

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS TÉMÁI

7. számú módosítás

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 69/2016. (III.29.) határozatában döntést hozott a Brigetio gyógyfürdő környékének gyógyhellyé nyilvánítása kezdeményezéséről. A minősítéshez szükséges környezeti állapotmérések folyamatban vannak. A minősítés megszerzéséhez a gyógyhely lehatárolását a szabályozási terven is szerepeltetni kell.

A módosítás **egyszerűsített eljárással** történik.

8. számú módosítás

8.1.

A Specipack Kft kartondoboz gyártással foglalkozik. A telephelye a Tatai út külterületi szakasza mentén, a város szélén lévő mindössze néhány telekből álló „falusias” (Lf) lakóövezetben van. A kérelmező a vállalkozás fejlesztése érdekében a két szélső telek összevonásával gazdasági övezetet kíván létrehozni. A szomszédos lakóterület miatt Gksz övezet létrehozása lehetséges.

Péczi András tájékoztatása szerint a telek ivóvíz, szennyvíz és villamos hálózati infrastruktúrával rendelkezik. A fűtés fatüzelésű kazánal üzemel. Az üzem 7 dolgozót foglalkoztat, mely a tervezett fejlesztés révén 2 fővel nő. A telep gépjárműforgalma heti 2-3 kamion be- és kiszállítást, mely a fejlesztés révén 1 kamionnal növekedhet. A tervezett épület 16*25 m alapterületű, földszintes épület.

A területfelhasználás; a szerkezeti terv módosítása is szükséges, de a változás mértéke alapján a módosítás **egyszerűsített eljárással** is történhet.

8.2.

Más fejlesztések miatt a korábban kisebb méretű telkek kialakítására kiszabályozott Ipari Parki övezet (0102) helyett az Újszállási út mellett szándékozik az önkormányzat kisebb vállalkozások számára 1-2 hektáros telkek kialakítására alkalmas területet, új övezetet kiszabályozni a 0217* számú övezetből.

A módosítás legfeljebb szintterületsűrűségi módosítást igényel a szerkezeti terven; **egyszerűsített eljárással** is lefolytatható.

8.3.

Az önkormányzat ipari parki fejlesztési elképzelései miatt a 0103 számú övezet 0102 és 0790* számú övezetekkel való összevonása a módosítás célja, mely során a terület egységesen Gksz területfelhasználású lesz, a beépíthetőségi intenzitás növelésével (60 %), az építménymagasság 15 m – 4 szint meghatározásával, valamint az útszabályozások törlésével.

A módosításokat a szerkezeti terven is át kell vezetni, de csak egy kis jelentőségű gyűjtőút és egy kerékpárút megszűnésével jár, ezért a módosítás **egyszerűsített eljárással** is történhet.

8.4.

A Pingvin éttermet szeretné bővíteni a tulajdonos, ez a jelenlegi szabályozási előírások mellett nem lehetséges. A 0655 övezet ÉNY-i sarkában egy új övezet létrehozásával; a beépítési mód zártosúrára történő módosításával és a

megengedett legnagyobb építménymagasság növelésével; egyemeletes tömegformálással a módosítás lehetővé válik. Az igényhez kapcsolódóan az önkormányzat támogatja a turisztikailag frekventált területeken az előkertekben téli használatra is alkalmas igényes, zárt teraszépítmények elhelyezési lehetőségének biztosítását a KÉSZ módosításával a város teljes területén.

A módosítás legfeljebb a szintterületsűrűség miatt igényli a szerkezeti terv módosítását; **egyszerűsített eljárással** is lefolytatható.

8.5.

Az 1017 számú mezőgazdasági kertes övezetben fekvő telek tulajdonosa gombatermesztés céljára szándékozik épületet elhelyezni. A tervezett épület cca. 20*7 m alapterületű. Ehhez a telek feltárását kell a szabályozás módosításával biztosítani, illetve a telek legalább 3 %-os beépítését lehetővé tenni a KÉSZ módosításával a mezőgazdasági kertes övezetekben. A tulajdonos a telek közlekedési feltárásának lehetőségét a többi érintett tulajdonossal való megegyezéssel lehetségesnek tartja. A vízellátást kúttal és víztisztítóval szeretné megoldani, mivel a gombatermesztéshez nincs szükség ivóvíz minőségre. A szennyvízkezelést helyi szennyvízkezeléssel kívánja megoldani. Mivel szerkezeti terv módosítást nem igényel **egyszerűsített eljárással** is lefolytatható.

8.6.

A Csillag erőd melletti telek jelenleg a fürdő közelsége miatt különleges fürdőövezetben van (0737 övezet). A telek tulajdonosa lakásokat akar építeni a területen a jelenleg megengedettnél valamivel nagyobb intenzitással.

Az eredeti javaslat kiegészült a szomszédos (0738) övezetben lévő szálloda tulajdonosának kérésével, mely szerint az övezetben a szálloda 5 szintes kiépíthetőségét indítványozza, illetve a beépíthetőség 40 %-ra történő növelését és luxusapartmanok építésének lehetőségét. (A Csillag erőd közelsége miatt a szintszám és az építménymagasság növelése a korábbi magassági korlátozásokra tekintettel kevésbé valószínű.)

A módosítás a szerkezeti terv legfeljebb kismértékű módosítását igényli; **egyszerűsített eljárással** lefolytatható.

8.7.

A kis tó mellett a 1116/2-es területen a feltöltések miatt a tervezett parti sétány csak a jelenlegi szabályozási szélesség bővítésével valósítható meg.

A módosítás a szerkezeti terv kismértékű módosítását igényli; **egyszerűsített eljárással** lefolytatható.

8.8.

Az önkormányzat úgy ítéli meg, hogy a KÉSZ tervezett útjainak szilárd burkolattal való kiépítésére vonatkozó előírásait [23.§ (4), 70. § (5), 71. § (6), 95. § (16)] felül kell vizsgálni és lehetőség szerint enyhíteni kell.

Hasonlóképpen enyhíteni kívánja az önkormányzat a KÉSZ hírközlési antennatornyokra vonatkozó előírásait [9. § (4)] annak érdekében, hogy antennatornyok az eddig meghatározott határvonal és a Duna között is elhelyezhetők legyenek gazdasági területeken.

A módosítás a szerkezeti terv módosítását nem igényli; **egyszerűsített eljárással** lefolytatható.

8.9.

Az önkormányzat a Laktanya közben a 0464-es övezetben lévő telkeit értékesíteni akarja. A csoportházias beépítés helyett az oldalhatáros beépítésű telkekre lát igényt, ennek érdekében történik a szabályozási terv módosítása.

A módosítás a szerkezeti terv módosítását nem igényli; **egyszerűsített eljárással** lefolytatható.

8.10.

A Brigetiohoz tartozó újabban feltárt fürdő területe a világörökség várományos limes egyik fő komáromi attrakciója lehet. A jelenlegi tervek szerint fedett bemutató terület lesz, ezért a terület átsorolása szükséges beépítésre szánt területté.

A módosítás a szerkezeti terv jelentős változása miatt **teljes eljárással** folytatható.

8.11.

A Rossi Biofuel Zrt. a MOL területén bérel területet. A korábbi fejlesztések során telekalakítás nem történt; a Rossi Biofuel Zrt. fejlesztései a MOL nagyterjedésű területén, mint egy építési telken valósultak meg. Bár a Rossi Biofuel Zrt. képviselője szerint a bérleti konstrukció a következő fejlesztési lépcső során is megmarad – vagyis a bérelt telekrészhez viszonyítva az övezeti előírásokat meghaladóan intenzív beépítési szándék a teljes MOL területre vetíthető; engedélyezhető – de a telektulajdonos MOL képviselője jelezte, hogy nagyobb távon lehetséges, hogy sor kerül a területükön belüli telekalakításokra. Előbbiek figyelembe vételével szükséges a MOL terület szabályozásának a tulajdonosi, illetve fejlesztői szándékokhoz történő igazítása. A terület szerkezeti tervi helyzete alapvetően nem változik meg, így a módosítás **egyszerűsített eljárással** folytatható.

8.12.

A Lászlópack Kft. a tervezett fejlesztései megvalósítása érdekében a telephelye beépítési paramétereinek növelését kéri; építménymagasság 10,5 m; beépíthetőség 50 %; zöld felület 20 % mértékre. A módosítás érdekében a szerkezeti terven legfeljebb a telekkihasználtság nő, ezért **egyszerűsített eljárással** folytatható.

8.13.

A Wf szabadidőpark tulajdonosa a szabadidőpark fejlesztése érdekében több támogatásra szeretne pályázni. A pályázati kiírásokhoz való illeszkedés érdekében a szabályozási terv szerinti telepszerű beépítésű tömbtelkeken belül önálló telekalakításokat lehetővé tévő szabályozást kér. A módosítás a szerkezeti tervet legfeljebb a telekkihasználtság minimális változásával érinti ezért **egyszerűsített eljárással** folytatható.

8.14.

A jóváhagyott tervdokumentumok hibajavítását igénylik a hatósági munka során felmerült észrevételek: A KÉSZ-ben hiányzik a Kbe és Kfü övezetek leírása.

8.15.

A hatályos tervek a koppánymonostori városrészi-, intézményi központ bővíthetősége érdekében az önkormányzati tulajdonú telkek közötti néhány, még magántulajdonú telket is a központi vegyes övezet részeként szabályozza, figyelemmel a városrészben lévő sok tartalékterületre és a városrész lakóépületek számának tényleges növekedésére. A bővítési lehetőség megtartását a képviselők indokolatlannak tartják, ezért a tervmódosítás során meg kell vizsgálni a jelenlegi szabályozással érintett 0115, 0116 és 0117 számú övezeteket annak érdekében, hogy a magántulajdonú telkek, lehetőleg az önkormányzati tulajdonban lévő még nem beépített telkek lakótelkekké váljanak. A módosítás során meg kell vizsgálni a földnyilvántartás szerinti építési tilalmakat is.