

ELŐTERJESZTÉS
Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. november 30-án
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Kiemelt beruházként kezelt fejlesztési területekkel kapcsolatos településrendezési tervi illetve a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos partnerségi véleményezés lezárása, tárgyalásos eljárás megindítása

Iktatószám: 7541,6175,5647/2017.

Melléklet: 1. Módosítási dokumnetáció

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 és 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 az alább felsorolt határozataival az egyes fejlesztési területeit kiemelt beruházási területté nyilvánította:

- 159/2017. (X. 26.) sz. határozata
A 023/4 és a 023/13 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolás módosításának kezdeményezése, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával – településfejlesztési döntés
- 126/2017. (VIII. 24.) sz. határozata
A 0289 hrsz-ú, valamint a 0123/18 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolás módosításának kezdeményezése, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával – településfejlesztési döntés
- 118/2017. (VII.13.) sz. határozata
A tervezett „Kézilabda Munkacsarnok” területének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása –településfejlesztési döntés

Ezen döntések alapján állt össze a településrendezési eszközök 2017. évi 2. számú módosítása, amely 3 napelem park létesítése érdekében övezeti besorolás módosításáról, és 1 a központi vegyes övezet (Vk) előírásainak módosításáról szóló indítványt tartalmaz.

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 (továbbiakban Rendelet) 32. §. (6c) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a módosítási eljárás tárgyalásos eljárásként lefolytatható.

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

A fenti módosítási szándékokat tartalmazó dokumentáció partnerségi rend szerinti véleményezése lakossági fórum keretében 2017. november 16-án, csütörtökön 17:00 órától megtörtént, a partnerek részéről észrevétel nem érkezett.

A véleményezési eljárás jelen szakaszában Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladata a beérkezett vélemények megismerése, elfogadása és a döntéssel a partnerségi egyeztetés lezárása.

Ezt követően a módosítási dokumentációt a partnerségi egyeztetést lezáró döntéssel együtt az állami főépítész részére megküldjük, hogy azt az általa összehívott egyeztető tárgyalás keretében, a kötelezően megkeresendő Államigazgatási szervek is megismerjék és véleményüket ismertethessék. A tárgyalást követően az állami főépítész a dokumentum elfogadásához szükséges záró véleményét – 8 napon belül – adja meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a határozati javaslatot fogadja el annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök módosítása mielőbb befejeződhessen!

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 „Kiemelt beruházásként kezelt fejlesztési területekkel kapcsolatos településrendezési tervi illetve a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos partnerségi véleményezés lezárása, tárgyalásos eljárás megindítása” tárgyú előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

- 1) A képviselő-testület az előterjesztésből megismerte és elfogadja a város településrendezési eszközeinek 2017. évi 2. számú módosításának partnerségi egyeztetésére beérkezett véleményeket.
- 2) A képviselő-testület az előterjesztésből megismerte és megtárgyalta a város településrendezési eszközeit érintő, az 1. melléklet szerinti módosítási dokumentációt.
- 3) A képviselő-testület utasítja a városi főépítést a módosítás tárgyalásos eljárás keretében történő záró szakmai véleményezés megindítására.

Határidő: értelem szerint

Felelős: dr. Baracsi Viktória főépítész

Komló, 2017. november 27.

dr. Vaskó Ernő
címetes főjegyző

Polics József
polgármester

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

2017. NOVEMBER

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

DR. KOVÁCS PÉTER
TT-02-0656



2017. NOVEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK	4.
2. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE	5.
3. HELYSZÍNI VIZSGÁLAT, LÉGIFOTÓK.....	6.
4. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA	8.
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	9.
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA.....	14.
7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA.....	24.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE.....	25.
---	-----

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:

ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE.....	29.
---	-----

KOMLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Jelenleg hatályos településrendezési eszközök a többször 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 3 különböző külterületi részén található terület hasznosítására megfogalmazott igény, valamint egy övezet előírásainak módosítása indította el. Az eljárás így összesen 4 módosítási indítványt tartalmaz.

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete a szükségessé váló településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó településfejlesztési döntését a 118/2017. (VII.13.), 126/2017. (VIII.24.) és 159/2017. (X.26.) 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.

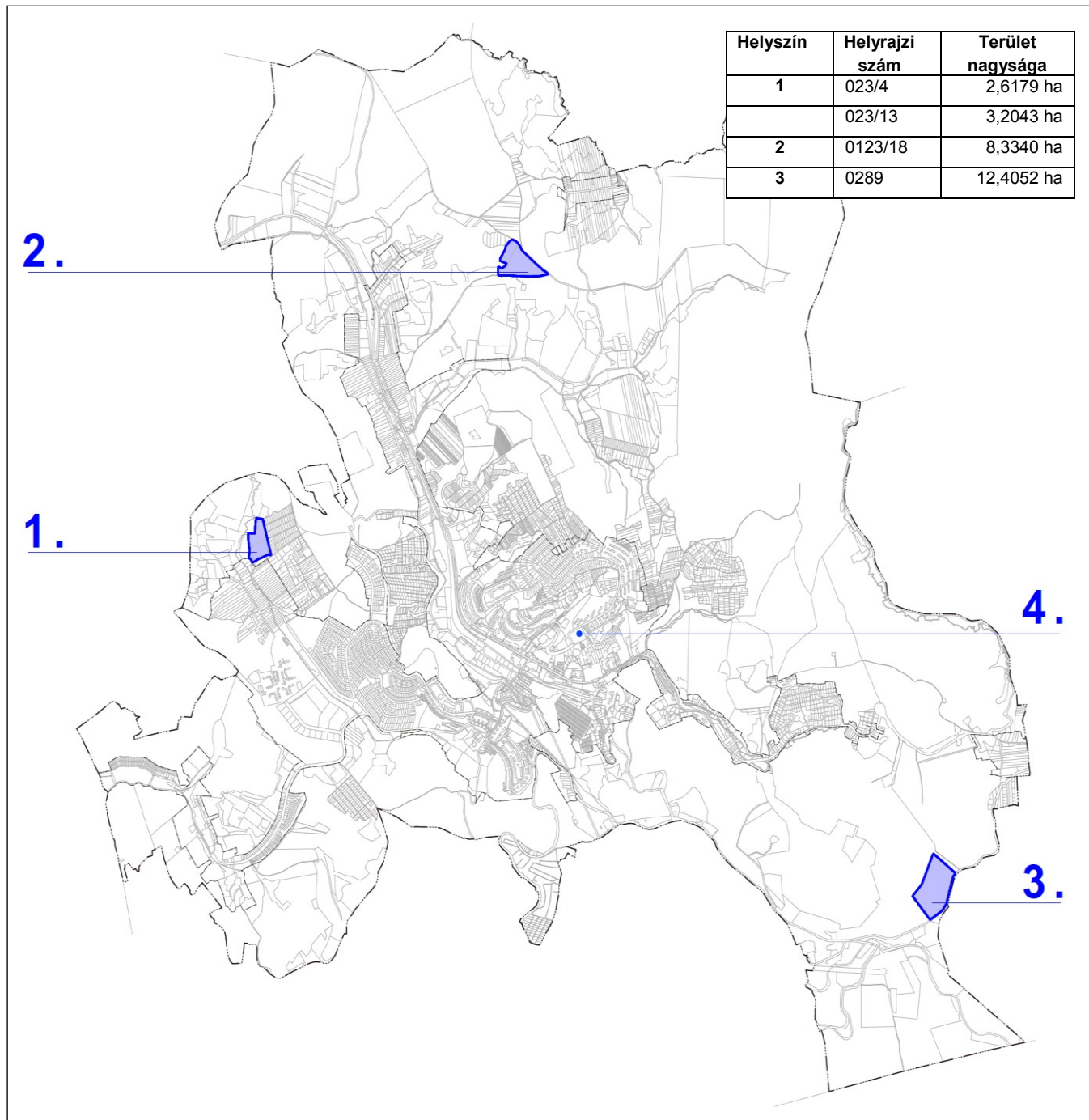
Előzőek alapján, Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) 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 továbbra is 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 023/4, 023/13, 0123/18 és 0289 hrsz-ú ingatlanok területét érinti, melynek nagysága összesen 26,5614 ha.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Komló közigazgatási területén

3. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK, LÉGIFOTÓK

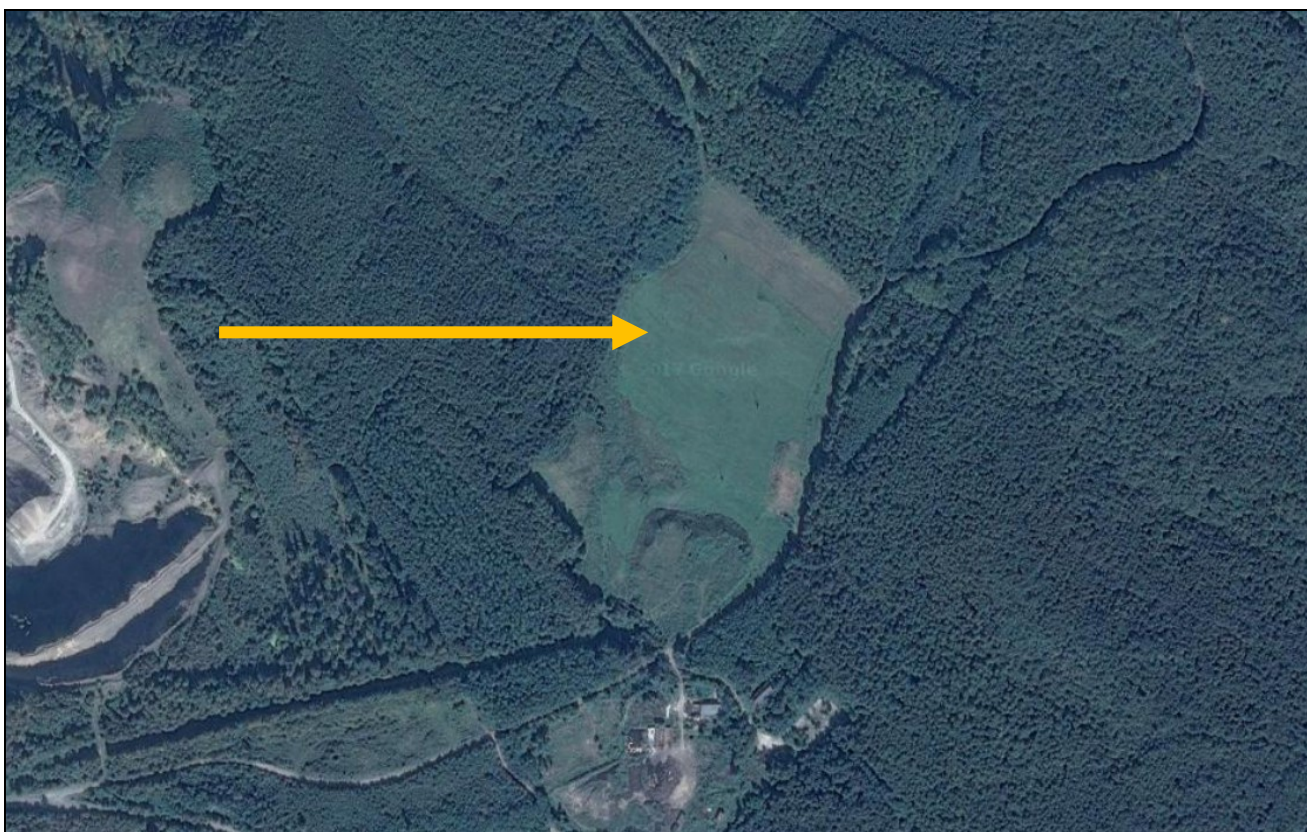
A módosítással érintett területek Komló Mecsekfalú északi, Kisbattyántól délnyugatra lévő, valamint a keleti hosszúhetényi településhatár menti külterületi részén helyezkednek el, a közigazgatás terület három különböző pontján. Az érintett terület jelenlegi hasznosítása a földhivatali nyilvántartás szerinti, mely a hatályos szerkezeti tervben megfogalmazottakkal összhangban van, jelenleg mezőgazdasági terület, szántó.



1. számú módosító indítvány helyszíne



2. számú módosító indítvány helyszíne



3. számú módosító indítvány helyszíne

4. A MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

A módosítás három indítványának célja, Komló északi, nyugati és délkeleti részén, egy-egy külterületi ingatlant érintően területfelhasználás módosítás, amely során Komló 023/4, 023/13, 0123/18 és 0289 hrsz-ú ingatlanjainak terület-felhasználása, övezete módosul, napelempark elhelyezésének érdekében.

A negyedik indítvány, középfokú oktatási intézményhez kapcsolódó, állami beruházásban történő fejlesztését (sportcsarnok) lehetővé tevő, HÉSZ rendelkezéseit (Vk övezet) érintő pontosítás.

A módosítások érintik a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseit, valamint a külterület 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 általi változások 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	SZ-1	Hivatalból	A 023/4és 023/13 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása napelempark létesítése érdekében
2	SZ-1	Hivatalból	A 0123/18hrs-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása napelempark létesítése érdekében
3	SZ-1	Hivatalból	A 0289hrs-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása napelempark létesítése érdekében
4	-	Hivatalból	A központi vegyes övezet (Vk) előírásainak módosítása.

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

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Jelen módosítás Komló helyi építési szabályzatának SZ-1 külterületi tervlapjának 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

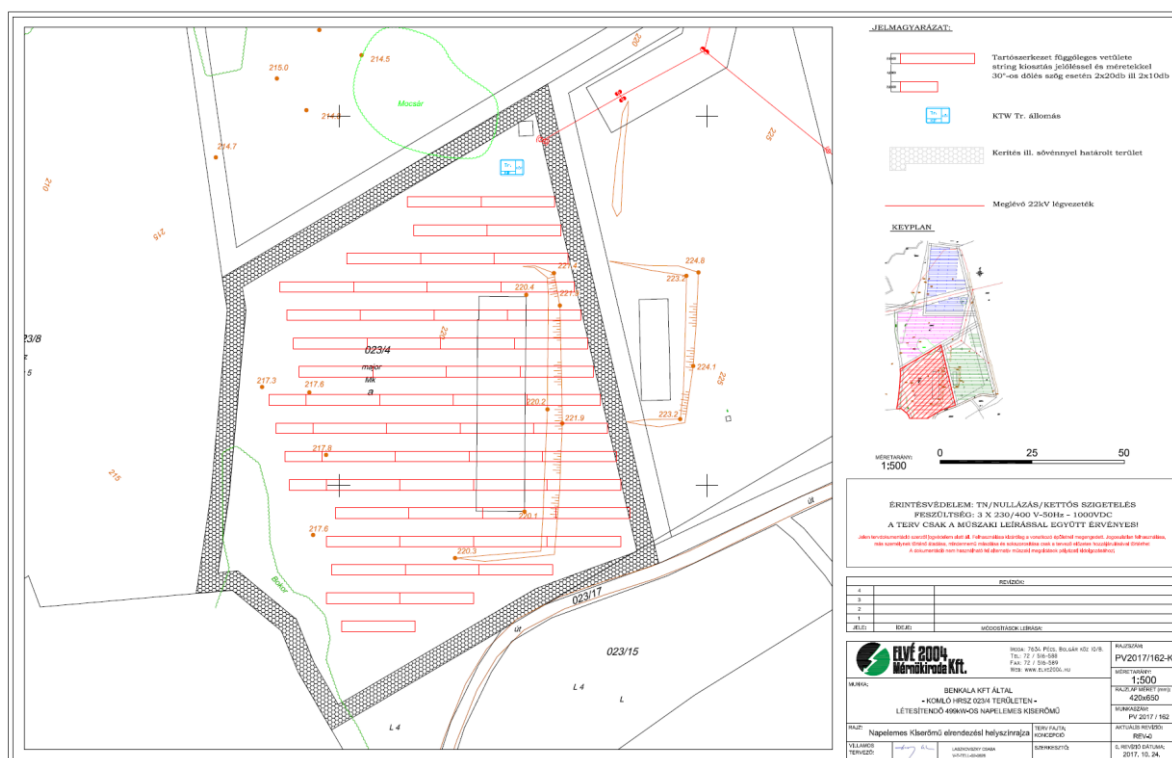
Jelen módosítási eljárás nem érint közlekedési területet, közlekedést befolyásoló vonatkozása nincs.

5.2. KÖZMŰELLÁTÁS

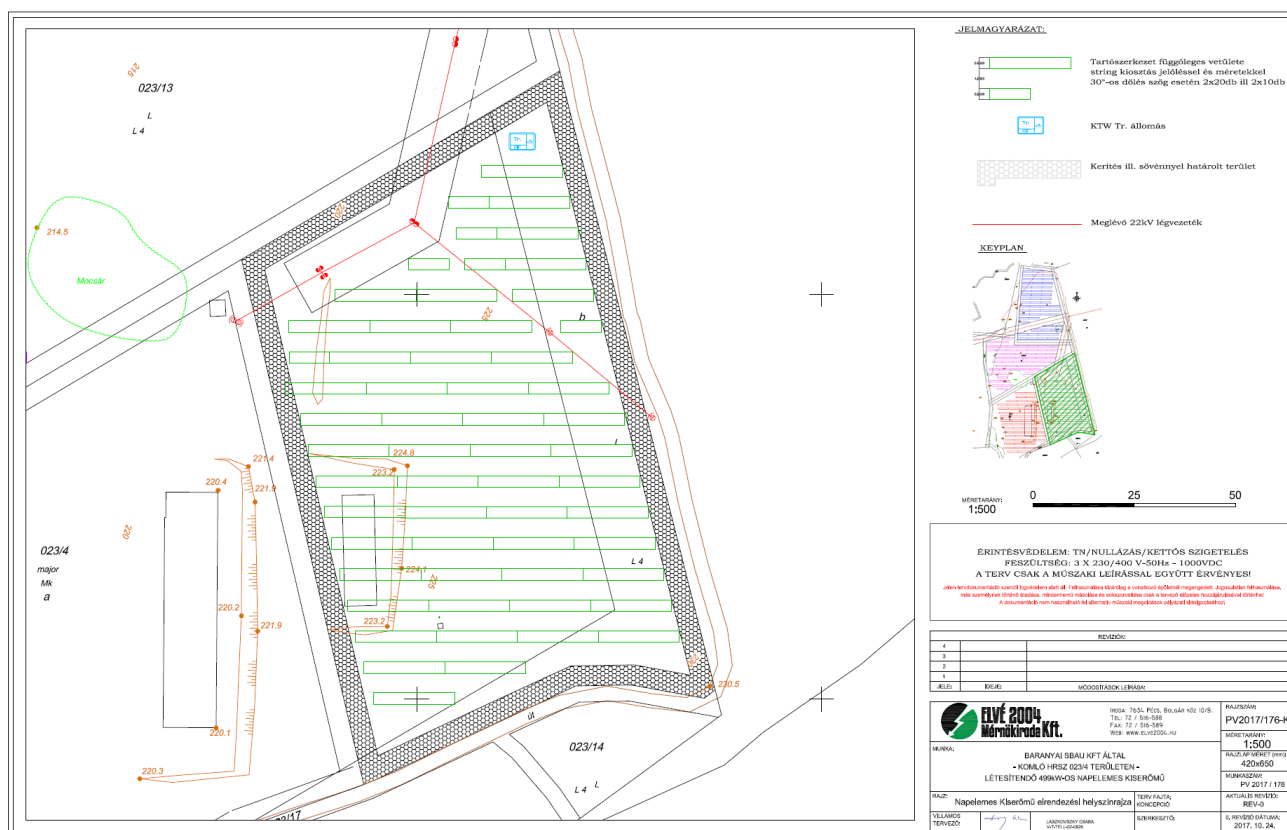
A módosítással érintett helyszínek jellemzően beépíthetetlenek, közművel nem kiépítettek. A tervezett használathoz a villamos-energia hálózathoz való csatlakozás szükséges. A csatlakozó vezetékszakaszokat ki kell építeni.

1. számú indítvány

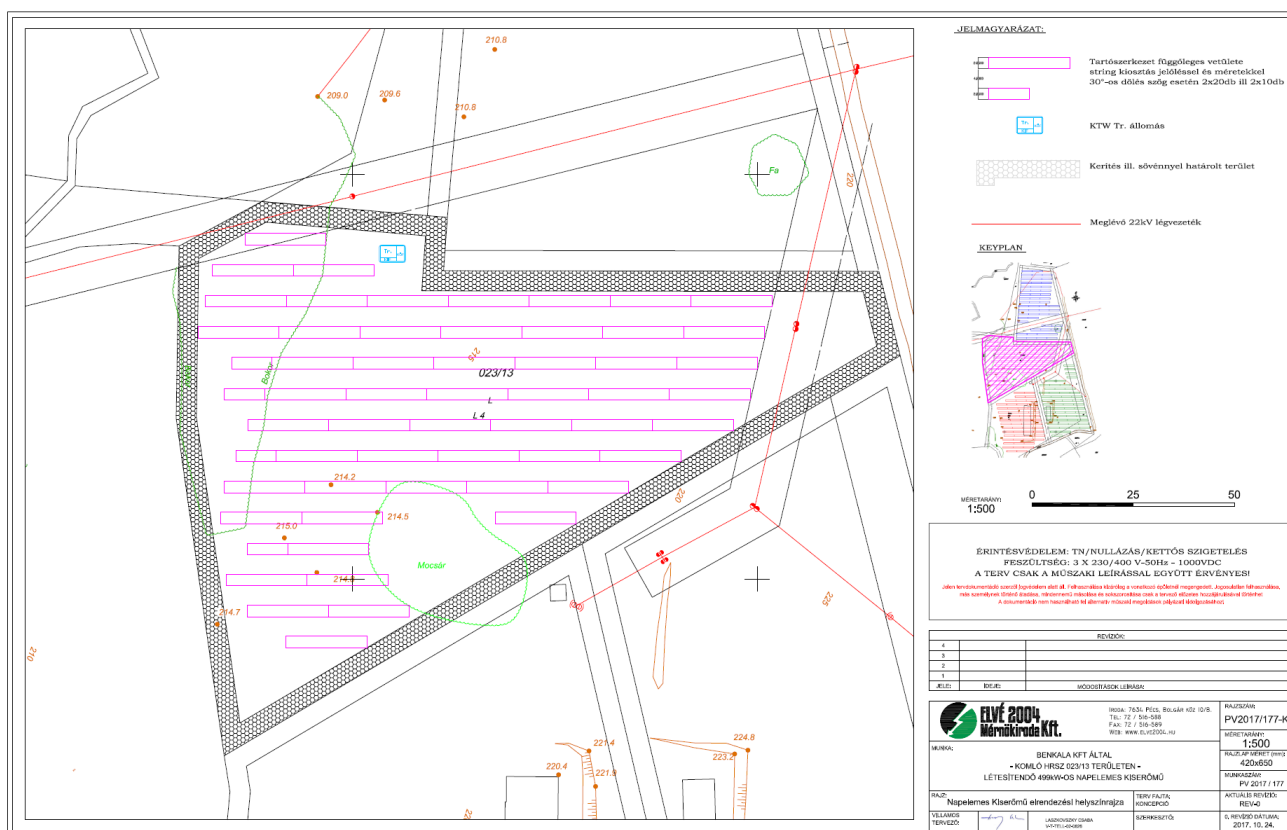
A területen 4 db egyenként 499 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű létesülne. A kiserőmű Sikonda megnevezésű 132/22 kV-os alállomásból induló Sásd Észak 22 kV-os vezeték meglévő hálózatáról telken belül biztosítható.



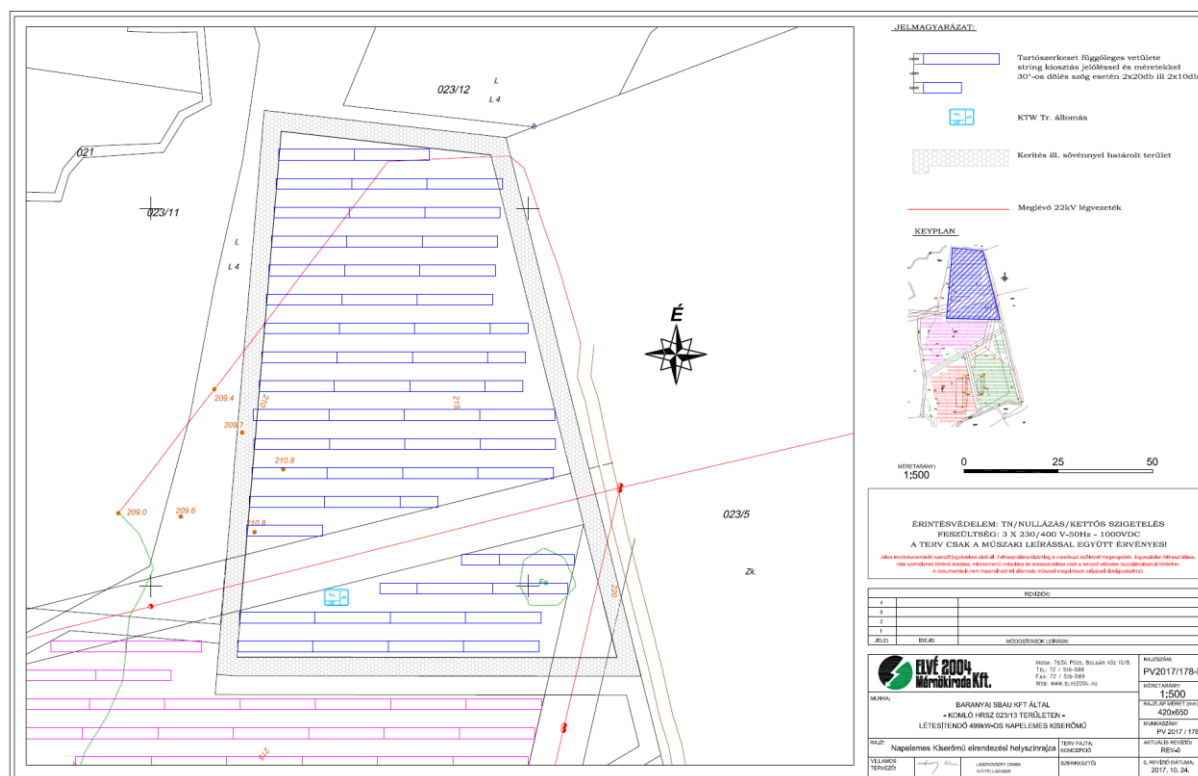
1. sz. indítvány - napelempark elhelyezési vázrajz



1. sz. indítvány - napelempark elhelyezési vázrajz

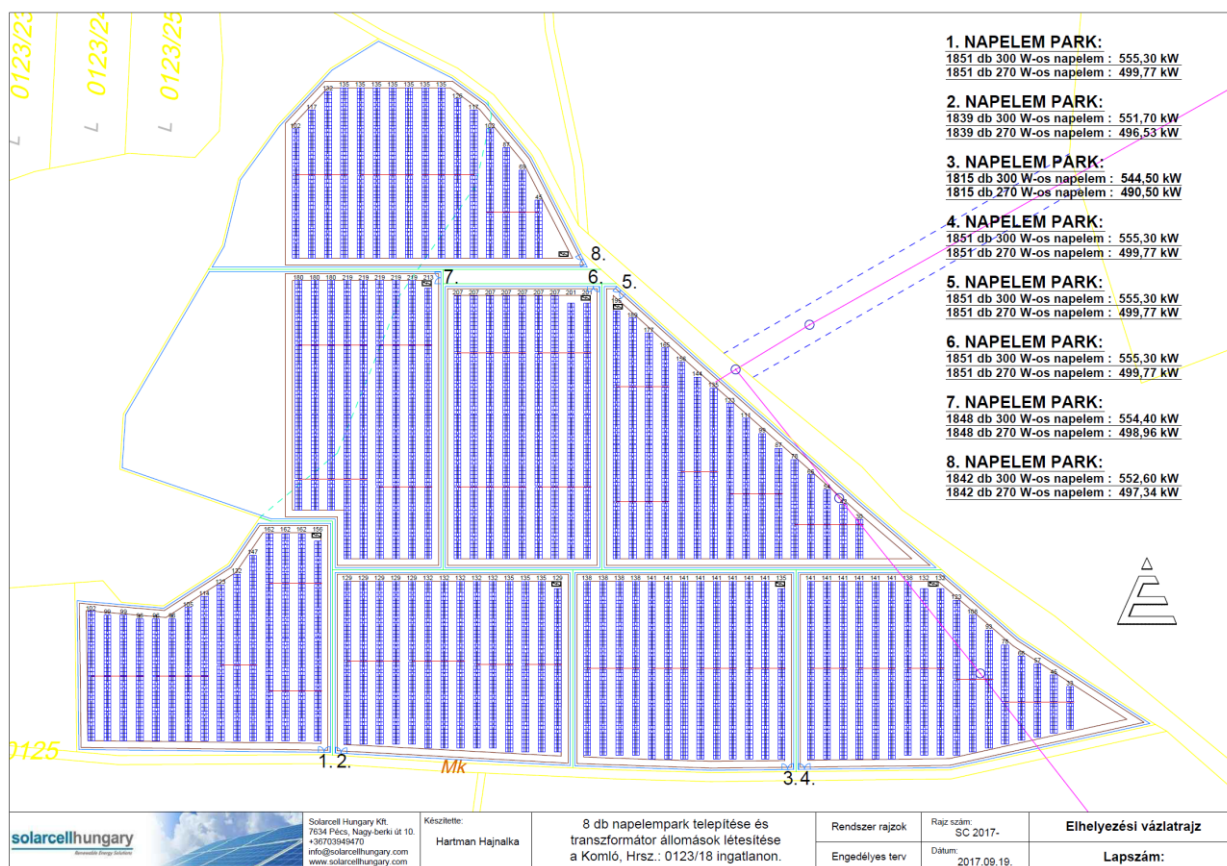


1. sz. indítvány - napelempark elhelyezési vázrajz



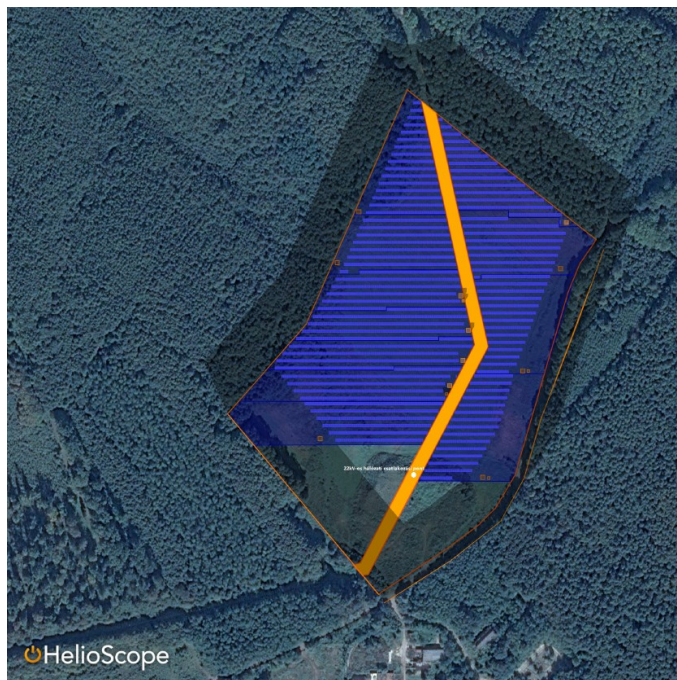
2. számú indítvány

A jelzett területen a 8 darab egyenként 499 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű létesülne. A parkok hálózati csatlakozása telken belül történik a közcélú 22kV-os Koszonya 2. vonalra.



3. számú indítvány

A 3. sz. indítvány 0289 hrsz-ú ingatlan esetében a napelempark villamost energia csatlakozási pontja a 132/22 kV-os állomásból induló Komló 2. 22kV gerincvezeték meglévő oszlopán keresztül biztosítható. A telek keleti határa mentén elektromos légvezeték halad keresztül, mely a tervezett hasznosítást nem befolyásolja.



3. sz. indítvány - napelempark elhelyezési vázrajz

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 mezőgazdasági területeket érintenek.

A tervezett használat a gyepes felületeket kismértékben veszi igénybe, a kis kiterjedésű tartószerkezettel, melyek a jellemzően alapozás nélküliek, így nincs környezetterhelés. A területen új burkolt felületek a használathoz nem szükségesek. A létesítmény elhelyezésének leglényegesebb táji és természetvédelmi hatása a területfoglalás. A tervezett létesítmény a táji környezetben előre láthatólag visszafordítható változást eredményez, a jelenlegi beépítetlen területen építmények kerülnek elhelyezésre, melyek későbbi elbontásával az eredeti tájhasználat visszaállhat.

5.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 1. számú indítvány területét érinti a településrendezési terveken 11-es számmal jelölt régészeti érdekű terület. A terület használata, esetleges építés során a régészeti értékek megóvására vonatkozó előírásokat be kell tartani. A tervezett fejlesztés során a műszaki berendezések a föld felszínén kerülnek elhelyezésre, rögzítésük a talajt kismértékben bolygatja.

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. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

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.

A módosításhoz előzetes környezetalakítási, környezetértékelési munkarész készült a következők szerint.

1., 2. és 3. számú indítványok - Napelem park létesítése

A módosítás Komló 023/4, 023/13, 0123/18 és 0289 hrsz-ú ingatlanok területét érinti.

A módosítás célja a 023/4, 023/13, 0123/18 és 0289 hrsz-ú ingatlanok szabályozási környezetének módosítása napelempark elhelyezésének lehetővé tétele, a területhasználat módosítása.

A hatályos településrendezési eszközök szerint általános - és gyepterületi besorolású a mezőgazdasági terület.

Környezetvédelmi szempontból a módosítás nem jelent környezetterhelő hatású módosulást. A jelenlegi mezőgazdasági területen kialakított napelem park kezelése a továbbiakban zöldfelület fenntartására fog szorítkozni. A jelenlegi gyepműveléshez hasonlóan füvesített területek alakulnak ki. A létesítés rövid időszakában sem várható környezetterhelés a több száz méterre elhelyezkedő lakóházaknál. A környezetvédelmi követelmények, határértékek betartását a létesítési tervek garantálják.

A kialakuló telekméretektől függően a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete 128. pontja szerint a 3 ha területfoglalástól fennállhat az előzetes vizsgálati eljárás lefolytatásának a kötelezettsége. Az egyes ingatlanok mérete várhatóan e területnagyság alatt marad.

A kiserőmű (-vek) tájba illesztése érdekében – figyelembe véve azt, hogy a fásítás árnyékoló hatása miatt a napelemek hatékonyságát csökkenti – a telkek befoglaló határai mentén cserjesort kell telepíteni.

A megújuló energiatermelésre irányuló fejlesztési terv megvalósulása a környezetterhelés mérséklését eredményezi. A napelem park által biztosított energia kiváltja a fosszilis energia felhasználását, ezzel csökkentve a légszennyezőanyag terhelést. A projekt megvalósulásának komoly szerepe lehet a település és térsége környezettudatosságának fejlesztésében is.

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

4. számú indítvány

Építési övezet előírásainak pontosítását célozza, oktatási intézmény fejlesztése céljából. A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

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 nem, vagy kedvező irányba (pl.: naperőmű park kialakítása) változtatja meg.

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,

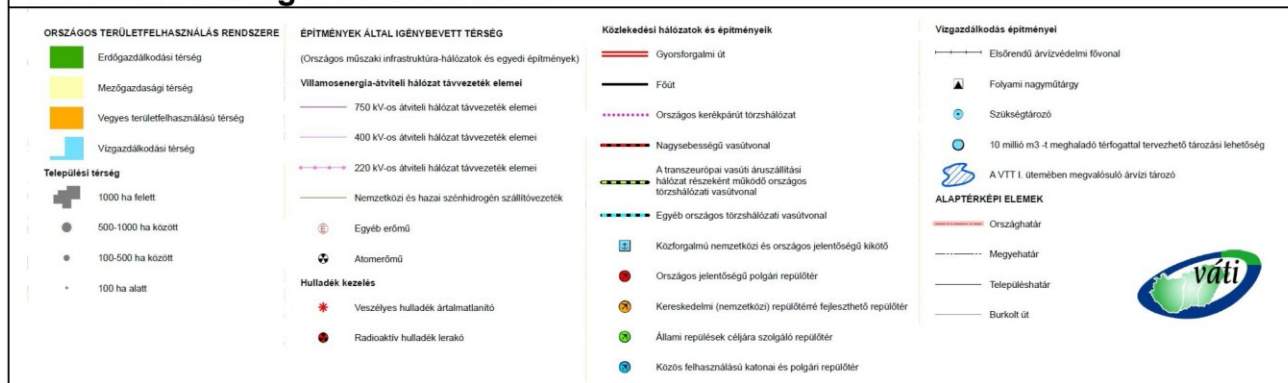
3/4. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetéről,

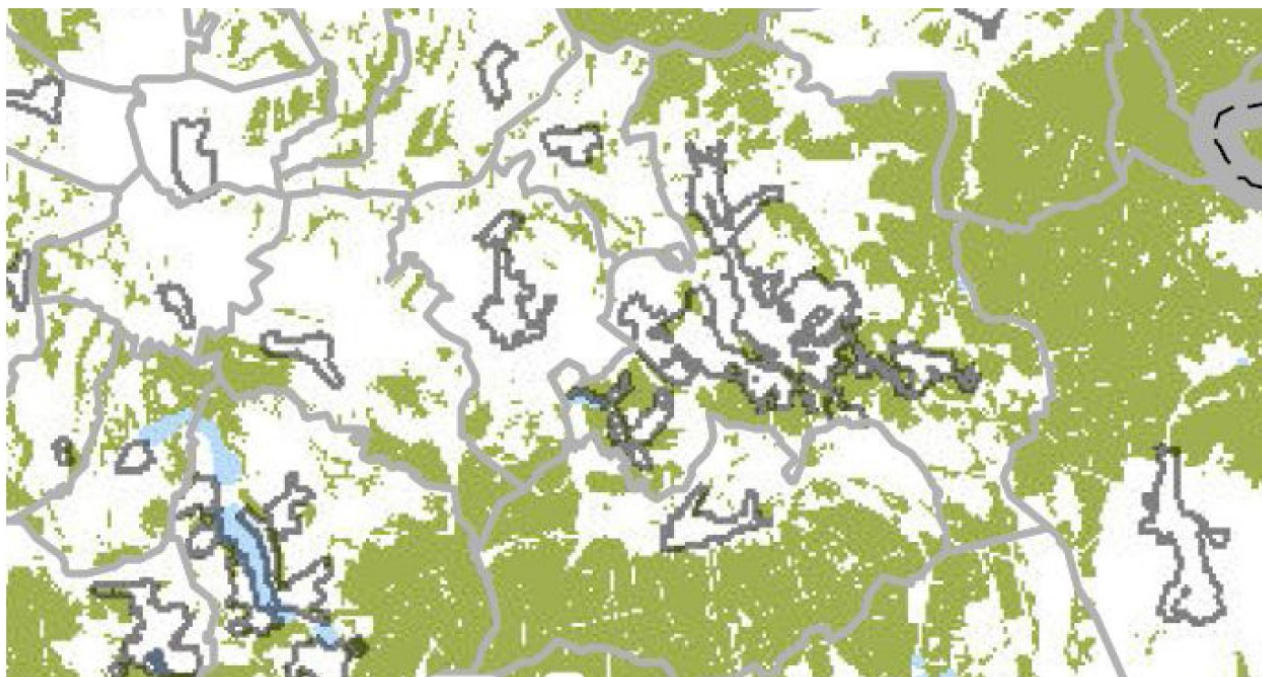
3/5. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéről,

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



OTrT – Az ország szerkezeti terve

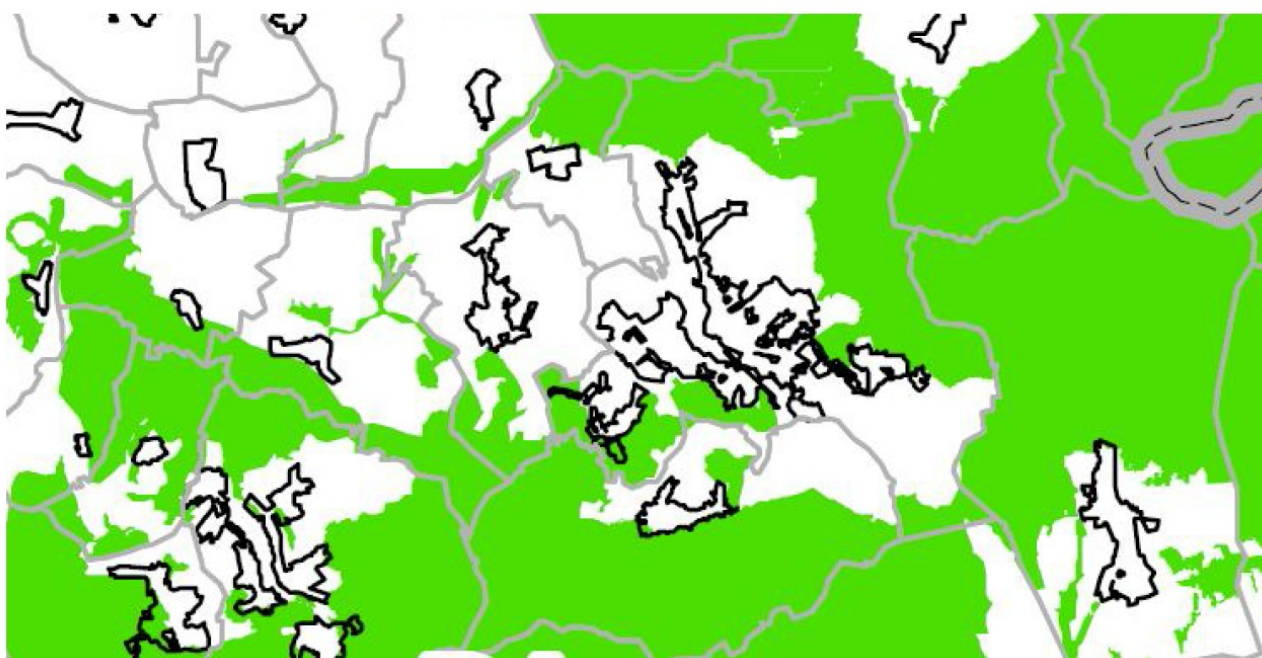




A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére vonatkozó előírások

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.

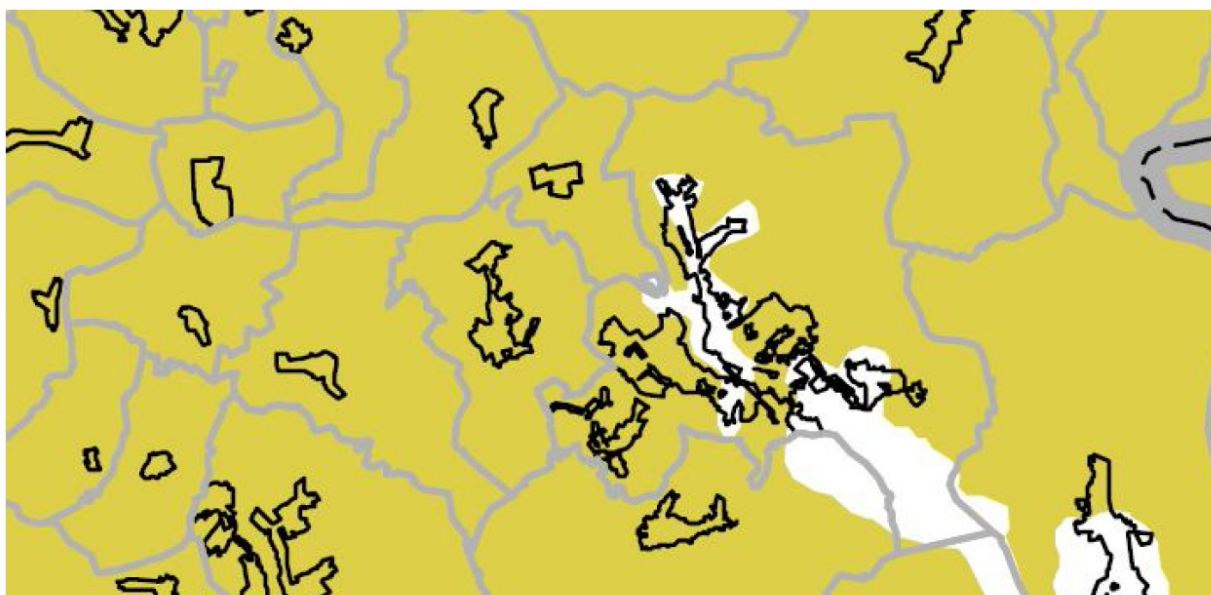


Országos víz-minőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

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

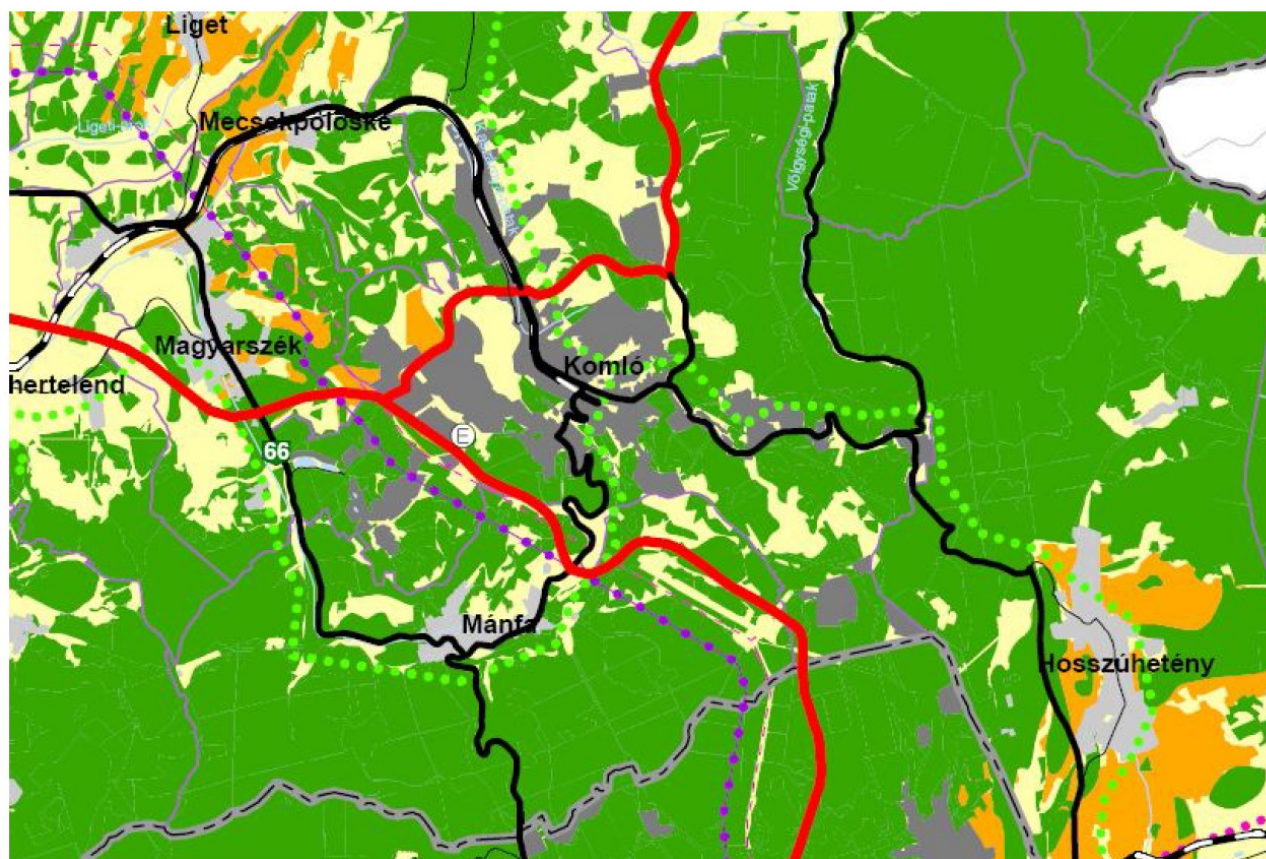
3/4. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

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

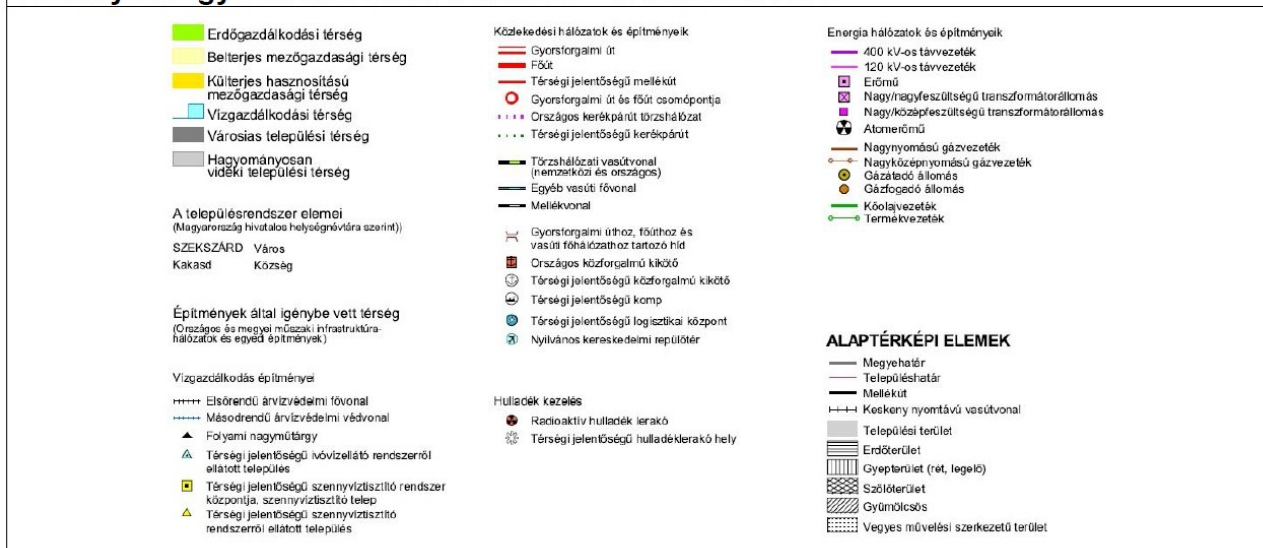
3/14. melléklet: Földtani veszélyforrás területe övezete

A teljes település területére vonatkozó mezőgazdálkodási térség nagysága: 927,4461 ha, a jelenlegi módosítással érintett terület 26,5614 ha (1., 2., és 3. számú indítványok), így az a változás mértéke 2,9% alatti.

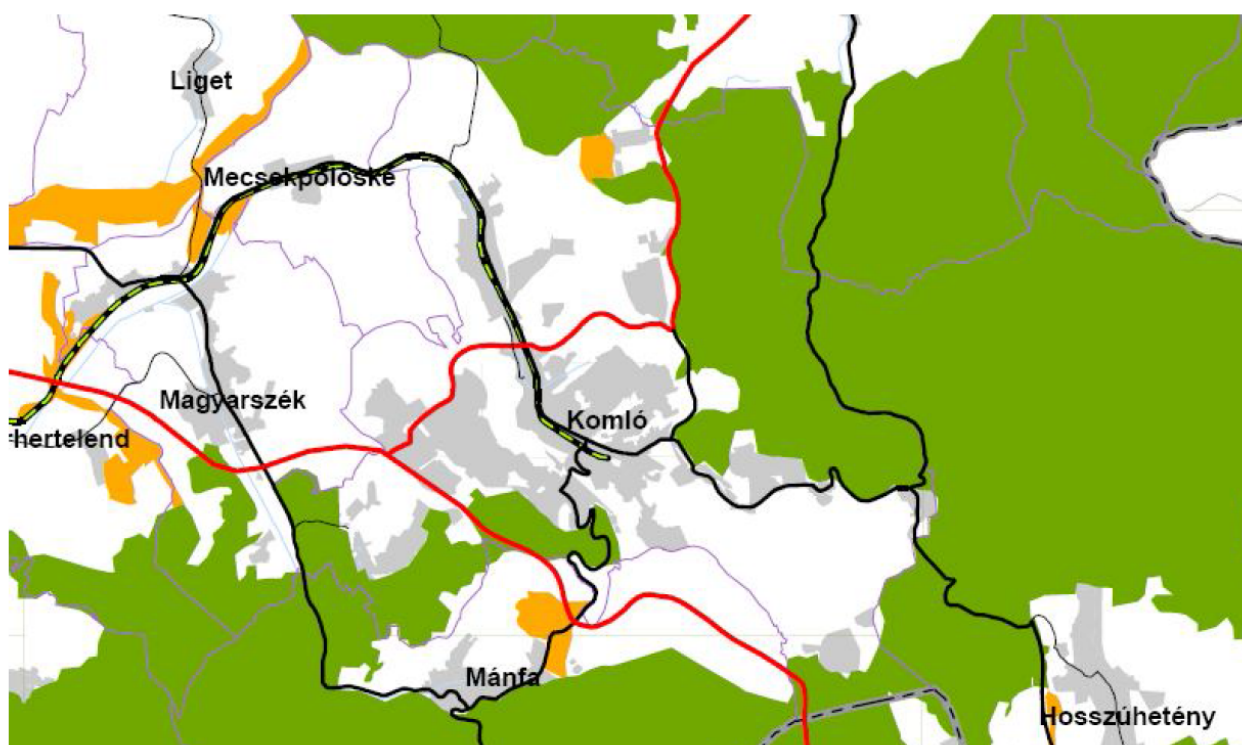
A 2003. évi XXVI. törvény 6. § (1) e) pontja kimondja, hogy a országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, míg (2) e) alapján a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Mindezen szabályok együttes alkalmazása alapján, Komló mezőgazdasági területeinek nagysága jelen módosítás során bemutatott változást beleszámítva (911,3384 ha) a megengedett pontosítás határán belül marad (98%).



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.

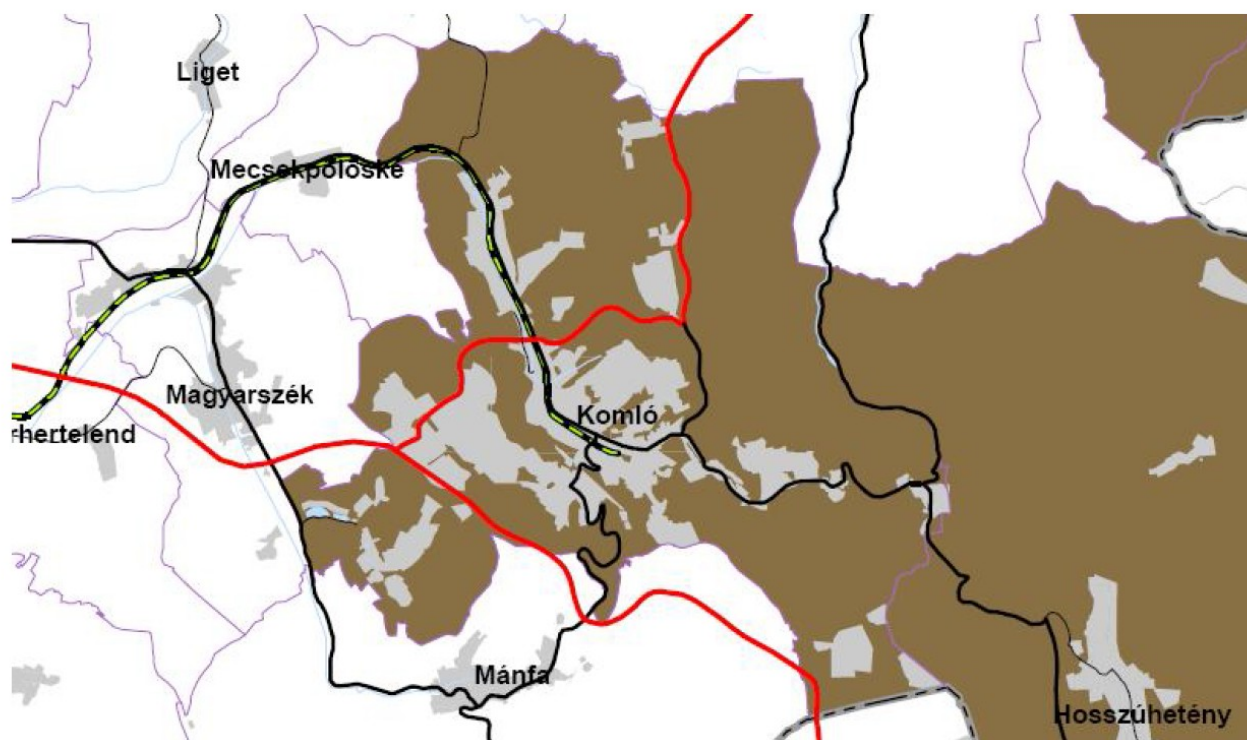
(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások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

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



Erdőtelepítésre alkalmas terület övezetére vonatkozó előírások

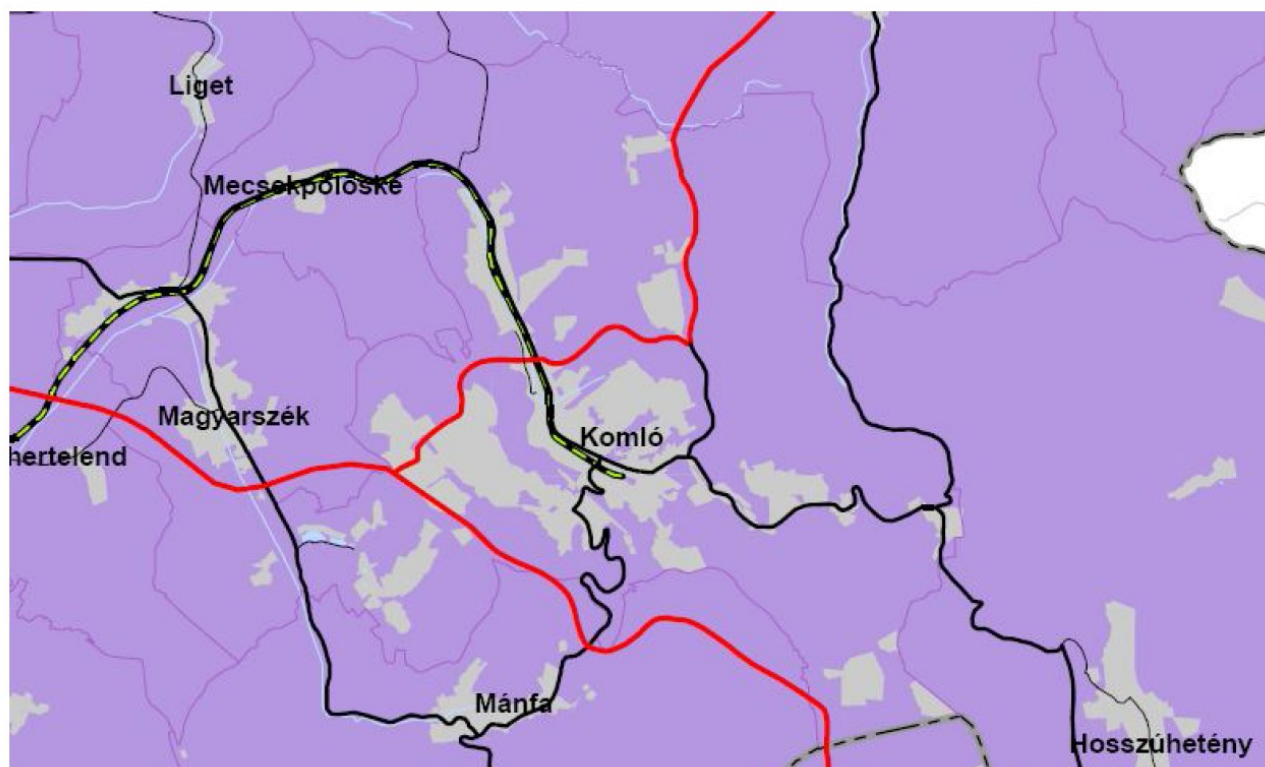
19/A. § A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.



Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetére vonatkozó előírások

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

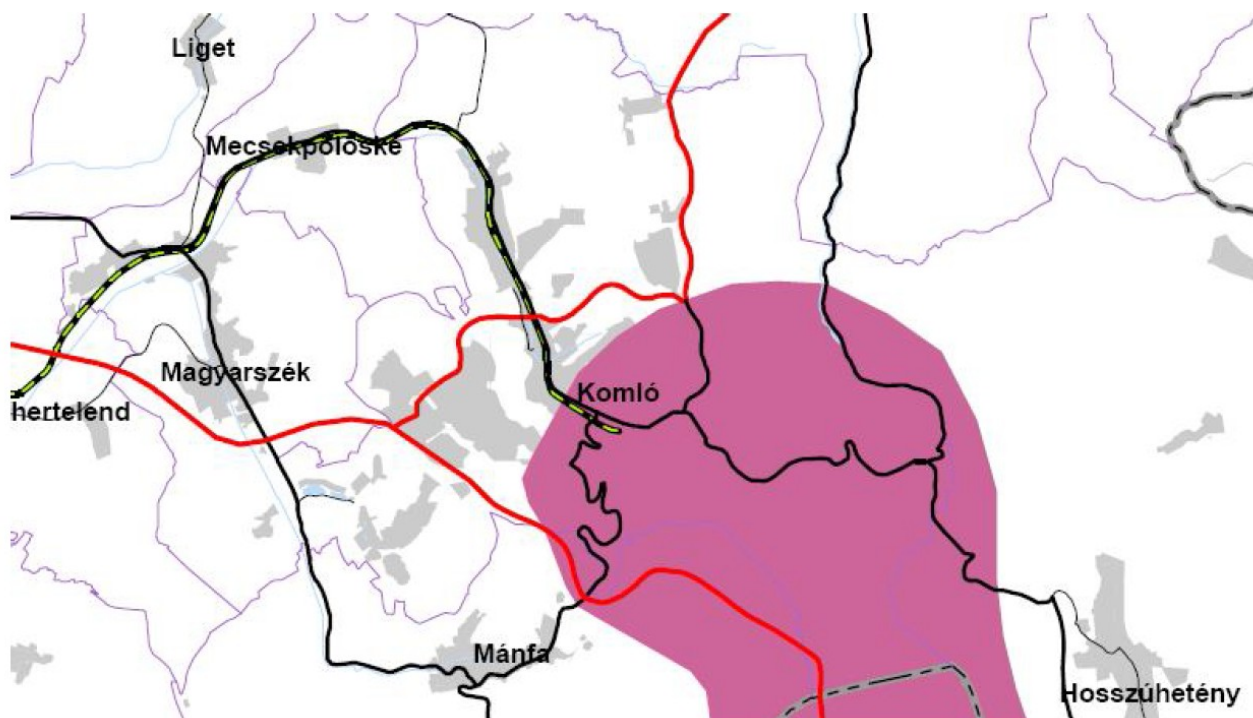
(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó előírások

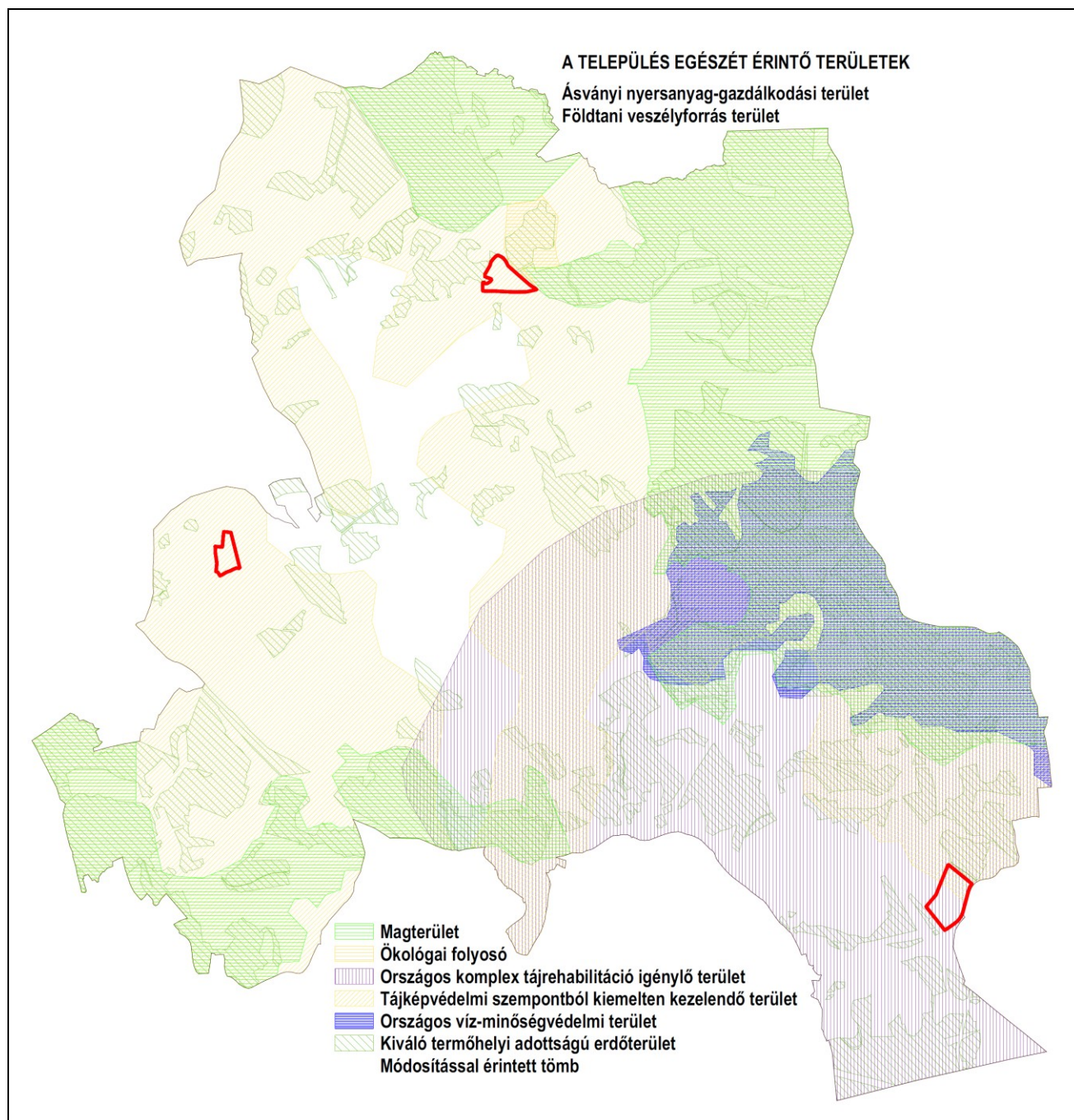
25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(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		
	Tájrehabilitációt 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, 2017. hó

dr. Vaskó Ernő
címmzetes főjegyző

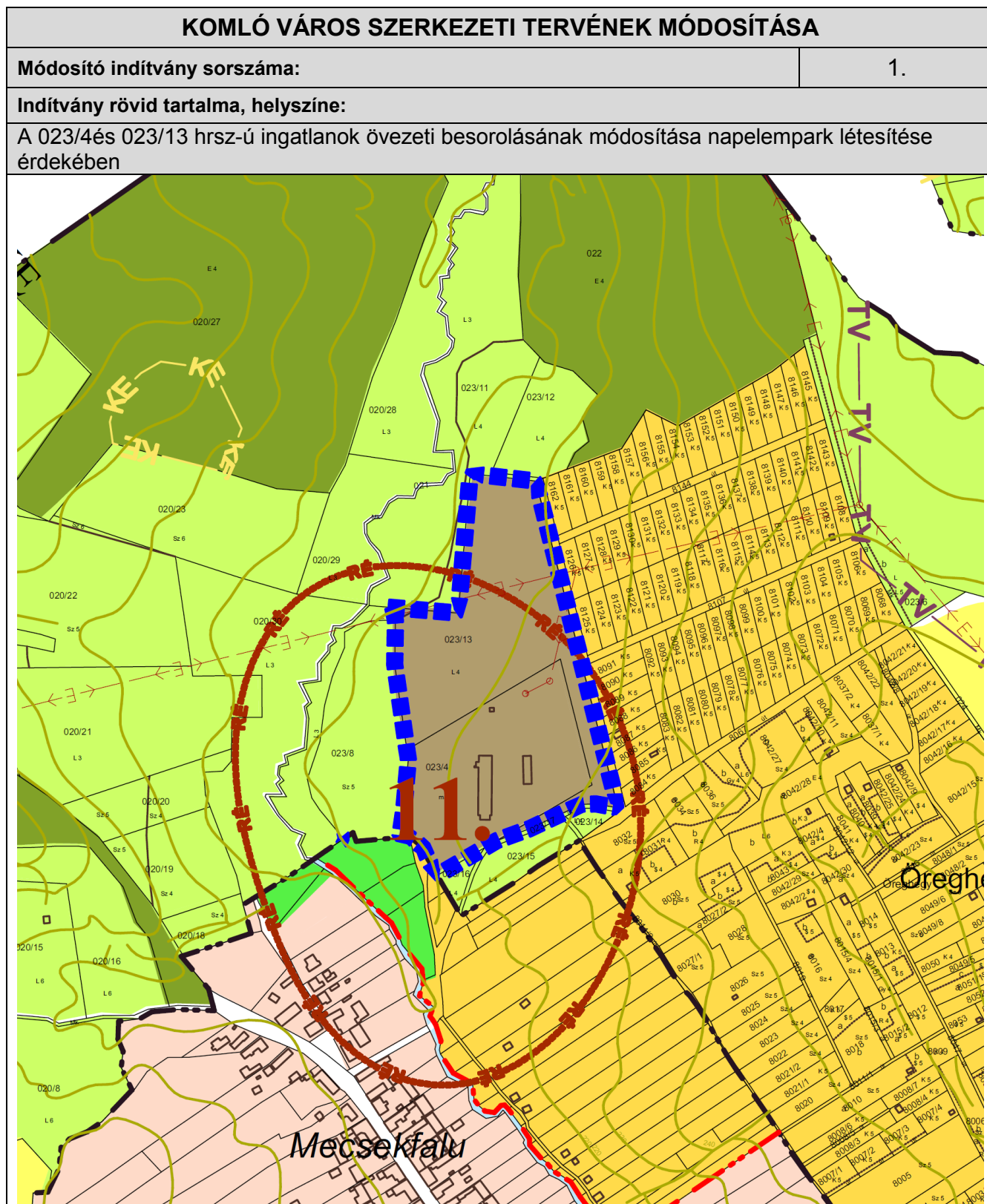
Polics József
polgármester

Záradék:

A határozat kihirdetése

dr. Vaskó Ernő
címmzetes főjegyző

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2017 (.....) önkormányzati határozata
1. melléklete



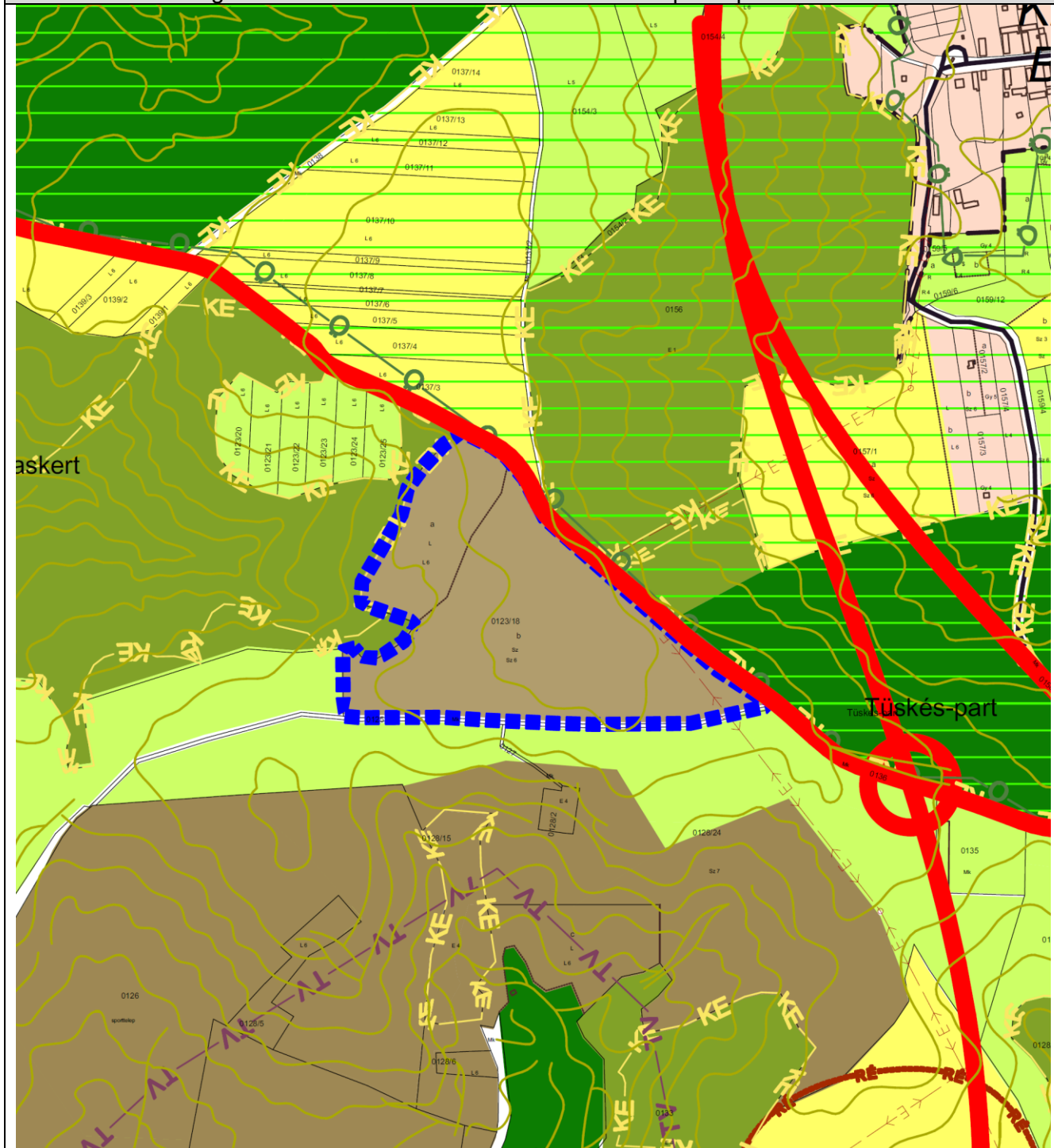
KOMLÓ VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

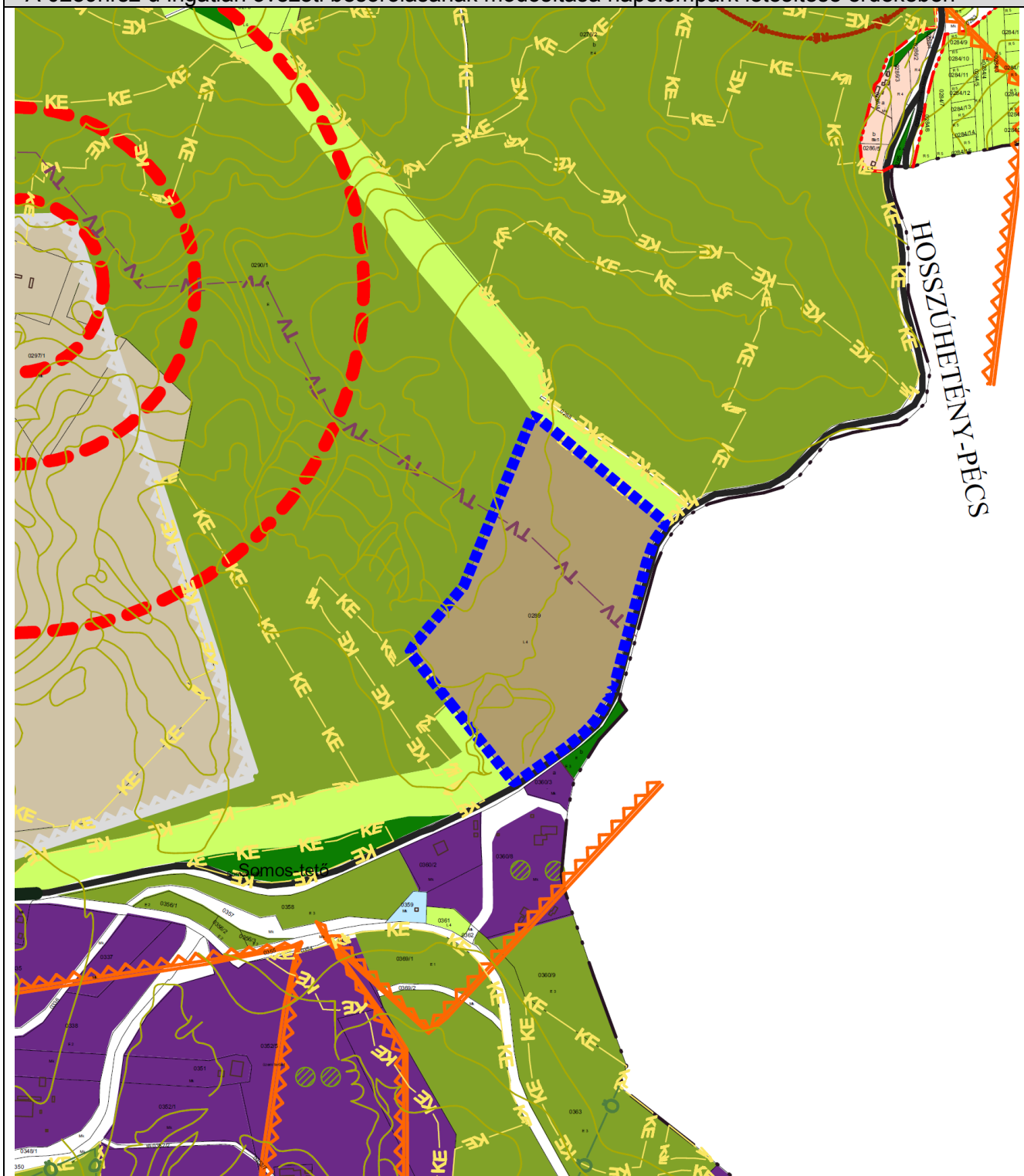
Módosító indítvány sorszáma:

2.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne:

A 0123/18 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása napelempark létesítése érdekében



KOMLÓ VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**Módosító indítvány sorszáma:****3.****Indítvány rövid tartalma, helyszíne:****A 0289hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása napelempark létesítése érdekében**

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE**Komló város Önkormányzata Képviselő-testületének****...../2017 (.....) 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 érdekelték véleményének kikérésével Komló város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§ A R. 2. mellékletét képező „SZ-1 Szabályozási terv” tervlapja módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékleteinek normatartalma lép.

2.§ A R. 8.§ (2) bekezdése az alábbi szövegrésszel egészül ki:

„A táblázat értékeitől eltérően, állami közreműködéssel megvalósuló, középfokú oktatási intézmény fejlesztése esetén, a táblázatban foglalttól eltérő méretű telek is kialakítható, a telken 100%-os beépíthetőség megengedett, továbbá a parkolási igény kielégítése a kapcsolódó intézmény egyéb területein is teljesíthető.”

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

2.§ (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, 2017. hó

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2017 (.....) önkormányzati rendelet
1. melléklete

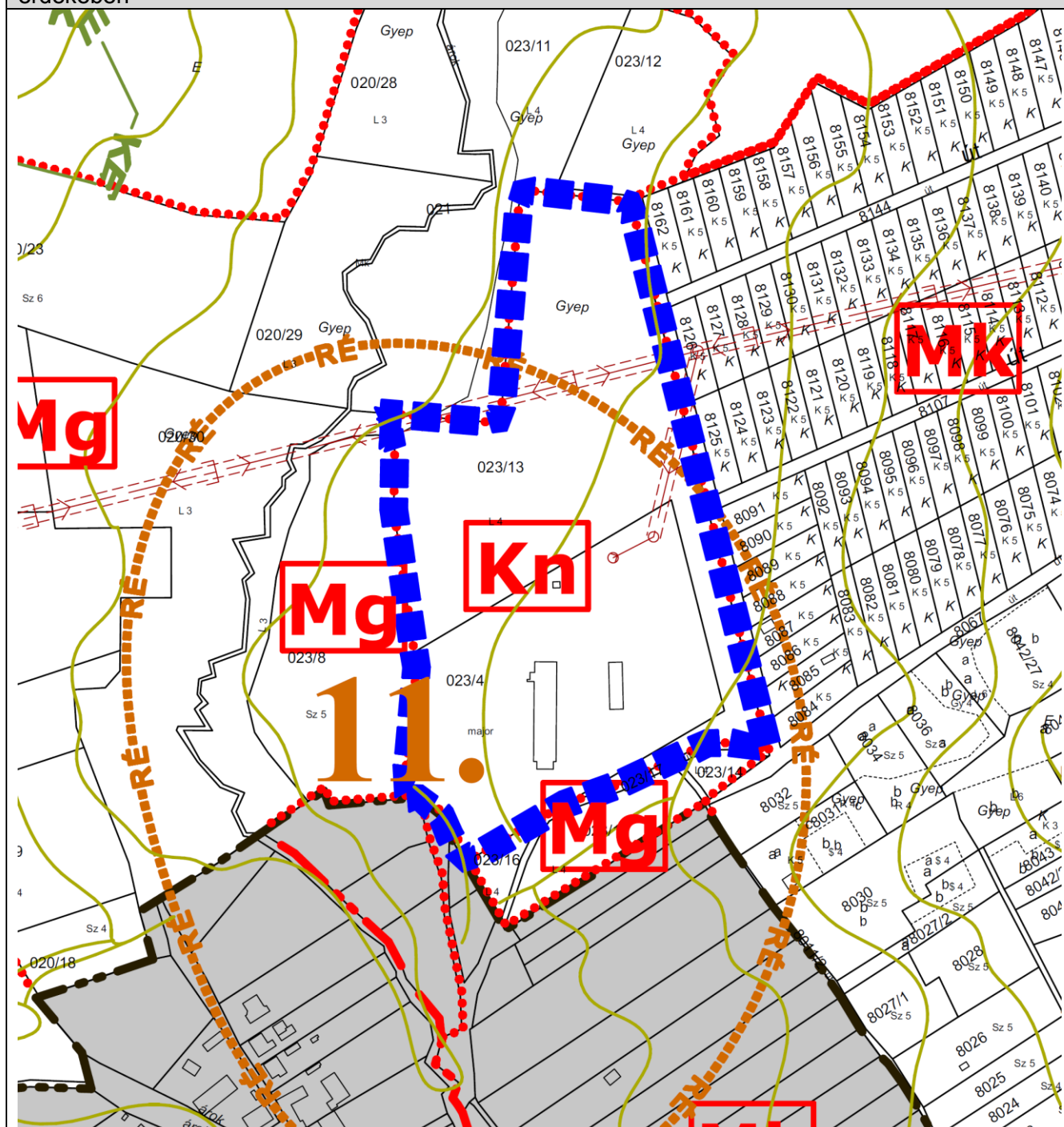
KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Módosító indítvány sorszáma:

1.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne:

A 023/4és 023/13 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása napelempark létesítése érdekében



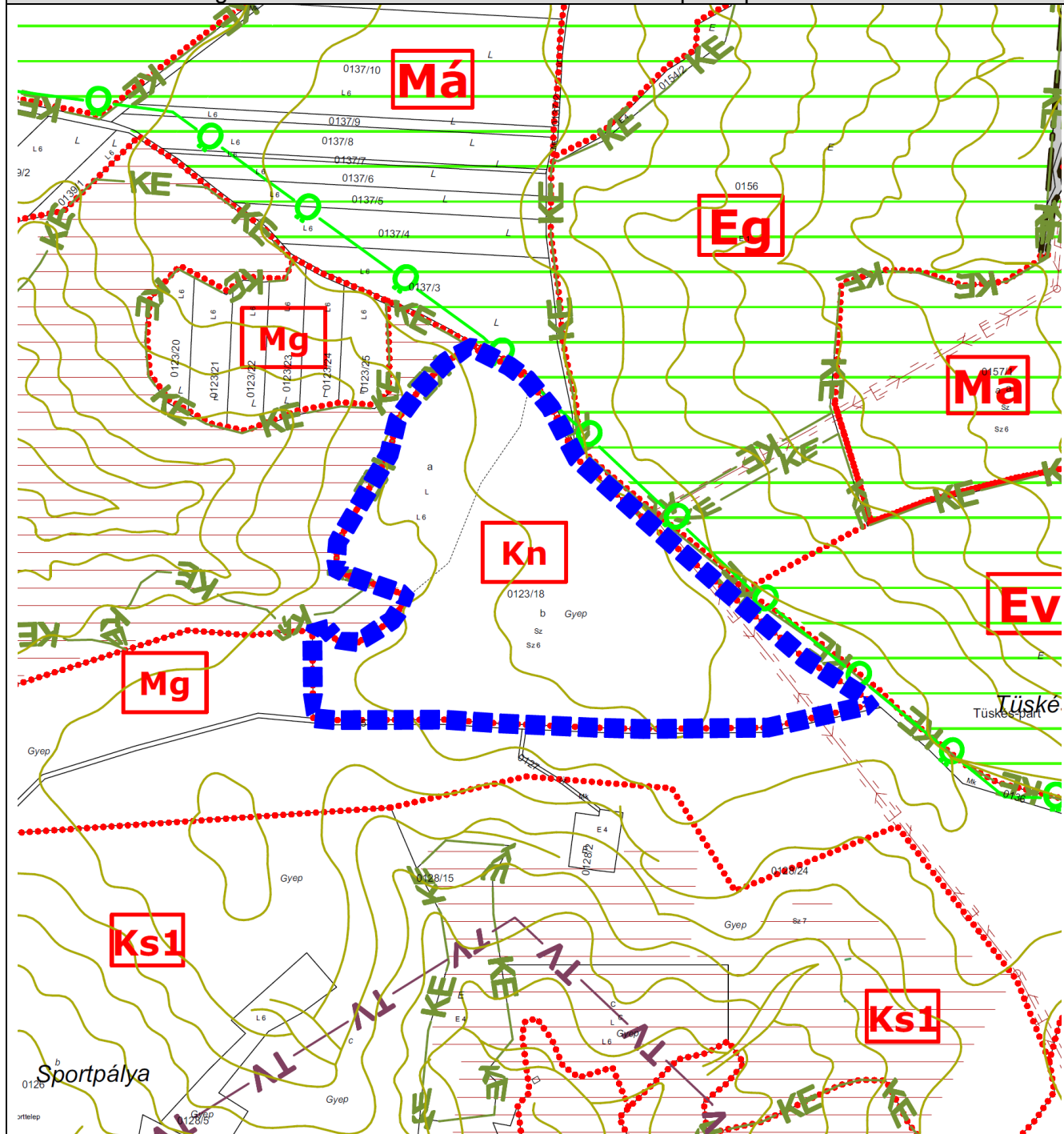
KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Módosító indítvány sorszáma:

2.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne:

A 0123/18 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása napelempark létesítése érdekében



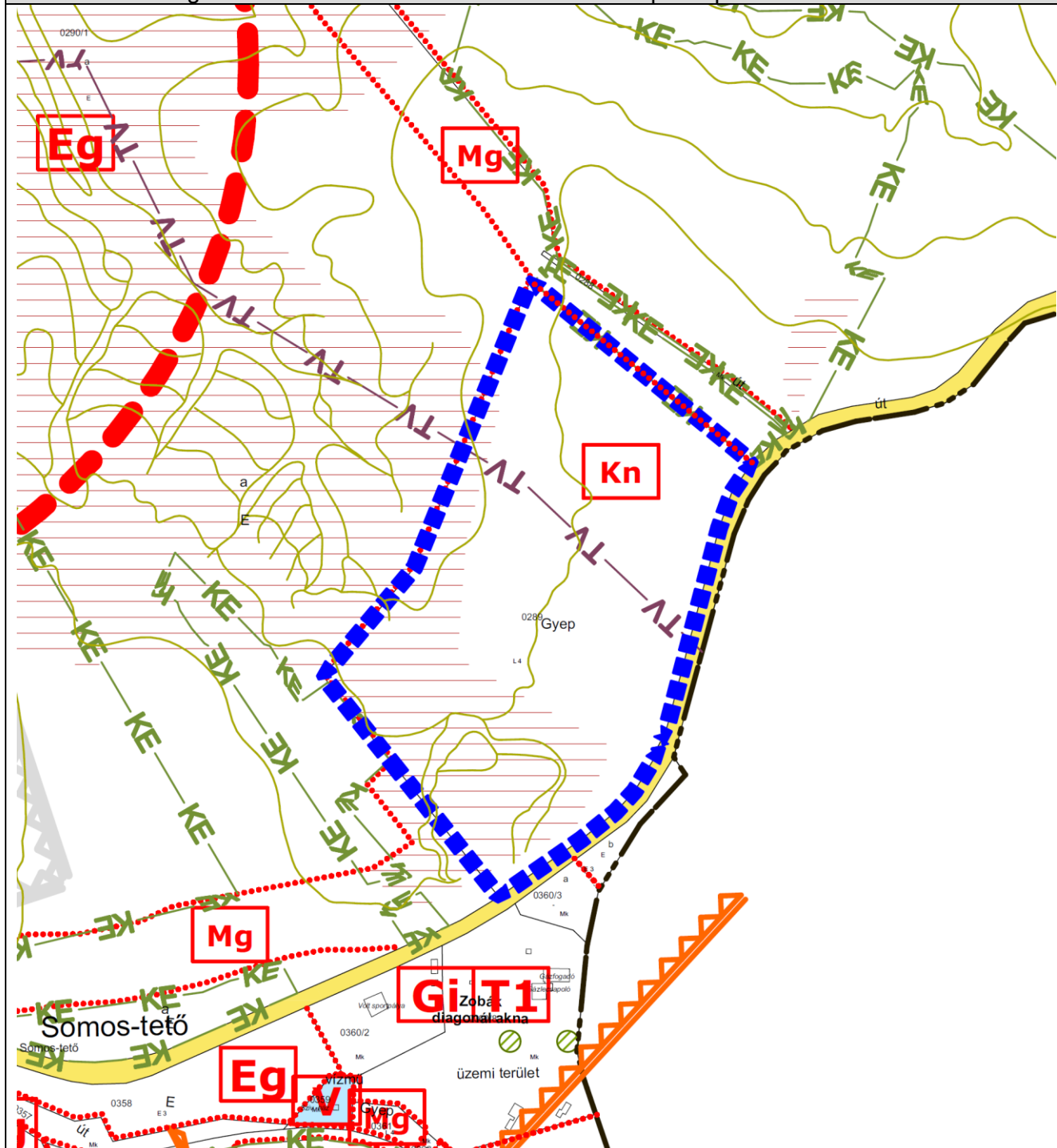
KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Módosító indítvány sorszáma:

3.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne:

A 0289 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása napelempark létesítése érdekében



1. számú melléklet

K I V O N A T

a képviselő-testület 2017. július 13-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

118/2017. (VII.13.) sz. határozata

A tervezett „Kézilabda Munkacsarnok” 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 a Pécsi SZC Komlói Szakgimnázium, Középiskola, Szakiskola és Kollégium udvarán - állami beruházás keretében - megvalósuló Kézilabda Munkacsarnok 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 150.000,- Ft + ÁFA díj melletti megrendelésére, melynek pénzügyi fedezetét a 2017. évi költségvetés „Egyéb dologi kiadások” 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:

K I V O N A T

a képviselő-testület 2017. augusztus 24-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

126/2017. (VIII. 24.) sz. határozata

A 0289 hrsz.-ú, valamint a 0123/18 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolás módosításának kezdeményezése, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával – 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 eszközt érintő tervezett módosítást.

- 1) A képviselő-testület kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja a Napelem park megvalósítás céljára kijelölt Komló külterület 0289 hrsz.-ú 12 ha 4052 m² és a Komló külterület 0123/18 hrsz.-ú 8 ha 3334 m² területű ingatlanokat.
- 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 460.000,- Ft + ÁFA díj melletti megrendelésére, melynek pénzügyi fedezetét a 2017. évi költségvetés „Egyéb dologi kiadások” előirányzat terhére biztosítja.
- 4) A képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.
- 5) A képviselő-testület tudomással bír arról, hogy a 3. pontban megjelölt költségből 100 eFt+ÁFA megtérítését vállalta Notheisz György kérelmező az általa képviselt cég(ek)en keresztül.
- 6) Felhatalmazza a polgármestert a pénzeszköz átadás-átvételi megállapodás aláírására.

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:

K I V O N A T

a képviselő-testület 2017. október 26-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

159/2017. (X. 26.) sz. határozata

A 023/4 és a 023/13 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolás módosításának kezdeményezése, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával– 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 eszközt érintő tervezett módosítást.

- 1) A képviselő-testület kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja a Napelem park megvalósítás céljára kijelölt 023/4 és a 023/13 hrsz-ú, 26179 m² illetve 32043 m² területű ingatlanokat.
- 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 150 000,- Ft + ÁFA díj melletti megrendelésére, melynek pénzügyi fedezetét a 2017. évi költségvetés „Egyéb dologi kiadások” előirányzat terhére biztosítja.
- 4) A képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.
- 5) A képviselő-testület tudomással bír arról, hogy a 3. pontban megjelölt költség – azaz 150 000 Ft+ÁFA - megtérítését a Benkala Kft. mint a kérelmező vállalta.
- 6) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pénzeszköz átadás-átvételi megállapodás aláírására.
- 7) A képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő s.k.
címzetes főjegyző

Polics József s.k.
polgármester

A kiadmány hitelül: