

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. január 8-án

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Komló, 48.-as tér és környezete felújításához és a Tompa Mihály utcai Városi Óvoda fejlesztéséhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása - településfejlesztési döntés, valamint a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeit megállapító főépítési feljegyzés jóváhagyása

Iktatószám: 181-2/2024.

Melléklet:

1. számú melléklet – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés
2. számú melléklet - alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Kersity Antal főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet 2.3.21. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés: -

Meghívott: -

A határozatot kapja: -

Tisztelt Képviselő-testület!

Komló városa bekerült a fenntartható városfejlesztésre kijelölt települések közé és a Kormány 2011/2021. (XII.29.) számú határozata alapján a településre vonatkozóan 5,169 milliárd forint összegű keretet állapított meg. Ezen új programidőszakban a pályázatok kiírása 2023. év második felében megkezdődött és a TOP Plusz Városfejlesztési Programtervben meghatározott prioritások beilleszthetők két, már megjelent pályázat felhívásába. Az egyik a TOP_Plusz-1.3.2-23 azonosítószerű Fenntartható városfejlesztés megnevezésű felhívás, melyből a tervek szerint a 48-as tér és környezete komplex felújításából fedezethiány okán korábban elmaradt színház tér és parkoló felújítás történe meg, míg a másik felhívás a TOP_Plusz-3.4.1-23 azonosítószerű Fenntartható humán infrastruktúra megnevezésű, melyből a Tompa Mihály utcai Városi Óvoda fejlesztése valósulna meg.

Ezen pályázatok előkészítése során fény derült azon körülményre, hogy a megvalósítani kívánt műszaki tartalomhoz szükséges Komló város településrendezési eszközének módosítása, tekintettel arra,

- hogy a 48-as tér és környezete felújítása kapcsán az érintett – a jelenleg nem önkormányzati tulajdonban lévő, de közterületként funkcionáló – telekrészek rendezéséhez szükséges telekalakítás nem folytatható le a jelenleg hatályos helyi településrendezési szabályok és telkekkel kapcsolatosan előírt paraméterek alapján,
- a Tompa Mihály utcai Városi Óvoda fejlesztéséhez a külön jogszabályban előírt parkolólétesítési kötelezettség telken belül nem valósítható meg, így telken kívüli parkoló létesítés szabályainak pontosítása, kiegészítése szükséges.

A támogatásból megvalósítandó beruházások előkészítésének gyors lefolytathatósága okán a Komló 3641; 3640/5; 3637; 3627; 487/6; 3872/2; 3837; 487/2; 487/5; 3510; 3515 hrsz.-ú ingatlanokat javaslom kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés ba) pontja értelmében a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban tud lezajlani.

A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése kimondja, hogy a településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. Ugyanezen rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést – a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján a (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A településtervezési feladat elvégzésére, megfelelő jogosultsággal rendelkező településtervező megbízása szükséges. A módosítás előzetesen becsült bekerülési költsége **bruttó 500.000.** forint. Javaslom, hogy ezen költséget az Önkormányzat a 2024. évi költségvetésének terhére biztosítsa.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat elfogadását annak érdekében, hogy a településrendezési terv módosítása megkezdődhessen, illetve a határozati javaslattal a 1. és 2. számú mellékletben szereplő főépítész feljegyzések elfogadását.

Határozati javaslat:

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság, valamint a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság állásfoglalásának figyelembevételével – megtárgyalta a „*Komló, 48.-as tér és környezete felújításához és a Tompa Mihály utcai Városi Óvoda fejlesztéséhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban tervezett módosításának településfejlesztési döntését, valamint a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeit megállapító főépítész feljegyzés jóváhagyása*” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Komló, 48.-as tér és környezete felújításához és a Tompa Mihály utcai Városi Óvoda fejlesztéséhez módosítani kívánja a településrendezési eszközét a következők szerint:
 - A 48-as tér és környezete felújítása kapcsán az érintett – a jelenleg nem önkormányzati tulajdonban lévő, de közterületként funkcionál – telekrészek rendezéséhez a telkek településrendezési tervben szereplő övezeti paramétereinek módosítása szükséges.
 - A Tompa Mihály utcai Városi Óvoda fejlesztéséhez a külön jogszabályban előírt parkolólétesítési kötelezettség kielégítéséhez telken kívüli parkoló létesítés szabályainak pontosítása, kiegészítése szükséges.
2. A Képviselő-testület a Komló 3641; 3640/5; 3637; 3627; 487/6; 3872/2; 3837; 487/2; 487/5; 3510; 3515 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, így a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszköz módosítását egyszerűsített eljárás keretében kell lefolytatni.
3. A készülő településrendezési eszköz helyi partnerekkel történő egyeztetésének szabályait a településtervek, a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet megalkotása és módosítása során történő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (IX. 30.) számú önkormányzati rendeletben szereplő helyi partnerségi rend határozza meg. A Képviselő-testület utasítja a főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszköz módosításhoz szükséges munka megrendelésére, melynek fedezetére legfeljebb bruttó 500.000.- Forint forrást biztosít a 2024. évi költségvetés terhére.
5. A Képviselő-testület utasítja a települési főépítést, hogy a szerződés megkötését követően, fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását, az eljárást az E-TÉR rendszeren keresztül folytassa le.
6. A Képviselő-testület jóváhagyja az 1. számú melléklet szerinti – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést, valamint a 2. számú melléklet szerinti alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést.

Határidő: 2024. március 20.
Felelős: Polics József polgármester
Kersity Antal főépítész

7. A Képviselő-testület utasítja a címzetes főjegyzőt, hogy a 2024. évi költségvetés összeállításakor az előirányzat betervezéséről gondoskodjon.

Határidő: 2024. február 15.
Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2024. január 02.

Polics József
polgármester

1. számú melléklet

Komló, 48.-as tér és környezete felújításához és a Tompa Mihály utcai Városi Óvoda fejlesztéséhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosításához főépítési feljegyzés

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább	munkarész szükségessége
a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	nem szükséges
b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	átnézeti térképen bemutatni szükséges
c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:	munkarész szükségessége
d) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges.
e) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges.
f) Területrendezési követelmények	nem szükséges
g) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos tervek vizsgálata szükséges
h) A település demográfiai helyzete	nem szükséges.
i) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges.
j) A település gazdasága	nem szükséges.
k) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	módosítás tárgyát tekintve szükséges.
l) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	hatályos tervek vizsgálata szükséges
m) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
n) Környezetiállapot-jellemzők	nem szükséges.
o) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
p) Közlekedés	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
q) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
r) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Kersity Antal
Komló Város Főépítésze

2. számú melléklet

Komló, 48.-as tér és környezete felújításához és a Tompa Mihály utcai Városi Óvoda fejlesztéséhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosításához főépítési feljegyzés

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:	munkarész szükségessége
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b) Településrendezési javaslat	szükséges
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	amennyiben a tervezett fejlesztés során a táj, a zöld infrastruktúra érintettsége meghatározóan érintetté válik, szükséges
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	A kapcsolódó változások bemutatása szükséges
f)) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	meglévő elemek érintettségének vizsgálata szükséges
g) A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	nem szükséges
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	jogszabályi előírás szerinti esetben szükséges
j) Környezeti értékelés	a környezet védelméért felelős szervek véleményétől függően

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Kersity Antal
Komló Város Főépítésze