

KOMLÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
2016/2

záróvéleményezési dokumentáció

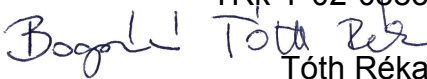
KOMLÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MÓDOSÍTÁS
ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TERVEZŐ

HÜBNER TERVEZŐ KFT


DR. HÜBNER MÁTYÁS
okl. építészmérnök
vezető tervező


Lovas Attila
okl. építőmérnök
TRK-T-02-0883


Tóth Réka
tájépítészmérnök
K 02-0608


Forgó Béla László
környezetvédelmi szakértő
SZKV 02-01348

dr. Kaszás Ferenc
geotechnikai és földtani szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA
3. ILLESZKEDÉS A FELSŐBBRENDŰ TERVEKHEZ
4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
6. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

KOMLÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

I. ELŐZMÉNYEK

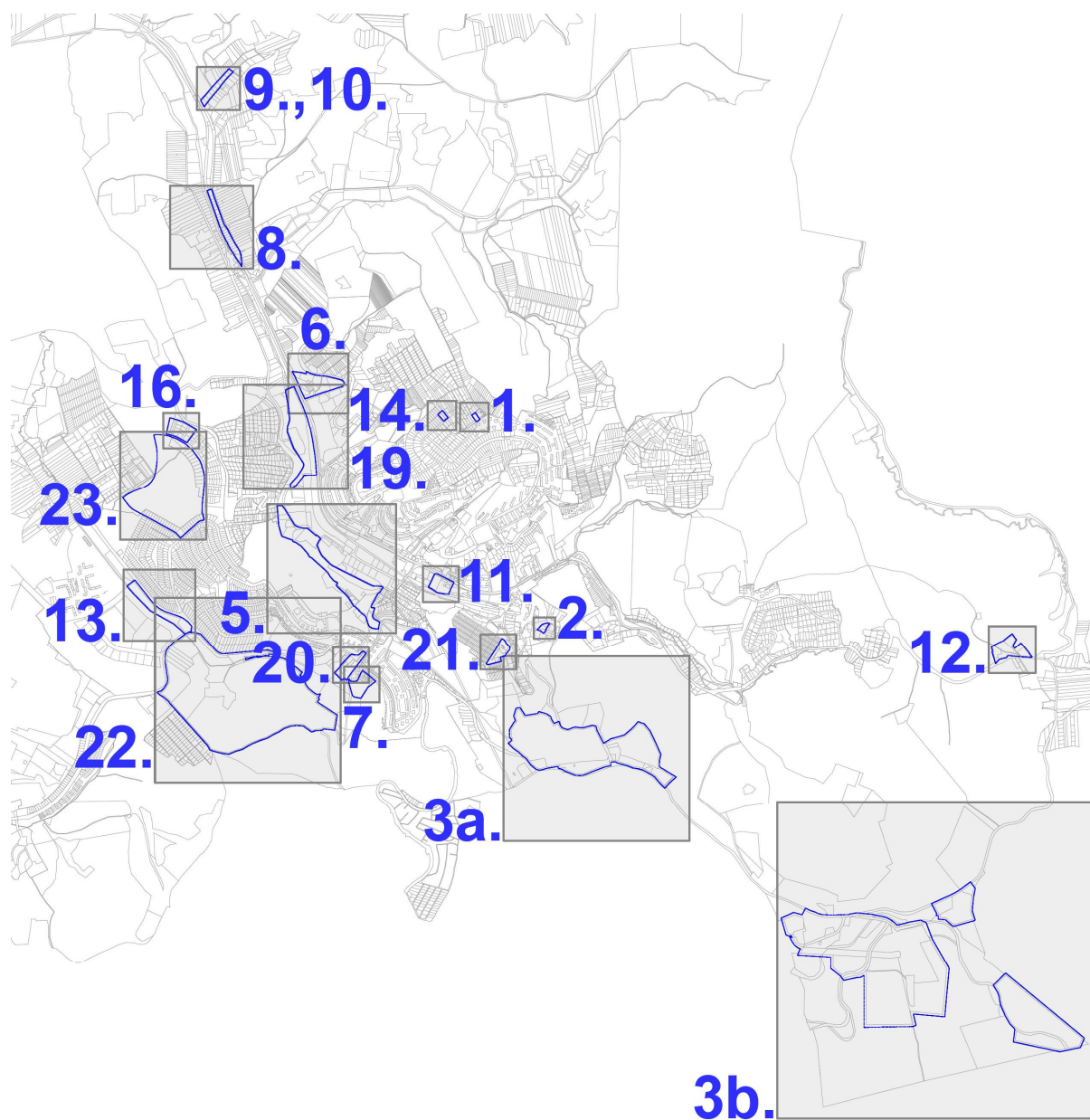
Komló Város polgármestere az Önkormányzathoz érkezett változtatási szándékokkal kapcsolatban – a képviselőtestülettel történt elfogadást követően – a 314/2012. Kormány rendelet 32§. (3) bekezdése, illetve az állami főépítész előzetes állásfoglalása alapján teljes eljárás keretében módosítani kívánja hatályos rendezési eszközét.

Jelen módosítások célja a település fejlesztési lehetőségeinek elősegítése, az építési övezetek pontosítása, a rajzi hibák illetve tényleges használat szerinti területfelhasználások megjelenítése.

Komló város hatályos településrendezési eszközei:

- **177/2010(XII.17.)** sz. határozat a módosító 147/2013 (IX.26.), 105/2015. (IX.10.) és 166/2015 (XII.10.), 128/2016 (VII.14.) határozatokkal egységes szerkezetben sz. önkorm. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv
- **28/2012. (XII.15.)** önkormányzati rendelete a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról a módosító 28/2013. (IX.27.),18/2015 (IX.11.) és 26/2015. (XII.12.), 16/2016 (VII.15.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetben

Az új fejlesztési szándékok tervi megfogalmazásaként 23 területen módosul az érvényben lévő településrendezési terv:



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

1.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A hatályos terv szerinti Köu-3 besorolású **7750 hrsz** ingatlan – a Köztársaság útja mellett – besorolásának törlését illetve a telek jelenlegi használat szerinti területfelhasználásra történő módosítását kérte a tulajdonosa.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az érintett terület övezeti besorolása Köu-3-ról – a szomszédos övezetekre is jellemző – Lke építési övezetre módosul, a telek nyugati oldalát határoló út megtartásával.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

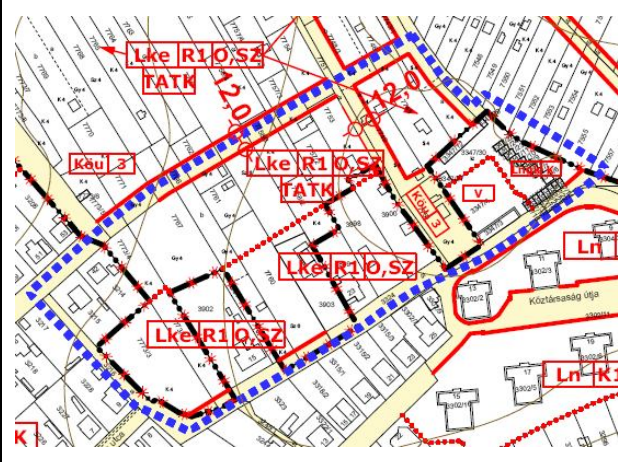
Cél az ingatlan tényleges használat szerinti övezeti besorolásának biztosítása, az északi tervezett lakóterület feltáró úthálózatának optimalizálásával. A módosított úthálózat közlekedésre, környezeti elemekre nincs hatással.

Az építési övezet módosítás során, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

A Palánták dűlő – Dugovics Titusz u – Bocskai u. és 7777 hrsz-ú u. által határolt tömb.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT (TELEKTÖMB)



LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

2.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A Kórház mellett, a Majális tér szomszédságában a 943/8, 943/7 hrsz.-ú, jelenleg zöldterület besorolású ingatlanok lakóterületi visszasorolása tervezett.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az érintett terület övezeti besorolása Z1-ről – a szomszédos övezetekre is jellemző – Lke építési övezetre módosul a 943/9 hrsz ingatlan kivételével, a már kialakult növényzete és terepadottsága miatt.

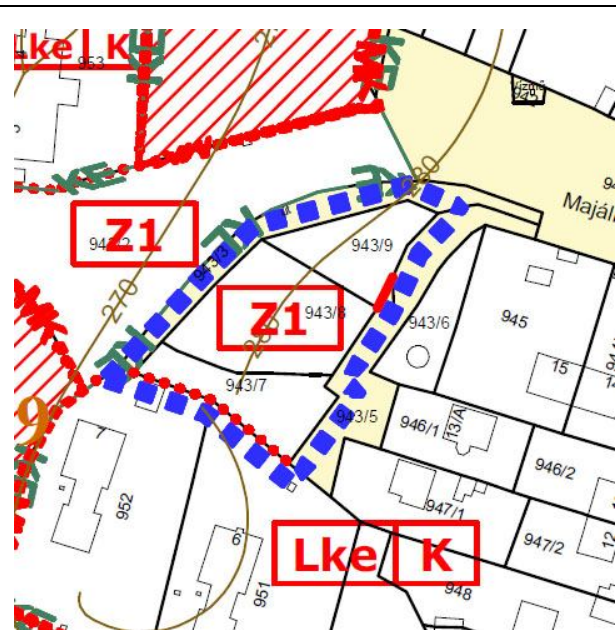
CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Az érintett ingatlan egyikén (943/8 hrsz) engedélyel alapján készült lakóépület áll, cél a korábban Kertvárosias lakóterületi besorolás visszaállítása. Az övezet módosítás közlekedésre, környezeti elemekre nincs hatással.

Az építési övezet módosítás során, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelülete kijelölése **szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

943/3, 943/5 hrsz közterületek illetve 952 hrsz-ú ingatlan által lehatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT**LÉGFOTÓ**

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

3.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A Kossuth illetve Béta Aknai Ipari gazdasági terület-felhasználások építési övezeti besorolása nem tisztázott.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az érintett terület építési övezeti besorolása Gi-T-1 illetve Gi-T-2 módosul.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

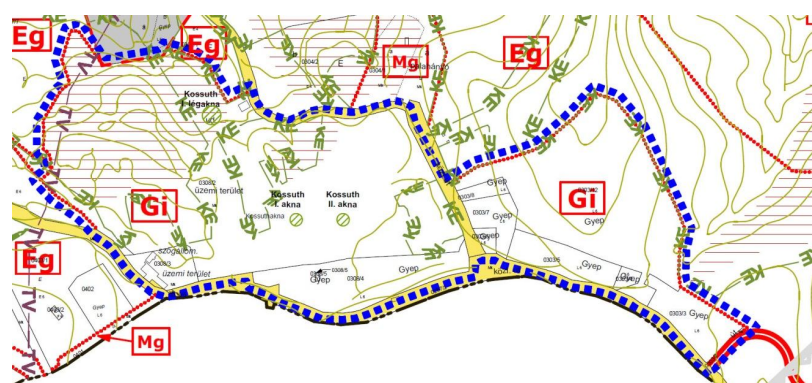
A külterület szabályozási terven a területek övezeti jele pontosításra kerül, egyértelművé téve a vonatkozó építési szabályokat.

Az építési övezeti besorolás újonnan beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **nem szükséges**.

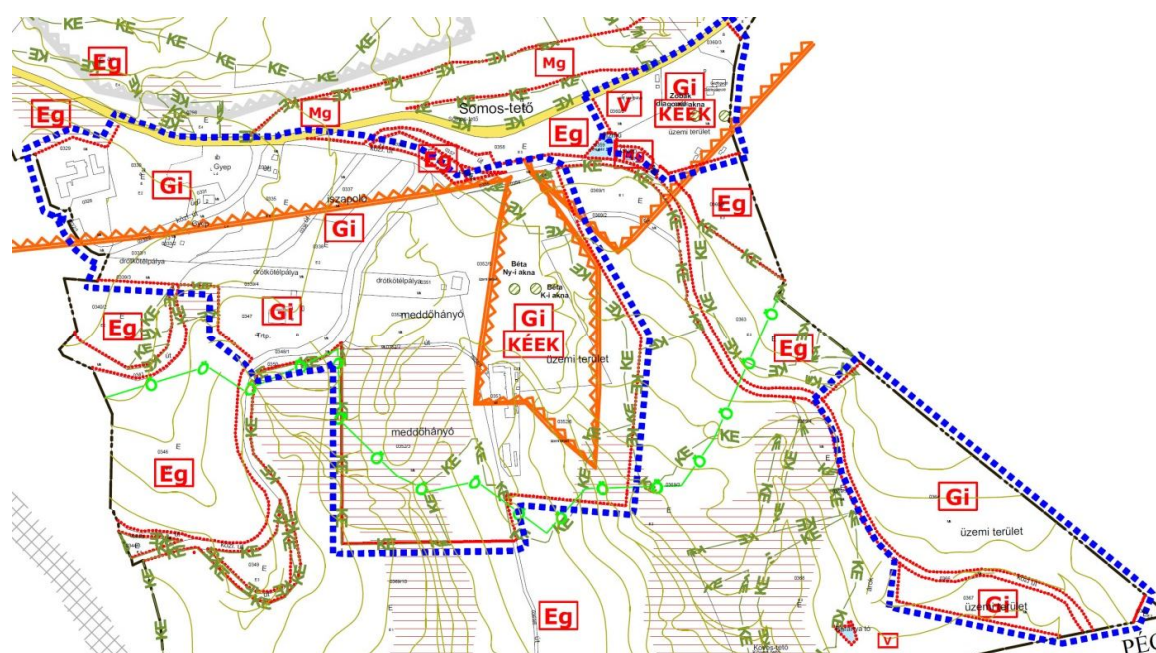
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

0308/2-/5, 0303/3-/8, 0303/12, 0360/2/3/8, 0355, 0352/5, 0351, 0352, 0352/2, /3, /6, /7, 0353, 0350, 0348/1, 0347, 0339/3, /4, 0338, 0337, 0334, 0336, 0335, 0333/2, 0332/1, /2, 0331, 0330, 0328, 0329, 0364, 0367, 0366

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



3A



3B

PEC

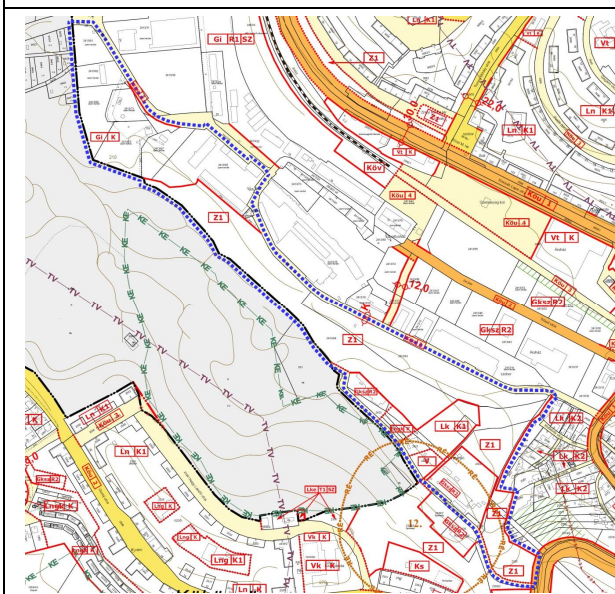
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

4.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK A szabályozási terveken szereplő telekalakítási terv, illetve kétlépcsős engedélyezési eljárást előíró jelölések törlése.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél a megváltozott építésügyi jogszabályokban már nem létező eljárások tervről való törlése, a helyi építési szabályzattal történő összehangolása. Az aktualizálás újonnan beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

5.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK A barnamezős pályázathoz kapcsolódóan, a Juhász Gyula utca végi, jelenleg Gksz besorolású 2423, 2413/64 hrsz-ú ingatlan és környezete terület-felhasználása valamint övezeti határa módosul.
	MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA Az érintett terület építési övezeti határa a tervezett épületbővítéshez és az építési övezet előírásainak megfelelően módosul.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A terület hosszú távú hasznosítását segítő, pályázati kiírásnak megfelelő Gksz besorolású terület fejlesztése, a területhasználatok, övezetek és azok határainak pontosítása. A terület-felhasználás változás új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése szükséges.
	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET A 2414, 2413/28 út, a Juhász Gyula utca és a belterületi határ által körülzárt tömbtelek.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT (TELEKTÖMB)



LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

6.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A hatályos terv szerint, 2836 hrsz-ú, tervezett kertvárosias lakóterület fejlesztés már nem releváns, a szomszédos ingatlanok terület-felhasználásával azonos besorolás tervezett.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az érintett terület építési övezete Lke-ről, Gksz-re módosul.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

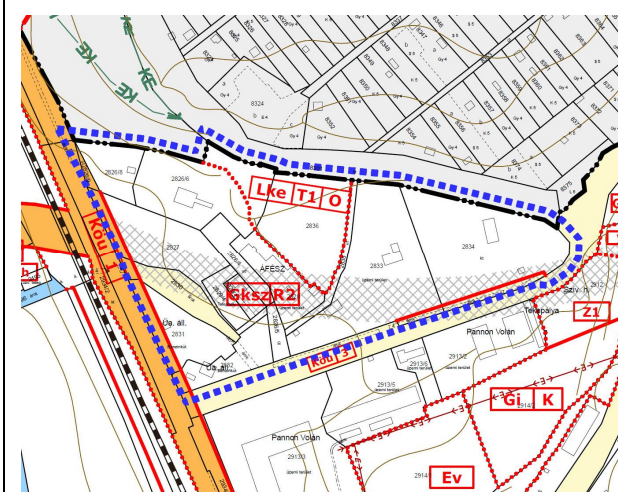
Az érintett, hatályos terv szerinti lakóterület, gazdasági területek közé ékelődik. Cél a szomszédos területek szerinti Gksz övezetbe sorolása a jobb használhatóság érdekében. Az új építési övezet magasabb építménymagassággal, de közel azonos beépítési intenzitással rendelkezik.

A terület-felhasználás változás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **nem szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

A Temetői út, Autósvölgy utca, és Ipari út által lehatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



LÉGIFOTÓ



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

7.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A 1239/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa további garázssor építését tervezi, ez az érintett övezethatár pontosítását igényli.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az ingatlan Ln illetve Lngk építési övezet határának módosítása.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

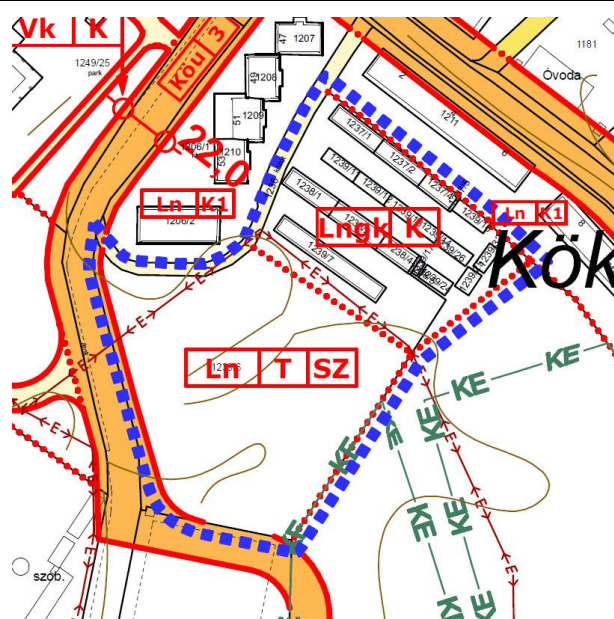
Cél a tulajdonos szándékának támogatása a városrész parkolási problémájának enyhítése.

Az övezeti határ módosítása új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **nem szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Jó szerencsét utca, Pécsi út és 1239/36 hrsz. erdő észak-nyugati telekhatára által körülzárt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT(TELEKTÖMB)



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

8.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Mecsekjánosi, 2626 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a vasút és a közút közötti területen található frekventált ingatlanán bemutatóterem, illetve tároló építését tervezi. Az ingatlan illetve a teljes terület rész Zöldterületbe sorolt, az építési igényhez a terület-felhasználás módosítása szükséges.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az érintett – a vasút illetve a közút között elhelyezkedő - tömb területén, meglévő épületekben lakó illetve kereskedelmi funkciók ismertek ahol további építési igények merültek fel. A terep adottságok – mélyfekvésből eredő megközelítési nehézségek - illetve növényborítottság függvényében, a terület északi része - 2619-2633 hrsz.- Vt építési övezetre módosul.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

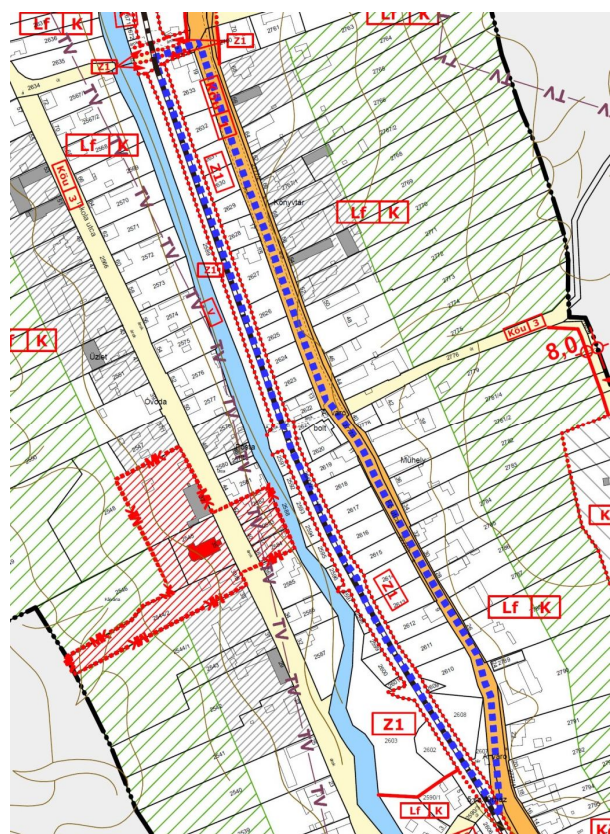
A telek Vt terület-felhasználásba sorolása illetve a területsáv zöldterületi besorolásának felülvizsgálata a további – meglévő - lakó és szolgáltató használatú ingatlanok figyelembevételével.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

A Jánosi Fő út, Vasút, Gyalogút által lehatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



LÉGI FOTÓ



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

9-10.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

2686, 2687, 2688 hrsz. -ú, a hatályos terv szerint Mke (mezőgazdasági kert) besorolású ingatlanok tulajdonosai, meglévő vállalkozásuk fejlesztésére alkalmas terület-felhasználás módosítását kérték.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az érintett tömb, Mecsekjánosi úthoz csatlakozó ingatlana jelenleg - kiépítetlen - buszfordulóként használt. Az alátámasztó javaslat szerint a közlekedési terület – Köu - lehatárolásra kerül és a fennmaradó telekrész valamint a 2689, 2688, 2687, 2686 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolása Gi-K építési övezetre módosul.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

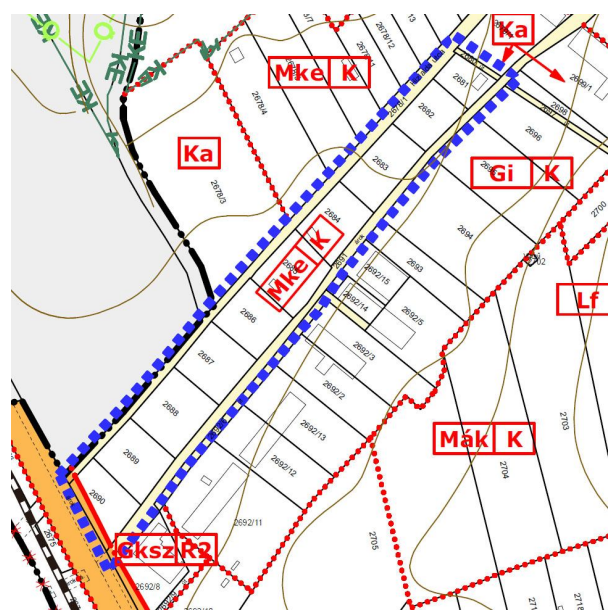
Cél a telephely- fejlesztés támogatása a telek Mke besorolásának Gi terület-felhasználásra módosításával.

A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Jánosi Fő út, Hizlalda utca és a 2691 hrsz.-ú árok által lehatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT(TELEKTÖMB)



LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

11.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A Sportcsarnok – 538/2 hrsz. - uszoda bővítése az alaptérképen nem rendezett. A beépítési paraméterek tisztázásához, a megfelelő telek kialakításához a terület felülvizsgálata szükséges.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az egykor uszodával bővül sportcsarnok épületkontúrja a jelenlegi telekhatárokon túl is területeket vesz igénybe. Az építési övezeti paraméter módosítása elősegíti az épülethez szükséges telek alakítását.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

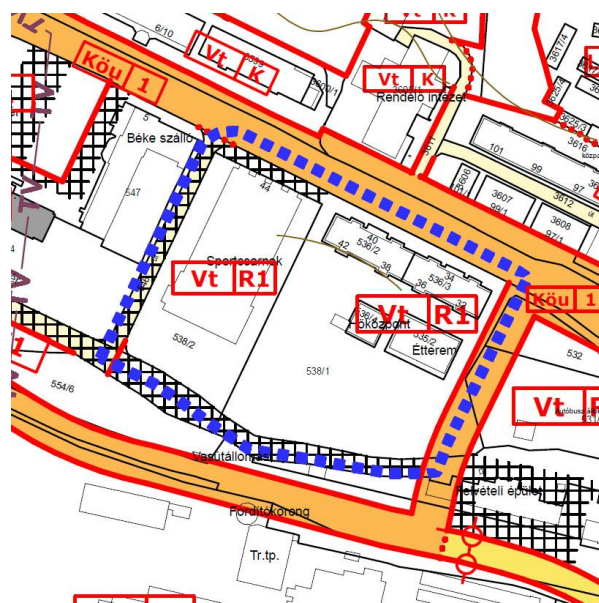
Cél a Sportcsarnok uszoda bővítőművéhez igazított övezeti előírások kialakítása, a kialakult helyzet rendezése.

Az övezeti paraméter módosítása új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **nem szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Kossuth Lajos, Bem József utca, Eszperantó tér, buszpályaudvar által körülhatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT(TELEKTÖMB)



LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

12.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A Zobákpuszt, 0270 hrsz.-ú ingatlan építési övezet – Lf – leírásának kiegészítése a lejtős terep esetén betartandó építménymagasságra vonatkozó előírással.

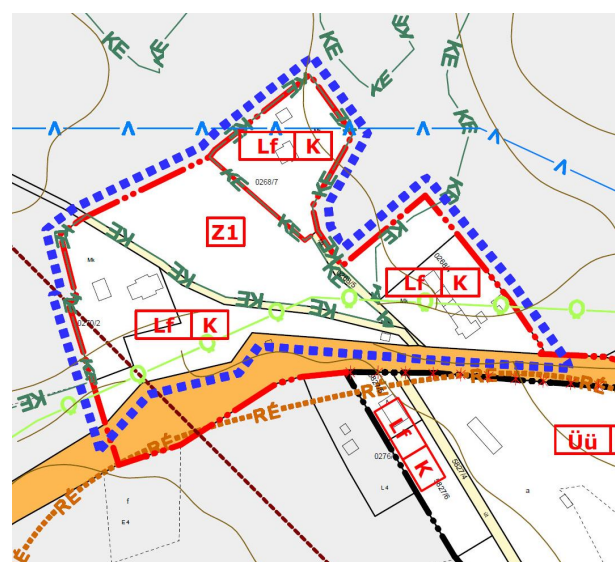
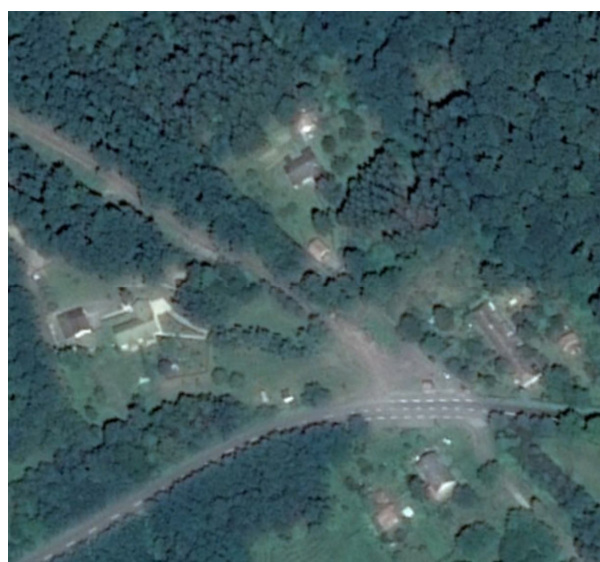
MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A HÉSZ Falusias lakóterületre vonatkozó előírása kiegészül a lejtős terep esetén betartandó építménymagasságra vonatkozó előírással.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A HÉSZ Lf építési övezet leírás kiegészítése a különböző terepadottságokhoz igazodó, építménymagasságra vonatkozó előírással.

Az övezeti leírás kiegészítése, módosítása új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése nem szükséges.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT**LÉGIFOTÓ**

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

13.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A Mecsekfalui út melletti, volt Agip kút -1520/3 hrsz.-ú – Gksz besorolású területének növelése.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A jelenlegi telephely, - pályázati forrás igénybevételével - az épület bővítését tervezi melyhez az ingatlan észak-nyugati telekhatára 20 méterrel arrébb a – a zöldterület irányába – kerül kijelölésre.

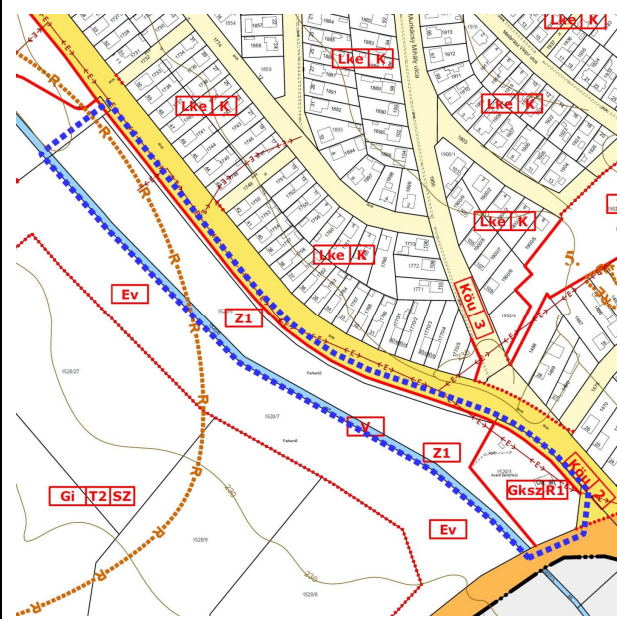
CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél a telephely bővítést támogató terület-felhasználási határ vonal kialakítása.

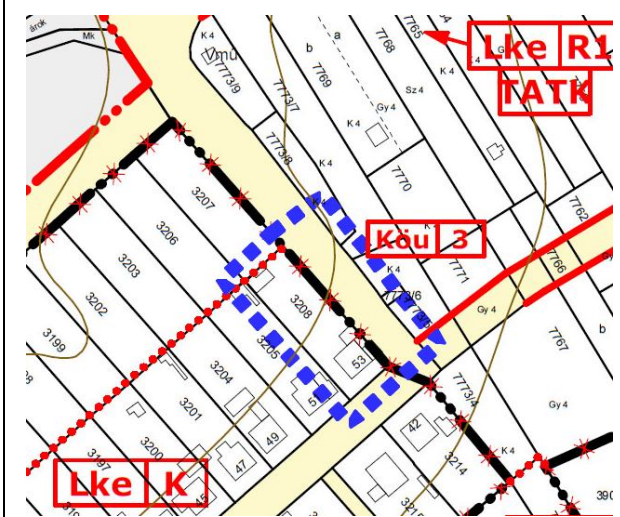
Az terület bővítése beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület **kijelölése szükséges.**

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Mecsekfalui, Sikondai út és a 1520/6 hrsz.-ú árok által körülhatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT(TELEKTÖMB)**LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)**

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

14.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Bocskai u. 53. 3208 hrsz-ú ingatlan közterületre épült garázs helyzetének tisztázása.
	MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA A kialakult közterületi szélességhez igazodó telekalakítással az épület helyzete rendeződik.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél a kialakult helyzet tisztázása, a telekhatárok rendezése. Az terület bővítése beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése szükséges .
	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT KÖZTERÜLET Bocskai utca 3208 hrsz-ú telekkel szomszédos szakasza.
HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT	
	
FOTÓ	
	

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

15.	TÖRÖLVE!
-----	----------

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

16.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A Gizella és a Flóra utca szabályozási és szerkezeti terven jelölt területének határa – Közlekedési terület - a kialakult ingatlanhatárokhoz igazítandó.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A telekalakítást követően az alaptérkép és az akkor hatályos szabályozási tervi közterület alakítás nem került összhangba. A tervről a szabályozási vonalak a megvalósult telekalakítás okán, törlésre kerülnek.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

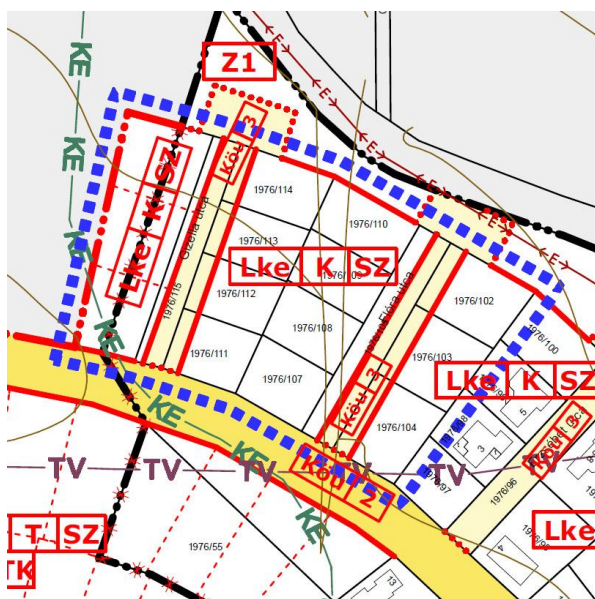
Cél a kialakított állapotnak megfelelő szabályozás.

A tömb közterületi határainak rendezését követően, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Erzsébet és Krisztina utca valamint a belterületi határ által körülzárt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



LÉGIFOTÓ



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Szerkezeti és szabályozási tervi eltérések, rajzi hibák javítása.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

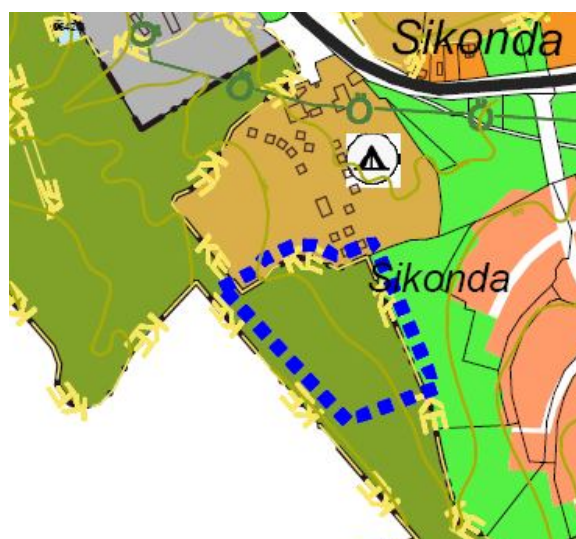
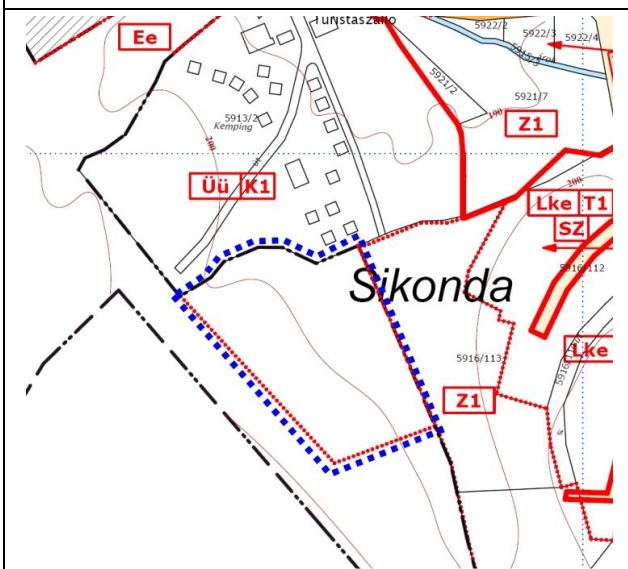
17.

A szerkezeti és szabályozási terv néhány ponton nincs összhangban. Ennek oka a terv korábbi feldolgozási módja. Cél az összhang megteremtése.

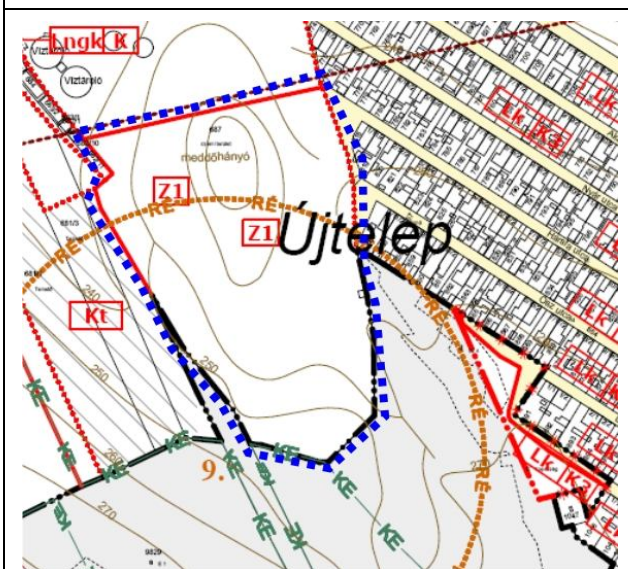
Az rajzi hibák javítása, új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelülete kijelölése **nem szükséges**.

ÉRINTETT TERÜLETEK

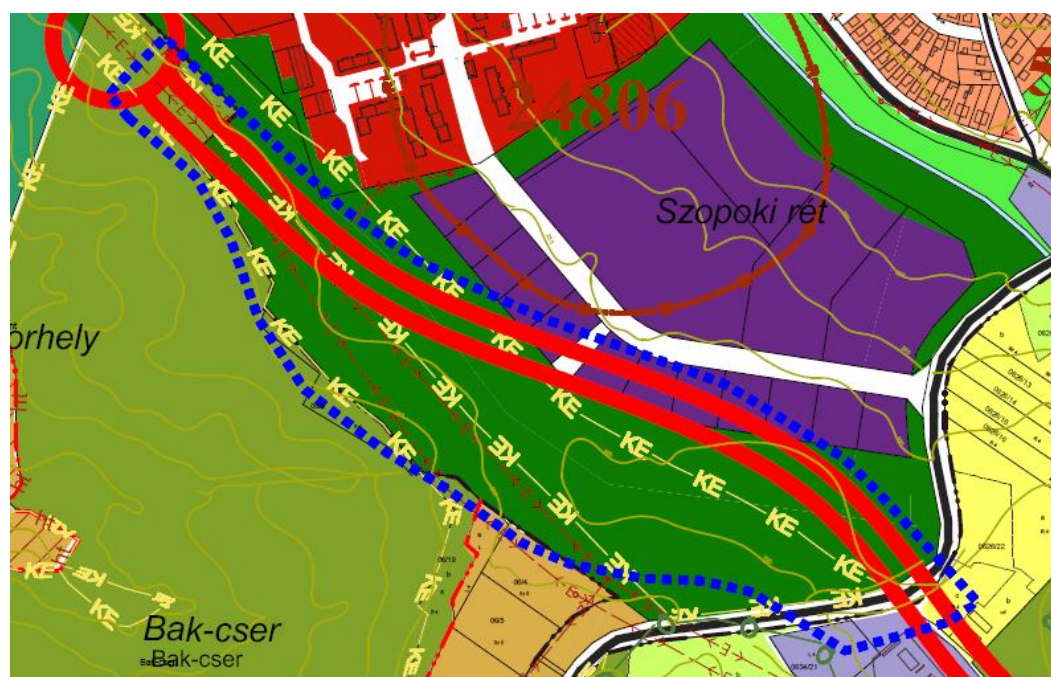
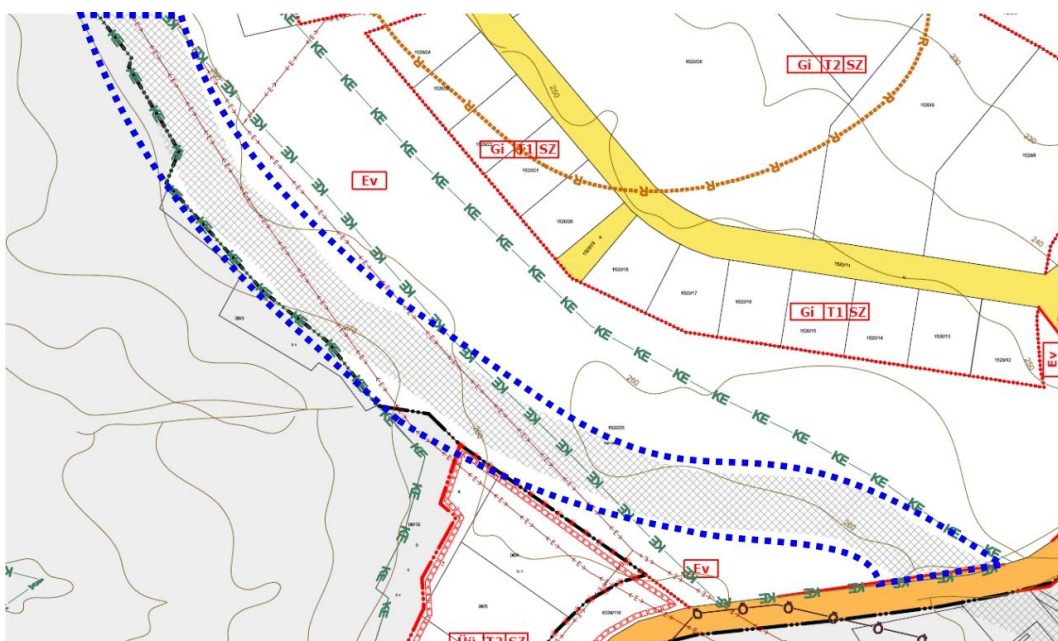
a



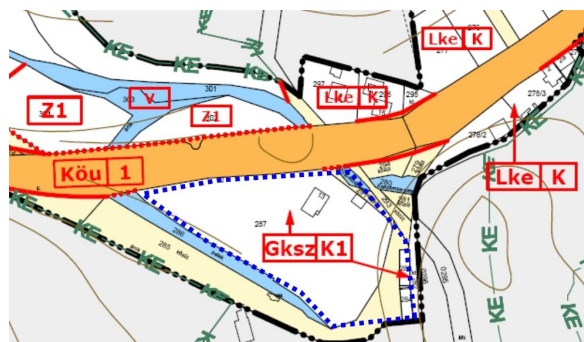
c



b



d



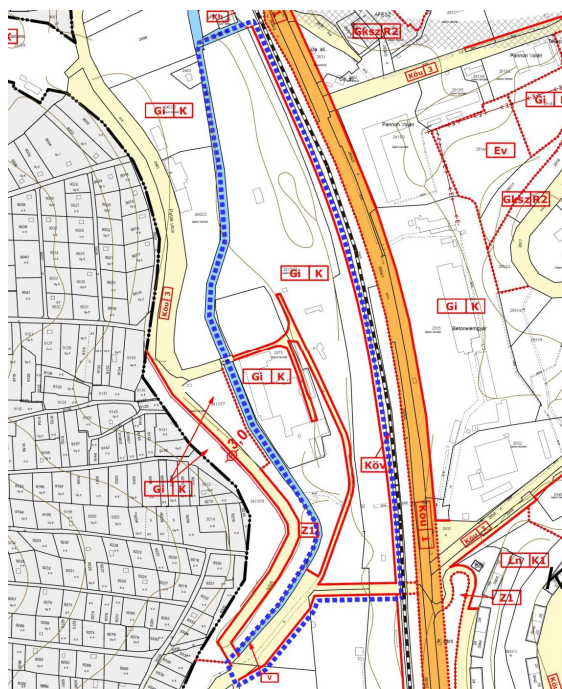
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

18. ÖSSZEVONVA A 23-AS SZÁMÚ INDÍTVÁNNYAL!

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

- MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**
 Ratipur - 2473, 2413/58 hrsz. – telephelyének, közterületként szabályozott belső magánútjának rendezése.
- MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**
 A magántulajdonú terület tévesen szabályozási vonallal került lehatárolásra, mely jelen módosítás során törlésre kerül, a város közlekedési hálózat fejlesztéséhez szükséges elemek figyelembevételével.
- CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**
 A telephely belső közlekedésre használt jelenleg közútként kiszabályozott útja az esetleges fejlesztéseiket ellehetetlenítheti, cél az állapot megszüntetése a tényleges használat szerinti helyzet kialakítása.
 A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelülete kijelölése **szükséges**.
- A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET**
 A 2467, 2469, 2496 hrsz.-ú árok, a vasút és az Altáró út által körülhatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



LÉGIFOTÓ



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

20.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A 1249/25, 1251 hrsz. ingatlan (Szent Borbála szociális otthon, családok átmeneti otthona, albérlők háza) közterületként szabályozott belső magánútjának rendezése.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A magántulajdonú terület tévesen szabályozási vonallal került lehatárolásra, mely jelen módosítás során törlésre kerül.

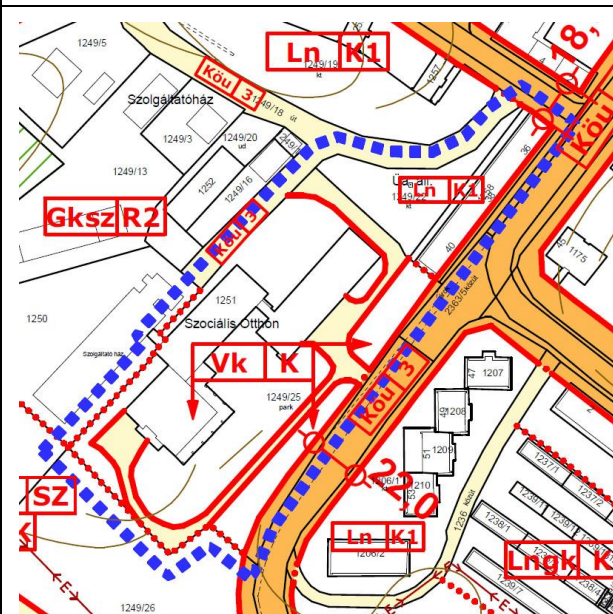
CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Az Otthon belső közlekedésre használt jelenleg közútként kiszabályozott útja az esetleges fejlesztéseiket ellehetetlenítheti, cél az állapot megszüntetése a tényleges használat szerinti helyzet kialakítása.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelülete kijelölése **szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Pécsi út, Mikszáth Kálmán utca és a 1249/18 hrsz.-ú út által lehatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT(TELEKTÖMB)**LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)**

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

21.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Újtelep, Sóstói utca - garázsok között kialakult – tényleges nyomvonalának kiszabályozása a szomszédos Gksz és Lng övezetek határának pontosításával.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A Sóstói utca tervezett észak keleti átkötése a Bajcsy-Zsilinszky E. utca felé s terepadottság miatt nem megvalósítható. A fent említett átkötés gyalogos kapcsolatként – a tényleges állapotnak megfelelően kerül kiszabályozásra, csakúgy mint a Sóstói utca nyugati kikötése. A módosítás a meglévő ingatlanok közterületi megközelítését továbbra is biztosítja. A tervezett közterület miatt kialakult területek területfelhasználása az tervezett úttól északra Lngk, délre Z övezetre módosul.

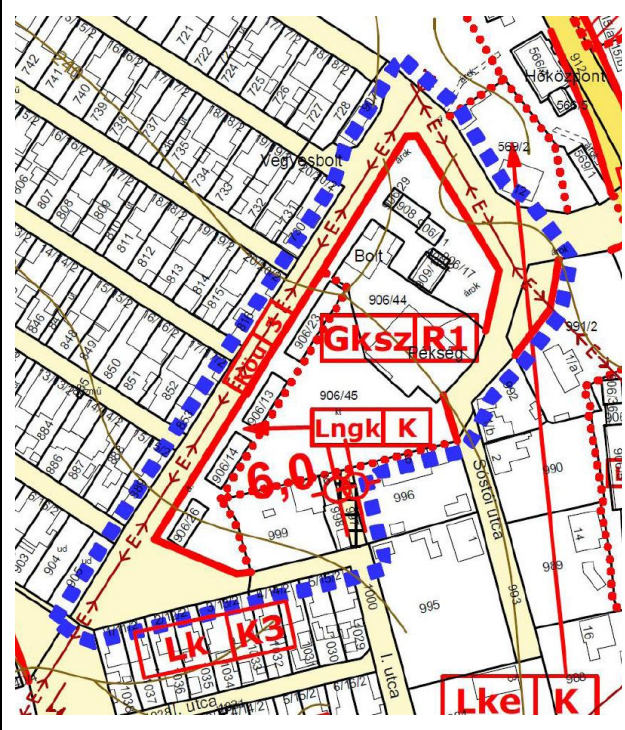
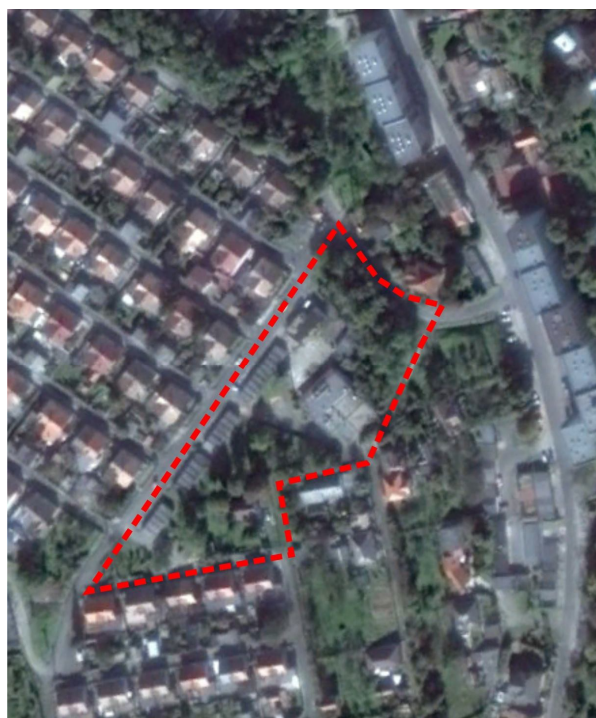
CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A kialakult közlekedési terület lehatárolása, valamint ezzel együtt a szomszédos Gksz illetve Lngk övezetek határa módosul, a tényleges használat szerint pontosodik.

Az közterület szabályozás illetve övezet határ módosítás, új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelülete kijelölése **nem szükséges**.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Béketelepi I. sor, Sóstói utca által körülhatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT**LÉGIFOTÓ**

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

22.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Az Sikondai út menti mezőgazdasági telephelyen – Mák - a meglévő tevékenységek bővítése, idegenfogalmi létesítmények fejlesztése tervezett, de a jelenlegi övezeti besorolás ezt nem teszi lehetővé. Az érintett ingatlanok határa, művelési ága, a szabályozási terv alapját képező térképi állapothoz képest megváltozott. A tulajdonosok – az indítványhoz mellékelt ingatlan nyilvántartási térkép kivágat alapján - az erdőterület határának, művelési ágak szerinti pontosítását, a meglévő és tervezett létesítmények övezeteinek felülvizsgálatát kérték.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A Sikondai úttal közvetlen szomszédos ingatlan Mák övezete a kialakított funkciók – lovarda, kiszolgáló épületek, géptárolás fejlesztését, étterem létesítését is – támogató Különleges – Kr - övezetre módosul. A fenti ingatlantól keletre a tényleges művelési ágnak megfelelően a terület Eg övezetről Mg övezetre módosul.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

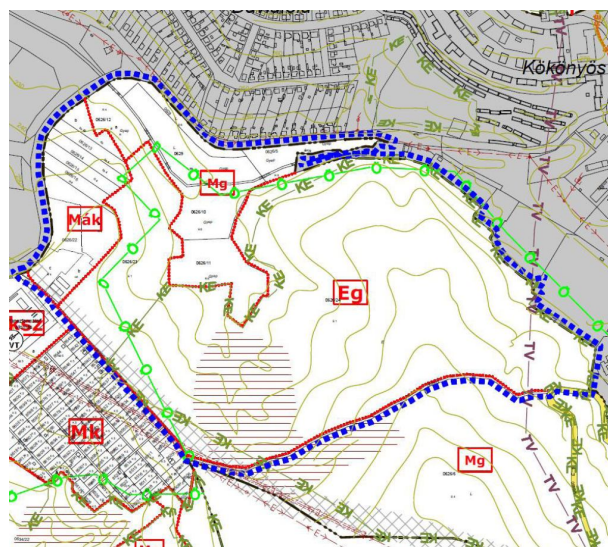
A településrendezési eszközök módosításának célja, a fejlesztések megvalósítását támogató szabályozási környezet kialakítása.

Az övezet módosítás illetve határrendezés, új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelülete kijelölése **szükséges**.

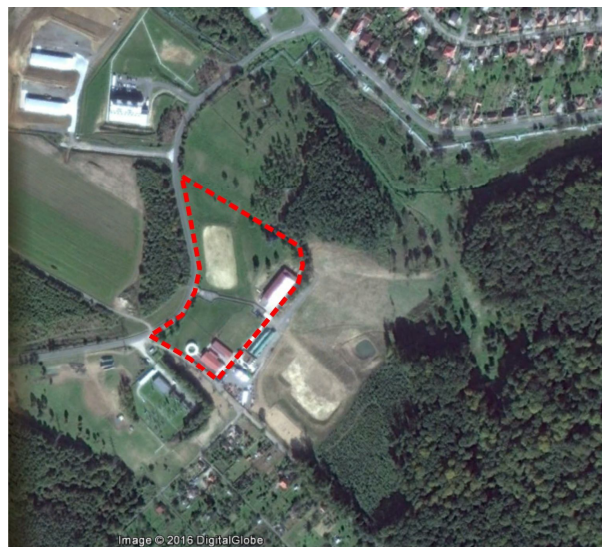
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

A Sikondai út, a 0630/1 a 0628/2 hrsz.-ú út és a belterületi határ által körülzárt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT(TELEKTÖMB)



LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

23.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Napelempark és szomszédos lakóterület-fejlesztés határának pontosítása.

Az érintett területen a napelempark létesítésének előkészítése megindult. A fejlesztéssel érintett külterületi ingatlan jelenleg több alrészletből áll, erdő, legelő, és út alrészleteket tartalmaz. A beruházás megvalósításához telekalakítás szükséges. A telekalakítás előkészítése során, a használat, telekalakítás, megközelítés szempontjai felvetették a szabályozási tervben rögzített terület-felhasználás, és övezetek, valamint a tervezett feltáróutak határainak pontosítását.

Továbbá a Napelempark környezetében jelentős lakóterület fejlesztési terület felülvizsgálatra került.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

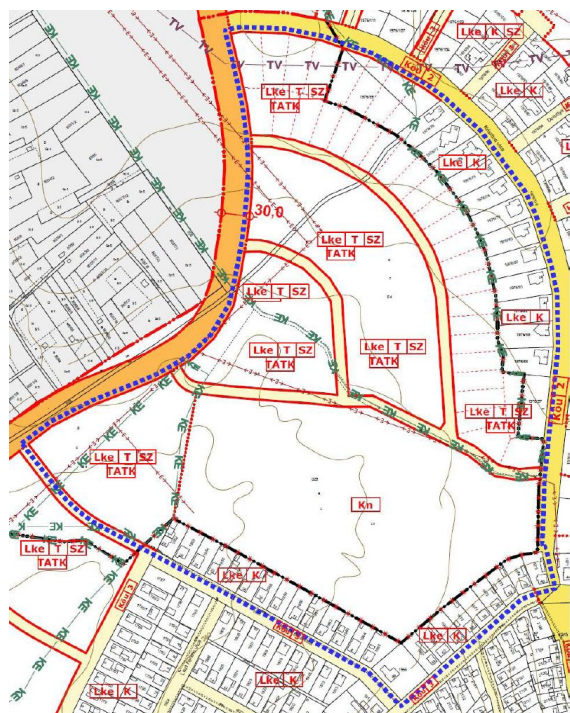
A napelempark illetve az azt északról határoló tervezett feltáró út nyomvonala, a területeket elválasztó övezet határa a ténylegesen használt út – geodéziai felmérés szerinti - nyomvonalára módosul. Az ingatlannyilvántartás és szakigazgatási szerv nyilvántartása szerint - kiváló termőhelyi adottságú – erdőterületen tervezett lakóterület fejlesztés felülvizsgálata eredményeképp a terület rész jelentős része a tényleges területhasználat szerinti övezetre módosul.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

A településrendezési eszközök módosításának célja, a különleges beépítésre nem szánt napelempark és a tervezett lakóterület határának, a tervezett kiszolgálóút nyomvonalának pontosítása, a területen kialakult alrészlethatárok, a meglévő földút nyomvonalának figyelembe vételével. A módosítás során a napelempark területe várhatóan nő, a lakóterületé csökken, a tervezett feltáró út nyomvonalak pontosodnak.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

A Krisztina, Munkácsy, Bartók Béla utca és a 028 hrsz-ú földút által körülhatárolt terület.

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT**LÉGIFOTÓ**

II. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA

A tervezett módosítások a hatályos - 108/2015. (IX.10.) sz. határozattal elfogadott - településfejlesztési koncepcióval illetve a 78/2016. (V.26.) valamint az azt kiegészítő 128/2016. (VII.14.) és 138/2016. (VIII.25.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési döntéssel összhangban vannak. (határozatok mellékletben)

III. A MÓDOSÍTÁSOKKAL ÉRINTETT TERÜLETEK ILLESZKEDÉSE az OTrT-hez, és Baranya megye területrendezési tervéhez

Komló igazgatási területét a következő – az **Országos Területrendezési Terv** által lehatárolt – övezetek érintik:



OTrT – Az ország szerkezeti terve

ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Vegyes területfelhasználású térség Vízgazdálkodási térség Települési térség 1000 ha felett 500-1000 ha között 100-500 ha között 100 ha alatt	ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBEVETT TÉRSÉG (Országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények) Villamosenergia-átviteli hálózat távvezeték elemei 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemei 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemei 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemei Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítózvezeték Egyéb erőmű Atomerőmű Hulladékok kezelése Veszélyes hulladékok ártalmatlanító Radioaktív hulladékok lerakó	Közlekedési hálózatok és építmények Gyorsforgalmi út Főút Országos kerékpárút törzshálózat Nagysebességű vasútvonal A transzeurópai vasúti áruczállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal Egyéb országos törzshálózati vasútvonal Közforgalmú nemzetközi és országos jelentőségű kikötő Országos jelentőségű polgári repülőtér Kereskedelmi (nemzetközi) repülőtérre fejlesztendő repülőtér Állami repülések céljára szolgáló repülőtér Közös felhasználású katonai és polgári repülőtér	Vízgazdálkodás építményei Előrendő árvízvédelmi térvonal Folyami nagyműtárgy Szükségeltározó 10 millió m ³ -t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség A VITI I. ütemében megvalósuló árvízi tározó ALAPTERKÉPI ELEMEL Országhatár Megyehatár Településhatár Burkolt út
---	---	--	---





A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére vonatkozó előírások

14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.



Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó előírások

13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.

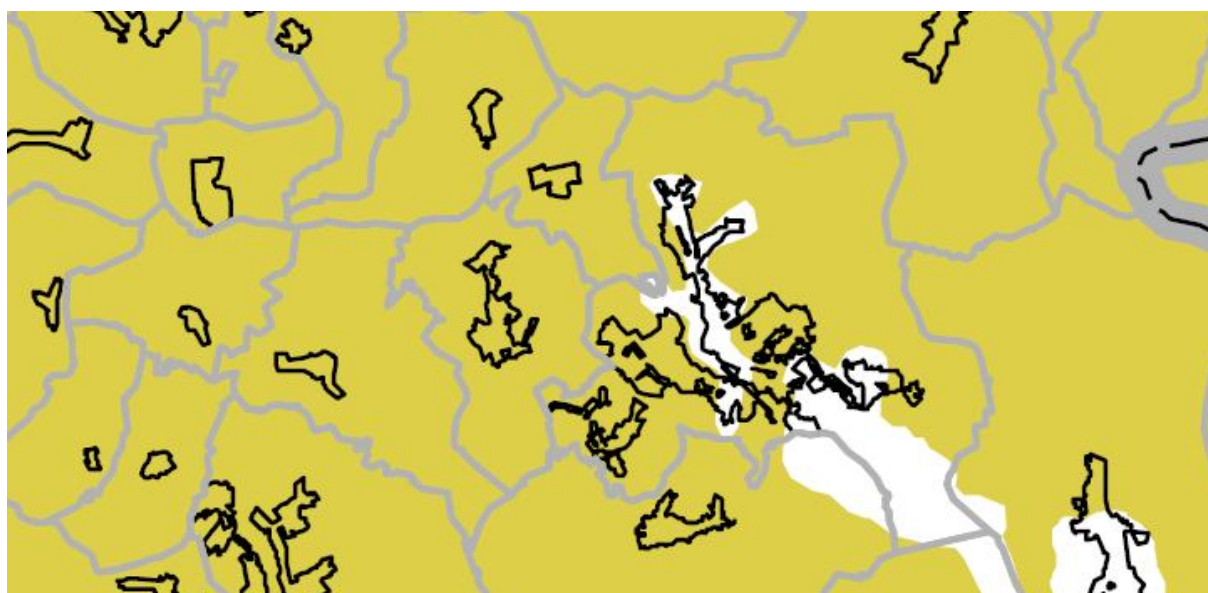


Országos víz-minőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

15. §

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó előírások

14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési

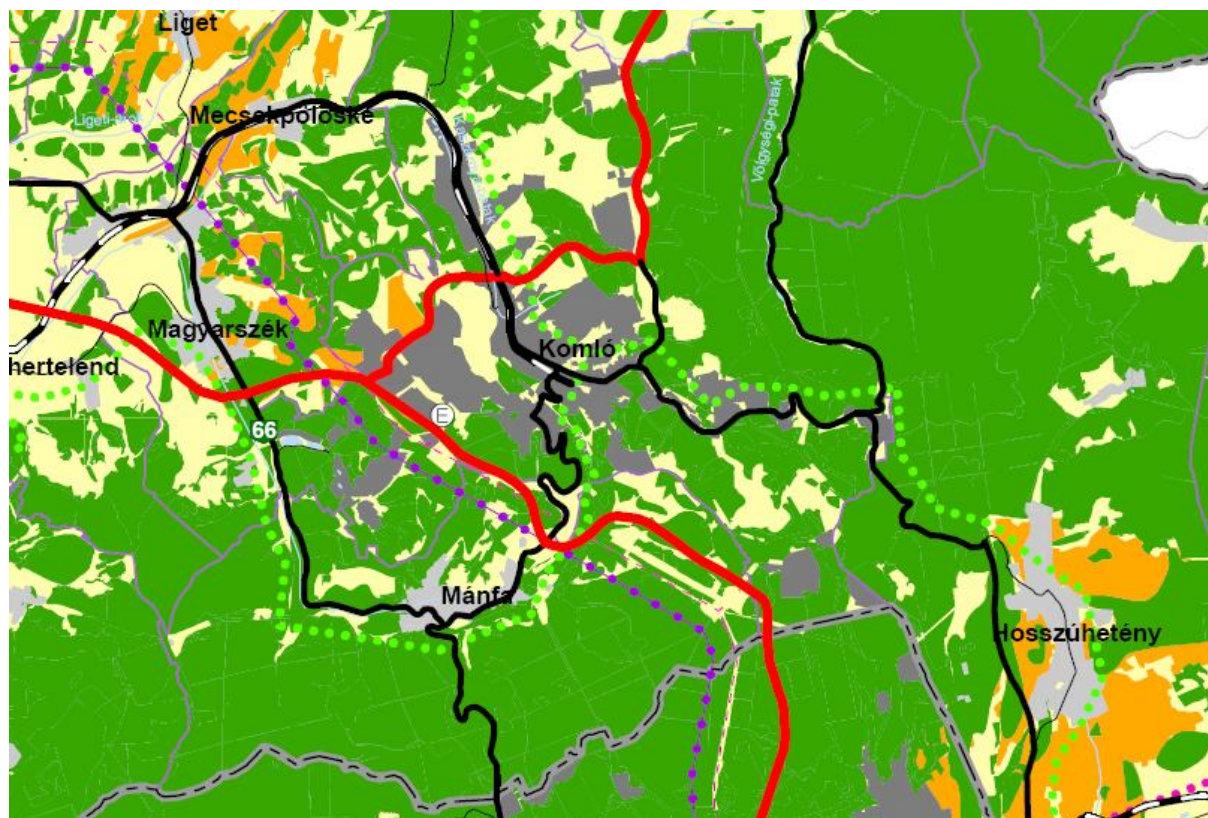
szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

Komló igazgatási területét a következő – **Baranya megye Területrendezési Terve** által lehatárolt – övezetek érintik:



Baranya megye területrendezési terve – Szerkezeti Terv

- Erdőgazdálkodási térség
- Belterjes mezőgazdasági térség
- Kültérjes hasznosítású mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség

A településrendszer elemei
(Magyarország hivatalos helységnévtára szerint))

SZEKSZÁRD Város

Kakasd Község

Építmények által igénybe vett térség
(Országos és megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb építmények)

Vízgazdálkodás építményei

----- Elsőrendű árvízvédelmi fővonal

----- Másodrendű árvízvédelmi fővonal

▲ Folyami nagyműtárgy

▲ Térsvégi jelentőségű ivóvízellátó rendszerrel ellátott település

■ Térsvégi jelentőségű szennyvíztisztító rendszer központja, szennyvíztisztító telep

▲ Térsvégi jelentőségű szennyvíztisztító rendszerrel ellátott település

Közlekedési hálózatok és építmények

— Gyorsforgalmi út

— Főút

— Térsvégi jelentőségű mellékút

○ Gyorsforgalmi út és főút csomópontja

— Országos kerékpárút törzshálózat

— Térsvégi jelentőségű kerékpárút

— Törzshálózati vasútvonal (nemzetközi és országos)

— Egyéb vasúti fővonal

— Mellékvonal

— Gyorsforgalmi úthoz, főúthoz és vasúti főhálózathoz tartozó híd

— Országos közforgalmú kikötő

— Térsvégi jelentőségű közforgalmú kikötő

— Térsvégi jelentőségű komp

— Térsvégi jelentőségű logisztikai központ

— Nyilvános kereskedelmi repülőtér

Hulladék kezelés

— Radioaktív hulladék lerakó

— Térsvégi jelentőségű hulladéklerakó hely

Energia hálózatok és építmények

— 400 kV-os távvezeték

— 120 kV-os távvezeték

— Erőmű

— Nagy/nagyszűrtű transzformátorállomás

— Nagy/középszűrtű transzformátorállomás

— Atomerőmű

— Nagynyomású gázvezeték

— Nagyközépnomású gázvezeték

— Gázátadó állomás

— Gázfogadó állomás

— Kőolajvezeték

— Termékvezeték

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

— Meghatár

— Településhatár

— Mellékút

— Keskeny nyomtávú vasútvonal

— Települési terület

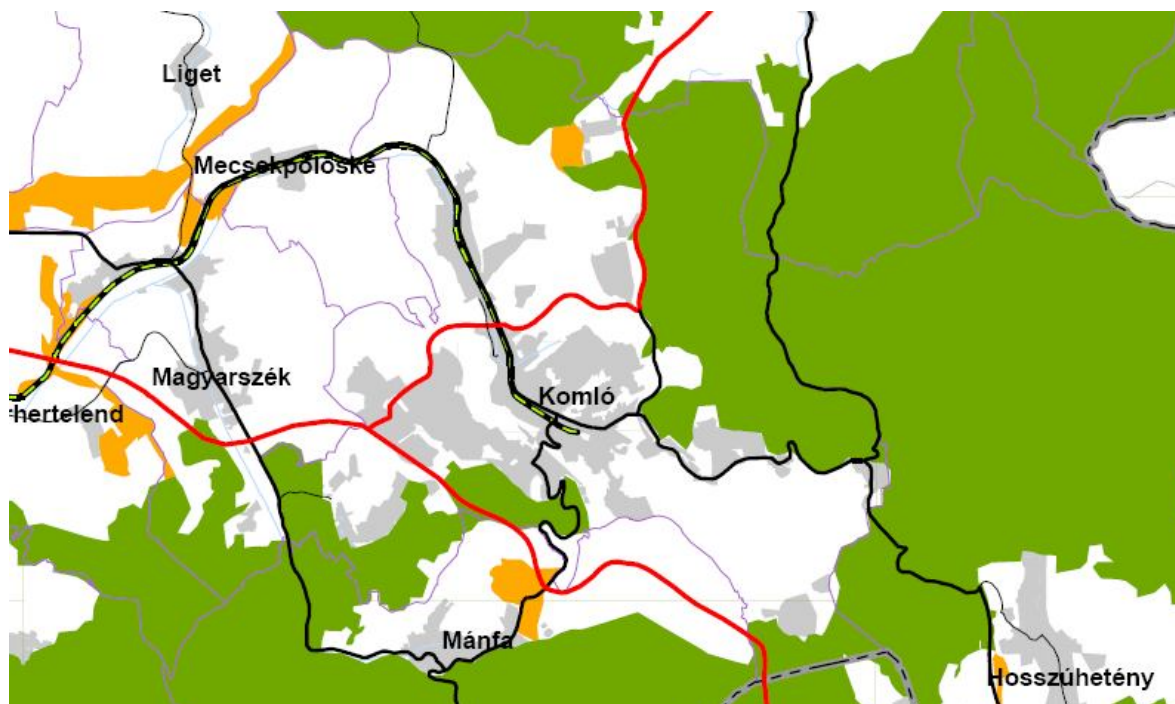
— Erdőterület

— Gyepterület (rét, legelő)

— Szőlőterület

— Gyümölcsös

— Vegyes művelési szerkezeti terület



Ökológiai folyosó, Magterület övezetére vonatkozó előírások

17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

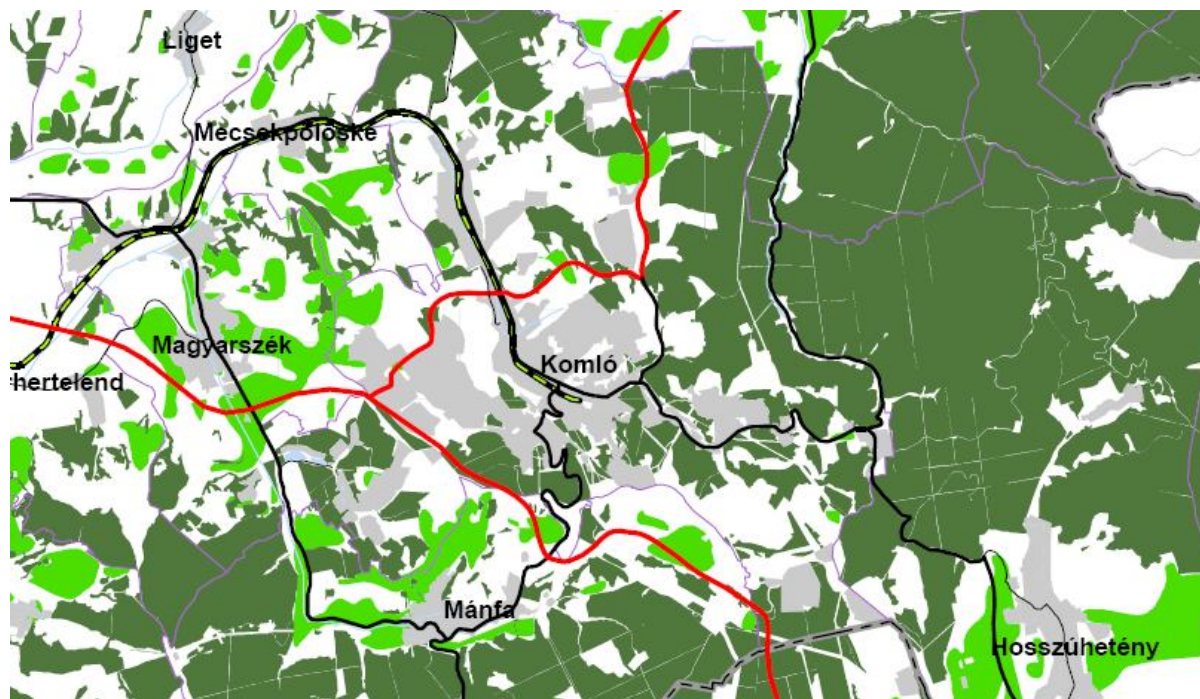
18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

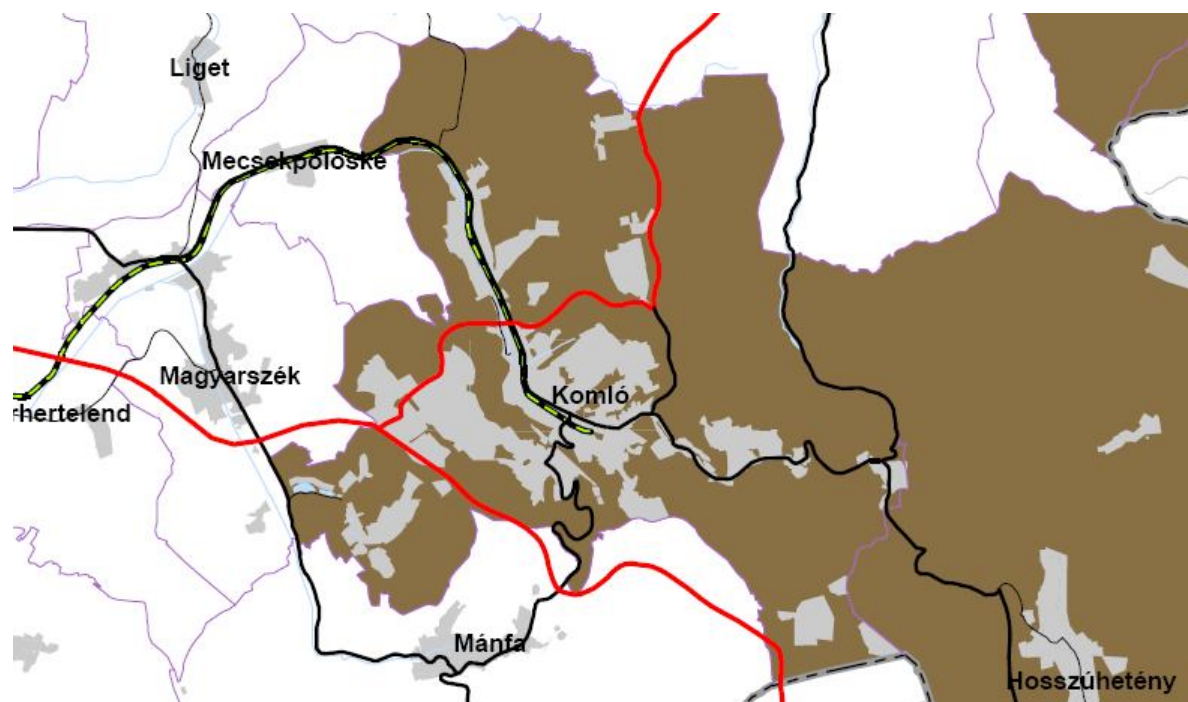
(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.



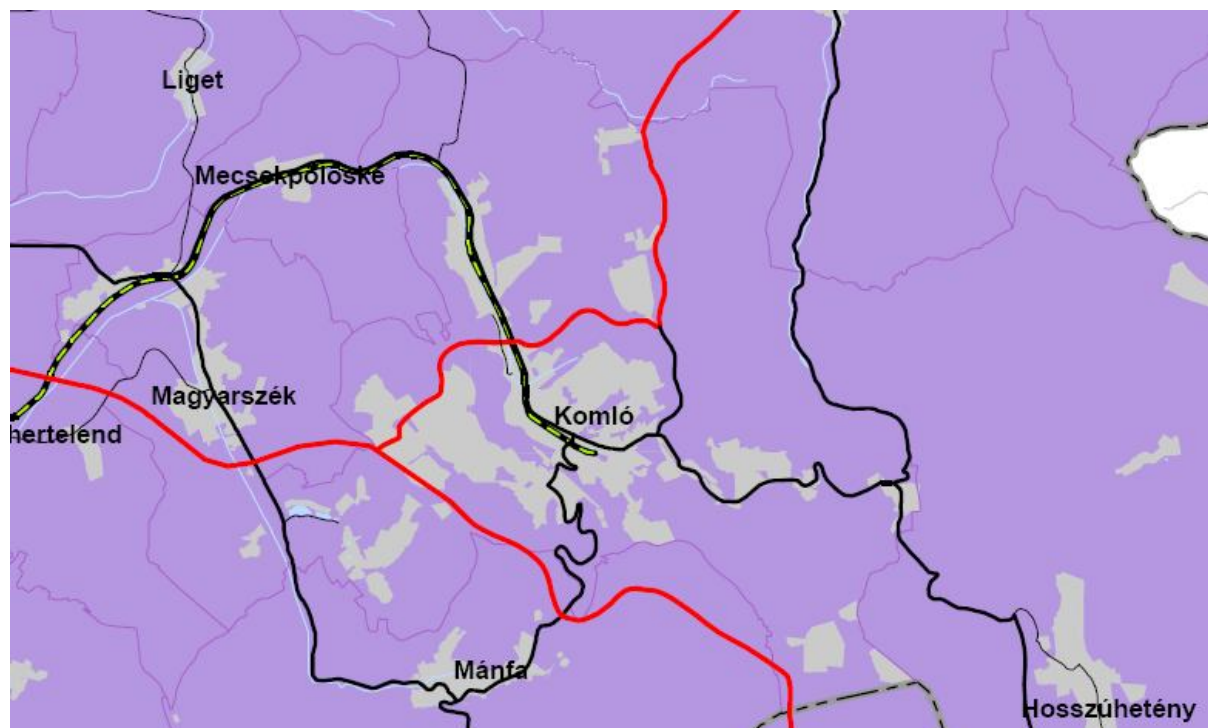
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezetére vonatkozó előírások

19/A. § A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.



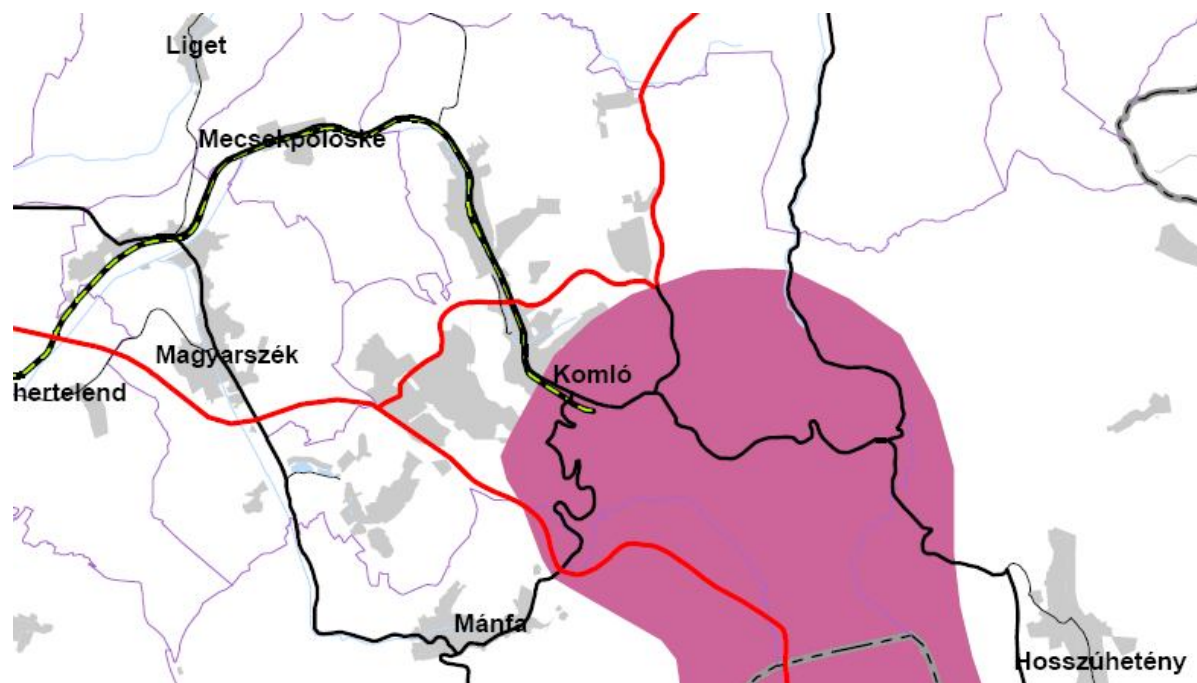
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetére vonatkozó előírások

19/B. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

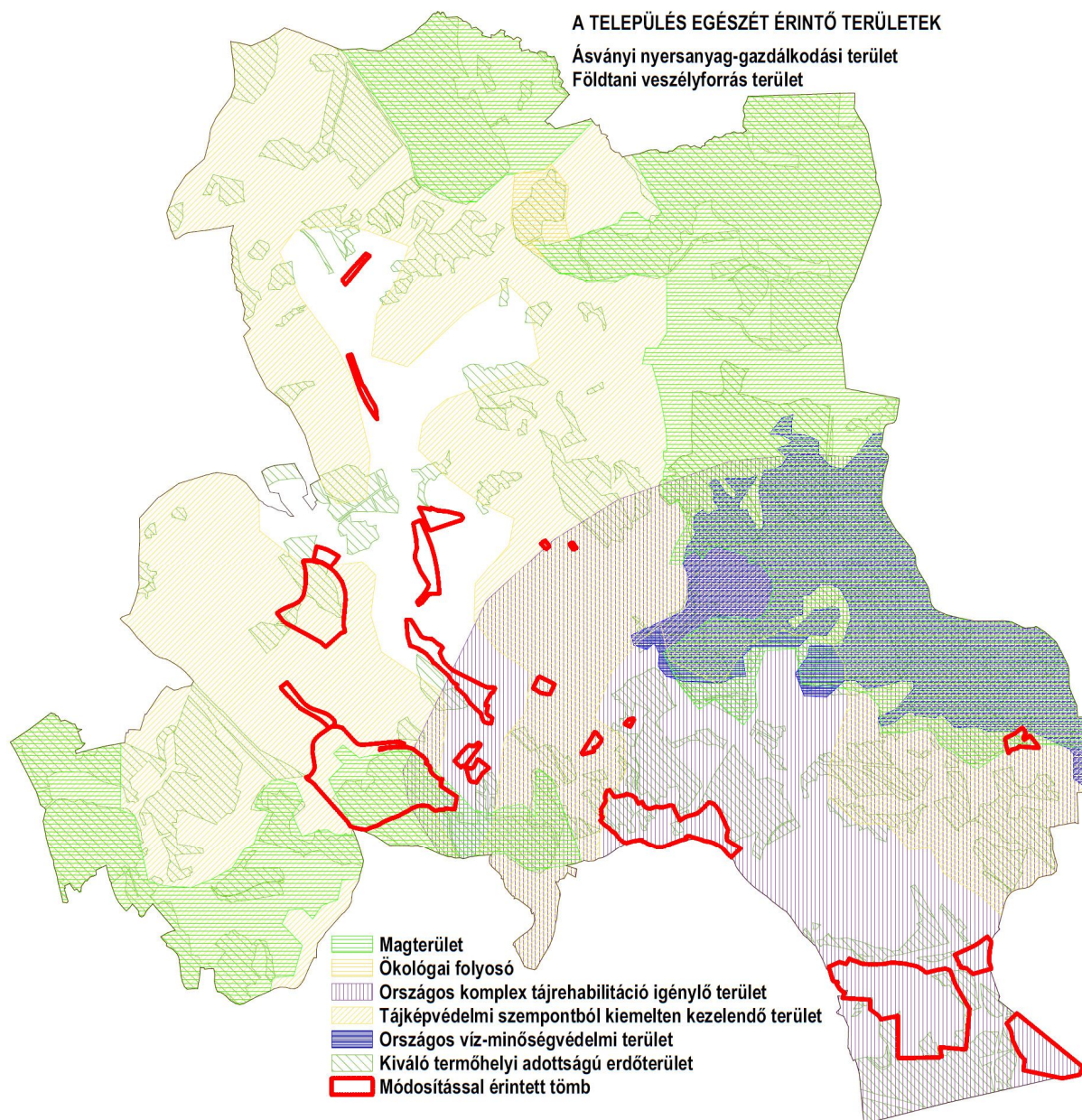
**Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó előírások**

25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

**Országos komplex tájrehabilitáció igénylő terület övezete (Ajánlott)**

Országos övezet	Megyei övezet	Települési érintettség	Módosuló területek érintettsége
	Kötelező övezetek		
Országos ökológiai hálózat	Magterület	X	X
	Ökológiai folyosó	X	X
	Pufferterület		
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület			
Jó termőhelyi adottságú szántóterület			
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület		X	X
	Erdőtelepítésre javasolt terület	X	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület		X	X
Világörökségi és világörökségi várományos terület			
Országos vízminőség-védelmi terület		X	
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe			
	Ásványi nyersanyagvagyon-terület	X	
	Rendszeresen belvízjárta terület		
	Földtani veszélyforrás területe	X	X
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület			
	Honvédelmi terület		
	Ajánlott övezetek		
	Tanyás térség		
	Tájképzőművészeti igénylő terület	X	
	Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vont terület		
	Térségi árvízi kockázatkezelési terület		



Komló hatályos településrendezési eszközének jelenlegi módosítása nagyrészt a település belterületén illetve beépítésre szánt területén történik, mely a területrendezési terveken is települési területként szerepel.

A indítványok nagy részét érinti a tájképvédelmi terület övezete, ezért a módosítások a meglévő épített környezetbe illesztetten történtek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület - a belterületi ingatlanok tervezett Zöldterület rovására történő igazítását, a közterület rendezéseket nem számolva - a 9-10 és a 22-es indítvány során kerül kialakításra. Az indítványokhoz a szükséges alátámasztó javaslatokat elkészítettük.

A 3a, 3b, 22, 23-as számú területek a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetének részei, de az érintett területeken új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosítás során az erdőterületek jelenlegi övezeti besorolása nem változik.

Az ökológiai hálózat – magterület, ökológiai folyosó – és földtani veszélyforrás által érintett indítványokhoz alátámasztó munkarészek készültek.

IV. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
- határozattal jóváhagyandó munkarész -****Komló Város Önkormányzata Képviselőtestület
..... határozata
a Településszerkezeti terv módosításáról**

A Város képviselő-testülete – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 6.§ (1) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva – a településfejlesztési koncepciót tartalmazó 108/2015. (IX.10.) sz. önkormányzati határozata alapján az alábbiak szerint módosítja a. 177/2010. (XII.17.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti tervét:

1. A határozat 1. mellékletét képező Településszerkezeti Tervmódosítás c. tervlapon lehatárolt területek terület-felhasználása a fedvények szerint módosul.

Jelen módosítások célja:

A település fejlesztési lehetőségeinek elősegítése, az építési övezetek pontosítása, a rajzi hibák illetve tényleges használat szerinti terület-felhasználások megjelenítése.

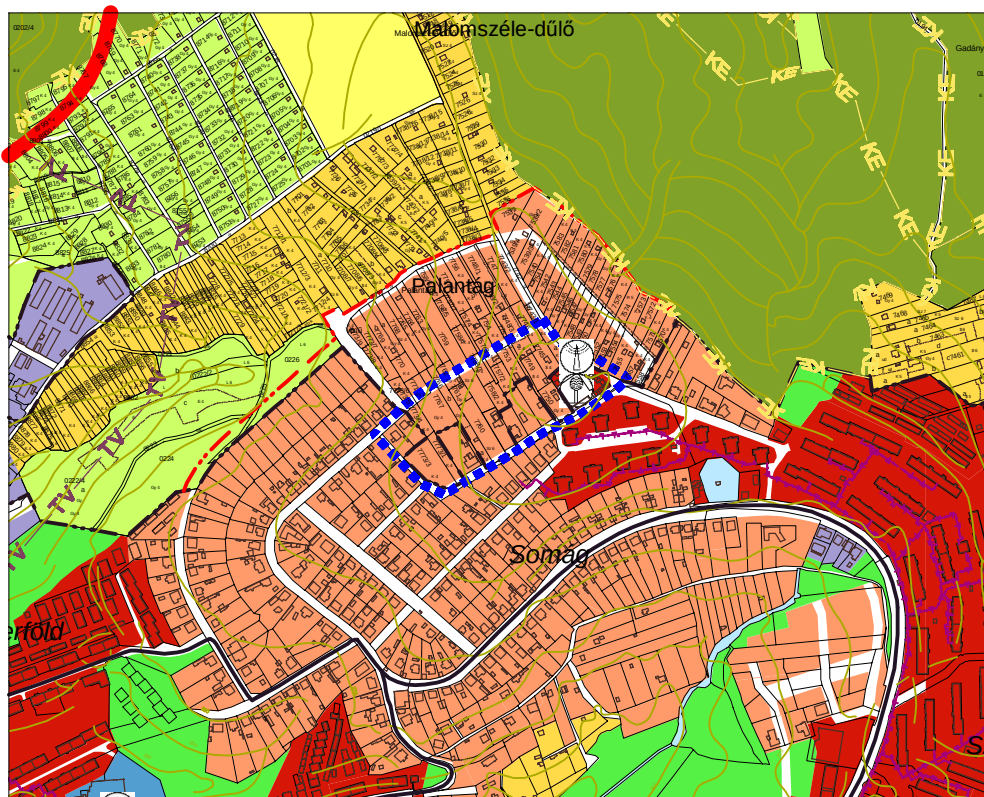
A módosítási indítványok közül a 3, 4, 7, 11, 12-es számú kérelem a szerkezeti tervet nem érinti.

2. Jelen határozat mellékleteit képezik az alábbi tervlapok: 1. melléklet „T-1,T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9 (a,b,c,d), T-10, T-11, T-12, T-13, T14” jelű Településszerkezeti Tervmódosítás c. tervlap. A határozat a mellékelt tervlapokkal együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó.

3. A módosítások során új beépítésre szánt terület az 1., 2., 5., 8., 9-10., 13., 14., 16., 19., 20., 21., 22., 23. számú módosítások esetében került kijelölésre. A Biológiai aktivitásérték számítás szerint az aktivitás értéke 39,35 pontértékről 68,69 pontértékre változott, tehát a módosítás során az aktivitásérték nőtt.

1. melléklet - SZERKEZETI TERVI FEDVÉNYEK

T-1 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



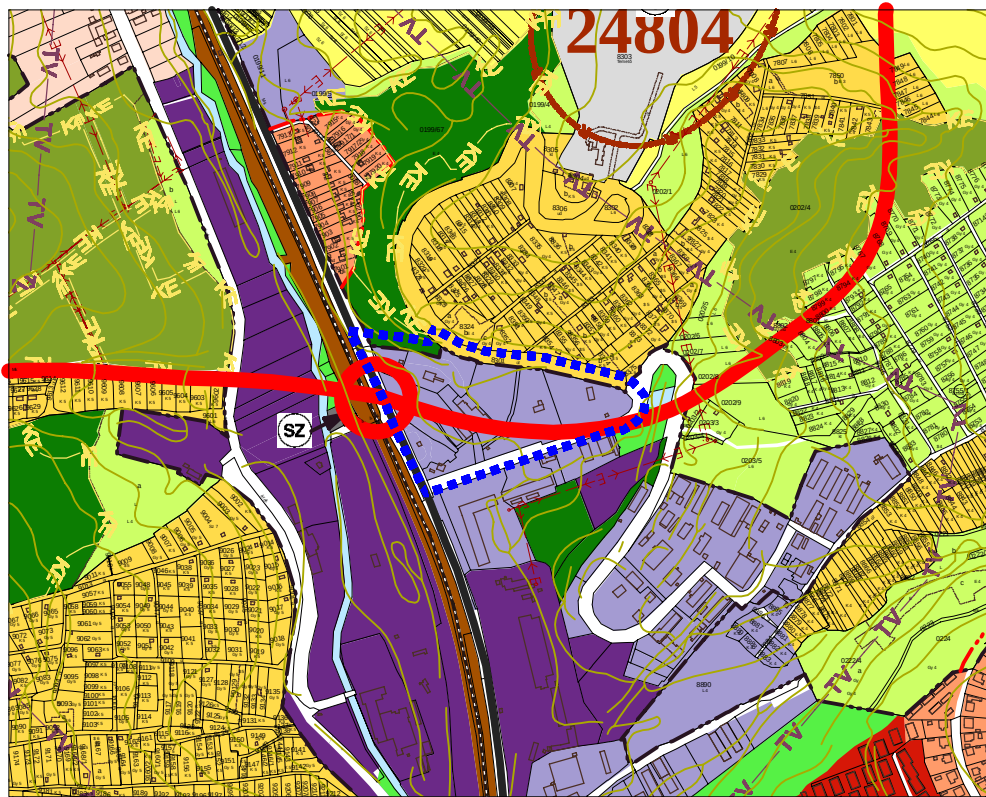
T-2 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



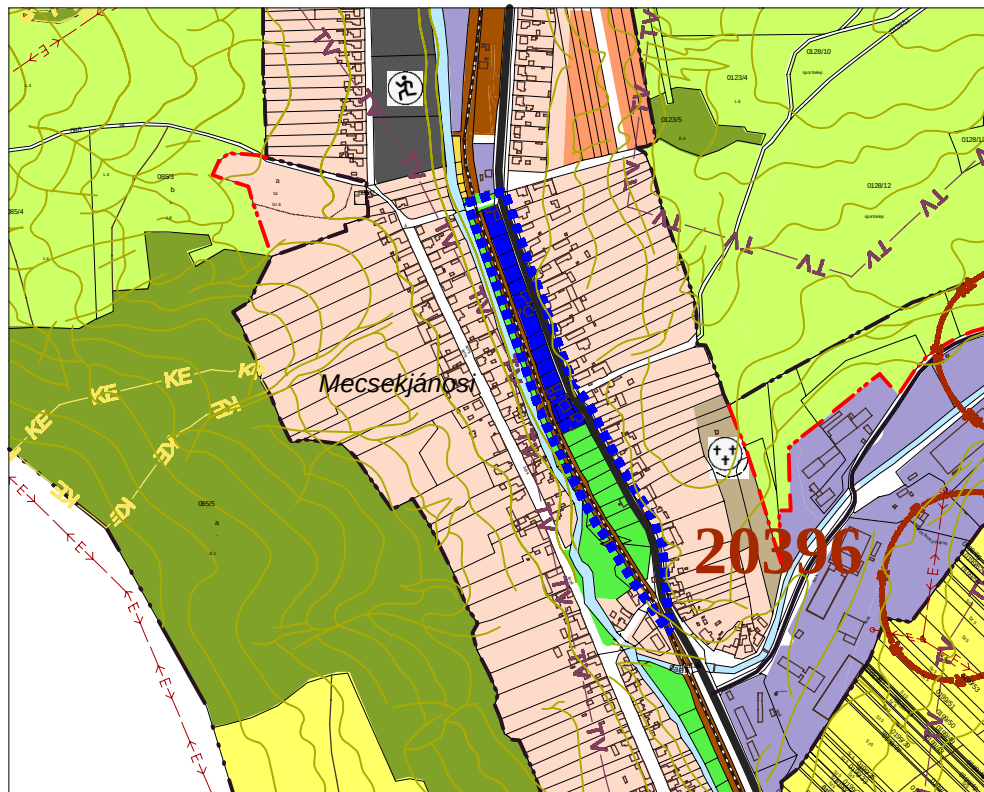
T-3 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



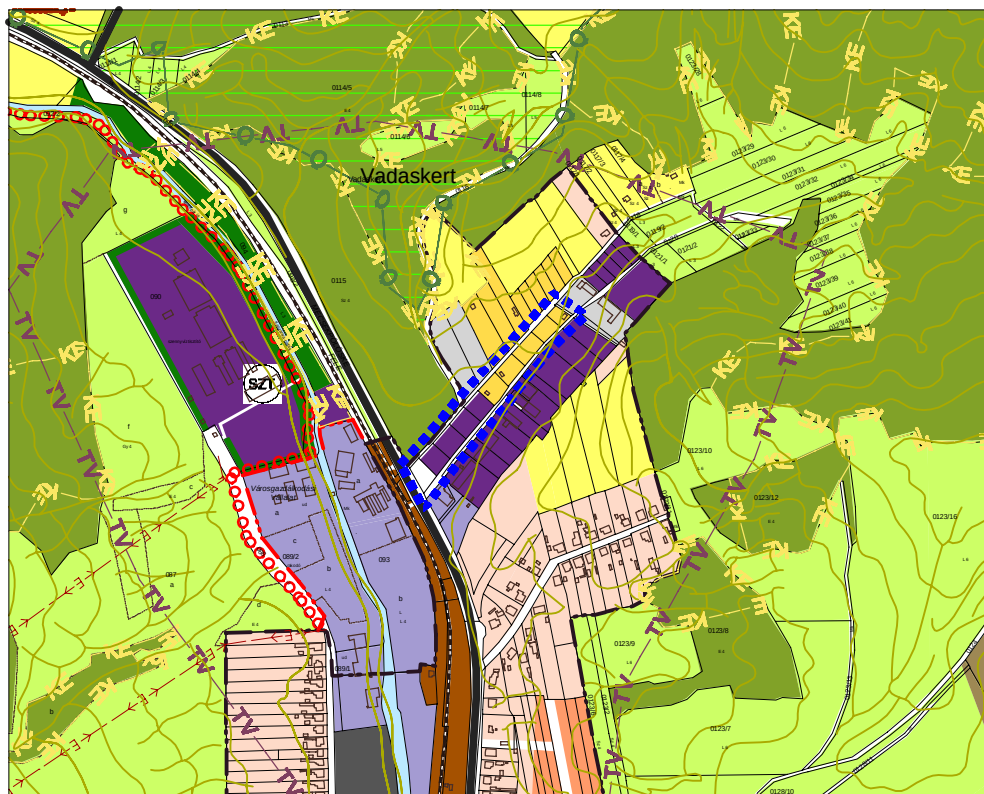
T-4 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



T-5 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

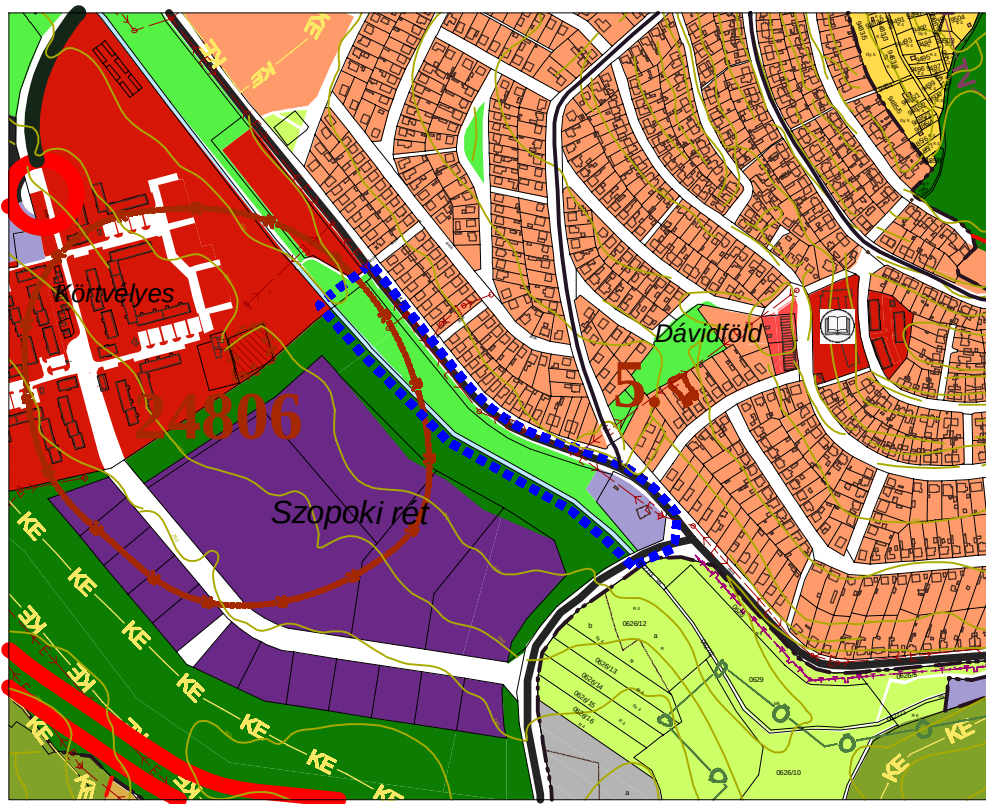


T-6 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

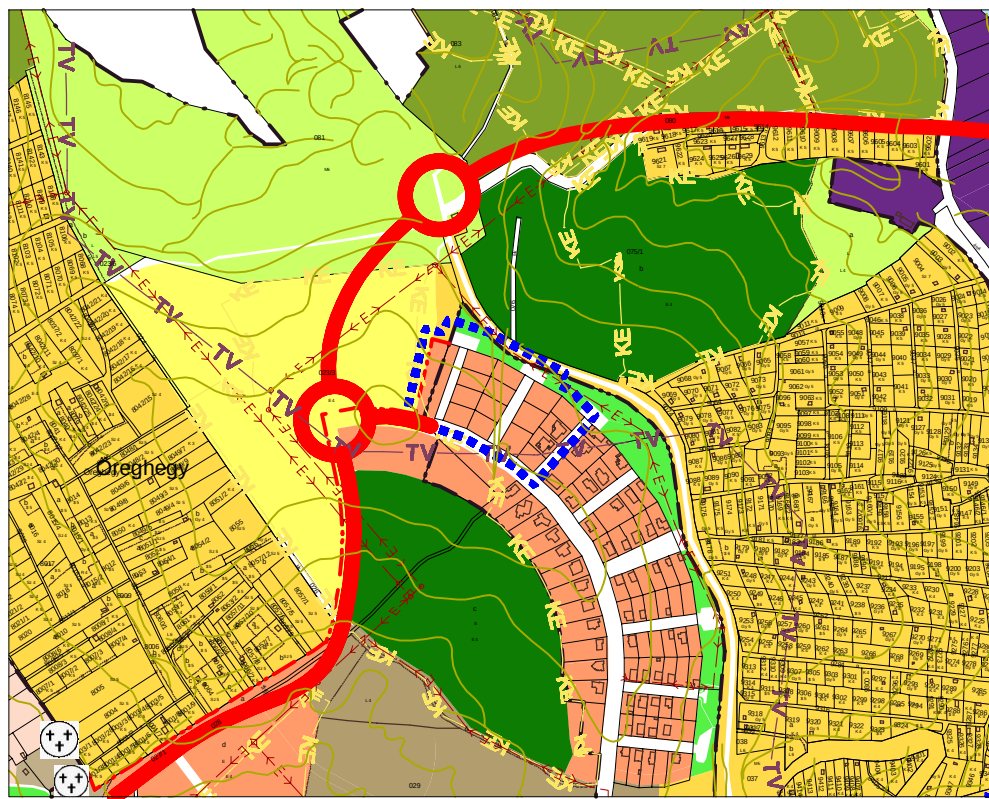


M = 1:10000

T-7 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

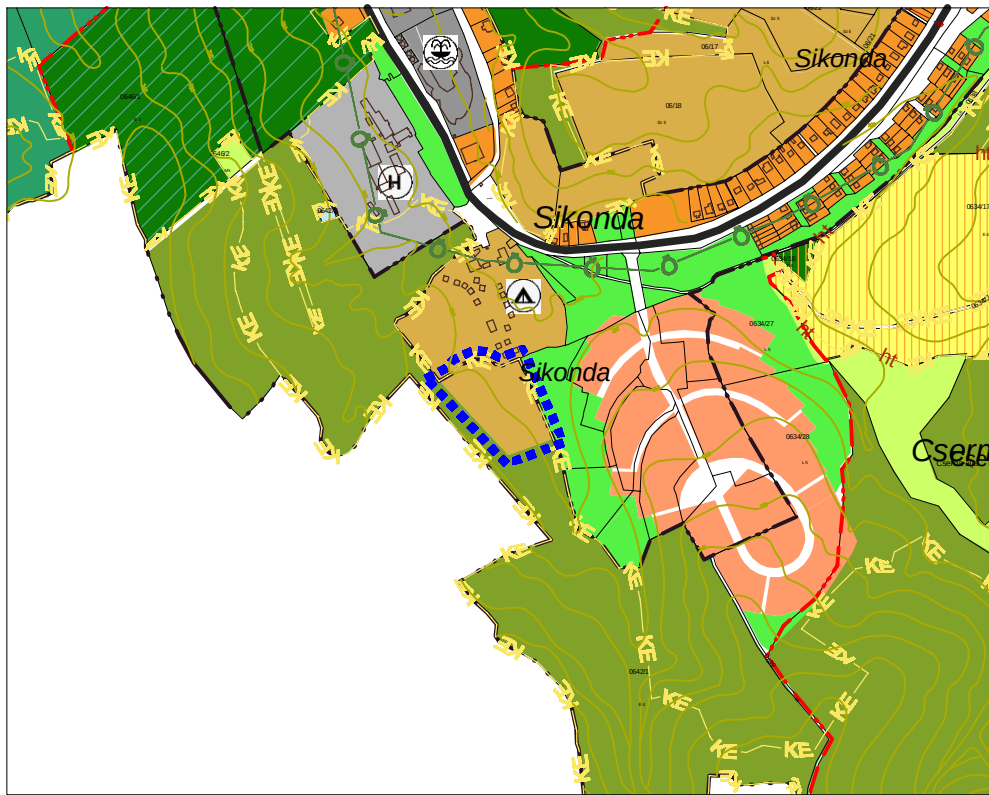


T-8 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

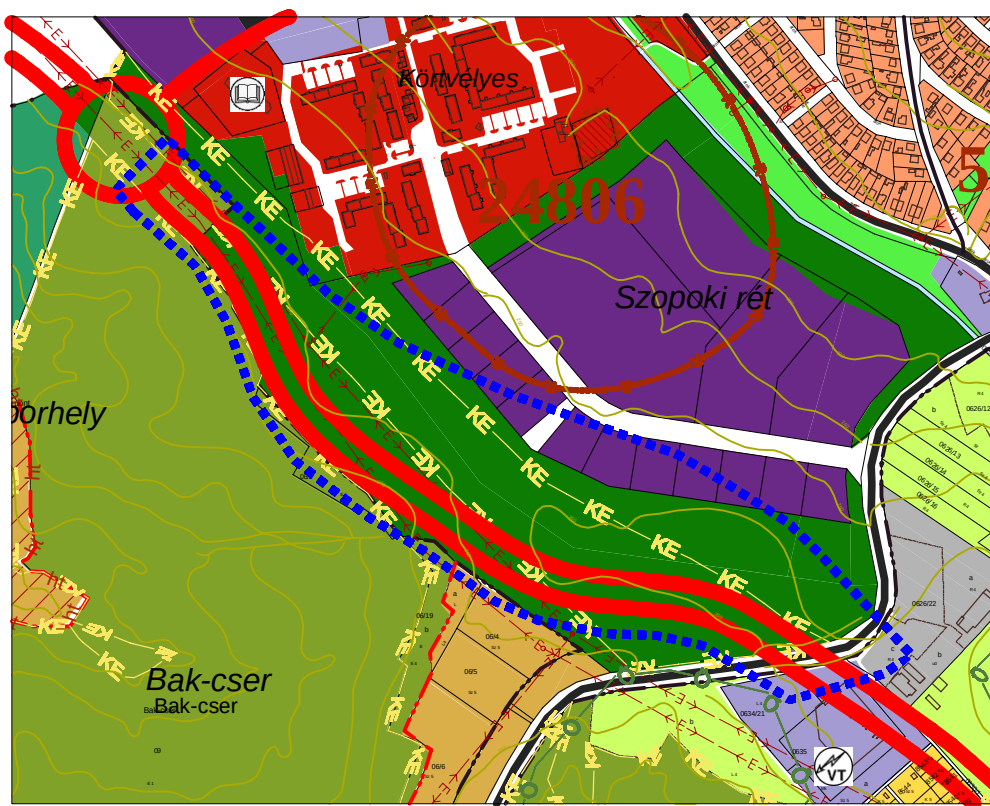


M = 1:10000

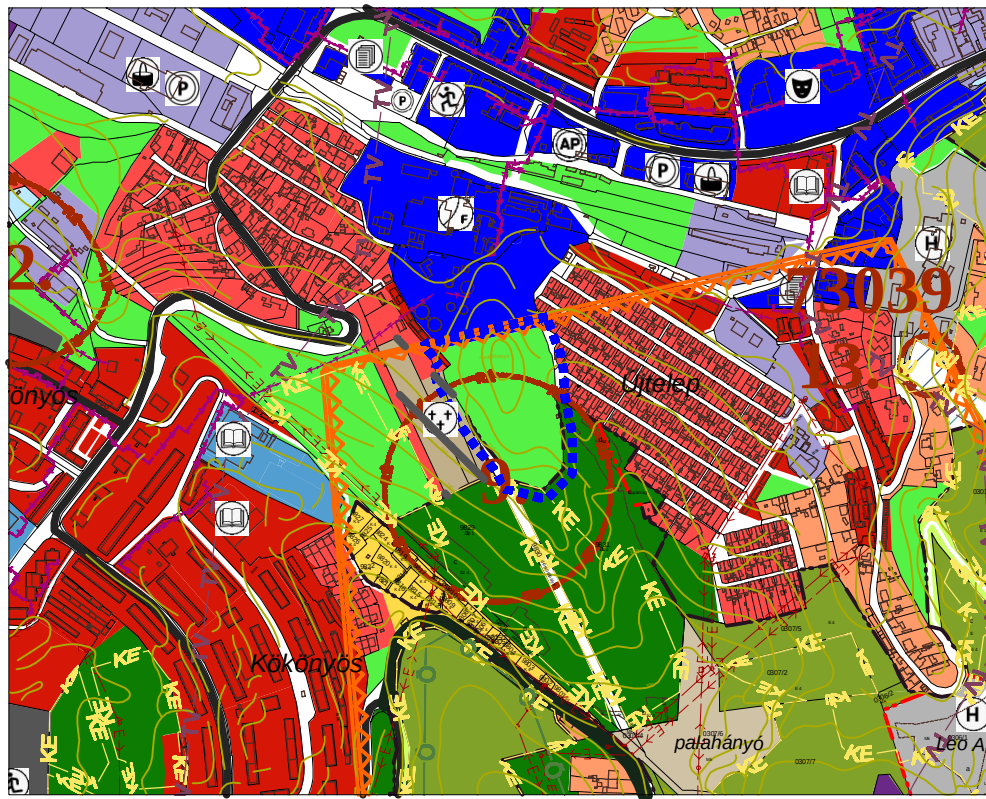
T-9a jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



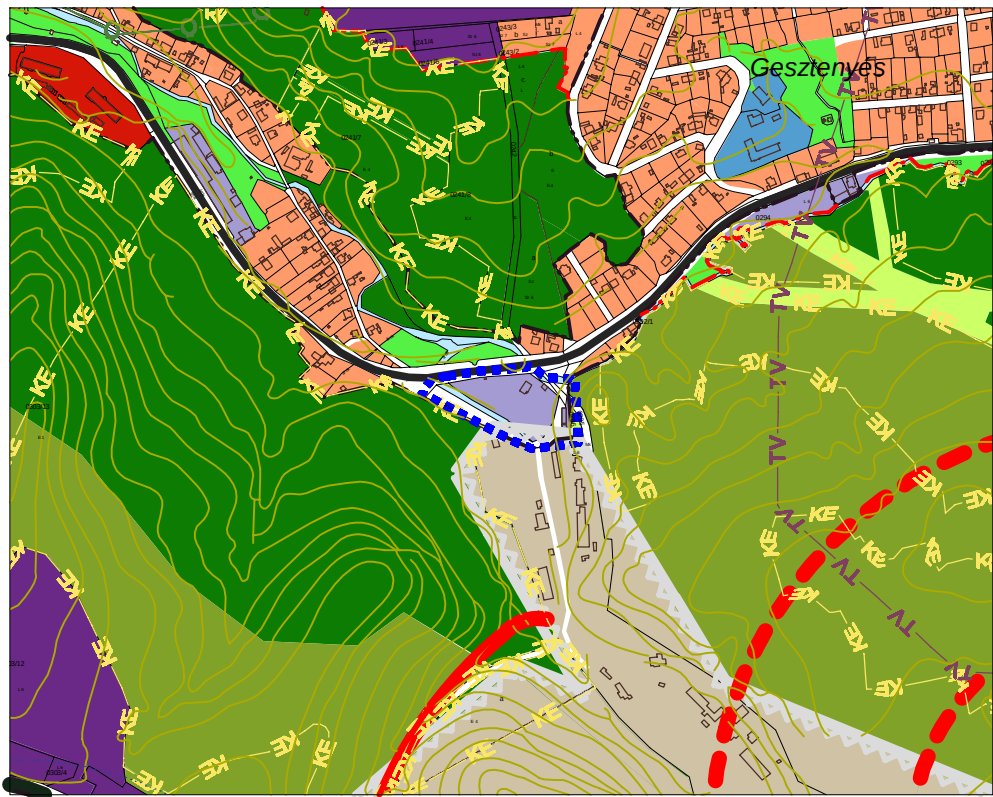
T-9b jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



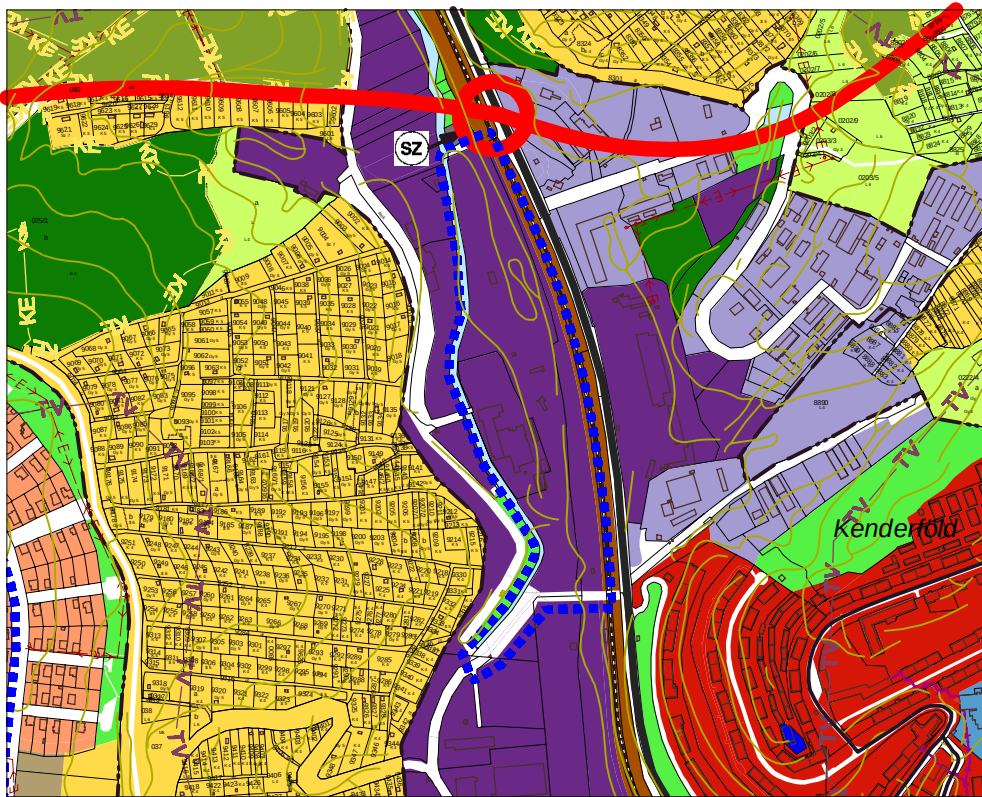
T-9c jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



T-9d jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



T-10 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



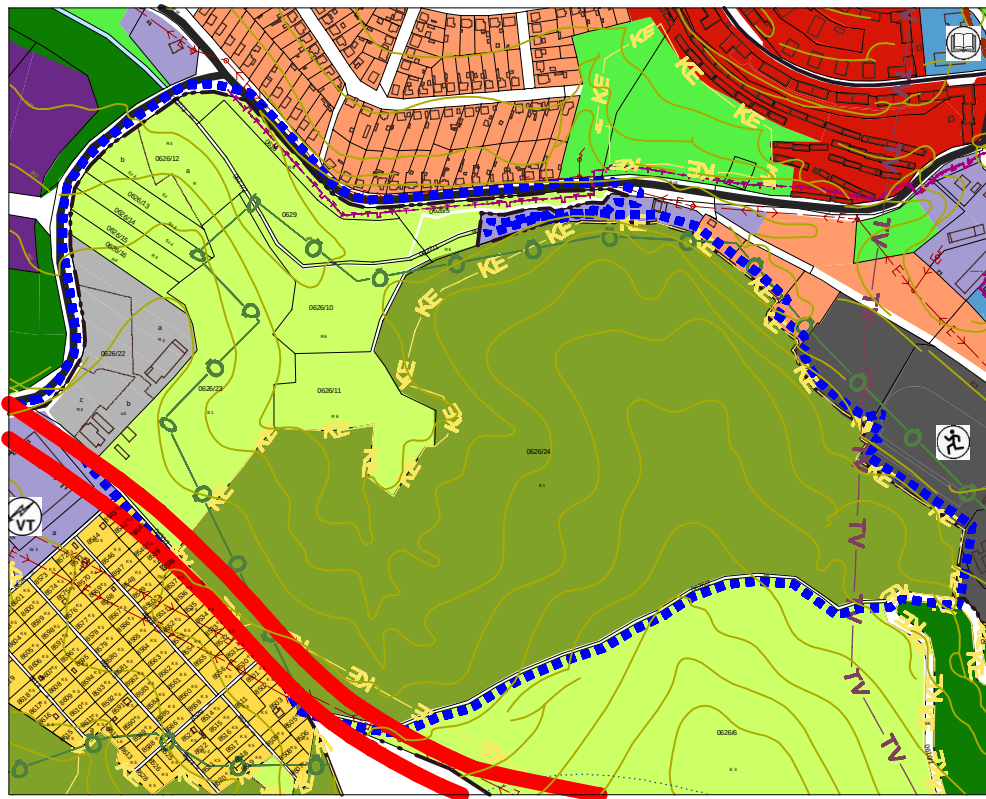
T-11 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



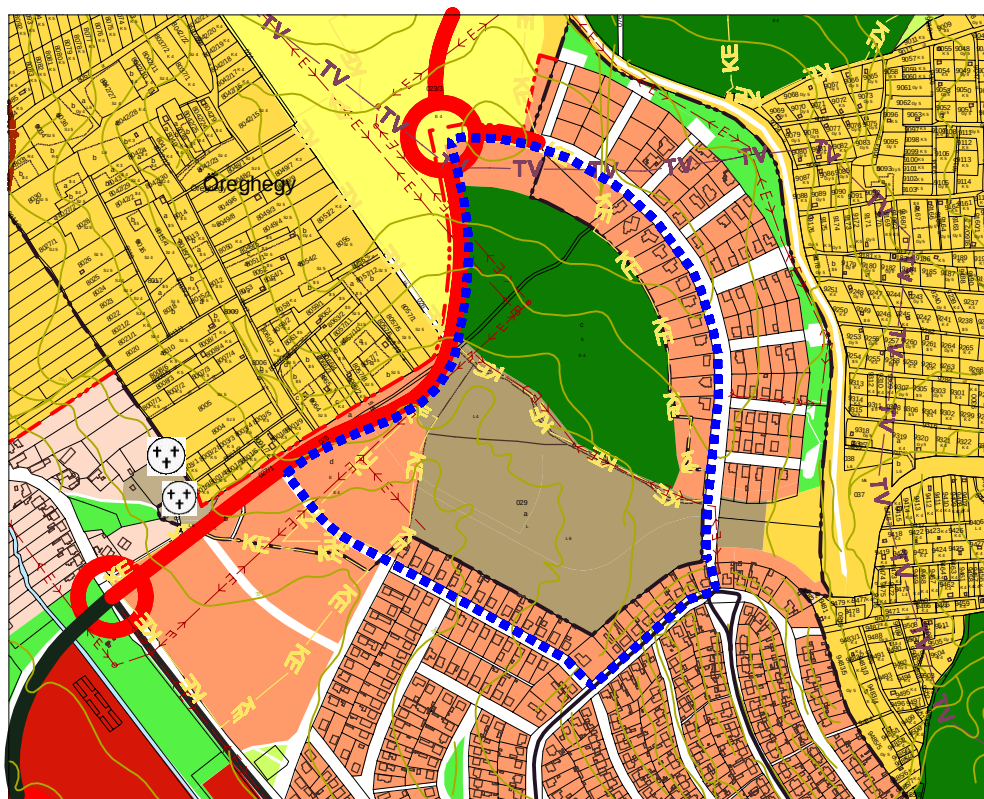
T-12 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



T-13 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



T-14 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



M = 1:10000

V. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**Közlekedés**

1. sz indítvány: A hatályos terv szerinti Köu-3 besorolású 7750 hrsz ingatlan – a Köztársaság útja mellett – besorolásának törlését illetve a telek jelenlegi használat szerinti terület-felhasználásra történő módosítását kérte a tulajdonosa.

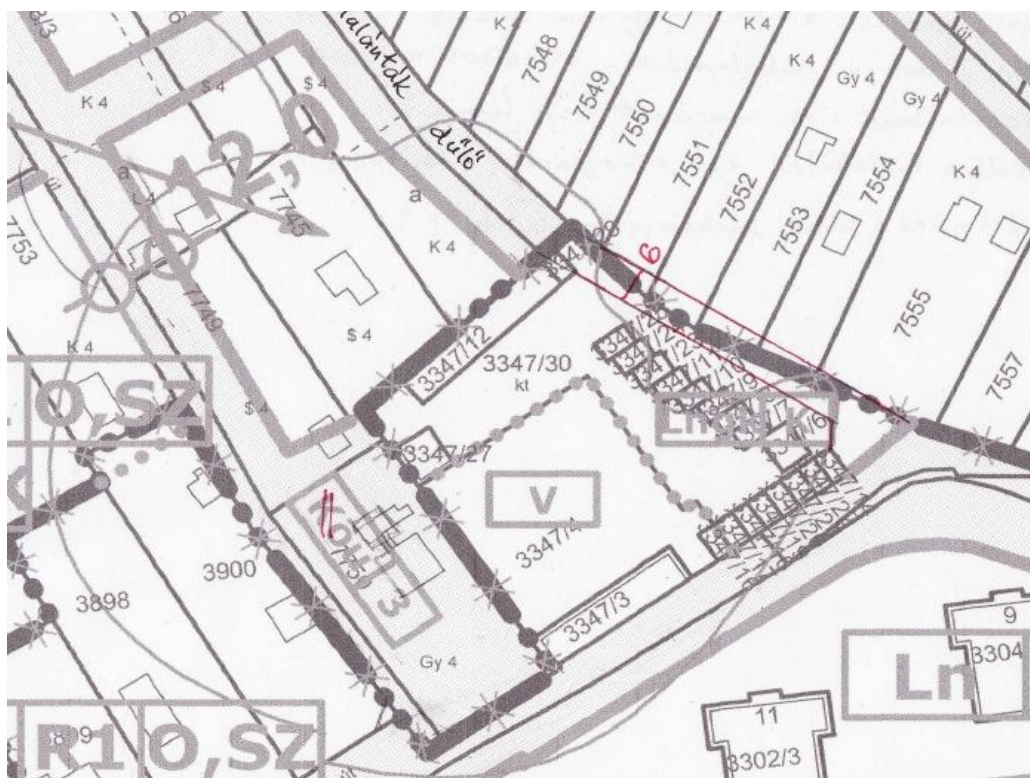
A Palánták dűlő – Dugovics Titusz u – Bocskai u. és 7777 hrsz-ú u. által határolt tömb telekstruktúrájára jellemző, hogy az északnyugat – délkelet irányú keskeny utcák mentén hosszanti irányban fekszenek a többnyire gazdasági épületekkel beépített ingatlanok. A hatályos szabályozási terv a Bocskai utca egyenes meghosszabbításában gyűjtőút-jellegű utcát tartalmaz, amely a még útsatlakozással nem rendelkező telkek megközelíthetősége mellett a keskeny kiszolgáló utak tehermentesítését is szolgálja.

Ez az út szükségtelenné teszi, hogy a kérelmező teljes telke helyi egyéb út kategóriába kerüljön, egyelőre elegendő a meglévő út.

A szabályozási terven meghatározott közterületek megakadályozzák, hogy a távlati igényeket kielégítő utak területe beépüljön, de nem biztosítják az utak tényleges kialakítását. Ezek megvalósítása csak az ingatlantulajdonosok összefogásával, az önkormányzat segítségével reális az adott területen.

A környező földrészletek meg szemléltetése után javasolható a Palánták dűlő összekötése a Dugovics Titusz utcával - a garázssor megközelítését is biztosító - 6 méter széles lakóutcával.

A szabályozási terv javasolt módosítását az alábbi vázlat tartalmazza:



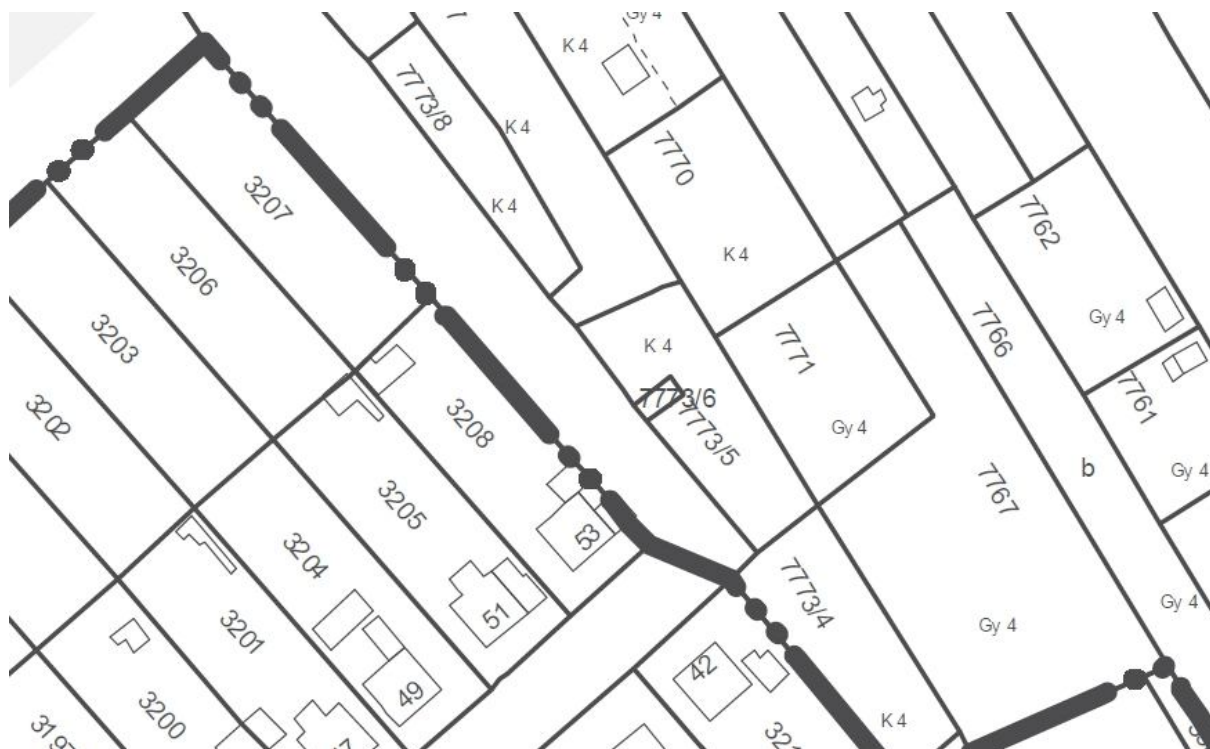
9-10. sz indítvány: 2686, 2687, 2688 hrsz. -ú, a hatályos terv szerint Mke (mezőgazdasági kert) besorolású ingatlanok tulajdonosai, meglévő vállalkozásuk fejlesztésére alkalmas területfelhasználás módosítását kérték.

Az ingatlanok a 6542 sz összekötő út Jánosi Fő utcai szakaszán helyezkednek el, meglévő útcsatlakozással. Az állami út melletti telken autóbusz-forduló nyomai található. Ezért a szabályozási tervhez elkészült a Hizlalda utca szélesítésével együtt egy szőlő buszok megfordulását lehetővé tevő forduló vázlata:



14. sz indítvány: Bocskai u. 53. 3208 hrsz-ú ingatlan közterületre épült garázs helyzetének rendezése.

A Bocskai u. töréspontján lévő épületnek az alaptérképen nem is érzékelhető túlépítése mellett is a szabadon maradt közterület szélesebb, mint az utca sűrűbben beépített szakaszán:

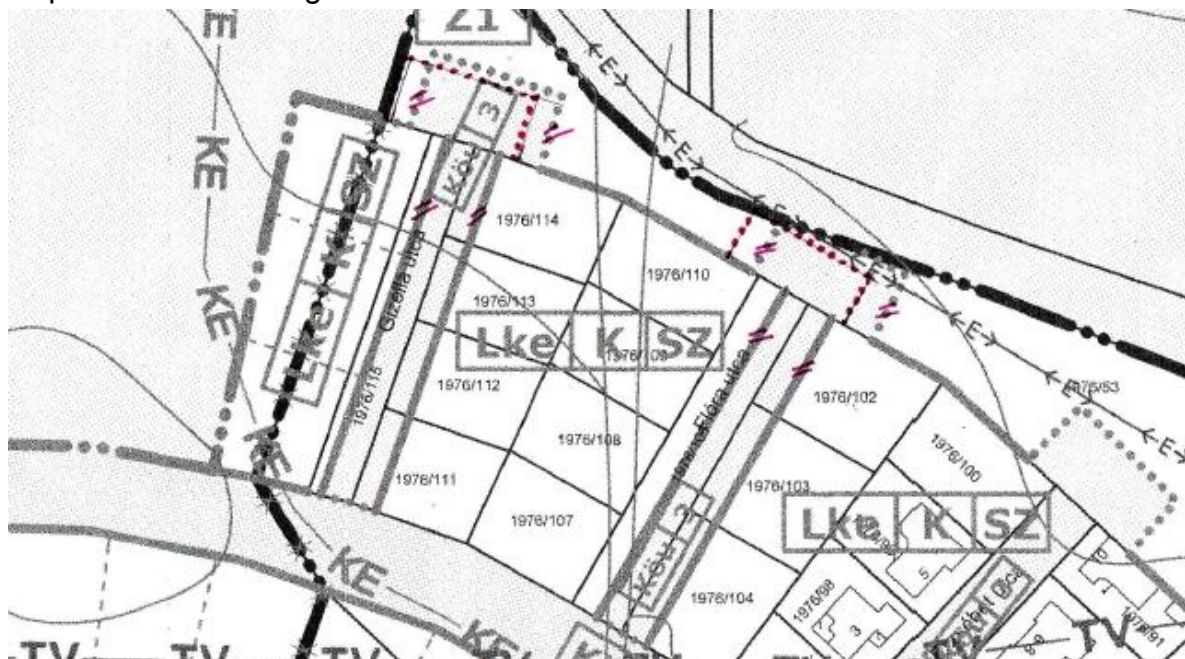


Így a túlépítés nem befolyásolja az utca északkelet irányban történő, 12 méter szélességű meghosszabbítását sem. Közlekedési szempontból a szabályozási vonal követheti a kialakult állapotot.

16. sz indítvány: A Gizella és a Flóra utca szabályozási, és szerkezeti terven jelölt területének határa – Közlekedési terület - a kialakult ingatlanhatárokhoz igazítandó.

A Gizella és Flóra utcák közterülete 12 illetve 15 méter széles, lakóutcának elegendő.

A szabályozási vonalak elhagyása mellett a zsákutcák végfordulóját is a tényleges állapotú utakhoz kell igazítani:



21. sz indítvány: Újtelep, Sóstói utca garázsok között kialakult nyomvonalának kiszabályozása, a szomszédos Gksz és Lngk övezetek határának pontosítása.

A 906/45 hrsz-ú közterület több funkciót foglal magában. A Tavasz utca folytatása 12 – 15 méter széles, melyen elfér a nyílt árok és úttest, a Hársfa utcától a Sóstói utcáig vezető szakasz pedig közlekedési terület. A kettő közötti rész nyílt árok, melynek partján gyalogos közlekedés lehetséges, de jármű számára nem alkalmas.

A következő vázlat a közútnak alkalmas területsávot tartalmazza. Egyúttal javasolható a 991/2 hrsz-ú telket terhelő szabályozási vonal elhagyása.



Közművesítés

A fenti 23 indítvány közül a 3, 4, 7, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23-as számúak esetében a módosítás illeszkedik a hatályos tervezési koncepcióhoz és a beépítés intenzitása nem vagy csak kis mértékben növekszik.

Az új – hatályos terven fejlesztési területként még nem szereplő - területek – 1, 2, 8, 9, 10 - közművesítése, a meglévő rendszerről megoldott illetve megoldható, a rácsatlakozás a már kialakul illetve a terven kiszabályozott közterületek igénybevételével lehetséges.

Hírközlés

A módosítások a hírközlést nem érintik, a vezetékek elhelyezése a közterületeken biztosított.

Mérnökgeológia

Mérnökgeológiai értékelés Komló településrendezési tervének 2016. évi 22. sz. egységének módosításához

1. A helyszín és problémája



A város nyugati részletén a belterület közvetlen szomszédságában található azon változatos tagoltságú 22. sz. egység (1. sz.), mely erdő és egyéb mezőgazdasági hasznosítású részletek mellett újabban épített környezet kialakítását is jelentő „Kr” egységet is magába fogad. A városból Sikondára átvezető út bal – égtájak szerint délkeleti – oldalán található olyan jelentős kiterjedéssel, hogy valójában a patakos völgytalptól indulóan a tetőszintet jelentő gerincig tart folyamatosan, vagyis szinte a

teljes domboldali területet magába foglalja.

1. sz.: A vizsgált terület

A megyei területrendezési terv Komló város teljes igazgatási területére vonatkozóan jelzi, hogy földtani veszélyforrásokkal érintett, hiszen a településen gyakran fordulnak elő napjainkban is ilyen események. Az egyes – korábban mozgásokkal jellemzett, vagy azok előfordulásával terhelt – komlói helyszínek közül számos szerepel az 1980-as években megvalósult országos felvételezésben. Egyik ilyen mozgásos helyszínként került felvételre azon területrész is, mely valójában napjainkban a 22. sz. egység északnyugati részlete. Így a tervezett módosítás előtt szükségessé vált annak terepi ellenőrzése, hogy a korábban jelzett gravitációs tömegmozgás (kúszás mozgástípus) napjainkban is megmutatkozik-e a korábban ilyen problémával jellemzett helyszínen.

2. A terület általános jellemzése

2.1. Földtani adottságok

Rétegtani jellemzők szerint a város igazgatási területe részben a Mecsek-hegység gerincének közvetlen északi előterében, részben a hegység gerincétől már távolabbi

helyzetű dombság területén alakult ki. A 22. sz. egység rétegtani ismeretek szerint a dombsághoz sorolt, mivel itt a hegység tömegét alkotó szilárd közettömeg lesüllyedt helyzetű és ennek eredményeként felületükre közvetlenül települtek a neogén (jellemzően miocén) korú képződmények. Azok a felszínen is előfordulnak, hiszen az erózióval bemélyült völgyekben megmutatkoznak a szürke alapszínű agyagok, márgák, aleuritok vagy lencsés előfordulással a homokok. A rétegsorozat olyan sekélytengeri képződménycsoport, amelyben inkább a kötött rétegek dominálnak. Ennek megfelelő, hogy Magyarország formációit összegző földtani leírások szerint a terület alatt a miocén kárpáti emeletében tartozó Budafai Formációba sorolt Komlói Agyagmárga Tagozatba sorolt rétegek mutatkoznak. A tagozat feletti vékony – erózióval nagy mértékben roncsolt – pleisztocén löszös fedősávval takart miocén kőzetek a jelenlegi ismeretek szerint összefüggő területi elterjedéssel és 50 m-t is meghaladó vastagsággal ismeretesek a 22. sz. egység alatt.

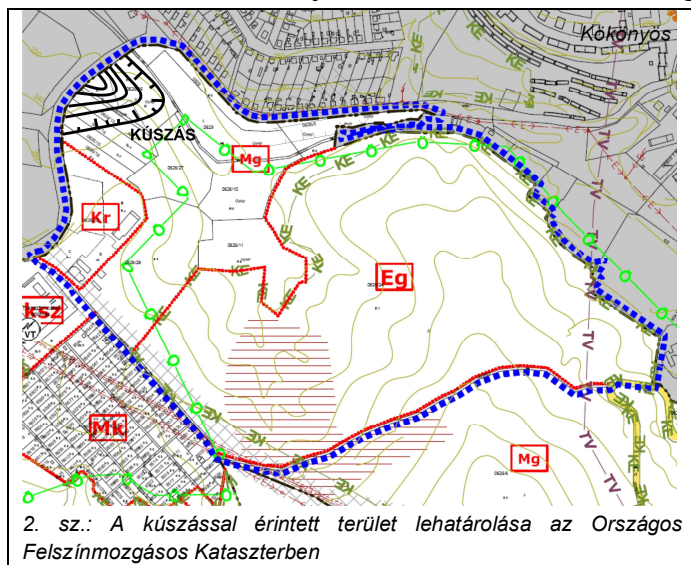
2.2. Vízföldtani viszonyok

A miocén képződménycsoportok közül a kötött rétegekkel jellemezhető tagozatok általában nem bírnak vízföldtani jelentőséggel, hiszen vízfelvételekre és víztartásra csak a szemcsésebb, vagy porózusabb részletek alkalmasak. Ennek eredményeként összefüggő víz előfordulása sem jellemző a terület egészére, annak ellenére, hogy a 22. sz. egység déli részletében (az erdőterületen és a völgytalpi részleteken) időszakos források is mutatkoznak. Azok a közeli és közismert Gyöngy-kúthoz hasonlóan viszont nagyon alacsony hozamúak, időszakosan elapadók, hiszen vízfelvételekre csak a rétegsorozatban lokálisan előforduló homokos részletek alkalmasak. Így a gravitációs tömegmozgások kialakulásában csak elvétve lehet szerepük a mélységi vizeknek, mivel a mozgások többsége jellemzően a csapadékossághoz, vagyis a felszíni vizek jelenlétéhez kötődnek.

2.3. Mérnökgeológiai ismeretek

A Komlói Agyagmárga Tagozat a közvetlen környezetben – Sikondai lakótelep területén – mélyített (10-20 m-es mélységű) fúrásokban került megismerésre. A fúrásokban meghatározó volt az agyagos és márgás rétegek jelenléte, míg a vízfelvételekre alkalmas homokos közbetelepülések csak vékonyan, kiékelődő jelleggel, vagy lencsésen jelentkeztek. A fúrások többségében nem történt vízjelentkezés, azonban csapadékos időszakokat követően a száraznak mutatkozott, ám mégis nem eltömedékelt fúrások szelvényében megmutatkozott a víz igen különböző (1-10 m-es) mélységi helyzetekkel. A jelenség értelmezése során történt annak megállapítása, hogy a márgás és agyagos rétegsorozat feletti fedősávban elnyelődött víz a nyitottan hagyott lyukszelvényekbe jutott és ott természetes módon összegyülekezett. A nyugalmi vízszintek mérései szerint a fúrásokban egymáshoz viszonyítottan eltérő mértékű csökkenés következett be attól függően, hogy volt-e szemcsés közbetelepülés harántolása a fúrás mélyítéskor. Ezen jelenség megfelelt annak, hogy a márgás és agyagos tömegnek csak a közrefogott szemcsés részletei alkalmasak a vízfelvételekre, vagyis az elterjedési területen kialakuló gravitációs tömegmozgások alapvetően a felszín irányából történő áztatásokhoz kötődnek.

A mozgások kialakulását elősegíti azon tény, hogy a kötött rétegek többnyire olyan agyagok vagy mállott állapotú márgák, amelyek a geotechnikai vizsgálatok során közepes és kövér agyagnak azonosítottak. Az agyagok ásványi összetételére igen jellemző, hogy megtalálhatók bennük olyan ásványok (illit, montmorillonit) is, melyek közismerten térfogatváltozó tulajdonságúak. Ezen tulajdonságok elősegítik szárazabb időszakokat követően (a zsugorodások miatt) az átlagosnál nagyobb csapadékvizek felvételét, majd a térfogatváltozást követően a fagyhatások erősebb érvényesülését. E folyamat jelenik meg a lejtők lassú mozgásában, amelyet a felszínhez közeli elterjedés okán kúszásos mozgástípusként jellemeznek.



Az Országos Felszínmozgásos Kataszterben a 22. sz. egység északi részlete került felvételre mint kúszásos mozgástípussal érintett helyszín (2. sz.). A kataszterben 0231-000-34 azonosító számmal szereplő helyszíneként a lejtő alsóbb részletét jelezték. A megadott értékelés szerint olyan 6-8°-os lejtő, ahol a területhasznosítás szántó és helyenként vízkedvelő növényzet ismerhető fel.

A kataszteri lapon 1980-ban megadott időponttal jelzésre került, hogy a kúszásos mozgás kialakulásának oka az agyagrétegek átázása és védekezést az akkori területhasználat ismeretében valójában nem javasolnak. Megjegyzésre került a kataszteri lapon, hogy a mozgást a felvételezés valamint a későbbi ellenőrzéskor fosszilisnak (korábban megtörténtnek) minősítik.

3. Mérnökgeológiai értékelés és javaslatok

A 22. sz. egység területén 2016. október 15-én valósult meg azon terepfelvételezés, amelynek célja a kataszteri lapon jelzett kúszás felismerése és jelenlegi állapotok alapján területi kiterjedésének megállapítása volt. A helyi jellemzők alapján mindenképpen eldöntendő feladatnak adódott, hogy a korábban mozgásosnak jelzett területet fosszilis eseménnyel terheltnek, vagy recens (vagyis napjainkban is aktív) minősítéssel kell-e jellemezni és az esetleges utóbbi állapot esetén milyen külön feltételek betartását követeli meg esetleges területhasználati változás.

A helyszíni bejárás során megállapításra került, hogy a területen jelenleg nem található olyan terepforma (hullámos felszín, kagylósodás vagy eseti karéjosodás), mely megfelel a kúszásos mozgástípus jelenlegi érvényesülésének. Ennek megfelelő volt, hogy a telekhatárokon a lejtőirányra közel merőleges határvonalaknál nem lehetett egyértelműen a kúszásos mozgástípus érvényesülésre utaló szabálytalan vagy íves részleteket sem azonosítani. A foltszerűen bokros növényzet nem mutatott terepszint alatti állapotváltozásra a gyökérzet jelenlétével átadott deformálódást.

Előbbi jellemzők alapján a terület a gravitációs tömegmozgások minősítésének szempontjai alapján az egykoron jelzett kúszás nem tekinthető recens (napjainkban jelenlévő) eseménynek, vagyis nem érvényes a 22. sz. egység északi részletére korábban jelzett kúszásos mozgástípus jelenléte.

Az egykoron felvett kataszteri lap és a jelenlegi állapotok alapján viszont megállapítható volt, hogy a korábbi mozgásos esemény igen szorosan az egykori területhasználathoz kötődött. Nevezetesen ahhoz, hogy az 1980. előtti állapotokban szántó volt a teljes terület és akkor a felszíni vizek elnyelődése és az altalaj térfogatváltozó tulajdonságának együttes hatására történt azon lassú kúszásos mozgás, mely a kataszterben felvételre került. Az elmúlt időszakban azonban határozottan megváltozott a területhasználat, hiszen jelenleg összefüggően gyepes az egykori mozgás területe, vagyis a korábbiakhoz képest határozottan csökkent a csapadékvizek itteni elnyelődésének lehetősége. Ennek következményeként – a korábbinál nagyobb mértékű zártságot jelentő növényzet jelenléte, a szintvonalhoz igazodó vízviszataratást növelő művelés mód elmaradása miatt – megszűnt a kúszásos mozgástípus érvényesülésének lehetősége.

A korábbi esemény azonban mégis útmutató arra vonatkozóan, hogy a kúszás megújulásának lehetősége megmaradt, hiszen a közettér és klimatikus hatások valójában nem változtak. Ennek ismeretében okkal javasolható, hogy a korábban mozgásveszélyesnek jelzett terület esetleges jövőbeni beépítésekor:

tartósan nem lehetnek nyitottak az építési területek,

- a végleges terepfelszínt nem lehet úgy kialakítani, hogy az akadályozza a felszíni vizek természetes elfolyását,
- olyan felszíni vízgyűjtő és elvezető rendszereket kell létesíteni, melyek maradéktalanul gyűjtik és elvezetik a csapadékokat,
- az építmények körüli felszínt fedni kell biológiai tartós védelemmel (gyep), vagy térburkolattal,
- az építmények alatti teherviselő altalaj nem lehet a terepalakításkor megszerzett helyi nyelési tömeg,
- az építményeknél az alapozási síkot ajánlott a fagyhatár alatt felvenni,
- kerülni kell az olyan építmények létesítését (pl. alagsor), melyeknek jelenléte növeli a torlaszvíz kialakulásának lehetőségét,
- nem lehet szigetelés nélkül látványtavat vagy egyéb vízfelületet kialakítani a 22. sz. egység területén.

Tájrendezés, Zöldfelület

Jelen módosítás során Komló város a beadott módosítási indítványok tervi megfogalmazásaként 23 területen kívánja módosítani az érvényben lévő településrendezési tervét. Ebből a 3, 4, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20 indítványok a HÉSZ módosítására, hibajavításra, pontosításra irányulnak, táj illetve zöldfelületi érintettség nélkül.

Az indítványok közül az 2, 5, 8, 13 sorszámú módosítások mindegyike beépítésre szánt területen zöldfelületet, míg a 3, 9-10, 12 és 22 sorszámúak beépítésre nem szánt területen természetvédelmi területet érintenek vagy azzal határosak.

2. sz. módosítás

A 943/8 hrsz-ú ingatlanon meglévő lakóépület miatt a terület eredeti övezeti besorolásának visszaállítása indokolt, mivel a lakóépület közvetlen környezete eddig sem a zöldterületre vonatkozó előírások alapján volt kezelve és kialakítva. A szomszédos, 943/7 hrsz-ú ingatlan hasznosítását tekintve az előzőhöz hasonlóan alakult, így ennek zöldterületként való megtartása sem indokolt. A Majális tér épületegyüttesét jelentős növényállománnyal rendelkező erdős terület veszi körbe, így a környező telkek kialakult növényzetének köszönhetően a két telek zöldterületi besorolásának megszűnése nem befolyásolja kedvezőtlenül a környék zöldterületi hálózatát.

5. sz. módosítás

A gazdasági terület tervezett minimális bővítése során az érintett területen a zöldterület területfelhasználási kategória mérete kis mértékben ugyan csökken, a település egészét tekintve azonban a biológiai aktivitásérték egyéb elképzelések és adottságok miatt megfelelő marad. Az érintett területen különleges értéket képviselő, megőrzendő növényzet nem található.

A tervezett módosítás elhelyezkedésénél fogva nem akadályozza a település zöldfelületi rendszerének folytonosságát, hiszen a környék laza beépítése és a megmaradó zöldterület elegendő növényzettel fedett területet biztosítanak. A közvetlen környezetében meglévő zöldfelületi elemek és a külterület zöldfelületi rendszere képesek átvenni az érintett terület szerepét.

8. sz. módosítás

A tervezett területfelhasználat-váltás során az érintett területen a zöldterület területfelhasználási kategória mérete csökken, a település egészét tekintve azonban a biológiai aktivitásérték egyéb elképzelések és adottságok miatt megfelelő marad.

A kijelölt területen a zöldterület, közpark területfelhasználási kategória ellenére eddig sem alakult ki olyan díszítő értékkel rendelkező zöldterület, amely akár esztétikai, akár használati szempontból megőrzésre érdemes lenne. A területet leginkább kiskertes művelés jellemezte, ahol megőrzésre javasolt, értékes növényállomány nem található.

A tervezett módosítás elhelyezkedésénél fogva nem akadályozza a település zöldfelületi rendszerének folytonosságát, hiszen a terület gyakorlatilag a külterületbe ékelődve helyezkedik el, ezáltal sűrű növényzettel van körülvéve. A közvetlen környezetében meglévő zöldfelületi elemek és a külterület zöldfelületi rendszere képesek átvenni az érintett terület szerepét.

13. sz. módosítás

A gazdasági terület tervezett bővítése során az érintett területen a zöldterület területfelhasználási kategória mérete kis mértékben csökken, a település egészét tekintve azonban a biológiai aktivitásérték egyéb elképzelések és adottságok miatt megfelelő marad. A zöldterületen húzódó vízfolyás módosítással érintett szakaszát a beruházó rendezi, az árok föld alá kerül, ezáltal biztosítva a folytonosságot. A

földfelszín alá kerülő szakasz rövideége miatt ökológiai értelemben jelentős változás nem fog bekövetkezni.

A kijelölt területen a zöldterület, közpark területfelhasználási kategória ellenére eddig sem alakult ki olyan díszítő értékkel rendelkező zöldterület, amely akár esztétikai, akár használati szempontból megőrzésre érdemes lenne. Az érintett területen megőrzésre javasolt, értékes növényállomány sem található.

A tervezett módosítás a külterület közvetlen közelében helyezkedik el, így nem befolyásolja a település zöldfelületi rendszerének folytonosságát. A külterület zöldfelületi fedettsége képes átvenni az érintett terület szerepét.

3. sz. módosítás

A Béta akna körül módosítással érintett területek egy része, a DK-i különálló üzemi terület az ökológiai hálózat magterületébe tartozik, és ugyanez a terület határos a Natura2000 területekkel.

A védett területekkel kapcsolatos természetvédelmi célkitűzések megvalósulását a rendezési tervi pontosítások nem befolyásolják, a környék természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése továbbra is biztosítható a területen.

9-10. sz. módosítás

A módosítással érintett ingatlanok nem képezik ugyan a Natura 2000-es területek részét, de szomszédságban állnak a védett területekkel.

A nemzetközi védelemmel érintett területen olyan tevékenység nem folytatható amely a Natura 2000 védelmi céljainak a megvalósítását, a természeti értékek, a biológiai sokféleség, valamint táji értékek megóvását veszélyezteti vagy akadályozza. A módosítással érintett terület – dél-keleti – szomszédságában kialakult ipari gazdasági területek, tevékenységek működnek, csakúgy mint az érintett ingatlanokon.

A módosított területen az új területhasználati kategória mellett továbbra is biztosítani kell a természetes és természetközeli élőhelyek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését.



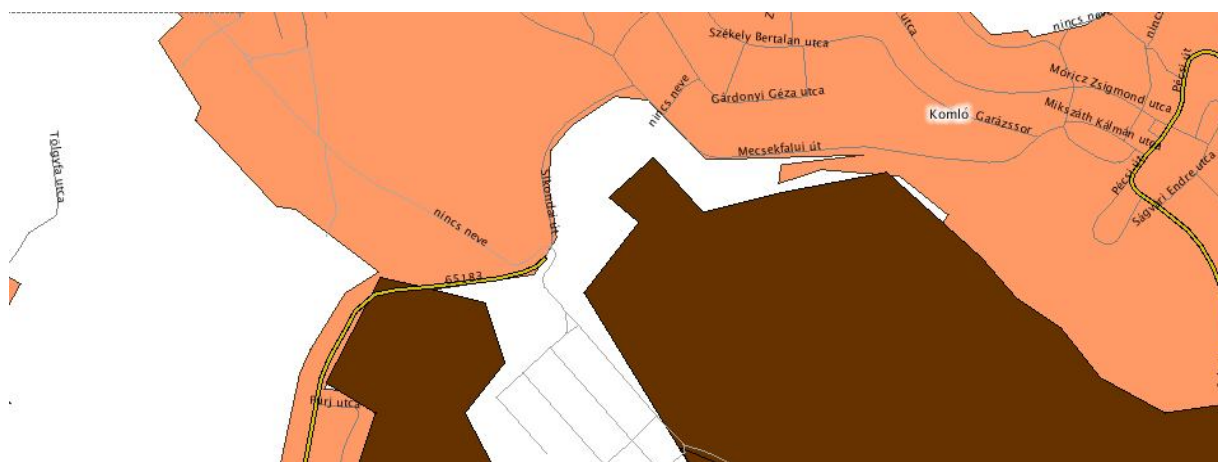
12. sz. módosítás

A módosítással érintett terület az ökológiai hálózat magterületébe tartozik, és kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek számít a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján.

A természetvédelmi célkitűzések megvalósulását, a természetes és természetközeli élőhelyek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését az építménymagasságra vonatkozó rendezési tervi módosítás nem befolyásolja.

22. sz. módosítás

A módosítással érintett terület nagy része az ökológiai hálózat magterületébe tartozik. A tervezett módosítás és funkcióbővítés mellett a természetvédelmi célkitűzések továbbra is megvalósíthatók, nem akadályozzák a természeti értékek és a biológiai sokféleség megőrzését. A módosítás során az ökológiai hálózat folytonossága nem szakad meg, ezáltal az élőhelyek közötti kapcsolatokat nem befolyásolja kedvezőtlenül. A környék természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését továbbra is biztosítani kell.



Környezetvédelem

A Komló Város Önkormányzata 23 módosító indítvánnyal kíván változtatni a jelenleg hatályos településrendezési eszközein. Ezen indítványok közül - környezetvédelmi szempontból - az 1., 2., 3., 4., 5., 7., 11., 12., 14., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23. számúak esetében, jelentős terület felhasználás-váltás illetve jelentős beépítési intenzitás növekedés, nem történik. Lényegében a meglévő övezeti határok rendezése, tervi hibák javítása, pontosítása történik, így a várható környezeti hatások változása elenyésző. (A 15. számú indítvány törölve.)

A Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály az 5664-10/2016. számú tájékoztatásában kiemelte, hogy élőhely-védelmi szempontból a Duna-Dráva Nemzeti Park Pécsi Igazgatóság tájékoztatója mérvadó.

A 6. számú módosító indítvány esetében a lakóterület fejlesztés már nem releváns az ingatlan övezeti besorolása a szomszédos ingatlanok terület-felhasználásával –

Gksz - azonos terület-felhasználásra módosul. A módosítással többlet környezetterhelés nem várható, új zöldfelület kijelölése nem szükséges.

A **8. számú indítvány** esetében az ingatlan zöldterületi besorolásból Vt építési övezetre módosul (kereskedelmi funkció, bemutatóterem létesítése céljából). Az „új” terület-felhasználás során a beépítés intenzitása ugyan növekszik, de az ingatlanon - a vasút és a közút közötti - elhelyezkedése miatt az építési övezetre vonatkozó zajvédelmi követelmények továbbra is maradéktalanul teljesülnek, de egészségvédelmi okok miatt az építési övezetbe lakófunkció nem javasolt. Az igénybe vett zöldfelület, visszapótlása szükséges.

A **9., 10., számú területek** esetében a tulajdonosok a mezőgazdasági kert (Mke) besorolású ingatlanokat ipari gazdasági (Gip) területbe sorolását kérték. Cél a már kialakult állapotú – géptároló - telephely fejlesztése, központi pályázati támogatás elnyerésével. A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében új zöldfelület kialakítása szükséges.

Ezen módosításnál ismeretes, hogy az ingatlanon a tulajdonos nehéz-gépjárműveket is tárol. Környezetvédelmi okokból célszerű és előnyös lenne a gépeket az ingatlan egy kijelölt - jól megközelíthető – helyén tárolni valamint betonozott kármentesítővel ellátni, a gépek veszélyes hulladék tartalma miatt. Ezen veszélyes anyagok (akkumulátor, szennyezett ásványi olajok) fokozottan veszélyesek a talaj, a felszíni-felszín alatti vizekre valamint az élővilágra.

Az üzemeltetés során kötelezően betartandó a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015.(VIII.7.) Korm. rendeletben továbbá a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltakat.

A **13. számú módosítás** esetében a Gksz besorolású telephely bővítése során környezetterhelés csak zajvédelmi szempontból alakulhat ki, ezért ott éjszakai műszak bevezetését korlátozni szükséges a szemben lévő dávidföldi családi-házak részek miatt. Ezen terület esetében új zöldfelület kijelölése szükséges.

22. számú módosítás esetében az eddigi korlátozott használatú mezőgazdasági terület – Mák - besorolásból különleges beépítésre szánt rekreációs területbe sorolódik a már meglévő tevékenységekre tekintettel. Nevezett ingatlan tulajdonosa állattartással (lovarda üzemeltetés) és étterem üzemeltetéssel foglalkozik. Környezetvédelmi szempontból a változtatás nem okoz negatív terhelést, jól beleillik a korábbi besorolásába. A beépítési terület megnövelésével megegyező mértékben új zöldfelület kijelölése szükséges.

A terület domborzati adottságai miatt a területre vonatkozó éjszakai zaj- és rezgésvédelmi határértékek teljesítésére fokozottan ügyelni kell. A tevékenység végzését a nappali időszakra (6-22) javasolt korlátozni.

A jelenlegi állapotban és későbbiekben létrehozni kívánt gazdasági vállalkozásokra vonatkozóan is kötelező érvényű a hatályos környezeti zaj és rezgés elleni védelem

egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelete (továbbiakban: zajR.), a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelete, a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet valamint a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről szóló 10/2000. (VI.2.) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendeletének előírása és betartása.

Összességében - a jelenlegi információk alapján - megállapítható, hogy a módosítással érintett területeken, a HÉSZ-ben szabályozott korlátozások környezetvédelmi szempontból, a lakosság a talaj valamint a felszíni/felszín alatti vizek a levegő és az emberekre ható zajhatás tekintetében jelentős (negatív) környezetterhelő változást nem eredményez. A módosítások jól illeszkednek a szabályozott környezethasználatok megvalósításához, javítják a települési környezet minőségét. A változások következményeinek, a település határán való átterjeszkedésének, nincs várható hatása.

Biológiai aktivitásérték számítás

A 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerint az adott területhasználatú terület hektárban mért értéke és a hozzárendelt (melléklet) szerinti értékmutató szorzata.

Ez a következőképpen alakul:

Beépítésre szánt és nem szánt terület változás Komló Településrendezési tervének módosítását az 1, 2, 5, 8, 9-10, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 23-as számú indítványokban érinti az alábbi táblázat szerint.

Területfelhasználás			Biológiai aktivitásérték			
eredeti	tervezett	Területnagyság (ha)	Szorzó sz.		Érték	
			Eredeti	Terv.	Eredeti	Terv.
1. számú terület						
KÖu	Lke	0,222	0,6	3	0,1332	0,666
Lke	KÖu	0,015	3	0,6	0,045	0,009
Lng		0,026	0,6		0,0156	0,0156
2. számú terület						
Z	Lke	0,164	6	3	0,984	0,492
5. számú terület						
Z	Gksz	0,178	6	0,4	1,068	0,0712
Lng	Z	0,056	0,6	6	0,0336	0,336
8. számú terület						
Z	Vt	0,744	6	0,5	4,464	0,372
9-10. számú terület						
Mk	Gi	0,333	5	0,4	1,665	0,1332
13. számú terület						
Z	Gksz	0,075	6	0,4	0,45	0,03
14. számú terület						
KÖu	Lke	0,001	0,6	3	0,003	0,003
16. számú terület						
KÖu	Lke	0,144	0,6	3	0,0864	0,432
Lke	Köu	0,116	3	0,6	0,348	0,0696
19. számú terület						
KÖu	Gi	0,241	0,6	0,4	0,1446	0,0964

20. számú terület						
KÖu	Vk	0,196	0,6	0,5	0,1176	0,098
21. számú terület						
Gksz	KÖu	0,044	0,4	0,6	0,0176	0,0264
	Lng	0,037		0,6	0,0148	0,0222
	Z	0,122		6	0,0488	0,732
KÖu	Lke	0,026	0,6	3	0,0156	0,078
	Gksz	0,041		0,4	0,0246	0,0164
22. számú terület						
Mák	Kr	2,968	3,7	3	10,98	8,904
23. számú terület						
Lke	Ev	6,231	3	9	18,693	56,079
ÖSSZESÍTETT					39,35	68,69
BAÉ = BAÉT - BAÉM = 29,34						
Összeségében pozitív aktivitásértékkel rendelkezik a módosítás területe.						

Örökségvédelem

A módosítások műemléki értéket, régészeti lelőhelyet vagy régészeti védőövezet területét nem érintik.

VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
- rendelettel jóváhagyandó munkarész -****Komló Város Önkormányzata Képviselőtestületének
..... önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Komló város Önkormányzatának képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az országos jogszabályban felsorolt, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és a partnerek véleményét kikérve, a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

ÚJRASZABÁLYOZÓ MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK**I. FEJEZET****Általános rendelkezések****1.§**

- (1) Komló Város Szabályozási Terve módosul a rendelet 1. mellékletében szereplő rajzi mellékletek szerint.
- (2) A Szabályozási Tervben a módosítással érintett területeken kívüli területrészek szabályozása változatlanul érvényben marad. A jóváhagyást követően a Szabályozási Terv helyébe a módosított tömbterületekkel egységes szerkezetbe foglalt Terv normatartalma lép.

II. FEJEZET**A Helyi Építési szabályzat módosításai****2. §**

A 28/2012 (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: „R”) 7.§ (8) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

(8) A falusias lakóterületre vonatkozó előírások:

- a) a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza
- b) meglévő, már beépített területeken csak magastető létesíthető, 25-45° tetőhajlással
- c) gazdasági célú épületek esetében a megengedett átlagos építménymagasság 4,5 méter lehet. Abban az esetben, ha a telek azon részén ahová az épület kerül, a tereplejtés 10 % vagy annál nagyobb, a megengedett legnagyobb építménymagassága 5,0 m lehet.

3. §

A „R” 11.§ (1) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép.

(1) A különleges területeken az alábbi területek különböztethetők meg:

- a) különleges sportterület Ks
- b) különleges hulladékkezelési terület Kh
- c) különleges egészségügyi terület Kk
- d) különleges strandfürdő terület Kf
- e) különleges állatmenhely terület Ka
- f) különleges büntetés-végrehajtási terület Kbü
- g) *Különleges rekreációs terület* Kr

4. §

A „R” 8.§ (1) bekezdése a,

(1) A területeken az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, de nem létesíthető, nem bővíthető raktározási, nagykereskedelmi és termelési-, valamint a *Vt-R4 jelű építési övezetben lakó* célú épület és gépjárműtároló – a személygépjármű tároló kivételével.

mondatszakkal kiegészül.

5.§

A: „R” 1. számú – beépítésre szánt területek övezeti paramétereire vonatkozó - melléklete a következő építési övezetekkel egészül ki:

Területfelhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb teleknagyság (m ²)	Beépítettség %	Építmény-magasság (m)
	övezet	betűjele	sorszám				
Vt		R	4	O	350	25	4,5

6.§

A: „R” a 18/B §. paragrafussal egészül ki:

18/B. Kr jelű rekreációs terület

18/B §.

- (1) A Kr-T jelű különleges rekreációs területen az alapfunkció mellett a környezet-, tájvédelem, ökológiai érdekek is jelentősek.
- (2) A terület a település természetközeli, szabadidő eltöltésre, rekreációra alkalmas területhasználatú része, ahol a terület rendeltetését szolgáló – vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, lovas turizmushoz, vadasparkhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (3) A területen az alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. sz. melléklet tartalmazza.

7.§

A: „R” 1. számú – beépítésre szánt területek övezeti paramétereire vonatkozó - melléklete a következő építési övezettel egészül ki:

Területfelhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb teleknagyság (m ²)	Beépítettség %	Építmény-magasság (m)
	övezet	betűjele	sorszám				
Kr		T	1	SZ	20 000	10	7,5

8.§

A: „R” 1. számú – beépítésre szánt területek övezeti paramétereire vonatkozó – melléklet táblázatának Vt-R-1 építési övezetre vonatkozó sor, Beépítettségre vonatkozó cellája a * jelöléssel és a következő mondattal egészül ki:

Területfelhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb teleknagyság (m ²)	Beépítettség %	Építmény-magasság (m)
	övezet	betűjele	sorszám				
Vt		R	1	SZ	1500	50*	12,5

* A Sportcsarnok esetében a beépítettség 80%.

SZÖVEGCSERÉS MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

9.§

- (1) A „R” 18/A.§ (2) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (2) A „R” 26.§ (1) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZŐ RENDELKEZÉSEK

10.§

- (1) Hatályát veszti a „R” 2.§ (c) bekezdésben az *„Amennyiben az alkalmazandó jellemzők nem magától értetődőek, azokat elvi engedély keretében kell meghatározni.”* mondat.
- (2) Hatályát veszti a „R” 6.§ (11) bekezdésben az *„újonnan kialakított telekcsoportnál pedig a telekalakítási tervben meghatározottak szerint”* szövegrész illetve *„A telekalakítási tervet – függetlenül a kialakítani kívánt telkek számától – az önkormányzati főépítésszel véleményeztetni kell.”* mondat.
- (3) Hatályát veszti a „R” 39.§ (2) bekezdés.

**III. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉS****11. §**

(1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervi fedvények..... napján lépnek hatályba.

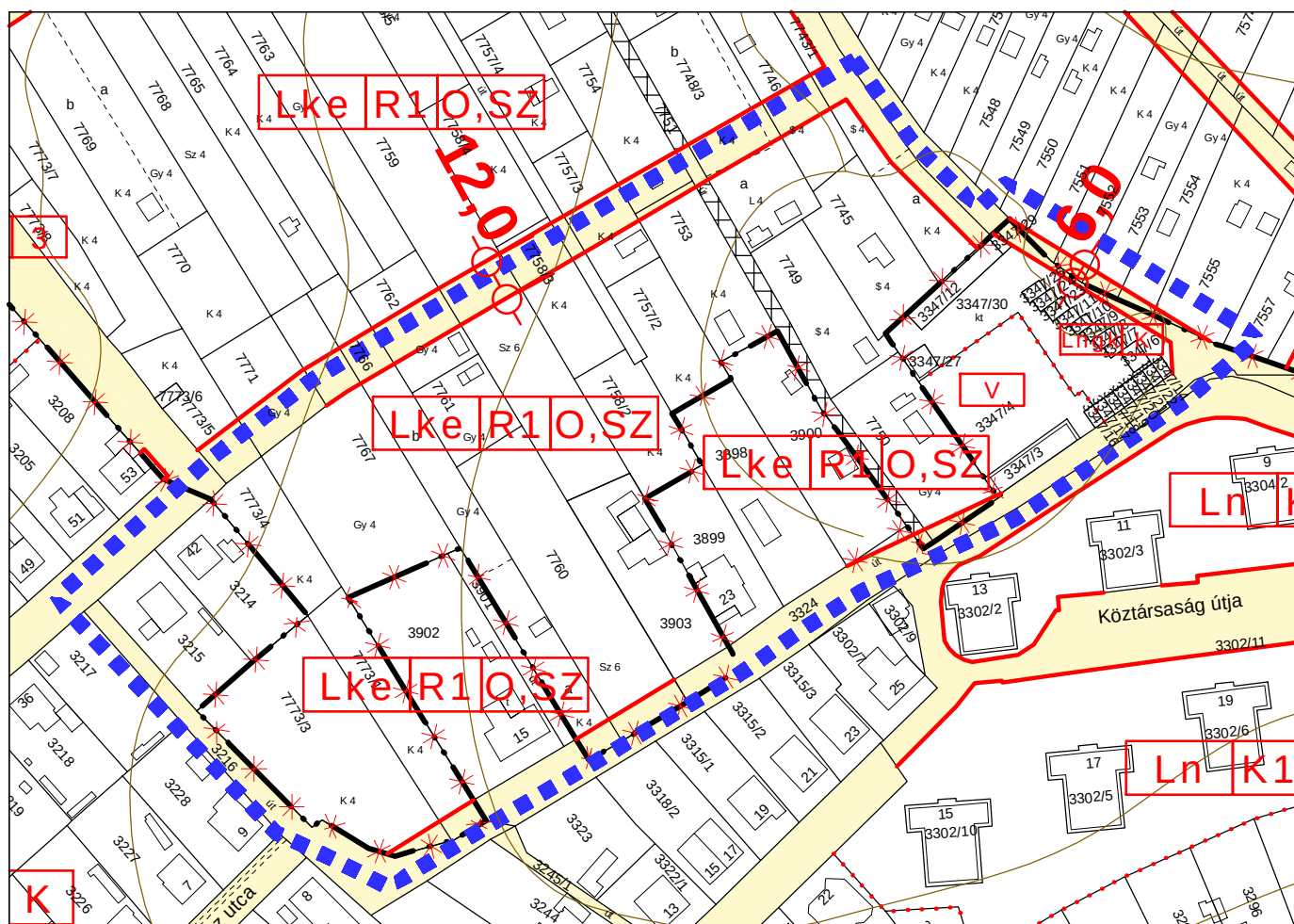
(2) Előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Komló, 2016.

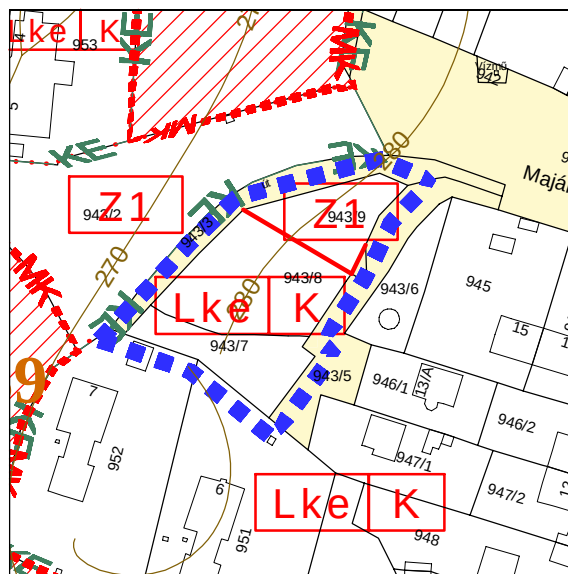
polgármester

jegyző

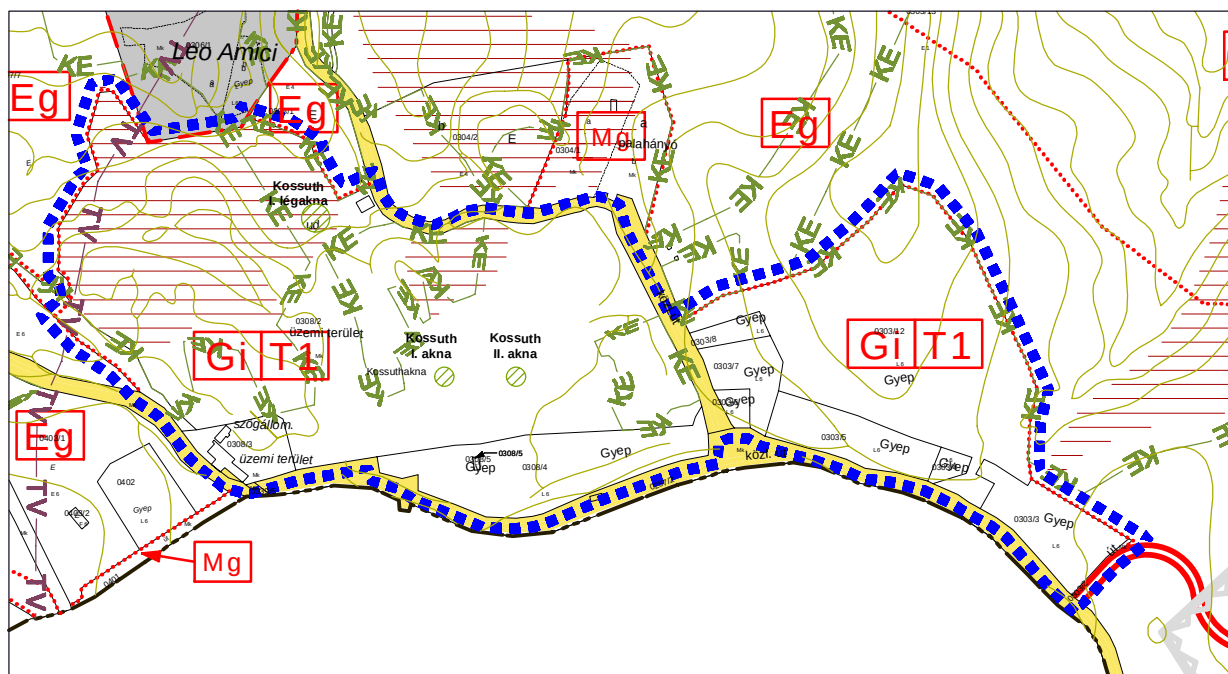
1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

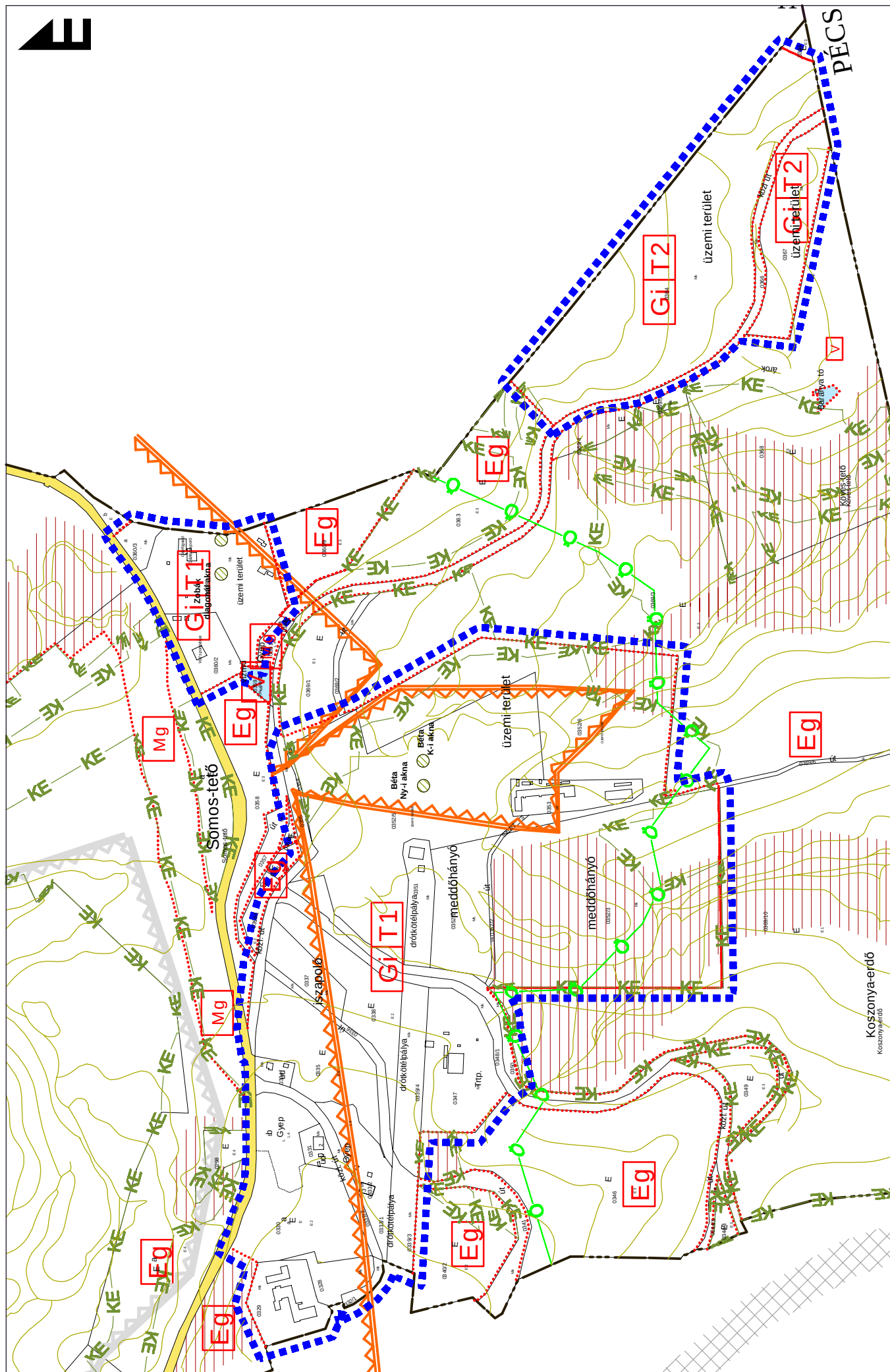


3a. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



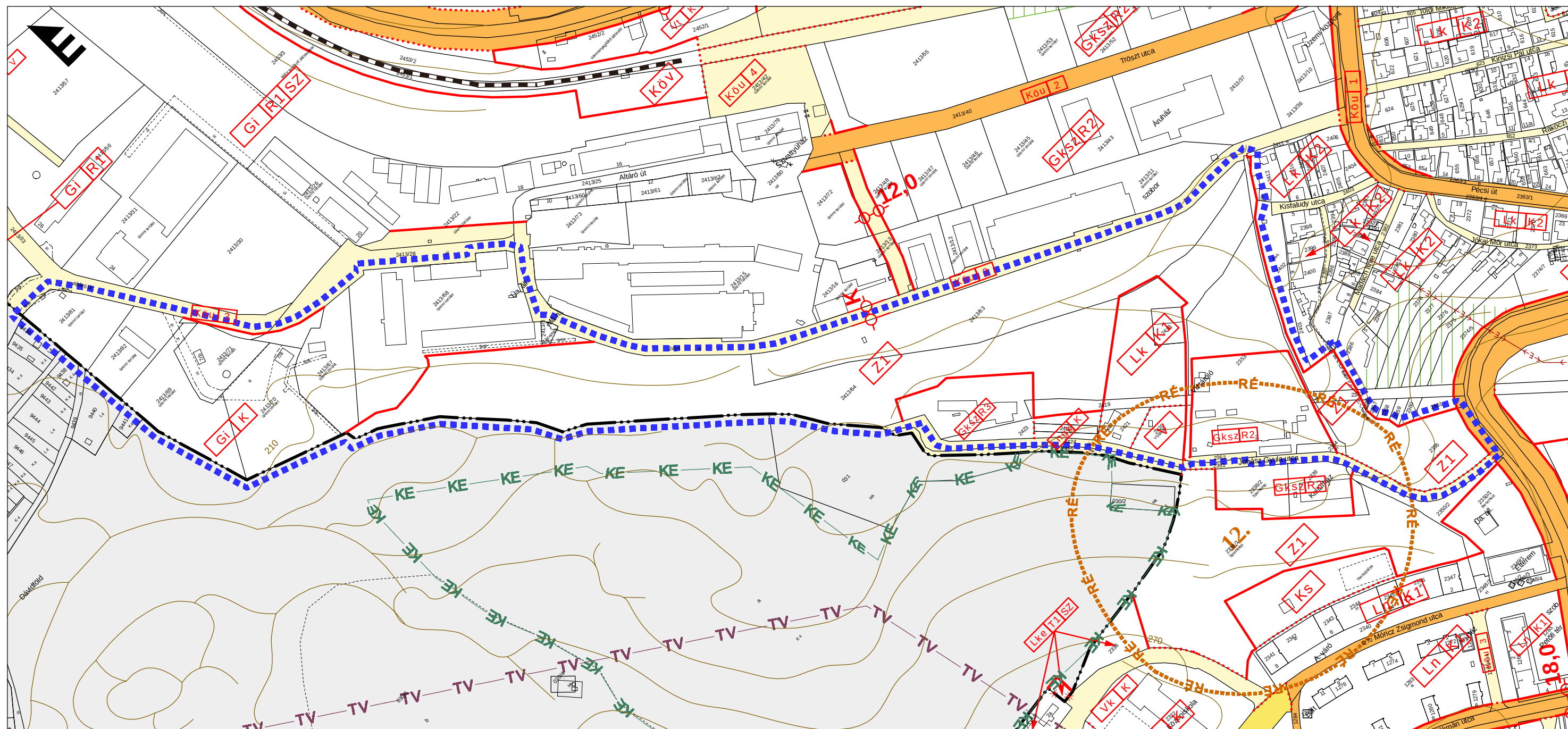
M = 1:8000

3b. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



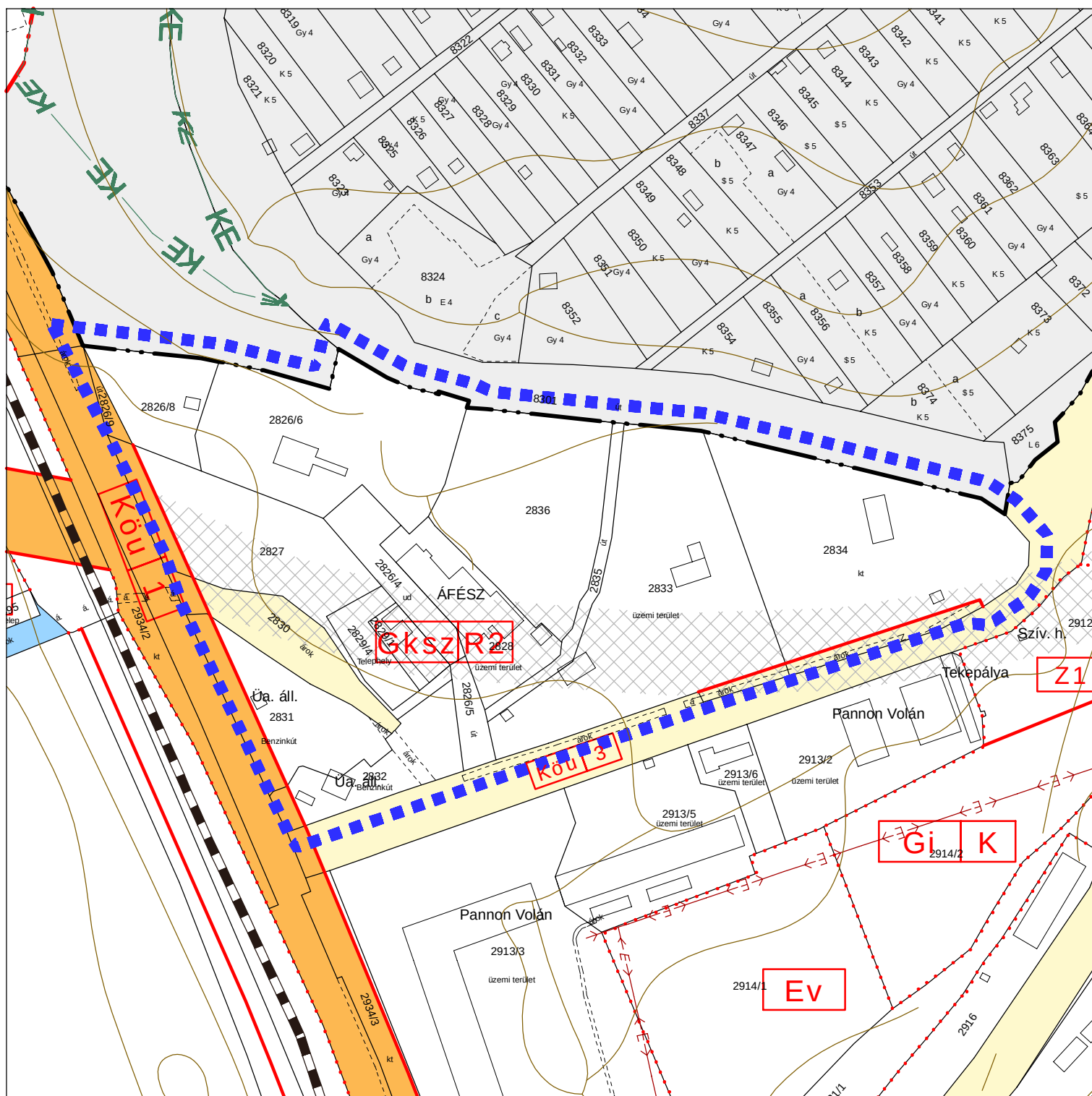
M = 1:10000

5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



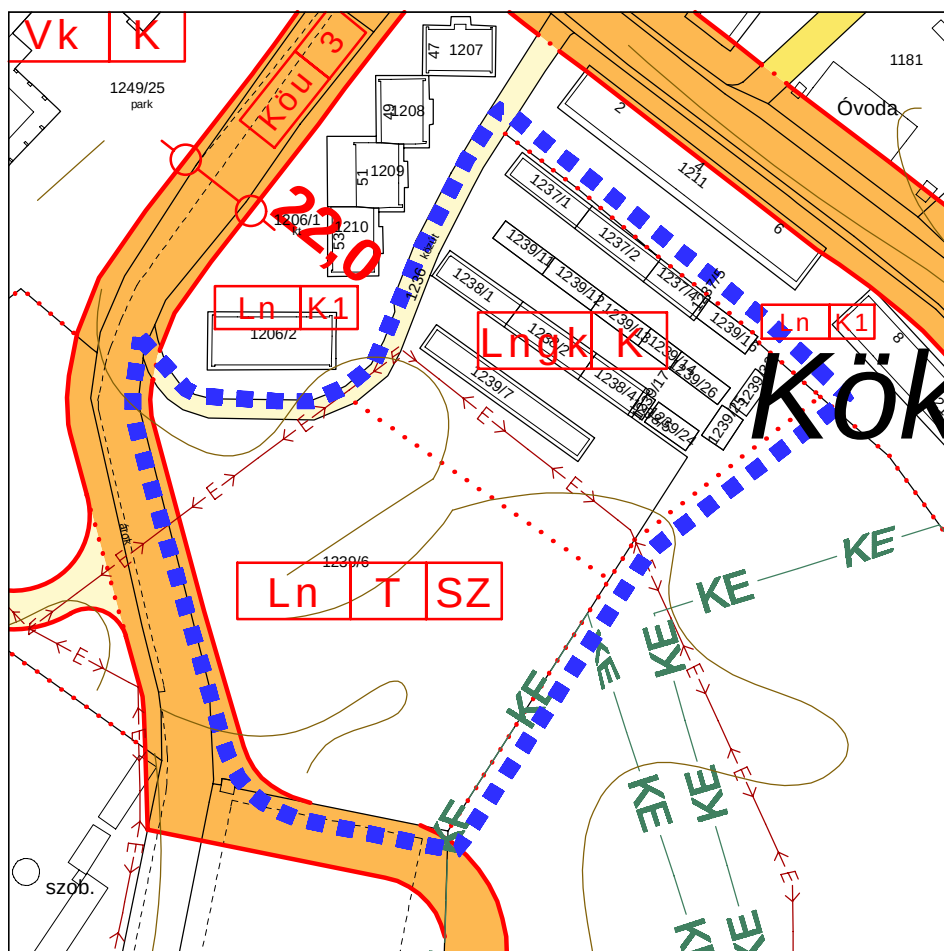
M = 1:3000

6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



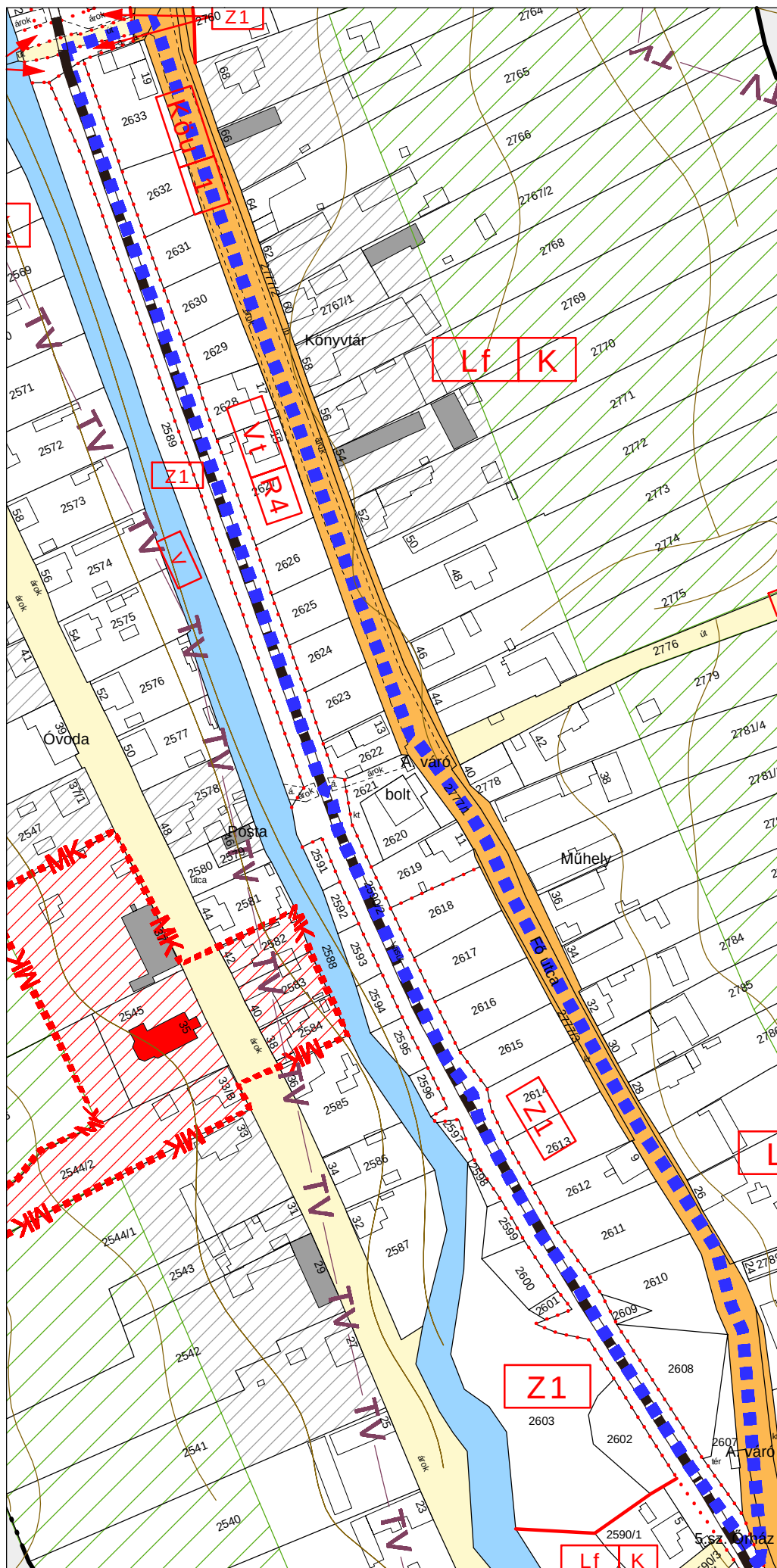
M = 1:2000

7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



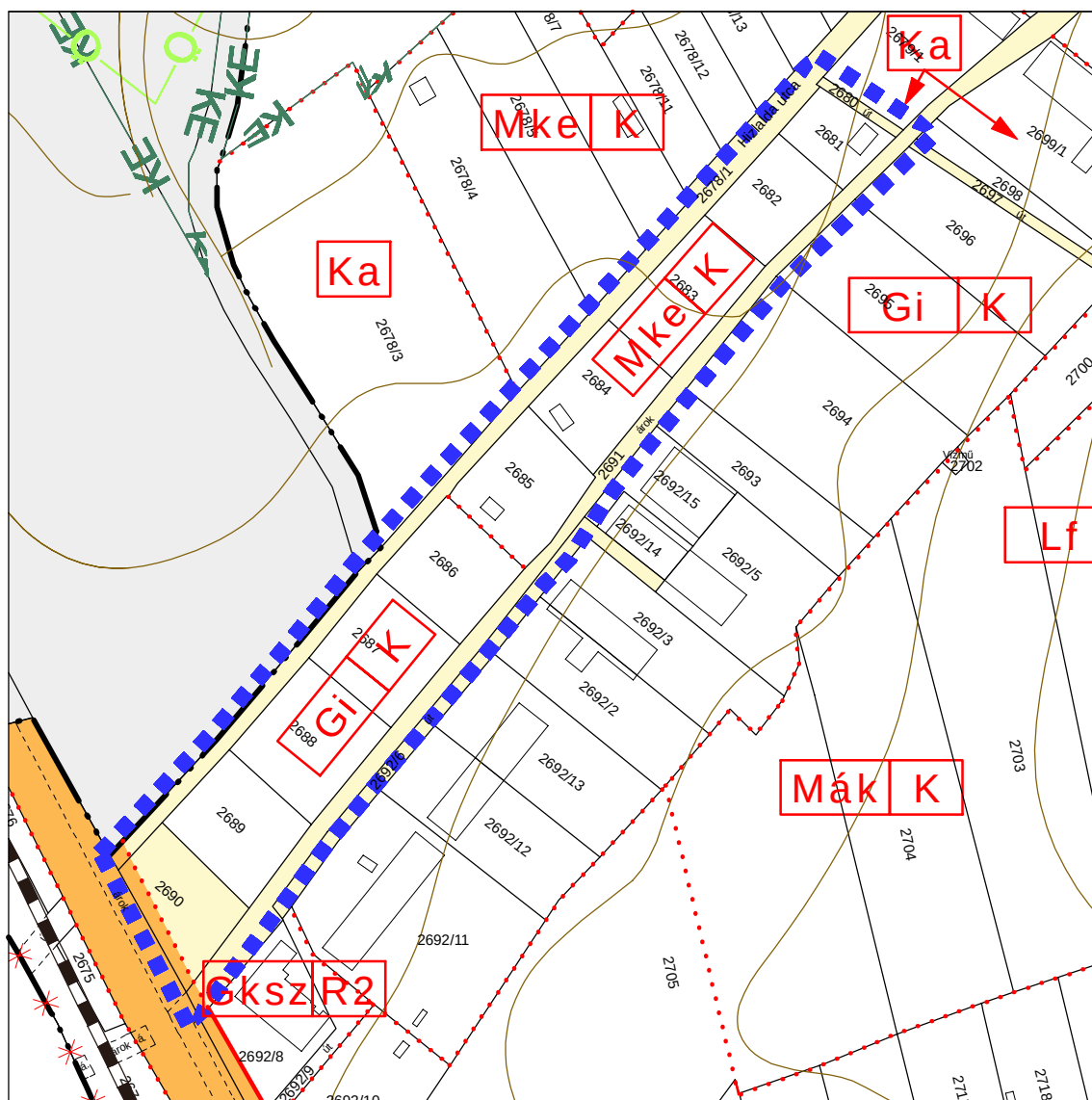
M = 1:2000

8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

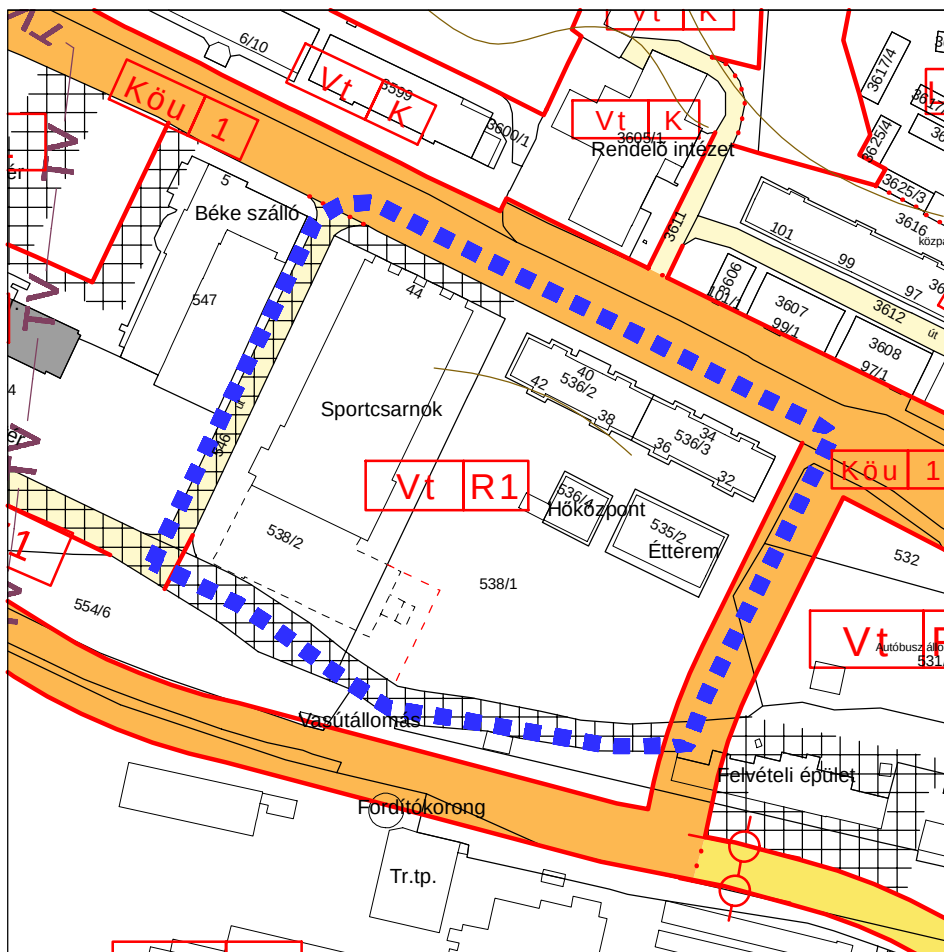


M = 1:2000

9-10. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

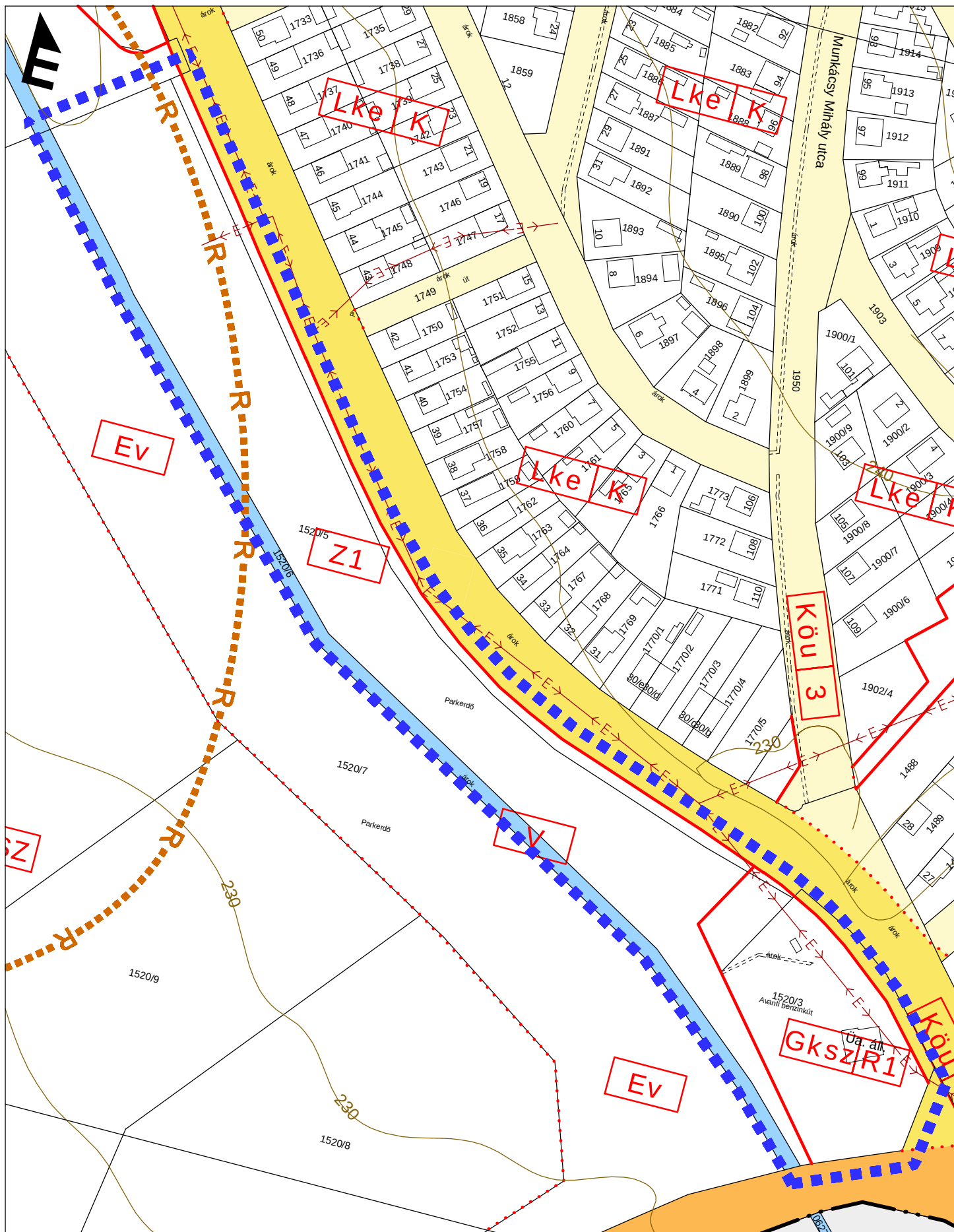


11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



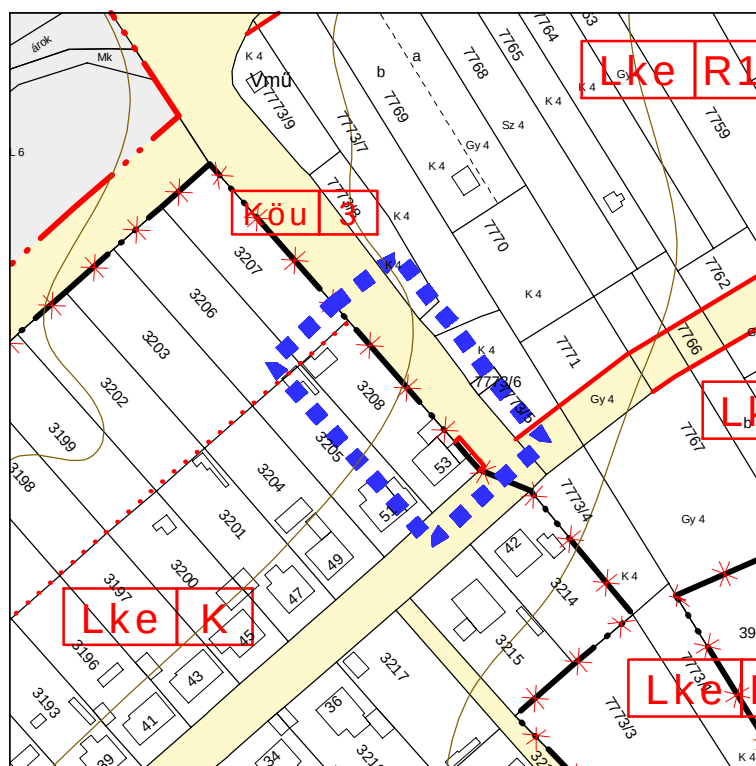
M = 1:2000

13. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



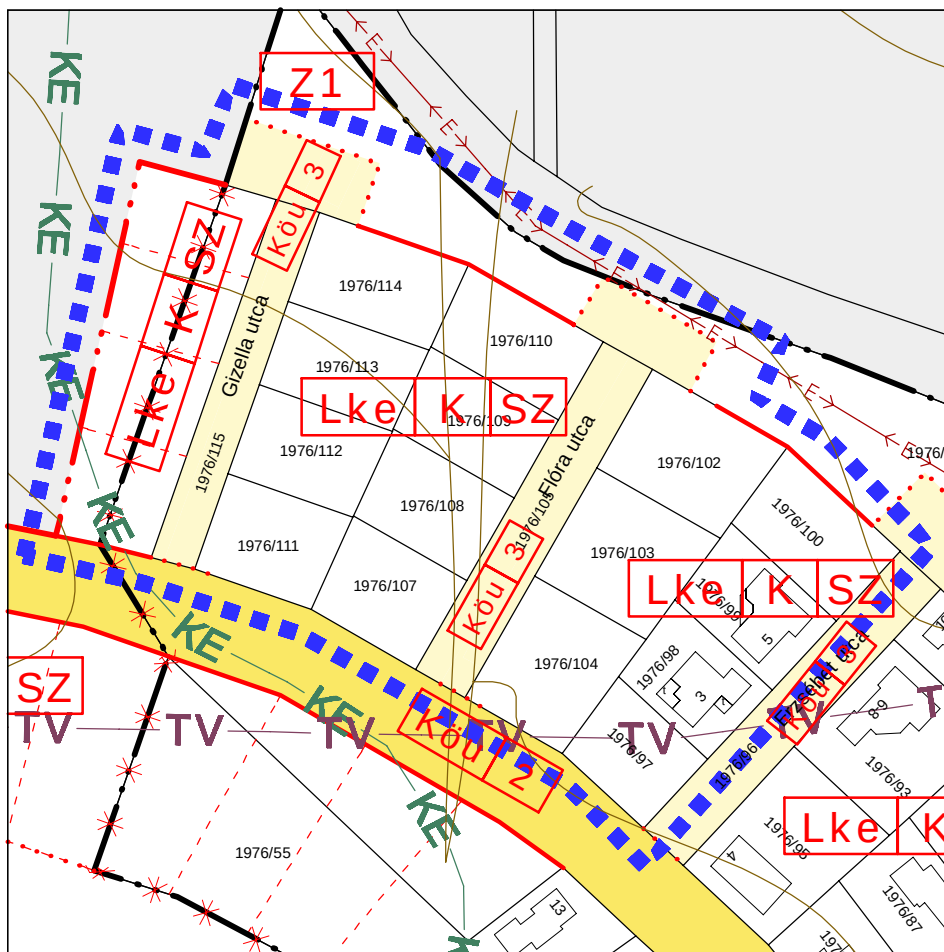
M = 1:2000

14. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



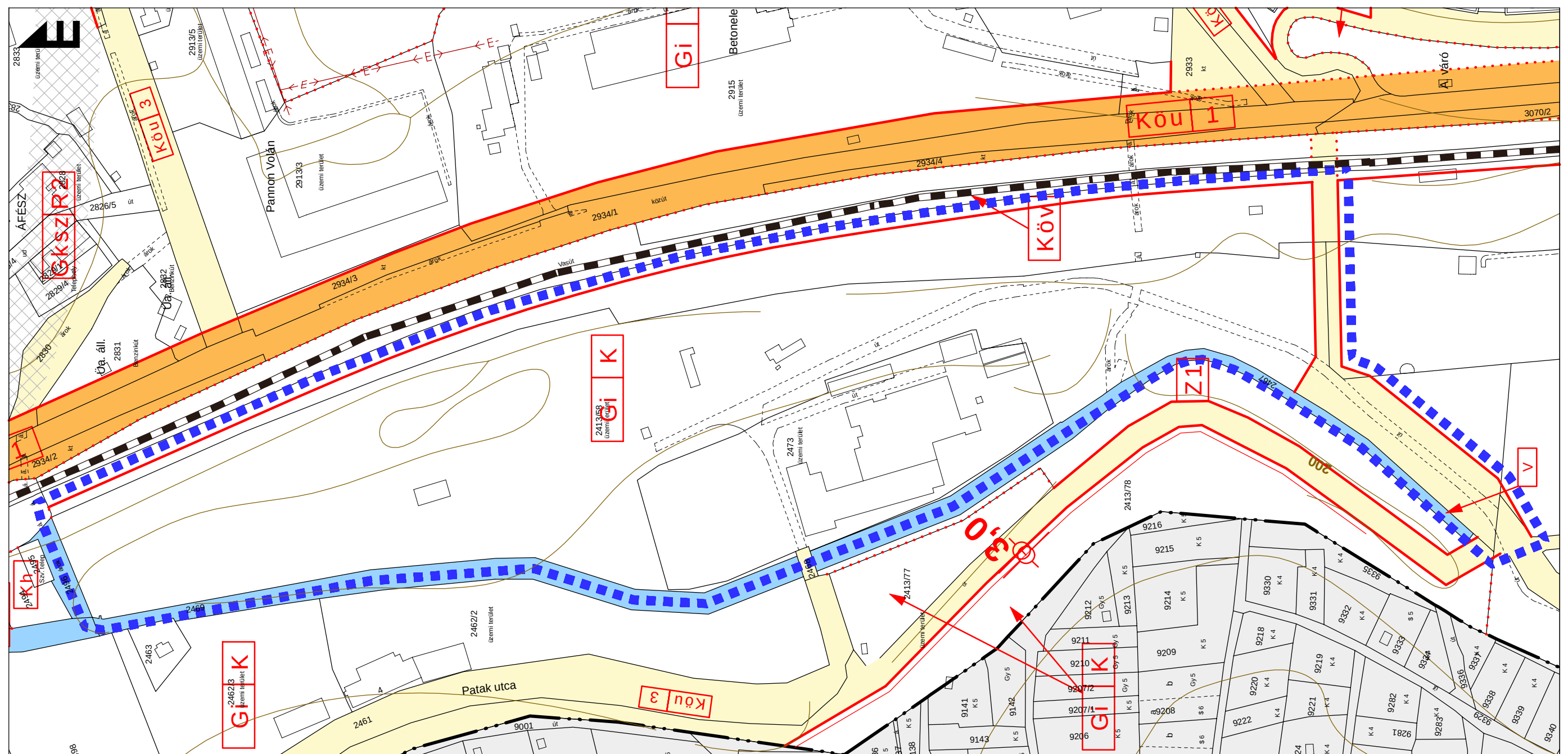
M = 1:2000

16. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



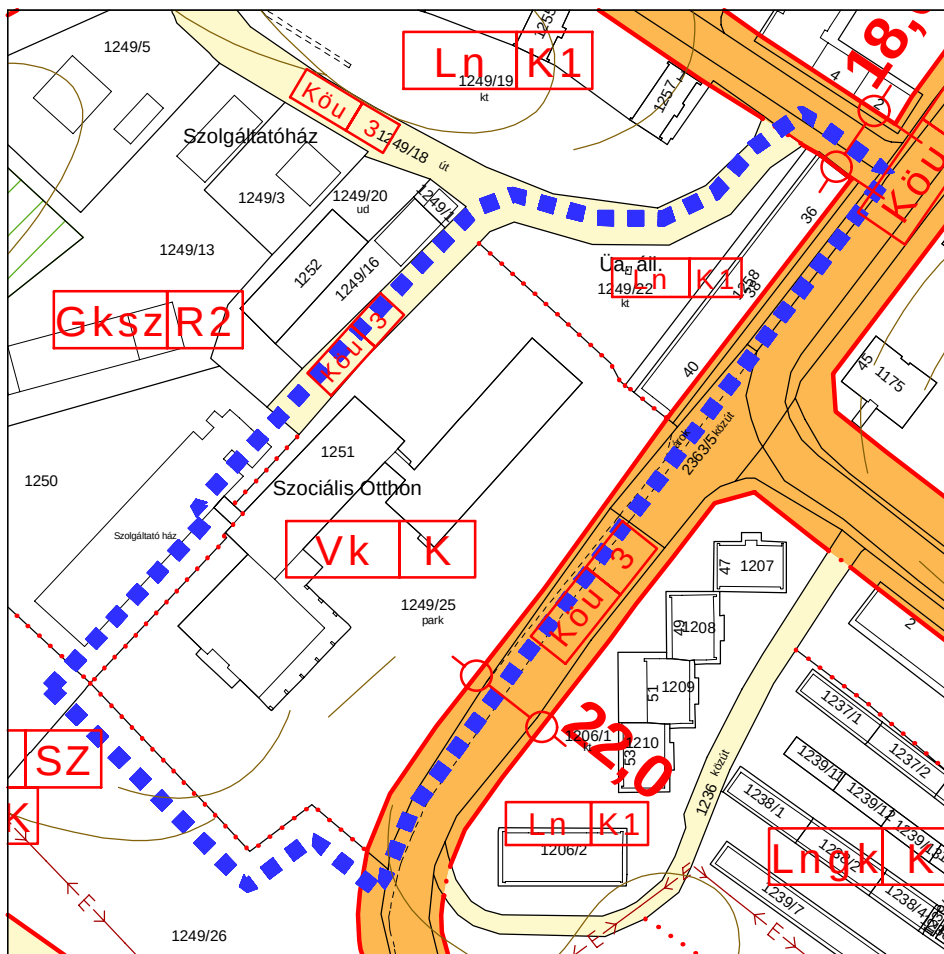
M = 1:2000

19. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



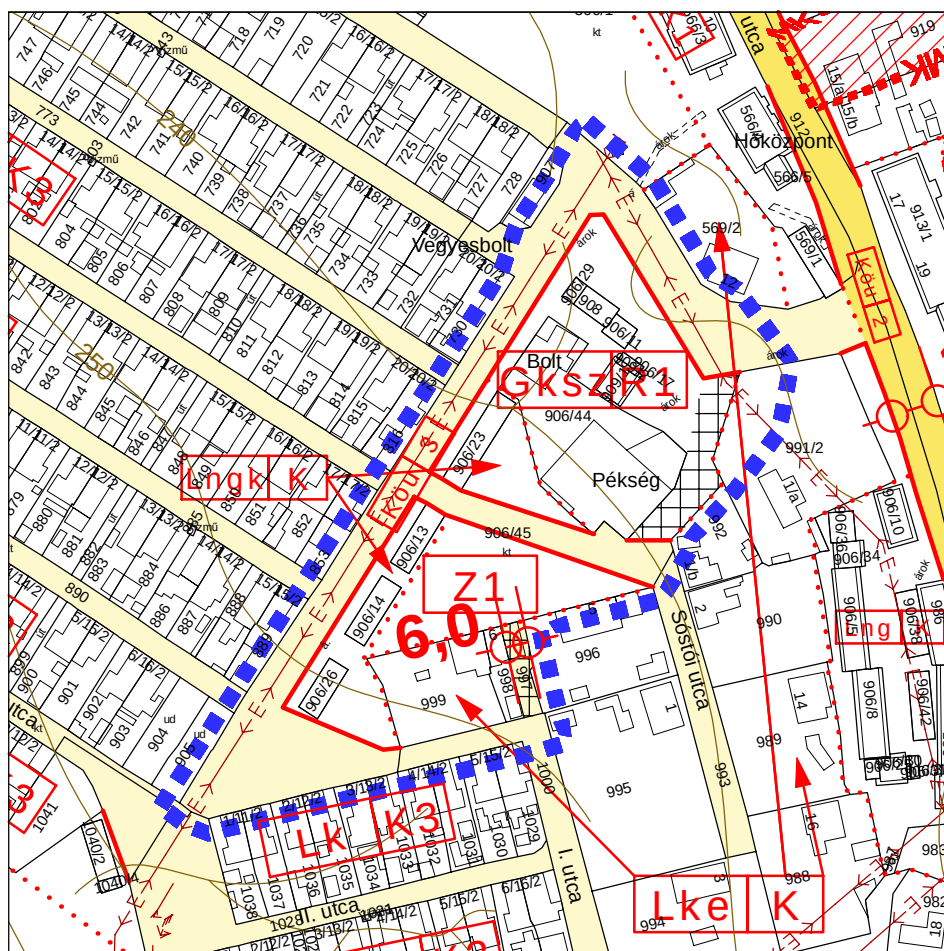
M = 1:2000

20. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



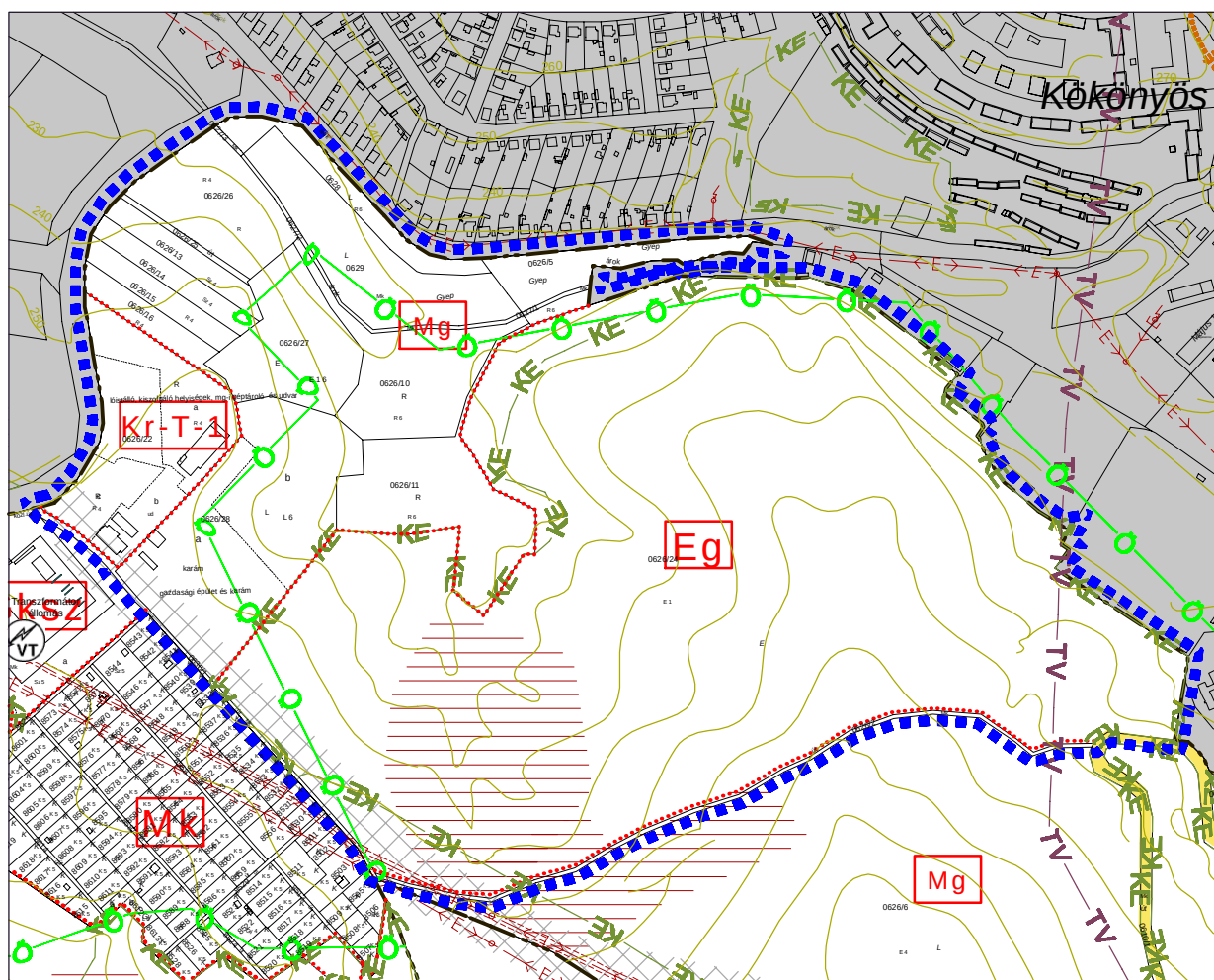
M = 1:2000

21. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

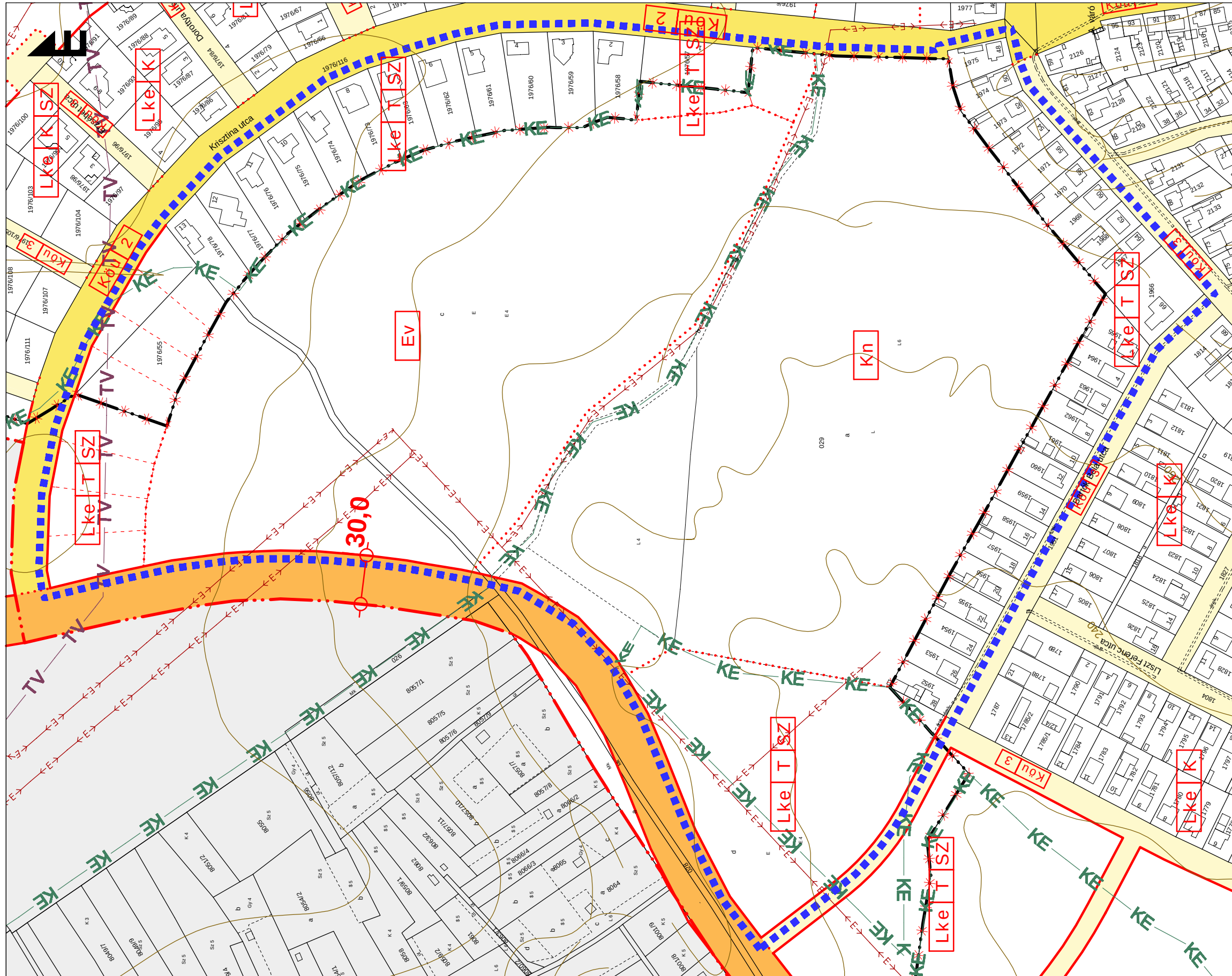


M = 1:2000

22. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



23. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



M = 1:2500