



FŐÉPÍTÉSZI SZAKVÉLEMÉNY

KÖRMENĐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA IRÁNYULÓ KÉRELMEKRŐL

Készült: Körmenđ Város Önkormányzata Képviselő-testülete

2018. június 28-i ülésére

Munkaszám: SzV01-18.

Körmenđ Város Önkormányzata 69/2017. (VI.22.) határozattal és a 11/2017.(VI.23.) rendeletével fogadta el új településrendezési eszközeit, melyek 2017. decemberében módosultak először. Az eltelt időszakban önkormányzati és lakossági kérelmek is érkeztek, melyek elbírálásához szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg.

Kérelmező	Kérelem tárgya	Szakmai indoklás	Szakmai javaslat
1. Kérelmező: Horváth Tibor	Körmenđ 036/18, 036/19 hrsz ingatlan parkoló, kertvárosias lakóterület helyett általános mezőgazdasági területbe sorolása,	A piac és a környező kereskedelmi egységeknek parkoló ellátottsága szűkös, további fejlesztést nem tesz a területen lehetővé. A távlati parkoló igény kielégítésére közelben fekvő, még nem beépített területet célszerű igénybe venni. Fontos hangsúlyozni, hogy a tényleges beruházás megkezdéséig a tulajdonos az ingatlanok használatában nincs korlátozva, azok értékére tervezett használat kedvező hatást gyakorolt.	nem javaslom
2. Kérelmezők: Takács Attila és Takács Attiláné	Körmenđ-Felső- berkifalu város-részben fekvő 0749/1 hrsz ingatlan Má1 mezőgazdasági területén kéri a beépítést 3 ha minimális telekterület helyett 1 ha-tól lehetővé tenni. Má övezetet illetően, vagy alternatív javaslatként a szomszédos lakóterületekhez illeszkedően Lf lakóterület kialakítását	A terület a falurész nyugati határában található, országos mellékút és a tervezett Felső-berkifalu Horvátnádaljával összekötő út határolja. Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben - egyéb korlátozó feltételek teljesülése esetén 3 ha teleknagyság alatt, már 1,0 ha-tól beépíthető a telek. A településrendezési eszközök 2017. évi felülvizsgálatakor fontos elv volt, hogy a lakóterületek szomszédosságában olyan, korlátozottan beépíthető ún. puffer zónát hozunk létre, amely megakadályozza a két, alapvetően eltérő területhasználat (lakó és mezőgazdasági) zavaró hatás kialakulását. Jogsabályi előírások miatt lakóterületet országos úthálózat védőtávolságán belül csak annak belterületbe vonásával lehet kijelölni. Mivel Körmenđen jelentős még be nem épített lakóterület áll rendelkezésre, illetve számos eladó lakóingatlan vár hasznosításra, a termőföld védelme érdekében nem javasolt az ingatlan építési övezetbe sorolása.	nem javaslom

3. Kérelmező: Bakler Attila	Körmend 04/29 hrsz ingatlanon Mák mezőgazdasági területén kéri a mezőgazdasági területen kisvárosias lakóterület kialakítását.	A terület a Kauz-réten található, szomszédos a Rábával és Natura2000 védettségű területekkel. Sem tájképi sem környezetvédelmi szempontból nem javasolt intenzív lakóövezet kialakítása a területen. A Rába-parti turisztikai fejlesztési célokkal is ellentétes lenne a természeti környezet határán kialakuló kisvárosi beépítés megjelenése. Hasonló, beépítésre váró kisvárosias építési övezetek a Bástya utca mentén rendelkezésre állnak, szervesen kapcsolódva a már beépített területekhez	nem javaslom
4. Kérelmező: KÖ.KA 3000 Kft, Dr.Slezák Tamás	Körmend 0131/6 megosztásával keletkezett 0131/15, 0131/17 hrsz ingatlanok Mák jelű általános mezőgazdasági területből Kbá jelű különleges bányaterületbe sorolása.	A jelenleg művelt bányaterülettől nyugatra eső, a zalalövői vasútvonalig húzódó terület 2001-től már bányaterületté szerepelt az akkor hatályos településrendezési tervben. Az Európai Unióhoz való csatlakozást követően 2004-től kezdve Magyarországon is kijelölésre kerültek Natura2000 védettségű területek. Ebbe sorolták az említett, több mint 44 ha nagyságú területet is. Emiatt a bánya várostól távolabbi irányba történő bővítése ellehetetlenült. Mivel szabad területként már csak a kérelemben érintett ingatlan jöhet szóba, az állami nyersanyag vagyonnal történő gazdálkodás elve alapján a kérelem közérdeket szolgál. A bányászat befejezését követő szakszerű rekultivációval kialakuló vízfelület vagy galéria erdő illeszthető a természeti környezetbe.	javaslom
5. Kérelmező: Körmend Város Önkormányzata	Rába parti üdülőterület kapcsán a településrendezési eszközei (Ökoház és környezete) előírásainak javítása	Indoklást nem igényel, testületi döntéssel rendelkezik	javaslom
6. Kérelmező: Épbest Hungary Kft, Szombathely Szt. Flórián krt. 2.	Körmend, LK 4 övezet építési előírásainak felülvizsgálata, különösen a saroktelkek beépíthetőségi maximumára vonatkoztatva	A telepítési tanulmánytervvel alátámasztott kérelem <i>(lásd. melléklet)</i> olyan általános problémára hívja fel a figyelmet, amely vizsgálatával más, hasonló adottságú építési telkek fejlesztése is kedvezőbbé válhat. A 35%-os jelenlegi beépíthetőség alig több mint a fele az OTÉK által kisvárosias övezetre vonatkozó 60%-os maxim értéknek, tehát ennek kis mértékű, építészeti tervekkel alátámasztott növelése, messze nem éri el egy esetleges "túlépítettség" állapotát. A sarok telkek építési övezeten belüli differenciált szabályozása régi szakmai gyakorlatra vezethető vissza, ez a technika jól kezelheti a kérelemben körülírt helyzetet.	javaslom

Szakvéleményemet a 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés i) pontjában kapott feladatkör alapján adtam meg.

Kelt: Körmenden, 2018. június 21. napján

Rápli Pál
önkormányzati főépítész