

E L Ő T E R J E S Z T É S
Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. augusztus 29-én
tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Komló Város Kiemelt beruházásként kezelt – Határúti gazdasági terület és a Szilvási Iskola tömb – fejlesztési területeket érintő településrendezési tervi, illetve a helyi építési szabályzat módosításának elfogadása

Iktatószám:

Melléklet:

1. Elfogadási dokumentáció
2. Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
3. Állami Főépítész záróvéleménye
4. Rendelettervezet

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Polgármesteri Iroda
dr. Baracsi Viktória főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági, 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 Önkormányzat Képviselő-testülete a lent felsorolt határozataival az egyes fejlesztési területeit kiemelt beruházási területté nyilvánította:

- 52/2018. (IV.26.) sz. határozata a tervezett Határúti infrastruktúra fejlesztés 1524/19 hrsz-ú területének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása – településfejlesztési döntés
- 80/2018. (V.30.) sz. határozata a tervezett „Kézilabda Munkacsarnok” új területének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása – településfejlesztési döntés

Ezen döntések alapján állt össze a településrendezési eszközök kiemelt fejlesztési területeket érintő módosítása, amely a Körtvélyesi városrészben tervezett iparterületek infrastrukturális ellátottságához szükséges pályázati előírásnak megfelelő övezet, valamint a Szilvási Általános Iskola keleti telekrészén tervezett új kézilabda munkacsarnok létesítéséhez szükséges szabályozási környezet kialakítását tartalmazza.

A módosítások kiemelt fejlesztési területként kezeltek, ezért a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: rendelet) 32. §. (6c) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a módosítási eljárás tárgyalásos eljárásként került lefolytatásra.

A tárgyalásos eljárás a településrendezési eszköz tervezetének, a 16/2014. (X. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott SZMSZ IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerinti véleményezéssel indult.

A fenti módosítási szándékokat tartalmazó dokumentáció, partnerségi rend szerinti véleményezése lakossági fórum keretében 2018. július 4-én megtörtént, a partnerek részéről észrevétel nem érkezett.

Ezt követően a módosítási dokumentációt a partnerségi egyeztetést lezáró döntéssel együtt az állami főépítész részére megküldtük. Az augusztus 22-én megtartott egyeztető tárgyaláson a dokumentációval kapcsolatban az államigazgatási szervek részéről kifogás nem érkezett, az anyaggal és annak tartalmával egyetértettek. Az Állami főépítész az anyag kiegészítését kérte. A Körtvélyesi területen a lakóterület védelme érdekében, a terület déli határvonalán beültetési kötelezettség szabályozását, a Szilvási Iskola tömbjében a csökkenő zöldfelület visszapótlása, a megfelelő élettér biztosítása érdekében az iskola telkének rendezését javasolta. (2. mellékletben)

Az Állami Főépítész a megküldött dokumentáció és a lefolytatott egyeztető tárgyalás alapján – a tárgyaláson kért kiegészítéseket követően – a településrendezési terv elfogadását, jóváhagyását javasolta. Az elfogadási dokumentációt az 1. sz. melléklet, a kért kiegészítést (jegyzőkönyv) a 2. sz. melléklet, a záró véleményt a 3. sz. melléklet, míg a rendelettervezetet a 4. sz. melléklet tartalmazza.

A kért kiegészítést az anyagba beépítettük.

Előzőek alapján, a kiemelt beruházásként kezelt fejlesztési területeket érintő településrendezési tervi, illetve a helyi építési szabályzat módosítása jóváhagyható.

Jelen előterjesztés szöveges része a rendelettervezet indokolásaként is szolgál.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bizottsági vélemények figyelembevételével a határozati javaslatot, és az előterjesztés 4. mellékletét képező rendelettervezetet elfogadni szíveskedjék!

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 város településrendezési eszközei kiemelt fejlesztési területeket érintő módosításának lezárását és az alábbi határozatot hozza:

- 1) A képviselő-testület az előterjesztésből megismerte a Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének végső szakmai véleményét és megtárgyalta a város településrendezési eszközeit érintő, az 1. melléklet szerinti módosítási dokumentációt, és Komló Város Szerkezeti Tervét jelen határozat mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.
- 2) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Étv. 8.§ (4) bekezdés alapján a jelen határozat 3.) pontja szerint módosított terv nyilvánosságáról gondoskodjon, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési eszközökről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43.§-a szerint 15 napon belül küldje meg a tervet a véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek, majd ezt követően az önkormányzati tervtárnak.
- 3) A képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a jóváhagyott tervet sokszorosíttatást és záradékoltatást követően adja át a hatósági és adóirodának, valamint küldje meg az eljárásban közreműködő államigazgatási szerveknek, továbbá a központi tervtárnak.

Határidő: értelem szerint

Felelős: dr. Baracsi Viktória főépítész

Komló, 2018. augusztus 23.

Polics József
polgármester

KOMLÓVÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2018. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
E M A I L : 5 T E R V K F T @ G M A I L . C O M

2018. AUGUSZTUS

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2018. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

DR. KOVÁCS PÉTER

TT-02-0656



2018. AUGUSZTUS

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK	4.
2. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE	5.
3. HELYSZÍNI VIZSGÁLAT, LÉGIFOTÓK.....	6.
4. A MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA.....	9.
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	10.
6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK	13.
7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA.....	23.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE	24.
2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE.....	27.

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:

ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE.....	31.
---	-----

KOMLÓVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Jelenleg hatályos településrendezési eszközökatöbbször módosított 177/2010. (XII.17.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv és a többször módosított, 28/2012. (XII.15.)számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek.

Komló Város településrendezési eszközeinek jelen módosítását,a település két különböző belterületi részén található terület állami, illetve önkormányzati hasznosításához kapcsolódó igény indította el, mely alapján az eljárás összesen két módosítási indítványt tartalmaz.

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete a szükségessé váló településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó településfejlesztési döntését az 52/2018. (IV.26.) és a 80/2018. (V.30.) számú határozataiban fogalmazta meg (ld.: 1. számú melléklet), melyekkel egyben, a területeket kiemelt fejlesztési területté is nyilvánította.

Önkormányzat már korábbi eljárás során döntött a településrendezési terveinek módosítása esetén alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályairól (Komló város önkormányzat képviselő-testületének 16/2014. (X.27) önkormányzati rendelete IX. Függeléke), melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

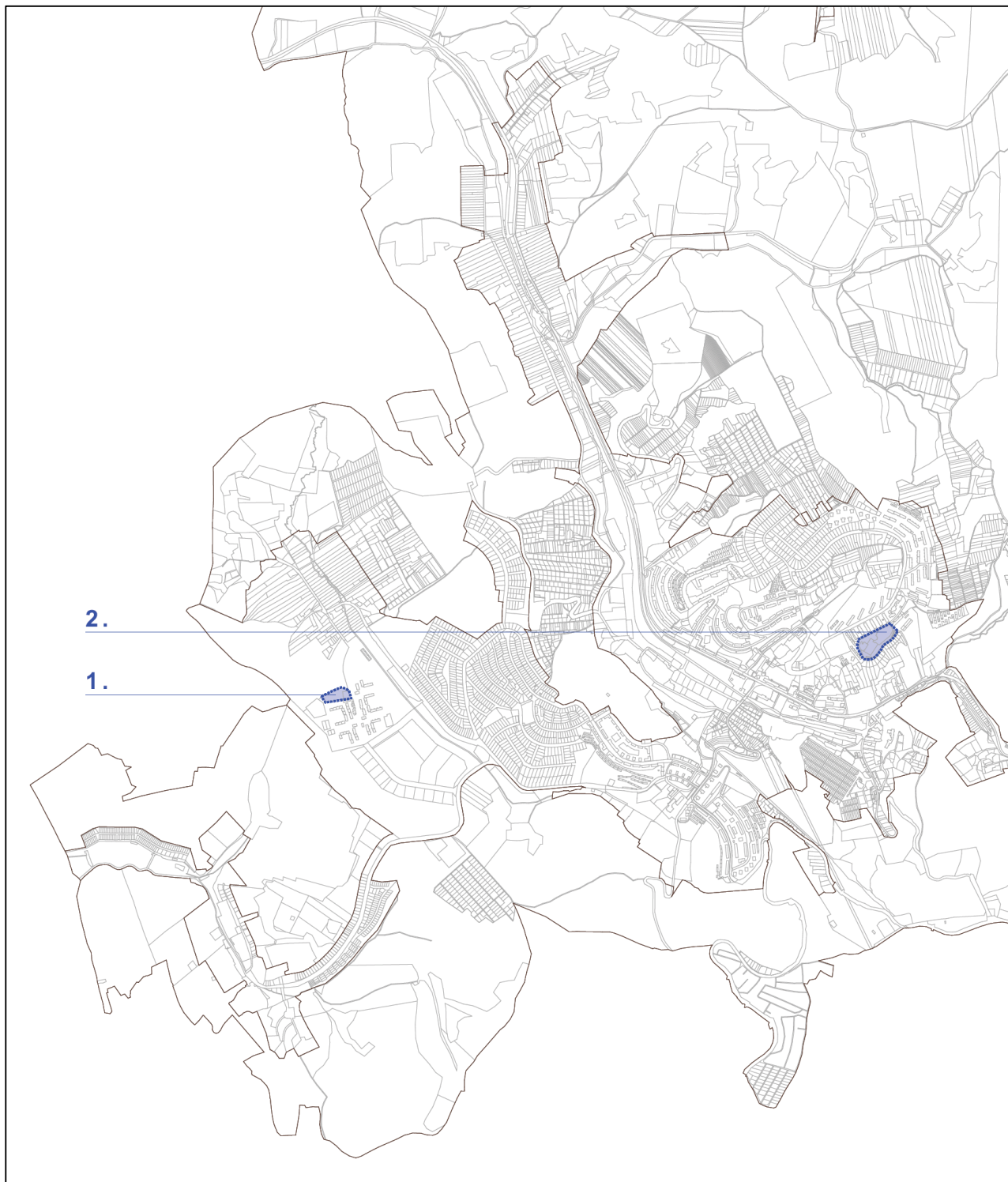
Előzőek alapján,Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján tárgyalásos eljárásként kívánja lefolytatni. A tárgyalásos eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul.

A tervezett módosítás a város fejlesztési koncepciójában megfogalmazottakkal összhangban van, a fő infrastruktúra hálózatot nem érinti.

Komló Város Önkormányzata megbízta az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-t településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével. A tervezési munka a generáltervezéssel megbízott tervező cégnél Dr. Kovács Péter településrendező tervező (TT-02-0656) irányításával készül.

2. A MÓDOSÍTÁSOK HELYSZÍNE

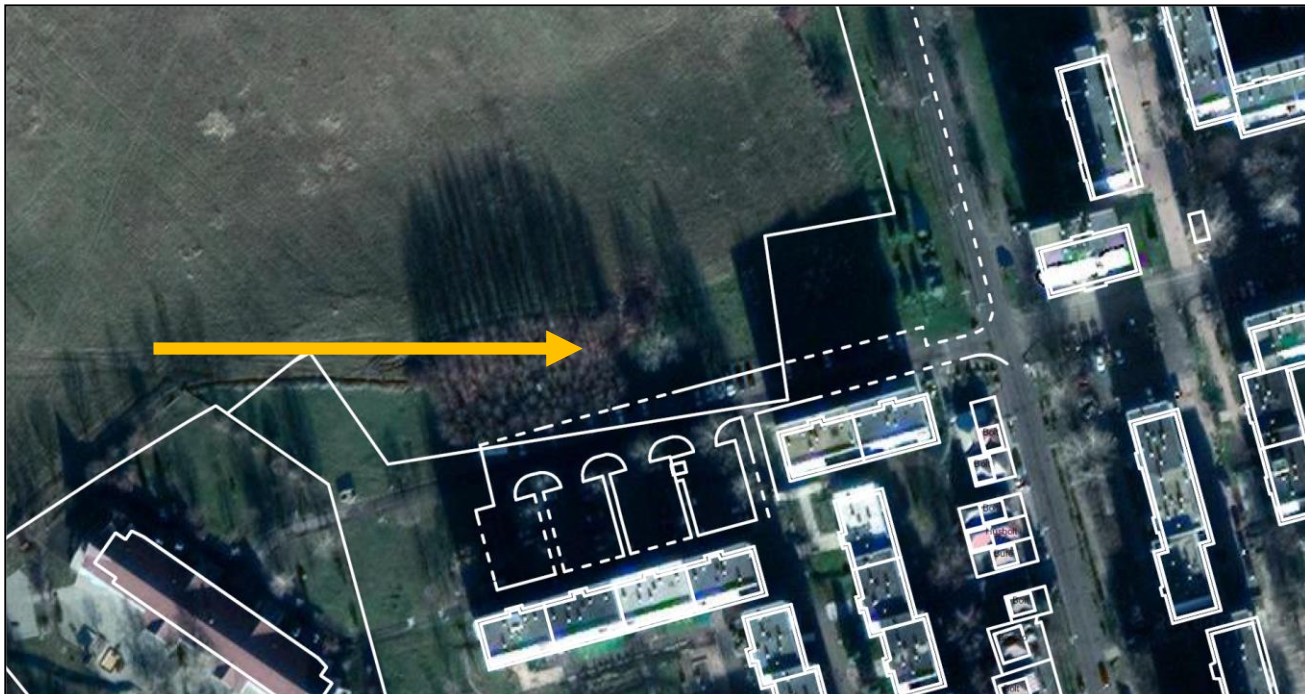
A módosítás Komló 1545/19 (1. számú indítvány) és 3798 hrsz-ú (2. számú indítvány) ingatlanok területét érinti.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Komló közigazgatási területén

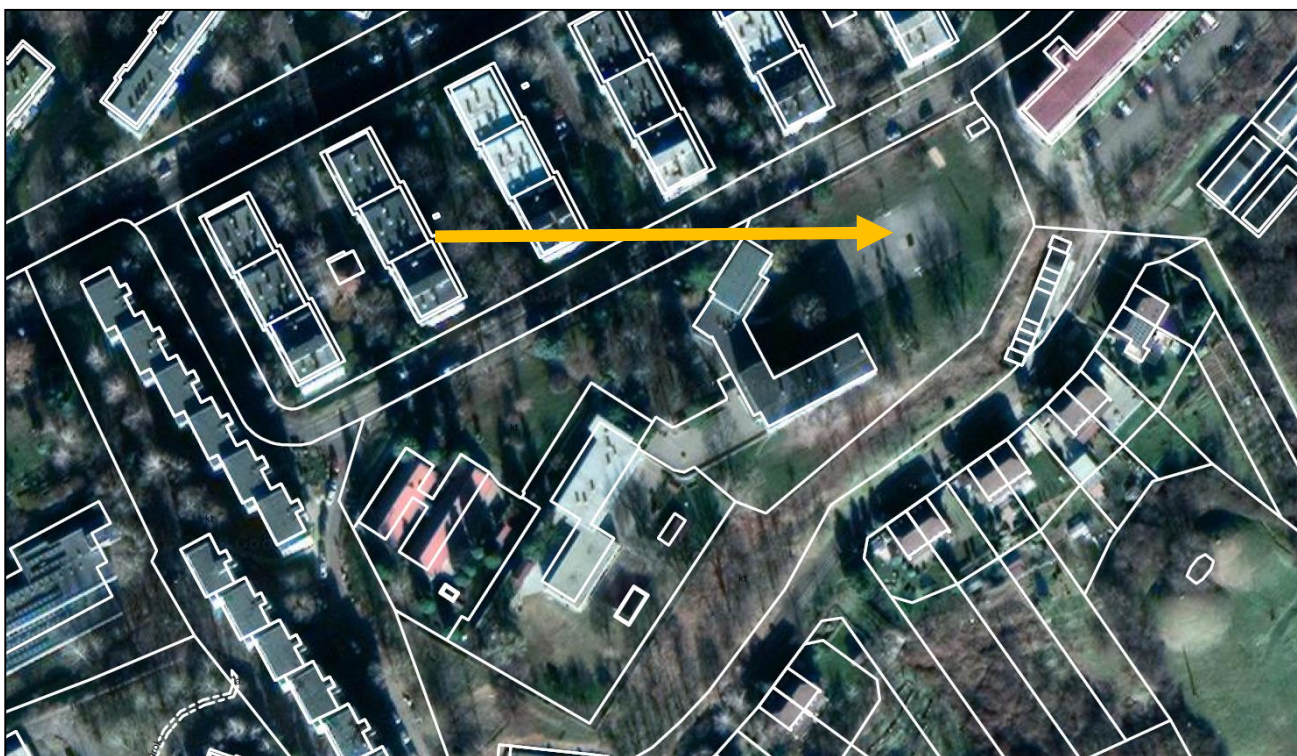
3. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK, LÉGIFOTÓK

A módosítással érintett területek Komló Körtvélyes, valamint Szilvási városrészén helyezkednek el, a belterület nyugati és keleti pontján. Az 1. sz. módosító indítvány 0,6211 hektáros helyszíne jelenleg beépítetlen, közvetlenül szomszédos a városrészben található óvoda és társasházi lakótömbjével.



1. számú módosító indítvány helyszíne

A 2. számú módosító indítvány helyszíne a Szilvási Általános Iskola telke, valamint az azzal szomszédos közműintézményi területek, mely terület az 1960-70-es években épült be.



2. számú módosító indítvány helyszíne



1. számú indítvány helyszíni fotói



2. számú indítvány helyszíni fotói

4. A MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

A módosítás célja egyrészt a Körtvélyesi városrészben tervezett iparterületek infrastrukturális ellátottságához szükséges pályázati előírásnak megfelelő övezet kialakítása, másrészt egy új kézilabda munkacsarnok létesítéséhez szükséges szabályozási környezet kialakítása, mely a Szilvási Általános Iskola keleti telekrészén tervezett.

A módosítások során változik az érintett telkek terület-felhasználása, övezeti besorolása, valamint a tervezett sport –és munkacsarnok övezeti előírásai pontosodnak a HÉSZ előírásaiban. A módosítások érintik a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatszöveges rendelkezéseit, valamint a belterületi szabályozási tervet.

A módosítás a hatályos településrendezési eszközökben már rögzített belterületi határ módosítását nem igénylik, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai, és a fő infrastruktúra hálózata nem változik. A módosítások az örökségvédelmi szempontokat érdemben nem befolyásolják.

Előzőek alapján, jelen módosítás az alábbi módosítási elemet tartalmazza:

Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	Indítványozó	A módosító indítvány rövid tartalma, helyszíne
1	6	Hivatalból	A 1545/19 hrsz-ú terület övezeti átsorolása az iparterületek elérhetőségének megteremtése-, valamint alap infrastruktúrájának kiépítése érdekében
2	8	Hivatalból	A 3798 hrsz-ú ingatlanon létesítendő Kézilabda Munkacsarnok megvalósítása érdekében szabályozási környezet felülvizsgálata

A módosítások részletes bemutatását, a szerkezeti, illetve szabályozási tervet érintő módosításokat a következőkben részletesen külön táblázatok mutatják be.

Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	Indítványozó
1.	6	Önkormányzat

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

A 1545/19 hrsz-ú terület övezeti átsorolása az iparterületek elérhetőségének megteremtése-, valamint alap infrastruktúrájának kiépítése érdekében

A módosítás leírása

A módosítás célja az „Iparterületek elérhetőségének megteremtése, valamint alapinfrastruktúrájának kiépítése Komló – Körtvélyes városrészben” című nyertes pályázat megvalósíthatósága érdekében az érintett 1545/19 hrsz-ú ingatlan pályázati előírásnak megfelelő szabályozási környezet (terület, övezet) megteremtése.

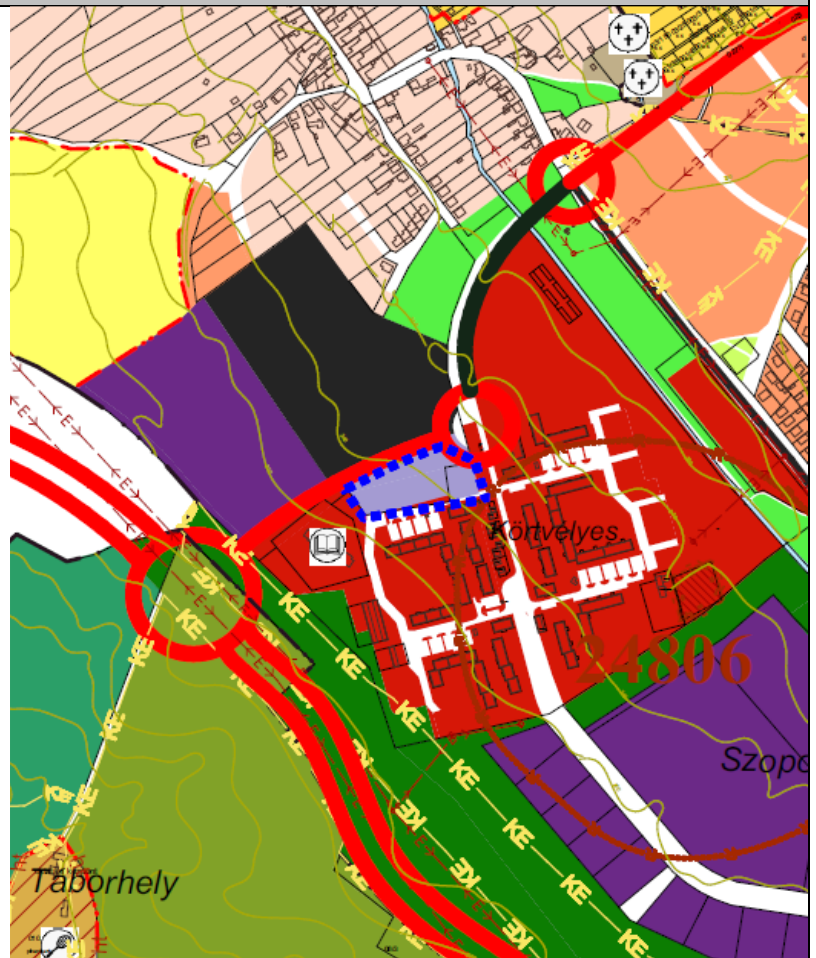
Az érintett telek jelenleg Gksz-T1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt, mely nem felel meg a pályázati előírásban megjelölt övezeti besorolásnak. Pályázati elvárás az ipari övezet.

A megvalósíthatóság érdekében a 1545/19 hrsz-ú terület Gi-T1-SZ, azaz egyéb ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra. Ez az övezet, korábbi hasonló célú módosítások során e célra kialakított övezet, melyben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Vagyis zavaró hatás tekintetében a tervezett övezet megegyezik a jelenleg hatályos övezettel.

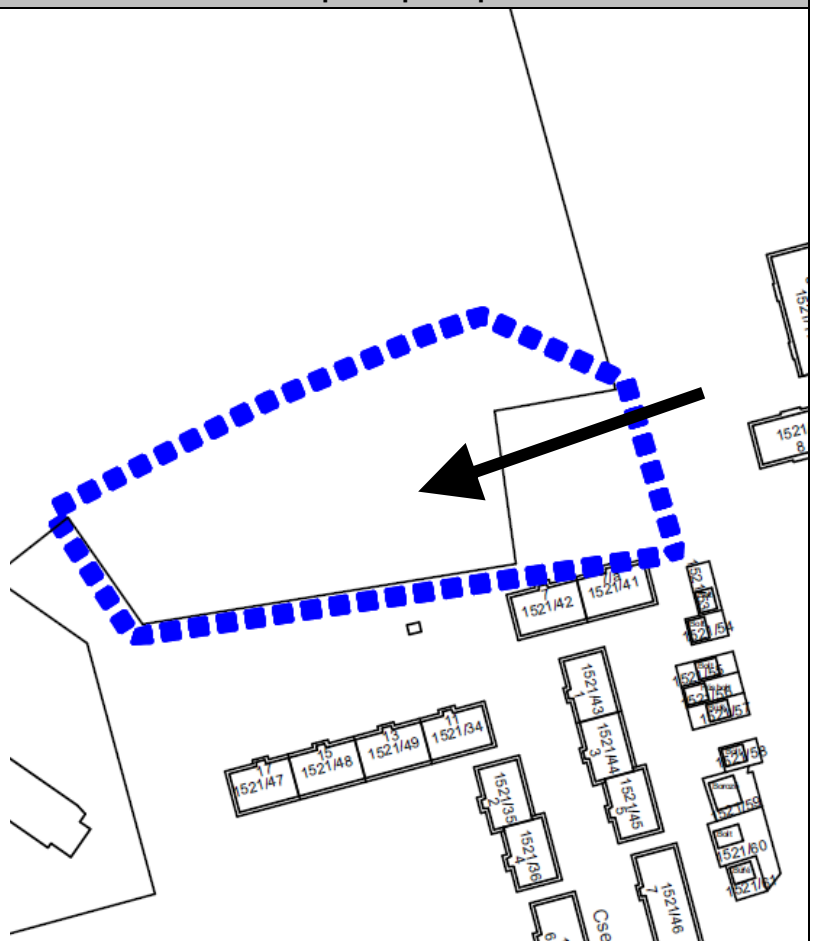
A módosítás során, a kialakult használattal összefüggő (kialakult parkolók és közművek), tervezett telekalakításhoz igazodik a terület, övezet déli határa, melynek mentén 10,0 m szélességben beültetési kötelezettség kerül rögzítésre. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A település gazdasági fejlődésének megerősítését célzó fejlesztés a település fejlesztési céljaival összhangban van.

A tervezett területhasználat és övezet a hatályos településrendezési tervekben már meglévő terület, illetve övezet.

Hatályos



alaptérképi állapot



Hatályos szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv



Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	Indítványozó
2.	8	Önkormányzat

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

A 3798 hrsz-ú ingatlanon létesítendő Kézilabda Munkacsarnok megvalósítása érdekében szabályozási környezet felülvizsgálata

A módosítás leírása

A módosítás célja a z érintett ingatlan, általános iskola területét érintően, kézilabda csarnok elhelyezését lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása.

A Szilvási Általános Iskola telkén állami beruhásként, új kézilabda munkacsarnok kialakítása tervezett. A csarnokhoz, a létesítmény eltérő (állami) tulajdoni viszonya miatt, önálló telek kialakítása is tervezett.

Az így kialakuló új ingatlan (ok) beépítési paraméterei nem felelnek meg a hatályos övezeti előírásoknak, így annak szabályozási felülvizsgálata szükséges.

A módosítás során a 3798, 3801 és 3802 hrsz-ú intézmények (bölcsőde, óvoda, Iskola) ingatlanjainak területe Ln-K1 nagyvárosias lakóterületből Vt-R1 településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra, mely a tervezett fejlesztés megvalósítását lehetővé teszi.

Továbbá a tervezett telekalakításhoz igazodóan pontosodik a terület, övezet határa.

A módosítás során pontosodik a HÉSZ 1. számú mellékletének Vt-R1 övezetére vonatkozó előírása, mely szerint az övezetben sport-és munkacsarnok létesítése során is megengedhető a 80%-os beépítettség.

Továbbá az övezetre vonatkozóan rögzítésre kerülnek az alábbiak:

(1) Az építési övezet területén a Kézilabda Munkacsarnok épületének ingatlanán az elő-, oldal- és a hátsókert megengedett legkisebb mérete:

- előkert (Függetlenség utca felől): 0 méter
- oldalkert: 3 méter
- hátsókert: 0 méter

Középületek esetén az építési telek homlokvonalán elhelyezendő építmény – előtető - bármely része a járda szintjétől mért 3,0 m magasság felett a közterület fölé legfeljebb 1,5 m-re nyúlhat be, ha a benyúlás a közlekedést nem veszélyezteti, illetve nem zavarja.

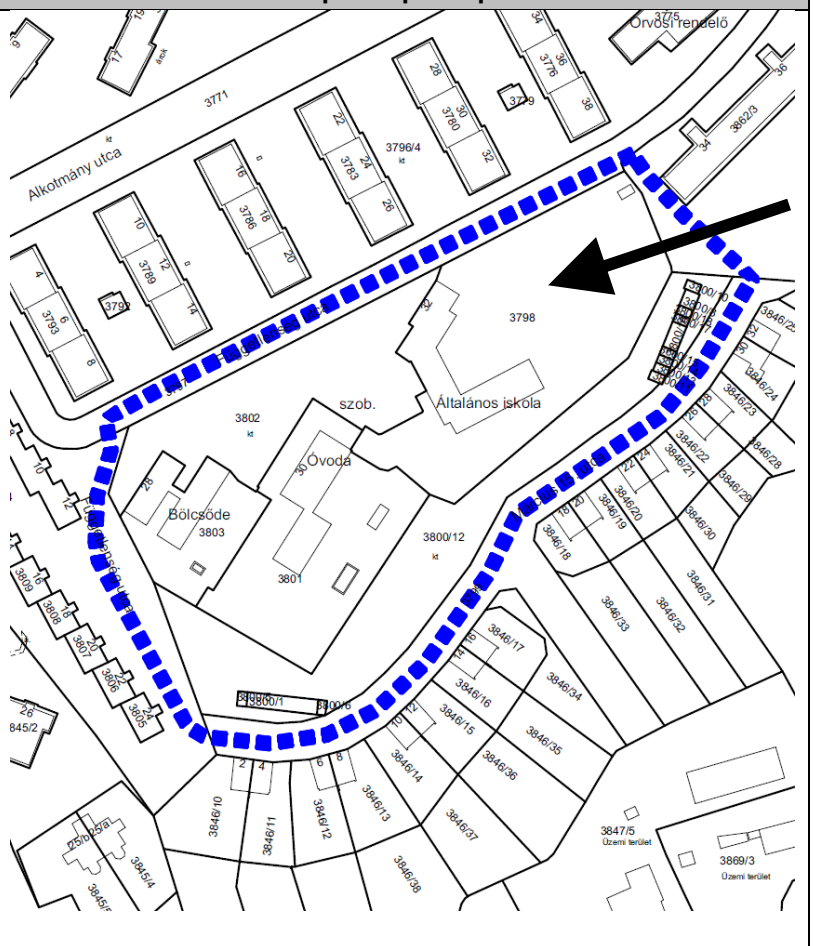
(2) A már kialakult telekosztású (Vt) Településközponti telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult intézményi funkciójú telek méretének megváltozását (csökkenését) eredményezi, a telekalakítási eljárás a meglévő oktatási intézményt érintő telekre meghatározott követelmények, (tervezési előírások) és az építési övezetre meghatározott paraméterek együttes teljesítésülése esetén indítható.

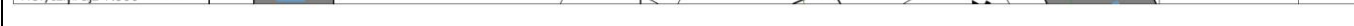
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A sportcélú beruházás, fejlesztés a település fejlesztési céljaival összhangban van.

Átnézeti térkép

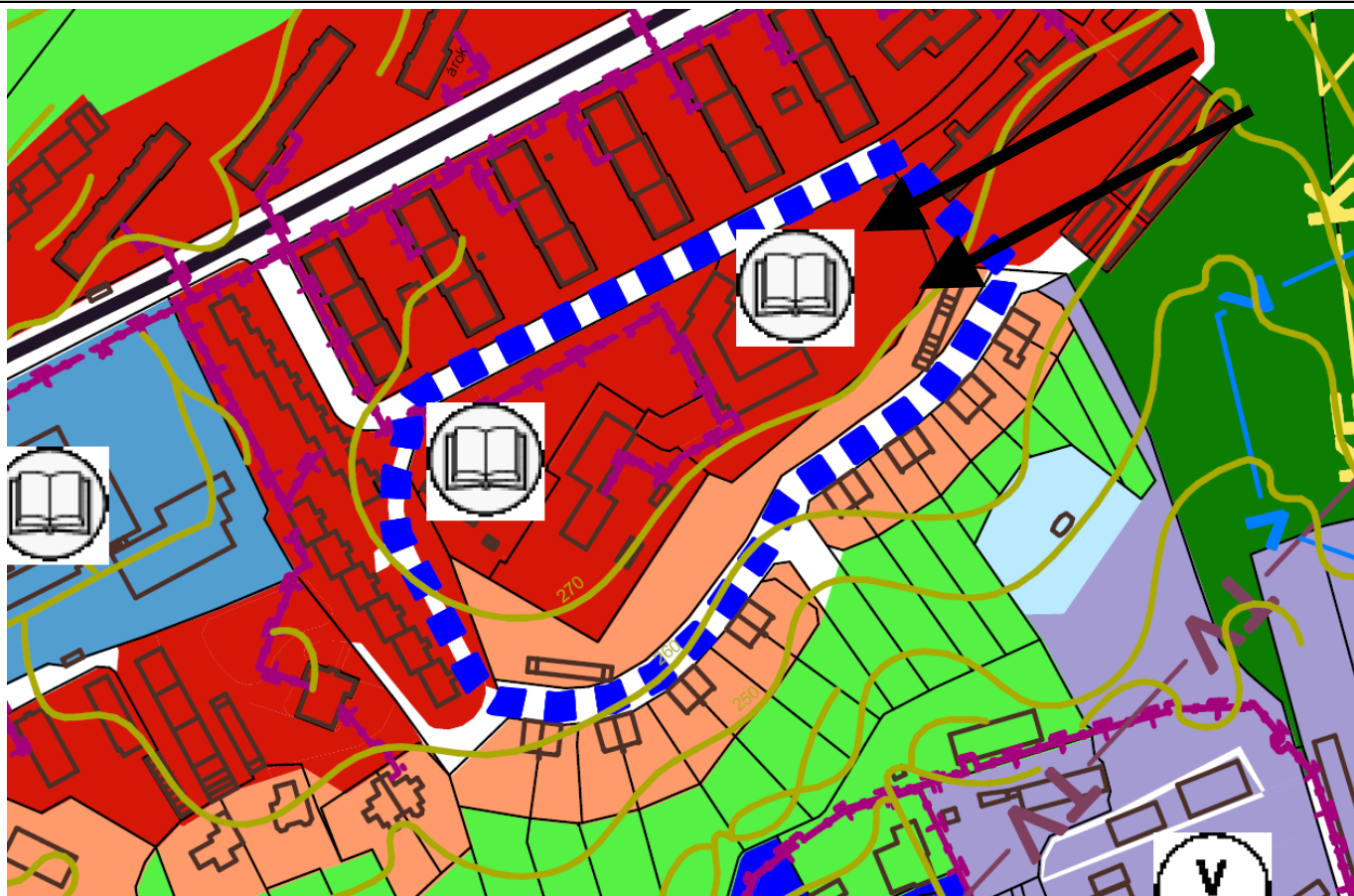


alaptérképi állapot

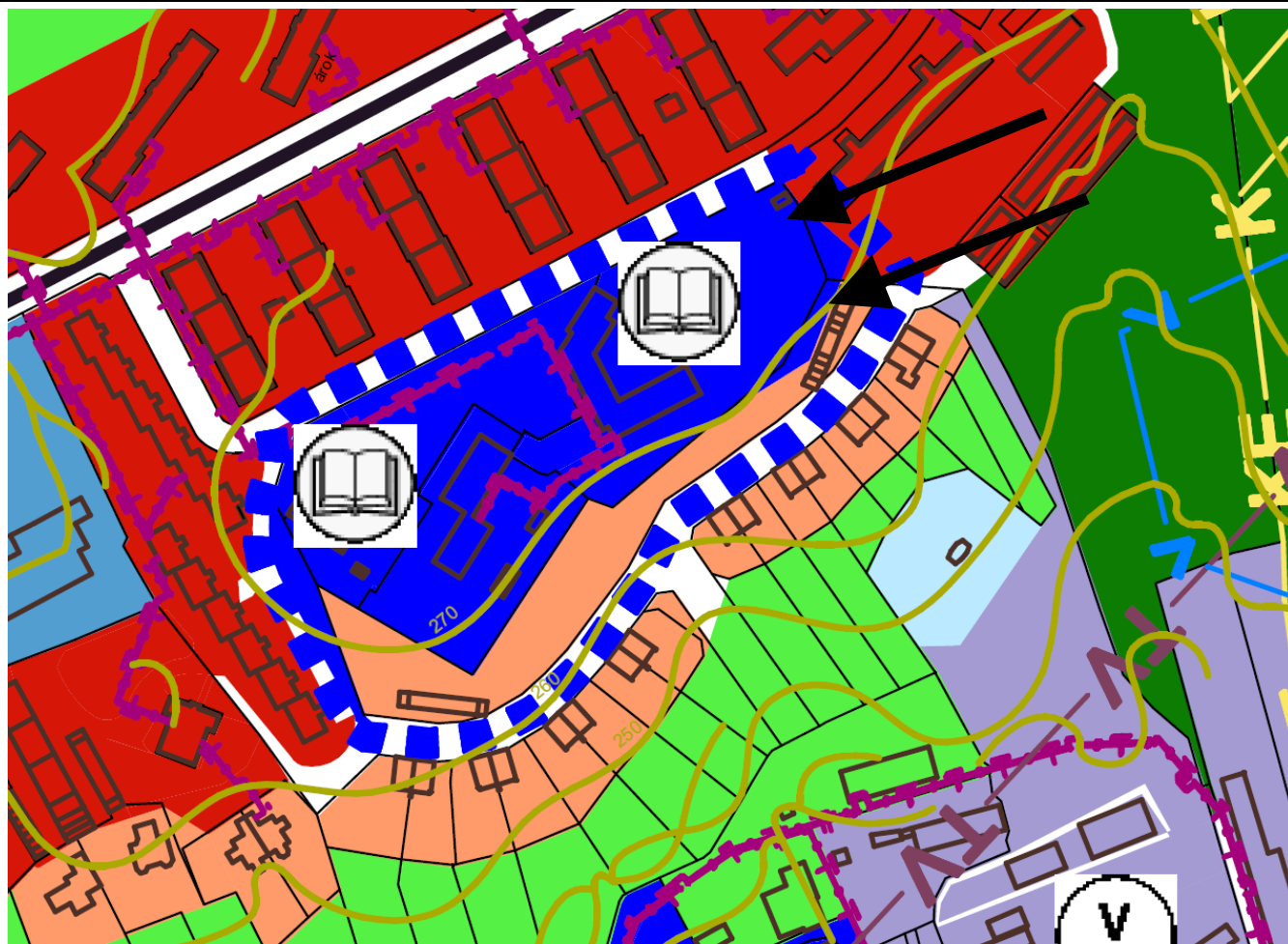




Hatályos szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv



5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Jelen módosítás Komló helyi építési szabályzatának 6. és 8. számú belterületi tervlapjainak módosítását érinti.

A módosítás során áttekintettük a korábban, a tervekészítés során elkészült megalapozó vizsgálatokat és alátámasztó munkarészeket. Megállapítottuk, hogy a munkarészek Komló településrendezési terveinek készítésekor a településrendezési feladatnak megfelelően, a település adottságainak, valamint a településhálózatban elfoglalt helyének figyelembe vételével elkészültek.

Előzőek alapján a megalapozó vizsgálatok, és alátámasztó javaslatok lényegi aktualizálására nincs szükség.

5.1. KÖZLEKEDÉS

Jelen módosítási eljárás nem érint közlekedési területet, közlekedést befolyásoló vonatkozása nincs.

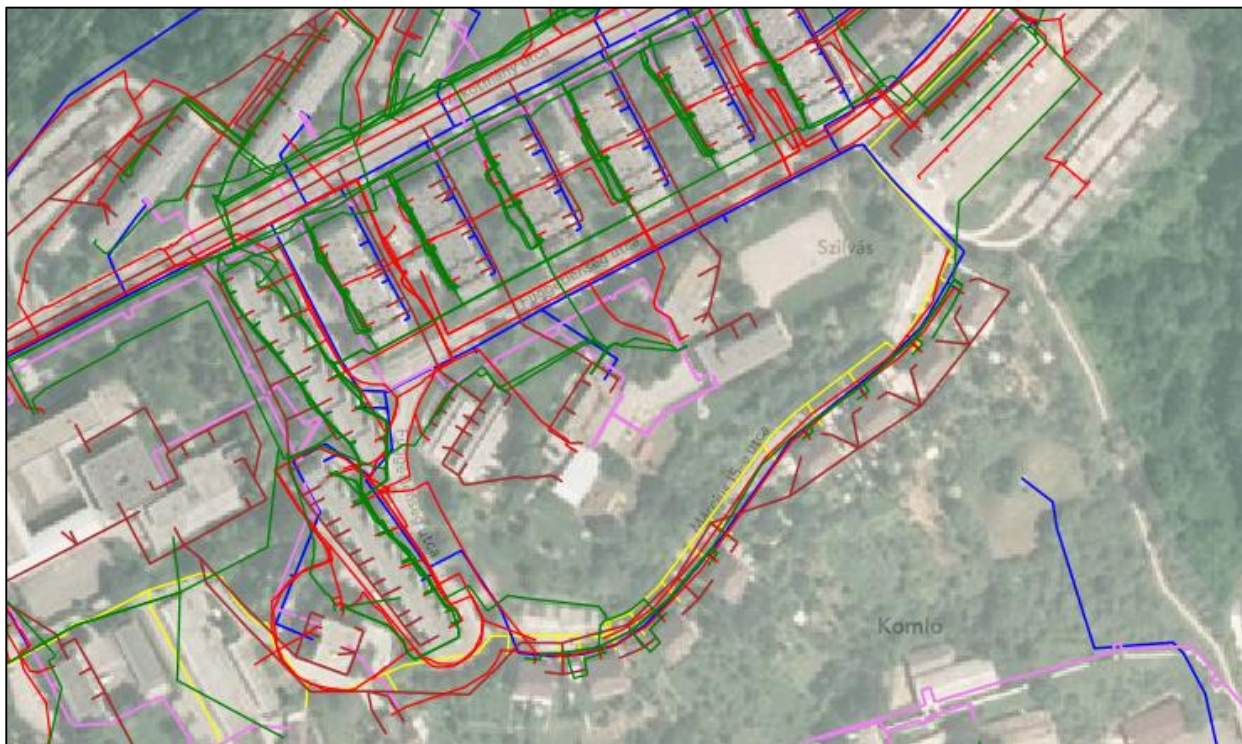
5.2. KÖZMŰELLÁTÁS

Az 1. számú módosító indítvány esetében (A 1545/19 hrsz-ú terület övezeti átsorolása az iparterületek elérhetőségének megteremtése-, valamint alap infrastruktúrájának kiépítése érdekében) a tervezett használathoz a teljes közműhálózathoz való csatlakozás szükséges. A csatlakozó vezetékszakaszokat a tervezett új út mentén ki kell építeni, és a kiépült hálózatra csatlakoztatni.



1. sz. indítvány helyszínének közműterképe

A 2. számú módosító indítvány esetében (A 3798 hrsz-ú ingatlanon létesítendő Kézilabda Munkacsarnok megvalósítása érdekében szabályozási környezet felülvizsgálata) a fejlesztéssel érintett 3798 hrsz-ú ingatlan közművesített, új létesítmény közműellátása a meglévő hálózatról biztosítható.



2. sz. indítvány helyszínének közműtérképe

5.3. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK

Jelen módosítási eljárás zöldterületet, zöldfelületet, erdőterületet nem érint, nemzetközi, országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint, a vizsgálataink során helyi vagy országos védelemre javasolható természeti érték nem került elő. A módosítások gazdasági és lakóterületeket érintenek.

5.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területek nem érintenek országos vagy helyi érdekű örökségvédelmi és építészeti értéket, valamint régészeti területet.

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak.

5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részeinek településrendezési eszközei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó elvégzésének szükségességéről.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Komló Város Önkormányzata.

Változások értékelése:

1.számú indítvány–lparterületek elérhetőségének megteremtése, és alapinfrastrukturális kiépítés érdekében az érintett terület övezeti átsorolása

A módosítás Komló 1545/19 hrsz-ú ingatlan területét érinti, mely terület kereskedelmi és szolgáltató területből egyéb ipari, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezését szolgáló területbe kerül átsorolásra.

Környezetvédelmi szempontból a módosítás nem jelent környezetterhelő hatású módosulást, mivel a tervezett új övezet előírásai a meglévő gazdasági övezethez képest nem eredményez kedvezőtlenebb körülményeket.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

2. számú indítvány – Kézilabda csarnok elhelyezésének biztosítása

A módosítás 3798 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló sportlétesítmény megvalósíthatóságát célozza, melynek érdekében az érintett közintézményi területek nagyvárosi lakóterületből településközponti vegyes területbe kerülnek átsorolásra.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

Az állami beruházás keretében megvalósuló tervezett munkacsarnok építésének előfeltétele az ingatlan állami tulajdonba adása. Az Általános Iskola telkéből lealakított ~ 3700 m² nagyságú – állami tulajdonba kerülő - telekrészt kialakítva, az iskola telke ugyan csökken, de hasonló nagyságrendben a tényleges használat szerinti – az intézményeket északról határoló közterületi - telekrész becsatolásával, az iskola telke is a követelményeknek megfelelően kialakítható. A beépítettség a telekalakítás után, a jelenlegi értékhez képest (14%) minimálisan nő, de még így is 18% alatt marad.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett terület-felhasználát módosítás környezetvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembe vételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében.

A településrendezési eszközök módosítása a környezethasználat minőségét negatívan nem változtatja meg, a közműhálózat fejlesztése pozitív változás.

6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Komló Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek elhatározásaival összhangban vannak. Jelen módosítási eljárás nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna.

Az Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény).

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti az Ország szerkezeti tervét és az országos övezeteket az alábbiak szerint:

2. melléklet: Az ország szerkezeti terve

3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

3/1. melléklet az országos ökológiai hálózat övezetéről,

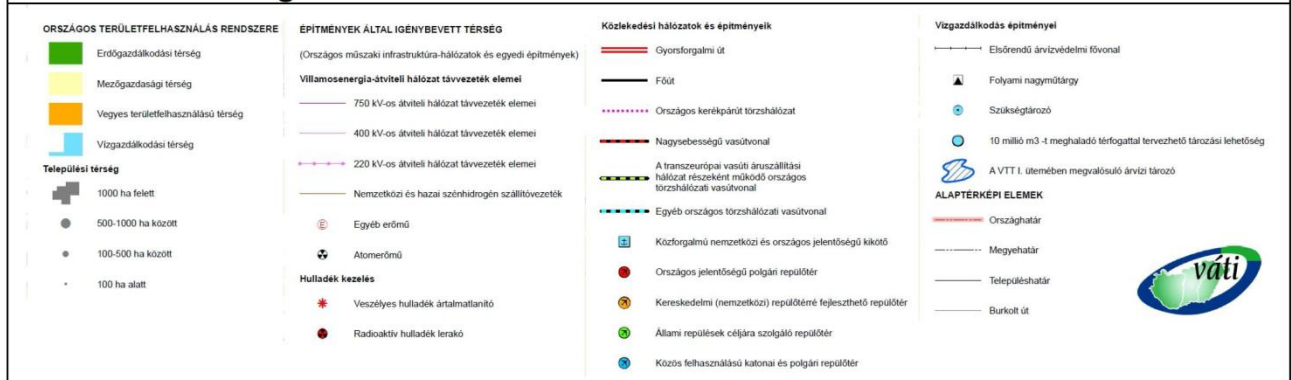
3/4. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetéről,

3/5. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéről,

3/7. melléklet az országos vízminőség-védelmi terület övezetéről,



OTrT – Az ország szerkezeti terve





A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére vonatkozó előírások

14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.



Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó előírások

13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetében csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.

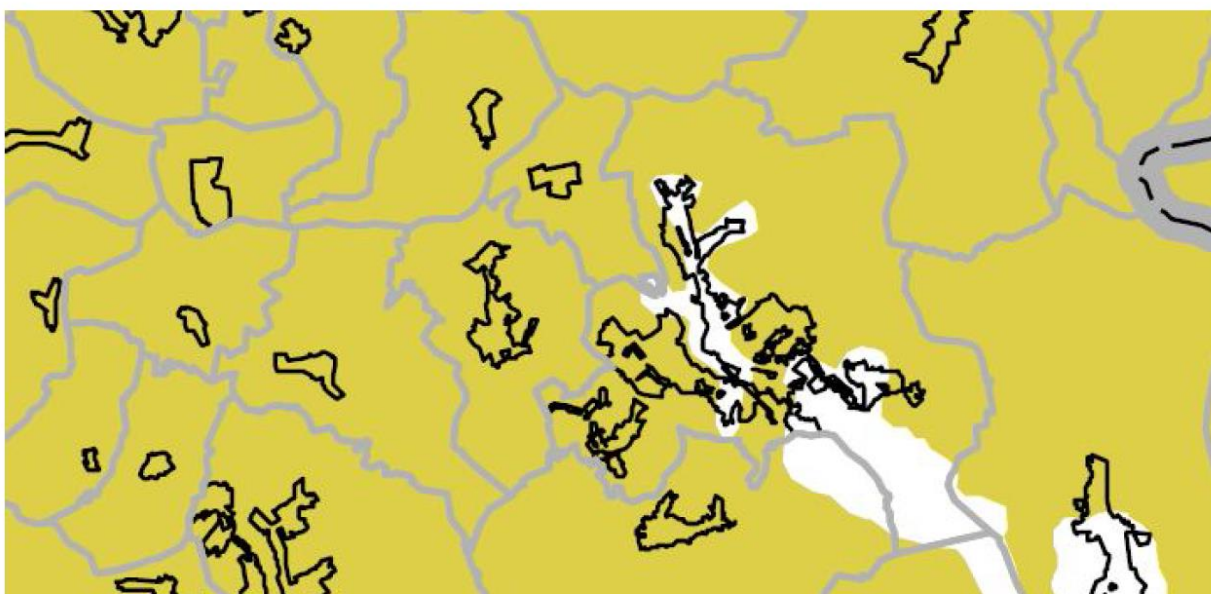


Országos víz-minőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

15. §

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó előírások

14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési

szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

Baranya Megye Területrendezési Terve

Baranya megye területrendezési tervének (BMTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti a megye szerkezeti tervét valamint megyei övezeteket, melyből az alábbiak érintik Komló igazgatási területét:

2. melléklet: Baranya megye szerkezeti terve

3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

3/1. melléklet: Magterület övezete

3/1. melléklet: Ökológiai folyosó övezete

3/3. melléklet: Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

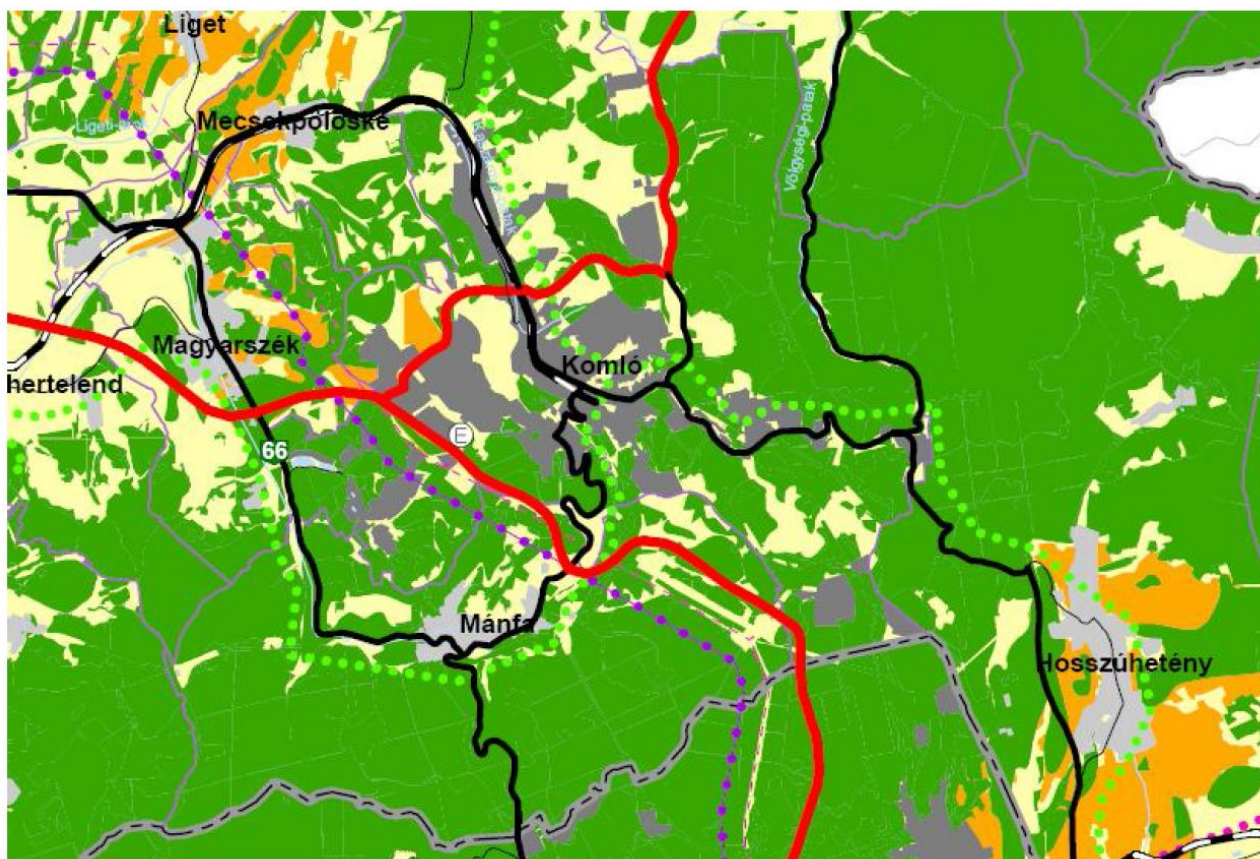
3/4. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

3/11. melléklet: Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

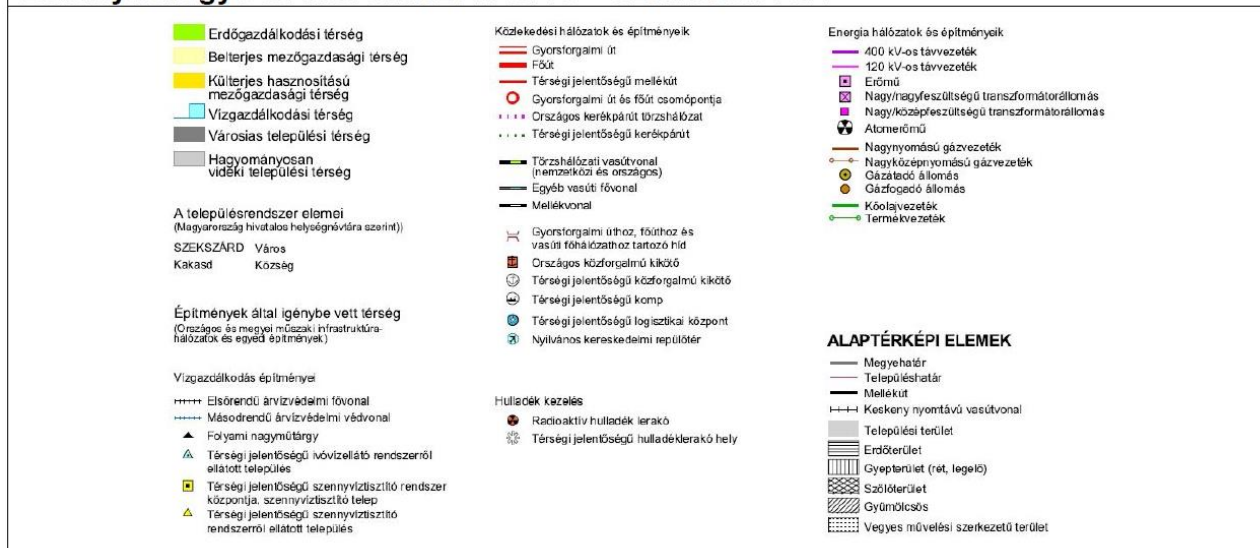
3/14. melléklet: Földtani veszélyforrás területe övezete

A módosítással érintett területek települési térséget érintenek.

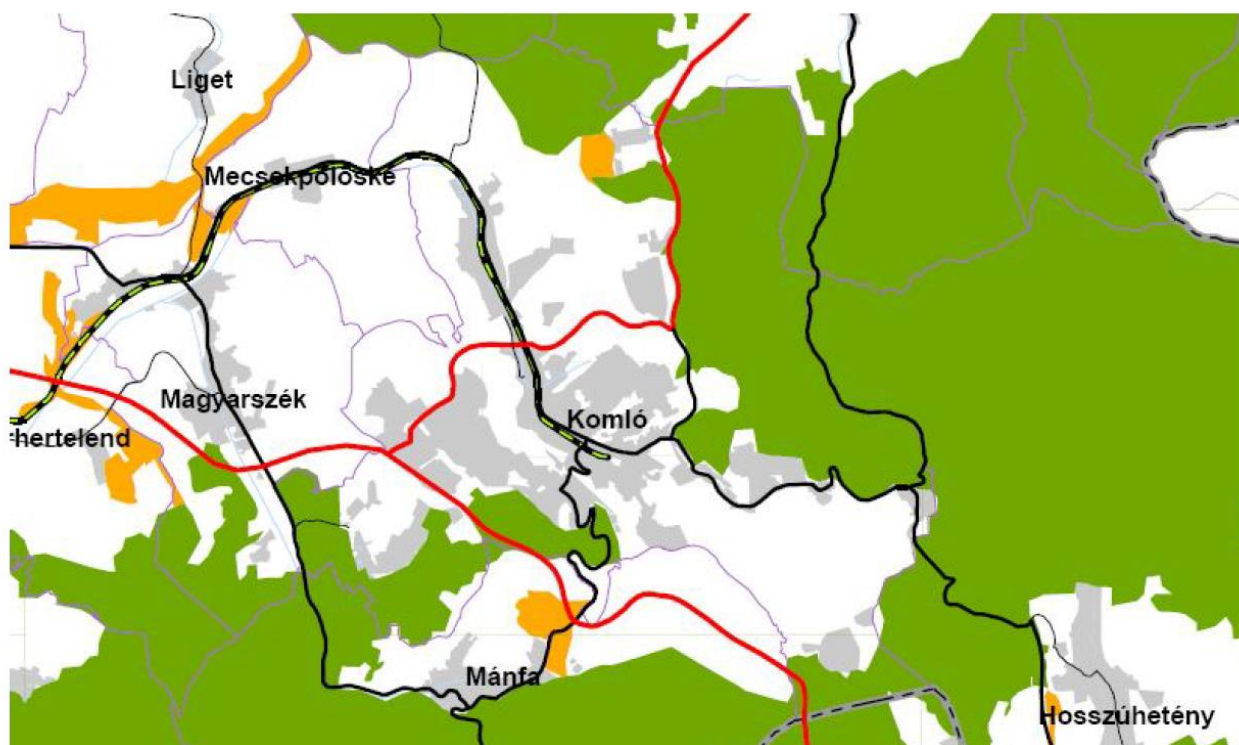
Valamennyi indítvány érintett a megyei területrendezési terv tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területével, valamint a 2. számú indítvány érintett az országos komplex tájrehabilitációtigénylő terület övezetével. A megfogalmazott elvárások alapján a tervezett módosítások végrehajtásának nincs akadálya.



Baranya megye területrendezési terve – Szerkezeti Terv



Baranya Megye szerkezeti terve



Ökológiai folyosó, Magterület övezetére vonatkozó előírások

17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

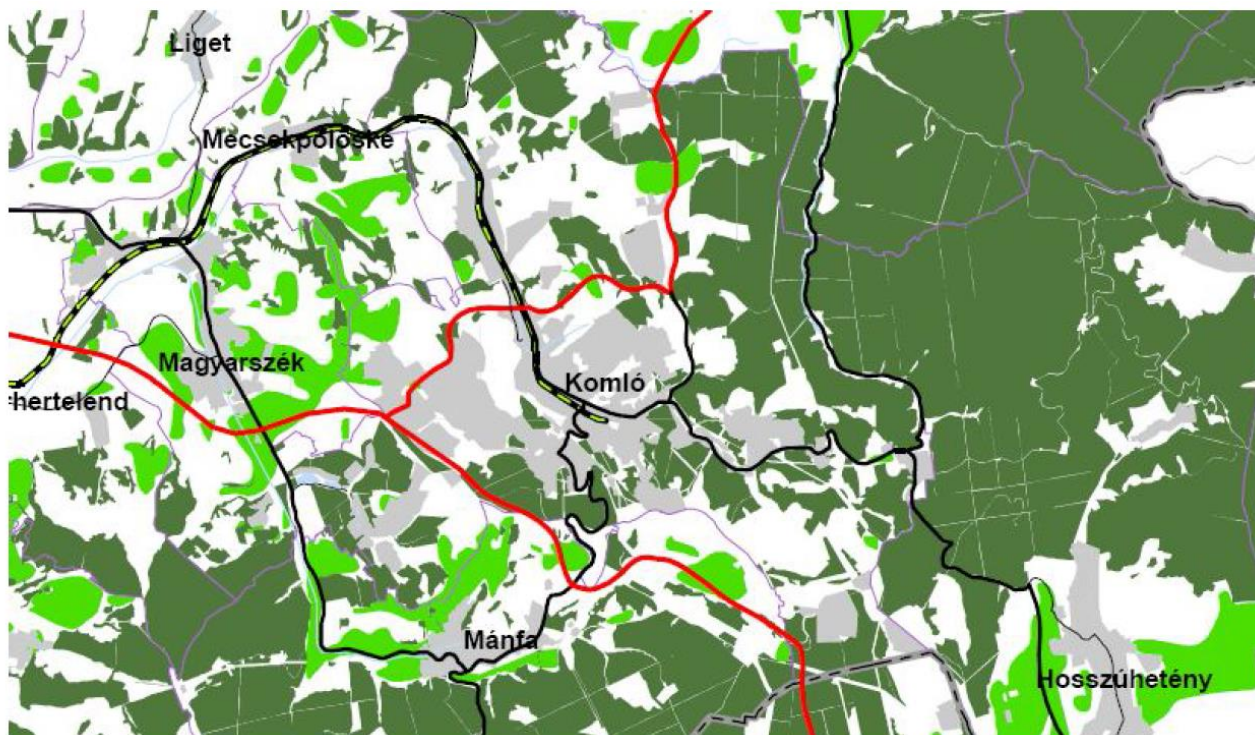
18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

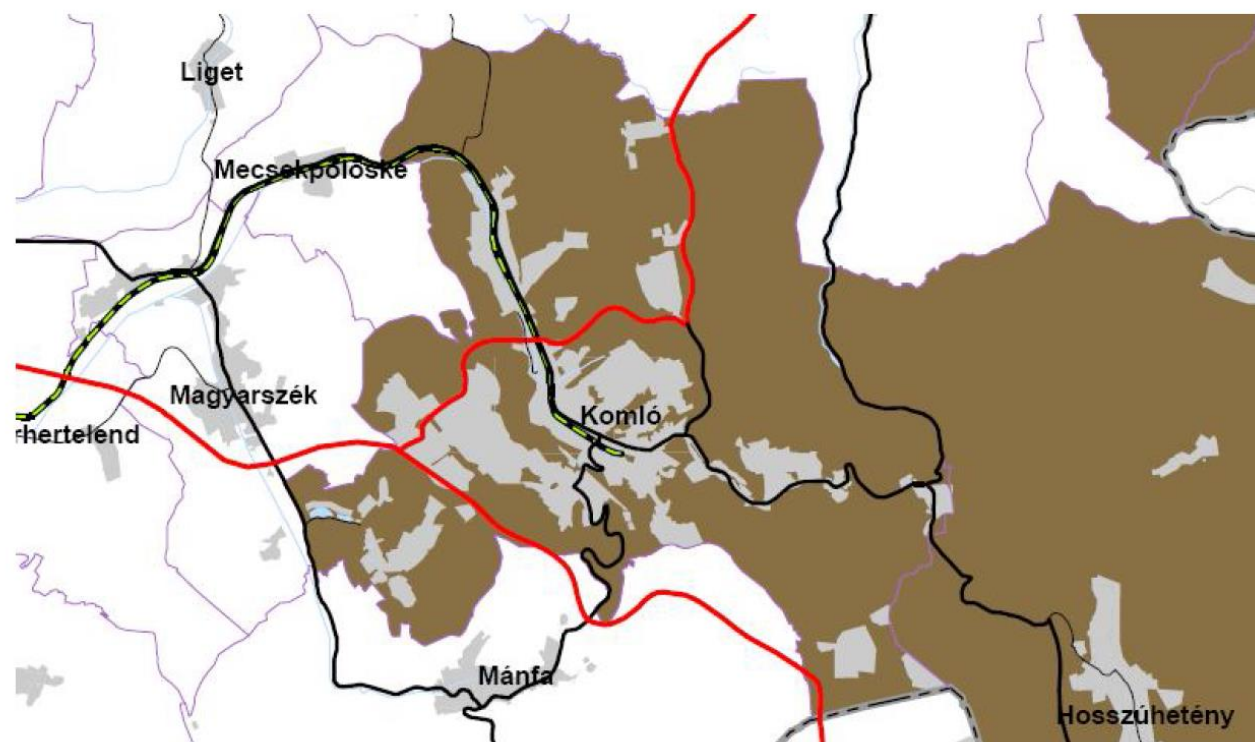
(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.



Erdőtelepítésre alkalmas terület övezetére vonatkozó előírások

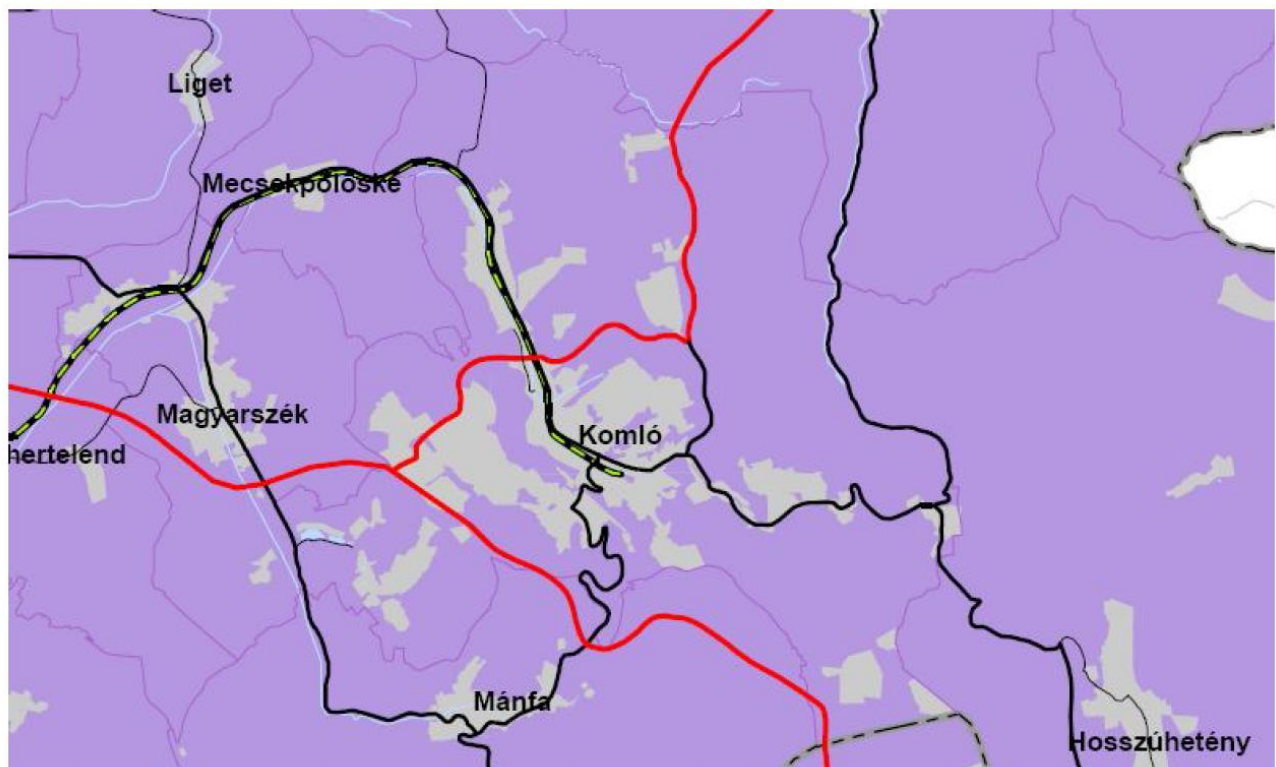
19/A. § A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.



Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetére vonatkozó előírások

19/B. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

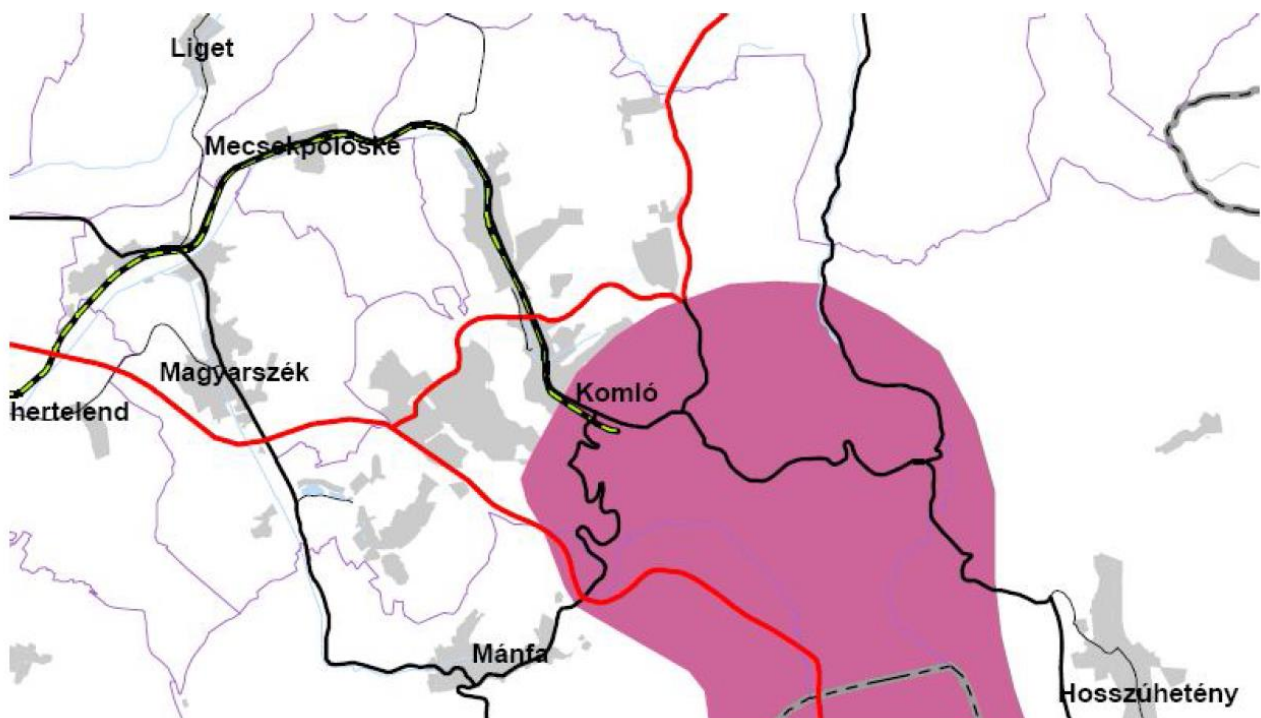
(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó előírások

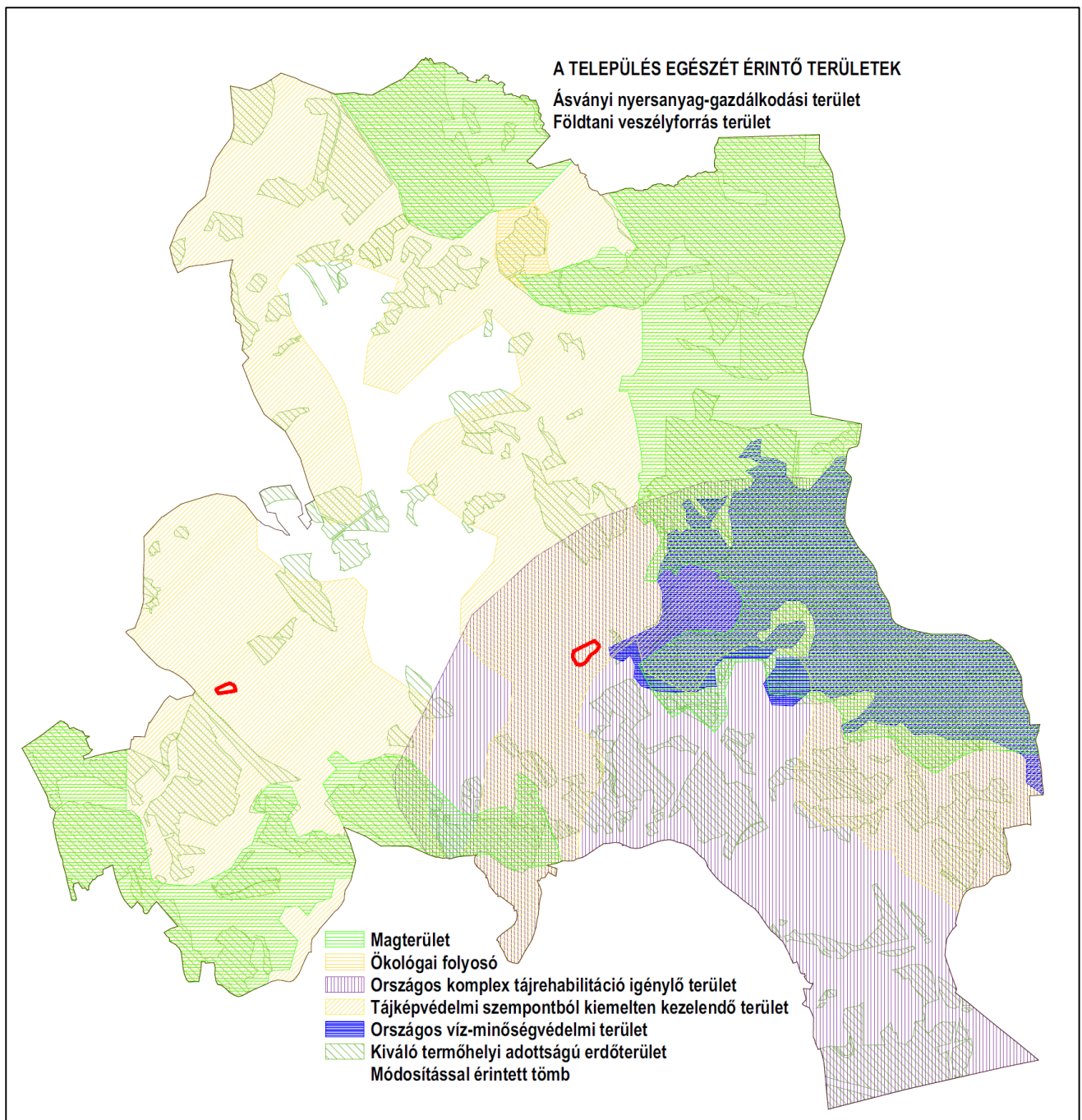
25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.



Országos komplex tájrehabilitáció igénylő terület övezete (Ajánlott)

Országos övezet	Megyei övezet	Települési érintettség	Módosuló területek érintettsége
	Kötelező övezetek		
Országos ökológiai hálózat	Magterület	X	X
	Ökológiai folyosó	X	X
	Pufferterület		
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület			
Jó termőhelyi adottságú szántóterület			
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület		X	X
	Erdőtelepítésre javasolt terület	X	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület		X	X
Világörökségi és világörökségi várományos terület			
Országos vízminőség-védelmi terület		X	
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe			
	Ásványi nyersanyagvagyon-terület	X	
	Rendszeresen belvízjárta terület		
	Földtani veszélyforrás területe	X	X
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület			
	Honvédelmi terület		
	Ajánlott övezetek		
	Tanyás térség		
	Tájszabványterület igénylő terület	X	
	Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vont terület		
	Térségi árvízi kockázatkezelési terület		



7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Komló Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása nem tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását szükségessé teszi.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Komló város Önkormányzata Képviselő-testületének
..... határozata
a város településszerkezeti tervéről szóló
Önkormányzati határozat módosításáról**

1. Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete Komló Város Szerkezeti Tervét jelen határozat mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.

Komló, 2018. hó

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

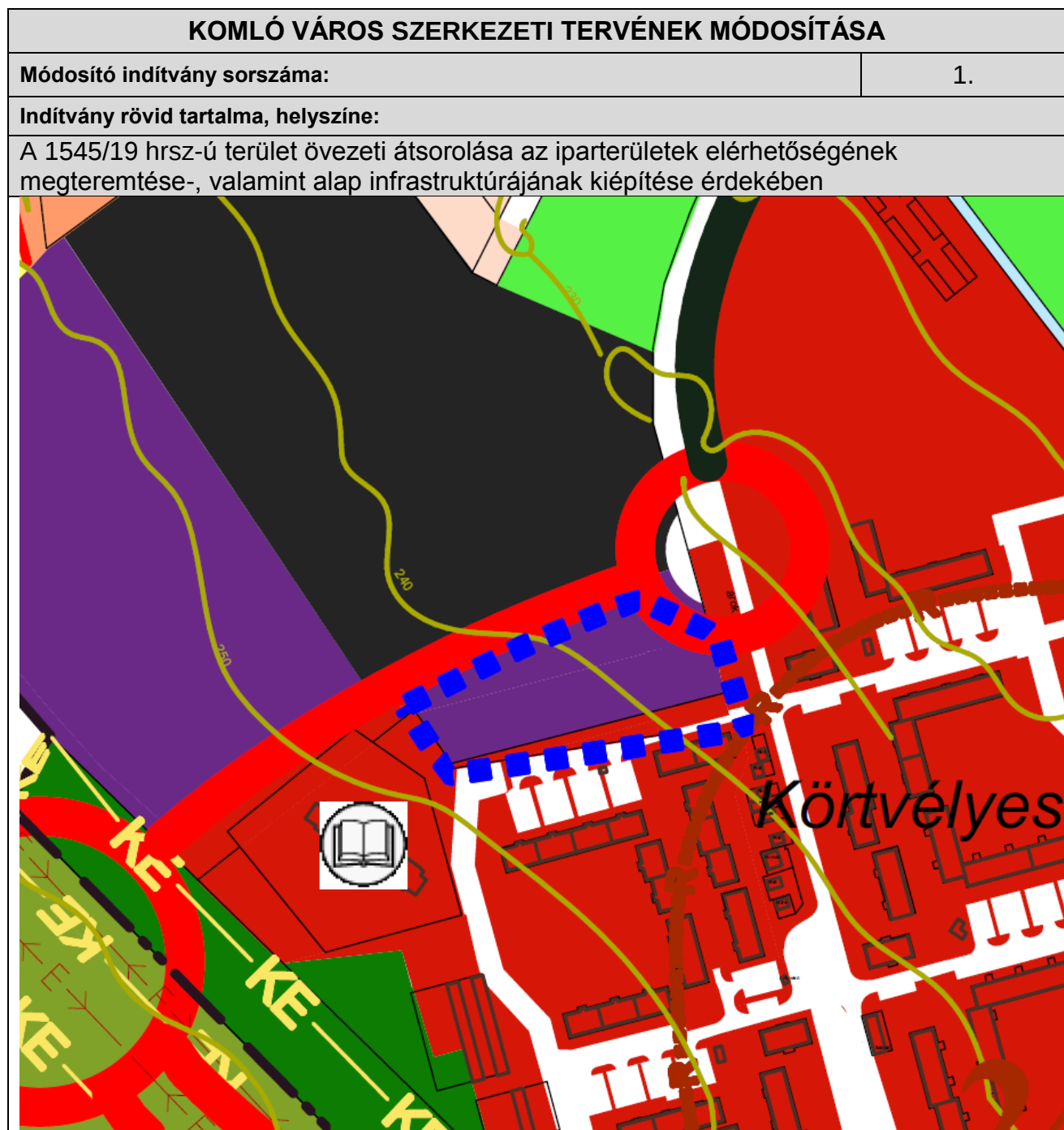
Polics József
polgármester

Záradék:

A határozat kihirdetése

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2018. (.....) önkormányzati határozata
1. melléklete



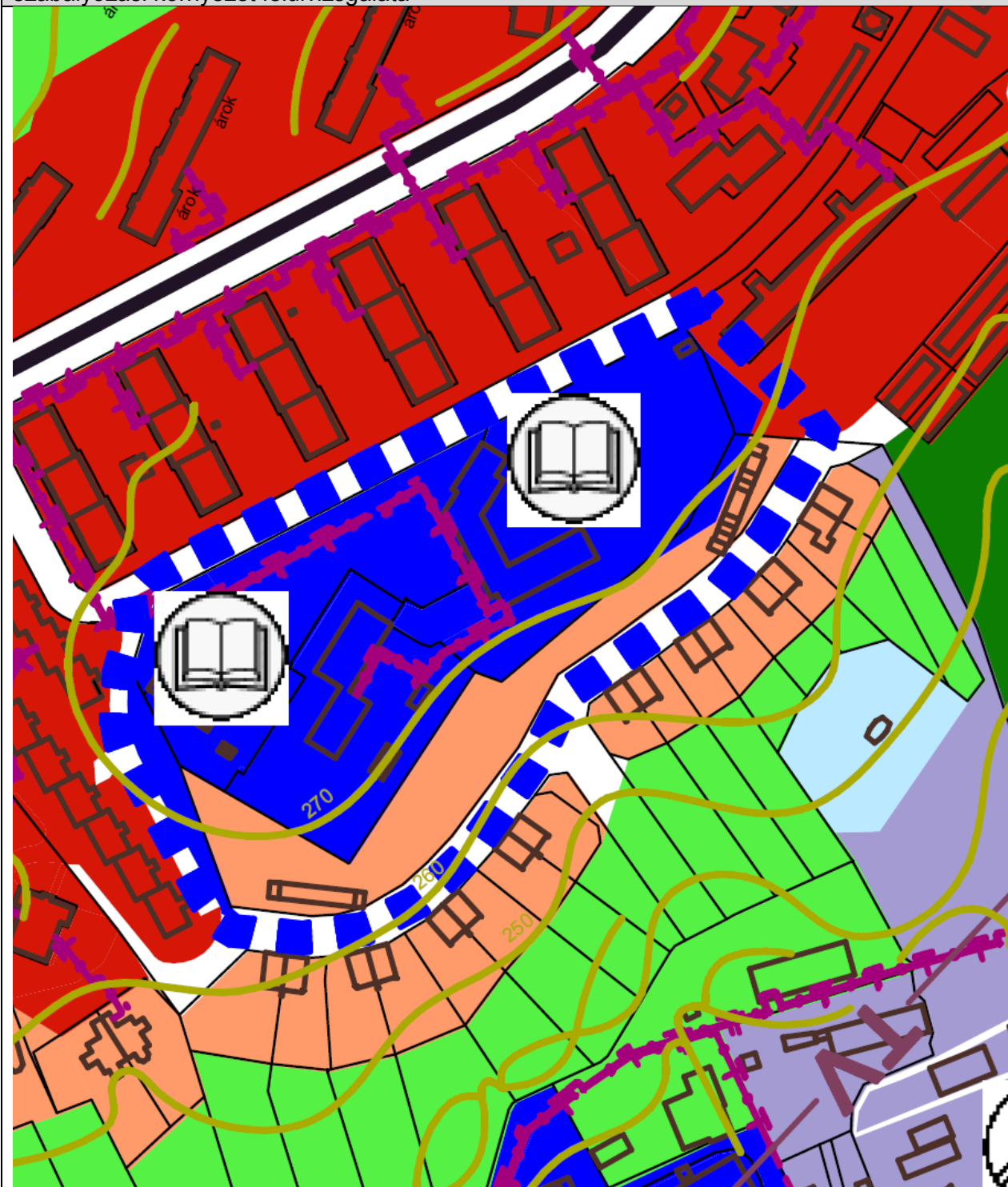
KOMLÓ VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Módosító indítvány sorszáma:

2.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne:

A 3798 hrsz-ú ingatlanon létesítendő Kézilabda Munkacsarnok megvalósítása érdekében szabályozási környezet felülvizsgálata



2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE**Komló város Önkormányzata Képviselő-testületének****...../2018 (.....) önkormányzati rendelete**

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Komló város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bek. a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bek. 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bek 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú melléklete szerinti államigazgatási szervek és egyéb érdekelt véleményének kikérésével Komló város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§ A Rendelet 8.§ (4) bekezdése az alábbi szövegrésszel egészül ki:

„Az építési övezet területén a Kézilabda Munkacsarnok épületének ingatlanán az elő-, oldal- és a hátsókert megengedett legkisebb mérete:

- előkert (Függetlenség utca felől): 0 méter

- oldalkert: 3 méter

- hátsókert: 0 méter

Középületek esetén az építési telek homlokvonalán elhelyezendő építmény – előtető - bármely része a járda szintjétől mért 3,0 m magasság felett a közterület fölé legfeljebb 1,5 m-re nyúlhat be, ha a benyúlás a közlekedést nem veszélyezteti, illetve nem zavarja.

A már kialakult telekosztású (Vt) Településközponti telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult intézményi funkciójú telek méretének megváltozását (csökkenését) eredményezi, a telekalakítási eljárás a meglévő oktatási intézményt érintő telekre meghatározott követelmények, (tervezési előírások) és az építési övezetre meghatározott paraméterek együttes teljesítésülése esetén indítható..”

2.§ A Rendelet 1. számú mellékletének táblázatában a „*A Sportcsarnok esetében a beépítettség 80%” szövegrész helyébe az „*A Sportcsarnok és munkacsarnok esetében a beépítettség 80%” szöveg lép.

3.§ A Rendelet 2. mellékletét képező „6. és 8. számú Belterületi Szabályozási terv” tervlapjai módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékleteinek normatartalma lép.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

4.§ (1) E rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet - az építető kérésére – a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

(3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Komló, 2018. hó

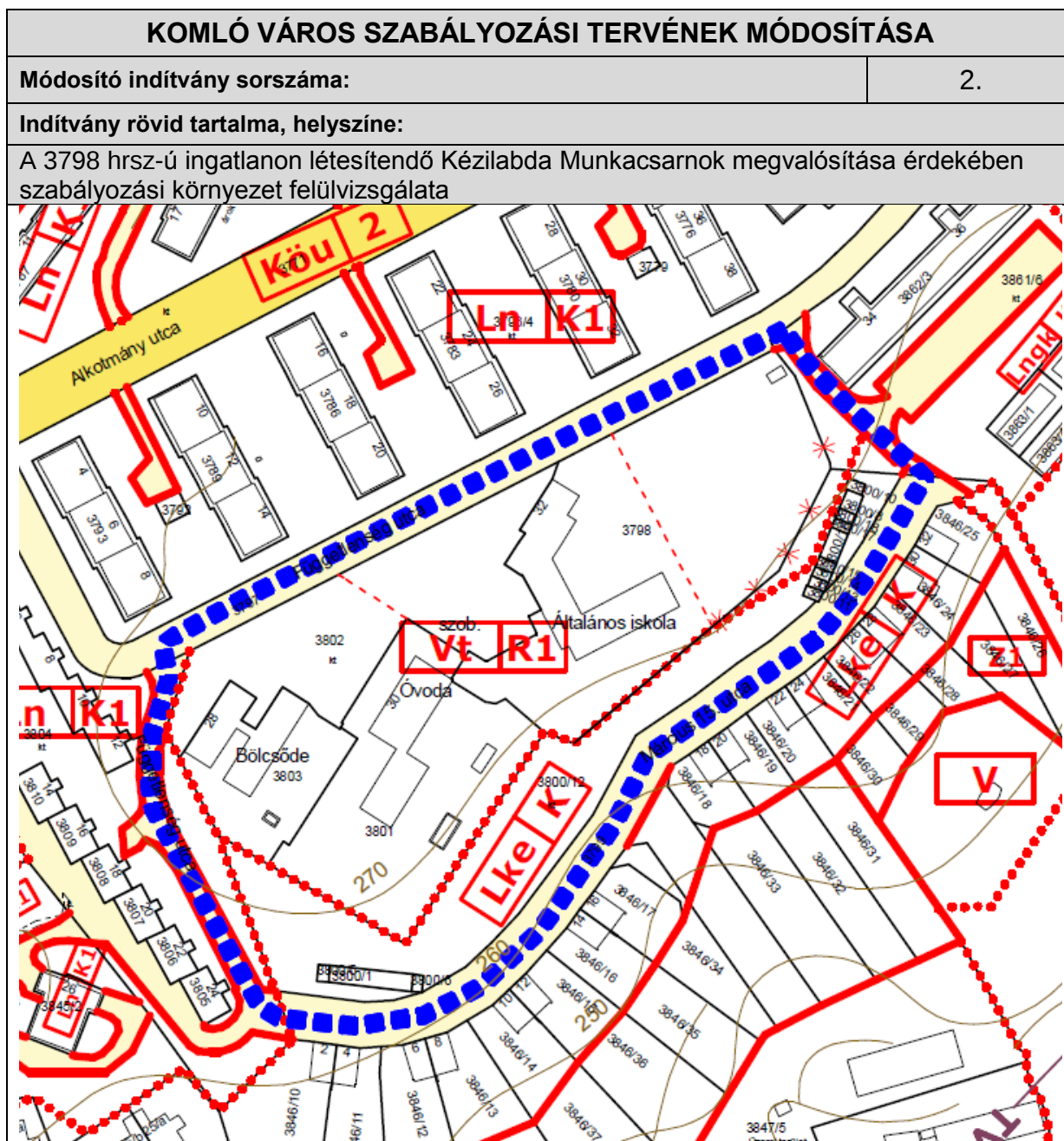
dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző



1. számú melléklet

K I V O N A T

a képviselő-testület 2018. április 26-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

52/2018. (IV.26.) sz. határozata

A tervezett Határúti infrastruktúra fejlesztés 1545/19 hrsz-ú területének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása – településfejlesztési döntés

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.

- 1) A képviselő-testület kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja az iparterületek elérhetőségének megteremtése, valamint alpinfrastruktúrájának kiépítése pályázat részét képező 1545/19 hrsz-ú területét.
- 2) 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.
- 3) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges tervezési munka 280.000,- Ft + ÁFA díj melletti megrendelésére, melynek pénzügyi fedezetét a 2018. évi költségvetés 7. sz. melléklet Szabályozási terv módosítása előirányzat terhére biztosítja.
- 4) A Képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: dr. Baracsi Viktória főépítész

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő s.k.
címzetes főjegyző



Polics József s.k.
polgármester

A kiadmány hitelül:

K I V O N A T

a képviselő-testület 2018. május 30-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

80/2018. (V.30.) sz. határozata

A tervezett „Kézilabda Munkacsarnok” új területének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása – településfejlesztési döntés

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.

- 1) A képviselő-testület az állami beruházás keretében megvalósuló Kézilabda Munkacsarnok megvalósítása érdekében, kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja a Szilvási Általános Iskola tömb területét és annak részét képező 3798 hrsz.-ú ingatlan területét.
- 2) 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.
- 3) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges tervezési munka 270.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 342.900,- Ft díj melletti megrendelésére, melynek pénzügyi fedezetét a 2018. évi költségvetés 7. sz. melléklet Szabályozási terv módosítása előirányzat terhére biztosítja.
- 4) A képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Határidő: értelem szerint
Felelős: dr. Baracsi Viktória főépítész

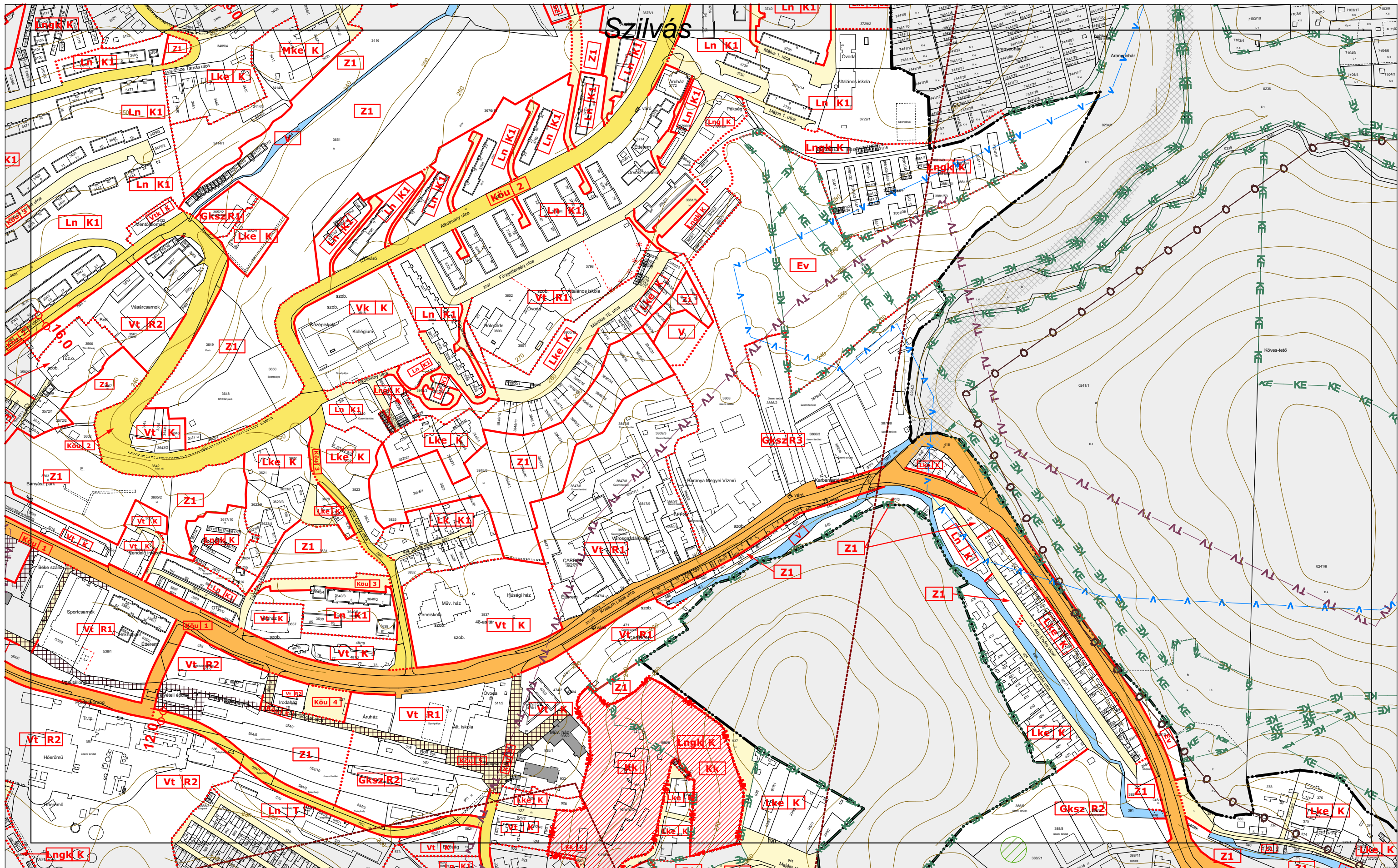
K.m.f.

dr. Vaskó Ernő s.k.
címzetes főjegyző



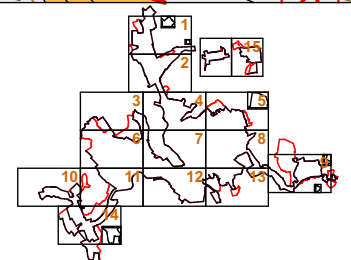
Polics József s.k.
polgármester

A kiadmány hitelül:



**JÓVÁHAGYVA KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
28/2012(XII.15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL**

**MÓDOSÍTVA KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 28/2013 (IX.27.), 18/2015 (IX.11.),
26/2015. (XII. 12.), 16/2016. (VII.15.), 25/2016. (XII. 16.) és/2018. (VII.....)ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL**





BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KORMÁNYPEGBÍZOTTI KABINET
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Komló Város Önkormányzata
Polics József Polgármester Úr részére
7300 Komló,
Városház tér 3.

Iktatószám: BAD/15/00236-5/2018.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

Tel.: 72/795-350

Email: kiszely.szabolcs@baranya.gov.hu

Tárgy: Komló TrT. módosítása tárgyalásos eljárás keretében

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: 2018.08.22-én a BAMKH Hatósági Főosztály Építésügyi Osztályának hivatalos helyiségében.

Tárgy: Komló Város településrendezési tervének tárgyalásos eljárás szerinti módosításának egyeztető tárgyalása.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint.

I.) Előzmények:

Komló Város Önkormányzata 2018. augusztus 3-án kérelmet nyújtott be az állami főépítési feladatkörben eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítéséhez Komló Város Településrendezési Tervének és Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) módosításához a jogszabályban meghatározott **tárgyalásos eljárás** keretében.

Az egyeztetésre megküldött tervdokumentációra a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet** (Továbbiakban: **EljR.**) **32. § (6) bekezdés c) pontja** alkalmazható, mert a településfejlesztési döntésben is megfogalmazottak szerint *a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint lefolytatható, amennyiben a képviselő- testület döntésében kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.* Komló Város Önkormányzatának képviselő- testülete a 52/2018. (IV.26.) és a 80/2018. (V.30.) számú határozataiban a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A módosítás célja egyrészt a Körtevényesi városrészben tervezett iparterületek infrastrukturális ellátottságához szükséges pályázati előírásnak megfelelő övezet kialakítása, másrészt egy új kézilabda munkacsarnok létesítéséhez szükséges szabályozási környezet kialakítása, mely a Szilvási Általános Iskola keleti telekrészén tervezett.

Az állami főépítész az EljR. 42. § (4) bekezdésének megfelelően a 9. sz. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szerv, a települési önkormányzat, továbbá a partnerségi egyeztetés szerint az érintett partnerek bevonásával egyeztető tárgyalás került összehívásra, melynek

ideje: 2018. augusztus 22-én 10:00 óra

helye: Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály
Hivatalos helyisége
7623 Pécs, Rákóczi u. 30. II. emelet

A meghívó mellékleteként az állami főépítész által elektronikusan megküldésre került a véleményezésre benyújtott dokumentáció.

Az egyeztető tárgyaláson a tervező ismertette a beruházás célját és annak várható településrendezési hatásait. A módosító indítvány az érintett területeken az Önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánított telkeket „Gi” jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetbe és „Vt” jelű településközponti vegyes építési övezetbe sorolja a tervezett iparterületek infrastrukturális ellátottságához szükséges pályázati előírások, valamint az új kézilabda munkacsarnok létesítése céljából.

II.) Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban írásban távolmaradásukat jelezték és kifogást nem emeltek az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők:

- Országos Atomenergia Hivatal;
- BAMKH PJH Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály;
- BAMKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság;
- BAMKH PJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztálya
- BAMKH PJH Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztály;
- Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- BAMKH Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Baranya megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

IV.) Az egyeztető tárgyaláson az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők képviseltették magukat és nyilatkoztak a megküldött dokumentációval kapcsolatban:

A BAMKH PJH Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi és Járványügyi Osztály képviselője a településrendezési terv módosításával egyetért, a módosítása népegészségügyi/ közegészségügyi szempontokat nem érint.

A Baranya Megyei Önkormányzat képviselője településrendezési terv módosításával egyetért.

A BAMKH Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze az 1. indítványt támogatja, de a terület elválasztására beültetési kötelezettség előírását javasolja. A 2. indítvánnyal kapcsolatosan a dokumentációban szereplő telekosztásnál az oktatási intézményekre vonatkozó szakmai követelmények nem teljesülnek, ezért szükséges a dokumentáció átdolgozása a fent említett előírások teljesítése érdekében.

A főépítész az észrevételeket elfogadta és a dokumentációt javítja.

Ezt követően az egyeztetés eredménnyel lezárult.

Az állami főépítész képviselője tájékoztatta a jelenteket, hogy az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

Pécs, 2018. augusztus 27.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

EljR. alapján kapja:

- BAMKH PJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály **DDKTVF**
- Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság **DDNPIG**
- Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság **BMKI**
- Országos Vízügyi Főigazgatóság **OVFHKP**
- Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság **DDVIZIG**
- BAMKH PJH Hatósági Főosztály Népegészségügyi Osztály **BAMKHN**
- BAMKH PJH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály **JH02PECSI**
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal **NKHLH**
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály hm.alf@hm.gov.hu
- BAMKH PJH Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály **PJHEPORO**
- BAMKH Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály **BAMKHFH**
- BAMKH PJH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály **BAMKHEI**
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal **HMHH**
- Baranya Megyei Rendőr Főkapitányság ugyelet.baranyamrfk@baranya.police.hu
- BAMKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály **MBFHPBK**
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság **NMHH**
- Országos Atomenergia Hivatal **OAH**
- Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály **FOMIKER**
- Budapest Főváros Kormányhivatala a **Kr. 1. számú mellékletének 2.,3.,13. pontja szerinti adatszolgáltatás keretében** **BUKTHIR**
- 5T Kft. Dr. Kovács Péter településtervező 5tervkft@gmail.com
- Komló Város Önkormányzat Polgármestere

Szomszédos települési önkormányzatok:

- Mánfa Község Önkormányzat Polgármestere
- Magyarszék Község Önkormányzat Polgármestere
- Mecsekpölöske Község Önkormányzat Polgármestere
- Kisvaszar Község Önkormányzat Polgármestere
- Magyaregregy Község Önkormányzat Polgármestere
- Hosszúhetény Község Önkormányzat Polgármestere
- Pécs MJ. Város Önkormányzat Polgármestere
- Baranya Megye Főépítésze



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KORMÁNYPEGBÍZOTTI KABINET
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Komló Város Önkormányzata
Polics József Polgármester Úr részére
7300 Komló,
Városház tér 3.

Iktatószám: BAD/15/00236-6/2018.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

Tel.: 72/795-350

Email: kiszely.szabolcs@baranya.gov.hu

Tárgy: Komló TrT. módosítása tárgyalásos eljárás keretében
záró szakmai vélemény megküldése

Tisztelt Polgármester Úr!

Az államigazgatási véleményezés után a véglegesített tervdokumentációról a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.08) Kormányrendelet** (Továbbiakban: **EljR.**). **42. § (6) bekezdésében** foglalt tárgyalásos eljárásra vonatkozó jogkör szerint, az eredménnyel zárult egyeztető tárgyalást követően **végző szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:**

- 1. Az alábbi véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeim figyelembe vételével a településrendezési terv elfogadását javaslom az Önkormányzat számára az alábbi módosítások tekintetében:**

- 1.1 Az érintett területen az Önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánított telkek „Gi” jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetbe és „Vt” jelű településközponti vegyes építési övezetbe sorolása a tervezett iparterületek infrastrukturális ellátottságához szükséges pályázati előírások, valamint az új kézilabda munkacsarnok létesítése céljából.

2. Az **EljR. 42. § (4) bekezdése** szerinti egyeztető tárgyalást hívtam össze az eljárásban érdekeltak részvételével 2018. augusztus 22-én. Az egyeztető tárgyalásról kiadott jegyzőkönyvben szereplő észrevételek figyelembevételével a tervező dokumentációt átdolgozta, ami alapján az egyeztetés eredménnyel zárult.

3. Felhívom a figyelmet, hogy az **EljR. 28.§ (2) bekezdésének** megfelelően koncepció, stratégia, településrendezési eszköz vagy azok módosítása **véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.**
4. Felhívom figyelmét, hogy az **EljR. 16. § (3) bekezdése** alapján „amennyiben a korábbi módosítások időközi átvezetése nem történt meg, akkor a településszerkezeti tervet legkésőbb az (1) bekezdés b) pontja szerinti módosításkor egységbe kell foglalni”. Kérem, hogy ezen előírásra is legyenek tekintettel és az abban foglaltakat hajtsák végre.

A véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeim:

1. Felhívom figyelmét, hogy az **EljR. 43. § (1) c) pontja értelmében** „a településrendezési eszköz legkorábban... a tárgyalásos eljárás... esetén a településrendezési eszköz **az elfogadást követő napon lép hatályba**”.
2. Felhívom figyelmét, hogy az **EljR. 43 § (2) bekezdése** alapján „a polgármester **gondoskodik a településrendezési eszköz** Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását **az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi** az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: **Lechner Tudásközpont**), az **állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek** vagy a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek”.
3. Tájékoztatom, hogy az **EljR. 43. § (3) bekezdése** értelmében „amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását”.

Pécs, 2018. augusztus 27.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

EljR. alapján kapja:EljR. alapján kapja:

- BAMKH PJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály **DDKTVF**
- Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság **DDNPIG**
- Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság **BMKI**
- Országos Vízügyi Főigazgatóság **OVFHKP**
- Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság **DDVIZIG**
- BAMKH PJH Hatósági Főosztály Népegészségügyi Osztály **BAMKHN**
- BAMKH PJH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály **JH02PECSI**
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal **NKHLH**
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály hm.alf@hm.gov.hu
- BAMKH PJH Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály **PJHEPORO**
- BAMKH Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály **BAMKHFH**
- BAMKH PJH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály **BAMKHEI**
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal **HMHH**
- Baranya Megyei Rendőr Főkapitányság ugyelet.baranyamrfk@baranya.police.hu
- BAMKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály **MBFHPBK**
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság **NMHH**
- Országos Atomenergia Hivatal **OAH**
- Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály **FOMIKER**
- Budapest Főváros Kormányhivatala a **Kr. 1. számú mellékletének 2.,3.,13. pontja szerinti adatszolgáltatás keretében_BUKTHIR**

- 5T Kft. Dr. Kovács Péter településtervező 5tervkft@gmail.com
- Komló Város Önkormányzat Polgármestere

- Szomszédos települési önkormányzatok:
- Mánfa Község Önkormányzat Polgármestere
- Magyarszék Község Önkormányzat Polgármestere
- Mecsekpölöske Község Önkormányzat Polgármestere
- Kisvaszar Község Önkormányzat Polgármestere
- Magyaregregy Község Önkormányzat Polgármestere
- Hosszúhetény Község Önkormányzat Polgármestere
- Pécs MJ. Város Önkormányzat Polgármestere

- Baranya Megye Főépítésze

**Komló város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018 (.....) önkormányzati rendelete**

**a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának
megállapításáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Komló város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bek. a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bek. 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bek 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú melléklete szerinti államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével az alábbiakat rendeli el:

1. §

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: rendelet) 2. mellékletét képező „6. és 8. számú Belterületi Szabályozási terv” tervlap helyébe az 1. melléklet 6. és 8. számú tervlapja lép.

2.§

A rendelet 8. § (4) bekezdése az alábbi szövegrésszel egészül ki:

„ Az építési övezet területén a Kézilabda Munkacsarnok épületének ingatlanán az elő-, oldal- és a hátsókert megengedett legkisebb mérete:

- előkert (Függetlenség utca felől): 0 méter*
- oldalkert: 3 méter*
- hátsókert: 0 méter*

Középületek esetén az építési telek homlokvonalán elhelyezendő építmény – előtető - bármely része a járda szintjétől mért 3,0 m magasság felett a közterület fölé legfeljebb 1,5 m-re nyúlhat be, ha a benyúlás a közlekedést nem veszélyezteti, illetve nem zavarja.

A már kialakult telekosztású (Vt) Településközponti telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult intézményi funkciójú telek méretének megváltozását (csökkenését) eredményezi, a telekalakítási eljárás a meglévő oktatási intézményt érintő telekre meghatározott követelmények, (tervezési előírások) és az építési övezetre meghatározott paraméterek együttes teljesítésülése esetén indítható. „

3.§

A Rendelet 1. számú mellékletének táblázatában a „*A Sportcsarnok esetében a beépítettség 80%” szövegrész helyébe az „*A Sportcsarnok és munkacsarnok esetében a beépítettség 80%”- a szövegrész lép.

4.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) Ez a rendelet – az építető kérésére – a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

(3) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Komló, 2018. augusztus 29.

dr. Vaskó Ernő
címmzetes főjegyző

Polics József
polgármester

*Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2018 (.....) önkormányzati rendelet
1. melléklete*