E L Ő T E R J E S Z T É S

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. szeptember 30-án
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **A Komló Tröszt és Altáró utcai beruházással érintett, valamint a volt vásártér kiemelt fejlesztési területeit érintő rendezési terv módosításának elfogadása**

Melléklet:
1. sz.: Elfogadási dokumentáció
2. sz.: Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
3. sz.: Állami Főépítész záróvéleménye
4. sz.: Rendelettervezet és Szabályozási Tervlap
5. sz. : Szerkezeti Terv módosításával érintett terület

Iktatószám: 12136/2021 Melléklet: 5 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Kersity Antal főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	**Hatáskör**
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SzMSz. 1. melléklet II. C.) 21. pont
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SzMSz. 1. melléklet III. C.) 4. pont

Egyéb megjegyzés:

.....

A határozatot kapják:
Solar FM Kft. – Lakics Péter tulajdonos, ügyvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 188/2021. (VI. 24.) számú határozatával kiemelt beruházási területté nyilvánította a Tröszt utcai fejlesztési területet.
A 2413/72, 2413/80 és a 2413/104 hrsz. alatti ingatlanok a város számára is kiemelt beruházás célterületei. A kérelmező Solar FM Kft. (képviseli: Lakics Péter tulajdonos-ügyvezető) a területen évtizedek óta működő telephelyének szomszédságában vállalkozásának további fejlesztését tervezi.

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 41/2021. (II. 18.) számú határozatával kiemelt beruházási területté nyilvánította az egykori vásártér területet.
A 030/5 hrsz-ú, volt vásártér ingatlanát évek óta településüzemeltetési célra használja az önkormányzat. Az ingatlan út menti, közel 0,5 hektáros területén a zöldhulladék aprítása, illetve tárolása történik, amelynek rendezésére a települési infrastruktúra fejlesztését célzó, „*Élhető települések*” elnevezésű pályázat keretében lehetőség nyílt.

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. § (6) bek. c) pontjában foglaltaknak megfelelően a módosítási eljárások tárgyalásos eljárásként folytak le.

Mivel a módosítások megbízott tervezője és az egyeztetés menete is azonos, így a továbbiakban összevontan, egy eljárásként zajlott a településrendezési eszköz módosítása.

A tárgyalásos eljárás a településrendezési eszköz tervezetének – a Képviselő-testület 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzatának (SzMSz.) IX. sz. függelékében szereplő - partnerségi rend szerinti véleményezésével indult. A fenti módosítási szándékokat tartalmazó dokumentáció, partnerségi rend szerinti véleményezése megtörtént, a partnerek részéről észrevétel nem érkezett, és Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 231/2021. (VIII. 26.) számú határozatával a partnerségi egyeztetést lezárta, a tárgyalásos eljárást megindította, utasította a városi főépítészt, hogy a módosítással kapcsolatos tárgyalásos eljárás keretében történő záró szakmai véleményezést indítsa meg az Állami Főépítésznél.

A városi főépítész tájékoztatott, hogy a Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája 2021. szeptember 22. napján az egyeztető tárgyalást megtartotta, az érdekelt államigazgatási szervek részéről a rendezési terv módosítására vonatkozó kifogás, észrevétel nem érkezett.

Az elfogadási dokumentációt az 1. sz. melléklet, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét a 2. sz. melléklet, a záró véleményt a 3. sz. melléklet, a rendeletmódosítás tervezetét és a módosuló Szabályozási Tervlapot a 4. sz. melléklet, míg a Szerkezeti Terv és Szabályozási terv módosításával érintett területet az 5. sz. melléklet tartalmazza. (A módosító rendelet indokolását szintén a 4. számú melléklet tartalmazza.)
Meg kívánom jegyezni, hogy a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendeletet a fentiekben jelzett, tárgyi módosításokon túl szükségessé vált szerkezetében is módosítani, tekintettel arra, hogy a 2021. április 1-től alkalmazandó „Loclex” rendeletalkotási program azt kötelezővé teszi.

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

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az illetékes bizottságok véleményeinek figyelembevételével a határozati javaslatot támogatni, a rendeletet pedig elfogadni szíveskedjen annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök módosítása mielőbb befejeződhessen!

H a t á r o z a t i - j a v a s l a t

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság állásfoglalásának figyelembevételével – megtárgyalta a településrendezési eszközöket érintő tervezett módosításokat, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészének végső szakmai véleménye, és az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti módosítási dokumentáció alapján Komló Város Szerkezeti Tervét jelen határozat mellékletében megjelölt területre vonatkozóan az előterjesztés 5. számú mellékletében foglaltak szerint módosítja.
2. A Képviselő-testület a Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészének végső szakmai véleménye, valamint a város helyi építési szabályzatának módosításáról szóló – az 1. sz. melléklet szerinti - módosítási dokumentáció alapján, a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendeletét a 4. számú melléklet szerinti módosítja. Komló Város Szabályozási Tervének SZ-1 és SZ-2 jelű tervlapjai módosulnak a 4. számú mellékletben szereplő részletrajzok szerint. A Szabályozási Tervben a módosítással érintett területeken kívüli területrészek szabályozása változatlanul érvényben marad. A jóváhagyással a Szabályozási Terv összes szelvénye helyébe a módosított területekkel egységes szerkezetben foglalt szelvények normatartalma lép.
3. A Képviselő-testület elrendeli - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 8. § (4) bekezdés alapján - a jelen határozat 2. pontja szerint módosított terv nyilvánosságának biztosítását, valamint a terv - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. §-a szerinti - 15 napon belül történő megküldését a véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek, majd ezt követően az önkormányzati tervtárnak.
4. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítészt, 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: 2021. október 15.
Felelős: Polics József polgármester
Kersity Antal főépítész

Komló, 2021. szeptember 29.

Polics József
polgármester

4. sz. melléklet

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2021. (__.__) 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 érdekeltek véleményének kikérésével Komló város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű terület-felhasználási egységek találhatók.

a) Beépítésre szánt terület:
b) Lakóterületek
  ba) nagyvárosias lakóterület **Ln**
  bb) kisvárosias lakóterület **Lk**
  bc) kertvárosias lakóterület **Lke**
  bd) falusias lakóterület **Lf**
c) Üdülőterületek
  ca) üdülőházas üdülőterület **Üü**
  cb) hétvégi házas üdülőterület **Üh**
d) Vegyes területek
  da) településközponti vegyes terület **Vt**
  db) központi vegyes terület **Vk**
e) Gazdasági területek
  ea) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
  eb) egyéb ipari gazdasági terület **Gi**
f) Különleges területek
  fa) különleges sportterület **Ks**
  fb) különleges hulladékkezelési terület **Kh**
  fc) különleges egészségügyi terület **Kk**
  fd) különleges strandfürdő terület **Kf**
  fe) különleges állatmenhely terület **Ka**

ff) különleges büntetés-végrehajtási terület **Kbü**

g) Beépítésre nem szánt terület:

ga) közlekedési területek

gb) közúti közlekedési terület **KöU**

gc) kötöttpályás közlekedési terület **KöV**

gd) zöldterület **Z**

h) Erdőterületek

ha) védelmi erdőterület **Ev**

hb) gazdasági erdőterület **Eg**

hc) egészségügyi-turisztikai célú erdőterület **Ee**

i) Mezőgazdasági területek

ia) kertes mezőgazdasági terület **Mk**

ib) általános mezőgazdasági terület **Má**

ic) rét-legelőterület **Mg**

id) korlátozott mezőgazdasági terület **Mák**

ie) vízgazdálkodási terület **V**

j) Különleges területek

ja) különleges terület (sportterület) **Ks1**

jb) különleges terület (napelem park) **Kn**

jc) különleges terület (temető) **Kt**

jd) különleges terület (bánya) **Kb**

je) különleges zöldhulladék udvar területe **KzH**”

2. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások:

a) a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza

b) új önálló garázsépítmény csak az Lngk övezetben létesíthető”

3. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az üdülőterületen a következő területek találhatók:

a) üdülőházas terület **Üü**

b) hétvégi házas terület **Üh**

”

4. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A gazdasági területen az alábbi területek találhatók:
a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
b) egyéb ipari gazdasági terület **Gi**”

5. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:
a) országos mellékutak és városi főközlekedési utak övezete **KöU1**
b) városi gyűjtő utak övezete **KöU2**
c) egyéb kiszolgáló utak övezete **KöU3**
d) nagyobb gépkocsi-várakozó területek övezete **KöU4**
e) sétálóutcák (csillapított forgalmú utak) övezete **KöU5**
f) kötöttpályás közlekedés övezete **KöV**”

6. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A zöldterület fásított és részben növénnyel betelepített, járműforgalom elől elzárt közterület. A szabályozás alá vont területen lévő zöldterületek az alábbi övezetekbe sorolhatók:
a) általános célú zöldterület **Z1**
b) speciális célú zöldterület **Z2**
”

7. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint
a) gazdasági célú erdőterület **Eg**
b) védelmi célú erdőterület **Ev**
c) egészségügyi-turisztikai célú erdőterület **Ee** lehetnek.”

8. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 26. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„26. §

A területen a szőlő- és gyümölcstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, kapcsolatos, tájba illő tömegű és anyaghasználatú, szabadon álló építmények helyezhetők el, vonatkozó jogszabályok betartásával, legfeljebb 4,5 méteres építménymagassággal és 3 %-os beépítettséggel.”

9. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A vízfolyások mentén a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására mindkét parton a partéltől számított 6 méteres kezelési területet kell biztosítani.”

10. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a „27/1. Különleges beépítésre nem szánt területek (K)” alcímét megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„27/A. Különleges beépítésre nem szánt területek (K)”

11. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 27/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„27/A. §

A különleges területeken az alábbi területek különböztethetők meg:

a) Különleges sportterület **Ks1**
b) Különleges temetői terület **Kt**
c) Különleges bánya terület **Kb**
d) Különleges napelem park terület **Kn**
e) Különleges zöldhulladék udvar területe **KzH**
”

12. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„28/A. Különleges napelem park terület (Kn)

28/A. §

(1) A Kn jelű terület a napelem park üzemeltetéséhez szükséges műtárgyak, berendezések és építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen épület 2 %-os beépítettséggel és 6,0 m-t nem meghaladó építménymagassággal létesíthető.

(3) Az övezetben, a napelem parktól eltérő területhasználati határt is jelentő telekhatárok mentén, a napelemek telepítésével egyidőben cserjesort kell telepíteni.”

13. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„28/B. Kt jelű temetői és kegyeleti parki terület

28/B. §

(1) A területen épület csak a temetést szolgáló funkcióval létesíthető, legfeljebb 2 % beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal. Az építménymagassági korlát túlléphető harangláb, illetve ravatalozóhoz tartozó torony esetében 10 m-es magasságig.

(2) A területen épületet elhelyezni szabadon álló beépítési mód szerint lehet.

(3) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.”

14. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„28/C. Kb jelű bányaterület

28/C. §

A területen épület legfeljebb 2 % beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal és 12,5 m építménymagassággal létesíthető.”

15. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet III. Fejezete a 28/D. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„28/D. Kzh jelű zöldhulladék udvar területe”

16. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a következő 28/D. §-sal egészül ki:

„28/D. §

A területen épület legfeljebb 2 % beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal és 7,5 m építménymagassággal létesíthető.”

17. §

A város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

18. §

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

a) „27/1. Különleges beépítésre nem szánt területek (K)” alcím címe,
b) „28/1. Különleges napelem park terület (Kn)” alcím címe,
c) „28/1. §” alcím címe,
d) (1)–(3) bekezdése,
e) „28/2. Kt jelű temetői és kegyeleti parki terület” alcím címe,
f) „28/2. §” alcím címe,
g) (1)–(3) bekezdése,
h) „28/3. Kb jelű bányaterület” alcím címe,
i) „28/3. §” alcím címe,
j) (1) bekezdése.

19. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

20. §

Előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Komló, 2021. szeptember 30.

dr. Vaskó Ernő **címzetes főjegyző**	**Polics József** **polgármester**

1. melléklet

„2. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) SZ1_külterületi és SZ2_belterületi szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Részletes indokolás

1. §

A 030/5 hrsz-ú, volt vásártér ingatlanát évek óta településüzemeltetési célra használja az önkormányzat. Az ingatlan út menti, közel 0,5 hektáros területén a zöldhulladék aprítása, illetve tárolása történik, amelynek rendezésére a települési infrastruktúra fejlesztését célzó, „*Élhető települések*” elnevezésű pályázat keretében lehetőség nyílt. Mivel a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet [OTÉK] 49. § (1) bekezdése értelmében települési (kommunális) hulladékot csak a helyi építési szabályzatban erre a célra kijelölt területen szabad elhelyezni, így a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: HÉSZ) szükségessé vált új területfelhasználási egység létrehozása „különleges zöldhulladék udvar területe” megnevezéssel, Kzh rövidítéssel. A HÉSZ 1.§ (1) bekezdésében szereplő, a város összes területfelhasználási egységeit tartalmazó felsorolás kiegészül az előbb említett új területfelhasználási egységgel. Tekintettel arra, hogy az ingatlan külterületen helyezkedik el, az új területfelhasználási egység a beépítésre nem szánt területek közé kerül besorolásra. Szerkezeti módosításra került sor az új jogszabályszerkesztő rendszernek való megfelelés okán.

2. §

Szerkezeti módosításra került sor az új jogszabályszerkesztő rendszernek való megfelelés okán.

3-9. §

Szerkezeti módosításra került sor az új jogszabályszerkesztő rendszernek való megfelelés okán.

10-11. §

Mivel a HÉSZ 27/A. §-a tartalmazza a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek felsorolását, így szükséges ezen §-ban is szerepeltetni az új egységet „különleges zöldhulladék udvar területe” megnevezéssel, Kzh rövidítéssel. A kiegészítésen felül a szerkezeti módosításra került sor az új jogszabályszerkesztő rendszernek való megfelelés okán. Szerkezeti módosításra is sor került.

12-14. §

Szerkezeti módosításra került sor az új jogszabályszerkesztő rendszernek való megfelelés okán.

15-16. §

A HÉSZ-be újonnan beillesztésre kerülő 28/D. §-ban kerülnek meghatározásra az új területfelhasználási egység építési rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásai, az előírások meghatározása a magasabb szintű jogszabályok, - azaz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11.

§ (1) bekezdésében, és az OTÉK 6. § (1) bekezdés b) pontjában rögzítettek - figyelembe vételével történt.

17. §

Az előterjesztés mellékleteit képező kül-és belterületi szabályozási tervrészek módosításával egységes szerkezetben lévő egész tervek kerültek csatolásra.

18. §

Szerkezeti változtatások miatt indokolt hatályon kívül helyezés.

19. §

Általános hatályba léptető rendelkezés.

20. §

Alkalmazásra vonatkozó rendelkezés.

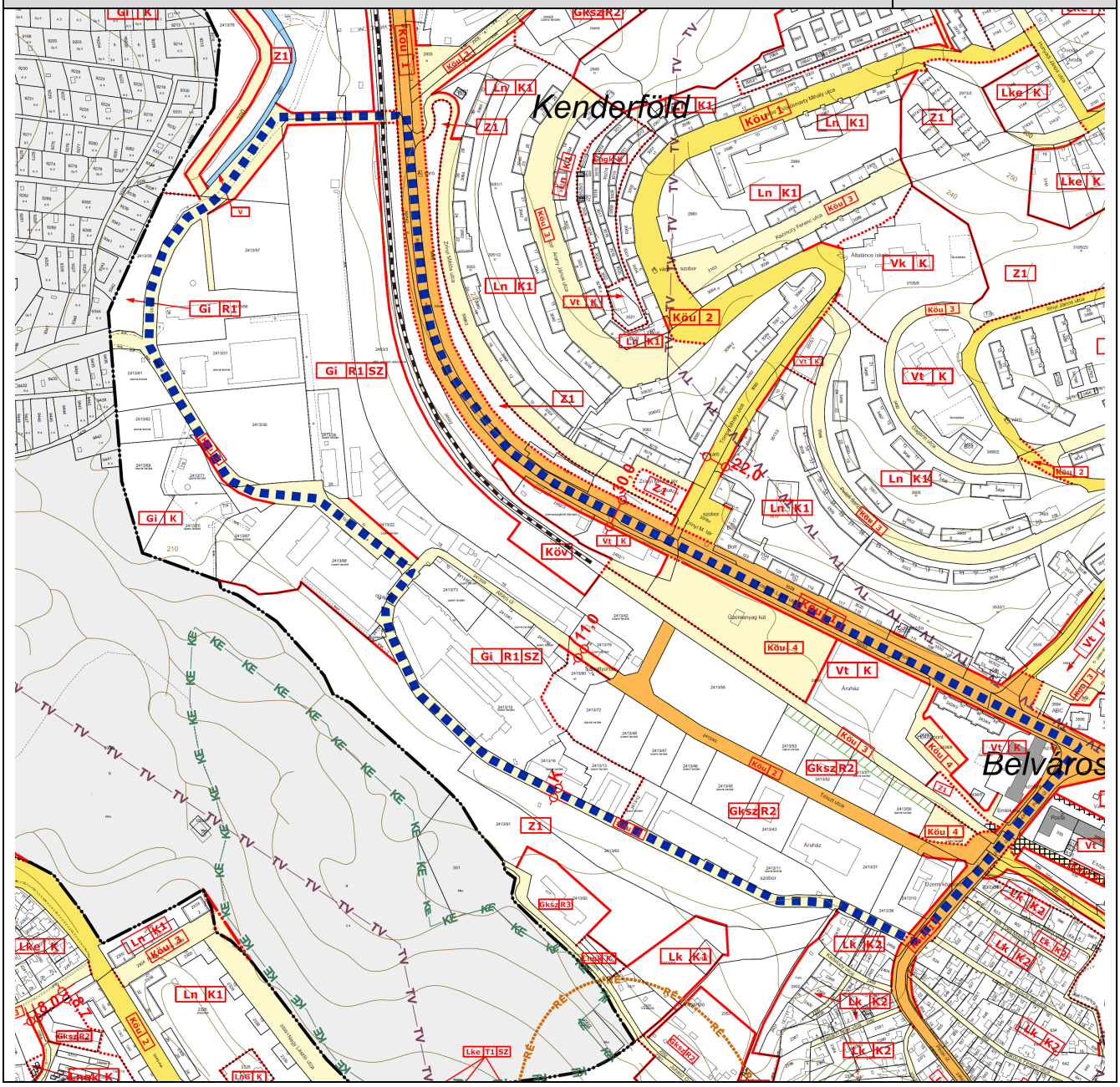
1. melléklet

A kül- és belterületi szabályozási tervek változása miatti módosítás.

E rajzi melléklet csak a rendelet-tervezet mellékletének minősül, az alábbiak okán:
Komló Város Szabályozási Tervének SZ-1 és SZ-2 jelű tervlapjai módosulnak az alábbi rajzi melléklet szerint, amely rajzi melléklet csak a rendelet-tervezet mellékletét képezi, az egységes szerkezetű rendeletbe a módosított területekkel egységes szerkezetbe foglalt szelvények normatartalma lép. (A Szabályozási Tervben a módosítással érintett területeken kívüli területrészek szabályozása változatlanul érvényben marad. A jóváhagyással a Szabályozási Terv összes szelvénye helyébe a módosított területekkel egységes szerkezetben foglalt szelvények normatartalma lép.)

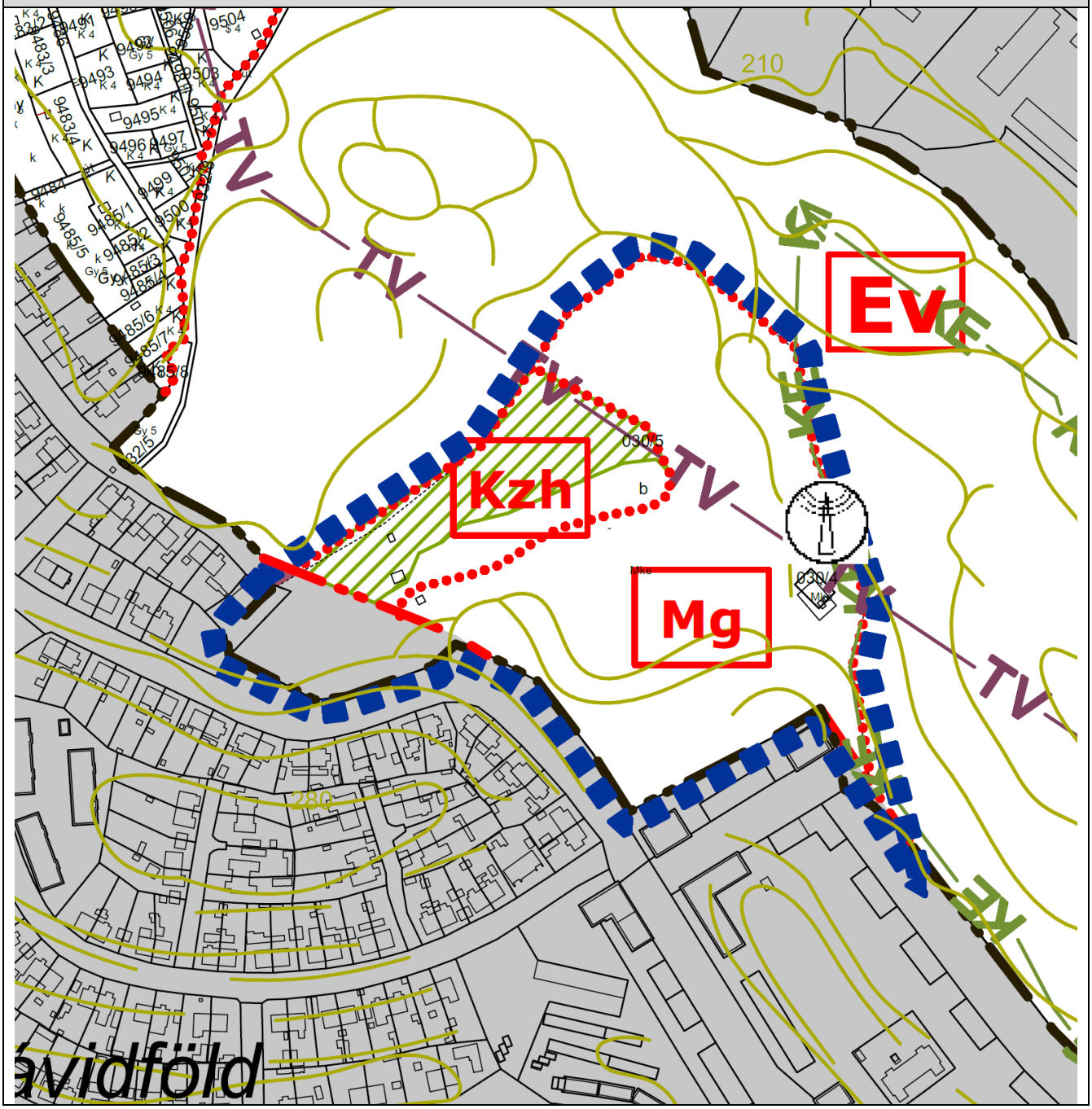
1.

KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	1.



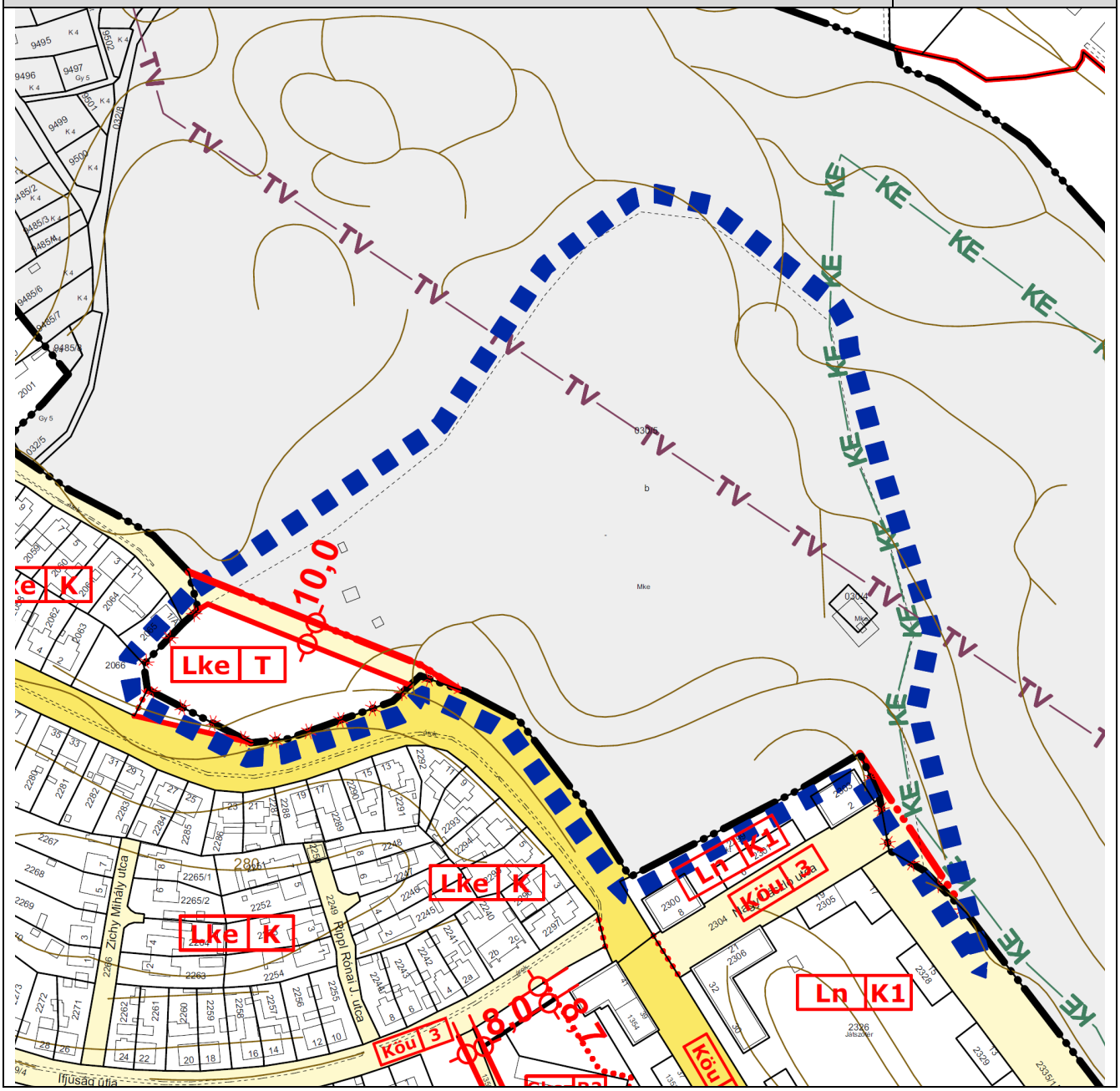
2.

KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	2.



3.

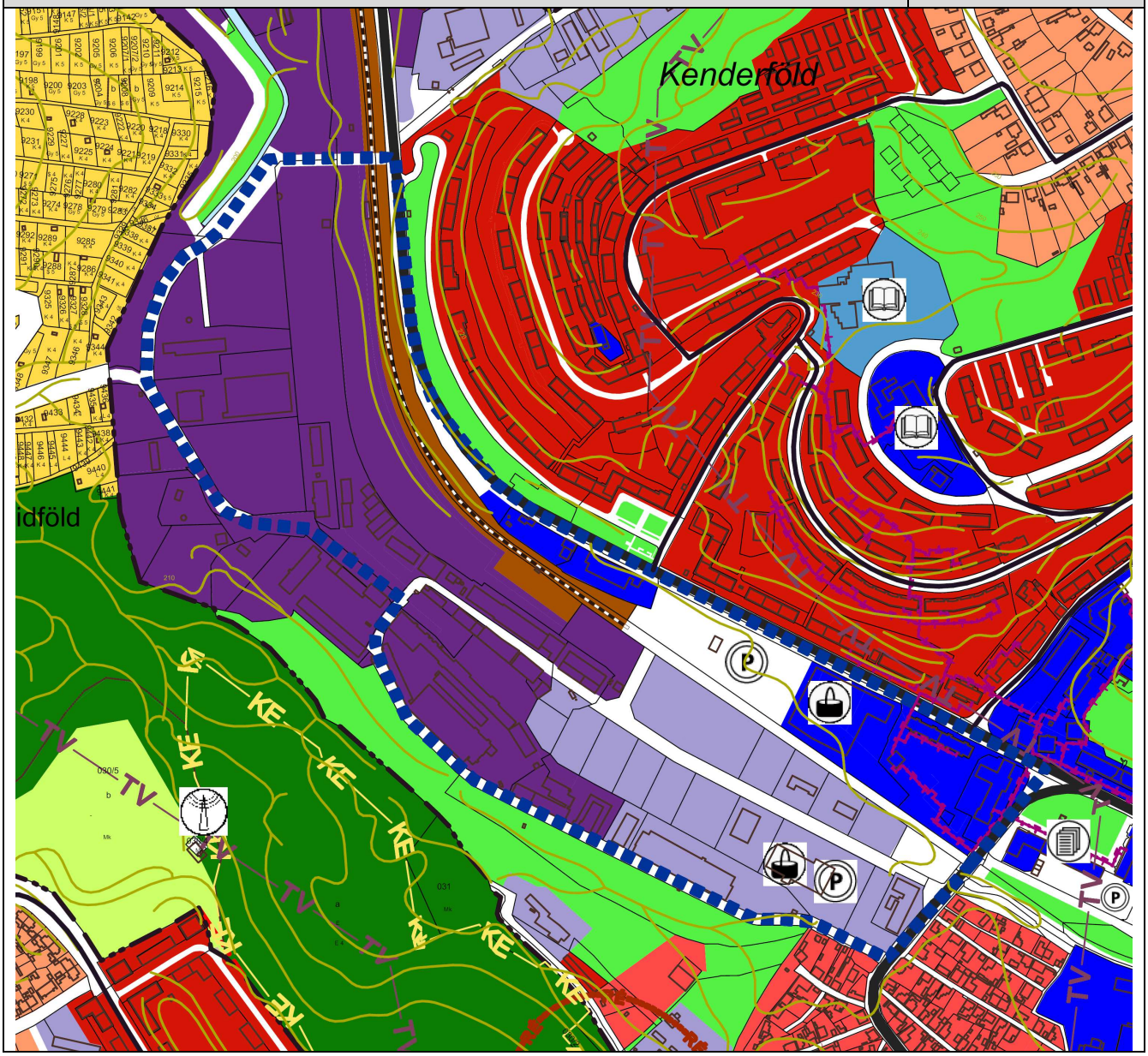
KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	2.



5. sz. melléklet

1.

KOMLÓ VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	1.



2.

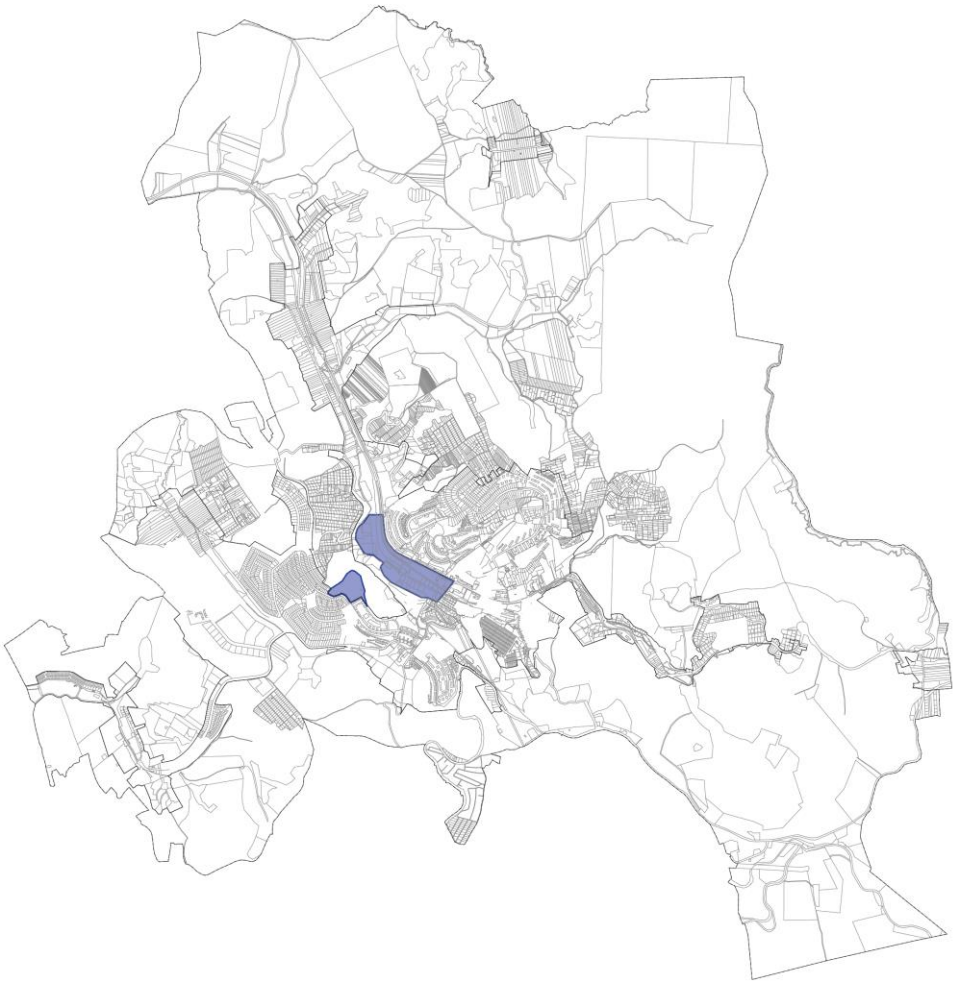
KOMLÓ VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	2.

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

T Á R G Y A L Á S O S E L J Á R Á S B A N

ELFOGADÁSI D O K U M E N T Á C I Ó



KÉSZÍTETTE:
5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.

2021. SZEPTEMBER

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

T Á R G Y A L Á S O S E L J Á R Á S B A N

TELEPÜLÉSTERVEZÉS: **DR. KOVÁCS PÉTER**
TT-02-0656

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

2021. SZEPTEMBER

T A R T A L O M J E G Y Z É K

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK ..... 4.
2. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE ..... 5.
3. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA ..... 7.
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ..... 9.
5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA ..... 11.
6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ..... 21.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE ..... 22.

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

III. MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL ..... 31.

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Komló Város településrendezési eszközeinek jelen módosítási eljárása egy magánberuházó és egy ökormányzati fejlesztési cél megvalósításához kapcsolódó, összesen két módosítási indítványt tartalmaz. Az első módosítás célja Komló Tröszt utca menti gazdasági társaság telephely bővítését szolgálja, ahol a telekalakítás következményeként a különböző építési övezethez sorolt telkeket összevonás érdekében, egységes területfelhasználásba, övezetbe kérik sorolni. A második helyszín ettől délre található, önkormányzati zöldhulladék udvar helyszínét érinti, ahol a területhasználattal összhangban lévő övezeti átsorolás szükséges, fejlesztés előkészítéseként. Az indítványok érintik a szerkezeti terv, a kül-és belterületi szabályozási tervlapok, valamint a HÉSZ módosítását.

Önkormányzat Képviselő-testülete a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, egyben a szükségessé váló módosítást elindító településfejlesztési döntését a 41/2021. (II. 18.) és 188/2021. (VI. 24.) sz. határozataiban 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.

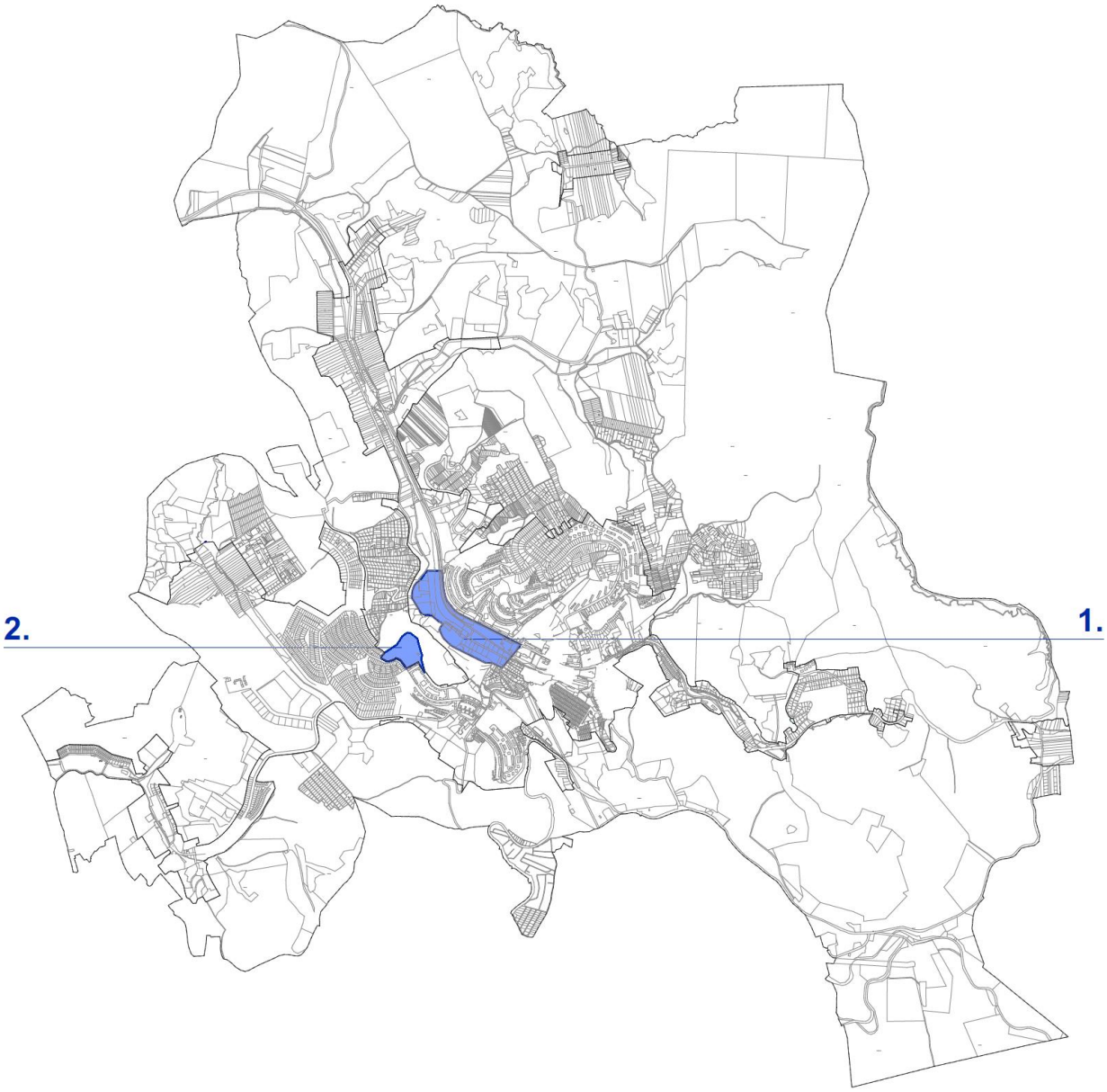
Előzőek alapján, Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.)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

A módosítások Komló Altáró út környéki gazdasági területet, valamint Dávidföld városrésztől keletre eső külterületi önkormányzati ingatlanát érinti.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Komlón

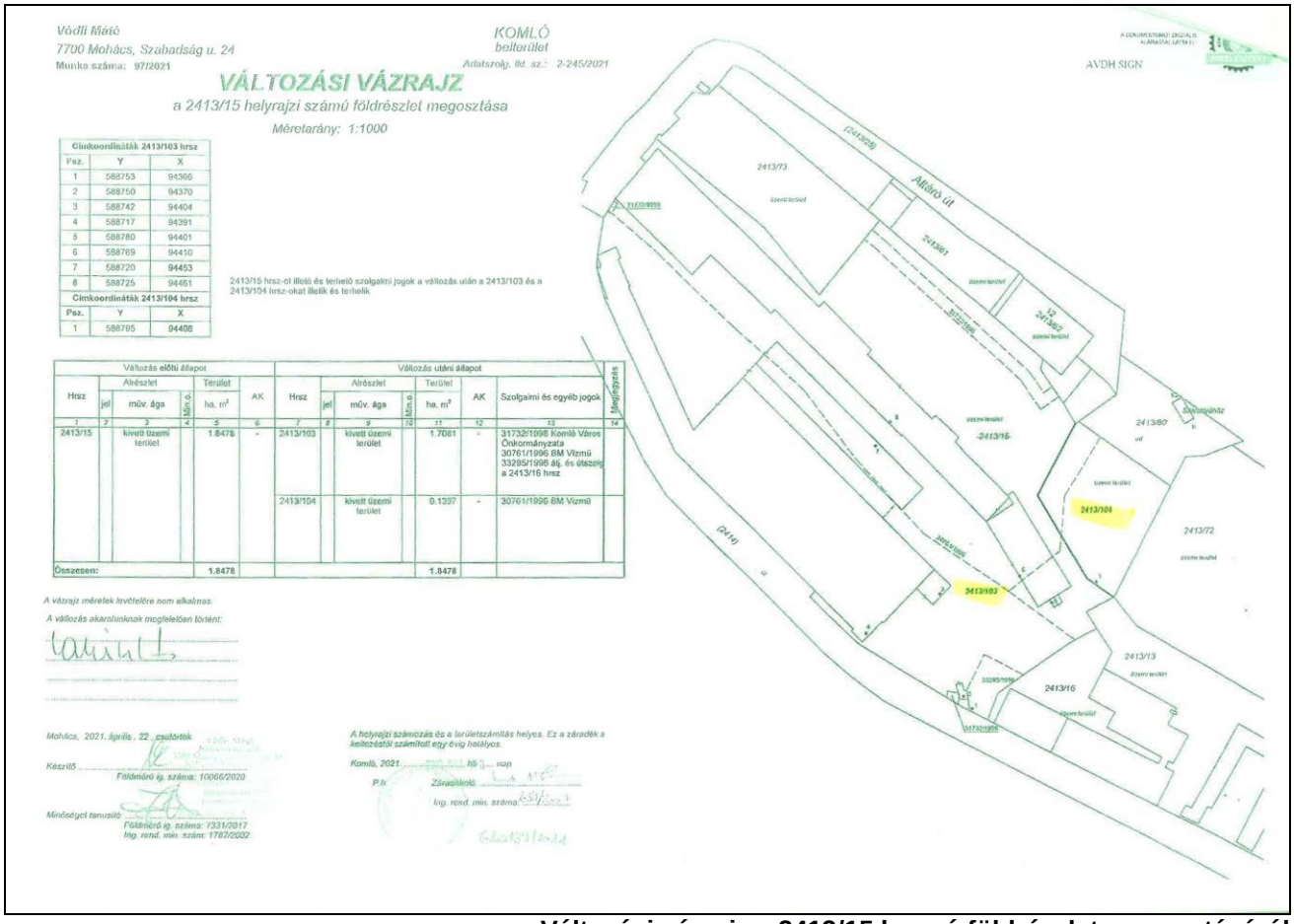
Az 1. számú indítvány környezete egy idei, 2021-es módosítás alkalmával már módosításra került, mely területen a tömbön belüli úthálózat felülvizsgálatra került, és a gazdasági övezetek határai pontosodtak. Jelen módosítás során egy már működő gazdasági társaság (Solar FM Kft.) telekalakítási igényei miatt ismételten szükséges az övezetek határainak újragondolása. A tömbbelső tervezett kiszolgáló útjainak kieépítésével valamennyi telephely közúti megközelítése biztosítottá válik. A terület folyamatos átalakuláson megy keresztül, gazdasági és ipari jellege a későbbiekben is fennmarad.

1. Számú indítvány helyszíne

2. Számú indítvány helyszíne

A második helyszín önálló ingatlan lealakítása még nem történt meg, a 030/5 hrsz-ú mezőgazdasági területre beékelődött önkormányzati telephelyet érinti. A burkolt útfelülettel megközelíthető zöldhulladék udvar helyszínén jelenleg is a városi zöldhulladék kerül feldolgozásra (aprítás, tárolás), mely területen korábban vásártér müködött. Az önkormányzati tulajdonú, városüzemeltetési célra használt terület rendezése, a környezeti állapot javítását, a településüzemeltetési feladat hatékonyabb ellátást és a gazdaság fejlesztését egyaránt szolgálja.

Az 1. számú indítvány helyszínén telekalakítás tervezett, melynek változási vázrajzát az alábbi kivonat tartalmazza. A földhivatali átvezetések után a 2413/15 hrsz-ú telekből lealakításra kerül a 2413/104 hrsz-ú telek, mely a későbbiekben a telephely bővítésének helyszínét szolgálja.



Változási vázrajz a 2413/15 hrsz-ú földrészlet megosztásáról

3. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Általánosságban elmondható, hogy a módosítások alapvetően nem változtatják meg a város kialakult fő szerkezetét, és fő infrastruktúra hálózatát, a módosítások várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival továbbra is összhangban vannak.

A módosítások területfelhasználás és övezethatár pontosítást, és egy új különleges terület létrehozását tartalmazza.

Előzőek alapján a jelen, Komló 2021. évi 2. számú módosítása az alábbi módosítási elemeket tartalmazza.

Sorszám	A módosító indítvány rövid tartalma, helyszíne
1	Gksz-R2 építési övezet kiterjesztése a 2413/80 és a 2413/104 hrsz.-ú ingatlanokra
2	030/5 hrsz-ú volt vásártér helyszínének övezeti átsorolása a jelenlegi használatnak megfelelően (zöldhulladék udvar)

A tervi munkarészeket érintő módosításokat megbízó önkormányzat által elvárt módon mutatjuk be, és dokumentáljuk.

A tervezett módosításokat bemutató táblázat felépítése a következő:

1. oldal:

Bal oldala az információs sáv, az indítványra vonatkozó fontosabb adatokat tartalmazza, valamint az indítvány tartalmának, helyszínének rövid körülírását, és a módosítás leírását.

Jobb oldala tartalmazza az átnézeti térképet, valamint a földhivatali alaptérkép kivonatát, mindkettőn megjelenik a módosítással érintett terület lehatárolása.

2. oldal:

Szerkezeti tervet is érintő módosításoknál a hatályos szerkezeti tervet, valamint a szerkezeti terv tervezett módosítását mutatja be. Amely indítvány szerkezeti tervet nem érint, ott ez az oldal értelemszerűen nem része a módosítást bemutató táblázatnak.

3. oldal:

A szabályozási terveket bemutató oldal. Tartalmazza a hatályos terv kivonatát, és a tervezett módosítást. Ezen oldalon szereplő kivágatok az ábrázolások érthetősége végett a módosítással érintett konkrét helyszínre fókuszálnak, így a csak nagyobb kiterjedésű kontúrral lehatárolható, módosítással érintett terület határa a kivágat mezőjéből kifuthat.

Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	Indítványozó
1.	belterület	Solar FM Kft.

Indítvány rövid tartalma

Gksz-R2 építési övezet kiterjesztése a 2413/80 és a 2413/104 hrsz.-ú ingatlanokra

A módosítás leírása

Az Altáró utcában évtizedek óta működő Solar FM Kft. telephelye szomszédságában ingatlanokat (2413/72, 2413/80 és a 2413/104 hrsz.) vásárolt, amelyeken a vállalkozás további fejlesztése tervezett.

A telephely Gksz-R2 kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt, míg a telephely bővítése céljából felvásárolt 2413/80 és a földhivatali alaptérképre még át nem vezetett újonnan kialakított 2413/104 hrsz-ú ingatlanok Gi-R1 ipari gazdasági területbe soroltak. A telekösszevonás csak azonos építési övezetben található ingatlanokra érvényesíthető, így a módosítás során az érintett ingatlanok a telephellyel azonos Gksz-R2 övezetbe kerülnek átsorolásba.

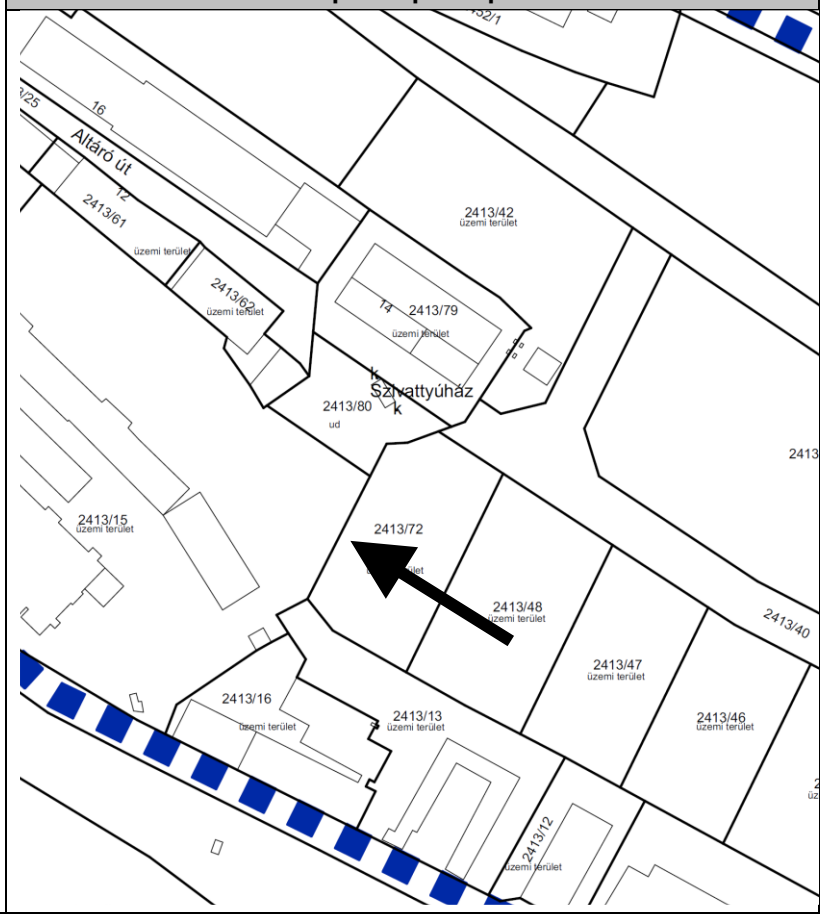
Az átsorolással az övezeti előírások az alábbiak szerint változnak:

Teleknagyság 1000 m2-ről 600 m2-re
Megengedett építménymagasság 12,5 méterről 9,0 méterre csökken.

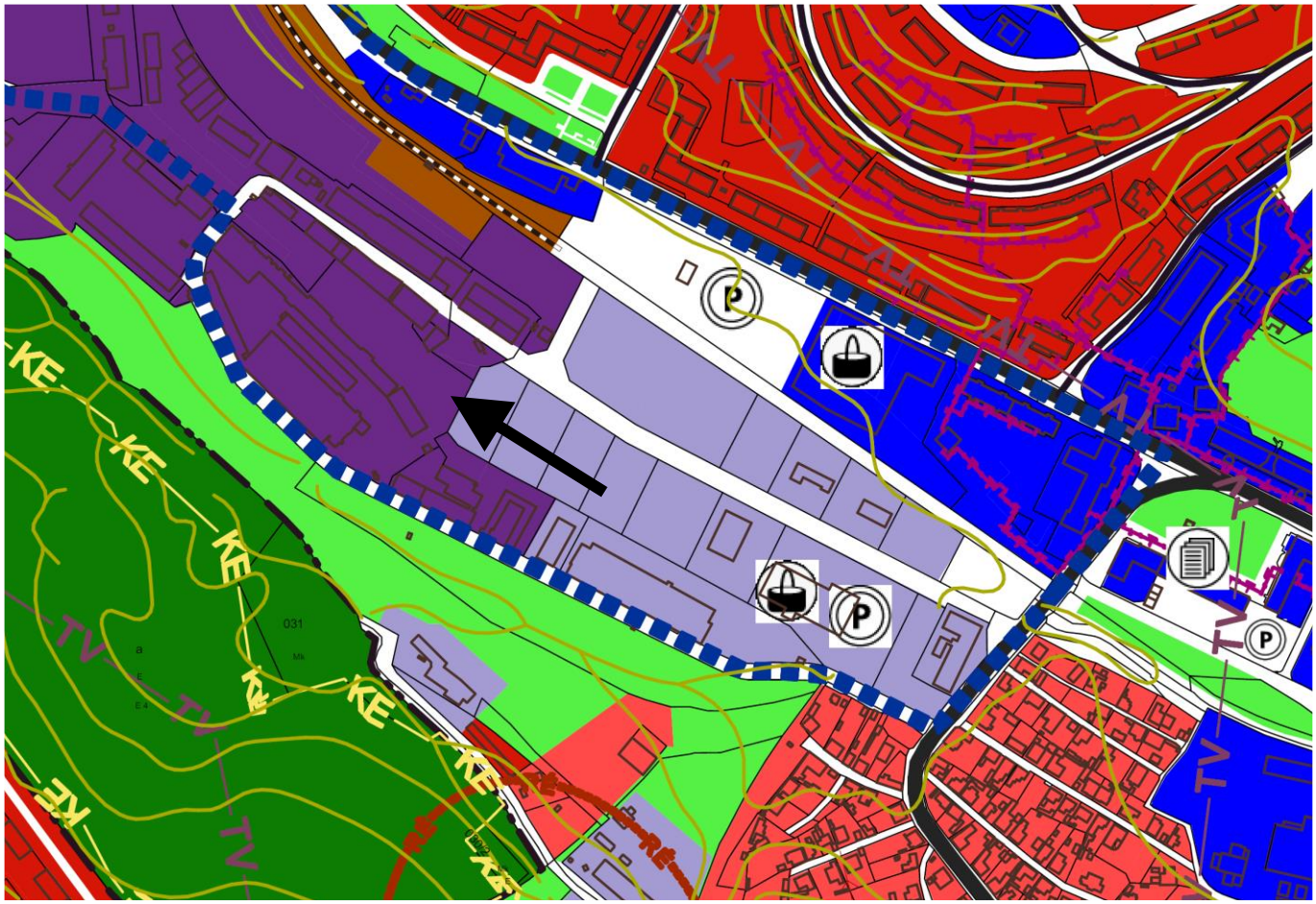
Beépítési mód és nagyság a módosítással nem változik.

átnézeti térkép

alaptérképi állapot

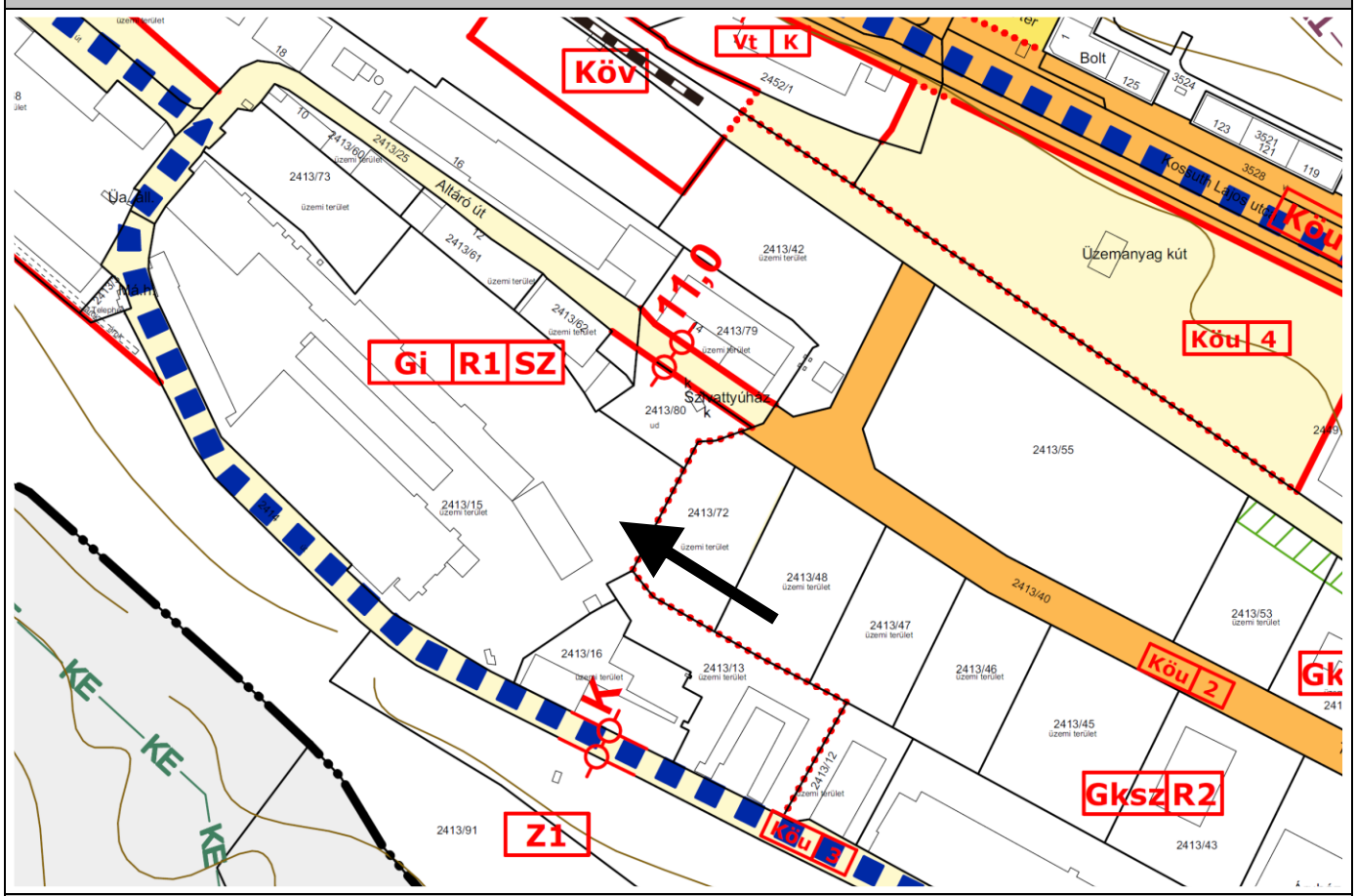


Hatályos szerkezeti terv

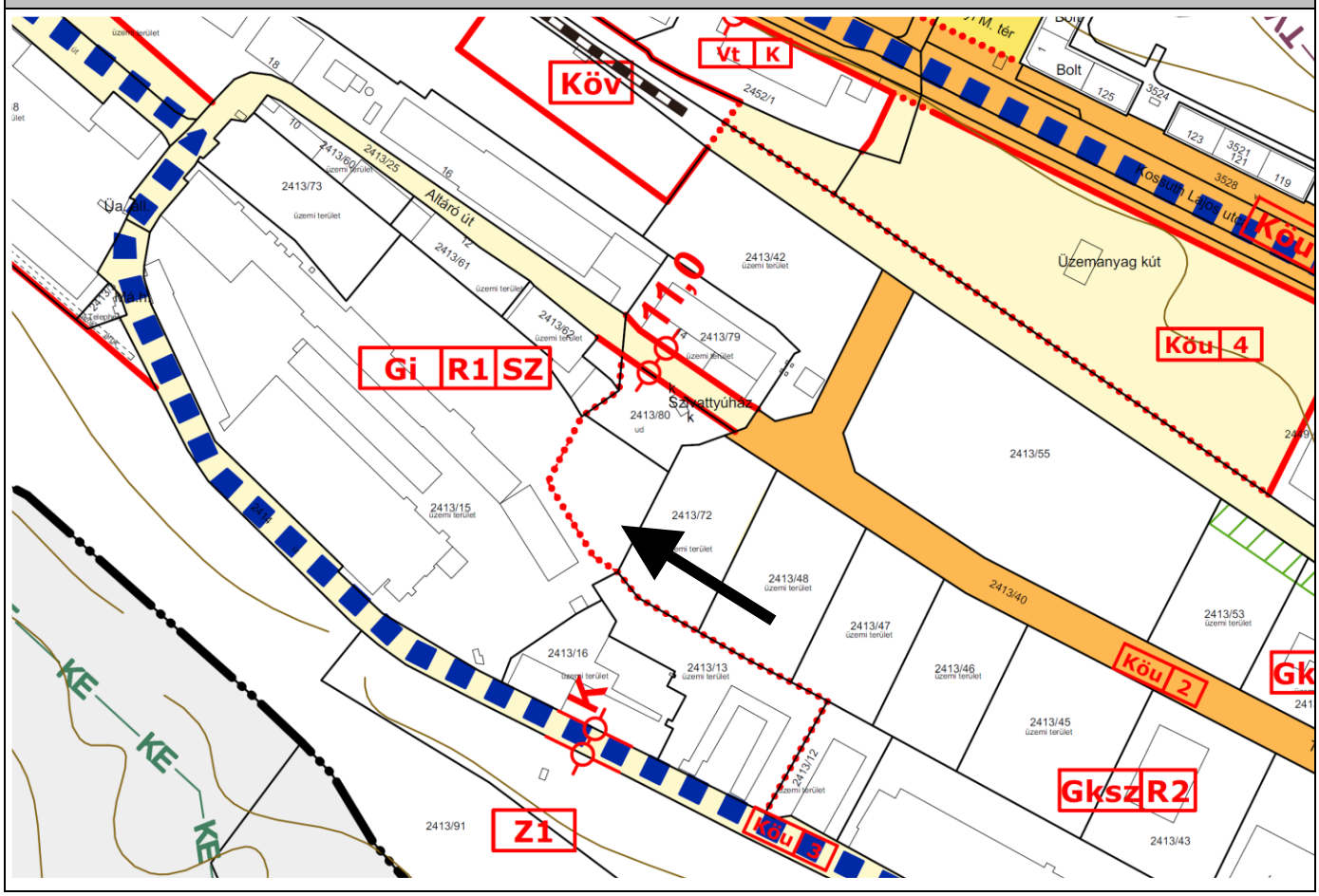


Tervezett szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	Indítványozó
2.	Külterület belterület	Hivatalból

Indítvány rövid tartalma

030/5 hrsz-ú volt vásártér helyszínének övezeti átsorolása a jelenlegi használatnak megfelelően (zöldhulladék udvar)

A módosítás leírása

Komló Város Önkormányzat a 030/5 hrsz-ú volt vásártér ingatlanát évek óta településüzemeltetési célra használja. Az ingatlan út menti, közel 0,5 hektáros területén a zöldhulladék aprítása, illetve ideiglenes tárolása történik.

A települési infrastruktúra fejlesztését célzó, „Élhető települések" elnevezésű pályázat keretében, a telephely – valós használat szerinti – rendezése, illetve fejlesztése tervezett.

A terület rendezési terv szerinti besorolása „Mg" jelű rét- legelő mezőgazdasági terület, amely miatt a telephely fejlesztése nem valósítható meg, ezért annak módosítása, a tevékenységnem megfelelő beépítésre nem szánt különleges területbe sorolása szükséges.

A módosítás során a zöldhulladékudvarként használt telekrész egy új különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék, Kzh jelű övezetbe került átsorolásba. A HÉSZ kiegészül egy új, 28/4§-sal (Különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék övezete):

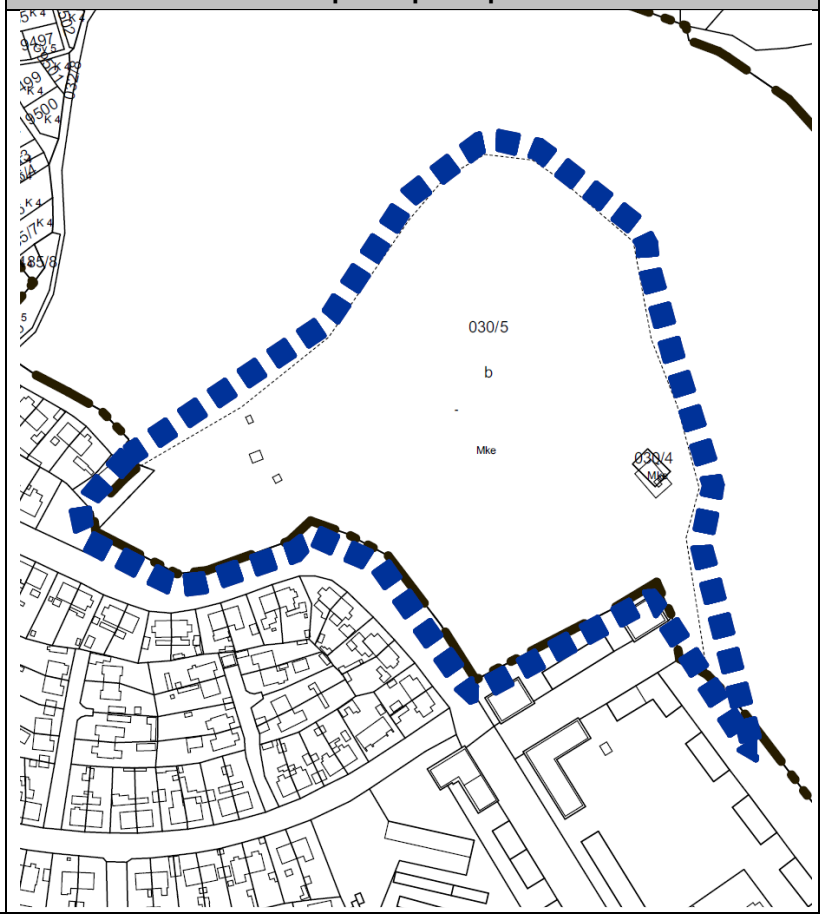
„28/4. Kzh jelű zöldhulladék udvar területe
28/4.§

(1) A területen épület legfeljebb 2 % beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal és 7,5 m építménymagassággal létesíthető."

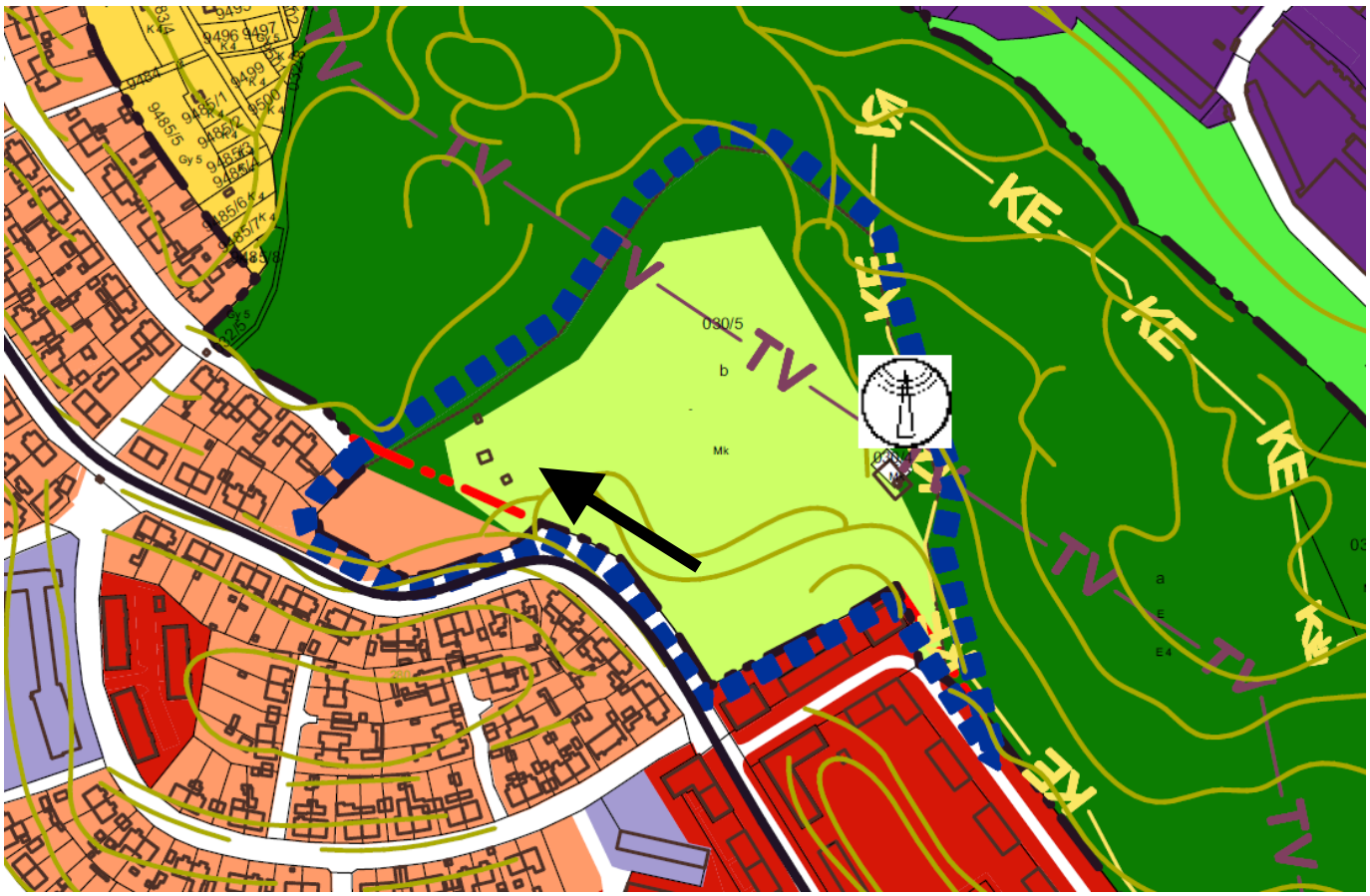
A belterületi szabályozási tervlapon, a terület határán, és megközelítését szolgáló, tervezett 10,0 méteres közút szabályozási határai a kialakult , használat szerinti határhoz került igazításra. A szabályozási szélesség az útszakasz keleti határán kismértékben nő. Az út nyugati határa nem módosul. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
A hatályos szerkezeti terven és a szabályozási terven a terület nyugati határán az erdőterület határa eltérően ábrázolt, a módosítás során a két terv összhangba, a szabályozási terven rögzítettek szerint kerül.

átnézeti térkép

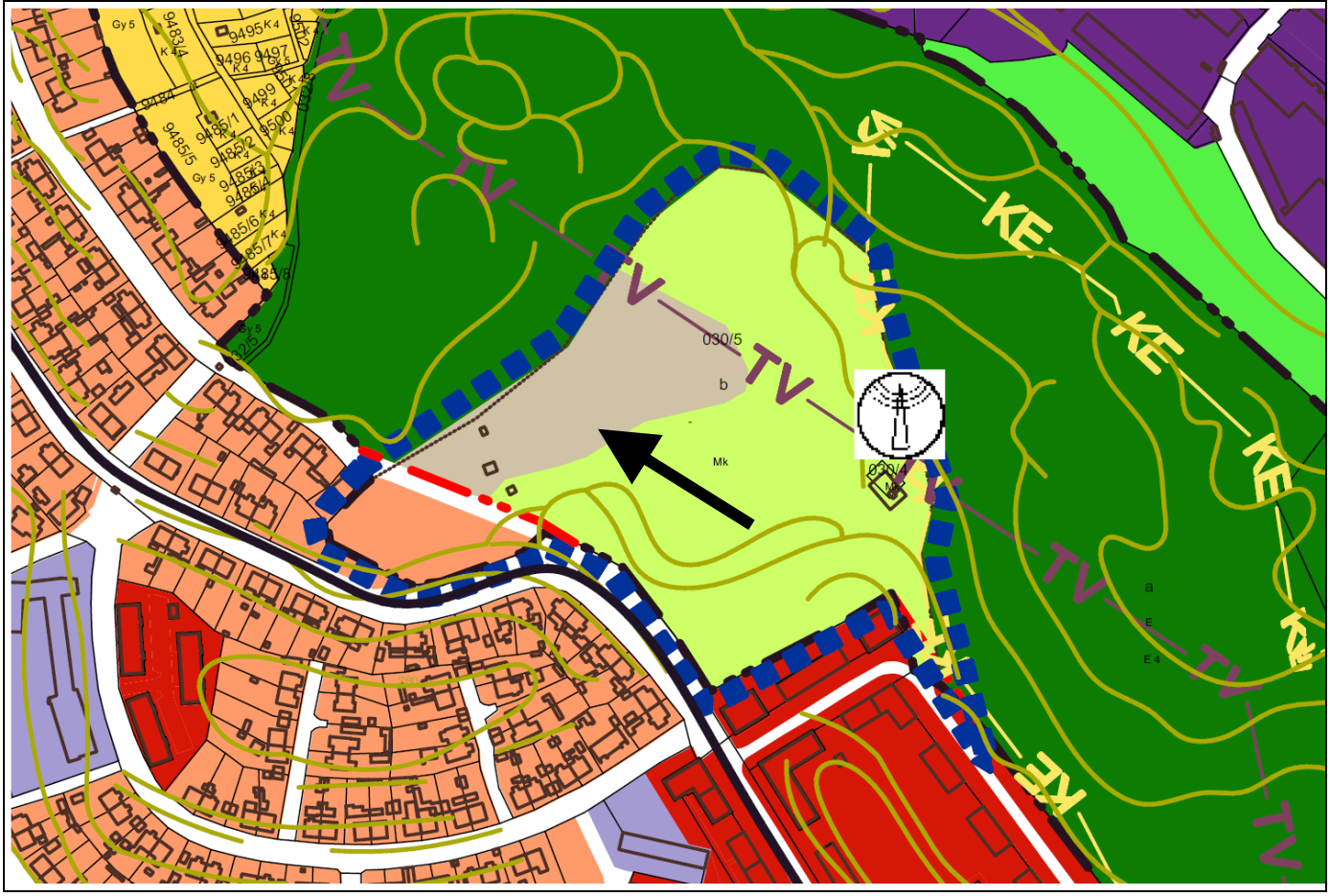
alaptérképi állapot



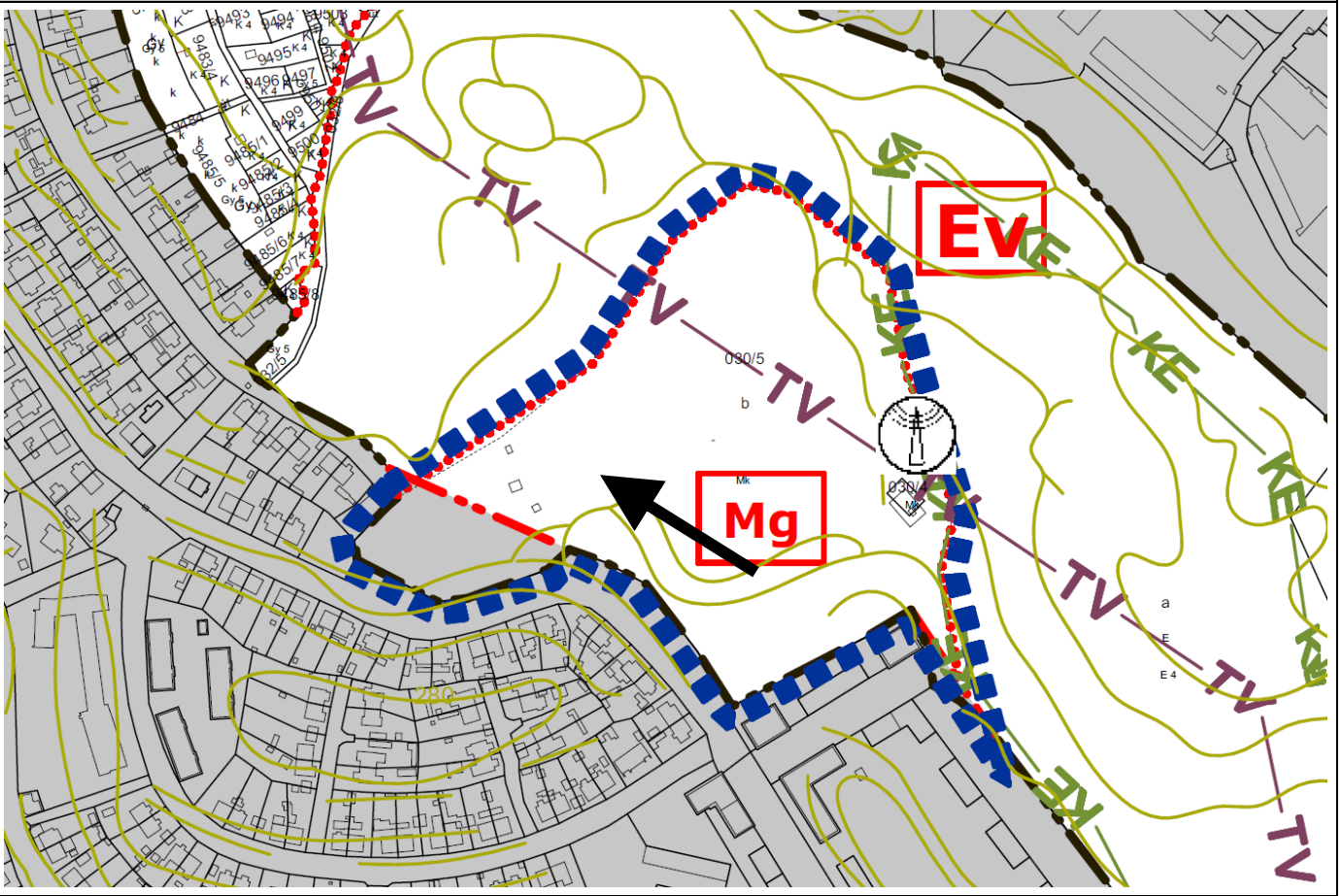
Hatályos szerkezeti terv



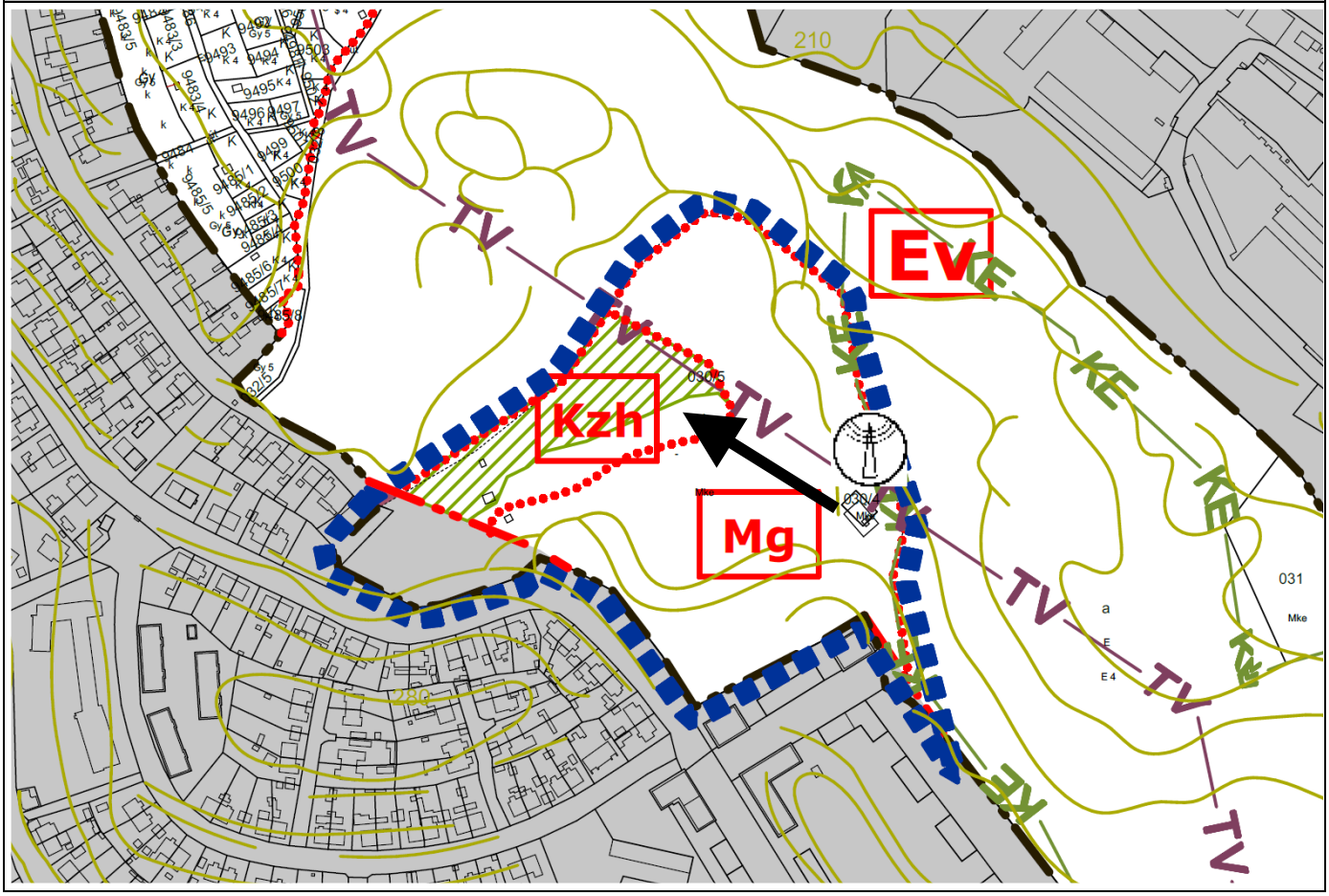
Tervezett szerkezeti terv



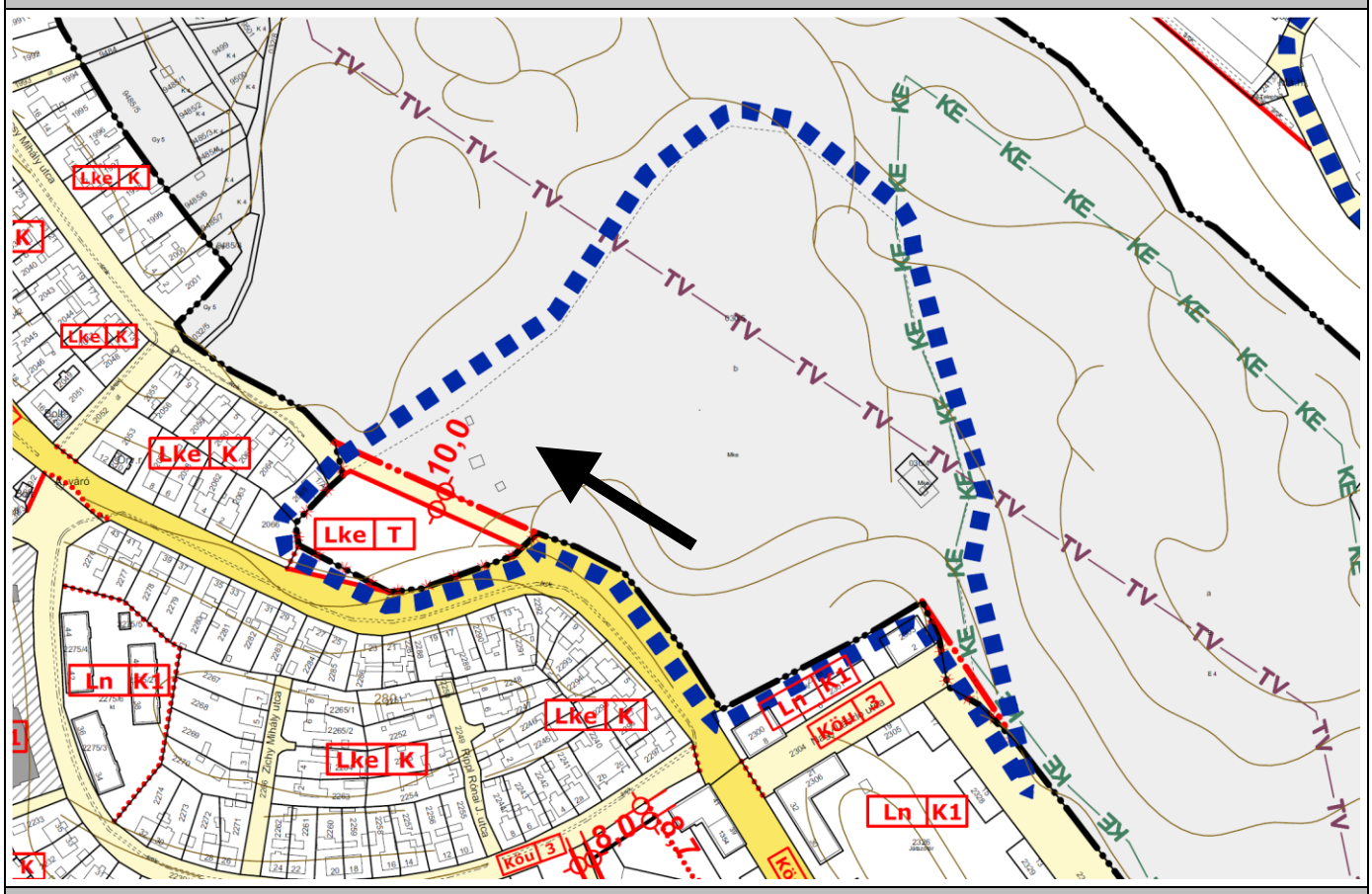
Hatályos külterületi szabályozási terv



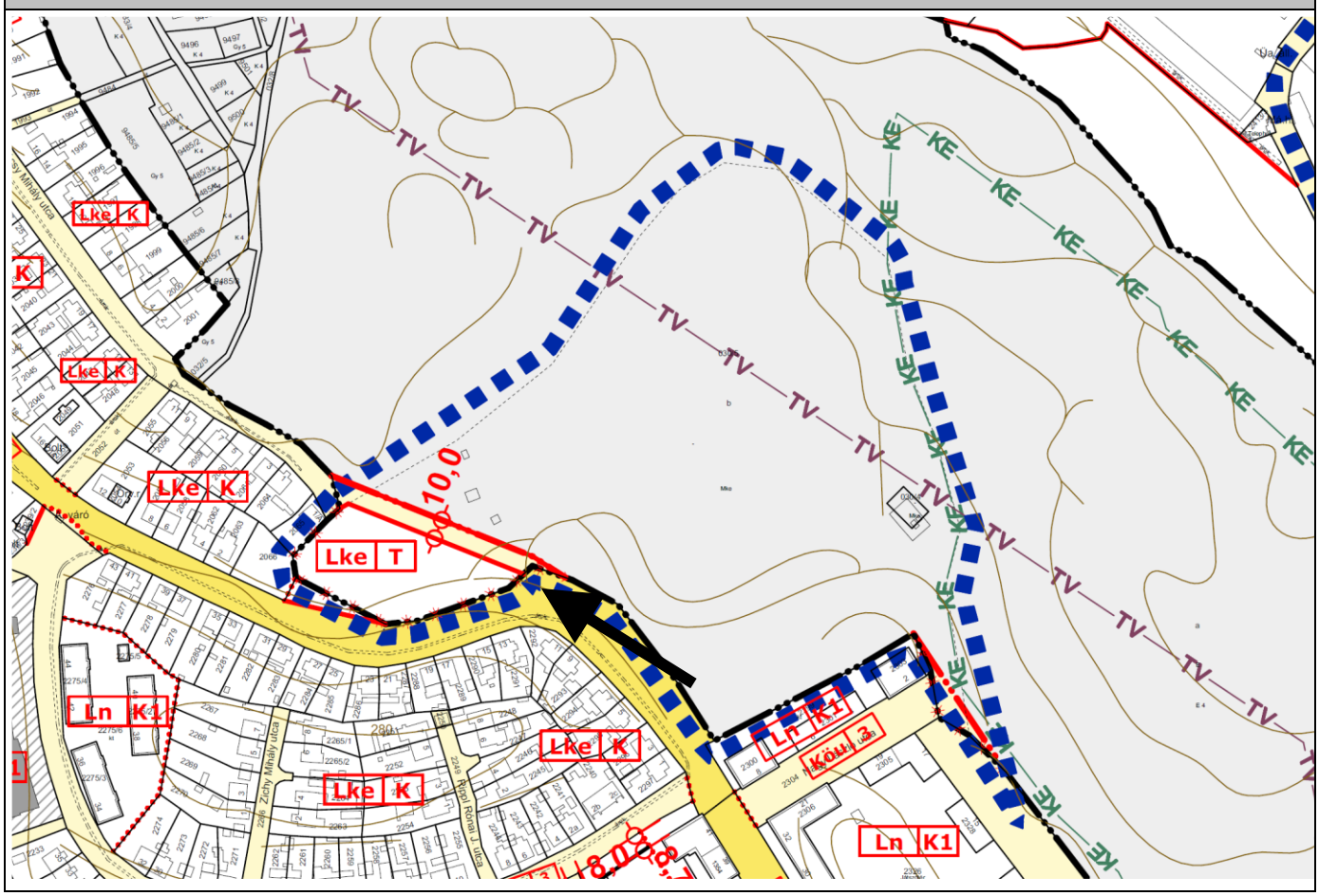
Tervezett külterületi szabályozási terv



Hatályos belterületi szabályozási terv



Tervezett belterületi szabályozási terv



4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Jelen módosítás Komló szerkezeti és szabályozási terveit, valamint a helyi építési szabályzat szöveges részének módosítását érinti.

A módosítás során áttekintettük a korábban, a tervkészítés 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.

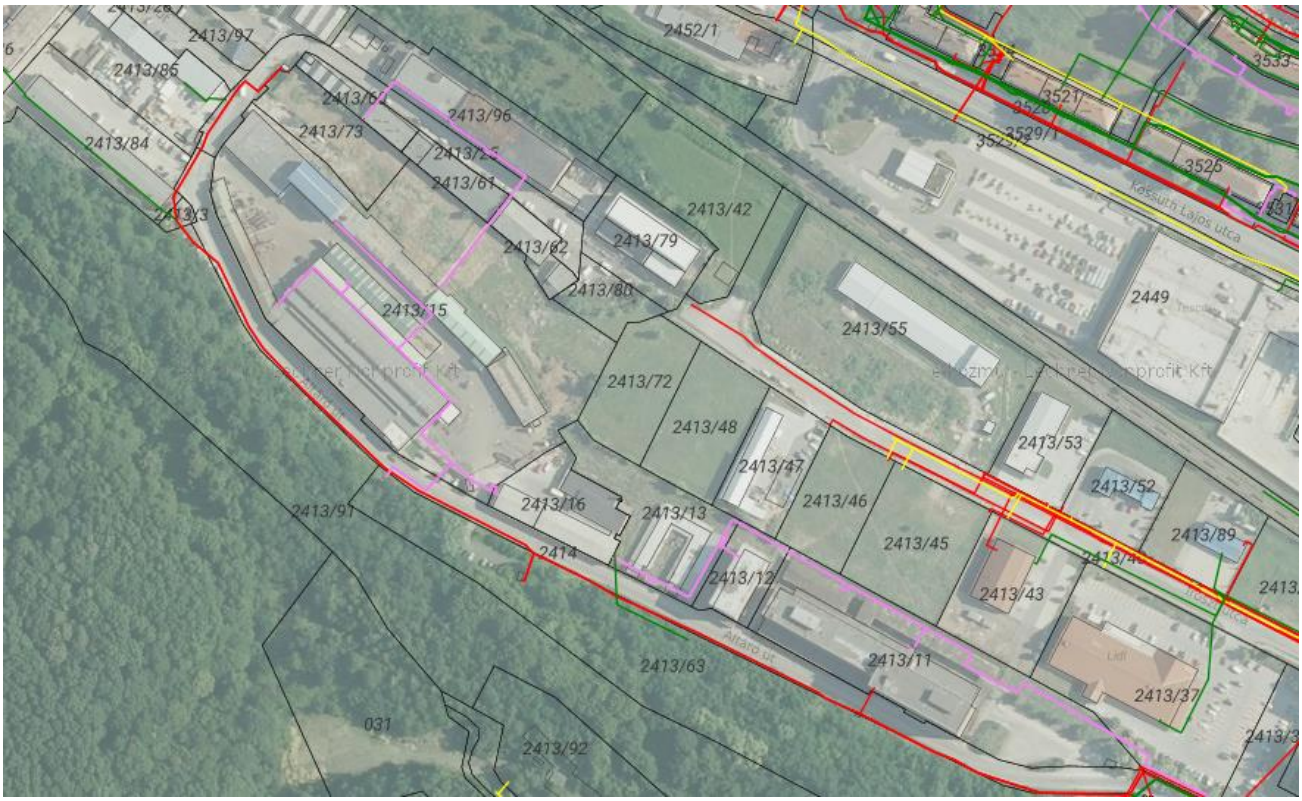
4.1. KÖZLEKEDÉS

Az 1. számú módosításnál tervezett telekalakítás és övezethatár pontosítás nem igényli a közlekedési területek módosítását.

A 2. számú módosítás esetében a természetben meglévő út kiszabályozását tartalmazza a településrendezési terv. Telkének kialakítása eddig nem történt meg (önkormányzati terület). A létesülő új övezet telkével együtt várhatóan az út telke is kialakításra kerül. A hatályos tervhez képest az útszakasz keleti felén kismértékben módosul a szabályozási vonal, mely a kialakult használathoz alkalmazkodik. A közlekedési terület ezzel kismértékben nő.

4.2. KÖZMŰELLÁTÁS

A módosítással érintett helyszín közművekkel nem érintett, a szomszédos területek közműellátottságát nem befolyásolja. A szükséges közműhálózati elemek elhelyezésére a közlekedési terület alkalmas.



A zöldhulladék udvar területén közmű nem áll rendelkezésre. Amennyiben távlatban szükséges, a szomszédos lakóterületek felől a terület ellátható.

A közműtérkép 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, 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 hatályos szerkezeti terven és a szabályozási terven a terület nyugati határán az erdőterület határa eltérően ábrázolt, a módosítás során a két terv összhangba, a szabályozási terven rögzítettek szerint kerül.

A 2. számú indítvány helyszínét érinti a területrendezési tervek tájképvédelmi területének övezete. A területet érintő funkció (zöldhulladék tárolás és feldolgozás) már meglévő tevékenység, és az új terület-felhasználás beépítésre nem szánt övezetként kerül rögzítésre, ezért tájképvédelmi szempontból javasolt módosítás. A terület védelmi erdővel szomszédos, és a 030/5 hrsz-ú ingatlan egy része erdőtagként nyilvántartott, azonban a módosítás során ezeket nem érintjük.

4.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítások a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkednek, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak. A módosítások műemléki területet, környezetet, értéket, régészeti értékeket, helyileg védett területet és egyedi értéket nem érintenek.

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.

1. sz. módosítás:

Az eltérő gazdasági területek határainak 1-2 telket érintő pontosítása érdemi környezeti változást nem eredményez. Az érintett területek környezetében is gazdasági területek vannak. A módosítás során két telek nagyságával az ipari gazdasági terület csökken, a nem zavaró hatású kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület nő. a módosítás várható környezeti hatása nem jelentős.

2. sz. módosítás:

Az önkormányzati területen működő zöldhulladék udvar rendezése, fejlesztése a cél. A burkolt útfelülettel megközelíthető zöldhulladék udvar helyszínén jelenleg is a városi zöldhulladék kerül feldolgozásra (aprítás, tárolás). Az önkormányzati tulajdonú, városüzemeltetési célra használt terület rendezése, a környezeti állapot javítását, a településüzemeltetési feladat hatékonyabb ellátást és a gazdaság fejlesztését egyaránt szolgálja. A kialakított, be nem építhető különleges területen a beépíthetőség alacsony (2%), de építési igény egyenlőre a fejlesztések során sem merült fel. Az övezet területének jelentős részére be nem építhető terület kijelölésre is kerül.

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.

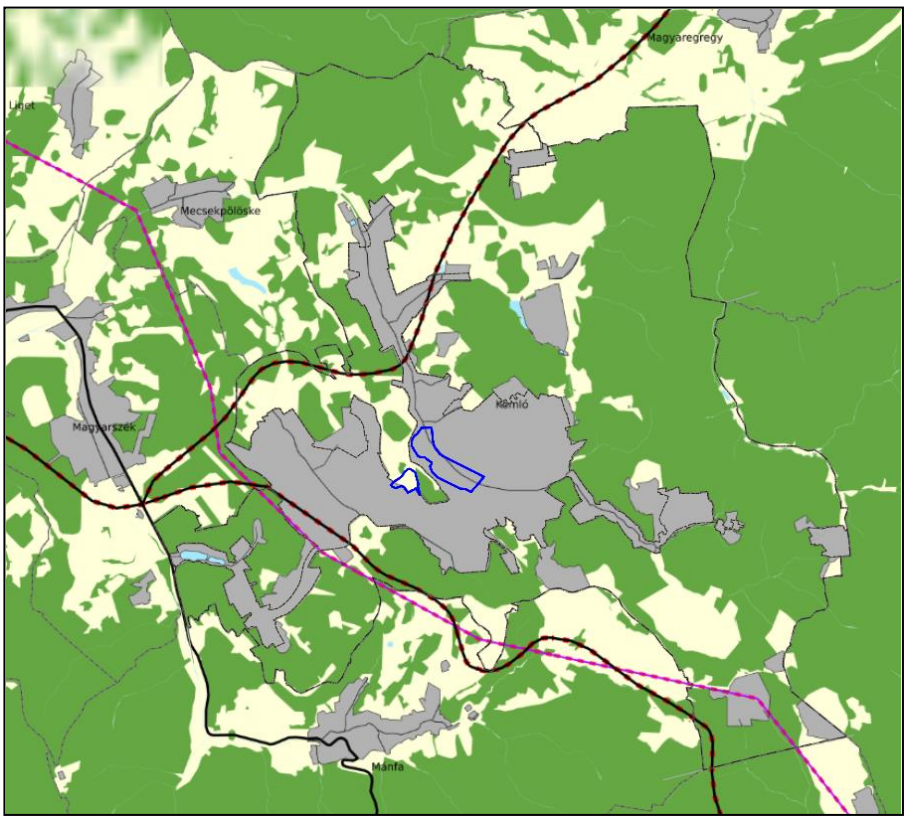
9/2019. (IV.14.) MvM rendelet

1. melléklete: jó termőhelyi adottságú szántók övezete
2. melléklete: erdőtelepítésre javasolt terület övezete
3. melléklete: tájképvédelmi terület övezte
4. melléklete: vízminőség-védelmi terület övezete
5. melléklete: nagyvízi meder övezete
6. melléklete: VTT tározók övezete

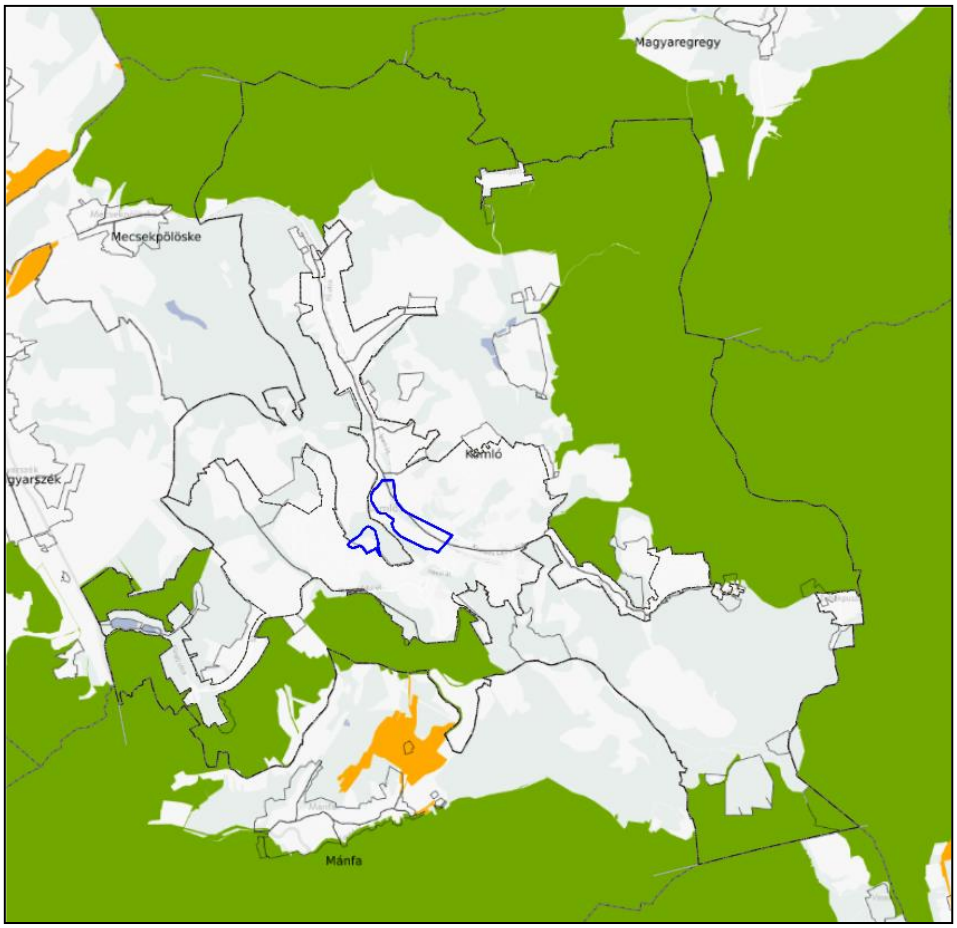
Komló Város területét érinti az országos ökológiai hálózat övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, az erdők övezete, a jó termőhelyi adottságú szántók-, erdőtelepítésre javasolt terület-, tájképvédelmi terület-, valamint a vízminőség-védelmi terület övezete.

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

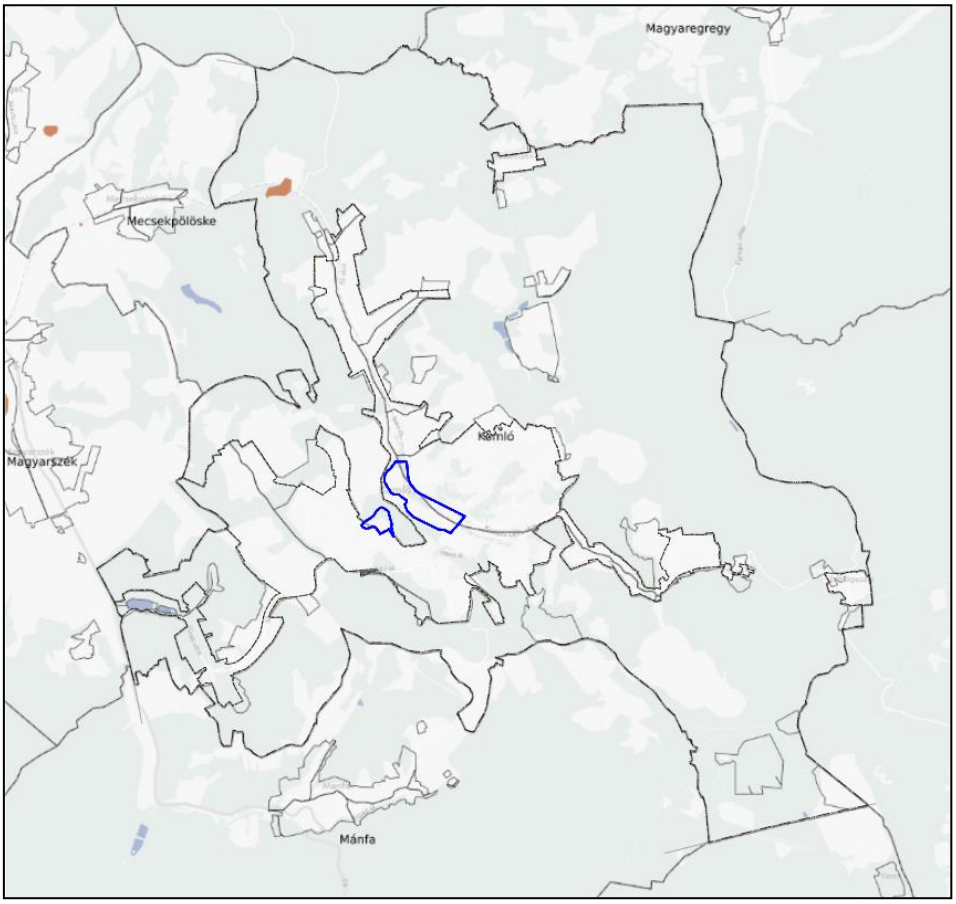
Az OTrT vonatkozó kivonatait a következő ábrák mutatják be.



Az Ország Szerkezeti Terve

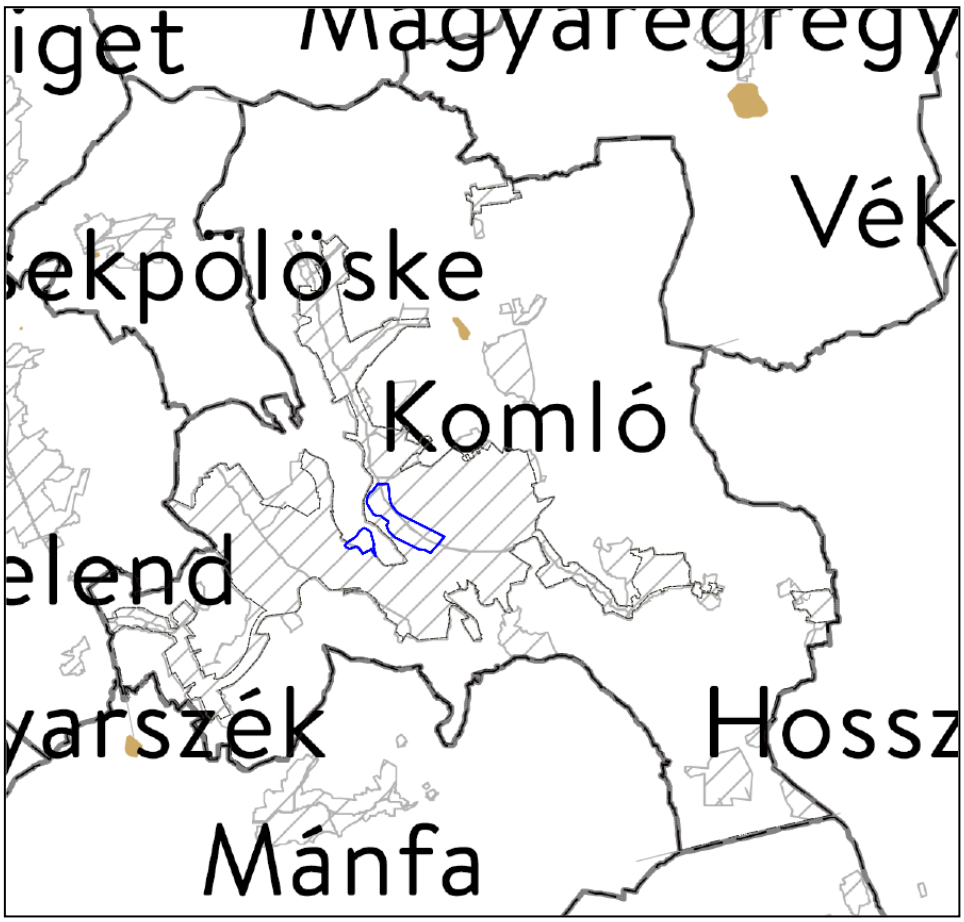


Kivonat az OTrT 3.1. mellékletéből - Országos ökológiai hálózat övezete

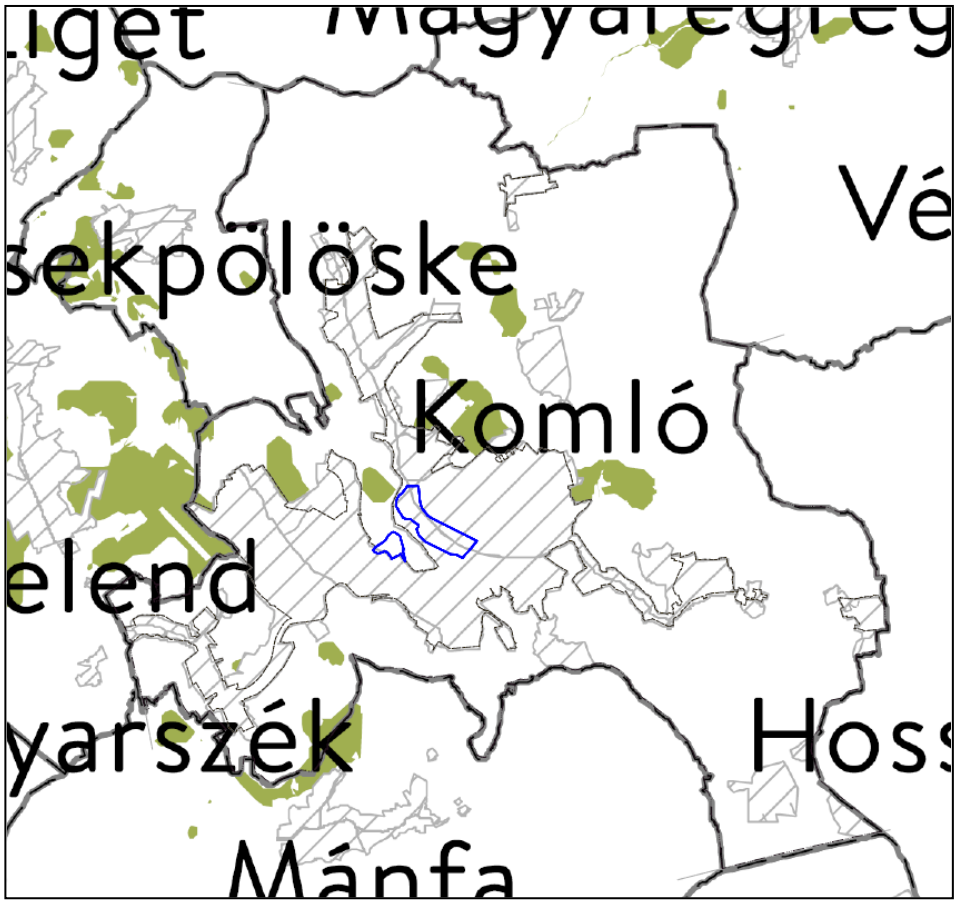


Kivonat az OTrT 3.2. mellékletéből - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

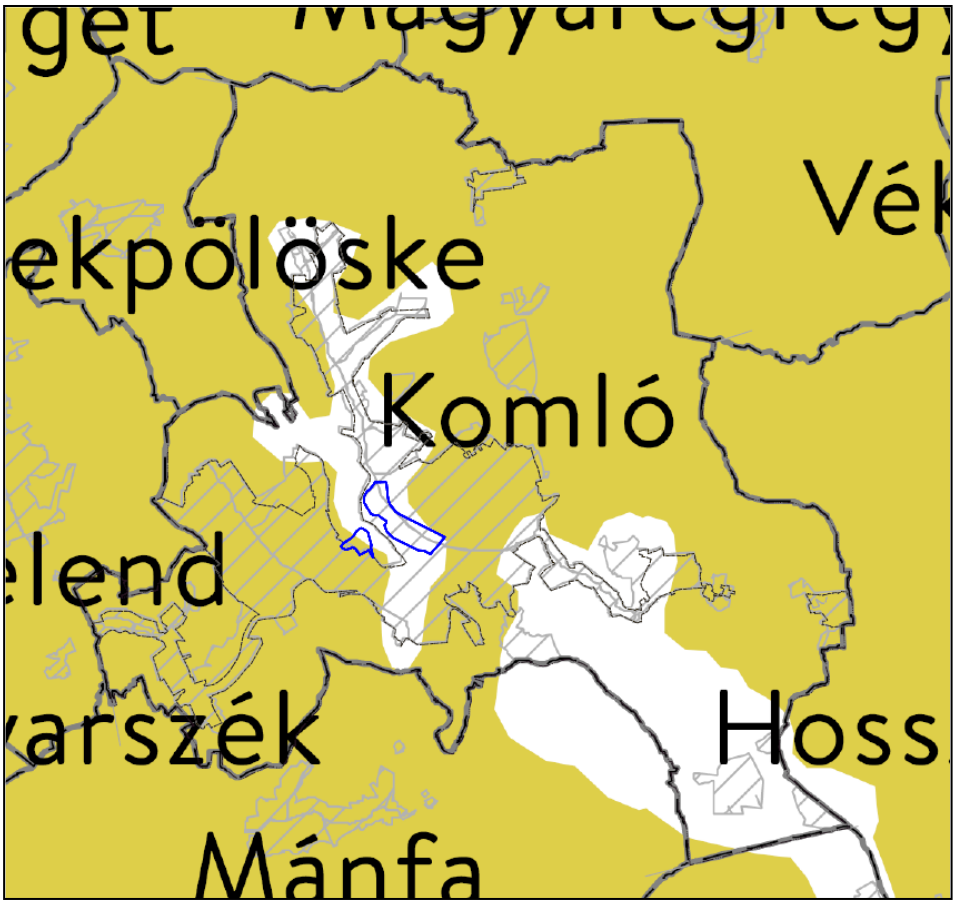
Kivonat az OTrT 3.3. mellékletéből - Erdők övezete



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

A 2. számú módosítási indítvány helyszíne mezőgazdasági térséget érint, melynek nagysága 1,0770 ha. A módosítás során a teljes települést érintő mezőgazdasági területek nagysága 889,2740 ha. A Baranya Megyei Területrendezési Terv mezőgazdasági térségének nagysága 779,1 ha. Megállapítható tehát, hogy a módosítás után fennmaradó mezőgazdasági területek nagysága összhangban a területrendezési tervekkel.

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:

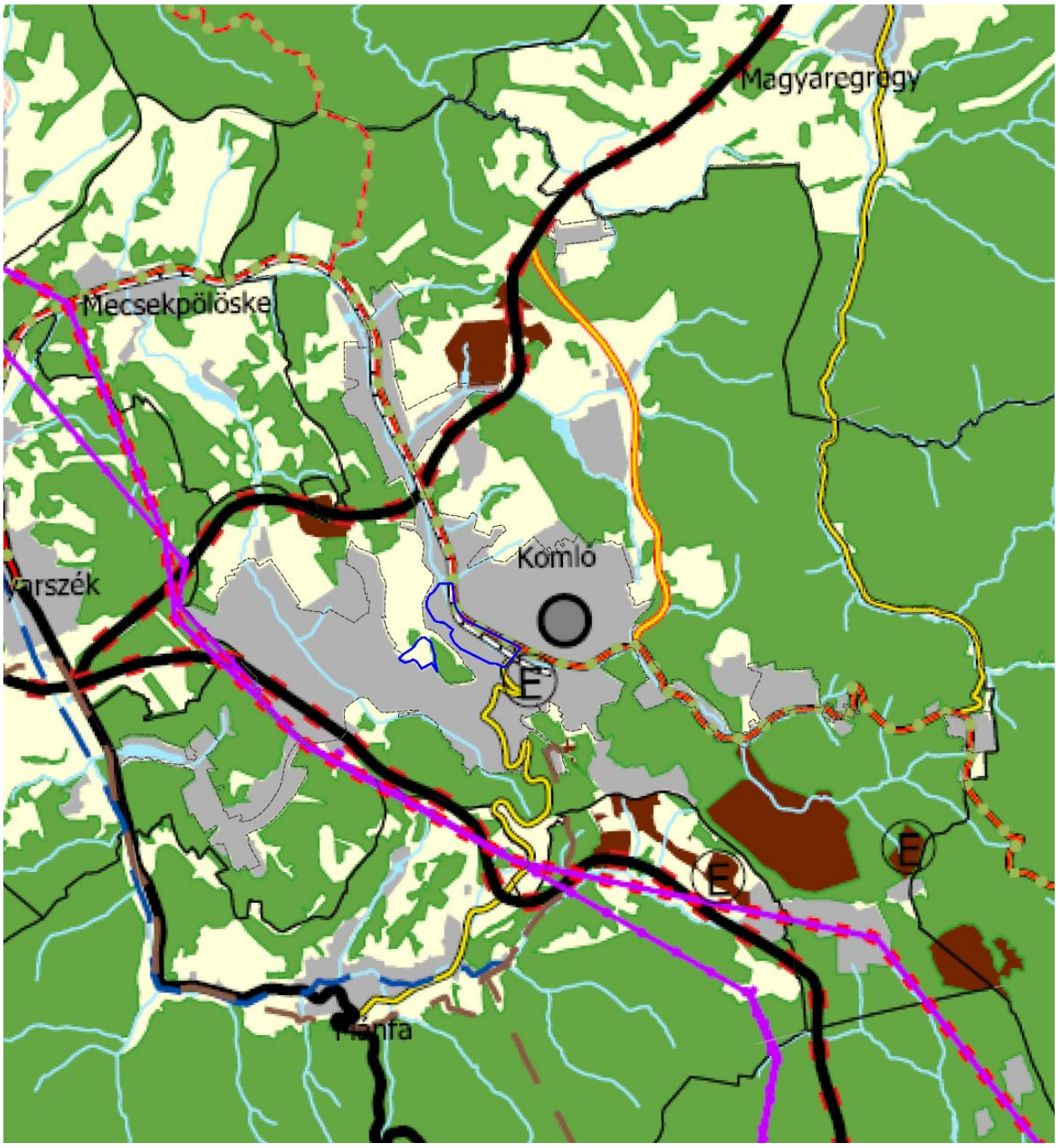
(2) Az országos övezetek a következők:

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 pufferterületének 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.

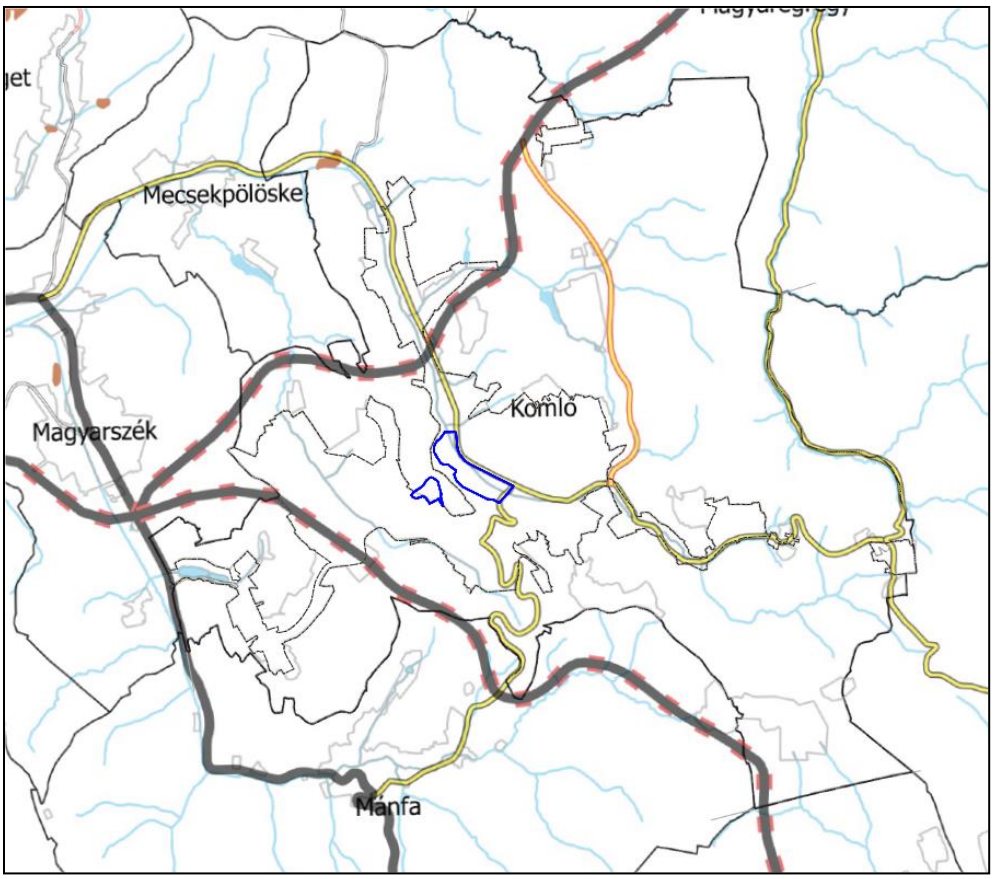
(3) A megyei övezetek a következők:

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.

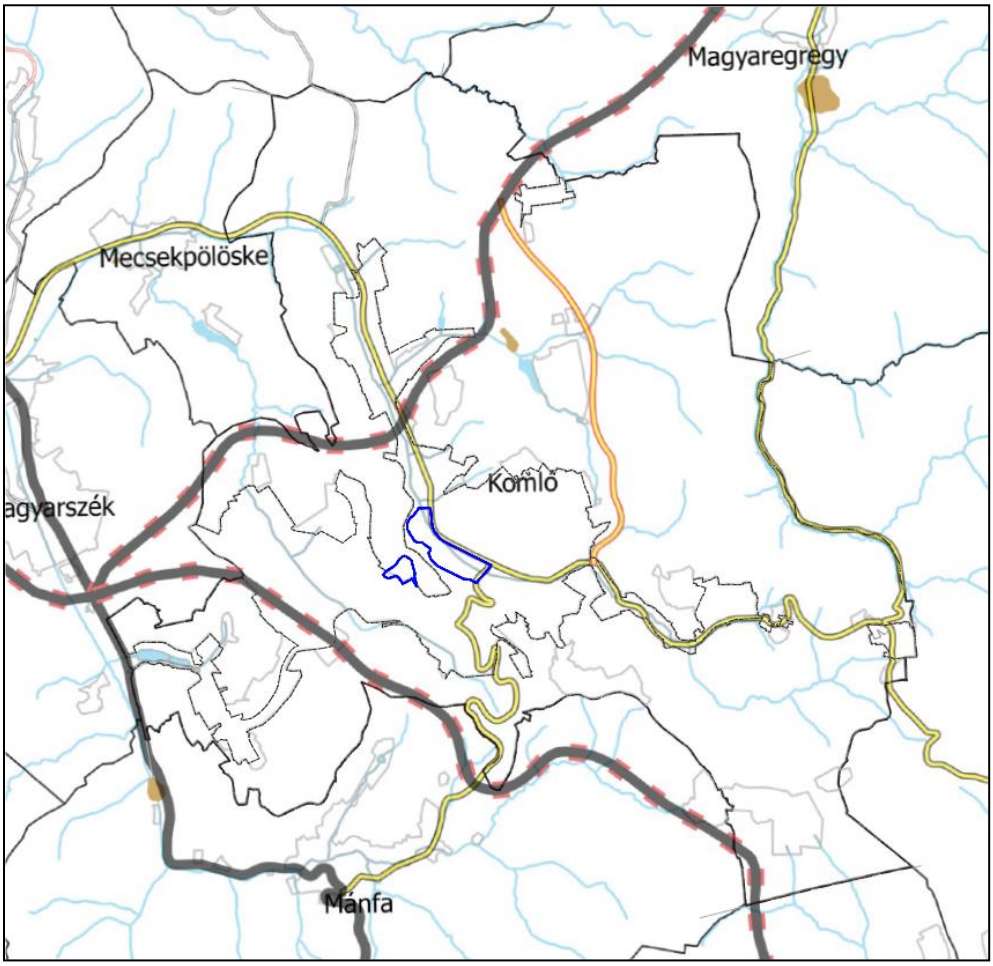
A módosítással érintett területek települési térségben és mezőgazdasági térségben vannak. A Baranya Megyei Területrendezési terv által jelölt térségi övezetek közül a módosítással érintett területet nem érintik az övezetet.



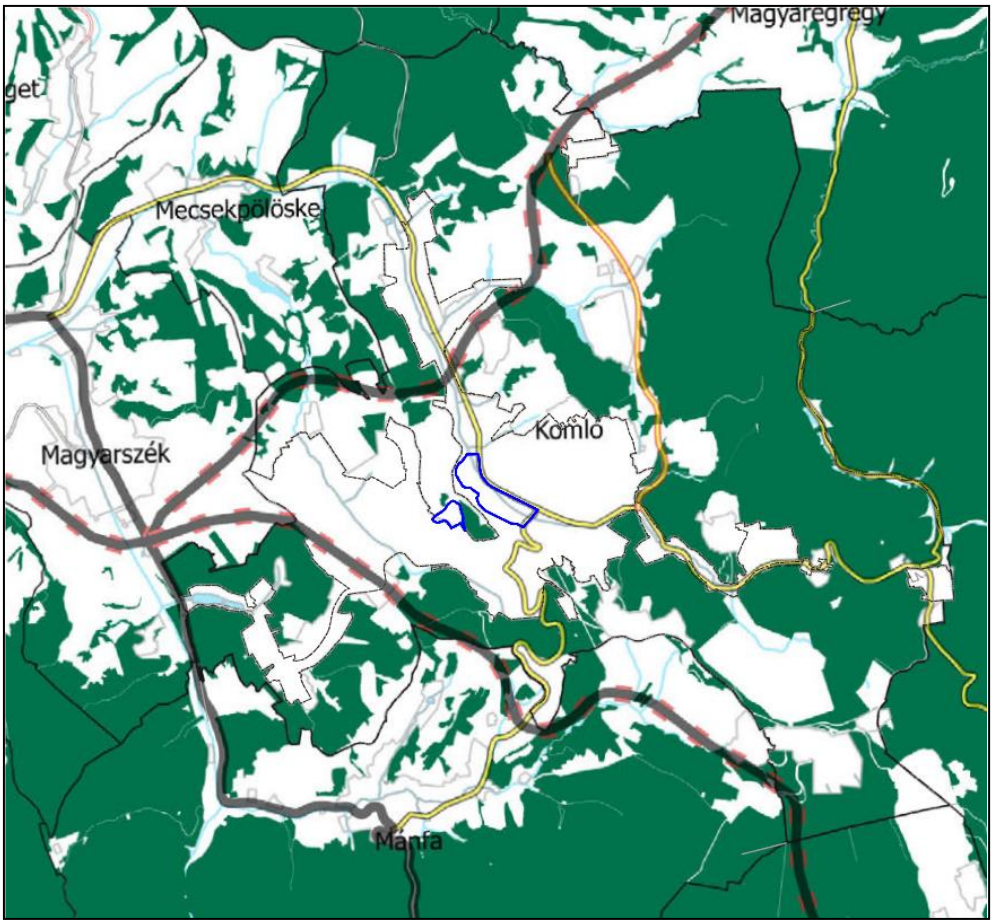
BMTrT – Országos ökológiai hálózat megterületének (zöld) és ökológiai folyosójának övezete



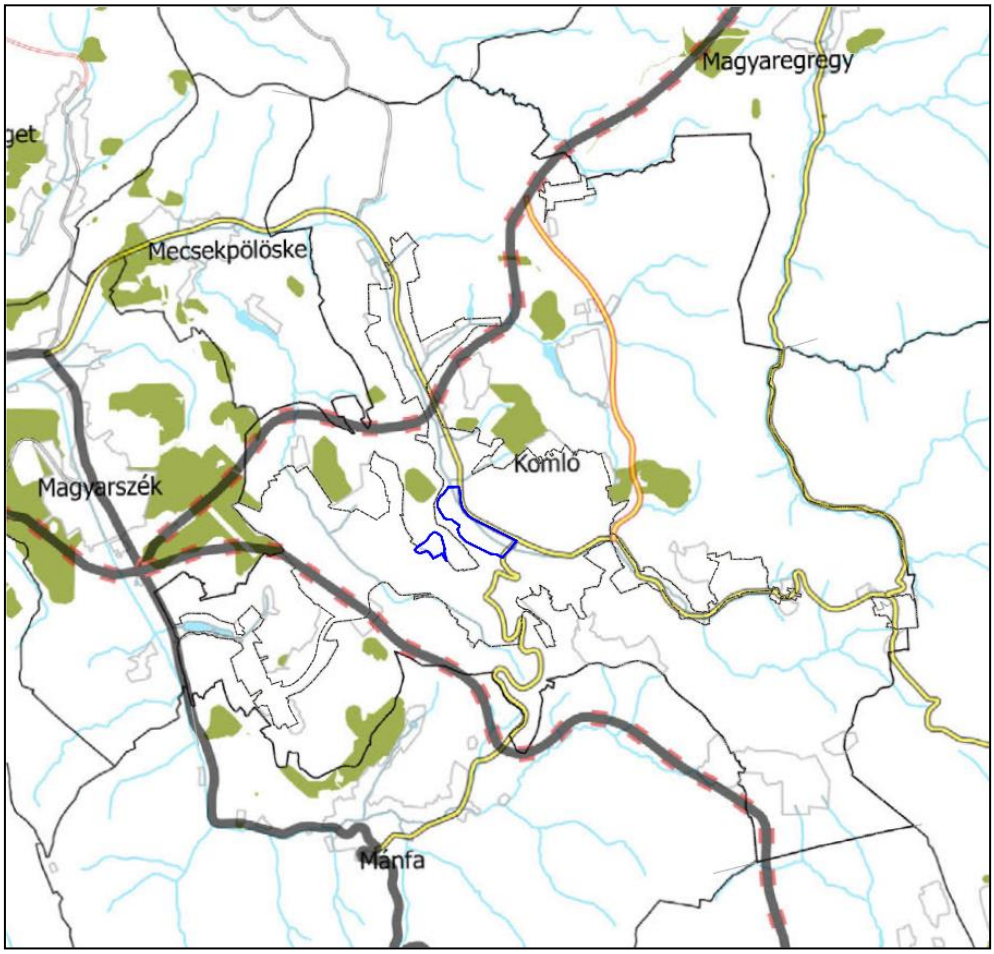
BMTrT – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



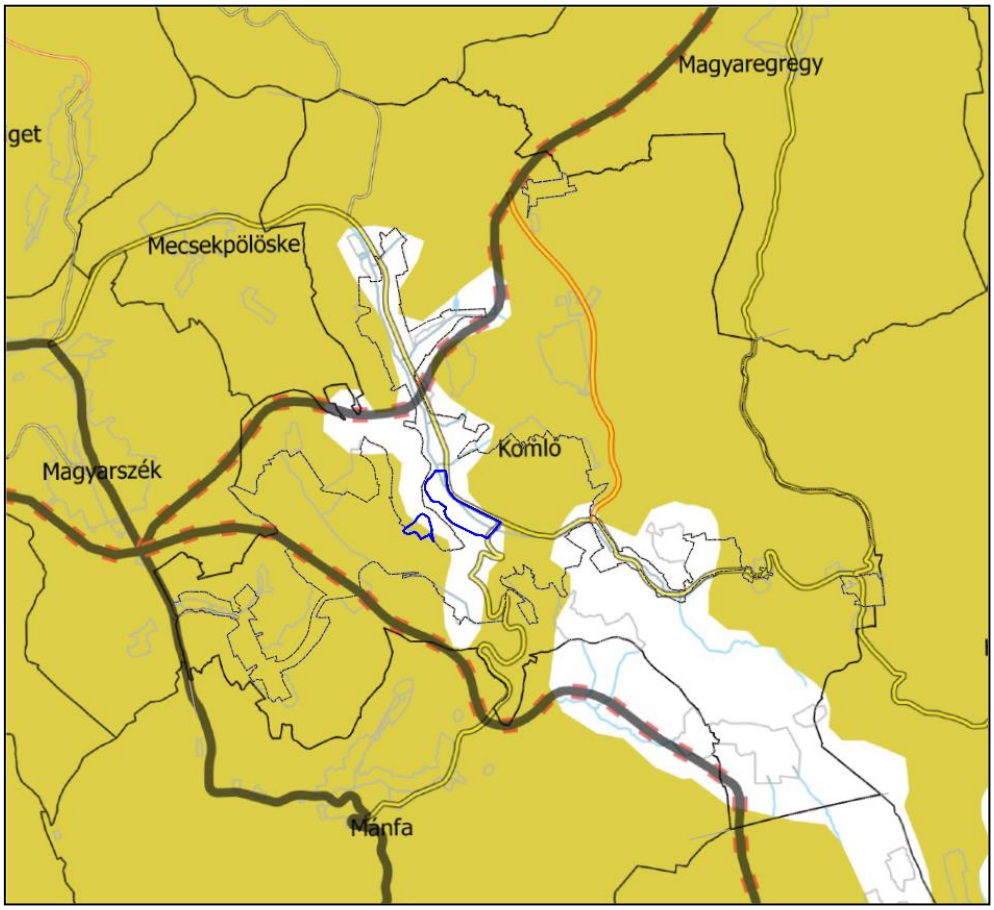
BMTrT – Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



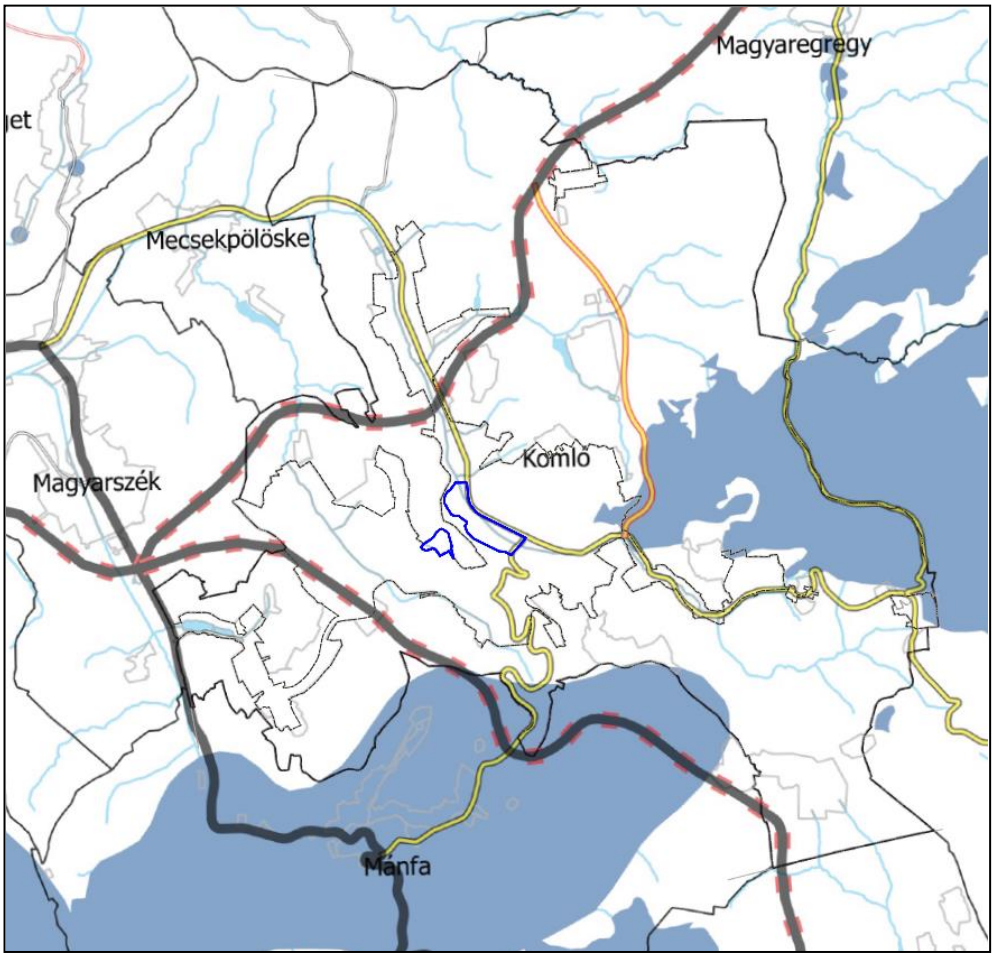
BMTrT – Erdők övezete



BMTrT – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



BMTrT - Tájképvédelmi terület övezete



BMTrT – Vízminőség-védelmi terület övezete

Előzőeken túl a település érintett az Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete, Földtani veszélyforrás területének övezete, Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete, valamint a Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete által. A módosítással érintett területeken Ásványi nyersanyagvagyon és földtani veszélyforrás nem ismert, a gazdaságfejlesztés célterületei által lehetővé tett kedvezménnyel nem kívánunk élni, a turizmusfejlesztés a módosítások esetében nem releváns.

Komló hatályos településrendezési eszközének jelenlegi módosítása a város belterületén illetve annak határán történik. Az első számú módosítás helyszíne a területrendezési terveken is települési területként szerepel. A második számú módosítási helyszín mezőgazdasági területként jelölt, azonban új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a tájképvédelmi elvárásokkal összhangban van a módosítás.

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Komló Város településrendezési eszközeinek 2021. évi 2. 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

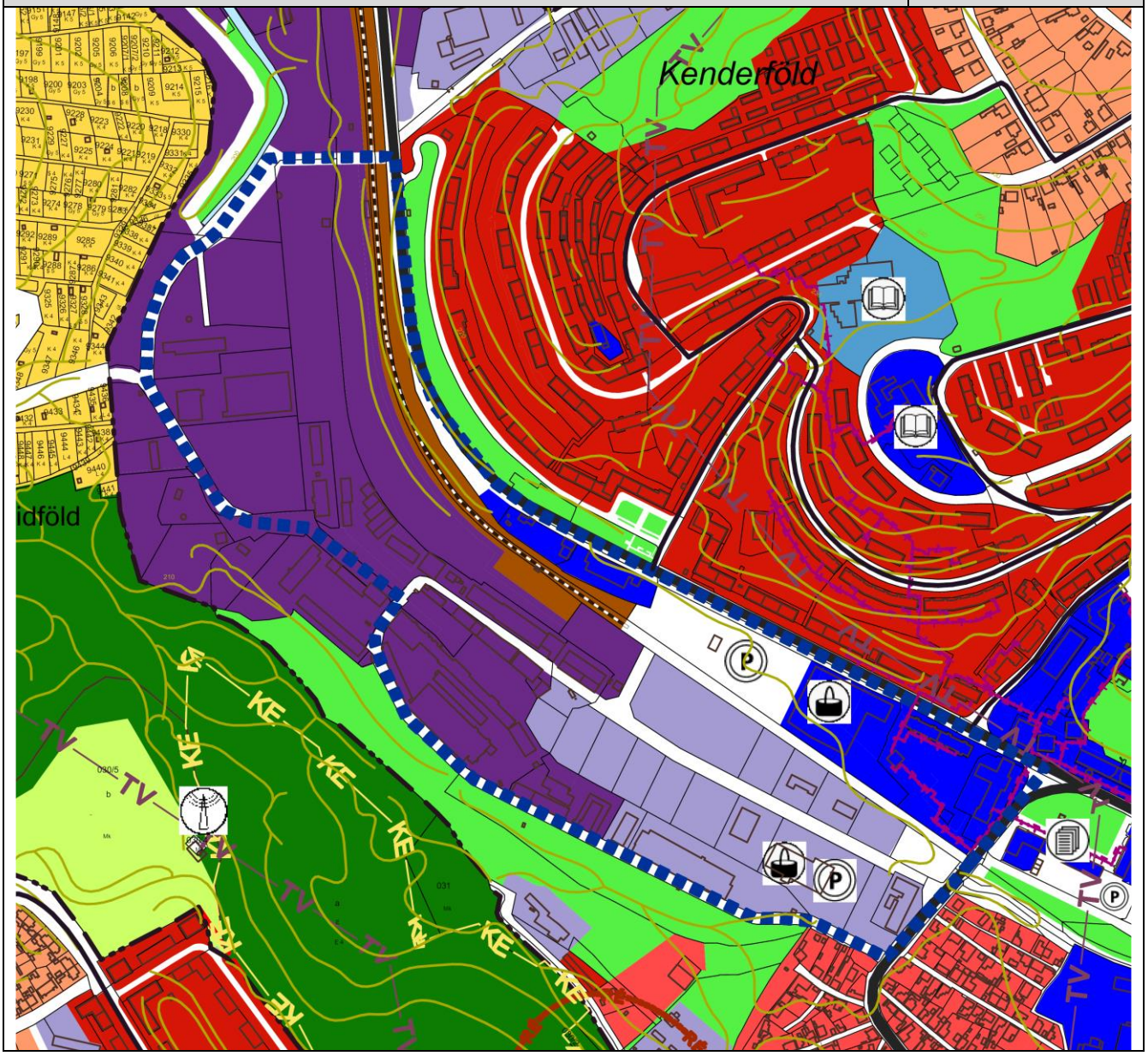
Záradék:
A határozat kihirdetése …….

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

...../2021. számú határozat 1. számú melléklete

1.

KOMLÓ VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	1.



2.

KOMLÓ VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	2.

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 érdekeltek véleményének kikérésével Komló város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

Komló város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete (későbbiekben HÉSZ) 5.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelezés lép:

"(1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű terület-felhasználási egységek találhatók.
Beépítésre szánt terület:

Lakóterületek
*nagyvárosias lakóterület **Ln***
*kisvárosias lakóterület **Lk***
*kertvárosias lakóterület **Lke***
*falusias lakóterület **Lf***
Üdülőterületek
*üdülőházas üdülőterület **Üü***
*hétvégi házas üdülőterület **Üh***
Vegyes területek
*településközponti vegyes terület **Vt***
*központi vegyes terület **Vk***
Gazdasági területek
*kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület **Gksz***
*egyéb ipari gazdasági terület **Gi***
Különleges területek
*különleges sportterület **Ks***
*különleges hulladékkezelési terület **Kh***
*különleges egészségügyi terület **Kk***
*különleges strandfürdő terület **Kf***
*különleges állatmenhely terület **Ka***
*különleges büntetés-végrehajtási terület **Kbü***
Beépítésre nem szánt terület:
közlekedési területek
*közúti közlekedési terület **KöU***
*kötöttpályás közlekedési terület **KöV***
*zöldterület **Z***
Erdőterületek

*védelmi erdőterület **Ev***
*gazdasági erdőterület **Eg***
*egészségügyi-turisztikai célú erdőterület **Ee***
Mezőgazdasgi területek
*kertes mezőgazdasági terület **Mk***
*általános mezőgazdasági terület **Má***
*rét-legelőterület **Mg***
*korlátozott mezőgazdasági terület **Mák***
*vízgazdálkodási terület **V***
Különleges területek
*különleges terület (sportterület) **Ks1***
*különleges terület (napelem park) **Kn***
*különleges terület (temető) **Kt***
*különleges terület (bánya) **Kb***
*különleges zöldhulladék udvar területe **Kzh”***

2.§

A HÉSZ 27/1.§ paragrafusa helyébe az alábbi rendelezés lép:

“A különleges területeken az alábbi területek különböztethetők meg:
*Különleges sportterület **Ks1***
*Különleges temetői terület **Kt***
*Különleges bánya terület **Kb***
*Különleges napelem park terület **Kn***
*Különleges zölddulladék udvar területe **Kzh”.***

3.§

A HÉSZ az alábbi 28/4.§-al egészül ki:

„28/4. Kzh jelű zöldhulladék udvar területe
28/4.§
(1) A területen épület legfeljebb 2 % beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal és 7,5 m építménymagassággal létesíthető.”

4.§

(1) Komló Város Szabályozási Tervének SZ-1 és SZ-2 jelű tervlapjai módosulnak 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 SZ-2 belterületi szabályozási terv 7. számú szabályozási tervi szelvénye, valamint az SZ-1 jelű külterületi szabályozási tervlap……. napján lép hatályba.

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

Komló, 2021. …….

dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző	Polics József polgármester

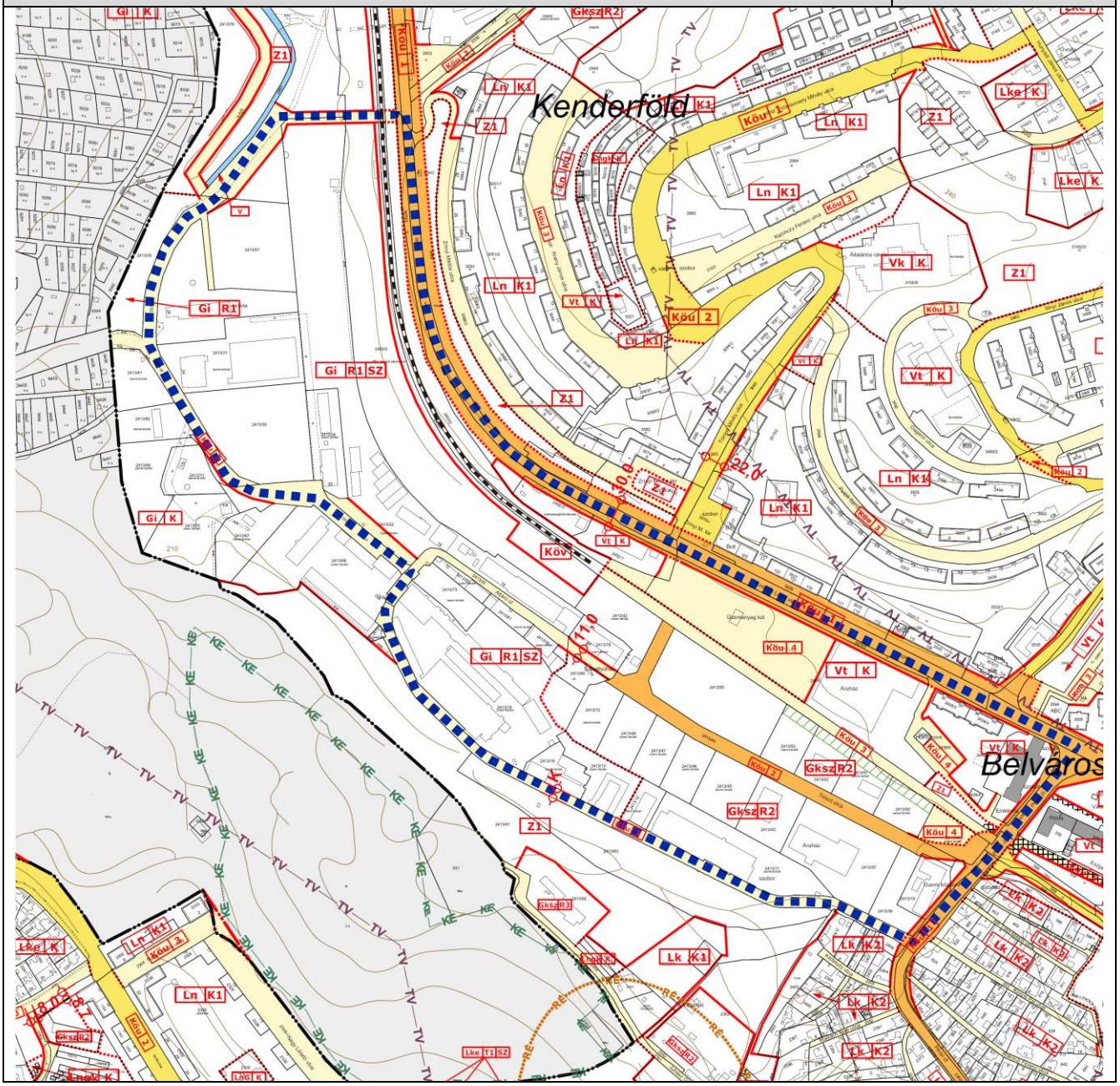
Záradék:
A határozat kihirdetése …….

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

...../2021 (.....) önkormányzati rendelet
1. számú melléklete

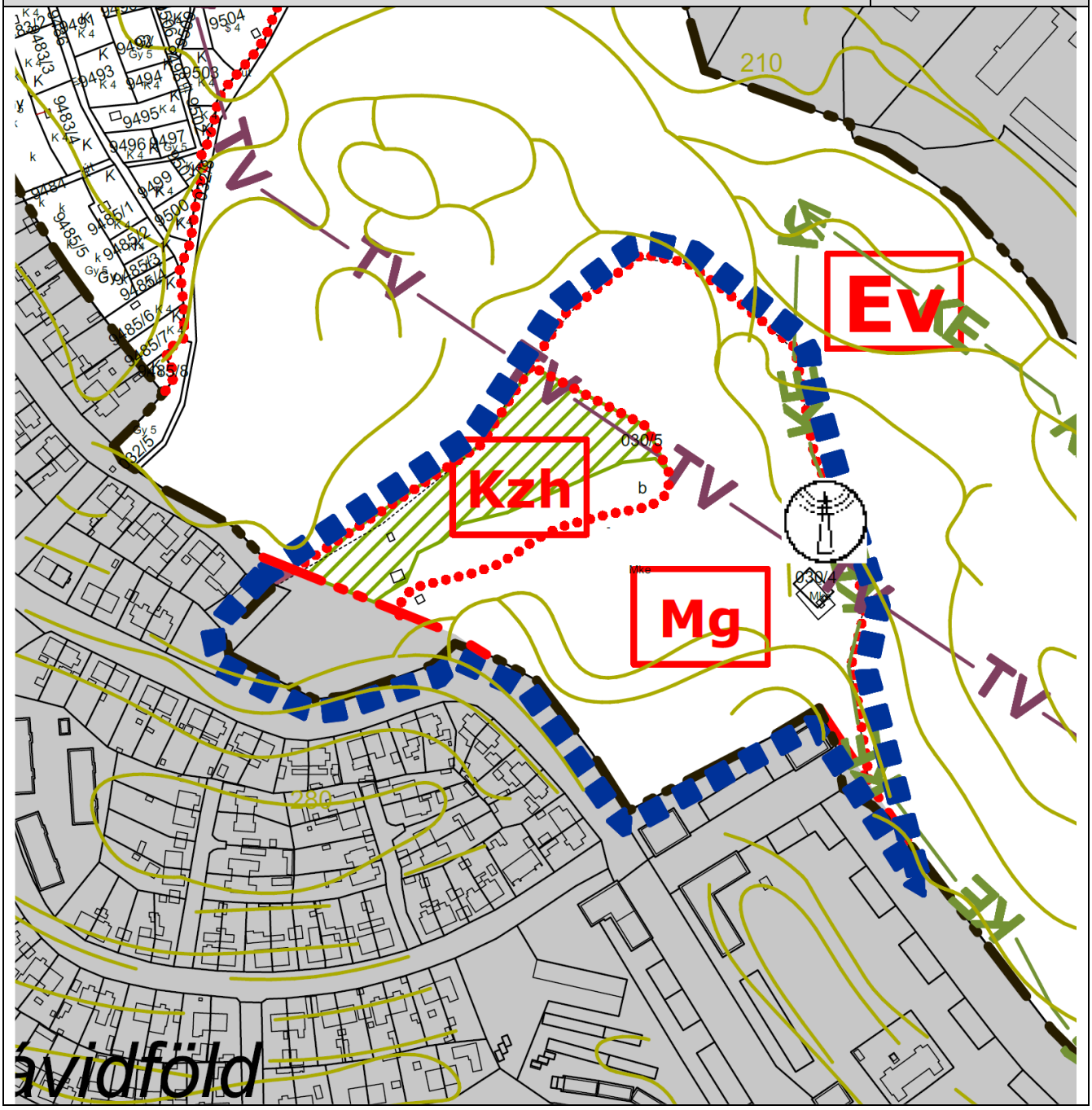
1.

KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	1.



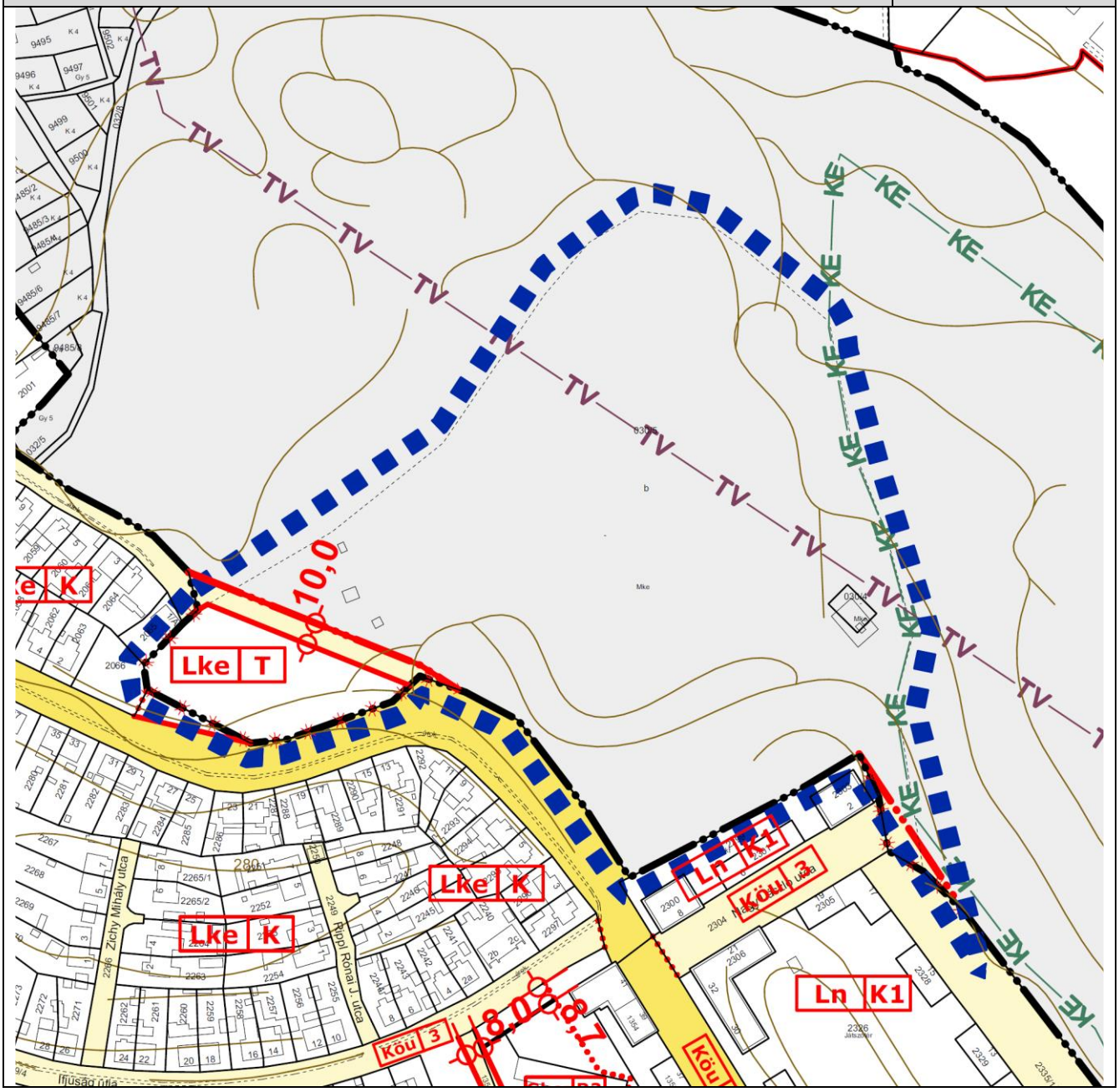
2.

KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	2.



3.

KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
Módosító indítvány sorszáma:	2.



1. számú melléklet

K I V O N A T

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

41/2021. (II. 18.) sz. határozata

A volt vásártér, zöldhulladék udvarként működő területét érintő rendezési terv módosítása – kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás, módosítás elindítása

A 27/2021. (I. 29.) 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 Összeköt Egyesület frakció támogató véleményének figyelembevételével, Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom:

1) Komló Város Önkormányzat a környezeti állapot javítása, a településüzemeltetési feladat hatékonyabb ellátása és a gazdaság fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 030/5 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonban álló ingatlant.

2) Komló Város Önkormányzat támogatja az előterjesztés mellékletében 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, valamint az érdekképviseleti-, 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 főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.

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

<u>Határidő:</u> **2021. március 12.**
<u>Felelős:</u> **Polics József polgármester**
dr. Baracsi Viktória főépítész

Komló, 2021. február 18.

Polics József
polgármester

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2021. június 24-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

188/2021. (VI. 24.) sz. határozata

A SOLAR FM Kft. telephely fejlesztési célú Tröszt és Altáró utcai beruházással érintett ingatlanainak kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása, településrendezési tervmódosítás elindítása – településfejlesztési döntés

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság állásfoglalásának figyelembevételével – megtárgyalta a településrendezési eszközöket érintő tervezett módosításokat.

8) A Képviselő-testület gazdaságélénkítés és gazdaságfejlesztés céljából kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Tröszt utca, Altáró úti tömb területét és az annak részét képező 2413/80, illetve 2413/104 hrsz.-ú ingatlanok területét.

9) A Képviselő-testület támogatja az előterjesztés 1. számú mellékletben bemutatott területet érintően a településrendezési eszközök módosítását.

10) A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítás a tárgyalásos eljárásra vonatkozó eljárásrend szerint kerül egyeztetésre és elfogadásra.

11) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges tervezési munka 460.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 584.200,- Ft díj melletti megrendelésére, melynek pénzügyi fedezetét a 2021. évi költségvetés 7. sz. melléklet „Szabályozási terv módosítása“ előirányzat terhére biztosítja.

12) A Képviselő-testület tudomással bír arról, hogy a 4) pontban megjelölt költség – azaz 460.000,- Ft + ÁFA - megtérítését a Solar FM Kft., mint kérelmező vállalta.

13) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pénzeszköz átadás-átvételi megállapodás aláírására.

14) A Képviselő-testület a készülő településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviseleti-, 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 főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.

15) A Képviselő-testület utasítja a városi főépítészt, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

<u>Határidő:</u> **2021. július 9.**
<u>Felelős:</u> **Polics József polgármester**
dr. Baracsi Viktória főépítész

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: **BA/40/00264-14/2021.**
Ügyintéző: Horváth Szabolcs
Tel..: 72/795-351
Email: horvath.szabolcs@baranya.gov.hu
Tárgy: Komló Város TrT. 2021. évi 2. számú tárgyalásos eljárás szerinti módosítása

JEGYZŐKÖNYV

Készült: **2021. szeptember 22-én a Baranya Megyei Kormányhivatal hivatalos helyiségében.**
Tárgy: **Komló Város településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárás szerinti módosítása – Jegyzőkönyv egyeztető tárgyalásról.**

I. Előzmények:

Komló Város Önkormányzata 2021. szeptember 3. napján kérelmet nyújtott be az állami főépítészi feladatkörben eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájához Komló Város Településrendezési Eszközeinek és Helyi Építési Szabályzatának 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 d) pontja** alkalmazható, mert a településfejlesztési döntésben is megfogalmazottak szerint *a településrendezési eszköz módosítása tárgyalásos eljárás szerint, amennyiben* ***a képviselő- testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvántartott területen történő beruházás megvalósítása miatt indokolt.*** Komló Város Önkormányzata a *41/2021. (II.18.) és 188/2021. (VI.24.) határozatában* a módosítással érintett ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Polgármester a *16/2014. (X.27.)* önkormányzati rendeletében foglaltak szerint a lefolytatta a partnerségi egyeztetést, amelynek lezárásáról az Önkormányzat *Határozatában* döntött.

A 1. sz. módosító indítvány célja a 2413/80 és a 2413/104 hrsz.-ú ingatlanok szomszédos „Gksz-R2" jelű építési övezetbe történő átsorolása. Az átsorolással a minimális teleknagyság 600 m2-re, az építménymagasság 9,0 m-re módosul a helyi építési szabályzatban.
A 2. sz. módosítási szándék a 030/5 hrsz.-ú volt vásártér területét „Mg" jelű beépítésre nem szánt rét- legelő mezőgazdasági területből sorolja át a jelenlegi használatnak megfelelően „Kzh" jelű beépítésre nem szánt zöld hulladékudvar területébe. A legnagyobb beépítettség mértéke 2%, az épületek szabadon álló módon, 7,5 m építménymagassággal létesíthetők a tervezett helyi építési szabályzat módosítása alapján.

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: 2021. szeptember 22-én 09:00 óra
Helye: Baranya Megyei Kormányhivatal
7623 Pécs, József A. u. 10. 1. em. 27. tárgyaló

Az állami főépítész a fenti Kormányrendeletnek megfelelően a **9. sz. mellékletben** meghatározott valamennyi államigazgatási szerv, a települési önkormányzat, továbbá a partnerségi egyeztetés szerint az érintett partnerek bevonásával megküldte véleményezésre az Önkormányzat által benyújtott véleményezési tervdokumentációt

Az egyeztető tárgyaláson a megbízott településtervező és a települési főépítész ismertette a beruházás célját és annak várható településrendezési hatásait.

Az 1. sz. módosítási szándék az Altáró utcában évtizedek óta működő Solar FM Kft. telephelye szomszédságába ingatlanokat (2413/72, 2413/80 és a 2413/10 hrsz.) vásárolt, amelyeken a vállalkozás továbbfejlesztése tervezett.
A telephely Gksz-R2 kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt, míg telephely bővítése céljából felvásárolt 2413/80 és a földhivatali alaptérképre még át nem vezetett újonnan kialakított 2413/104 hrsz.-ú ingatlanok Gi-R1 ipari gazdasági területbe soroltak. A telekösszevonás csak azonos építési övezetben található ingatlanokra érvényesíthető, így a módosítás során az érintett ingatlanok a telephellyel azonos „Gksz-R2" övezetbe kerülnek átsorolásba. Az átsorolással az övezeti előírások az alábbiak szerint változnak:
A minimálisan kialakítható teleknagyság 1000 m2-ről 600 m2-re Megengedett építménymagasság 12,5 méterről 9,0 méterre csökken.
A Beépítési mód és nagyság a módosítással nem változik.
A 2. sz. módosító indítvány: Komló Város Önkormányzat a 030/5 hrsz-ú volt vásártér ingatlanát évek óta településüzemeltetési célra használja. Az ingatlan út menti, közel 0,5 hektáros területén a zöldhulladék aprítása, illetve ideiglenes tárolása történik.

A települési infrastruktúra fejlesztését célzó, „Élhető települések" elnevezésű pályázat keretében, a telephely – valós használat szerinti – rendezése, illetve fejlesztése tervezett.
A terület rendezési terv szerinti besorolása „Mg" jelű rét- legelő mezőgazdasági terület, amely miatt a telephely fejlesztése nem valósítható meg, ezért annak módosítása, a tevékenységnem megfelelő beépítésre nem szánt különleges területbe sorolása szükséges. A módosítás során a zöldhulladékudvarként használt telekrész egy új különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék, „Kzh" jelű övezetbe került átsorolásba. A HÉSZ kiegészül egy új, 28/4§-sal (Különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék övezete):
„28/4. Kzh jelű zöldhulladék udvar területe 28/4.§ (1) A területen épület legfeljebb 2 % beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal és 7,5 m építménymagassággal létesíthető."
A belterületi szabályozási tervlapon, a terület határán, és megközelítését szolgáló, tervezett 10,0 méteres közút szabályozási határai a kialakult , használat szerinti határhoz került igazításra. A szabályozási szélesség az útszakasz keleti határán kismértékben nő. Az út nyugati határa nem módosul. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A hatályos szerkezeti terven és a szabályozási terven a terület nyugati határán az erdőterület határa eltérően ábrázolt, a módosítás során a két terv összhangba, a szabályozási terven rögzítettek szerint kerül.

II. A tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emeltek az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők:

- **Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály;**
- **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály;**
- **Baranya Megyei Kormányhivatal FFO Földhivatali Osztály 3.;**
- **Baranya Megyei Kormányhivatal KMEMFFO Közlekedési és Útügyi Osztály;**
- **Baranya Megyei Kormányhivatal KMEMFFO Bányászati Osztály;**
- **ITM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály;**
- **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság;**
- **Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.**

III. A Tervdokumentációval kapcsolatban érdemi észrevételt tett a tárgyi ügyben az alábbi érdekelt államigazgatási szervek:

- A **Dél- Dunántúli Vízügyi Igazgatóság** a *05247-0344/2021.* Iktatószámú levelében a módosítással egyetért, azonban felhívja a figyelmet az alábbiakra:
  „*Felszín alatti vizek szerint az 1155/2016. (III. 31.) Kormányhatározattal kihirdetett Magyarország második (felülvizsgált) vízgyűjtő-gazdálkodási terve alapján, a település a Duna részvízgyűjtő, Kapos tervezési alegységen belül, a HU_sh.1.12 kódszámú, Mecsek megnevezésű hegyvidéki sekély hasadékos felszín alatti víztestet érinti. A vízgyűjtő-gazdálkodási tervezés során meghatározottak szerint, a felszín alatti víztest mennyiségi és kémiai állapota egyaránt jó minősítést kapott, amelyet a településrendezés sem mennyiségi, sem pedig vízminőségi szempontból negatív irányba várhatóan nem befolyásol.*
  A jó állapot fenntartása érdekében a felszíni, felszín közeli, felszín alatti vizek és ezek víztartó képződményei nem szennyeződhetnek.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 2. § 19. pontja és VITUKI Nonprofit Kft. által kiadott lista (1991-1995) alapján Komló nem tartozik a magas talajvízállású települések közé.

Vízminőség-védelem (vízminőség-védelmi területek övezetének) szempontjai szerint A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet Felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolása című 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján, Komló település közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából a fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek körébe sorolandó.

A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtterületük kijelöléséről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint Komló nem kijelölt érzékeny felszíni víz (Balaton, Velencei-tó, Fertő-tó) vízgyűjtő területén (azaz nem tápanyagérzékeny területen) található.

A vízfolyásokat is érintő, azokkal határos, rendezés alá vont területek esetében a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe kell venni.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a települési nkormányzat feladatává teszi a vízgazdálkodást, vízkárelhárítást. Igazgatóságunk nyilvántartása szerint Komló város rendelkezik Települési Vízkárelhárítási Tervvel. ***A Terv évenkénti felülvizsgálatát és aktualizálását szükséges elvégezni. Javasoljuk, hogy a TRE módosítása kapcsán legyenek figyelemmel a Települési Vízkárelhárítási Terv aktualizálására is."***

- **A BAMKH Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Fölművelési Osztály** a *BA/52/06925-4/2021. i*ktatószámú levelében a településrendezési eszközök véleményezési eljárásában az alábbi véleményt fogalmazta meg:

  „A 2. számú módosítási indítvány szerint a tervezett módosítással a Komló 030/5 hrsz-ú ingatlannak két alrészlete van.

  A Komló 030/5 a ingatlanon az Adattárban nyilvántartott Komló 300A, 300B erdőtervi jelű erdőrészletek találhatók. A Komló 030/5 b ingatlan az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett erdőt nem érint, azonban szomszédos a Komló 300A erdőtervi jelű erdőrészlettel.

  A Dokumentácó szerint a tervezett módosítás a Komló 030/5 b hrsz-ú ingatlant érinti.

  A Baranya Megyei Kormányhivatal felhívja figyelmét, hogy a Településrendezési Eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során erdőterületet érintően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) és az Evt. végrehajtására kiadott 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) előírásaira legyen figyelemmel. Így különösen az Evt. Hatályát szabályozó 4. §, az erdő rendeltetését szabályozó 22-28/E §, és az erdő igénybevételét szabályozó 77-86. §-ainak előírásaira.

- **A BAMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály** a *1850-6/2021.* iktatószámú levelében a módosítással egyetért, azonban felhívja a figyelmet az alábbiakra:

  „A módosítás során a különböző funkciójú területek egymáshoz képesti elhelyezésénél zajvédelmi szempontból figyelemmel kell lenni arra, hogy a zajkibocsátó és a zajtó védendő területek egymáshoz viszonyított kijelölése úgy történjen, hogy a zajvédelmi követelmények teljesülése biztosított legyen.
  A módosítás során a zaj- és rezgésvédelem szabályozását tartalmazza a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet. (X. 29.) Korm. rendeletben és a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás e lenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XIl.1 B.) KvVM rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni. A megengedett határértékeket a környezeti zaj és rezgésterhelési ha~árértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM EÜM együttes rendelet tartalmazza".

<u>IV.) Az egyeztető tárgyaláson a jelenléti ívnek megfelelően az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők képviseltették magukat és nyilatkoztak a megküldött dokumentációval kapcsolatban:</u>

- A **BAMKH Népegészségügyi Főosztály** képviselője a módosító indítványokkal egyetért, ahhoz közegészségügyi szempontból hozzájárul;
- A **Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájának képviselője** a tervdokumentációval kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

  Az Állami Főépítészi Iroda (továbbiakban: ÁFI) a részletesen bemutatott fejlesztési szándékokkal egyetért, ***azonban a 2. számú módosító indítvány szabályozási tervlapján és a helyi építési szabályzatban szereplő „telek be nem építhető része" előírás felülvizsgálatát javasoljuk, amennyiben azt a településrendezéssel összefüggő korlátozások nem indokolják.***

Az állami főépítész tájékoztatja az érintetteket, hogy az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt – fentiek teljesülését követően - 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Dr. Horváth Zoltán kormánymegbízott felhatalmazásával kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

<u>EljR. 9. sz. melléklete alapján+ kérelmező, településtervező – KRID/HRN:</u>

BAMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	**DDKTVF**
Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	**BMKI**
Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	**DDVIZIG**
BAMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály	**BAMKHPJHKO**
BAMKH Földhivatali Főosztály	**BAMKHFH**
Honvédelmi Minisztérium Katonai Légügyi Hatóság	**HMEIR**
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	**HMHH**
BAMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály	**MBFHPBK**
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	**NMHH**
Komló Város Önkormányzat Polgármestere	**KOMLOVO**
Dr. Kovács Péter településtervező	**5tervkft@gmail.com**

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Komló Város Önkormányzata
Polics József Polgármester Úr részére

elektronikus úton

HRN: **KOMLOVO**

Iktatószám: **BA/40/00264-15/2021.**
Ügyintéző: Horváth Szabolcs
Tel..: 72/795-351
Email: horvath.szabolcs@baranya.gov.hu
Tárgy: Komló Város TrT. 2021. évi2. számú tárgyalásos eljárás szerinti módosítása – 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 **végső szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:**

A tervi megoldásokkal az alábbi szakmai észrevételeim, valamint a véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeim figyelembe vételével a településrendezési eszközök elfogadását javasolom az Önkormányzat számára az alábbiak szerint:

1.1 A Komló, 2413/80 és a 2413/104 hrsz.-ú ingatlanok szomszédos „Gksz-R2" jelű építési övezetbe történő átsorolásra a településrendezési eszközökben. Az átsorolással a minimális teleknagyság 600 m2-re, az építménymagasság 9,0 m-re módosul a helyi építési szabályzatban.

1.2 A 030/5 hrsz.-ú volt vásártér területe a jelenlegi használatnak megfelelően „Kzh" jelű beépítésre nem szánt zöld hulladékudvar területébe kerül át. A legnagyobb beépítettség mértéke 2%, az épületek szabadon álló módon,

7,5 m építménymagassággal létesíthetők a tervezett helyi építési szabályzat módosítása alapján.

2. A véleményezésre kiküldött tervdokumentációval kapcsolatban **egymással ellentétes, jogszabályon alapuló vélemények nem kerültek ismertetésre, ezért a tárgyalásos eljárás eredménnyel zárult.**

3. **Kérem, hogy a tervdokumentáció véglegesítésekor a BA/40/00264-14/2021. ügyiratszámon kiadott jegyzőkönyvben szereplő összes, jogszabályon alapuló érdemi észrevételeket vegyék figyelembe.**

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 **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 szervnek 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 főépítészi 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, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Dr. Horváth Zoltán kormánymegbízott felhatalmazásával kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész