

ELŐTERJESZTÉS
Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. december 18-án
tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Komló város településrendezési terveinek 2019. évi
2. számú módosítása – településfejlesztési döntés**

Iktatószám: 11104/2019.

Melléklet: 1. melléklet - A tervezett módosítások bemutatása

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Polgármesteri Iroda
dr. Baracsi Viktória főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet II/C. 22. pont

Egyéb megjegyzés:

A határozatot kapják:

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyar Közlöny 184. számában megjelent - és november 27-vel hatályba lépett – a 269/2019. (XI. 19.) Korm. rendelet, amely módosította a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1)-(2) bekezdés rendelkezését, miszerint a régi OTÉK 2021. december 31-ig alkalmazható az új területrendezési törvénnyel összhangban.

Fentiek értelmében a településrendezési tervek felülvizsgálatának határideje, 2021. december 31-re módosult!

Jelen előterjesztés Komló Város településrendezési eszközeinek tárgyi, 2019. évi 2. számú módosítása a 2019. évben beérkezett módosítási indítványokat tartalmazza.

Összesen 17 db módosítási igény merült fel, ahol a módosítások felének kezdeményezője maga az önkormányzat. Ezek vagy önkormányzati fejlesztéshez kapcsolódnak, vagy a településrendezési terv kisebb pontosítását, javítását célozzák. A módosítások másik felét képezik az egyedi lakossági, vállalkozói igények, melyeknél egy-egy saját probléma, vagy fejlesztési szándék apropóján merült fel a településrendezési eszközök módosításának szükségessége.

A tervezési feladat elvégzésére, a tervező megbízására beszerzési eljárást indokolt lefolytatni, melynek során három megfelelő referenciával rendelkező tervezőt javaslok ajánlattételre felkérni. A módosítás előzetesen becsült bekerülési költsége **60-70 000.- Ft + ÁFA/indítvány**.

Komló Város településrendezési eszközének 2019. évi 2. számú módosításának indítványai az alábbiak:

SOR SZÁM	INDÍTVÁNYOZÓ	MÓDOSÍTÁS TÁRGYA	MEGJEGYZÉS
1.	Vető Gábor	Garázs terület terület-felhasználási vonal áthelyezés 1239/36 hrsz.	SZERK –SZAB.
2.	KÖKA Kft.	Teljes bányatelek – Különleges bányaterület besorolásba kerüljön	SZERK –SZAB.
3.	Hivatalból	Temetőfejlesztés felülvizsgálata	
4.	Hivatalból	Mecsekjános Fő utca Z-1 besorolás helyett a tényleges használat szerinti (nem beépíthető) Mk besorolás	SZERK –SZAB.
5.	Mándity Ákos	980/10-11 ingatlanon garázsépület építésének biztosítása, a teljes garázssor övezeti besorolásának felülvizsgálata	SZERK –SZAB.
6.	Hivatalból	956/3 ingatlan közterületbe sorolása (parkoló felület)	SZAB.
7.	Hivatalból	1545/14 hrsz-ú ingatlan telekalakítás szerinti közterületének és telekfelosztásának rögzítése	SZAB.
8.	Csizmadia Jenő	7384/2 hrsz-ú ingatlan tényleges használat szerinti övezeti besorolása. A zártkerti rész Eg besorolásának felülvizsgálata.	SZERK –SZAB.
9.	Krausz Zoltán	687 hrsz. hőerőmű tulajdonát képező ingatlanon, garázs építésre telek és ennek megfelelő építési övezet kialakítása.	SZERK –SZAB.
10.	Tálosi Krisztián	5942/3 és az 5942/4 Sikondai büfé terület építési övezeti besorolásának rendezése. (Vt)	SZERK –SZAB.
11.	Hivatalból	Hibajavítások, pontosítások (Ifjúság útja, Pékség Lng ?, Rigó köz vége)	HÉSZ-SZAB.

12.	Franczen Roland	2413/42 hrsz-ú terület gazdasági területre módosítása	SZERK –SZAB.
13.	Dr. Falusy Gábor	3687/14 hrsz-ú – lakóterületi – telek kiegészítése céljából a szomszédos közterületből vásárolna.	SZERK –SZAB.
14.	Hivatalból	2914/2 hrsz.-ú Gi terület közterületi megközelítésének biztosítása	SZAB.
15.	Hoffmann Balázs	Dirt park terület egységes, beépítésre nem szánt különleges sportterület övezeti besorolásának kialakítása.	SZERK –SZAB.
16.	Schnierer László	A 3230 hrsz-ú ingatlannal szomszédos 3216 hrsz-ú út területből telekrész vásárlás és lakótelek kiegészítés.	SZAB.
17.	Hivatalból	Biológiai aktivitás visszapótlása miatt szükséges módosítás – Erdő területek nyilvántartás szerinti kialakítása	SZERK –SZAB.

A módosításokat a helyszín térképi megjelölésével együtt az előterjesztés **1. melléklete** mutatja be részletesen.

A módosítások tartalma alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. §-ban foglaltaknak megfelelően a módosítási eljárást **teljes eljárásként** kell lefolytatni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat szíves elfogadását annak érdekében, hogy a településrendezési terv módosítása megkezdődhessen.

Határozati javaslat

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság, valamint a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság állásfoglalásának figyelembevételével – megtárgyalta a településrendezési eszközöket érintő, tervezett módosításokat, és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület támogatja az 1. számú mellékletben bemutatott területeket érintően a településrendezési eszköz módosítását.
2. A képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítását teljes eljárás keretében kell lefolytatni.
3. A képviselő-testület a készülő településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviselői-civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait a 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelettel elfogadott SZMSZ IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges beszerzés lefolytatására, és a munka megrendelésére, melynek fedezetére legfeljebb 1.800.000,-Ft forrást biztosít a 2020. évi költségvetés terhére.

5. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy a módosítás költségét a 2020. évi költségvetés összeállításakor vegye figyelembe.
6. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Polics József polgármester
dr. Baracsi Viktória főépítész

Komló, 2019. december 12.

Polics József
polgármester

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

1.

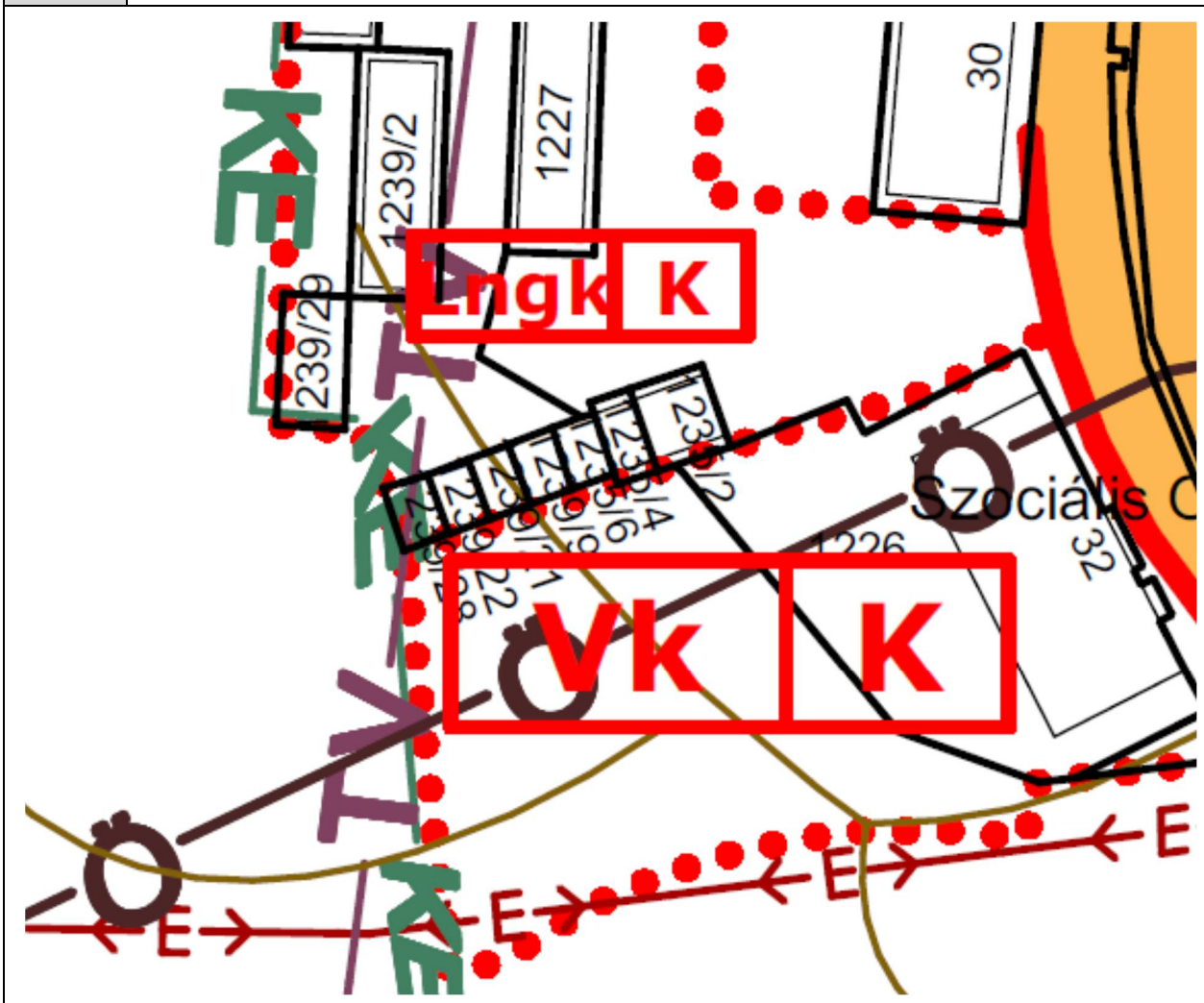
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A 1239/28 hrsz-ú beépítetlen – garázs besorolású - terület tulajdonosa, melléképítmény építését tervezi, de a telek mérete egy megfelelő méretű garázs/beálló kialakítására jelenleg nem adott. A kérelmező a vele szomszédos – önkormányzati tulajdonú – ingatlanból telekrészt vásárolna. A szándék megvalósításához az övezeti határvonal módosítása szükséges.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

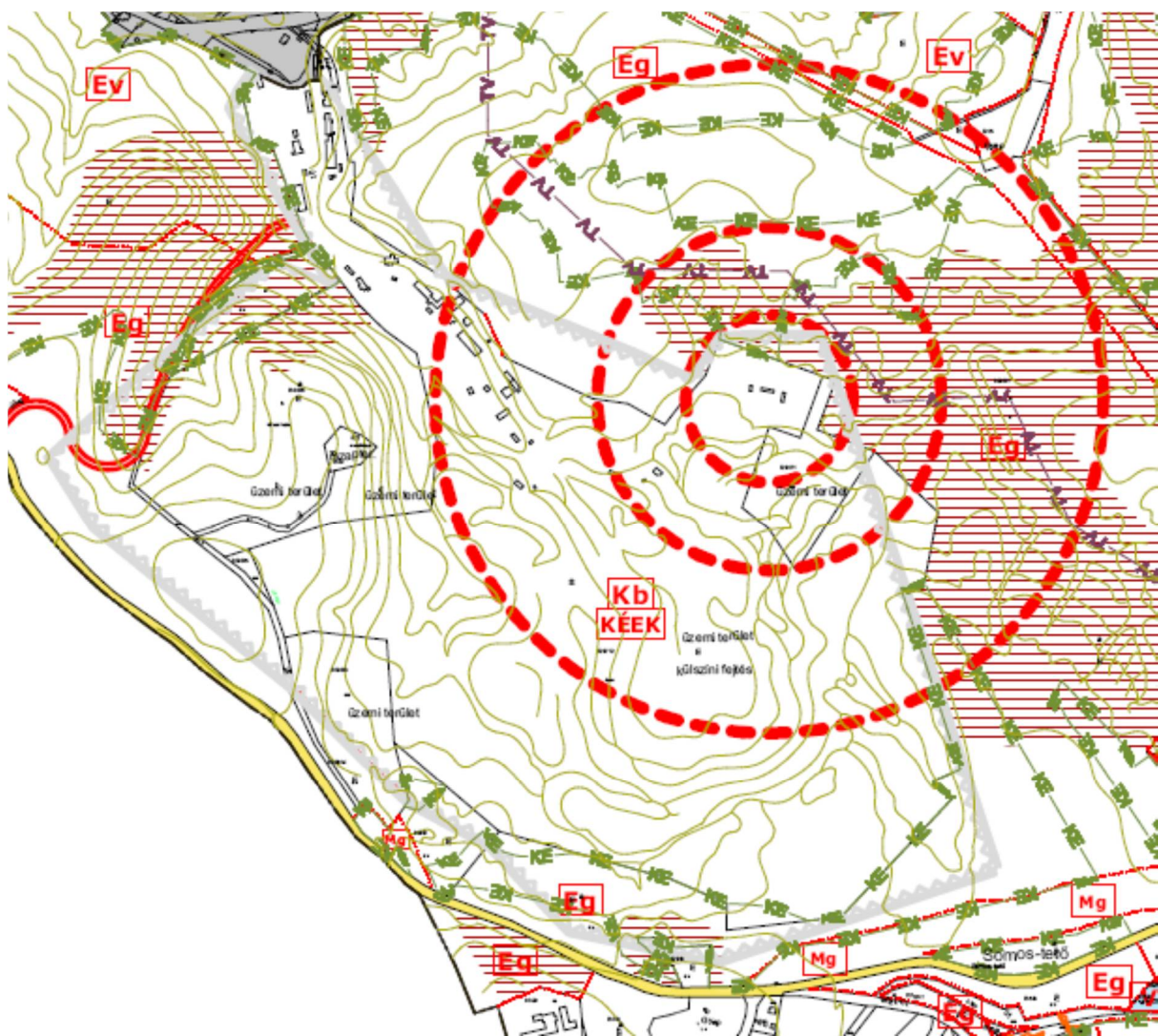
Cél, az adottságokhoz – terepalakulatok – alkalmazkodó övezeti határvonal kijelölése.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

2.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK A KÖKA kft. kérelmében a 2018. évi CXXXIX. –településrendezésről szóló – törvényre hivatkozva, kéri a Komó II. andezit elnevezésű bányatelek, teljes területének bányászati területre történő módosítását.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A bányatelek részben bányaterületbe sorolt, de ipari gazdasági, erdő és mezőgazdasági terület-felhasználás is megjelenik a hatályos terven. A módosítás célja, hogy a tulajdonviszonyok és a szakágak – Erdészet, Növény és talajvédelem, Földhivatal - véleményére alapozott terület-felhasználás besorolás kerüljön kialakításra. A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

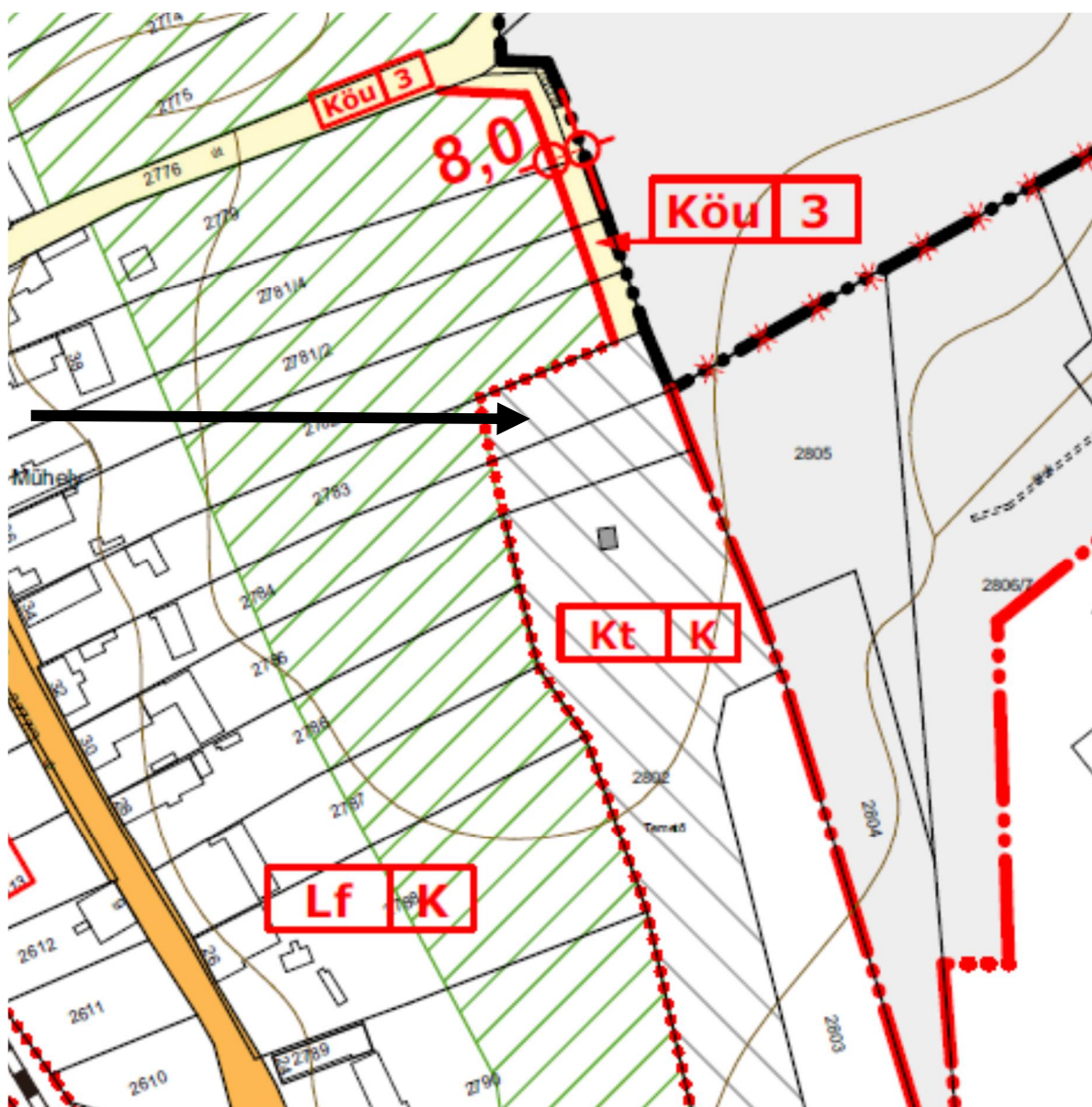
A hatályos tervek szerinti temető fejlesztés részben megvalósult, további telekrész kisajátítás illetve temető bővítés nem tervezett.

3.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, a kialakult állapotnak megfelelő övezeti besorolás kialakítása, a temetőfejlesztésre nem igénybevett telekterület lakóterületbe történő visszasorolásával.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

4.

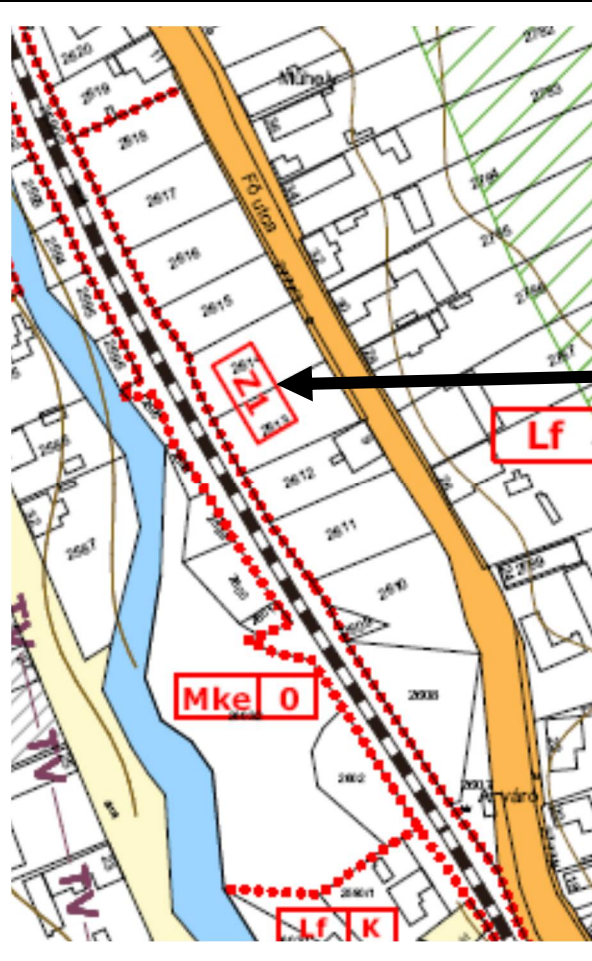
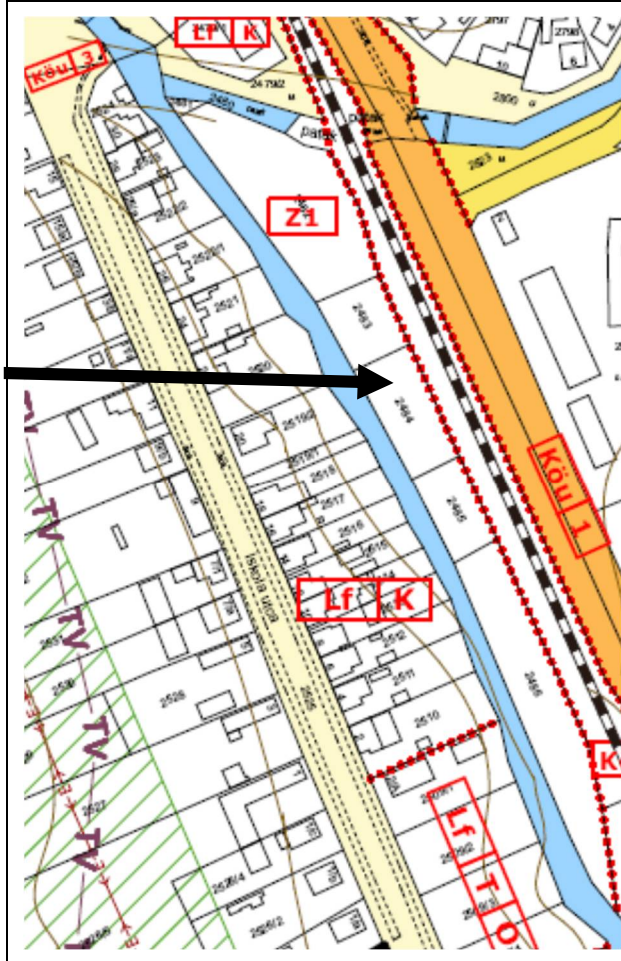
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A Mecsekjánosi Fő utca és a vasút terület illetve a vasút és a patak közötti mély fekvésű ingatlanokat a hatályos rendezési terv közpark területbe sorolja. Az ingatlanok kisajátítása, a közpark kialakítása nem megvalósítható, ezért a tényleges – kiskert - használat kerül rögzítésre.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, a tényleges használatnak megfelelő – nem beépíthető mezőgazdasági kert - övezetbe sorolás.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

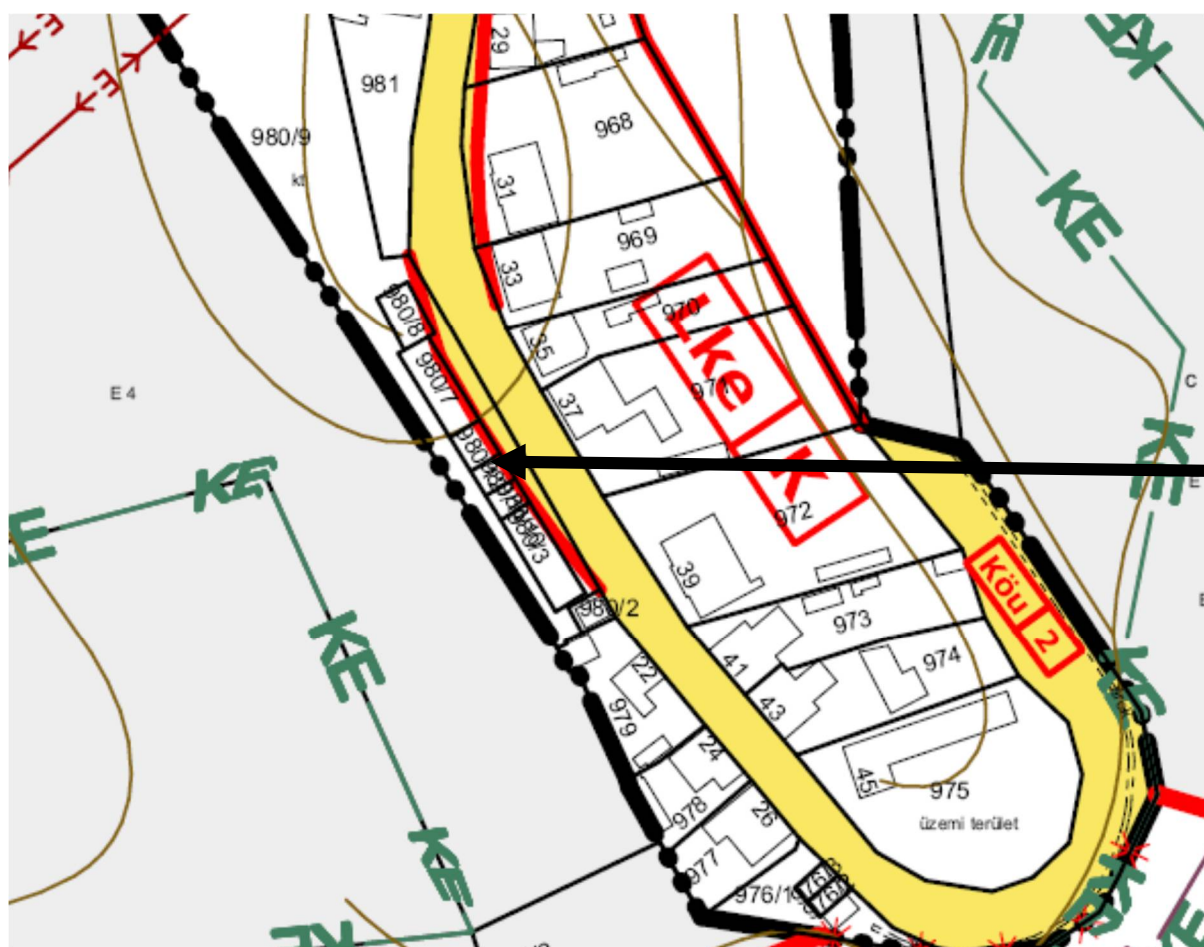
A hatályos terv szerinti Lke besorolású **980/10-11 hrsz** ingatlanokat – a Bajcsi Zsilinszky E. utca mellett – a kérelmező garázs építésre, parkolásra szeretné használni, ezért kérte a jelenlegi besorolás törlését illetve a telek tervezett használat szerinti terület-felhasználásra történő módosítását.

5.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

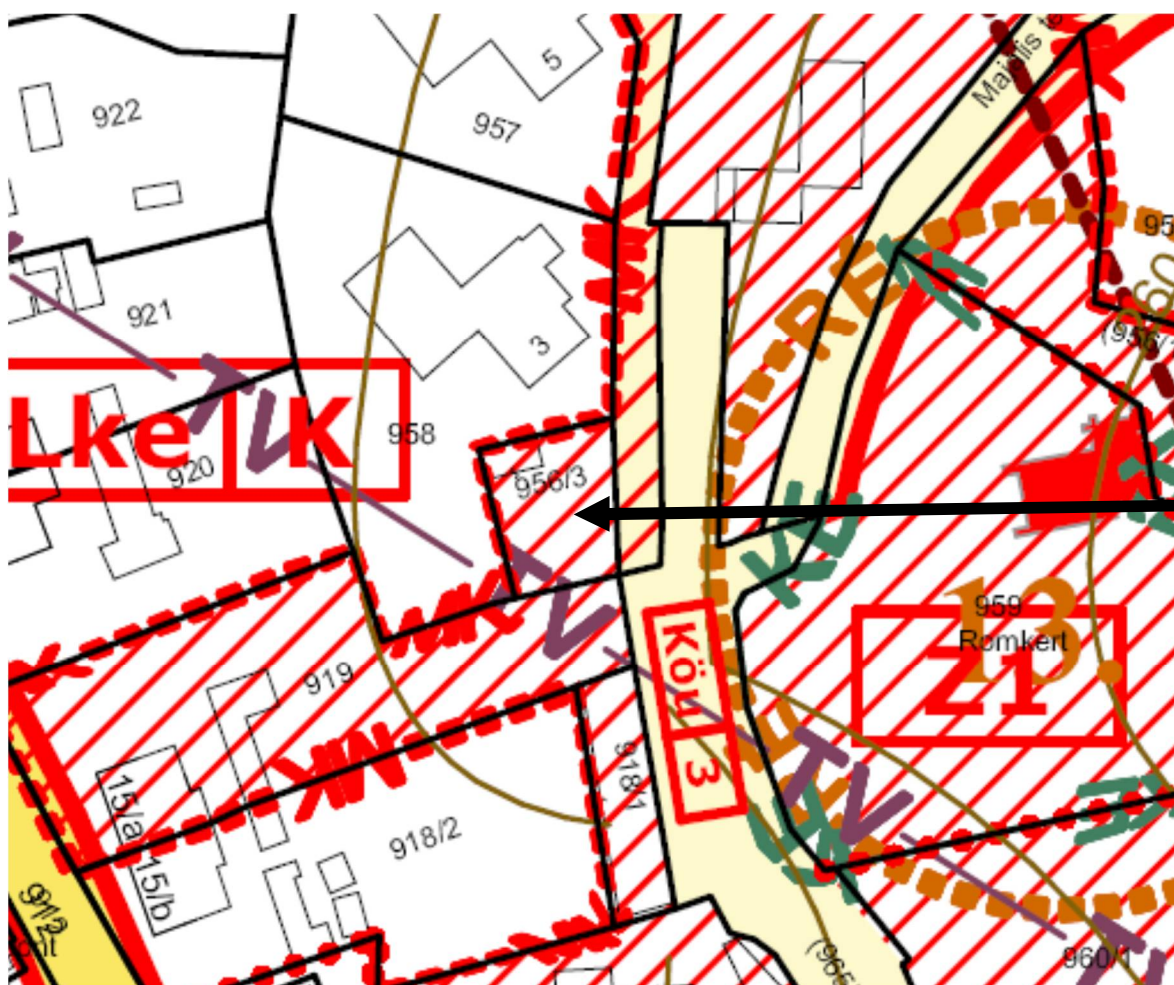
Cél, a teljes kistelkes terület építési övezeti besorolásának felülvizsgálata, a tervezett használat szerinti terület-felhasználás – Ln-gk- biztosítása.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK A hatályos terv szerinti Lke besorolású 956/3 hrsz. ingatlan, önkormányzati tulajdonú közterület. A terület bérlése megszűnt, a továbbiakban parkoló helyek kialakítása tervezett, amely az ingatlan Közlekedési területbe sorolását teszi szükségessé.
6.	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél, a tervezett használat szerinti szabályozási környezet kialakítása. A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

7.

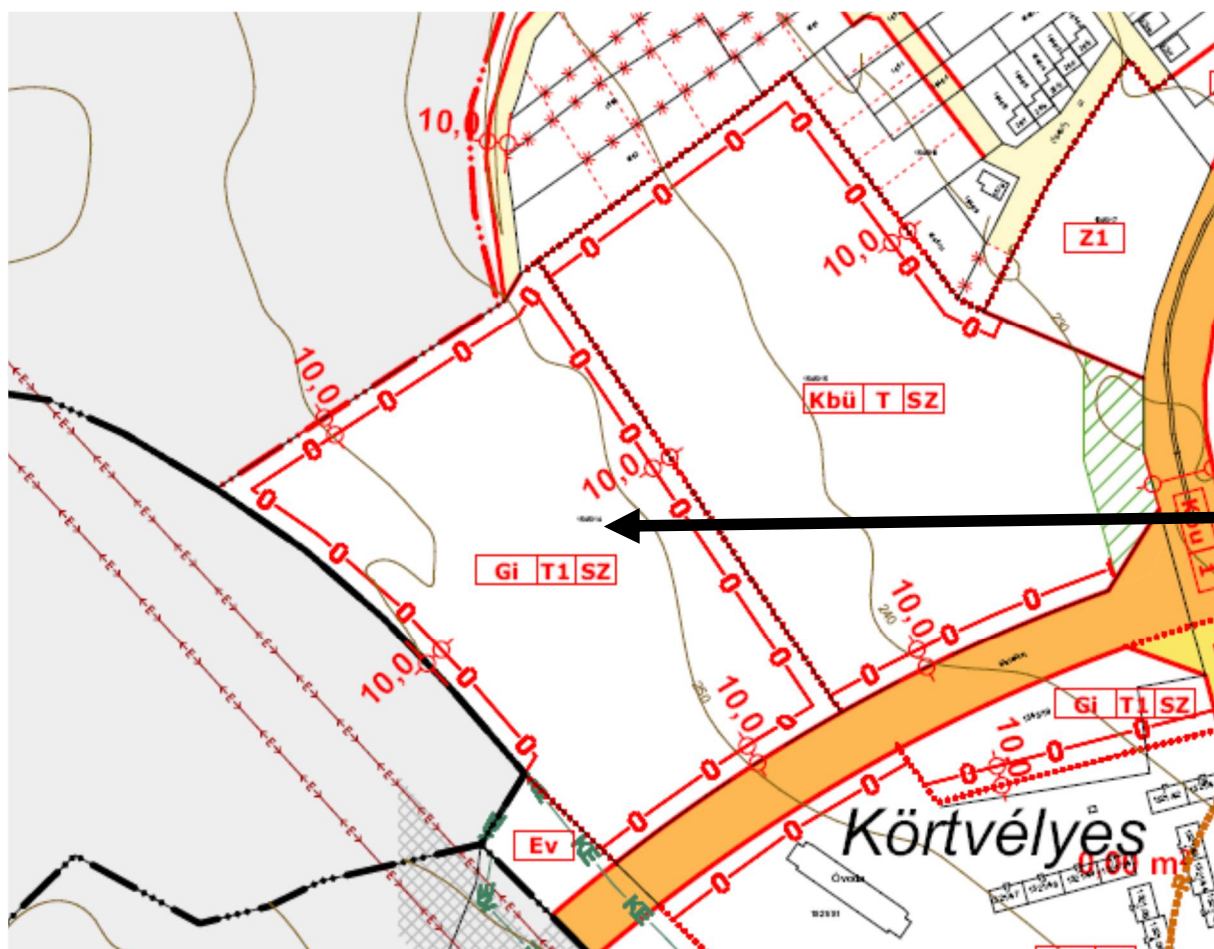
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Az Ipari gazdasági területbe sorolt 1545/14 hrsz-ú ingatlan megosztásra került. A kialakult telkek megközelítésére feltáró út került kialakításra. Az ingatlan nyilvántartási állapot és a hatályos rendezési terv jelenleg nem egyezik, de jelen módosítással az eltérés feloldható.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, az ingatlan nyilvántartási – és valós - állapot szerinti szabályozási összhang megteremtése.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

8.

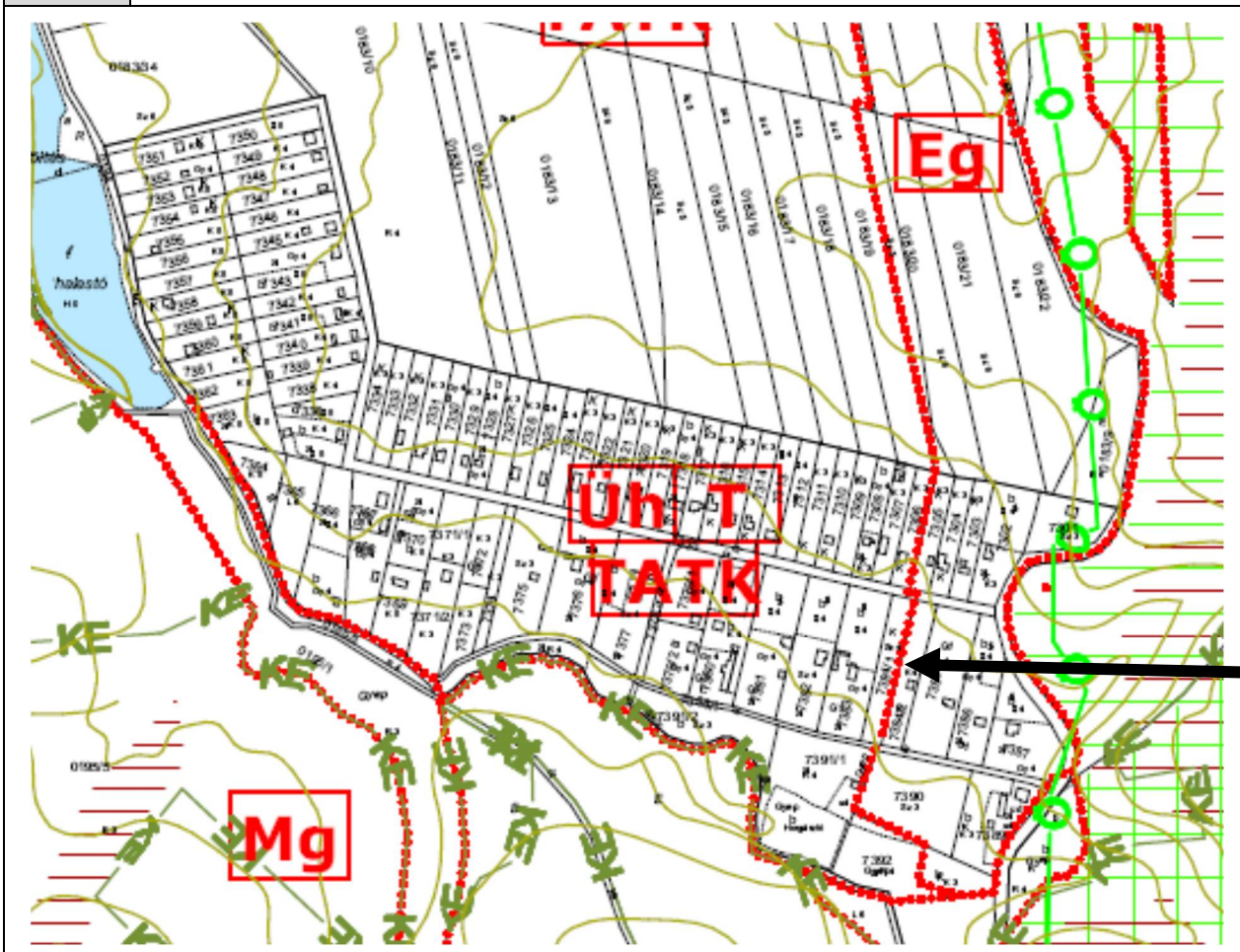
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A kérelmező 7384/2 hrsz-ú zártkerti – mezőgazdasági kert övezetbe sorolt - ingatlanának bővítését tervezte, de a hatályos rendezési terv az ingatlannal szomszédos telket már Gazdasági erdőterületbe sorolja, így a telekösszevonás nem megvalósítható. A telekegyesítés azonos övezet kialakításával valósítható meg.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

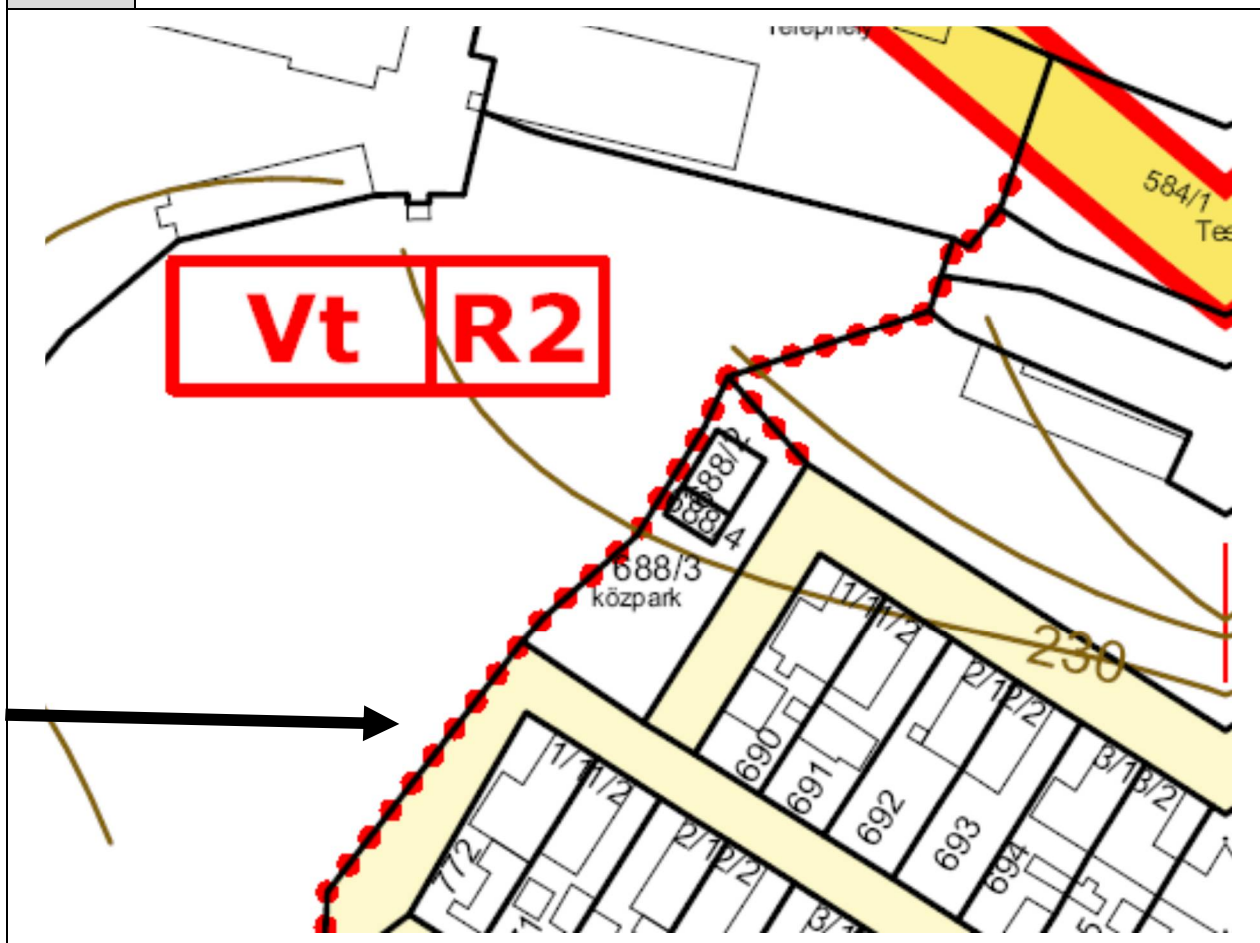
Cél, az erő övezet kijelölésének felülvizsgálata és a tényleges használat szerinti szabályozás kialakítása.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

9.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Újtelep, hőerőmű ingatlanával szomszédos kihasználatlan – bérelt - telekrészen, a kérelmező a területrészt megvásárlását és garázs épület kialakítását tervezi. A jelenleg építési övezeti besorolás ezt nem teszi lehetővé. Az Erőmű a telekrész eladását támogatja, a területrészt megfelelő építési övezeti besorolás jelen módosítás feladata.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél, az Erőmű kihasználatlan telekrészeinek az Újtelepi használatba csatolása, parkolási, garázsépítési lehetőség biztosítása. A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

10.

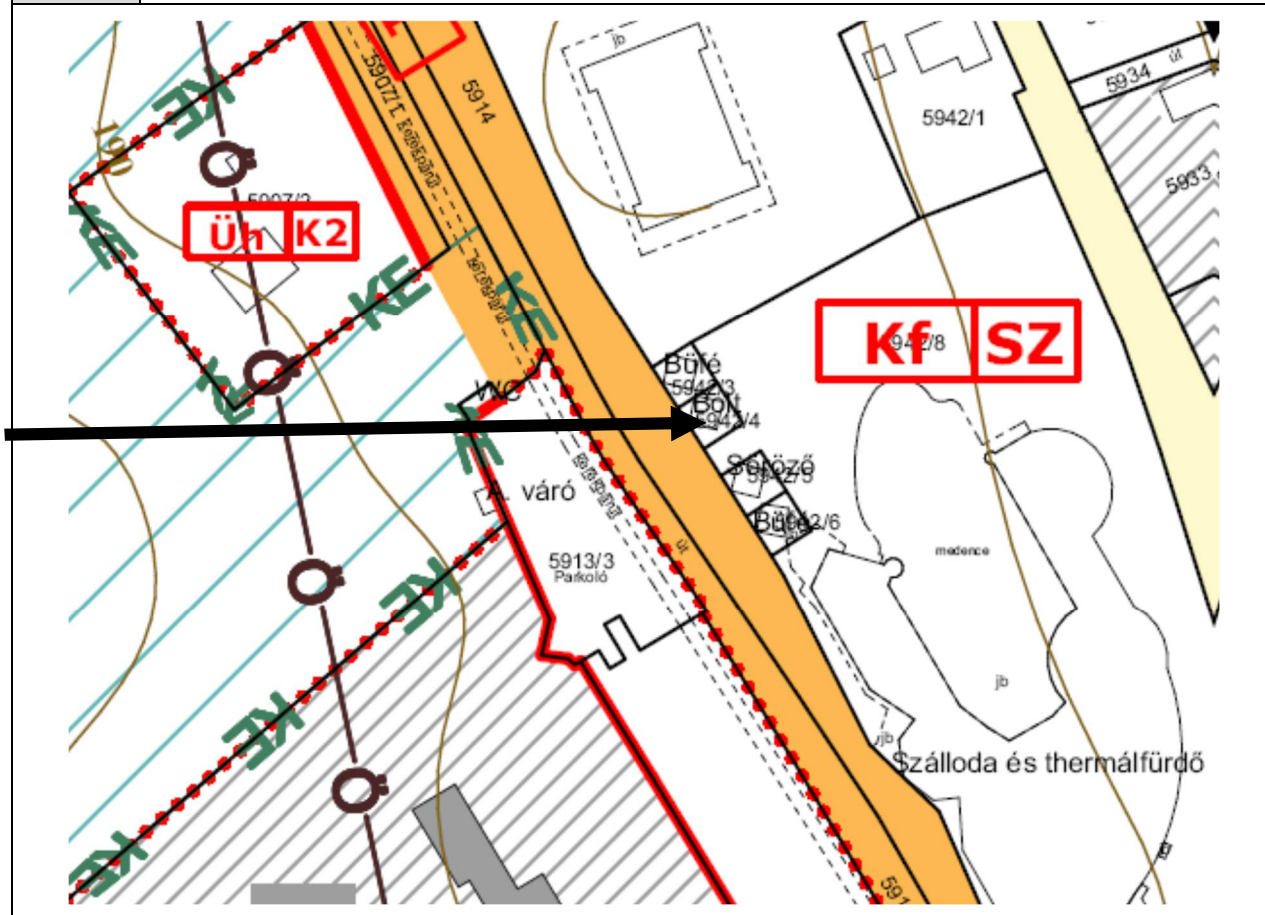
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A sikondai „büfé” sor a jelenlegi szabályozási terven a fürdő adottságaira „szabott” építési övezetbe tartozik, fejlesztésük, bővítésük így nem lehetséges.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, az tényleges használatnak megfelelő építési övezeti besorolás. (Vt)

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

11.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A szerkezeti és szabályozási terveken az elírások, rajzi hibák, építési övezeti, övezeti besorolás hiányok kezelése, helyi építési szabályzatot érintő módosítások. (Rigó köz tényleges közterület jelölése, Ifjúság útja elő, oldalkert építési lehetőségeinek rögzítése, a jelenleg Lng építési övezetbe sorolt Szilvási pékség megfelelő építési övezeti jel alkalmazása...)

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

12.

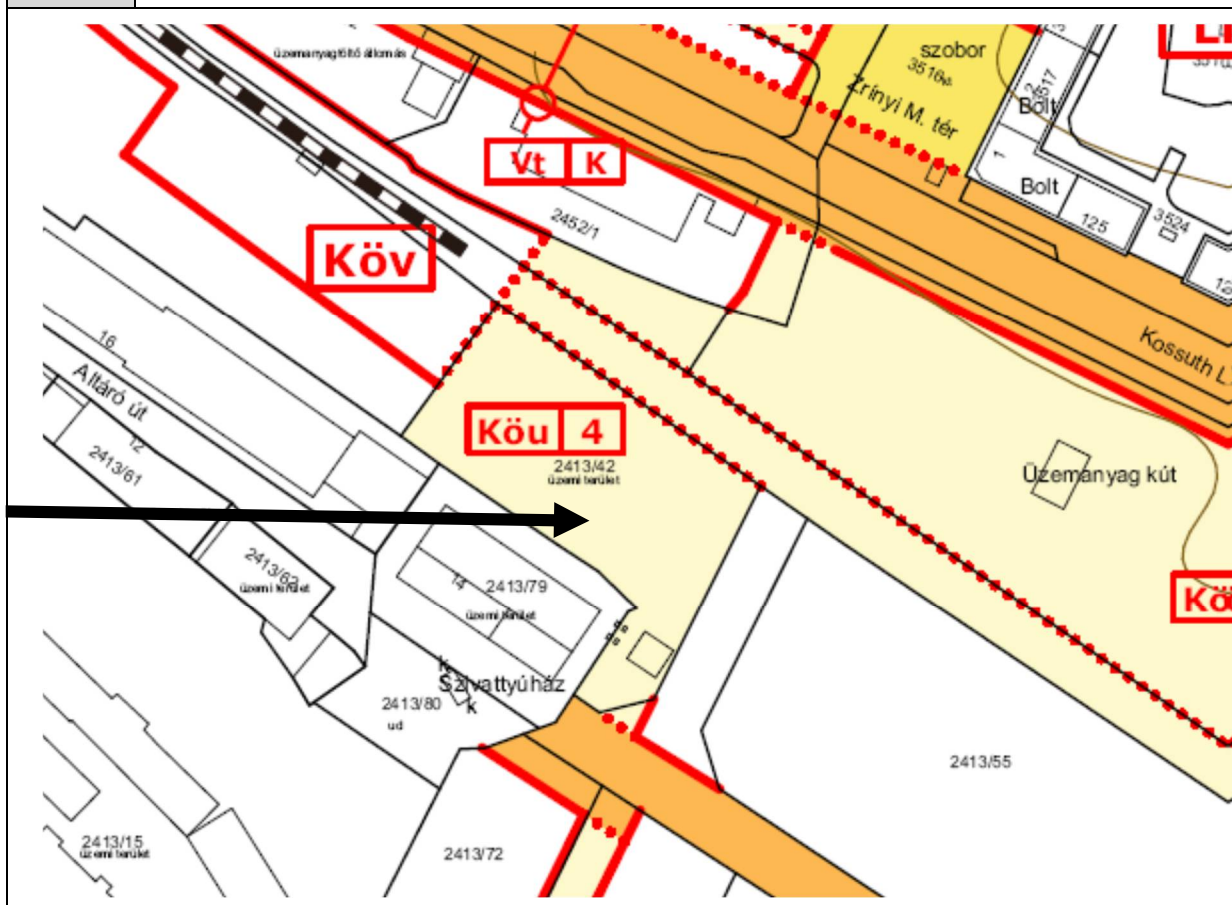
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A 2413/42 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanon tervezett városfejlesztési elképzelés okafogyottá vált. a kérelmező az ingatlanának, a szomszédos területek építési övezetével azonos besorolását –ipari gazdasági terület – kérte.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, az terület új fejlesztési irányának, szabályozási eszközökkel történő biztosítása.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

13.

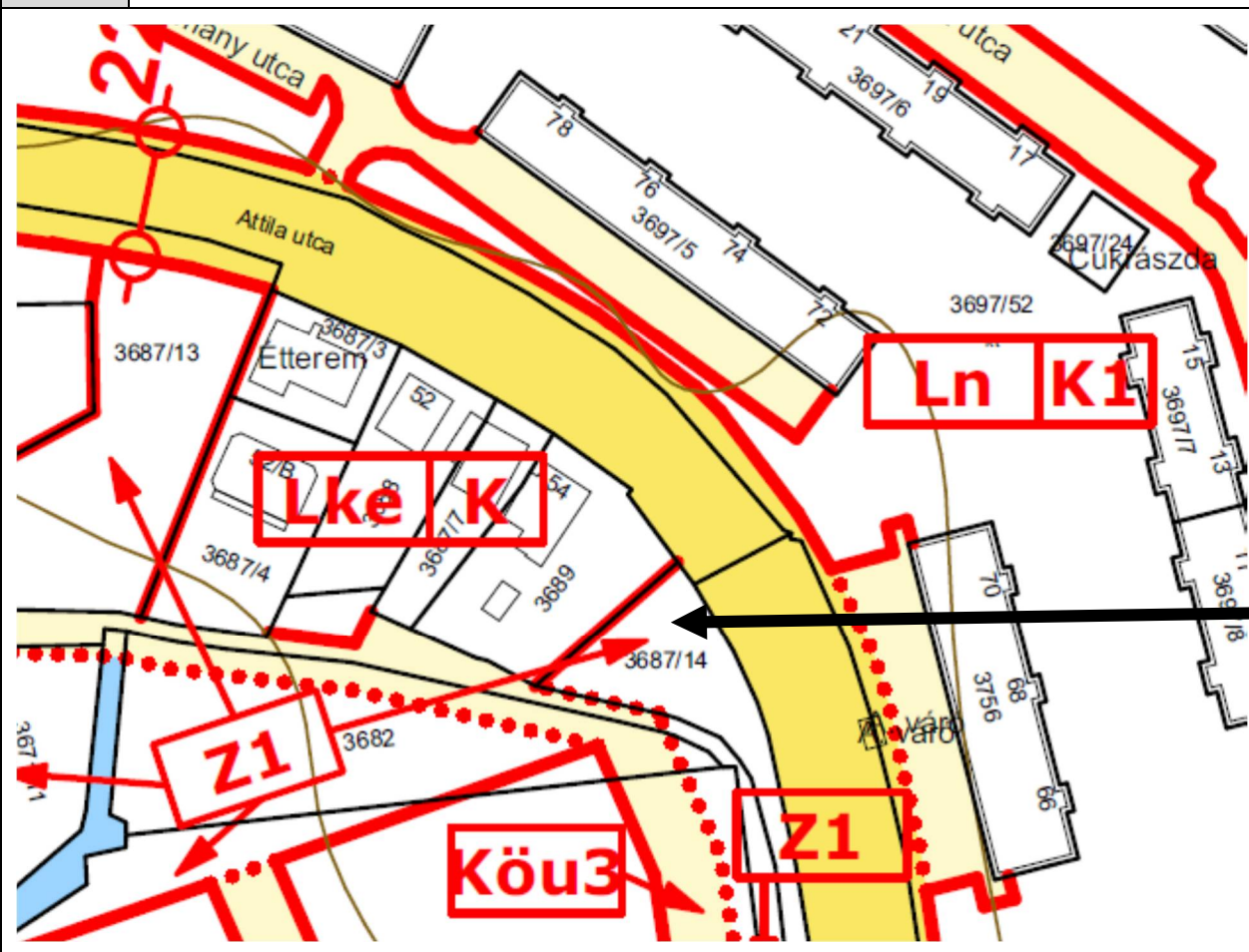
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A kérelmező a saját tulajdonú – lakóterületi – ingatlanához telekrészt vásárolna a vele szomszédos 3687/14 hrsz-ú – önkormányzati tulajdonú – zöldterület besorolású területből. A telek kiegészítéshez a zöldterület, lakóterületi módosítása szükséges.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, az adottságok és megvalósult állapot tükrében a terület feltárását biztosító közterületek felülvizsgálata és a megfelelő övezeti rendszer kialakítása.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

14.

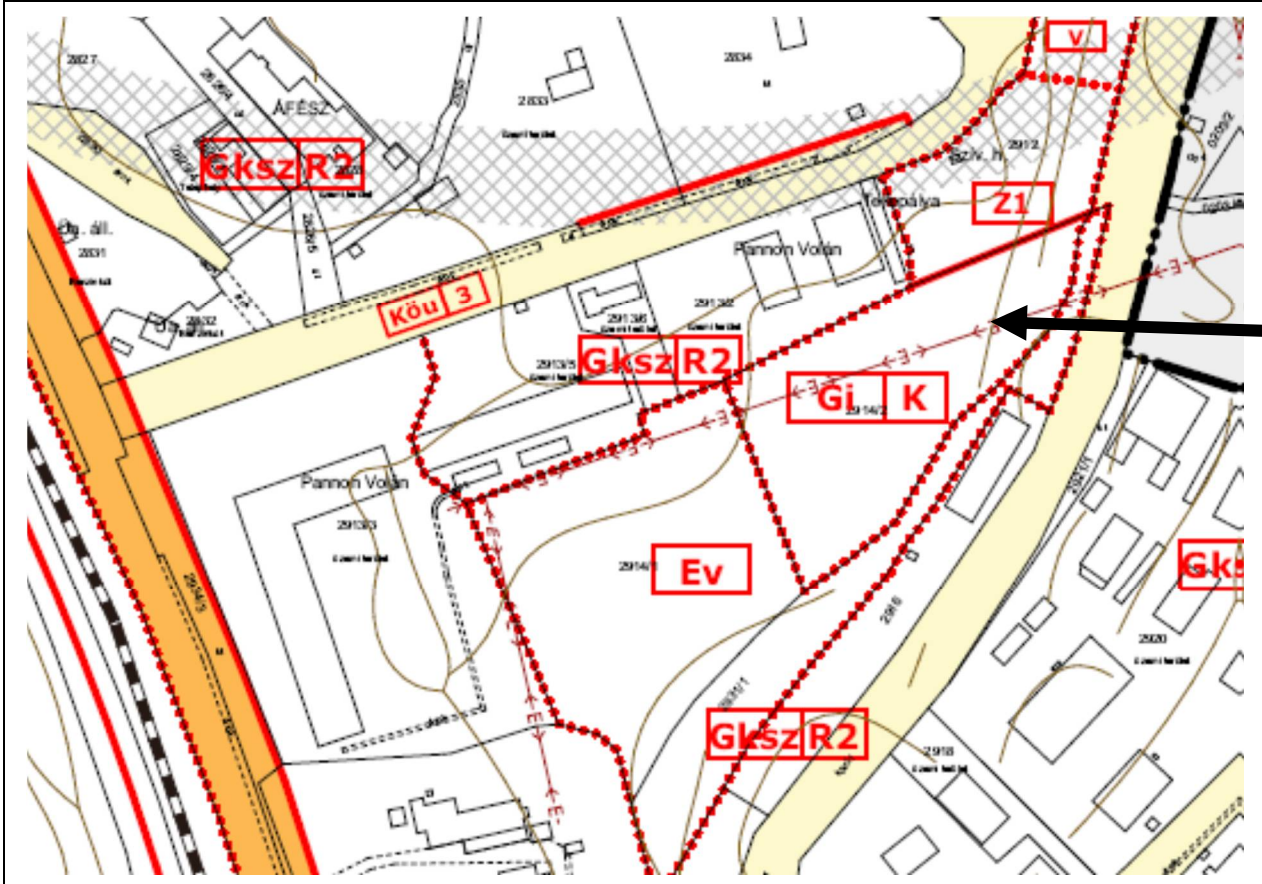
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Az Autósvölgy és Építők útja közötti, jelenleg beépítetlen – Ipari gazdasági területbe sorolt – ingatlan közterületi megközelítése nem biztosított.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, a közterületi kapcsolat kialakítása és a szomszédos ingatlanokkal azonos építési övezeti besorolás létrehozása.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

15.

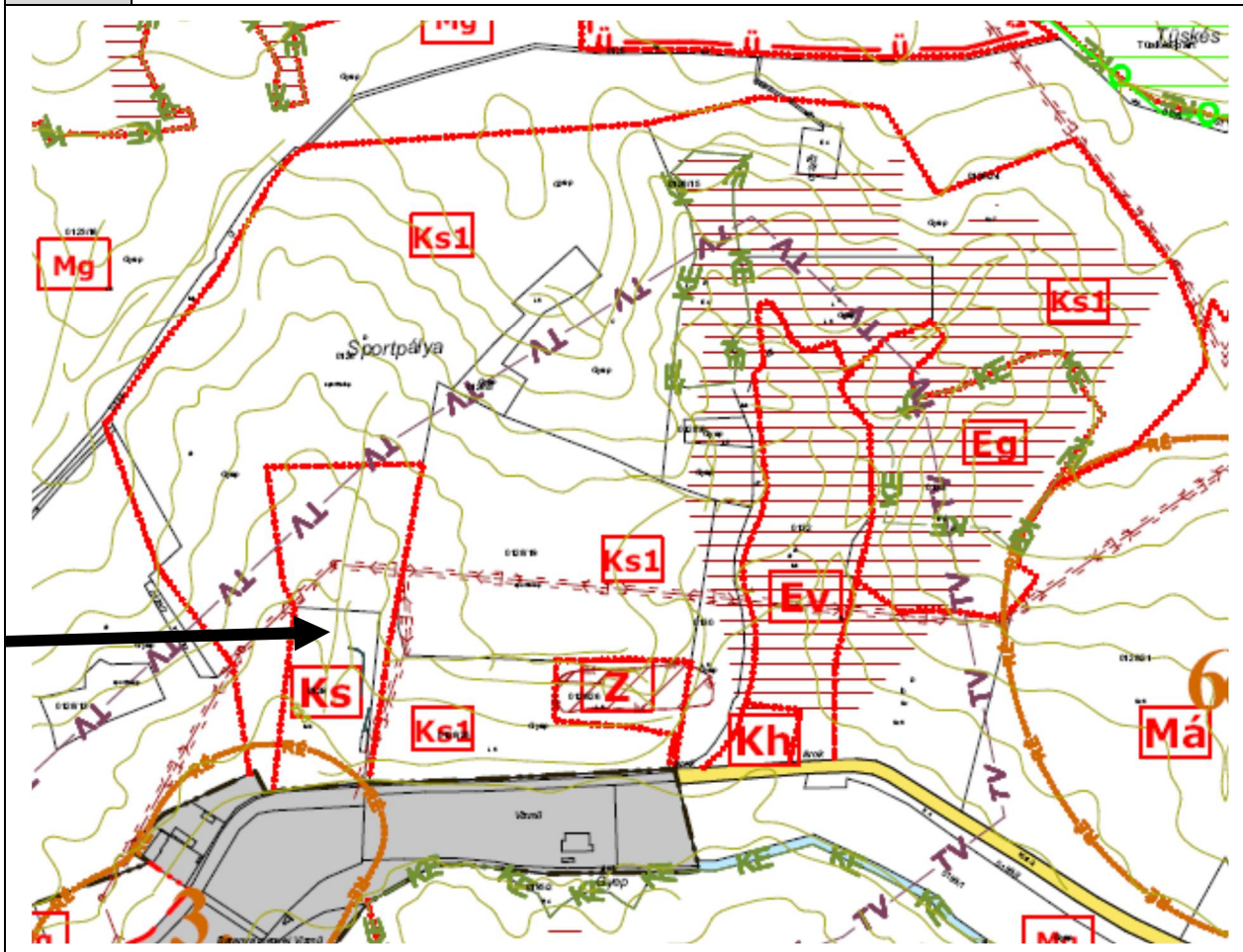
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A Dirt park területe jelenleg beépítésre szánt és nem szánt övezetekre tagolódik, így a kérelmező által tervezett telekegyesítés nem megvalósítható. A terület kialakuló nagysága a módosítás esetén is lehetőséget biztosít az esetleges építésre, épület bővítésre.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, az azonos használatú ingatlanok azonos övezeti besorolása.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

16.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A 3230 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlan észak-keleti telekhatára mentén a közterületet gondozza, fa tárolásra használja. Indítványában a terület megvásárlását kezdeményezte, amely a területrész felülvizsgálatát követően lakóterületi átsorolásával valószínűsíthető meg.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, a szükséges közterületi igény felülvizsgálata, a használatra átadható telekrész övezeti besorolásának módosítása.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**.

