

MÁNFA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



5T

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

2017. ÁPRILIS

MÁNFA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁSBAN

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:



DR. KOVÁCS PÉTER
TT-02-0656



FODOR ÉVA



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

2017. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK	4.
2. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE	4.
3. HELYSZÍNI VIZSGÁLAT, LÉGIFOTÓK.....	5.
4. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA	6.
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	8.
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA	10.
7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA.....	10.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE.....	11.
---	-----

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:

ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE.....	13.
---	-----

MÁNFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁSBAN

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

A településrendezési eszközök jelen módosítását egyetlen, a településrendezési eszközök (szerkezeti és a szabályozási terv) közötti összhang megteremtéséhez szükséges hibajavításiigény indította el.

Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a szükségessé váló településrendezési eszközeinek módosítását megindító településfejlesztési döntéséa 2/2018. (II.21.)számú határozatában fogalmazta meg(ld.: 1. számú melléklet).

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.§-ban foglaltaknak alapján állami főépítészti eljárásként kívánja lefolytatni, a módosítási dokumentáció a kormányrendelet 45.§ (2) a) szerinti tartalommal, az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül, a hatályos tervekkel összhangban.

Önkormányzat a tervezés megindítása előtt döntött a településrendezési terveinek módosítása esetén alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályairól (Mánfa község önkormányzat képviselő-testületének 10/2013. (IX.24) önkormányzati rendelete (SZMSZ) IV. Függeléke), melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

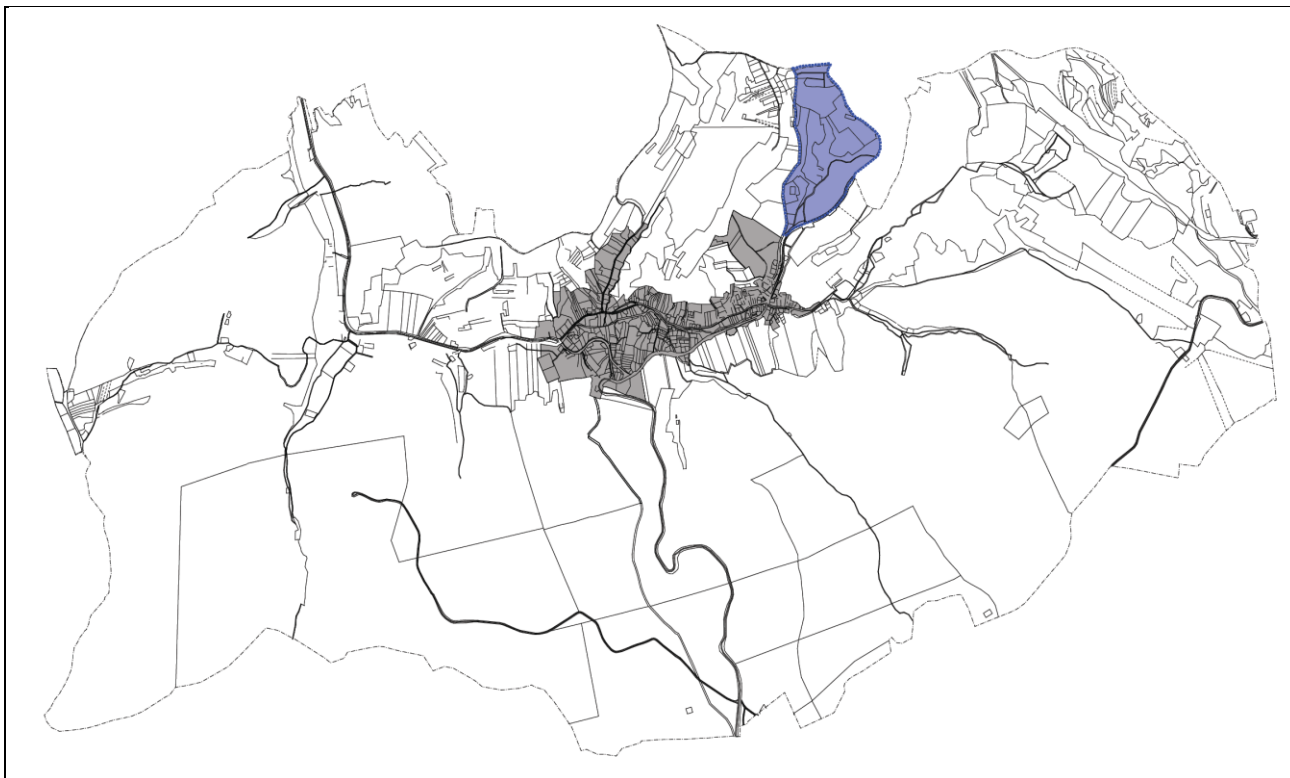
A tervezett módosítás a község fejlesztési koncepciójában megfogalmazottakkal továbbra is összhangban van, a fő infrastruktúra hálózatot nem érinti, egy pontosítást, hibajavítást jelent.

Mánfa Község 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 HELYSZÍNE

A módosítás Mánfa északi komlói határában fekvő külterületi ingatlanokat érint. A módosítással érintett szerkezeti egység határai:

A 0610hrsz-ú út –0432/2 hrsz-ú út - közigazgatási határvonal által határolt terület (0616-0622hrsz-űkülterületi ingatlanokat érintően).



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Mánfa közigazgatási területén

3. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK, LÉGIFOTÓK

A módosítással érintett terület Mánfa középső északi részén helyezkedik el, közvetlenül szomszédos a közigazgatási határral. Az érintett terület jelenlegi hasznosítása a földhivatali nyilvántartás szerinti, mely a hatályos szerkezeti tervben megfogalmazottakkal összhangban van, jelenleg gyümölcsös (kertes mezőgazdasági) területként használtak.



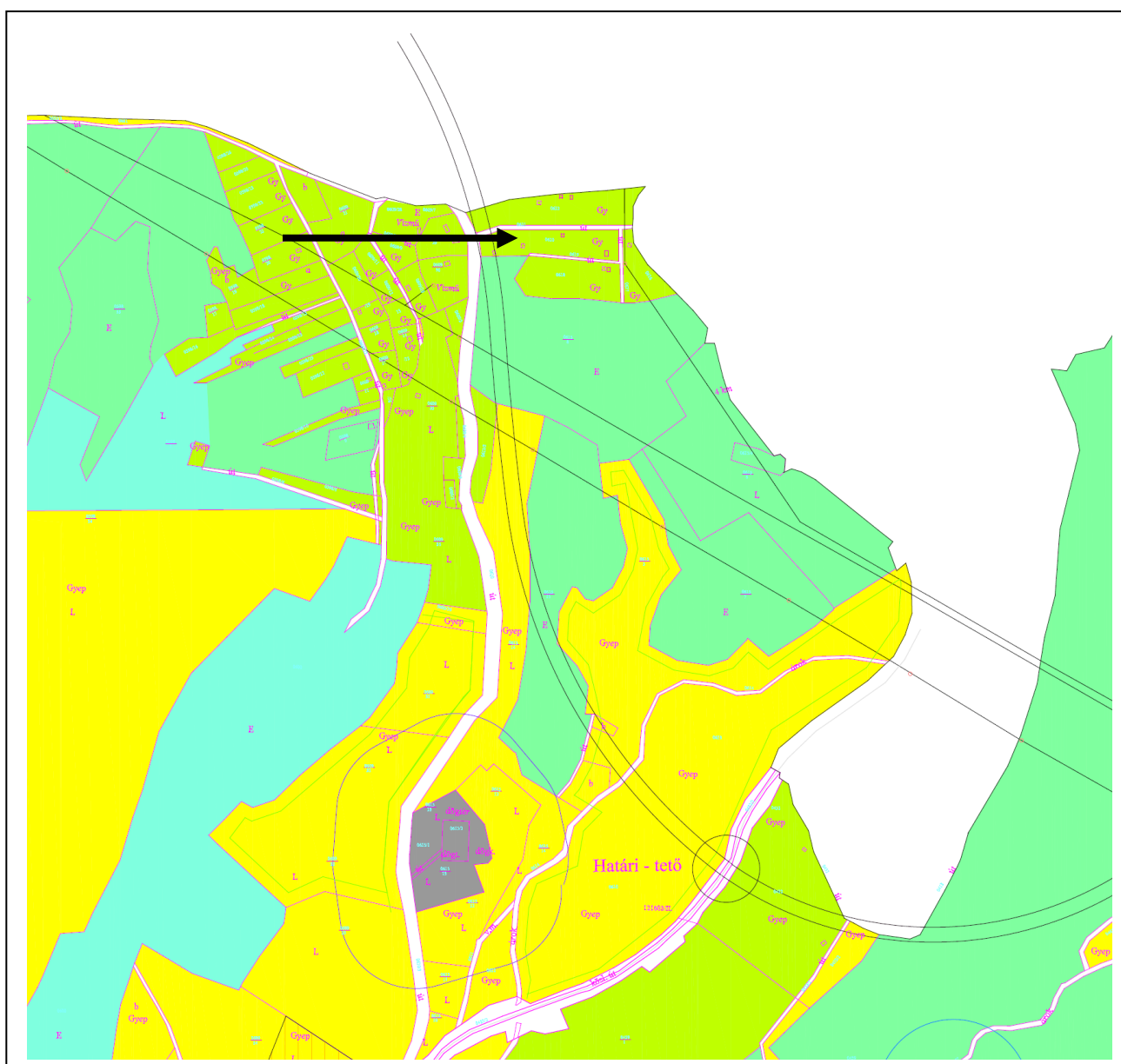
A tervezési terület érintett ingatlanai

4. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

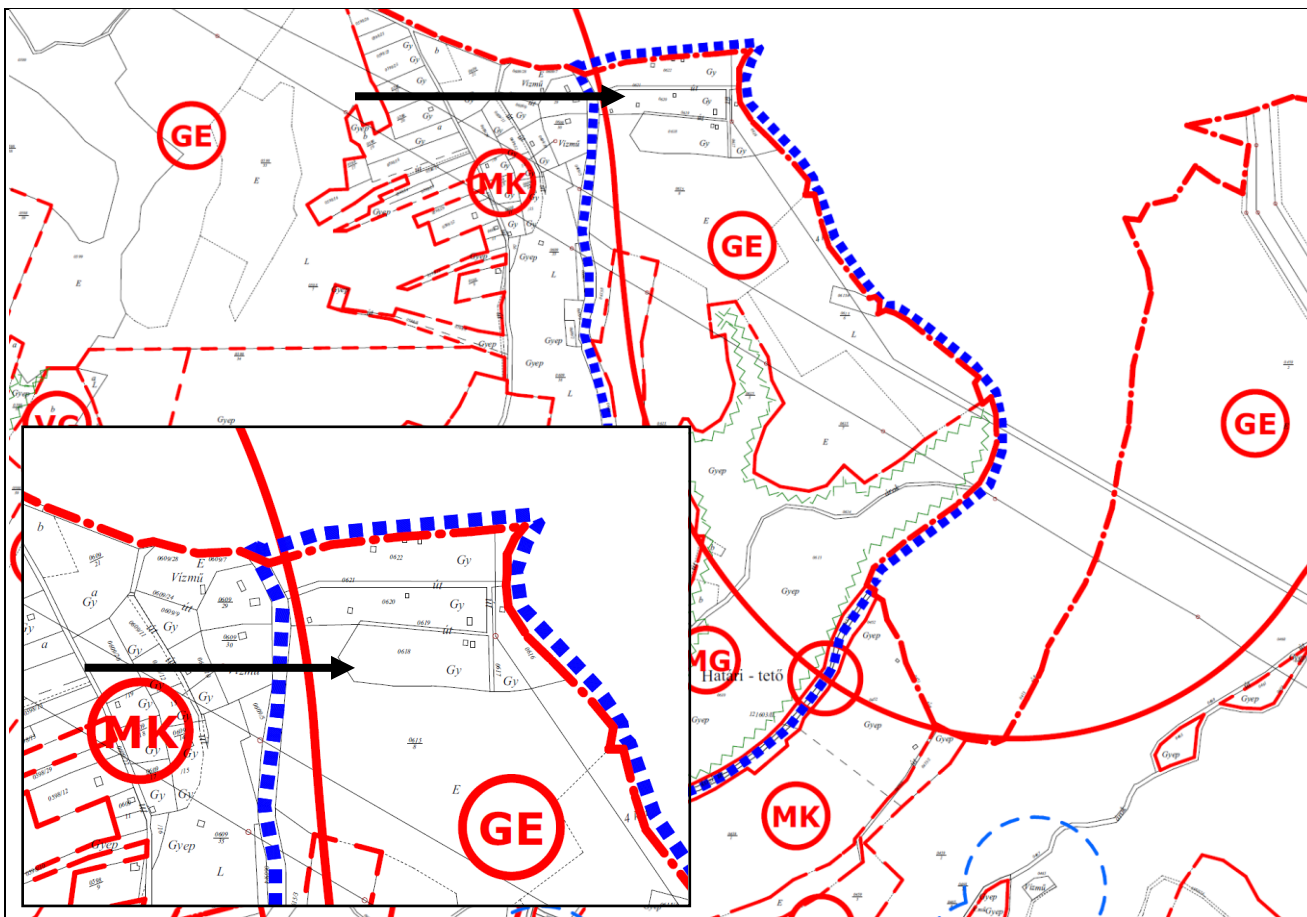
A módosítás célja, Mánfa északi részén a jelenleg is kertes művelés alatt álló külterületi ingatlanok területére vonatkozóan a szerkezeti és szabályozási tervek közötti összhang megteremtése, a két terv közötti ellentmondás feloldása, a rajzi hiba megszüntetése.

Mánfa Község hatályos településszerkezeti terve az érintett külterületi ingatlanokat kertes mezőgazdasági területbe sorolja. Ettől eltérően a külterületi szabályozási terv gazdasági erdőterületbe, GEjelű övezetbe sorolja ugyanezen ingatlanokat. A módosítás célja a tervek közötti összhang megteremtése, a szabályozási terv módosításával az érintett ingatlanok egységesen a jelenlegi használat szerinti övezetbe (Mk) kerülhetnek.

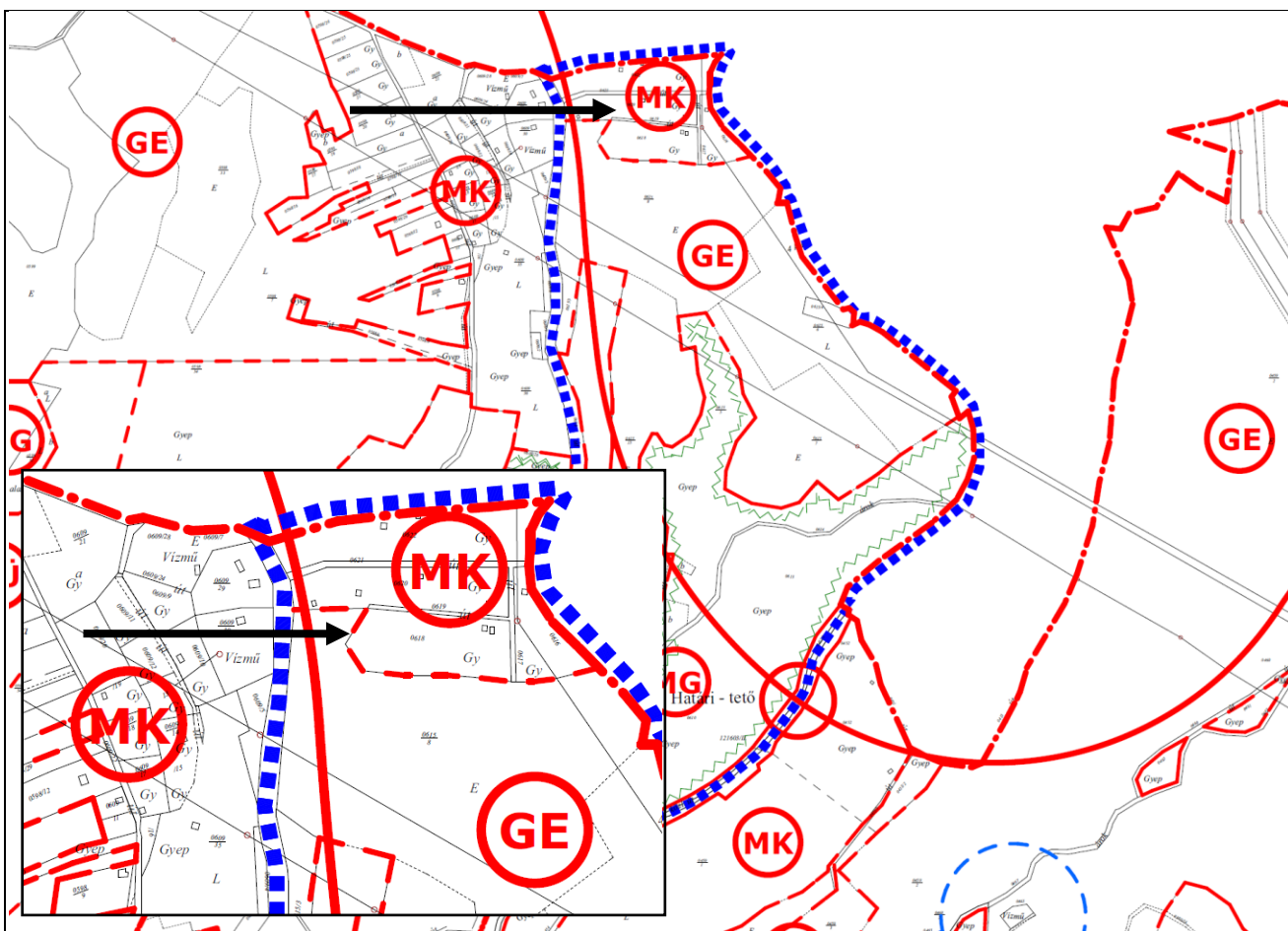
A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a helyi építési szabályzatszöveges rendelkezéseit nem érinti, a külterület szabályozási tervlap módosítását érinti.



Kivonat a hatályos szerkezeti tervből



Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből



Tervezett külterületi szabályozási terv

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Jelen módosítás Mánfa helyi építési szabályzatának SZ-1 külterületi tervlapjának módosítását érinti.

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

Előzőek alapján a megalapozó vizsgálatok, és alátámasztó javaslatok lényegi aktualizálására nincs szükség.

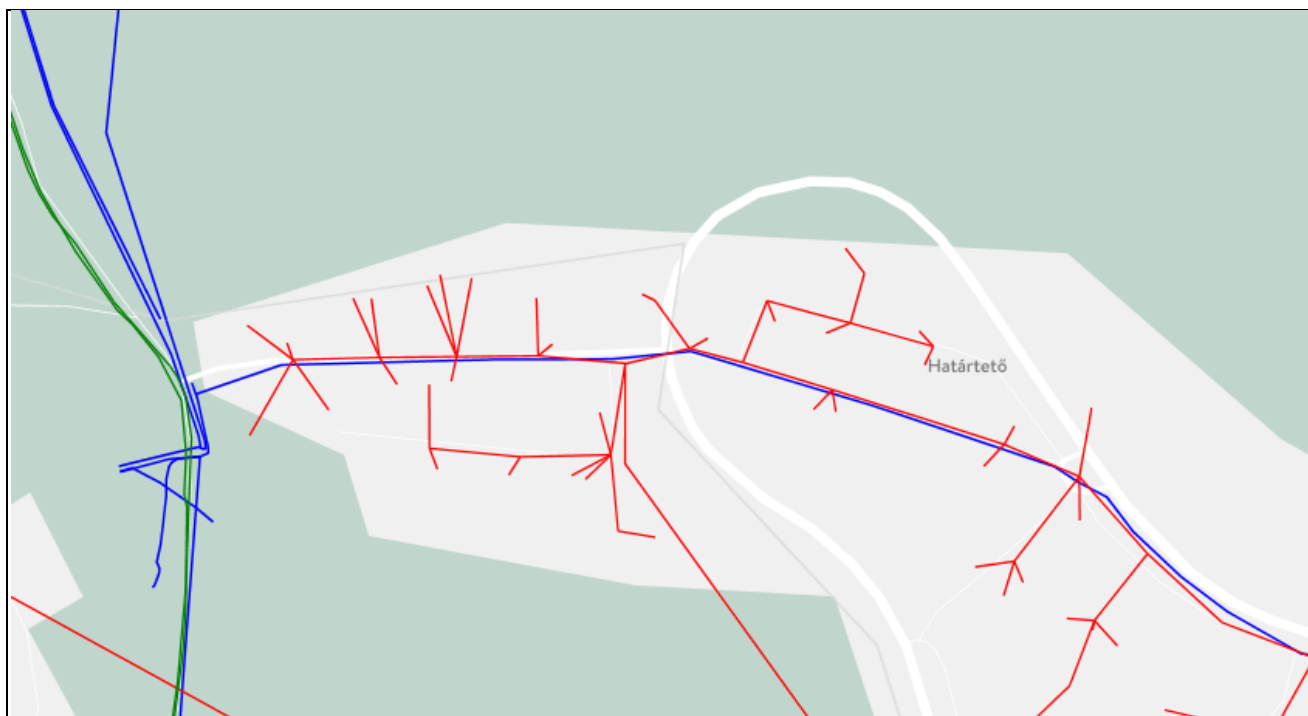
5.1. KÖZLEKEDÉS

Jelen módosítási eljárás nem érint közlekedési területet, közlekedést befolyásoló vonatkozása nincs.

5.2. KÖZMŰELLÁTÁS

A módosítással érintett helyszínek jellemzően beépíthetetlenek, villamos energia és részben vízvezetékkel kiépítettek. A módosítás szerint kertes mezőgazdasági hasznosításúak maradnak.

A területen (023/13 és 023/8 és 023/11 hrsz-ú ingatlanokat érinti) elektromos légvezeték halad keresztül, mely a tervezett hasznosítást nem befolyásolja.



Az érintett terület közművezetékei (piros – villamos energia, kék – vízellátás)

5.3.TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK

Jelen módosítási eljárás érintett ingatlanai zöldterületet, zöldfelületet, erdőterületet nem érint, a vizsgálataink során országos védelemre javasolható természeti érték nem került elő. Ugyan a tervezési terület érint helyi természetvédelmi területet (Határi tető környezete), azonban a módosítással érintett ingatlanok nem érintettek. A pontosítás védett természeti területet, Natura 2000 területet és barlang felszíni védőövezetét nem érint.



Az erdőterkép részlete az érintett ingatlanok környezetéről

5.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A területet nem érinti régészeti lelőhely, műemléki érték, és helyileg védett építészeti érték.

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak.

5.5. 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, illetve a

környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A tervismertetés egyetlen módosító javaslata a város településrendezési eszközei közötti összhang megteremtése, rajzi hiba javítása.

A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és nem történik, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

A módosítás jelentős környezeti hatást nem indukál, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak a döntéshozó Önkormányzat.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Mánfatelepülésrendezési eszközeinek módosítása segíti a település fenntartható fejlődését, a környezeti helyzetének megtartását és hosszútávon biztosítja a környezet védelmét.

6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Mánfa Község hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek elhatározásaival összhangban vannak. Jelen módosítási eljárás nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna. A módosítás során a településszerkezeti terv nem változik, hibajavítás céljából a külterület szabályozási terv szerkezeti tervnek történő megfeleltetése történik. A területek tényleges területhasználata változatlan marad (rét, legelő). A módosítással a településrendezési eszközök összhangba kerülnek.

Jelen eljárás nem tartalmaz olyan módosítást, mely az Országos Területrendezési Terv és a Baranya Megyei Területrendezési Tervének összhanghi vizsgálatának megismétlését indokolná.

7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Mánfa Község településrendezési eszközeinek jelen módosítása nem tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását szükségessé teszi.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

**Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018 (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2003. (IV.25.) sz. önkormányzati rendelet
módosításáról**

Mánfa Község 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 (továbbiakban: R) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§ A R. 2. mellékletét képező „SZ-1 Szabályozási terv” tervlapja módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékleteinek normatartalma lép.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

2.§ (1) E rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet - az építető kérésére – a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

(3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Mánfa, 2018. hó

jegyző

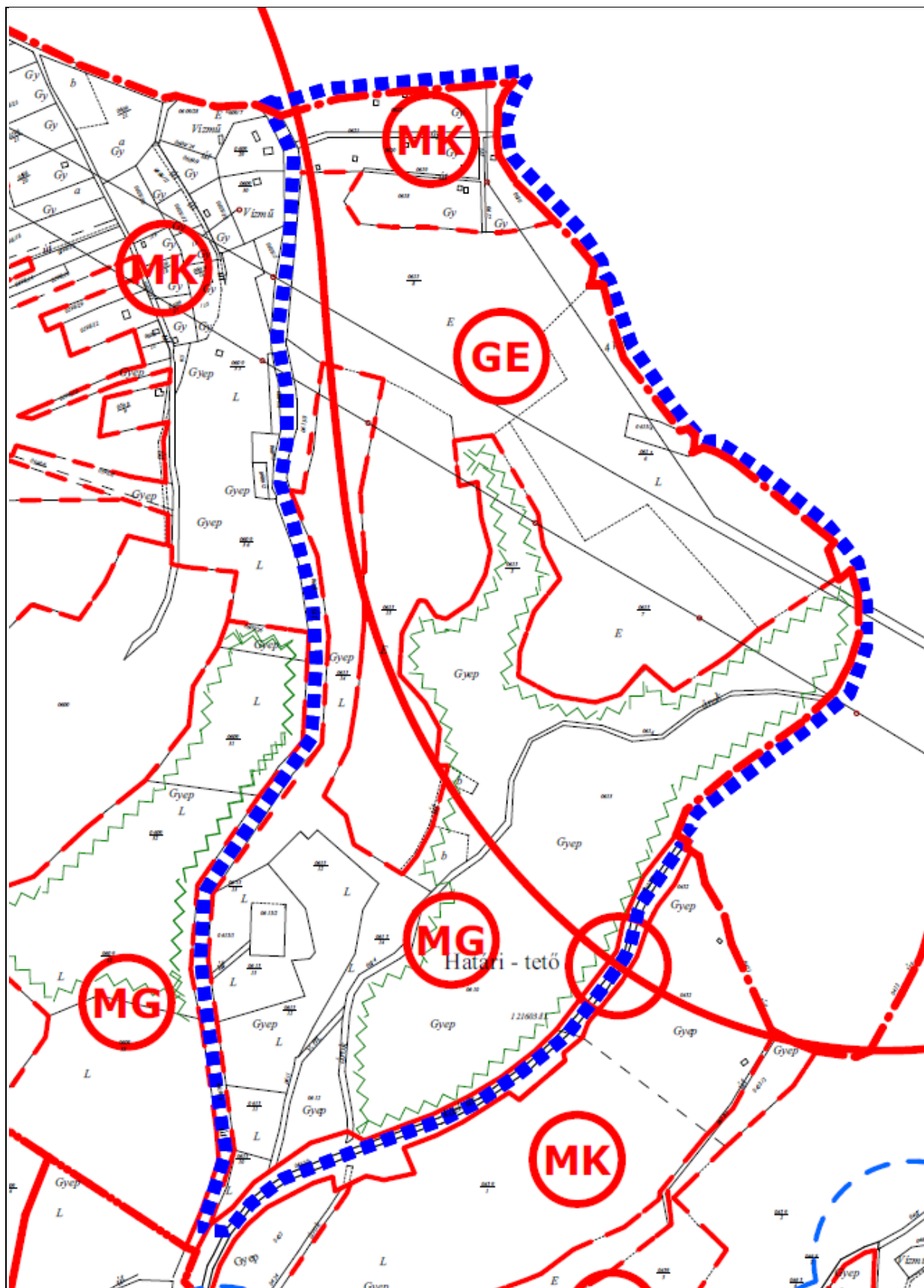
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése

jegyző

Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete/2018 (.....) önkormányzati rendelet
1. melléklete



1. számú melléklet

K I V O N A T

a képviselő-testület 2018. február 21-i ülésének
jegyzőkönyvéből

MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 2/2018. (II.21.) sz. határozata Mánfa Község településrendezési terveinek 2018. évi 1. számú módosításáról – településfejlesztési döntésről.

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése alapján – megtárgyalta a „Mánfa Község településrendezési terveinek 2018. évi 1. számú módosítása – településfejlesztési döntés” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1) A képviselő-testület támogatja az előterjesztésben bemutatott, Mánfa északi határában fekvő területeket érintően a településrendezési eszközök módosítását.
- 2) A képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítása állami főépítési eljárás keretében lefolytatható.
- 3) A képviselő-testület a készülő településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviselői-, civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait az SZMSZ IV. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a polgármestert, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
- 4) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a munka megrendelésére, melynek pénzügyi fedezete a költségvetésben rendelkezésre áll.
- 5) A Képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Határidő: azonnal

Felelős: Hohn Krisztina polgármester

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő s.k.
címzetes főjegyző

Hohn Krisztina s.k.
polgármester