

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



KÉSZÍTETTE:
5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.

2021. JANUÁR

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

DR. KOVÁCS PÉTER

TT-02-0656



2021. JANUÁR

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK	4.
2. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE	5.
3. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA	7.
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	11.
5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA	12.
6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA.....	24.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE	25.
2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE.....	27.

III. MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL.....	29.
--	-----

KOMLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Komló Város településrendezési eszközeinek jelen módosítási eljárása egy, önkormányzati fejlesztési cél megvalósításához kapcsolódó módosítási indítványt tartalmaz. A módosítás célja a Komló-Kökönyös és Zobákpusztá városrész közötti elkerülő út (Bétai elkerülő út) felújításához kapcsolódóan egy csomópont helyigényének pontosításával a belterületi szabályozási terv módosítása.

A tervezett fejlesztési területet az Önkormányzat Képviselő-testülete helyi közlekedésfejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területnek nyilvánította, egyben a szükségessé váló módosítást megalapozó településfejlesztési döntését a 11/2021. (I.22.) számú határozatában fogalmazta meg (1. számú melléklet) .

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.

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 érdemben 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 MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE

A módosítás Komló Zobákpusztja területén található, a Hosszúhetény-Pécs összekötő úttal szomszédos lakóterületek érintésével. Az útfejlesztést célzó beruházás Komló 0286/2 és 0286/3 hrsz-ú telkeit érinti.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Komlón

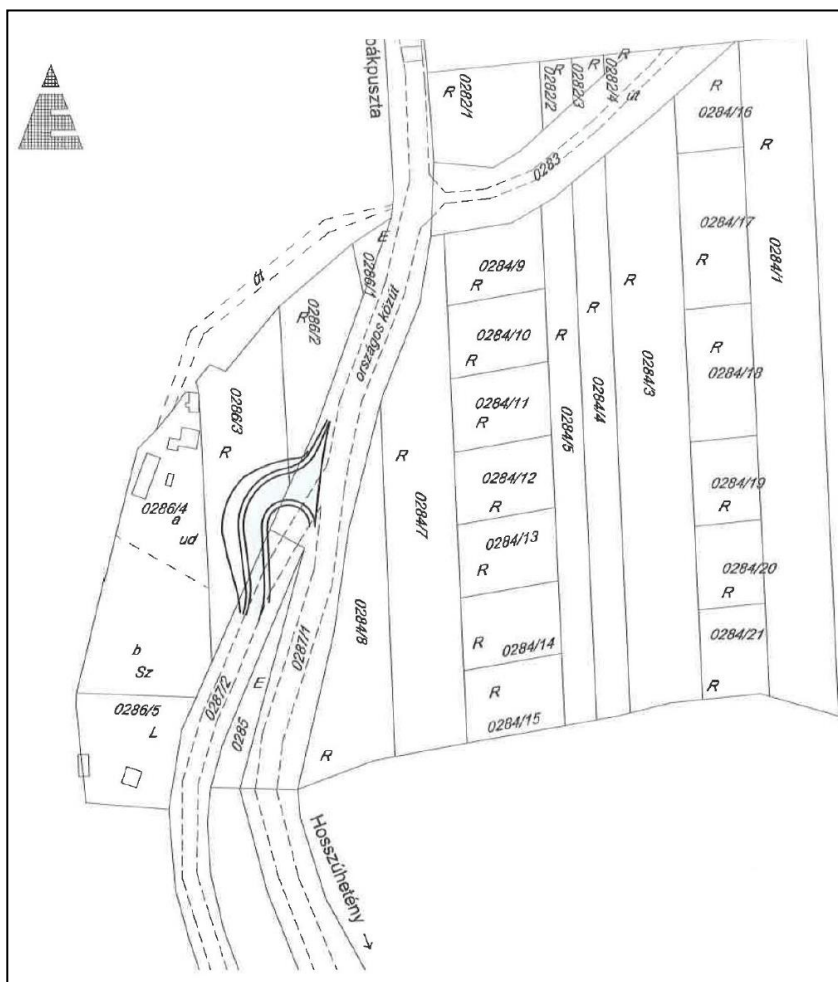
Az érintett két telek közvetlenül megközelíthető az országos útról (6541 sz. közút), beépítetlen, a szomszédos telken lakóépület és gazdasági épületek találhatók, valamint beerdősült beépítetlen területek.

**Helyszíni fotók**



3. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

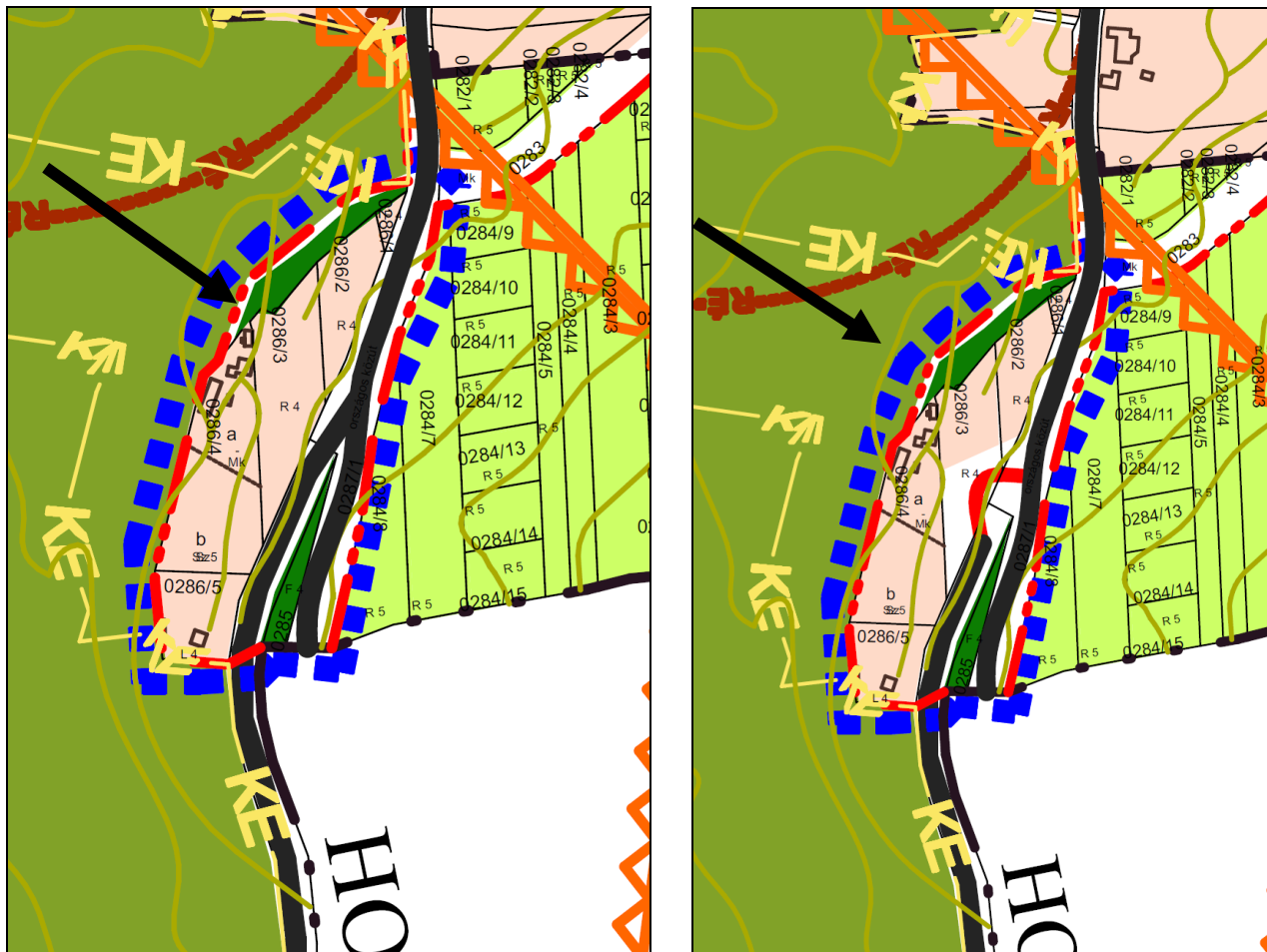
A komlói kőbánya termelése a Dél-Dunántúlon az elkövetkező években megvalósuló útfejlesztések következtében várhatóan jelentősen megnő. A bánya jelenlegi szállítási feladatai is jelentősen megterhelik a belvárost és a szállítási útvonal melletti településeket. A tervezett beruházás elsődleges célja, hogy a kőszállítás a lakóterületeket elkerülő útvonalon tudjon megtörténni, ezáltal csökkentve a környezetszennyezést és a zajterhelést a településen. A fejlesztés keretében felújítandó út Komló város déli elkerülő útjaként és egyben a bétaiiparterület közlekedési szempontból történő feltárását is szolgálná, továbbá összeköttetést jelent a város déli és keleti részei között, ezzel is csökkentve a belváros gépjármű forgalmát.



A tervezett csomóponti kialakítása

A módosítás célja az elkerülőút és a 6541. sz út hegyes szögben találkozó csomópontjának közlekedésbiztonsági és szakszerűségi átalakítását lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása, ennek érdekében a közlekedési terület határának pontosítása

Szerkezeti terv módosítása



Kivonat a hatályos és tervezett szerkezeti tervből

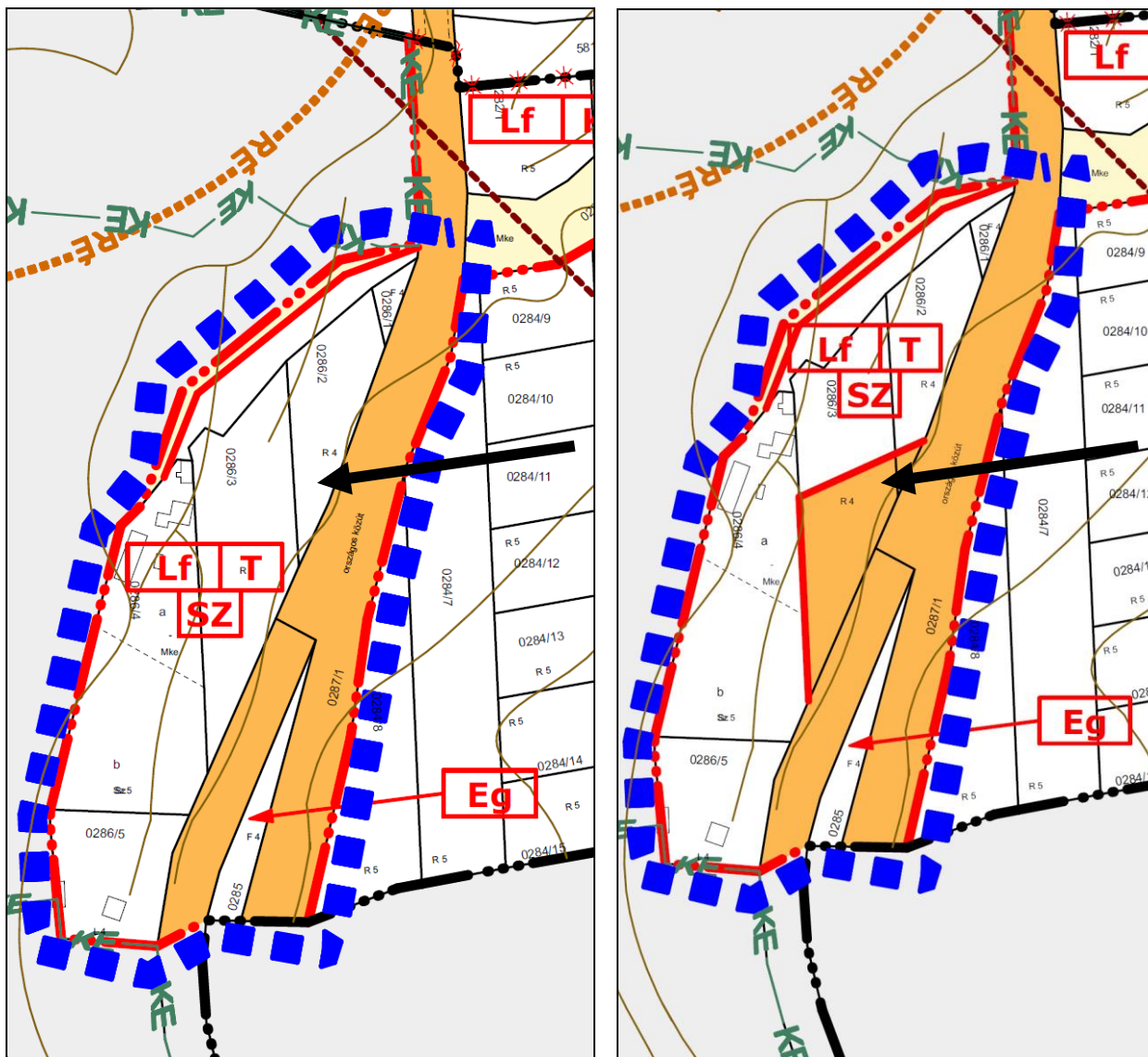
A hatályos szerkezeti terv a közlekedési terület számára, részben igénybe venni tervezett, 0286/2-3 hrsz-ú telkeket Lf, azaz falusias lakóterületbe sorolja. A forduló kiépítése érdekében a közlekedési szakági tervezők által meghatározott megoldás területigényének megfelelően a lakóterület egy részét közlekedési területbe szükséges átsorolni.

A módosítás során a településszerkezetiterven változik a lakóterület határa, és pontosodik az út nyomvonala, csomópontja.

Szabályozási terv módosítása

A szabályozási terv a szerkezeti tervvel összhangban került módosításra. A tervezett csomópont helyigényének megfelelően az Lf-T jelű falusias lakóterületből közlekedési terület került kijelölésre a 0286/2-3 hrsz-ú telkeket érintően.

A fennmaradó telekrészek (1426 és 1370 m²) teljesítik az övezetben előírt minimális telekméretre vonatkozó előírásokat (900 m²).



Kivonat a hatályos és tervezett szabályozási tervből

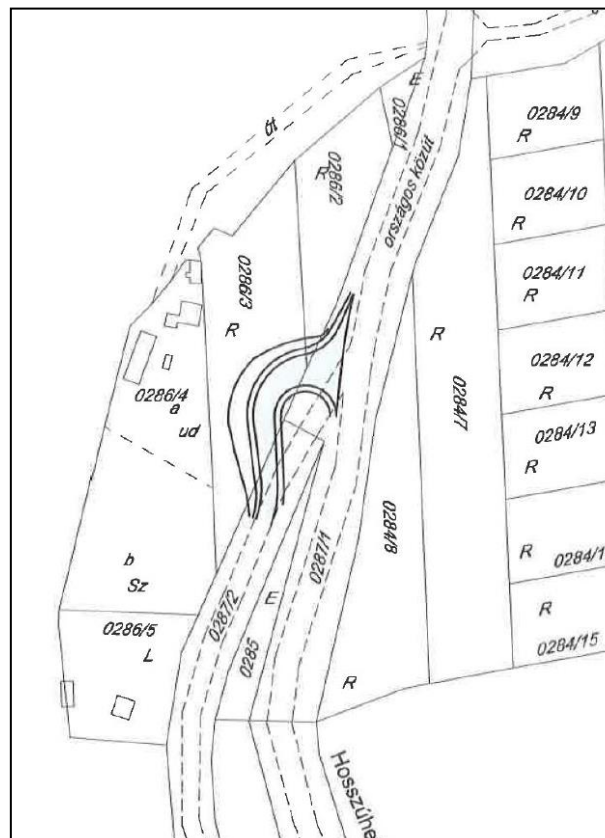
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Jelen módosítás Komló szerkezeti és szabályozási tervét érinti, a helyi építési szabályzat szöveges részének módosítása nem szükséges.

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.

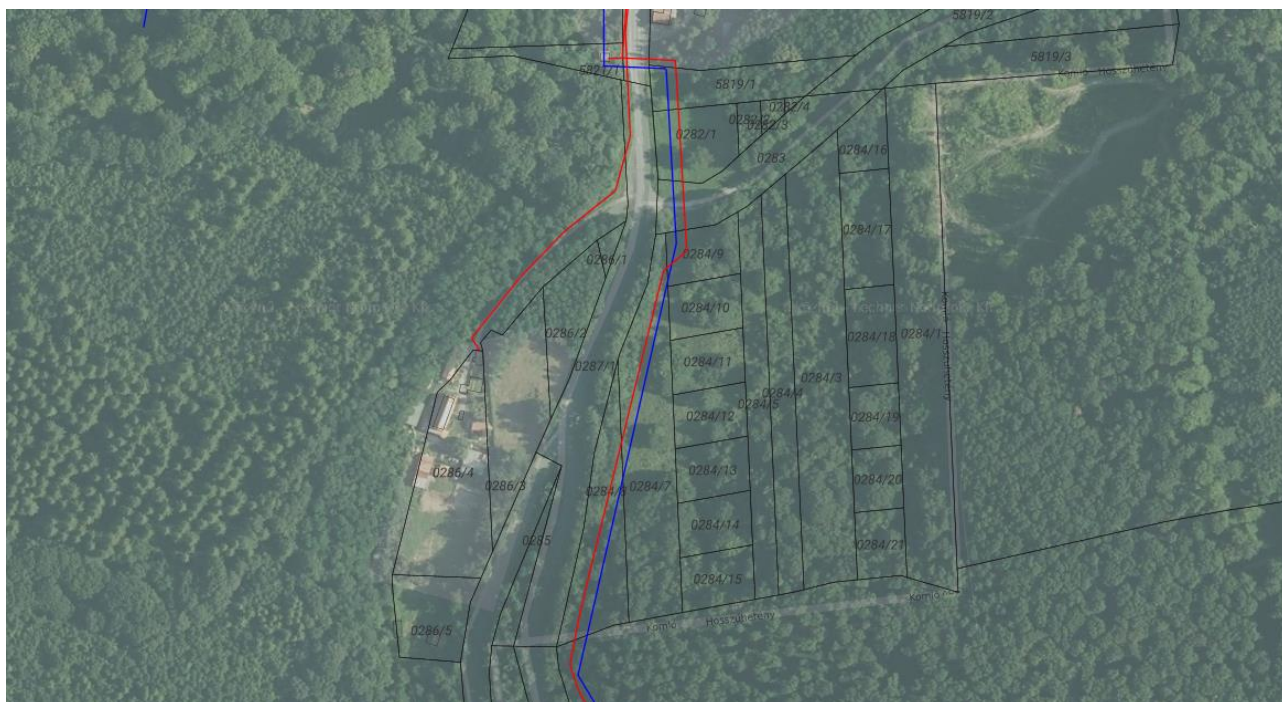
4.1. KÖZLEKEDÉS

A módosítás során új közlekedési terület kerül kijelölésre. A forduló kiépítéséhez szükséges terület a közlekedési tervekkel összhangban került meghatározásra. Az érintett telekrészek közötti megközelíthetősége továbbra is biztosított.



4.2. KÖZMŰELLÁTÁS

A módosítással érintett helyszín közművekkel nem érintett, a szomszédos lakóterület közműellátottságát nem befolyásolja. A fennmaradó lakótelkek közműellátása a meglévő hálózatról továbbra is biztosítható.



közműterkép részletek (piros: villamos vezeték, sárga: szénhidrogén vezeték, kék: ivóvíz vezeték, rózsaszín: távhővezeték, zöld: hírközlési vezeték, barna: vízelvezetés):

4.3.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 területtől nyugatra kiváló termőhelyi adottságú erdőterület határa húzódik, azonban a módosítással érintett telkek nem érintettek.

4.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

4.5. 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 módosítás célja közlekedési csomópont helyigényének pontosítása a szomszédos lakóterület részbeni igénybevételével. A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs. A közlekedési útvonal fejlesztése környezetvédelmi szempontból támogatható.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Komló Város településrendezési eszközei módosítása során készített tervek, és a változások hatásainak környezetvédelmi értékelése biztosítja a település jelenlegi kedvező környezeti minőségének és így a zajhelyzetének megtartását, és hosszútávon biztosítja a környezet védelmét.

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

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

A módosítás hatályos területrendezési tervekkel való összhangját az alábbiak tartalmazzák:

Az Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXIX. 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 magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete,

3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,

3/3. melléklet az erdők övezete,

3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések,

3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.

9/2019. (IV.14.) MvM rendelet

1. melléklete: jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. melléklete: erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. melléklete: tájképvédelmi terület övezete

4. melléklete: vízminőség-védelmi terület övezete

5. melléklete: nagyvízi meder övezete

6. melléklete: VTT tározók övezete

Komló Város területét érinti az országos ökológiai hálózat övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, az erdők övezete, a jó termőhelyi adottságú szántók-, erdőtelepítésre javasolt terület-, tájképvédelmi terület-, valamint a vízminőség-védelmi terület övezete.

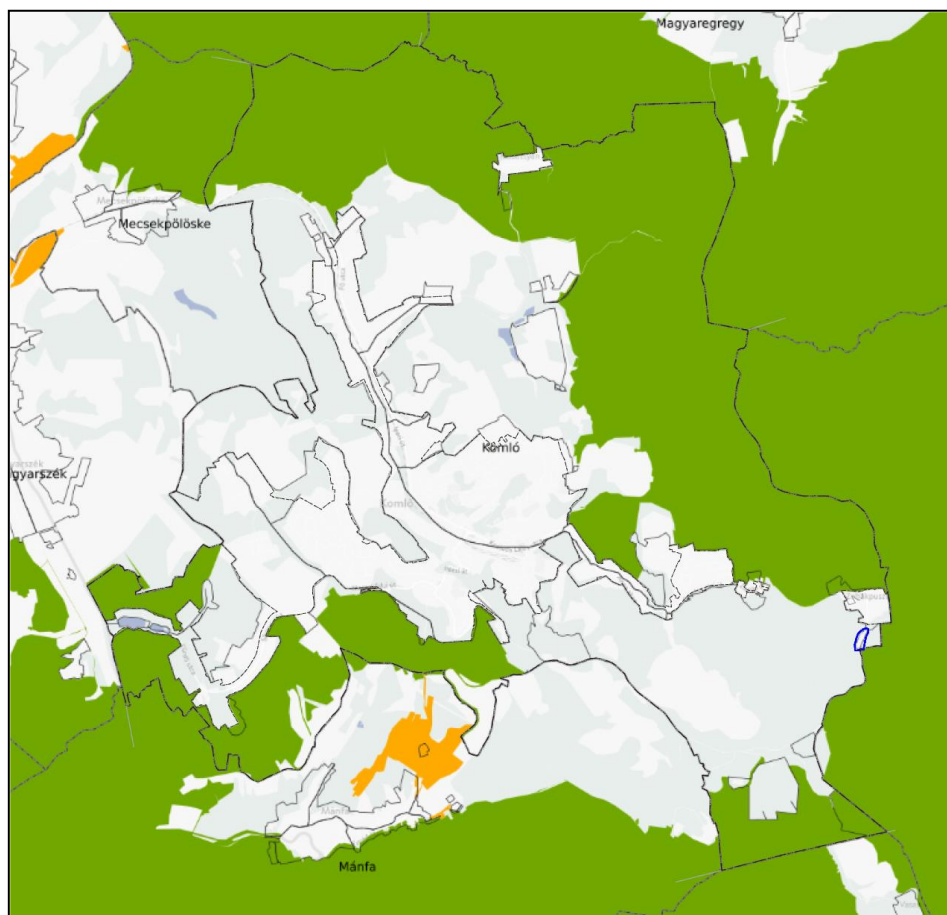
A módosítással érintett terület települési térséget érint, az OTrT és MvM rendeletben meghatározott övezetek érintettsége nem áll fenn.

Az OTrT vonatkozó kivonatát a következő ábrák mutatják be.



Az Ország Szerkezeti Terve

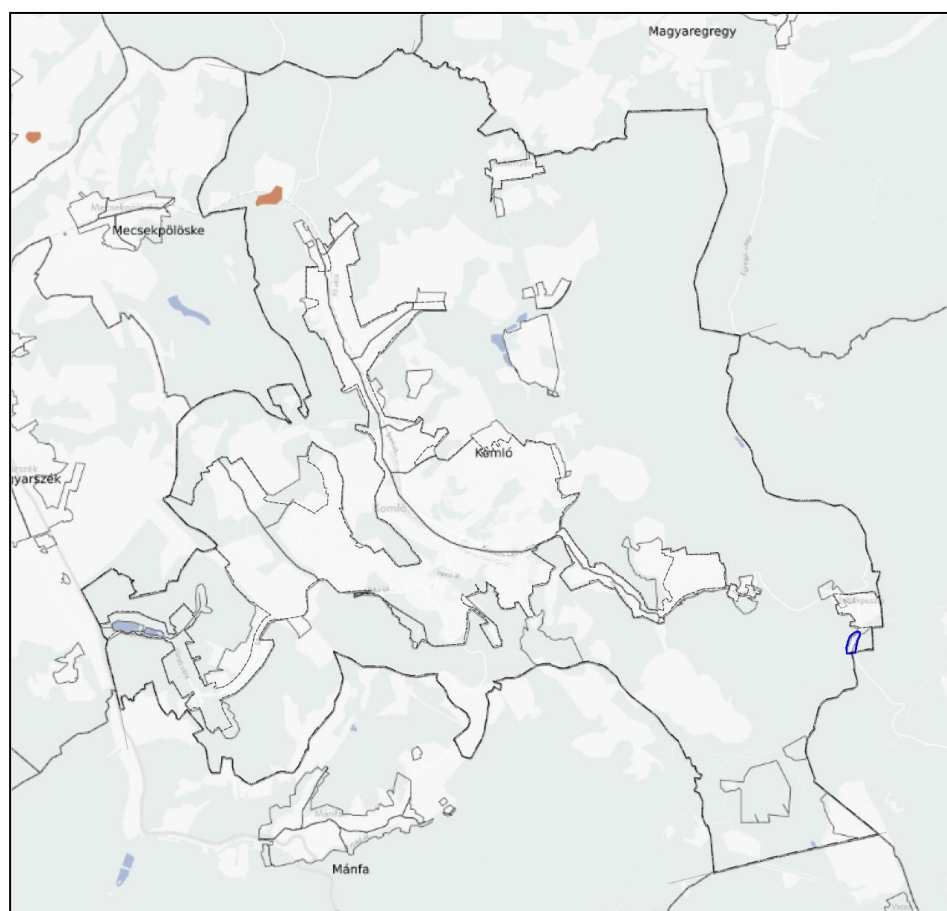
**Kivonat az OTrT 3.1.
mellékletéből - Országos
ökológiai hálózat övezete**



**Kivonat az OTrT 3.2.
mellékletéből - Kiváló
termőhelyi adottságú
szántóterület övezete**



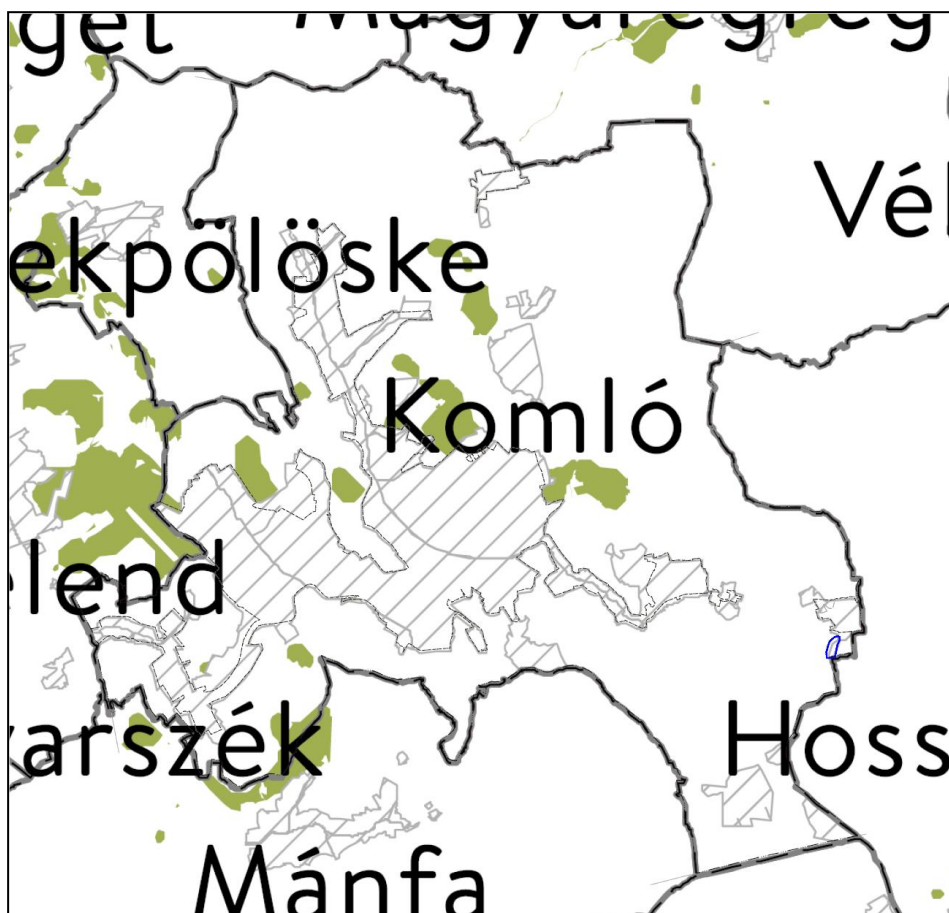
**Kivonat az OTrT 3.3.
mellékletéből - Erdők
övezete**



Kivonat a 9/2019.
(IV.14.) MvM rendelet 1.
mellékletéből - Jó
termőhelyi adottságú
szántók övezete



Kivonat a 9/2019.
(IV.14.) MvM rendelet 2.
mellékletéből –
Erdőtelepítésre
javasolt terület övezete



Kivonat a 9/2019.
(IV.14.) MvM rendelet 3.
mellékletéből –
Tájképvédelmi terület
övezete



Kivonat a 9/2019.
(IV.14.) MvM rendelet 4.
mellékletéből -
vízminőség-védelmi
terület övezete



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:

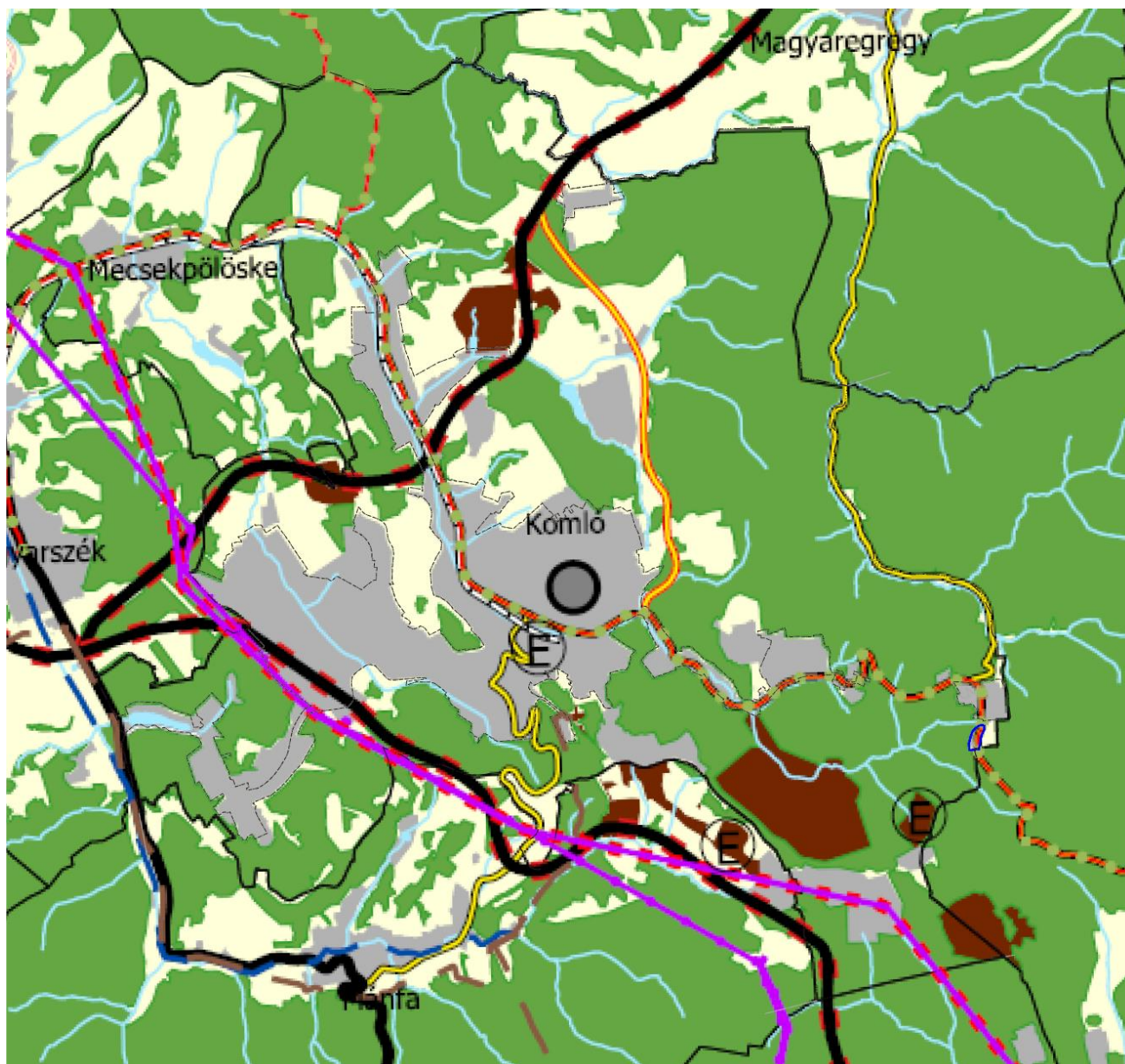
(2) Az országos övezetek a következők:

- a) a 3/1. melléklet szerinti ökológiai hálózat magterületének övezete,
- b) a 3/2. melléklet szerinti ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- c) a 3/3. melléklet szerinti ökológiai hálózat puffterületének övezete,
- d) a 3/4. melléklet szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- e) a 3/5. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- f) a 3/6. melléklet szerinti erdők övezete,
- g) a 3/7. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- h) a 3/8. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete,
- i) a 3/9. melléklet szerinti világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- j) a 3/10. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete,
- k) a 3/11. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete,
- l) a 3/12. melléklet szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(3) A megyei övezetek a következők:

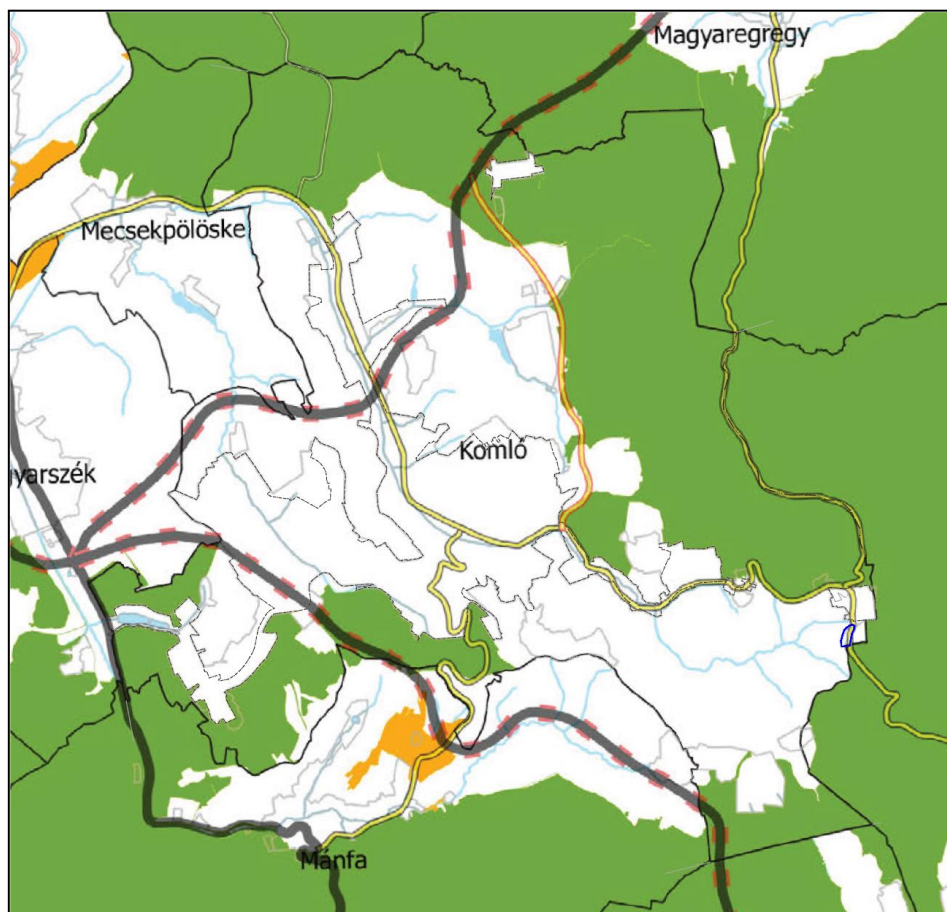
- a) a 3/13. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- b) a 3/14. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- c) a 3/15. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete,
- d) a 3/16. melléklet szerinti gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete,
- e) a 3/17. melléklet szerinti turizmusfejlesztés célterületeinek övezete,
- f) a 3/18. melléklet szerinti építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete,
- g) a 3/19. melléklet szerinti együtt tervezésre javasolt térségek övezete.

A Baranya Megyei Területrendezési terv által jelölt térségi övezetek közül a módosítással érintett területet nem érintik az övezetek.

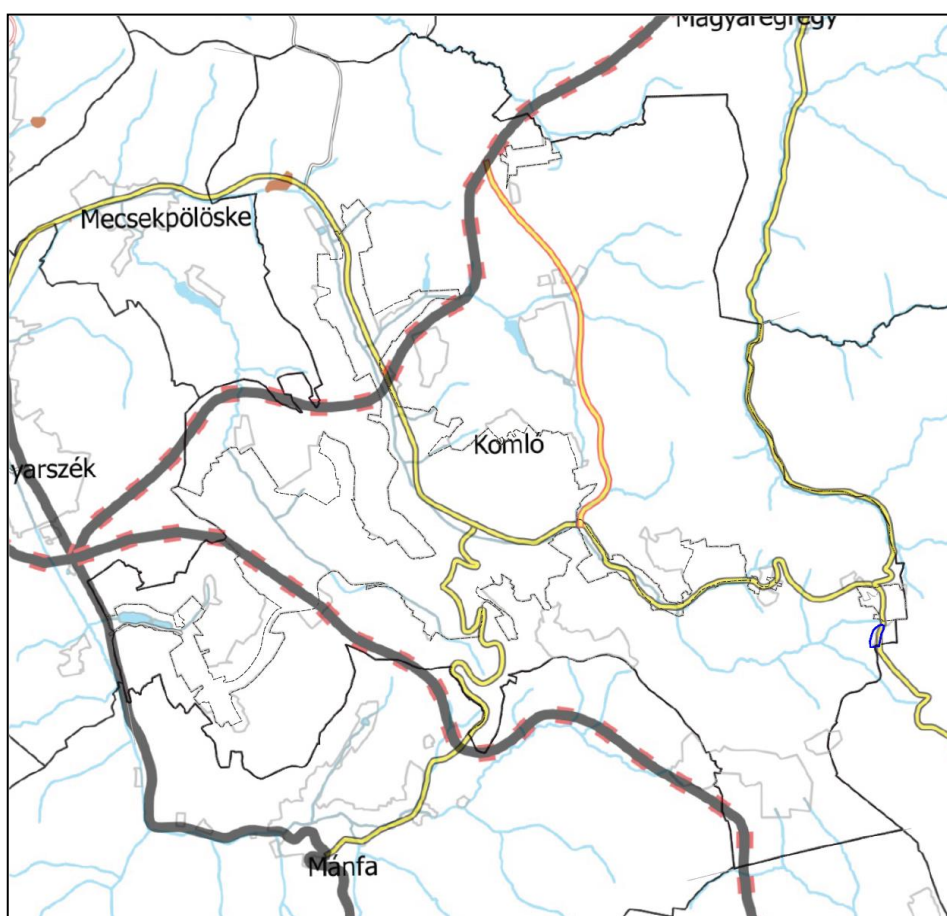


Baranya Megye Szerkezeti Terve

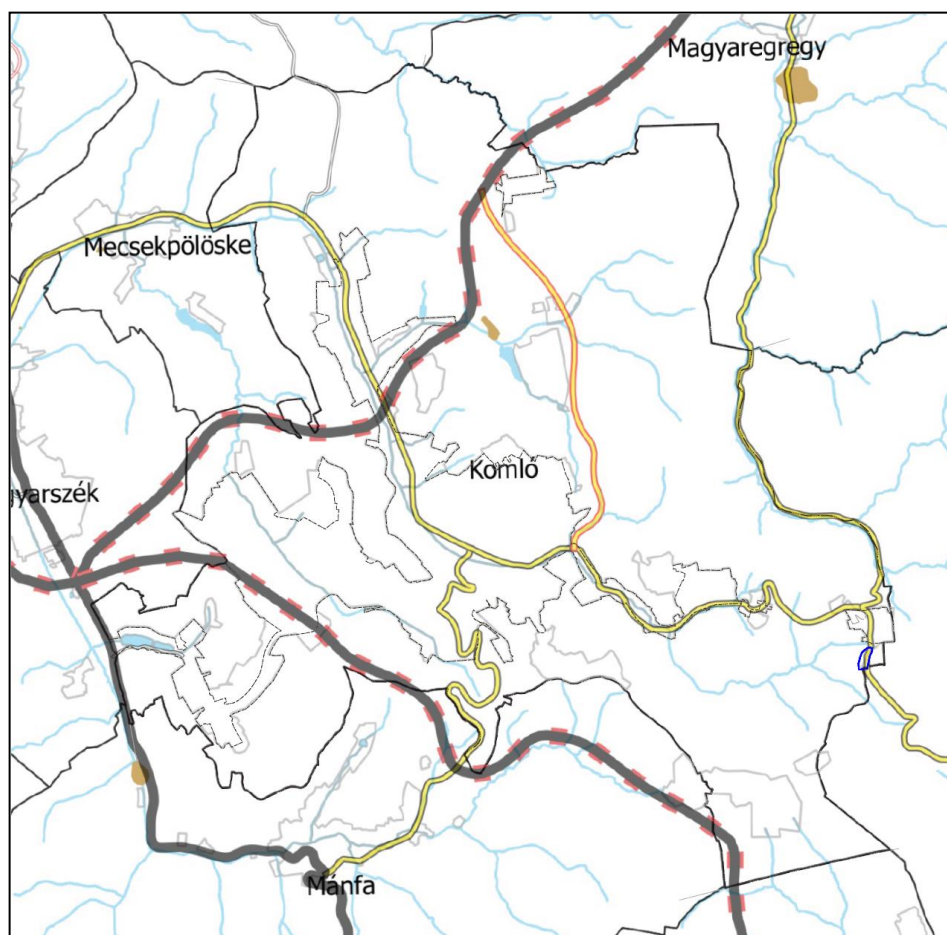
**BMTrT – Országos
ökológiai hálózat
megterületének (zöld) és
ökológiai folyosójának
övezete**



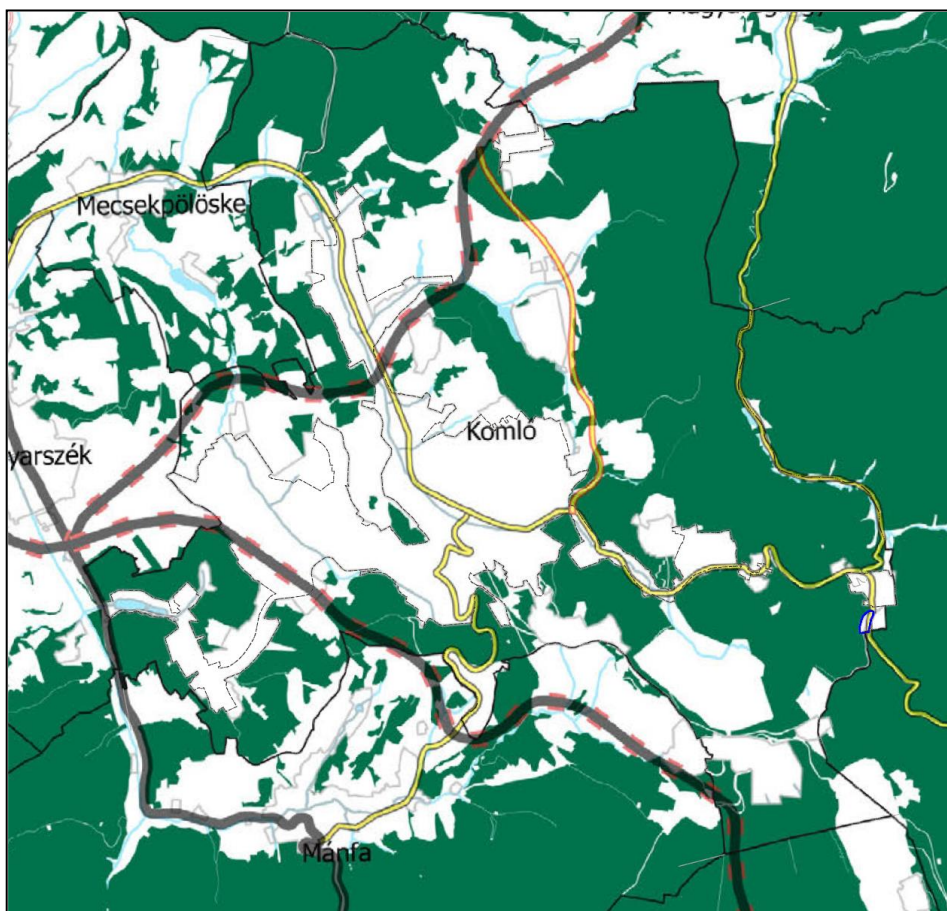
**BMTrT – Kiváló termőhelyi
adottságú szántóterület
övezete**



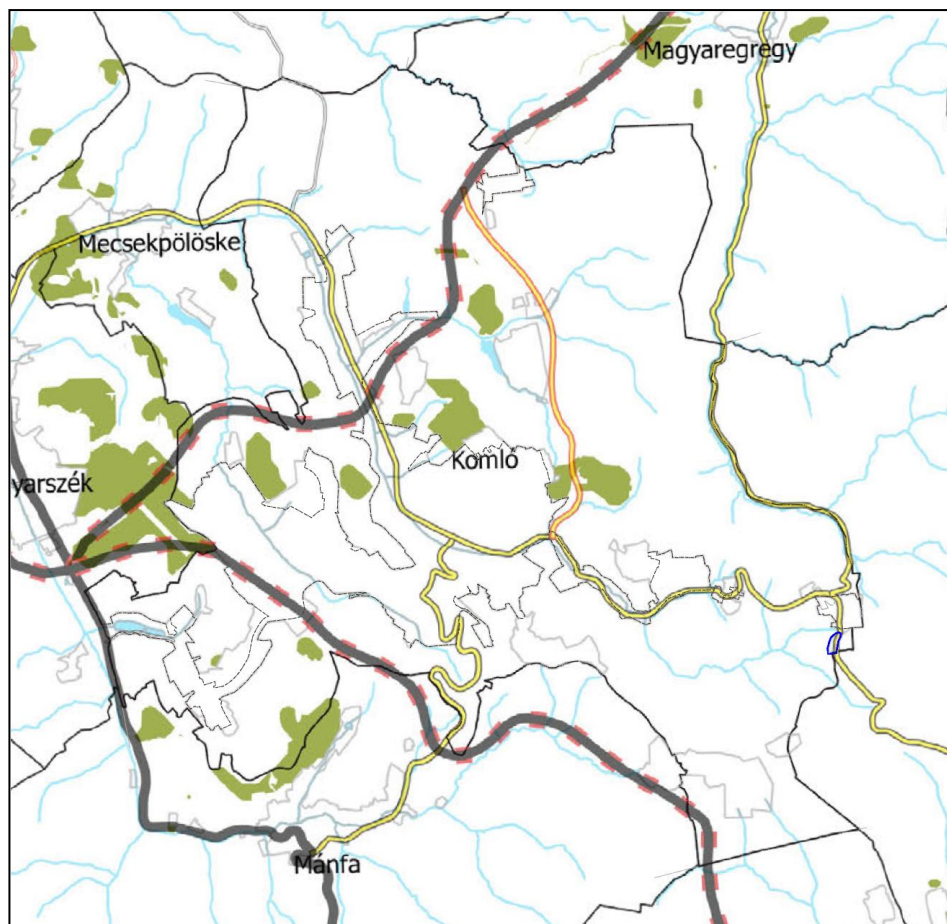
**BMTrT – Jó termőhelyi
adottságú szántóterület
övezete**



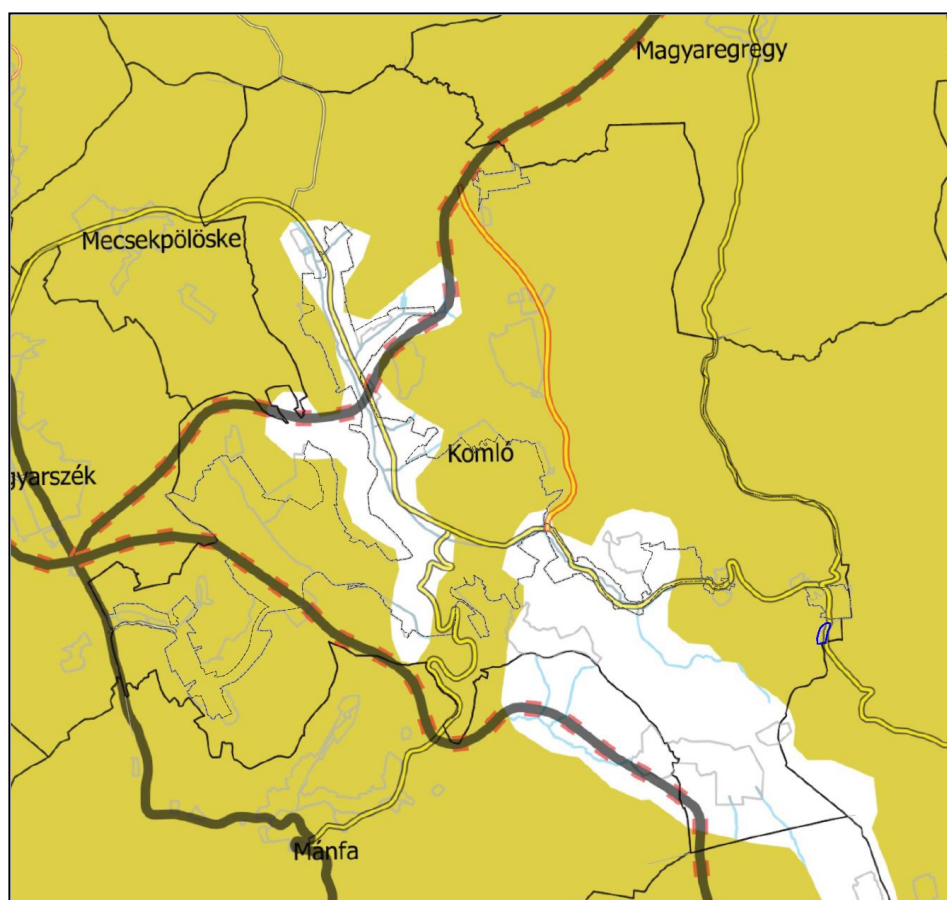
BMTrT – Erdők övezete



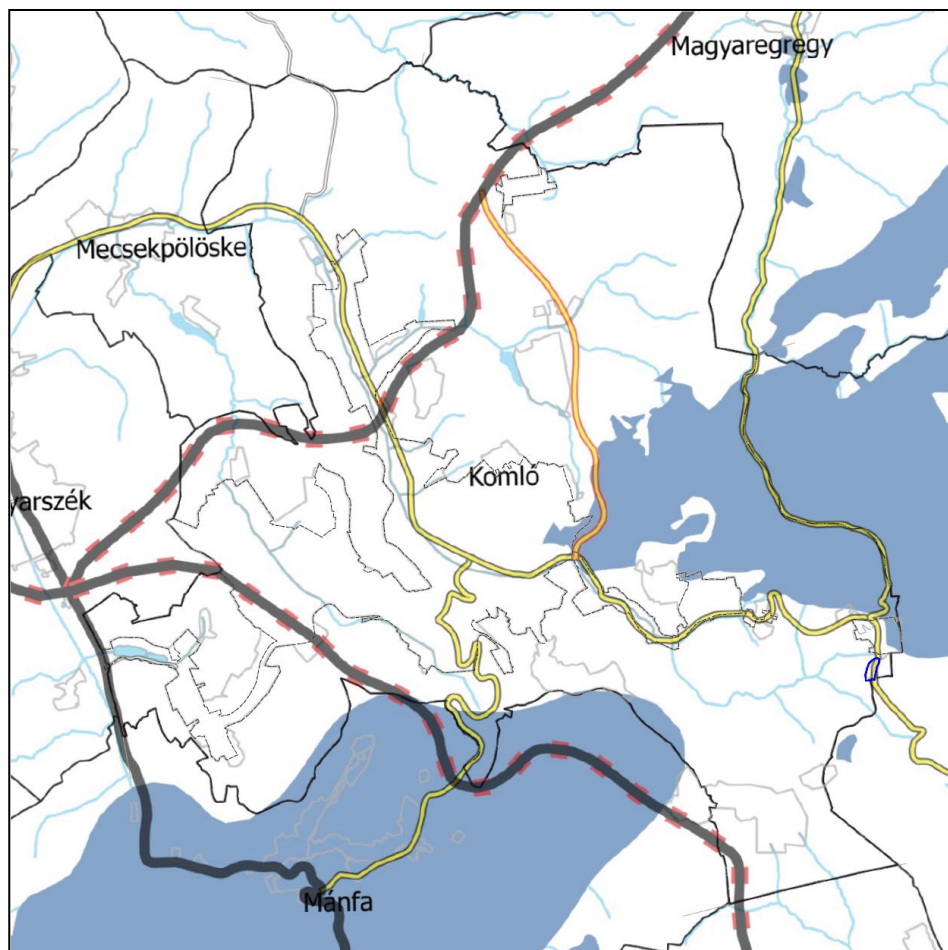
**BMTrT – Erdőtelepítésre
javasolt terület övezete**



**BMTrT - Tájképvédelmi
terület övezete**



**BMTTrT – Vízminőség-
védelmi terület övezete**



Ezen felül a település érintett az Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete, Földtani veszélyforrás területének övezete, Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete, valamint a Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete által.

Komló hatályos településrendezési eszközének jelenlegi módosítása a város belterületén illetve beépítésre szánt területén történik, mely a területrendezési terveken is települési területként szerepel.

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS

Komló Város településrendezési eszközeinek 2021. évi 1. számú módosítása esetében a módosítás nem tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását teszi szükségessé.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

01.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, 2021. hó

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

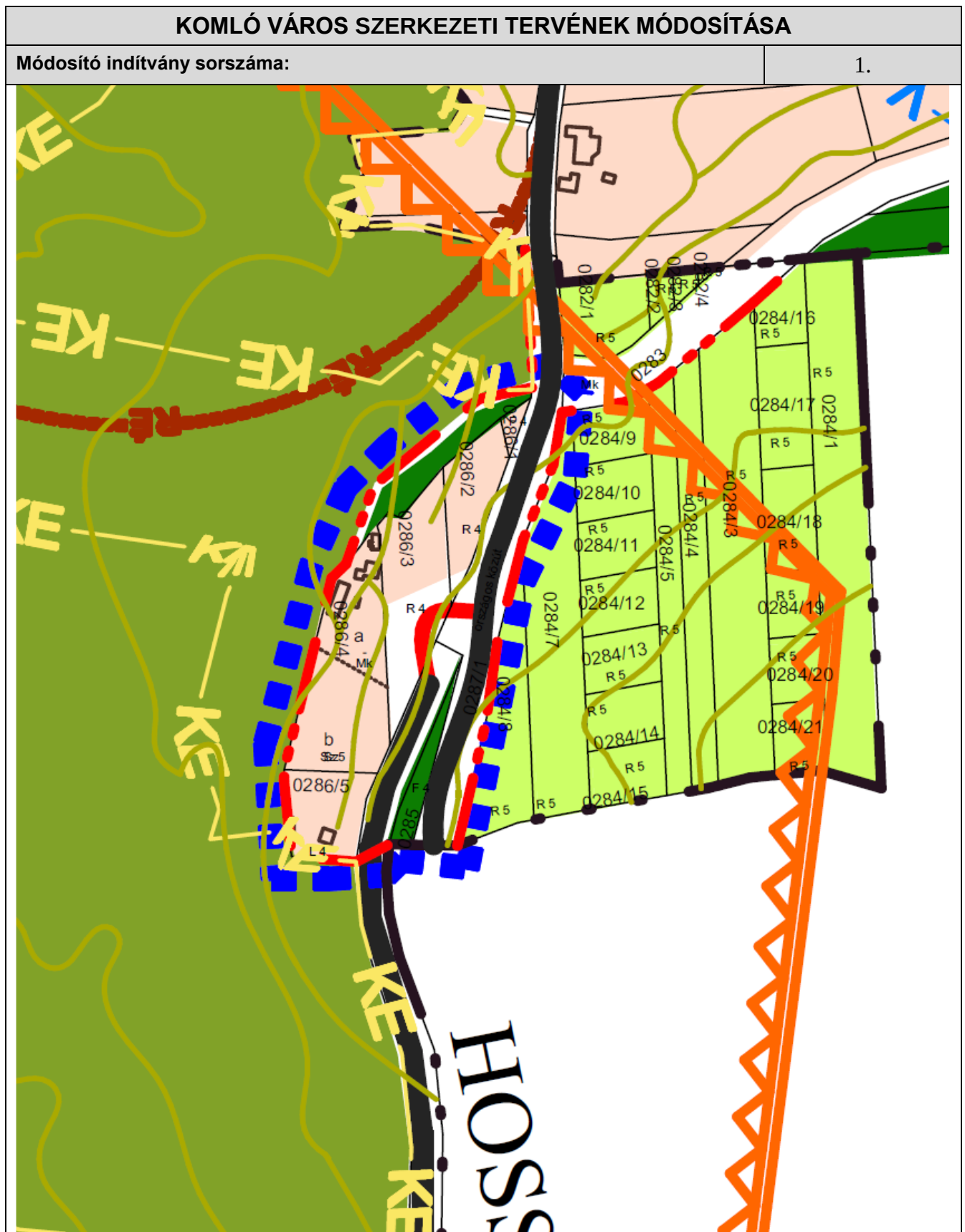
Polics József
polgármester

Záradék:

A határozat kihirdetése

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1.



1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE**Komló város Önkormányzata Képviselő-testületének****...../2021 (.....) 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 módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

(1) Komló Város Szabályozási Terve módosul a rendelet 1. számú mellékletében szereplő rajzi melléklet szerint.

(2) A Szabályozási Tervben a módosítással érintett területeken kívüli területrészek szabályozása változatlanul érvényben marad. A jóváhagyást követően a Szabályozási Terv összes szelvénye helyébe a módosított területekkel egységes szerkezetben foglalt szelvények normatartalma lép.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

(1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó 7. számú szabályozási tervi szelvény..... napján lép hatályba.

(2) Előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Komló, 2021.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

Záradék:

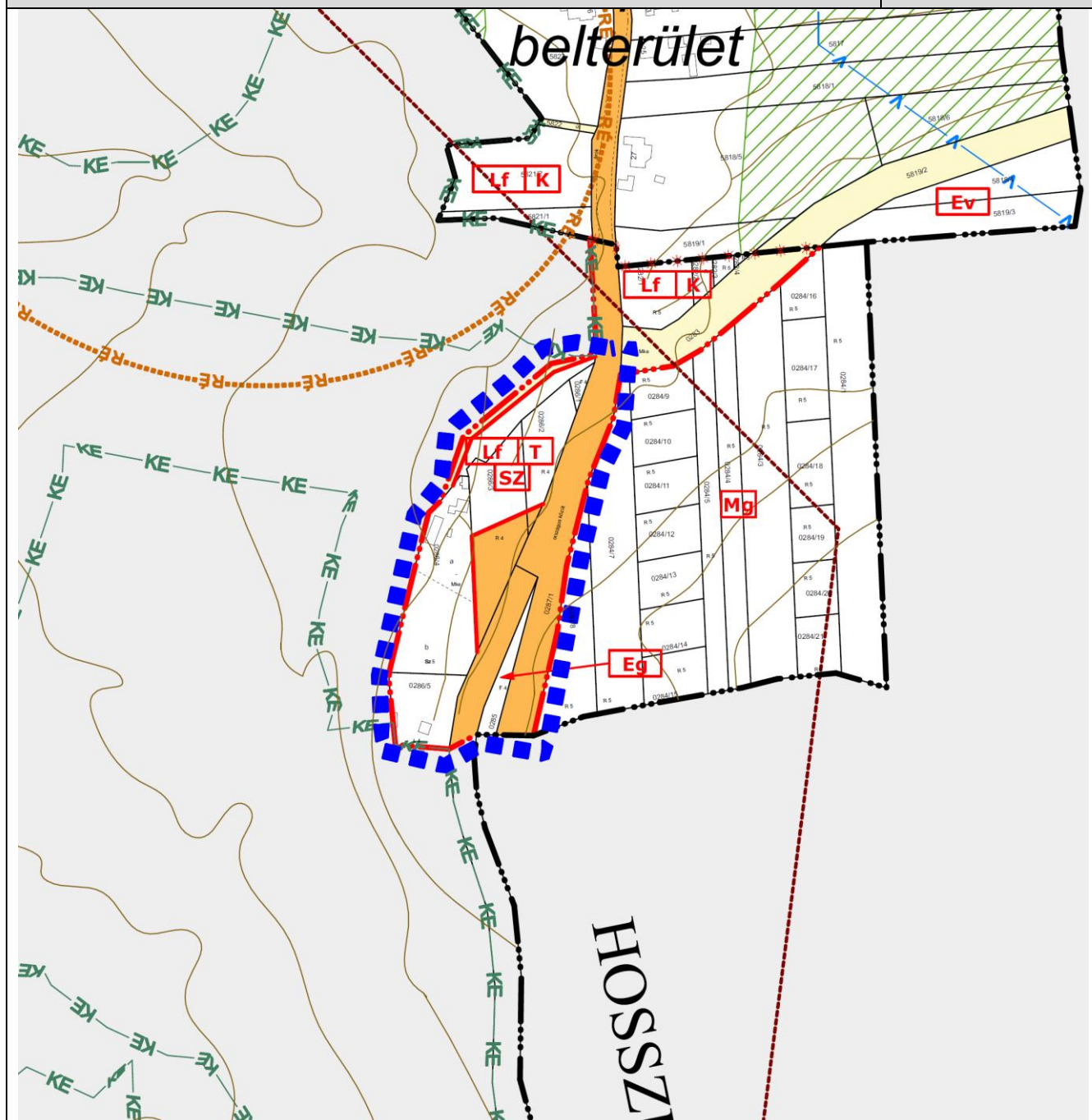
A határozat kihirdetése

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Módosító indítvány sorszáma:

1.



1. számú melléklet

K I V O N A T

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

11/2021. (I. 22.) sz. határozata

A Bétai elkerülő út felújítással kapcsolatos rendezési terv módosítása – kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás, módosítás elindítása

A 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörben – a Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének szervezetét és működését érintő veszélyhelyzeti szabályozásról szóló 30/2020. (XI. 4.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően – a frakcióvezetőkkel és az alpolgármesterrel egyeztetve, a Fidesz-KDNP frakció, valamint a Komló Összekötő Egyesület frakció támogató véleményének figyelembevételével, Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom:

- 1) Komló Város Önkormányzat a helyi közlekedés fejlesztése érdekében, kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja a Bétai elkerülő út felújítással érintett - 113/2, 1135, 0404, 0339/5, 0286/2, 0286/3 és a 0287/2. hrsz.-ú - ingatlanok területét.
- 2) Komló Város Önkormányzat támogatja a mellékletben bemutatott területet érintően a településrendezési eszközök módosítását.
- 3) Komló Város Önkormányzat megállapítja, hogy a módosítás a tárgyalásos eljárásra vonatkozó eljárásrend szerint kerül egyeztetésre és elfogadásra.
- 4) Komló Város Önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges tervezési munka megrendelésére, amelynek pénzügyi fedezetére legfeljebb 450.000,- Ft forrást biztosít a 2021. évi költségvetés terhére.
- 5) Komló Város Önkormányzat utasítja a jegyzőt, hogy a módosítás költségét a 2021. évi költségvetés összeállításakor vegye figyelembe.
- 6) Komló Város Önkormányzat a készülő településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviselői-, civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a főépítést, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.

- 7) Komló Város Önkormányzat utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Határidő: 2021. január 30.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Baracsi Viktória főépítész

Komló, 2021. január 22.


Polics József
polgármester

