**ELŐTERJESZTÉS**

**Körmend Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2023. december 14-i ülésére**

**Tárgy: Döntés Körmend város településrendezési eszközeinek módosításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Körmend Város Önkormányzata a 11/2017.(VI.23.) rendeletével fogadta el az új településrendezési eszközeit, amelyet az alábbi indokok miatt módosítani szükséges.

I.

A Körmend 3559/2 és 3559/6 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében lakossági kérelem érkezett önkormányzatunkhoz, amelyben kérelmező az ingatlanok lakóházzal történő beépítése érdekében a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott építési övezet módosítását kéri. A HÉSZ módosítását meg kellett előznie az érintett tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervnek, amelyet kérelmező az arra jogosult tervezővel elkészíttetett és önkormányzatunk részére megküldött. A tanulmánytervvel érintett terület a kérelemben szereplő ingatlanokon túl a 3559/3, 3559/4 és 3559/7 ingatlanokat is magába foglalja és egységesen javasolja az ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatását. Körmend Város főépítésze a tanulmányterv és a kérelmező szándéka ismeretében elkészítette szakvéleményét a képviselő-testületi döntés megalapozása érdekében, amely alapján a jelenleg hatályos Lke-4 építési övezeti előírásainak módosítása vagy más, a beépítést lehetővé tevő építési övezetre cserélése révén kell megteremteni telkek beépíthetőségét. A HÉSZ tárgyi módosítása árajánlat szerint nettó 600.000 Ft + áfa, azaz bruttó 762.000 Ft költséggel jár, amelynek viselését a kérelmező nyilatkozatában vállalta. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján környezeti hatásvizsgálat készítése is szükségessé válhat, ha a jogszabály szerinti érintett hatóságok előírják. E dokumentum költségét szintén kérelmező viseli.

Javaslom, hogy Körmend Város Önkormányzata a Körmend 3559/2, 3559/3, 3559/4, 3559/6 és 3559/7 helyrajzi számú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.

Körmend Város Önkormányzata Kántor Tiborral (9900 Körmend, József Attila utca 23.) mint kérelmezővel településrendezési szerződést kötne a Körmend 3559/2, 3559/3, 3559/4, 3559/6 és 3559/7 helyrajzi számú ingatlanokat érintően a helyi építési szabályzat módosítására irányulóan akként, hogy a kérelmező viseli a településtervezési költségeket.

II.

Kulcsár György (8971 Zalabaksa, Rákóczi u. 131.) mint a 0131/14 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa azzal a kéréssel fordult önkormányzatunk felé, hogy a fenti ingatlanon a KÖ-KA Kft. által működtetett bányaterület területén lévő 1,5738 ha nagyságú „tó” a Helyi Építési Szabályzat módosításával rekreációs célokat szolgáló szabadidős és horgásztóként kerüljön lehatárolásra. A jelenlegi HÉSZ Gazdasági erdő természetvédelmi területen (EgV) övezetbe szabályozza a 0131/14 helyrajzi számú területet. A bányaműveléssel kialakult tó területét a Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály- Erdészeti Osztálya a VA/AF-EO/5153-9/2022 számú határozatával kivezette az erdészeti adattárból, továbbá a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály a 36800/2870-10/2023 ált. határozatával a kialakult bányató hasznosításának vízjogi üzemeltetési engedélyét megadta. A módosítás során a meglévő vízgazdálkodási területek differenciálásával új rekreációs célú beépítésre nem szánt vízgazdálkodási övezetet kell bevezetni a HÉSZ előírásaiba, legfeljebb 10%-os beépítettség biztosításával. A HÉSZ tárgyi módosítása árajánlat szerint nettó 800.000 Ft + áfa, azaz bruttó 1.016.000 Ft költséggel jár. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján környezeti hatásvizsgálat készítése is szükségessé válhat, ha a jogszabály szerinti érintett hatóságok előírják. A módosítás költségeit kérelmező viseli.

Javaslom, hogy Körmend Város Önkormányzata a Körmend 0131/14 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.

A 0131/14 helyrajzi számú területet érintő HÉSZ módosítás tárgyában megkötött településrendezési és tervezési szerződéseket módosítani szükséges, jelen döntést megalapozó mellékelt főépítészi véleményben foglaltak szerint.

III.

Körmend Város Önkormányzatának tulajdonában áll a Körmend, Pacsirta utcában elhelyezkedő 971/2 helyrajzi számú ingatlan. A telek beépítése - keskeny utcafronti szélessége miatt - a jelenlegi Lke-KCs építési övezetben nem lehetséges. Amennyiben az övezeti határ módosulna és a telek átkerülne a szomszédos Lke-KV kialakult szabályokat tartalmazó építési övezetbe, akkor a telek beépíthetővé válna. Az övezeti határ módosítására irányuló HÉSZ módosítás árajánlat szerint nettó 600.000 Ft + áfa, azaz bruttó 762.000 Ft költséggel jár. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján környezeti hatásvizsgálat készítése is szükségessé válhat, ha a jogszabály szerinti érintett hatóságok előírják.

Javasolom, hogy Körmend Város Önkormányzata a Körmend 971/2 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.

IV.

A HÉSZ gyakorlati alkalmazása során derült fény arra, hogy a szabályozási tervlap és a beépítésre szánt területek építési övezeti előírásait tartalmazó táblázat szabályozása egyes helyeken nem kellően egyértelmű, amelyek helyeket a mellékelt főépítészi feljegyzés tételesen bemutat. A szükséges pontosítások technikai jellegű adatjavítás keretében elvégezhetők, amelynek tekintetében kérem a Képviselő-testület támogató döntését.

V.

A 0493/6 helyrajzi számú ingatlan tekintetében kérelem érkezett önkormányzatunkhoz, miszerint a telekre kiírt bontási kötelezés miatt a kérelmező az ingatlan szabályossá tételét tervezi elvégezni, amelyet megelőzően a HÉSZ módosítása is szükséges. A módosítás tárgya a 0493/6 helyrajzi számú ingatlan, valamint a hatóság által kifogásolt épület menti szomszédos ingatlan azonos övezetbe sorolása, amely a gyakorlatban a 0480/56 helyrajzi számú ingatlan Gip-6 övezetbe sorolását jelentené. A módosítással egyidejűleg indokolt kezelni a területtel határos 0480/9 és 0493/30 helyrajzi számú utak nyomvonalával kapcsolatos időközben bekövetkezett, állami adatszolgáltatás szerinti változásokat a szerkezeti tervben és szabályozási tervben.

A Képviselő-testület jóváhagyását kérem a településrendezési tervet érintő településpolitikai döntés terén.

**HATÁROZATI JAVASLAT I.**

1. Körmend Város Önkormányzata kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a Körmend **3559/2, 3559/3, 3559/4, 3559/6 és 3559/7** helyrajzi számú ingatlanok tekintetében, az ingatlanok egységes szabályok szerinti beépíthetősége érdekében, az előterjesztés mellékletét képező tárgyi főépítészi feljegyzés szerint.
2. Körmend Város Önkormányzata a Körmend 3559/2, 3559/3, 3559/4, 3559/6 és 3559/7 helyrajzi számú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.
3. Az 1. pont szerinti felülvizsgálatra Körmend Város Önkormányzata az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-vel (székhelye: 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) köt szerződést, elfogadva annak ajánlatát.
4. Körmend Város Önkormányzata Kántor Tibor kérelmezővel (9900 Körmend, József Attila utca 23.) településrendezési szerződést köt a Helyi Építési Szabályzat 1. pont szerinti módosítására irányulóan akként, hogy a kérelmező viseli a településtervezési költségeket.
5. Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.
6. Körmend Város Önkormányzata átruházza Körmend Város polgármesterére azon döntési jogot, hogy a településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról, és lezárásáról.

**HATÁROZATI JAVASLAT II.**

1. Körmend Város Önkormányzata kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a Körmend **0131/14** helyrajzi számú ingatlan tekintetében, a területen lévő tó szabadidős és horgásztóként való megjelölése érdekében, az előterjesztés mellékletét képező tárgyi főépítészi feljegyzés szerint.
2. Körmend Város Önkormányzata a Körmend 0131/14 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.
3. Az 1. pont szerinti felülvizsgálatra Körmend Város Önkormányzata az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-vel (székhelye: 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) köt szerződést, elfogadva annak ajánlatát.
4. Körmend Város Önkormányzata a Kulcsár György kérelmezővel (8971 Zalabaksa, Rákóczi u. 131.) megkötött településrendezési szerződés 1. pont szerinti módosításáról dönt a 0131/14 helyrajzi számú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat módosítására irányulóan akként, hogy a kérelmező viseli a településtervezési költségeket.
5. Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.
6. Körmend Város Önkormányzata átruházza Körmend Város Polgármesterére azon döntési jogot, hogy a soron következő településrendezési eszközök módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról, és lezárásáról.

**HATÁROZATI JAVASLAT III.**

1. Körmend Város Önkormányzata kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a Körmend **971/2 helyrajzi számú ingatlan** beépíthetőségének megteremtése érdekében, az előterjesztés mellékletét képező tárgyi főépítészi feljegyzés szerint.
2. Körmend Város Önkormányzata a Körmend 971/2 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.
3. Az 1. pont szerinti felülvizsgálatra Körmend Város Önkormányzata az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-vel (székhelye: 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) köt szerződést, elfogadva annak ajánlatát.
4. Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.
5. Körmend Város Önkormányzata átruházza Körmend Város polgármesterére azon döntési jogot, hogy a településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról, és lezárásáról.

**HATÁROZATI JAVASLAT IV.**

1. Körmend Város Önkormányzata kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát az előterjesztés mellékletét képező főépítészi feljegyzésben foglalt, **jogszabályon alapuló hibajavítás** elvégzésére vonatkozóan.
2. Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.
3. Körmend Város Önkormányzata átruházza Körmend Város polgármesterére azon döntési jogot, hogy a településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról, és lezárásáról.

**HATÁROZATI JAVASLAT V.**

1. Körmend Város Önkormányzata kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a Körmend **0480/56 helyrajzi számú ingatlan** övezeti határának módosítása érdekében, az előterjesztés mellékletét képező tárgyi főépítészi feljegyzés szerint.
2. Körmend Város Önkormányzata a Körmend **0480/56, 0480/9 és 0493/30** helyrajzi számú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.
3. Az 1. pont szerinti felülvizsgálatra Körmend Város Önkormányzata az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-vel (székhelye: 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) köt szerződést, elfogadva annak ajánlatát.
4. Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.
5. Körmend Város Önkormányzata átruházza Körmend Város polgármesterére azon döntési jogot, hogy a településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról, és lezárásáról.

Körmend, 2023. december 5.

Bebes István

polgármester