

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. november 23-án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Komló város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének 2022. évi 1. számú módosításában kijelölni kívánt új beépítésre szánt területek használati céljáról való döntés az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján, és a 26/2022. (II. 24.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési döntés pontosítása

Iktatószám: 1618/2022

Melléklet: 26/2022. (II. 24.) számú határozat és annak 1. számú melléklete

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Kersity Antal 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 2. / 2.3.21. alpont

Egyéb megjegyzés:

A határozatot kapják:

Tisztelt Képviselő-testület!

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete, 26/2022. (II.24.) számú határozatával településrendezési eszközeinek módosítását határozta el, mely során a határozat 1. számú melléklete szerinti 1., 2., 4., 5., és 17. számú módosítási tételek esetében új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre.

Ezen településfejlesztési döntés alapján Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítási eljárása 20 módosítási szándékot tartalmaz. 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.

Az eljárásban az Önkormányzatnak szükséges döntenie az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján arról, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése indokolt és hogy a település területén más helyen nincs alkalmas már kijelölt beépítésre szánt terület a megvalósítani kívánt célokra.

A településtervezési folyamat során kiderült, hogy a 26/2022. (II. 24.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési döntés, annak 1. számú melléklete pontosítása, illetve módosítása szükséges, tekintettel arra, hogy a településfejlesztési döntés a 13. számú módosítás esetében az indítvány leírásában csak a 5921/7 hrsz-ú ingatlan kerül említésre, azonban a módosítás során az 5921/12 hrsz-ú telek övezeti besorolása is változik, a 17. módosításnál az eredeti leírásban az szerepel, hogy különleges beépítésre nem szánt állatkert területbe kerül átsorolásra az állatkert (MiniZoo) telke, ez azonban a településtervezési kidolgozása során módosult és marad lakóterületbe sorolva, tekintettel arra, hogy a funkció a kertvárosias lakóterületen minden szükséges engedéllyel rendelkezve működik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat szíves elfogadását.

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 eszközök során kijelölendő új beépítésre szánt területek ügyét, és az alábbi határozatot hozza:

1. Komló város Képviselő-testülete a 26/2022 (II.24.) számú határozatában Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő módosításáról döntött, mely során a határozat 1. számú mellékletét képező 1., 2., 4., 5., és 17. számú módosítási tételek esetében új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre.
2. Az új beépítésre szánt területek a következő hrsz-ú ingatlanokon kerülnek kijelölésre:
 - a) 1. módosítás: Komló 6038/1 hrsz.
 - b) 2. módosítás: Komló 0306/2 hrsz.
 - c) 4. módosítás: Komló 3918/11 hrsz.
 - d) 5. módosítás: Komló 3631 hrsz.
 - e) 17. módosítás: Komló 1976/47 és 1976/129 hrsz.
3. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése **olyan használati célokra történik, amilyen célokra Komló város már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület**, melyet az alábbiak szerint igazol:
 - a) **1. módosítás:** A területen a közterület nem egységes szélességű jelenleg, a 10 m-es közterületi sávon kívül a további területek ere nincs szükség közterületként, így a szomszédos – kis alapterületű – ingatlanok területének bővítését szolgálja az új beépítésre szánt terület kijelölése. Ez a településen máshol nem megoldható, tekintve, hogy a bővíteni kívánt telkekhez kötött.
Új beépítésre szánt területet mérete: 181 m²
 - b) **2. módosítás:** A módosítással érintett ingatlan átsorolásával cél, hogy az a 977 hrsz-ú ingatlannal összevonható legyen a telek az ott álló épület fejleszthetősége érdekében. A telekösszevonás helyhez kötöttsége miatt erre a célra nincs más már kijelölt beépítésre szánt terület a településen.
Új beépítésre szánt területet mérete: 1 056 m²
 - c) **4. módosítás:** A módosítás során a 3918/11 hrsz-ú ingatlan területén a védelmi erdőterület és a kertvárosias lakóterület határa pontosodik annak érdekében, hogy a 3918/12 hrsz-ú ingatlan nyugati irányba bővíthető legyen. A módosítás során helyben ugyanannyi lakóterület kerül kijelölésre, amennyi terület védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra, így a beépítésre szánt területek arányában változás nem következik be csak a terület adottságaihoz jobban igazodó területhasználati határ kerül rögzítésre, mely az ingatlanok jobb hasznosítását segíti elő. A telekösszevonás helyhez kötöttsége miatt erre a célra nincs más már kijelölt beépítésre szánt terület a településen.
Új beépítésre szánt területet mérete: 1 160 m²
 - d) **5. módosítás:** A módosítás során a 3631 hrsz-ú ingatlanon kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre annak érdekében, hogy a szomszédos 3629 hrsz-ú telek bővíthető legyen és a terület az ingatlan-nyilvántartásban és rendezési tervi szinten is igazodjon a természetbeni állapothoz. Tekintve, hogy a módosítás a 3629 hrsz-ú ingatlan területének bővítésére irányul, így erre a célra más már kijelölt beépítésre szánt terület a településen.

Új beépítésre szánt területet mérete: 244 m²

- e) **17. módosítás:** A módosítás során a településen üzemelő szolgáltatás már jelenleg is használja (az Önkormányzattól bérli) a módosítással konkrétan érintett területet. A cél, hogy a terület tulajdonviszonya rendezésre kerüljön és a már birtokban lévő, és a bérelt terület az üzemeltető tulajdonába és összevonásra kerüljön. Mivel a módosítás a már meglévő telek területének rendezésére, bővítésére irányul, így erre a célra nincs más már kijelölt beépítésre szánt terület a településen.

Új beépítésre szánt területet mérete: 1023 m²

4. Az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* 12.§-ában foglalt egyéb követelményeknek is.
5. A 26/2022. (II. 24.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési döntés 1. számú melléklete a következők szerint módosul: a 13. számú módosítás tekintetében a Komló 5921/12 hrsz-ú telek is szerepeltetésre kerül, a 17. módosítás tekintetében az állatkert és a bővítésére szánt terület tervezett övezeti besorolása lakóterület.

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

Komló, 2022. november 10.

Polics József
polgármester

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2022. február 24-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

26/2022. (II. 24.) sz. határozata

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

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, érdekképviselői- 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


dr. Müller József
aljegyző

K.m.f.




Polics József
polgármester

**Komló város településrendezési terveinek 2022. évi
teljes eljárásban történő módosítása – településfejlesztési döntéshez tartozó**

1. melléklet - A tervezett módosítások bemutatása

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

1.

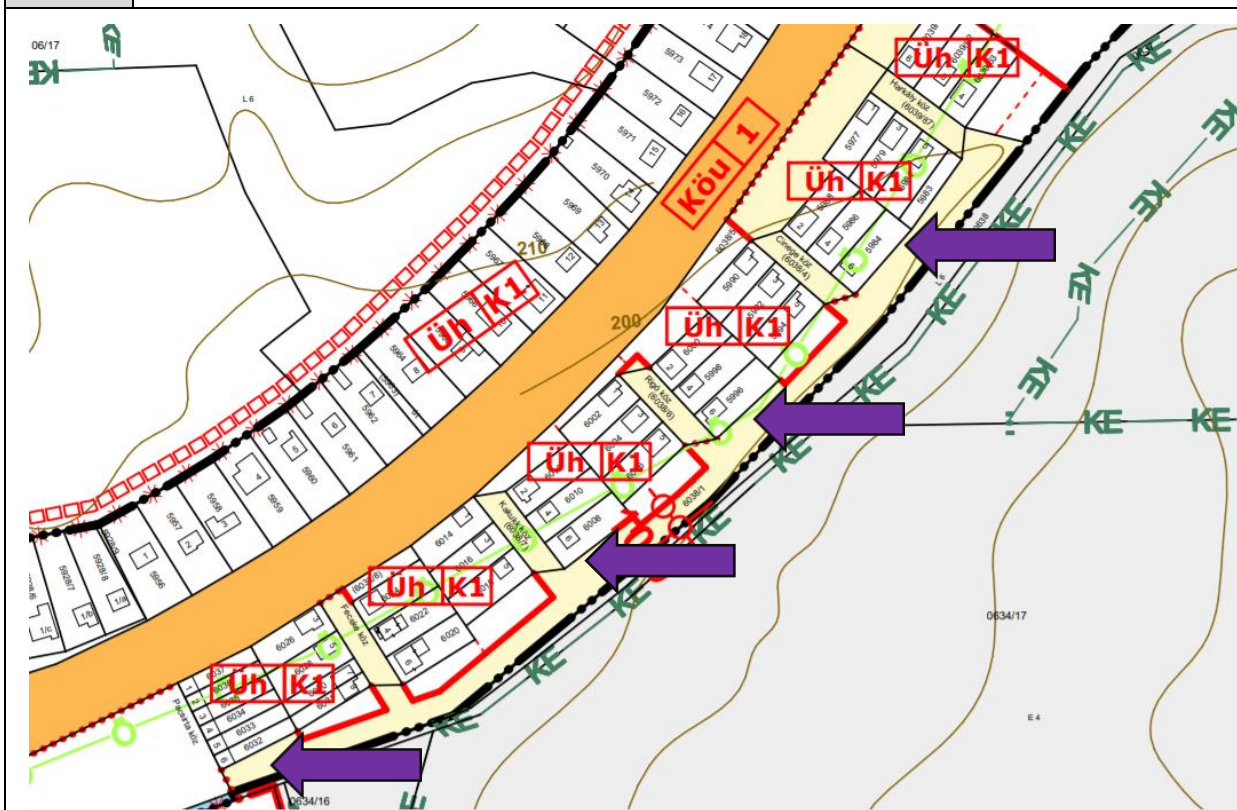
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Komló, Harkály köz, Kakukk köz végén lévő ingatlanokhoz telek kiegészítés biztosítása (mostani közterület rovására), azzal, hogy a közterületnek 10 méteres szabályozási szélesség kerül meghatározásra. A módosítást követően az érintett területrésszel szomszédos üdülőövezeti telektulajdonosok – önkormányzati tulajdonú – ingatlanból telekrészt vásárolhatnak. A jelenleg kis méretű üdülő funkciójú telkek területeinek növelésével az érintett telkeken lévő üdülő funkció jobb érvényesülése várható. A szándék megvalósításához a szabályozási vonal módosítása szükséges.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, jelenleg kis méretű üdülő funkciójú telkek területeinek növelésével az érintett telkeken lévő funkció jobb érvényesülése.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**. Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor, ezen dokumentum 6. pontjában meghatározottak szerint.



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

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Komló, 0306/2 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása, illetve Lke övezetbe sorolása. A Bajcsy-Zs. u. 26. számú ingatlan mögötti, azonos tulajdonban lévő, Komló 0306/2 hrsz.-ú ingatlant össze kívánja vonni az ingatlantulajdonos az utcafronti telkével belterületbe vonás után.

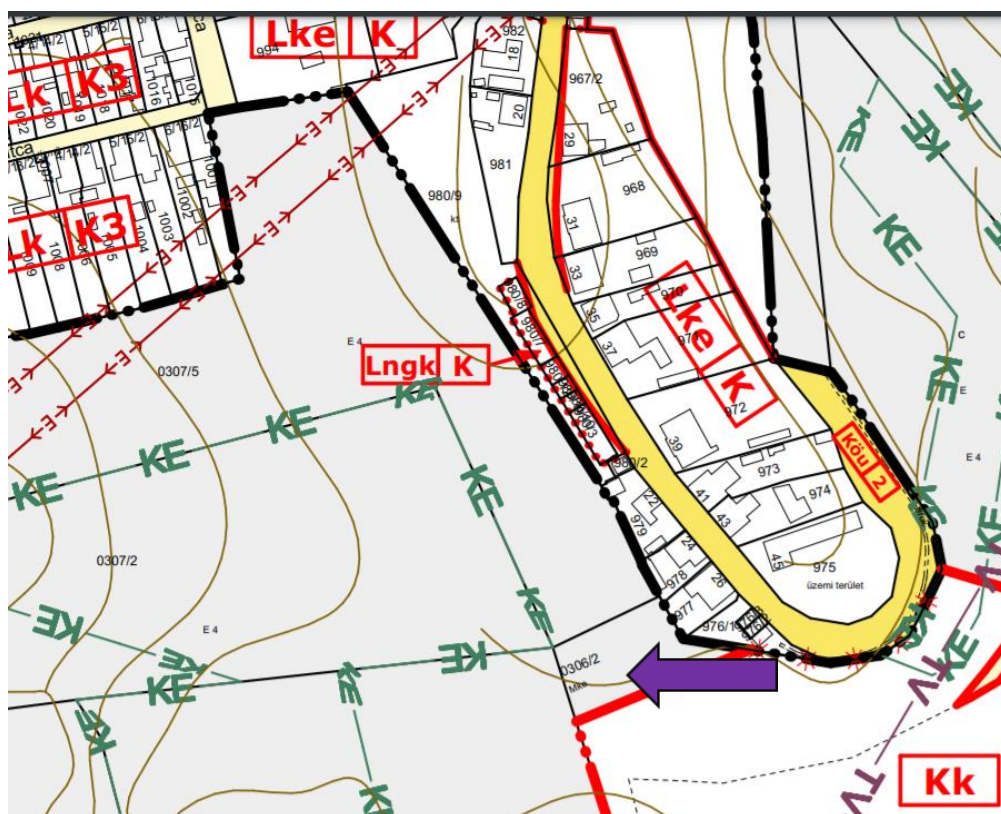
A telekösszevonási szándék megvalósításához belterületbe vonás, beépítésre szánt – az utcafronti telekkel megegyező – övezetre történő átsorolás szükséges.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

2.

Cél, a jelenlegi tulajdonviszonyok rendezése, illetve az utcafronti épület fejlesztetőségének, bővíthetőségének biztosítása. A telek területének növelésével az utcafronton lévő épület bővíthetővé válik, a nagyobb méretű telek esetén a telekre vonatkozó beépítési paraméterek kielégíthetők a bővítés esetén is. A belterületbe vont telek egy részére „zöldfelületként fenntartandó, a telek be nem építhető része” jelkulcsot kell tenni, hogy az ingatlanfejlesztés az utcafronti főépület tekintetében valósuljon meg, megelőzve a hátsókerti melléképületek elszaporodását. Az újonnan bevezetett jelkulcs esetében a HÉSZ 6. § (10) bek. alkalmazásától el kell tekinteni.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**. Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor, ezen dokumentum 6. pontjában meghatározottak szerint.



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

3.

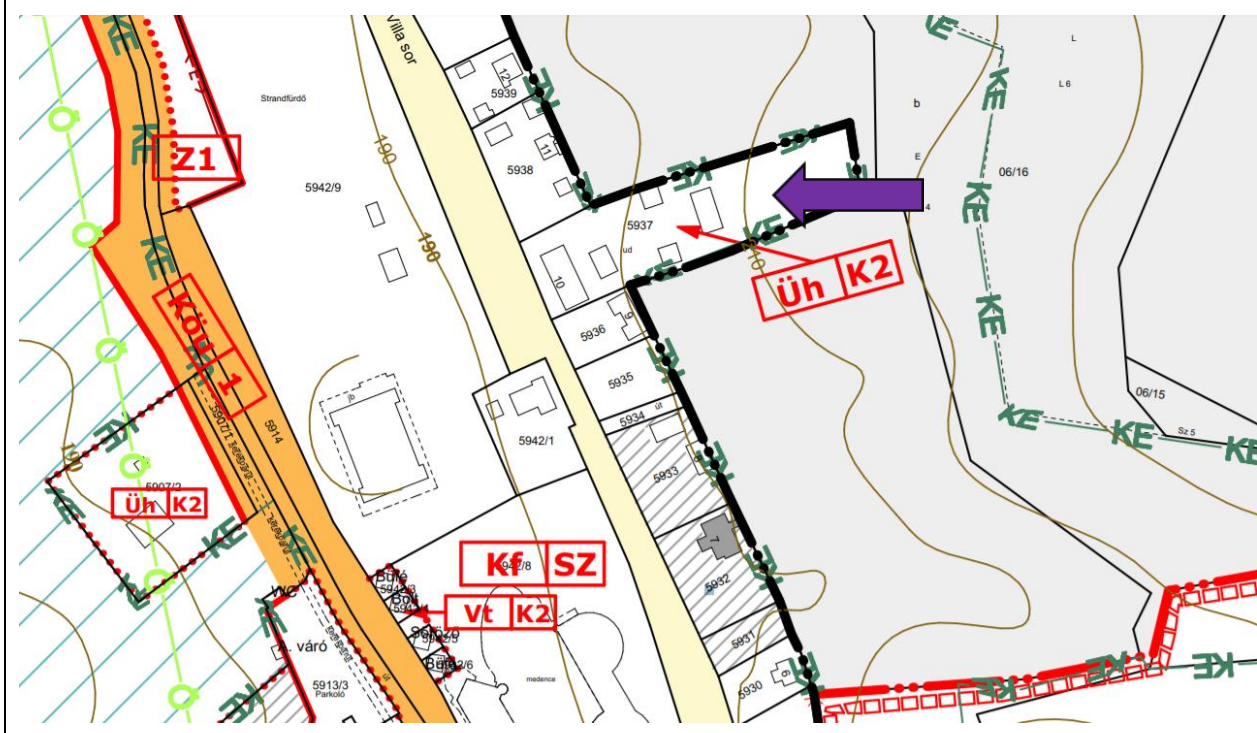
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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 alapján.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Sikondai volt Nyári napközi telkének értékesítése során kikötésre került, hogy a Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 2 éven belül le kell bontania a területen lévő faházakat és az iroda-vizesblokk épületét. Vevőnek 4 éven belül minimum 4 üdülőegységet magába foglaló apartmanház(aka)t kell építenie az ingatlanon. Az OTÉK az Üh övezetben 2 rendeltetési egység létesítését engedi meg, többet csak az Üü jelű üdülőházas övezet enged meg, így a rendezési terv módosításával teljesíthető a kikötés.

Új zöldfelület kijelölése **nem szükséges**.



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

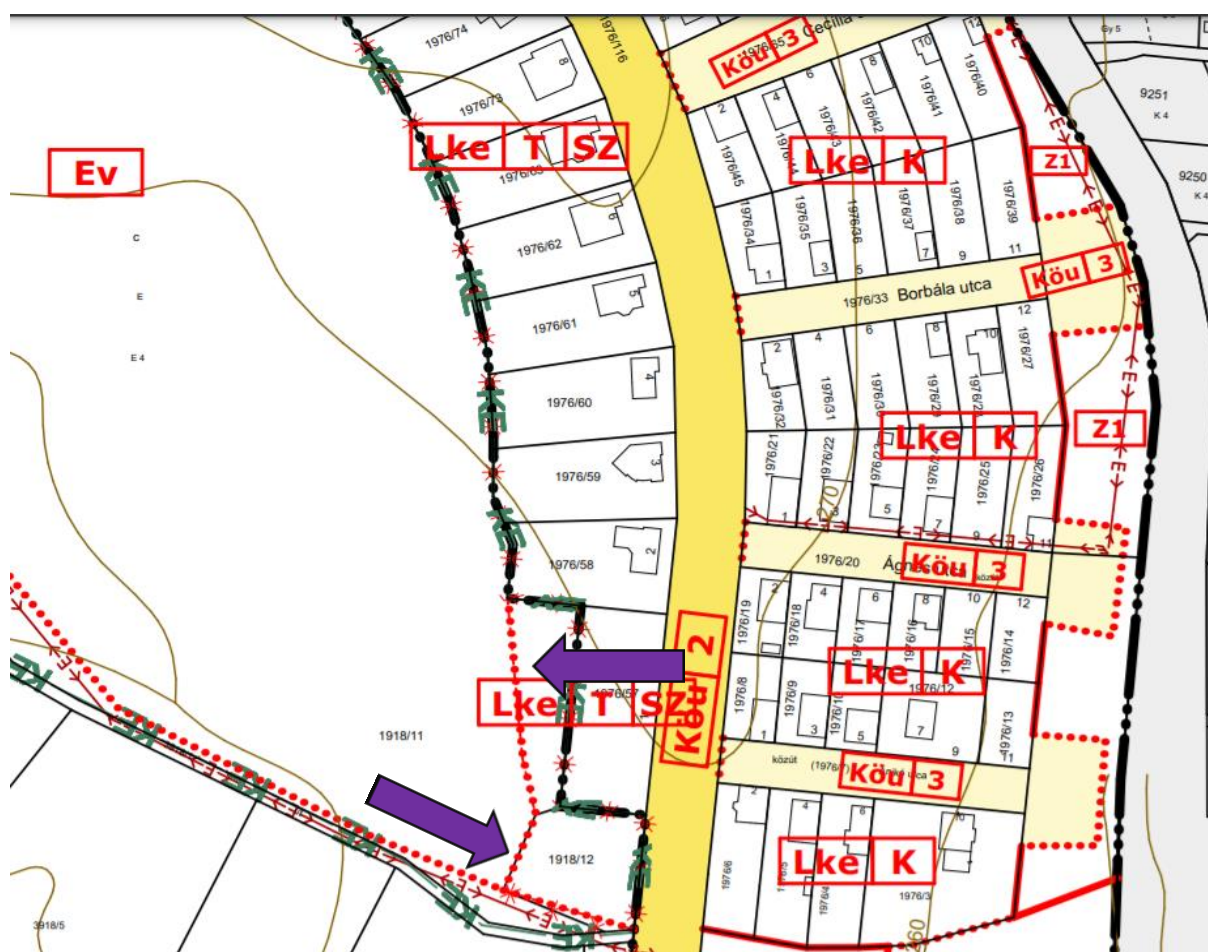
4.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Krisztina utca 1918/12 hrsz.-ú ingatlanhoz erdőterületből telekrész hozzácsatolása belterületbe vonása (Lke), ugyanakkora nagyságú terület, a mellette lévő kertvárosias lakóterületből (Lke) erdőterületbe való sorolás, a tőle északra eső részen, így az erdőterület nagysága nem fog változni. A telek déli részén húzódó övezeti jel alatt található telekrész (melyen közcélú villamos oszlop található) közterületnek való leválasztásához erdőterületet érintő rész tekintetében telekcseréként beszámolható.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Az erdő és Lke jelű kertvárosias lakóterületek szabályozási tervlapon való területcseréjével a Komló, 1918/12 hrsz.-ú ingatlan területe nyugati irányba bővíthetővé válik, a tőle északra lévő, fel nem tárható kertvárosias lakóterület besorolású, kis területű övezet megszűnik. Mivel az erdőterület nagysága nem csökken, a beépítésre szánt területek nagysága nem növekszik, így új zöldfelület kijelölése **nem szükséges**.



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

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

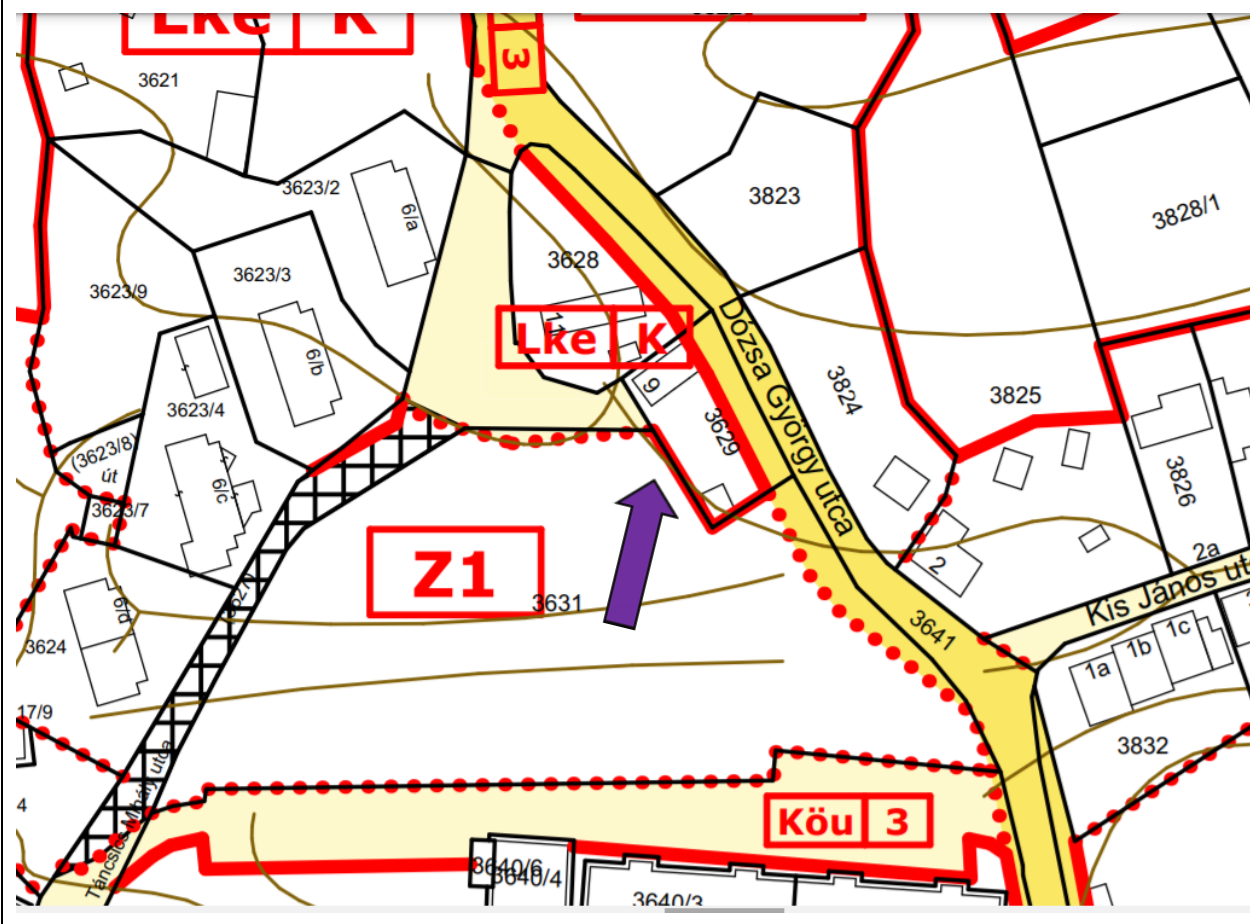
Komló, Dózsa György utca mögötti közterületi zöldterületből telekrész beépítésre szánt (Lke) területbe való átsorolása, a Dózsa György 9. számú ingatlanhoz való hozzácsatlakozás érdekében.

5.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A Komló, Dózsa György utca 9. szám, 3629 hrsz.-ú ingatlanon lévő épületek bővíthetővé válnak, illetve új épület elhelyezésére is lehetőség nyílik.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése szükséges. Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor, ezen dokumentum 6. pontjában meghatározottak szerint.



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

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A jelenleg hétvégházias területbe (Üh) sorolt Komló 6052 hrsz ingatlant önkormányzat értékesíteni kívánja, a szomszédos apartmanháztulajdonos területbővítésnek kívánja felhasználni az apartman működéséhez, azonban az ingatlanon lévő értékes faállomány védelme érdekében szükséges azon be nem építhető és zöldfelületként fenntartandó telekrészt kijelölni, és fakivágási tilalmat jelölni a szabályozási tervlapon.

Komló 6051,6050, hrsz.-ú ingatlanokon – a település más területén újonnan beépítésre szánt területbe való sorolásuk miatt - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése történik, a 6049, 6048 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási tervlapon erdőterületbe kerülnek átsorolásra.

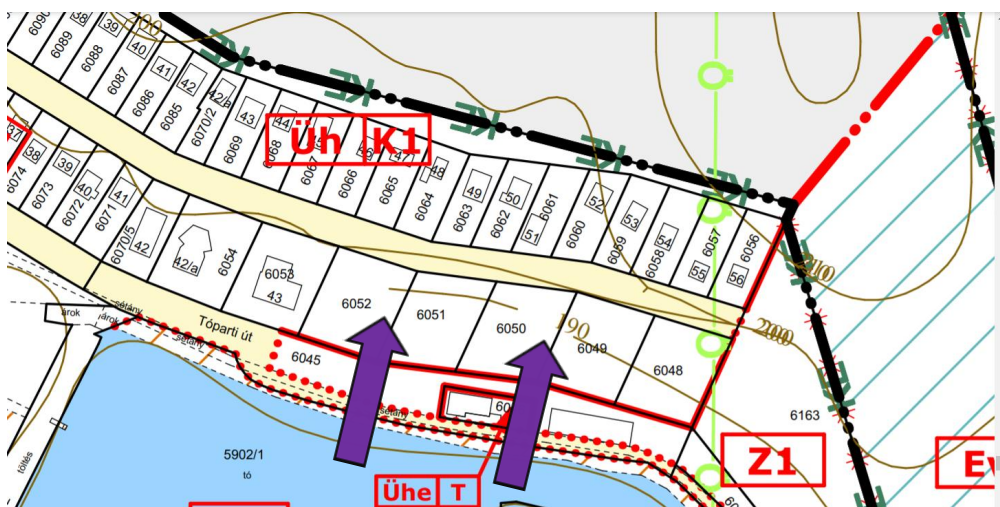
CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

6.

A Komló, 6052 hrsz.-ú ingatlanon lévő értékes növényállomány, és a látvány védelme érdekében be nem építhető és zöldfelületként fenntartandó telekrész kijelölése szükséges, azzal, hogy a HÉSZ 6. § (10) bek. alkalmazásától el kell tekinteni. Ez által a szomszédos telken lévő apartmanház – telekösszevonás esetén – tovább fejleszthetővé válik, valamint a jogszabályban meghatározott számú személygépkocsi parkoló elhelyezhetővé válik telken belül.

A Komló, 6048, 6049, 6050, 6051 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg hétvégházias területbe (Üh) sorolt ingatlanok meredeksége miatt korlátozottan alkalmasak üdülőházak építésére, továbbá az idő során értékes növényállomány alakult ki rajtuk. A telkeken lévő dús növényzet, és az általa nyújtott látvány védelme, talajmegtartó képesség védelme érdekében szükséges az ingatlanokat beépítésre nem szánt területbe sorolni, azaz zöldterület, illetve erdőterület kijelölése. A jelenlegi szabályok hatályban tartásával, elkerülhetetlen, hogy „tájseb” alakuljon ki, és a Sikondai településrész értékes látványa komoly károkat szenvedjen.

A HÉSZ bizonyos módosításai, a terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezik, - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése szükséges. Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor.



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

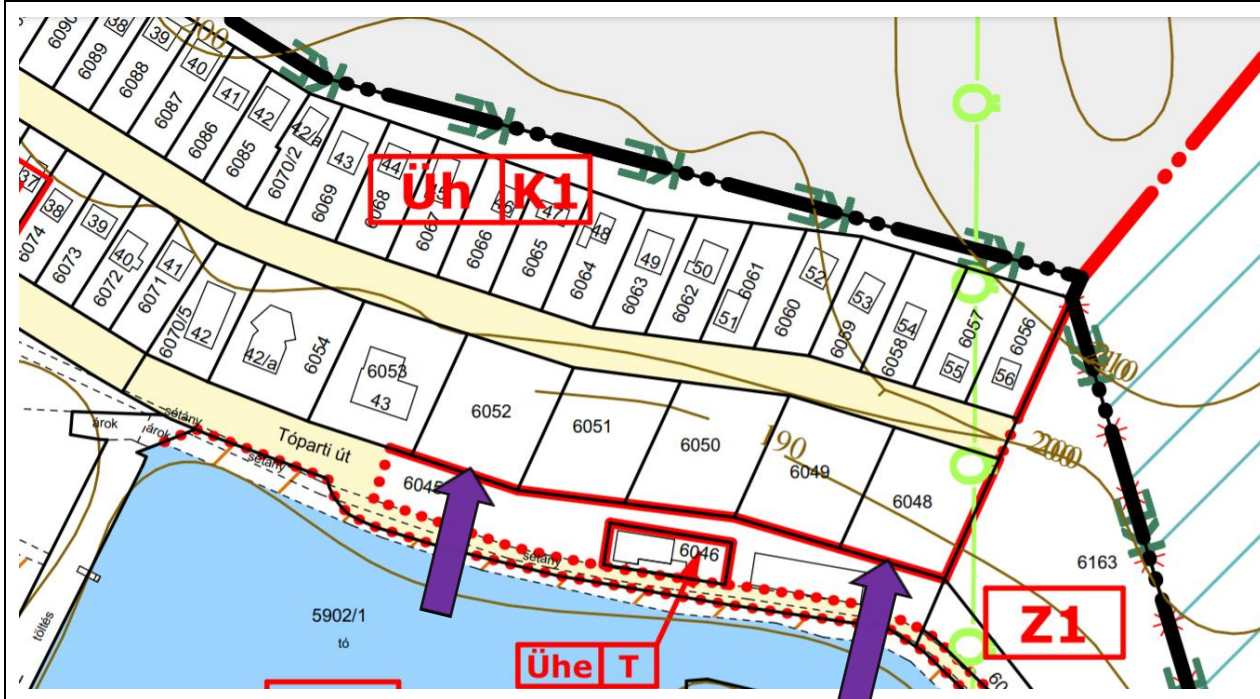
7.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A Komló, 6052-6048-ig hrsz.-ú ingatlanokra rálóg a kerékpárút, a kerékpárút rálógását szabályozási vonallal szükséges rendezni, illetve nyomvonalán közlekedési terület jelkulcsot ábrázolni.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A kerékpáros közlekedést szolgáló területrészek ingatlan-nyilvántartási szempontból való rendezése céljából szükséges a geodéziailag pontosan bemért nyomvonal szabályozási terven való ábrázolása közlekedési területként.



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

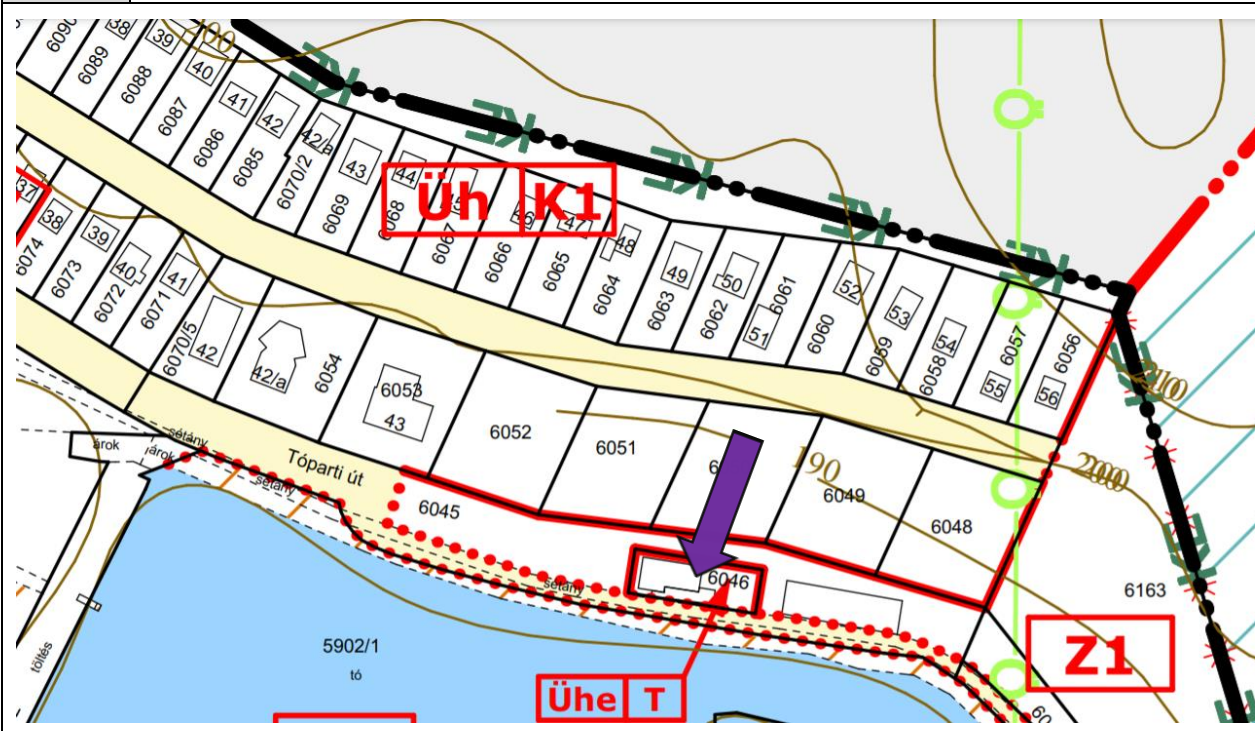
8.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A szabályozási tervlapon szereplő ÜheT övezet nincs szabályozva HÉSZ-ben. A Komló, 6064 hrsz.-ú ingatlant érinti a szabályozás hiánya.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A szabályozási hiány pótlásával egyértelműsíthetők a telket érintő építési jogok.



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**

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 telekrész esetében nem kell tartani a minimális teleknagyság, telekszélesség, és beép. % előírásokat.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**9.**

Ezen módosítás hiányában nem mindegyik szabályozási vonallal érintett telek esetében lehet végrehajtani a szabályozási vonal szerinti telekrendezést, azaz a közterület-nem közterületről való leválasztást. Ezért szükséges olyan szabály beiktatása, mely kimondja, hogy szabályozási vonallal érintett telek esetében, a szabályozási vonallal való rendezés esetén a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

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

10.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság veszélyességi övezet kijelölése

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatának megfelelően a Komló, 0297 hrsz.-ú telephelyre, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában a településszerkezeti terven jelülésre kerülnek az üzemet érintő veszélyességi görbék

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

	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK
--	---------------------------

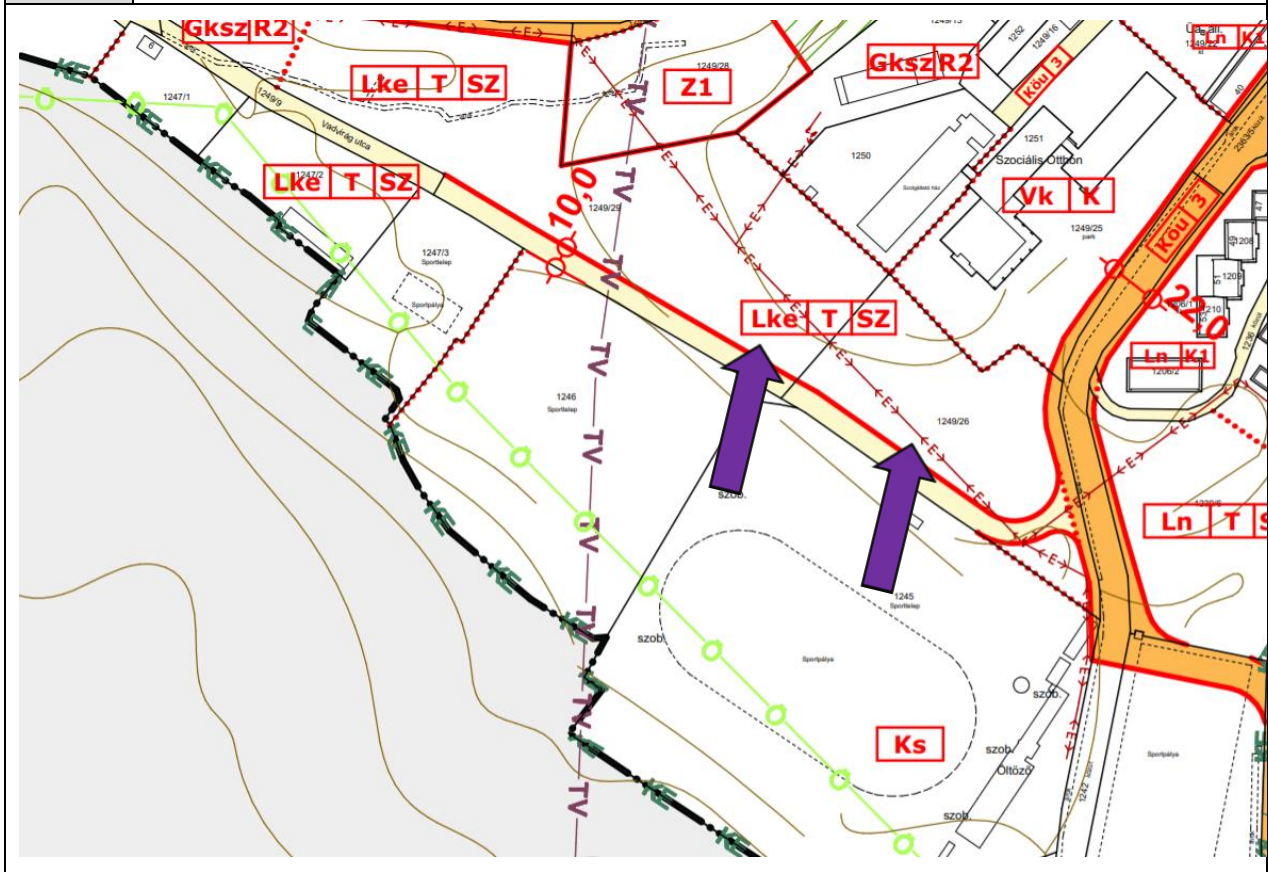
	Komló, 1249/29 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal ivóvízvezetékkel való érintettsége miatt északi irányba való eltolása.
--	---

	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS
--	---------------------

11.

11.	A terület módosított szabályozási vonal szerinti rendezése esetén az ivóvízvezeték közterület alatt fog húzódni, így nem szükséges idegen telekre szolgálmi jog bejegyzése.
------------	---

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (3) 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

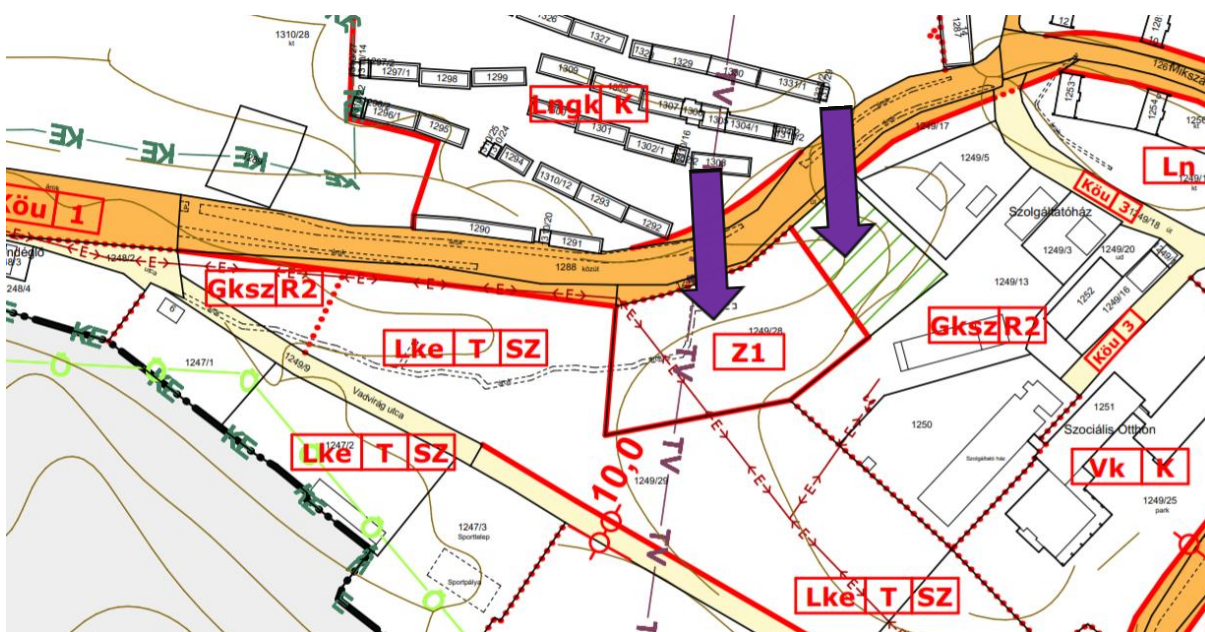
Inert hulladéklerakó kijelölése (különleges terület), övezeti besorolások megváltoztatása.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

12.

A terület szakszerű, környezetvédelmi szempontoknak megfelelő feltöltése esetén a jelenleg kedvezőtlen terepviszonyok, földtani problémák megszüntethetők, a hulladéklerakási időszakot követően a rekultivált terület tovább hasznosítható. Jelen módosításhoz környezetvédelmi munkarész készítése is szükséges.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése szükséges. Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor, ezen dokumentum 6. pontjában meghatározottak szerint.

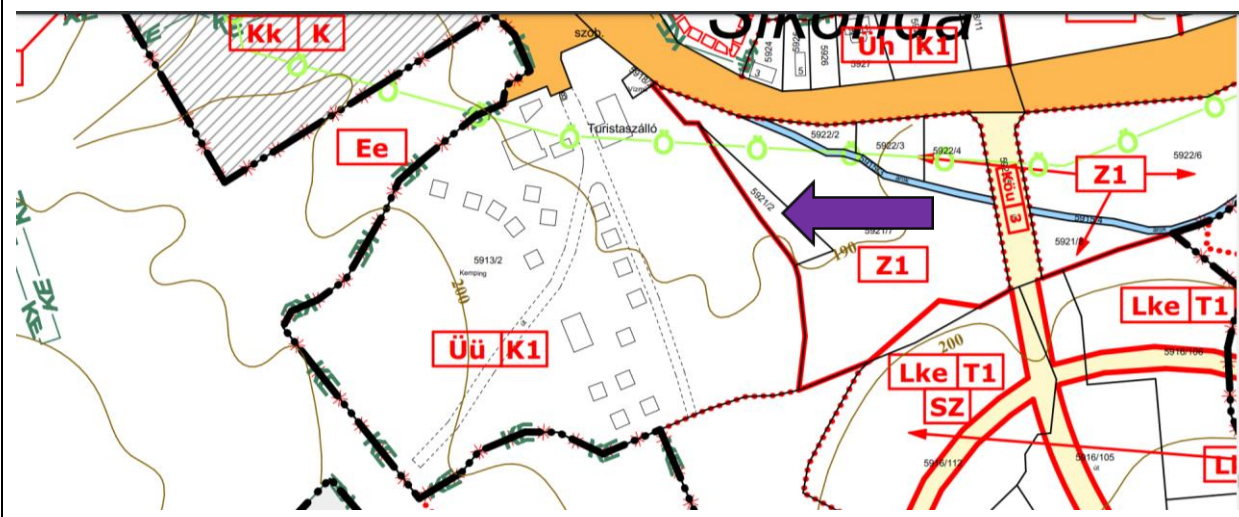


MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Komló, 5921/7 hrsz.-ú ingatlan, jelenlegi Z1 jelű általános célú zöldterület övezeti besorolásának megváltoztatása, szintén beépítésre nem szánt, de forgalomképes területre.

13.**CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**

A szomszédos kemping területén magánbefektető által végrehajtani kívánt – természetközeli glamping szálláshely komplexum - fejlesztéshez kapcsolódóan, a fejlesztő meg kívánja vásárolni a telket, amit a kempinghez kíván funkcionálisan csatolni rekreációs célokra a kemping természetközeli zöldterületének növelése céljából.



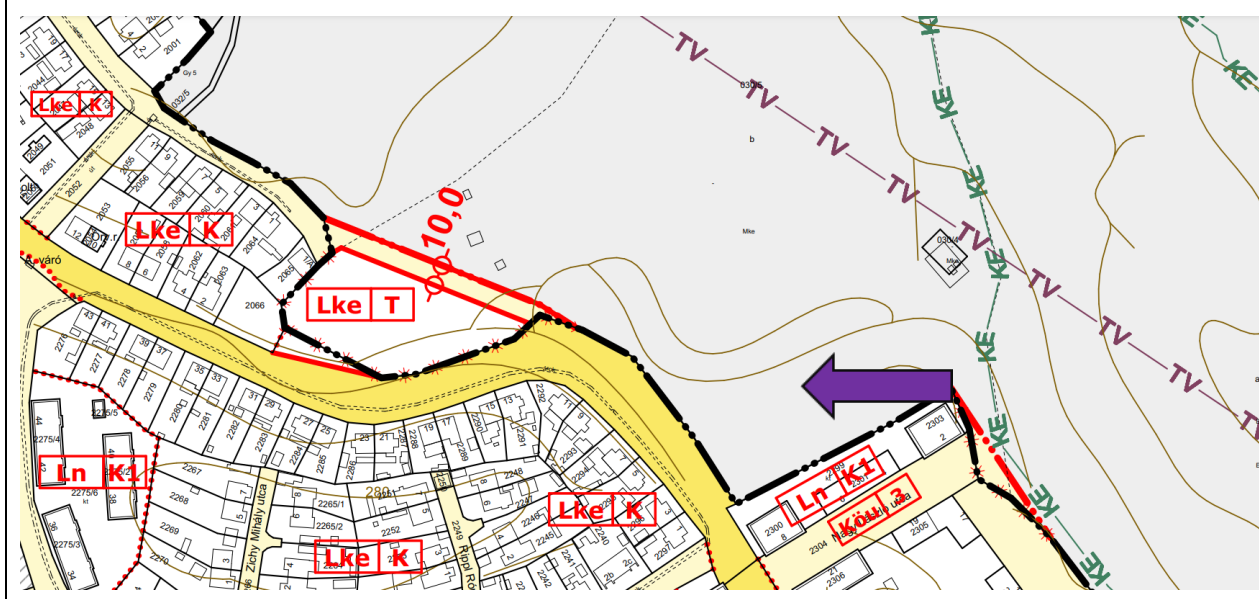
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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.

14.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Az Önkormányzat támogatásból megvalósítható - rekreációs és szabadidős tevékenység céljából – szabadtéri sportpályát és hozzá kapcsolódó parkolókat kíván létrehozni. A módosítás e cél megvalósíthatóságát szolgálja.



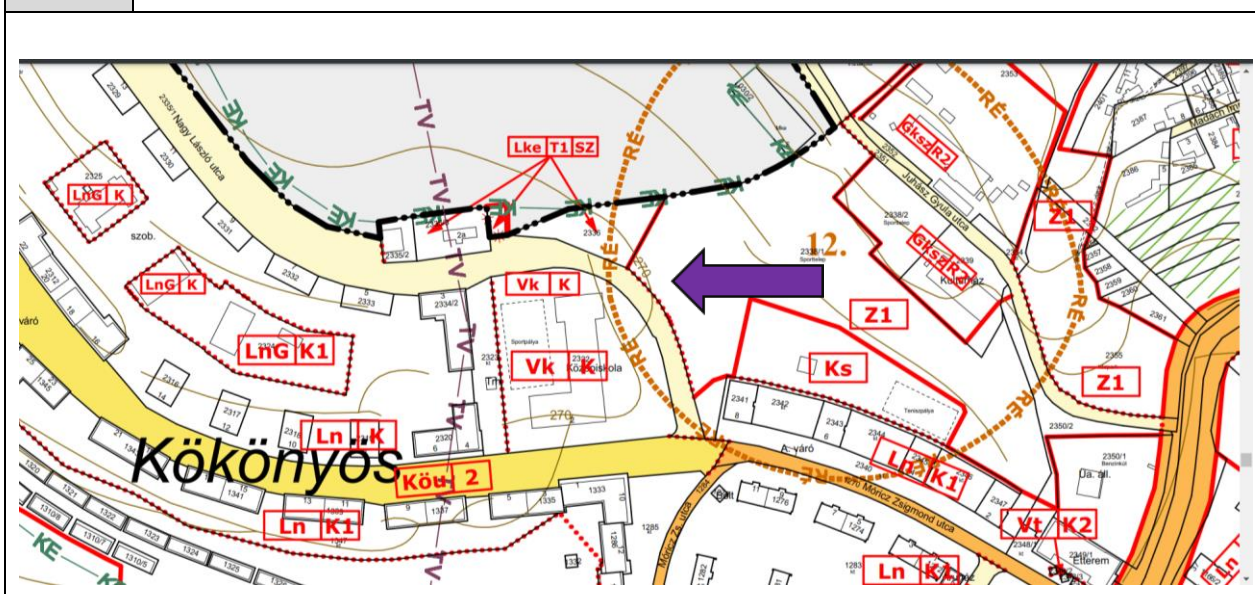
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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.

15.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Az ingatlan közvetlen közelében létesült szabadidőközpont, illetve a telek közvetlen környezetében található rekreációs és sport lehetőségeket kiegészítéséhez az Önkormányzat támogatásból megvalósítható kilátót kíván létrehozni. A módosítás e cél megvalósíthatóságát szolgálja.



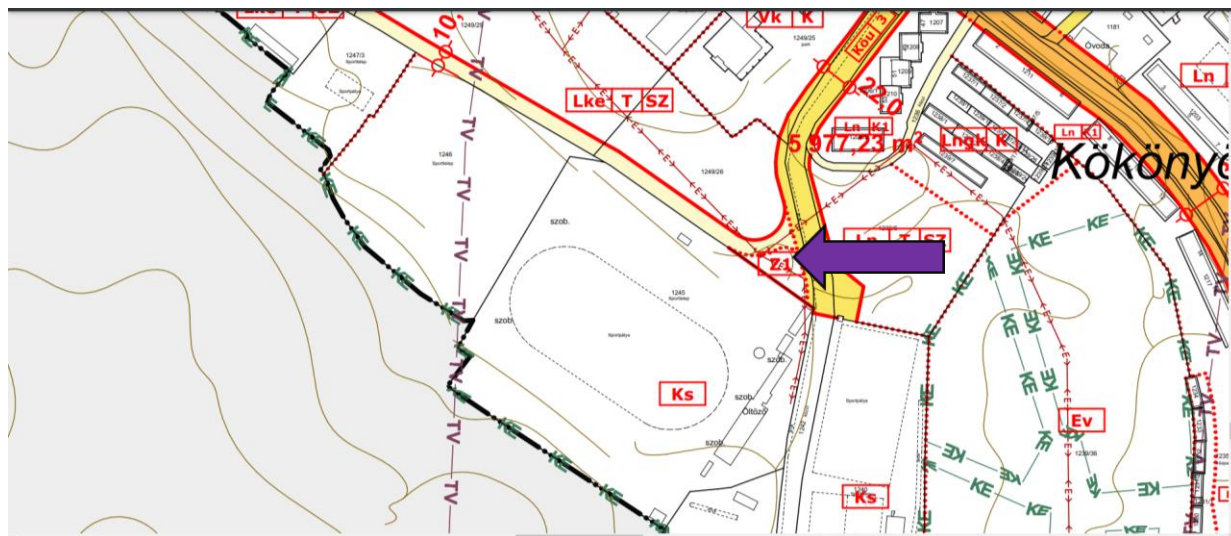
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

16.

A Komlói Bányász Sport Klub területén támogatásból épülő edzőcsarnok parkolójának megközelítéséhez új közlekedési csomópont kialakítása okán szerkezeti terv és szabályozási tervlap módosítása gépjárművel való megközelíthetőség kialakításához (együtt kezelendő a 11. ponttal)

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A támogatásból megvalósuló sportközpont fejlesztés kapcsán létesülő edzőcsarnokhoz kialakítandó parkolók megközelítését szolgáló új gépkocsis csomópont kialakíthatósága.



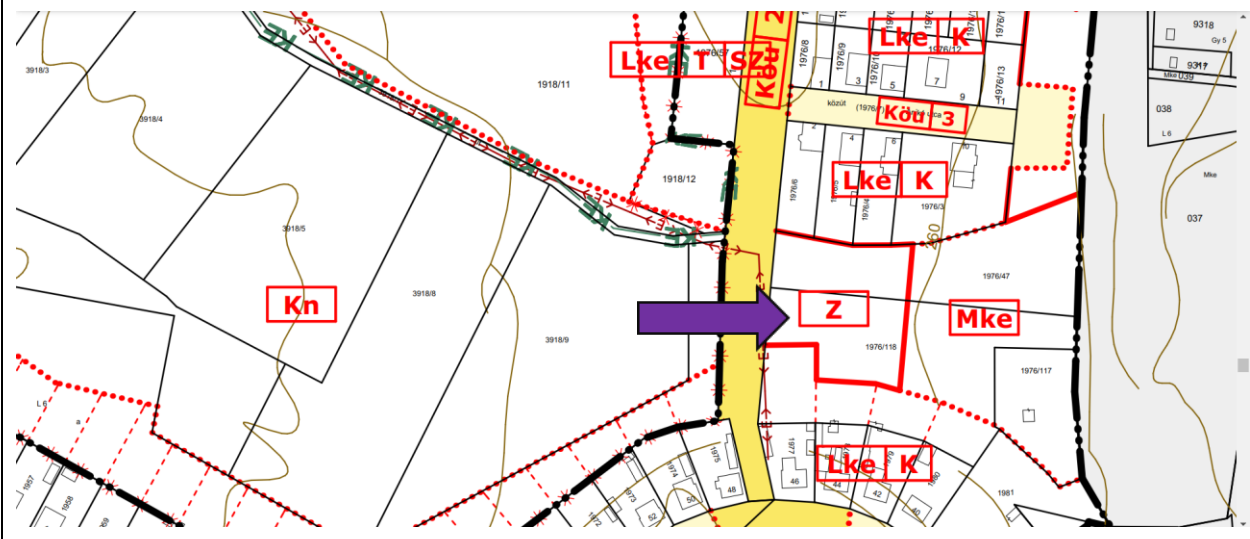
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Komló, 1976/118 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg Z jelű zöldterületi övezeti besorolású ingatlan egy részéből különleges beépítésre nem szánt, állat- és növénykertek területei övezet kijelölése

17.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A szomszédos telken lévő állatkert fejlesztési területként létrehozandó különleges beépítésre nem szánt, állat- és növénykertek területei övezet kijelölésével lehetőség nyílik az állatkert funkció bővíthetőségére, illetve a tartási körülmények javítására.



18.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK 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
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A Szabályozási Tervlapon szereplő Üh övezetek pontosításával egyértelművé válnak a jelenleg nem egyértelműen meghatározható övezeti beépítési paraméterek a helyi építési szabályzat 1. számú melléklete alapján

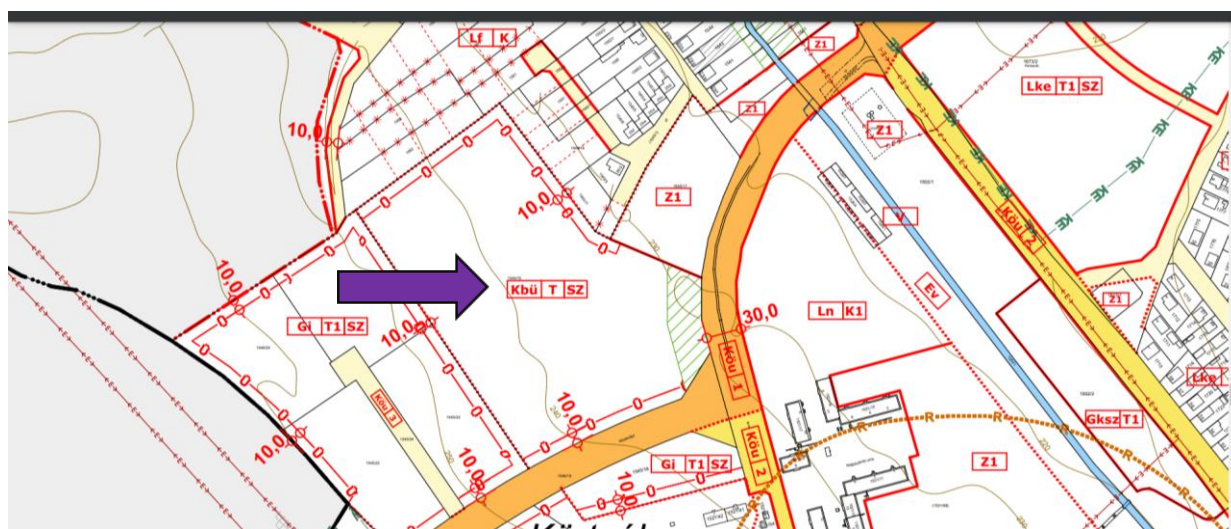
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Komló, 1545/15 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg különleges büntetés-végrehajtási terület övezeti besorolás helyett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, tekintettel arra, hogy Komlón nem valósul meg a büntetés-végrehajtási intézet létesítése.

19.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A jelenlegi övezeti besorolás alapján az ingatlanon, csak a különleges terület rendeltetését meghatározó funkciójú épületek létesülhetnének, ezért az elmaradó beruházás okán indokolt az övezeti átsorolás, az átsorolással a területen munkahelyteremtő gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató funkció létesíthetőségének lehetősége teremthető meg.



20.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK 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
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Az üdülőterületeken a terep százalékos lejtéséhez kötött utcai homlokzatmagasság meghatározása a megadott százalék alatt és feletti lejtésű terepen eltérő utcaképet eredményez, a felülvizsgálat a korlátozás szükségességét tisztázza.