

# VILLÁNY VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2016. ÉVI 5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TELJES ELJÁRÁSBAN

### **EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS DOKUMENTÁCIÓJA**



**2017. FEBRUÁR**

**Megrendelő:** Villány Város Önkormányzata

**Készítette:** 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

**5T**

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

# VILLÁNY VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2016. ÉVI 5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TELJES ELJÁRÁSBAN

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:



DR. KOVÁCS PÉTER  
TT-02-0656

### 2016. FEBRUÁR

Megrendelő: Villány Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



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

# TARTALOMJEGYZÉK

---

## I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

01. ELŐZMÉNYEK.....	4.
02. A MÓDOSÍTÁSOK ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA.....	5.
03. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK .....	7.
04. LÉGIFOTÓK.....	13.
05. MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA .....	14.
06. A MÓDOSÍTÁS RÉSZLETES BEMUTATÁSA .....	14
07. KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS, TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK, KÖRNYEZETALKÍTÁS, TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK, BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS .....	17.
08. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	17.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

01. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE .....	19.
02. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE .....	20.

## III. MELLÉKLETEK

### 1. SZÁMÚ MELLÉKLET:

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK.....	23.
---	-----

## I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

### 01. ELŐZMÉNYEK

---

Villány Város Önkormányzata 2016. áprilisában, az év elején beérkezett módosító indítványok értékelése alapján, a településrendezési terveinek módosítása mellett döntött.

Villány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a hatályos településrendezési terveinek módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 79/2016. (IV.21.) számú határozatban fogalmazta meg, melyet a 97/2016. (V.26.), a 106/2016. (VI.21.), és a 151/2016 (IX.23.) határozatokkal kiegészített.

Villány Város hatályos településrendezési eszközei, az 172/2015. (XII.17.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Villány Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2011. (XII.22.) sz. rendelete.

Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-ának megfelelően az eljárás megindítása előtt, már korábbi eljárás során rögzítette a partnerségi egyeztetés szabályait, melyet jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

A módosítás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bekezdése szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül, a hatályos tervekkel összhangban.

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.§. (4) bekezdésben foglaltak alapján teljes eljárásként kívánja lefolytatni.

Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter településtervező irányításával.

Villány Város Önkormányzata a hatályos, vonatkozó jogszabályoknak megfelelően módosítási szándékáról az előzetes tájékoztatási szakaszban tájékoztatta az érintetteket. A beérkezett vélemények figyelembe vételével kidolgoztatta a véleményezési dokumentációt, melyet Polgármester megküldött véleményezésre.

A véleményezési szakaszban beérkezett vélemények összesítését követően Villány város Önkormányzata a 7. számú módosításra (Dózsa György utca 33.) érkezett észrevételek kivételével az észrevételeket átvezette, megválaszolta, melyet a képviselő testület elfogadott. A 7. számú módosítás kivételével a dokumentációt záró véleményezésre megküldte az állami főépítésznek.

A 7. számú módosítás tekintetében az állami és megyei főépítész észrevételei alapján, a tervezett megoldás pontosítása szükséges. Az indítvány tekintetében a fejlesztési szándékot, a beérkezett vélemények ismeretében, Önkormányzat a tulajdonos képviselőjével ismételten egyeztetette.

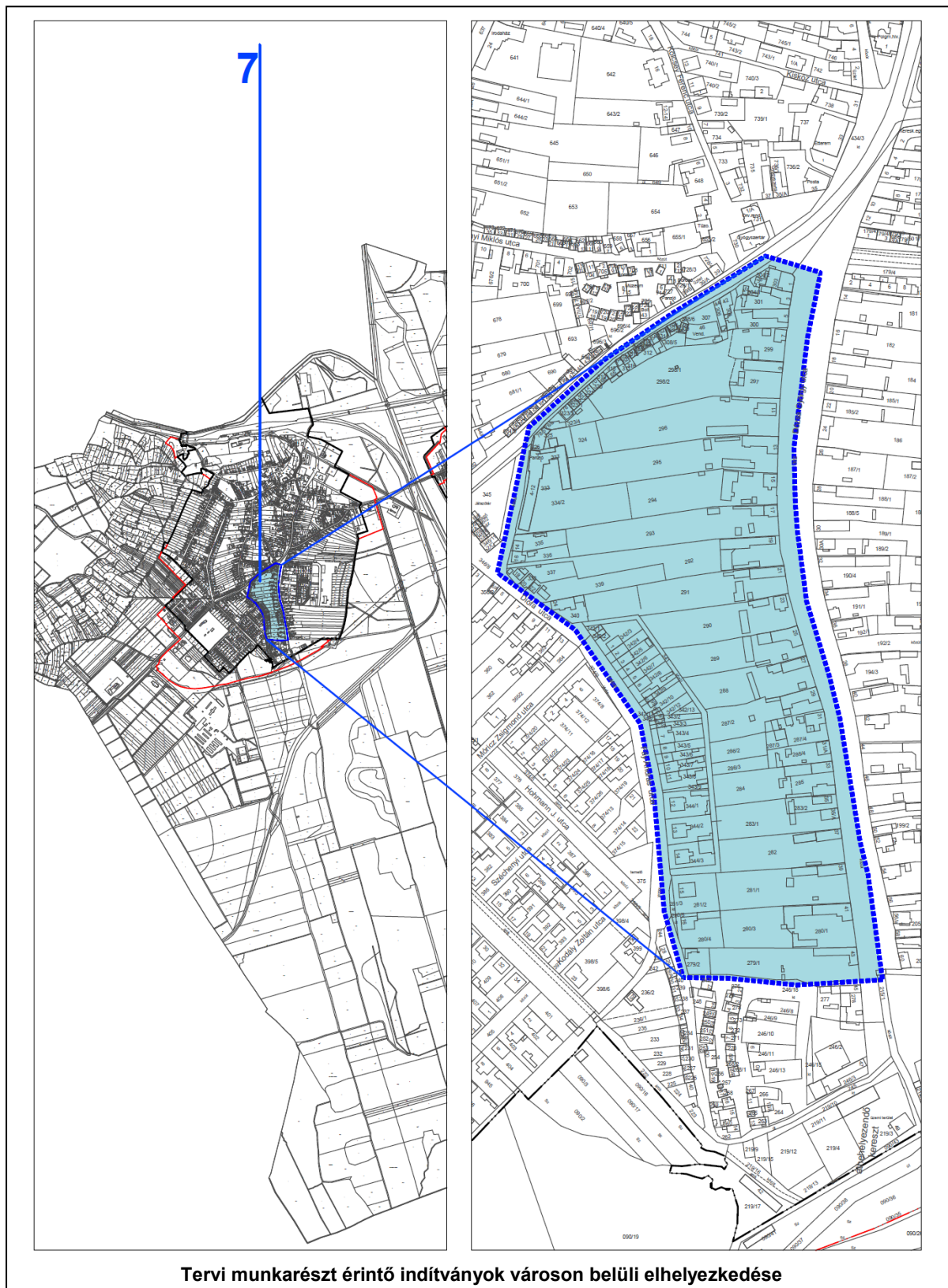
A terület sajátos beépítési adottságai, illetve a megfogalmazott építési szándék alapján, az indítványban foglaltak megoldási javaslatát pontosítottuk. Ez alapján, a településrendezési eszközök tervezett módosítása eltér a véleményezési dokumentációban bemutatottaktól. Ennek megfelelően, a megváltozott módosításai tartalom megismerésére, a véleményezési szakaszban tett, egyet nem értő vélemények feloldására Önkormányzat egyeztető tárgyalás megtartását kezdeményezi, jelen dokumentáció elkészítésével, és megküldésével.

## 02. A MÓDOSÍTÁSOK ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Villány Város Önkormányzatának 2016 évi 5. számú módosítása 7 db módosítási szándékot tartalmazott. Az eljárás jelen szakasz már csak a 7. számú módosító indítványról szól.

Módosító indítvány sorszáma	Indítványozó	A módosító indítvány rövid tartalma, helyszíne
1.	Villány Város Önkormányzata	Villány – Villánykövesd között tervezett kerékpárút által igényelt közterület szélesség kialakítása
2.	Villány Város Önkormányzata	A 913/1 és 919 hrsz ingatlanokat érintő, tervezett telekalakítás figyelembe vételével az érintett övezet határainak pontosítása
3.	Villány Város Önkormányzata	A módosítások során felmerülő biológiai aktivitásérték egyensúlyának fenntartása miatt szükséges módosítás.
4.	Villány Város Önkormányzata	A szabályozási terv egységes szerkezetbe való szerkesztése.
5.	Tahi Investment Kft.	A 928/4 hrsz. ingatlanon tervezett fejlesztéseket lehetővé tevő övezeti előírások módosítása (beépíthetőség, egyes funkciók maximális területe)
6.	BI-BOR-ÁSZ Kft.	A 133. hrsz ingatlan Gksz övezetbe sorolása.
7.	Bakonyi és Kerl Kft.	A Dózsa György u. 33., 285 hrsz. ingatlanon tervezett fejlesztéseket lehetővé tevő övezeti előírások módosítása (beépítési mód)

Az építési szabályok módosítására vonatkozó indítvány megoldásait, a szerkezeti, illetve szabályozási tervet érintő módosításokat a következőkben részletesen külön táblázat mutatja be, valamint a módosító határozatban és rendeletben, is követhető. A tervi munkarészt érintő indítvány városon belüli elhelyezkedését pedig a következő ábra szemlélteti.



### 03. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK

Településrendezési tervezésnél különösen fontosnak tartjuk a tervezési helyszín pontos ismeretét. Számos körülmény csakis a helyszínen érzékelhető. A módosítással érintett helyszíneknél részletes helyszíni vizsgálatokat is végeztünk. A helyszínen tapasztaltakat fotókon rögzítettük. A következőkben bemutatjuk azokat a fotókat, melyek a módosítás szempontjából esetleg fontosabb részleteket rögzítenek.

A helyszíni vizsgálatokat jelen esetben az érintett ingatlant bemutató fotókon kívül kiterjesztettük az egész utcára, hogy a meghatározó beépítési karaktereket értékelni lehessen.









*Dózsa György utca 33.*



*Dózsa György utca 35/A.*



*Dózsa György utca 35.*





*Dózsa György utca 33.*



*Dózsa György utca 31.*



*Dózsa György utca 27.*



*Dózsa György utca 25.*



*Dózsa György utca 23.*



*Dózsa György utca 21.*



*Dózsa György utca 19.*



*Dózsa György utca 15.*



*Dózsa György utca 13.*



*Dózsa György utca 18.*



*Dózsa György utca 20.*



*Dózsa György utca 24.*



*Dózsa György u. 28.*



*Dózsa György utca 32.*



*Dózsa György utca 34.*



*Dózsa György u. 34. és 36.*



*Dózsa György utca 38.*



*Dózsa György u. 44.*



Dózsa György u. 58.

#### 04. LÉGIFOTÓ

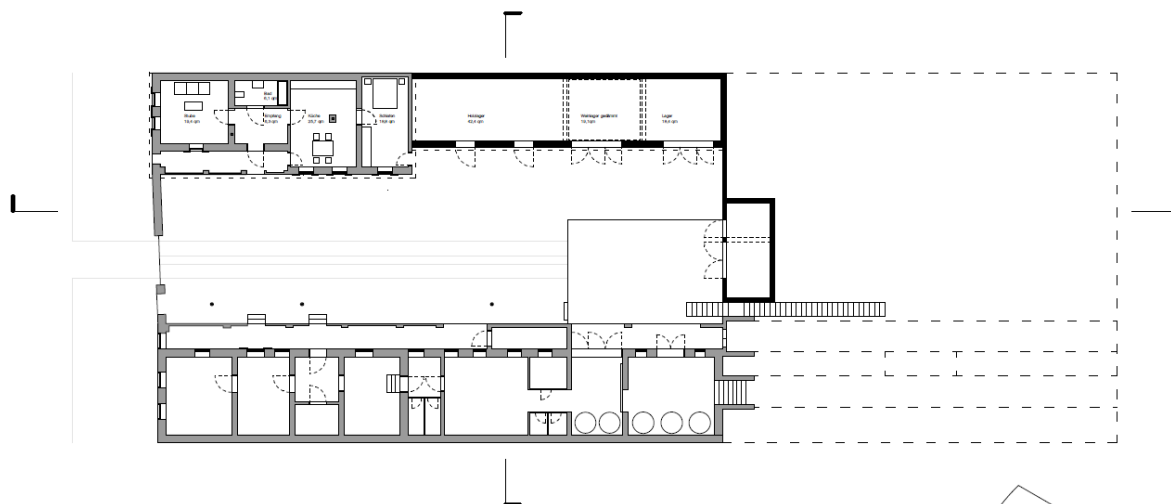
Napjaink technikai fejlettsége lehetővé teszi, hogy a módosítással érintett egyes területeket már madártávlatból is megtekinthetjük. Ez a lehetőség is tartalmazhat a tervezésre kiható információkat, vagy segíthet a kialakult állapot megértésében.

A módosítással érintett helyszínekre vonatkozóan elkészítettük, a légifotó (műholdkép) és a földhivatali alaptérkép montázsát, melyet az alábbiakban mutatunk be.

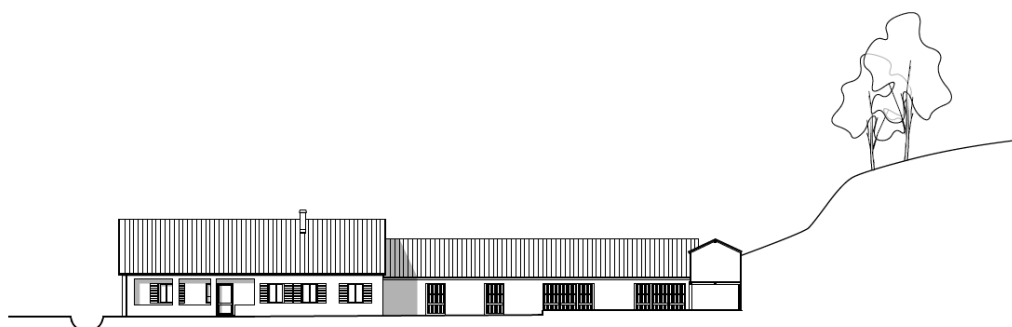
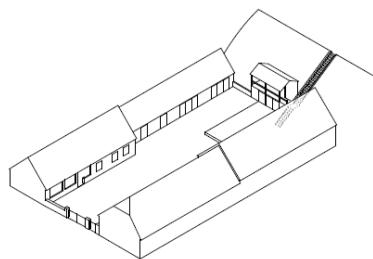


## 05. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA

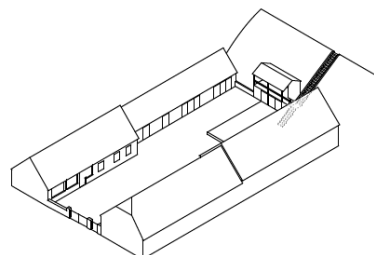
Tulajdonos a fejlesztési szándékait konkrétan megfogalmazta. Az építési szándék, a telek déli határán, a lakóépület mögött álló egykori disznóólat lebontaná, helyére a bemutatott léptékben tároló helységeket építene. A tervezett épület az utcai épület mögött, a tömegarányokat, tetőhajlást megtartva, de attól kisebb (keskenyebb, és alacsonyabb) léptékben tervezett. A tömeg illeszkedése mellett, az anyaghasználat (vakolt felület, cserépfedés) is az ingatlan meglévő épületállományához igazodik.

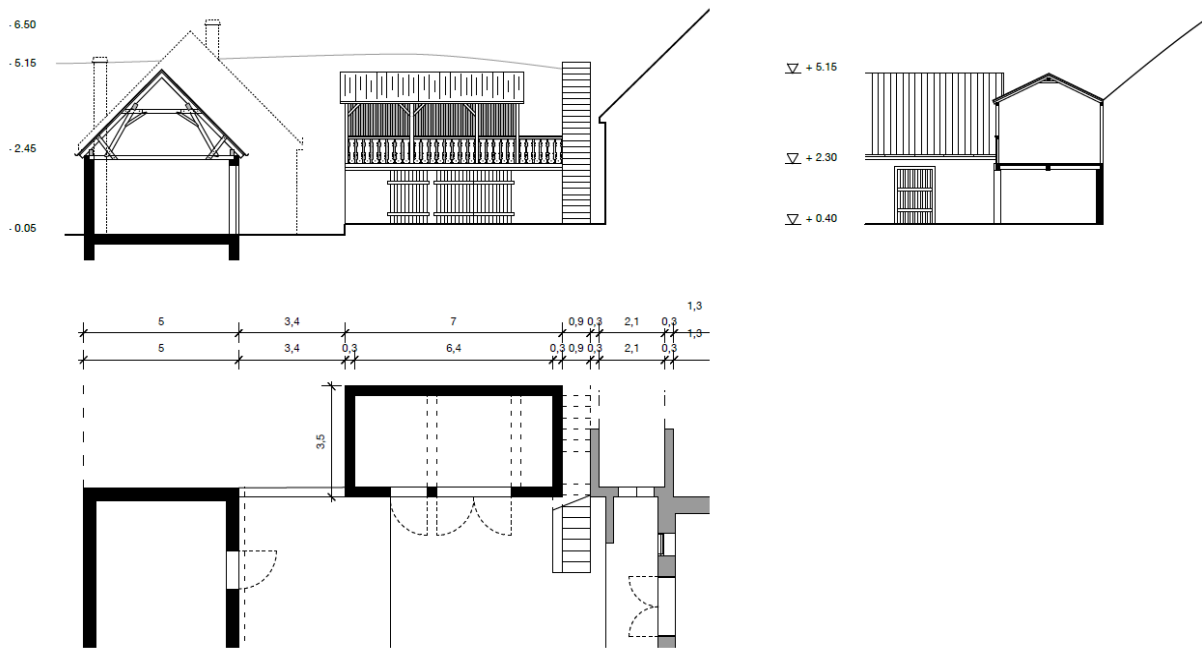


Grundriss Erdgeschoss, Variante 3, M.1:200



Ansicht Hof, Variante 3, M.1:200





## 06. A MÓDOSÍTÁS RÉSZLETES BEMUTATÁSA

---

A módosítás részletes bemutatását egységes táblázatban foglaljuk össze, mely részletesen bemutatja a tervezett módosításokat, valamint a meglévő és a tervezett állapotokat, az alábbiak szerint:

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, bemutatását.

Jobb oldala tartalmazza az átnézeti térképet, valamint a földhivatali alaptérkép kivonatát, mindkettőn megjelenik a módosítással érintett terület lehatárolása.

### 2. oldal:

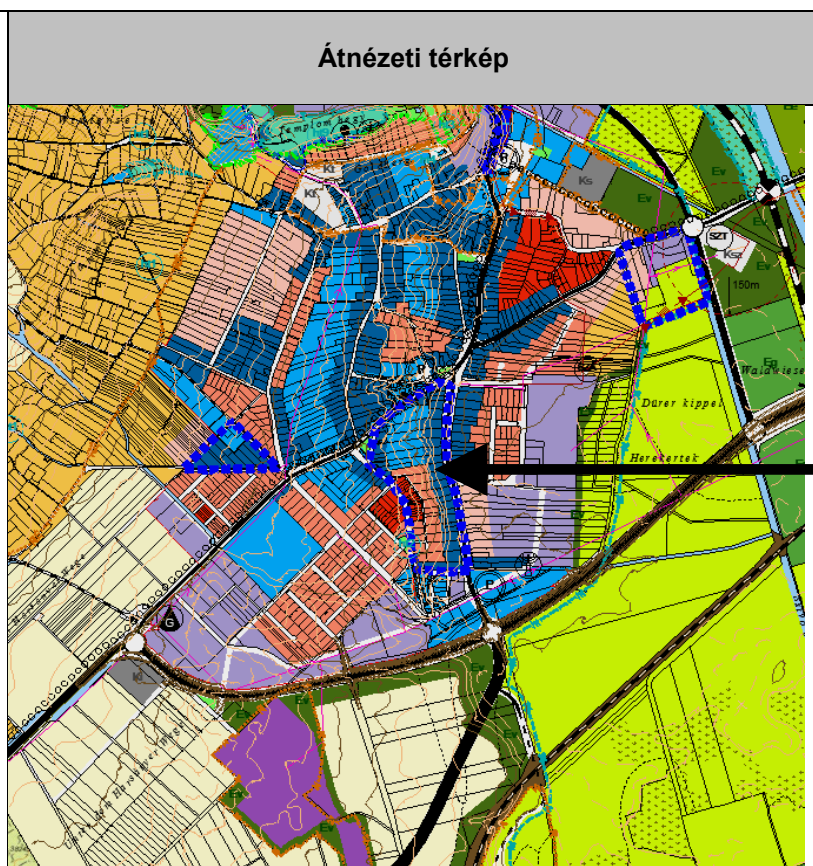
Szerkezeti tervet is érintő módosításoknál a hatályos szerkezeti tervet, valamint a szerkezeti terv tervezett módosítását mutatja be. Amely indítvány szerkezeti tervet nem érint, ott ez az oldal értelemszerűen nem része a módosítást bemutató táblázatnak.

### 3. oldal:

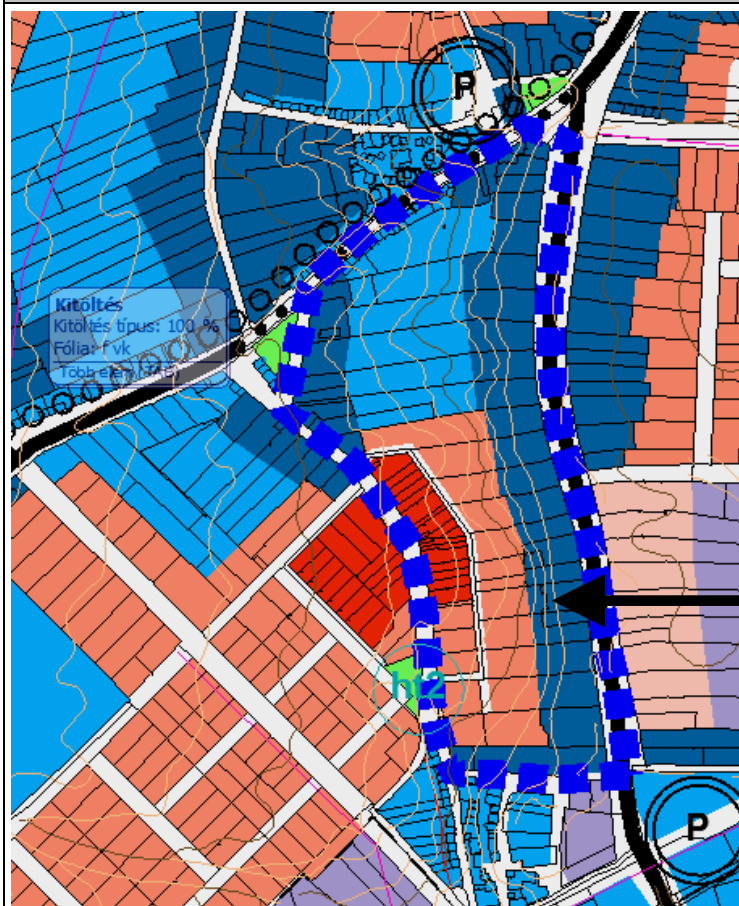
A szabályozási terveket bemutató oldal. Tartalmazza a hatályos terv kivonatát, és a tervezett módosítást. Ezen oldalon szereplő kivágatok az ábrázolások érthetősége végett a módosítással érintett konkrét helyszínre fókuszálnak, így a csak nagyobb kiterjedésű kontúrral lehatárolható, módosítással érintett terület határa a kivágat mezőjéből kifuthat.



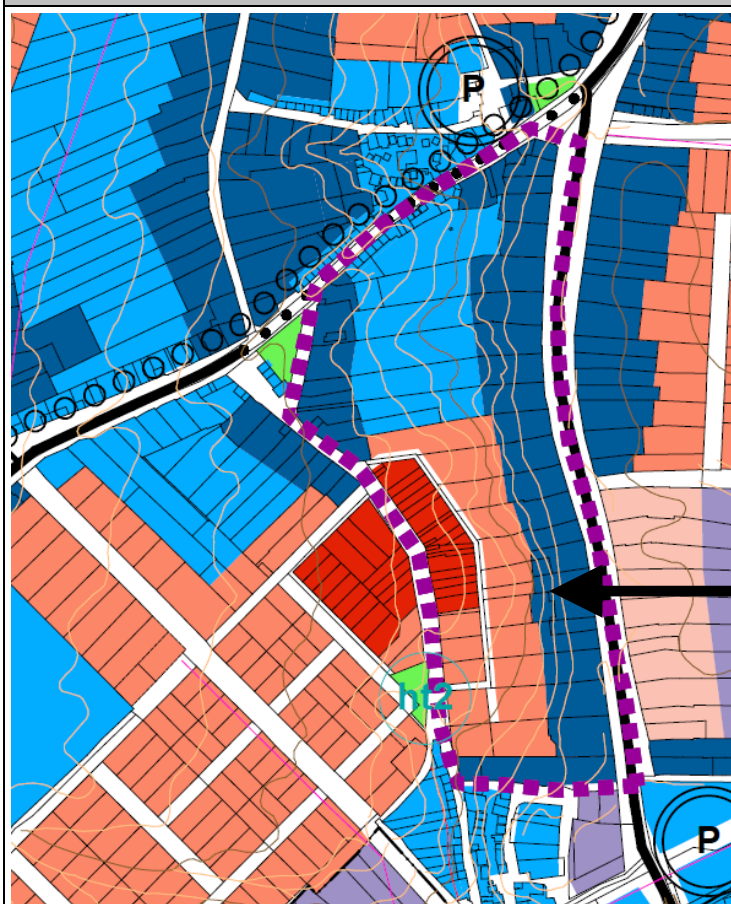
Módosító indítvány sorszáma	Indítványozó
7.	Bakonyi és Kerl Kft.
<b>Indítvány rövid tartalma, helyszíne</b>	
A Dózsa György u. 33., 285 hrsz. ingatlanon tervezett fejlesztéseket lehetővé tevő övezeti előírások módosítása (beépítési mód)	
<b>Módosítással érintett szerkezeti egység határa</b>	
A Dózsa György u. – 246/18 hrsz közterület – Fay András utca – Diófa utca – Baross Gábor utca	
<b>A módosítások leírása</b>	
<p>A Dózsa György u. 33. ingatlan H1-jelű helyi építészeti érték. A telek sajátos beépítésű, főépülete áll mindkét oldalhatáron. Tulajdonosok szándéka az ingatlan szálláshely szolgáltatási célú fejlesztése, kiegészítve a terület nagyságához és hasznosíthatóságához alkalmazkodó borászattal. Mindehhez a déli telekhatár mentén, az egykori disznóólak helyén tárolótér kialakítása szükséges. Egyéb új építést a fejlesztés nem igényel.</p> <p>A fejlesztés alapdilemmája a sajátos kétoldali beépítés, és a HÉSZ oldalhatáron álló beépíthetőségének elvárása. A telek logikus beépítése lenne, ha a déli oldalon is megtartható volna a telekhatár menti beépítési sáv, ahol most is főépület és melléképületek állnak. A fejlesztés során a melléképület (disznóólak) bontásra tervezett, helyén tároló helyiségek épülnének. Az alátámasztó munkarészben bemutatottak szerint a tervezett új építés a telken már álló épületek arányait és anyaghasználatát megtartva tervezettek. E beépítés támogatható.</p> <p>Az egyedi beépítési adottságokhoz kapcsolódó egyedi beépítési szabályok megfogalmazására új, Vti-R5 jelű övezetet alakítunk ki, mely a deépítés módtán kívül mindenben megegyezik a hatályos Vti-R1 övezet előírásaival.</p> <p>A HÉSZ módosítását jelen távlázat végén mutatjuk be, valamint a módosító rendeletben.</p> <p>Az ingatlannylvántatási állapot a hátsó telekhatár tekintetében a hatályos tervekben láthatótól eltérő. A módosítás a hatályos állami nyilvántartásra készül, a változás átvezetése miatt módosul a szerkezeti terv.</p>	
<b>Szerkezeti tervet érint</b>	igen



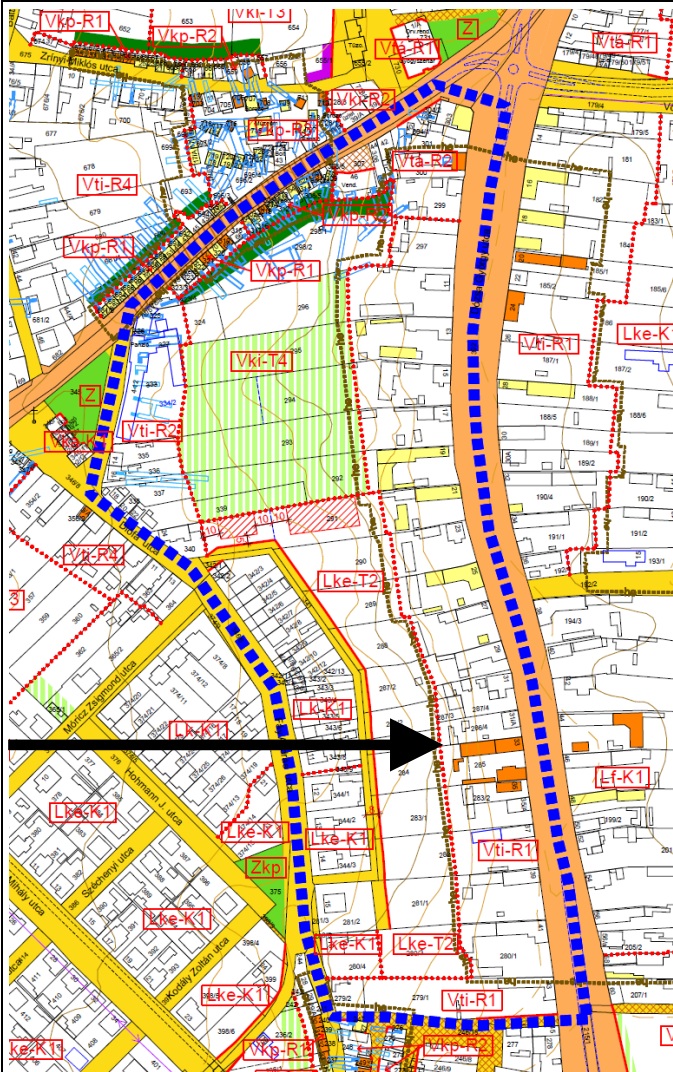
## Hatályos településszerkezeti terv



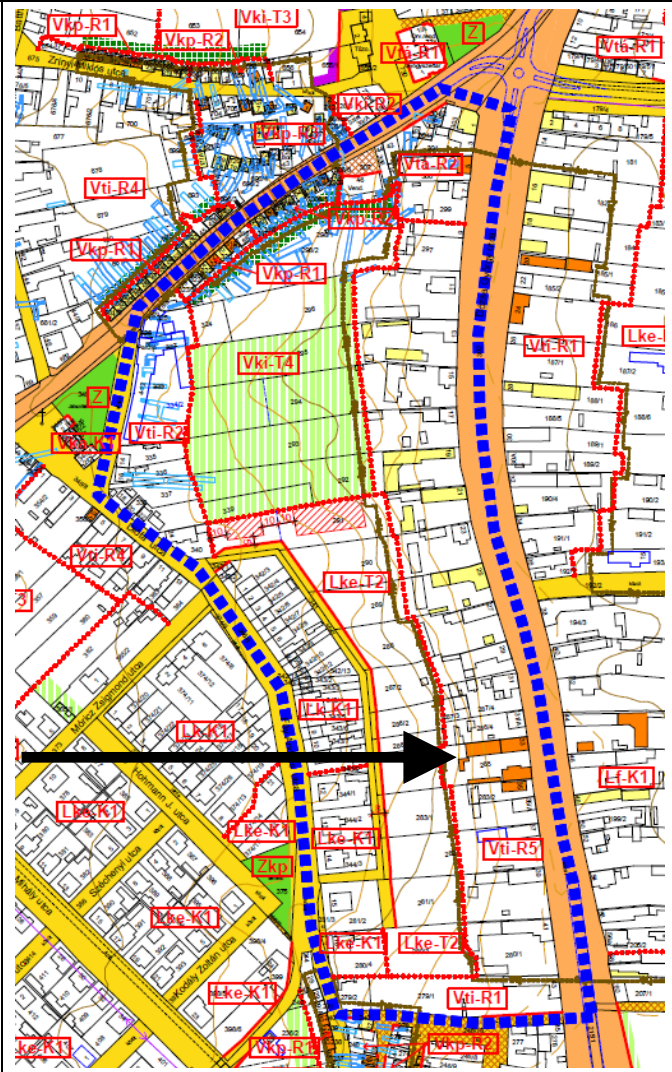
## Tervezett településszerkezeti terv



## Hatályos szabályozási terv



## Tervezett szabályozási terv



### A HÉSZ szöveges rendelkezéseinek tervezett módosítása

A módosítás során új Vti-R5 jelű övezete alakítunk ki, mely következtében a HÉSZ 1. melléklete az alábbi sorral egészül ki:

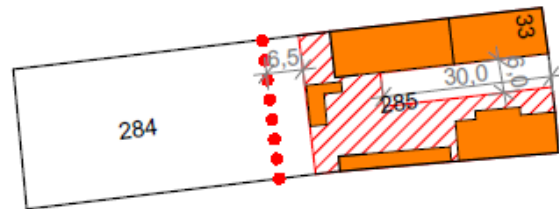
övezet jele	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb beépíthetőség	legkisebb zöldfelületi arány	legnagyobb építmény magasság	beépítési mód	kialakítható legkisebb telekméret	kialakítható legkisebb telekszélesség	lakás (db)	szállás fh. (szoba)	vendéglátás (m <sup>2</sup> )	bortároló pince (m <sup>2</sup> )	feldolgozó tér (m <sup>2</sup> )
Vti R 5	0,8	45	30	6,5 (4,5)	Z	600	16	2	12	80	300	200

Továbbá a HÉSZ 8. §a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

- (5) A Vti-R5 jelű övezetben a zárt sorú építési helyen belül az épületeket az alábbiak szerint kell elhelyezni:
- Azokban az esetekben ahol a kialakult beépítés mindkét oldalhatáron álló, és e két épület egyben az utcai telekhatáron is álló, akkor a két telekhatár menti beépítés között 6,0m beépítetlen területsávot kell hagyni, szárt sorú összeépítés az utcai telekhatártól mért 30,0m felett létesíthető.
  - Egyéb esetekben az utcai telekhatártól mért 30,0 m-en belül a beépítéssel ellentétes oldalon 6,0m beépítetlen területsávot kell hagyni, szárt sorú összeépítés az utcai telekhatártól mért 30,0m felett létesíthető.
- A beépítési előírásokat a következő ábrák szemléltetik:



Az övezet beépíthetősége b) esetben.



Az övezet beépíthetősége a) esetben.

## 07. KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS, TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK, KÖRNYEZETALAKÍTÁS, TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK, BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Villány Város településrendezési terveinek 2017. évi 5. számú módosításának 7. indítványa közlekedési területet nem érint, a tervezett módosítás a környezetének közlekedésterhelését nem változtatja meg.

A módosításnak rendezési tervi léptékű közművonatkozása nincs, zöldterületet, táj, természetvédelmi területet, természeti értéket nem érint.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, biológiai aktivitásérték változás nem keletkezik.

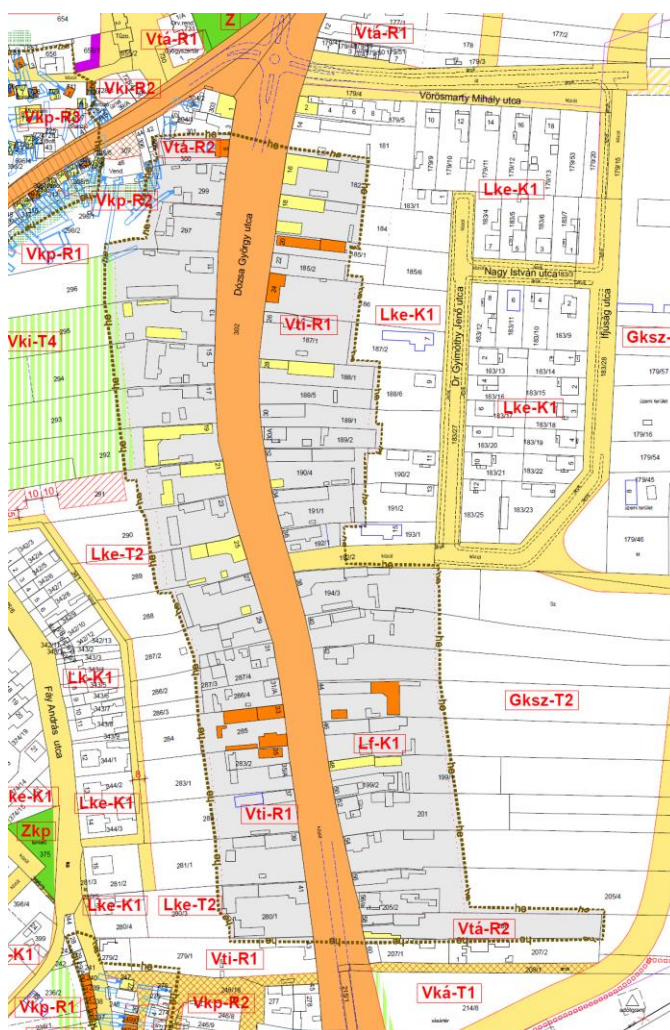
A módosítással érintett terület belterület, és beépített terület. A területrendezési tervekben települési térség, a módosítást befolyásoló egyéb övezet, előírás nem érinti.

## 08. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 7. számú módosítás közvetlenül érint H1 jelű helyi védett értéket (285 hrsz.).

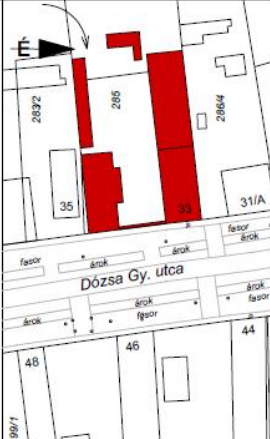

A módosítás a védett ingatlan hasznosítását, fejlesztését célozza. Az utcában egyedi adottságú beépítéssel megjelenő épületek udvarának fejlesztése, udvari épületek építése tervezett. A módosítás során, a beépítésre vonatkozó előírások szöveges rendelkezései pontosodnak a beépítés módját érintően, a helyi építészeti érték elvárásaival összhangban. A szabályozási javaslat, a kialakult, védettként megfogalmazott, sajátos kétoldalon álló beépítés megőrzését, fejlesztését kívánja biztosítani.

Az érintett, egyedi védettként ábrázolt épületen kívül az utca épületállományának mintegy 1/3-a védett, illetve védelemre javasolt. Ezen túlmenően a Dózsa György utca két oldala helyi értékvédelmi területként is megjelölt. A HÉSZ ehhez kapcsolódó rendelkezéseket nem fogalmaz meg.



A Dózsa György utca védett épületei és területe

A HÉSZ 1. számú függeléke az ingatlanra vonatkozóan az alábbiakat állapítja meg:

<p><b>Leírás</b></p> <p>Az 1847-es térképen már szerepel azonos telken álló két épület. A történeti beépítés önmagában is védendő érték. A lakóépületek az utcavonalra merőleges hosszanti tömeggel készültek. A nagyobb főépületnek tekinthető ház csonkakontyolt, míg a kisebb nyeregtetővel és oromfallal épült. Az udvari oldalakat pillérsoros mellvédéses tornác kíséri. A kisebb ház klasszicista jellegű utca homlokzatával szemben a főépületnél ez már eklektikus. Az épületeket a mindkét oldalon csatlakozó tömör falazott kerítés és a súlyos pillérek közti mives kovácsoltvas kapu kapcsolja össze. A gazdasági épületekkel vált teljessé a zártudvaros beépítés. A porta településtörténeti és építészeti érték.</p> <p><b>Korrekciós javaslat</b></p> <p>A porta jelen állapotában tartandó meg.</p>		Dózsa György utca 33 - lakóház -	Helyrajzi szám	285
			Védelem foka	M /javasolt/
				
				
- tornác -		- lakóház -		

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A 7. számú módosító indítványt érintően, a telekhatár módosulása okán módosul a településszerkezeti terv. A telekhatár egyben terület-felhasználási egység határa is. A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezései módosulnak, beépül a HÉSZ-be

### 01. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Villány Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
..... határozata  
**VILLÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL**  
**szóló 132/2011. (12.21.) számú Önkormányzati határozat**  
**módosításáról**

1. Villány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 132/2011. (XII.21.) számú Önkormányzati határozattal jóváhagyott Villány Város Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-4. mellékletében megjelölt tömbökre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.

2. A Képviselő-testület felkéri Takáts Gyula polgármestert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bek. szerint gondoskodjon a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül küldje meg a tervet az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesítse az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

Határidő:

Felelős:

Villány, 2017. .... hó

\_\_\_\_\_  
dr. Pencz-Nikolics Katalin  
jegyző

\_\_\_\_\_  
Takáts Gyula  
polgármester

Záradék:

A határozat kihirdetése .....

dr. Pencz-Nikolics Katalin  
jegyző

## 02. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

### Villány Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2016 (.....) önkormányzati rendelete

a Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
18/2011. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Villány 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 a Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2011. (XII.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

**1.§.** A R. 8. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

*(5) A Vti-R5 jelű övezetben a zárt sorú építési helyen belül az épületeket az alábbiak szerint kell elhelyezni:*

*a) Azokban az esetekben ahol a kialakult beépítés mindkét oldalhatáron álló, és e két épület egyben az utcai telekhatáron is álló, akkor a két telekhatár menti beépítés között 6,0m beépítetlen területsávot kell hagyni, zárt sorú összeépítés az utcai telekhatártól mért 30,0m felett létesíthető.*

*b) Egyéb esetekben az utcai telekhatártól mért 30,0 m-en belül a beépítéssel ellentétes oldalon 6,0m beépítetlen területsávot kell hagyni, zárt sorú összeépítés az utcai telekhatártól mért 30,0m felett létesíthető.*

**2.§** A R. 1. melléklete az alábbi sorral egészül ki:

övezet jele			legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb beépíthetőség	legkisebb zöldfelületi arány	legnagyobb építmény magasság	beépítési mód	kialakítható legkisebb telekméret	kialakítható legkisebb telekszélesség	lakás (db)	szállás fh. (szoba)	vendéglátás (m <sup>2</sup> )	bortároló pince (m <sup>2</sup> )	feldolgozó tér (m <sup>2</sup> )
Vti	R	5	0,8	45	30	6,5 (4,5)	Z	600	16	2	12	80	300	200



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

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 3. §

**4.§ (1)** E rendelet a településrendezési eszköz állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek történt közlést követő 15. napon, de legkorábban a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

**(2)** E rendelet - az építtető 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.

Villány, 2017. .... hó

\_\_\_\_\_  
dr. Pencz-Nikolics Katalin  
jegyző

\_\_\_\_\_  
Takáts Gyula  
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése .....

dr. Pencz-Nikolics Katalin  
jegyző

**Villány Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**.....számú rendeletének 1. melléklete**

# VILLÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK 2016. ÉVI 5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Villány Város Önkormányzata Képviselő-testülete .....számú rendeletének 6. melléklete

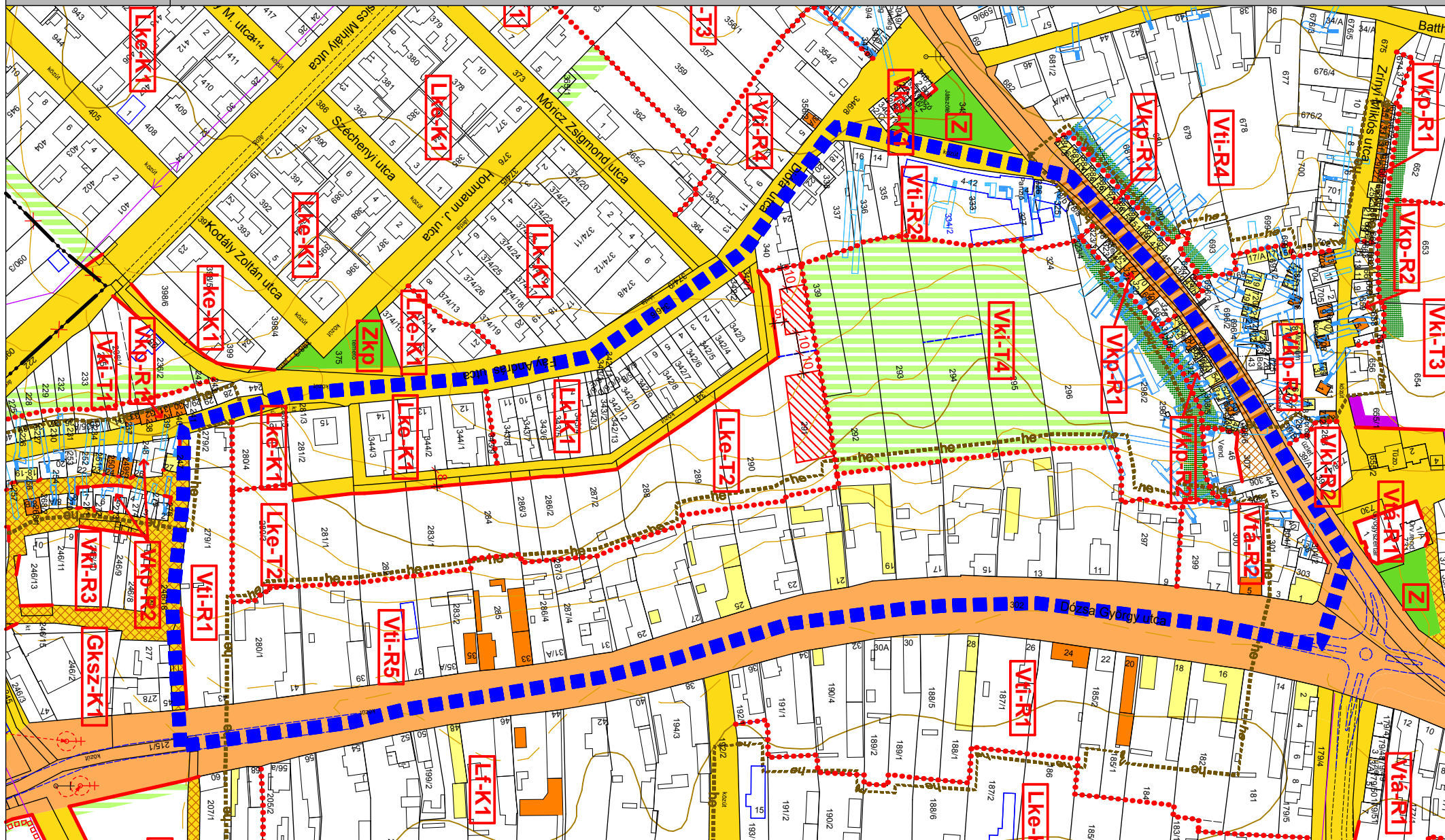
SORSZÁM

# 7.

## SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M=1:2500

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA: A DÓZSA GYÖRGY U. - 246/18 HRSZ KÖZTERÜLET - FAYANDRÁS UTCA - DIÓFA UTCA - BAROSS GÁBOR UTCA



**1. SZÁMÚ MELLÉKLET:**  
**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT LEVELEK**



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
PÉCSI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám: BA-04/EO/68-3/2016.  
Hivatkozási szám: 80-55/2016.  
Ügyintéző: Sónyák J. -Szajcsán É.

Tárgy: Villány településrendezési terve 5. számú  
módosításának véleményezése

Takáts Gyula Polgármester Úrnak  
Villány Város Polgármestere  
Villány  
Főtér 1.  
7773

NYILVÁNTARTÓ  
KÖZÖSSÉGI  
SZOLGÁLTATÁSOK  
KÖZPONTJA

2016 NOV 29

80-55/2016/Vt  
E

2016 NOV 29

11644/2016

A.A.

Tisztelt Polgármester Úr!

Villány város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében 2016. május 9. napján érkezett tervdokumentáció felülvizsgálata alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (Korm. r.) 37. § (2) b) pontjában és 9. mellékelt 13. pontjában foglalt jogkörben eljárva örökségvédelmi szempontból az alábbi **véleményt adjuk:**

A módosításokkal kapcsolatosan feladat- és hatáskörünkbe tartozó követelményeket nem állapítunk meg, mivel egyedi műemléket, műemléki területet és régészeti lelőhely területét nem érintik.

Egyúttal kérem Tisztelt Polgármester Urat hogy a Korm. r. 43.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a az elfogadott településrendezési eszközt megküldéséről gondoskodjon, illetve az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről tájékoztatni szíveskedjen.

Pécs, 2016. november 28.

Dr. Gál Zoltán járási hivatalvezető felhatalmazása alapján kiadmányozta

  
Czeglédyné Levárdy Henriette  
örökségvédelmi koordinátor

Erről értesül:

Címzett  
 Irrattár

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
7623 Pécs, Rákóczi út 30.

+36-72 795-728 ☎ +36-72 795-700 ✉ pecs.epites@baranya.gov.hu Honlap: [www.bamkh.hu](http://www.bamkh.hu)



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyintéző: Ferencsics Zsolt

Tárgy: Villány településrendezés 5.sz módosításának  
véleményezése

Ügyiratszám: BAF/03896-2/2016.

Hiv. szám: 80-55/2016/Vf.

Melléklet: -

Villány Város Önkormányzata

Villány

Fő tér 1.  
7773

70. NOV 24  
80-55/2016/Vf.  
11437  
A.A.

Tisztelt Címzett!

A Baranya Megyei Kormányhivatal, mint I. fokon eljáró talajvédelmi hatóság Pécs Megyei Jogú Város Polgármestere 2016. november 24-én érkezett megkeresésére az alábbi **tájékoztatást** adja ki tárgyi ügyben:

A fenti tárgyban **hatóságunk nem rendelkezik hatáskörrel.**

A területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 70/2015. (III.30.) Korm. rendelet 49. melléklete alapján módosult a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, amelynek a 9. melléklet 14. pontja értelmében a termőföld mennyiségi és minőségi védelme témakörben adatszolgáltatási kötelezettsége az ingatlanügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak (Járási Hivatal Földhivatali Osztálya) van.

Kelt: Pécs, 2016. november 25.



Dr. Kurucz Sándor  
főosztályvezető-helyettes  
növény- és talajvédelmi főfelügyelő

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály  
Növény- és Talajvédelmi Osztály

7634 Pécs, Kodó dűlő 1. ☎ 7615 Pf.: 13

☎ +36-72 552-240 ☎ +36-72 255-527 ✉ ebnt.novenyatalaj@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

2016. 11. 30.

10. 10. 1. 3. 1.

11474/2016

80-60/2016/Vf

A.A.

E

Iktatószám: PBK/2707-2/2016

Ügyintéző: Kraft János

**Tárgy:** Villány város településrendezési  
eszközeinek 2016. évi 5. sz. módosítása –  
véleményezés

## Villány Város Önkormányzata

7773 Villány, Fő tér 1.

Önöknél:

Ü.i.sz.: 80-55/2016/Vf.

Ü.i.: Amrein Adél

A Baranya Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály (továbbiakban: Bányafelügyelet) 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) 38.§ (4) és (5) bekezdésére hivatkozva közli, hogy a Villány településrendezési eszközeinek 2016. évi 5. sz. módosítását tartalmazó dokumentáció a Bányafelügyelet feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeknek megfelel.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő:

Villány Polgármestere a Bányafelügyeleten 2016. november 23-án iktatásra került megkeresésében jelezte, hogy összeállításra került a településrendezési eszközök 2016. évi 5. sz. módosítását tartalmazó dokumentáció. A véleményezési dokumentáció (készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. 7635 Pécs, Donátusi út 61.) a megkereséséhez csatoltan adathordozón (CD) került megküldésre.

A Villány településrendezési eszközeinek 2016. évi 5. sz. módosítása 7 helyszínrre vonatkozóan kezdeményez változtatásokat a városfejlesztési célok megvalósításához. Korábban az előzetes tájékoztatási szakaszban a Bányafelügyelet PBK/1036-2/2016. iktatószámmon jelezte, hogy a módosítással érintett területrészek nem tartoznak szilárdásvány bányászati bányatelekhez és földtani veszélyforrások övezetéhez, továbbá megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon az érintett helyszíneken nem ismeretes.

A településrendezési eszközök 2016. évi 5. sz. módosítása keretében sor került a szabályozási terv egységes szerkezetbe foglalására, a Villány és Villánykövesd közötti kerékpárút által igényelt közterület szélességének meghatározására, valamint az elmúlt időszakban bekövetkezett telekalakítások következményeként az övezeti határvonalak pontosítására. A településrendezési

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály  
Bányászati Osztály

7623 Pécs, József A. u. 5. ☎ 7602 Pécs, Pf.: 61.

☎ +36-72 314-952 ☎ +36-72 510-367 ✉ banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

eszközök módosítása keretében kijelölésre került a tervezett katasztrófavédelmi őrς létesítési helye. Az aktuális és a jövőbeni területhasználati célokhoz igazodva a 133 hrsz-ú ingatlan átsorolásával kezdeményezték a Gksz övezet módosítását, valamint rögzítették a további beépítés módjára vonatkozó egyedi feltételeket.

A véleményezési dokumentáció az indítványokat részletesen ismertette, továbbá jelezte a módosítások várható hatásait. A fotókkal is kiegészített településrendezési értékelés szerint általában összefüggésbe hozható jelenségek nem voltak tapasztalhatók az érintett helyszíneken, tehát a településrendezési eszközök 2016. évi 5. sz. módosításához kapcsolódóan nem indokolt a Helyi Építési Szabályzatot külön mérnökgeológiai szempontú előírásokkal kiegészíteni.

Az előbbieken jelzettek alapján a Bányafelügyelet Villány város településrendezési eszközeinek 2016. évi 5. sz. módosításával szemben kifogást nem emel.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (4) bekezdése alapján, a 41.§ (3) bekezdésében meghatározott határidőn belül adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Hivatalról szóló 267/2006. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Pécs, 2016. november 28.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:



Kapja:

1. Villány Város Önkormányzata 7773 Villány, Fő tér 1.
2. Irattár





BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

1142/106  
A.A.

80-6110161  
E

Ügyiratszám: ÚT/60/7/2016.  
Ügyintéző: Festő Renáta  
Telefon: 72/520-461

Tárgy: Villány város településrendezési  
tervének 2016. évi 5. számú  
módosításának véleményezése

Hiv. szám: 80-55/2016Vf.

## Villány Város Önkormányzata

Villány  
Fő tér 1.  
7773

Tisztelt Címzett!

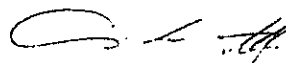
A hivatkozott számú levelük mellékleteként hatóságom részére megküldött, Villány város településrendezési tervének 2016. évi 5. számú módosítását tartalmazó egyeztetési anyagot áttanulmányoztam, s arra vonatkozóan az alábbi véleményt adom:

- Az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. által készített egyeztetési anyagban foglaltakkal kapcsolatban utügyi szempontból kifogásom nincs.

Pécs, 2016. november 28.

Tisztelettel:

*Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:*

  
**Gida Attila**  
főosztályvezető-helyettes





BARANYAI  
MAGYARORSZÁGI  
POLÍCIÁR  
KÖZPONT  
VILLÁNY, FŐ TÉR 1.

2016 DEC 1

11014/2016

A.A

BARANYA MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG  
RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG

VIL  
ÖNK.  
7773 V.

datum 2016. DEC 1

80-63/2016/1  
E

Szám: 02000/10277-2/2016.ált.

Hiv. sz.: 80-55/2016/Vf.  
Tárgy: Villány településrendezési terve 5. számú  
módosításának véleményezése  
Ügyintéző: Scheffer-Müller Beatrix c.r. főőrzsőrmester  
Tel.: (72) 504-400/71-26  
e-mail: mullerb@baranya.police.hu

**Takáts Gyula**  
**Villány Város**  
**polgármestere**

Villány

**Tisztelt Polgármester Úr!**

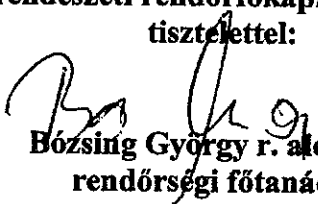
Tájékoztatom, hogy a fenti hivatkozási számú megkeresését - a megkeresésben hivatkozott a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján - megvizsgáltam.

A hivatkozott jogszabály előírása alapján hatóságom kizárólag határrendészeti szakterületen rendelkezik egyeztetési jogkörrel.

Tekintettel a település államhatártól való távolságára a véleményezési eljárás további szakaszában hatóságom részvétele nem szükséges.

**P é c s, 2016. november 29.**

**A távollévő rendészeti rendőrfőkapitány-helyettes helyett  
tisztelttel:**

  
**Bózsing György r. alezredes**  
**rendőrségi főtanácsos**  
**mb. határrendészeti szolgálatvezető**



Készült: 2 példányban  
Egy példány: 1 lap  
Kapja: 1. számú példány:  
2. számú példány

Irattár  
Villány Város Önkormányzata (7773 Villány, Fő tér 1.)

Cím: 7623 Pécs, Athinay S. u. 7-9. 7601 Pécs, Pf: 237  
Telefon: 72/513-325, fax: 72/504-400/7004  
E-mail: rendigbaranyamrfk@baranya.police.hu



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

SIKLÓSI JÁRÁSI HIVATAL

LÁNYI  
ÖNKORMÁNYZAT  
HIVATAL  
7773

VILLÁNY VÁROS  
ÖNKORMÁNYZAT  
HIVATAL  
7773

2016 DEC 1

2016 DEC 1

10515/2016  
SZER 80 64/2016  
A.A.  
E

Ügyiratszám: 39.085-1/2016.

Ügyintéző: Búki-Tóth Adrienn

Telefon: 72/579-168/

Tárgy: Áttétel hatáskör hiánya miatt

### V É G Z É S

A Villány Város Önkormányzata a Villányban, 2016. november 22-én kelt 80-55/2016/Vf. számú településrendezési tervét áteszem a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához.

Döntésem ellen önálló fellebbezésnek helye nincs. Végzésem csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.

### I N D O K O L Á S

A Villány Város Önkormányzata a Villányban, 2016. november 22-én kelt 80-55/2016/Vf. számú településrendezési tervét hivatalunkhoz küldte meg.

Megállapítottam, hogy a fenti ügyben hivatalunk hatáskörrel nem rendelkezik. A hatáskörrel vagy illetékességgel rendelkező hatóság a Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény 22. §. (2) bekezdése értelmében, a tárgyban jelzett ügyben megállapítottam illetékességem hiányát, ezért az ügyben keletkezett iratokkal együtt, mint eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szervhez további intézkedés céljából áteszem.

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhely(ek) alapján hoztam.

Az önálló fellebbezést a Ket. 98. §. (3) bekezdése alapján zártam ki. A jogorvoslat lehetőségéről a Ket. 98. §. (2) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást.

Az eljárási cselekmény kapcsán eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkeztem.

Tárgyi ügyben hatóságom hatáskörrel és illetékességgel nem rendelkezik.

Salamon Balázs járási hivatalvezető felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Siklós, 2016. november 28.

Ozorai Czégi Mielinda  
földhivatali osztályvezető



Földhivatali Osztály

7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. ☎ 7800 Siklós, Pf.: 14.

☎ +36-72 579-168 ☎ +36-72 579-168 (102) ✉ siklos.foldhivatal@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

2016. DEC. 2.

M667/1016

2016. DEC. 2.

80-55/2016/Vf

E

Ügyiratszám: 725-8/2016.  
Ügyintéző: Pappné László Erika  
Telefonszám: 72/567-146

Tárgy: Villány település rendezési terve 2016. évi 5.  
számú módosításának véleményezése  
Hiv.sz.: 80-55/2016/Vf.

**Takáts Gyula polgármester részére**

**Villány Város Polgármestere**

**7773 Villány**  
Fő tér 1.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Villány Városnak a településrendezési eszközök módosítása eljárásában a Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (a továbbiakban: Főosztály) az alábbi **véleményt** adja a benyújtott egyeztetési, véleményezési dokumentációhoz (a továbbiakban: dokumentáció).

A Főosztály a dokumentációt elfogadásra és jóváhagyásra javasolja természet- és tájvédelmi, környezetvédelmi szempontból.

A Főosztály a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés b) pont, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) alapján járt el.

A Főosztály illetékességi területéről a Kormányrendelet 2. számú melléklet 5. pontja rendelkezik.

**Pécs, 2016. november 30.**

kiadmány hitelűl:



**Dr. Horváth Zoltán**  
kormány megbízott  
felhatalmazása alapján  
kiadmányozta:

**Lénárd Miklós Benedek s.k.**  
természetvédelmi és környezetvédelmi  
szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett „tv”
2. Irattár

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály  
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Szakértői Osztály  
7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15. ☎ 7602 Pécs, Pf.: 412.

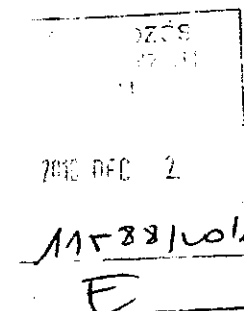
☎ +36-72 567-100 📠 +36-72 567-103 ✉ környezetvedelem@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda



2016. DECEMBER 2.

2016 DEC 2

80-66/2016/Vf.

A A

Iktatószám: CP/14948-7/2016  
Tárgy: Véleményezés  
Ügyintéző: Mészáros László  
Hiv. ügysz.: 80-55/2016/Vf.

Takáts Gyula polgármester úr részére

Villány

Fő tér 1.

7773

Tisztelt Takáts Gyula Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Villány Város településrendezési tervének 5. számú módosítását megvizsgálta.

A módosítás hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

A Hatóság tájékoztatja a t. Címet, hogy a hírközlési építmények építésével, engedélyezésével kapcsolatos szabályokat az *elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) tartalmazza. Amennyiben a településfejlesztés – pl.: kerékpárút építése – során a hírközlési hálózat áthelyezése vagy átépítése szükséges, úgy a Rendelet előírásai alapján kiviteleti tervet kell készíteni arra jogosult tervezővel. E kiviteleti tervet benyújtva építési engedélyt kell kérni a Hatóságtól.

A Hatóság kéri, hogy a fentieket a településfejlesztés során figyelembe venni szíveskedjenek.

Jelen *véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. Rendelet**.) 38. § (2) b) pontjában meghatározottak szerint a Korm. Rendelet. 9. melléklet 20. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Pécs, 2016. november 30.

Tisztelettel



37.



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

LLÁI PRO.  
Ügyiratszám: BA/NF/139-7/2016  
Ügyintéző: Zwick Zoltán  
773 Villány Fő tér  
2016 DEC 6.  
2016 DEC 6.  
80-68/2016/Vf  
E  
MG76 hozg  
A.A.

Tárgy: Villány településrendezési terv 5. sz.  
módosítás, véleményezés  
Melléklet: -  
Hivatkozási szám: 80-55/2015/Vf.

A Villány Önkormányzata Villány város TR tervének 5. sz. módosítása tárgyában benyújtott dokumentáció alapján véleményem az alábbiak szerint adom meg:

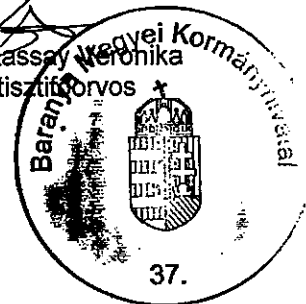
**A tervezett módosítást közegészségügyi szempontból nem kifogásoljuk, a további eljáráson részt kívánunk venni.**

A szakhatósági véleményt a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 44. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt jogkörében adta ki az I. fokú közegészségügyi hatóság.

Pécs, 2016.12.05.

Dr. Horváth Zoltán  
kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta

Pinczkerné Dr. Kassay Mária  
megyei tisztiorvos



Kapják:

1. Villány Város Önkormányzat 7773 Villány Fő tér 1.
2. Irattár

Népegészségügyi Főosztály  
Közegészségügyi Osztály

7623 Pécs, Szabadság u. 7. ☎ 7601 Pf.: 47

☎ +36-72 514-942 ☎ +36-72 514-949 ✉ kozegeszsegugy@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

**VILLÁNYKÖVESD KÖZSÉG POLGÁRMESTERE**

7772 Villánykövesd, Kossuth L. u. 2.

Tel.: 72/492-230; Fax: 72/592-102

E-mail: varoshaza@villany.hu

Ügyfélfogadás: Hétfő, 08<sup>00</sup> – 11<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup> – 16<sup>00</sup>; Szerda 08<sup>00</sup> – 11<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup> – 17<sup>30</sup>Péntek 08<sup>00</sup> – 11<sup>00</sup>

**Tárgy:** Villány település rendezési terve  
2016. évi 5. számú módosításának  
véleményezése

**Ügyiratszám Önöknél:** 80-55/2016/Vf.

**Ügyintéző Önöknél:** Amrein Adél

**Villány Város Önkormányzata****Villány**

Fő tér 1.


7773

Tisztelt Polgármester Úr!

Fenti ügyiratszámú levelére válaszolva arról tájékoztatom, hogy Villánykövesd Község Önkormányzata kerékpárút megvalósítását tervezi, így a településrendezési eszköz módosítása Villánykövesd község terveivel összhangban van.

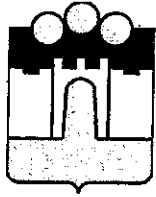
A településrendezési eljárás további részében nem kívánunk részt venni.

Villány, 2016. december 06.

  
**Róth Ervin**  
polgármester



A. H. K.



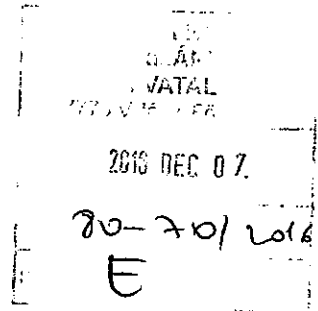
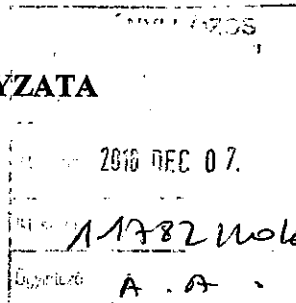
# Siklói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől

☒ 7801 Siklós, Kossuth tér 1. szám  
☎ 72/579-554 @: epitesugy@siklos.hu

ÜGYIRATSZÁM: 01-1/399-5/2016  
ÜGYINTÉZŐ: Kövesdi Szilvia  
E-MAIL: szilvia.kovesdi@siklos.hu  
TEL.: 72/579-548

TÁRGY: Villány településrendezési terve 5.  
számú módosításának véleményezése  
HIV: 80-55/2016/Vf  
Amrein Adél

VILLÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
Villány  
Fő tér 1.  
7773



Tisztelt Cím!

Hatóságomhoz 2016.november 23-án érkezett Villány Város Településrendezési eszközeinek 2016. évi 5. számú módosítása véleményezési dokumentációját áttanulmányoztam.

A módosítással szemben kifogást nem emelek.

Hatásköröm a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Kormányrendelet 28.§ (1) bekezdése, illetve 38. § (2) bekezdése határozta meg.

Siklós, 2016. december 05.

Tisztelettel:

Dr. Héger Zsolt  
jegyző



- Kapja:  
1. Címzett  
2. Irattár





**Baranya Megyei  
Katasztrófavédelmi Igazgatóság**

H-7630 Pécs, Engel J. u. 1. ☒: 7602 Pécs, Pf.: 326.  
Tel: (06-72) 587-100, Fax: (06-72) 587-109, E-mail: baranya.titkarsag@katved.gov.hu



szám: 35200/ 687-3 /2016.ált.

**Tárgy:** Villány településrendezési tervének 5. számú módosítására vonatkozó vélemény  
**Ügyintéző:** Dr. Kasza Anett tű. szds.  
**Hiv. szám:** 80-55/2016.Vf.  
**Telefon:** 06/72-587-100  
**E-mail:** [anett.kasza@katved.gov.hu](mailto:anett.kasza@katved.gov.hu)

**Takáts Gyula  
polgármester  
Villány Város Önkormányzata**

**Villány**

Fő tér 1.  
7773

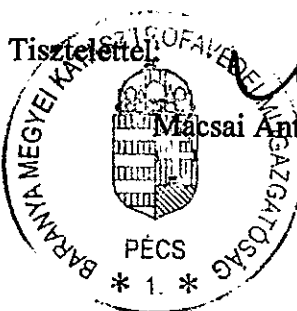
Tisztelt Polgármester Úr!

Villány város településrendezési tervének 5. számú módosításával kapcsolatban a Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: BMKI) kifogást nem emel.

Kérem, hogy az elfogadott tervet a BMKI részére elektronikus formában szíveskedjenek megküldeni.

Hatáskörömet és illetékességemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (4) bekezdés b) pont ba)-bd) alpontok, a. 9. melléklet 6. és 7. pontja, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés és az 1. melléklet a) pont 2. alpontja, valamint a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014 (IX. 4.) Kormányrendelet 8. § (2) bekezdése és a 2. sz. melléklet 5 pont a) bekezdése szabályozza.

Pécs, 2016. december 6.



Tisztelettel,

Mácsai Antal tű. ezredes, főtanácsos  
igazgató



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ügyiratszám: **BAD/15/127-4/2016.**  
ügyintéző: Szabó Anita  
tel.: 72/795-350  
e-mail: [szabo.anita@baranya.gov.hu](mailto:szabo.anita@baranya.gov.hu)

idegenszám: 80-55/2016/Mf.  
ügyintézőjük: Amrein Adél

Villány Város Polgármesteri Hivatala  
Takáts Gyula Polgármester Úr részére

Villány  
Fő tér 1.  
7773

**Tárgy:** Villány Város településrendezési tervének 3. sz. módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyeztetésre megküldött tervdokumentációról a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: **EIJR.**) **38.§ (3) bekezdés, valamint 45. § (3) a)-b) pontjaiban** foglalt jogkörben az **OTÉK 2012. augusztus 06-án hatályos szabályozása alapján** közbenső véleményünket az alábbiakban adjuk meg:

**Az egyeztetési terv megoldásaival az alábbi észrevételeink figyelembevételével értünk egyet, az egyeztetés lezárása után kérjük, hogy a véglegesített tervet küldje meg végső szakmai véleményezésre:**

- 1. sz. módosítás-Villány és Villánykövesd között tervezett kerékpárút által igényelt terület kiszabályozása:** a módosítás ellen kifogást nem emelünk.
- 2. sz. módosítás-katasztrófavédelmi őrs kialakítása érdekében a 913/1 hrsz-ú ingatlan telekhatár rendezése a dokumentációban rögzített módon:** a módosítás ellen kifogást nem emelünk.
- 3. sz. módosítás-a 781/8 hrsz-ú ingatlan „b” alrészletének Tksz jelű övezetből Ev övezetbe sorolása:** a módosítás ellen kifogást nem emelünk.
- 4. sz. módosítás:** az egységes szerkezetbe foglalást támogatjuk.
- 5. sz. módosítás-928/3-4, 19, 28 hrsz-ú ingatlanok Vti-R4 építési övezetből Vki-R4 építési övezetbe sorolása:** a 2015. szeptember 7. napján kelt, BAD/15/136-4/2015. ügyiratszámú véleményünk 4. pontját továbbra is fenntartjuk „(...) *felülvizsgálatra javasoljuk a környező területek övezeti besorolását is. A központi vegyes területen az OTÉK szerint a településen túlmutató központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.*”
- 6. sz. módosítás-133 hrsz-ú ingatlan Mko övezetből Gksz-K2 építési övezetbe sorolása:** a módosítás ellen kifogást nem emelünk.
- 7. sz. módosítás-a Dózsa György utca beépítési módjának módosítása oly módon, hogy „amennyiben a helyi védelem alatt álló épület telkén a beépítés mindkét oldalhatáron álló, és mindkét épület védett, az új beépítések az utcai épületek vonalában mindkét oldalhatáron elhelyezhetők (...)”:** a módosítást szakmailag nem támogatjuk, emellett a hatályos jogrend sem ad lehetőséget a fent megfogalmazott szabályozásra.

**A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeim:**

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni. Az **EIJR. 39. § (1)-(2) bekezdései** értelmében szakmai „*véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést*

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály

Építésügyi Osztály

7623 Pécs, Rákóczi út 30. II. emelet ☎ 7602 Pf.: 325.

☎ +36-72 795-353 ☎ +36-72 507-012 ✉ [epites@baranya.gov.hu](mailto:epites@baranya.gov.hu) hu Honlap: [www.bamkh.hu](http://www.bamkh.hu)

kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket- egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is –ismertetni kell a képviselő- testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő- testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell”.

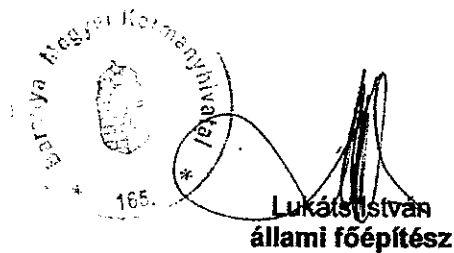
9. Tájékoztatjuk, hogy az **EljR. 40. § (2) b) pontja** értelmében a végső szakmai véleményezési szakaszban „az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és a beérkezéstől számított ... 15 napon belül egyeztetést kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására”. Az EljR. 40. § (4)-(7) bekezdései értelmében „az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra ...a hely és időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, településszerkezeti terv esetén az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet és ... a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítésznek, aki ezt követően az EljR. 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerint jár el.”
10. Felhívjuk figyelmét, hogy **Hivatalunk** adja ki a jóváhagyáshoz szükséges végső szakmai véleményt az egyeztetési eljárás lezárultát követően elkészült, véglegesített dokumentációról. **Ehhez csatoltan kérjük megküldeni** az **EljR. 40. § (1) szerint** az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, további azok másolati példányát elektronikus úton, valamint a véleményezők észrevételeire adott önkormányzati állásfoglalásokat, továbbá a polgármester nyilatkozatát arról, hogy az **EljR.** által kötelezővé tett véleményezési eljárást lefolytatta, valamint melyek azok az érdekelt államigazgatási szervek, melyek az **EljR. 34. § (2) a)-c) pontjai** alapján kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.
11. Felhívjuk figyelmét, hogy az **EljR. 43. § (1) a)-c) pontjai értelmében** „a településrendezési eszköz legkorábban a teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz **EljR. 43. § (2) bekezdés szerinti** közzétételét követő 15.napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léphet hatályba.
12. Az **Étv. 8. §. (4)** alapján a polgármester gondoskodik „a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, amennyiben ennek információtechnológiai feltételei fennállnak,a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételről”.
13. Előzetesen jelezzük, hogy az **EljR. 43. § (2) bekezdése** szerint „a polgármester a településrendezési eszközt - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.”
14. Tájékoztatjuk, hogy az **EljR. 43. § (3) bekezdése** értelmében „amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását”.

15. A jóváhagyott dokumentáció egy teljes, jegyző és polgármester által hitelesített példányát az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 1. §. bekezdése értelmében az Országos Dokumentációs Központ számára (cím: VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság, 1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32.) és Hivatalunk számára – lehetőség szerint elektronikus (pdf) formában is – szintén meg kell küldeniük. Kérjük rávezetni a szerkezeti tervlapra az azt elfogadó határozatszámot, a szabályozási tervlapokra az azokat elfogadó rendeletszámot is. Felhívjuk a figyelmet, hogy a dokumentációkat minden tervezőnek is alá kell írni.

Pécs, 2016. december 7.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:



Lukács István  
állami főépítész

Kapja

- Címzett
- 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. dr. Kovács Péter [5tervkft@gmail.com](mailto:5tervkft@gmail.com)
- Irattár



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BAG/4336-4/2016

Tárgy: Villány településrendezési terve 5.  
számú módosításának véleményezése

Ügyintézőnk: : Borbás Klára ☎ 72 795-015  
borbas.klara@baranya.gov.hu

Hlv. szám: 80-55/2016/Vf.

Ügyintézőjük: Amrein Adél

Melléklet:

**Takáts Gyula**  
polgármester  
Villány Város Önkormányzata  
7773 Villány,  
Fő tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Villány Város településrendezési terve 5. számú módosításához kapcsolódó dokumentációját áttanulmányoztam, a benne foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emelek, de az alábbi megjegyzést teszem:

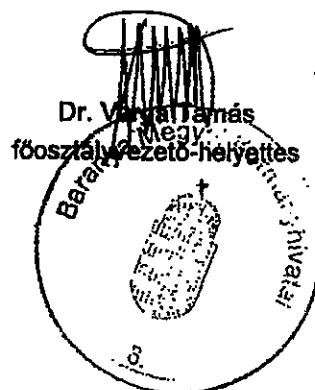
- Villány Város településrendezési terve 5. számú módosításához kapcsolódó dokumentációja az Országos Erdőállomány Adattár szerint a következő erdőrészteket érintheti: Villány 21 B

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően felhívom szíves figyelmét, hogy a településrendezési terv készítése/módosítása során erdőterületet érintően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet előírásaira legyen figyelemmel. Így különösen az erdőtörvény hatályát szabályozó 4. §, az erdő rendeltetését szabályozó 22-28.§-ok, és az erdő igénybevételeit szabályozó 77-83. §-ok előírásaira.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét a megyei kormányhivatalok mezőgazdasági feladatainak meghatározásáról szóló 68/2015. (III. 30.) Korm. rendelet állapítja meg.

Pécs, 2016. december „11.”

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott  
felhatalmazása alapján kladmányozta:



Kapják:

1. Villány Város Önkormányzata (varoshaza@villany.hu)
2. Irattár

Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály  
Erdészeti Osztály  
7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12. ☎ 7602 Pf.: 274  
☎ +36-72 795-009 ✉ erdeszet@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10.006-5/2016.

Tárgy: Villány Településrendezési Terve  
5. számú módosításának véleményezése  
Hiv.szám: 80-55/2016/Vf.

Takáts Gyula Polgármester Úr részére

VILLÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

VILLÁNY

FŐ TÉR 1.

7773

Tisztelt Polgármester Úr!

Villány Város településrendezési terve 5. számú módosításának egyeztetése tárgyában főosztályunknak megküldött megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A tervezett módosítások kivitelezése során kérem figyelembe venni a Pécs, 2016. május 13-án kelt, 10.006-2/2016. számú állásfoglalásunkban előírtakat.

Pécs, 2016. november 28.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott  
felhatalmazása alapján kiadmányozta

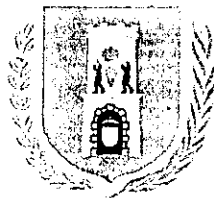
Dr. Wéber Gabriella  
főosztályvezető



Földhivatali Főosztály

7621 Pécs, Széchenyi tér 9. 7601 Pf.: 33

+36-72 795-285 +36-72 518-060 földhivatal@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu



## BARANYA MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKÉTŐL

**Ügyiratszám:** 57-7/2016  
**Ügyintéző:** Riegl Gábor  
mb. megyei főépítész  
tel: 72/500-404  
e-mail: riegl.gabor@baranya.hu

**Tárgy:** Villány város településrendezési  
eszközeinek 2016. évi 5. számú  
módosítása – véleményezési szakasz  
**Hiv. szám:** 80-55/2016/Vf.  
**Ügyintéző:** Amrein Adél

**Takáts Gyula polgármester**  
Villány Város Önkormányzata

Villány  
Fő tér 1.

7773

2016. FEB. 8.  
1127/2016  
E

2016. FEB. 8.

80-71/2016/Vf  
A.A.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatalom részére a tárgyi ügygel kapcsolatban megküldött-, a 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. (dr. Kovács Péter településtervező – TT-02-0656) által 2016. november dátummal készített véleményezési dokumentáció részletes átvizsgálását követően az alábbi megállapításokat teszem.

A tárgyi eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.) 32. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a teljes eljárás rendje szerint zajlik.

### Előzmények:

Villány város hatályos településrendezési eszközeit a Településszerkezeti terv elfogadásáról szóló 132/2011. (XII. 21.) K.t. határozat, valamint a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2011. (XII. 22.) önkormányzati rendelet [a módosító 14/2015. (VII. 16.), 20/2015. (XII.18.) rendeletekkel egységes szerkezetben] rögzíti.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása a felmerült lakossági és önkormányzati módosítási szándékok miatt vált szükségessé.

Hivatalom jelen eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában 2016. május 12-i dátummal, 57-3/2016. ügyiratszámom adta meg előzetes véleményét.

### Módosuló településrendezési eszközök:

#### **1. Villány-Villánykövesd között tervezett kerékpárút által igényelt közterület szélesség kialakítása**

2016. március hónapban elkészült a Villány rendezvénytér – Villánykövesd közötti gyalog- és kerékpárút megvalósíthatósági tanulmánya. A tanulmányban vizsgált két nyomvonal-változat közül az érintett önkormányzatok kiválasztották a támogatott változatot. A tervezett nyomvonal a Villány-Pogány vízfolyás északi partvonala mentén halad. A módosítás célja a kerékpárút kialakításához szükséges szabályozási szélesség biztosítása, melyhez megfelelő alapot biztosít az ágazati tervező által elkészített - kellő részletezettségű - tanulmányterv.

A módosítás során a vízfolyás északi partvonalára mentén, 6,0 méteres szabályozási szélességgel, a szomszédos „Kertes mezőgazdasági terület” területfelhasználási módú és „Mko” övezeti besorolású ingatlanok területrészeinek igénybevételevel lehatárolásra kerül a tervezett útszakasz. A módosítás érinti a településszerkezeti tervet. Újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik.

## **2. A 913/1 és 919/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezeti határok pontosítása**

A 913/1 hrsz.-ú ingatlanon tervezett az új katasztrófavédelmi őrs elhelyezése. Az ehhez szükséges telekméret biztosítása érdekében telekalakítás vált szükségessé, mely során a 913/1 és 919/1 hrsz.-ú ingatlanok közötti telekhatár mintegy 10,0 méterrel északra tolódik. Jelen módosítás célja a telekhatár-változás miatt szükségessé vált övezeti határvonal-módosítás átvezetése.

A módosítás során az újonnan kialakult telekhatárhoz igazodóan változik a „Központi vegyesterület” területfelhasználási módú, „Vka-R3” övezeti besorolású és a „Zöldterület” területfelhasználási kategóriájú, „Zp” övezeti besorolású területek határa.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, valamint újonnan beépítésre szánt terület kijelölése történik.

## **3. A biológiai aktivitásérték egyensúlyának fenntartása**

Jelen módosítási eljárás két esetben (2. és 6. sz. módosítások) tartalmaz újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítási szándékot. A biológiai aktivitásérték egyensúlyának biztosítása jelen módosító indítvány keretében, a Villányi Templomhegy területén történik.

A tárgyi, 871/8 hrsz.-ú földrészlet 'a' alrészlete erdő, 'b' alrészlete kopárság. A hatályos településrendezési eszközökben az ingatlan teljes területe „Természetközeli terület” területfelhasználási módú és „Tksz” jelű övezetbe tartozik.

A módosítás során a 871/8 hrsz.-ú ingatlan 'a' alrészletének területe „Erdőterület” területfelhasználási kategóriába, „Ev” jelű övezetbe kerül.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet.

## **4. A szabályozási terv egységes szerkezetbe való szerkesztése**

Az indítvány a szabályozási terv egységes szerkezetben történő megjelenítésére irányul. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

## **5. A 928/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó övezeti előírások felülvizsgálata, módosítása**

Tárgyi telek tulajdonosa ingatlanfejlesztést tervez, mely elősegítése érdekében indítványozta a vonatkozó övezeti előírások módosítását (elsősorban a megengedett legnagyobb beépíthetőség tekintetében).

A hatályos településrendezési eszközökben az ingatlan „Településközpont vegyesterület” területfelhasználási egységbe és „Vti-R4” övezetbe tartozik.

A módosítás során a tárgyi ingatlan, valamint a 928/3, 928/28 hrsz.-ú ingatlanok átkerülnek a szomszédos „Központi vegyesterület” területfelhasználási módúba, építési övezeti besorolásuk pedig „Vki-R4”-re változik. A módosítás eredményeként az érintett ingatlanok maximális beépíthetősége 30%-ról 40%-ra, a bortároló pince maximális mérete 300 m<sup>2</sup>-ről 500m<sup>2</sup>-re, a feldolgozóterület maximális mérete 200 m<sup>2</sup>-ről 500 m<sup>2</sup>-re növekszik. Az elhelyezhető lakásszám 2-ről „csak a tulajdonos és a személyzet számára” megkötésre változik, illetve korlátozódik.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

## **6. A 133 hrsz.-ú ingatlan „Gksz” övezetbe sorolása**

A Damjanich János utca keleti oldalán elhelyezkedő tárgyi ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben „Kertes mezőgazdasági terület” kategóriába és „Mko” jelű övezetbe tartozik. A tulajdonos az ingatlant a szintén tulajdonában lévő 132 hrsz.-ú ingatlannal együttesen tervezi hasznosítani. A 132 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználási módja „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági



terület”, övezeti besorolása „Gksz-K2”. A módosítás célja a tárgyi ingatlan gazdasági területbe történő sorolása.

A módosítás során a 133 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználási módja „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület”-re, építési övezeti besorolása pedig „Gksz-K2”-re változik.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, valamint újonnan beépítésre szánt terület kijelölése is történik.

#### **7. A 285 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó övezeti előírások felülvizsgálata, módosítása**

A Dózsa György u. 33. szám alatti - tárgyi - ingatlan mindkét oldalhatárán épület áll, melyek H1-jelű helyi építészeti érték besorolással rendelkeznek. A tulajdonos szándéka az ingatlan szálláshely szolgáltatási és borászati célú fejlesztése. A melléképületek bontása, majd helyükön tárolóegységek építése tervezett. A hatályos Helyi Építési Szabályzat nem teszi lehetővé a mindkét oldalhatárra történő beépítést, azonban a kialakult állapot és a védett értékek figyelembe vételével a beépítési mód megtartása indokolható. A módosítás célja a tervezett melléképületek mindkét oldalhatáron történő elhelyezésének lehetővé tétele.

A módosítás során a HÉSZ 6. §-a új bekezdéssel [(22)] egészül ki, amely a mindkét oldalhatáron álló, helyi védettséggel rendelkező épületek esetében lehetővé teszi a mindkét oldalhatáron történő épületelhelyezést.

A hatályos településrendezési terveken az ingatlan hátsó telekhatára és a „Településközponti vegyesterület” – „Kertvárosias lakóterület” területfelhasználási kategóriák határvonala nem illeszkedik. A módosítás során a jelzett területfelhasználási-, és övezeti határvonal pontosításra került. A módosítás érinti a településszerkezeti tervet. Újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik.

**Észrevétel:** A hatályos HÉSZ 25. § (3) bekezdése alapján „*az egyedi védelem alatt álló építmények jegyzékét és a védendő elemek leírását, illetve a javasolt módosítást az Önkormányzatnak a helyi építészeti értékek védelméről szóló rendelete – jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza*”

Az építészeti értékvédelmi kataszter (Készítette: Pécsépterv Stúdió, 2003.) a tárgyi ingatlanon elhelyezkedő épületegyüttes minden elemét országos műemléki védelemre javasolt objektumként tartalmazza. Az ingatlan részletes adatlapja korrekciós javaslatként a porta jelen állapotban történő megtartását fogalmazza meg.

Felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ építészeti örökség helyi védelmére vonatkozó előírásai jelen módosítás során nem változnak. A HÉSZ 25. § (4) bekezdése alapján „*Védett építmény bontására a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.*”

A tárgyi épületegyüttes az utcakép, települési arculat különösen értékes eleme, így annak megbontása, új épületrészekkel való megváltoztatása szakmai szempontból nem javasolt.

#### **A biológiai aktivitásérték szinten tartása:**

A 2 és 6. számú módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölése történik. Az 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§ (3) b) pontja értelmében, a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján a tervező a biológiai aktivitásérték-számítást elvégezte és igazolta, hogy a település közigazgatási területére vonatkozó biológiai aktivitásérték nem csökken.

A hiányzó aktivitásérték pótlása a 3. számú indítvány során bemutatásra került. Az aktivitásérték számítását az alátámasztó dokumentáció 13. fejezete tartalmazza.

**Felhívom a figyelmét, hogy a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1/A. §-a értelmében „A biológiai aktivitásérték szinten tartását a településszerkezeti tervben kell igazolni.”. Fentiek alapján javasolom a Településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat kiegészítését.**

**Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (OTrT), illetve a Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Baranya Megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2005. (V. 12.) Kgy. rendelettel (BMTrT) való összhang vizsgálata**

Villány város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítási helyszínei az alábbi OTrT és BMTrT övezeteket érintik:

- Országos ökológiai hálózat övezete /OTrT/ (1., 3. sz. módosítások)
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete /OTrT/ (5. sz. módosítás)
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete /OTrT/ (1., 2., 3. sz. módosítások)
- Ökológiai folyosó övezete /BMTrT/ (1., 3. számú módosítások)
- Földtani veszélyforrás terület /BMTrT/ (1., 2., 3., 5., 6., 7. sz. módosítások)

Megállapítom, hogy jelen módosítási eljárás nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely az OTrT-ben megfogalmazott követelményekkel ellentétes lenne – a fenti előírásoknak megfelel.

**A fent leírtak alapján a véleményezési anyag tartalmával kapcsolatban kifogást nem emelek, a dokumentáció megoldásaival egyetértek.**

Véleményemet az EljR. 38. § (1) – (4) bekezdése, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdés d) pontja alapján - a rendelkezésemre álló határidőn belül - adtam meg.

Felhívom a figyelmet, hogy az EljR. 36. § c) pontja alapján az eljárás a 39-40. § szerint folytatódik. Az EljR. 40. § (1) bekezdése kimondja, hogy: „A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.”

Kérem, hogy a záró szakmai vélemény kiadását követően véglegesített és elfogadott/jóváhagyott tervdokumentáció 1 eredeti példányát Hivatalom részére megküldeni szíveskedjen.

Kelt: Pécs, 2016. december 5.

Tisztelettel:



Nagy Csaba  
elnök