



## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### KÖRMENĐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (*továbbiakban Kr.*) 7.§ (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően,  
Körmenđ Város Önkormányzata 3/2023. (II.9.) önkormányzati határozata alapján.

*Főépítész munkaszám: Kmd 2024\_15*

Körmenđ Város Önkormányzata 7 évnél nem régebbi hatályos településfejlesztési koncepcióval, és 69/2017. (VI.22.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervvel, továbbá Körmenđ város Önkormányzata Képviselő-testületének Körmenđ Város Építési szabályzatáról szóló 11/2017. (VI.23.) önkormányzati rendeletével (*továbbiakban: HÉSZ*) rendelkezik.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet előírásainak felel meg, amely 2027. június 30-ig módosítható.

#### **A módosítás tárgya:**

1. Körmenđ Város Önkormányzata 3/2023. (II.9.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy pályázat útján kívánja értékesíteni a Körmenđ 1618/34 hrsz-ú ingatlan közel 5000 m<sup>2</sup> nagyságú részét annak érdekében, hogy lakóterület kerüljön kialakításra. A környező, átalakuló településrész figyelembe vételével kisvárosias beépítés szabályozása indokolt, melyet telepítési tanulmány alapol meg (*lásd. következő oldal 1. ábra*).

A terület jelenleg zöldterület, melynek egy része kerül átminősítésre. Ennek feltétele min. 25%-al növelt méretű, önkormányzati tulajdonú csere terület egyidejű biztosítása, továbbá legalább azonos területű beépítésre szánt terület visszaszorítása beépítésre nem szánt övezetbe. A részletes feltételeket a 2018. évi 139. tv. 12.§-a és az Étv. 7.§-a szabályozza.

A módosítással érintett területek: 1618/34 hrsz-ú Z-Kp1 övezet és a 1431/1 hrsz-ú Ksz,s-3 építési övezet.

2. A 1431/1 hrsz-ú Ksz,s-3 építési övezet részletes szabályozása hiányzik a HÉSZ 2. melléklete táblázatából, ezért azt jelen eljárás során pótolni szükséges.

#### **A módosítás indoklása:**

A Legény utca és az Újváros utca Körmenđ 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 közpark adta életminőséget is. Létesítése az Önkormányzat számára gazdasági előnyökkel jár, segíti a meglévő, egyenlőre alul hasznosított közműhálózat jobb kihasználását.

Az Ady utcai csere terület jelenleg be nem épített, korábban sportpályaként is szolgáló ingatlan. Közfunkcióját erősíti, hogy a vasúti gyalogos felüljáró északi leérkezési pontja itt található. Az ingatlan egy részének zöldterületté átminősítésén túl kellő méretű beépítésre szánt sportterület marad rekreációs célú építmények elhelyezésére is.

#### **Az eljárás típusa:**

A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet (*a továbbiakban: Korm.R.*) szerinti rövid eljárás.

#### **Elkészítendő vizsgálatok, alátámasztó munkarészek:**

Az alátámasztó munkarészek közül a feladat ellátáshoz szükséges kiegészítést kell megtenni, mivel a 2017-es rendezési tervhez elkészített alátámasztó munkarészek felépítése követi a Korm.R. 2. melléklet 2. pont és annak 2.1-2.8. alpontjait. A többi fejezet, úgy mint a tájrendezés, környezetvédelem, közmű és

közlekedés csak a feladat által megkívánt mélységig szükséges kiegészíteni, mivel a 2017-es településrendezési eszközök ezt tartalmazzák.

A településszerkezeti terv változik, de a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban marad. A koncepció módosítása nem indokolt.

Az Étv. 7.§ (2) szempontrendszerének figyelembe vételével el kell készíteni a Étv. 7.§ (3) szakasról szóló Képviselő-testületi döntés indoklását.

A HÉSZ tartalmi felépítése megfelel a Korm.R. előírásainak és azok módosíthatók. Tartalmi felépítésük megegyezik a Korm.R. 4. és 5. mellékletében foglaltakkal. A hatályos helyi építési szabályzat a Korm.R. 5. mellékletével egyezik.

A terület rendezési eszközök módosítása érinti a Településszerkezeti tervet és mellékleteit. A rendelet alkotás során módosul a HÉSZ normaszövege és annak 1. és 2. melléklete. A 2. melléklet új 88/A sorra 1 egészül ki, mely a Ksz,s-3 építési övezet egyedi előírásait tartalmazza. A módosításra kerülő szabályozási terülap szelvény száma: B9 és B13.

Körmend, 2024. március 18.

**Rápli Pál**

önkormányzati főépítész



1. ábra: Kivonat az Újváros utcai új lakóterület beépítési tanulmányából