

Komárom



Településrendezési eszközök 19. sz. módosítása
Jóváhagyásra előkészített anyag
2020. november

Völgyzugoly Műhely Kft.

KOMÁROM

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 19. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT ANYAG



Megbízó

Komárom Város Önkormányzata
dr. Molnár Attila polgármester
2900 Komárom, Szabadság tér 1.



Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
70-944-3015, 20-9138-575
vzm@vzm.hu

Településrendezés,
felelős tervező:

Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259

Tervezők:

Südi Beáta - építészmérnök

Tájrendezés,
környezetvédelem:

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

2020. november

VZM 1601/20

Komárom_19mod_jóváhagyásra_201102.doc

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	3
A terv célja, a megbízás ismertetése	3
A tervezési folyamat	3
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - A HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE	5
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	6
A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK	6
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	6
a KÖRNYEZET BEMUTATÁSA.....	7
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, BEÉPÍTÉS.....	7
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK	8
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS INDOKLÁS.....	11
III. MELLÉKLETEK	12

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Komárom város településrendezési eszközei 2010-ben kerültek jóváhagyásra, majd több alkalommal módosításra. A képviselő testület 2016-ban hagyta jóvá a város Településfejlesztési Konceptióját és Integrált Településfejlesztési Stratégiáját. 2019-ben Komárom a Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS), valamint a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött. A munkával a város a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A módosításra építési beruházás megkezdése miatt rövidtávon, a településrendezési eszközök felülvizsgálatának befejezése előtt mutatkozik igény.

Komárom Város Polgármestere a településrendezési eszközök módosításáról döntött a 14/2020. (IV.1.) számú határozatában (lásd A. melléklet). A tervezési munkával a város a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. Koppánymonostor városrészben a Hermann Ottó utcában található a 2131 hrsz.-ú telek tulajdonosa a meglévő épületet szeretné átépíteni. Az átépítés során az előkertbe belógó teraszt is be szeretné építeni, és ezért kéri az építési hely olyan módosítását, ami ezt lehetővé teszi.

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Szabályzat	Építési Szabályozási terv
-	-	+	+

A tervezési munka során a módosítási igény vizsgálatát és a változtatási koncepció felállítását követően, a helyi építési szabályzat módosításának javaslata készül el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan, a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozata szerinti tartalommal (lásd B. melléklet).

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítás az Eljr. 32.§ (6a) alapján állami főépítészti eljárással kerül lefolytatásra, mivel a településrendezési eszköz módosítása építési hely módosítása érdekében történik.

Az Eljr. 42/A.§ alapján az állami főépítészti eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai vélemény megkérése előtt véleményeztette a partnerekkel.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól 15/2017. (X.6.) rendeletében. A partnerségi tájékoztatást alapvetően az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján kell lefolytatni, azonban az Országgyűlés megalkotta a 2020. évi LVIII. törvényt, a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről. Ennek alapján a partnerségi egyeztetésre 2020. december 31-éig átmenetileg eltérő szabályok vonatkoznak, melyet a lábjegyzetben mutatunk be.¹

¹ 165. § (1) 2020. december 31-éig a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] az ebben a §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletről eltérően

b) a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja,

c) az előzetes és munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől, video-konferenciától számított tizenöt napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton,

(3) A (2) bekezdés a)-c) pontja értelmében elektronikus útnak minősül az önkormányzat honlapján közzétett részletes szakmai tájékoztató, video-konferencia keretében az érintettek részére tájékoztatás tartása és kérdések megválaszolása, valamint a helyi műsorszolgáltató felületén megjelenő részletes szakmai tájékoztató.

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat lefolytatta, melynek során vélemény nem érkezett be, így a képviselő-testület a partnerségi egyeztetést lezárta (C melléklet).

Ezt követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kért az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemhez mellékelte a partnerségi egyeztetést lezáró döntést és a településrendezési eszköz tervezetét. Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a **záró szakmai véleményét megküldte** a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének birtokában jóváhagyható. Az állami főépítési eljárás esetén a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadást követő napon lép hatályba.

Jelen dokumentáció Komárom településrendezési eszközeinek 19. számú módosításának jóváhagyásra előkészített anyaga.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - A HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testülete

...../2020.(....) önkormányzati rendelethez

a Komáromi Építési Szabályzatról szóló 3/2010. (II.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész és Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 15/2017. (X.6.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1.§** Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Komáromi Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2010. (II.19.) önkormányzati rendeletének 3.1.2. KÉSZ Mellékletek 3. mellékletében szereplő Szabályozási terv 74-313-11 V.9_M9 és 74-313-12 V.11_M7_8 számú szelvényei módosulnak e rendelet 1. mellékletben szereplő, a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területre vonatkozó SZT/M31 fedvénytervvel.
- 2.§** Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Komáromi Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2010. (II.19.) önkormányzati rendeletének 3.1.2. KÉSZ Mellékletek 3. melléklet kiegészül az SZT/M31 fedvénytervvel.
- 3.§** Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Komáromi Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2010. (II.19.) önkormányzati rendeletének 3.1.2 KÉSZ Mellékletek 5. melléklete az alábbi sorokkal egészül ki:

Övezet jele	Előírás
134	a) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala aa) igazodjon a kialakult állapothoz, azaz a szomszédos két-két beépített telken álló épületek homlokvonala közé essen, ab) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához; b) Amennyiben az épület a) pont szerinti közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert mérete 5,0 m. c) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, bővítése azonban csak a már beépített kontúron belül vagy az építési helyen belül megengedett.

- 3.§** Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

dr. Molnár Attila
polgármester

dr. Baksa-Ströcker Renáta
jegyző



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK



A módosítás területi hatálya

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek csak tájékoztató elemek.

A rajzon szereplő további rajzi elemekhez tartozó jelmagyarázat a 2018.7.25. dátumú Komárom város településrendezési tervének komplex felülvizsgálata Jelmagyarázat és átnézeti helyszínrajz elnevezésű tervpaján található.



VÖLGZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024 Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 20/913-85-75, 70/944-3015

Településtervezés

Ferik Tünde, vezető településrendező tervező
(TT/1 13-1259)

Munkatárs

Südi Beáta, építészmérnök
Papp Renáta, okl. urbanista-építészmérnök

KOMÁROM

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK 19. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT ANYAG

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2020. (...)
önkormányzati rendelete a Komáromi Építési Szabályzatról szóló
3/2010. (II.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

1. melléklet - SZT/M31

M = 1 : 2 000

2020 november

VZM1601/20

Komárom_19_SZTM31.dwg



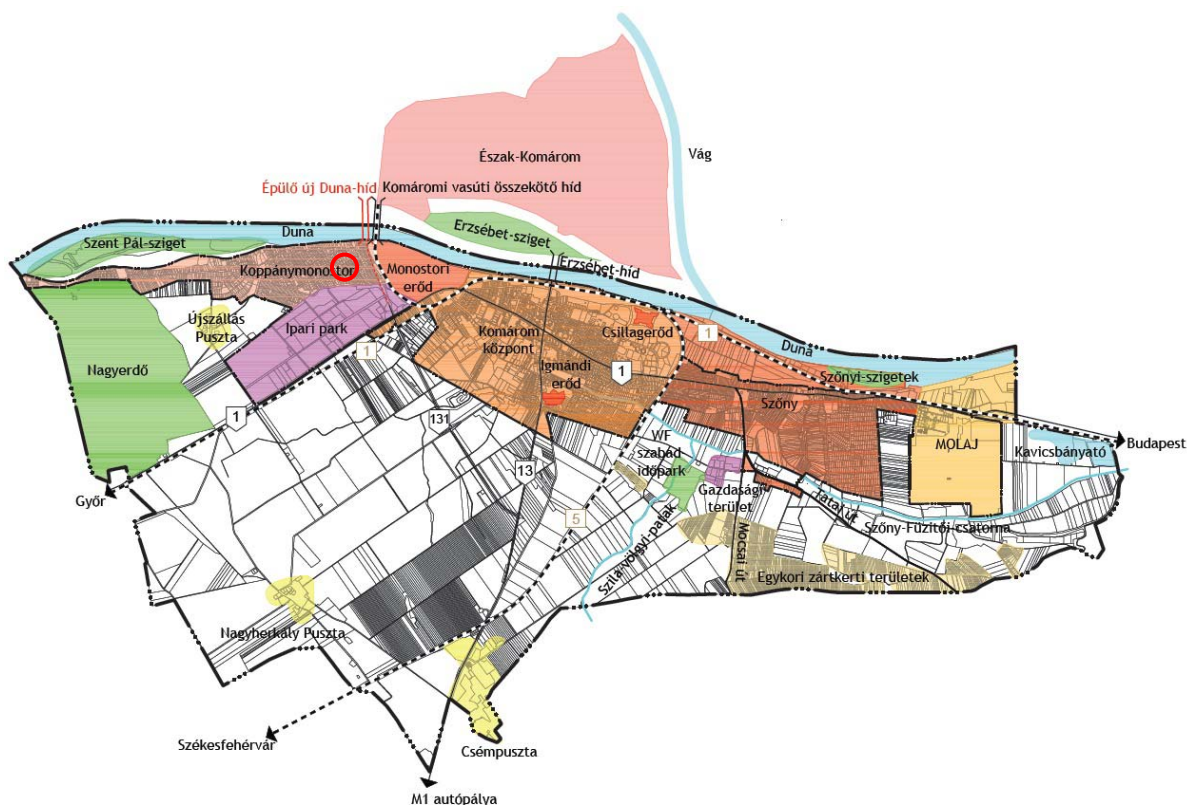
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK

Koppánymonostor városrészben a Hermann Ottó utcában található a 2131 hrsz.-ú telek tulajdonosa a meglévő épületet szeretné átépíteni. Az átépítés során az előkertbe belógó teraszt is be szeretné építeni, és ezért kéri az építési hely meghatározására vonatkozó előírások olyan módosítását, ami ezt lehetővé teszi.

A kérés nem előzmény nélküli, 2015-ben a településrendezési eszközök 4.B módosítása során, a közeli Pipacs utcára vonatkozóan készült azonos okból módosítás. Az akkori módosítás céljai a jelenlegi szándékkal megegyezők voltak. A most módosításra kerülő szabályozási előírások a város egyéb részein is hasonló problémákat vetnek fel. A jelen módosítással párhuzamosan zajlik a településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálata is, amelyben módosítási javaslat készül az építési hely szabályozására vonatkozóan. Jelen módosítás tehát kizárólag a kérelmező által megjelölt ingatlanra és közvetlen környezetére vonatkozik.

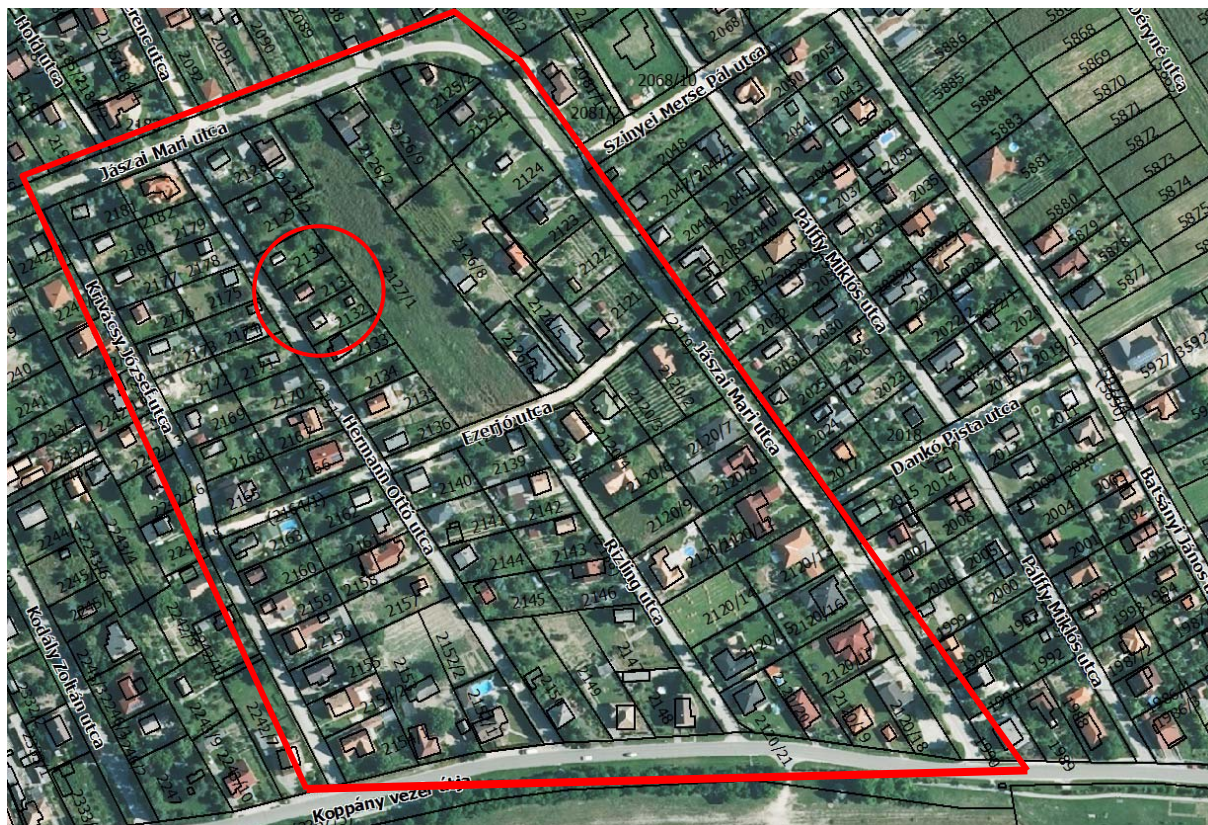
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE



Komárom meghatározó településrészei és a módosítási terület (saját szerkesztés)

A módosítással érintett terület Koppánymonostor városrészben található. A településrészt feltáró Koppányvezér útjától északra, a Duna irányában helyezkedik el. A területtől délre, a Koppányvezér útja déli oldalán zöldterület, illetve az Ipari Park helyezkedik el. A területet a többi irányból a módosítási területtel megegyező jellegű lakóterületek veszik körül.

A módosítási javaslat kidolgozása során nem csak a kérelmező telkét tartalmazó telektömböt, hanem a Hermann Ottó utca teljes hosszában, mindkét oldalon található telektömböket is vizsgáljuk. A vizsgálat során állapítjuk meg, hogy mely utcaszakaszokon / tömbökben indokolt az építési hely módosítása.



A KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Koppánymonostor a város nyugati részén található. 1777-ben az akkor még önálló település Ószőnyhöz (mai Szőny városrész) tartozott, majd 1932-ben Komáromhoz csatolták. A településrészt leginkább az határozza meg, hogy közvetlenül kapcsolódik a Duna-parthoz. Ez a tulajdonsága egyedülálló Komárom más városrészeivel szemben. A településrészt délnyugatról a Nagyerdő határolja, délkeletről pedig az Ipari parktól erdőterületek és a Berecz Dezső Sporttelep választja el. Koppánymonostor legnyugatabbi része egy egykori fenyőerdő területén került kicparcellázásra, laza, szabadonálló beépítésű hétvégiházas üdülőterület. A Dunához legközelebb eső telkek a folyam felé lejtősek, beépítésük ennek megfelelő. Itt található a gyermektábor és a gyermekotthon területe is. Koppánymonostor többi része napjainkban átalakuló, leginkább kertvárosias jellegű terület. A dombos területen egykor szőlős és gyümölcsöskertek voltak, napjainkra azonban jellemzőbb a kertvárosias területhasználat és az ennek megfelelő épületállomány. A beépítések és az épületállomány nagyon heterogén, a kis alapterületű földszintes hétvégiháztól, az alagsor+földszint+emelet+tetőtér nagyságú épületekig mindenféle ház előfordul. Az utcaserkezet szabálytalan, az utcák jellemzően kis szélességűek, mely problémát okoz a településrész közlekedésében. A településrészen háziorvosi ellátás, óvoda, iskola működik a Tamási Áron utca és a Koppányvezér út találkozásánál. Jelentősebb vízmű terület található a településrészen. A Duna-mentén utca fut végig, ahol csónakkikötő, kajak-kenu pont és újonnan kiépített szabadstrand is megtalálható.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, BEÉPÍTÉS

A Jászai Mari utca - Krivácsy József utca - Koppányvezér útja által határolt tömbök jellemzően beépítettek. Az épületállomány átalakulóban van, de jelenleg még többségben vannak az egykori hétvégiházas/zártkerti kisebb alapterületű épületek. A telkek beépítettsége így nagyrészt elmarad a megengedett 30%-tól. Az alacsony tényleges beépítettség és az átalakuló jelleg (a hétvégiházas használat felől a lakó használat felé tolódás) indokoltá teszi a szabályozás felülvizsgálatát. Cél, a szakmailag indokolt, a közösség és az önkormányzat által hasznosnak gondolt szabályok megtartása, és a túlzottan szigorú, a településrész fejlődését korlátozó szabályok elvetése.



Jelmagyarázat

—... Közigazgatási határ

—... Belterülethatár

Beépítettség mértéke

□ Beépítetlen terület

□ 5 % alatt

□ 5 - 20 %

□ 20 - 30 %

□ 30 - 60 %

□ 60 - 80 %

□ 80 - 99 %

□ 100 %

A földhivatali alaptérkép alapján készült beépítettség
vizsgálat

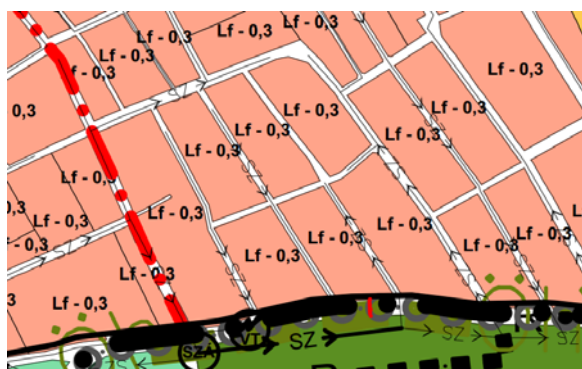


Utcakép



2131 hrsz.-ú ingatlan

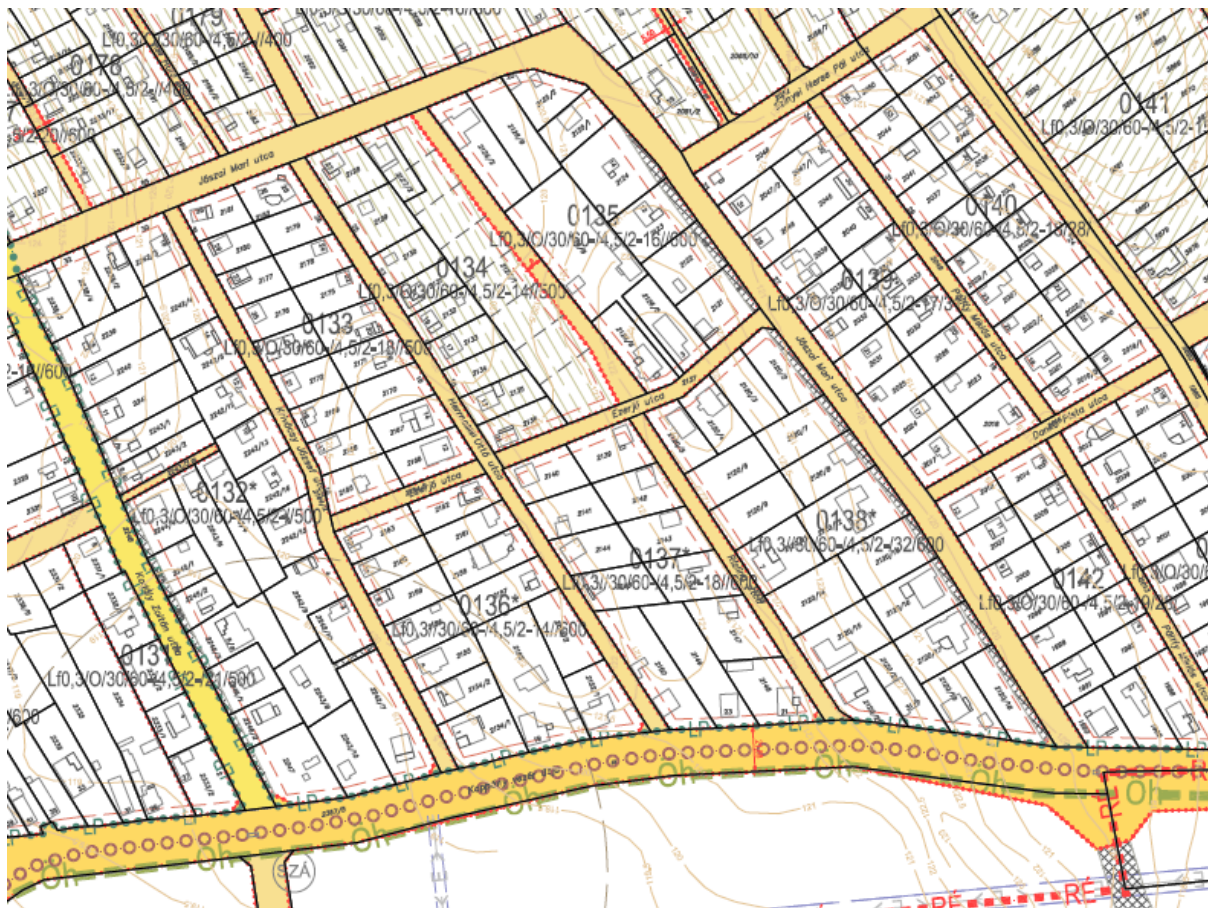
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK



Hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv a területet falusias lakóterület területfelhasználási egységbe, illetve építési övezetbe sorolja.

Az övezeti előírások közül elsősorban a kialakítható telek megengedett legkisebb területe és szélessége paraméterek térnek el az egyes tömbökben.



Hatályos szabályozási terv kivágata

Övezet ssz.	Megengedett legnagyobb telekhasznált- ság	Megenge- dett beépítési mód	Megenge- dett legnagyobb beépített- ség	Zöld- felület megenge- dett legkisebb mértéke	Megenge- dett legnagyobb építmény- magasság	Megenge- dett legna- gyobb szintszám	Kialakítha- tó telek megenge- dett legkisebb szélessé- ge	Kialakít- ható telek megenge- dett legkisebb mélysége	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe
0133	0,3	O	30	60	4,5	2	18		500
0134	0,3	O	30	60	4,5	2	14		500
0135	0,3	O	30	60	4,5	2	16		600
0136*	0,3		30	60	4,5	2	14		600
0137*	0,3		30	60	4,5	2	18		600
0138*	0,3		30	60	4,5	2		32	600

0136*, 0137*, 0138* : A Koppány vezér útjával szomszédos, 16 méternél szélesebb telek 6,0 méter építménymagasságú épülettel is beépíthető.

0134-es tömböt érinti a *jelentős átépítésre kerülő terület, illetve a terv egy új utca kiszabályozását tartalmazza a területén.*

A 0135 és 0138* tömbök keleti oldalán, a Jászai Mari utca szélesítése érdekében nem beépíthető területet jelöl a szabályozási terv.

A 0136* tömböt érinti a közeli szennyvízátelő védőterülete.

A jelentős átépítésre kerülő területre a következő előírások vonatkoznak:

3.§ (6) A szabályozási terveknek az építésügyi hatósági eljárások során kötelezően, illetve a KÉSZ előírásainak megfelelően betartandó tartalma az Étv. 12.§ (5) szerinti tartalom.

A kötelező tartalom részeként:

a) A tervezett közterületeket az egyéb területektől a tervezett szabályozási vonal határolja le.

Még nem beépített telek vagy jelentős átépítésre kerülő területen fekvő telek beépítésének feltételeként a tervezett szabályozási vonal figyelembevételével kell kialakítani a telket.

Egyéb esetben akkor kell a telekalakítást a tervezett szabályozási vonal mentén végrehajtani, ha a közterület tervezett átépítése 3 éven belül előreláthatóan megtörténik;

A beépítettség egyéb feltételeit a SZT-ben kiszabályozott telekhez viszonyítva kell meghatározni.

23.§ (1) A jogszabályok és a SZT alkalmazása során újonnan beépítésre szánt- és jelentős mértékben átépítésre kerülő- illetve rehabilitációra kijelölt területként kell kezelni a SZT -en jelölt területeket.

(2) Az újonnan beépítésre szánt, illetve a jelentős mértékben átépítésre kerülő területeken a jelen rendeletben, illetőleg a SZT-ben a területre előírt kiszolgáló utak és közművek, legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig történő megvalósítása az úttal, közművel kiszolgált ingatlan(ok) tulajdonosainak kötelezettsége.

(3) Az önkormányzat a (2) bekezdésben leírt kötelezettségek teljesítését egyes esetekben támogatja, illetve magára vállalja. A támogatásról, illetve az önkormányzat által végzett út- és közműépítésekhez történő hozzájárulás mértékéről és módjáról önálló önkormányzati rendeletek intézkednek.

(4) Újonnan beépítésre szánt- és jelentős átépítésre kerülő, beépítésre szánt területek építési telkek megközelítésére szolgáló útjait a kiszolgált ingatlanok funkciójának megfelelő teherbírású burkolattal kell kiépíteni.

Az előírások az Ezerjő utca és a Jászai Mari utca között, a 0134-es tömbben kiszabályozott új utca kialakítására vonatkozóak.

A szabályozási terv minden tömbben jelöli az építési hely határát. Az építési hely határa az utcai telekhatártól mért 5 m távolságra helyezkedik el, amelyre sok esetben a már meglévő épületek ráolgnak, a megállapított előkert méret nem igazodik a tömbben kialakult beépítésekhez. A kijelölt építési határvonal ellehetetleníti a meglévő épületállomány átépítését, bővítését.

Az előkertben történő építkezés igénye nem példa nélküli a KÉSZ-ben. Koppánymonostor legnyugatibb részén, a Határ utca - Erdő utca - Fenyves utca - közigazgatási határ közötti területre vonatkozóan a 17/2015. (XII.18.) Ök. rendelet kedvezményeket vezetett be a KÉSZ-ben.

24. § (10) Amennyiben a területen lévő beépített telkeken már meglévő épület részek a szabályozási terven jelölt építési helyet lehatároló vonal és az utcai telekhatár közé esnek, úgy a meglévő épület bővítése a szabályozási terven lehatárolt építési helyen kívül is engedélyezhető, ha a tervezett megoldást településképi véleményezési eljárásban elfogadhatónak találják.

Az előkertre vonatkozó OTÉK előírások:

35.§ (2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

*(9) * Építési határvonalon kívülre eső épületrész*

a) az előkertbe a legalább 5,0 m-es előkertméret,

[...]

esetében létesíthető.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS INDOKLÁS

Javasoljuk, hogy a 0134 jelű övezetben az építési hely határa ne a szabályozási tervlapon, hanem szövegesen kerüljön előírásra.

A 0134 számú tömb * jelölést kap, így a KÉSZ mellékletben egyedi szabályok megfogalmazására nyílik lehetőség:

„a) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala

aa) igazodjon a kialakult állapothoz, azaz a szomszédos két-két beépített telken álló épületek homlokvonala közé essen,

ab) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához;

b) Amennyiben az épület a) pont szerinti közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert mérete 5,0 m.

c) Az építési helyen kívül eső, a földhivatali nyilvántartás szerint meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, bővítése azonban csak a már beépített kontúron belül vagy az építési helyen belül megengedett.”

A módosítási javaslat az érintett tömbben a jelenleginél rugalmasabb szabályozást kíván megvalósítani az építési hely határára vonatkozóan. Koppánymonostor heterogén módon beépült, egyre inkább átalakuló, átépülő terület, így a rugalmasabb szabályozás a jelenlegi állapothoz, és a könnyebb átalakíthatósághoz is jobban illeszkedik. A hatályos szabályozási terven jelölt építési határvonal több épületet is átszel, így a meglévő épületek átépítése, korszerűsítése, bővítése nem lehetséges. Az épületek részleges visszabontással tehetők szabályossá, ami nem igazodik az önkormányzati szándékokhoz. Az önkormányzat támogatja a meglévő épületállomány felújítását, korszerűsítését és bővítését, s ehhez igazodó szabályozás kidolgozását határozta el. A módosítási javaslat különbséget tesz az új épület építése és a meglévő épület bővítése között. Új épület esetében a kialakult utcaképhez rugalmasan igazodó előkertet ír elő. Meglévő épület bővítése esetén (pl. a kérelmező teraszbeépítése) a megfogalmazott szabályozási javaslat a meglévő épület, épületrészek kontúrján belül, akár az építési helyen kívül is, lehetőséget biztosít az épület korszerűsítésére, felújítására, bővítésére.

III. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ DÖNTÉS



KOMÁROM VÁROS POLGÁRMESTERE

H-2900 Komárom, Szabadság tér 1.

Tel.: +36 34 541-300

Elektronikus kapcsolattartás, hivatali kapu:

Név: KOMAROMONK KRID: 459034169



34/541-300 | WWW.KOMAROM.HU

HATÁROZAT

Napirend: Településrendezési eszközök 19. és 20. számú módosításának megindítása

Komárom Város Polgármesterének 14/2020. (IV.1.) határozata:

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a döntés joga a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében rögzítetteken alapul. (Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.)

A fentiek értelmében, mint Komárom Város Polgármestere hozzájárulok Komárom Város településrendezési eszközei 19. számú módosítási eljárásának megindításához, melynek témája a Komárom, 2131 hrsz. alatti ingatlan teraszbeépítésének lehetővé tétele az „építési hely határa” szabályozási elem törlésével a Hermann Ottó utcában.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: dr. Molnár Attila polgármester


dr. Molnár Attila
polgármester



B. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

Komárom Város településrendezési eszközök 19. számú módosítása kapcsán készülő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek tartalmi részletezettségéről

Hivatkozva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 3/A. § (1), 3/C. §, 9. § (4), (6) 16. § (5) 6) előírásaira,

A településrendezési eszközök 19. számú módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó munkarészei a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

A megbízás ismertetése

A módosítás célja, előzmények

A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A környezet bemutatása

Meglévő állapot, beépítés

Hatályos településrendezési dokumentumok ismertetése

Módosítási javaslat és indoklás

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A településrendezési eszközök jelen módosítása nem a település egészére készül, ezért a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre - a fenti részletezettséggel - és a szerkezeti összefüggések bemutatásával készül.

Jelen feljegyzést a készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat mellékletének részeként adtam ki, a hivatkozott joghelyek alapján.

Komárom, 2020. július


Siklósi József
főépítész



KOMÁROM
14541-300 / WWW.KOMAROM.HU