

# **KOMLÓ VÁROS**

## **SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

### **3.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

**JÓVÁHAGYVA KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-  
TESTÜLETÉNEK /2010( . .) SZ. HATÁROZATÁVAL**

### **3.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

**( a 2006 - b a n e l f o g a d o t t a n y a g á t d o l g o z á s a )**

#### **A . Ö S S Z E F O G L A L Ó H E L Y Z E T E L E M Z É S**

#### **A t e l e p ü l é s a d o t t s á g a i**

##### **Fekvés, földrajzi helyzet**

A Mecsek hegység északi lábánál húzódó völgyek és dombok alkotta tájban mintegy 4600 ha területet foglal el Komló városa. A belterület mintegy 900 ha-t tesz ki. Településszomszédjai Pécs, Hosszúhetény, Magyaregregy, Kisvaszar, Mecsekpölöske, Magyarszék és Mánfa.

A város közúton a 6.sz főút irányából a 6541.sz. úton, Hosszúhetény érintésével, illetve a 66.sz. Pécs-Sásd főútról Mánfán (6543. sz. út), vagy Magyarszéken (6542.sz. út) át.

Kapcsolatrendszerében meghatározó Pécs város mintegy 20km-es közelsége. A város közigazgatási területének jelentős részét – több, mint felét erdők alkotják, lábaiknál kisebb területet foglalnak el a rét-legelőterületek, szántók. A szabdalt völgyekben vízfolyások (Baranya csatorna, Kaszánya patak, Sikondai árok) és tavak (Sikonda, Gadány, magyaregregyi völgy) található.

A belterület szabdalt, alakját a domborzati viszonyok és a volt falvak (Mecsekfalu – régi nevén: Szopok -, Mecsekjánosi, Kisbattyán, Zobákpuszt) részben vagy egészben önálló belterületeket alkotnak.

##### **Táji adottságok, természeti potenciál**

A Mecsek hegység északi lábánál húzódó völgyek és dombok alkotta rendkívül változatos, sokszínű táj legfőbb adottsága a még mindig kiemelkedő erdősültség, a város talán legvonzóbb pozitívuma. Az erdők lábánál korábban elterült jelentős rét- legelőterületek egy részét a adottságoknak nem megfelelő szántóföldi gazdálkodás, másrészt az egyre nagyobb területet elfoglaló beépített területek hódították el, megbontva a korábbi egyensúlyt, sőt, az ötvenes évek iparfejlesztése idején egyre távolabbra kerülve attól.

A természetes és mesterséges állóvizek és vízfolyások, valamint a környezetükben lévő vizes élőhelyek fontos adottságát képezik a településnek.

A föld mélye is fontos kincseket rejt: Bár a szénbányászat a közelmúltban megszűnt Komlón és környékén, 30-50 éves távlaton belül, a fosszilis energiák fogytával a még megmaradt szénvagyon felértékelődhet. A jó minőségű andezit és a termálvízkinccs hasonlóan fontos adottság.

## A környezet állapota

A település közigazgatási területe részben topográfiai okokból is rendkívül érzékeny a környezeti veszélyforrásokra. A szűk, átszellőztelen völgyek nem segítik a levegő tisztulását, a zsúfolt belváros zajterhelése és elsősorban a közlekedésből eredő légszennyezés, az erózióknak kitett, részben megoldatlan vízelvezetésű domboldalak a felszíni vizek minőségében okoznak gondot, a korábbi szénbányászat felszíni létesítményei és utódüzemei területén nem ritka a jelentős talajszennyezés.

A környezeti zaj legfőbb forrása a közúti közlekedésből ered, a vasúti és ipari zajforrások nem jelentősek. A mért értékek azonban – a városközpont kivételével – szerencsére elmaradnak a határértékektől. A településközpont területén a helyzet a további várható motorizációval (a gépkocsiállomány 2015-20-ig várhatóan megkettőződik) tovább romolhat.

Hasonló a helyzet a levegőszennyezés területén is: míg a város más részein – dacára annak, hogy a régi lakóterületeken még jelentős a hagyományos fűtésű lakások aránya - megfelelőek a mutatók, addig a városközpontban e tekintetben is kritikus a helyzet. A külterületeken a gondozatlan állapotokból eredő parlagfű és egyéb allergén növények elszaporodása jelent veszélyt.

A város közigazgatási területe víztisztaság-védelem szempontjából „A” azaz fokozottan érzékeny besorolású.

A település élővizeit a sikondai és gadányi tavak, a magyaregregyi völgyben lévő víztározó, valamint a Kaszánya patak, a Baranya csatorna és mellékvizei alkotják. A jellemző vízhasználat a tavakon halasított víztározás. A vízfolyások vízgyűjtő területén még ma is számos – jórészt ismeretlen – szennyező forrás található, noha a kommunális szennyvizek zárt csatornában történő elvezetése a településen szinte teljes körű.

A település ivóvízellátása döntően a kistérségi vízbázisra (Mánfa, Liget, Magyarszék) épül, a rendszer biztonságát a DRV regionális vízvezetéke is szavatolja.

## Az épített örökség

Komló ősi történeti gyökerei a római korra nyúlnak vissza. A rómaiak megtelepedésének nyomait ásatások sora igazolja Mecsekjánosiban, Mecsekfalun, s őrtornyok maradványait találták Zobákpusztától Méré-varáig. Amikor 1953-54-ben a mecsekjánosi Közüzemi völgyben iparvasút építésébe kezdtek, egy római kori, nagy méretű luxusvilla maradványaira bukkantak. Ugyancsak római emlékeket találtak a körtvélyesi lakóteleptől délre eső területen. Mindkét emlék régészeti védelem alatt áll.

A középkor idejéből a város mai közigazgatási területén csak a XIII-XIV. századi hasmányi gótikus templomrom és temető maradt fenn, sajnos nagyon leromlott állapotban. A templomrom műemléki védeltséget élvez.

A Komló mai területén elhelyezkedő volt falvak, Mecsekfalu (Szopok), Mecsekjánosi, Kisbattyán számos XIX. század második feléből, a XX. század elejéről datálható lakóházzal, gazdasági épülettel büszkélkedhetnek, templomaik, útmenti fészületeik is e korból valók jórészt. A mecsekjánosi Iskola utcai rk. templom klasszicizáló későbarokk épülete műemléki védelem alatt áll.

Kisbattyán településképe, egységes fésűs beépítése még ma is alig különbözik a századokkal ezelőttől és a teljes településrész helyi védelem alatt áll, néhány más e korból származó épülettel együtt (az említetteken kívül mecsekfalui templom és környéke, a Templom tér a művelődési házzal, rk. templommal és az e kettőt összekötő árkáddal

A múlt század épített emlékei között meg kell említeni a Jánosipusztai volt csecsemőotthont, a sikondai alkotóházat, valamint a Bányász Utókezelő Szanatórium régi szárnyát.

Külön figyelmet érdemel a városban az ún. szocialista realista építészet épületállománya, mely túlnyomórészt az 50-es években, de még a 60-as évek elején is épült. A két nagy lakóterület, Kökönyös és Kenderföld egybefüggő lakóterületei mellett a Városház egységes szoc-reál beépítése (Múzeum, Könyvtár, Posta, Városháza, Béke szálló) is kiemelendő.

Az említett lakóterületek helyi védelmét az Önkormányzat néhány évvel ezelőtt sajnálatos módon megszüntette.

## **A műszaki infrastruktúra**

A város **közúti kapcsolatai** az ország más részeivel – hasonlóan a megyéhez, sőt a régió déli feléhez – történelmileg alulfejlettek, szegényesek. A Hosszúhetényen ill. Bonyhádon át elérhető 6.sz. főközlekedési út gyorsforgalmi úttá fejlesztése még csak a közeljövőben indul, a legközelebbi autópálya, az M7 több mint 100 km-re északra húzódik és településeket elkerülő szakaszok híján a Dombóvár-Siófok (65, 661. sz. utak) nyomvonalon a szükségesnél lassabban érhető el. A tervezett M9 gyorsforgalmi útból szinte még csak a szekszárdi Duna-híd készült el, nyugati irányú folytatása az elkövetkező néhány éve kormányzati terveiben nem szerepel.

A település és közvetlen környezete közúti kapcsolatrendszere is hagy kívánnivalót maga után. Bár Mánfa és Pécs között kb. 10 éve elkészült a kapaszkodósáv a 66.sz. úton, ugyanez Komló és Mánfa között továbbra is hiányzik, a 6543.sz. út vonalvezetése, burkolatszélessége nem elegendő a megnövekedett ingázóforgalom és tömegközlekedés biztonságos levezetésére.

Különösen kritikus a helyzet ezen út belterületi szakaszának egy részén (Pécsi út Városház tér és Petőfi tér közti szakasza.

A 6541. sz., Hosszúhetény (6.sz. főút) illetve Bonyhád felé vezető útnál a korábbi bányászkodás okozta talajmozgások, a kis teherbírás illetve a kőszállítás okozta károk jelentenek problémát, az út teljes rekonstrukcióra szorul.

A város belső közúti közlekedése alapvető hálózati hiányosságtól szenved, hiszen a település minden részének elérésére igénybe kell venni az átmenő- és jelentős teherforgalmat is lebonyolító zobáki út - Kossuth Lajos u. – Ipari út vagy Pécsi út – Sallai utca tengelyt. Hiányoznak tehát városközpontot elkerülő, további fő gyűjtőutak. Az alacsonyabb rendű városi úthálózat megfelelőnek mondható, kivéve a helyi tömegközlekedés által használt utak egyes szakaszainak elégtelen keresztmetszetét.

Az **állóforgalom** területén is komoly gondok vannak. Míg a városközpont déli részében megfelelő a parkolási helyzet, addig a kórház, bíróság és munkaügyi központ körzetében, Körtvélyes és Kökönyös területén, valamint a vásárcsarnok-piac környékén a várakozóhelyek száma nem elégséges, helyenként kritikus.

A **tömegközlekedést** Volán helyi járatok biztosítják, a színvonal megfelelőnek mondható, de a helyközi járatokkal közös buszpályaudvar területe kevés, forgalmi rendje nem megfelelő.

A **vasúti** személyszállítás terén ~~a közeli években akár még a Mindszentgodisa–Komló szárnyvonal megszűnése is elképzelhető az alacsony (8) vonatpárszám, a kihasználatlanság miatt~~ **a közelmúltban megszűnt**. Ugyanakkor jelentős út- és vasútépítési kőszállítás is folyik a vonalon, mely a környékbeli más szárnyvonalakra, pl. Hosszúheténybe ma még nem átterelhető a pályák alacsony teherbírása miatt.

A **kerékpáros közlekedés** infrastruktúrája alig néhány rövid szakaszon (Komló-Mecsekjánosi, Sikonda) kiépített, igaz, a domborzati adottságok miatt a mindennapi kerékpárhasználat ritka. A város jelenleg nem kapcsolódik a regionális turisztikai kerékpárút-hálózathoz. **A közeljövőben valósul meg a Komló-Mecsekpölöske-Magyarszék kerékpárút.**

A város víziközműves hálózata összességében jónak, egyes aspektusaiban kiválónak mondható. Teljeskörű a vezetékes **ivóvízellátás**, melyet a Duna felől érkező regionális vízvezeték, valamint a térségben található kutak látnak el vízzel. 96%-os a vezetékes **szennyvízelvezetési** arány, ami országosan is kiváló arány. A szennyvizet a Mecsekjánosi határában lévő, viszonylag korszerű telep fogadja be és tisztítja, mely jelentős tartalék-kapacitással rendelkezik.

A **felszíni vízelvezetés** infrastruktúrája már több problémával rendelkezik. A fele részben zárt, másutt nyílt árkos hálózat fő befogadója a Kaszánya patak, mely zártszelvényben halad át a városközponton és az altárói iparterületen. Lokálisan hiányoznak vagy gondozatlanok a levezető árkok, előregedettek vagy meg sem épültek a szükséges hordalék- és iszapfogó műtárgyak. **A közelmúlt gyakori felhőszakadásai, a hirtelen lezúduló nagy esőzések és a szárazság váltakozása felhívja a figyelmet a csapadékvíz-elvezetés megoldatlan problémáira.**

Az **energiaközművek** területén a település teljes közművesítéssel rendelkezik. A koszonyatetői 120/20kV-os áramelosztó transzformátorállomástól és a sikondai alállomástól a város több nyomvonalon is elektromos betáplálást kap. Mivel a kapacitásokat a bányászat jelentős energiaigényéhez igazítva alakították ki, azok bőségesnek tekinthetők. Ugyanakkor a város egyes körzeteiben lokális

kapacitáshiány mutatkozik a transzformátorok kiterheltsége miatt. A helyi kisfeszültségű elosztóhálózat jórészt földkábeles, a családi házas területek egy részén azonban még mindig légvezetékes.

A település közvilágítási rendszere csak részben került korszerűsítésre energiatakarékos izzók, lámpatestek révén, és vannak még ellátatlan területek is.

A város lakásállományának mintegy fele, kb. 5000 lakás **táv hőellátással** kapja fűtését és melegvízellátását és ez adja a fűtést a város szinte összes intézményében is. A hálózat rekonstrukciója jónéhány éve megkezdődött, azóta csökkennek a nagy vezetékhosszokból és rossz hőszigetelésből adódó hálózati veszteségek. **Az idén Zobák-aknán új biomassza-erőművet adtak át, mely nem csupán a hőellátás biztonságát, hanem a környezet állapotának javítását is elősegíti.**

A 90-es évek második felében a várost elérte a **földgázellátás** is. A távfűtéssel nem rendelkező, elsősorban családirházas övezetekben a gerincvezeték hálózat kiépült, így összességében a lakásállomány mintegy kétharmada-háromnegyede korszerű fűtéssel rendelkezik, s ez az arány a gázbekötésekkel folyamatosan emelkedik.

A településen a vezetékes **távközlés** területén az ellátás teljes: a MATÁV-nak mintegy 6000 előfizetője van, egy részük a már a város teljes területén hozzáférhető ISDN illetve más nagysebességű adatátvitelre is alkalmas. A **mobil telefonía** is szinte teljes körű, a gesztenyési átjátszóadó megépítését követően mindhárom szolgáltató teljes lefedettséget ér el a lakott településrészekben és a közutakon.

Megfelelő a **kábeltelevíziós ellátás** is, bár az elszigetelt településrészek (Zobákpusztá, Kisbattyán) még nem kerültek bekötésre.

Bár a város területére a frekvenciagazdálkodási hatóság középhullámú hullámsávot biztosított, helyi rádióadó még ma sem működik Komlón.

## Emberi erőforrások

A város népessége a korábbi évtizedek radikális növekedését követően a 90-es évek során csökkenő tendenciát mutatott és ez a folyamat – dacára a több évben is pozitív elvándorlás/bevándorlás egyenlegnek – még ma sem állt meg.

Ugyancsak kedvezőtlen képet mutat a település korösszetételének változása is: az egykor, az ötvenes években a fiatalok városának mondott Komló mára két okból is elöregedett: az idősebb munkaképes korú rétegek alacsony mobilitása és a fiatalok elvándorlása következtében.

Jó, országos átlag feletti viszont a lakásellátottsági mutató: alig több, mint 2,5 fő/lakás, a mintegy 27000 fős népesség ma mintegy 11000 lakásban él. A lassan gyarapodó lakásszám ugyanakkor nem tart lépést a háztartások számának az országos tendenciákhoz hasonló növekedésével.

Nagyon erőteljes tendencia Pécs fiatal népességet elszívó hatása: A középiskolás, majd felsőfokú tanintézetekben tanuló diákok gyakran utóbb lakhelyüknek is Pécsset választják.

### **Településközi kapcsolatok, térségi szerepkör**

A település térségében betöltött szerepe az ötvenes évektől 80-as évek közepéig erősödött, majd, a bányabezárások nyomán egyes részterületeken újra csökkent. A város, amely valaha közigazgatási központja (járás), a bánya és az üzemek révén fő munkaadója is volt a térség népességének, a rendszerváltozással térségi szerepköréből – gazdasági értelemben, a monokulturális rendszer összeomlása miatt - sokat veszített ebben az időszakban. Mára közigazgatásilag, gazdaságilag, infrastrukturálisan, illetve az oktatás, egészségügy, kultúra terén is a kistérség központjává stabilizálódott. Az expanziót átélő kereskedelem tovább növeli a település vonzását és mérsékli a korábbi érában túlméretezett város gondjaként felmerülő költségvetési deficitet.

Sajátos a város helyzete Péccsel összefüggésben: a kölcsönös előnyök alapján való együttműködés, az egészséges szimbiózis időszaka még várat magára, de az alig 20km-es távolságnak Komló főleg előnyeit élvezi.

### **A gazdaság állapota**

A város, mely a 90-es évek első felében, a szénbányászat, a ruházati és cipőipar leépülése idején könnyen egy Ózd-típusú és mélységű válságba sodródhatott volna, lényegileg saját erőből, jelentős központi célprogramok támogatása és multinacionális nagy foglalkoztatók betelepülése nélkül került túl a holtponton mára.

Ennek első és legfontosabb oka a helybeli, részben a szénbányák segédüzemei alapján létrejött vállalkozások és más helyi üzemek szívós erőfeszítéseiben rejlik. Mára a település gazdasága diverzifikálódott, a monokulturális ipart széles spektrumú, de jórészt az autóiparhoz kapcsolódó beszállítói iparszerkezet váltotta fel. Még mindig kevés azonban a munkahely, jelentős a Pécsre történő ingázás.

A sikondai fürdőhagyományok alapján a közelmúltban új lendületet vett az idegenforgalom, mely a város jövőbeli fejlődésének egyik alappillére lehet távlatilag.

### **A jövőt befolyásoló főbb szándékok és tényezők**

A város – ahogy az ország – előtt álló legfontosabb kihívások az Európai Unióba való csatlakozásunkkal kapcsolatosak. Várható a tájhasználat átalakulása, a gyenge termőhelyi adottságú területek termelésből való fokozatos kivonása, az intenzívből az extenzív gazdálkodás irányába történő elmozdulás, mely folyamat várhatóan uniós támogatásokat is élvez majd.

A hagyományos – termelő – gazdasági ágak mellett egyre nagyobb teret nyer és gazdagodik a szolgáltató szféra, egyben a népesség mind nagyobb foglalkoztatójává is válik. E szolgáltatások pedig alapvetően a városokban biztosíthatók rentábilisan.

Egy másik várható tendencia a népmozgalom és demográfia területét érinti. A lakosság területi átrendeződése, a városok felértékelődése a rurális térségek rovására fokozódik a közeljövőben. Mivel a születés/elhalálozás arány a terv távlatában várhatólag nem vált át pozitívba, az előző folyamat csökkenő, vagy legfeljebb stagnáló népesség mellett megy végbe.

Erősítik a városok – s ezzel Komló – esélyeit a gyorsforgalmi úthálózat tervezett fejlesztései, melyek a beruházások, munkahelyek vonzásában kulcsszerepet játszanak.

A gazdasági fejlődés meghatározó tényezőjévé válik a lakóhely széles értelemben vett minősége, a megfelelő ellátást biztosító, jó társadalmi közérzetet, rendezett, igényes települési környezetet nyújtó város.

A háztartások száma várhatóan tovább emelkedik, s ez a tendencia is a városokban jelentkezik elsősorban. Ez a folyamat fokozza a lakásszám növelésének igényét.

A motorizáció felgyorsulása új kihívást jelent a települések belső forgalmával szemben, elsősorban a gépkocsi-várakozóhelyek és a forgalom-csillapítás területén.

A szabadidős tevékenységek iránti igény várhatóan tovább növekszik, s ezzel kapcsolatosan felértékelődnek a természeti és épített értékek, növekszik a nemzetközi, még inkább a belső turizmus.

## B . C É L O K É S P R O G R A M O K

### B1. A természeti értékek védelme

- A már meglévő országos, vagy helyi védelem alatt álló (Csermaalja természetvédelmi terület stb.), valamint a ~~tervezett~~ Kelet-mecseki Tájvédelmi Körzet és a Natura 2000 programban tervbe vett természeti területek és ökológiai folyosók mellett helyi védelem alá kell vonni az ezen területekkel érintkező fontosabb helyi természeti értékeket, mintegy átmeneti övezeteket kialakítva
- ~~Az vizes élőhelynek minősíthető területeket ahol ez indokolt és lehetséges helyi védelem alá kell helyezni (pl. Magyaregregyi patak menti mélyfekvésű rétek)~~
- Szorgalmazni kell a rossz termőhelyi adottságú szántók rét-legelőterületekké, a rétek és legelők erdőterületekké való fokozatos konverzióját, **természetesen a tájkarakter megtartása mellett**
- Az ipar és idegenforgalom fejlesztési szándékait összhangba kell hozni a természeti-táji adottságokkal, értékekkel
- Növelni kell a zöldterületek arányát, kiterjedését a városközpont területén, egységes rendszerbe kell integrálni a kül- és belterület meglévő és új zöldterületeit

### B2. A települési környezet minőségének javítása

- A regionális hulladékkezelő megvalósításával egy időben be kell zárni a jelenlegi szemétteltelepet és meg kell kezdeni annak rekultivációját
- Tovább kell fejleszteni a szelektív hulladékgyűjtés rendszerét, be kell vezetni a komposztálást
- Fel kell számolni az illegális hulladék- és szemétteltelepeket

### B3. Az épített örökség védelme

- Helyi védelemben kell részesíteni a sikondai alkotóház és bányász utókezelő épületét, Mecsekfalu, Mecsekjánosi és Kisbattyán egyes értékes épületeit
- Díjakkal, elismerésekkel ösztönözni kell a védett értékek helyreállítását, felújítását

### B4. Az infrastruktúra fejlesztése

- ~~A városközpontot elkerülő, azt a helyi és átmenő forgalom alól tehermentesítő új fő gyűjtőutak részletesebb megtervezése, építésjogi~~

~~előkészítése annak érdekében, hogy a 2007-ben induló új EU támogatási ciklusában ezek megvalósítása pályázati források segítségével megtörténhessen~~

- A regionális kerékpárút-hálózathoz csatlakozó turisztikai kerékpárút nyomvonalának kijelölése, az út megtervezése
- A városközpont északkeleti szektorában, a kórház, bíróság és munkaügyi központ körzetében, Körtvélyes és Kökönyös területén, valamint a vásárcsarnok-piac környékén tapasztalható parkolóhiány mérséklése új gépkocsi-várakozóhelyek létesítésével, ill. az állóforgalomnak a központ déli oldalra való átteljesítésével
- ~~A vasútállomás kitelepítése a városközpontból a Zrínyi tér környékére, az autóbusz-pályaudvar területének növelése, forgalmi rendjének korszerűsítése, vagy új buszpályaudvar kijelölése~~
- Az építési kőszállítás és -rakodás városközpontot elkerülő megoldásának kidolgozása
- Az értékvédelmi területeken és a sikondai üdülőterületen a légvezetékes elektromos ellátás földkábelekkkel való kiváltása
- Az élővizek, elsősorban a Kaszánya patak partján zöldterületként, parkként is szolgáló, közterületként kialakított kezelőszáv kialakítása
- A felszíni vízelvezetési hiányosságok fokozatos felszámolása, elsősorban az erózióknak kitett és az újonnan beépítésre kerülő területek esetében
- A még szennyvízhálózatba be nem kötött településrészek és háztartások bekötése a városi szennyvízhálózatba

## **B5. Felkészülés a település népességének növekedésére**

- A meglévő lakóterületeken a még beépíthető foghíjak számbavétele
- A fiatal korosztályok megtartása érdekében új, több fajta építési igényt kielégítő lakóterületek kijelölése és szabályozási kereteinek meghatározása
- A tartalmas, gazdag, vonzó városi élet szolgáltatásainak megvalósítására alkalmas fejlesztési területek biztosítása – elsősorban a városközpont területén

## **B6. A gazdaság és idegenforgalom fejlődésének elősegítése**

- A teljesebb körű foglalkoztatás érdekében a meglévő iparterületek rekonstrukciójának folytatása és új ipari-gazdasági terület(ek) kijelölése és szabályozása
- Sikonda-üdülőterület új, növekvő szerepének megfogalmazása, további új üdülőterület kijelölése a gadányi tavak mentén

**B7. A település elérhetőségének javítása**

- A város érdekeinek érvényesítése az országos gyorsforgalmi úthálózat fejlesztési programjainak alakítása és ütemezése kapcsán
- Az úthálózat-fejlesztések építésjogi előkészítése

## C. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### ~~C1. A terv készítésének célja~~

- ~~• A város 1999-ben elkészült, 2000-ben módosított településszerkezeti terve, belterületi szabályozási terve és helyi építési szabályrendelete készítésekor csak a jóval korábbi, 1990-91-ben készült terv alátámasztó munkarészeinek felhasználásával, aktualizálásával készült, szükség van egy szakági szempontból jobban alátámasztott új településrendezési tervre.~~
- ~~• A város mind a mai napig nem rendelkezik külterületi szabályozási tervvel, ennek hiánya jelentősen megnehezíti a külterületekkel kapcsolatos építésügyi munkát.~~
- ~~• A belterületi szabályozási terv és a helyi építési szabályrendelet az OTÉK hatályba lépését követően viszonylag rövid idővel készült, amikor még nem kristályosodtak ki teljesen az ezekkel kapcsolatos új követelmények, eljárások, technikák és módszerek. Ezért a belterületi szabályozást is alapjaiban kell átgondolni.~~
- ~~• Az elmúlt években több területre is készült önálló szabályozási terv (Altáró, Zobák akna, Diagonál akna), ezeket integrálni kell a város teljes területére kiterjedő szabályozási tervbe.~~
- ~~• Az ismét növekvő lakásépítési igények új lakóterületek kijelölését ill. a korábban tervezett lakóterületek ismételt átgondolását teszik szükségessé.~~
- ~~• A megvalósult és tervezett jelentős idegenforgalmi fejlesztések a sikondai üdülőterület teljes újragondolását követelik meg.~~

### C2. A rendezés főbb elvei

A település új rendezési terve, így természetesen a településszerkezeti terv is néhány súlyponti elhatározás köré szerveződik.

Elsőként említendő meg ezek közül a **rehabilitáció** fogalma. Szándékunk szerint fontos és hathatós lépéseket kell tenni a településrendezés eszközeivel (is) az a természet és a lakókönyezet elmúlt évszázad, s különösen annak második felében megbomlott egyensúlyának helyreállítása, pontosabban egy új egyensúlyi helyzet elérése érdekében.

A második ilyen szándék a **nyitottság**. A településrendezés eszköztára egy gyorsan változó, váratlan fordulatokban gazdag időszakban úgy nyújthat segítséget legjobban a helyi társadalom szereplői – köztük az önkormányzat – számára céljaik eléréséhez, ha nem béklyózza meg, csupán helyes irányokba tereli azokat, megkísérli megragadni a tendenciákat és azok ismeretében kereteket szab meg a fejlesztések számára. E szemléletben fontos szerep jut a települési funkciók keverhetősége elvének.

### **C3. A népességváltozás várható trendjei**

Az összefoglaló helyzetértékelésben jelzett kedvezőtlen folyamatok (előregedés, elvándorlás, magas inaktív arány) visszafordítása a település létérdeke, jövőbeli fejlődésének záloga. Az e téren szükséges lépések a fiatal korosztályok megtartása fogalomkörével jellemezhetők. A mai, alig 28.000 fős népességgel szemben a korábbi mintegy 29.000-es lélekszám hosszú távon történő elérése lenne optimális, annál is inkább, mert a meglévő intézményrendszer ezt a népességet korábban már képes volt megfelelő színvonalon kiszolgálni. A terv távlatán belül ebből mintegy 500-700 fős népességnövekedéssel számolunk.

Ennek érdekében a településrendezési terv eszközeivel is:

- Elő kell segíteni a munkahelyteremtést és a meglévő munkahelyek megtartását
- Megfelelő építési telek illetve lakásépítési terület-kínálatot kell biztosítani a helybeli fiatalok önálló lakáshoz jutásához, de elő kell segíteni a betelepülést is
- Tartalmas, gazdag városi életet, színes szórakozási, sportolási lehetőségeket kell megteremteni

### **C4. A szükséges fejlesztések területigénye**

Fenti célok kisebb része igényli csak új beépítendő területek kijelölését.

A szükséges új munkahelyek számára a város jelentős meglévő iparterületei (Altáró, Anna akna, Zobák, Közüzemi völgy stb.) bőséges területet biztosítanak, itt tehát a területek rehabilitálásával lehet és kell új munkahelyek lehetőségét biztosítani.

Külön kell megemlíteni a korábban már ilyen célra használt, mintegy 35ha-os Béta aknai területet, ahol a bányászati létesítmények és lakóépületek korábbi elbontása – az odavezető utak rekonstrukciója és a közművek kiépítését követően – jelentős zöldmezős iparterület kialakítását is lehetővé teszi.

A megcélzott népesség-gyarapodásból következő lakásigény kielégítésére több terület is felhasználható. Ezeket – így a Dávidföld és Mecsekfalu (kb 20ha), a Körtvélyes és Mecsekfalu (kb. 10ha) közötti területeket, valamint a körtvélyesi lakóteleptől nyugatra húzódó területet (kb. 5ha) – már a korábbi szabályozási terv is előirányozta lakásépítés céljára. E területek jelenleg üres, beépítetlen foltok a várostestben, tehát beépítésük inkább intenzív, mint extenzív fejlesztésnek minősül.

A tartalmas, jelenleginél gazdagabb kínálatot nyújtó városi lét feltételeinek egy része ugyancsak rekonstrukció útján biztosítható a meglévő intézmények, létesítmények felújítása, korszerűsítése révén.

A vasútállomás tervezett kitelepítése ugyanakkor további jelentős területeket szabadíthat fel, melyeket a városközpont fejlesztésére kívánatos felhasználni., mégpedig inkább kiegészítve, mintsem megkettőzve annak funkcióit.

Tekintve, hogy a kereskedelem már megfelelő – egyes vélemények szerint túlzott – mértékben jelen van itt, az újonnan bekapcsolásra kerülő városközponti területeken jóval lazább beépítést és a kultúra-szórakozás-pihenés-rekreáció létesítményeit kell szorgalmazni.

A fejlesztések várható területigénye az alábbi táblázatban foglalható össze:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDJA	TERÜLET JELLEGE	HELYE	TERÜLET (ha)	SZINTTER. SÚRÚSÉG
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	ÚJ BEÉPÍTÉS	DÁVIDFÖLD-MECSEKFALU KÖZÖTT	19,4	0,6
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	ÚJ BEÉPÍTÉS	SZILVÁSI KARÉJ	2,0	0,6
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	FUNKCIÓVÁLTÁS	SOMÁGI KERTEK	6,0	0,6
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	FUNKCIÓVÁLTÁS	SOMÁGI KERTEK	8,0	0,6
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	FUNKCIÓVÁLTÁS	MECSEKJÁNOSI, TÖMBBLESŐ	3,0	0,6
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	FUNKCIÓVÁLTÁS	IPARI ÚTI KERTEK	1,0	0,6
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	FUNKCIÓVÁLTÁS	SIKONDA, LAKÓFALU	7,8	0,6
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	FUNKCIÓVÁLTÁS	GESZTENYÉSI KERTEK	2,5	0,6
KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (TELEPSZERŰ)	ÚJ BEÉPÍTÉS	KÖRTVÉLYES- MECSEKFALU KÖZÖTT	10,6	0,6
KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	ÚJ BEÉPÍTÉS	KÖRTVÉLYES, SZOPOKI RÉT	5,0	0,8
NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	ÚJ BEÉPÍTÉS	SPORTTELEP-KÖKÖNYÖS KÖZÖTT	1,0	1,2
TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	FUNKCIÓVÁLTÁS	VASÚTÁLLOMÁS ÉS KÖRNYÉKE	5,0	1,0
TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	FUNKCIÓVÁLTÁS	VOLT CARBON IPARI TERÜLET	2,5	1,5
ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET	ÚJ BEÉPÍTÉS	SIKONDA, BAK-CSER	7,2	0,8
KERESKEDELMI-SZOLG. GAZD. TERÜLET	ÚJ BEÉPÍTÉS	SPORTVÖLGY	2,3	1,2
KERESKEDELMI-SZOLG. GAZD. TERÜLET	ÚJ BEÉPÍTÉS	KÖRTVÉLYES, SZOPOKI RÉT	6,9	1,2
IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	ÚJ BEÉPÍTÉS	KÖZÜZEMI VÖLGY	3,8	1,2
IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	ÚJRAHASZNOSÍTÁS	ZOBÁK AKNA	10,8	1,2
IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	ÚJRAHASZNOSÍTÁS	BÉTA AKNA	25,1	1,2
ÖSSZESEN:			129,7	

## **C5. A közlekedési hálózat fejlesztése**

A települést és a régiót illetve az országos hálózatot összekötő közúti kapcsolatrendszerének jelentős javítása, az M6, M9 illetve M65 gyorsforgalmi utak megvalósulási üteme meghatározó jelentőségű a város fejlődése szempontjából. A településszerkezeti terv feladata e téren arra korlátozódhat csak, hogy az ezek eléréséhez szükséges utakat szerepelteti a terven.

A várost az M9 gyorsforgalmi úttal összekötő, Közútkezelő Kht. által készítettett, több változatú tanulmányterv nyomvonal verziói közül a 3.1. változatot illesztettük a településszerkezeti tervbe, szemben a Baranya megye területrendezési tervében szereplő, domborzatilag nagyon nehezen megvalósítható útvonalvezetéssel.

A gyorsforgalmi utakhoz csatlakozó új főgyűjtő utak lehetőséget biztosítanak arra, hogy a városközpontot elkerülő, illetve tehermentesítő útként is szolgáljanak, egyben új beépíthető területeket is feltárják. Ilyenre tesz javaslatot a terv, amikor az M9 felé vezető utat visszaköti az Ipari úthoz és hozzákapcsolja a már a korábbi szabályozási terven is előírányzott Ipari út – Dávidföld – Körtvélyes gyűjtőúthoz, majd ezt az M65 tervezett nyomvonalához.

A terv egyik legfontosabb – közlekedést érintő – elhatározása a vasútállomás kihelyezése a Zrínyi térhez. Az új hely kijelöli a városközpont északi határát és egyben jelentős, mintegy 3 ha fejlesztési területet szabadíthat fel más, a központba illeszkedő funkciók számára. A helyi és helyközi autóbusz-pályaudvar is „levegőhöz juthat” ily módon, a jelenleginél kedvezőbb forgalmi rend és nagyobb terület biztosítható számára, vagy – még inkább – kitelepíthető az új vasútállomáshoz.

## **C6. Értékvédelem**

A település épített értékeinek védelme napjainkban egyre fontosabbá válik. Több figyelmet kell fordítani az egykori falvak (Mecsekfalu, Mecsekjános, Kisbattyán) még megmaradt, relatíve felértékelődött értékes lakóházaira, gazdasági épületeire.

Az 1950-es, 60-as évek ún. szoc-reál lakóegyütteseinek ismételt védelem alá helyezését is meg kell fontolni.

A ma is védelem alatt álló épületek mellett helyi védelem alá kell helyezni a sikondai alkotóházat és a Bányász Utókezelő Szanatórium régi szárnyát, valamint a közigazgatási terület számos pontján található út menti fészületeket, kereszteket.

A korábban védelem alá vont helyi értékvédelmi területek (Városház étér, Templom tér, Kisbattyán) védelmének megerősítése mellett védelem alá kell vonni a mecsekfalui pincsort is.

## C7. A megye területrendezési tervének Komlóval kapcsolatos elhatározásai

### Ld OTrT-BmTrT elemzés

~~Baranya megye jóváhagyott területrendezési terve számos, Komló városával kapcsolatos döntést tartalmaz. Ezek közül a legfontosabbak az alábbiak:~~

- ~~▪ A terv a település közigazgatási területén kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetet nem tart nyilván.~~
- ~~▪ A megyei terv komplex és térségi tájrehabilitációval foglalkozó fejezete térség tájrehabilitációt ír elő a volt szénbánya aknáinak (Zobák, Béta, Diagonál, Kossuth), valamint a KŐKA andezitbányájának területére.~~
- ~~▪ A terv tájképvédelmi terület övezetébe sorolja a település szinte teljes külterületét, míg a közigazgatási terület Dél-nyugati részét (Sikonda környékét), továbbá az egregyi patak völgyét, tehát a közigazgatási terület Észak-keleti sávját sziluettvédelmi területként határozza meg.~~
- ~~▪ A megyei terv a város közigazgatási területén térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonandó területet nem jelölt ki.~~
- ~~▪ Baranya megye területrendezési terve által felszíni vízminőségvédelmi vízgyűjtő területként meghatározott övezetek a város közigazgatási területét nem érintik. Ugyancsak nem szerepel a város a rendszeresen belvízjárta terület, hullámtér és nyílt ártér övezetében.~~
- ~~▪ Baranya megye területfejlesztési terve az országos jelentőségű védett természeti területek körét Komló közigazgatási területének egy részével, a magyaregregyi völgygel is bővíteni kívánja. Tartalmazza a terv e területnek, valamint Sikonda környezetének a Nemzeti Ökológiai Hálózat rendszerébe való becsatolását.~~
- ~~▪ Komló közigazgatási területének jelentős része, a belterülettől Délre húzódó, mintegy 2-3 km széles sávja a felszín alatti karszt miatt (ac) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetébe sorolt.~~
- ~~▪ A város a talajerózió miatt csúszásveszélyes terület övezetébe esik és a vízerózióknak kitett terület által érintett települések között is szerepel, de nem tartozik bele a szélerózióknak kitett területek sorába.~~
- ~~▪ Katasztrófavédelmi szempontból Komló városát a megyei területrendezési terv II. településcsoportba sorolja. A település a paksi atomerőmű 80 km-es nukleáris veszélyeztetettségű övezetébe sorolt.~~

- ~~A megyei terv villamosenergia-ellátással foglalkozó fejezete két új kétrendszerű villamos távvezeték tervez a település közigazgatási területén áthaladóan (420 kV, 120 kV) és a sikondai alállomás bővítésével nagyközép feszültségű főelosztó-hálózati alállomás létesítését tartalmazza.~~
- ~~A terv tartalmazza a várost ellátó Pécs-Hosszúhetény-Mánfa-Komló nagyközépnnyomású földgázvezetékét.~~
- ~~A megyei terv tartalmazza az M65 Siófok-Dombóvár-Pécs gyorsforgalmi utat, mely a település Dél-keleti sávján halad át Sikonda és Körtevényes között. Tartalmazza továbbá a Magyaregregy és Köblény érintésével az M9-es gyorsforgalmi út komlói bekötését. Szerepel a tervben a Sásd-Magyarszék-Komló vasúti mellékvonal megtartása.~~
- ~~A megyei területrendezési terv két országos jelentőségű kerékpárutat is javasol. Ezek egyike a Hosszúhetény-Komló-Kisvaszar-Vásárosdombó nyomvonalon, a másik Magyarhertelenden és Orfűn át Pécs irányában halad majd.~~
- ~~A terv a település vízfolyásain nem számol dombvidéki vízgyűjtő tározók létesítésével.~~
- ~~A területrendezési terv számon tartja Komlót a 15000 lakosegyenérték feletti terhelésű szennyvízelvezetési agglomeráció központjaként.~~

## **A TELEPÜLÉSSZERKEZET AKTUÁLIS MÓDOSÍTÁSAI**

Jelen településrendezési terv módosítás koncepcionális elemeket nem tartalmaz, annak keretén belül a változtatások két csoportja különböztethető meg:

- Az egyik csoportot azok a módosítási igények alkotják, melyek lokálisan felmerülő problémákra reagálnak, hatásuk egyenként csupán néhány földrészletre terjed csak ki
- A tervmódosítások másik köre igyekszik lekövetni a jelenleg hatályos településrendezési terv elfogadása óta a jogszabályi környezetben bekövetkezett változtatásokat, így az OTvT, az OTÉK, valamint az építési engedélyezési eljárásról szóló jogszabályok jelentős módosulását.

E helyen csupán az utóbbiakra térünk ki röviden.

A hatályos településszerkezeti terv alapvető igazodási kényszere az elfogadása idején már hatályos Baranya megyei Területrendezési Terv volt. Az azóta eltelt időszakban jóváhagyásra került az Országos Területrendezési Terv módosítása, mely sok ponton felülírta a megyei tervet. A településszerkezeti terv módosítása e tekintetben elsősorban az országos terv átvezetéseit tartalmazza többek között a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek, a tájrehabilitáció, az ökohálózat elemei és a felszín alatti vizek védelme területén.

Az Országos Területrendezési Terv és Baranya megye Területrendezési Terve összevetését, az annak alapján szükséges intézkedéseket, korrekciókat önálló alátámasztó munkarészként szerepeltetjük.

Az OTÉK, az építési engedélyezési eljárásra illetve az építési engedély kérelmek tartalmára vonatkozó jogszabályok többször is változtak az elmúlt időszakban, pontosítva az építési hatóságok, a főépítészek, valamint a kérelmezők/tervezők kötelmeit. A változtatások másik köre tehát e területet érinti, természetesen elsősorban a hatályos HÉSZ módosításával.