



NYUGAT-DUNÁNTÚLI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

261-4/2008

Tárgy: Szombathely MJ Város  
településrendezési tervének  
módosítása

**Kutnyánszky László**  
főépítész

**Szombathely MJ Város Polgármesteri Hivatala**

Szombathely  
Kossuth Lajos u. 13.  
9700

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A tárgyban tervdokumentációt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. /Étv./ 9.§ (6) bek. alapján áttanulmányoztam és azzal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

A) A szerkezeti tervet illetően meg kell ismételnem néhány korábbi észrevételemet:

1. Az új gazdasági és lakóterületek kialakításánál tekintetbe kell venni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 8.§ (2) bek. c) pontjának rendelkezését, ami szerint „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület”. Ezt igazolni és indokolni szükséges, ennek hiánya esetén a meglévő azonos célú, de felhasználni nem kívánt területeket át kell minősíteni. Megállapítottam, hogy a dokumentáció számszerűen nem igazolja a területbővítések indokoltságát. Ehhez tudni kellene, jelenleg mekkora gazdasági területekkel rendelkezik a város tervi szinten, ebből mennyi nincs még fölhasználva, valamint hány hektár az új, tervezett fejlesztési terület. A lakóterület ilyen mértékű (2000 db lakás) növeléséről szóló döntést indokolt lenne egy komplex lakáspolitikai (beleértve a rehabilitációt, rekonstrukciót is) koncepcióval alátámasztani.
2. A tervből hiányzanak a szintterület-sűrűség meghatározások. Ez nemcsak a hatósági munkához szükséges, hiszen az önkormányzat ennek alapján tud legalább megközelítő információt kapni arról, hogy milyen hatással jár a tervezet módosítás. (Pl. hogy hány lakás építését teszi lehetővé az új területek.) Ilyen adatok nélkül nem lehet felelős döntést hozni a dokumentációról. Ezeket az adatokat az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 6.§ (4) bek. szerint a szerkezeti tervnek kötelezően tartalmaznia kell.
3. A tájrendezési szakági alátámasztó munkarész reálisan értékeli a kialakult helyzetet. Megállapítja, hogy a tervezett fejlesztések negatív hatással vannak az ökológiai állapotra, a zöldfelületek minőségére és mennyiségére, valamint részletes javaslatokat tartalmaz a

hiányok megszüntetésére. Ezek sajnos csak részlegesen jelennek meg a jóváhagyandó munkarészekben.

4. Az Étv. 8.§-a felsorolja, hogy a településrendezés során milyen követelményeket kell figyelembe venni az emberhez méltó környezet létrehozása érdekében. Ezekről akkor is gondoskodni kell, ha a fejlesztések magánereőről valósulnak meg. Ide tartozik többek közt a lakóterületek ellátása megfelelő nagyságú és méretű, közösségi célú zöldterületekkel. A tervből úgy tűnik, ez a szempont háttérbe szorult. Célszerű lenne kialakítani egy városi normatívát erre vonatkozóan, majd ennek alapján rendezési tervben kijelölni a közterületek, közparkok helyét és – önkormányzati forrás hiányában – településrendezési szerződésben gondoskodni ezek megvalósításáról. Úgy gondolom, hogy az ún. lakóparkoknak nem abban kellene különbözniük a szocialista lakótelepektől, hogy hiányzanak belőlük a közfunkciók, köztük pl. a játszótérek.
5. Mérlegelésre és megfontolásra ajánlom, hogy a sok tervezett zsákutca a közszolgáltatásoknál (pl. szemétszállítás) milyen negatív következményekkel (pl. költségnövekedéssel és technikai problémákkal) jár.
6. Nem derül ki egyértelműen a dokumentációból, hogy a biológiai aktivitásérték pótlása megtörtént-e, és ha igen, hol és hogyan.

B) Az egyes módosításokra vonatkozóan:

C) A helyi építési szabályzattal kapcsolatban:

D) Formai észrevételek:

A településszerkezeti terven – az Étv. 11.§-ában foglaltaknak megfelelően – megkülönböztetett módon kell feltüntetni a funkciójukban - az előző tervi fázishoz képest változó funkciójú területeket. Ide értendők azok is, amelyek átminősítése a biológiai aktivitásérték megőrzése miatt vált szükségessé (ezekre azonosíthatóan utalni kell a vonatkozó táblázatos mérlegben).

A megküldött szabályozási tervlapok az adott kicsinyítésben helyenként olvashatatlanok. Kérem, hogy záró véleményezésre értelmezhető méretarányú dokumentációt küldjenek,

Felhívom Főépítész úr szíves figyelmét, hogy a tervre vonatkozóan beérkezett eltérő vélemények tisztázására az Étv. (4) bekezdése szerint *egyeztető tárgyalást* kell tartani. Az erre szóló meghívóban célszerű ismertetni a megtárgyalást igénylő kérdéseket, hogy a résztvevők előzetesen ki tudják alakítani ezekkel kapcsolatos álláspontjukat. A tárgyalásról jegyzőkönyvet kell fölvenni, amely tartalmazza az elfogadott és az el nem fogadott észrevételeket egyaránt, az utóbbiakat az azokra vonatkozó indoklásokkal együtt.

Kérem, hogy a fentiek szerint kiegészített, módosított komplett tervdokumentációt az előző eljárási lépések során keletkezett iratok másolatával együtt az Étv. (6) bekezdése szerint *záró véleményezésre* megküldeni szíveskedjék.

Győr, 2008. június 30.

**Keresztes Sándor**