

## ELŐTERJESZTÉS

### **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. február 24-én tartandó ülésére**

Az előterjesztés tárgya: Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő módosítása – településfejlesztési döntés

Iktatószám: 1618-2/2022

Melléklet:  
1. számú melléklet - A tervezett módosítások bemutatása  
2. számú melléklet- Elutasításra kerülő módosítási indítványok

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Kersity Antal főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

<b>Bizottság</b>	<b>Hatáskör</b>
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet II. C.) 21. pont

Egyéb megjegyzés:

A határozatot kapják:

## Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés Komló Város településrendezési eszközeinek tárgyi, 2022. évi teljes eljárásban történő módosítása a 2021. évben beérkezett módosítási indítványokat tartalmazza.

Összesen 24 db módosítási igény merült fel, ahol a módosítások egy részének 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 **1.500.000.- +27% ÁFA**. Javaslom, hogy ezt az Önkormányzat még a 2022. évi költségvetési rendelet elfogadása előtt a 2022. évi költségvetésének terhére vállalja. Tájékoztatom a Tisztelt képviselő-testületet, hogy a fenti összeg a 2022. február 15-én kiküldött I. forduló költségvetési rendelet-tervezet 11. számú mellékletében az előző évről áthúzódó kötelezettségen felül szabályozási terv módosítására betervezett bruttó 5 millió forint terhére biztosítható.

Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi teljes eljárásban történő módosításának szakmailag támogatásra szánt indítványai az alábbiak:

sor szám	Indítványozó	módosítás tárgya	megjegyzés
1.	Hivatalból	Komló, Harkály köz, Kakukk köz telek kiegészítés biztosítása, közterületnek 10 méteres szabályozási szélesség megtartásával	térképen jelölve
2.	Kálmán Attila	Komló, 0306/2 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása, illetve Lke övezetbe sorolása (Bajcsy-Zs. u. 26. számú ingatlan mögötti, azonos tulajdonban lévő területet össze kívánja vonni az utcafronti telekkel belterületbe vonás után)	térképen jelölve
3.	Hivatalból	A Komló, 5937 hrsz.-ú ingatlan hétvégi házas üdülőterületből (Üh) üdülőházas területbe való átsorolása (Üü)	Komló Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 127/2021. (V.10.) számú határozata
4.	Csermák Zsolt	Krisztina utca 1918/12 hrsz.-ú ingatlanhoz való csatoláshoz erdőterületből telekrész belterületbe vonása (Lke), ugyanakkora nagyságú terület Lke-ből erdőterületbe való sorolása a tőle északra eső részen (erdőterület nagysága nem fog változni)	térképi melléklet
5.	Bischof Balázs	Komló, Dózsa György utca mögötti zöldterületből telekrész beépítésre szánt (Lke?) területbe való csatolása, a Dózsa György 9. számú ingatlanhoz való hozzácsatolása	térképi melléklet
6.	Hivatalból	Komló 6052 hrsz ingatlanon be nem építhető telekrész és zöldfelületként kialakítható telekrész jelölése szab. tervlapon, szomszédos apartmanház fejleszthetősége	térképi melléklet

		céljából Komló 6051,6050, 6049, 6048 hrsz.-ú ingatlanok szab. tervlapon átsorolása erdőbe	
7.	Hivatalból	Komló, 6052-6048-ig hrsz.-ú ingatlanokra rálóg a kerékpárút, a kerékpárút átnyúlását szabályozási vonallal szükséges rendezni, illetve nyomvonalán kerékpárút jelkulcsot ábrázolni.	térképen jelölve
8.	Hivatalból	ÜheT övezet nincs szabályozva HÉSZ-ben, Komló, 6064 hrsz.-ú ingatlant érinti	térképen jelölve
9.	Hivatalból	A Szabályozási Tervlapon lévő szabályozási vonalak szerinti telekalakítások lefolytathatósága végett szükséges a HÉSZ-t kiegészíteni további rendelkezéssel arról, hogy szabályozási vonallal való érintettség esetén a szabályozási vonal által leválasztott, visszamaradó telekrész esetében nem kell tartani a minimális teleknagyság, telekszélesség, és beép. % előírásokat.	
10.	Hivatalból	BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság veszélyességi övezet kijelölése	BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata
11.	Hivatalból	Komló, 1249/29 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal ivóvízvezetékekkel való érintettsége miatt északi irányba való eltolása.	térképi melléklet
12.	Pásztor Csaba	inert hulladéklerakó kijelölése (különleges terület), övezeti besorolások megváltoztatása	térképen jelölve
13.	Hivatalból	Komló, 5921/7 hrsz.-ú ingatlan, jelenlegi Z1 jelű általános célú zöldterület övezeti besorolásának megváltoztatása, szintén beépítésre nem szánt, de forgalomképes területre	térképen jelölve
14.	Hivatalból	Komló, 030/5 hrsz.-ú ingatlanon szabadidős sportpálya létesítése céljából a jelenlegi Mg jelű rét és legelőterület egy részének átsorolása Z2 jelű speciális célú zöldterületbe	térképen jelölve
15.	Hivatalból	Komló, 2338/1 hrsz.-ú, jelenleg Z1 jelű, általános célú zöldterület övezeti besorolású ingatlanon, beépítésre nem szánt, kilátó elhelyezésére alkalmas különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése maximum 5%-os beépíthetőséggel.	térképen jelölve
16.	Hivatalból	A Komlói Bányász Sport Klub területén támogatásból épülő edzőcsarnok parkolóinak megközelítéséhez új közlekedési csomópont kialakítása okán szerkezeti terv és szabályozási tervlap módosítása gépjárművel való megközelíthetőség kialakításához (együtt kezelendő a 11. ponttal)	térképen jelölve
17.	Mini Zoo Komló Faragó Endre ügyvezető	Komló, 1976/118 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg Z jelű zöldterületi övezeti besorolású ingatlanon különleges beépítésre nem szánt, állat- és növénykertek területei övezet kijelölése	térképen jelölve
18.	Hivatalból	Szabályozási tervlapon szereplő ÜhK jelű övezetek pontosítása, tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzat ÜhK1 és ÜhK2 övezeteket szabályoz, így a tervlapon jelölt ÜhK üdülőövezetekre határozhatók meg egyértelműen a beépítési paraméterek	

19.	Hivatalból	Komló, 1545/15 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg különleges büntetés-végrehajtási terület övezeti besorolás helyett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kijelölése, tekintettel arra, hogy Komlón nem valósul meg a büntetés-végrehajtási intézet létesítése	térképen jelölve
20.	Hivatalból	HÉSZ 9. § (9) bekezdésének felülvizsgálata, az üdülőterületeken utcai homlokzatmagasság maximumának szabályozása terep %-ban megadott lejtéséhez való kötés szükségességének tisztázása, szükség esetén a szabály átgondolása, újra-fogalmazása	

A szakmailag támogatásra javasolt módosításokat a helyszín térképi megjelölésével együtt az előterjesztés és a határozati javaslat **1. melléklete** mutatja be részletesen.

A szakmailag elutasításra javasolt módosítási indítványokat, az elutasítás indokolásával együtt az előterjesztés és a határozati javaslat **2. melléklete** tartalmazza.

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 eljárás**ként 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 a 2. számú melléklet szerinti módosítási indítványokat, az ott feltüntetett indokolással elutasítja.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítását teljes eljárás keretében kell lefolytatni.
4. A Képviselő-testület a készülő településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviseleti- civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelet (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.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges beszerzés lefolytatására, és a munka megrendelésére, melynek fedezetére legfeljebb 1.500.000,- +27 % ÁFA., azaz bruttó 1.905.000,-Ft forrást biztosít a 2022. évi költségvetés terhére.
6. A Képviselő-testület tájékozódott arról, hogy a kiadás fedezetét az előterjesztett I. forduló 2022. évi költségvetési rendelet-tervezet számai tartalmazzák. A Képviselő-testület jóváhagyja, hogy a vonatkozó kötelezettségvállalásra a 2022. évi költségvetési rendelet elfogadása előtt sor kerüljön, és garantálja a fedezet rendeleti jóváhagyását.
7. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.
8. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőkkel folytasson tárgyalásokat a költségek arányos továbbhárítása érdekében.

**Határidő:** értelem szerint  
**Felelős:** Polics József polgármester  
Kersity Antal főépítész

Komló, 2022. február 18.

**Polics József**  
**polgármester**