

**KOMLÓ ÖNKORMÁNYZAT  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA  
A TERVKÉSZÍTÉSI ÉS A VÉLEMÉNYEZÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA**

---

Komló Város polgármestere a településrendezési eszközök módosítási dokumentációját, 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)-(6) bekezdésbe foglaltak szerint, teljes eljárás rendjének megfelelően véleményezésre megküldte az érintetteknek.  
(Az 1. sz. melléklet szerint)

**A véleményezés során a megkeresésre nem válaszolt:**

- -BAMKh Földhivatali Osztály
- Baranya Megyei katasztrófavédelmi Igazgatóság

**A tervvel kapcsolatban észrevételt nem tett, a tervet elfogadásra javasolta:**

- Dél - dunántúli Vízügyi Igazgatóság,
- BAMKh Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály, Útügyi Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- BAMKh Pécsi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- BAMKh Pécsi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály

**A tervvel kapcsolatban észrevételt tett államigazgatási szervek és az azokra adott tervezői, önkormányzati válaszok a következők:**

**BAMKh Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész**

BAD15/00038-2/2019. iktatószámú levelében, az anyag átvizsgálását követően kiegészítési és módosítási igényét is jelezte.

A – levelének 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 pontjai szerinti - tervhibákat, eltéréseket észrevétele szerint javítottuk.

A 2. pontban aggályát fejezte ki a teljes terület garázs kijelölését illetően. Mivel a konkrét szándék ismert így a terv módosításra került, építési hely kijelölésével rögzítettük a beépíthető területet.

A 10. pontban az indítvány adatokkal történő kiegészítését kérte.

A hulladékudvar már évek óta jogszerűen működött az adott telephelyen, és egy terv hiba következtében került védelmi erdő kategóriába, amelyet – kérésének megfelelően - tervi és szöveges módon is alátámasztottunk.

A 11. pontban aggályát fejezte ki a Nagyrét utcai gazdasági területeket érintő módosításokkal – telekméret csökkentés, építménymagasság emelés - kapcsolatban.

A módosítás konkrét igényt és az ipari szereplők támogatását célozta, ezért annak mértékét gazdasági és technológiai indokok alapján továbbra is fenntartjuk.

A 12. pontban kért, a Dávidföldi iskolában működő és ennek megfelelően gazdasági területbe sorolt terület, környezeti károkozását tisztázandó részletesebb indoklást megadtuk, a HÉSZ-be a zajhatárértékre vonatkozó szigorúbb előírást rögzítettük.

A 19 és 20 pontban kért pontosítást megtettük mind a területrendezési terv megfeleltetést, mind a biológiai aktivitás számítást átdolgoztuk, amelyek továbbra is megfelelnek a jogszabályi elvárásoknak.

#### **BMKh Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály**

Levelében a 22. számú indítvánnyal kapcsolatban - Lke-ből, Gksz-re - megfogalmazta, hogy a „*területen csak a lakókörnyezetet nem zavaró tevékenység folytatható*” feltétel kerüljön a szabályozásba beépítésre.

A kért kiegészítést a HÉSZ-be beépítettük.

*Lakóterülettel közvetlen szomszédos Gksz övezetben kizárólag a lakókörnyezetet nem zavaró tevékenység folytatható.*

#### **BMKh Pécsi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

Levelében a módosításokat illetően észrevételt nem tett, de felhívta a figyelmet, hogy a település örökségvédelmi hatástanulmányának felülvizsgálata jelen eljárás során is kötelező lenne, legalább a rendezés alá vont területeket illetően. A dokumentációban megfogalmazott, folyamatban lévő régészeti szakterületet érintő hatástanulmány elkészítésére, a területgazdával történő egyeztetési kötelezettségére ismételten felhívta a figyelmet.

*A véleményezési dokumentáció örökségvédelmi alátámasztó részében már rögzítettük, hogy az Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi részét a jelenleg készülő településkép-védelmi eszközökkel párhuzamosan dolgozzuk ki, eleget téve a feni jogszabályi kötelezettségünknek.*

*Mivel a településkép-védelmi eljárásban a Örökségvédelmi Osztály illetékes szerv, a hatástanulmányi kötelezettség így teljesül.*

Komló, 2019. március 04.

*Baracsi Viktória*

dr. Baracsi Viktória  
főépítész





## BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

### KORMÁNYPEGBÍZOTTI KABINET ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Lukáts István  
Digitálisan aláírta: Lukáts  
István  
Dátum: 2019.03.06  
12:57:51 +01'00'

**Polics József Polgármester Úr**  
részére

Komló Város Önkormányzata  
7300 Komló,  
Városház tér 3.

Iktatószám: BAD/15/00038-2/2019.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

Telefon: 72/795-350

E-mail: kiszely.szabolcs@baranya.gov.hu

Tárgy: Komló város településrendezési tervének 2018.  
évi 1. számú teljes eljárás szerinti módosítása –  
közbenső véleményezési szakasz

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A megküldött dokumentáció alapján a településrendezési terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08) Kormányrendelet (Továbbiakban: EljR.) 38. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv módosításának tárgyában a véleményezési szakaszban az alábbi véleményt adom:

**A véleményezési dokumentáció megoldásaival az alábbi észrevételeim figyelembevételével értek egyet, az egyeztetés lezárása után kérem, hogy a véglegesített tervet küldje meg végső szakmai véleményezésre:**

1. A 3. módosító indítvány módosítás leírásában és a tervezett rendelkezésben a kertvárosias lakóterületre vonatkozó rendeltetési egységek számának korlátozásánál eltérő m<sup>2</sup> (900, 1500) került meghatározásra, melynek tisztázása szükséges.

2. A 4. módosító indítvány módosítás településképi szempontból, szakmailag nem támogatom az utca teljes vonalán. Javaslom az építési hely megadásával a garázsépítések mennyiségi korlátozását.
3. Az 5. módosító indítvány tervezett szabályozási tervén a 153/1 hrsz.-ú ingatlan déli oldalán a telekalakítás után felesleges szabályozási vonal maradt, melynek törlése szükséges.
4. A 6. módosító indítvány tervezett szabályozási tervén az újonnan kijelölt és az attól keletre meglévő kertes mezőgazdasági övezetek között felesleges övezethatár maradt, melynek törlése szükséges.
5. A 8. módosító indítvány tervezett szabályozási tervén az 1520/29 hrsz.-ú ingatlan északi oldalán a telekalakítás után felesleges szabályozási vonal maradt, melynek törlése szükséges. A módosítás során nem egyértelmű a leírásból a funkció, illetve a környezetre gyakorolt hatása. Kérem a leírás kiegészítését.
6. A 9. módosító indítvány módosítás leírása nincs összhangban a tervezett szerkezeti tervvel és tervezett szabályozási tervvel az 1561 hrsz.-ú ingatlanra tervezett közlekedési területet illetően. Az eltérés javítása szükséges.
7. A 11. módosító indítvány tervezett szabályozási tervén újonnan tervezett belterülethatár került jelölésre, ellentétben a szerkezeti tervvel és a módosítás leírással. Az eltérés javítása szükséges.
8. A 12. módosító indítvány módosítás leírása, tervezett szerkezeti terve és tervezett szabályozási terve nincsenek összhangban a módosítás területi kiterjedését illetően. Az eltérés javítása szükséges.
9. A 13. módosító indítvány tervezett szerkezeti terve és tervezett szabályozási terve nincsenek összhangban az 5990 hrsz.-ú ingatlantól észak-nyugatra eső telekrészttel illetően. Az eltérés javítása szükséges. Ezen kívül a tervezett szabályozási terven felesleges szabályozási vonalak maradtak, melyek törlése szükséges.
10. A 15. módosító indítványban nem egyértelmű, hogy a hulladékudvar átsorolása, miért most történik meg, ha a jogszerű működés, eddig is biztosítva volt. Kérem ennek kifejtését.
11. A 20., 21. módosító indítvány nincs megfelelő módon szakmailag alátámasztva. Szakmailag nem javaslok a terület ilyen mértékű felaprózását és az építménymagasság növelését megfelelő koncepció hiányában.



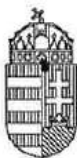
12. A 22. módosító indítvány szakmailag nem támogatható, mivel a lakókörnyezetet, nagyobb környezeti hatások érnék. Kérem az alátámasztó részben igazolni a tervezett beruházás hatásait a lakókörnyezetre. Amennyiben a módosítás megvalósul, úgy a tervezett szerkezeti terven a jelölt szimbólumnak már nincs értelme, ezért annak törlése szükséges.
13. A 24. módosító indítvány tervezett szabályozási tervén az újonnan kijelölt és az attól keletre meglévő kertvárosias lakóövezetek között felesleges övezethatár maradt, melynek törlése szükséges.
14. A 25. módosító indítvány tervezett szabályozási tervén a 943/9 hrsz.-ú ingatlan zöldterület övezetből kertvárosias lakóövezetbe kerül, ellentétben a szerkezeti tervvel és a módosítás leírással. Az eltérés javítása szükséges.
15. A 26. módosító indítvány tervezett szabályozási tervén a 3562 hrsz.-ú ingatlan északi-nyugati oldalán felesleges szabályozási vonal került feltüntetésre, melynek törlése szükséges.
16. A 27. módosító indítvány közlekedési alátámasztó munkarészét kérem kiegészíteni, mert jelenleg nem egyértelmű a módosítás területi indokoltsága. Kérem indokolni a közlekedési terület határ tervezett vonalának helyét.
17. A 31. módosító indítvány tervezett szerkezeti tervén a 1137/19 hrsz.-ú ingatlan keleti része a tervezet közlekedési területtől délre nagyvárosi lakóövezetből központi vegyes övezetbe kerül, ellentétben a szabályozási tervvel és a módosítás leírással. Az eltérés javítása szükséges.
18. A 33. módosító indítvány tervezett szabályozási tervén a megszüntetett útszakasz következtében a Vt R1 és Vt R2 jelű övezetek között megszűnt a határ, így övezethatár szerepeltetése szükséges.
19. A véleményezési dokumentáció 61. oldalán a területrendezési tervek összhangjának igazolásánál az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 12/A. § (4) bekezdésében biztosított 5% eltérési lehetőséget a mezőgazdasági térségre vonatkozóan, csak a módosítás területére korlátozva kerül számításra. A hivatkozott jogszabályhely azonban a közigazgatási területre eső részt nevesíti, ami a teljes településen keletkező eltérést jelenti, ezért a számításnál a teljes településre vonatkozóan kell megállapítani az 5%-os eltérés betartását. Kérem a számítás javítását.
20. A véleményezési dokumentáció 69., 73. és 75. oldalán a biológiai aktivitásérték számításnál a beépítésre nem szánt különleges naplempark 2,2 érték mutatóval került beszámításra. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló

9/2007 (IV.3.) rendelet 1. melléklet 54. sora alapján a különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65% zöldfelülettel érték mutatója 3,2. A fentiek alapján kérem a számítás javítását.

*Pécs, 2019. március 6.*

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott  
felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István  
állami főépítész



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

PÉCSI JÁRÁSI HIVATAL

KOMLÓI KÖZSÉG KORMÁNYZATI HIVATAL	
Tárgy: ...	
Ért. dátum	Szám
2019. 02. 20.	3594
Ikt. dátum	Szám
02. 20.	138-9
Mell.	Üi: dr. Baracsi V.

Iktatószám: BA-04/EO/00179-2/20189.  
Hivatkozási szám: -  
Ügyintéző: Kohári G.-dr. Szigetvári K.  
Telefonszám: 72/896 393  
Email: kohari.gabriella@baranya.gov.hu

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek  
2018. évi 1. számú módosítása teljes eljárásban,  
véleményezési szakasz

Polics József Polgármester Úrnak  
Komló Város Polgármestere  
7300 Komló, Városház tér 3.  
Pf.: 87.

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város településrendezési eszközeinek 2018. évi 1. számú módosítása ügyében 2019. február 7. napján érkezett tervdokumentáció felülvizsgálata alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. § paragrafusában és 9. mellékelt 17. pontjában foglaltak alapján a benyújtott 2018. évi 1. számú módosítással kapcsolatosan az alábbi

**véleményt adom:**

A műemlékek és műemléki környezetük, a nyilvántartott műemléki érték, valamint a régészeti lelőhelyek esetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) és a hozzá kapcsolódó, a kulturális örökség védelméről szóló 68/2018. (IV.) Korm. rendelet (Övr.) szerint kell eljárni.

A Kötv. 85.A § (1) bekezdése **kötelezően előírja az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését** a település fejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Amennyiben a fejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett. E paragrafus (2) bekezdése szerint az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.

Az örökségvédelmi hatástanulmány részletes tartalmi követelményeit az Övr. és Melléklete tartalmazza.

Hatósági Főosztály 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

A módosításokat illetően nincs észrevételünk, de a nyilvántartott régészeti lelőhelyek területét (és az örökségvédelmi érintettség felülvizsgálatát tartalmazó ÚJ, terepbejárással egybekötött Örökségvédelmi Hatástanulmányban szerepeltetett adatok ismeretében) érintő módosítások esetében a régészeti/örökségvédelmi szempontok figyelembe vételét, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok betartását, az örökségvédelmi hatósággal történő előzetes egyeztetést (esetleges nagyberuházás esetén már a legkorábbi fázisban előzetes régészeti dokumentáció (ERD I. és ERD II.) és próbakutatás elkészíttetését) és engedélyezést, illetve a beruházást megelőző régészeti feltárás idő- és költségvonzatát szem előtt tartani szükséges.

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

Pécs, 2019. február 19.

Dr. Kollár Ferenc járási hivatalvezető felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Sónyák József  
örökségvédelmi szakügyintéző

Kapják:

- |    |                           |                             |                    |
|----|---------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 1. | Komló Város Polgármestere | 7300 Komló, Városház tér 3. | Cégkapun keresztül |
| 2. | BAMKH-PJH-HFO-ÉÖO         | helyben                     |                    |



Dr. Pinczkerné Dr. Kassay Veronika (2019.02.15. 12:37:48)



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

rk.	dátum:	szám:
	2019 FEBR 13	3297
ikt.	dátum:	szám:
	02.18.	138-5
Mell.		

Dr. Baracsi V.

Ügyiratszám: BA/NEF/274-2/2019  
Ügyintéző: Zwick Zoltán

Tárgy: Komló város TR eszközeinek 2018. évi  
1. sz. módosítása, véleményezési szakasz  
Melléklet: -  
Hivatkozási szám:

A Komló város Önkormányzat Komló város TR eszközeinek 2018. évi 1. sz. módosítása tárgyában benyújtott dokumentáció alapján szakhatósági véleményem az alábbiak szerint adom meg:

A 22. pont szerinti – Dávidföldi iskola Lke-K-ról Gksz-re – módosítást tudomásul vesszük azzal, hogy a területen csak a lakókörnyezetet nem zavaró tevékenység folytatható.

**A fentieket figyelembe véve 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 CXI. 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, 2019. 02. 15,

Dr. Horváth Zoltán  
kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozza

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika  
megyei tisztifőorvos

Kapják:

1. Komló Város Önkormányzata 7300 Komló Városház tér 3. ( HK.)
2. Irattár

Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi és Járványügyi Osztály  
7623 Pécs, Szabadság u. 7. ☎ 7601 Pécs, Pf.: 47. 📠 jű: +36-72896-191; ke: +36-72896-197  
☎ +36-72896-333 ✉ jarvanyugy@baranya.gov.hu; kozegezssegugy@baranya.gov.hu  
Honlap: www.bamkh.hu