

E L Ő T E R J E S Z T É S
Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. augusztus 26-án
tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: A Tröszt és Altáró utcai beruházással érintett valamint a volt vásártér kiemelt fejlesztési területeit érintő településrendezési tervmódosítás – partnerségi eljárás lezárása, tárgyalásos eljárás megindítása

Iktatószám: 12136/2021, 1399-1/2021

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Baracsi Viktória 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 29. § (2) bekezdés

Egyéb megjegyzés:

.....

A határozatot kapják:

Solar FM Kft. – Lakics Péter tulajdonos, ügyvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

1. 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.-ú 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 a vállalkozás további fejlesztését tervezi.

2. 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 az önkormányzat évek óta településüzemeltetési célra használja. 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 nyílt lehetőség.

A módosítások kiemelt fejlesztési területként kezelték, 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 folytatandók le.

Mivel a módosítások megbízott tervezője és az egyeztetés menete is azonos, így azokat a továbbiakban összevontan egy eljárásként kezeljük.

A tárgyalásos eljárás a településrendezési eszköz tervezetének - a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelet (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.

A véleményezési eljárás jelen szakaszában Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladata a beérkezett vélemények megismerése, elfogadása és a döntéssel a partnerségi egyeztetés lezárása.

Ezt követően a két módosítást összevontan tartalmazó dokumentációt (a partnerségi egyeztetést lezáró döntéssel együtt) megküldjük az állami főépítész részére, hogy azt az általa összehívott egyeztető tárgyalás keretében a kötelezően megkeresendő államigazgatási szervek is megismerhessék és véleményüket ismertethessék. E tárgyalást követően az állami főépítész a dokumentum elfogadásához szükséges záró véleményét – 8 napon belül – adja meg.

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

Határozati javaslat

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 megismerte és elfogadja a város településrendezési eszközeinek 2021. évi kiemelt fejlesztési területeit – a 2413/72, 2413/80, 2413/104 és a 035/5 hrsz.-ú ingatlanokat - érintő módosításával kapcsolatban a partnerségi egyeztetésére beérkezett véleményeket.
2. A Képviselő-testület megismerte és megtárgyalta a város településrendezési eszközeit érintő, az 1. melléklet szerinti összevont módosítási dokumentációt.
3. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítést a módosítással kapcsolatos, tárgyalásos eljárás keretében történő záró szakmai véleményezés megindítására.

Határidő: 2021. szeptember 1.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Baracsi Viktória főépítész

Komló, 2021. augusztus 18.

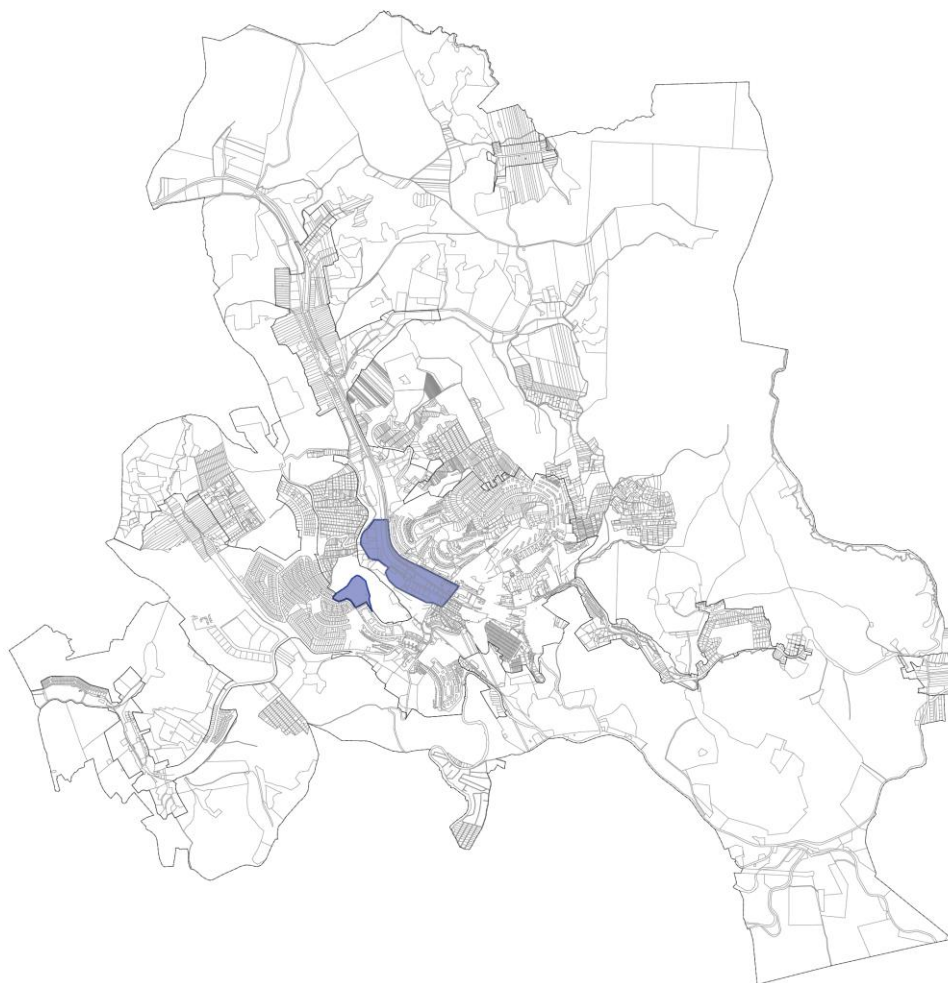
Polics József
polgármester

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



KÉSZÍTETTE:

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.

2021. JÚLIUS

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:



DR. KOVÁCS PÉTER
TT-02-0656

5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

2021. JÚLIUS

TARTALOMJEGYZÉK

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 önkormányzati 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.

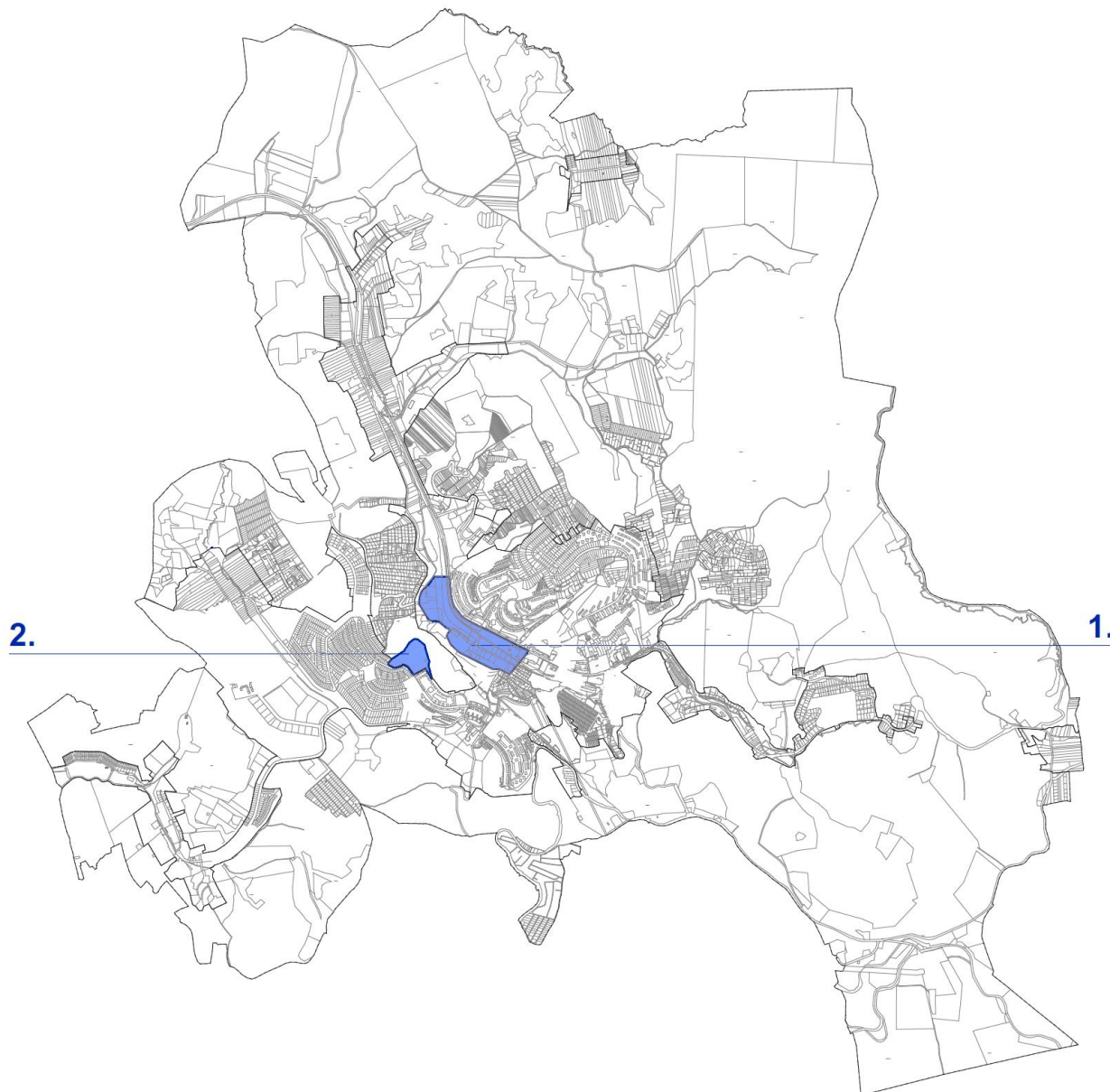
Előzőek alapján, Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján tárgyalásos eljárásról 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 ideje, 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 ismételtelen szükséges az övezetek határainak újragondolása. A tömbbelső tervezett kiszolgáló útjainak kiegészítésével valamennyi telephely közötti megközelítése biztosítható. A terület folyamatos átalakuláson megy keresztül, gazdasági és ipari jellege a későbbiekben is fennmarad.



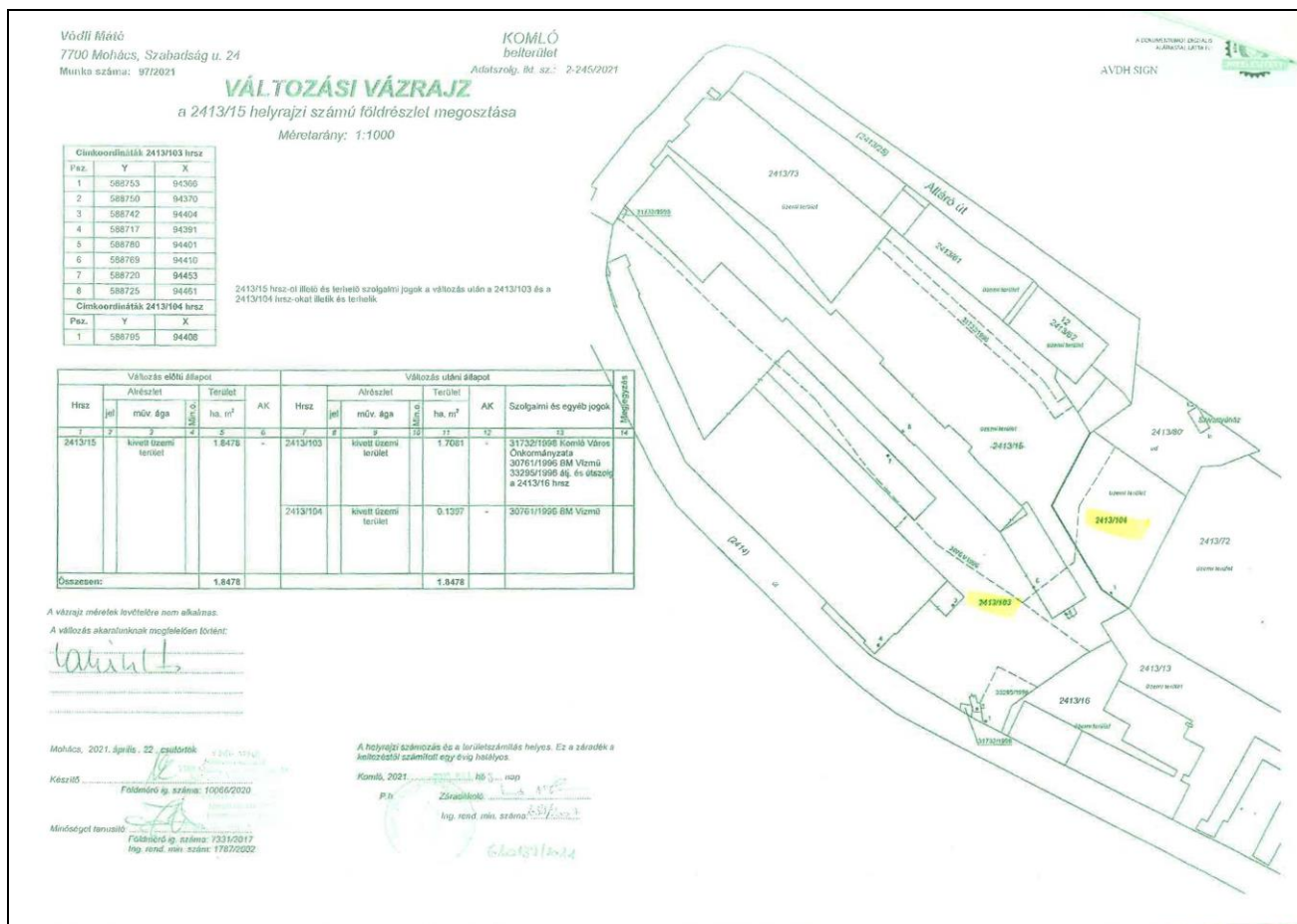
1. Számú indítvány helyszínére



2. Számú indítvány helyszínére

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 működött. 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 földrésztel 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:

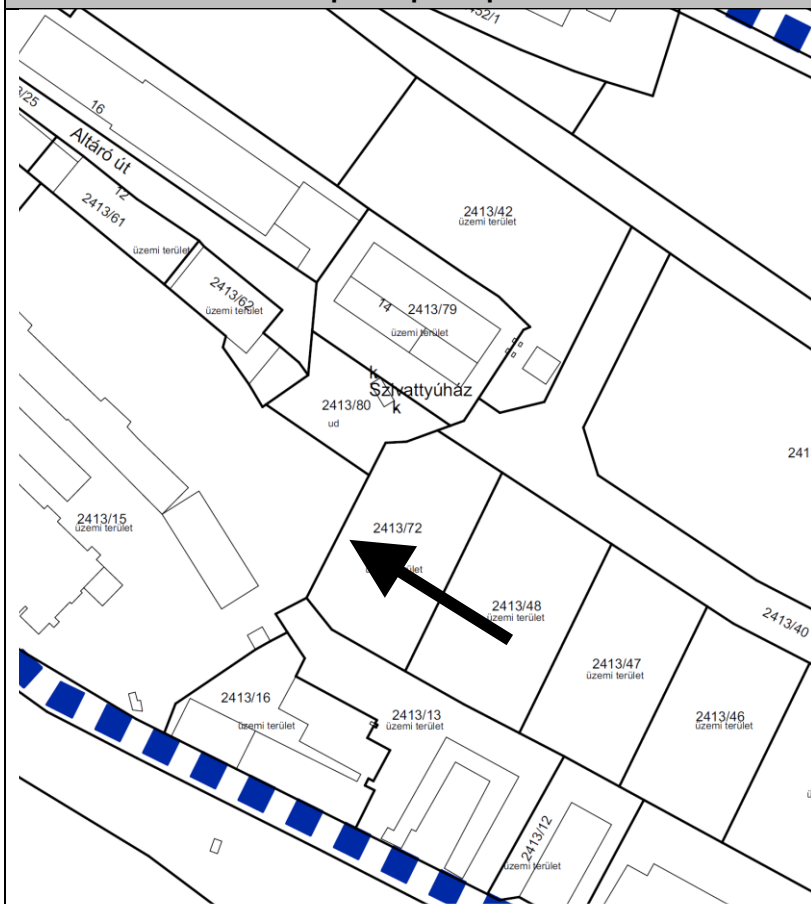
Teleknagyság 1000 m²-ről 600 m²-re
 Megengedett építménymagasság 12,5 méterről 9,0 méterre csökken.

Beépítési mód és nagyság a módosítással nem változik.

átnézet térkép



alaptérképi állapot



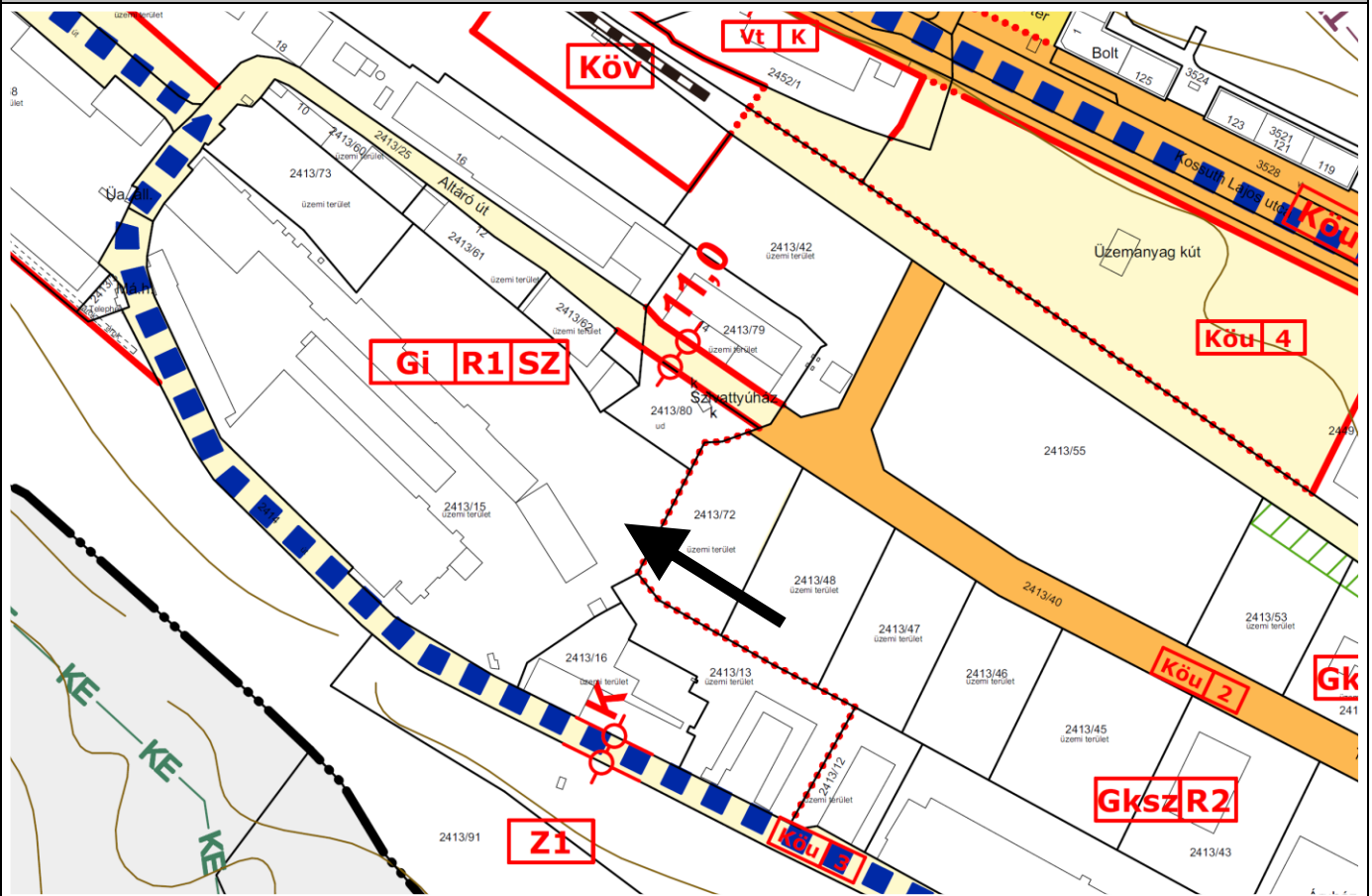
Hatályos szerkezeti terv



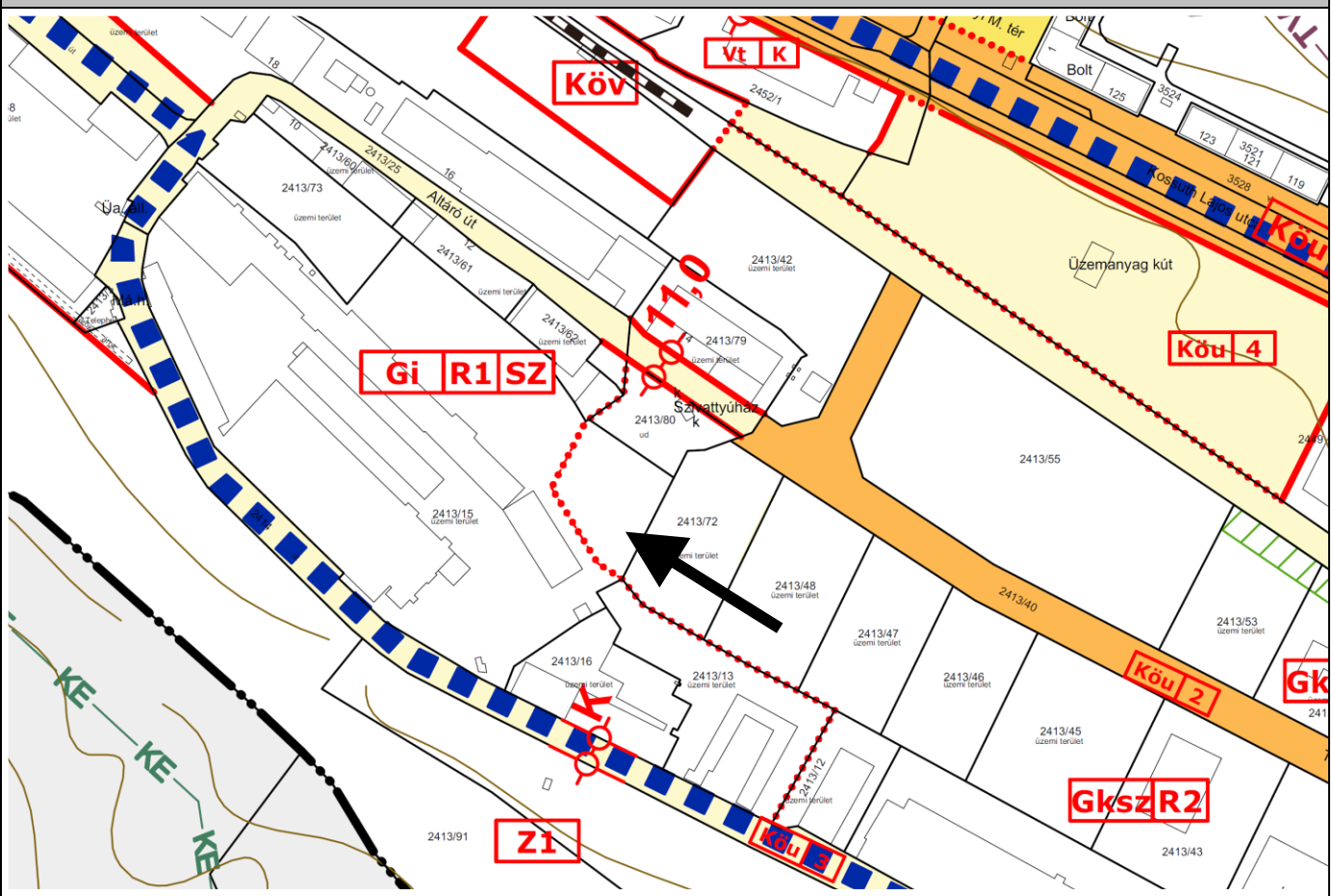
Tervezett szerkezeti terv



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 tevékenység nem 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.*

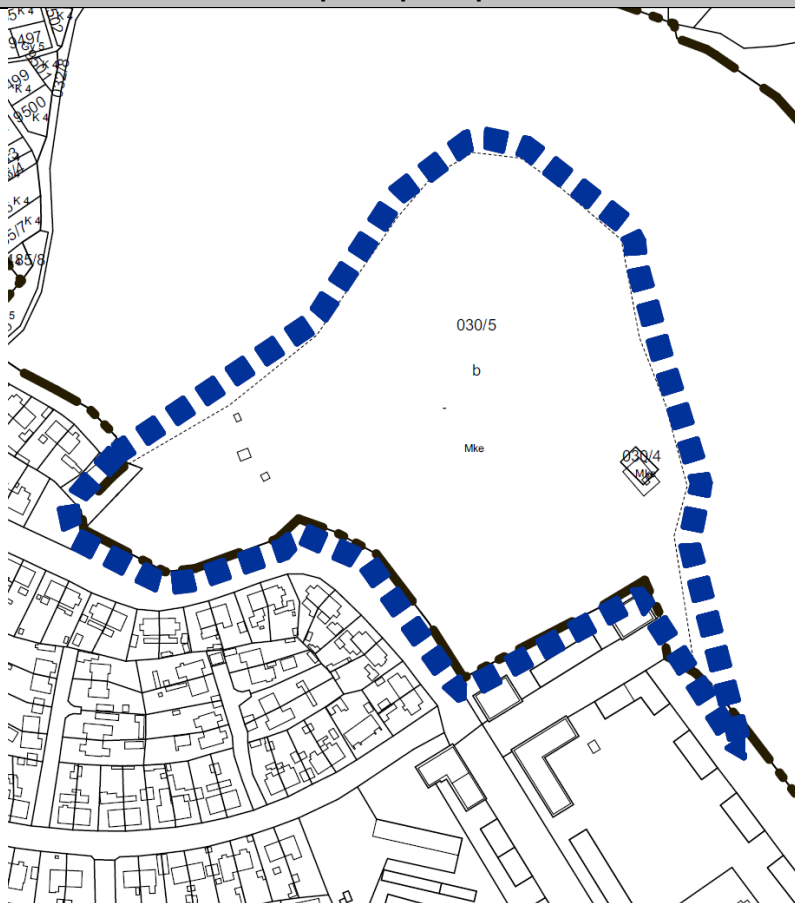
A belterületi szabályozási tervlapon, a terület határán, és megközelítését szolgáló, tervezett 10,0 méteres közút szabályozási határai a kialakult, használat szerinti határhoz került igazításra. A szabályozási szélesség az útszakasz keleti határán kismértékben nő. Az út nyugati határa nem módosul. A 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.

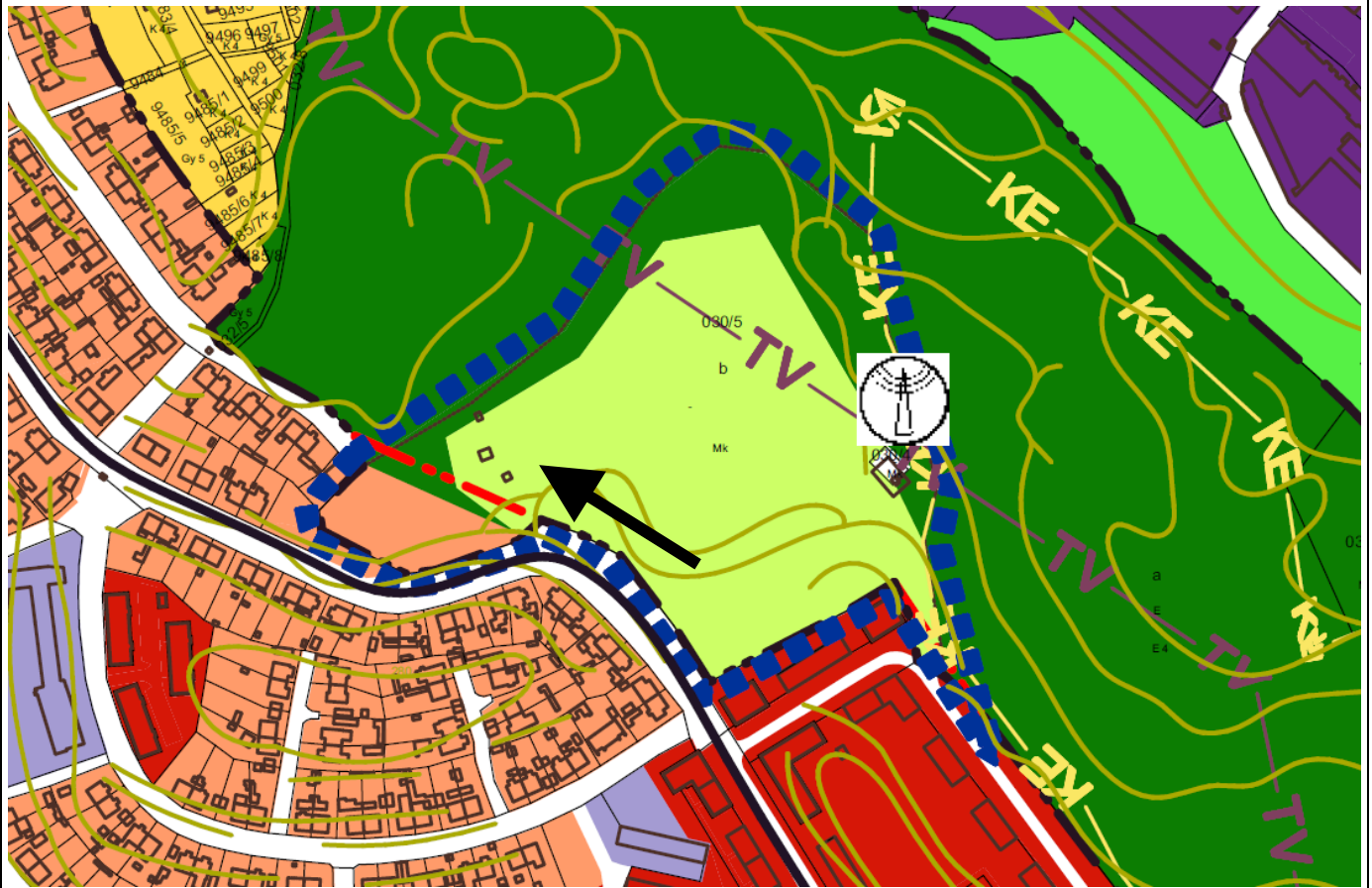
átnézet térkép



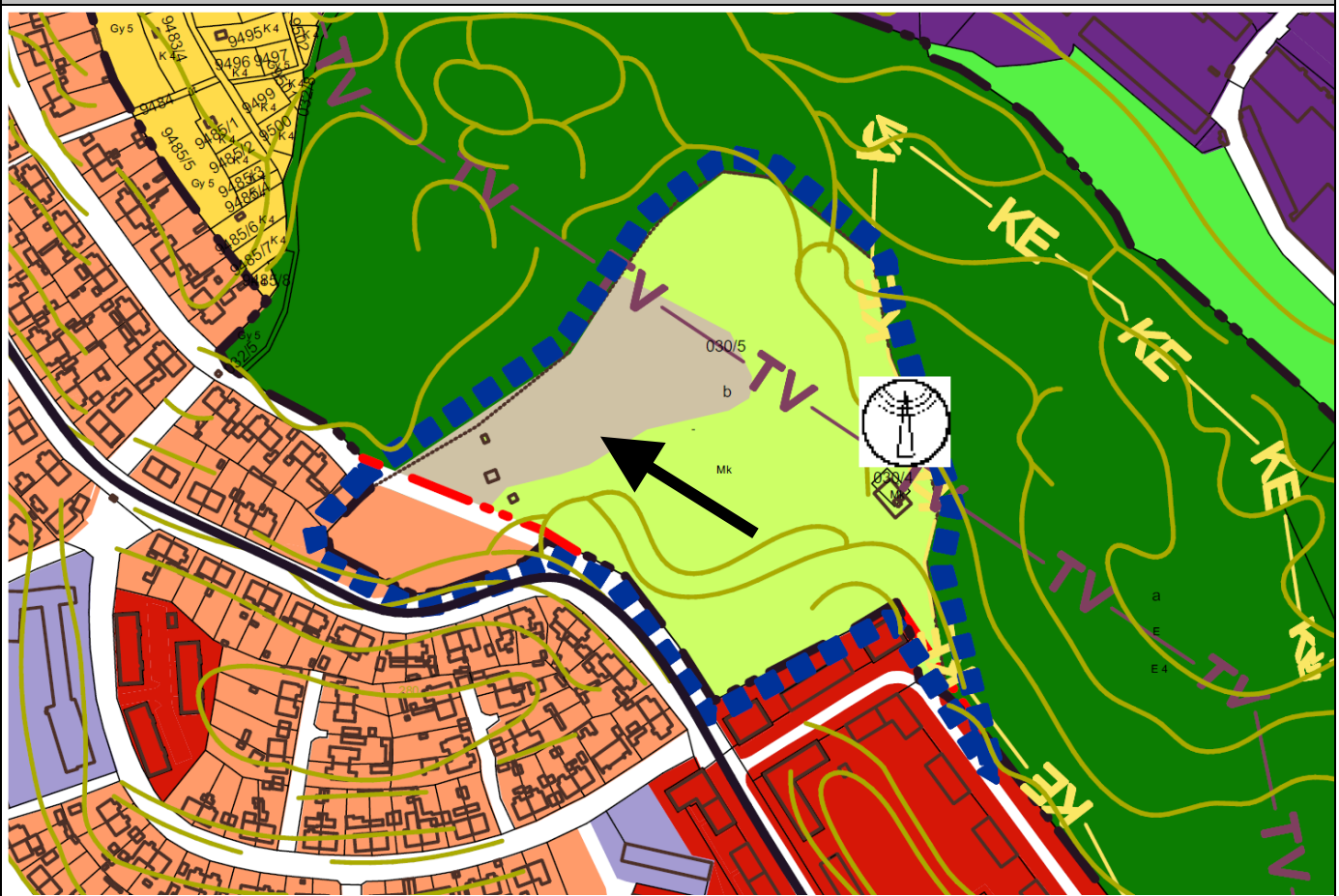
alaptérképi állapot



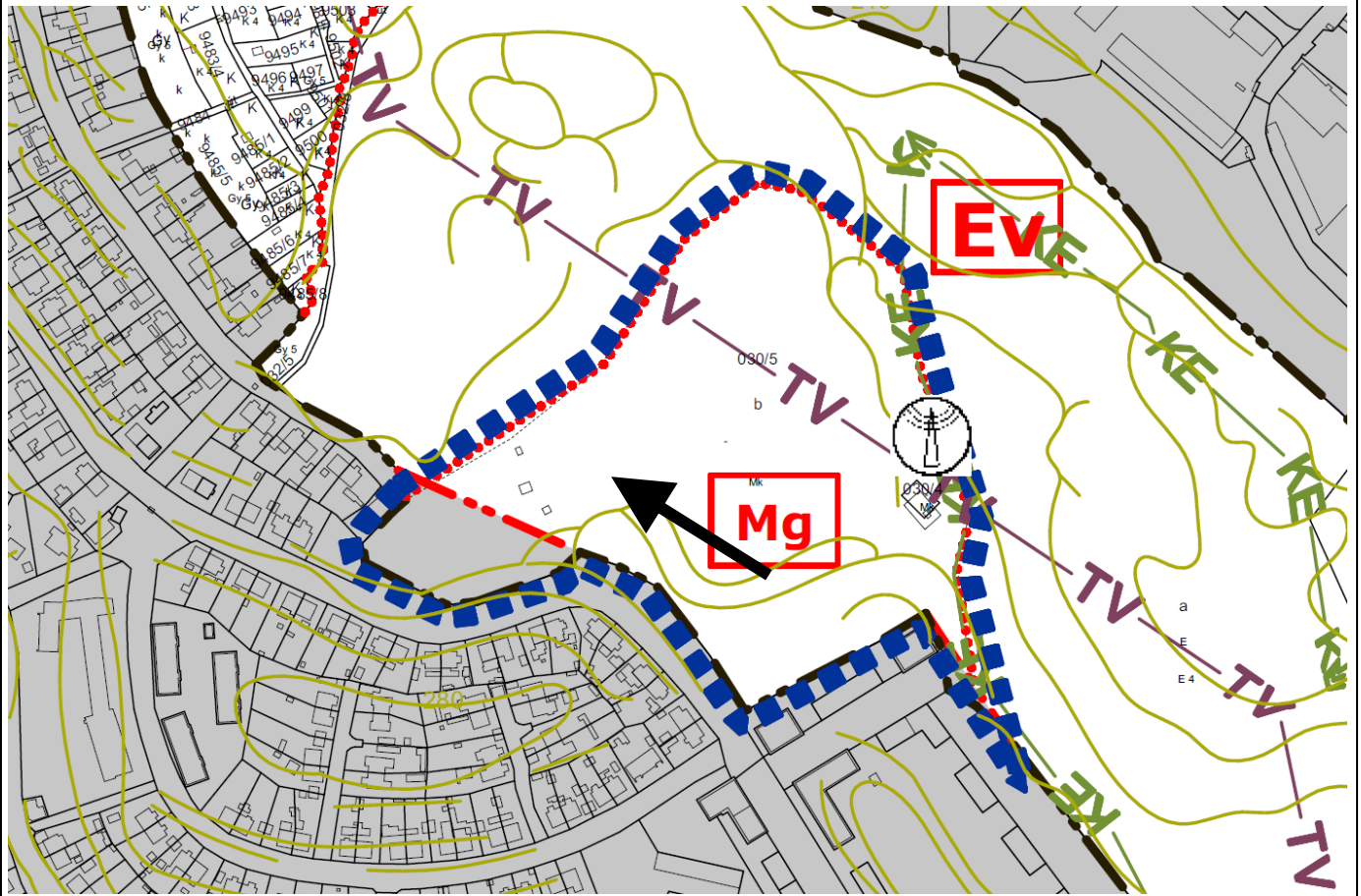
Hatályos szerkezeti terv



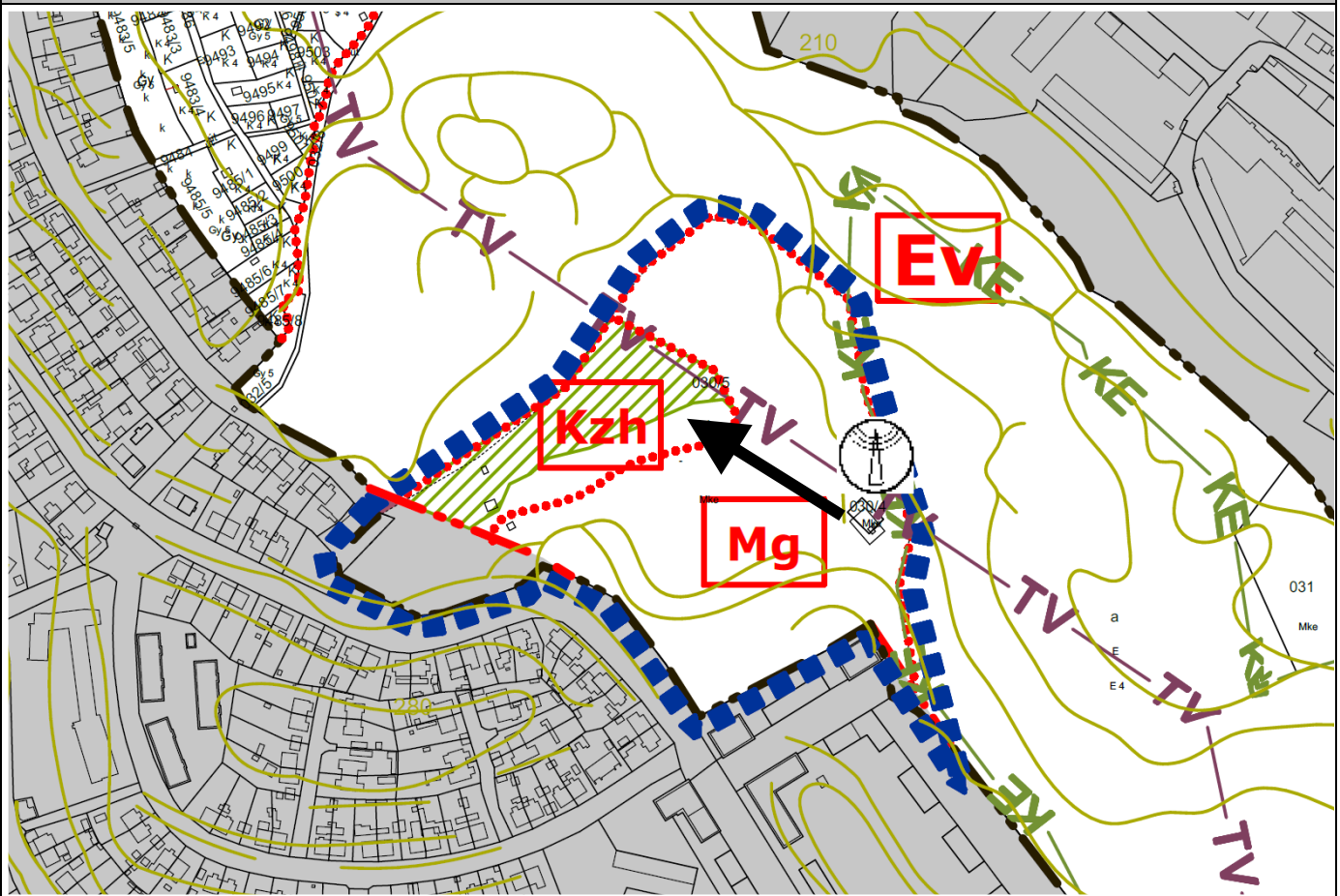
Tervezett szerkezeti terv



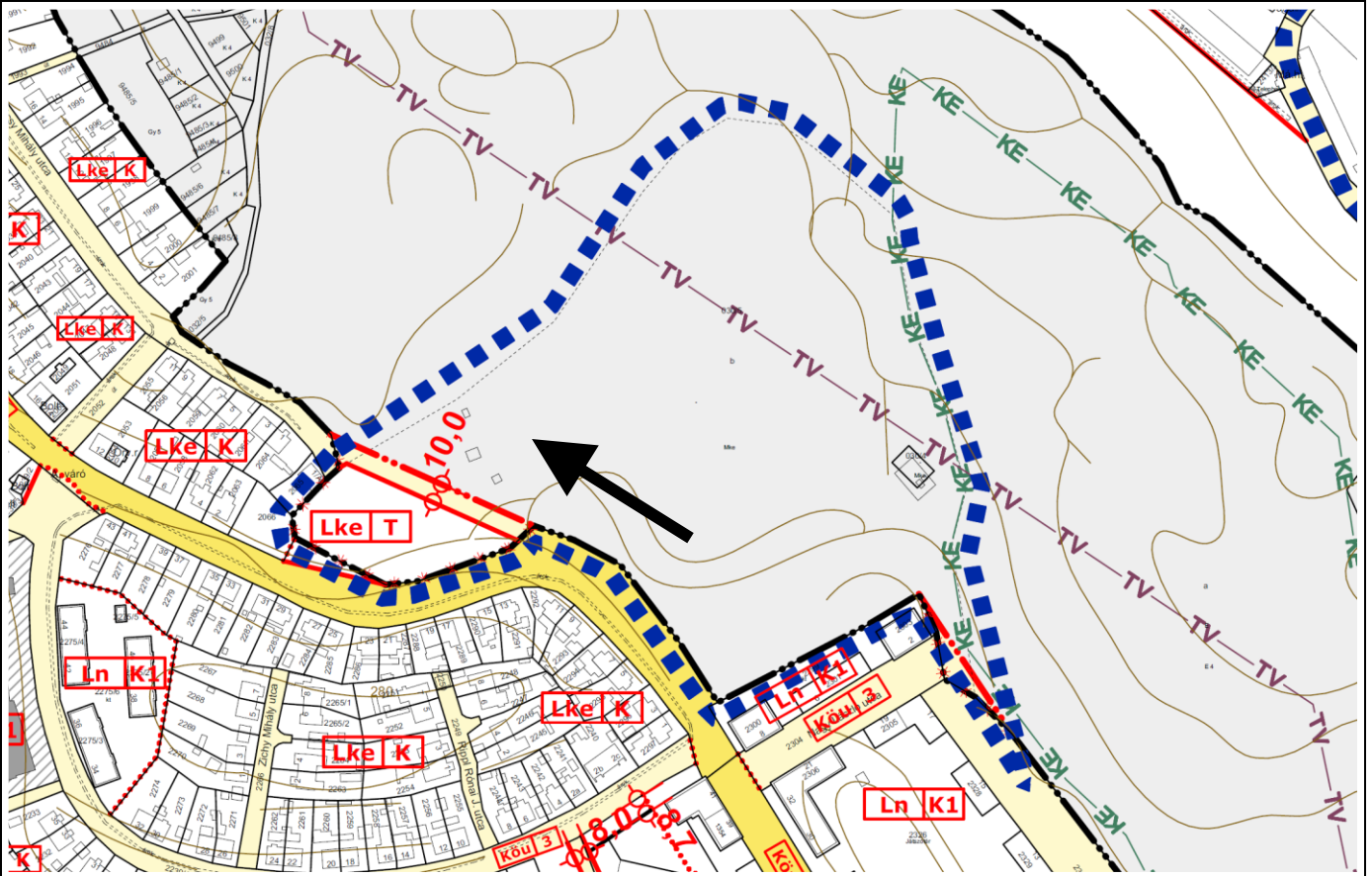
Hatályos külterületi szabályozási terv



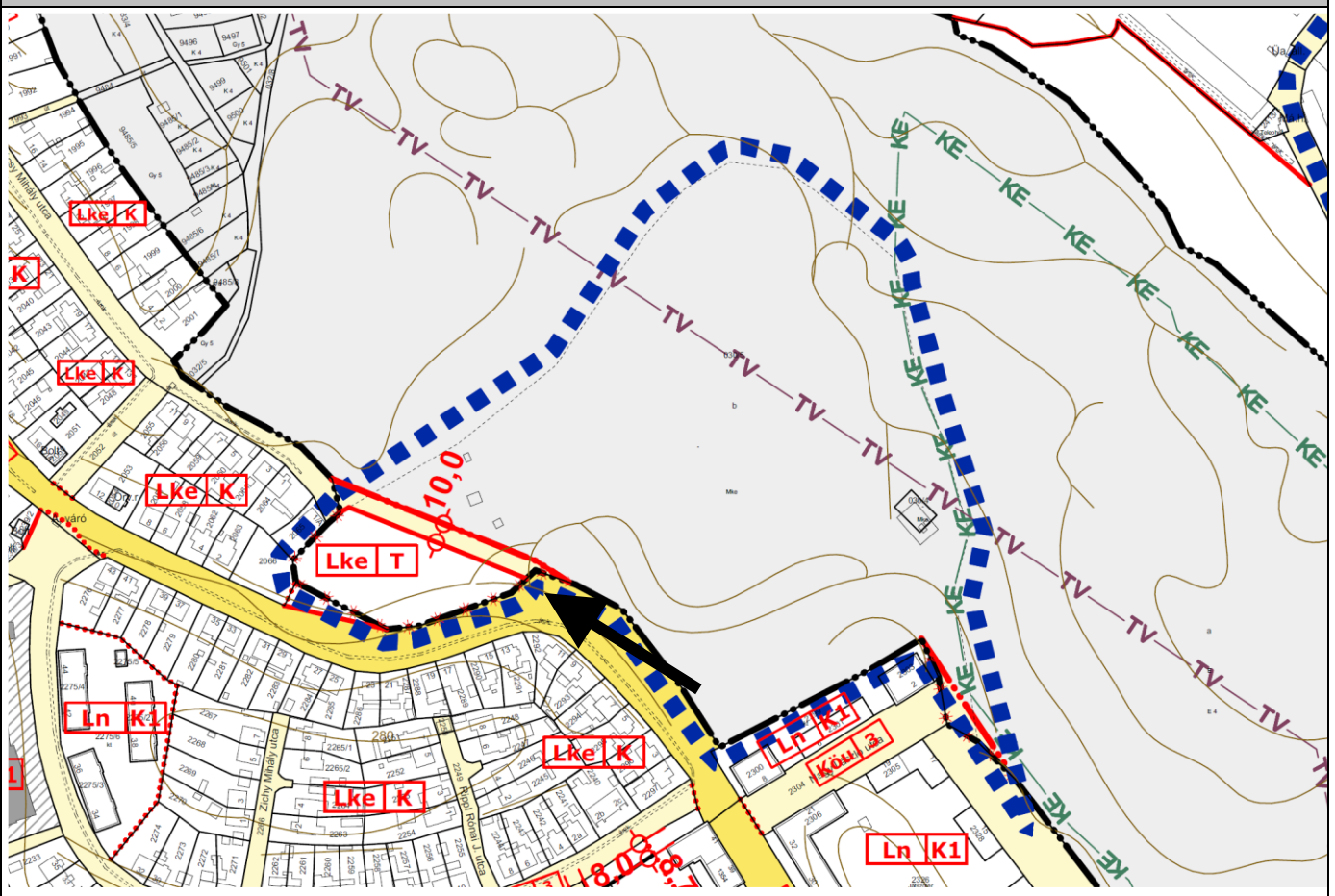
Tervezett külterületi szabályozási terv



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 tervekészítés során elkészült megalapozó vizsgálatokat és alátámasztó munkarészeket. Megállapítottuk, hogy a munkarészek Komló településrendezési terveinek készítésekor a településrendezési feladatnak megfelelően, a település adottságainak, valamint a településhálózatban elfoglalt helyének figyelembe vételével elkészültek.

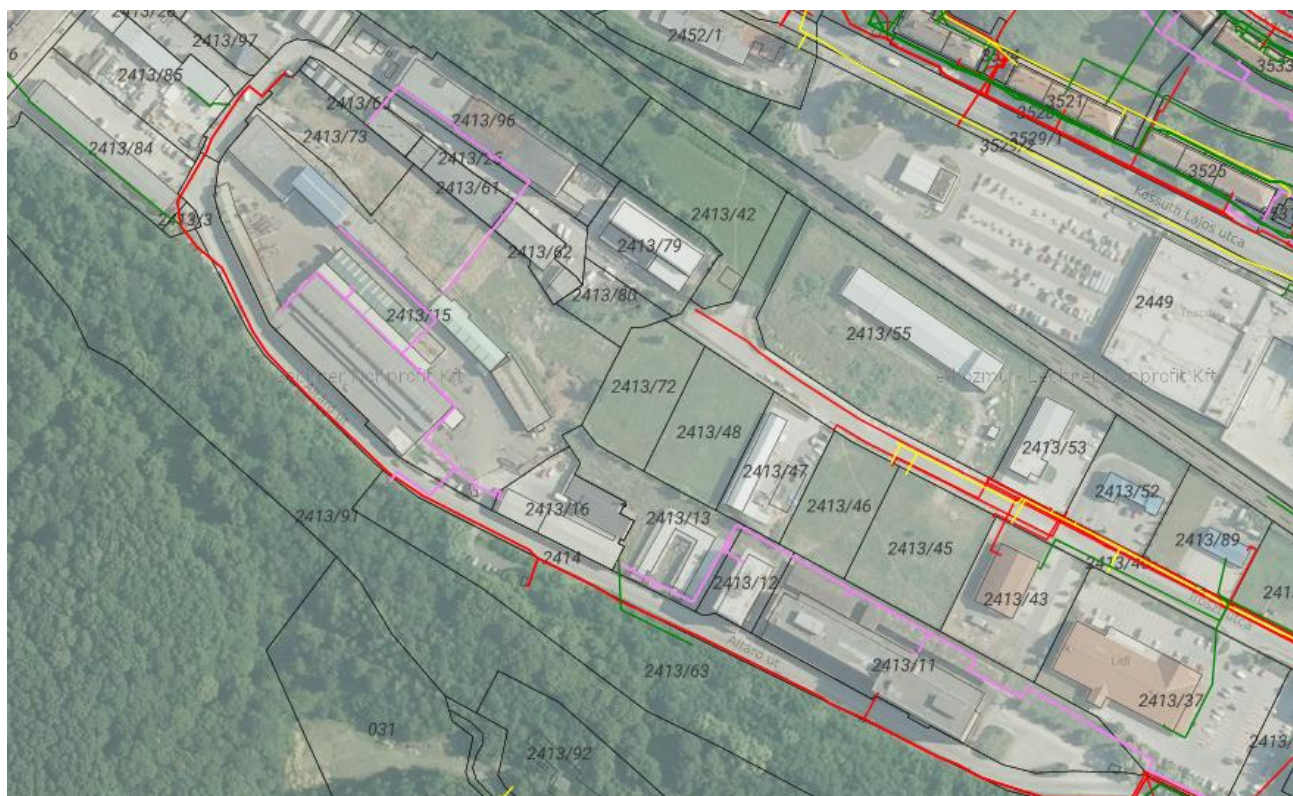
4.1. KÖZLEKEDÉS

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

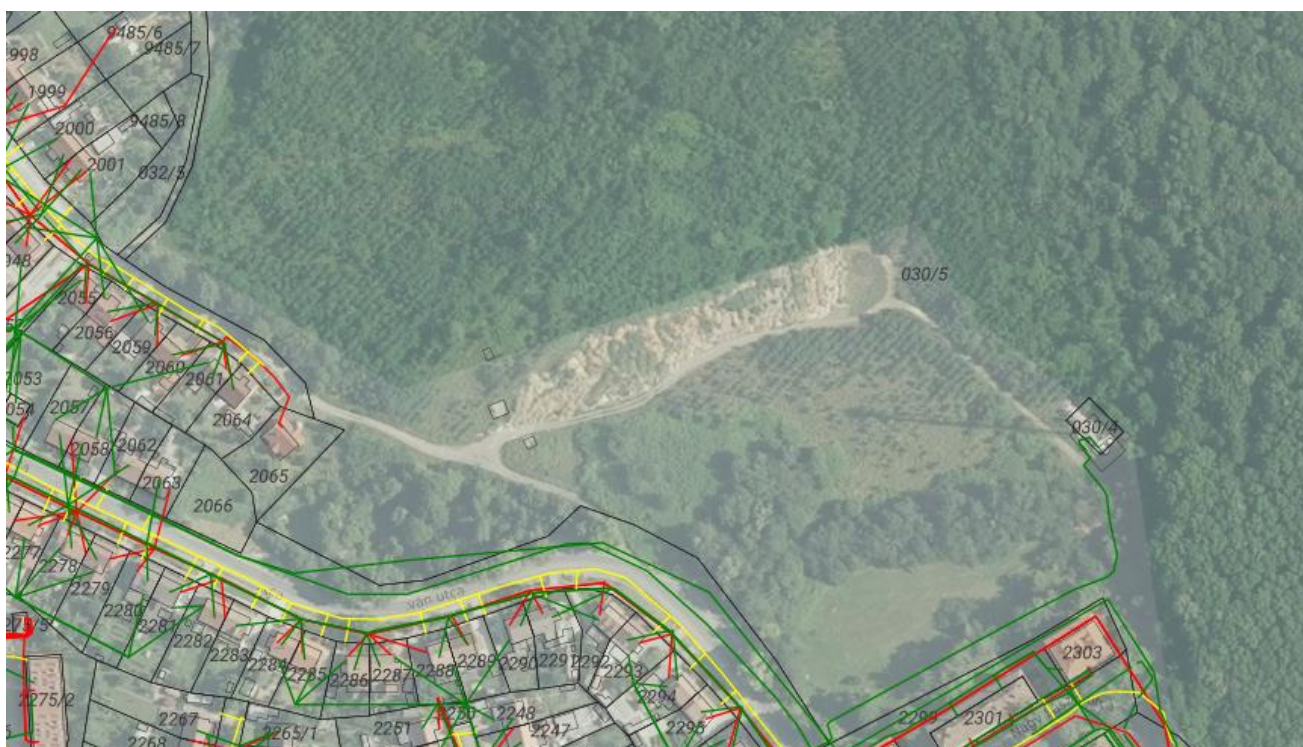
A 2. számú módosítás esetében a természetben meglévő út kiszabályozását tartalmazza a településrendezési terv. Telkének kialakítása eddig nem történt meg (önkormányzati terület). A létesülő új övezet telkével együtt várhatóan az út telke is kialakításra kerül. A hatályos tervhez képest az útszakasz keleti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

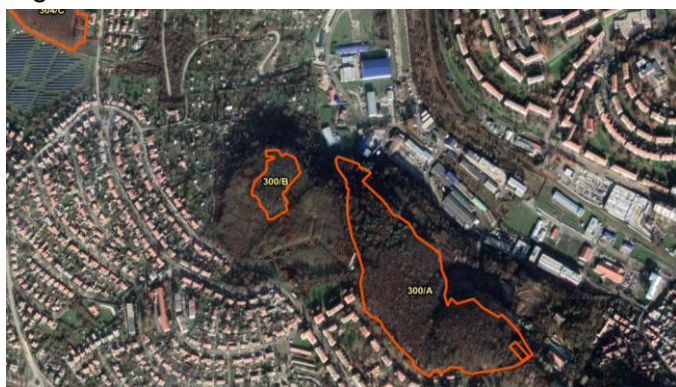


A közműterkép részletek (piros: villamos vezeték, sárga: szénhidrogén vezeték, kék: ivóvíz vezeték, rózsaszín: távhővezeték, zöld: hírközlési vezeték, barna: vízelvezetés):

4.3.TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK

Jelen módosítási eljárás zöldterületet, zöldfelületet, 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.



nyilvántartott, azonban a módosítás során ezeket nem érintjük.

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 területfelhasználás 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

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 tervekészítéskori területrendezési tervek elhatározásaival összhangban vannak. Komló Város jelen módosítási eljárása nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna.

A módosítás hatályos területrendezési tervekkel való összhangját az alábbiak tartalmazzák:

Az Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXIX. törvény).

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti az Ország szerkezeti tervét és az országos övezeteket az alábbiak szerint:

2. melléklet: Az ország szerkezeti terve

3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

3/1. melléklet az országos ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete,

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

3/3. melléklet az erdők övezete,

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

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

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

1. melléklete: jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. melléklete: erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. melléklete: tájképvédelmi terület övezete

4. melléklete: vízminőség-védelmi terület övezete

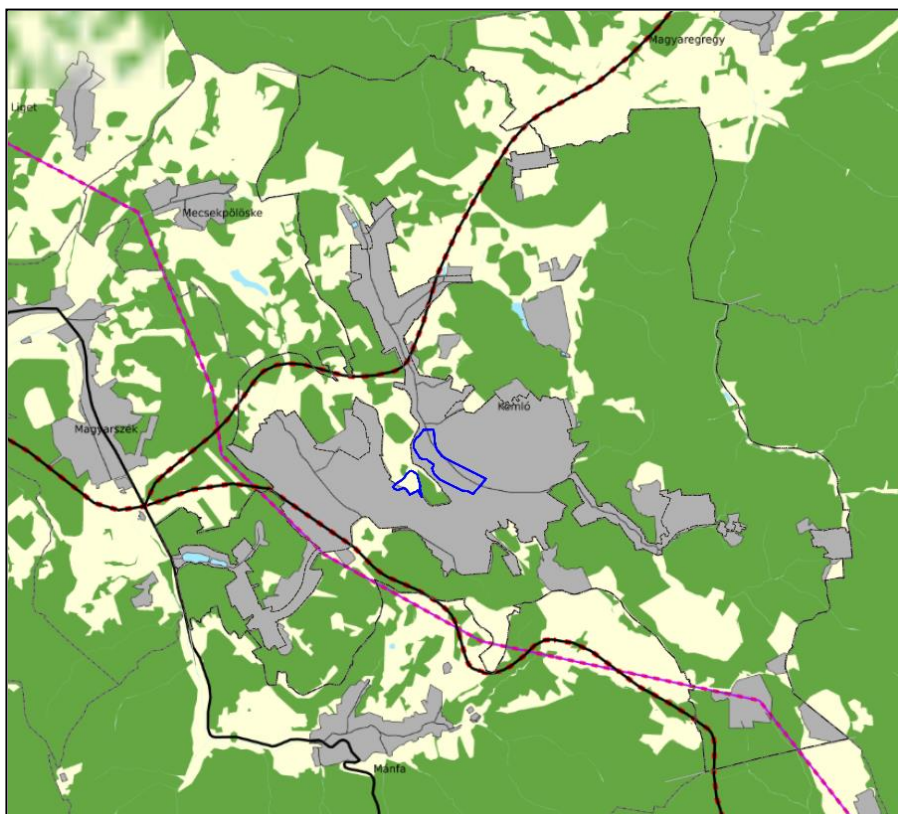
5. melléklete: nagyvízi meder övezete

6. melléklete: VTT tározók övezete

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

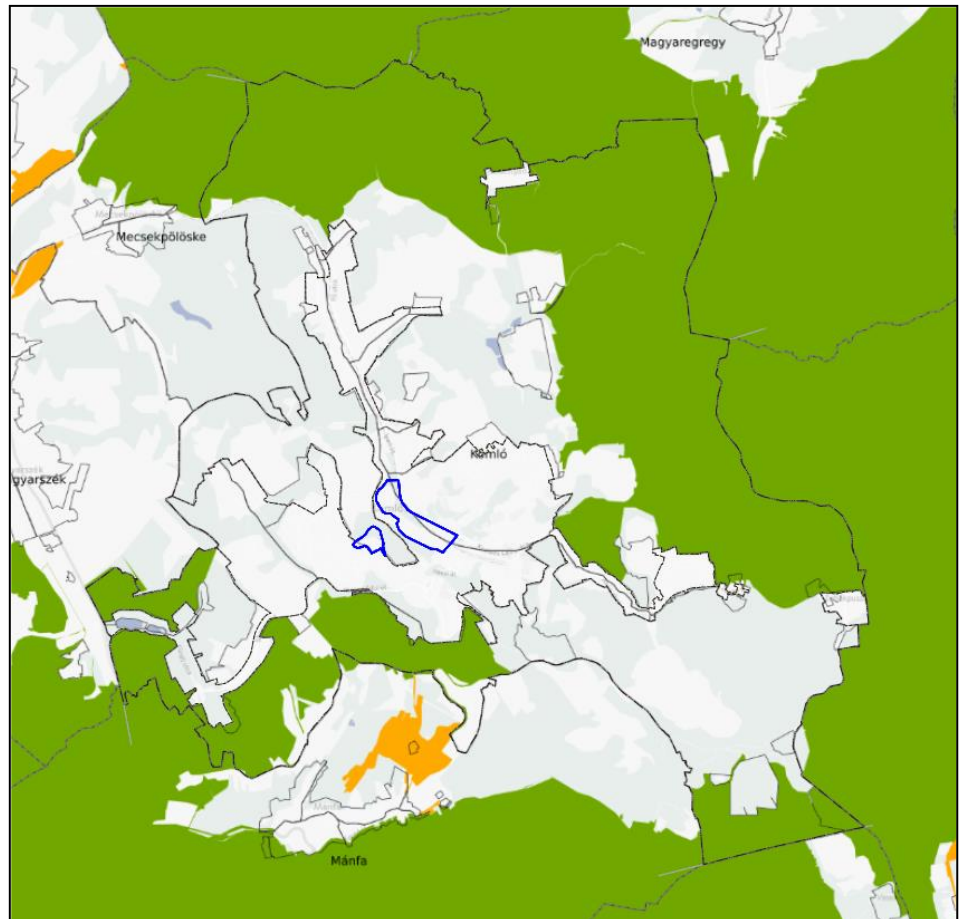
A módosítással érintett terület települési és mezőgazdasági térséget érint, az OTrT és MvM rendeletben meghatározott övezetek érintettsége nem áll fenn.

Az OTrT vonatkozó kivonatát a következő ábrák mutatják be.

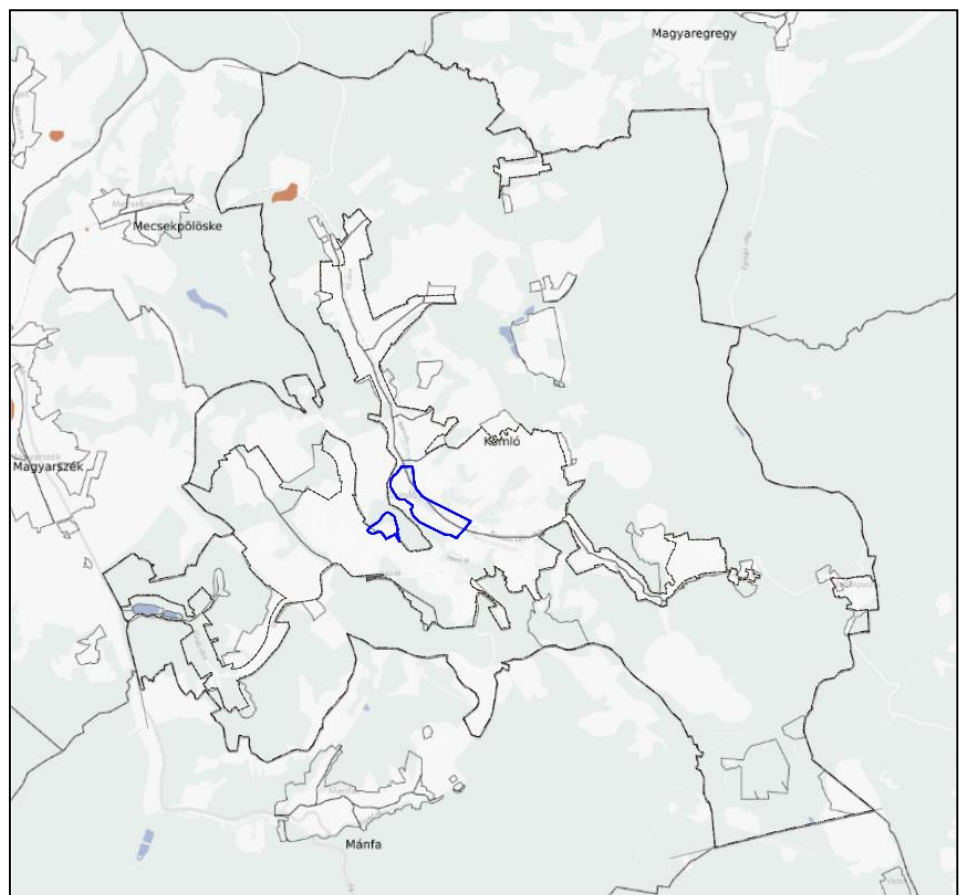


Az Ország Szerkezeti Terve

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

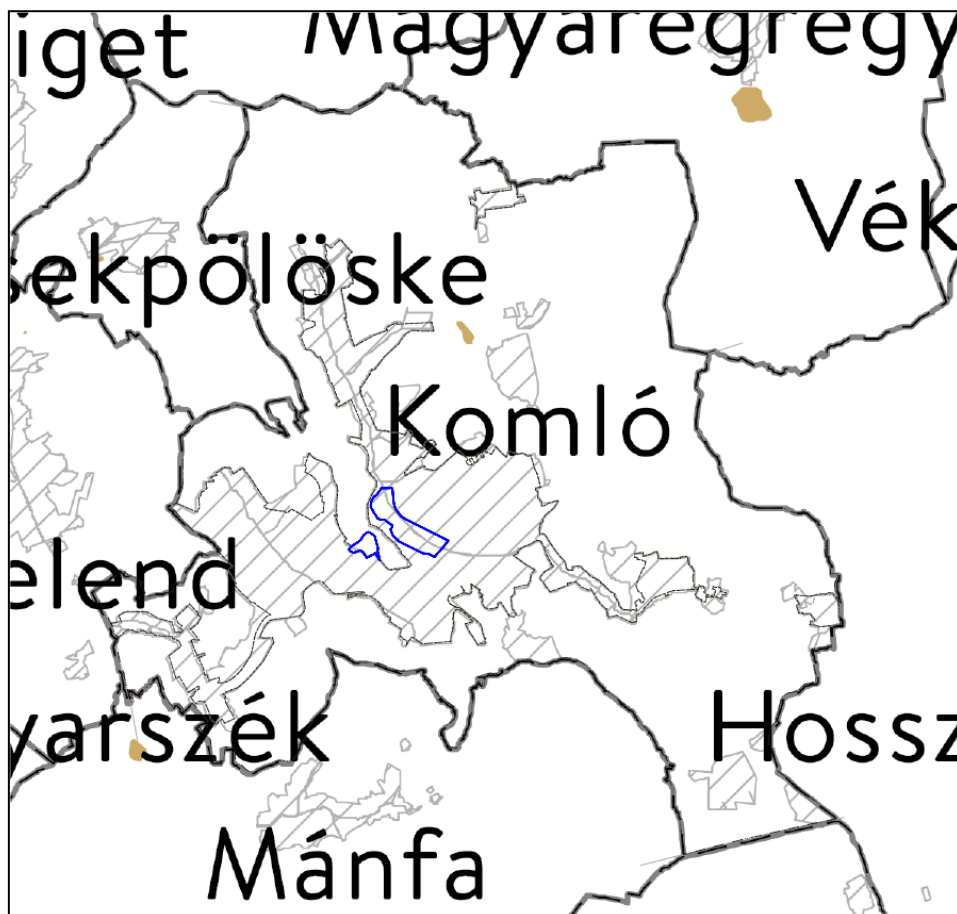


**Kivonat az OTrT 3.2.
mellékletéből - Kiváló
termőhelyi adottságú
szántóterület övezete**



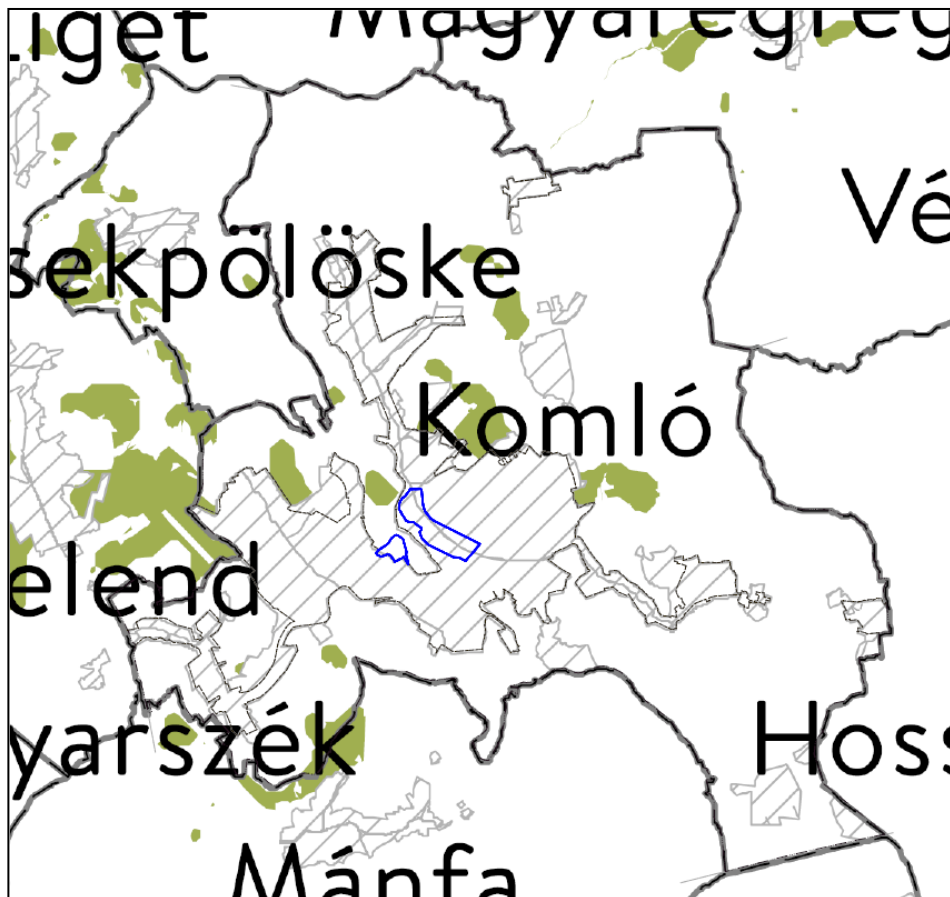


Kivonat az OTrT 3.3. mellékletéből - Erdők övezete



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

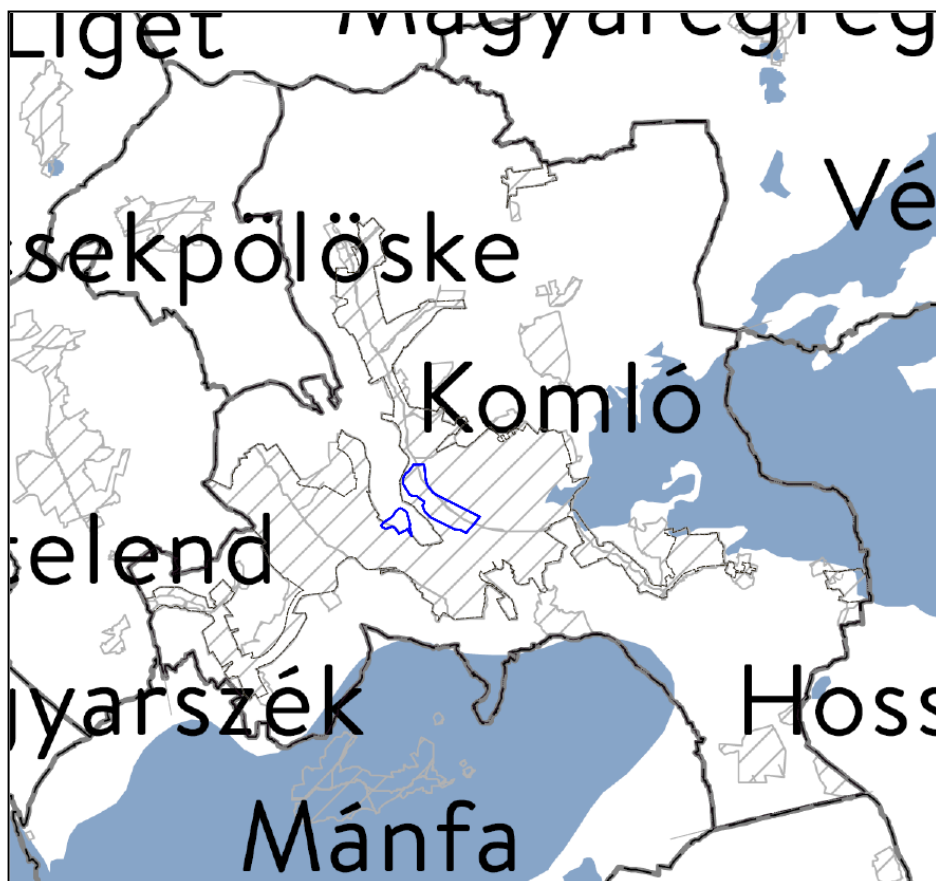
Kivonat a 9/2019.
(IV.14.) MvM rendelet
2. mellékletéből –
Erdőtelepítésre
javasolt terület
övezete



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



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



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 (BMTTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti a megye szerkezeti tervét valamint megyei övezeteket, melyből az alábbiak érintik Komló igazgatási területét:

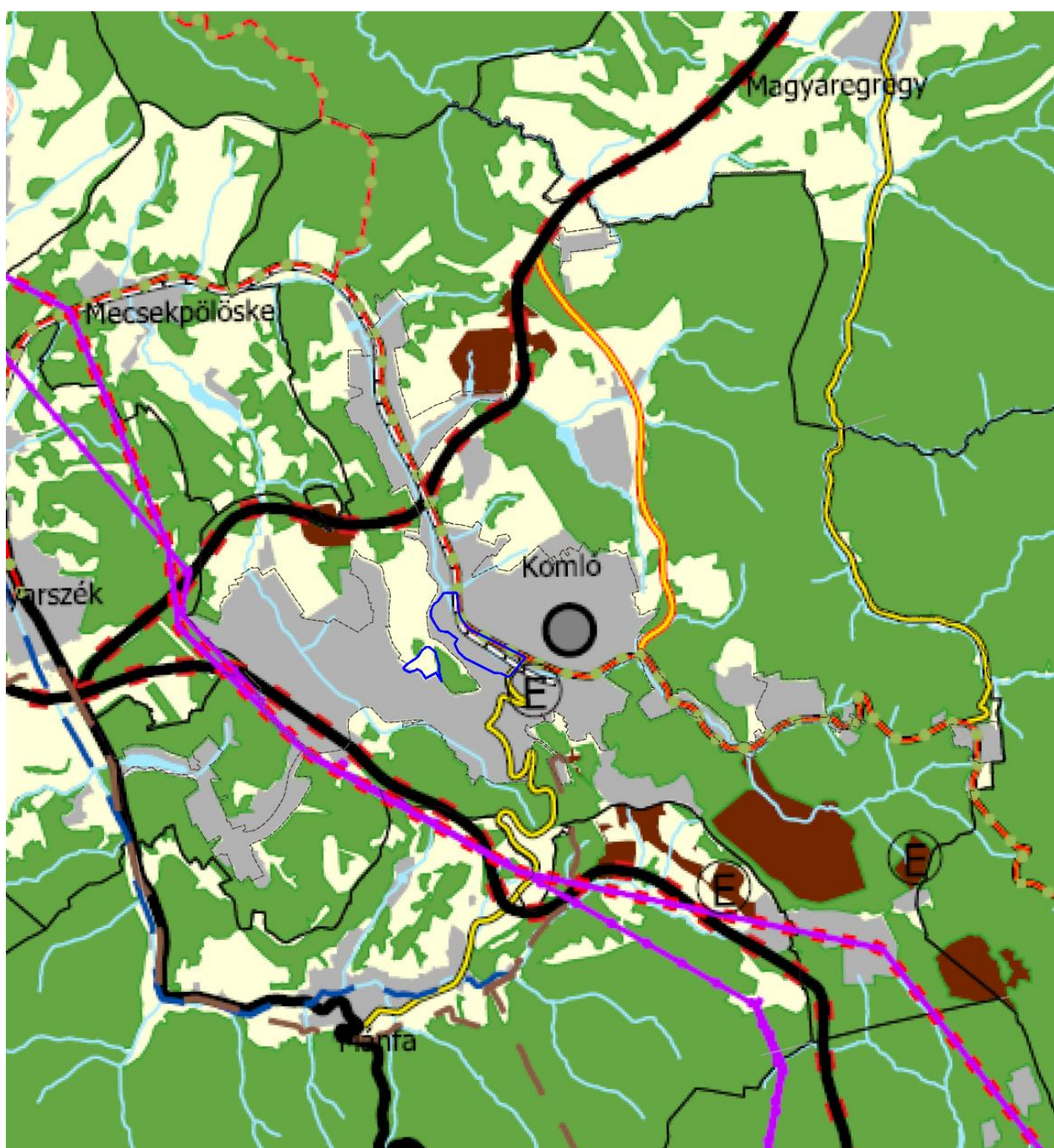
(2) Az országos övezetek a következők:

- 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.

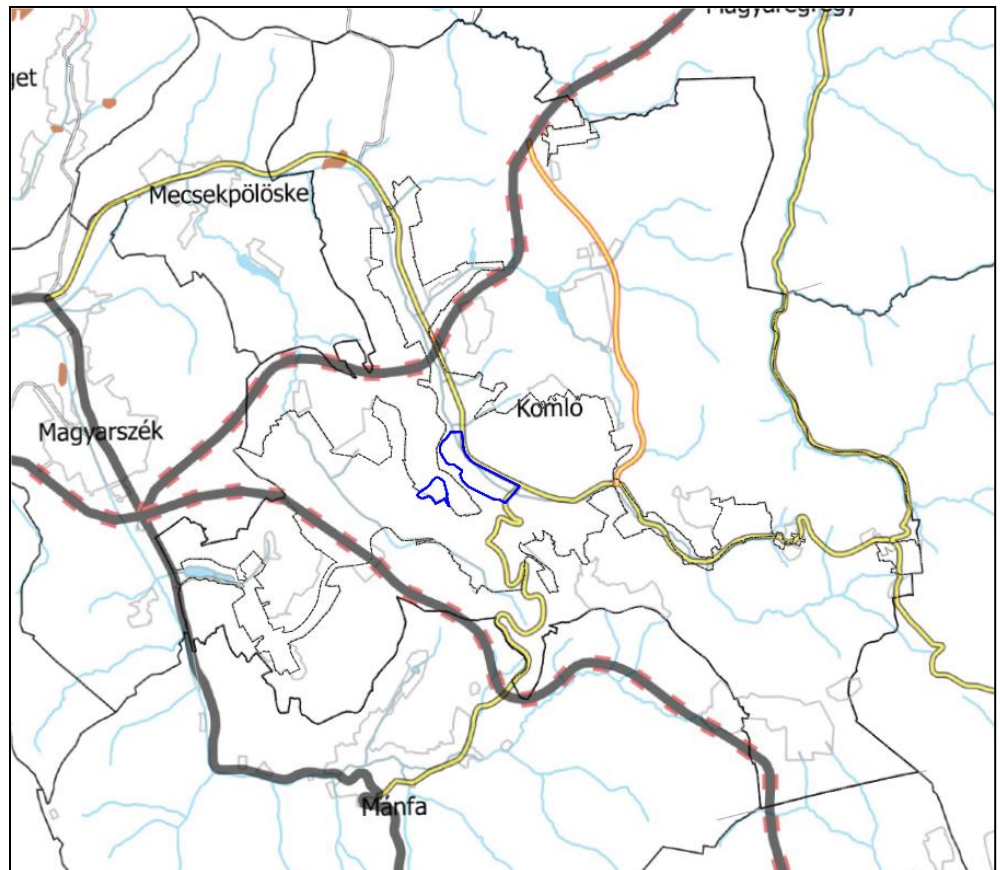
(3) A megyei övezetek a következők:

- 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.

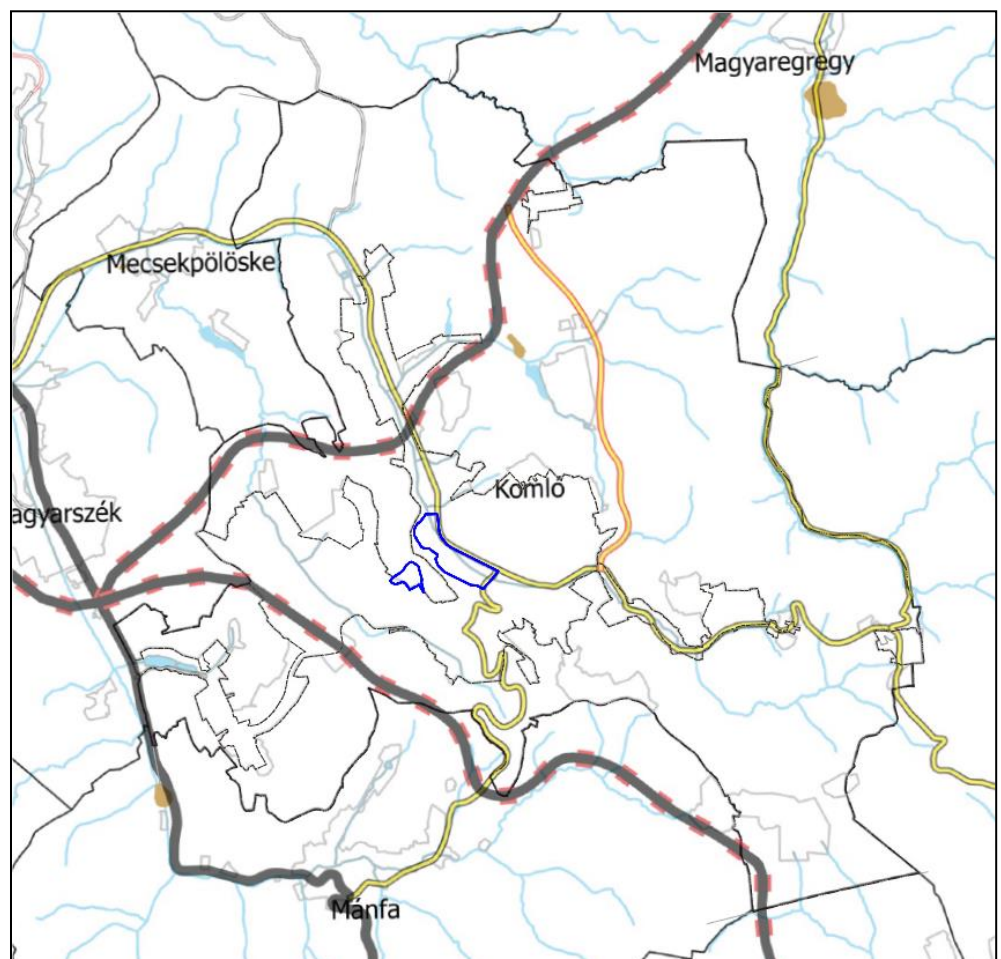
A módosítással érintett területek települési térségben és mezőgazdasági térségben vannak. A Baranya Megyei Területrendezési terv által jelölt térségi övezetek közül a módosítással érintett területet nem érintik az övezetek.



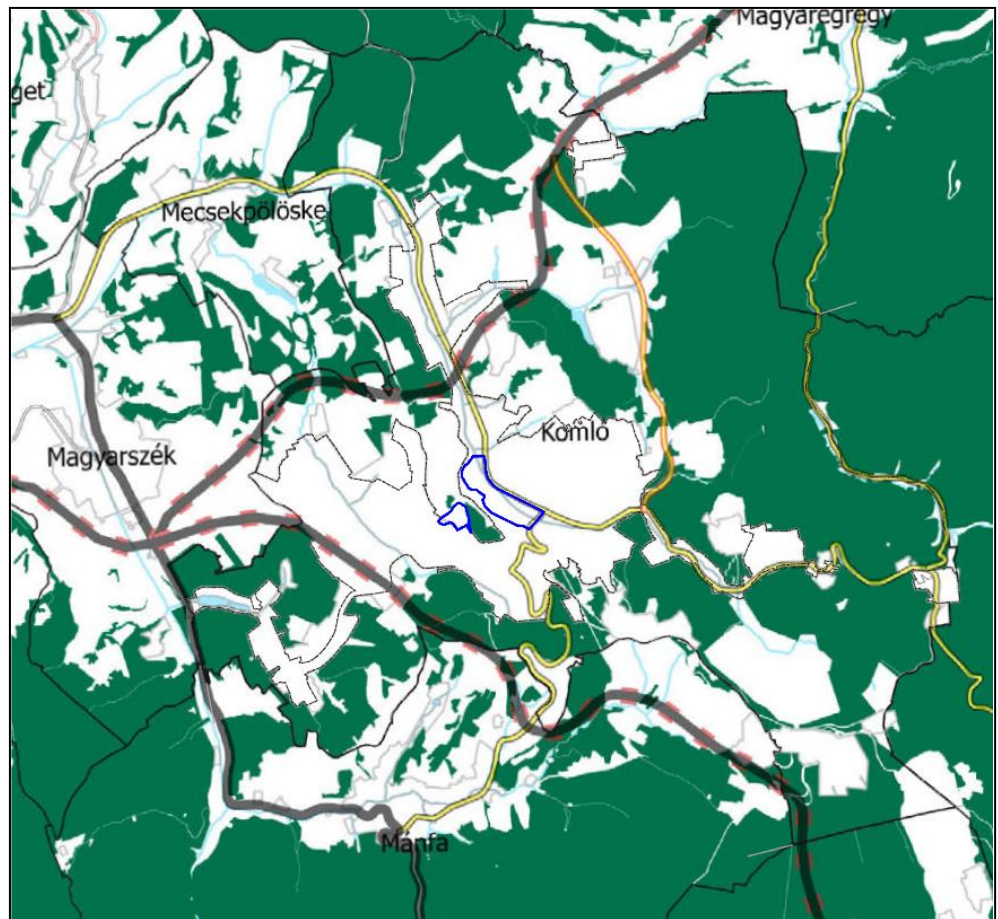
BMTTr – Országos ökológiai hálózat megterületének (zöld) és ökológiai folyosójának övezete



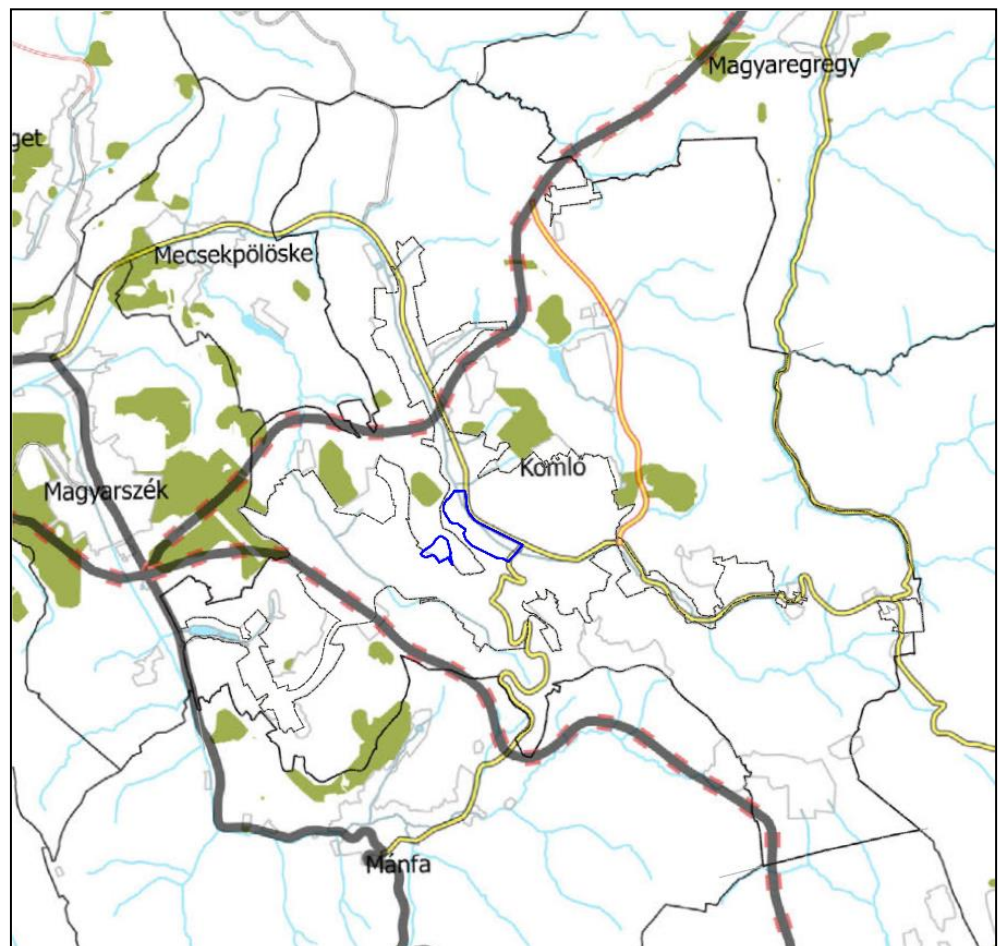
**BMTrT – Kiváló
termőhelyi adottságú
szántóterület övezete**



**BMTrT – Jó termőhelyi
adottságú szántóterület
övezete**

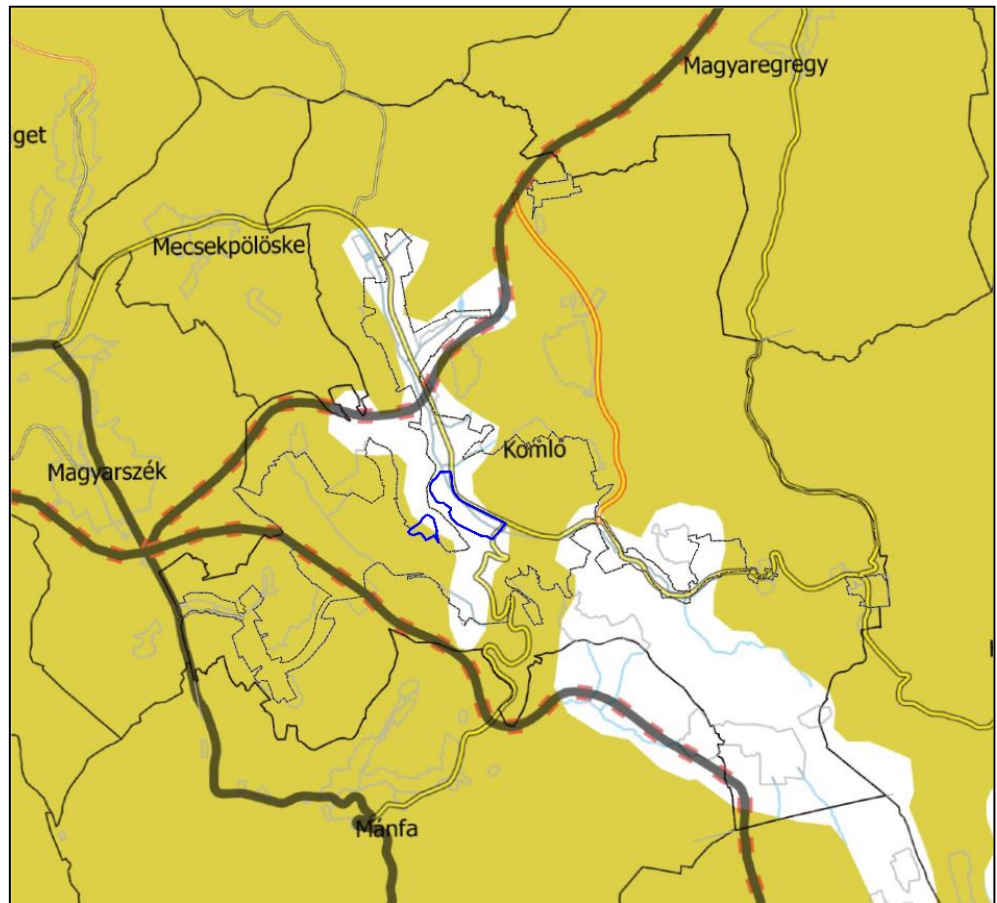


BMT rT – Erdők övezete



**BMT rT –
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 kedvezményrel 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
címmzetes főjegyző

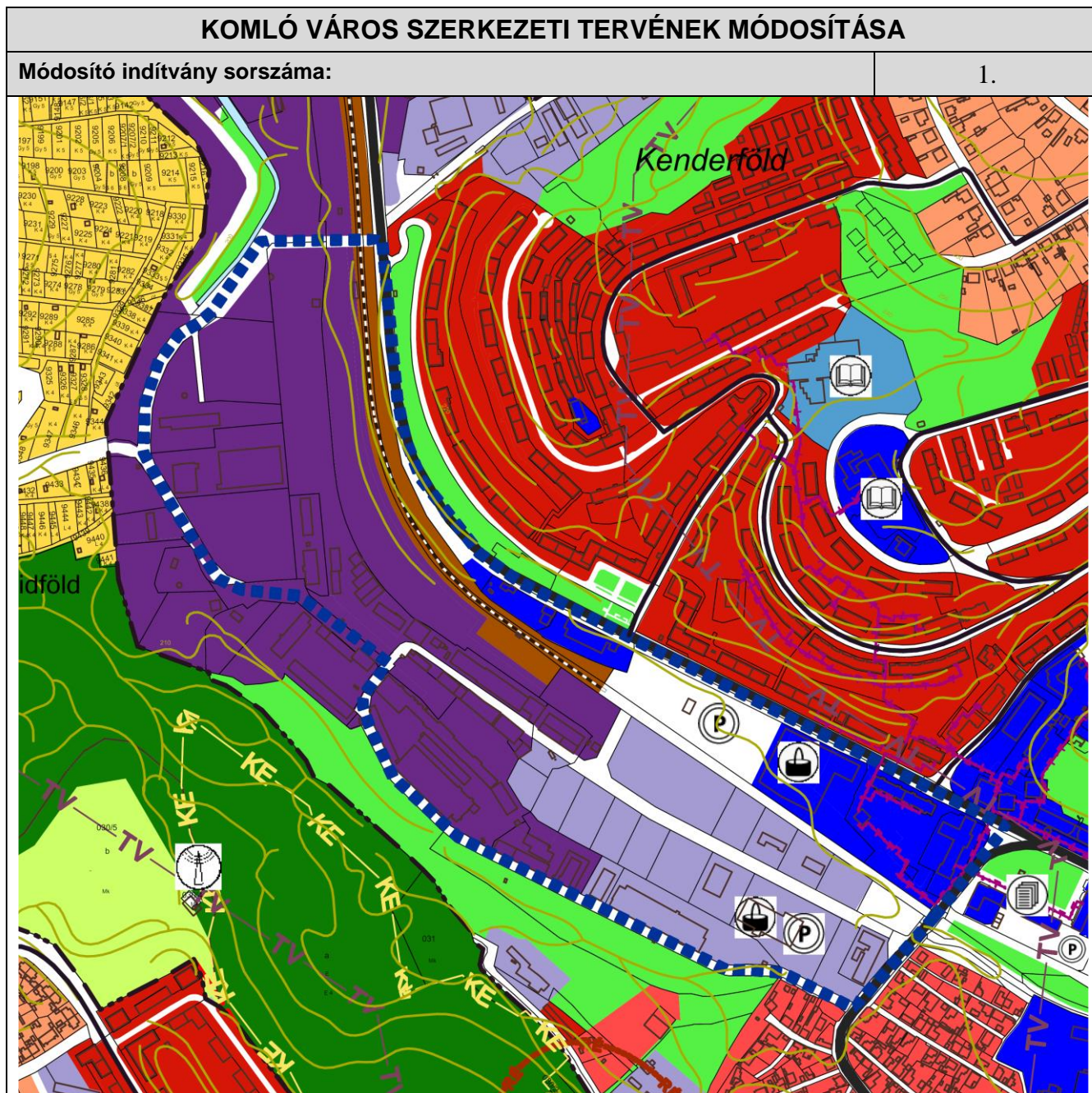
Polics József
polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése

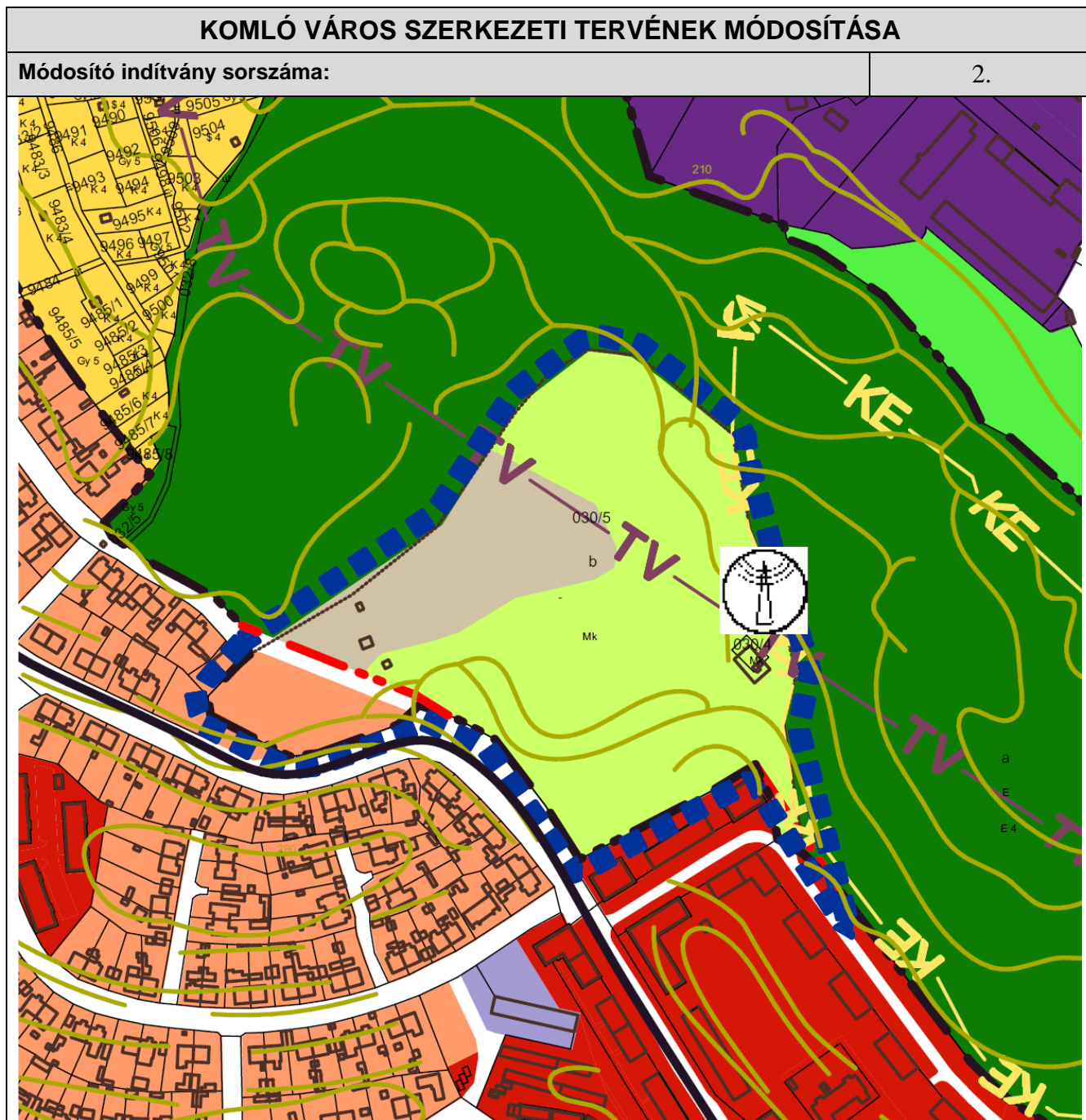
dr. Vaskó Ernő
címmzetes főjegyző

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

1.



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 érdekelték 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 rendelkezés lép:

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

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***

*kötőtpályás közlekedési terület **KöV***

*zöldterület **Z***

Erdőterületek

védelmi erdőterület **Ev**
gazdasági erdőterület **Eg**
egészségügyi-turisztikai célú erdőterület **Ee**
Mezőgazdasági 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 rendelkezés 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 zöldhulladék 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
címetes főjegyző

Polics József
polgármester

Záradék:

A határozat kihirdetése

dr. Vaskó Ernő
címetes főjegyző

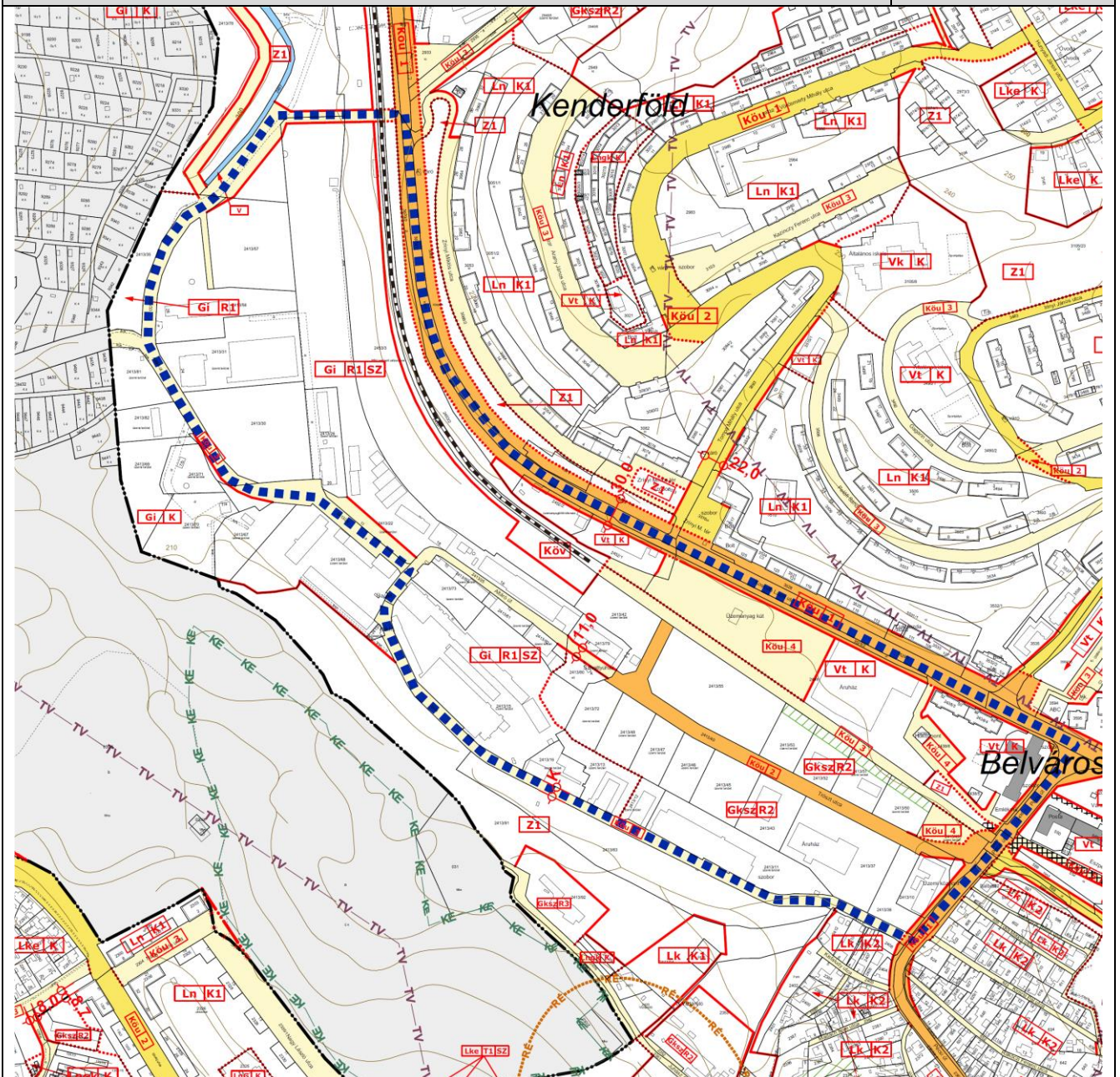
...../2021 (.....) önkormányzati rendelet
1. számú melléklete

1.

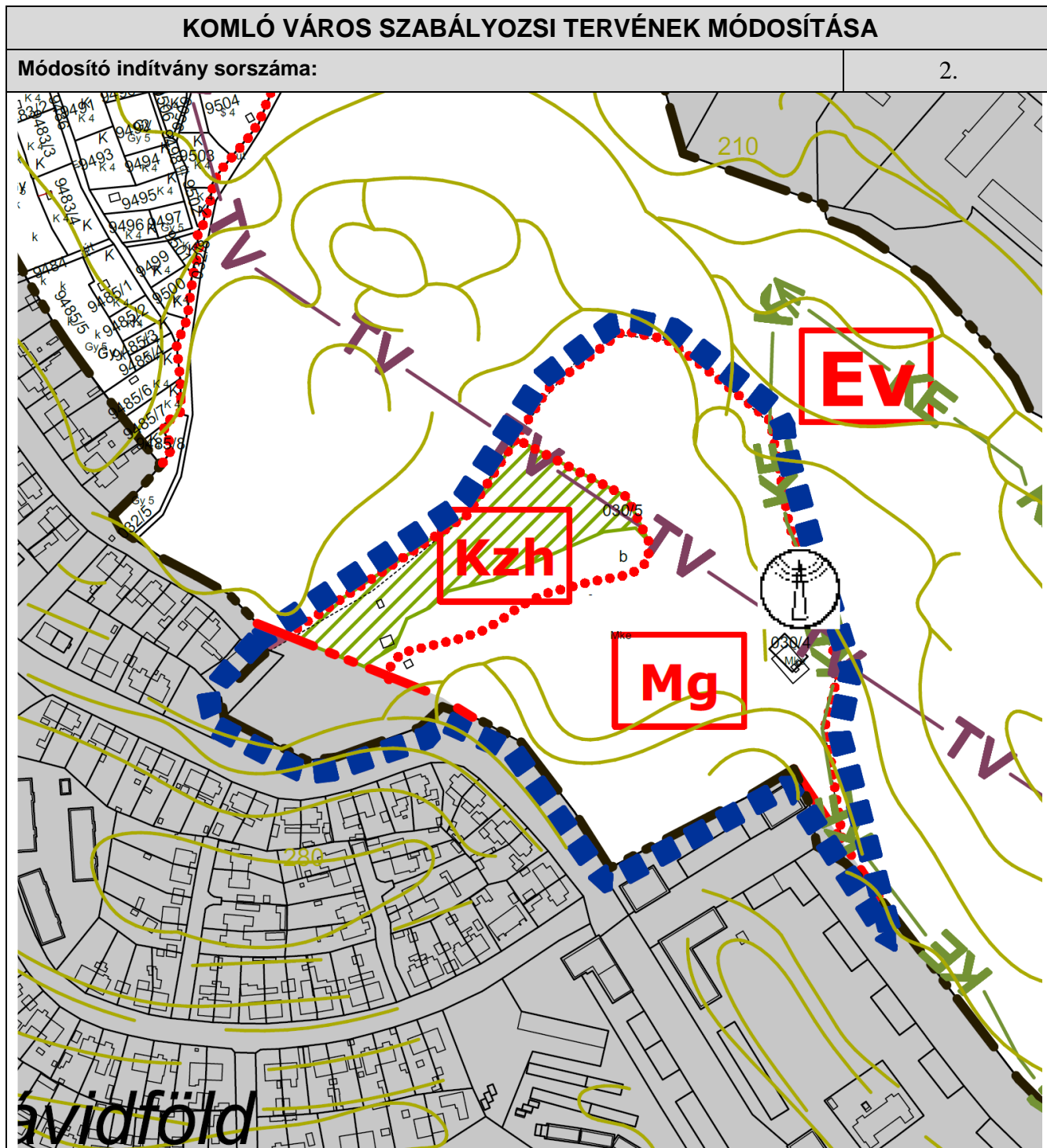
KOMLÓ VÁROS SZABÁLYOZSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Módosító indítvány sorszáma:

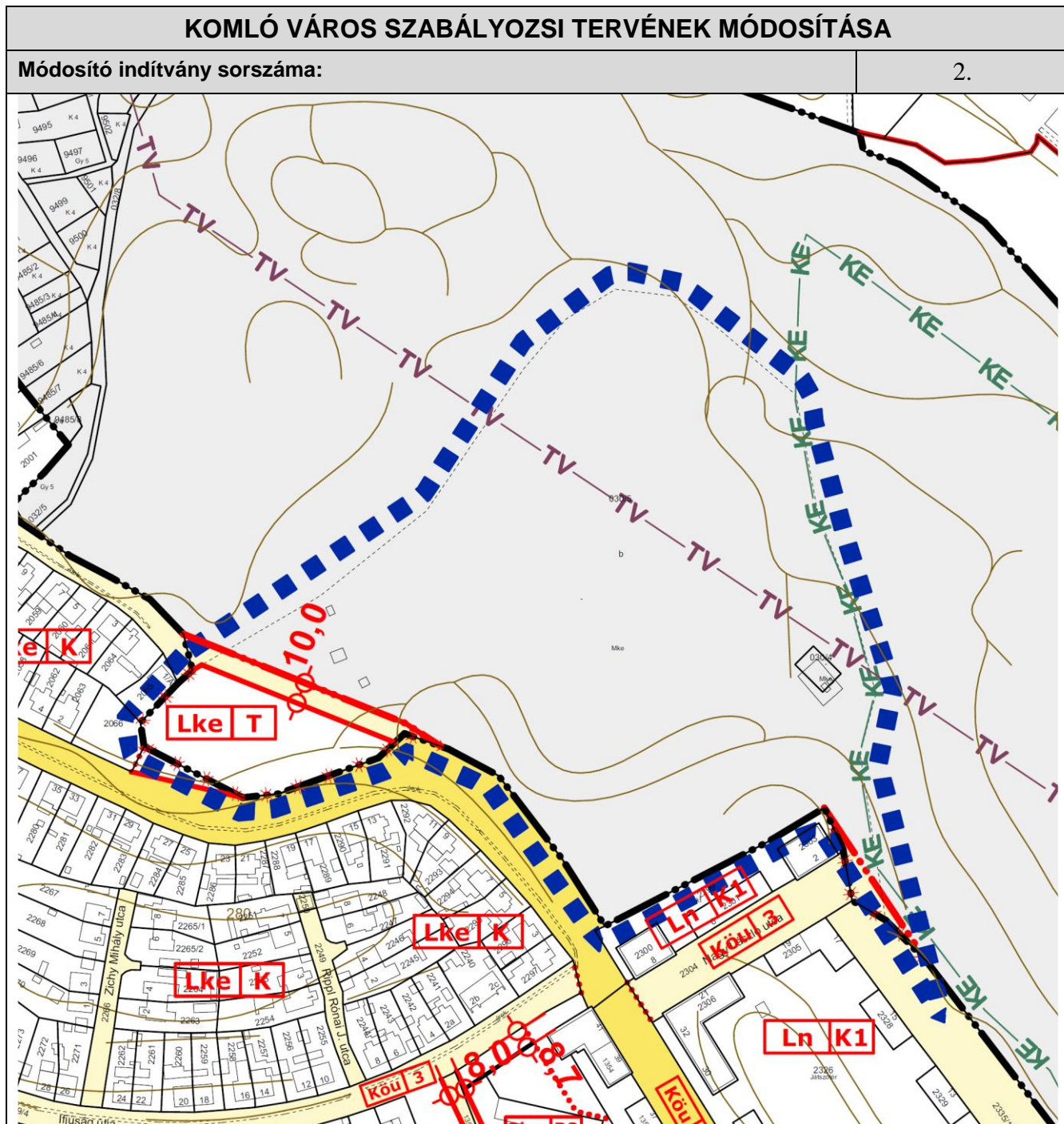
1.



2.



3.



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 érdekképviselői-, civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a 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.

Határidő: 2021. március 12.
Felelős: 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, érdekképviselői-, civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelet (SzMSz.) IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a főépítésszt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
- 15) A Képviselő-testület utasítja a városi főépítésszt, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Határidő: 2021. július 9.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Baracsi Viktória főépítész

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester