**ELŐTERJESZTÉS**

**Körmend Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

 **2024. március 25-i rendkívüli ülésére**

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Körmend Város Önkormányzata a 69/2017. (VI.22.) határozatában, továbbá 11/2017. (VI.23.) rendeletével fogadta el az új településrendezési eszközeit, amelyet újabb igény felmerülése miatt újból módosítani szükséges.

Körmend Város Önkormányzata 3/2023. (II.9.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy pályázat útján kívánja értékesíteni a Körmend 1618/34 hrsz-ú ingatlan közel 5000 m2 nagyságú részét annak érdekében, hogy lakóterület kerüljön kialakításra. A fejlesztés jogi feltételeinek megteremtése érdekében a helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) módosításának szándékáról 33/2023. (IV.26.) önkormányzati határozatában döntött a képviselő-testület, azonban az ez év elején hatályba lépett jogszabály-módosítást megelőzően a jogszabályi környezet nem tette lehetővé a HÉSZ módosítás tényleges elvégzését. A HÉSZ módosítás szakmai megalapozását és megvalósításának koncepcióját az előterjesztés 1. számú mellékletét képező főépítészi feljegyzés részletezi.

A beépítési elképzelést, Kisvárosias lakóterület (Lk-24) övezet kialakítását, valamint a megvalósítás érdekében szükséges telekalakítás koncepcióját az előterjesztés 2. mellékletét képező beépítési tanulmányterv mutatja be.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ értelmében: ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület legkevesebb 125%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Tekintettel arra, hogy a Béke park egy részének leválasztásával kerül kijelölésre a jövőbeli lakóterület, csereterületként az új zöldterületet az Ady Endre utcai 1431/1 helyrajzi számú ingatlanon, az előterjesztés 3. számú mellékletén bemutatottak szerint javasolt kijelölni a szükséges mértékben. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés b) pontjának rendelkezése értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontjában foglalt követelményeknek való megfelelést a testületi döntésnek tartalmaznia kell, azaz indokolni kell, hogy település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. A Legény utca és az Újváros utca Körmend átalakulóban lévő, városias területén található. A 8. számú főút belterületi átkelési szakaszának (Rákóczi Ferenc utca) ezen részén délről kereskedelmi-szolgáltató terület kialakítása van folyamatban, míg a nyugati lezárásaként Sportcsarnok beruházás tervezett. A tervezett lakótömb szervesen kapcsolódik a kialakult lakóutcákhoz és kihasználja a tőle délre fennmaradó, jelentős méretű és ehhez a helyhez kötött, közpark adta életminőséget. Létesítése az önkormányzat számára gazdasági előnyökkel jár, segíti a meglévő, egyelőre alul hasznosított közműhálózat jobb kihasználását. A terület városi arculatának kialakulása irányába tett lépcső volt a korábbi úszótelkek rendezése és a garázsvárossal összefolyó közterületek kiszabályozása. Ezt követte az Újváros utca fizikai kiépítése (út és közműfejlesztéssel). E komplex fejlesztés következő lépése a Legény utca és Újváros utca beépítésének, térfalának a kialakítása, a jelenleg hangsúlyos garázssorral szemben egységes városias arculat létrehozása.

Tekintettel arra, hogy az új lakóterület egy jelenlegi közpark besorolású terület részleges igénybevételével jön létre, a közpark övezeti besorolásának megváltoztatását szintén testületi határozatban szükséges kinyilvánítani, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ának figyelembevételével. A lakóterületté való átsorolás a zöldterület északi részén történne, amely területen kialakított közpark nincs. A füvesített, széleken fásult terület Legény utca felőli részén lévő játszótéri elemek áthelyezése szükséges lesz a terület déli részére. Az ingatlan déli részén megmaradó zöldfelület terjedelmében és infrastruktúráját tekintve képes kiszolgálni a területen jelentkező zöldfelületi igényeket. Az átminősülő zöldterület helyett ennél 125%-kal nagyobb új közterületi zöldfelület kerül kijelölésre az Ady Endre utca 1431/1 helyrajzi számú ingatlanán, amely ingatlan Körmend Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában van.

A módosítás költsége az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. által adott árajánlat alapján, nettó 900.000 Ft + áfa azaz bruttó 1.143.000 Ft. A HÉSZ módosítás és a telekalakítás költségeit a 3/2023. (II.9.) önkormányzati határozat szerinti pályázat nyertes ajánlattevője viseli.

Javaslom, hogy Körmend Város Önkormányzata a Körmend, 1618/34 és 1431/1 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.

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

**HATÁROZATI JAVASLAT**

1. Körmend Város Önkormányzata kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a Körmend 1618/34 helyrajzi számú telek tekintetében a mellékelt főépítészi feljegyzésben foglaltak alapján, a mellékelt beépítési tanulmányterv szerinti lakóövezet kialakítása céljából, tekintettel arra, hogy a tervezett kereskedelmi és sport célú nagyszabású fejlesztések közvetlen környezetében a város tulajdonában nincs más közművel ellátott, kisvárosias beépítés céljára kijelölhető lakóterület.
2. Körmend Város Önkormányzata a 1618/34 helyrajzi számú telekből kialakuló lakóterületet a mellékelt beépítési tanulmányterv szerint Kisvárosias lakóterület (Lk-24) jelű építési övezetbe sorolja és az övezet paramétereit az alábbiakban határozza meg:
* A telekalakítás szabályai: minimális telekméret: 900 m2
* A legkisebb telekszélesség: 16 m.
* A beépítési mód szabadon álló.
* Az előkert mérete minimum 5,00 m.
* A megengedett legnagyobb épületmagasság: 10,0 m.
* A beépítettség legnagyobb mértéke 40% lehet.
* A zöldfelület aránya legalább 30%.
* A szükséges számú gépkocsi elhelyezési lehetőséget telken belül kell biztosítani
1. Körmend Város Önkormányzata a Körmend 1618/34 helyrajzi számú ingatlanból a mellékelt beépítési tanulmányterv szerinti új beépítésre szánt területrésze helyett a 1431/1 helyrajzi számú, Körmend Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanon, a szükséges mértékig új zöldterületet jelöl ki, figyelemmel a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ában foglaltakra az előterjesztésben foglalt indokolás szerint.
2. Körmend Város Önkormányzata egyetért a Körmend 1618/34 helyrajzi számú ingatlannak a mellékelt beépítési tanulmányterv szerinti telekfelosztásával és kezdeményezi a telekalakítási eljárás lefolytatását.
3. Körmend Város Önkormányzata a Körmend 1618/34 helyrajzi számú ingatlanból a jelen előterjesztés mellékletét képező beépítési tanulmányterv szerinti telekalakítás során kialakuló új beépítésre szánt területrészét jelen HÉSZ módosítás megvalósulásakor az önkormányzati forgalomképtelen törzsvagyon köréből kivonja.
4. Körmend Város Önkormányzata a Körmend 1618/34 és 1431/1 (Ksz,s-3) helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.
5. Körmend Város Önkormányzata a Különleges területek - Ksz,s-3 jelű építési övezet paramétereit a mellékelt főépítészi feljegyzésben foglaltak alapján az alábbiakban határozza meg:

a) A kialakítandó legkisebb telekméret 2000 m2.

b) A beépítési mód: szabadonálló.

c) Az előkert mérete minimum 5 m.

d) Az oldalkert mérete min 6,00 m, a hátsókert minimum 6,00 m kell legyen.

e) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,0 m

f) A beépítettség legnagyobb mértéke 20%.

g) A zöldfelület aránya legalább 40% kell legyen.

h) A szükséges számú gépkocsi-elhelyezési lehetőséget telken belül kell biztosítani.

1. A felülvizsgálatra Körmend Város Önkormányzata az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-vel (székhelye: 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) köt szerződést, elfogadva annak ajánlatát.
2. Körmend Város Önkormányzata a Bástya Lakópark Kft-vel (9700 Szombathely, Szent Flórián körút 2.) településrendezési szerződést köt a Helyi Építési Szabályzat előterjesztés szerinti módosítására irányulóan akként, hogy a kérelmező viseli a településtervezési és telekalakítási költségeket.
3. Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a városi főépítészt, Rápli Pált, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.
4. 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.

Körmend, 2024. március …..

 Bebes István

polgármester