

# KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.

ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

## ABALIGET HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2022. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ

összeállította:



.....  
Pap Zsuzsa  
településtervező  
(TT/1-02-0176)

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**  
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA  
7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.  
Tel./fax: (72) 324-326  
Cg.: 02-09-070062  
Adószám: 13494986-2-02

2022. FEBRUÁR

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**  
**ÉPÍTÉS ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA**

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

**TERVISMERTETÉS**

## **ELŐZMÉNYEK**

Abaliget Község Önkormányzata megbízásából 2002-ben cégünk készítette el a község településszerkezeti tervét (a 12/2002.(XII.05.) Ktű.sz. határozattal elfogadva), helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét (a 12/2002.(XII.06.) sz. rendelettel elfogadva). A tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, szakhatósági és lakossági egyeztetése megtörtént.

A hatályos terv 2006-ban, 2009-ben, 2012-ben és 2014-ben több területen módosult.

Jelen módosításra a település életében fontos gazdasági beruházás megvalósítása érdekében kerül sor.

A Képviselő-testület a tervezett beruházással érintett telket 1/2022.(I.27.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ezért a véleményezés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban EljR.) 32.§ (6) c) pontját alapul véve tárgyalásos eljárásban zajlik.

A módosítás az EljR. 45.§ (2) bekezdését alapul véve az EljR. VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A módosítás a településszerkezeti és a szabályozási tervet nem érinti.

## **A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ**

### **A közművesítettséggel kapcsolatos előírások módosítása**

A Mecsekerdő Zrt. a tulajdonában lévő, Abaliget külterületén, a vasútállomás térségében található 0137 hrsz.-ú, 6256 m<sup>2</sup> területű telken makkfeldolgozó üzem építését tervezi. A beruházás engedélyezési terve elkészült. A tervezett épület a hatályos HÉSZ beépítési előírásainak megfelel, a közüzemi vízellátással kapcsolatos elvárások azonban nem teljesülnek.

A területet észak felől a 6601 sz. összekötő út, nyugat felől a 0138 hrsz.-ú út, dél felől a Bükkösd-víz határolja.

A hatályos terv készítésekor a többi beépítésre szánt területhez hasonlóan a vasútállomás környéki gazdasági területek vonatkozásában is elérhető célnak tűnt a közüzemi közműellátás megvalósítása. Emiatt a hatályos HÉSZ beépítésre szánt területen épület építését közüzemi villamos energia ellátáshoz és közüzemi vízellátáshoz kötötte.

A hatályos HÉSZ közművesítettséggel kapcsolatos előírásai:

#### *7.§ (1) Közművesítettséggel kapcsolatos előírások*

*Beépítésre szánt területen a külön jogszabályban rögzített határidőre a következő közművek kiépítését kell biztosítani:*

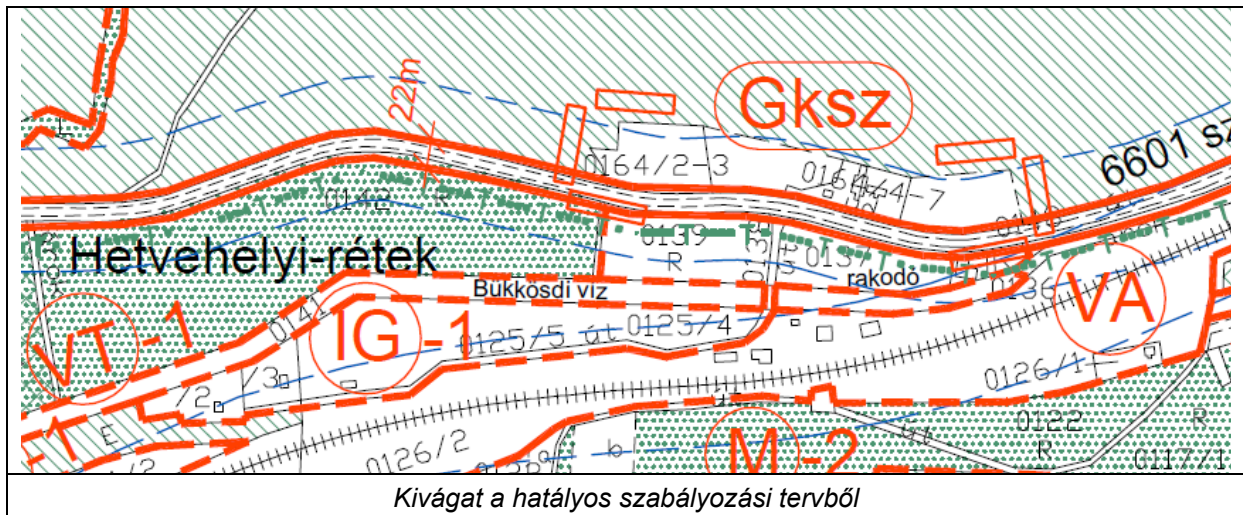
*a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás*

*b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás*

*c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás*

*azokon a területeken, ahol a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat nem épült ki, a kiépítésig szakszerű közműpótló alkalmazandó*

*d) közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés*



A hatályos terv a módosuló területet ipari gazdasági terület IG-1 jelű övezetébe sorolja. A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 12.§-a tartalmazza.

A hatályos terv elfogadása óta a területen nem épült ki a közüzemi vízellátás, kiépítése anyagi okokból a közeljövőben nem is várható. A beruházó kérte az önkormányzatot, hogy a beruházás megvalósítása érdekében tegye lehetővé számára azt, hogy a vízellátást egyedi módon oldhassa meg.

A tervezett makkfeldolgozó üzem vízellátását saját fúrt kútról kívánják biztosítani. A kút vízjogi engedélyezése folyamatban van.

Abaliget Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a kérést támogatta, és 1/2022.(I.27.) határozatával a hatályos helyi építési szabályzat célzott módosításáról döntött.

A módosítás során a HÉSZ 7.§-ának közművesítettségéről szóló (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

#### **7.§ (1) Közművesítettséggel kapcsolatos előírások**

Beépítésre szánt területen épület csak olyan építési telken helyezhető el, amelyen legalább az alábbi közművek egyidejű elhelyezése biztosított:

- a) villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, vagy a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon,
- b) vezetékes ivóvíz hálózattal rendelkező területen az ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, vezetékes ivóvíz hálózattal nem rendelkező területen a rendeltetészerű használathoz szükséges engedélyekkel rendelkező egyedi ellátással,
- c) szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával,
- d) közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.

A szabályozási terv és a vonatkozó építési övezeti előírások nem változnak.

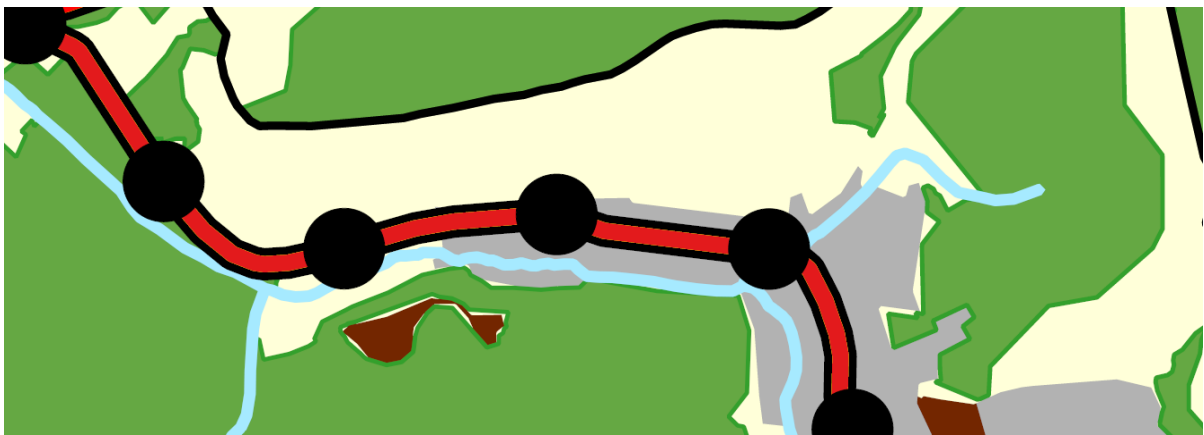
## Alátámasztó munkarészek

### Közlekedés

A makkfeldolgozó üzem megközelítését a 6601 sz. útról leágazó 0138 hrsz.-ú útról tervezik biztosítani. A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

### Tájrendezés

A módosítással érintett terület Baranya megye szerkezeti terve szerint települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik, ugyanakkor magterület övezetét és tájképvédelmi terület övezetét érinti. A tervezett beruházással érintett terület a hatályos településszerkezeti terven 2002. óta kijelölt beépítésre szánt terület, gazdasági területi területfelhasználási kategóriába sorolva, ami a megye szerkezeti tervével összhangban van.



*Kivágat Baranya megye szerkezeti tervéből*



*E-közmű térkép kivágata ortofotóval*

A terület a hatályos szabályozási terv szerinti ipari gazdasági terület övezetben fekszik (IG-1), művelési ága kivett. A telken növényállomány nem található, észak, kelet és dél felől kialakult beépült gazdasági területek, a Budapest-Pécs vasútvonal, illetve ennek abaligeti állomása határolja.

A módosítás során nem kerül sor

- az MaTrT 25.§ (4) bekezdése szerinti közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek elhelyezésére
- az MaTrT 25.§ (5) bekezdése szerinti bányászati tevékenység folytatására, új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek létesítésére
- az MaTrT 25.§ (6) bekezdése szerinti erőmű elhelyezésére.



*Fotó a telek jelenlegi állapotáról*

Az épület tájbaillesztését a HÉSZ Gip-1 építési övezetre vonatkozó növényesítési előírása (az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn), valamint a tervezett anyaghasználat (szendvics-szerkezetű falak külső faburkolattal, cserép tetőfedő anyag) biztosítja.

A településkép helyi védelméről szóló 8/2018.(X.5.) önkormányzati rendelet alapján a tervezett beruházás településképi véleményezési eljárási kötelezettség alá esik.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik, így a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitás érték nem változik.

### Örökségvédelem

A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

### Közműellátás

A tervezett makkfeldolgozó üzem vízellátása saját kútról, a keletkező szennyvíz kezelése szakszerű közműpótló alkalmazásával történik. A csapadékvíz a megfelelő előkezelést

követően a közterületi útárokba, vagy a telek déli szélén haladó árokba vezethető. A villamos energiaellátás megoldott.

### Környezetvédelem

A tervezett kút jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában fúrható meg. Amennyiben a makkfeldolgozó üzem fekvése, technológiája, illetve kapacitása szükségessé teszi, környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

Bár az érintett telek Baranya megye területrendezési terve alapján magterület, a beruházás művelés alól kivett, hatályos szabályozási terven kijelölt ipari gazdasági területen valósul meg. Baranya megye szerkezeti terve a területet települési térség kategóriába sorolja, így a hatályos településszerkezeti terv és területrendezési terv összhangja biztosított.

A településképi véleményezési eljárás lefolytatása, a HÉSZ Gip-1 építési övezetre vonatkozó növényesítési előírásainak betartása, valamint az engedélyezési terven meghatározott anyaghasználat teljesülése esetén az épület tájba és településképkébe való illesztése biztosított.

A tervezett módosítás fentiek figyelembe vételével környezetvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembe vételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával a módosítás következtében jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható.

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**  
**ÉPÍTÉS ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA**

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**



**Abaliget Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**..... önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról szóló 12/2002.(XII.06.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Abaliget Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2017. (XII.19.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

A helyi építési szabályzatról szóló 12/2002.(XII.06.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(1)**Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

Beépítésre szánt területen épület csak olyan építési telken helyezhető el, amelyen legalább az alábbi közművek egyidejű elhelyezése biztosított:

- a)** villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, vagy a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon,
- b)** vezetékes ivóvíz hálózattal rendelkező területen az ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, vezetékes ivóvíz hálózattal nem rendelkező területen a rendeltetésszerű használathoz szükséges engedélyekkel rendelkező egyedi ellátással,
- c)** szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával,
- d)** közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.”

**2.§**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Abaliget, 2022. ....

.....  
polgármester

.....  
jegyző

A fenti rendelet a mai napon az önkormányzat hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Abaliget, 2022. ....

.....  
jegyző

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**  
**ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA**

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

**MELLÉKLETEK**

**Önkormányzati döntések**

- 1/2022.(I.27.) határozat a módosítás indításáról és az érintett ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

## KIVONAT

**Készült:** Abaliget Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. január 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

A Testület egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

### 1/2022.(I.27.) határozat

**Makkfeldolgozó Üzem telepítése céljából településrendezési terv módosításáról és az érintett ingatlan kiemelt beruházási területté nyilvánításáról.**

- A Képviselő-testület támogatja az Abaliget külterület hrsz:0137 ingatlanon tervezett Makkfeldolgozó üzem létesítéséhez szükséges rendezési terv módosítási indítványt és a szükséges mértékben módosítja a település rendezési tervét.
- Felkéri a polgármestert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján való szükséges eljárás lefolytatására és a tervezővel, továbbá a beruházóval való szerződések megkötésére.
- A fenti Kormányrendelet 2.§ 4a) pontja szerint a Képviselő-testület a területet (Abaliget hrsz. 0137) „Kiemelt fejlesztési területté” nyilvánítja és ezzel 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 eljárást tárgyalásos eljárásként folytathatja le.
- Felkéri a polgármestert a szükséges szerződések megkötésére a mellett, hogy annak teljes költségét a beruházó vállalja.

k.m.f.

Ivány Gábor sk.  
polgármester

dr. Tihanyi Keve sk.  
jegyző

A kiadmány hitelélül:

Abaliget, 2022. január 27.

dr. Tihanyi Keve  
jegyző

