

# **ELŐTERJESZTÉS**

## **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. május 26-án tartandó ülésére**

Az előterjesztés tárgya: **Komló város településrendezési terveinek 2016. évi  
2. számú módosítása – településfejlesztési döntés**

Iktatószám: 3474/2016.

Melléklet: 1.sz. melléklet - A tervezett módosítások bemutatása

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Polgármesteri Iroda  
dr. Kovács Péter városi főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

<b>Bizottság</b>	<b>Hatáskör</b>
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés

Egyéb megjegyzés:

.....

A határozatot kapják:

## Tisztelt Képviselő-testület!

Komló Város településrendezési eszközeinek tárgyi, 2016 évi 2. számú módosítása a 2015. és 2016. évben beérkezett módosítási indítványokat tartalmazza.

Összesen 20 db módosítási igény merült fel, a módosítások felének kezdeményezője maga az önkormányzat. Ezek vagy önkormányzati fejlesztéshez kapcsolódnak, vagy a településrendezési tervek kisebb pontosítását, hibajavítását, vagy magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleltetését célozzák.

A módosítások másik felét képezik az egyedi lakossági, vállalkozói igények, melyeknél egy-egy saját probléma, vagy fejlesztési szándék apropóján merül fel a településrendezési eszközök módosításának szükségessége.

Komló Város településrendezési eszközei 2016 évi 2. számú módosításának indítványai az alábbiak:

szám	indítványozó	indítvány tartalma, helyszíne
1.	Kónya Krisztián	Somág, víztorony, Köztársaság útja mellett 7750 hrsz ingatlanon tervezett út törlése.
2.	Hivatalból	Kórház mellett, Majális tér, zöldterület lakótelekbe visszasorolása 943/8, 943/7 hrsz.
3.	Hivatalból	Kossuth Akna, Béta Akna Gi övezetek mellől hiányzik további jel (K-T1-T2)
4.	Hivatalból	Terveken KÉEK, TATK feliratok törlése
5.	Hivatalból	Barnamezős pályázathoz kapcsolódóan, a Juhász Gyula utca végi 2423, 2413/64 hrsz ingatlanok és környezete terület-felhasználásának, övezetének, azok határainak módosítása.
6.	Hivatalból / Schmidt Zoltán	2836 hrsz, lakóból legyen Gksz, szomszéd terület is az
7.	Imre Miklós	KBSK felé, 1239/5 hrsz Ln és szomszédos Ln-g határának módosítása (garázsépítés).
8.	Lutz Norbert	Mecsekjánosi, 2626 hrsz ingatlan zöldterületbe sorolt (út és vasút közötti terület), bemutatóterem, tároló építése a szándék. Terület-felhasználás módosítását igényli.
9.	Eckl László	Hizlalda u, 2686 hrsz. átminősítése ipari gazdasági területté (most Mke)
10.	Eckl Tímea	Hizlalda u, 2687, 2688 hrsz. átminősítése ipari gazdasági területté (most Mke)
11.	Hivatalból	Sportcsarnok övezeti előírásainak felülvizsgálata, az uszoda bővítés feltüntetéséhez szükséges telekalakítás végrehajtásához
12.	Kulcsár Péter, Leopold Arnold	Zobákpusztá, 0270 hrsz. ingatlan építménymagasság növelése, tetőtér beépítését megengedő mértékig
13.	Schmidt Ferenc	Volt Agip kút, Mecsekfalui út, 1520/3 hrsz. Gksz területének növelése nyugati irányban.

14.	Istovicsné Kömüves Gabriella	Bocskai u. 53. Meglévő épület (garázs) egy része korábban, közterületre épült. A közterület kisebb korrekciójával, telekalakítás végrehajtható, a telek kibővül, az épület egésze az ingatlanra kerül.
15.	Dr. Czéder Anita, Dr. Osztóicsné Czéder Andrea Czéder Attila	Radnóti Miklós utca végén, a 9826 hrsz, ma zártkerti ingatlan belterületbe, lakóterületbe vonása.
16.	Hivatalból	Krisztina utca végén a szabályozási, és szerkezeti terv a kialakult ingatlanhatárokhoz igazítandó.
17.	Hivatalból	Szerkezeti és szabályozási terv esetében a rajzi hibák javítása.
18.	Hivatalból	Biológiai aktivitás visszapótlása miatt szükséges módosítás
19.	Hivatalból	Ratipur 2473, 2413/58. A telephely belső magánútja közterületként szabályozott. Törlése javasolt.
20.	Hivatalból	A 1249/25, 1251 hrsz. (Szent Borbála szociális otthon, családok átmeneti otthona, albérlők háza) belső magánútja közterületként szabályozott. Törlése javasolt.

A módosításokat a helyszín térképi megjelölésével együtt az előterjesztés 1. számú 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.

A módosítás várható költségének fedezete a város költségvetésében e célra rendelkezésre áll.

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 Gazdasági és településfejlesztési, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési 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 eszközök 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 16/2014. (X. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott SZMSZ IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a főépítést, 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 pénzügyi fedezete a 2016. évi költségvetésben rendelkezésre áll.
- 5) A Képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** dr. Kovács Péter városi főépítész

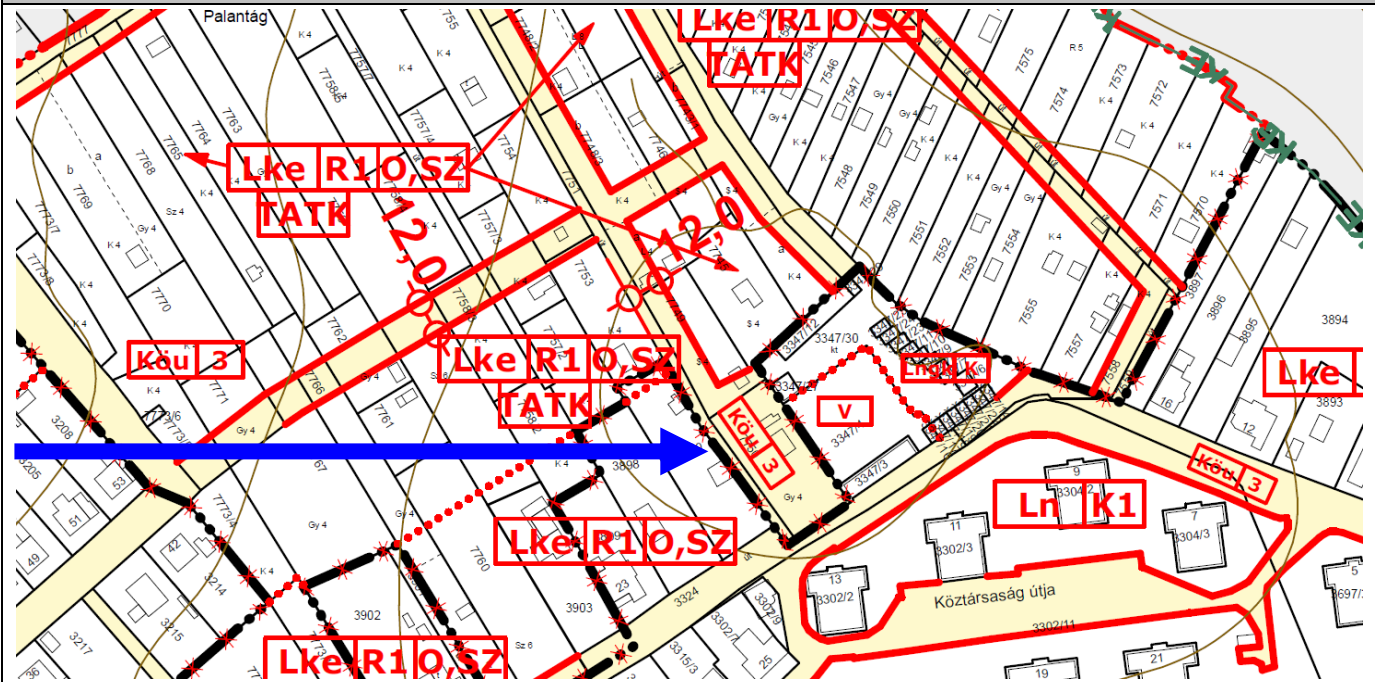
*Komló, 2016. május 18.*

**Polics József**  
polgármester

**1. sz. melléklet**

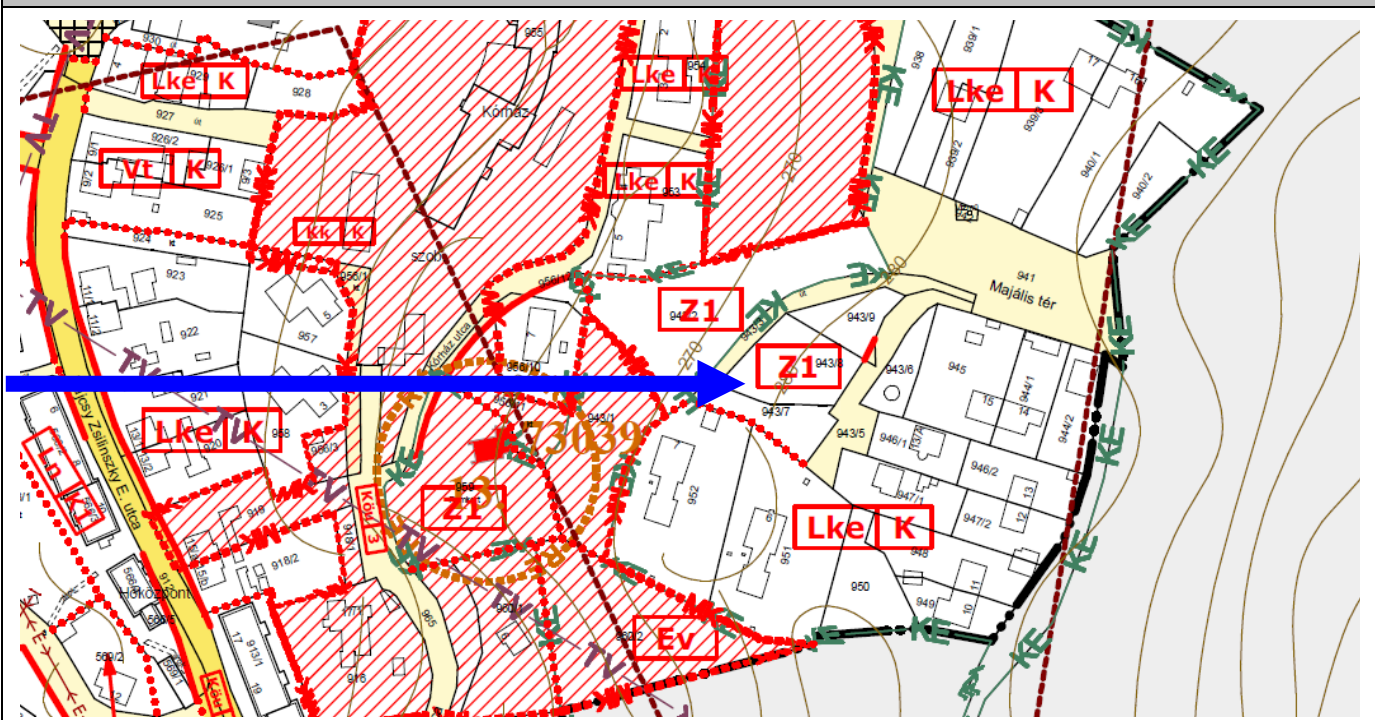
1.	Kónya Krisztián	Somág, víztorony, Köztársaság útja mellett 7750 hrsz ingatlanon tervezett út törlése.
----	-----------------	---

A hatályos településrendezési eszközök az érintett lakóingatlanon új utcányitást terveznek. Az érintett tulajdonos kezdeményezésére, az ingatlan nagyobb környezetében tervezett lakóterület-fejlesztést feltáráó úthálózat felülvizsgálatával, az érintett ingatlan igénybevétele esetleg megszűnhet.



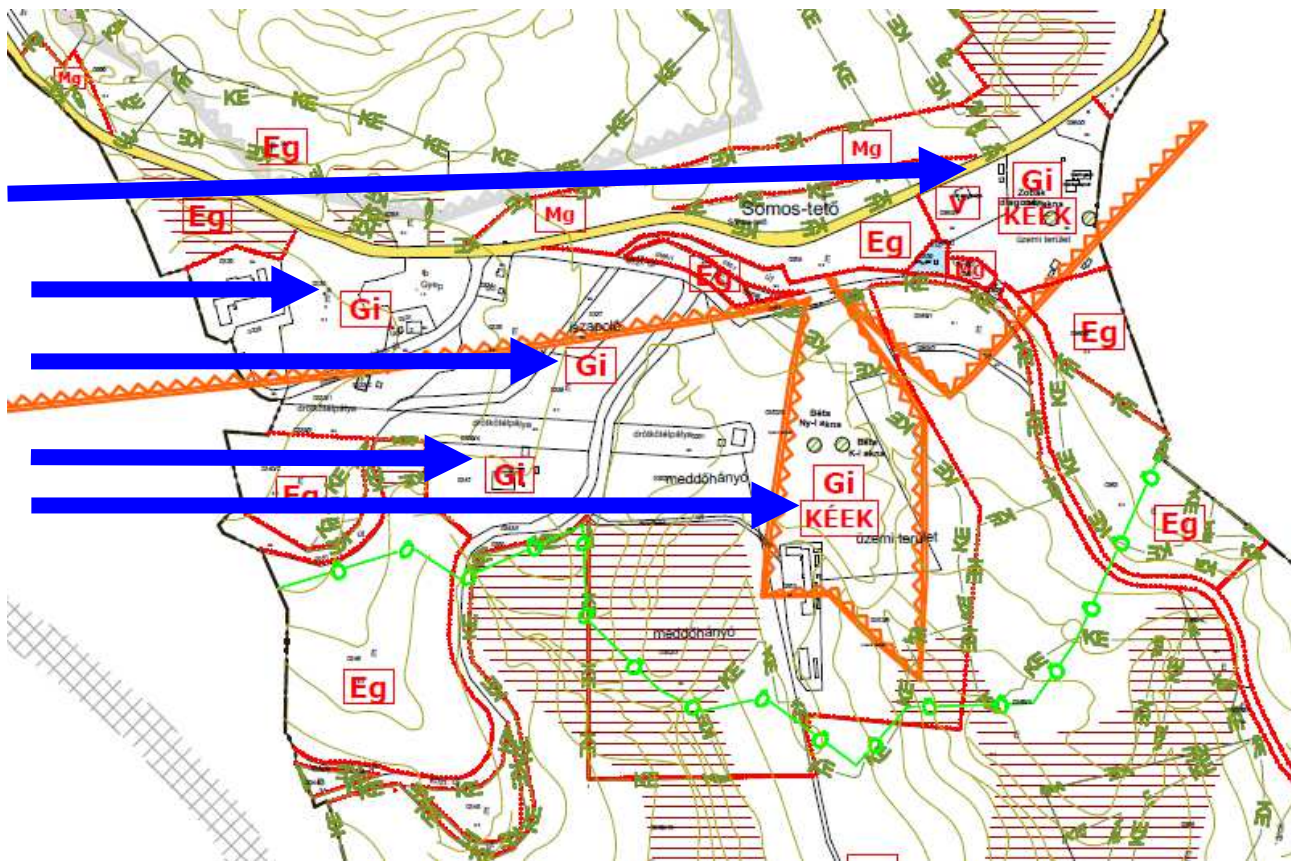
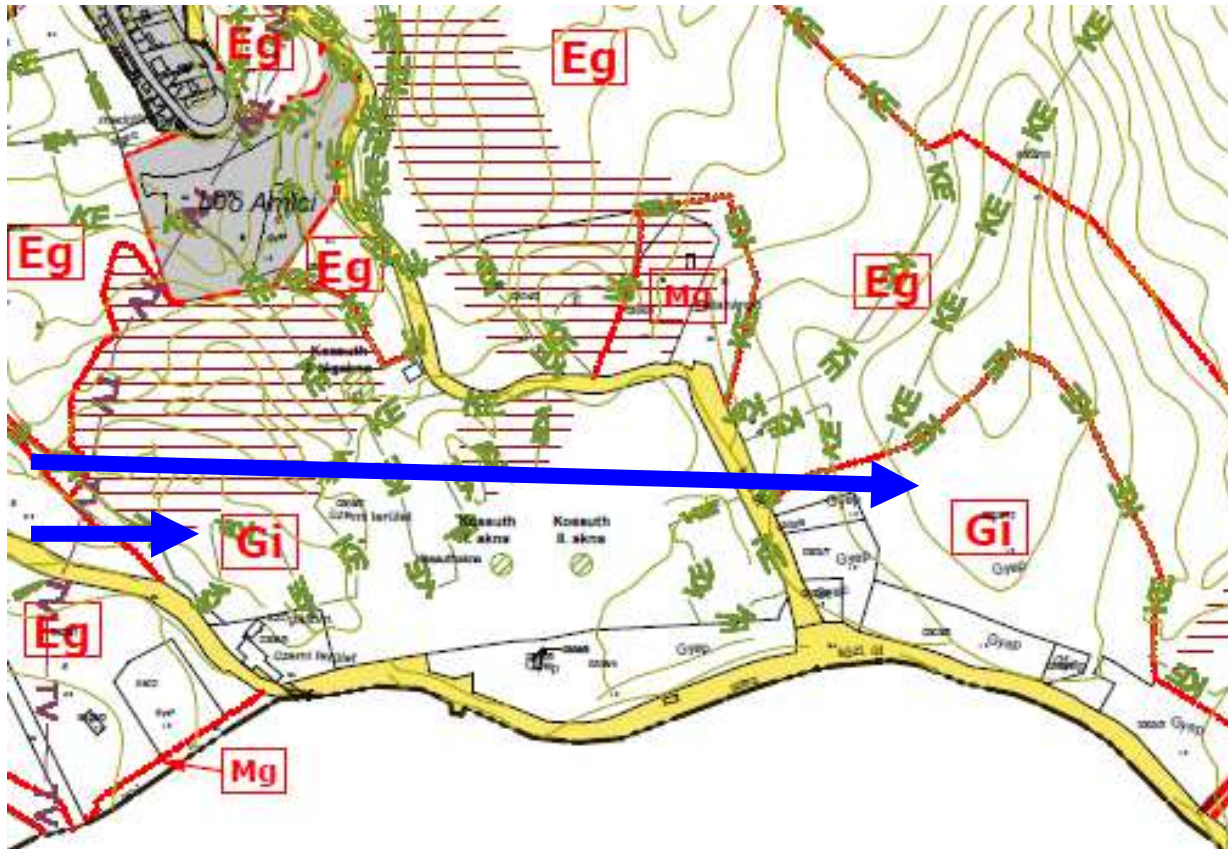
2.	Hivatalból	Kórház mellett, Majális tér, zöldterület lakótelekbe visszasorolása 943/8, 943/7 hrsz.
----	------------	--

Az érintett ingatlanon(943/8 hrsz) meglévő lakóépület áll, korábban Kertvárosias lakóterület volt, lakóterületbe sorolása indokolt.



3.	Hivatalból	Kossuth Akna, Béta Akna Gi övezetek mellől hiányzik további jel (K-T1-T2)
----	------------	---

A külterület szabályozási terven néhány terület övezeti jele pontosítást igényel, a fő övezeti jelen kiegészítő jelölés egyértelműsíti a vonatkozó építési szabályokat.

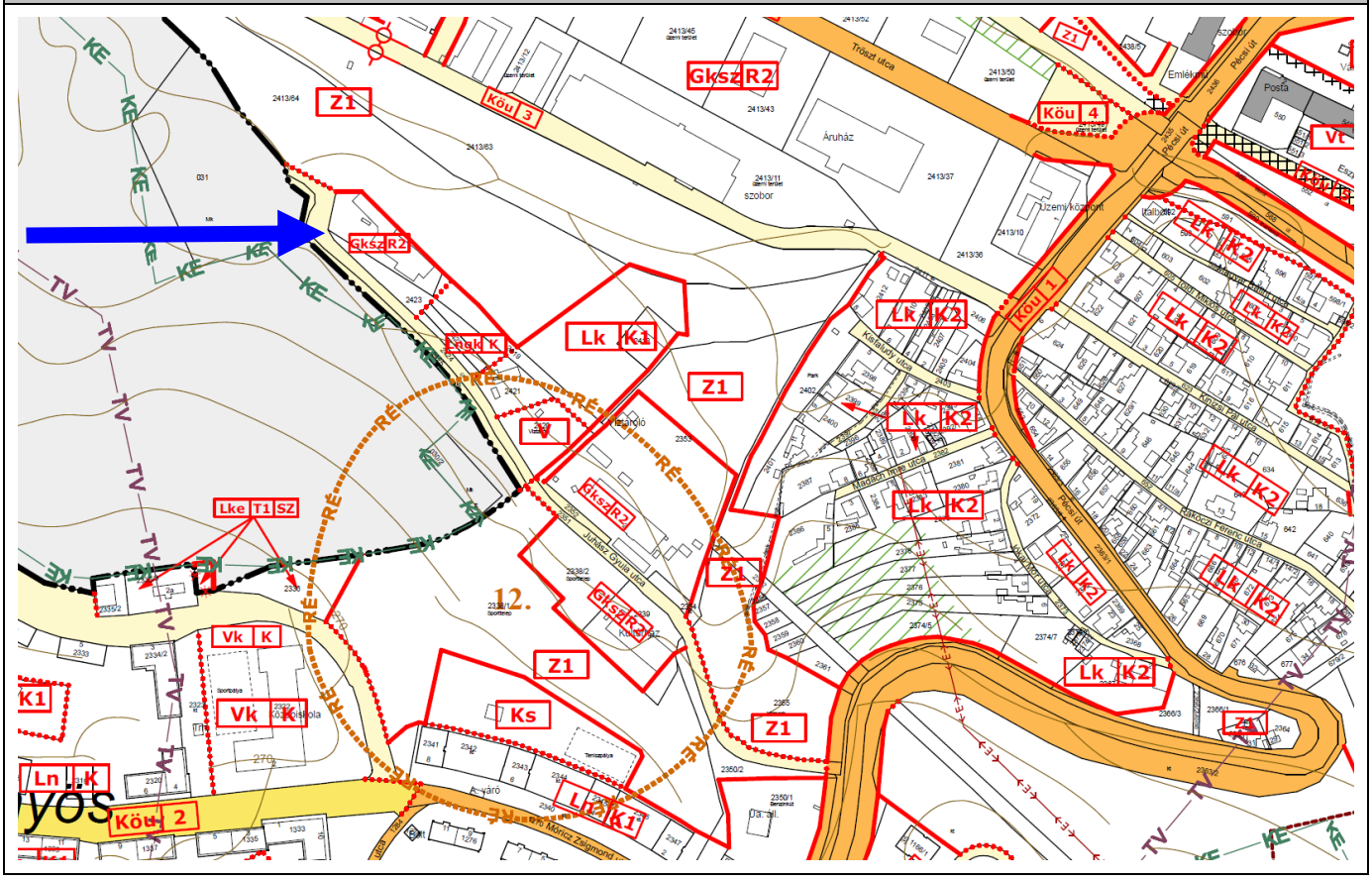


4.	Hivatalból	Terveken KÉEK, TATK feliratok törlése
----	------------	---------------------------------------

A szabályozási terven telekalakítási terv, illetve kétlépcsős engedélyezési eljárást előíró jelölések találhatóak. A megváltozott építésügyi jogszabályokban ezek már nem létező eljárások, tervről való törlésük szükséges.

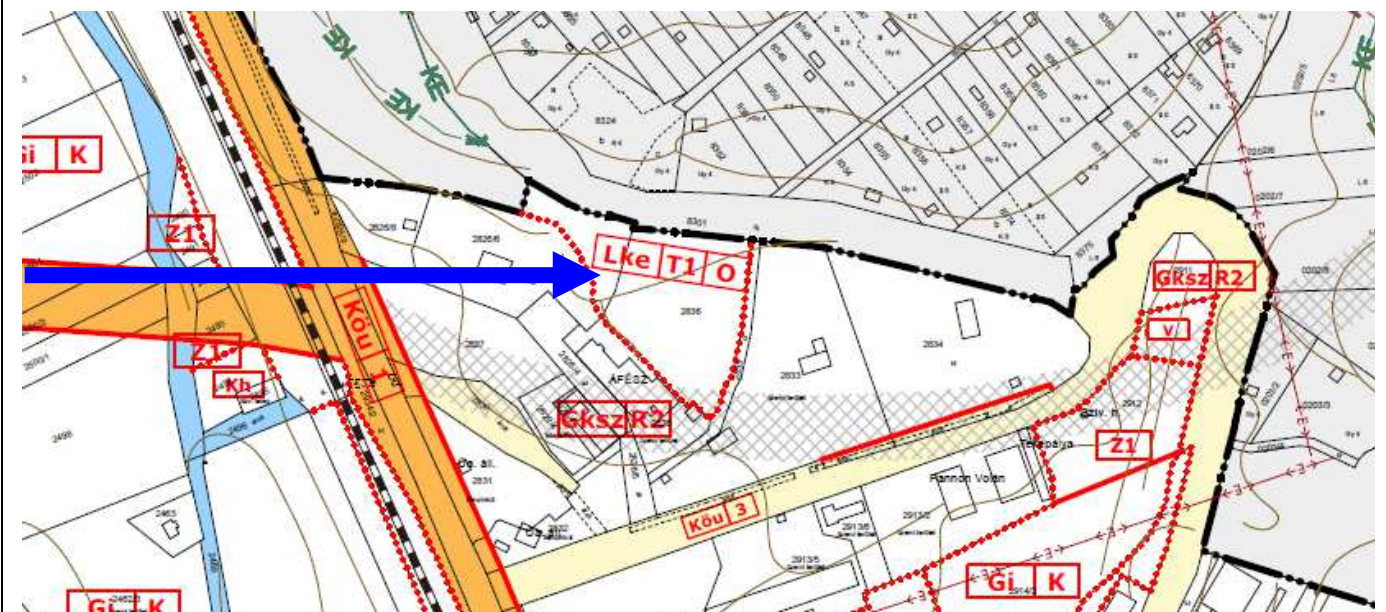
5.	Hivatalból	Barnamezős pályázathoz kapcsolódóan, a Juhász Gyula utca végi 2423, 2413/64 hrsz ingatlanok és környezete területfelhasználásának, övezetének, azok határainak módosítása.
----	------------	--

A barnamezős területek hasznosítását célzó pályázat előkészítése során felmerült, hogy a megjelölt ingatlanok határai és környezetének övezeti besorolásának módosítása a terület hosszú távú hasznosítását tovább segítheti.



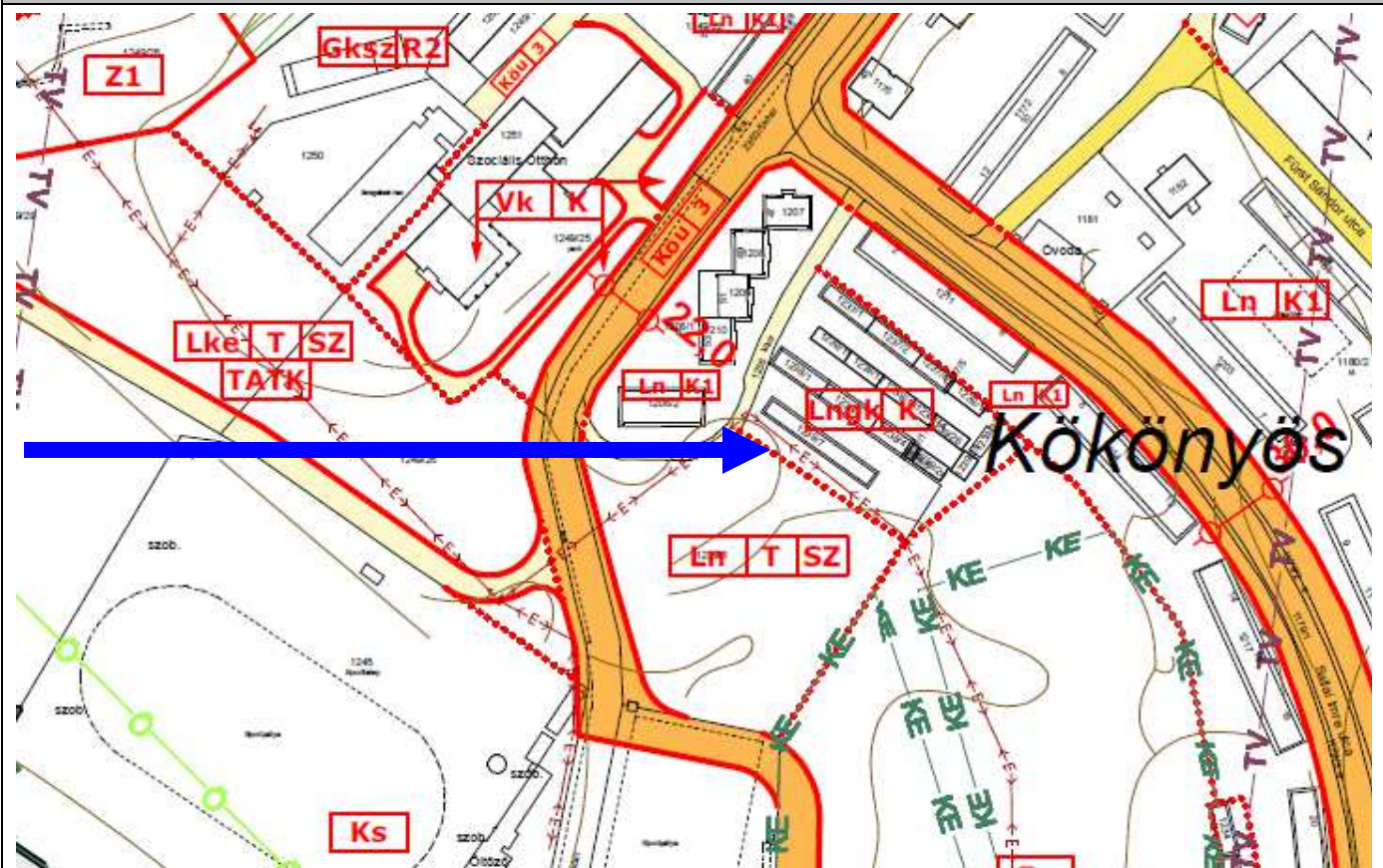
6. Hivatalból / Schmidt Zoltán 2836 hrsz, lakóból legyen Gksz, szomszéd terület is az.

Az érintett, hatályos terv szerinti lakóterület, gazdasági területek közé ékelődik. Az ingatlan nem használt lakóterületként. A szomszédos Gksz övezetbe sorolása javasolt.



7. Imre Miklós KBSK felé, 1239/5 hrsz Ln és szomszédos Ln-g határának módosítása (garázsépítés).

Tulajdonos szándéka a területen további garázsok építése, ez az érintett övezethatár pontosítását igényli.



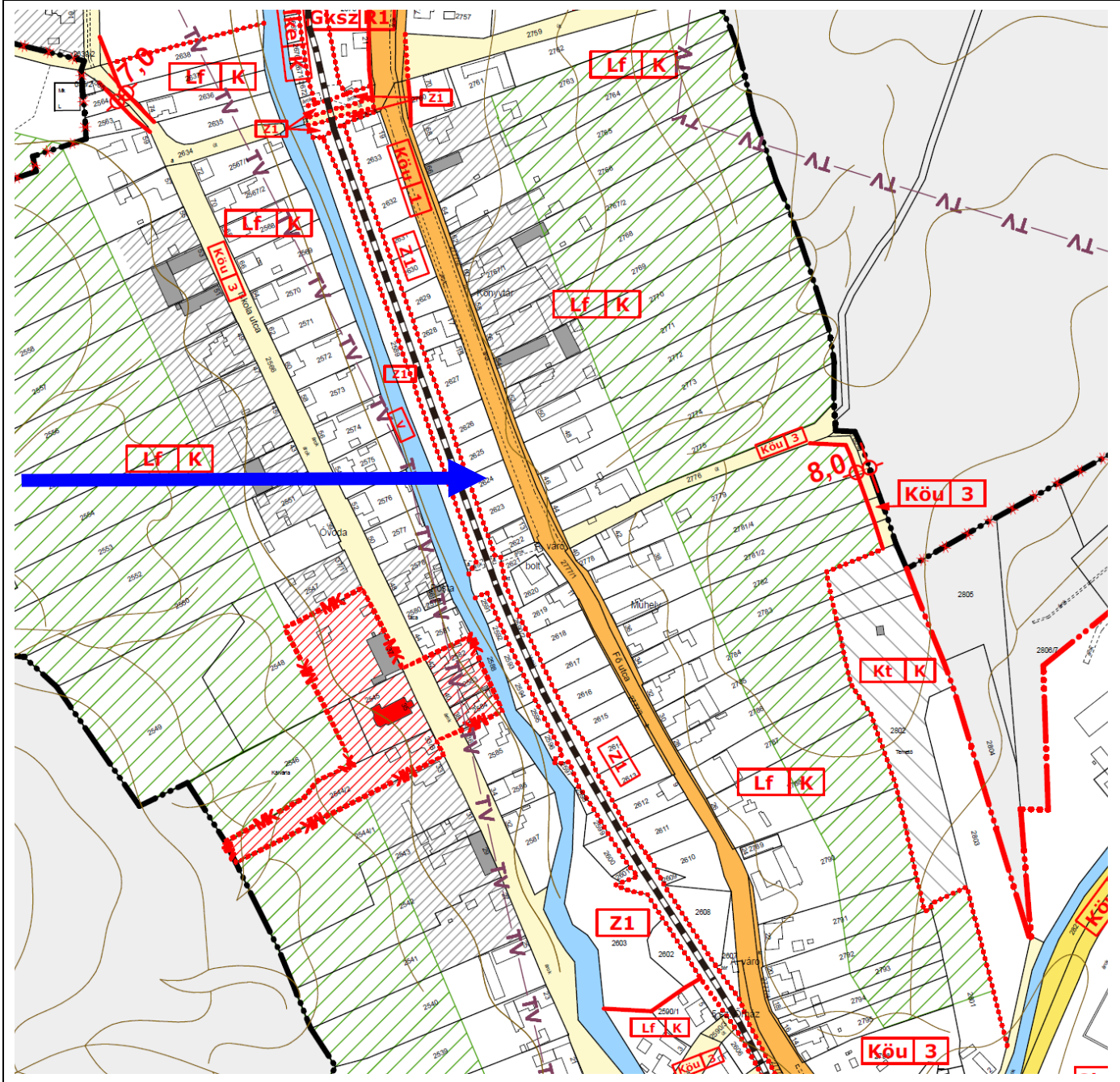


8.

Lutz Norbert

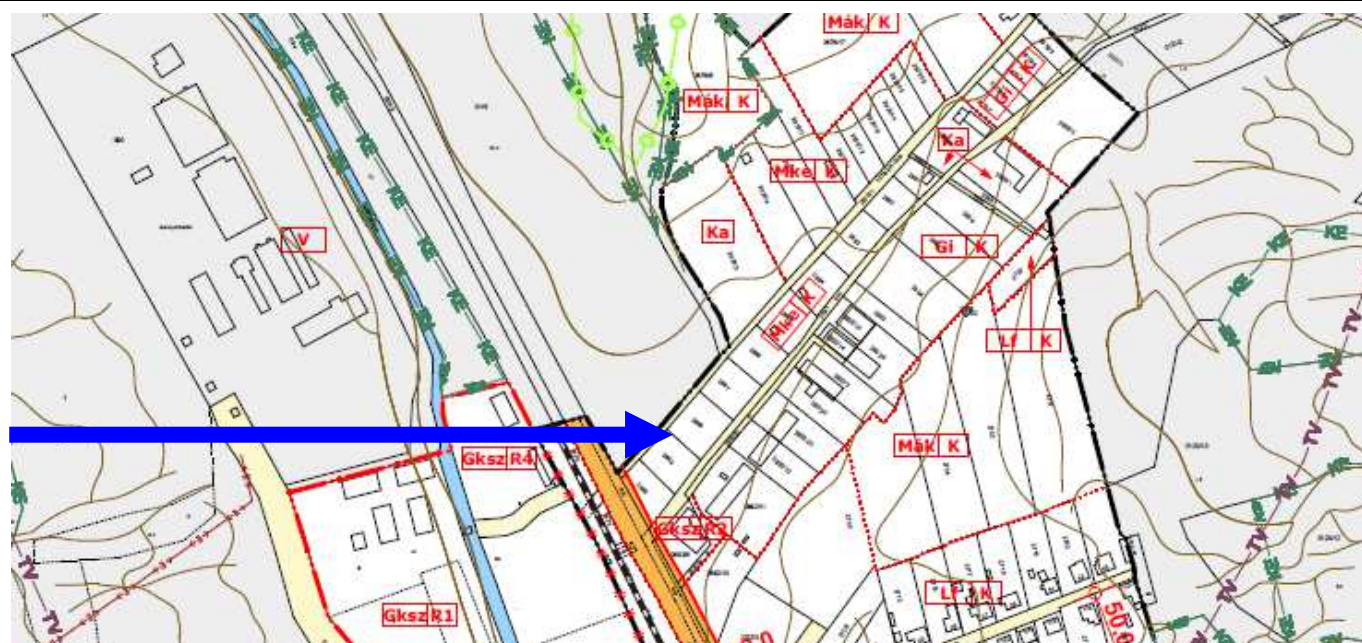
Mecsekjánosi, 2626 hrsz ingatlan zöldterületbe sorolt (út és vasút közötti terület), bemutatóterem, tároló építése a szándék. Terület-felhasználás módosítását igényli.

A megfogalmazott igényen túl a területsávban lakóépületek, szolgáltató épület állnak. Szükséges az egész területsáv terület-felhasználásának, övezetének felülvizsgálata, módosítása.



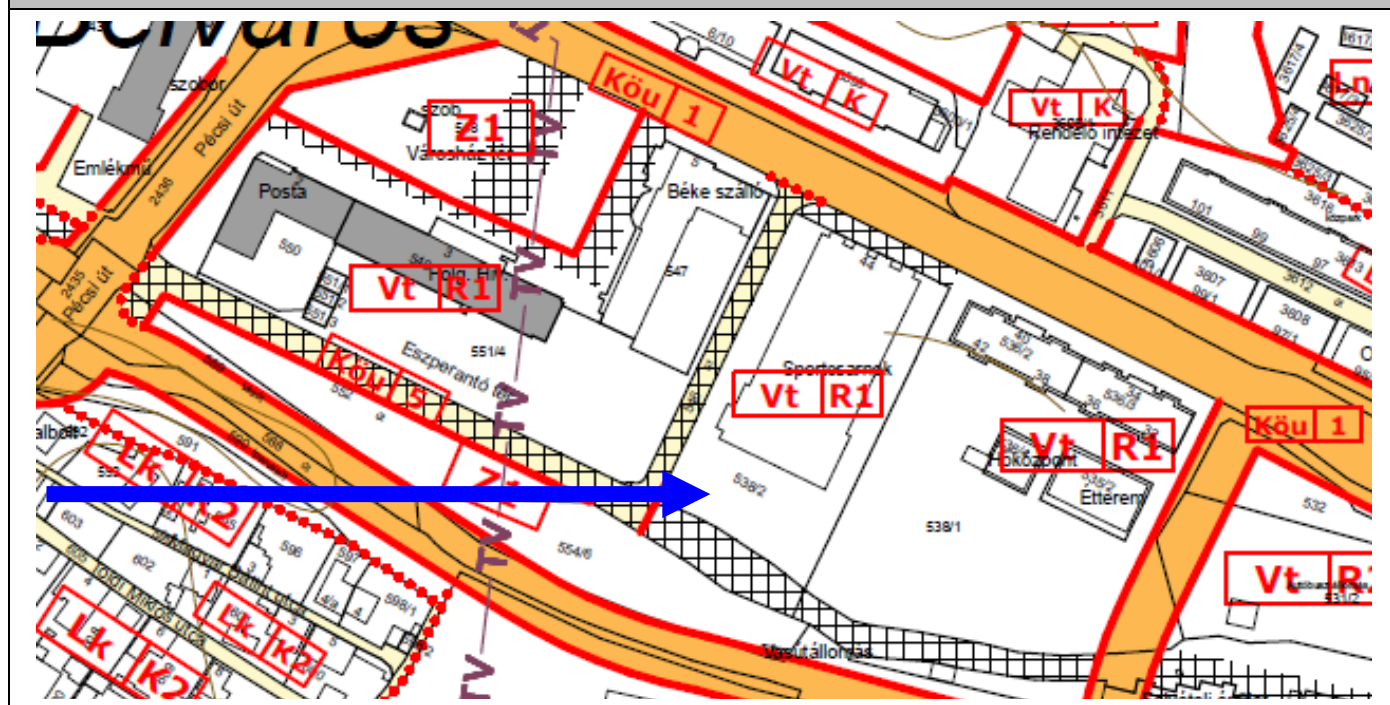
9.	Eckl László	Hizlalda u, 2686 hrsz. átminősítése ipari gazdasági területtől (most Mke)
10.	Eckl Tímea	Hizlalda u, 2687, 2688 hrsz. átminősítése ipari gazdasági területtől (most Mke)

Az ingatlan tulajdonosai meglévő vállalkozásuk telephely-fejlesztését szeretnék megvalósítani a területen. Szomszédos ingatlanok már Gksz övezetbe soroltak.



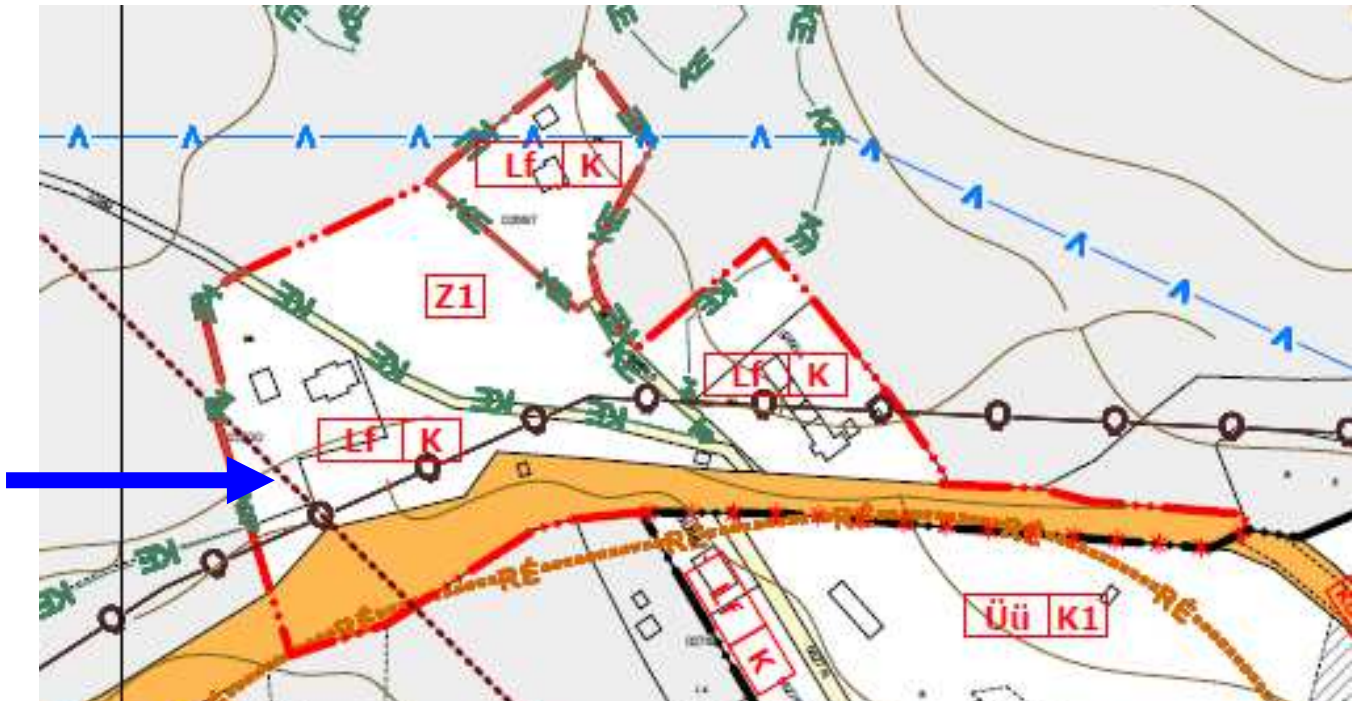
11.	Hivatalból	Sportcsarnok övezeti előírásainak felülvizsgálata, az uszoda bővítés feltüntetéséhez szükséges telekalakítás végrehajtásához
-----	------------	--

Az uszoda épületének földhivatali alaptérképen való feltüntetéséhez telekalakítás végrehajtása szükséges. az övezeti előírások felülvizsgálata szükséges a megfelelő méretű telek kialakításához.



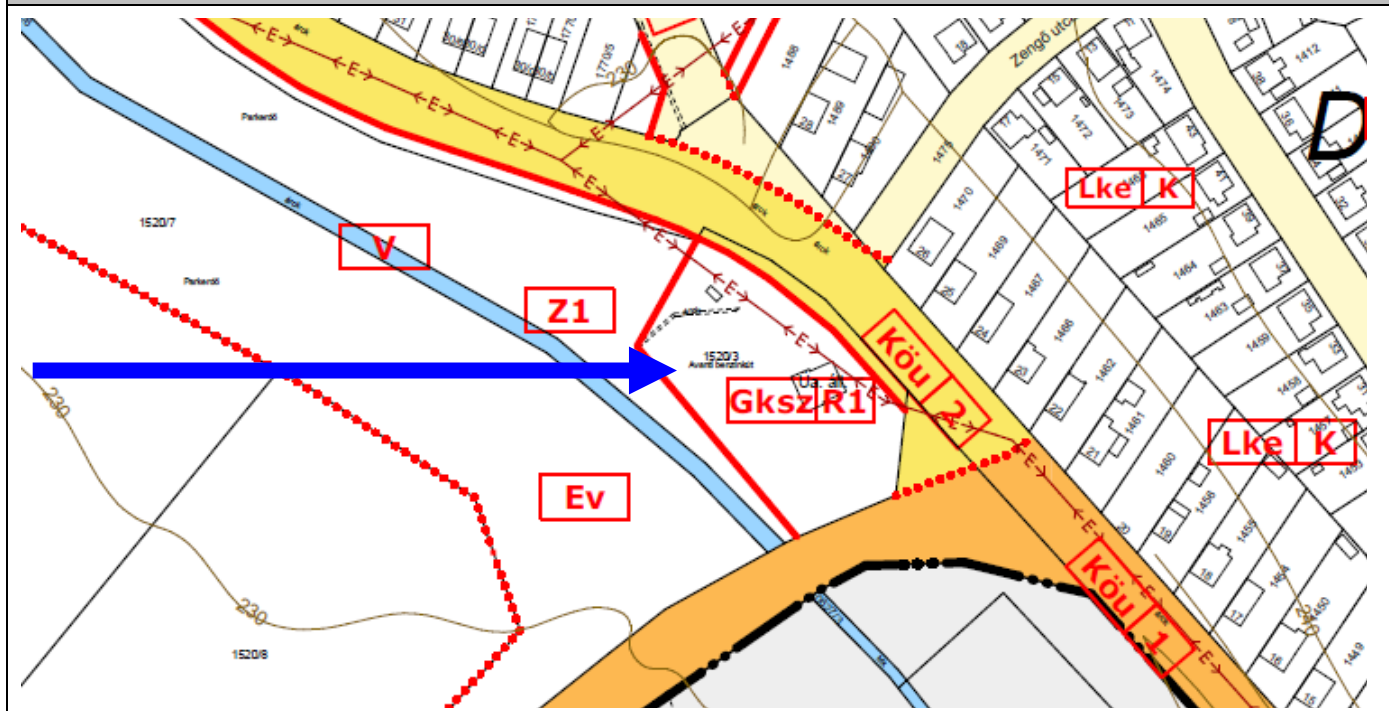
12.	Kulcsár Péter, Leipold Arnold	Zobákpusztá, 0270 hrsz. ingatlan építménymagasság növelése, tetőtér beépítését megengedő mértékig
-----	----------------------------------	---

A terepadottságok miatt, az egyébként tetőtér beépítését megengedő építménymagassági előírás, az adott helyen a tervezett beépítést nem teszi lehetővé. Az építménymagasság minimális növelésével ennek a lehetősége biztosítottá válik.



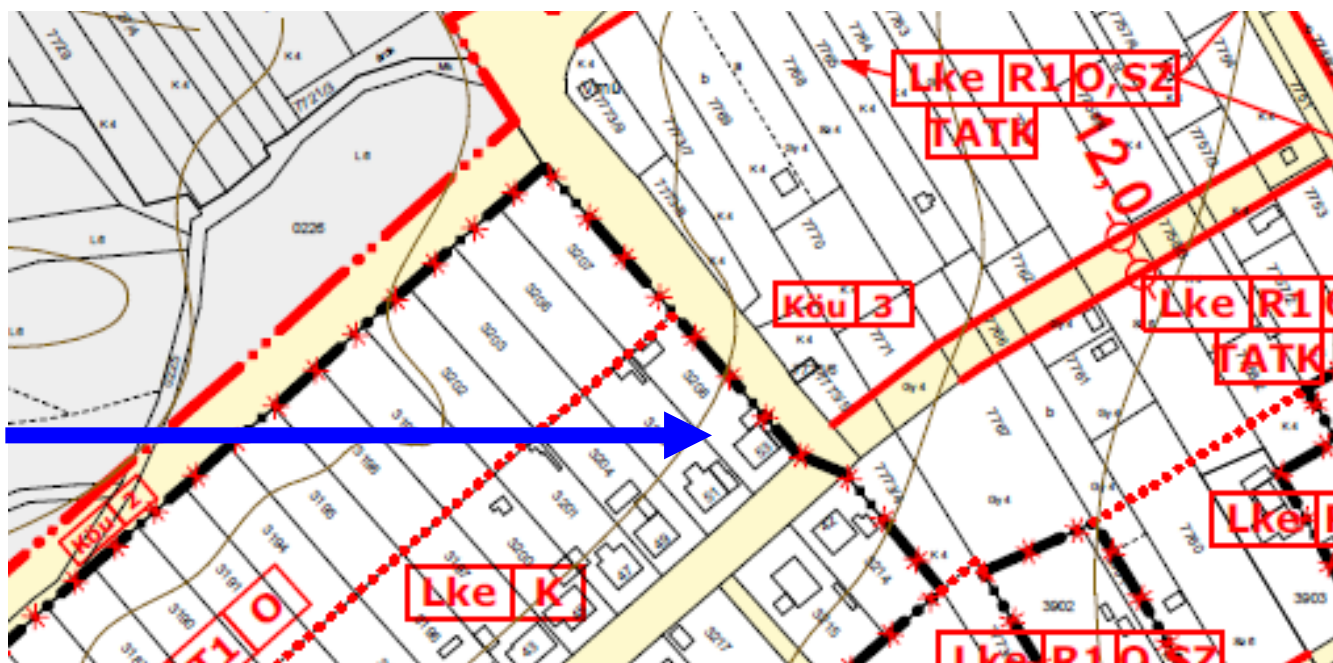
13.	Schmidt Ferenc	Volt Agip kút, Mecsekfalui út, 1520/3 hrsz. Gksz területének növelése nyugati irányban.
-----	----------------	---

Az érintett ingatlanon telephely kialakítása folyamatban van. A telephely használata kismértékű, nyugati irányú bővítést igényelne. A bővítés során figyelembe kell venni a szomszédos vízfolyások üzemeltetéséhez szükséges területeket.



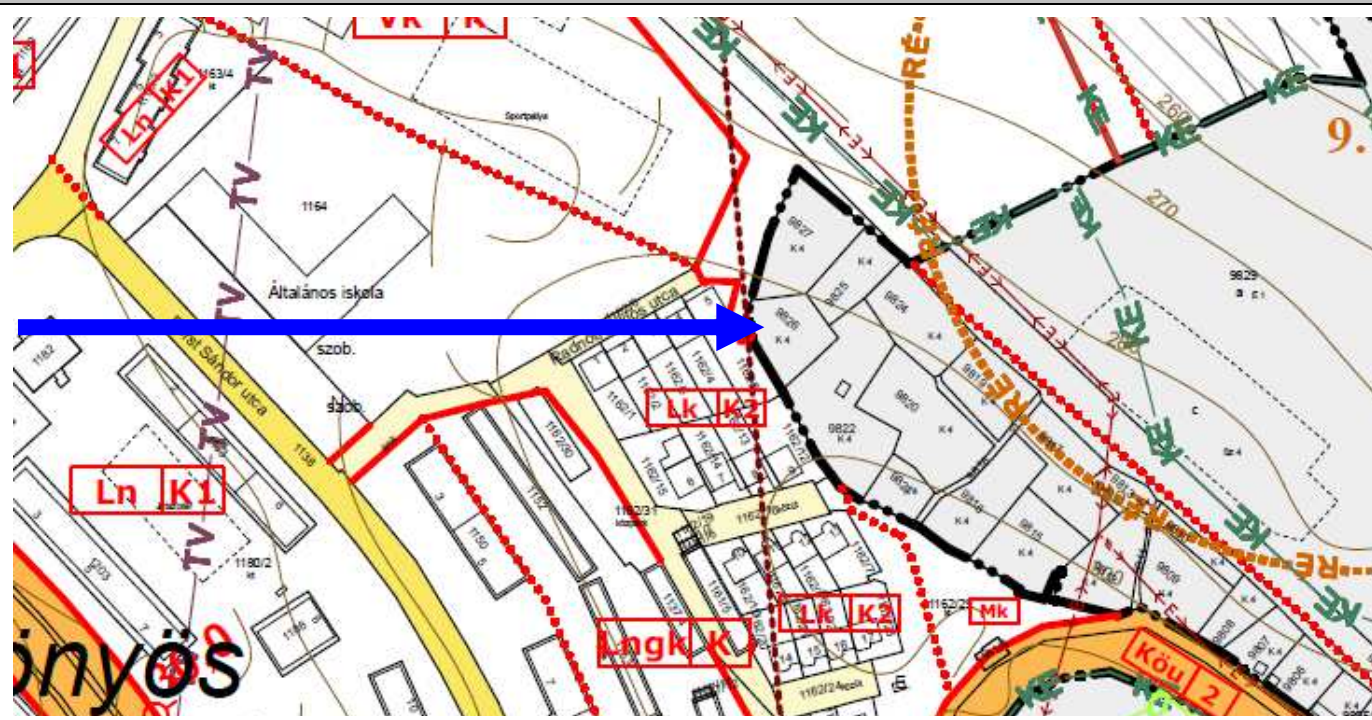
14.	Istovicsné Kőműves Gabriella	Bocskai u. 53. Meglévő épület (garázs) egy része korábban, közterületre épült. A közterület kisebb korrekciójával, telekalakítás végrehajtható, a telek kibővül, az épület egésze az ingatlanra kerül.
-----	------------------------------	--

Az állapot kialakult. A közterület ezen, kismértékű korrekciója a közlekedési terület hosszú távú használatát sem korlátozza.



15.	Dr. Czéder Anita, Dr. Osztóicsné Czéder Andrea Czéder Attila	Radnóti Miklós utca végén, a 9826 hrsz, ma zártkerti ingatlan belterületbe, lakóterületbe vonása.
-----	--	---

Az érintett ingatlan lakóterülettel közvetlenül határos, megközelítése, közműellátása megoldható.



16.	Hivatalból	Krisztina utca végén a szabályozási, és szerkezeti terv a kialakult ingatlanhatárokhoz igazítandó.
<p>A kialakult utca és telekszerkezet kismértékben eltér a tervezettől, de kialakult. A szabályozási terv nem követte le a kialakított állapotot. A szabályozás pontosítása szükséges.</p>		
17.	Hivatalból	Szerkezeti és szabályozási terv esetében a rajzi hibák javítása.
<p>A szerkezeti és szabályozási terv néhány ponton nincs összhangban. Ennek oka a terv korábbi feldolgozási módja. Az összhang megteremtése szükséges.</p>		
18.	Hivatalból	Biológiai aktivitás visszapótlása miatt szükséges módosítás
<p>A módosítások során előfordulhat, hogy a biológiai aktivitásérték összességében csökken. Ez esetben az egyensúly fenntartásáról, a visszapótlásról gondoskodni kell. Ennek helyét ekkor ki kell jelölni.</p>		

19.	Hivatalból	Ratipur 2473, 2413/58. A telephely belső magánútja közterületként szabályozott. Törlése javasolt.
-----	------------	---

A telephely belső közlekedésre használt útja közútként kiszabályozott. Ez indokolatlan, a telephelyhasználatot, az esetleges fejlesztéseiket ellehetetlenítheti.



20.	Hivatalból	A 1249/25, 1251hrsz. (Szent Borbála szociális otthon, családok átmeneti otthona, albérlők háza) belső magánútja közterületként szabályozott. Törlése javasolt.
-----	------------	--

Az intézmény belső, közlekedésre használt útja közútként kiszabályozott. Ez indokolatlan, a használatot, az esetleges fejlesztéseiket ellehetetlenítheti.

