

# **ELŐTERJESZTÉS**

## **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

### **2024. július 8-án**

#### **tartandó rendkívüli ülésére**

**Az előterjesztés tárgya:** Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, 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:** 5785-2/2024.

**Melléklet:**

1. számú melléklet – Autókar Kft. településrendezési eszköz módosítására vonatkozó indítványa
2. számú melléklet – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés
3. 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:**

<b>Bizottság</b>	<b>Hatáskör</b>
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet 2. / 2.3.21. alpont

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

**egyszerű - minősített**

**Egyéb megjegyzés:** -

Meghívott:

A határozatot kapja:

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Autókar Kft. indítványozó megkereste Komló Város Önkormányzatát (továbbiakban: Önkormányzat) azzal, hogy a Komló 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyeit bővíteni és fejleszteni kívánja.

Ehhez az 1520/5 és 1520/7 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokból a mellékelt térképen bejelölt területrészek értékesítése szükséges részére. Amennyiben a képviselő-testület az érintett ingatlanrészeket forgalomképpé minősíti és értékesítésre kijelöli, úgy – értékbecslés figyelembevételével – a vételárat és az értékesítés feltételeit a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság a későbbiekben határozza meg.

A megkeresésében az Autókar Kft. jelezte, hogy a rendezési terv módosításához szükséges költségeket viseli, és mint költségviselő településrendezési szerződést kötne Önkormányzatunkkal.

A tervezett fejlesztéssel és bővítéssel érintett ingatlanokat Önkormányzati tulajdonú, szabályozási tervlapon Ev jelű védelmi erdőterület, és Z1 jelű zöldterület veszi körbe. A telephely bővítésekhez szükséges az érintett Z1 jelű zöldterületből Gksz-jelű gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területbe való átsorolása, valamint az Ev jelű védelmi erdőterület egy részének Gi jelű ipari gazdasági területbe való átsorolása. A településrész sajátos szerkezete miatt más megoldás nem lehetséges a tervezett telephely fejlesztés és bővítés kapcsán. Ev jelű védelmi erdőterület Gi jelű ipari gazdasági területbe való átsorolása, Z1 jelű zöldterületből Gksz-jelű gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területbe való átsorolása új beépítésre szánt területek kijelölését jelenti.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2)-(3) bekezdése kimondja, hogy

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

A fent idézett jogszabályhelynek való megfelelés tekintetében csereterületként a jelenleg beépítésre szánt kertvárosias lakóterületbe sorolt Komló 3918/10 hrsz.-ú ingatlant jelölöm meg, hogy a jogszabálynak megfelelő nagyságú beépítésre nem szánt zöld vagy védelmi

erdőterületbe való visszasorolása megtörténhessen. A visszasorolással érintett terület jelenleg is erdőként funkcionál, lakótelkek kiosztása megfelelő közmű közelségének hiányában gazdaságtalan, továbbá nagyfeszültségű villamos hálózat húzódik felette, ami kedvezőtlen a lakófunkció és lakóház-építés szempontjából.

A tervezett módosítás gyors lefolytathatósága okán a Komló 1520/29; 1520/33; 1520/7; 1520/5; 3918/10 hrsz.-ú ingatlanokat javasolom kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontja értelmében a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban tud lezajlani.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdése kimondja, hogy a településtervezési terv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervezési terv 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 településtervezési terv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést – a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezési terv 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 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.

Az Autókar Kft. rendezési terv módosítására irányuló indítványát az 1. számú melléklet, a főépítési feljegyzéseket a 2. és 3. számú melléklet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen annak érdekében, hogy a településrendezési terv módosítása megkezdődhessen, illetve a határozati javaslattal a 2. és 3. számú mellékletben szereplő főépítési 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, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása - településfejlesztési döntést, valamint a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeit megállapító főépítési feljegyzéseket, és az alábbi határozatot hozza:

1. Komló Város Önkormányzata a Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez módosítani kívánja a településrendezési eszközt, mely módosítás új beépítésre szánt területek kijelölését jelenti. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2)-(3) bekezdésében foglaltaknak való megfeleléshez csereterületként a Komló 3918/10 hrsz.-ú ingatlan kerül kijelölésre.

2. A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú komlói 1520/5 hrsz.-ú, 1 ha 6261 m<sup>2</sup> nagyságú „parkerdő” megnevezésű ingatlan körülbelül 3200 m<sup>2</sup> nagyságú és a komlói 1520/7 hrsz.-ú, 4 ha 1465 m<sup>2</sup> nagyságú „parkerdő” megnevezésű ingatlan körülbelül 8200 m<sup>2</sup> nagyságú, a jelen határozat alapján megindított eljárásban módosításra kerülő szabályozási tervben „Gksz” illetve „Gi” övezetbe sorolt területrészeit forgalomképesé minősíti és értékesítésre kijelöli.
3. A Képviselő testület kinyilvánítja azon szándékát, hogy az újonnan kialakított területeket a kérelmező részére értékesítse telek kiegészítésként a később meghatározott feltételek mellett és vételáron.
4. A Képviselő-testület a Komló 1520/29; 1520/33; 1520/7; 1520/5; 3918/10 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, így a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszköz módosítását egyszerűsített eljárás keretében kell lefolytatni.
5. 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 főépítést, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
6. A településrendezési eszköz tárgyi módosításával kapcsolatban felmerülő minden költséget az Autókar Kft. kezdeményező viseli.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszköz módosításához szükséges – településtervező bevonásával történő – háromoldalú településfejlesztési szerződés aláírja.
8. 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 indítsa el.
9. A Képviselő-testület jóváhagyja az 2. számú melléklet szerinti – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést, valamint a 3. számú melléklet szerinti alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést.

**Határidő:** 2024. szeptember 1.  
**Felelős:** Polics József polgármester  
Kersity Antal főépítész

Komló, 2024. július 02.

**Polics József**  
polgármeste

## 1. számú melléklet

### Rendezési tervmódosítási indítvány

Kérelmező: Autókar Kft.

Székhely: 7300 Komló, Sikondai út 57.

Adószám: 14846032-2-02

Ügyvezető: Kalamár József

Telefonszám: +3630/936-0463

e-mail cím: iroda@autokarkft.hu

Az 1520/29-es ingatlant az 1520/5-ös ingatlanból 3.200 m<sup>2</sup>-rel kívánjuk bővíteni.

Az 1520/33-as ingatlant az 1520/7-es hrsz-ból 8.200 m<sup>2</sup>-rel szeretnénk bővíteni a mellékelt vázrajzok szerint.

Jelenleg véderdő és zöld övezet van jelölve a rendezési terven. A telephelyek bővítéséhez szükséges a mellékelt térképen jelölt területek Z1 jelű zöldterületből Gksz-jelű gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területbe való átsorolása, valamint az Ev jelű védelmi erdőterület Gi jelű ipari gazdasági területbe való átsorolása.

A rendezési terv módosításával kapcsolatos minden költséget viselek.

A településrendezési szerződés megkötését vállalom.

Kelt.: Komló, 2024. július 2.

AUTÓKAR KFT.  
7300 Komló, Sikondai út 57.  
Adószám: 14846032-2-02  
Bsz: 14731063-20048910

Kalamár József



## 2. számú melléklet

Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejlesztettségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosításához főépítési feljegyzés

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

<b>A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább</b>	<b>munkarész szükségessége</b>
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
<b>A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:</b>	<b>munkarész szükségessége</b>
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

### 3. számú melléklet

**Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejlesztettségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosításához főépítési feljegyzés**

#### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

<b>Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:</b>	<b>munkarész szükségessége</b>
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 tényezőjú 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