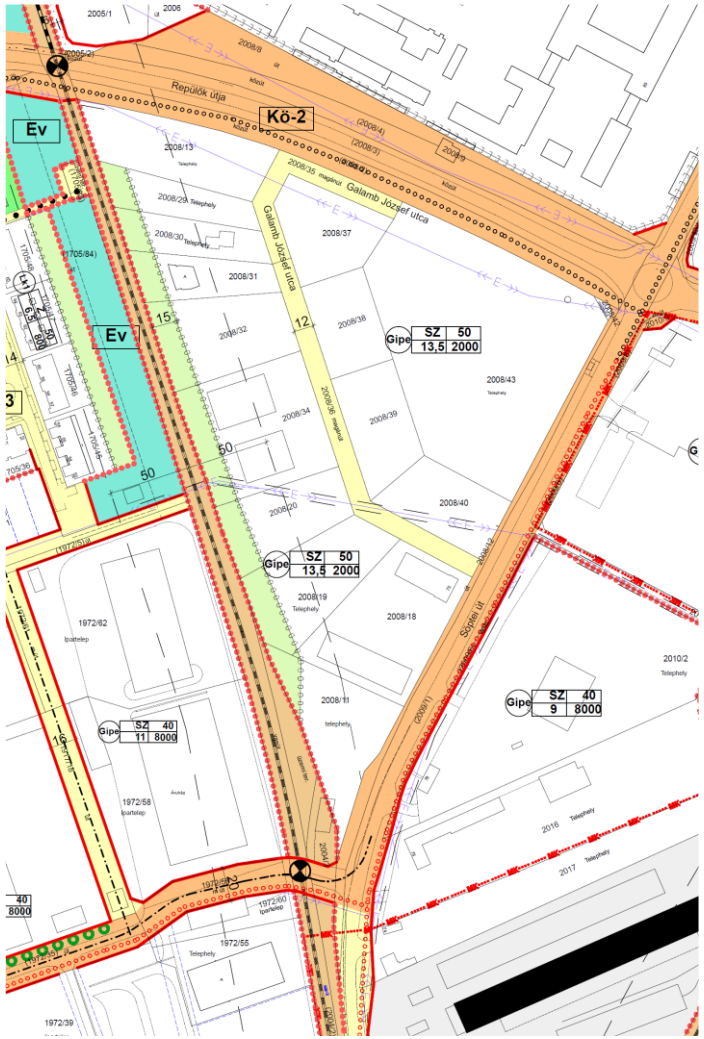
Javasolt településszerkezeti terv részlete:



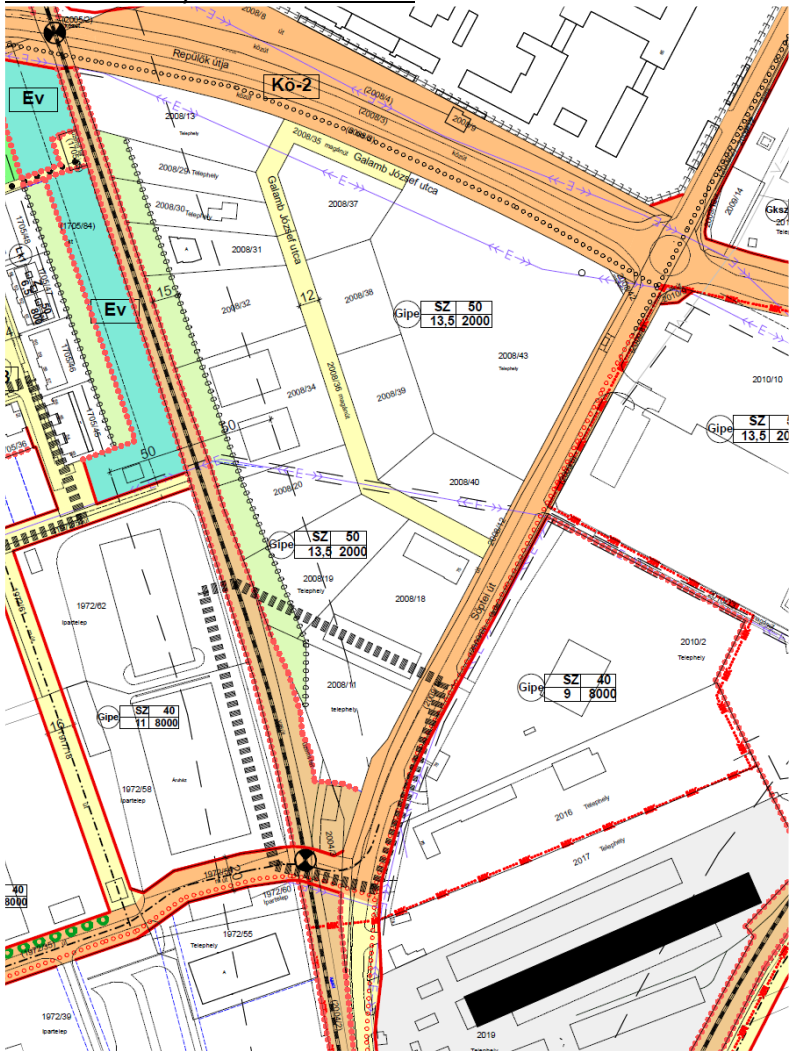
Telekalakítási helyszínrajz:



Hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási terv részlete:



A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:*

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 2008/11. és 2004/3 hrsz ingatlanok 2050 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	A módosítás során nem szűnik meg zöldterület, sem erdőterület.	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha *a)* az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy *b)* az *a)* pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre ~324 m2 nagyságban kötöttpályás közlekedési területből és 274 m2 nagyságban megszűnik a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a volt vasúti raktár épület környezetében. Ezen felül beleszámítottuk a 24. sorszám alatt ismertetett Gksz terület 1096 m2 nagyságban közlekedési területbe sorolása és ezáltal megszűnő beépítésre szánt területet, ebből is 50 m2 kerül itt figyelembevételre az 1096 m2-ből.	Igen
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Nem releváns.	Igen

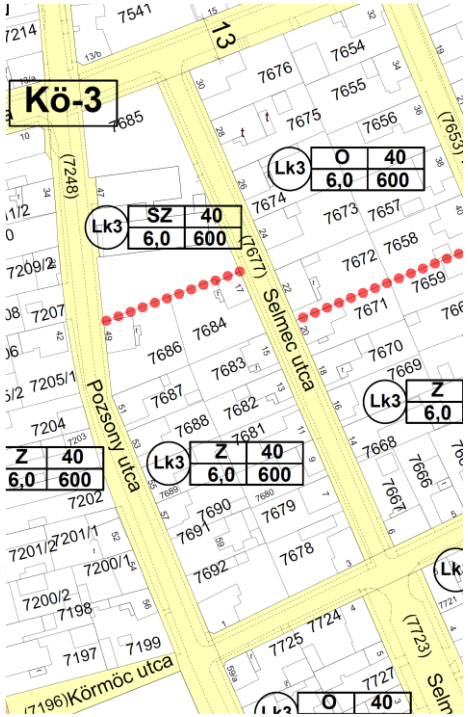
23. Szombathely, Pozsony u. 47. szám, 7685 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó beépítettség növelése maximális 60 %-ra

A Pozsony utca 47. hsz, 7685 hrsz ingatlanon a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálat által működtetett IX. számú Szakmai Egységhez tartozó Idősek Klubja tevékenykedik. Az idősklub tárgyi feltételei nem felelnek meg a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló 1/20000.(I.7.) SZCSM rendelet 75.§ (1) bekezdésben foglaltaknak, mert nem rendelkezik pihenő helyiséggel, illetve nem biztosítottak az akadálymentes közlekedés feltételei. Az ingatlan önkormányzati tulajdonban van. A meglévő épületek átalakítással, bővítéssel fejleszthetőek. A meglévő lakókörnyezetben nem jelentet problémát a szociális intézmény eddigi működése. Szombathelyen az autizmus spektrum zavarral élők nappali ellátása intézményi keretek között nem biztosított. Azonnali ellátási igény mutatkozik kb. 15-20 fő tekintetében, de ez a létszám 5 éves távlatban növekedést fog mutatni.

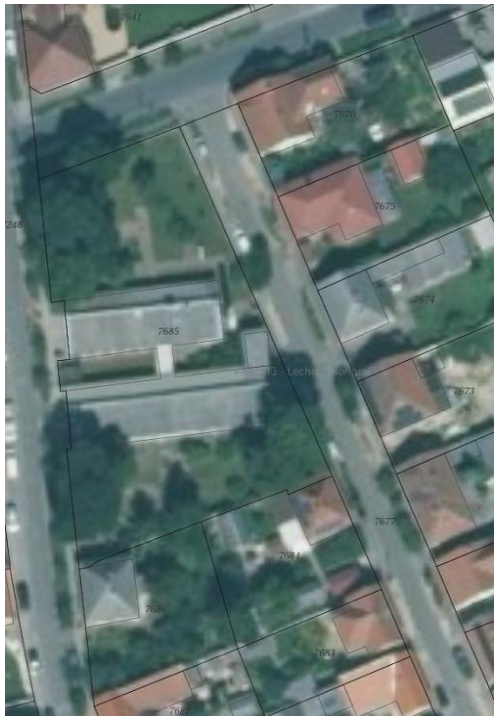
A fejlesztés az ingatlan 2174 m2 nagyságú területén valósulna meg a csatolt tervezet szerint. A „Javaslat a szombathelyi szociális ellátó rendszer fejlesztésére az idősek és az autizmussal élők nappali ellátsa tekintetében” című előterjesztés alapján a 265/2023.(IX.28.) Kgy. számú határozat megfogalmazza, hogy a tervek elkészítése olyan módon történjen, hogy a rendelkezésre álló források ismeretében a megfelelő épület átalakítása és bővítése egy vagy két ütemben is megvalósulhasson: idősek klubja, demens nappali ellátás. A klubot jelenleg megközelítőleg 40 fő látogatja, a személyzet 8-9 fő. A fejlesztés célja demens ellátás bővítése 14 főre.

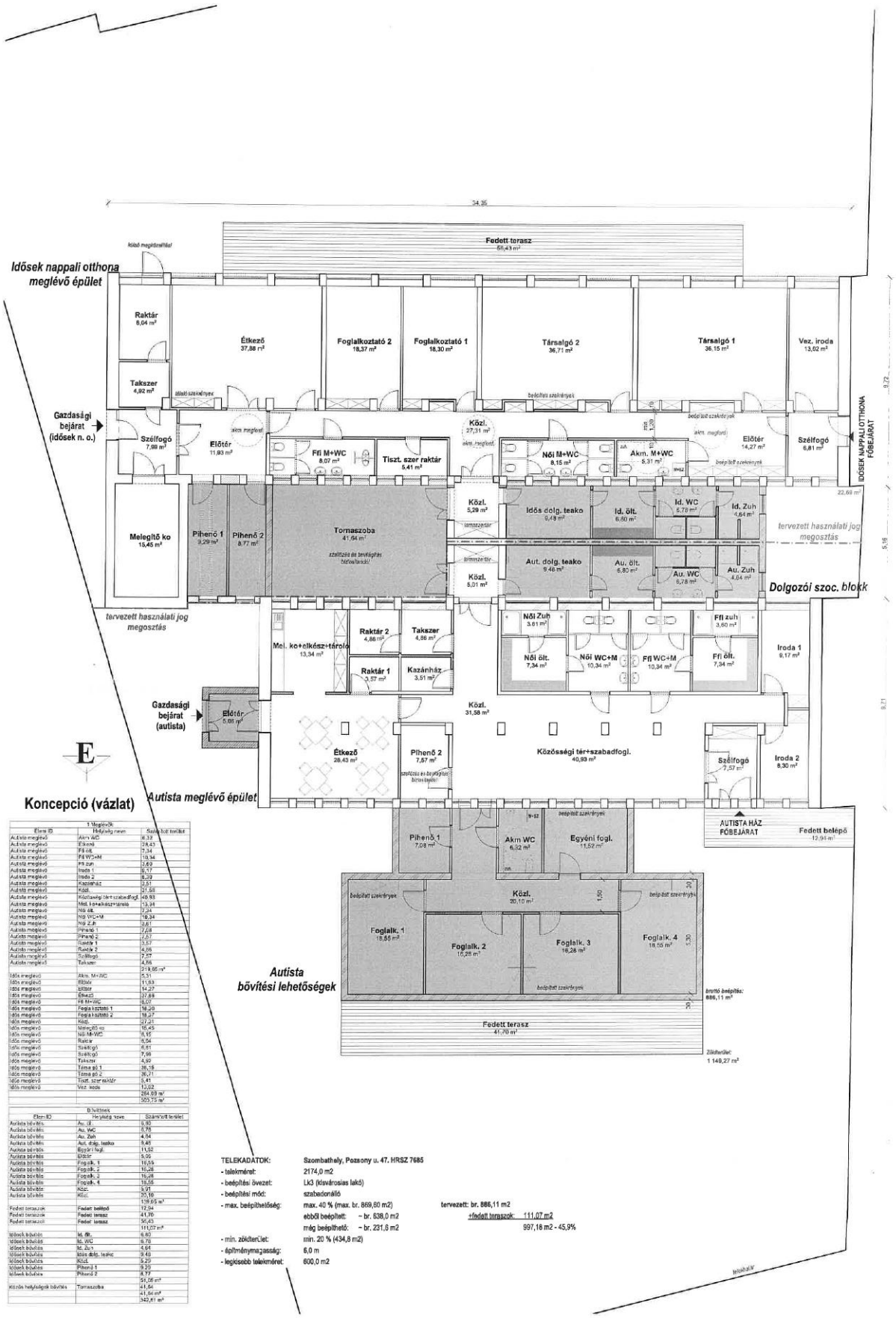
A jelenlegi építési övezeti előírás Lke3-SZ-40-6,0-600, amely a jövőben Lke3-Sz-**60**-6,0-600 építési övezetre változna.

<u>Hatályos szabályozási tervi részlete</u>



<u>Ingatlan-nyilvántartás az ekozmu.hu szerint:</u>





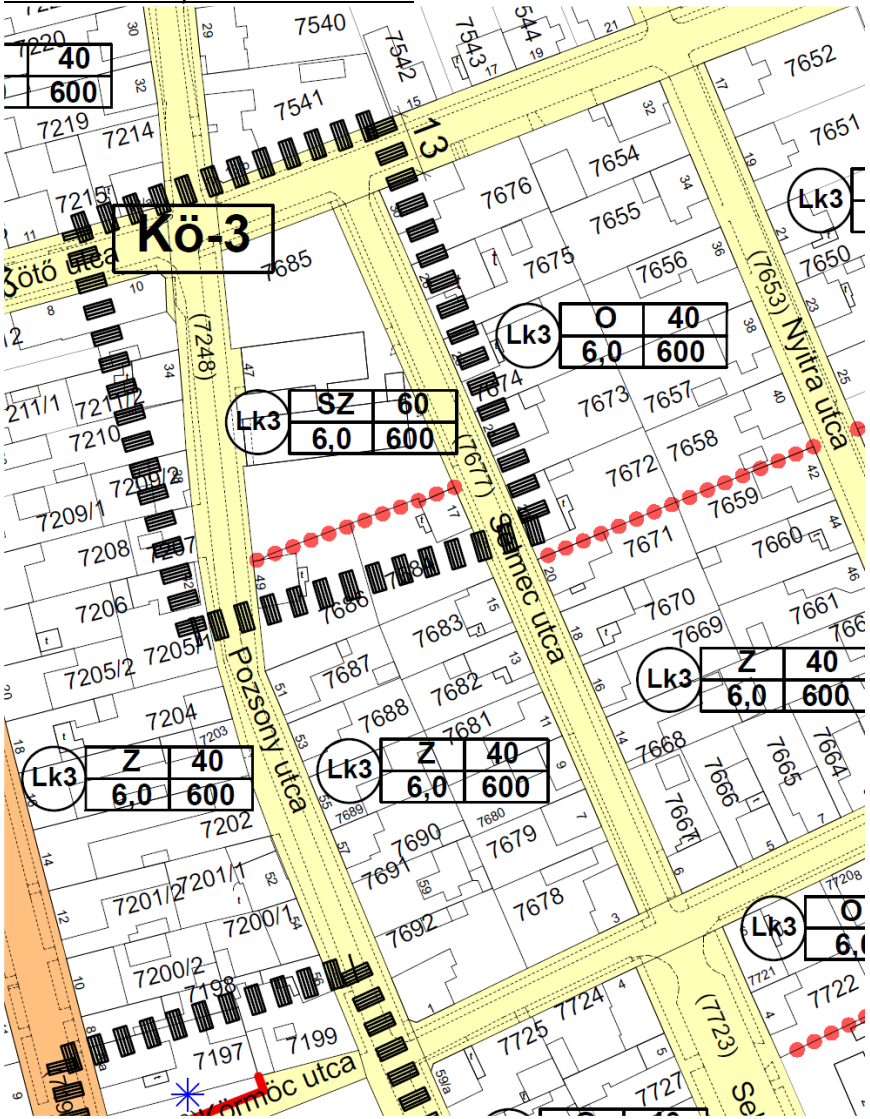
1.Meglévők		
Elem ID	Helyiség neve	Számított terület
Autista meglévő	Akm WC	6,32
Autista meglévő	Étkező	28,43
Autista meglévő	Ffi öltő	7,34
Autista meglévő	Ffi WC+M	10,34
Autista meglévő	Ffi zuh	3,60
Autista meglévő	Iroda 1	9,17
Autista meglévő	Iroda 2	8,30
Autista meglévő	Kazánház	3,51
Autista meglévő	Közl.	31,58
Autista meglévő	Közösségi tér+szabadfogl.	40,93
Autista meglévő	Mel. ko+elkész+tároló	13,34
Autista meglévő	Női öltő	7,34
Autista meglévő	Női WC+M	10,34
Autista meglévő	Női Zuh	3,61
Autista meglévő	Pihenő 1	7,08
Autista meglévő	Pihenő 2	7,57
Autista meglévő	Raktár 1	3,57
Autista meglévő	Raktár 2	4,86
Autista meglévő	Szélfogó	7,57
Autista meglévő	Takszer	4,86
		219,85 m²
Idős meglévő	Akm. M+WC	5,31
Idős meglévő	Előtér	11,93
Idős meglévő	Előtér	14,27
Idős meglévő	Étkező	37,88
Idős meglévő	Ffi M+WC	8,07
Idős meglévő	Foglalkoztató 1	18,30
Idős meglévő	Foglalkoztató 2	18,37
Idős meglévő	Közl.	27,31
Idős meglévő	Melegítő ko	15,45
Idős meglévő	Női M+WC	8,15
Idős meglévő	Raktár	6,04
Idős meglévő	Szélfogó	6,81
Idős meglévő	Szélfogó	7,99
Idős meglévő	Takszer	4,92
Idős meglévő	Társa gó 1	36,15
Idős meglévő	Társa gó 2	36,71
Idős meglévő	Tiszt. szer raktár	5,41
Idős meglévő	Vez. iroda	13,02
		284,69 m²
		503,75 m²

Bővítések		
Elem ID	Helyiség neve	Számított terület
Autista bővítés	Au. öl.	6,80
Autista bővítés	Au. WC	6,78
Autista bővítés	Au. Zuh	4,64
Autista bővítés	Aut. dolg. teako	9,46
Autista bővítés	Egyéni fogl.	11,52
Autista bővítés	Előtér	9,06
Autista bővítés	Foglalk. 1	18,55
Autista bővítés	Foglalk. 2	16,28
Autista bővítés	Foglalk. 3	16,28
Autista bővítés	Foglalk. 4	18,55
Autista bővítés	Közl.	5,91
Autista bővítés	Közl.	20,16
		139,65 m²
Fedett terasszok	Fedett belépő	12,94
Fedett terasszok	Fedett terasz	41,76
Fedett terasszok	Fedett terasz	56,43
		111,07 m²
Idősek bővítés	Id. öl.	6,80
Idősek bővítés	Id. WC	6,78
Idősek bővítés	Id. Zuh	4,64
Idősek bővítés	Idős dolg. teako	9,46
Idősek bővítés	Közl.	5,29
Idősek bővítés	Pihenő 1	9,29
Idősek bővítés	Pihenő 2	8,77
		54,06 m²
Közös helyiségek bővítés	Tornaszoba	41,64
		41,64 m²
		342,41 m²

TELEKADATOK: Szombathely, Pozsony u. 47. HRSZ 7685

- telekméret: 2174,0 m2
- beépítési övezet: Lk3 (kisvárosias lakó)
- beépítési mód: szabadonálló
- max. beépíthetőség: max. 40 % (max. br. 869,60 m2) — tervezett: br. 886,11 m2
  - ebből beépített: ~ br. 538,0 m2 — +fedett terasszok: 111,07 m2
  - még beépíthető: ~ br. 231,6 m2 — 997,18 m2 - 45,9%
- min. zöldterület: min. 20 % (434,8 m2)
- építménymagasság: 6,0 m
- legkisebb telekméret: 600,0 m2

Javasolt szabályozási terv részlete:



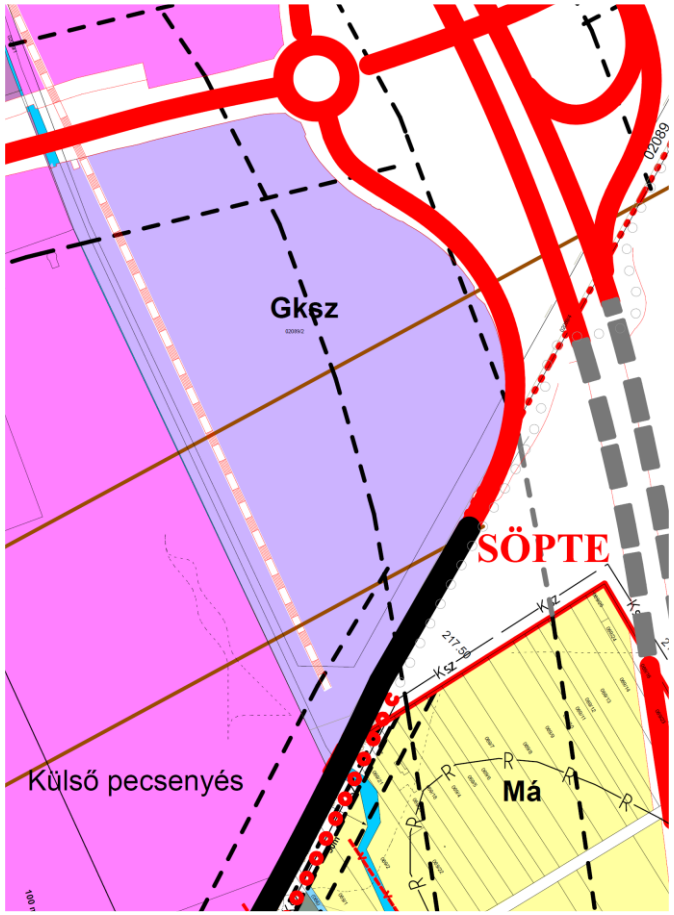
A HÉSZ 5. melléklet 4. táblázata kiegészítendő az Lk3 jelű Kisvárosias lakóterületi építési övezet Lk3-SZ-60-6,0-600 jelű építési övezet előírásaival.

24. Szombathely, 02089/9 hrsz. Művelési ág módosítása (kivett, országos közútra)

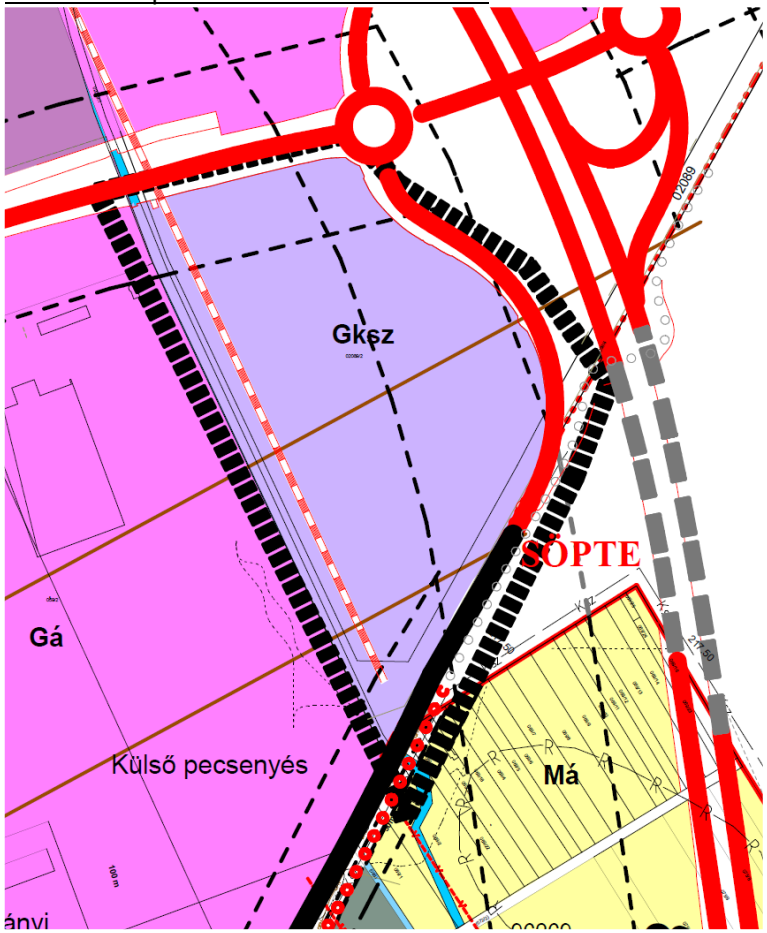
A Galambos Holding Kft nevében beadott kérelem tárgya a 02089/9 hrsz- ú (0,1096 ha) művelési ágának megváltoztatása kivett közforgalom elől el nem zárt magánútról kivett, országos közútra. Ehhez szükséges a telekhatárok figyelembevételével a 02089/9 hrsz út területet a szabályozási tervben állami közúthálózat közlekedési terület részeként jelölni.

A módosítás során 1096 m^2 nagyságban kerül sor kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület közlekedési területbe sorolására.

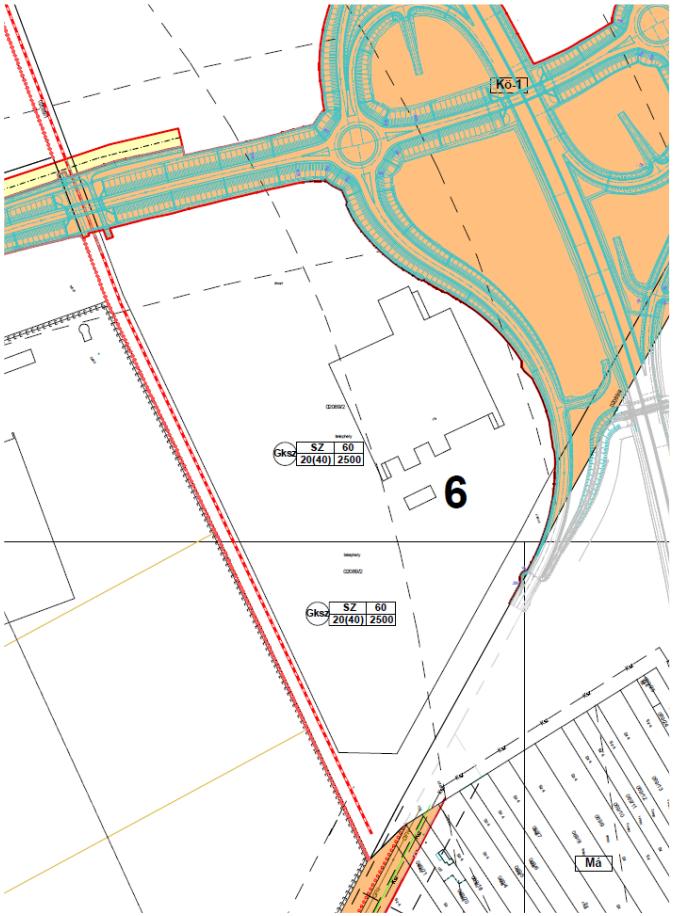
Hatályos településszerkezeti terv részlete



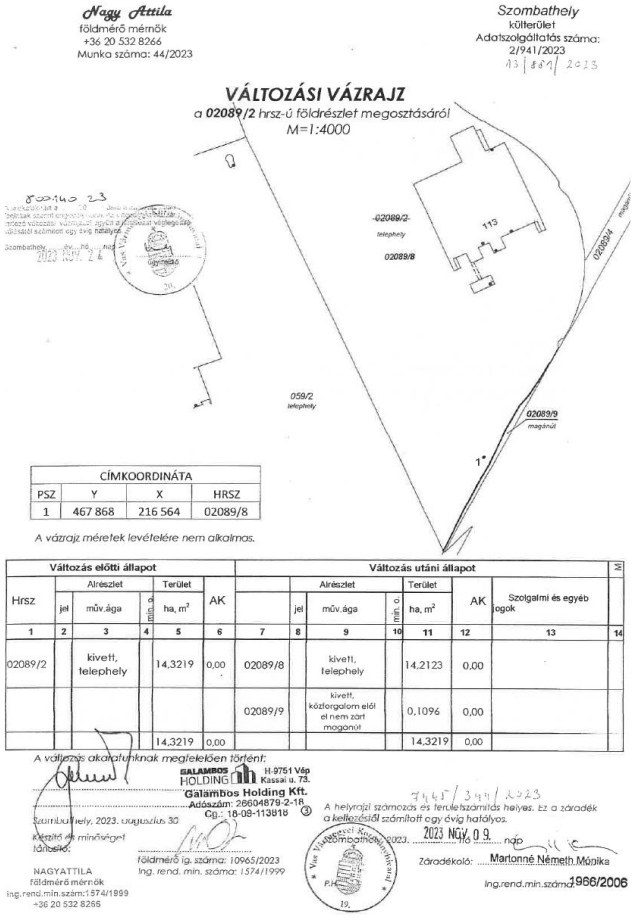
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés magánút helyett kivett, országos közút:



Nagy Attila
földmérő mérnök
+36 20 532 8266
Munka száma: 44/2023

Szombathely
külterület
Adatszolgáltatás száma:
2/941/2023
13/887/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 02089/2 hrsz-ű földrészlet megosztásáról
M=1:4000

CÍMKOORDINÁTA			
PSZ	Y	X	HRSZ
1	467 868	216 564	02089/8

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							M
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. a.	Terület ha, m²	AK		Alrészlet jel	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. a.	Terület ha, m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
02089/2		kivett, telephely		14,3219	0,00	02089/8		kivett, telephely		14,2123	0,00		
						02089/9		kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút		0,1096	0,00		
				14,3219	0,00					14,3219	0,00		

A változás okiratainak megfelelően történt:

GALAMBOS HOLDING H-9751 Vép Kossuth u. 73.
Galambos Holding Kft.
Adószám: 26604879-2-18
Cg.: 18-09-113818

Szombathely, 2023. augusztus 30

Készítő az minőségét igazolja:

NAGYATTILA
földmérő mérnök
ing.rend.min.szám:1574/1999
+36 20 532 8266

földmérő ig. száma: 10965/2023
Ing. rend. min. száma: 1574/1999

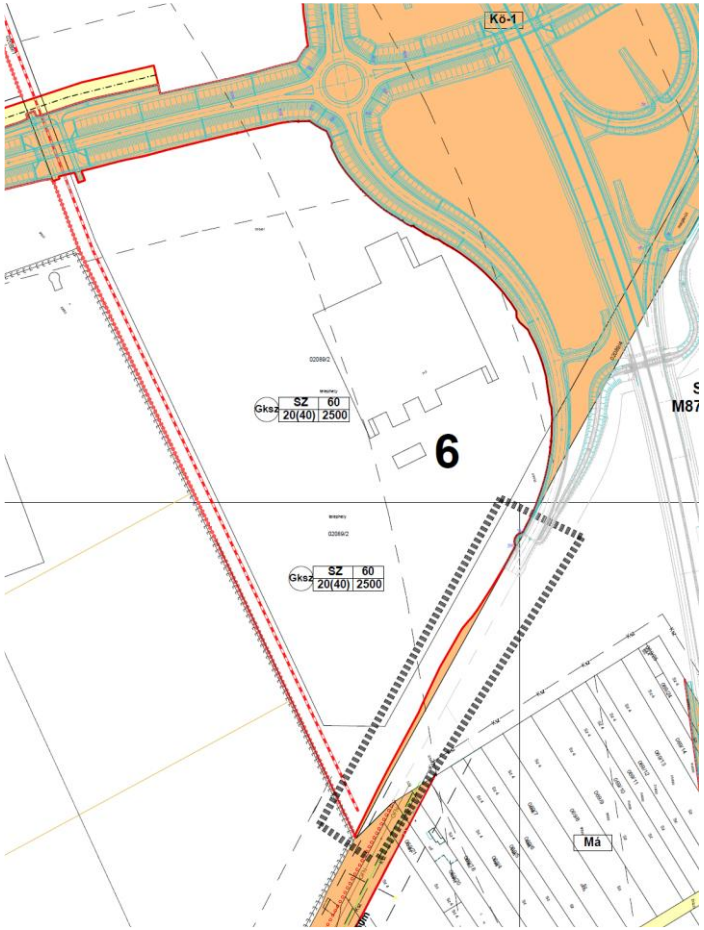
7465/341/2023
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kellőzésétől számított egy évig hatályos.

Szombathely, 2023. 2023 NOV. 09. hó nap

Záradékoló: Martonné Németh Mónika

Ing.rend.min.szám: 1966/2006

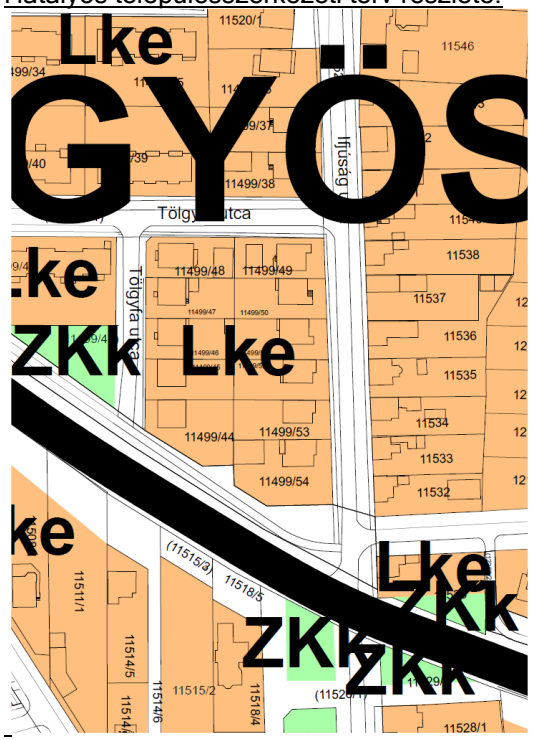
Javasolt szabályozási terv részlete:



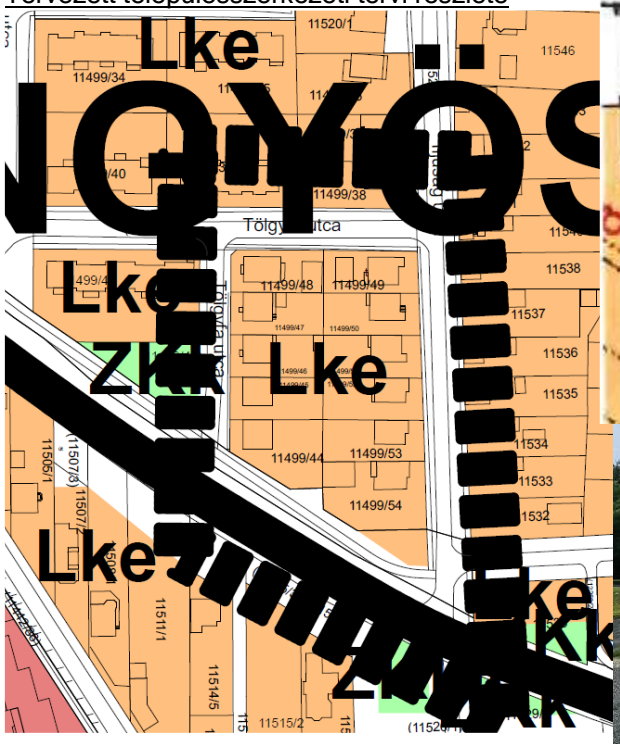
25. Szombathely, Ifjúság u. 20. szám, 11499/54 hrsz-ú ingatlan melletti 11436/2 hrsz-ú közterületből mintegy 229 m² telekterület saját ingatlanhoz való csatolása miatt a területfelhasználási mód megváltoztatása

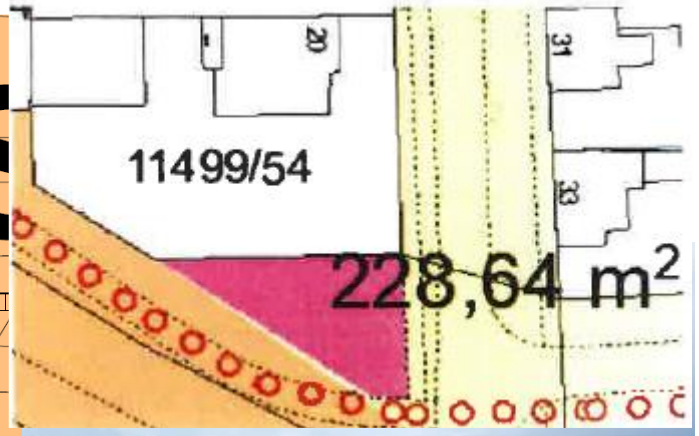
A kérelem célja a meglévő Ifjúság utca 20. házszámú lakótelek kiegészítése a lakótelekkel szomszédos, jelenleg közlekedési területként szabályozott területrésszel. A bővítmény nagysága ~228-230 m² lenne és a meglévő kerékpárút nyomvonal vonalát elérve – a megfelelő védőtávolság megtartásával – kerülne kijelölésre. A területrész a közlekedési terület zöldfelülete. A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Hatályos településszerkezeti terv részlete:

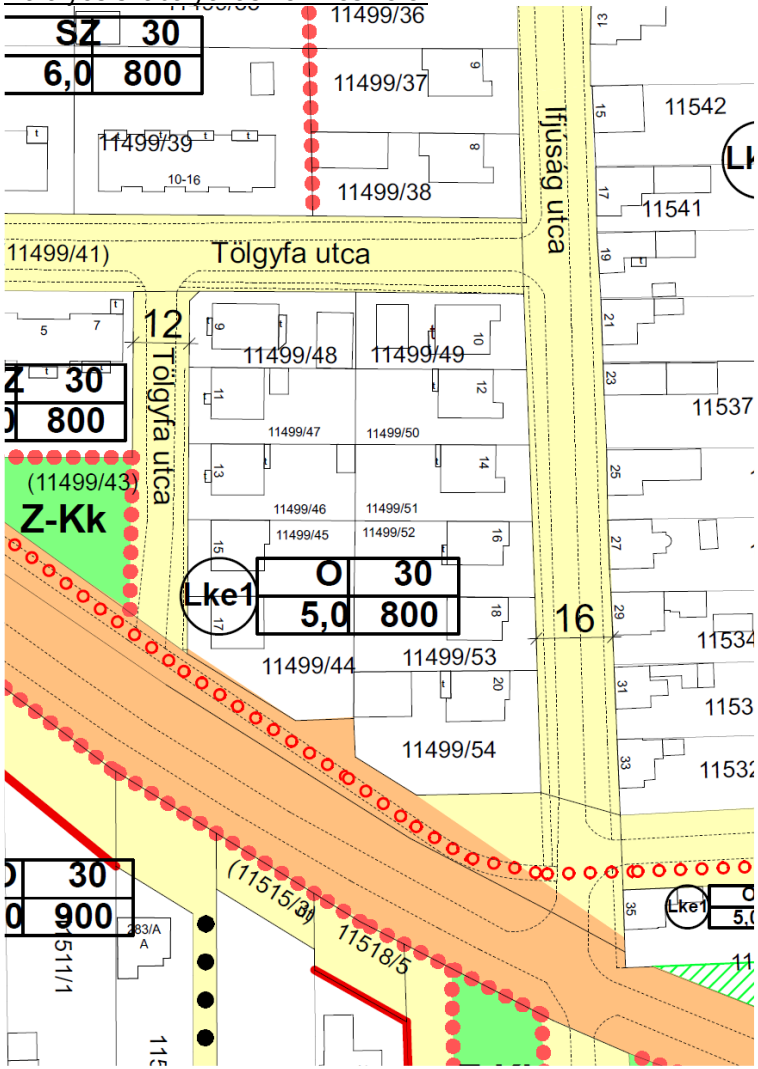


Tervezett településszerkezeti tervi részlete

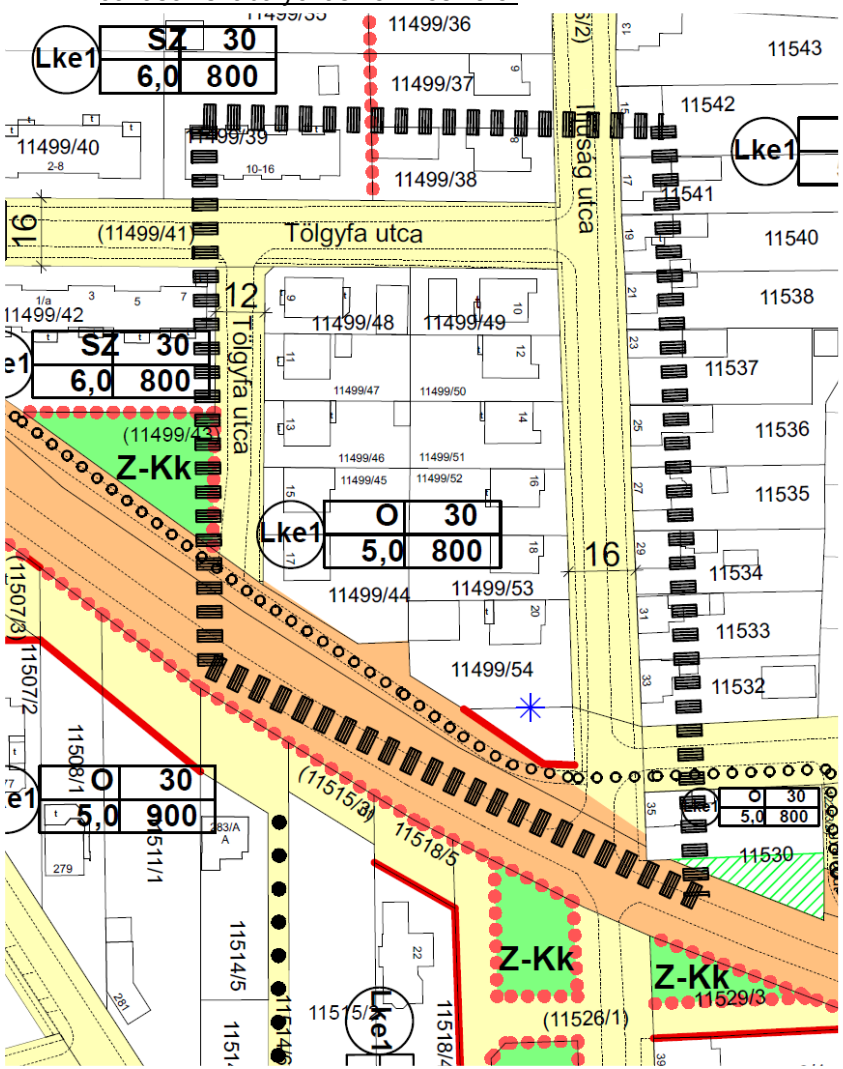




Hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási terv részlete:

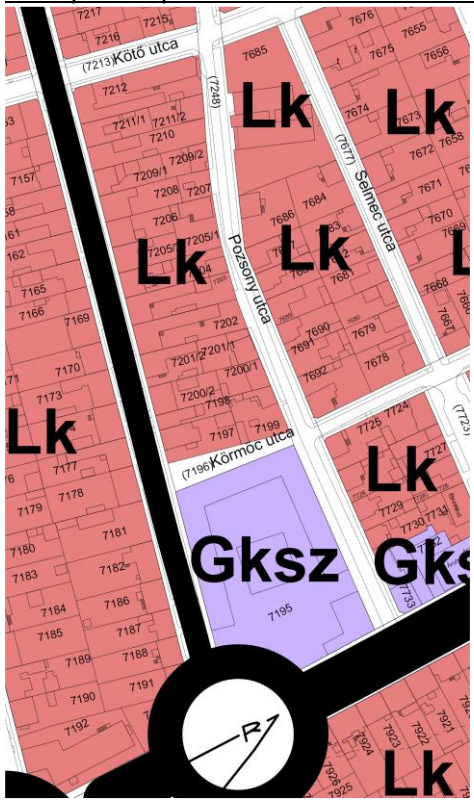


26. Szombathely, Szövő u. 8/A. szám, 7197 hrsz.-ú ingatlan melletti, 7196 hrsz.-ú közút szabályozási szélességének egységes 6 m-re történő módosítása

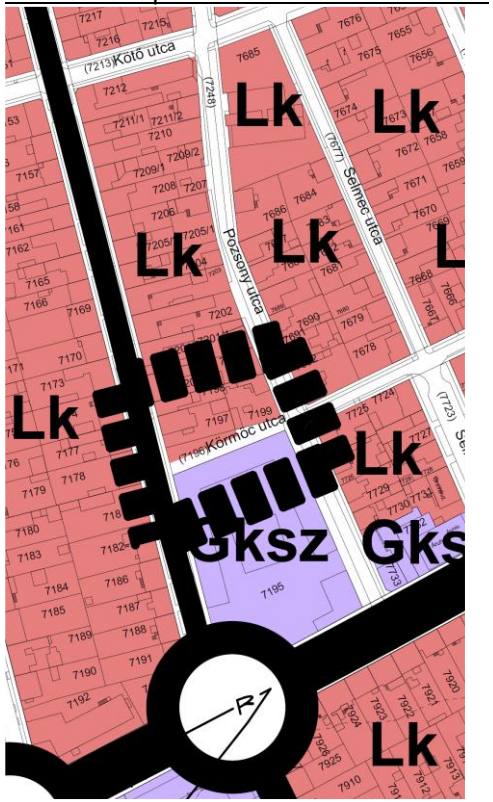
A kérelem tárgya a Szövő u. 8/A. szám, 7197 hrsz.-ú ingatlan melletti, 7196 hrsz.-ú közút szabályozási szélességének felülvizsgálata és csökkentése. A 7196 hrsz Körmöc utca jelenleg csak részben van kiépítve: kelet felől egy zsákutca vezet be a 7196 hrsz telek keleti felén lévő kapu és a mögötte elhelyezkedő garázs és 9197 hrsz. garázsának megközelítését szolgálja. Nyugati irányban már csak egy gyalogút vezet a Szövő utcára. A kérelem alapján a gyalogút vonalában meghatározott új szabályozási vonal is megoldást jelenten és a 7197 hrsz telek kiegészítéseként szolgálna A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A területfelhasználás változása során közlekedési területből kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre ~170 m^2 nagyságban a 7197 hrsz kiegészítéseként.

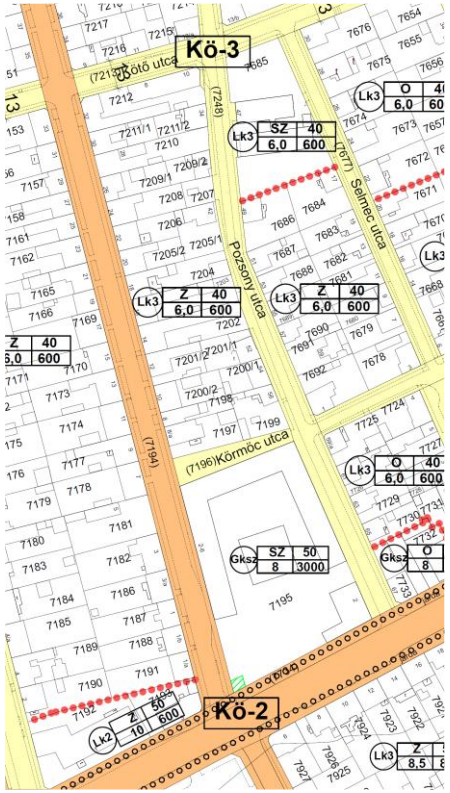
Hatályos településszerkezeti terv részlete



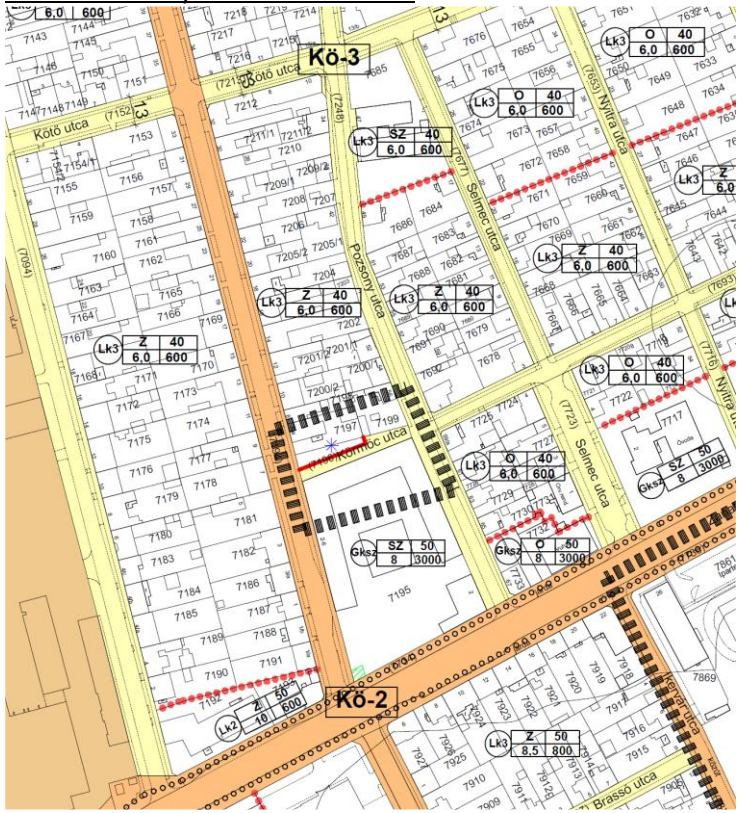
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete:



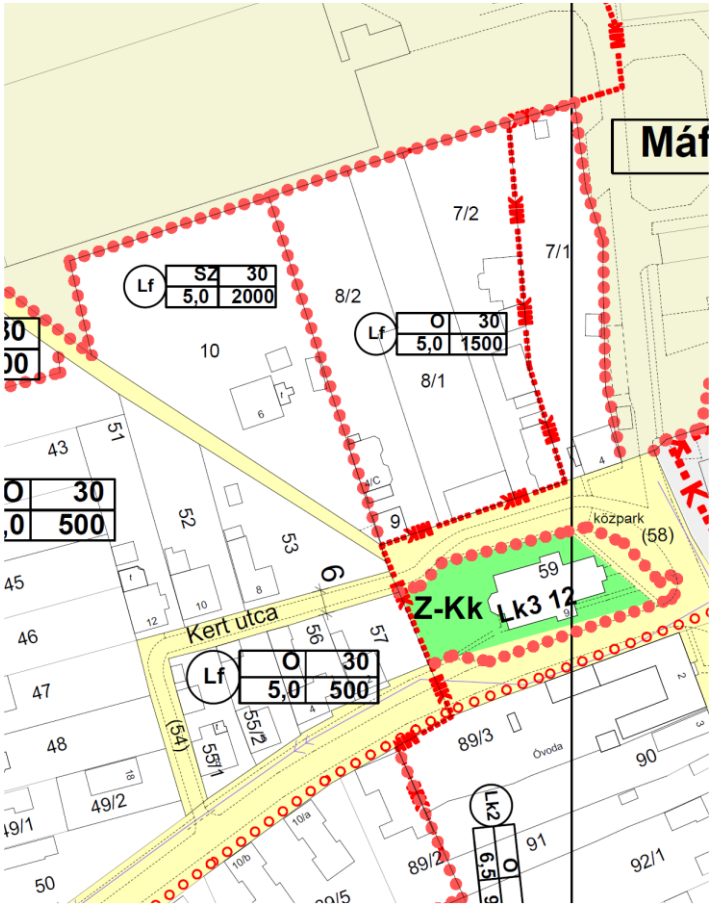
Javasolt szabályozási terv részlete:



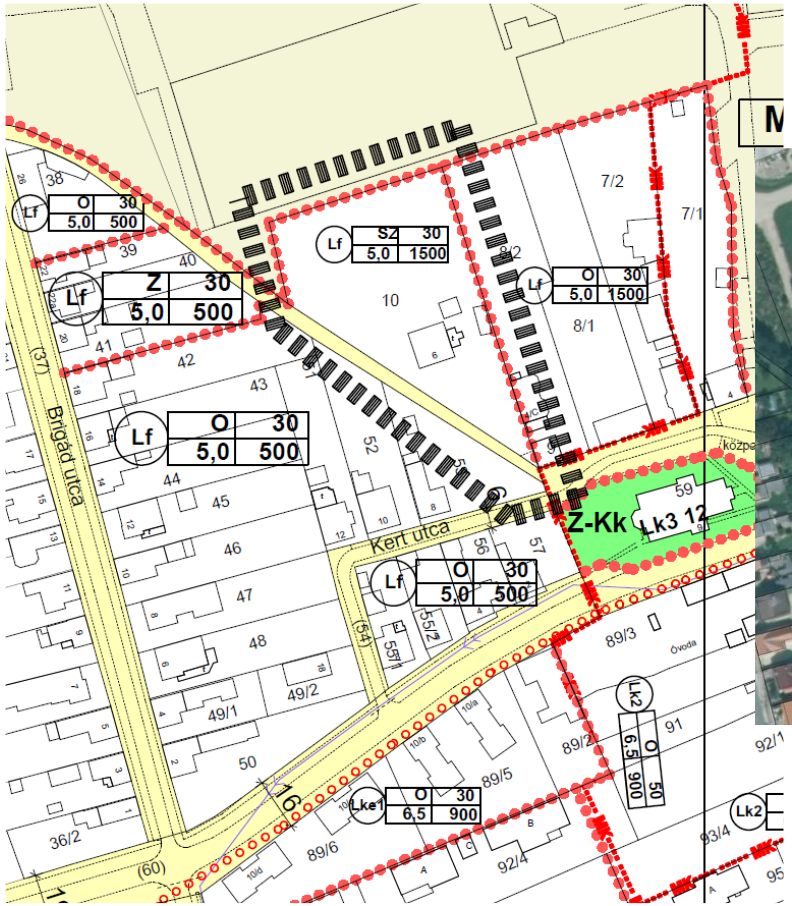
28. Szombathely, Kert u. 6. szám, 10 hrsz. alatti ingat5lanon a minimális telekméret 1500 m²-re történő csökkentése

A Herény városrészben fekvő 10 hrsz, Kert utca 6. házszámú ingatlan jelenleg egy önálló építési övezet, amelynek előírása Lf-SZ-30-5,0-2000. Tőle délre Lf-O-30-5,0-500, keletre Lf-O-30-5,0-1500 jelű építési övezet található. A 10 hrsz ~3412 m² nagyságú. A minimális telekméret keleti tömbhöz való igazítása esetén a meglévő telek kettéosztható lesz és két önálló ingatlanként a környezetéhez illeszkedve beépíthetővé válik. A jövőbeni telkek mindegyike legalább 18 m szélességgel kialakítható. A templom körül meglévő zöldterület kitöltése az övezet határ mentén pontosításra kerülne, mint rajzi elem javítása.

Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási terv



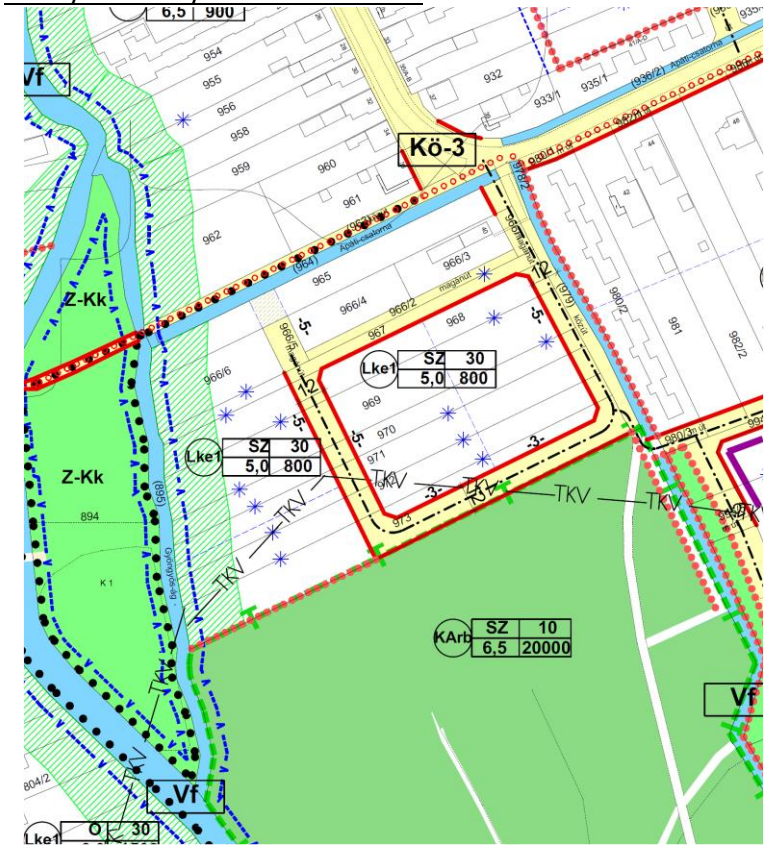
Ingatlan-nyilvántartási állapot az ekozmu.hu szerint:

A Kert utca 6. szám, 10 hrsz. alatti ingatlan fényképei

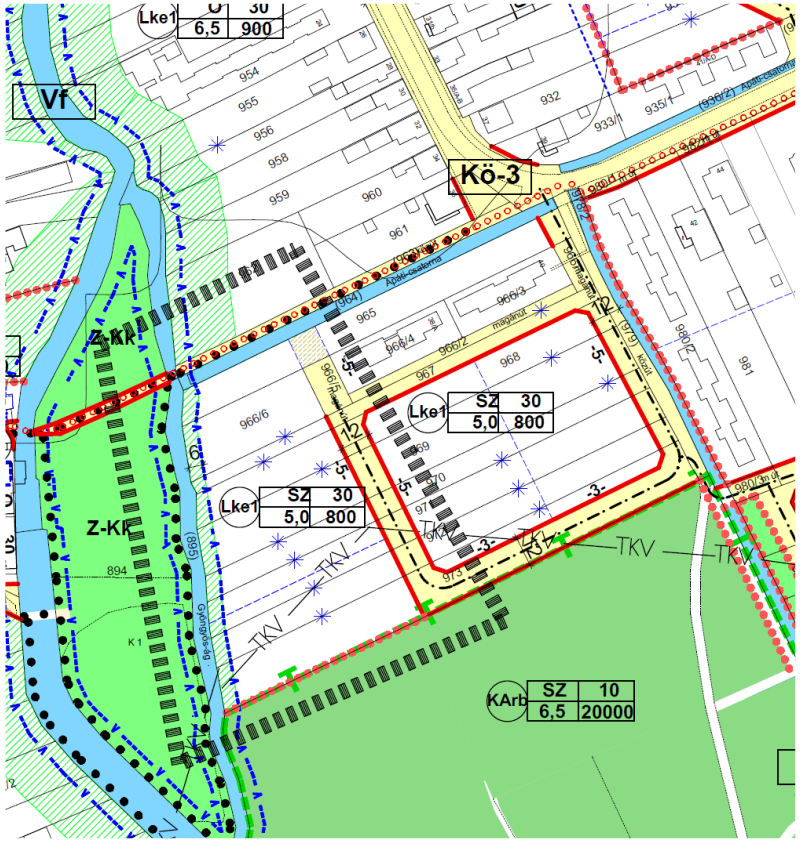
29. Szombathely, Kámoni Arborétumtól északra a Gyöngyös-patak mellékága mentén előírt 25 m-es övezeten belüli zöldfelület csökkentése 6 m-re

A hatályos szabályozási terv alapján a Gyöngyös-műcsatorna ága mentén a 965-973 hrsz ingatlanok területét nyugatról, a vízfolyást kísérően 25 m széles övezeten belüli zöldfelület került kijelölésre. A zöldfelület célja a vízpart és a kertvárosias lakóterület elválasztása és a beépítések vízfelülettől való távoltartása, a városon áthaladó vízfolyás ökológiailag is aktív és hasznos, be nem épített területének fenntartása. A kérelem célja ezen övezeten belüli zöldfelület csökkentése a beépítések elősegítése érdekében a jelenlegi 25 m-ről 6 m-re.

Hatályos szabályozási terv részlete:



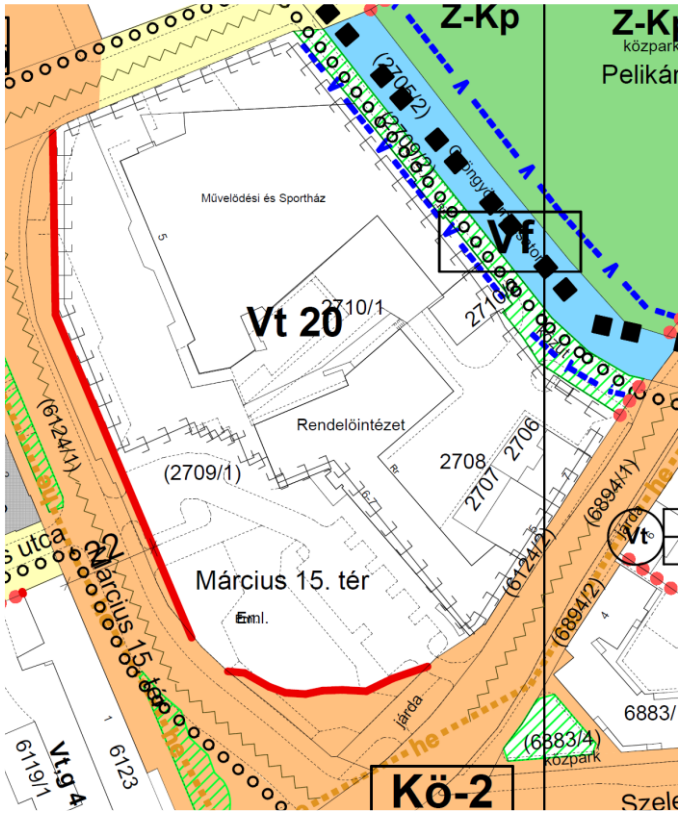
Javasolt szabályozási terv részlete:



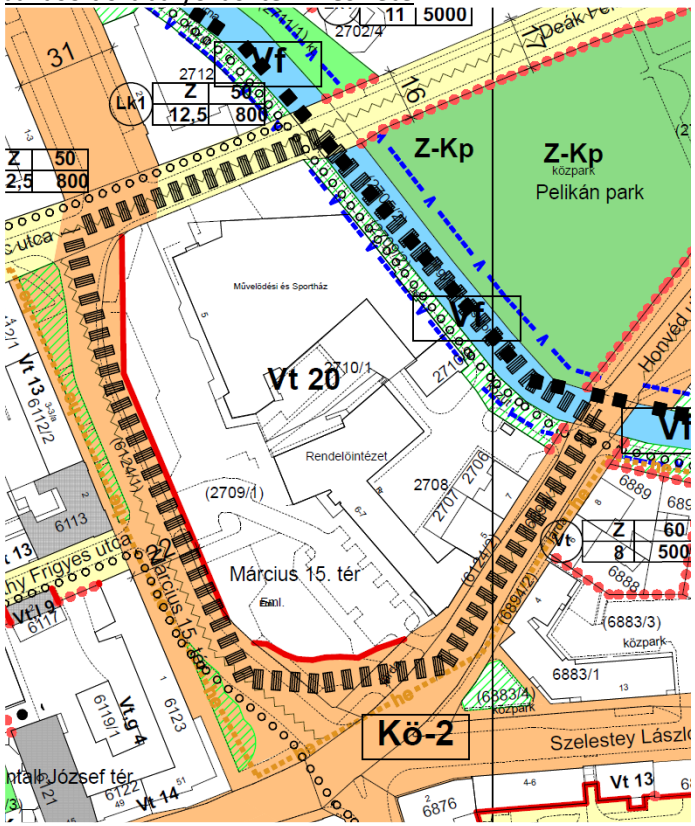
30. Szombathely, Március 15. tér (SZTK), 2708 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog törlése

A 2023. december 14-én a 24/2023. (XII.19.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat 1. melléklete – a szabályzási tervlap – tartalmazza az elővásárlási jog intézményét a Március 15. tér 2706, 2707, 2708, 2709/1,2710/2 hrsz ingatlanjai tekintetében. A kérelem ezek közül a volt SZTK rendelőintézet 2708 hrsz területére terjed ki, amelyen az elővásárlási jog törlését szeretnék. A módosítás oka és célja, hogy mivel megvásárlásra került az ingatlan, a jövőbeni hasznosítást az elővásárlási jog megnehezíti, illetve Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a most lezajlott adásvétel során sem kívánt élni az elővásárlási jogával, így annak jövőbeni fenntartása már nem szükséges. A módosítás támogatása esetén az elővásárlási jog intézmények törlésre kerül a 2708 hrsz ingatlanról. A HÉSZ 2. mellékletében – az elővásárlási joggal terhelt területek között a 7. pont alatt még szerepelő sor és a szabályozási tervlapon lévő jelkulcs törlése szükséges ehhez, illetve a hozzárendelt ingatlan-nyilvántartási bejegyzést is törölni kell a rendelet elfogadása és hatálybalépése után.

Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási tervi részlete



A Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az - Elővásárlási joggal érintett ingatlanok felsorolásáról – a 3., a 4. és a 7. sor törlésre kerül.

	A	**B**	**C**	D
1.	**Terület**	**Helyrajzi szám**	**Közcél**	§
2.	~~Buszpályaudvar tömb (Vasút, Semmelweis út, Nádasdi út, utak által határolt tömb)~~	7016; 7017/1,2; 7027; 7028; 7029/2,3,5,6; 7030 hrsz.	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	Étv. 7. § (2) bekezdés f)
3.	~~Körmendi út (Jáki út, Brenner T. krt., Körmendi út, utak által határolt tömb)~~	~~5748, 5749, 5750, 5751, 5752, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758, 5760, 5768, 5769 hrsz.~~	~~népesség lakásszükséglete~~	~~Étv. 7. § (2) bekezdés a)~~
4.	~~Spartacus pálya (Farkas Károly út)~~	~~1006 hrsz.~~	~~sport, szabadidős~~	~~Étv. 7. § (2) bekezdés bc)~~
5.	Sylvester J. nyomda	5903/1,4 hrsz.	Népesség lakásszükséglete	Étv. 7. § (2) bekezdés a)
6.	Szombathelyi 1. számú Postahivatal	6310/3 hrsz.	Népesség lakásszükséglete	Étv. 7. § (2) bekezdés a)
7.	~~SZTK rendelőintézet (Március 15. tér 3,5; 18-as Honvéd utca 5-7)~~	~~2706, 2707, 2708, 2709/1, 2710/2 hrsz.~~	~~Kultúra~~	~~Étv. 7. § (2) bekezdés b)~~
8.	Kőszegi utca 5-21, 33-35. rehabilitáció	6166/1, 6167, 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174/1, 6181, 6182 hrsz.	Népesség lakásszükséglete, településképi jelentőségű, településrészek felújítása, továbbfejlesztése	Étv. 7. § (2) bekezdés a) Étv. 7. § (2) bekezdés h)
9.	MÁV óvoda Széll Kálmán utca 19.	6841 hrsz.	oktatás, kultúra	Étv. 7. § (2) bekezdés b)
10.	MAV kertészet	7492/7,8,9 hrsz.	környezetvédelem és természetvédelem vagy népesség lakásszükséglete	Étv. 7. § (2) bekezdés p) vagy Étv. 7. § (2) bekezdés a)
11.	Ady tér buszpályaudvar	6024/3,4 hrsz.	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	Étv. 7. § (2) bekezdés f)
12.	Sárdi-ér utcától délre a 86 sz. főútig		új munkahely teremtése	Étv. 7. § (2) bekezdés d)
13.	Deák F. 76. (Had.Kieg.)	3387/6 hrsz.	népesség lakásszükséglete	Étv. 7. § (2) bekezdés b)
14.	Petőfi Sándor u. 1/A (Cég Bíróság)	3503/4-5 hrsz.	új munkahely teremtése	Étv. 7. § (2) bekezdés d)
15.	Történelmi sétaút	6470/2; 6475; 6477; 6482 hrsz.	megőrzésre érdemes építészeti, régészeti	Étv. 7. § (2) bekezdés h)

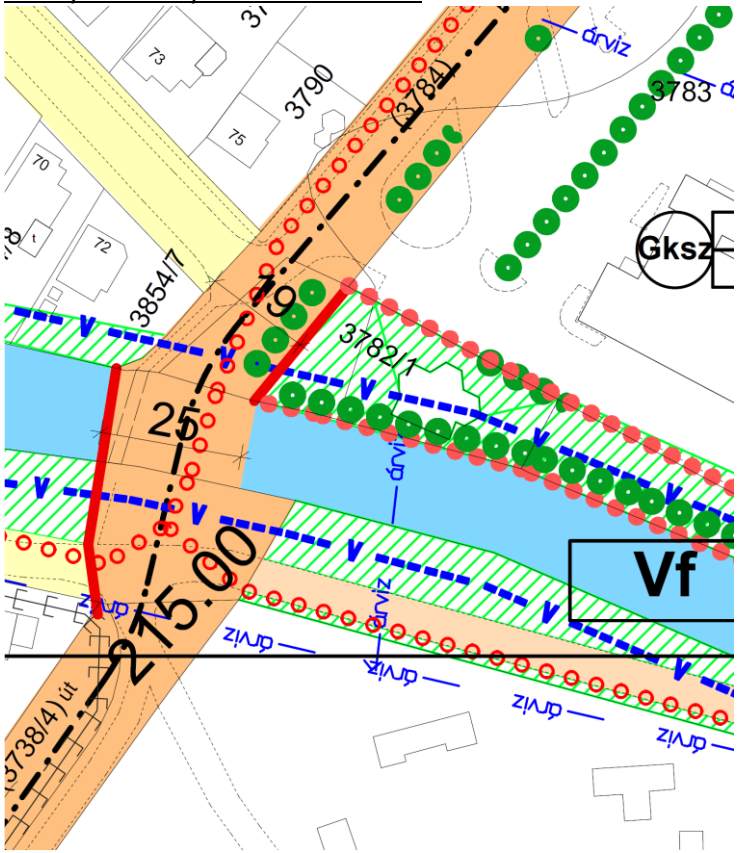
			örökség védelme, felújítása, továbbfejlesztése	
16.	Idősek otthona bővítés	4743 hrsz.	idősek fizikai, szellemi, és lelki igényeinek, feltételeinek megteremtése	Étv. 7. § (2) bekezdés e)
17.	Savaria szálló (Mártírok tere 4.)	6224 hrsz.	megőrzésre érdemes építészeti érték védelme, felújítása, továbbfejlesztése	Étv. 7. § (2) bekezdés h)
18.	Állatkórház (Zanati út 3.-7.)	7332/1 hrsz.	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása	Étv. 7. § (2) bekezdés o)
19.	Brenner villa	8533	új munkahely teremtése megőrzésre érdemes építészeti érték védelme, felújítása, továbbfejlesztése	Étv. 7. § (2) bekezdés d)
20.	Volt Határőr laktanya	2008/6-7	új munkahely teremtése	Étv. 7. § (2) bekezdés d)
21.	Honvédséggel szembeni terület	019/6	új munkahely teremtése	Étv. 7. § (2) bekezdés d)
22.	Árpád út – Rigóvölgyi út sarok	3738/3-4	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	Étv. 7. § (2) bekezdés f)
23.	Gazda áruház	6615/1	új munkahely teremtése	Étv. 7. § (2) bekezdés d)
24.	STYL tömb (Puskás Tivadar utca, Kötő utca, Bártfa utca, Alkotás utcák által határolt tömb)	7311	a munkahelyek megőrzése és új munkahely teremtése	Étv. 7. § (2) bekezdés d)
25.	MMIK	5941/7	a népesség szellemi igényei, különös tekintettel az oktatásra, a kultúrára, a sportra, a szabadidőre	Étv. 7. § (2) bekezdés b)
26.	Bagolyvár	4751/3	helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzése	Étv. 7. § (2) bekezdés c)

27.	Hotel Claudius	3684/13	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdeke	Étv. 7. § (2) bekezdés d)
28.	A 86-87-es főút keleti elkerülő szakasza, a Bálványkő utca – Bogáca ér, 0208 hrsz utak által határolt terület	0201/25, 0201/28, 0201/30-31, 0201/37-38, 0201/43, 0201/45, 0201/55, 0201/58, 0201/68, 0201/90, 0201/98, 0201/104-107, 15244, 15245, 15246, 15260, 15257/1-2, 15258, 15259 hrsz.	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdeke	Étv. 7. § (2) bekezdés d)

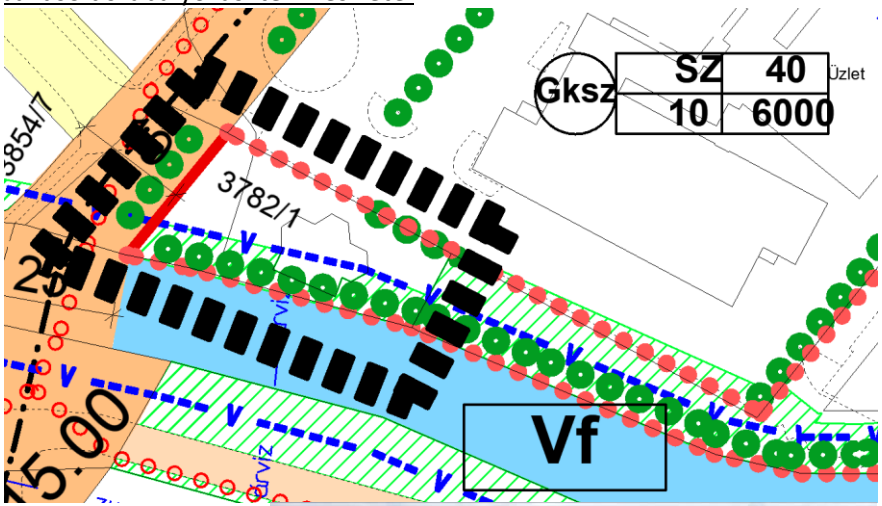
31. Szombathely, Aranypatak utca 3782/1 hrsz. alatti ingatlan az övezeten belüli zöldfelület csökkentése

Az Olad városrészben fekvő 3782/1 hrsz ingatlanon egy cukrászda működik. A telek Arany-patak felől jelölt részén a meglévő beépítés környezete teljes egészében övezeten belüli zöldfelületként van a hatályos szabályozási terven jelölve. Az övezeten belüli zöldfelület célja a vízfolyást követő sávban a hasznos zöldfelületek kialakítása és megtartása. Az épület 1990-től áll az ingatlanon. Az övezeten belüli zöldfelület kijelölésére 2016-ban került sor az Árkádia tömböt érintő településrendezési eszköz módosítása során. Jelen esetben az érintett részen kialakult módon parkoló, egy a cukrászdához tartozó pergolás terasz, térköves gazdasági bejárati út található. A meglévő állapot szerint javasolt az övezet belüli zöldfelület lehatárolása, felülvizsgálata.

Hatályos szabályozási tervi részlete


3790
3784
3783
3854/7
3782/1
19
25
Gksz
Vf
árvíz
árvíz
árvíz

Javasolt szabályozási terv részlete:



A telekhez tartozó parkoló és a terület fényképei

32/1. Telekszelesség definíciójának megfogalmazása a HÉSZ-ben:

A helyi építési szabályzat 10. § (2) bekezdése szabályozza a telekszélességet.
„(2) Telekalakítási eljárás során kialakuló beépítésre szánt területen a telek közterülettel határos szélessége szabadonálló beépítési mód esetén 18 méternél, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méternél kevesebb nem lehet, kivéve nyeles telek esetén, ahol a szabályozási szélességet a nyelet követő telekszélességre kell alkalmazni.”

Javasoljuk, hogy a HÉSZ 10. § (2) bekezdése az alábbiakkal egészüljön ki:

„A telek közterülettel határos szélessége alatt az oldalkertek közötti merőleges, vagy legrövidebb távolságot kell érteni, és nem a telket érintő szabályozási vonal hosszát.”

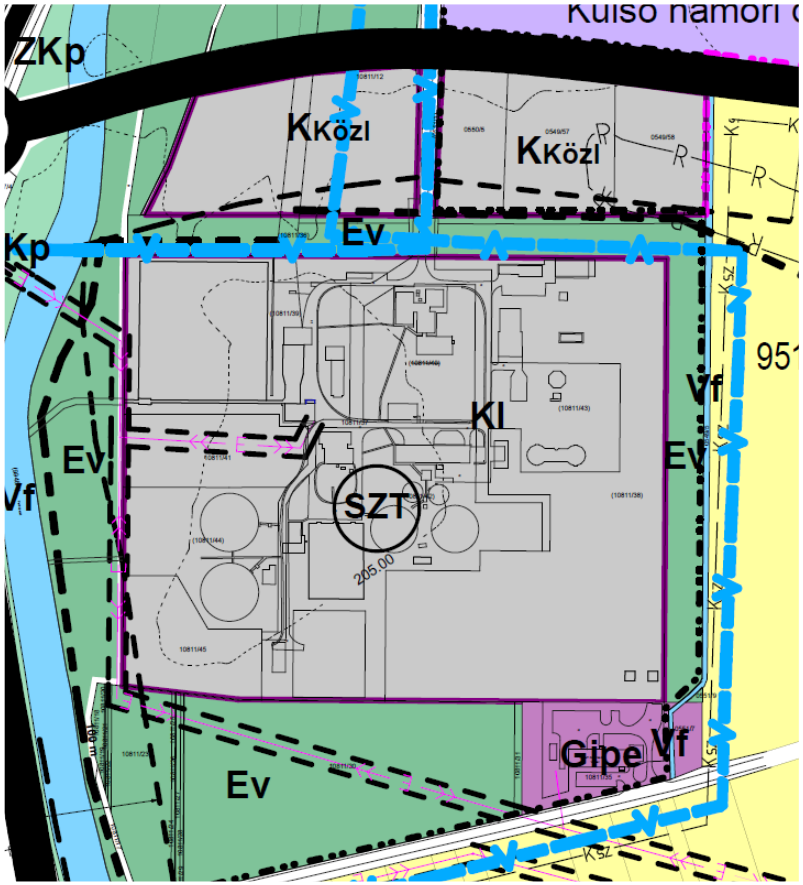
32/2. 10811/42 hrsz. alatti ingatlanon KI helyett Khull területfelhasználás feltüntetése

A szabályozási tervlap 27. szelvényén a városi és egyben regionális szennyvíztisztító telep építési övezeti jele „KI”-ként van feltűntetve, amely helyesen az új építési övezeti jelkulcs alapján „Khull” építési övezeti jelre változik. A módosítás rajzi feldolgozásból eredő hiba javítására irányul.

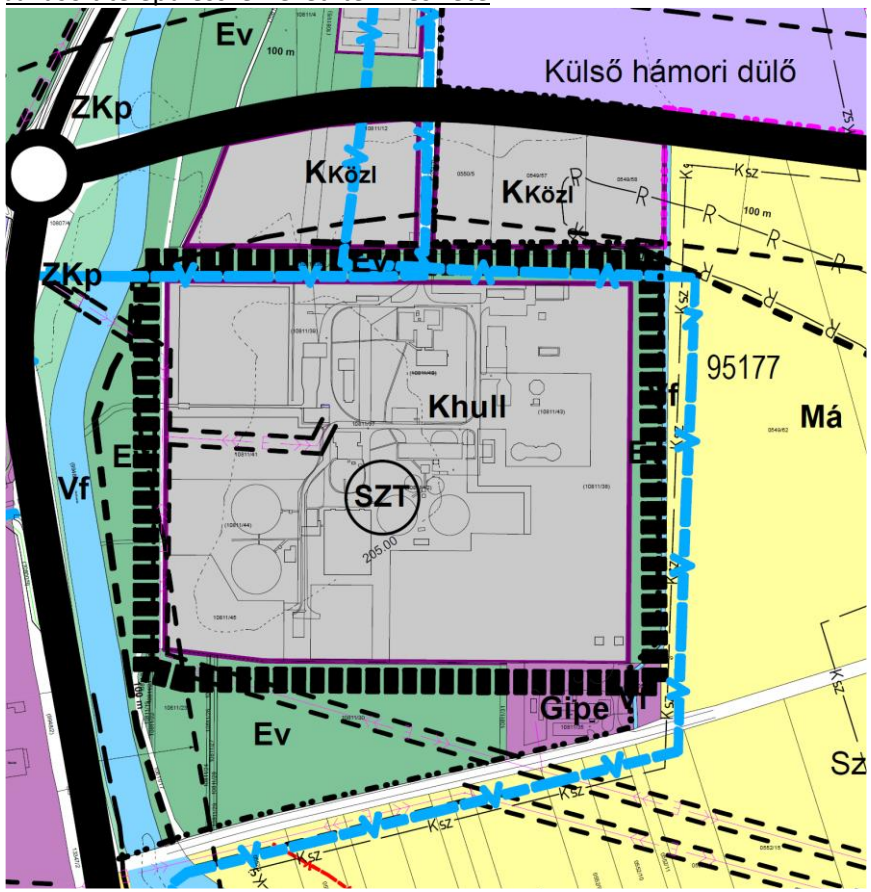
A HÉSZ 35.§-a alapján:

„35.§ A „Khull” jelű építési övezetben területen csak a települési szilárd-, folyékony-, és egyéb veszélyes hulladékok tárolásával, tisztításával, kezelésével kapcsolatos, valamint ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el.”

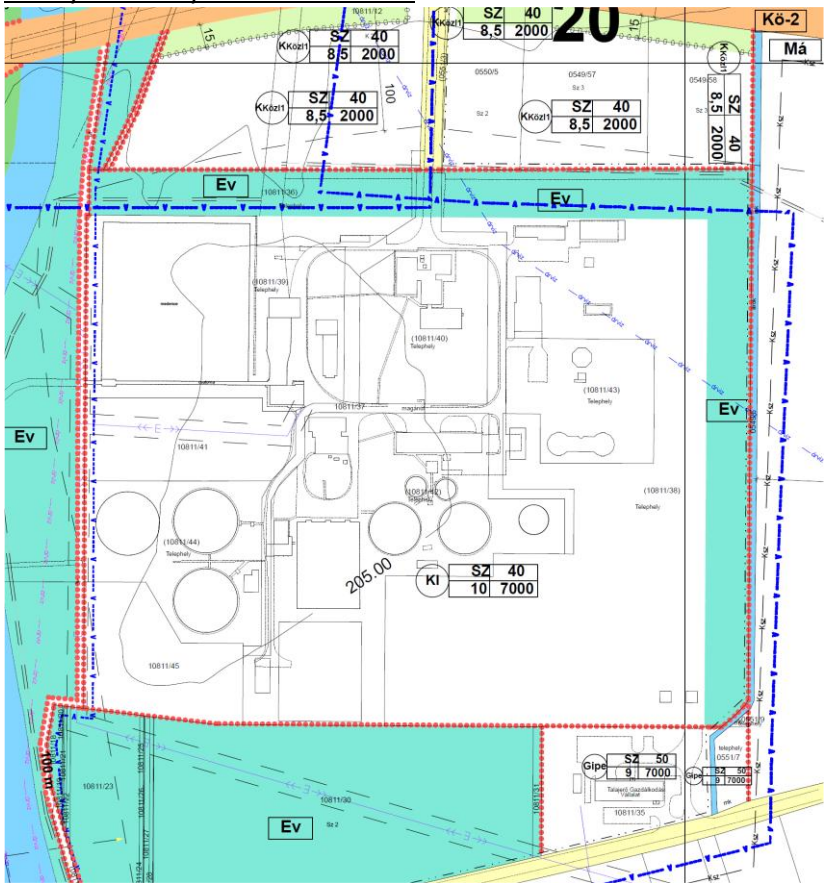
Hatályos településszerkezeti terv részlete



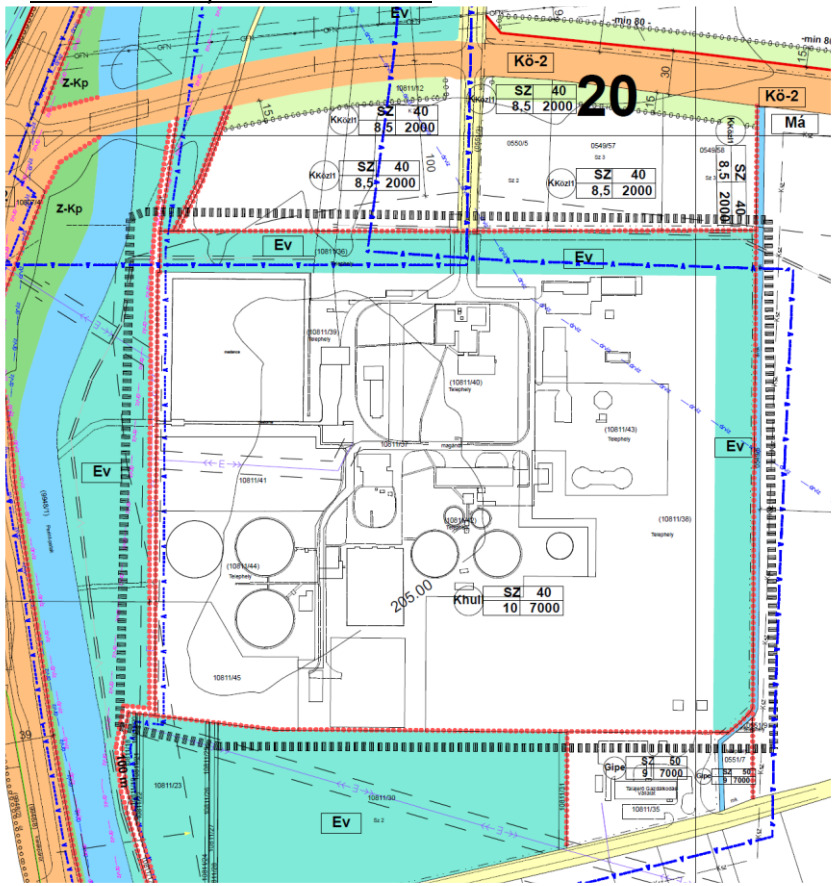
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási terv részlete



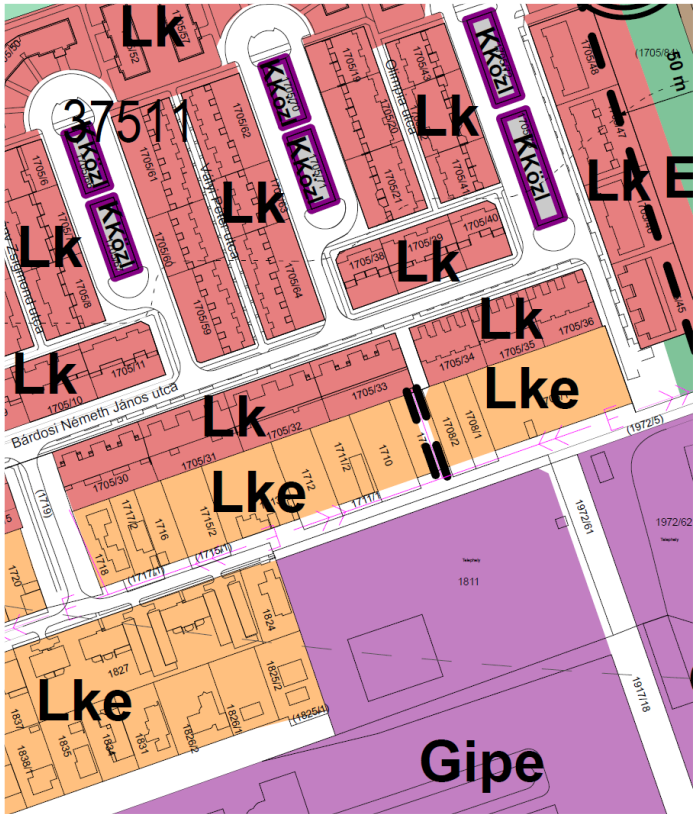
32/3. Az 1705/84 és 1709 hrsz.-on lévő gyalogút törlése (légkábel megszűnt, földkábel telekhatáron halad, nem kell területet biztosítani)

A módosítás célja a Stromfeld lakótelep mentén fekvő 1709 hrsz-en egy meglévő gyalogút törlése (légkábel megszűnt, földkábel telekhatáron halad, nem kell területet biztosítani). A gyalogút sosem volt a tömbök között, így közlekedési szerepet nem töltött be.

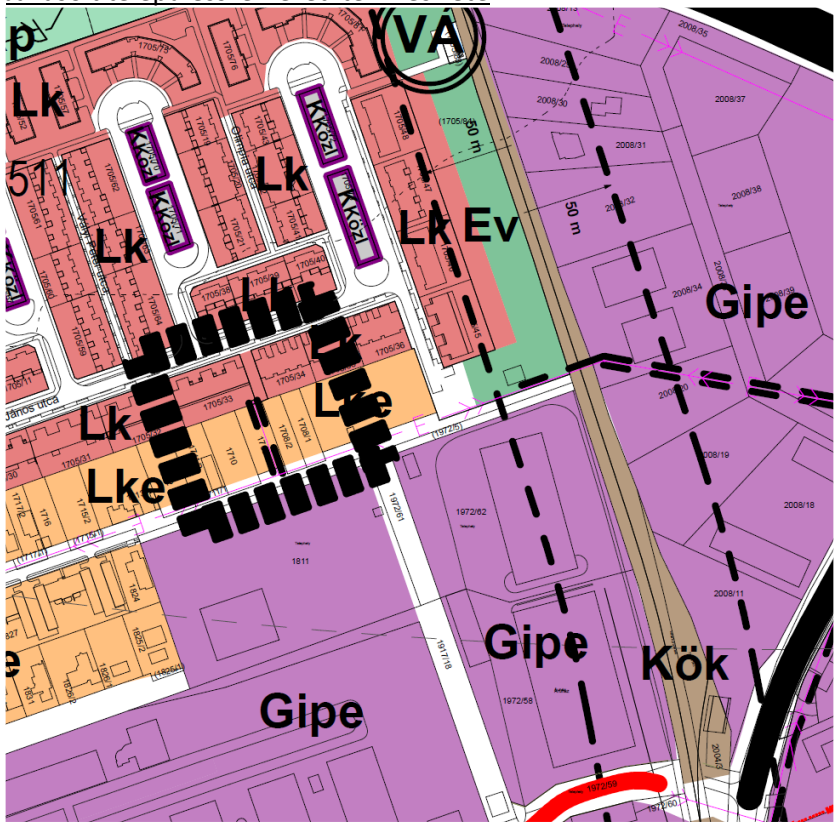
A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. A gyalogút megszűntetése ~437 m2-es területe érint két ingatlanon. Az érintett közlekedési területek kertvárosias lakóterületbe sorolandók.

A gyalogút megszűntetése során közlekedési területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre 220 m^2-nagyságban az 1709 hrsz ingatlanon, illetve közlekedési területből kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre 207 m^2 nagyságban az 1705/84 hrsz ingatlanon.

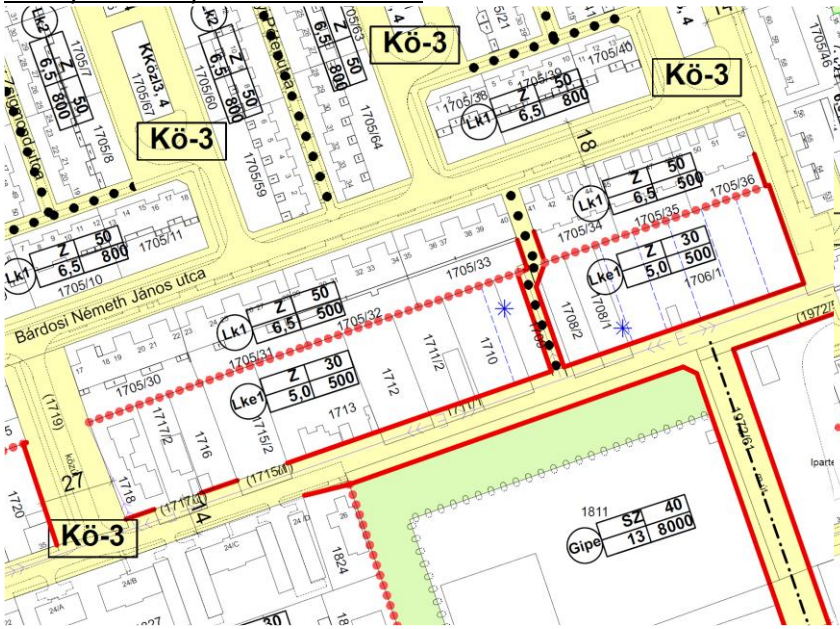
Hatályos településszerkezeti terv részlete



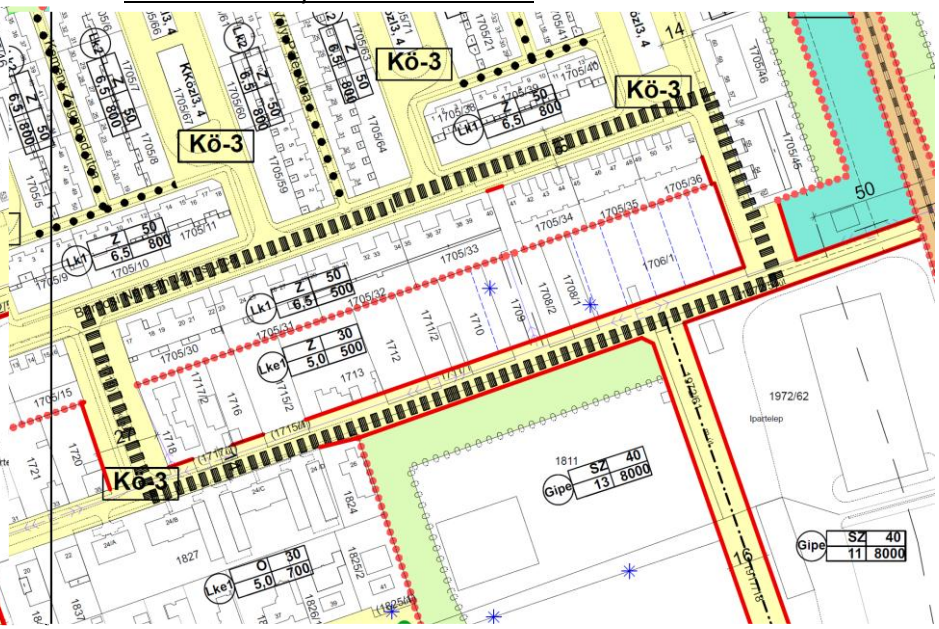
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási terv részlete:



A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:*

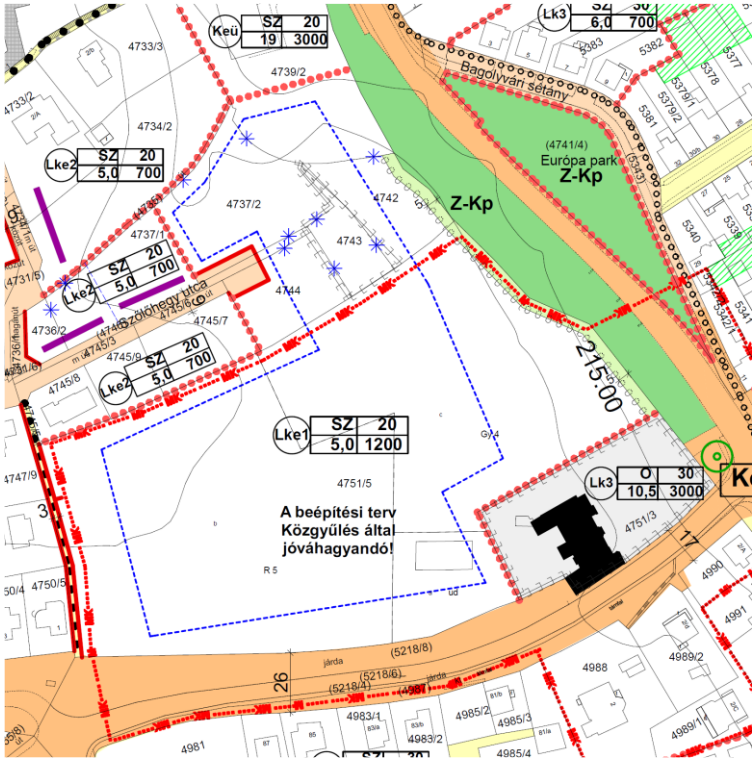
MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A megszűnő gyalogút ingatlan 1570 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Nem érint zöldterületet és erdőterületet.	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha *a)* az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a	Közlekedési területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre 220 m2-nagyságban az 1709 hrsz ingatlanon, illetve közlekedési területből kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre 207 m2 nagyságban az 1705/84 hrsz ingatlanon. Csere területe a 24. sorszám alatt ismertetett Gksz terület 1096 m2	Igen

visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy *b)* az *a)* pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	nagyságban közlekedési területbe sorolása és ezáltal megszűnő beépítésre szánt területet, ebből is 427 m2 kerül itt figyelembevételre az 1096 m2-ből.	
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Nem releváns.	Igen

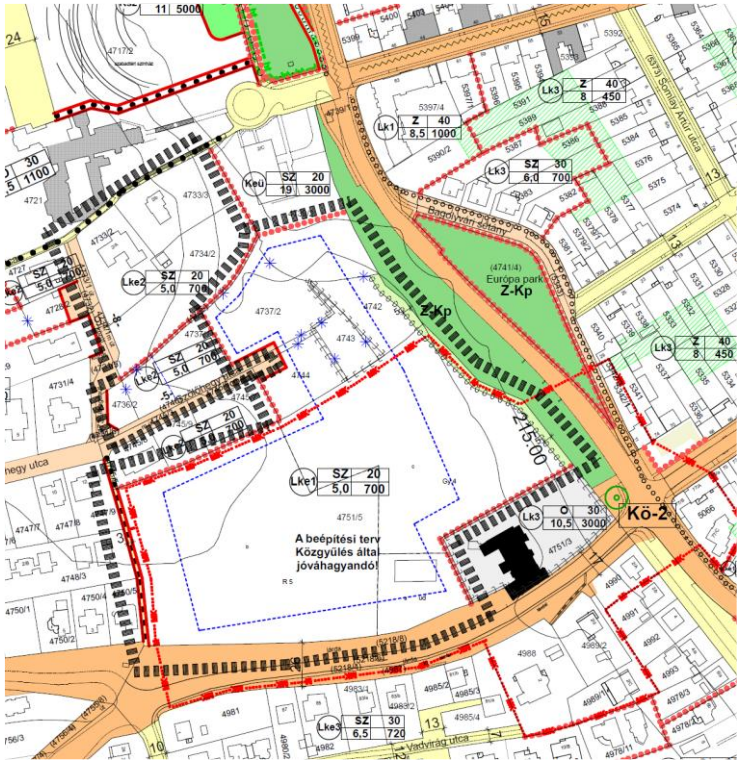
32/4. A Szőlőhegy utcában az új kertvárosias ingatlanokon a minimális telekméret 700 m²-re csökkentése

Az önkormányzat tulajdonában álló területen a jelenleg kertvárosias területfelhasználás megtartása mellett, az Lke1 jelű építési övezetben a minimális telekméret csökkentése javasolt a kedvezőbb telekszerkezet kialakítása érdekében, csökkentve a jelenleg hatályos 1200 m²-es minimális telekméret előírást. A településszerkezeti terv nem változik. A terület beépítésének feltétele a beépítési terv elkészíttetése és annak Közgyűlés által történő jóváhagyása.

Hatályos szabályozási tervi részlete



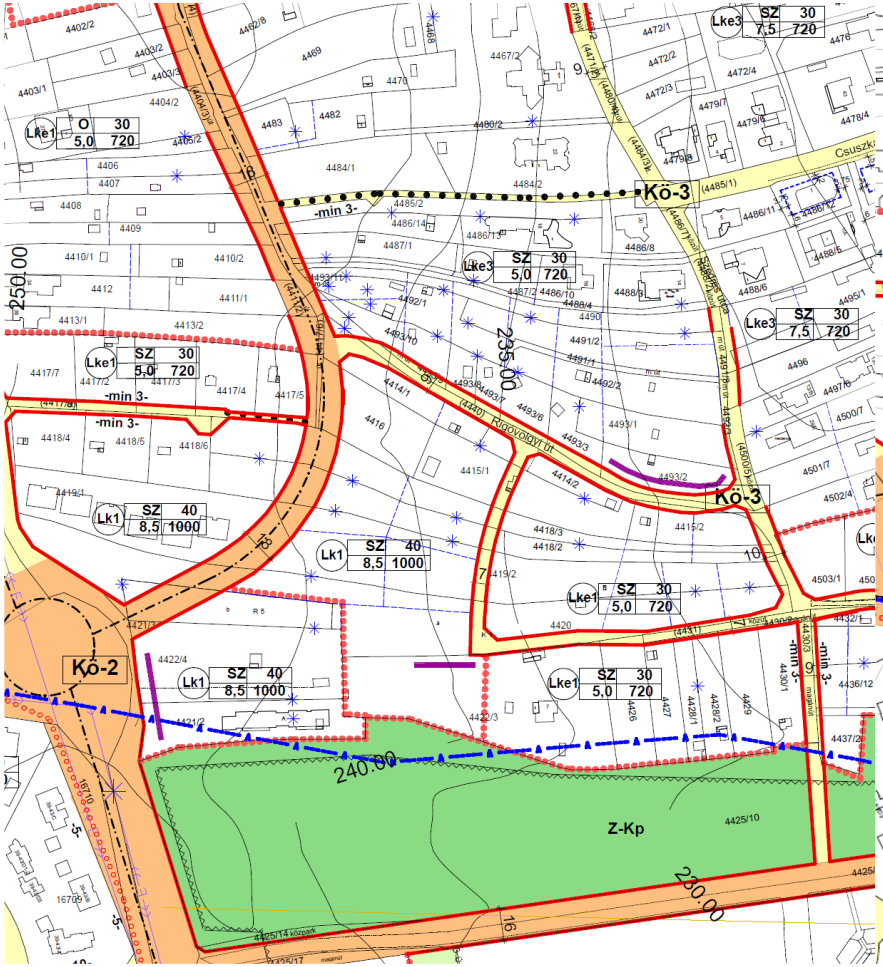
Javasolt szabályozási tervi részlete



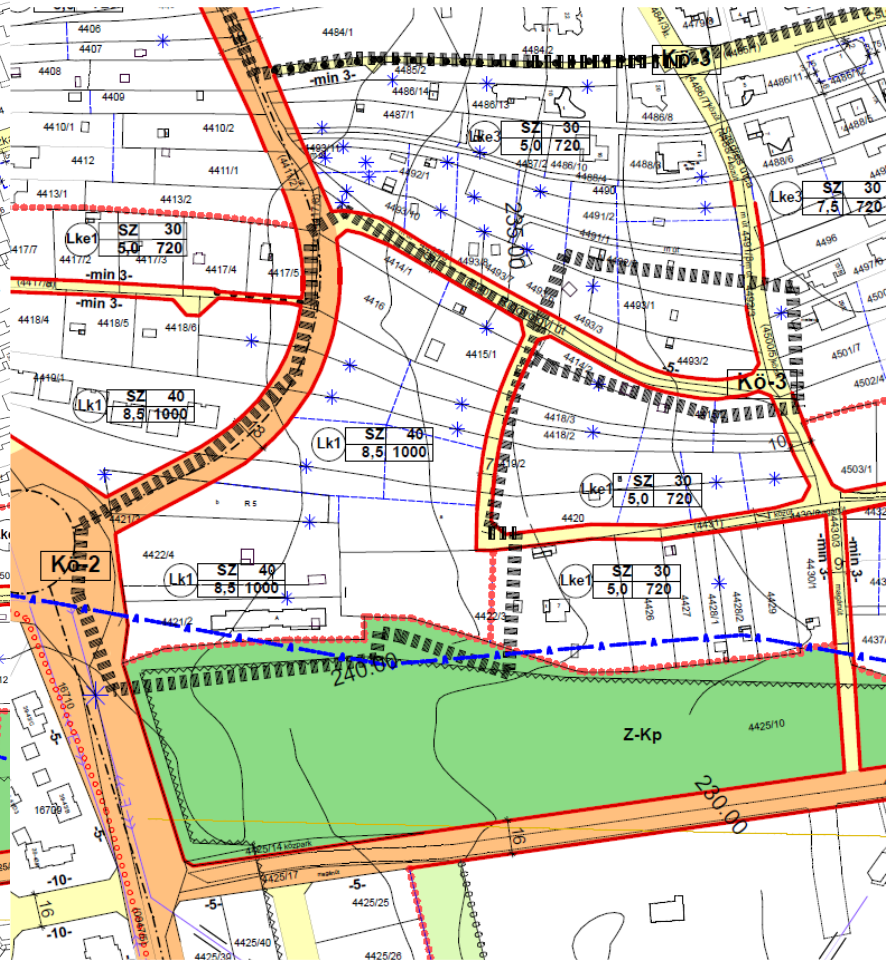
32/5. Két azonos övezet (Lk1 SZ-40-8,5-1000) közötti határ törlése a 4420/3 hrsz., a 4421/4 hrsz. és a 4422/3 hrsz. alatti ingatlanok között

Az azonos építési övezetben fekvő, mindkét építési övezet jele: Lk1 SZ-40-8,5-1000, mégis egy építési övezeti határvonal feleslegesen választja el a két tömböt egymástól. A módosítás során a belső építési övezeti határvonal törlésre kerül.
A kötelező építési vonalak törlésre kerülnek a 32/4. ponttal összefüggésben.

Hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási terv részlete:



32/6. A HÉSZ 17. §-ból kimaradt, ki kell egészíteni: "Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el."

A helyi építési szabályzat 18.§-ának (3) bekezdése és a 19.§-ának (3) bekezdése is tartalmazza a kertvárosias lakóterületek Lke2 és Lke3 jelű építési övezetében, hogy: „(*3) Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el.”*
Az előírás hiba folytán az Lke1 jelű építési övezetben elmaradt. Itt is szükséges alkalmazni, tekintettel a HÉSZ-szel együtt alkalmazandó 2021. július 15-ei OTÉK 35.§ (6) bekezdésére:

„(6) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:
– növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
– tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,
– árnyékszék,
– kemence, húsfüstölő,
– állatkifutó,
– trágyatároló, komposztáló, továbbá
– siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.”

A SZMJV területén alkalmazandó OTÉK 35.§ (7) bekezdése szerint:
„(7) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, ***gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető****. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § rendelkezéseinek keretei között – helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.”*

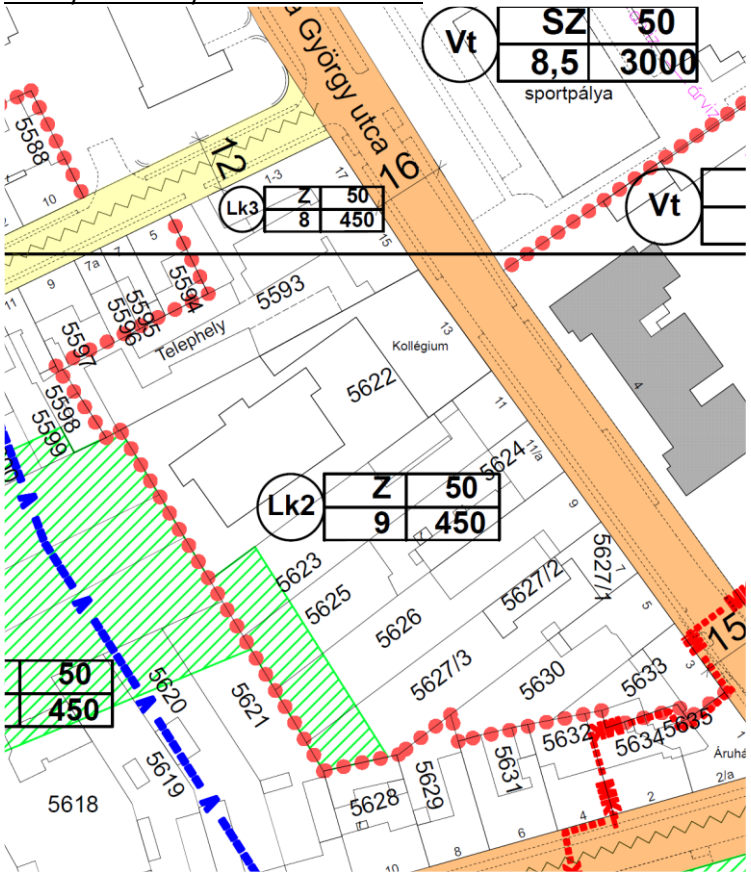
AZ OTÉK 1. melléklet fogalommagyarázat 28. pontja szerint:
„28. Építési hely: az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhetők).

A fentiek alapján az elő- és oldalkertben gépkocsi tároló az OTÉK előírások alapján nem helyezhető el. Az egyértelműség kedvéért a HÉSZ 17.§ új (4) bekezdéssel kerülne kiegészítésre:
„17.§ (4) Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el.”

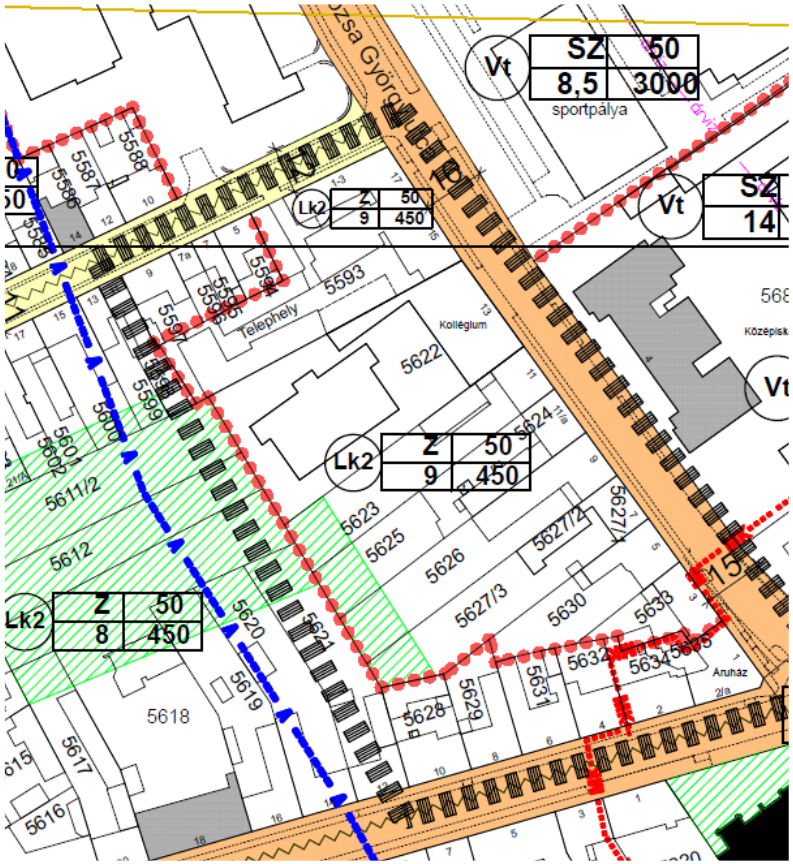
32/7. 5593 hrsz. alatti ingatlanon az épületmagasság nem 8 m, hanem 9 m

A hatályos szabályozási tervlap a Dózsa György utca és az Esze Tamás utca sarkán lévő 5593 hrsz ingatlanra a 13. szelvényen Lk3-Z-50-8-450- jelű építési övezeti jelet ír elő, míg a tömb nagyobb részére a 20. szelvényen az Lk2-Z-50-9-450 építési övezeti jelet alkalmazza. A tömb és az építési övezet egységes szabályozása érdekében javasoljuk az az **Lk2**-Z-50-**9**-450 jelű építési övezet alkalmazását.

Hatályos szabályozási terv részlete:

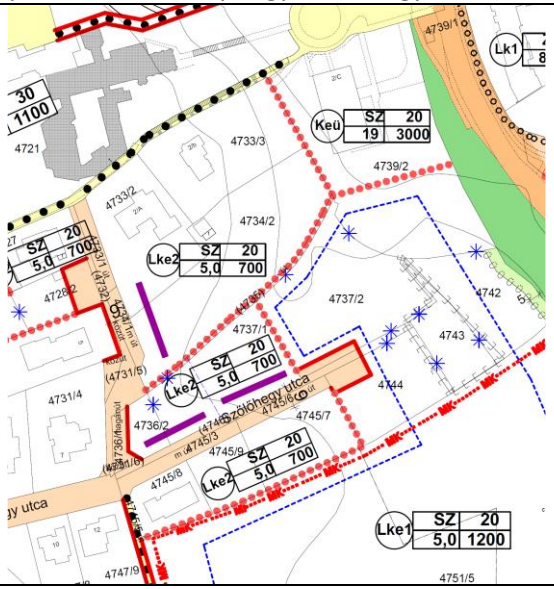
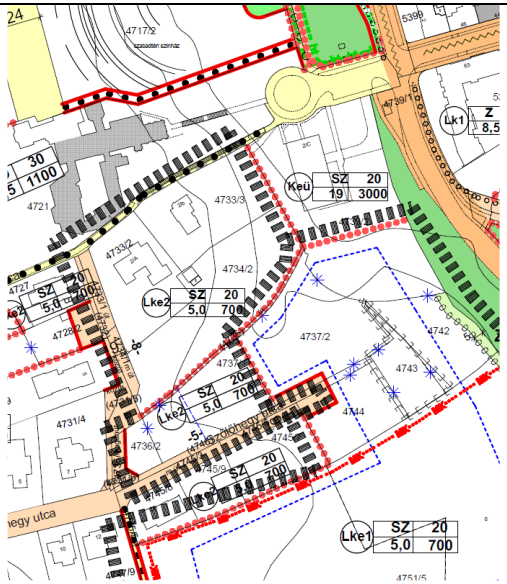


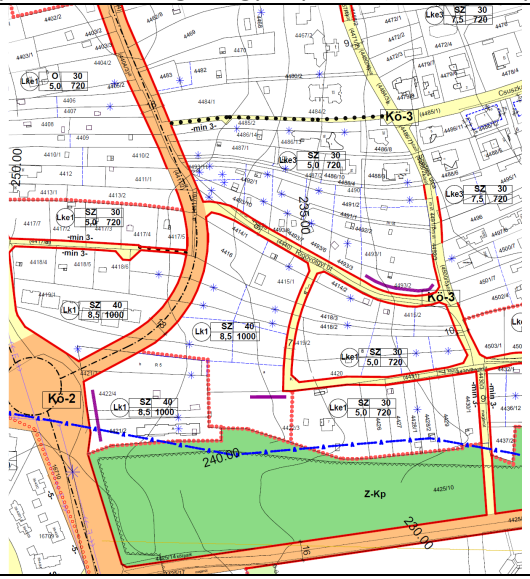
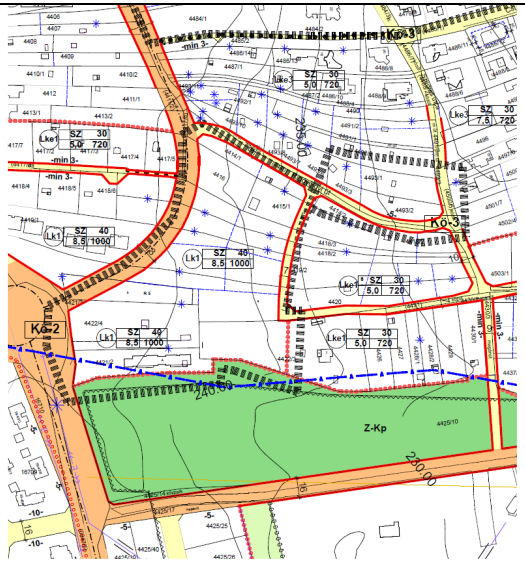
Javasolt szabályozási terv részlete:

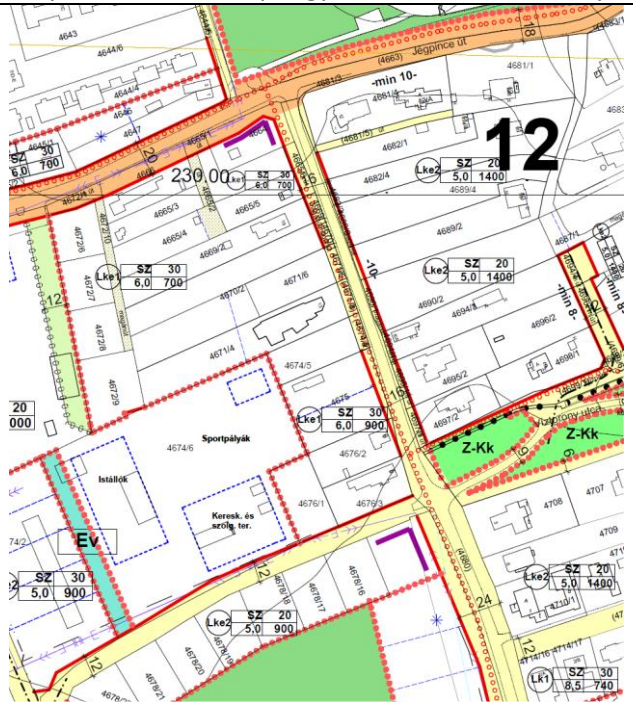
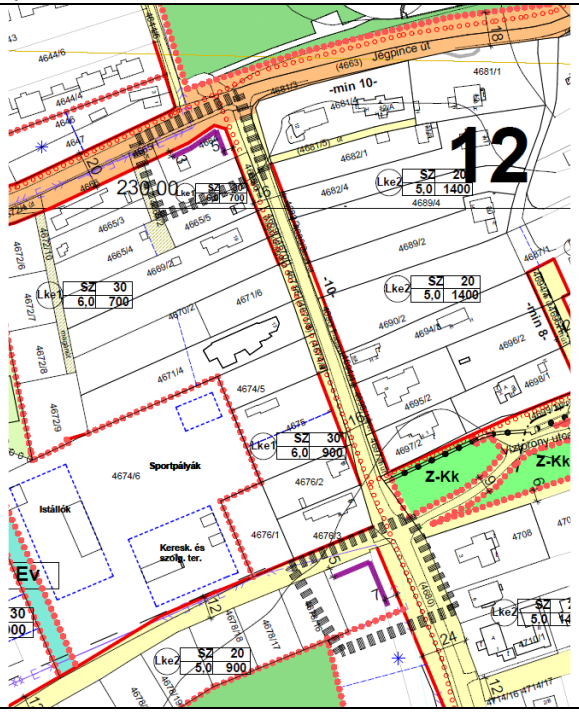


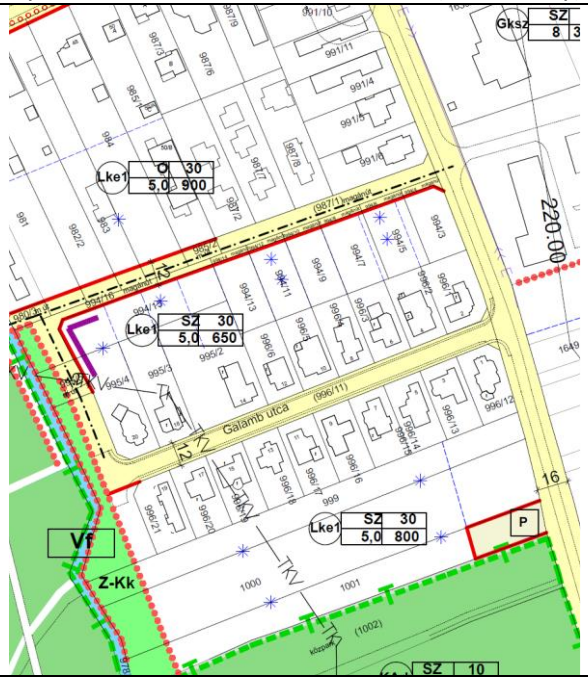
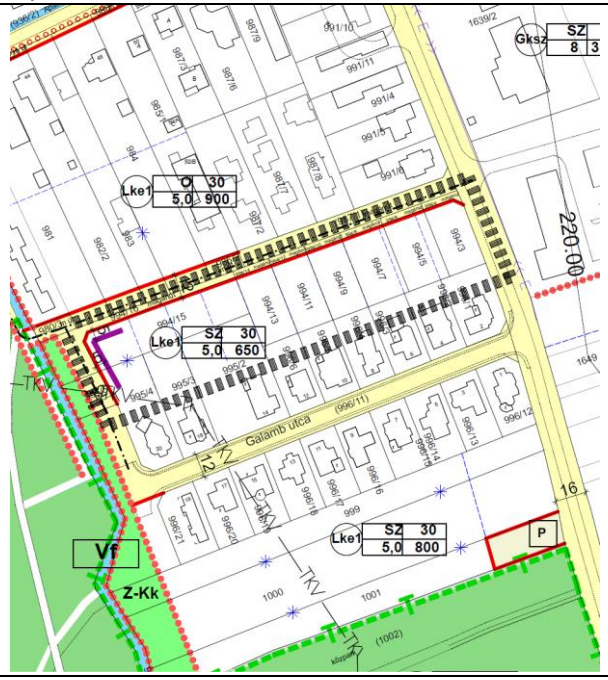
32/8. ÁFI által kért hibajavítások:

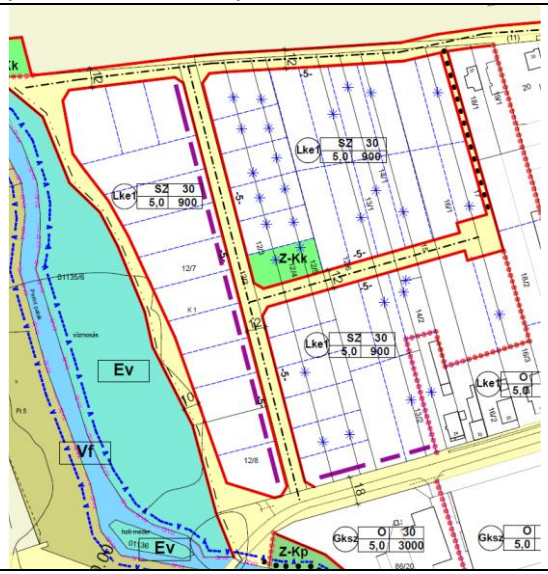
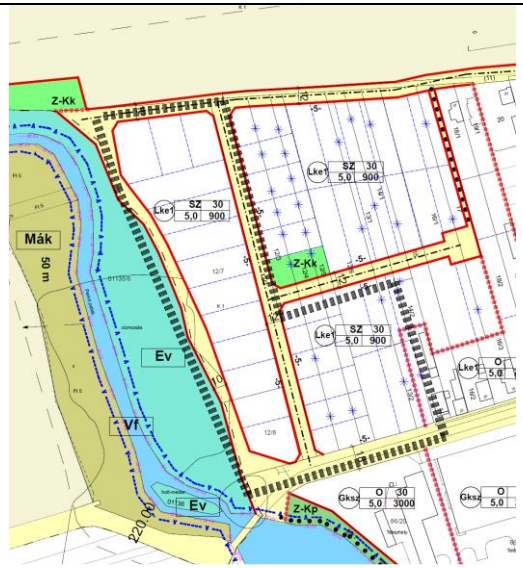
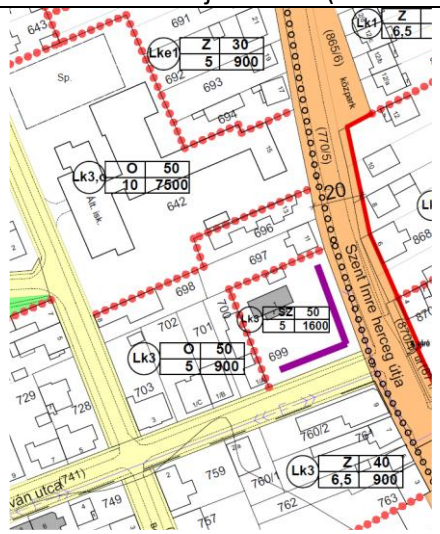
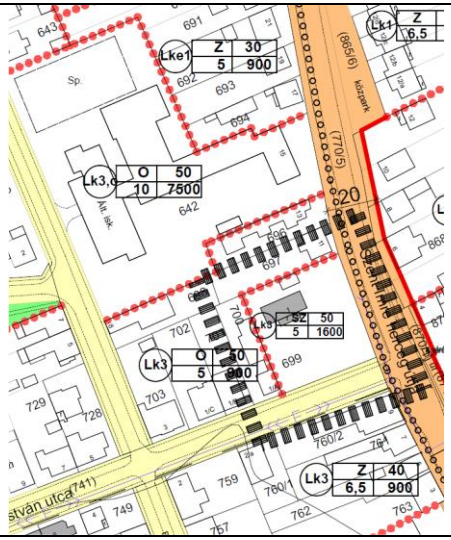
Amennyiben építési vonalat alkalmaz a város, akkor tegyen eleget az OTÉK 1. melléklet 31. pont szerinti szabályozási kötelezettségének is, a Szabályozási terven építési vonalként jelenjen meg és elhelyezkedése egyértelműen legyen méretezve.

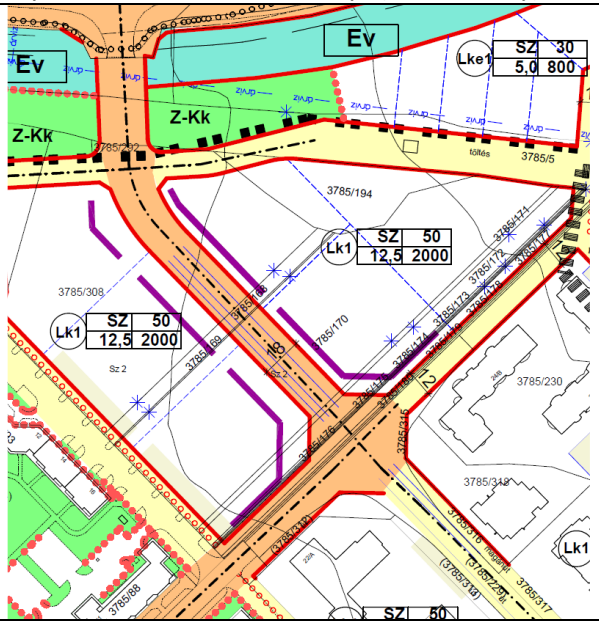
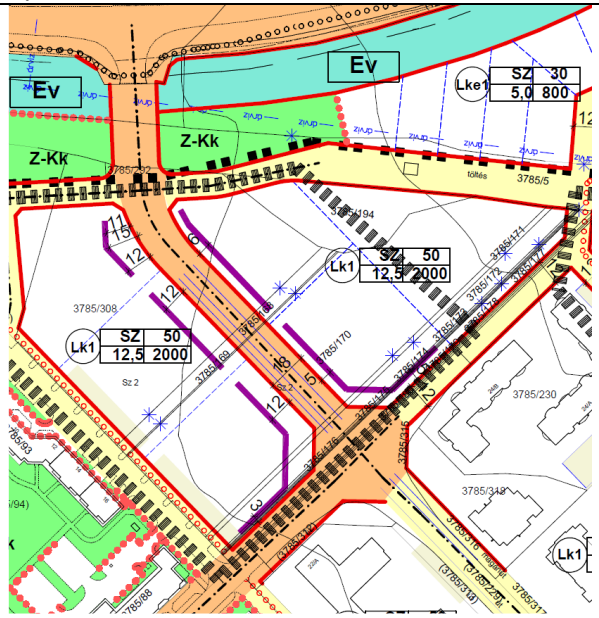
Hatályos szabályozási terv – Középhegy, Szőlőhegy utca (20. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

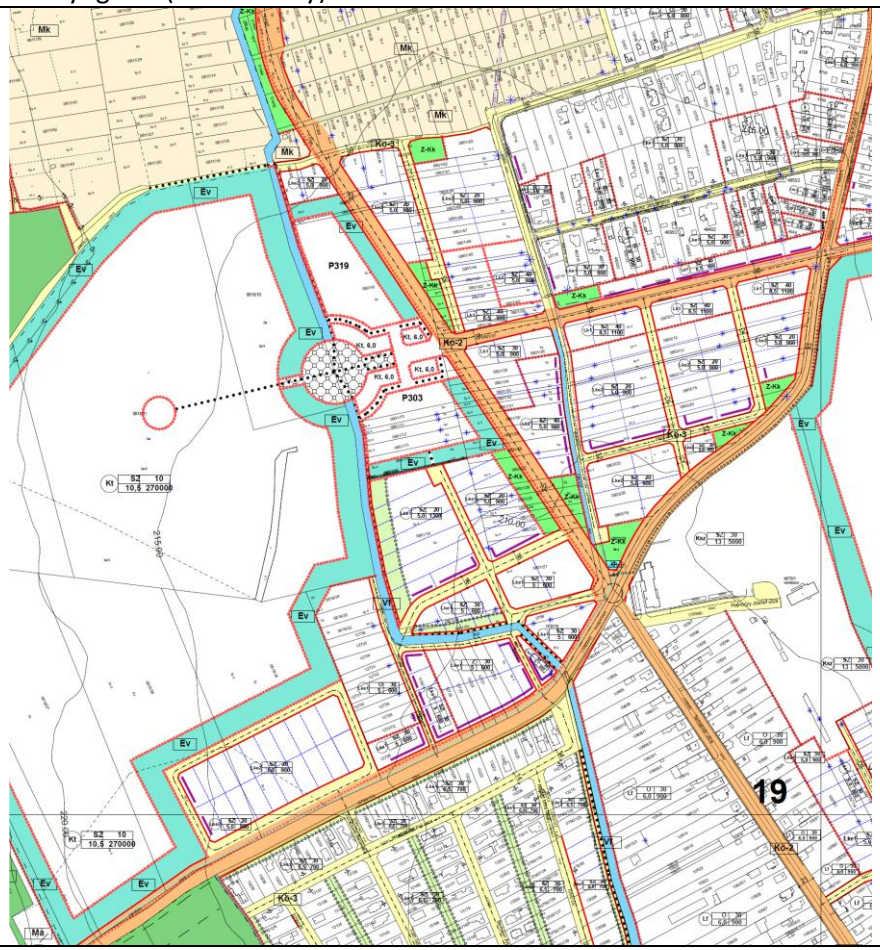
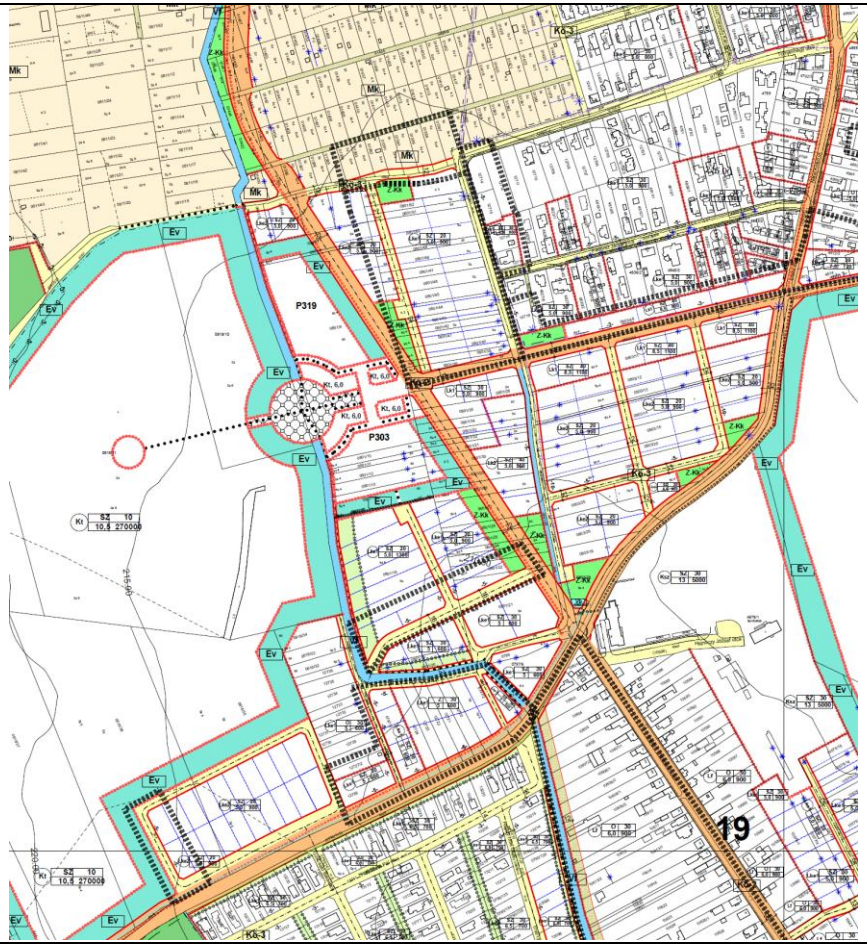
Hatályos szabályozási terv – Rigóvölgy, Síp utca (12. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

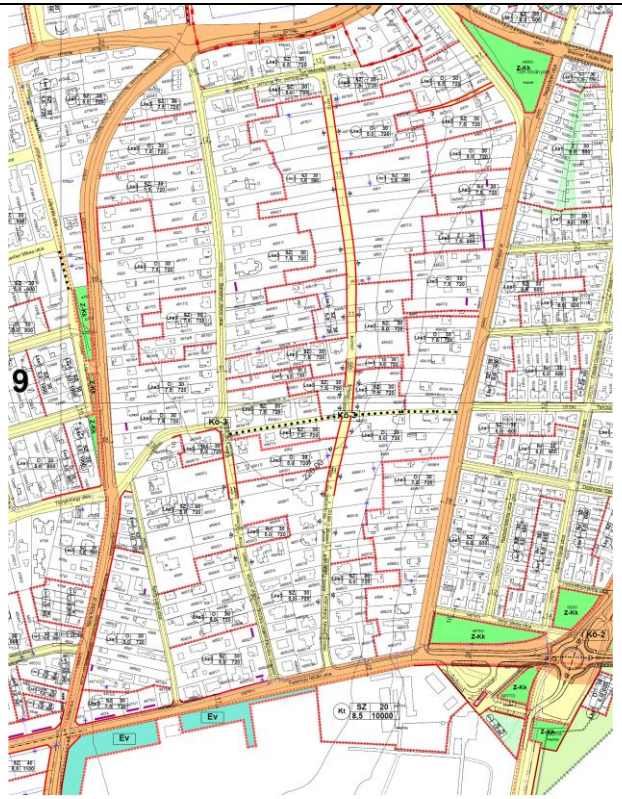
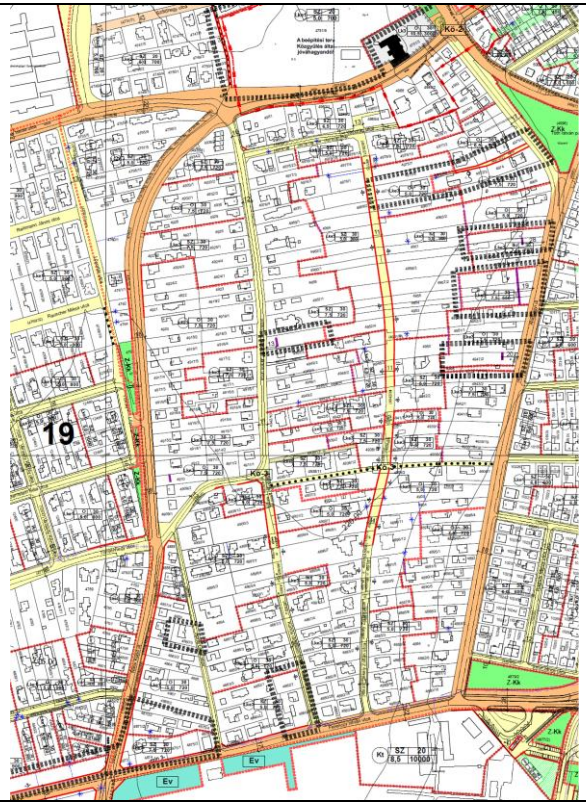
Hatályos szabályozási terv – Középhegyi utca (12., 19. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

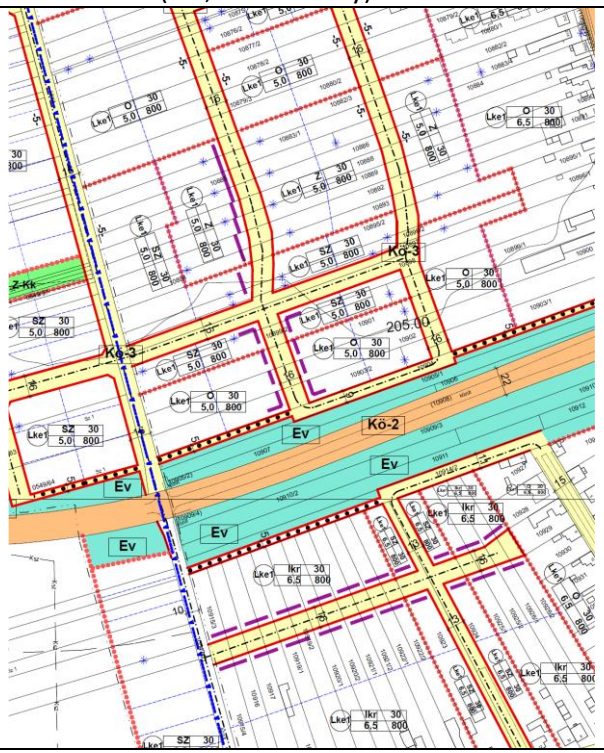
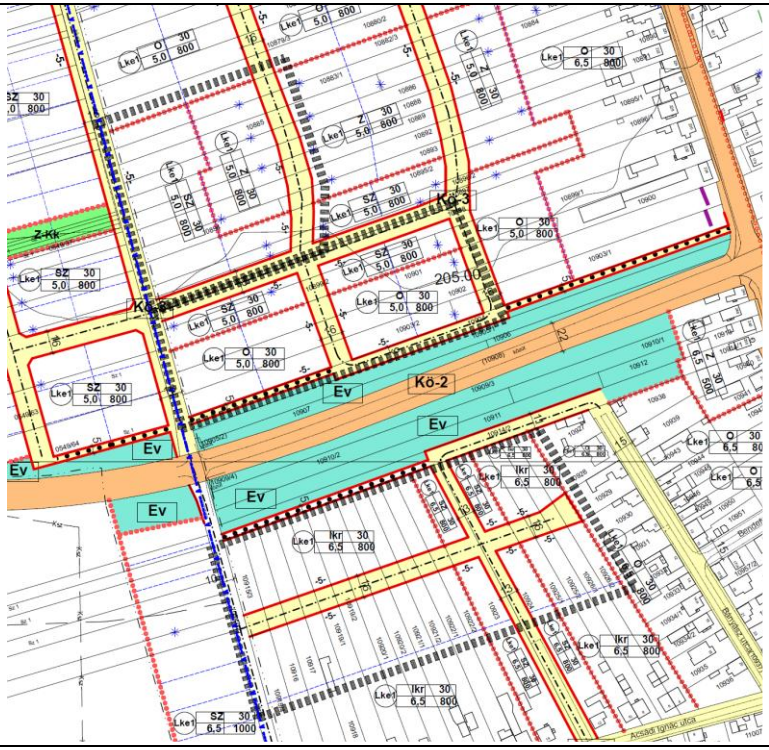
Hatályos szabályozási terv – Kámon, Galamb utca (5. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

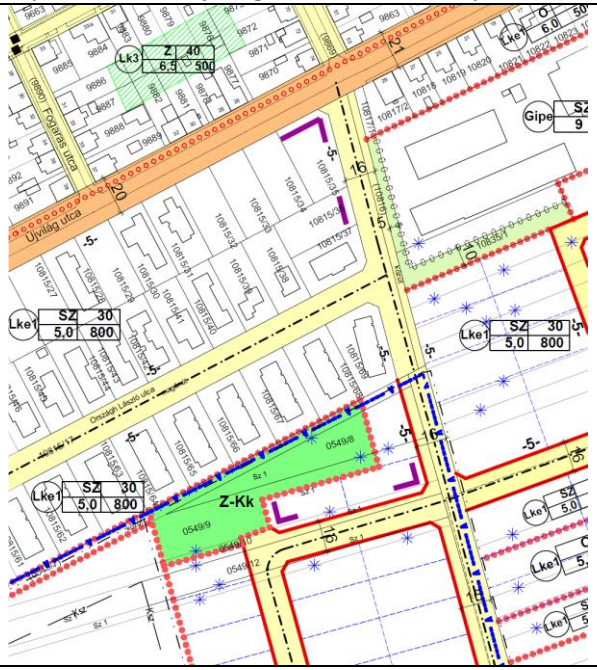
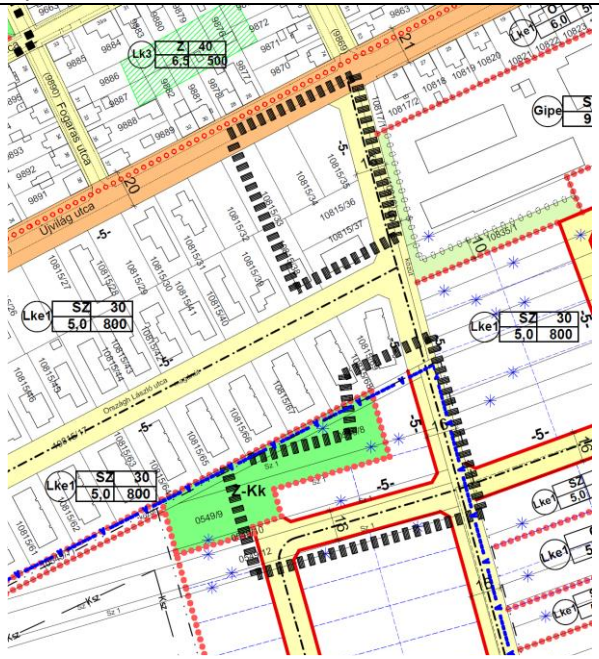
Hatályos szabályozási terv – Herény, tervezett lakóterület (4. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	
Hatályos szabályozási terv – Rumi Rajki utca 1. (13. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

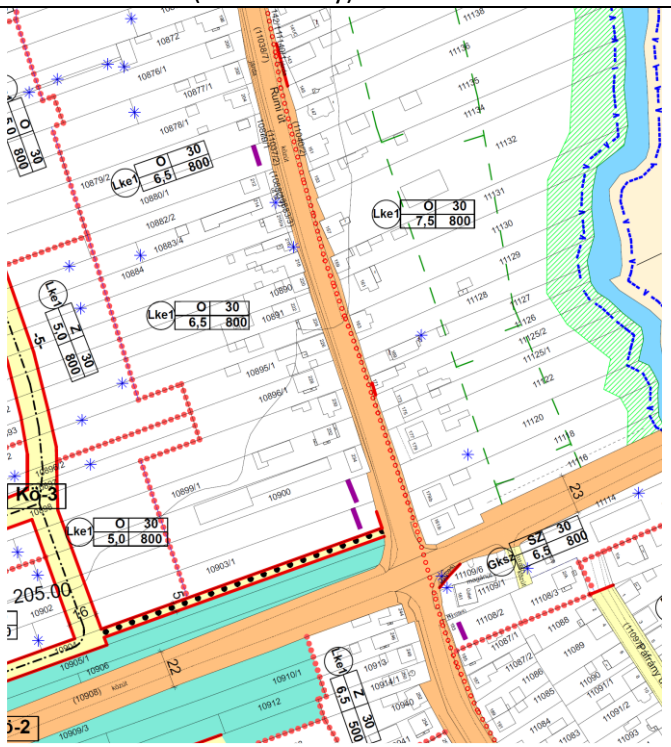
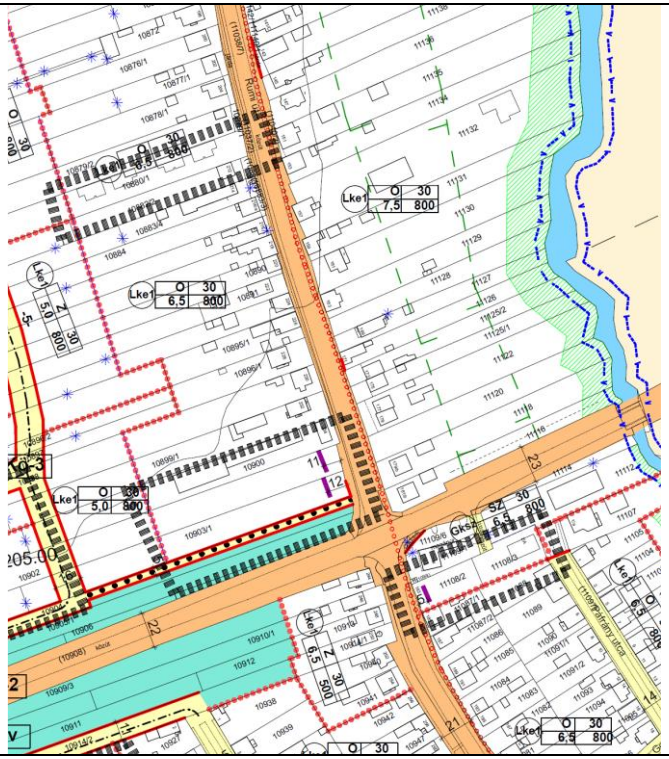
Hatályos szabályozási terv – Oladi lakótelep. (12. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

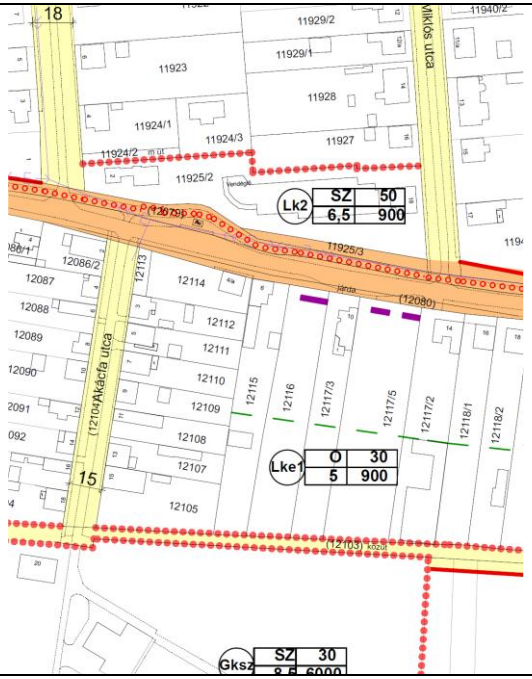
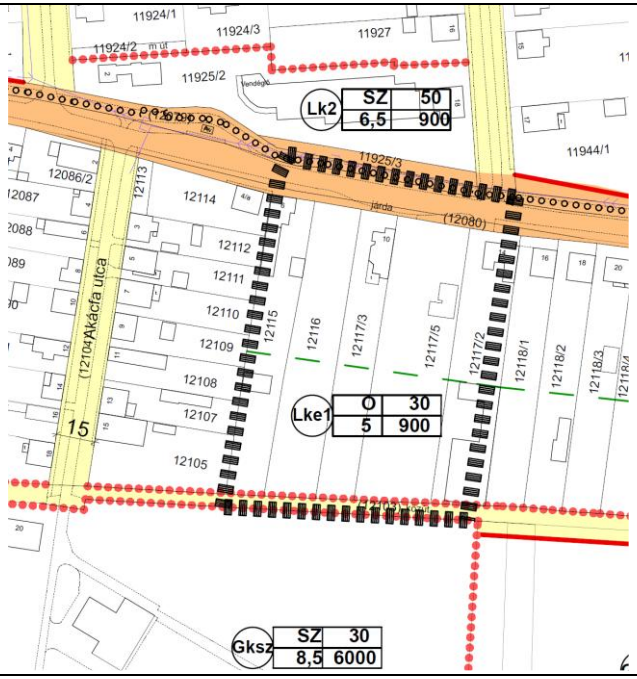
Hatályos szabályozási terv – Újperint, tervezett új lakóterület a Külső Nárai úttól nyugatra (19. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

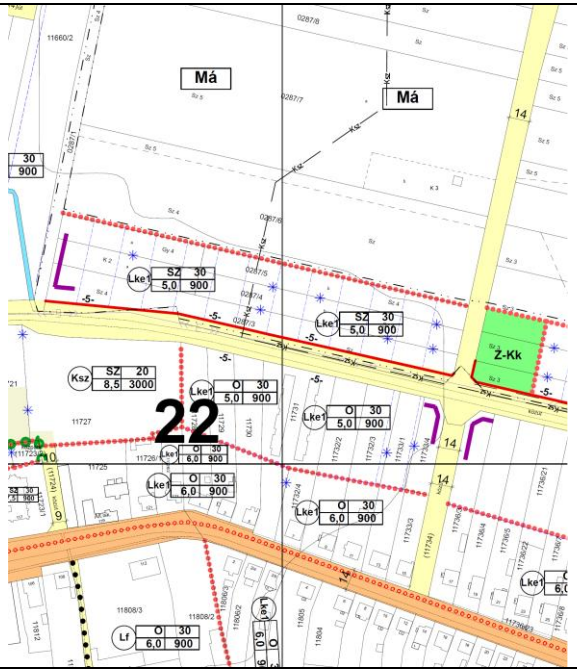
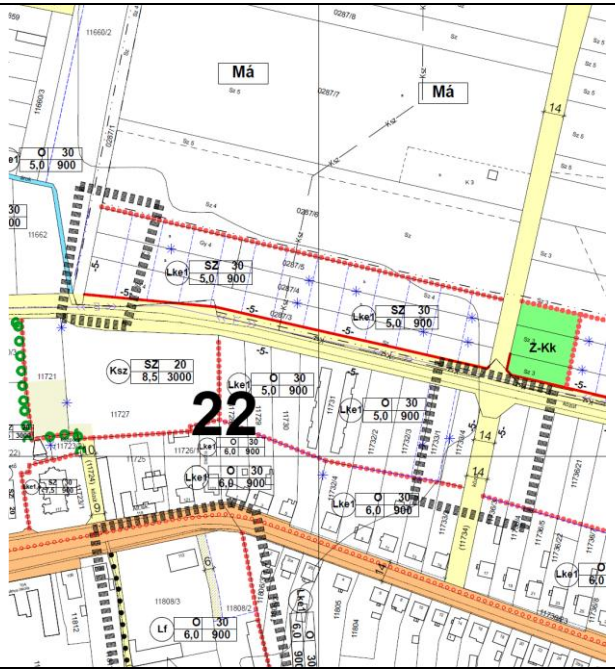
Hatályos szabályozási terv – Alsóhegyi út és környéke lakóterület (20. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

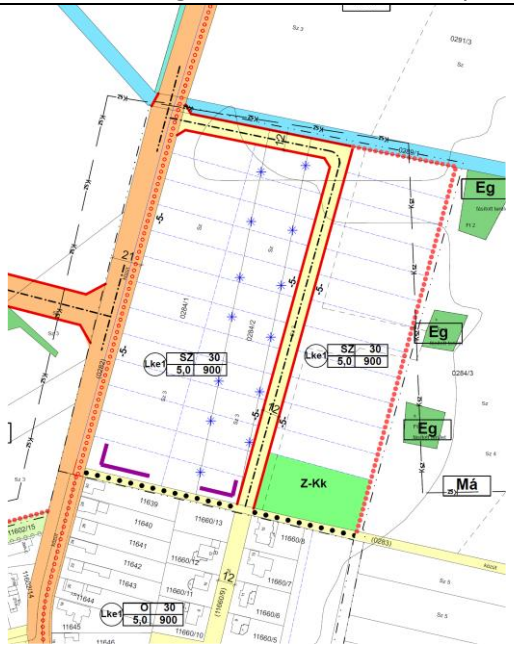
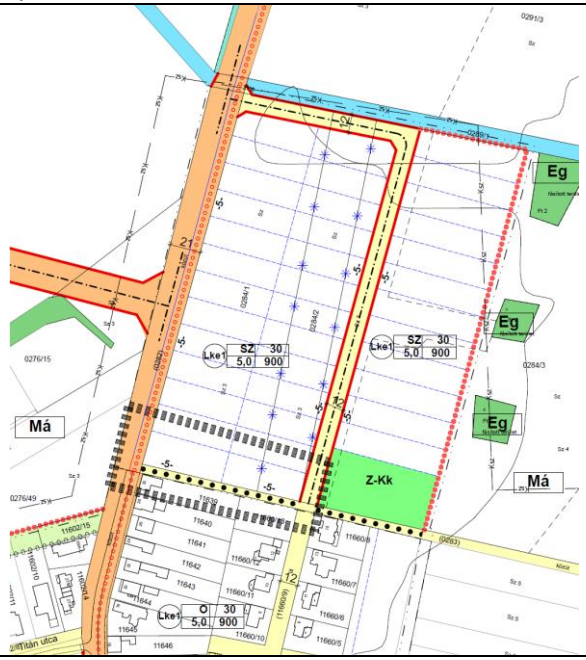
Hatályos szabályozási terv – Rumi út és környéke a 86. sz. főút elkerülő út mindkét oldalával érintve (21., 28. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

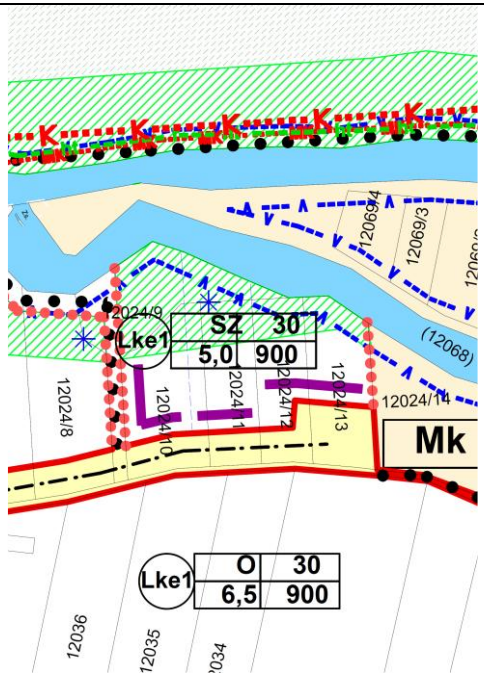
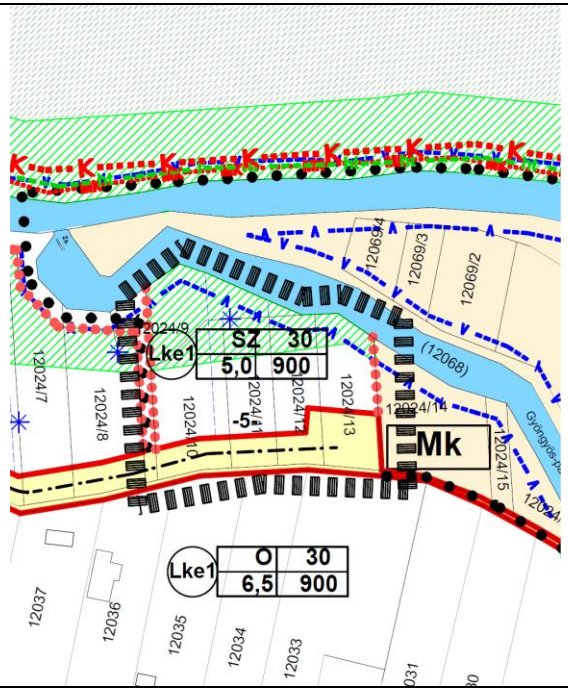
Hatályos szabályozási terv – Újvilág utca (21. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

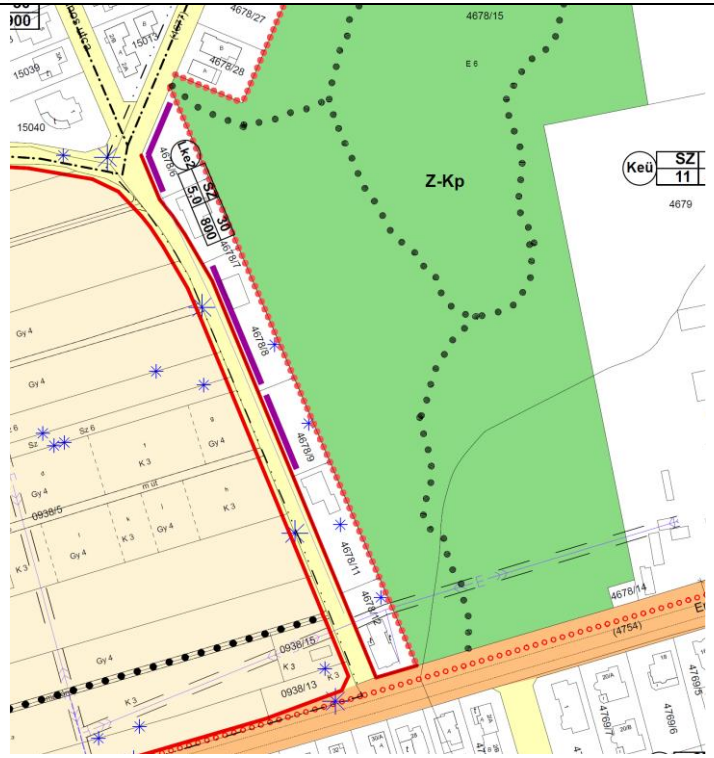
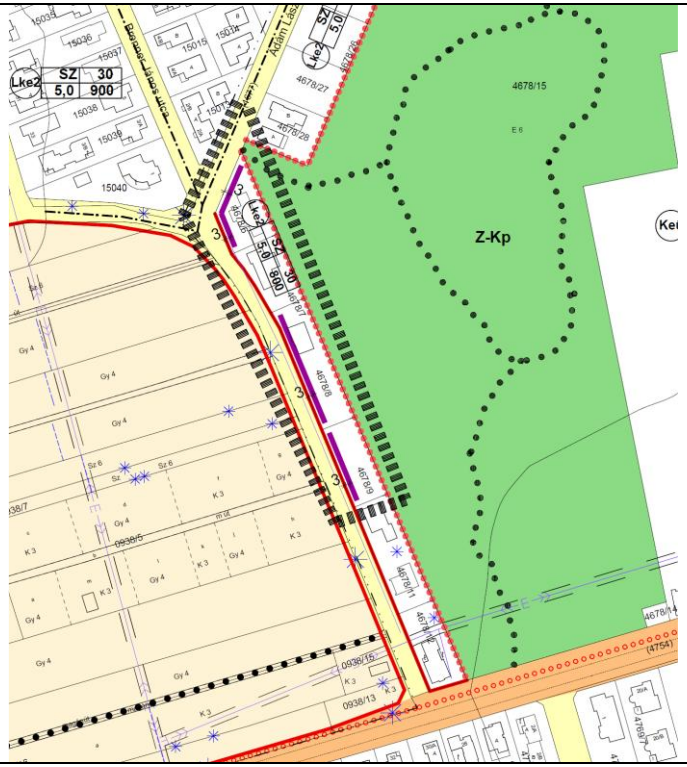
Hatályos szabályozási terv – Rumi út és környéke a 86. sz. főút elkerülő út mindkét oldalával érintve (21. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

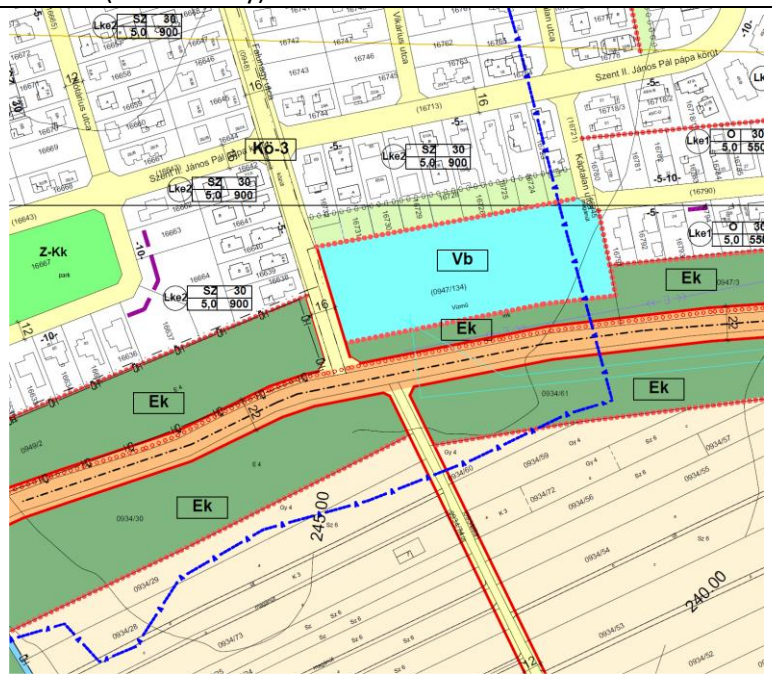
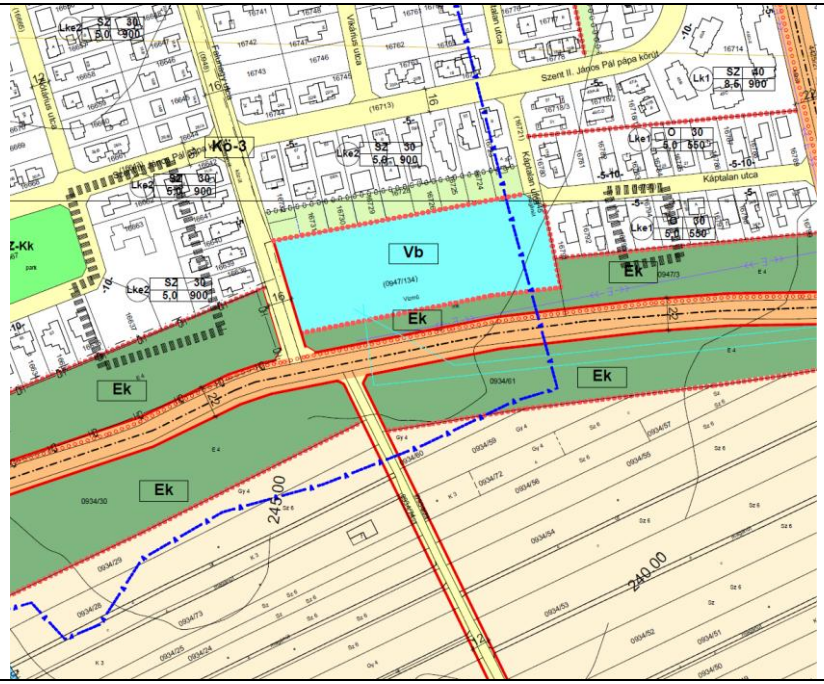
Hatályos szabályozási terv – Külső Rumi út Akácfa utca környéke (29. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

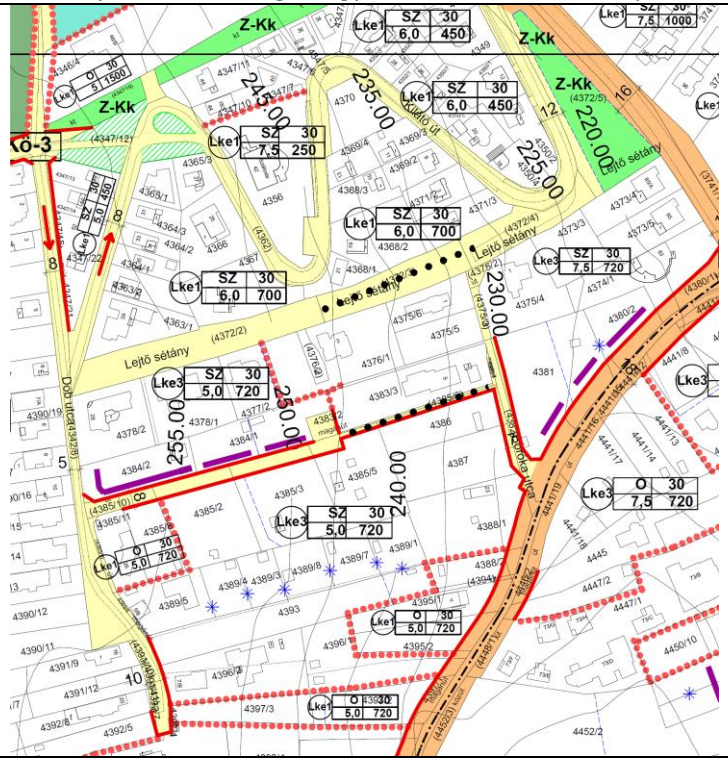
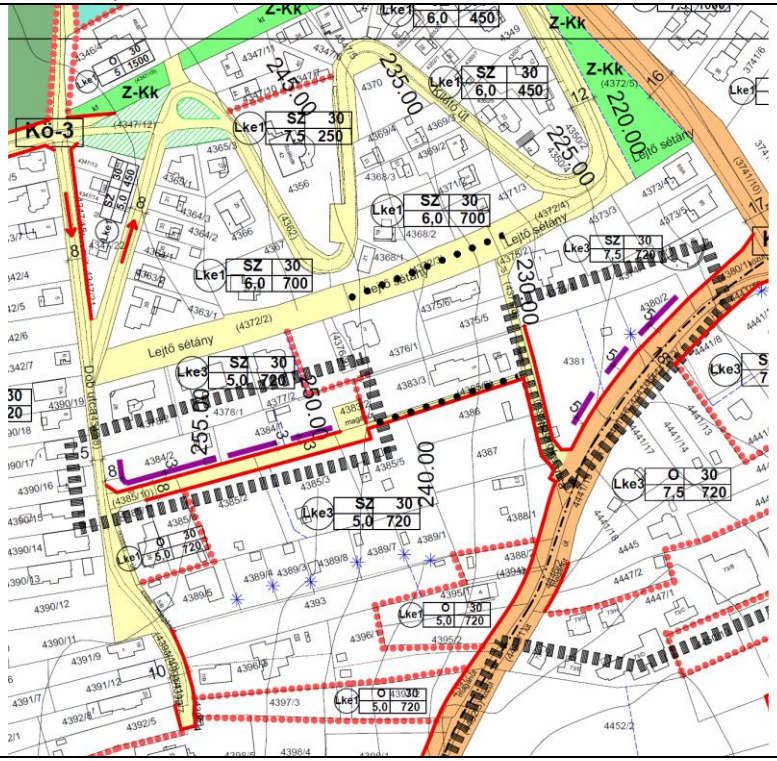
Hatályos szabályozási terv – Bogát, Oroszlán utca és környéke (22., 23. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

Hatályos szabályozási terv – Bogát, Vadász utca és környéke (22. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

Hatályos szabályozási terv – Zarkaháza, Bádonfa utca és környéke (30. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

Hatályos szabályozási terv – Középhegyi úttól nyugatra, Lovagló utca (19. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

Hatályos szabályozási terv – Parkerdő lakópark, II. János Pál pápa utca és Káptalan utca (19. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

Hatályos szabályozási terv – Rigóvölgy, Dob utca (12. szelvény)	Javasolt szabályozási terv
	

A helyi építési szabályzat egyes övezeti előírását tartalmazó- 2. melléklet C az *„Előkert kialakításának szabályai”* megnevezésű oszlopból a 2. sorban az *„Előkert, oldalkert mérete”* szövegrészt az *„Előkert mérete”* szövegrészre kell javítani. Ugyanitt kellene vesszőt is használni és pontosítani is: "*Ahol külön nincs jelezve, szabályozási terv jelölése, vagy annak hiányában OTÉK szerint*"

Hatályos helyi építési szabályzata szerinti táblázat fejléce:

	A	B							C
1.	**Építési övezet jellemzője**	**beépítési szabályai**							**Előkert kialakításának szabálya**
2.	**Építési övezet jele**	**beépítési mód**	maximális beépítettség (%)	**maximális épület-magasság** **(m)**	kialakítható minimális telekterület-méret (m^2)	telkek minimális szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület %	Terepszint alatti építés mértéke %	Előkert, oldalkert mérete Ahol külön nincs jelezve szabályozási terv és OTÉK szerint

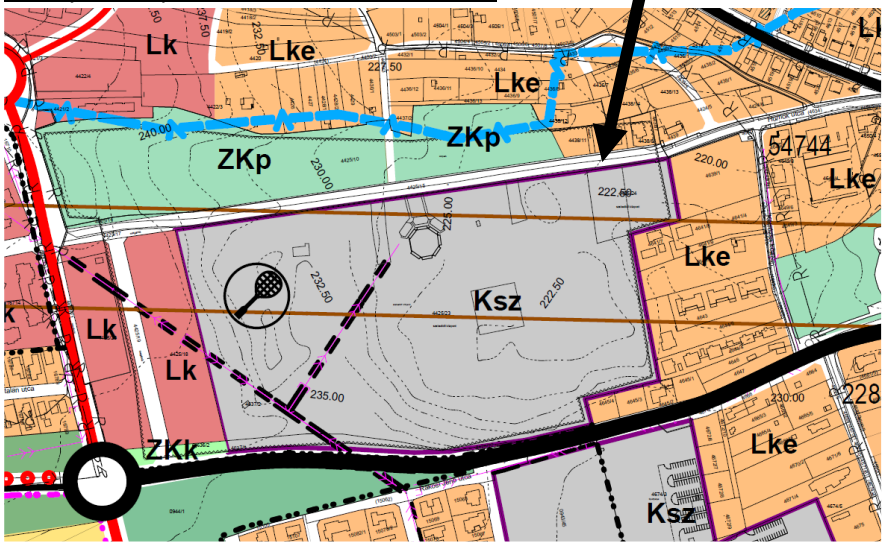
Javasolt helyi építési szabályzata szerinti táblázat fejléce:

	A	B							C
1.	**Építési övezet jellemzője**	**beépítési szabályai**							**Előkert kialakításának szabálya**
2.	**Építési övezet jele**	**beépítési mód**	maximális beépítettség (%)	**maximális épület-magasság** **(m)**	kialakítható minimális telekterület-méret (m^2)	telkek minimális szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület %	Terepszint alatti építés mértéke %	**Előkert mérete** Ahol külön nincs jelezve, Szabályozási terv jelölése, vagy annak hiányában OTÉK szerint

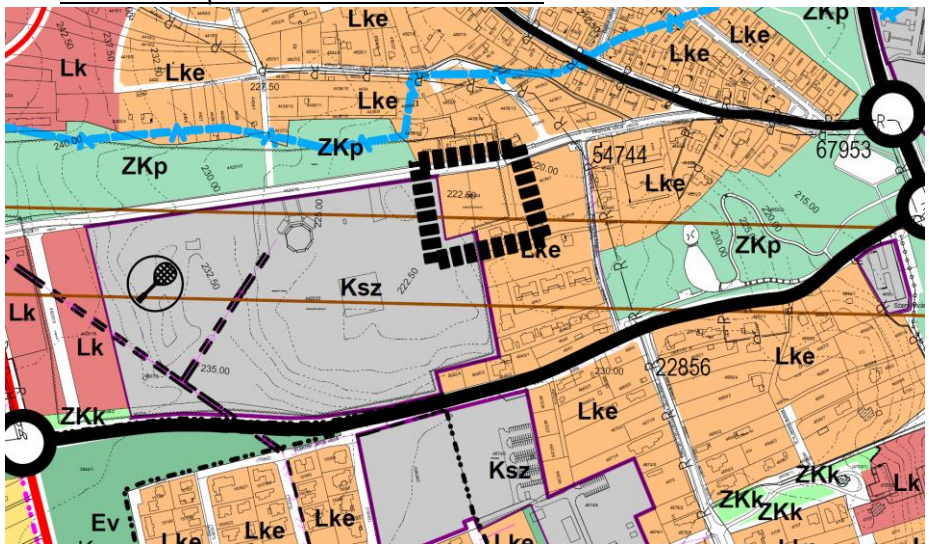
32/9. 4425/24 hrsz. alatti ingatlan Ksz helyett Lke1 Kertvárosias lakóterületbe sorolása (SZOVA Zrt.)

A SZOVA ZRt kérelme alapján a 4425/24 hrsz. alatti ingatlanon Lke1 lakóövezet kerül kijelölése. A módosítás oka és célja a kialakult 4425/24 hrsz alatti ingatlan fekvésénél és telekalakulatánál fogva inkább a környező lakóterülettel alkot egy szervesebb egységet, mint a különleges szabadidőközpont területtel. Ezért javasoljuk, hogy 4425/24 hrsz ingatlan ~5500 m^2 nagyságban különleges szabadidős területből kertvárosias lakóterületbe kerüljön átsorolásra.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



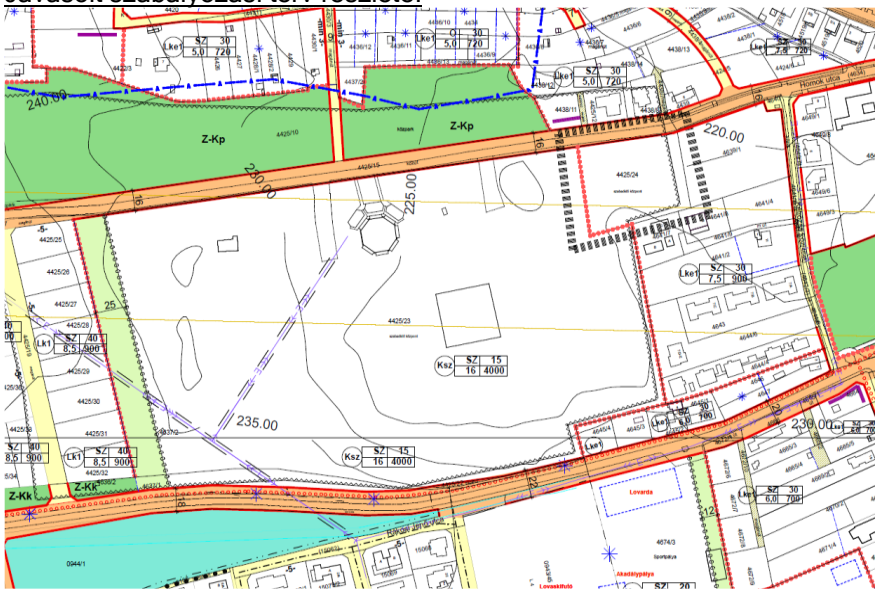
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Az építési övezeti előírás Ksz-SZ-15-16-4000 jelű építési övezetről Lke1-SZ-30-7,5-900 jelű építési övezetre változik.

Hatályos szabályozási terv részlete:

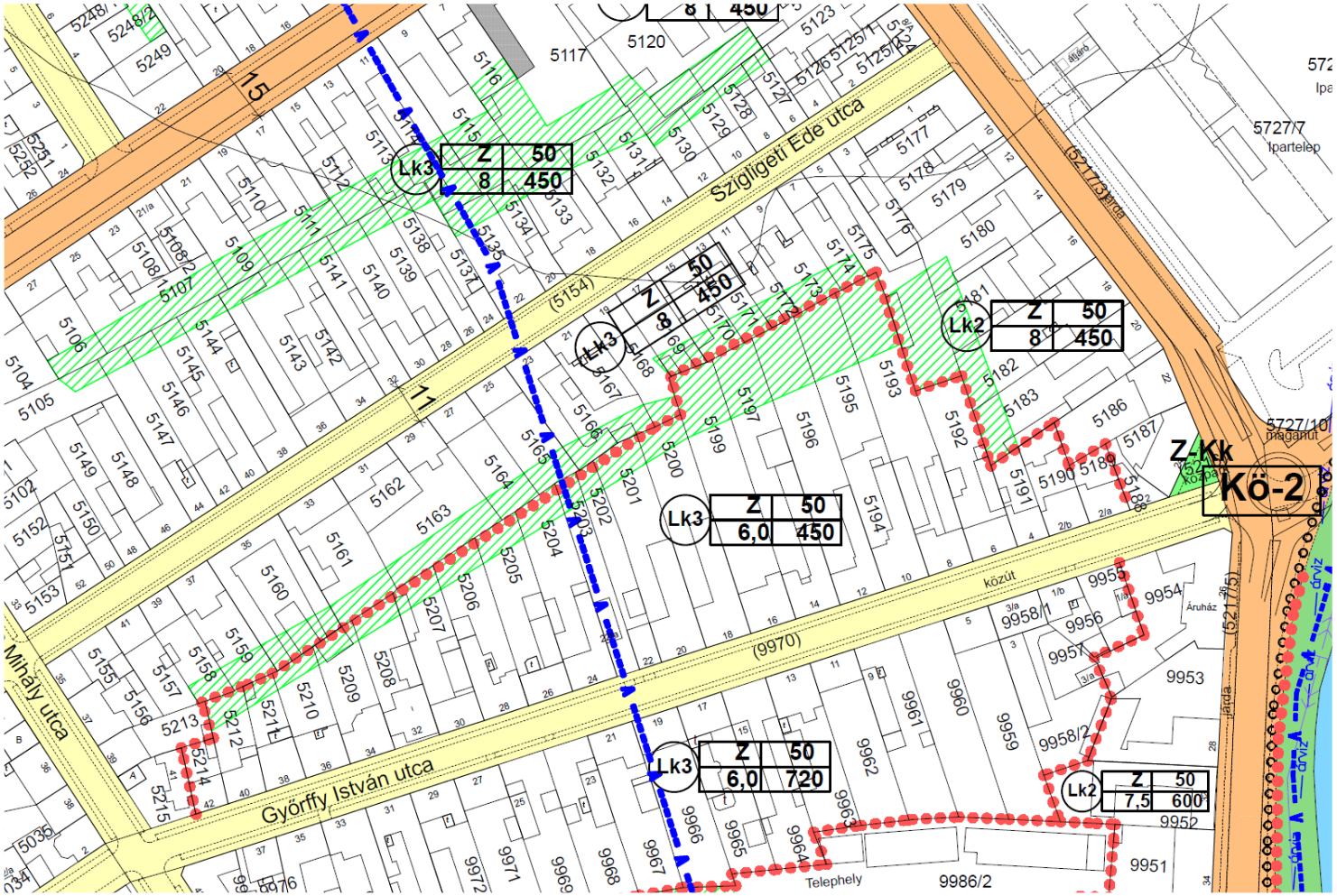
Javasolt szabályozási terv részlete:



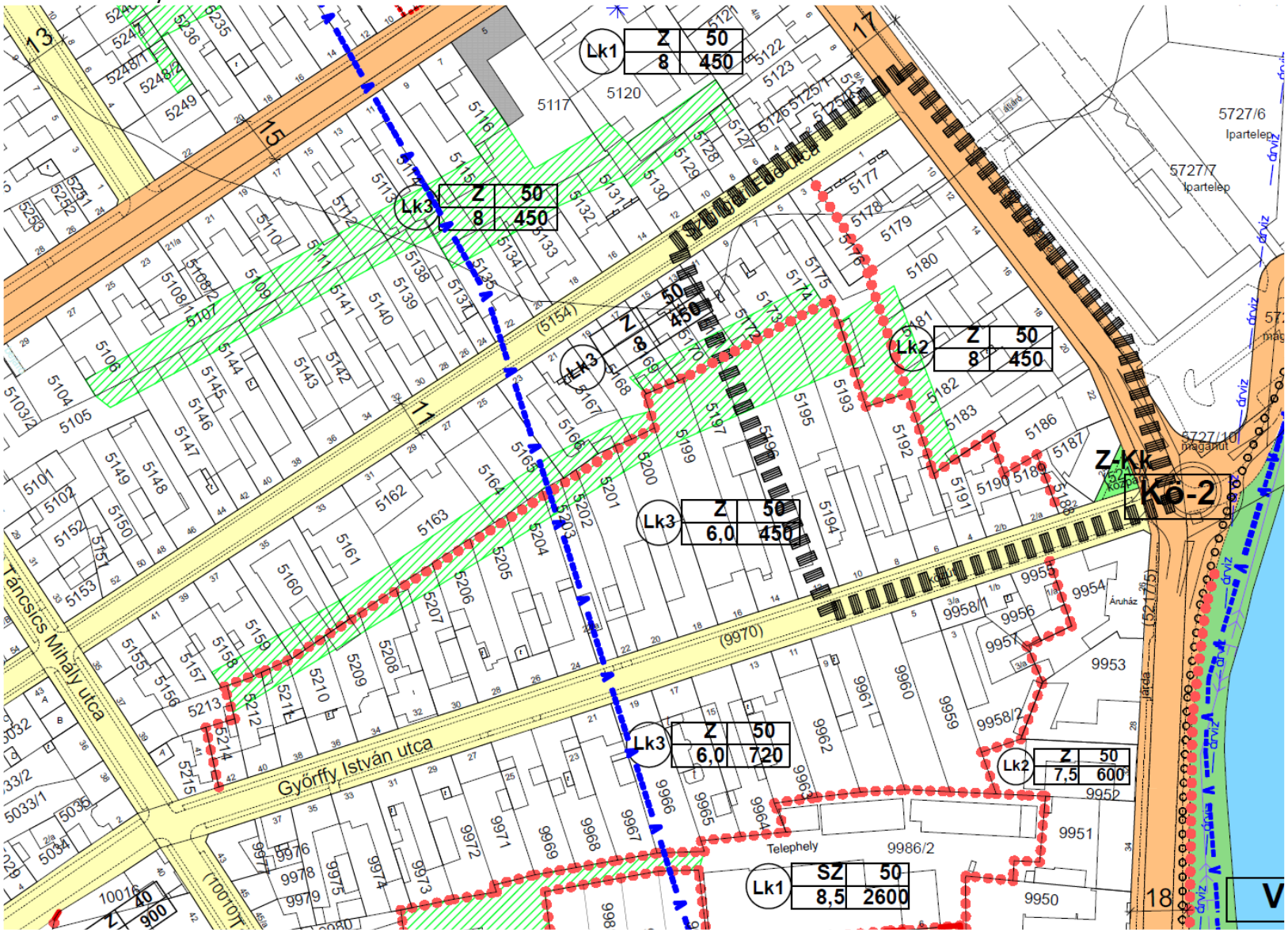
32/10 A Szigligeti Ede utca és a Körmendi út sarkán, az 5176 hrsz. alatti ingatlan északkeleti határán a hiányzó övezeti határvonal feltüntetése az Lk3 és az Lk2 övezet elválasztására:

A szabályozási terven az Lk3 és Lk2 jelű építési övezetek elválasztása hiányzik, amit a rajzi feldolgozásból eredő hibaként javtással korrigáltunk.

Hatályos Szabályozási terv:



Javasolt szabályozási terv:

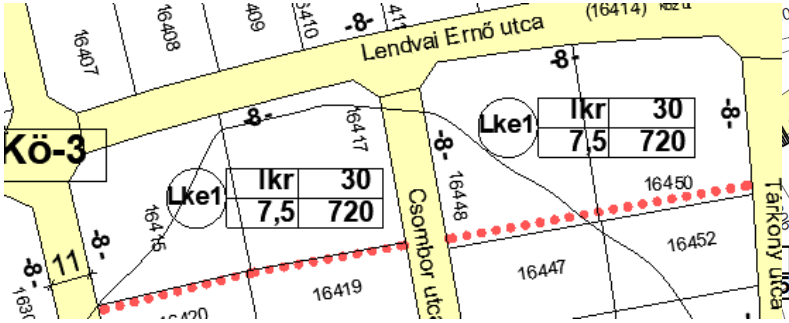


32/11 A 16415 hrsz., 16417 hrsz., 16448/2 hrsz. és a 16450 hrsz. alatti ingatlanok beépítési módjának megváltoztatása

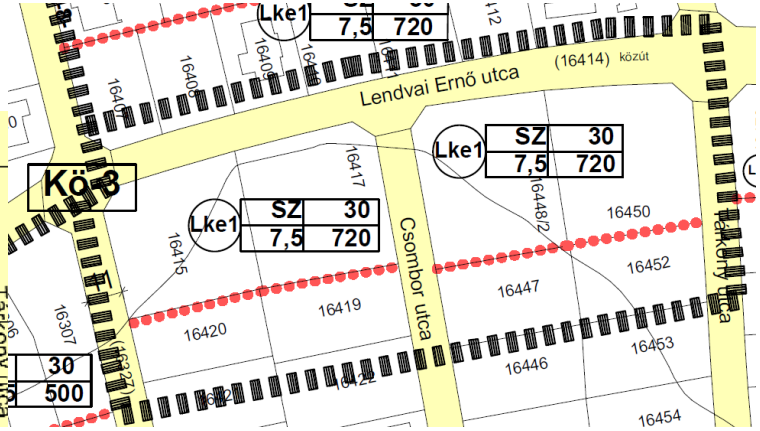
Lendvai Ernő utcában lévő ikres beépítési módú telkeket kettesével összevonták. Így alakult ki a 16415 hrsz., 16417 hrsz., 16448/2 hrsz. és a 16450 hrsz. alatti ingatlan, ahol az ikres beépítési mód indokolatlanná vált, ezért javasolt szabadonálló beépítési módra javítani.

Kivonat az e-közmű honlapról a jelenlegi telekhatárokkal:

Hatályos szabályozási terv:



Tervezett szabályozási terv:

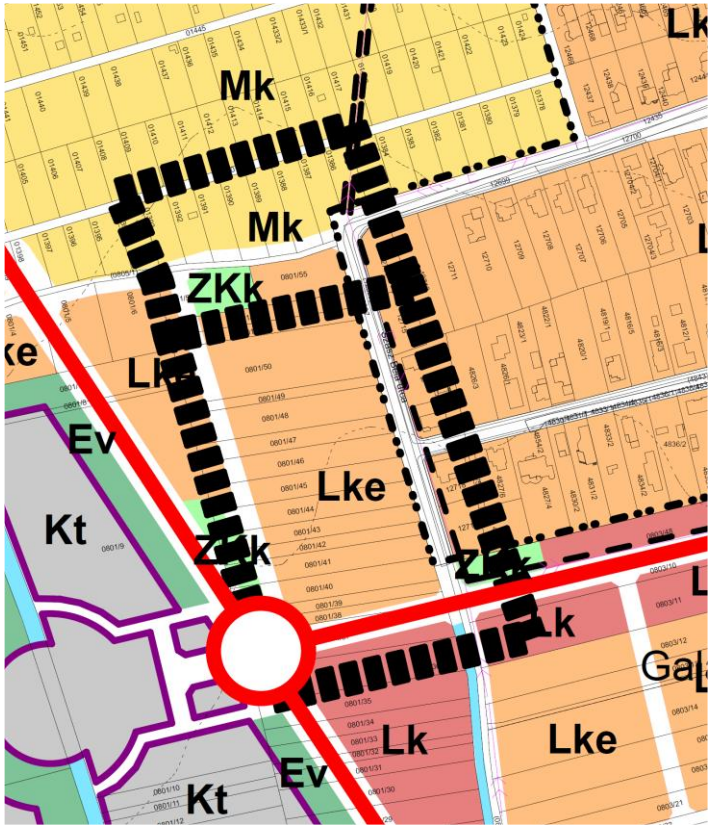


32/12. A Tömjénhegyi út szabályozási szélességének biztosítása

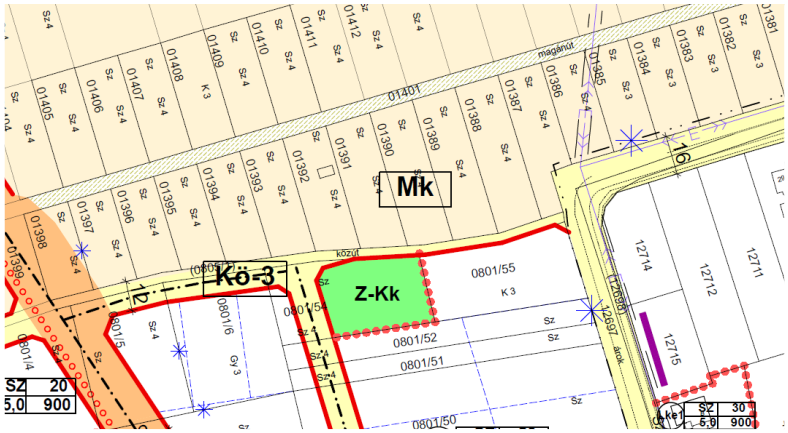
A hatályos Szabályozási terv készítése során az Erdei iskola utca – Pap árok – Tömjénhegy utca által határolt tömböt mezőgazdasági kertes területbe soroltuk. A meglévő utak szélesítését a kiskertes művelés nem indokolja. Ezzel együtt a Tömjénhegy utca folytatásának kiszabályozása is törlésre került. Javasoljuk ennek visszaállítását, a nyugati irányú folytatás átvételét a korábbi szabályozásból 12 m szélességben, így kertes mezőgazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre 848 m^2 nagyságban. A telektömb lakóterületeit érintő változások a 11. pont alatt kerülnek ismertetésre!

Hatályos településszerkezeti terv részlete:

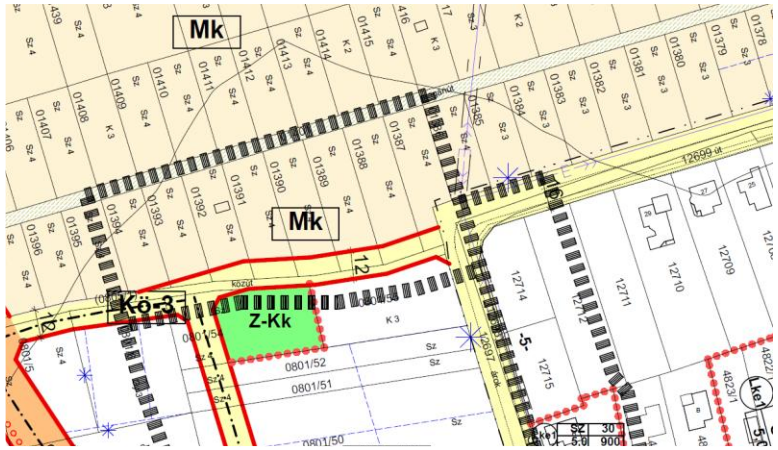
Javasolt településszerkezeti terv részlete:



Hatályos szabályozási terv:



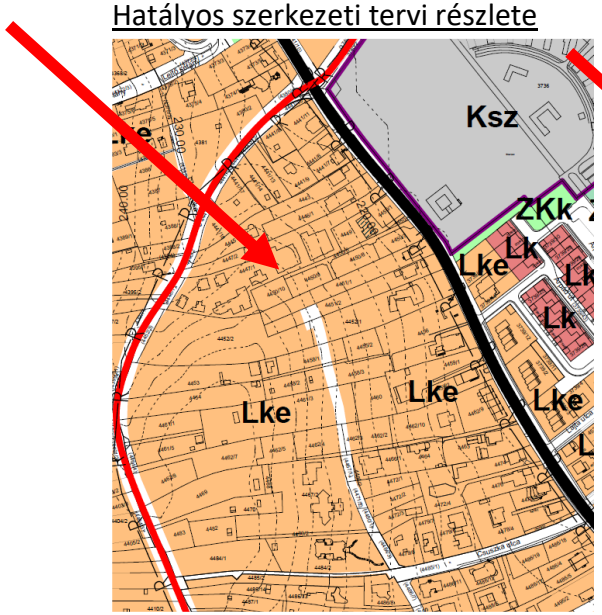
Tervezett szabályozási terv:



33. 4687/3 hrsz útszabályozás felülvizsgálata a megváltozott telekosztás figyelembevételével

A 4687/3 hrsz ingatlan vonatkozásában a telektulajdonos azzal a kéréssel fordult Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatához, hogy a hatályos szabályozási terven még jelölt 4451/1 hrsz. és a 4451/2 hrsz. alatti ingatlanok időközben összevonásra kerültek, az ingatlanon lakóépület építését tervezik. Ezért a 4451/4 hrsz-ú telekre tervezett 9 m szabályozási szélességű út és forduló kialakítása okafogyottá vált, ezért azt a szabályozásból töröljük.
Az összevonás után immár arányos építési telket érinti a Szedres utca folytatása és egyben vége is.
Mivel a terület két korábbi keskeny telekből keletkezett, így az összevonás után nem szükséges már az út ilyen irányú meghosszabbítás és a kialakítása. A kiszélesített területre egy családi házat szeretnének építeni saját lakhatás céljából. A beruházást nagyban nehezíti a funkció nélküli út. A Méptv. 88.§ (5) bekezdése alapján az út megvalósításához már nem fűződik közérdek, más telek megközelítését nem szolgálja, ezért az törölhető, az ingatlan kertvárosias lakóterületként egyben tartható. A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Hatályos szerkezeti tervi részlete

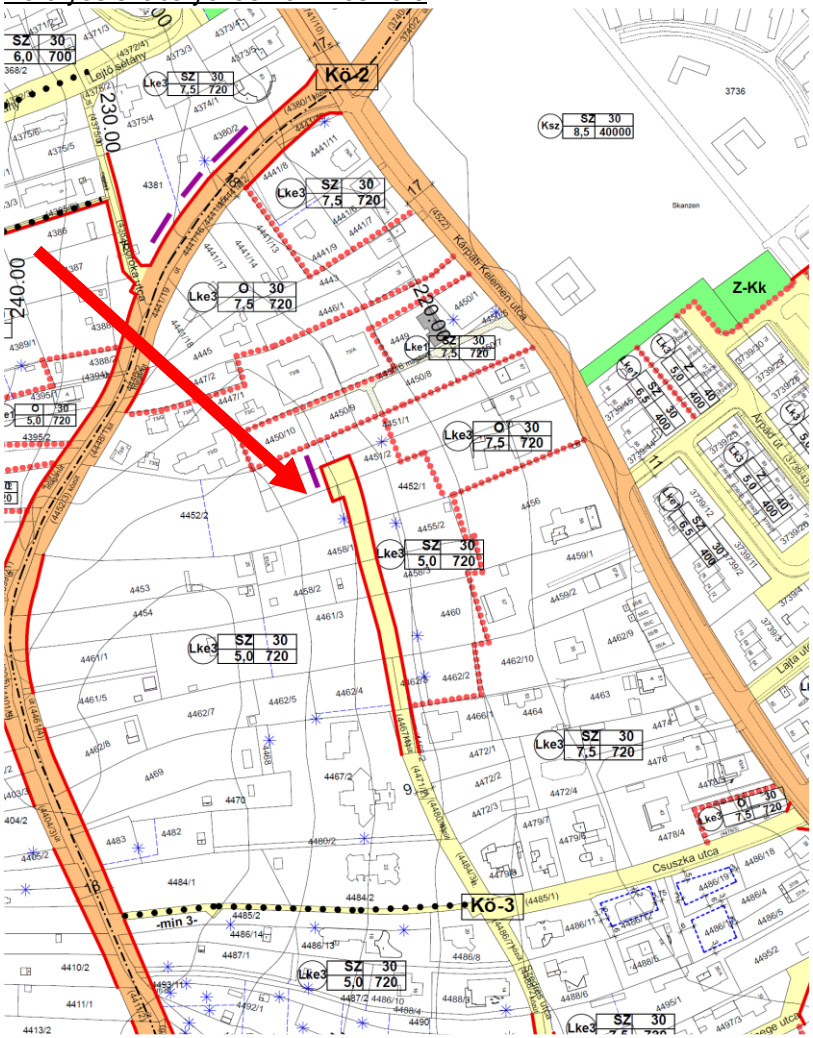


Hatályos szabályozási tervi részlete

Ingatlan-nyilvántartási állapot

A területfelhasználás változása során a közlekedési terület szűkítése során 205 m^2 nagyságban kerül sor közlekedési területből kertvárosias lakóterület kijelölésére. A szabályozási terven az építési vonal törlésre kerül, amely a korábbi útszabályozáshoz rendeltek. Az építési helyet a HÉSZ és az OTÉK szabályozza.

Hatályos szabályozási tervi részlete

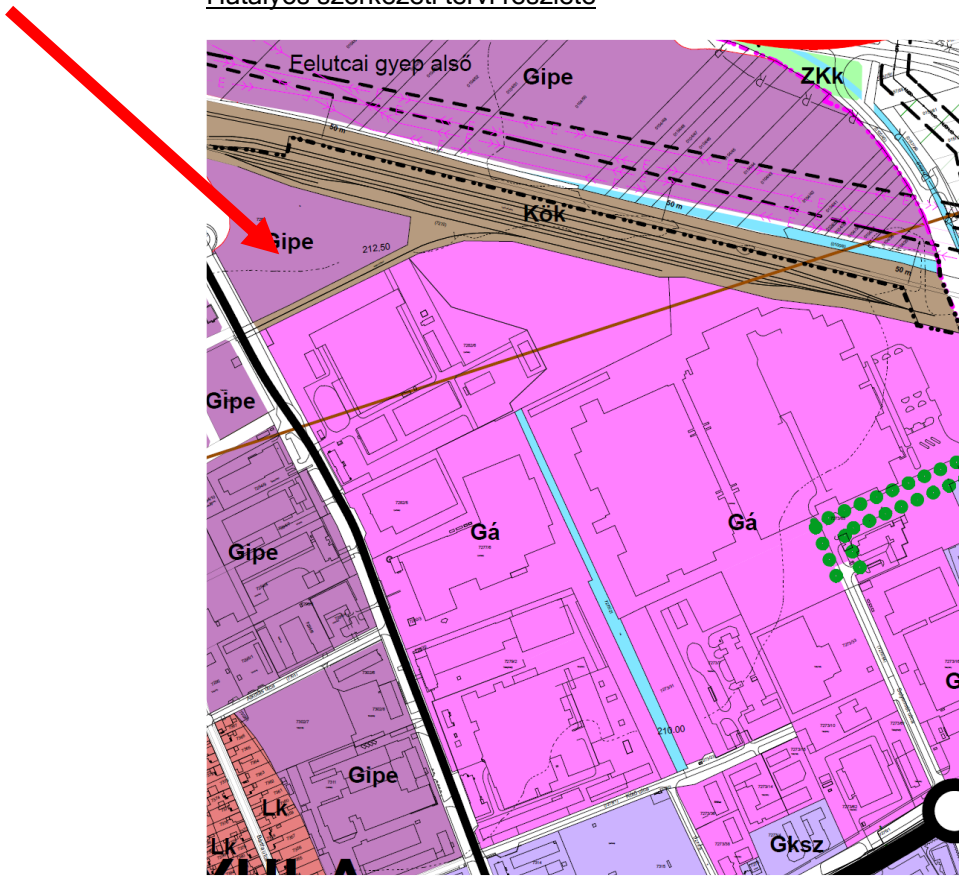


Javasolt szabályozási tervi részlete

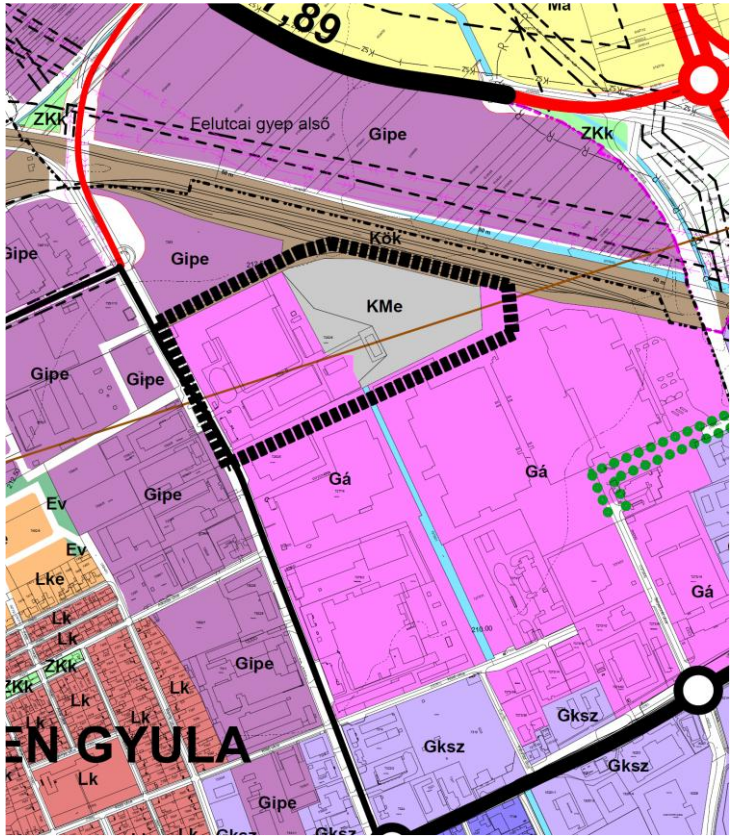
34. Napelempark kialakítása a 7282/6 hrsz-ú ingatlanon

A FALCO Zrt. azzal a kéréssel fordult SZMJV Önkormányzatához, hogy a tulajdonában álló Puskás István utcai területén egy ~2,7 MW teljesítményű kiserőművet szeretne elhelyezni napelempark kialakításával. A terület 2024-ben általános gazdasági terület besorolást kapott. Amennyiben a javaslat elfogadásra kerül, úgy az területrészt közlekedési kapcsolat biztosítása mellett javasolt különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolni és ennek megfelelő építési övezetben szabályozni.

Hatályos szerkezeti tervi részlete



Javasolt szerkezeti tervi részlete



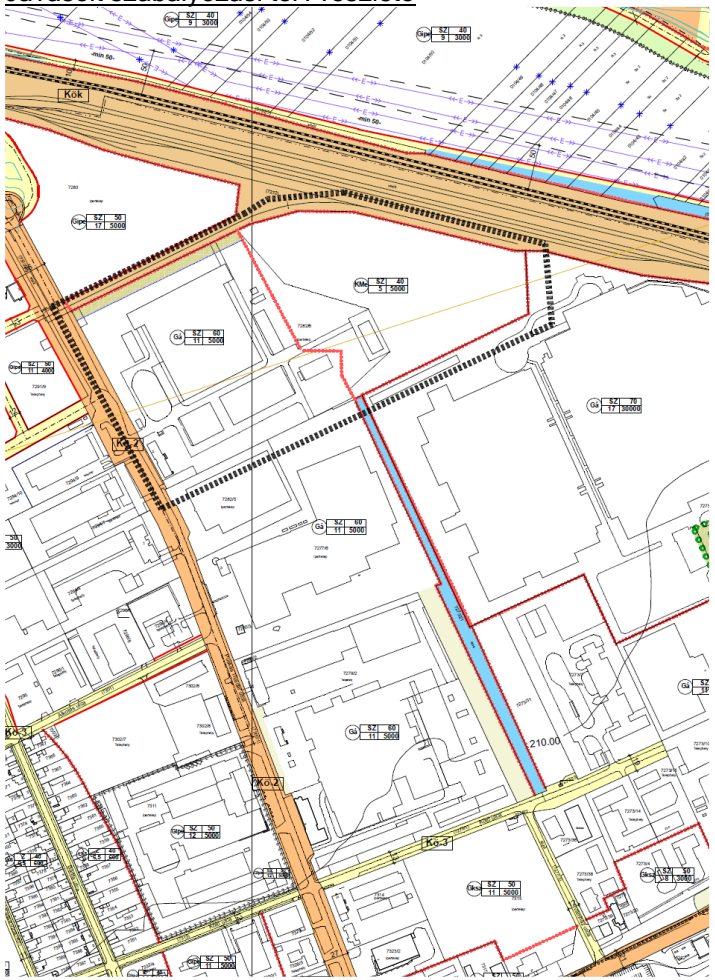
A javasolt napelempark kialakításának tervezete

Területfelhasználás változásaként általános gazdasági területből különleges, a megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló terület (Kme jelű) kerül kijelölésre a 7282/6 hrsz ingatlanból ~4,014 ha nagyságban. A Puskás Tivadar utca felől a Gá jelű általános gazdasági terület megmarad. Itt a jelenlegi beépítettség és a jövőbeni lecsökkent telekhatárok közötti terület ~4,176 ha-ra csökken. A beépítettség mértéke a jelenlegi ~21,6 %-ról 42,5 %-ra nő, és a legfeljebb 60 %-os előírásnál kisebb, így megfelel.

A napelempark területének megközelítésére az iparvágány déli oldalán a HÉSZ 40.§ (12) bekezdését is vizsgálva 12 m-es magánút kerül kijelölésre. A magánút a telephelyen belüli meglévő utat is felhasználhatja. Az épület és a magánút közötti távolság 16 m, megfelelő előkert szabályozás szerint.

Hatályos szabályozási terv részlete

Javasolt szabályozási terv részlete



35. Szombathely, Maros u. 2. szám, 1289 hrsz. és a Szófia u. 31. szám, 1290 hrsz. összevonása érdekében övezeti előírás módosítása

A KÁMON-HUS Kft. kérelemmel élt Szombathely MJV Önkormányzata felé. A módosítás célja a Maros utca 2. szám, 1289 hrsz. alatti ingatlan fejlesztése a szomszédos volt Szófia utca 1. szám, 1290 hrsz. alatti Kultúrházzal együtt.

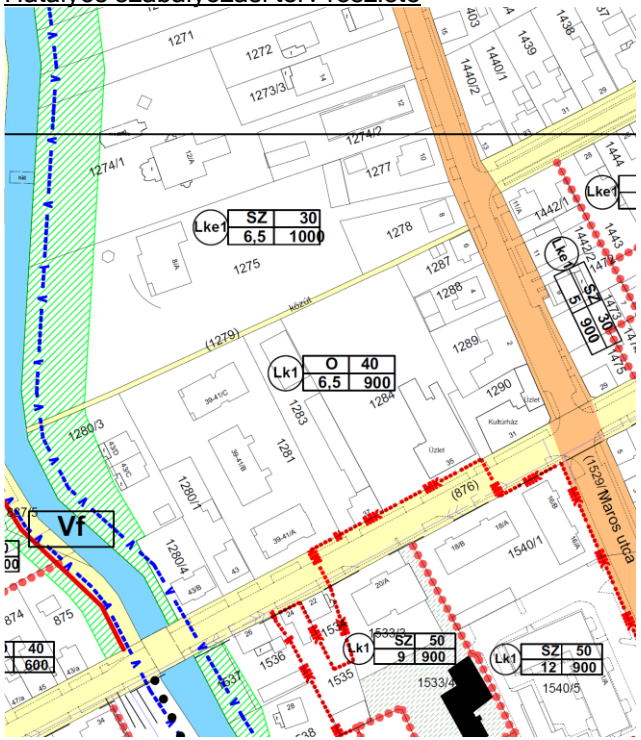
A két ingatlan fejlesztésével növelni kívánják a fogyasztóteret, bővíteni az előkészítő-gyártó kapacitást és a szállás férőhely iránti megnövekedett keresletet is ki szeretnék elégíteni. További parkolók biztosíthatók a vásárlók számára, miközben az áruforgalom is zavartanul szervezhetővé válik.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület kisvárosias lakóterületben van. A HÉSZ szerint az építési övezeti jele Lk1-O-40-6,5-900, ahol a beépítési mód oldalhatáros, a beépítettség legfeljebb 40 %, a legnagyobb épületmagasság 6,5 m, a legkisebb kialakítható telek területe 900 m^2.

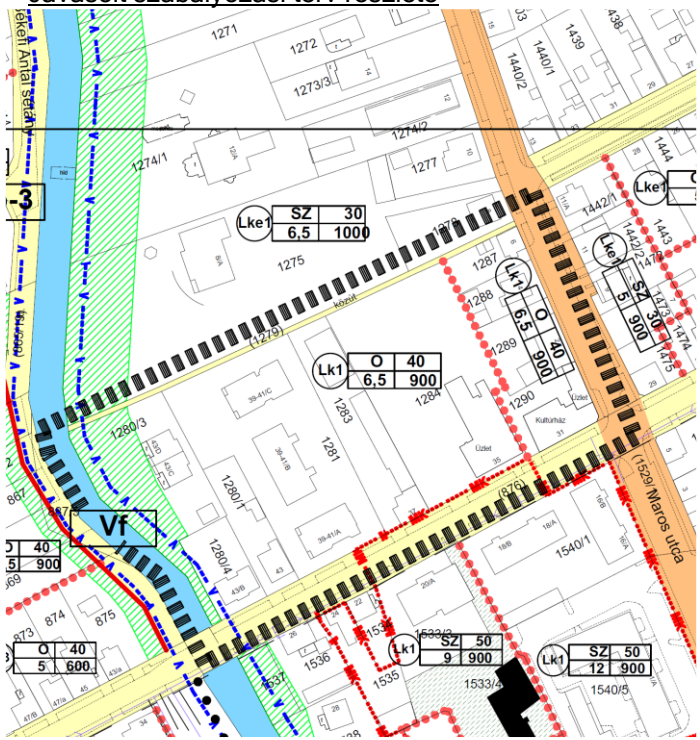
A 1290 hrsz ingatlan jelenlegi beépítettsége 54 %, az 1289 hrsz. alatti ingatlané 39,7 %, az 1288 hrsz. alatti ingatlané 41 %, az 1287 hrsz. alatti ingatlané 25 %.

A kérelem szerinti javaslat alapján az önálló építési övezet lehatárolása az 1287-1290 hrsz. alatti Maros utca felőli ingatlanokra vonatkozna, amelyek eltérő telekszerkezettel és nagyobb beépítéssel rendelkeznek a Szófia utca felé eső 1280/3-1284 hrsz telkektől. A HÉSZ szerint az építési övezeti jele Lk1-O-**60**-6,5-900, ahol a beépítési mód oldalhatáros, a beépítettség legfeljebb 60 %, a legnagyobb épületmagasság 6,5 m, a legkisebb kialakítható telek területe 900 m^2.

Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási terv részlete

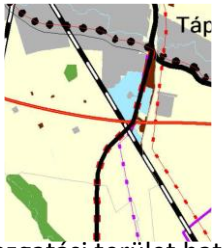


36. Szombathely, 0339/5 hrsz. és 0376/1 hrsz. alatti ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatása bányászati cél érdekében

A KÖKA Kft. kezdeményezte a hatályos településrendezési eszközök módosítását. Szombathely I. – kavics bányatelekben lévő földrészletek külszíni bánya jellegét a korábbi terv készítésekor nem teljes mértékben vették figyelembe (bányatelek utolsó módosítása a jelenlegi formájára 2000. június 15-i 532/2000 számú Veszprémi Bányakapitányság által kiadott határozattal történt, a bányatelek jogi jelleg az ingatlan nyilvántartásban 2000. júliusában átvezetésre került), ezért kérik az önkormányzatot, hogy az 1. számú táblázatban jelölt földrészletek besorolását az előzőekben említett jogszabályban megfogalmazott külszíni bányászat céljára kijelölt besorolási osztályba (Kb/bányászati terület) átminősíteni szíveskedjen. A területen jóhiszeműen a Vas Megyei Kormányhivatal által VA-06/AKF05/478-14/2017. számon kiadott környezetvédelmi működési engedély birtokában bányászati jogot gyakorló KŐKA Kft. a bányászatról szóló, többször módosított 1993. évi XLVIII. tv. 27. § (1), (2), (4) bekezdése előírásainak figyelembevételével kezdeményezi a Településrendezési terv módosítását.

A hatályos településrendezési eszközökben a terület „KB" jelű beépítésre szánt különleges területben van. A területen csak a kavics-nyersanyag kitermelést szolgáló és ezen tevékenység rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb építmények helyezhetők el. A bányaművelés befejezése után a teljes területet rekultiválni kell. Újabb ezzel határos bányászati művelésű terület csak az előzőleg művelt terület rekultivációjának befejezése után alakítható ki.

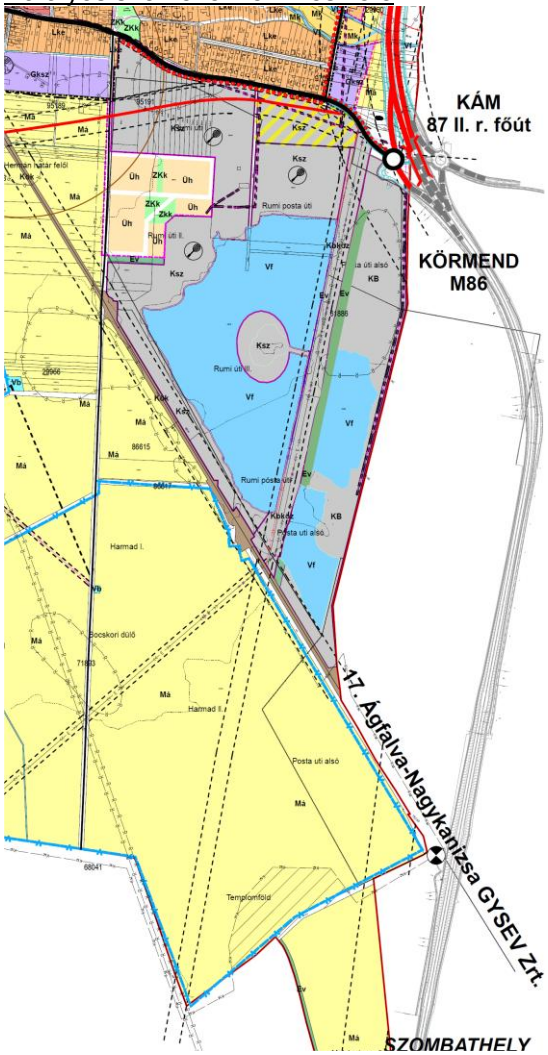
HRSZ	jelenlegi besorolása
0339/5	EV, Kny, Vf
0376/1	Má



A MATRT 12.§-a alapján új beépítésre szánt terület a közigazgatási terület határa mentén 250 m-en belül már nem jelölhető ki. A területen jelenleg sem éri el a beépítettség a 10 %-ot sem. Így a kérelem támogatása esetén a teljes bányaterületet különleges beépítésre nem szánt a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló területbe javasoljuk átsorolni.

A MATRT 10. § (3) bekezdése alapján az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületet a vármegyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználású térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításnál figyelmen kívül kell hagyni. A hatályos vármegyei térségi szerkezeti tervben a 0339/5 hrsz területének csak kicsiny északi része van sajátos területfelhasználású térségként jelölve, a 0376/1 hrsz ingatlan pedig mezőgazdasági térségben van. Az 5 ha területnagyságot meghaladó módosítás feltétele a vármegyei területrendezési terv módosítása. Ez jelen eljárás indításig nem történt meg.
A 4,99 ha nagyságot meg nem haladó bányaterület esetén a Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján az új különleges beépítésre nem szánt a nyersanyag-kitermelés (bánya) kijelölésével egyidejűleg csere terület kijelölése szükséges. A 0339/5 hrsz-en kijelölt véderdő erdőterület, Vf jelű vízgazdálkodási terület jelenleg 9,8324 ha nagyságú, vagy a 0376/1 hrsz Má jelű általános mezőgazdasági terület 127,154 ha nagyságú. A jogszabályok alapján kijelölhető új 4,99 ha-os különleges beépítésre nem szánt a nyersanyag-kitermelés (bánya) terület. Az új 4,99 ha-os bányaterület csereterülete biztosítása esetén jelölhető, amelyre a város nem tudott alkalmas területet felajánlani,

Hatályos szerkezeti tervi részlete



Hatályos szabályozási terv részlete

Hatályos szabályozási terv részlete

37. Szombathely, Varasd u. 1. szám, 15216 hrsz. alatti ingatlanon meglévő Kker övezeti besorolás megváltoztatása Gksz besorolásra

A Sabaria Park Center Kft kérelmezi Szombathely, Varasd u. 1., 15216 hrsz. ingatlan vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

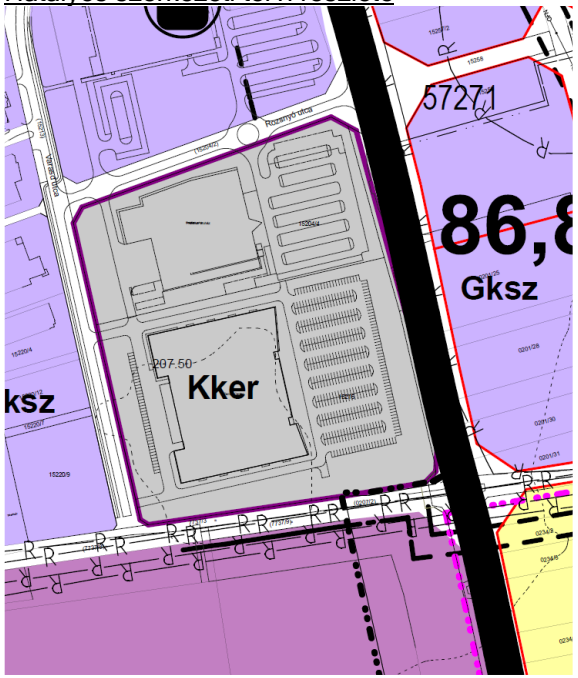
A módosítás célja a meglévő Family Center Szombathely területének Kker **különleges kereskedelmi területből** a környező tömbterületekhez hasonlóan Gksz jelű **kereskedelmi, szolgáltató területbe** sorolása. A tömbterület érinti az 15204/4 hrsz ingatlan területét is, amelyen a PRAKTIKER áruház található.

A módosítás oka és célja, hogy az épület közel kétezer m^2-es bővítését tervezik. Az OTÉK alapján különleges területen a beépítettség legfeljebb 40 %-os mértékig növelhető, és a legkiseb zöldfelület arányának legalább 40 %-nak kell lennie. A kereskedelmi, szolgáltató terület esetében a beépítettség legnagyobb mértéke 60 %, a legkisebb zöldfelület arányának legalább 20 %.

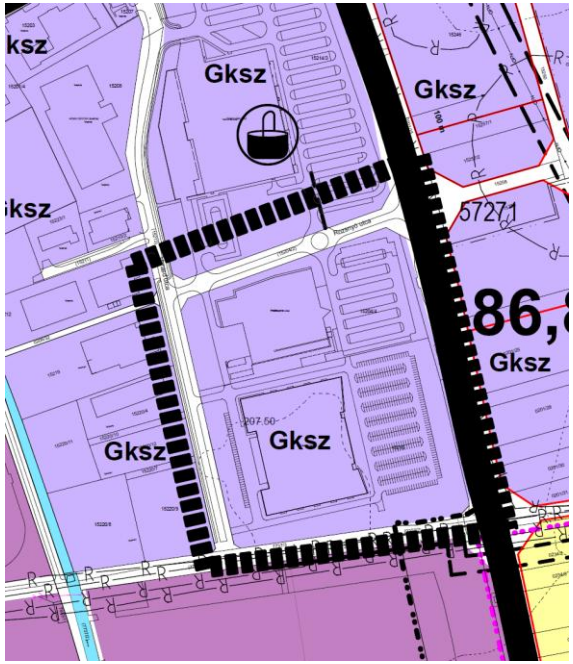
A 2021. július 15-én hatályos, és SZMJV területén a HÉSZ-hez alkalmazandó OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. A fentiek figyelembevételével a tömb teljes területén kell támogató döntés esetén a változást végrehajtani, a jelenlegi Kker-SZ-40-10-10000 jelű építési övezet helyett a Gksz-SZ-60-10-10000 jelű építési övezeti előírást alkalmazni.

A területfelhasználás változása során 7,4116 ha nagyságban kerül sor Kker különleges kereskedelmi területből Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölésére.

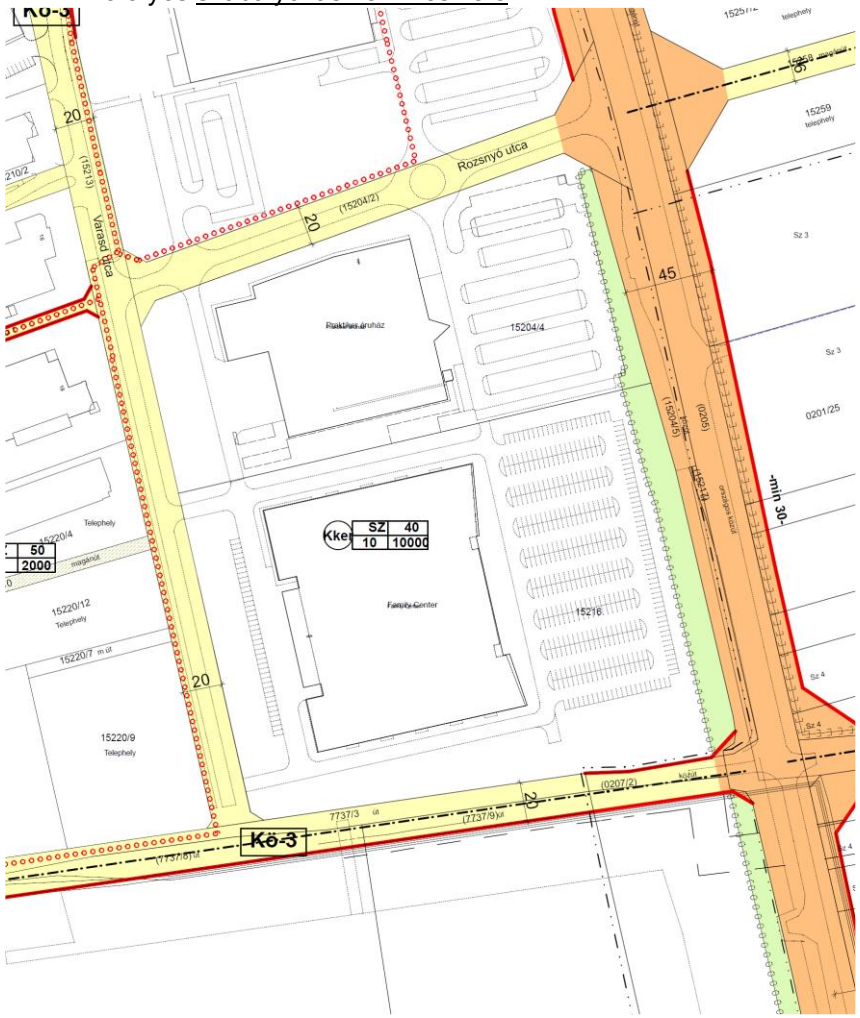
Hatályos szerkezeti tervi részlete



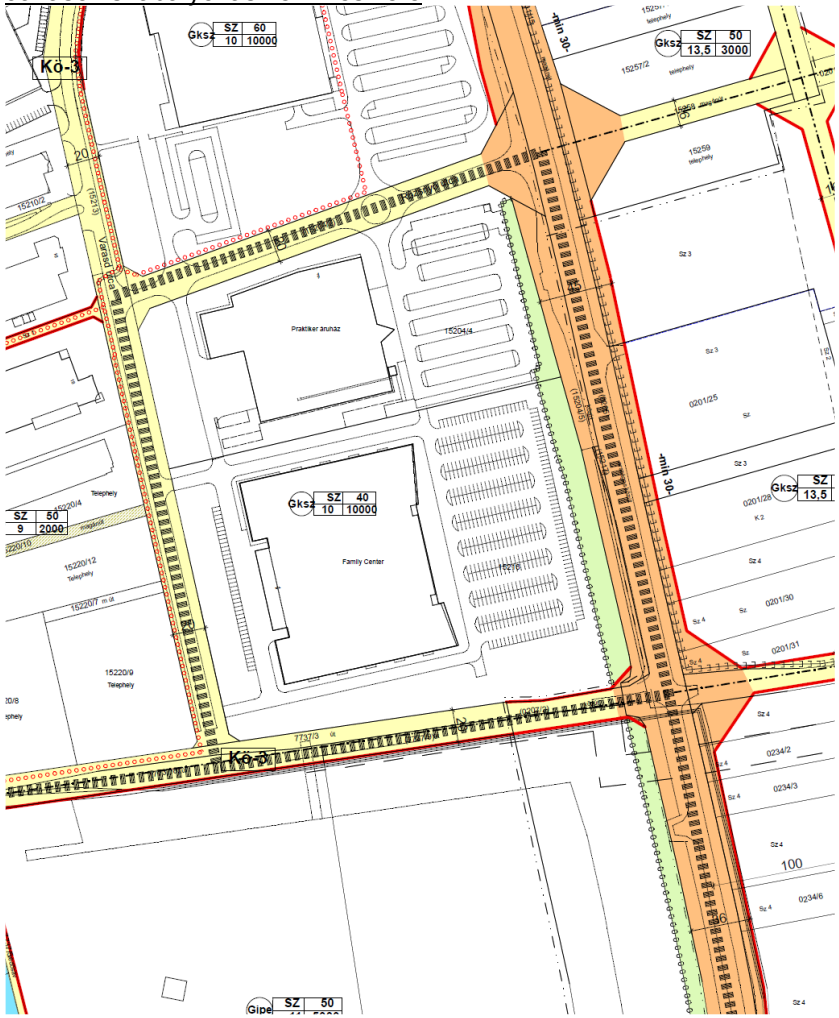
Tervezett szerkezeti terv részlete:



Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási tervi részlete



38. Szombathely, 0172/6 hrsz. alatti ingatlanon a hátsókert méretének csökkentése 10 m-ről 5 m-re

A Szombathely 0172/6 hrsz ingatlanon kézilabda csarnok építését tervezik. A kérelem alapján a kézilabdacsarnok elhelyezéséhez szükséges lenne a hátsókert méretének 10 m-ről 5 m-re történő csökkentése.

A megoldási javaslat szerint az OTÉK 35.§ (4) bekezdésének figyelembevételével és az OTÉK felhatalmazása alapján egyedileg kerül a 0172/6 hrsz ingatlan esetében a hátsókert méret meghatározásra.

„37.§ (4) ***A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg****, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:*

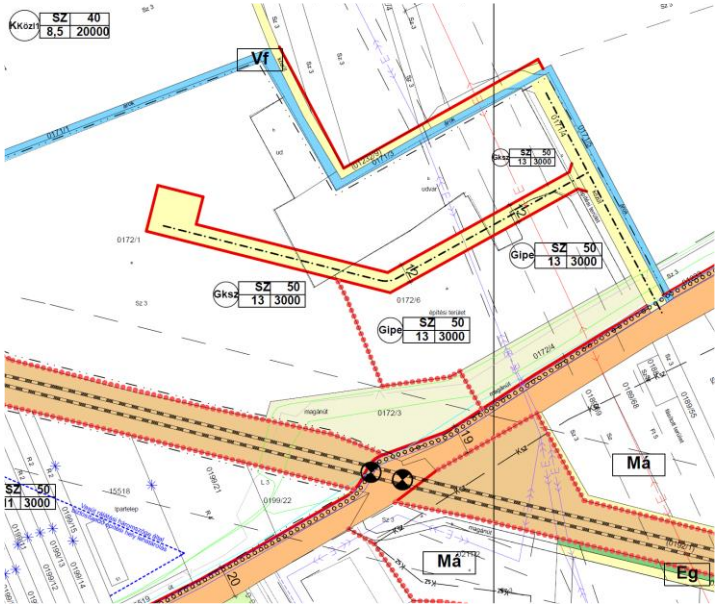
– sem 6,0 m-nél,

– sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.”

A HÉSZ 17.§-a ezért egy új (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) A 0172/1 és 0172/6 hrsz ingatlanokat érintő építési övezetben sport rendeltetésű építmény esetén a hátsókert mérete legalább 5 m.”

<u>Hatályos és változatlanul maradó szabályozási tervi részlete</u>



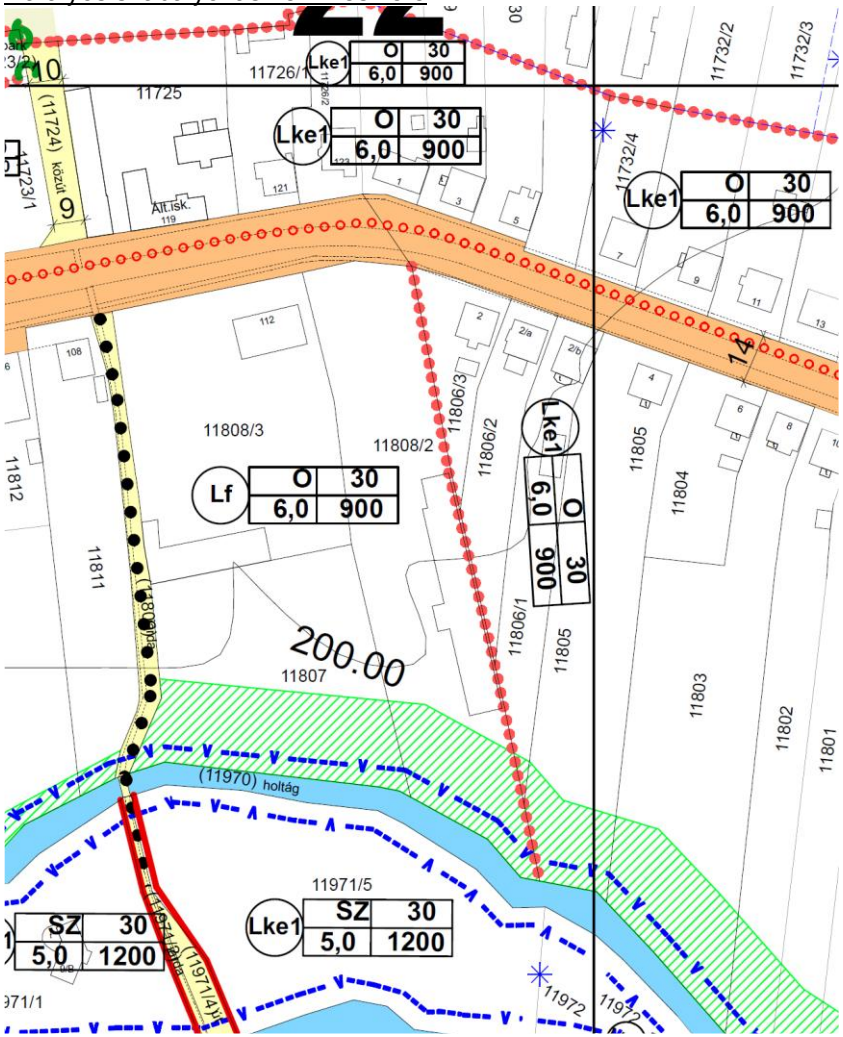
40. Magánút kialakítása a 11808/2 hrsz. alatti ingatlan megosztásával

A kérelmező telekalakítási javaslattal kereste meg az önkormányzatot, amelynek célja a 11808/2 hrsz telek elülső részének leválasztása és a Gyöngyös 11970 hrsz holt ága felé eső nagyobb telekhányad önálló telekké alakítása, ehhez vezető magánút kialakítása. A hátsó – jelenleg 600 m^2-es raktárépület külön kerülne hasznosításra. A javasolt magánút a jelenleg meglévő, a raktárhoz vezető betonos útból jönne létre.

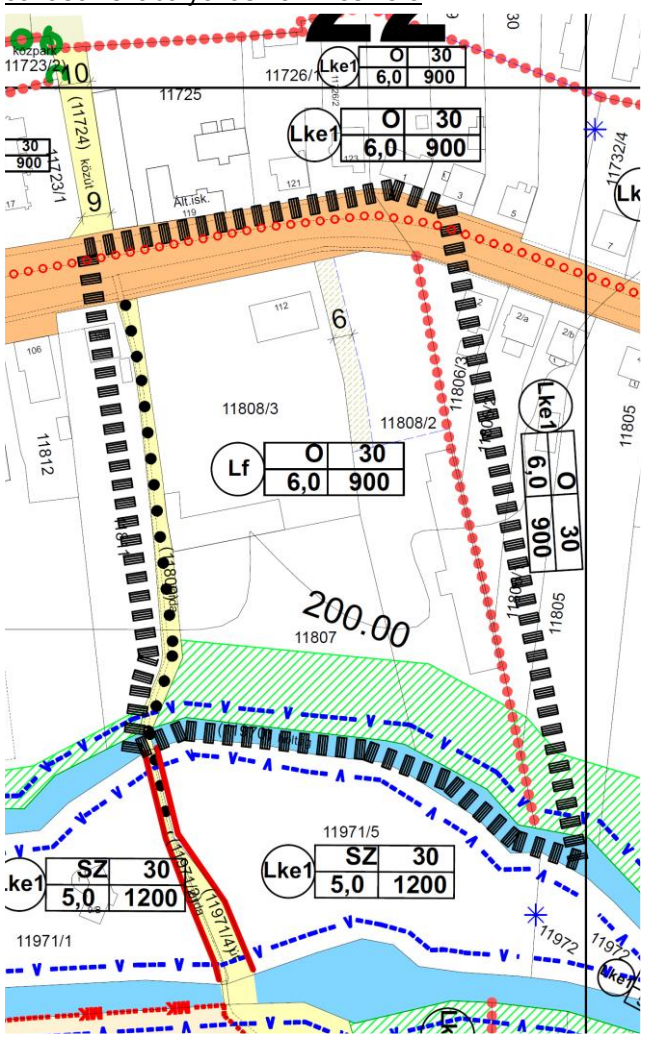
A HÉSZ 10.§ (4) bekezdése alapján lakóterületek esetében magánút akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv jelöli. Cél ezen magánút kialakítása és a korábban üresen álló terület hasznosításának elősegítése.
A megoldási javaslat szerint a telekalakítási tervvel összhangban 6 m széles magánút kerül kijelölésre az 11808/2 hrsz ingatlanon.

Telekalakítási javaslat

Hatályos szabályozási tervi részlete



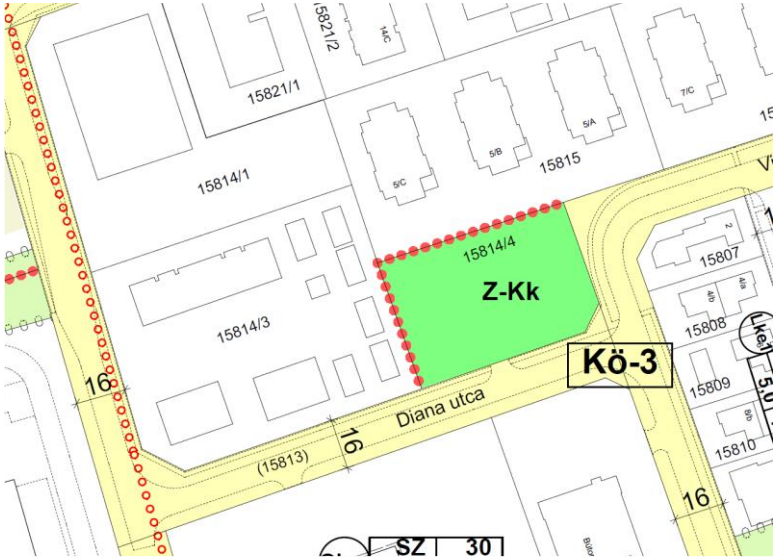
Javasolt szabályozási tervi részlete



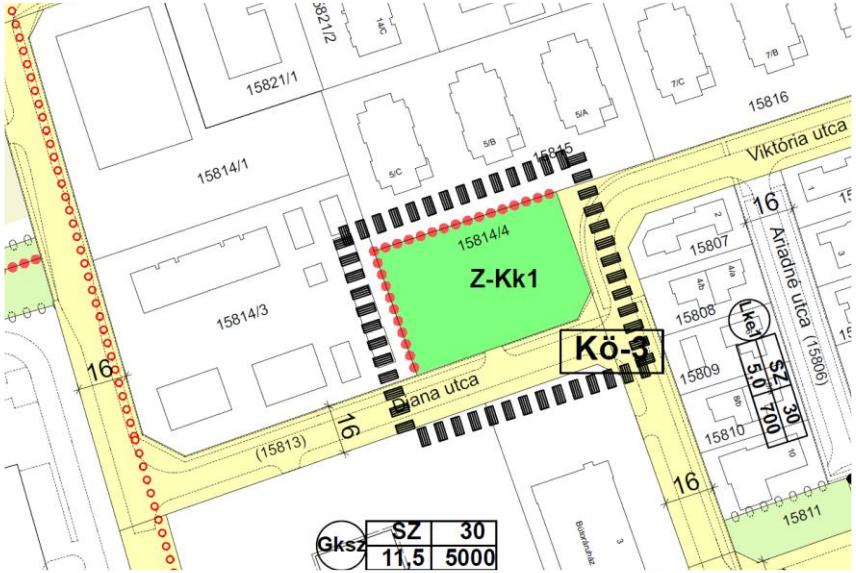
41. Z-kk övezetben 4,5 m helyett 7,5 m-es épületmagasság engedélyezése

A HÉSZ alapján a zöldterület, közkert területfelhasználás esetén a legnagyobb épületmagasság 4,5 m. A 2021. július 15-én hatályos OTÉK 27.§ (4) bekezdése szerint a zöldterületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m lehet legfeljebb.
A kérelem tárgya alapján a megoldási javaslata Minerva lakótelepen lévő 15814/4 hrsz ingatlanon megvalósítandó, a zöldterületen elhelyezhető, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület számára szükséges lenne a HÉSZ által megengedett épületmagasság megemelése az OTÉK előírásaihoz igazodva.
Új övezeti jel bevezetésével Z-Kk1 jelű zöldterületen elhelyezhető, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület megengedett épületmagasság az OTÉK előírásaihoz igazodva 4,5 m-ről 7,5 m-re nő.

Hatályos szabályozási tervi részlete



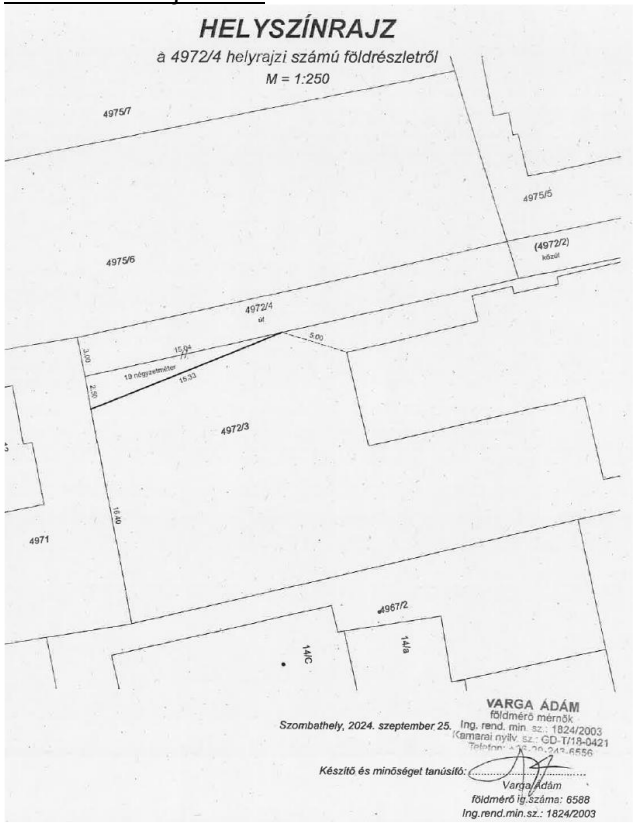
Javasolt szabályozási tervi részlete



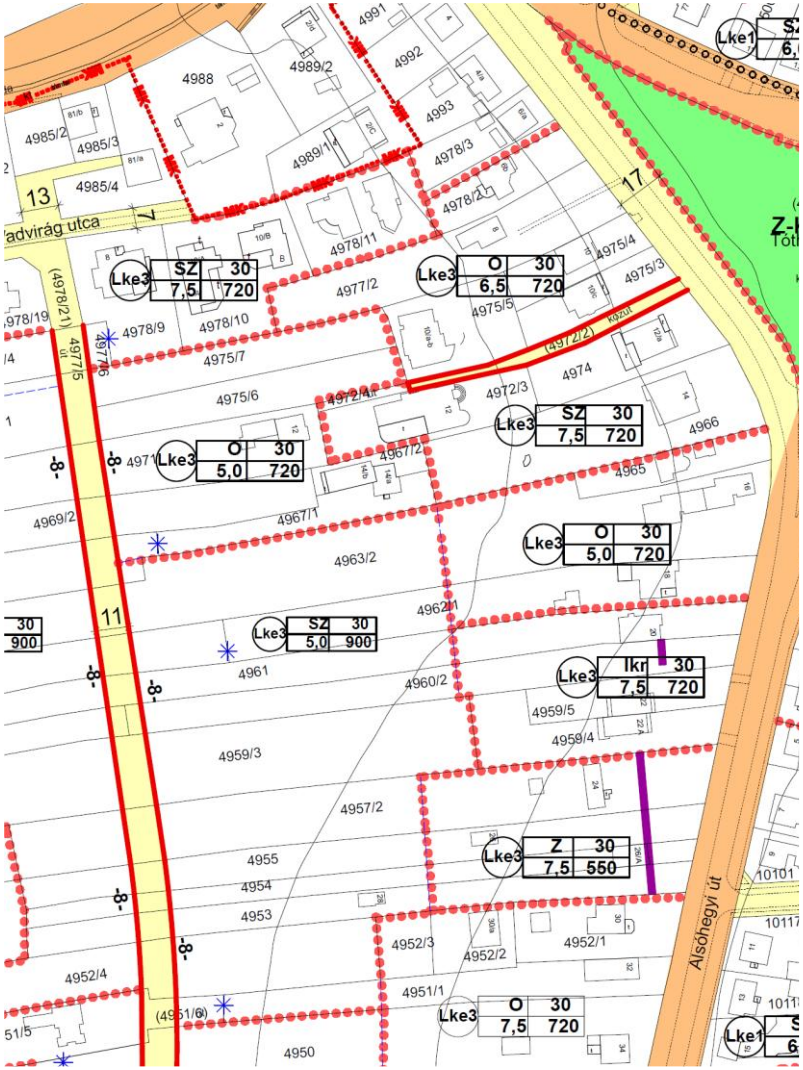
42. A 4972/3 hrsz. alatti ingatlanból egy 19 m² területű földrészlet telekcsoport újraosztással a 4972/4 hrsz. alatti ingatlanhoz történő rendezése

Kérelmező a csatolt telekalakítási vázrajz szerint a 4972/3 hrsz-ú ingatlanból szeretne 19 m² nagyságú földrészletet a telekcsoport újraosztással érintett 4972/4 hrsz-ú magánúthoz rendezni. A 4971 hrsz. alatti ingatlan közútról csak a 4972/4 hrsz magánúton át érhető el, a magánút és a domborzat fizikai adottságai miatt a közlekedés és bejárás szempontjából nem használható jelen formában. A 4971 hrsz. alatti ingatlanról egyúttal a 4972/4 hrsz magánútra kerülne a szolgalmi joggal eddig biztosított bejárás.

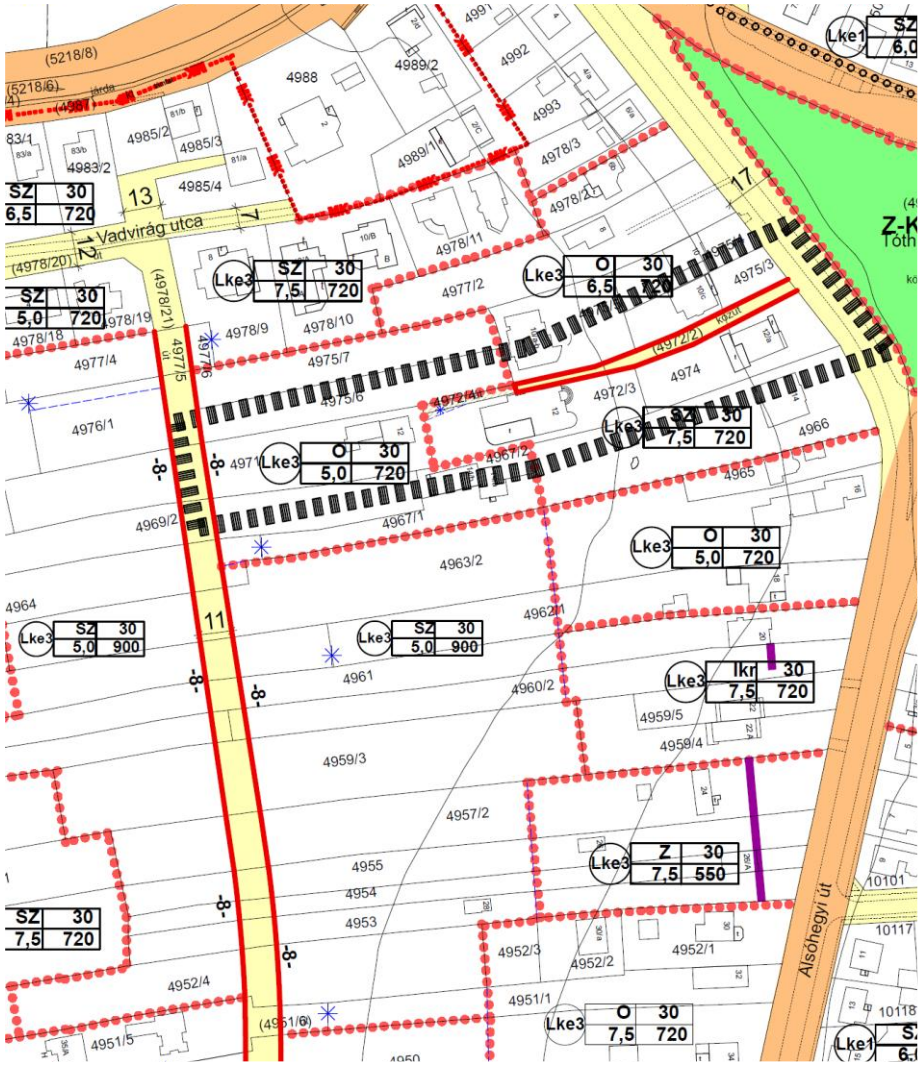
Telekalakítási javaslat



Hatályos szabályozási tervi részlete



Javasolt szabályozási tervi részlete



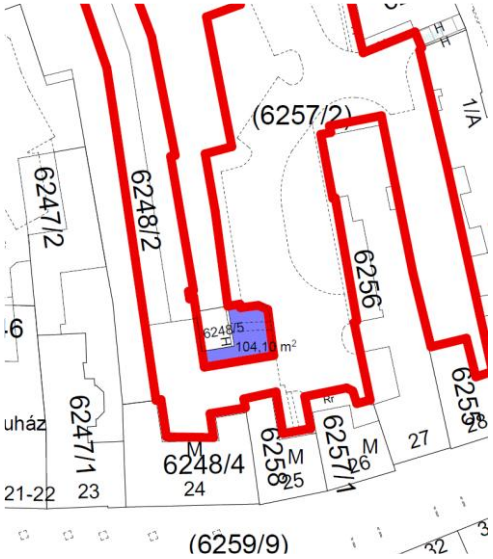
43. A 6257/2 hrsz. alatti ingatlan 105 m² nagyságú területrészének Vt övezetbe sorolása

A 6248/5 hrsz ingatlan tulajdonosa azzal a kéréssel fordult SZMJV Önkormányzatához, hogy az általa gondozott és használt 6257/2 hrsz közterületi – 6248/5 hrsz. alatti ingatlant közvetlenül körülvevő területrészt – a rendezési terv módosítása során Vt 11 jelű településközpont területbe sorolja.

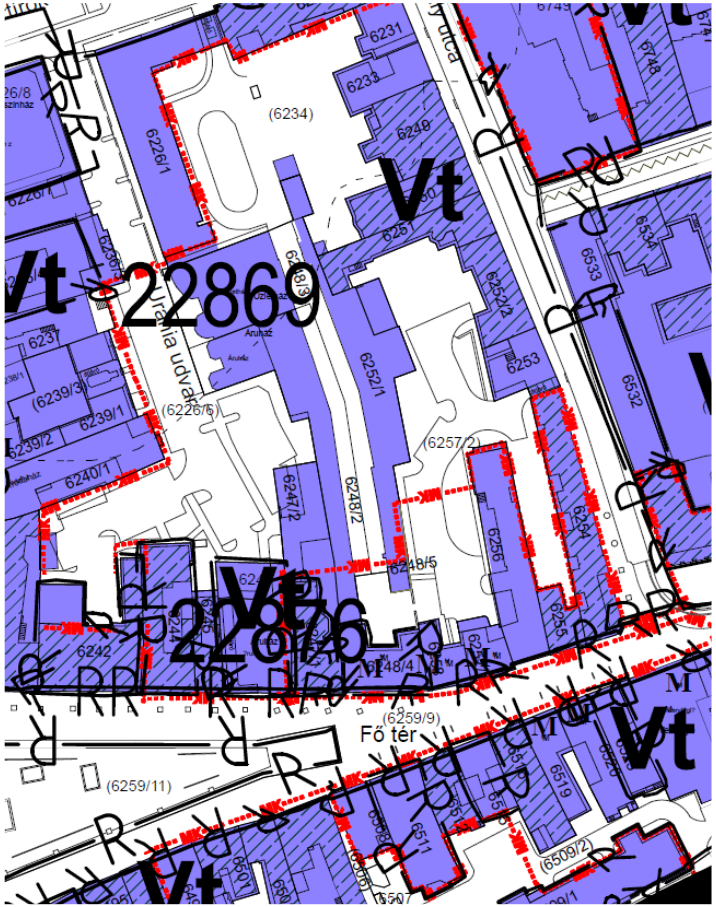
A területrész a 6248/5 hrsz. alatti ingatlanon lévő beépítés előkertjének tekinthető kis zöldfelület, gyalogos bejárattal az irodához. Innen van jelenleg is az ingatlan kiszolgálása és megközelítése. A 6248/5 hrsz mintegy 105 m2-es kiegészítése lehetővé tenné az iroda épület fejlesztését és jobb megközelítését, ugyanakkor nem sértené a tömbbelső érdekeit sem, mivel ott parkoló nem található.

A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése alapján

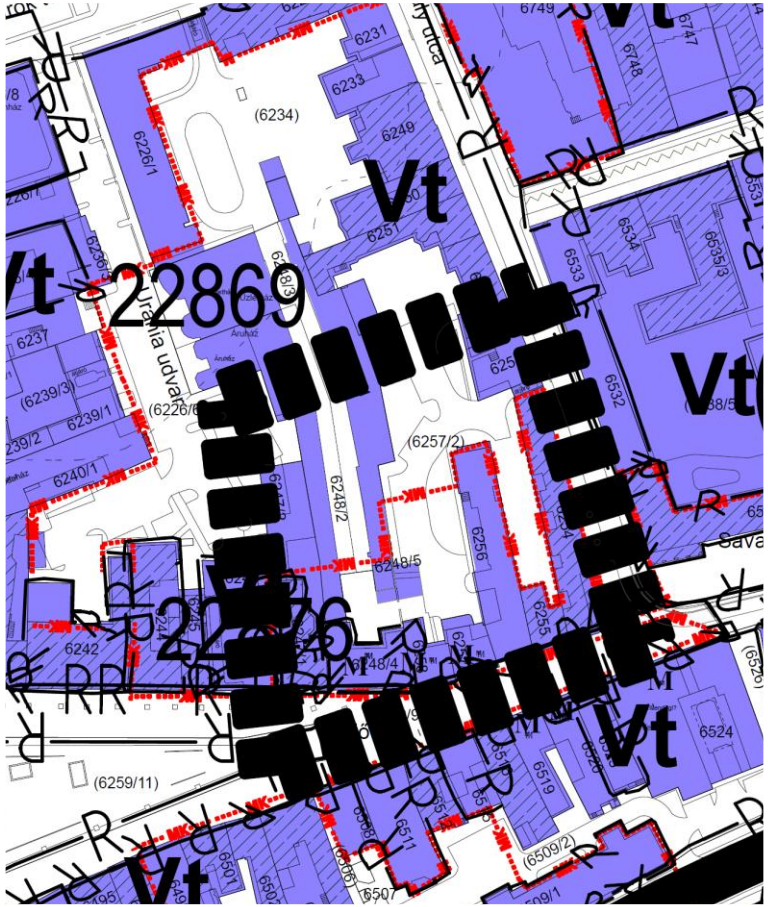
„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak, b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”



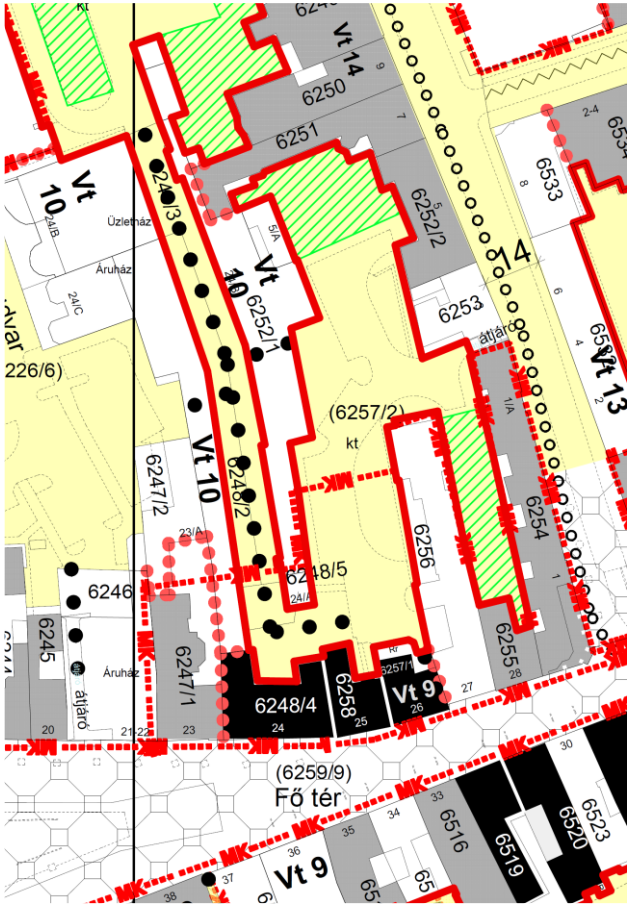
Hatályos településszerkezeti terv részlete



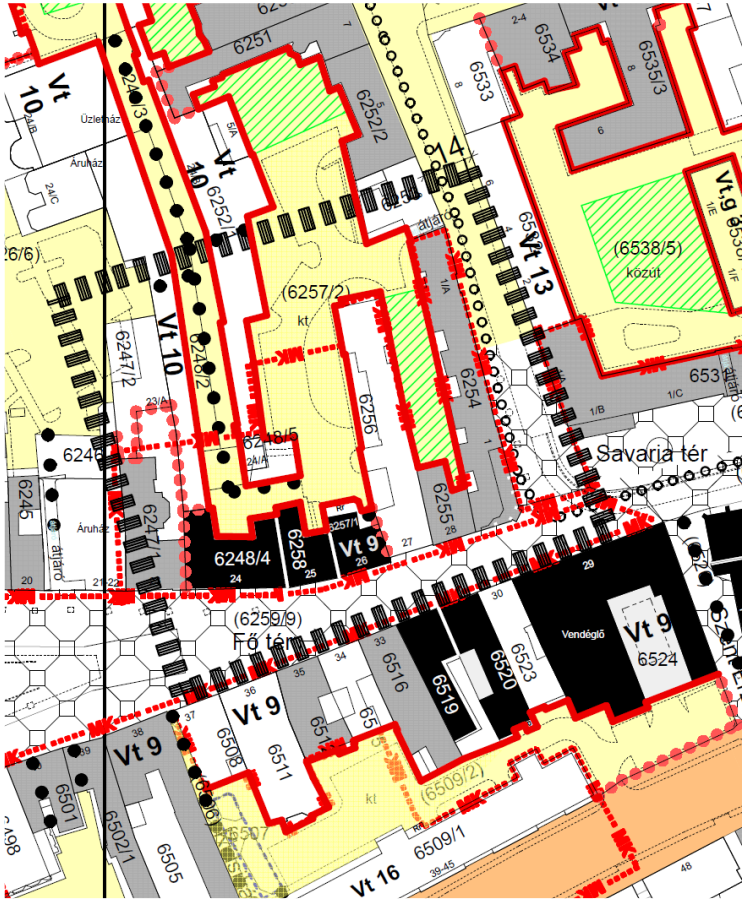
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási terv részlete:

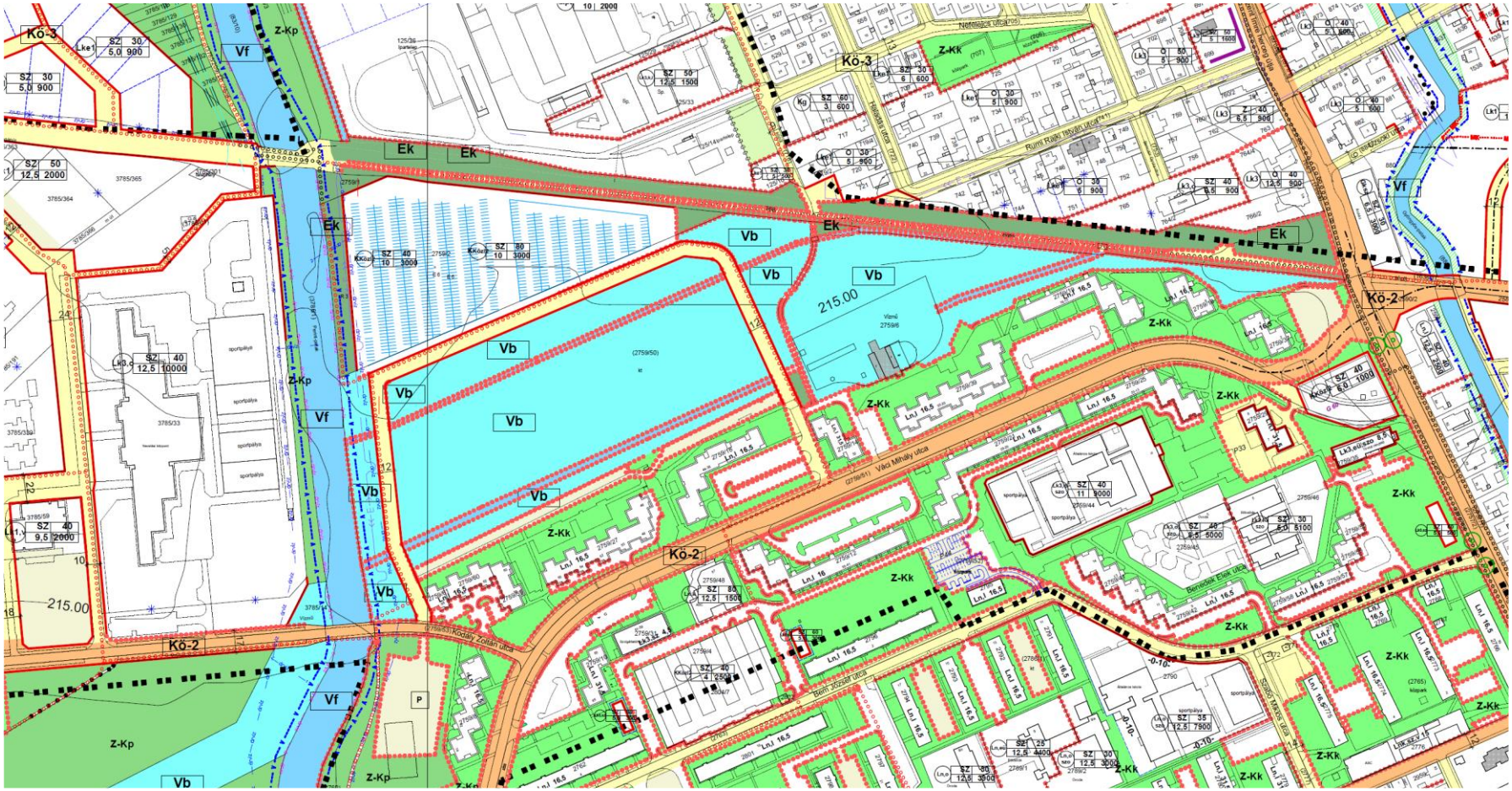


44. Váci M. utcával párhuzamosan kerékpárút és sétány létesítése Kodály Z.-Paragvári u. - Váci M. - Muskátli utcák között

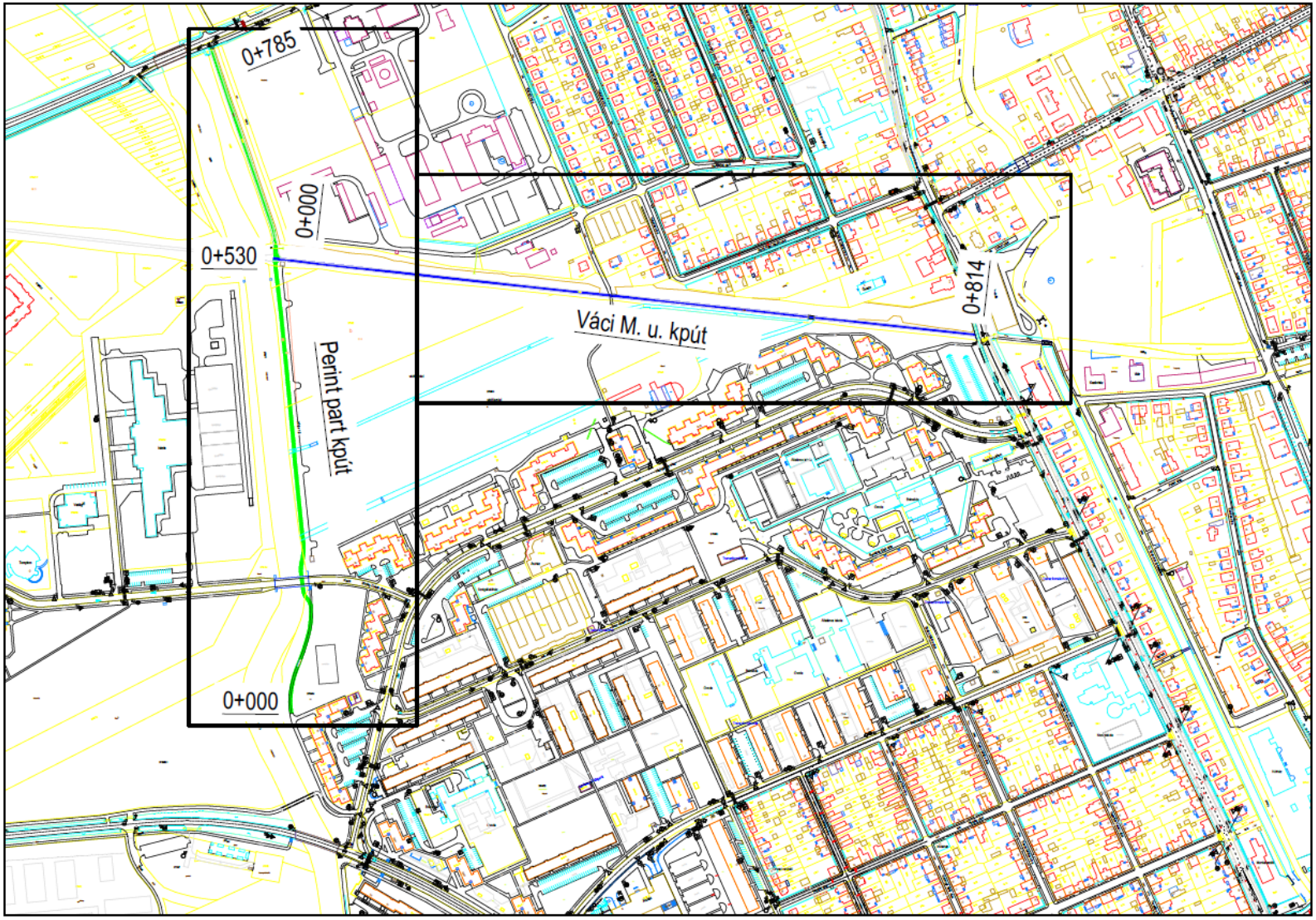
Szombathely MJV Önkormányzata a TOP Plusz projekt keretében és forrásainak felhasználásával a városi kerékpárút hálózat bővítését tervezi. Ennek részeként a Paragvári utca és a Perint között a volt vasúti töltésen jelenleg burkolatlan útvonal helyett kerékpárút kiépítését tervezi, amely északi irányba elágazva a 8721 jelű összekötő útig, azaz a Muskátli utcáig kerülne meghosszabbításra.

A javaslat szerint 125/2 hrsz. alatti töltésen új kerékpárút nyomvonal kerül kijelölésre zöldterületen, illetve a 125/3 és 125/2 hrsz alatti ingatlan zöldterületi része - mivel 1 ha-nál kisebb lesz - Z-Kp jelű közpark zöldterület övezetből Z-Kk jelű közkert övezetbe kerül átsorolásra.

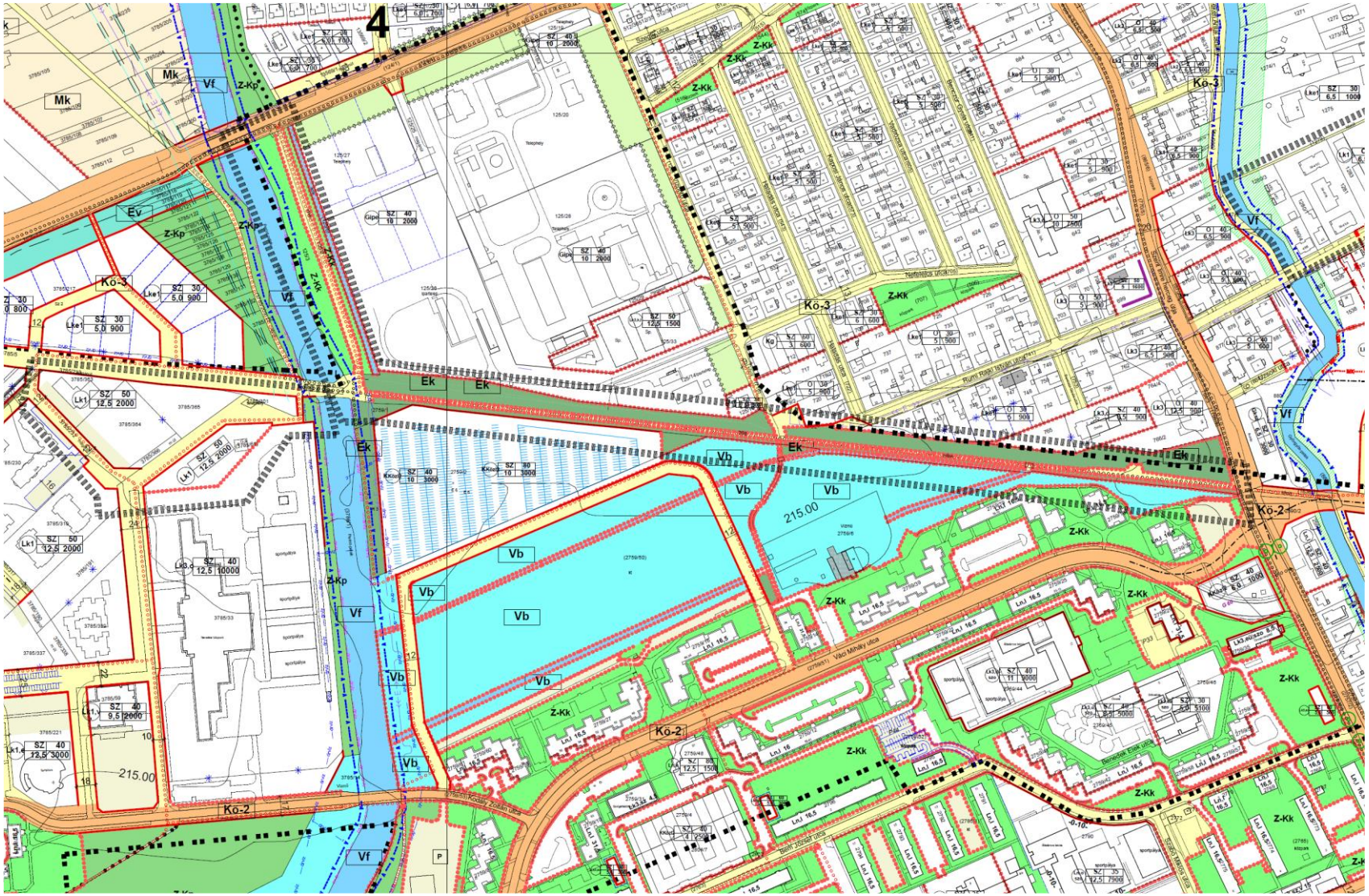
Hatályos szabályozási terv részlete:



Tervezett kerékpárút nyomvonala:



Javasolt szabályozási terv részlete:



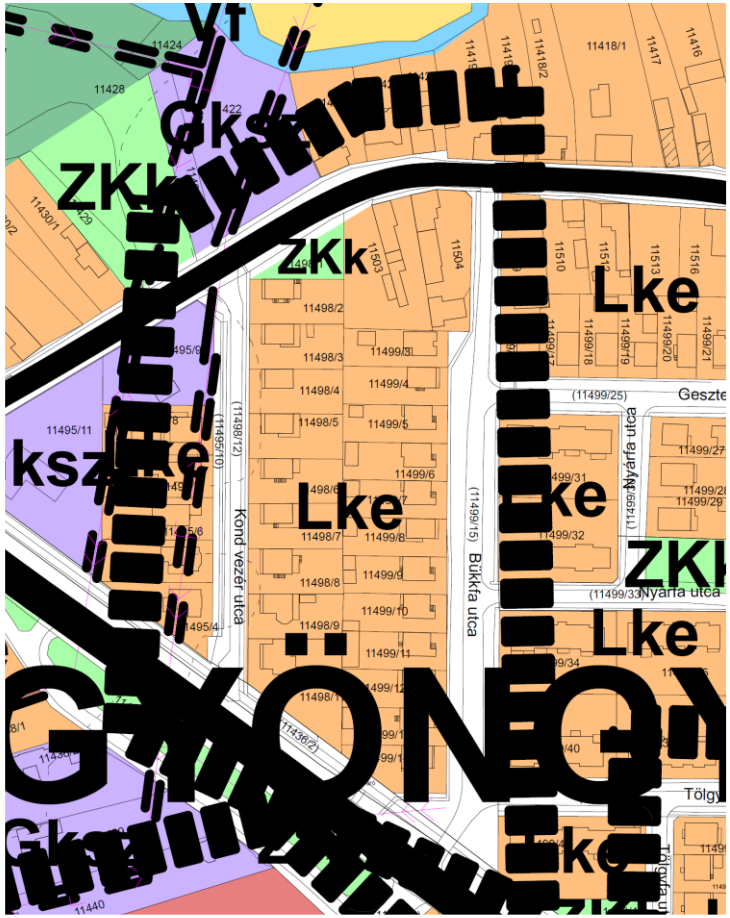
45. A Szent István király u. 11498/1 hrsz. alatti ingatlan Z-kk övezetbe sorolása

A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő Szombathely, **11498/1 hrsz.** alatti, jelenleg kertvárosias övezetben lévő ingatlan területfelhasználási kategóriájának megváltoztatása **pihenőpark és autóbuszmegálló** kialakítása érdekében. A Szent István király u. szabályozási szélességének növelése lehetővé teszi a buszöböl kialakítását. Az ingatlan fennmaradó része pihenőpark lesz.

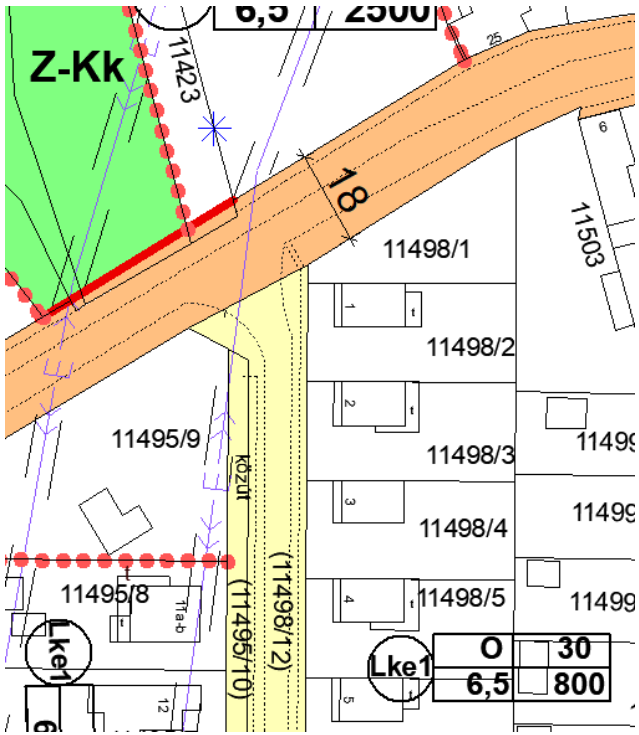
A területfelhasználás változása során kertvárosias lakóterületből zöldterület közkert kerül kijelölésre a fenti célok megvalósításával ~485 m^2 nagyságban. Az 11498/1 és 11503 hrsz érintve az útszabályozás módosulásával kertvárosias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre ~195 m2 nagyságban.

Hatályos településszerkezeti terv részlete

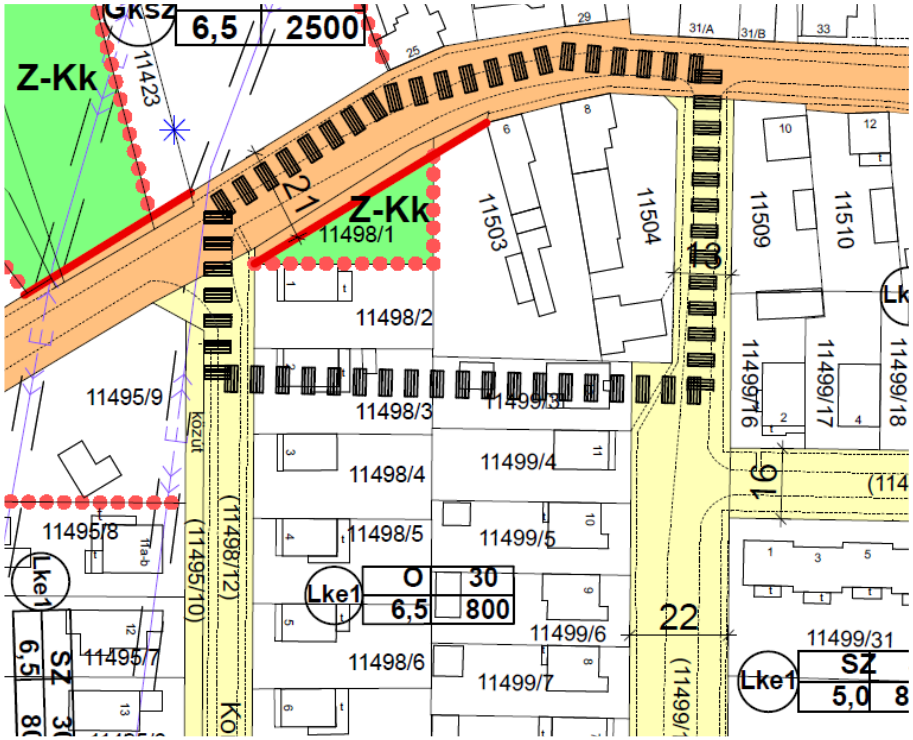
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



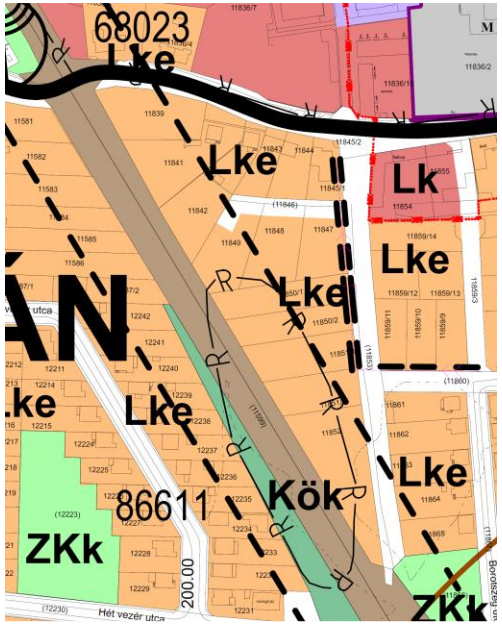
46. A Szent István király utcától délre eső 11846 hrsz. alatti közút szabályozási szélességének csökkentése

A hatályos Szabályozási terv a 11846 hrsz. alatti zsákutca szabályozási szélességét 12 méterben állapítja meg. A zsákutca két ingatlan megközelítésére szolgál, ezért indokolatlan a tervezett szélességben kialakítani. A szabályozási szélesség 8 méterre történő csökkentését javasoljuk. A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése alapján:

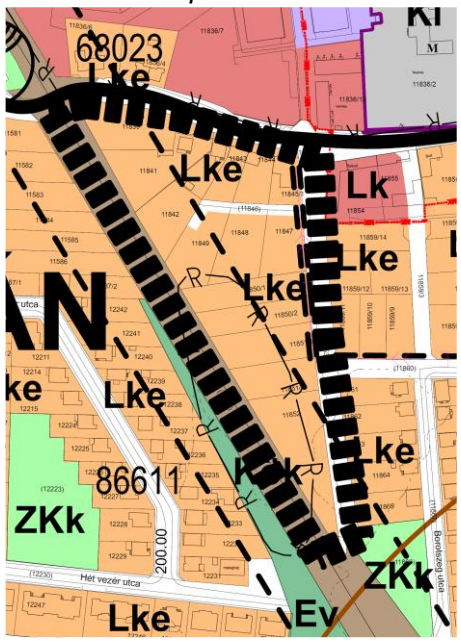
„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak, b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A módosítás során közlekedési területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre ~320 m^2 nagyságban a kiszolgáló út 12 m-ről 8 m-re való szűkítésével.

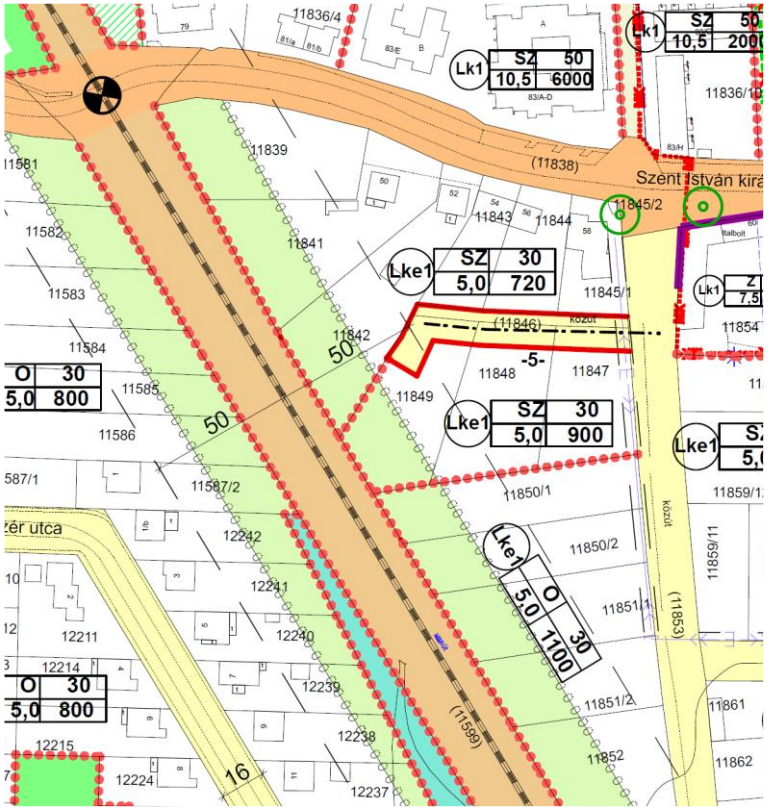
Hatályos településszerkezeti terv:



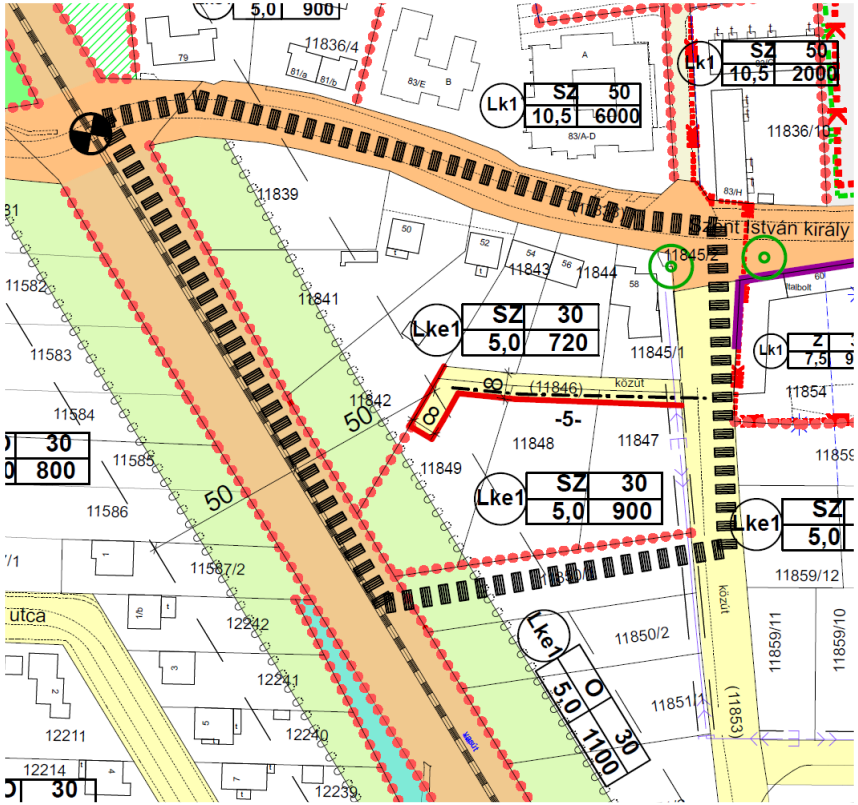
Tervezett településszerkezeti terv:



Hatályos szabályozási terv:



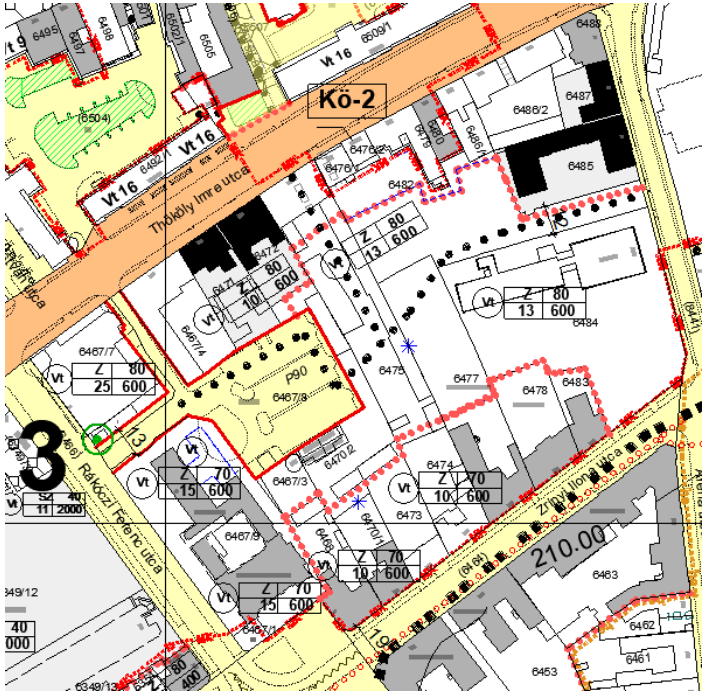
Javasolt szabályozási terv:



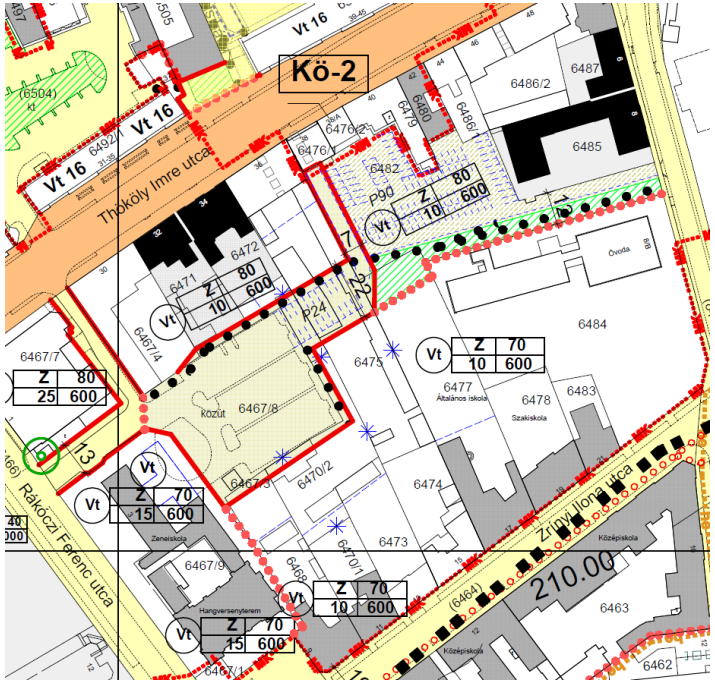
47. Thököly I. u. – Aréna u. - Zrínyi I. u. – Rákóczi F. u. által határolt tömb feltárásának és a tömbbelsőben lévő közterület határainak felülvizsgálata.

A kérelem a hatályos terepülésrendezési terv készítése során késve, a véleményezési szakaszban lakossági észrevételként érkezett, ezért a tárgyi eljárásban dolgozzuk ki. A Thököly I. u. 36. szám, 6475 hrsz. alatti ingatlan építési telek, a Thököly utca felőli gépkocsi áthajtón közelíthető meg az ingatlan belső területe. Tulajdonos szeretné az ingatlant megosztani, egyúttal új feltárását biztosítani a zeneiskola mögötti parkoló és a kapcsolódó közterületek rendezésével, a Rákóczi és az Aréna utcák gyalogos összekötésének biztosításával. Annak érdekében, hogy a Rákóczi és az Aréna utcákat összekötő sétaút nyugati része méltatlan módon ne a meglévő parkolón haladjon, a Thököly 30-34. szám alatti ingatlanok hátsókertjének igénybevételével jelöltük ki a nyomvonalát.

Hatályos Szabályozási terv:



Tervezett Szabályozási terv:

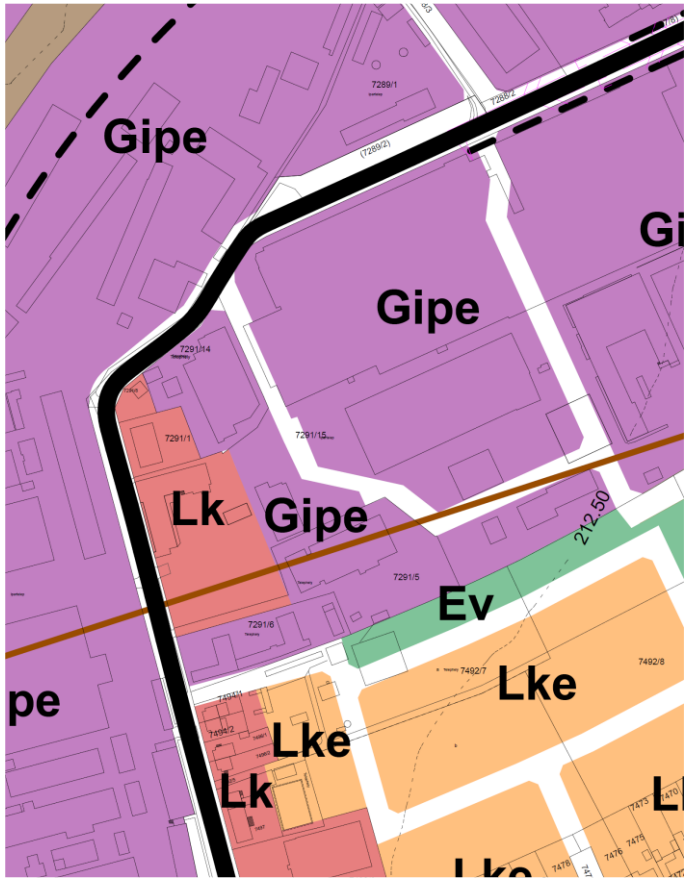


48. A Szövő u. 7291/5 hrsz. alatti ingatlanon lévő övezeti határ és ültetési kötelezettség törlésének kérése:

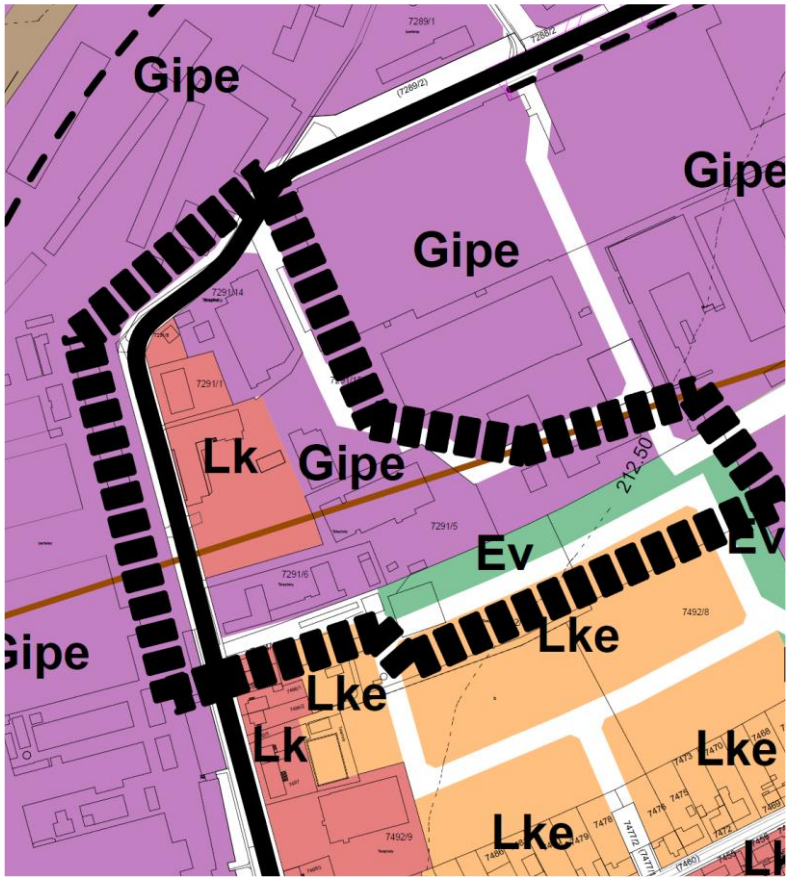
Tulajdonos ingatlana jelenleg nyúlványos telek, amit a Szövő u. felől közelít meg. A nyélen a Szabályozási terv övezethatárt és ültetési kötelezettséget jelöl, mert a tömb feltárását egy jövőben kialakítandó belső útról tervezi. Ennek megvalósítása azonban nem várható a közeljövőben. A tárgyi ingatlanon lévő szabályozási elemek ezért jelenleg a fejlesztést akadályozzák. Törlésüket kéri, valamint a telepítendő fasor jelölés áthelyezését.
Annak érdekében, hogy a 7291/5 hrsz nyúlványa a Szövő utca felé az telek része maradjon szükséges a kisvárosias lakóterületbe sorolt telekrész, mintegy 380 m^2-es sávon egyéb ipari területbe átsorolni és a szabályozási terven ezen telekrész mentén az északi oldalon kijelölni az építési övezet határát. A bejárást szolgáló telekrészről a beültetési kötelezettség törlése szükséges.

Meglévő állapot légifotón:

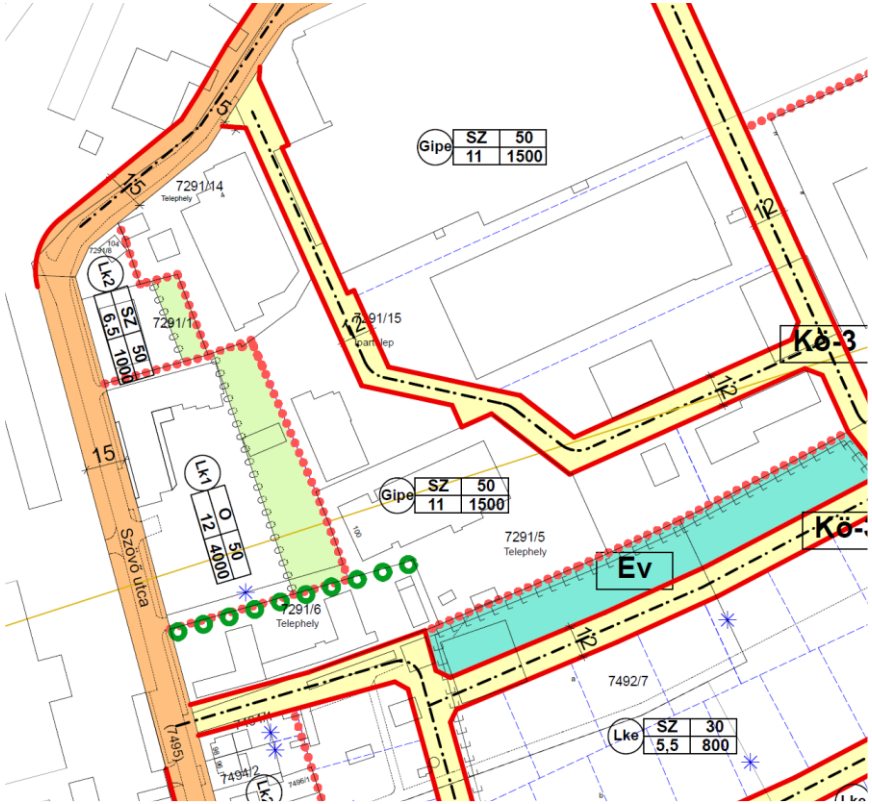
Hatályos településszerkezeti terv



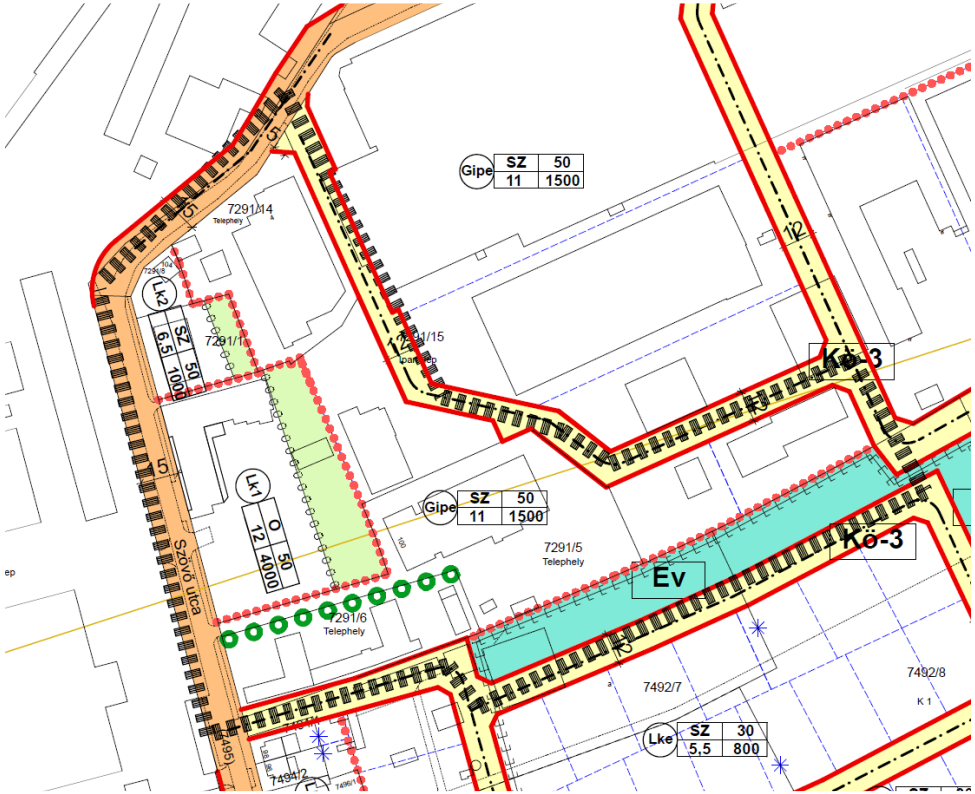
Javasolt településszerkezeti terv:



Hatályos szabályozási terv



Javasolt szabályozási terv:

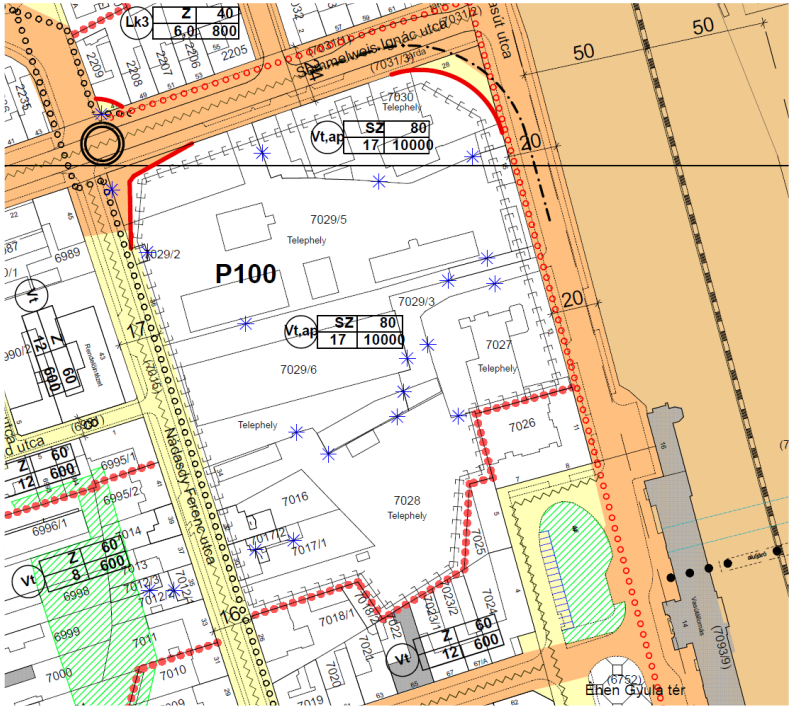


49. Az IMCS területének kizárólagos területfelhasználására vonatkozó előírás felülvizsgálata, „ap” jelölés törlése

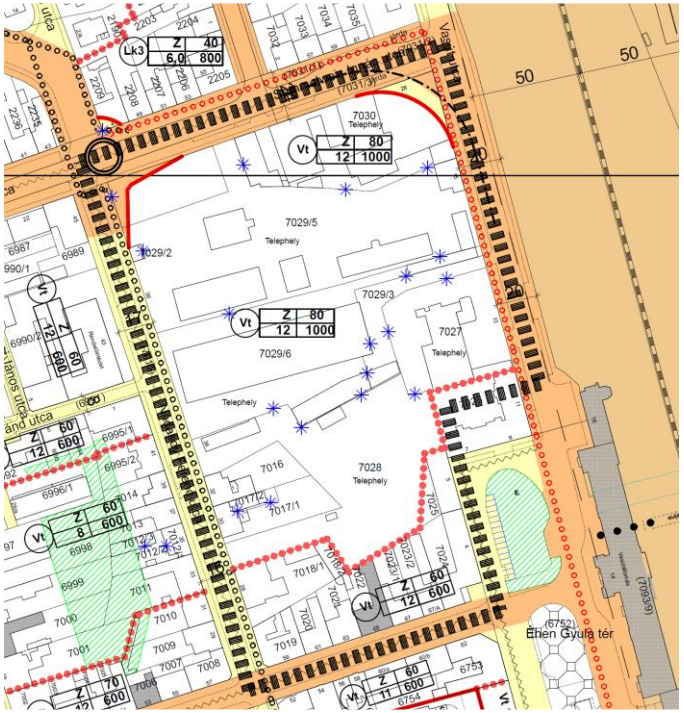
A SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. tulajdonában álló terület építési övezeti jele: **Vt,ap**-Sz-80-17-10000, ahol az „ap” jelölés az autóbuszpályaudvar célú hasznosítást jelenti. A módosítás célja a kizárólagos hasznosítás megszűntetése a területen, így a beépítési előírások által lehetővé tett egyéb vegyes, többszinten megvalósuló épülethasználat kialakítása. A tömb egységes településképi megjelenése érdekében telektömbszerűen kiterjesztve az Éhen Gyula tér felé is már városias arculattal záruló Vt—Z-**80-12**-1000 jelű építési övezet kerül előírásra.

A korlátozás megszűntetése esetén a tömbre vonatkozó elővásárlási jog bejegyzését is szükséges törölni.

Hatályos Szabályozási terv:



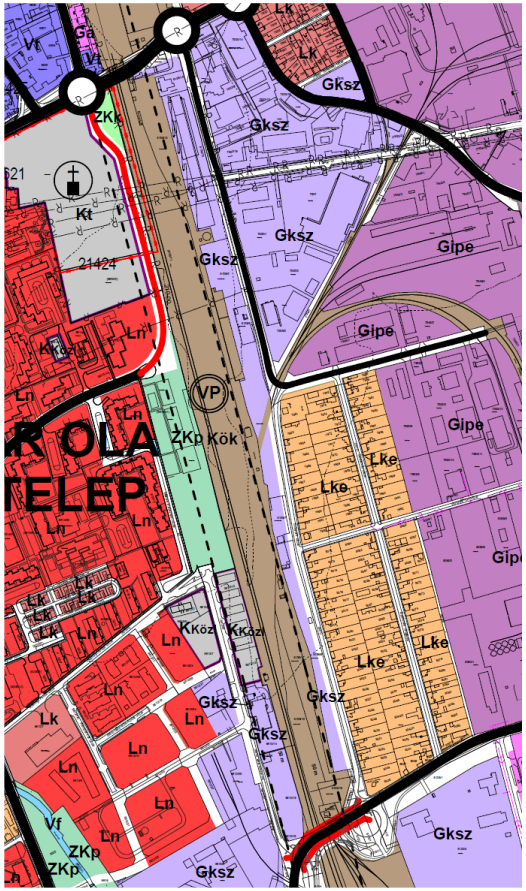
Javasolt szabályozási terv:



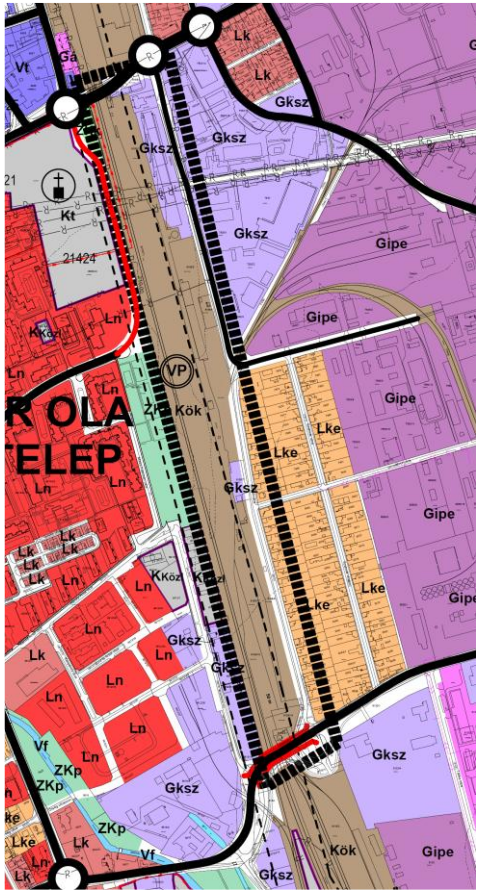
50. A **GYSEV ZRT. új IC motorvonat karbantartó javítóbázis kialakítása**

A Kormány 1267/2024. (IX. 9.) Korm. határozata a Győr–Sopron–Ebenfurti Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság Európai Beruházási Bankkal történő szerződéskötés engedélyezéséről és a hozzá kapcsolódó egyedi állami garancia vállalásáról címmel jelent meg rendelkezés 9 szerelvény és 2 további opcionálisan beszerzendő motorvonat finanszírozásához a GYSEV Zrt. részére. Erre tekintettel a 2027-ig forgalomba álló IC motorvonat szerelvényeket karbantartó és javító bázis létesítését tervezik a Pálya utca melletti területen. A megvalósítás érdekében ezen a szakaszon szükséges a Kö-2 és a Gksz területfelhasználási módok közötti övezeti határ módosítása.

Hatályos településszerkezeti terv



Javasolt településszerkezeti terv

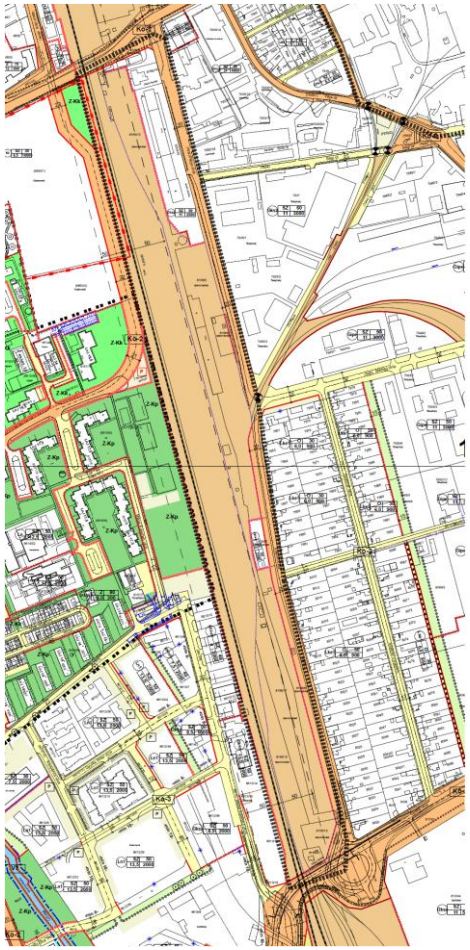


KÖK jelű közlekedési terület bővítés (szürke)

A műhely kialakítása érdekében Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület kerül kijelölésre a 8156/15 hrsz. ingatlanon ~135 m2, a 8156/8 hrsz ingatlanon ~6645 m^2 nagyságban, illetve a 8156/5 hrsz ingatlanon ~12328 m^2, a 8156/6 hrsz ingatlanon 1312 m^2 nagyságban. A megszűnő beépítésre szánt terület nagysága és egyben új kötöttpályás közlekedési terület növekménye: 20.420 m^2. A területfelhasználások változása az útszabályozások figyelembevételével készül.

Hatályos szabályozási terv

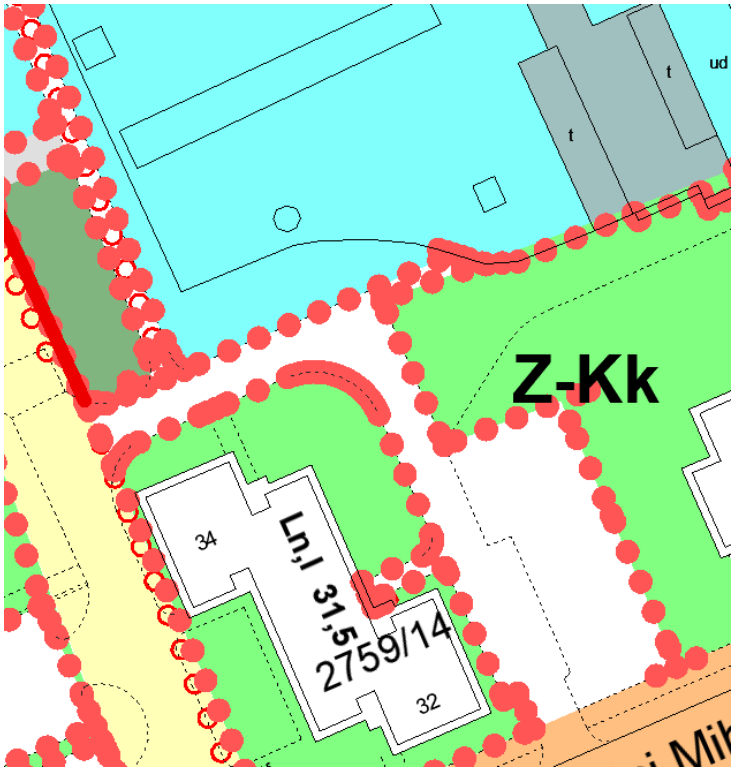
Javasolt szabályozási terv



51. Derkovits lakótelepen a Váci M. utcai parkoló északi irányú bővítése a VISB 98/2025. (IV.25.) VISB számú határozatában foglaltaknak megfelelően

A kialakult állapothoz igazodóan szükségessé vált a szabályozási terv módosítása, mivel a területen nincsen elegendő, a lakóházat szolgáló parkolóhely. A meglévő közlekedési felület alapján indokolt a területen parkoló kijelölése.

Hatályos szabályozási terv

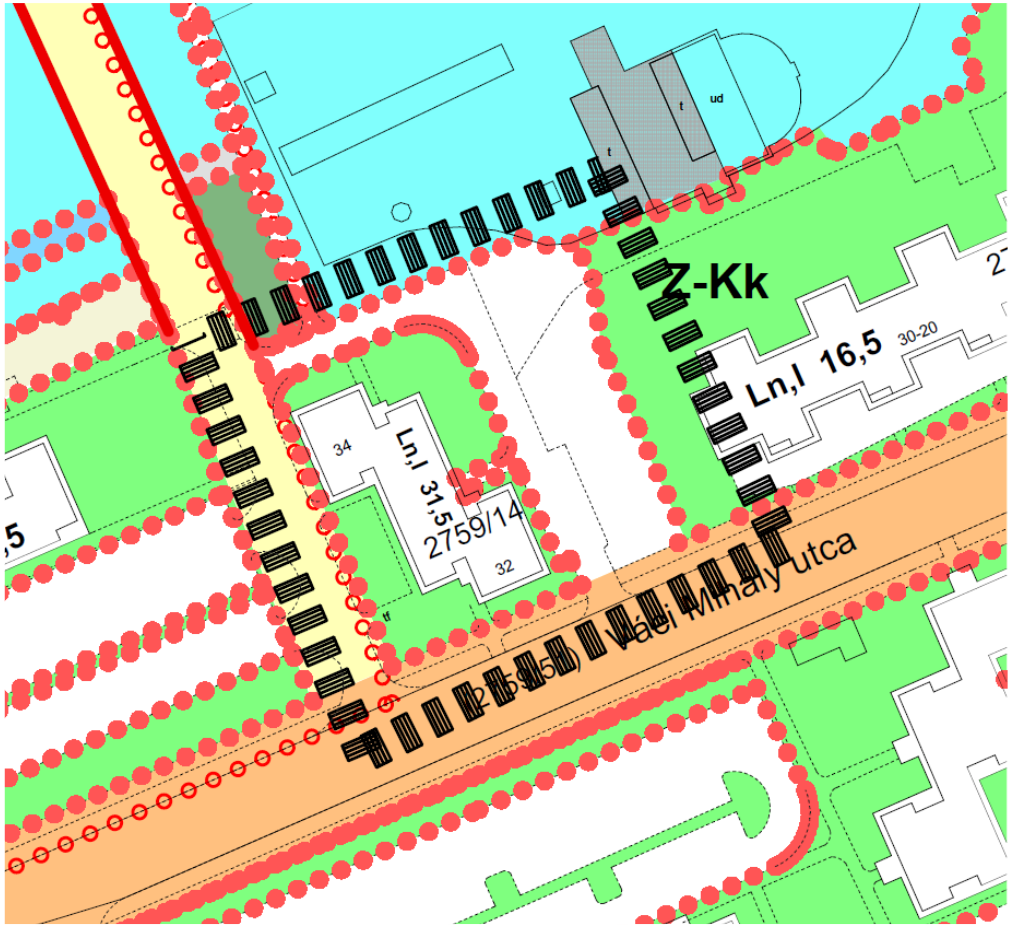


A terület műhold képe

52.

A szabályozási terven a kavicsozott, részben burkolt felülettel rendelkező, a vízmű területhez simuló telekrész közlekedési parkoló övezetként kerül kijelölésre. A településszerkezeti terv nem változik.

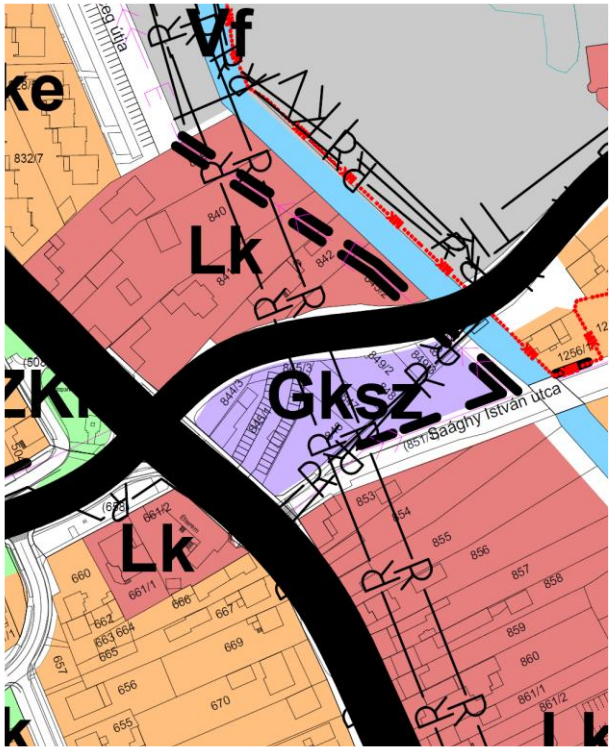
Javasolt szabályozási terv:



52. Öntő utca- Szent Imre herceg utca közötti telektömb ben meglévő gyalogút kiszabályozása

A módosítási cél: az Öntő utcával párhuzamosan a hídról átjövő és a Vadász felé menő gyalogos sétány feltüntetése kerüljön jelölésre. Illetve kerüljenek az építési helyek törlésre a 846 hrsz-ról és környékéről, összhangban az állami főépítész korábbi eljárásban adott véleményére is: *„Általánosan hívjuk fel a figyelmet arra, hogy az OTÉK alapján az építési helyet az elő-, oldal- és hátsókert határozza meg (1. melléklet 28. pont), azon belül a telek beépíthető része jelölhető a szabályozási tervlapon. Ennek megfelelően szabályoz a Tr. 6. melléklet 2./1.4 sora, mely kimondja, hogy az építési hely a szabályozási terven „csak szükség esetén jelölendő”*. Itt nincs olyan okot adó körülmény, mely ezt szükségessé tenné, az, hogy a hatályos szabályozás is tartalmaz építési helyet, nem elegendő indok, továbbá a minimális teleknagyságnak megfelelő telek kialakítását is ellehetetleníti.”

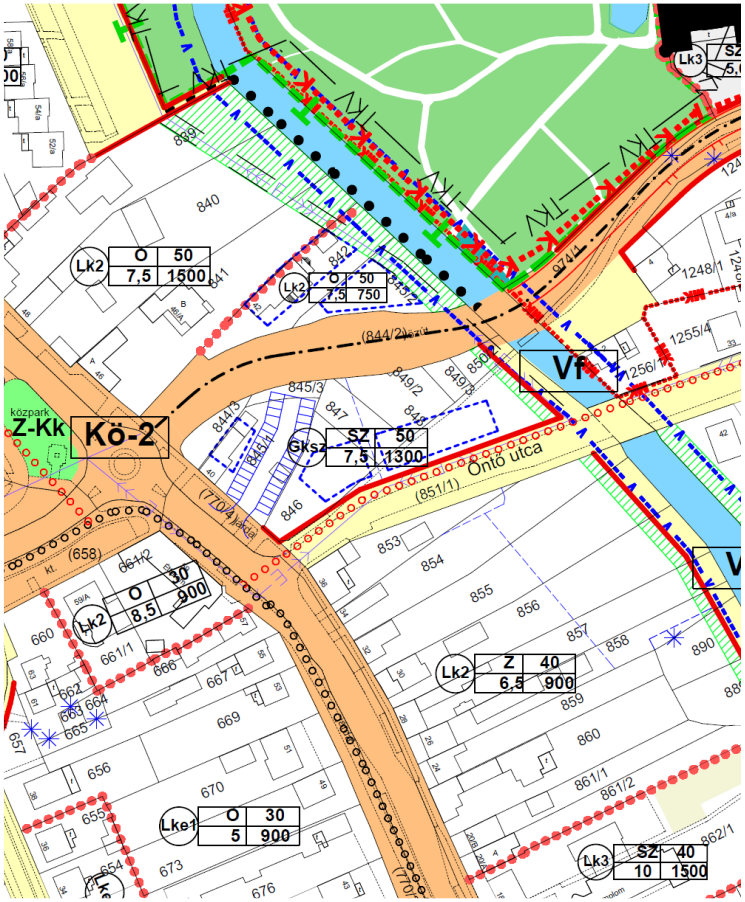
Hatályos településszerkezeti terv



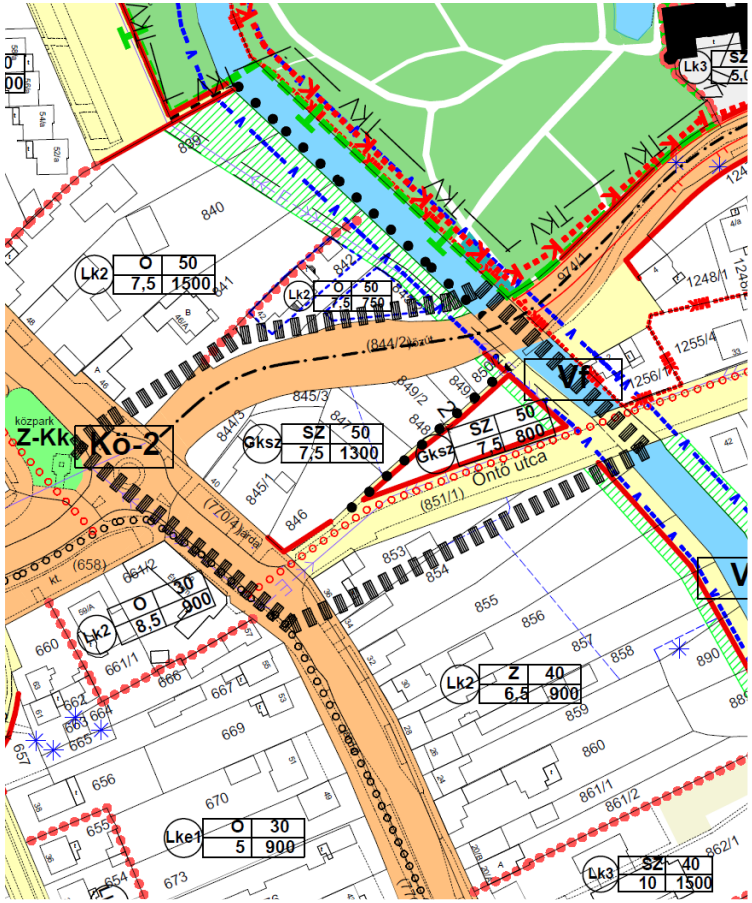
Javasolt településszerkezeti terv

A kérelem szerint a 851/1 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő gyalogutat ki kell szabályozni, az építési helyeket illetve a javasolt telken belüli parkolókat a tervlapokról törölni szükséges. A terület építési övezeti előírása jelenleg: a Gksz-SZ-50-7,5-1300. A 844/3-850/2 hrsz esetében az építési övezeti jel változatlan marad. A 851/1 hrsz-ből kialakuló új építési telek mérete ~812 m^2, így annak az építési övezeti előírása – a HÉSZ mellékletében is bevezetendő új sorral – Gksz-SZ-50-7,5-800 jelű építési övezetre változik, ahol a minimális telekméret 800 m^2 lesz. A gyalogosok részére kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre 2 m szélességben ~160 m^2 nagyságban.

Hatályos szabályozási terv



Javasolt szabályozási terv



Közműérintettség:

A tervezési területek közműellátása biztosított, a fejlesztési elképzelések között új hálózatfejlesztés kialakítása a terület határán meglévő közmű infrastruktúra alapján biztosított, vagy biztosítható. A változások jellege nem igényli a meglévő hálózat településrendezési tervek olyan irányú kiegészítését, amely a tervezett beépítés megvalósításának kizáró felételét jelentené.

Közlekedés

A közlekedési területek érintő változás az 5., a 17., 19., 24., 25.; 26.; a 32/3.; 32/12.; 33.; 34.; 40.; 42.; 43.; 44.; 46.; 50.; 51.; 52. sorszámok esetében az adott terület ismertetése során a változás bemutatásra is került. A módosítások egyike sem érint olyan közlekedési hálózatot, amely városi úthálózat, vagy országos közúthálózat elemét érintené és ilyen módon a közlekedés hálózatosságát, vagy annak szervezését, módosulásának változását eredményezné.

A kötöttpályás közlekedés, így az országos vasúthálózat esetében változás nem várható. Jelen eljárásban a vasútüzmi területek rendezéséhez kapcsolódó telekcsere és terület kiegészítése vált szükségessé a GYSEV Zrt 22. és az 50. sorszámú fejlesztéseihez kapcsolódóan.

Biológiai aktivtási érték számítása

A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18. § (1) bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre területtel összefüggő biológiai aktivitásérték:
a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és
b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

<u>Új beépítésre szánt terület kijelölése:</u>

a) A 22. sorszámú A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre ~324 m^2 nagyságban kötöttpályás közlekedési területből és 274 m^2 nagyságban megszűnik a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a volt vasúti raktár épület környezetében.
b) A 32/3. sorszámú gyalogút megszűntetése során közlekedési területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre 220 m^2-nagyságban az 1709 hrsz. alatti ingatlanon, illetve közlekedési területből kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre 207 m^2 nagyságban az 1705/84 hrsz ingatlanon.

A tervezett új beépítésre szánt terület nagysága mindösszesen 1025 m^2, azaz nem éri el az 1 hektrárt, így a biológiai aktiovitási értékszámítást sem kellett elvégezni.

Mezőgazdasági és erdőterületeket érintő változás

A tervezett módosítás művelési ágban lévő földterületet érint a 36. sorszámú Szombathely, 0339/5 hrsz. és 0376/1 hrsz. alatti ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatása bányászati cél érdekében mezőgazdasági művelésben lévő földrészletet érint, kkülönösen a 0376/1 hrsz esetében Sz3 és Sz4 minőségi osztályú szántókat.

A 0801/38-55 hrsz. területen az egységes kertvárosias lakóterület kialakítására irányuló módosítás Sz4 minőségi osztályú szántókat érint, amelyek már 2006-tól lakóterületi besorolásban vannak.(11. sorszám)

Szántó művelési ágban lévő Sz4 minőségi osztályú területet érint a Tömjénhegyi út korábbi nyugati folytatásában tervezett útjának visszaállítása a 01394-01387 hrsz között.(32/12. sorszám)

A tervezett változások nem érintenek erdőművelési ágba sorolt földrészleteket. A 36. sorszám alatti bányaterület módosítása a 0339/5 hrsz-en kijelölt véderdő erdőterületet érint.

Területi mérleg (1.-52. sorszámú területre)

Tervezési terület sorszáma	TSZT módosítás		Terület (ha)
	Hatályos TSZT	Javasolt TSZT	
10.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	kisvárosias lakóterület	0,4297 ha
17.	közlekedési terület	kisvárosias lakóterület	0,071 ha
17.	kisvárosias lakóterület	közlekedési terület	0,2325 ha
22.	kötöttpályás közlekedési terület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,0324 ha
22.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	kötöttpályás közlekedési terület	0,0274 ha
24.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	közlekedési terület	0,1096 ha
25.	közlekedési terület	kertvárosias lakóterület	0,023 ha
26.	közlekedési terület	kisvárosias lakóterület	0,017 ha
32/3.	közlekedési terület	kertvárosias lakóterület	0,022 ha
32/3.	közlekedési terület	kisvárosias lakóterület	0,0207 ha
32/9	különleges szabadidős terület	kertvárosias lakóterület	0,55 ha
32/12	kertes mezőgazdasági terület	közlekedési terület	0,0848 ha

33.	közlekedési terület	kertvárosias lakóterület	0,0205 ha
34.	általános gazdasági terület	különleges a megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló terület	4,014 ha
37.	különleges kereskedelmi terület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	7,4116 ha
45.	kertvárosias lakóterület	zöldterület közkert terület	0,0485 ha
45.	kertvárosias lakóterület	közlekedési terület	0,0195 ha
46.	közlekedési terület	kertvárosias lakóterület	0,032 ha
48.	egyéb ipari gazdasági terület	kisvárosias lakóterület	0,038 ha
50.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	kötöttpályás közlekedési terület	2,042 ha
52.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	közlekedési terület	0,016 ha

→ A módosítás során az 1141 hrsz. alatti ingatlanon 4297 m^2 nagyságban kerül sor területfelhasználás változásra és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből kisvárosias lakóterület kijelölésére. (10. sorszám)

→ A területfelhasználás változása során közlekedési terület szűkítésével kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre a 3785/302 hrsz. alatti ingatlanon ~710 m^2 nagyságban. A kerékpárút számára a telekrész északi felén kisvárosias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre 2325 m^2 nagyságban. (17. sorszám)

→ A 22. sorszámú módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre ~324 m^2 nagyságban kötöttpályás közlekedési területből és 274 m^2 nagyságban megszűnik a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a volt vasúti raktár épület környezetében. (22. sorszám)

→ A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből közlekedési területbe kerül átsorolásra módosítás során 1096 m^2 nagyságú terület a 02089/9 hrsz Galambos Trans területén (24.sorszám)

→ A 11436/2 hrsz-ú közlekedési terület szűkítésével közlekedési területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre ~230 m^2 nagyságban az Ifjúság utca mentén (25. sorszám)

→ A 7196 hrsz. Körmöc utca területfelhasználás változása során közlekedési területből kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre az út szűkítésével ~170 m^2 nagyságban a 7197 hrsz kiegészítéseként. (26. sorszám)

→ A gyalogút megszűntetése során közlekedési területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre 220 m^2-nagyságban az 1709 hrsz ingatlanon, illetve közlekedési területből kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre 207 m^2 nagyságban az 1705/84 hrsz ingatlanon. (32/3. sorszám)

→ A 4425/24 hrsz ingatlan ~5500 m^2 nagyságban különleges szabadidős területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. (32/9. sorszám)

→ A Tömjénhegyi út nyugati folytatásában kertes mezőgazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre 848 m^2 nagyságban. (32/12. sorszám)

→ A 4687/3 hrsz út szűkítése közlekedési terület szűkítésével 205 m^2 nagyságban kerül sor közlekedési területből kertvárosias lakóterület kijelölésére. (33. sorszám)

→ Területfelhasználás változásaként általános gazdasági területből különleges, a megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló terület (Kme jelű) terület kerül kijelölésre a 7282/6 hrsz ingatlanból ~4,014 ha nagyságban. (34. sorszá

→ m)

→ A 15216 hrsz. és az 15204/4 hrsz. alatti ingatlanokat érintően (Praktiker, Family Center) változása során 7,4116 ha nagyságban kerül sor Kker különleges kereskedelmi területből Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölésére. (37. sorszám)

→ Az 11498/1 hrsz. Szent István király út mentén kertvárosias lakóterületből zöldterület közkert kerül kijelölésre ~485 m^2 nagyságban. (45. sorszám)

→ Az 11503 és 11498/1 hrsz-eket érintve a Szent István király út mentén kertvárosias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre ~195 m^2 nagyságban. (45. sorszám)

→ Az 1498 hrsz út mentén közlekedési terület szűkítésével közlekedési területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre ~320 m^2 nagyságban a kiszolgáló út 12 m-ről 8 m-re való szűkítésével (. (46. sorszám)

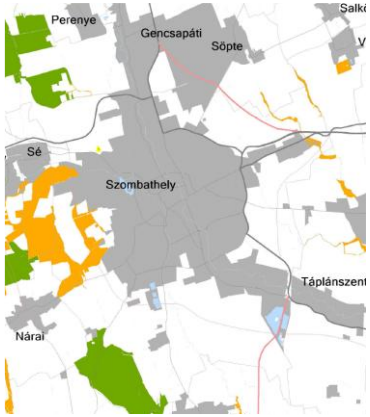
→ A 7291/5 hrsz nyúlványa a Szövő utca felé az telek része maradjon szükséges a kisvárosias lakóterületbe sorolt telekrész, mintegy 380 m^2-es sávon egyéb ipari területbe átsorolni. (48. sorszám)

→ Az új vasúti műhely kialakítása érdekében kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület kerül kijelölésre a 8156/15 hrzs ingatlanon ~135 m^2, a 8156/8 hrsz ingatlanon ~6645 m^2 nagyságban, illetve a 8156/5 hrsz ingatlanon ~12328 m^2, a 8156/6 hrsz ingatlanon 1312 m^2 nagyságban. A megszűnő beépítésre szánt terület nagysága és egyben új kötöttpályás közlekedési terület növekménye: 20.420 m^2.(50. sorszám)

→ Az Öntő utca mentén gyalogút részére kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre 2 m szélességben ~160 m^2 nagyságban. (52. sorszám)

Természetvédelem

A tervezett módosítások egyike sem érint országos ökológiai hálózat, természetvédelmi, NATURA 2000, vagy helyi természetvédelmi védelem alatt álló, egyedi tájértékként nyilvántartott területet.



Az országos ökológiai hálózat övezetei Szombathely MJV területén

Nem érintenek a tájképvédelem terület övezetébe sorolt területet a módosítások.

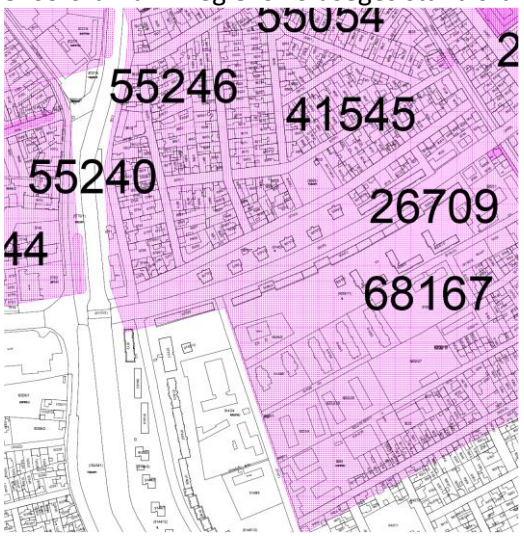
A tájképvédelem terület övezete Szombathelyen

Örökségvédelem

Régészeti örökség:

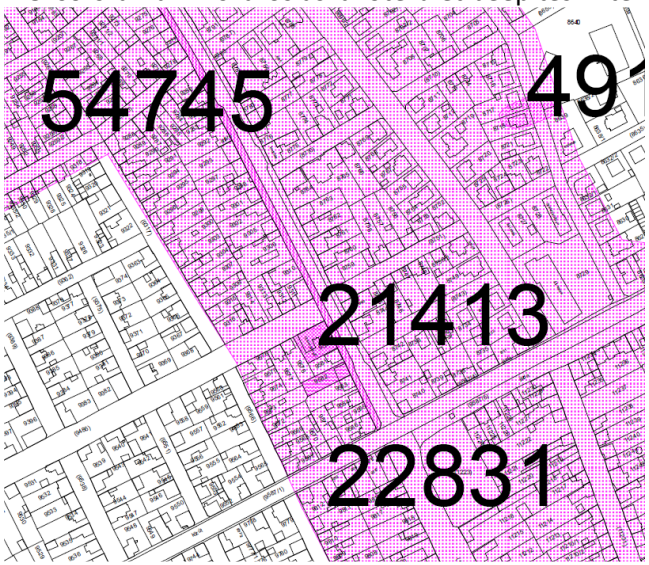
A hatályos településrendezési eszközök régészeti lelőhelyek adatszolgáltatása a Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának 2023. augusztus 10-ei excel és pdf, valamint az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Régészeti Főosztály a dr. Bödőcs András vezető-kormányfőtanácsos által 2023. október 19-én digitálisan megküldött pdf és dxf állományai szerint kerültek feltűntetésre.
Jelen eljárásban érintett módosítások közül régészeti lelőhelyet érint:

5. sorszámú – meglévő zöldséges stand számára közlekedési terület kijelölése által érintett régészeti lelőhelyek:



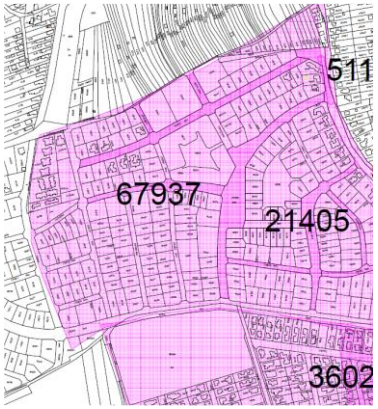
6. sorszámú – Szombathely, 11680/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán 4 m széles magánút kialakítása

A 8. sorszámú – kisvárosias lakóterület beépítési intenzitás növelése 60 %-ra.

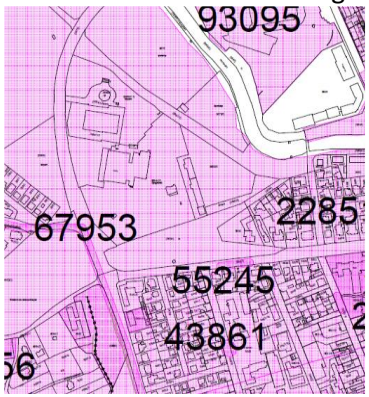


A 10. sorszámú Szombathely, Külső Rumi út, 11441 hrsz. alatti ingatlan övezeti besorolásának módosítása kisvárosias lakóterületre a korábbi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről.

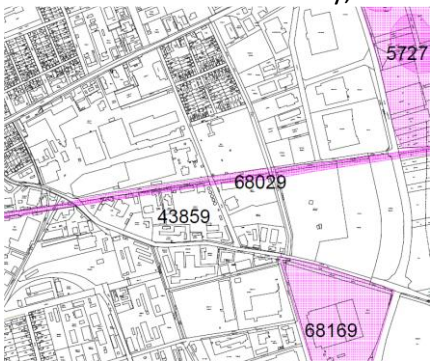
A 12. sorszámú Szombathely, Retek u. 4105/16, 4105/19, 4105/20 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó tömbre vonatkozó övezeti előírások egységesítése 7,5 m épületmagasság alkalmazásával.



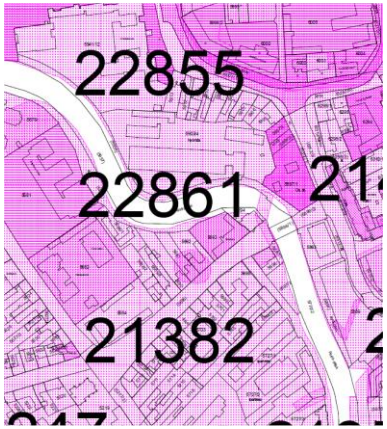
A 14. sorszámú Szombathely, Kenderesi u. 3685/6 hrsz. alatti ingatlanon „kivett gyógyfürdő” Különleges idegenforgalmi terület (Ki) kizárólagos területfelhasználásának megváltoztatása.



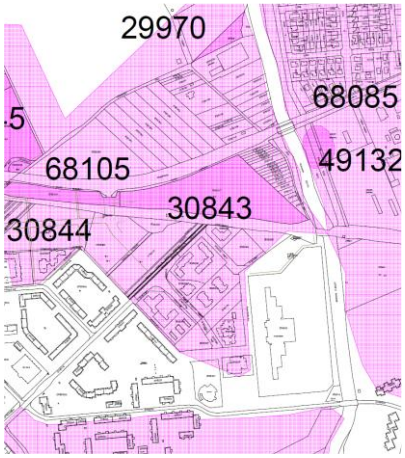
A 15. sorszámú Szombathely, Ikervár-Vépi-Kolozsvár-Zanati utcák által határolt tömb Falco telephelyén minimális telekterület csökkentése 5000 m^{2-}-re.



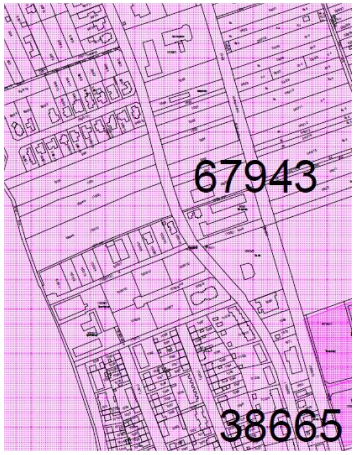
A 16. sorszámú Szombathely, Óperint utca 5693 hrsz. Építési övezeti előírások változtatása (Vt-Z-50-9-1000) kijelölésével.



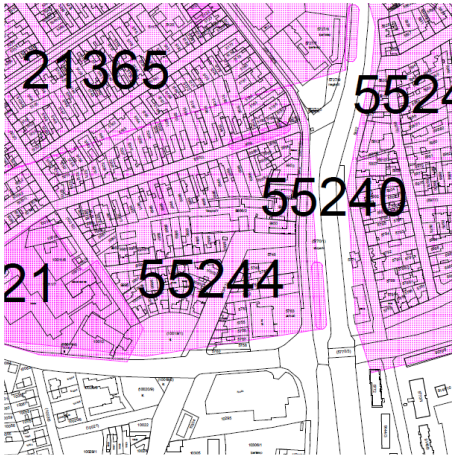
A 17.sorszámú 3785/302 hrsz. alatti ingatlanon tervezett kerékpárút nyomvonalának módosítása.



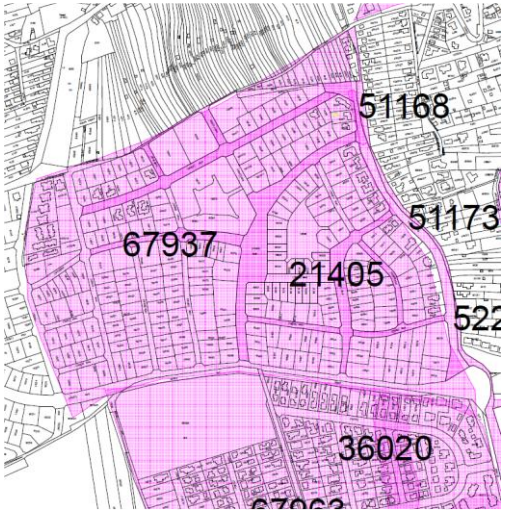
A 18. sorszámú HÉSZ 2. melléklet 4. pont elővásárlási jog törlése a volt Spartacus pálya ingatlanairól (Farkas Károly út)



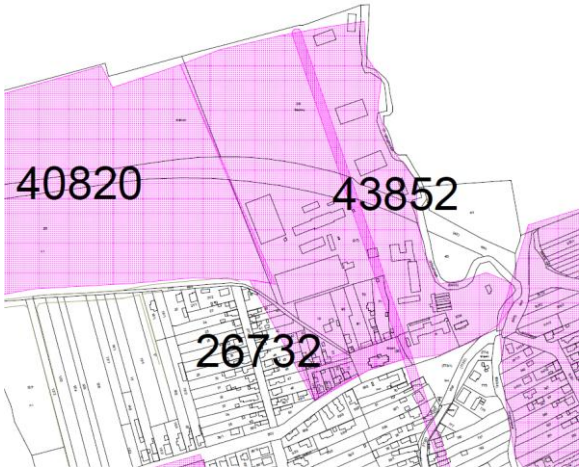
A 20. sorszámú HÉSZ 2. melléklet 3. pontja szerinti elővásárlási jog törlése a Jáki út 15. szám, 5754 hrsz. alatti ingatlanról (Jáki út - Brenner T. krt. - Körmendi út által határolt tömb)



A 21. sorszámú Szombathely, Szamóca – Málna – Sáfrány - Torma utcák által határolt tömbben a 8 m-es előkerti előírás felülvizsgálata

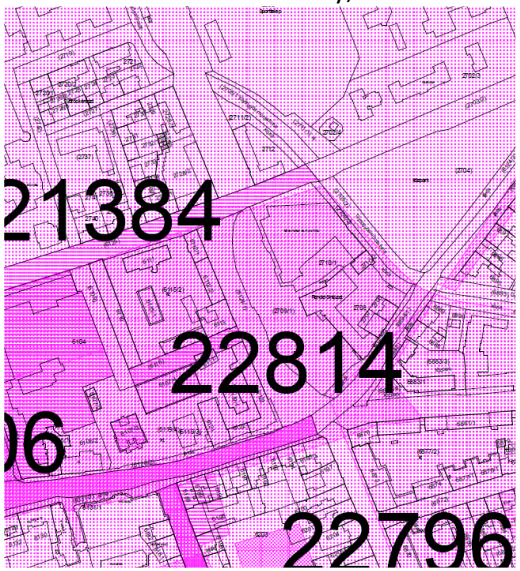


A 28. sorszámú Kert u. 6. szám, 10 hrsz. alatti ingatlanon a minimális telekméret 1500 m^2-re történő csökkentése.

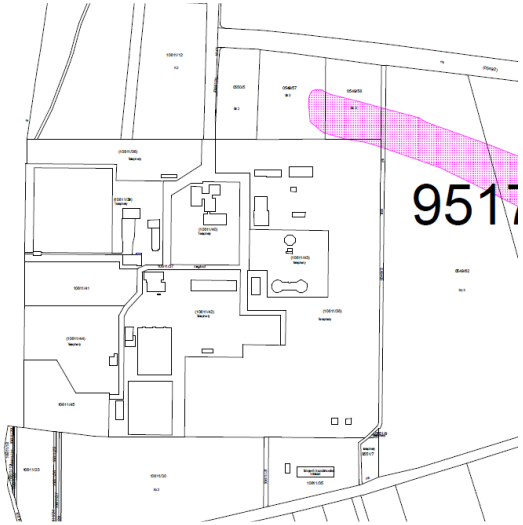


A 29. sorszámú Szombathely, Kámoni Arborétumtól északra a Gyöngyös-patak mellékága mentén előírt 25 m-es övezeten belüli zöldfelület csökkentése 6 m-re a 67943 azonosítójú lelőhelyet érinti.

A 30. sorszámú Szombathely, Március 15. tér (SZTK), 2708 hrsz. Elővásárlási jog törlése az alábbiak szerint érint régészeti lelőhelyet:



A 32/2.sorszámú 10811/42 hrsz. alatti ingatlanon KI helyett Khull területfelhasználás feltüntetése (rajzi feldolgozásból eredő hiba javítása)

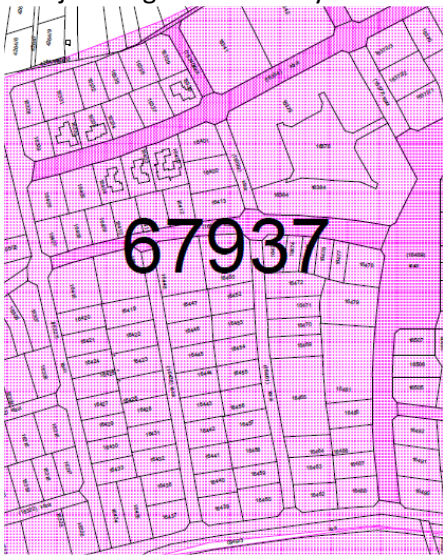


A 32/4. sorszámú Szőlőhegy utcában a beépítésre tervezett kertvárosias ingatlanokon a minimális telekméret 700 m^2-re csökkentése régészeti lelőhelyet érint.

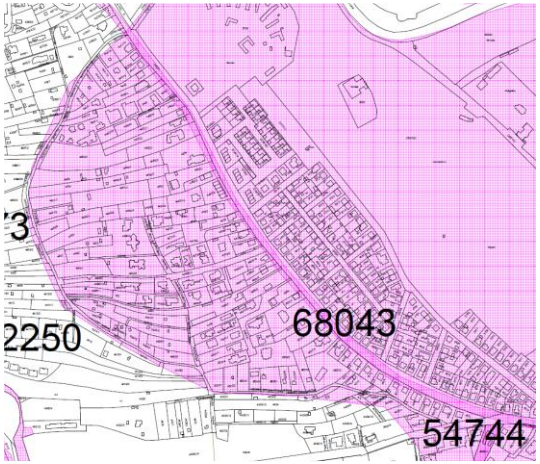
A 32/7. 5593 hrsz. alatti ingatlanon az épületmagasság javítása, rajzi feldolgozásból eredő hiba javításával az alábbi régészeti lelőhelyet érinti:

A 32/10. sorszámú Szigligeti Ede utca és a Körmendi út sarkán, az 5176 hrsz. alatti ingatlan északkeleti határán a hiányzó övezeti határvonal feltüntetése az Lk3 és az Lk2 övezet elválasztására.

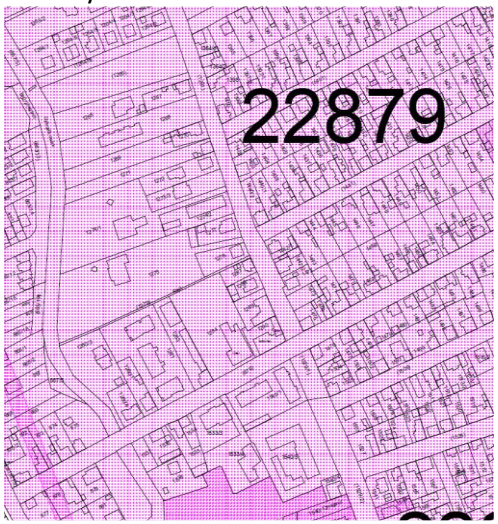
A 32/11. sorszámú A 16415 hrsz., 16417 hrsz., 16448/2 hrsz. és a 16450 hrsz. alatti ingatlanok beépítési módjának megváltoztatása az Olad plató területére kiterjedő régészeti lelőhelyet érinti.



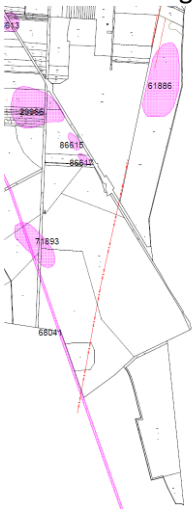
A 33. sorszámú 4687/3 hrsz útszabályozás felülvizsgálata a megváltozott telekosztás figyelembevételével az Alsóhegy és környékét érintő régészeti lelőhelyen található.



A 35. sorszámú Maros u. 2. szám, 1289 hrsz. és a Szófia u. 31. szám, 1290 hrsz. összevonása érdekében övezeti előírás módosítása a Herényre kiterjedő lelőhelyet érinti.

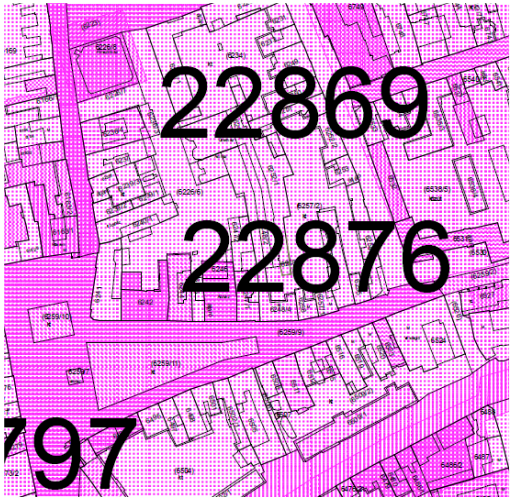


A 36. sorszámú Szombathely, 0339/5 hrsz. és 0376/1 hrsz. alatti ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatása bányászati cél érdekében az alábbiak szerint érint régészeti lelőhelyet:



A 41. sorszámú Minerva lakóterületen lévő Z-kk övezetben 4,5 m helyett 7,5 m-es épületmagasság engedélyezése az alábbi lelőhelyeket érinti.

A 43. sorszámú 6257/2 hrsz. alatti ingatlan 105 m^2 nagyságú területrészének Vt övezetbe sorolása a Fő tértől északra.



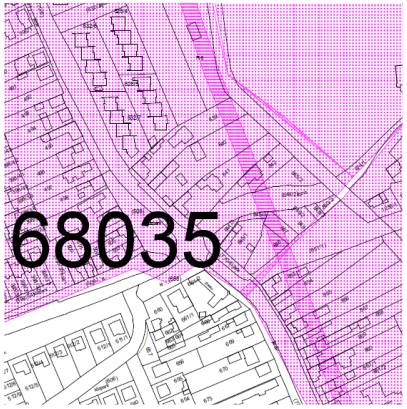
A 44. sorszámú Váci M. utcával párhuzamosan kerékpárút és sétány létesítése Kodály Z.-Paragvári u. - Váci M. - Muskátli utcák között a volt vasút és Perint mentén régészeti lelőhelyet érint.

A 47. sorszámú Thököly I. u. – Aréna u. - Zrínyi I. u. – Rákóczi F. u. által határolt tömb feltárásának és a tömbbelsőben lévő közterület határainak felülvizsgálata a tömbbelső szabályozását jelenti.

A 49. sorszámú IMCS területének kizárólagos területfelhasználására vonatkozó előírás felülvizsgálata, „ap” jelölés törlése, elővásárlási jog törlése érint régészeti lelőhelyet.

50. A GYSEV ZRT. új IC karbantartó javítóbázis kialakítása a renbdező pályaudvar északi részét érintő régészeti ellőehylen kívóül valósul meg.

Az 52. sorszámú Öntő utca- Szent Imre herceg utca közötti telektömb ben meglévő gyalogút kiszabályozása lelőhelyt érint.



Műemlék – nemzeti érték

Az építészeti örökségvédelmi hatástanulmány 2021-2022-ben készült el.

A tervezett módosítások közül műemléki értéket vagy műemléki környezetet érint:
A 32/4. sorszámú Szőlőhegy utcában az új beépítésre szánt ingatlanokon a minimális telekméret 700 m^2-re csökkentése a műemlék Bagolyvár műemléki környezetét érinti.

A 43. sorszámú 6257/2 hrsz. alatti ingatlan 105 m^2 nagyságú területrészének Vt övezetbe sorolása a Fő tértől északra műemléki környezetet érint.

A 47. sorszámú Thököly I. u. – Aréna u. - Zrínyi I. u. – Rákóczi F. u. által határolt tömb feltárásának és a tömbbelsőben lévő közterület határainak felülvizsgálata a tömbbelső szabályozását jelenti.

Műemlék – helyi érték

1.2 A helyi védett területek és építmények felsorolását a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) tartalmazza. A módosítások helyi védett építményt, helyi védett utcaképet az alábbi helyeken érintenek:

A 16. sorszámú Szombathely, Óperint utca 5693 hrsz. Építési övezeti előírások változtatása (Vt-Z-50-9-1000) nem érinti a TKR 2. melléklet a 26/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez -Szombathely Megyei Jogú Város helyi egyedi védelem alatt álló épületei, építményei - 118. sorszámú Őrangyal patika területét.

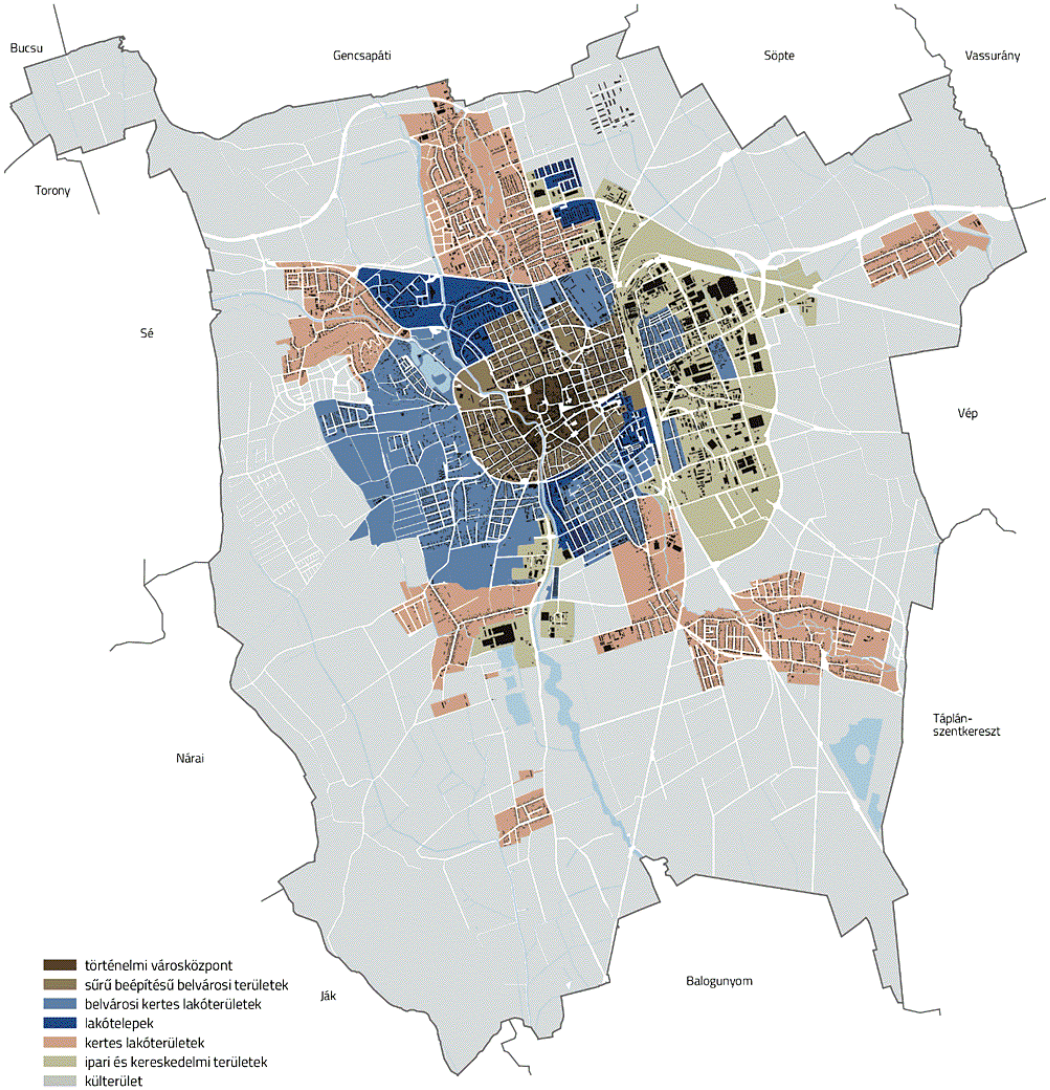
A 32/7. sorszámú 5593 hrsz. alatti ingatlanon az épületmagasság nem 8 m, hanem 9 m épületmagasság jelölése, illetve az Lf2 építési övezeti jelölés Lf2-re javítása a szabályozási terven az Esze Tamás utcával határos, ami a 1. melléklet a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 26/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendeletéhez Szombathely Megyei Jogú Város helyileg védett területei szerinti 2.5. Esze Tamás utcával határos. A módosítás rajzi feldolgozási hibából eredő javítás.

A 32/8. sorszám esetében a Rumi Rajki István utca 1. szabályozási terven jelölt, mindkét utca felőli kötelező építési vonal törlése indokolt, mivel egyrészt a meglévő épület helyi egyedi védelem alatt áll a TKR *2. melléklet* Szombathely Megyei Jogú Város helyi egyedi védelem alatt álló épületei, építményei 148.sorszám alatt. A helyi védelem alatt álló épülettel ellentétes telepítési új beépítés nem kívánatos a saroktelken, hanem a meglévő épület megőrzése támogatandó, az eredeti és meglévő építési helyén.

148	Rumi Rajki u. 1.	Rumi Rajki háza	699

A 49.sorszámú IMCS területének kizárólagos területfelhasználására vonatkozó előírás felülvizsgálata, „ap” jelölés és elővásárlási jog törlése jelölése a Szabályozási terven a Semmelweiss Ignác utcával határos, ami a 1. melléklet a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 26/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendeletéhez Szombathely Megyei Jogú Város helyileg védett területei szerinti 2.21. Semmelweis Ignác utcaként helyi védelmet élvez.

Az 1-52. pont alatti változások az adott meghatározó településrészek előírásaival összhangban vannak.

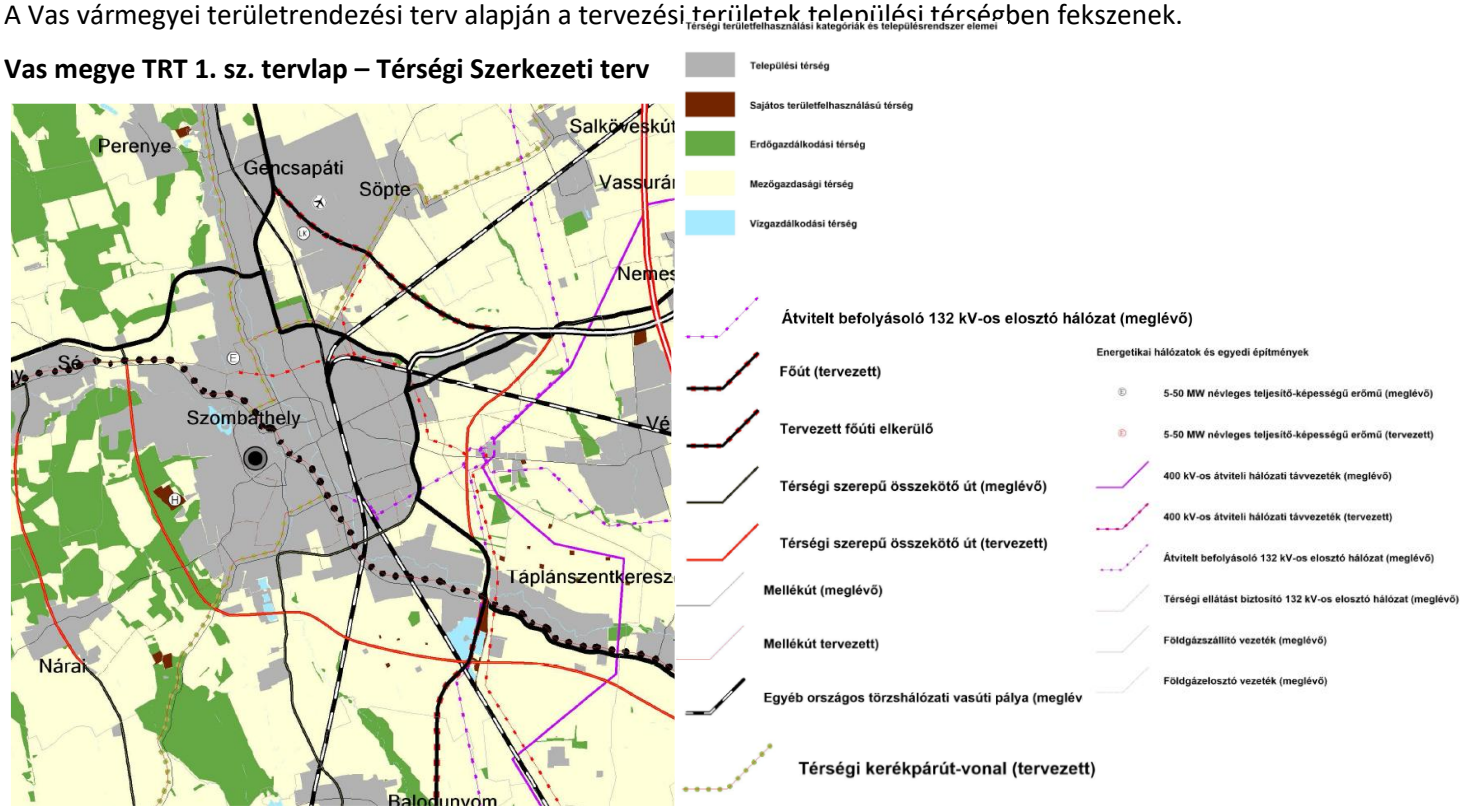


3. melléklet a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 26/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendeletéhez A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke a településképi arculati kézikönyv alapján

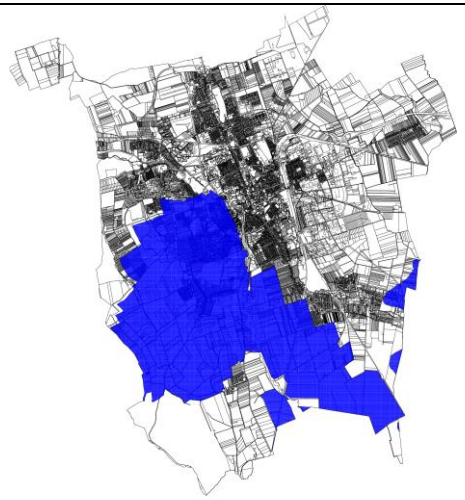
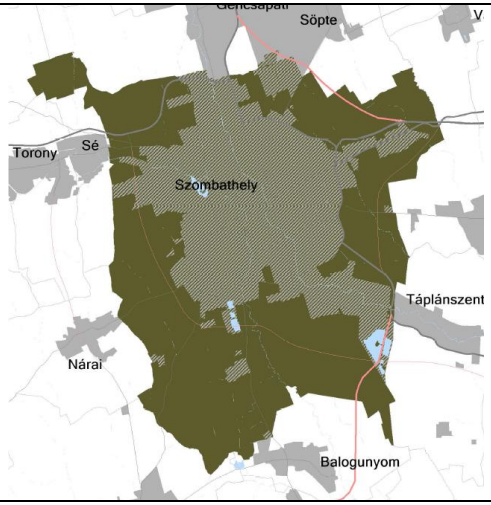
Területrendezési tervekkel való összhang

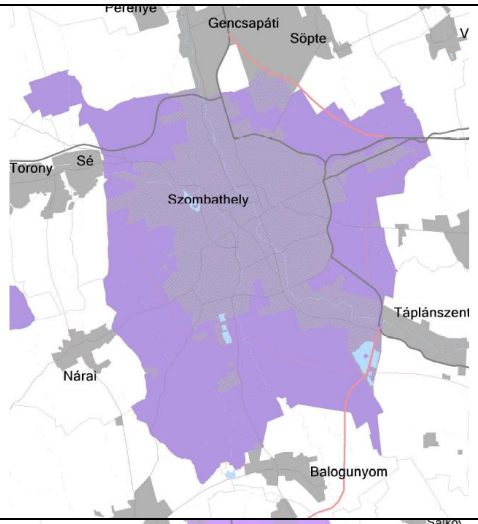
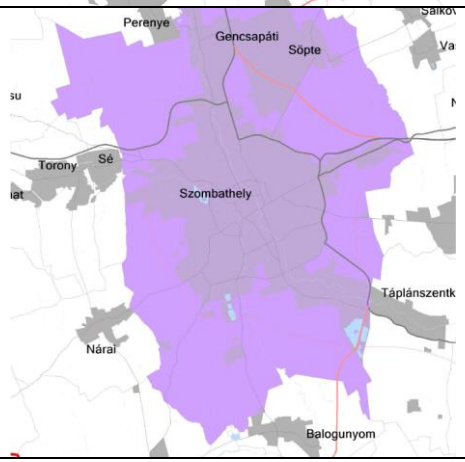
A Vas vármegyei területrendezési terv alapján a tervezési területek települési térségben fekszenek.

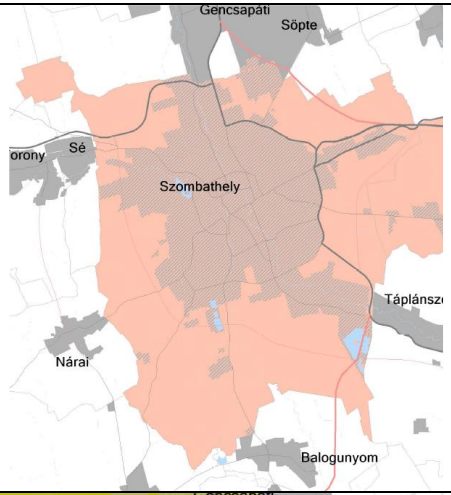
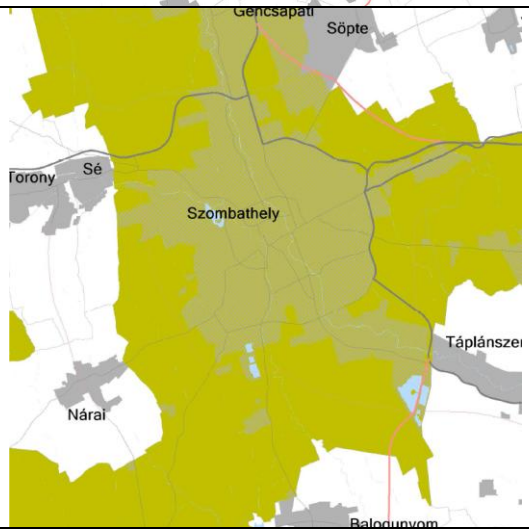
Vas megye TRT 1. sz. tervlap – Térségi Szerkezeti terv

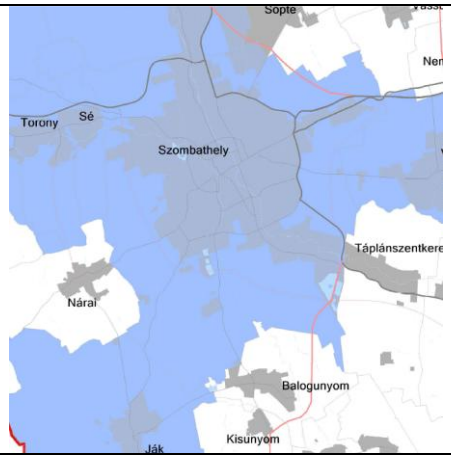


A térségi övezetek közül z alábbiak érinti az 1-52. sorszámú módosításokat:

Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a 7., 11., 14., 32/2., 32/4., 32/5., 32/7., 32/9., 32/12., 36., 42.,	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	A települést érinti a térségi övezetét.	

Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete	A település területét érinti, a csúszásveszélyes területekre vonatkozó lehatárolást a rendelet tartalmazza.	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Érinti	

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti	
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti	

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti. A tervezési feladat jellege alapján a csapadékvíz elvezetés megoldása esetén a maximális vízvisszatartás biztosított.	

2/2005.(I.11.) Korm rendelet 2. számú mellékletébe foglalt elemzési szempontok:

A településfejlesztési döntés alapján tervezési feladat	
2/2005.(I.11.) Korm rendelet 2. számú mellékletébe foglalt elemzési szempontok	
A terv, illetve program milyen mértékben *a)* szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;	A tervezett területfelhasználás változás a 2021. július 15-én hatályos OTÉK előírásainak megfelel. A Szombathely MJV lakóterületeit, közlekedési területeit és gazdasági zónáját, közlekedési, azon belül is a kötöttpályás közlekedést kiszolgáló területek módosításaihoz kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása a hatályos településrendezési eszközökben már részben kijelölt, de a településszerkezeti terven és a szabályozási terven eltérően jelölt, műszaki tartalmában és akár rajzi feldolgozásában, a javasolt építési szabályozásának kialakításában új megoldásokat tartalmazó kisléptékű változások.
b) befolyásol más tervet vagy programot - ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik -, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;	Hatályos településszerkezeti terv összhangban van a MATRT-ben foglaltakkal. A helyi építési szabályzat a MATRT előírásainak figyelembevételével és az építési jogszabályok, kialakult állapot és település igényei alapján kiegészítésre kerül a tömbterület egyedi, más területtől eltérő építési igényei figyelembevételével. A módosítás elsődlegesen a településszerkezeti tervlap és a szabályozási tervlap változásával jár. A módosítás nem ellentétes a MATRT és a VTRT előírásaival. A vízminőség-védelmi terület övezete által érinti a 7., 11., 14., 32/2., 32/4., 32/5., 32/7., 32/9., 32/12., 36., 42. sorszámú tervezési területek fejlesztései nem ellentétesek a térségi övezet előírásaival. A tervezési területet érintő honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések, földtani veszélyforrás által érintett települések övezete, innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete, logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete, turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete, víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.
c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;	A változások esetében nem érintenek környezetvédelmi előírást. A módosítás elsősorban szántó művelési ágban lévő földrészletek helyhez kötött és korábbi fejlesztési és rendezési tervekben is szereplő területe használatát jelentik és csak a legszükségesebb területek igénybevételével jár.
d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;	A tervezési területeken környezetvédelmi problémák nem ismeretesek.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.	Nem jelentős a környezeti hatása. A tervezési terület természetvédelemi, ex-lege, NATURA 2000, nemzeti ökológiai hálózat területét nem érinti.
2. A várható környezeti hatások *a)* időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;	A módosítás hatása nem jelentős. Nem kerül sor a környezetre terhelést jelentő új levegőszennyező, zajt kibocsátó, a természeti erőforrást kihasználó, a talajra vagy környezetre negatív hatást gyakorló, vagy a korábbihoz képest nagyobb, jelentős forgalmat generáló fejlesztésre. A változások összhangban vannak a város fejlesztési elképzeléseivel, csak annak térbeli, kisebb kiegészítésére, aktualizálására összpontosulnak.
b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;	Nem adódnak össze és nem erősítik a hatások egymást.
d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);	Nem idéznek elő.
e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);	Nem jelentős. A tervezett változások hatása lokális, mindkét módosítás esetén telken kívüli hatást nem eredményez.
f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;**	Nem érintenek, közösségi, országosan vagy helyileg védett természeti területeket, a területfelhasználást korlátozó térségi övezetet. A tervezett módosítások nem érintenek műemléket, műemléki környezetet és helyi védelmi objektumot. A régészeti örökségvédelmi hatástanulmány alapján az új régészeti lelőhelyekhez kapcsolódó feladatok meghatározásra kerültek.

A tervezett településrendezési eszköz módosításnak az országhatáron átterjedő hatása nincsen.
A tervezett településrendezési eszköz módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2015. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében foglalt 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket nem idézik elő, mivel új beépítésre szánt terület kijelölésével csak kismértékben, belterületi ingatlanok felhasználása mentén jár. Mindegyik tervezési terület érinti a hatályos szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot és annak a kisebb kiegészítését és módosítását teszi szükségessé.

A tervezésbe a településfejlesztési döntés által bevont területek nem érintenek értékes, illetve sérülékeny, vagy szennyezett területeket.

A tervezetet összeállította Gergye Péter vezető településtervező TT1-18-0204.