

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. április 16.-án tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejlesztettségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosításának elfogadása

Iktatószám: 624-8/2025

Melléklet:

1. sz.: Elfogadási dokumentáció
2. sz.: Állami Főépítész záróvéleménye
3. sz.: Rendeletmódosítás-tervezet
4. sz.: Szabályozási Tervlap bel és külterület
5. sz.: Szerkezeti Terv módosításával érintett terület

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: Autókar Kft. cégkapun keresztül

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 területrészek értékesítése szükséges részére. Amennyiben a Képviselő-testület az érintett ingatlanrészeket forgalomképpé minősíti és értékesítésre kijelöli, úgy – értékecsllés 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.

A Képviselő-testület 1/2024. (I.08.) számú határozatában döntött a településrendezési eszköz módosításának szándékáról, és a tervezett módosítás gyors lefolytathatósága okán a Komló 1520/29; 1520/33; 1520/7; 1520/5; 3918/10 hrsz.-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása megtörtént, így a településterv 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 Képviselő-testület 83/2024. (VII.08.) számú határozatában döntött a településrendezési eszköz módosításának szándékáról.

A Korm. rendelet 66. § (1) bekezdésében, és a településterv, a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet megalkotása és módosítása során történő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően elindításra került a helyi partnerségi véleményezési szakasza a módosítási eljárásnak.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A véleményezésre nyitva álló határidőig a partnerek részéről vélemény nem érkezett.

A véleményezési szakasz lezárultát követően, a Kormányrendelet 67. § (1) bekezdés, és 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján az E-tér rendszerben a záró véleményezési szakasz elindítása megtörtént.

A Kormányrendelet 67. § (7) bekezdés a) pontja szerint az állami főépítész – a (8) bekezdésben foglalt eset kivételével – a záró szakmai véleményét a (6) bekezdésben meghatározott feltöltést – vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást – követő 10 napon belül feltölti az E-TÉR-be, még ugyanezen rendelet 67. § (9) bekezdése alapján az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a záró szakmai véleményét megadta, és településrendezési eszköz módosításának elfogadását a következő feltétellel javasolta: „A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájának (továbbiakban: ÁFI) képviselője kéri, hogy a jóváhagyandó HÉSZ tervezetbe kerüljön bele az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (4) bekezdése alapján a beültetési kötelezettség meghatározása oly módon, hogy 3 szintes növényállomány kialakítása szükséges az építési engedély megadásához, illetve építési tevékenység megkezdéséhez. Továbbá szakmailag nem javasolja a jövőben az érintett területen a gazdasági terület további bővítését a lakóterületek védelme érdekében.”

Az Állami Főépítész által meghatározott feltétel beépítésre került a rendelet módosítás tervezetébe, így a módosítás jóváhagyásának jogszabályi akadálya nincs.

Az elfogadási dokumentációt az 1. sz. melléklet, az Állami Főépítész a BA/40/00216-21/2025. számú záró szakmai véleményét a 2. sz. melléklet, a rendeletmódosítás tervezetét, indokolását a 3. sz. melléklet, a módosuló belterületi Szabályozási Tervlapot és Külterületi szabályozási tervlapot a 4. sz. melléklet, míg a Szerkezeti Terv módosításával érintett területet az 5. sz. melléklet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az illetékes bizottságok véleményeinek figyelembevételével a határozati javaslatot támogatni, a rendelet tervezet pedig elfogadni szíveskedjen, a településrendezési eszköz módosítási eljárásának befejezése érdekében!

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 módosításának elfogadását, és az alábbi határozatot hozza:

- 1) A Képviselő-testület megismerte az 1. számú melléklet szerinti elfogadási dokumentációt, valamint a 2. számú melléklet szerinti Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által BA/40/00216-21/2025. számon kiadott záró szakmai véleményét.
- 2) A Képviselő-testület Komló Város Szerkezeti Tervét az előterjesztés 5. számú mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.
- 3) A Képviselő-testület elrendeli - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.

évi LXXVIII. törvény (Étv.) 8. § (4) bekezdés alapján - a jelen határozat 3.) pontja szerint módosított terv nyilvánosságának biztosítását, valamint a módosított rendezési terv Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe (E-TÉR felületre) való feltöltését.

- 4) A Képviselő-testület utasítja a városi főépítészt, hogy a jóváhagyott tervet sokszorosíttatást és záradékoltatást követően adja át a hatósági és adóirodának, valamint végezze el a jóváhagyott tervek E-TÉR felületre való feltöltését.

Határidő: 2025. május 30.
Felelős: Polics József polgármester
Kersity Antal főépítész

Komló, 2025. április 15.

Polics József
polgármester