

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2012. december 14-én

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Komló város hatályos bel- és külterületi szabályozási tervének 2011-12.évi módosítása**

.....

Iktatószám: 1249/2010 Melléklet:Főépítési beszámoló a szakhatósági egyeztetési folyamatról
SZ-0 településszerkezeti terv
Helyi Építési Szabályrendelet és melléklete

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Polgármesteri Iroda
Kovács Péter főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági, településfejlesztési bizottság	.
Pénzügyi, jogi és ellenőrzési bizottság	

Egyéb megjegyzés:

.....

A határozatot kapják:

Tisztelt Képviselő-testület!

A város településrendezési tervének 2011-12. évi módosítása a szakhatósági egyeztetési folyamat lezárultával, a közzététellel és a Baranya megyei Kormányhivatal állami főépítészének december 5-én megérkezett végső, egyetértő véleményével utolsó aktusához, a jóváhagyáshoz érkezett.

Az eredetileg elhatározott módosítási indítványok egy kisebb része egyrészt a Bányakapitányság által pótlólag kért geotechnikai alátámasztó munkarész, másrészt az állami főépítész véleménye alapján kikerült a jóváhagyandó anyagból.

Ezeket a szakhatósági egyeztetési folyamatról szóló, jelen előterjesztés mellékletét képező főépítési beszámolóban részletezzük.

Az okóber vége óta közzétett anyaggal kapcsolatosan egyetlen észrevétel érkezett a lakosság, társadalmi szervezetek illetve vállalkozások köréből: a településrendezési tervben már a 2000-es évek eleje óta szereplő ún. sikondai lakópark területének két résztulajdonosa emelt kifogást a tervben szereplő megoldással kapcsolatosan.

Tekintve, hogy a vitatott megoldás nem most került be a településrendezési tervbe, az észrevételt elutasítottuk.

Az előterjesztéshez az egyszerűség okán - elektronikus formában - csak a jelen módosítás során változó anyagokat csatoltuk.

Mivel a változtatások a területfelhasználást is érintik, szükséges volt a településszerkezeti terv kismértékű korrekciója is, de a szerkezeti terv leírását ez nem érinti, hiszen a módosítások nem koncepcionális jellegűek.

A város helyi építési szabályrendeletét az eredeti módosítási indítványok miatt nem kellett volna korrigálni. Az előző településrendezési terv módosítás óta a jogszabályi környezetben bekövetkezett temérdek változás miatt azonban oly mértékben kell hozzányúlni a HÉSZ-hez, hogy – bár a korábbi rendelet váza megmarad – teljesen új rendelet megalkotását javasolom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat és a rendelet szíves elfogadását.

Határozati javaslat

1. Komló város önkormányzat képviselő-testülete az előterjesztés alapján megtárgyalta a város településrendezési tervének módosítását és elfogadja az előterjesztéshez mellékelte településszerkezeti tervet.
2. A képviselő-testület az előterjesztésből megismerte és megtárgyalta a város Helyi Építési Szabályrendeletét és az annak mellékletét képező szabályozási tervlapokat és az előterjesztéssel egyezően megállapítja azt.
3. A képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a jóváhagyott tervet sokszorosíttatást és záradékolttatást követően átadja a hatósági- és adóirodának és megküldje az eljárásban közreműködő szakhatóságoknak, továbbá a központi tervtárnak.

Határidő: 2012. december 31.

Felelős: Kovács Péter főépítész

Komló, 2012. december 10.

Polics József
polgármester

ELŐZETES SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNYEK I.

A településrendezési terv módosításának első, 2011 június-július hó folyamán lebonyolított előzetes szakhatósági egyeztetési szakasza lényegileg meghiúsult, mert a Baranya megyei Kormányhivatal Építési Hivatal Főépítési Hivatala (és több más szakhatóság is) jelezte, hogy az önkormányzat településfejlesztési döntése nem elég konkrét, nem tartalmazza a módosítási indítványok pontos helyét, a tervezett beavatkozások célját.

Ezen első egyeztetési fázis során a Honvédelmi Minisztérium Hadműveleti Csoportfőnöksége válaszában jelezte, hogy nem kíván az egyeztetési folyamat további szakaszaiban részt venni.

A jogszabályban előírt határidőn belül (mellesleg azóta sem) nem adott választ megkeresésünkre a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala.

A fentiekben nem említett szakhatóságok válaszukban az általános, szakterületükkel kapcsolatos jogszabályokra hívták fel a figyelmet.

A Képviselő-testület immár módosított településfejlesztési döntését követően, 2011. októberében lezajlott második előzetes szakhatósági egyeztetés során az alábbi észrevételek születtek:

ELŐZETES SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNYEK II.

Baranya megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája (2011. október 20.):

„A 2011.06.28. napján kelt 440/1846/003/2011.számú előzetes véleményünket fenntartjuk és az alábbiakkal egészítjük ki:

A 2011.szeptember 2-án hatályba lépett, az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, valamint műemléki jelentőségű területtel nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 53/2011.(VIII.15.) NEFMI rendelet 104.§ (1) az alábbiakat tartalmazza:

Műemlékké nyilvánítom a Komló (Baranya megye), 0172/11 helyrajzi számú ingatlant.

(2) Műemléki környezetnek a 0172/10 és 0174/2 helyrajzi számú ingatlanokat, a 0172/14 helyrajzi számú ingatlanok a 0172/10 és 0174/2 helyrajzi számú ingatlanok közötti részét, valamint a 0158 és 0173 helyrajzi számú ingatlanok fenti ingatlanok és ingatlanrészek által határolt szakaszát jelölöm ki.

(3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket a II. kategóriába sorolom.

(4) A védetté nyilvánítás célja a Jánosi Engel Adolf és családja által 1900-ban emelt, historizáló stílusú kastélyépület építészeti, iparművészeti értékeinek és településképi szerepének megőrzése.”

A tájékoztatás nyomán a műemléket és annak műemléki környezetét a külterületi szabályozási tervben ábrázoltuk és a HÉSZ vonatkozó függelékébe annak adatait beemeltük.

Pécsi Bányakapitányság (2011. november 9.):

„1. A Bányakapitányság (a továbbiakban Bk) kéri, hogy a Komló II. – Andezit védőnevű bányatelek teljes területét különleges területfelhasználási egységként, azon belül bányaterületként ábrázolják.

2. Komló Baranya megye Területrendezési Tervében a Csúszásveszélyes terület övezetében található. A Bk felszínmozgásokat nyilvántartó kataszterében Komló 30 helyszínnel, ezen felül az adattárban 7 helyszínnel szerepel, amely helyszíneknek a településrendezési tervekben történő feltüntetését a Bk az aktuális állapotok felmérése után, indokolt esetben javasolja.

3. A településrendezési terv módosításához a Bk javasolja olyan környezetalakítási alátámasztó munkarész készítését, mely földtani és mérnökgeológiai szempontok alapján vizsgálja a köztér és az épített környezet egymásra hatását a szabadon érvényesülő és a várhatóan fellépő természeti folyamatok ismeretében.

A környezetalakítási alátámasztó munkarész eredményei alapján szükséges rögzíteni és ábrázolni a rendezési tervben a jelenlegi és tervezett épített környezet állapotát veszélyeztető vagy az igazgatási terület felhasználását befolyásoló helyi adottságokat és természeti folyamatokat.

4. Az alátámasztó munkarész tartalma alapján a Bk javasolja a településszerkezeti tervben az igazgatási terület azon részeit lehatárolni, melyek:

- alábányászottak, valamint süllyedési horpa határán belül helyezkednek el
- omlás- és csúszásveszélyesek
- jelenlegi állapotukban beépítésre nem, vagy csak egyedi feltételek teljesítése esetén alkalmasak (pld.: partfalak, meddőhányók, belvizes területek stb.)

5. Az egyes területkegységek felhasználását veszélyeztető, korlátozó vagy a meglévő épített környezetre kiható tényezőket a szabályozási tervlapokon is ajánlott megjeleníteni a távlati beépítés egyedi és sajátos feltételeinek tisztázása érdekében.

6. A helyi építési szabályzatba szükséges beilleszteni a földtani és mérnökgeológiai tárgyú szakági munkarész azon egyedi javaslatait, melyek az új épített környezet kialakítására vonatkoznak és annak tartós védelmét biztosítják a természeti folyamatokkal szemben.“

A Komló II. – Andezit védőnevű bányatelek határait ellenőriztük, javítottuk és teljes egészében különleges bányaterületbe soroltuk.

A földtani és mérnökgeológiai alátámasztó munkarészt – a Bányakapitánysággal egyeztetett módon az aktuális módosításokkal érintett területekre fókuszálva - elkészítettük és jelen dokumentációhoz csatoltan megküldjük.

Az alábbi szakhatóságok írásban megerősítették korábbi állásfoglalásukat:

Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
Baranya megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal

Az alábbi szakhatóság érdemi észrevétel nélküli, egyetértő állásfoglalást küldtek:

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
Baranya megyei Kormányhivatal Földhivatala
Baranya megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága
Pécsvárad, Sásdi Kistérségi Népegészségügyi Intézete
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szerződésfelügyeleti és Kompetencia Központ

KÖZBENSŐ SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNYEK

Bm. Kormányhivatal Építésügyi Hivatala, Állami Főépítész (2012. május 14.):

„1. A Baranya megyei Önkormányzat Közgyűlésének Baranya megye Területrendezési Tervéről szóló (továbbiakban BMTRT) 9/2012.(III.28.) számú rendelet 3/14.sz. melléklete alapján Komló település földtani veszélyforrás területi övezetében fekszik. Az Országos Területrendezési Tervről szóló (továbbiakban: OTRT) 2003. évi XXVI.Tv 25.§ alapján az „övezetbe tartozó település veszélyeztetett területein a település településszerkezeti terveiben beépítésre szánt terület csak kivételesen, geológiai szakvélemény alapján jelölhető ki“. A véleményezési dokumentációban ilyen munkarész nem szerepel, kérem ezért, hogy a záró véleményezési tervdokumentációban térjenek ki a csúszásveszélyes területek vizsgálatára és küldjék meg irodánkunk az alátámasztó munkarészt.

A jelen TRT módosítás tárgyát képező módosítási indítványok által érintett területekre fókuszálva geológiai alátámasztó munkarészt készítettünk, melyet jelen dokumentációhoz csatoltan megküldünk.

2. Felhívom a figyelmét, hogy az Étv. 12.§ (4) bekezdése értelmében „a szabályozási tervet a szükséges magassági és egyéb adatokat tartalmazó térképen kell ábrázolni...“. Kérem, hogy a későbbiekben ezen előírásokra is legyenek tekintettel és magassági adatokat is tartalmazó alaptérképre készítsék a szabályozási tervet.

A szabályozási terven a magassági adatok feltüntetése technikai hibából eredően maradt le. A csatolt anyagban javítottuk.

3. A módosítási indítványok közül a már meglévő belterületek külterületté történő módosításával – például 2550. 2546.hrsz stb. – szakmailag nem értek egyet. A változó gazdasági környezet hatásai, az új adózási szabályok nem lehetnek ilyen hatásokkal a szakmai elvek és az országos jogszabályok által készült és elfogadott településrendezési tervre. Az ilyen irányú módosítási szándék fentiekben túl ellentétes az OTEK 7.§. (2) bekezdésével, amely színt „az építési övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg“. Fentiek alapján kérem a teljes településrendezési terv ilyen irányú felülvizsgálatát, és ha szükséges, az összes telek átsorolását, vagy a módosítási szándék törlését.

Az észrevételt tudomásul vettük, a külterületbe csatolási indítványokat – az elkészült, a területet csúszásveszélyesként minősítő mérnökgeológiai szakvélemény alapján Gksz gazdasági területnek nem alkalmas 280/8, 2806/9 kivételével (2.sz. belterületi szelvény) - elvetettük.

A közbenső szakhatósági vélemény 4., 5., 6., 7., 8., 9. Pontja a HÉSZ tervszelvényvel kapcsolatos, az építéshatósági jogköröket, illetve az építési engedélyezési dokumentációk tartalmát szabályozó rendelkezések javítását, törléseket kéri.

A HÉSZ tervszelvényt javítottuk, a kifogásolt rendelkezéseket és a konkrét jogszabályi hivatkozásokat töröltük.

Pécsi Bányakapitányság (2012. május 15.):

„továbbra is javasolja olyan geológiai alátámasztó munkarész készítését, mely eredményei alapján rögzíthető és ábrázolható a rendezési tervben a jelenlegi és a tervezett épített környezet állapotát veszélyeztető vagy az igazgatási terület felhasználását befolyásoló helyi adottságok és természeti folyamatok“.

A Bm. Kormányhivatal Építési Hivatala főépítésének közbeni szakvéleményével egyező szakvélemény alapján a geológiai munkarészt kidolgoztattuk, jelen dokumentációhoz csatoljuk. Ennek alapján a Bányakapitányság új, egyetértő szakvéleményt adott ki:

Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (2012. május 3.):

„Az egyeztetési dokumentáció szerint a módosítás kidolgozása során nem született döntés az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet (Rendelet) szerint a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről, melyet pótolni szükséges.

A Rendelet 3.§-a értelmében a településrendezési tervek elfogadásáért felelős szervnek (Önkormányzat) a feladata annak eldöntése, hogy a tervezés előrehaladását figyelembe véve előírja-e a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását. Erre vonatkozóan az egyeztetési dokumentáció – az előzetes felhívás ellenére – nem tartalmaz információkat.

A fentiek és a módosítás jellege szerint legalább a Sporttelep-Kökönyös közötti, a Vasútállomás és környéke, a volt Carbon Ipari Terület, a Sportvölgy, a Körtvélyes és a Szopoki rét, valamint Zobák és Béta aknát érintő módosítások tekintetében a Rendelet szerinti – különösen a zajvédelmi szempontok érvényesítése érdekében – külön értékelés és döntés szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy Zobák-akna területén a meglévő ipari park tájrendezése engedéllyel megtörtént, Béta akna területére vonatkozóan a 1219-2/2010.számon adtunk szakhatósági hozzájárulást a tájrendezésre, melyben megadtuk a vízvédelmi előírásokat. Az előírásainkat a Pécsi Bányakapitányság a határozatába belefoglalta. A tájrendezési tervektől való eltérés esetén vizsgálni szükséges az újonnan tervezett környezethasználatokat.

Az egyeztetési dokumentációval kapcsolatosan továbbá felhívjuk figyelmüket a 3.sz. és 4.sz. függelékek hatályos jogszabályok szerinti átdolgozására.

Élőhely-védelmi szempontból a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság véleményét tartjuk mérvadónak.”

Felvettük a kapcsolatot a Felügyelőség ügyintézőjével és tájékoztattuk, hogy bár a területi határozatban nem, de annak preambulumban szerepel az a kitétel, mely szerint a módosítások jellege nem kívánja meg környezeti értékelés elkészíttetését. Tisztáztuk azt is, hogy a szakvéleményünkben jelzett területeken jelen rendezési terv nem tervez módosítást, a településfejlesztési koncepciót „változatlan” megjegyzéssel csupán a teljesség kedvéért csatoltuk az egyeztetési anyaghoz.

A Béta aknai terület (pontosabban: a bétai kötélpálya-feladó állomás) tájrendezésével kapcsolatos előírásokat átvezettük, rögzítettük a HÉSZ tervezet függelékében. A HÉSZ 3. és 4.sz. függelékében szereplő helyrajzszám- illetve jogszabálylistát aktualizáltuk.

Fenti intézkedések nyomán a Felügyelőség új, egyetértő állásfoglalást adott ki:

Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (2012. július 9.):

„Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LIII. törvény 9.§.(3) bekezdése szerint adott véleményünkre küldött választ tudomásul vettem, elfogadom.”
 „Komló város településrendezési tervének 2012. évi módosítása ellen kifogást nem emelek”

Baranya megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (2012. április 10.):

„Komó város Önkormányzatának a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályrendeletének (a továbbiakban R.) 5. 0(4) bekezdéséből, miszerint a „Kialakult beépítésű lakó- településközponti vegyes és üdülőterületeken az OTÉK-nak nem megfelelő oldalkerttel rendelkező épületek, keresztcsűrök az adott helyen megtarthatók, felújíthatók, tűzvédelmi szakvélemény alapján újjáépíthetők”, a tűzvédelmi szakvélemény alapján újjáépíthetők szövegrész törlendő.

A R. 42.§ (6) bekezdésben hivatkozott OTSZ már nem hatályos, 2011.október 6.-tól az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 28/2011.(IX.6.)BM rendelet (a továbbiakban OTSZ) van hatályban. Javaslom az e rendeletben foglaltakra való hivatkozást, vagy esetlegesen az általános (pl.: a hatályos OTSZ) megjelölést, így a R. módosítása követni tudja az esetleges OTSZ változásokat is.”

A kifogásolt HÉSZ bekezdést javítottuk, a jogszabályi utalást a normaszövegből töröltük és a függelékben javítottuk.

Az alábbi szakhatóságok észrevétel nélküli illetve egyetérő állásfoglalást küldtek:

Baranya megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája
 Baranya megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve Komlói,
 Pécsváradi, Sásdi Kistérségi Népegészségügyi Intézete
 Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
 Baranya megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága
 Baranya megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége
 Baranya megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
 Baranya megyei Kormányhivatal Földhivatala
 Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szerződésfelügyeleti és Kompetencia Központ

Komló, 2012.október 21.

Kovács Péter
 főépítész

**Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2012.(XII. ...)
önkormányzati rendelete
a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának
megállapításáról**

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya a város igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (2) E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

1. számú melléklet: Övezeti előírások összefoglaló táblázata
2. számú melléklet: PÉCSÉPTERV Kft tervdokumentációjának SZ-1 jelű, M 1:10000 léptékű külterületi és 1-15 jelű, M 1:2000 léptékű belterületi szabályozási tervlapjai.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ban, illetve az OTÉK-ben meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

- a) *Csoportos beépítési mód*: közterületek által határolt telekcsoporton egységes terv alapján egyszerre beépülő aprótelkes, intenzív beépítés.
- b) *Háromszintes növényállomány*: a gyepszintű, a cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazása terület-lehatárolás, vagy környezetvédelem céljára.
- c) *„K” kialakult állapot*. Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult, új építés, vagy bővítés esetén kialakult szabályokat kell betartani, építési engedélyt az illeszkedés elvének figyelembevételével lehet kiadni. Amennyiben az alkalmazandó jellemzők nem magától értetődőek, azokat elvi engedély keretében kell meghatározni. Kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni az épületnek az övezeti előírásokban „K” betűvel meghatározott jellemzőivel kapcsolatban.
- d) *Korlátozott használatú út*: az, az út, amelyen a gépjármű közlekedés időben, vagy célban korlátozva van.
- e) *Közterület szabályozási vonal*: a közterületet helyét és mértékét kötelezően előíró vonal. Ábrázolása csak a közterületi határ megváltoztatása esetén indokolt.

- f) *Lombkorona fedettség*: a fák lombkoronája által fedett terület aránya a telek teljes területéhez, százalékban kifejezve. A lombkorona átmérőjét az ún. Schmidt-féle táblázat teljes kifejtésre vonatkozó értékeivel kell figyelembe venni.
- g) *Övezetszabályozási vonal*: az egyes övezeteket, építési övezeteket elválasztó vonal. Amennyiben a közterület szabályozási vonallal egybeesik, ábrázolni a közterület szabályozási vonalat kell.
- h) *Szintterületi mutató*: a telken lévő épületek összes szintterületének és a telek területének viszonyszáma. E számítás során nem kell figyelembe venni a tetőtér 1,90 m-nél kisebb belmagasságú részét és a pinceszintet.
- i) *Talajfedettség*: a beépített és burkolt felületek összegének aránya a telek teljes területéhez, százalékban kifejezve. Az a vízáteresztő burkolat, amely legalább 50%-ban lombkoronával fedett, a talajfedettség számítása tekintetében nem számít burkolt felületnek.
- j) *Telepszerű a beépítési mód*, ha a telken kettőnél több önálló, a terület alaprendeltetésével azonos funkciójú épület van. Beépítési mód tekintetében ugyanide sorolandó a tömbtelken lévő beépítés is.
- k) *Tömbtelek*: úszótelke(ke)t körbezáró telek.
- l) *Úszótelek*: más telek (tömbtelek) által körbezárt, köz- vagy magánútról meg nem közelíthető telek.

3. Belterület lehatárolása

3. §

A belterületbe vonásra kijelölt területeket az SZ-1 jelű külterületi szabályozási tervlap és a belterületi szabályozási terv 1-15 jelű szelvényei határozzák meg.

A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek a település fejlődése által megkívánt ütemben vonhatók belterületbe.

4. A szabályozás elemei

4. §

- (1) A szabályozás elemei a település alakításában játszott szerepüknek megfelelően I., II., vagy III. rendűek lehetnek.
- (2) Az I. rendű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabbak, ezért ezeket csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatára és módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. I. rendűnek kell tekinteni azokat a közlekedési elemeket, terület-felhasználási módokat és terület-felhasználási egység határokat, amelyek a településszerkezeti tervben jelölve vannak.
- (3) Településszerkezeti terv módosítása nélkül, szabályozási tervvel módosítható a terület-felhasználási egység határa egy teleksáv mértékéig.
- (4) A II. rendű szabályozási elemek egy-egy településrész szempontjából fontosak, ezeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. II. rendűnek kell tekinteni minden szabályozási elemet, amit a (2) és (5) bekezdés tételesen nem sorol fel.
- (5) A III. rendű szabályozási elemek a helyi építési szabályzat, szabályozási terv módosítása nélkül hatósági eljárásban, illetve külön önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők a rendezési tervi célok megvalósítása érdekében.
 - a) Hatósági eljárásban (pl. elvi engedélyezési eljárás keretében) módosítható, vagy meghatározható
 - az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősáv és -terület,

- b) Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható
- a belterületi határ a beépítésre szánt területek fejlesztési ütemével összhangban,
 - az épített értékek helyi védelme építész vezető tervezői vagy műemlék szakmérnöki szakvélemény alapján, a települési, térségi illetve ezek hiányában a megyei főépítész állásfoglalásának kikérése mellett
 - a természeti értékek helyi védelme táj-, illetve kertépítész szakvélemény alapján, a természetvédelmi hatóság állásfoglalásának kikérése mellett.

(6) A nem önkormányzati döntéskörbe tartozó jogszabálytól függő szabályozási elemek – informatív elemek – változása, változtatása nem igényel rendezési terv módosítást. Ide tartoznak a táji, természeti, régészeti, építészeti értékvédelem országos jelentőségű elemei.

5. A terület-használat rendszere

5. §

(1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű terület-felhasználási egységek találhatók.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:

LAKÓTERÜLETEK

nagyvárosias lakóterület	Ln
kisvárosias lakóterület	Lk
kertvárosias lakóterület	Lke
falusias lakóterület	Lf

ÜDÜLŐTERÜLETEK

üdülőházas üdülőterület	Üü
hétvégi házas üdülőterület	Üh

VEGYES TERÜLETEK

településközponti vegyes terület	Vt
központi vegyes terület	Vk

GAZDASÁGI TERÜLETEK

kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
ipari gazdasági terület	Gi

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

különleges terület (temető, kegyeleti park)	Kt
különleges terület (sportterület)	Ks
különleges terület (hulladékkezelés)	Kh
különleges terület (kórház, szanatórium)	Kk
különleges terület (strandfürdő)	Kf
különleges terület (bánya)	Kb
különleges terület (állatmenhely)	Ka

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

közúti közlekedési terület	KöU
kötőtpályás közlekedési terület	KöV

ZÖLDTERÜLET

Z

ERDŐTERÜLETEK	
védelmi erdőterület	Ev
gazdasági erdőterület	Eg
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
kertes mezőgazdasági terület	Mk
általános mezőgazdasági terület	Má
korlátozott mezőgazdasági terület	Mák
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	V
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
különleges terület (sportterület)	Ks1

- (2) A terület-felhasználási egység területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek

6. Általános szabályok

6. §

- (1) A szabályozás módszere szerint elkülönül a beállt, már *kialakult* terület - jele: **K** - a változásra váró, *rekonstrukciós* terület – jele: **R** - és a még beépítetlen, beépítésre *tervezett* terület – jele: **T**.
- (2) A kialakult területen a meglévő környezethez való illeszkedés a fő szabály, illeszkedés a beépítés paramétereinek vonatkozásában. Az 1. számú mellékletben megadott övezeti paraméterek az illeszkedés jogán sem átléphető korlátot jelentik.
- (3) A rekonstrukciós terület fogalma azt jelenti, hogy egy korábban már beépített terület rendeltetését, vagy beépítési paramétereit a szabályozási terv megváltoztatja. Ez esetben a területen hosszabb időszakon át a régi és az új elemeket vegyesen tartalmazó beépítés lesz a jellemző. Ezért az 1. számú mellékletben leírt övezeti korlátok és a szabályozási terv képezik a fő szabályt. Ahol ezek az illeszkedés szempontjából nem adnak elegendő eligazítást, ott elvi engedélyezési tervben kell tisztázni a beépítés paramétereit.
- Azon területek esetében, amelyek változatlan területfelhasználás mellett kerülnek rekonstrukció alá, az övezetre vonatkozó, e rendelet 1. számú mellékletében rögzített paraméterek, határértékek az övezetekben megvalósuló új beépítésre vonatkoznak.
- Azon rekonstrukciós területekre, melyeket a szabályozási terv funkcióváltásra ítél, a korábbi területfelhasználási módra illeszkedő jelenlegi tevékenységek a meglévő épülettömegeken, illetve az új paraméterek által megszabott határértékeken belül tovább folytatható.
- Ahol egy ilyen területen a tervezett új beépítés közelében már van új megvalósult építkezés, ott az illeszkedés szempontjából minden esetben az új beépítés a mérvadó.
- (4) Ahol a szabályozási terv telekalakítási terv készítési kötelezettséget ír elő, e tervekben meg kell határozni és jelölni kell az építési helyet, a tetőformát és hajlásszöget, indokolt esetben annak legnagyobb szélességét és anyagát is.
- (5) A terület-felhasználási egységeken belül - az értékvédelmi területek kivételével - telekalakítási engedélyezési eljárás keretében 50 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló út alakítható ki a 5. § (3) b. bekezdésben leírt eljárás szerint.
- (6) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – transzformátorház, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható..
- (7) A meglévő telek akkor is beépíthető, ha a telek területe és szélessége az építési övezetben megengedett helyett, csak az 1. számú mellékletben zárójelben szereplő értéket éri el.

- (8) Meglévő telekcsoporthoz újraosztásakor a 5. § (3) bekezdésben leírt eljárás keretében az 1. számú mellékletben zárójelben szereplő telekméreteket is létrehozhatók, illetve beépíthetők.
- (9) Az építési övezetre megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladó meglévő épületen építési engedély köteles munka csak az 1. számú mellékletben zárójelben meghatározott beépítési mértékig és csak a tömegén belül folytatható.
- (10) A lakóterületeken telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, illetve a lakótelkek homlokvonalától 50 méternél távolabb eső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során csak nem vehető figyelembe.
- (11) A telkek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan, újonnan kialakított telekcsoporthoz pedig a telekalakítási tervben meghatározottak szerint, illetve az OTÉK alapján kell biztosítani. A telekalakítási tervet – függetlenül a kialakítani kívánt telkek számától – az önkormányzati főépítéssel véleményeztetni kell.
- (12) A szint alatti beépítés nem haladhatja meg az adott építési övezetre megengedett beépítés kétszeresét, kivéve, ha annak tetőfelülete legalább 50cm vtg. földtakarással és növényzettel telepített.
- (13) Beépítésre szánt területen az építési helyet általános szabályként az OTÉK határozza meg. Ahol a szabályozási terv az előkertet kifejezetten meghatározza, az előkert méretét a szabályozási tervben rögzítettek szerint kell biztosítani.
Szabadon álló beépítés esetén, ha az oldalkert közterülettel határos, az épület az OTÉK-ban meghatározott helyett ezen oldalhatáron is létesülhet.
- (14) Lakó és településközponti vegyes területen – a tömbtelket és a telepszerű beépítést kivéve – új épületet a telkeknek a közút felőli 50 méteres sávjában kell elhelyezni.
- (15) A hátsókert azokban az építési övezetekben építhető be, amelyekben a megengedett beépítés 50 %, vagy annál több és oldalhatáron álló, vagy zárt sorú beépítés van előírva. Az e feltételnek meg nem felelő meglévő hátsókerti beépítések megtarthatók és újjáépíthetők. Az újonnan létesülő hátsókerti épületet az utcai épület takarásában kell elhelyezni.
- (16) Bármely építési övezet telkén lakásonként legalább 20 m² zöldfelületet kell biztosítani.
- (17) Meglévő úszótelkes beépítési területen az adott övezetre előírt övezeti paraméterek teljesülését a teljes tömbre kell vizsgálni.
- (18) A város teljes egybefüggő belterületén az építés akkor engedélyezhető, ha a közművesítettség a vonatkozó hatályos jogszabályok szerint teljes mértékű.
Kivételt képez ez alól olyan létesítmény engedélyezése, mely rendeltetése alapján közműcsatlakozást nem igényel.
Részleges közművesítés esetén engedélyezhető építés a szennyvízhálózat kiépüléséig - Kisbattyán és Zobák puszta belterületén, továbbá az Attila u., Bocskai u., Bajcsy-Zsilinszky u., Sóstói u., Dugovics u., Hunyadi u., Esze Tamás u., Hízlalda utca, Ipari út azon részein, melyek szennyvízelvezetése nem megoldható illetve gazdaságtalan - valamint külterületi építés esetén.
- (19) A város területén legfeljebb 1,8 méter magas, áttört jellegű, természetes anyagok felhasználásával épített utcai kerítés létesíthető.

7. Lakóterületek (L)

7. §

- (1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más az OTÉK vonatkozó paragrafusaiban megengedett funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel Falusias és kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető. Kivételt képez ez alól a szabály alól az az eset, amikor ezen lakóterületeken a meglévő oktatási, egyházi vagy más közcélú épület átalakításával kívánnak létrehozni lakóépületet. Ebben az esetben lakásonként legalább 20m² zöldfelületet kell biztosítani.

- (2) Azon kialakult építési övezetekben, ahol a belterületi szabályozási tervlap hátsó építési határvonalat jelöl, a beépítettség és a zöldfelületek számításánál csak a korlátozással nem érintett telekrész területe vehető figyelembe.
- (3) Falusias, kertvárosias lakóterületen üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (4) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (5) Lakóterületen – a főépületen - a tetőfedés anyagaként hullámpala, és fém- ill. üvegszál-erősítésű műanyag hullámlemezfedés – a cserepes rajzolatú lemezfedés kivételével - nem létesíthető.
- (6) A nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások:
 - a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza
 - új önálló garázsepítmény csak az Lngk övezetben létesíthető
 - légkondicionáló berendezés loggiával rendelkező lakás esetében csak a loggia takarásában helyezhető el
- (7) A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások:
 - a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza
 - meglévő, már beépített területeken csak magastető létesíthető, 35-45⁰ tetőhajlással
 - új tömbök beépítésénél a tetőhajlást és a fedési anyagot a készítendő elvi építési engedélyezési terv keretében kell meghatározni.
- (8) A falusias lakóterületre vonatkozó előírások:
 - a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza
 - meglévő, már beépített területeken csak magastető létesíthető, 25-45⁰ tetőhajlással
 - gazdasági célú épületek esetében a megengedett átlagos építménymagasság 4,5 méter lehet.

8. Vegyes területek (Vk, Vt)

8. §

- (1) A területeken az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, de nem létesíthető, nem bővíthető raktározási, nagykereskedelmi és termelési célú épület és gépjárműtároló – a személygépjármű tároló kivételével.
- (2) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A szabályozási terv által rekonstrukciós területek (V_rR jelű) területeken építési engedély csak kétlépcsős eljárás keretében adható ki, ahol az eljárás első lépcsőjét az elvi építési engedélyezési eljárás jelenti.

9. Üdülőterületek (Ü)

9. §

- (1) Az üdülőterületen a következő területek találhatók:

üdülőházas terület	Üü
hétvégi házas terület	Üh

- (2) Az **ÜhK1** építési övezetben a telekegyesítés kivételével telekalakítás nem végezhető.
- (3) Az **Üüe** övezet üdülőhelyi ellátási létesítmények, építmények elhelyezésére szolgál. A területen - az **Üüe-T1** övezet kivételével – üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (4) A meglévő telek akkor is beépíthető, ha a zárójelben szereplő telekterületet és szélességet eléri.
- (5) Az övezetre megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladó meglévő beépítés (talajfedettség) a telken újraépíthető a zárójelben szereplő korlátig. Az ezt meghaladó beépítés csak a meglévő tömegben belül korszerűsíthető.
- (6) Az üdülőterületeken személygépkocsi-tároló önálló épületként nem, csak a főtömeggel egybeépítetten létesíthető.
- (7) Az **Üh1** és **Üh2** építési övezetben – amennyiben erre legalább 600m² területű telek áll rendelkezésre, vagy az előzetesen kialakításra került – lakóépület is építhető.
- (8) Az üdülőterületekre vonatkozó további előírásokat jelen rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

10. Gazdasági terület (G)

10. §

- (1) A gazdasági területen az alábbi területek találhatók:

kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz
ipari gazdasági terület	Gi

- (2) A területek övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A rekonstrukciós (**G_{ksz}R** jelű) és tervezett (**G_{ksz}T** jelű) területeken építési engedély csak kétlépcsős eljárás keretében adható ki, ahol az eljárás első lépcsőjét az elvi építési engedélyezési eljárás jelenti.

11. Különleges területek (K)

11. §

A különleges területeken az alábbi területek különböztethetők meg:

különleges terület (temető)	Kt
különleges terület (sportterület)	Ks
különleges terület (hulladékkezelés)	Kh
különleges terület (kórház, szanatórium)	Kk
különleges terület (strandfürdő)	Kf
különleges terület (bánya)	Kb
különleges terület (állatmenhely)	Ka

12. Kt jelű temetői és kegyeleti parki terület

12. §

- (1) A területen épület csak a temetést szolgáló funkcióval létesíthető.

- (2) A temető telekhatárán belül többszintes növényállományt kell telepíteni táj- és kertépítész tervező bevonásával.
- (3) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.
- (4) 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. Az építménymagassági korlát túlléphető harangláb, illetve ravatalozóhoz tartozó torony esetében 10 m-es magasságig.

13. Ks jelű sportterület

13. §

- (1) A területen a sportolást és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) 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.

14. Kh jelű hulladék elhelyezési terület

14. §

- (1) A területhez a városi szennyvíztelep, a szeméttelp és a hulladékudvar tartozik.
- (2) A területen csak a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephely, épület, vagy műtárgy létesíthető.
- (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.

15. Kk jelű kórházi terület

15. §

- (1) A területbe a városi kórház és a szanatórium területe tartozik.
- (2) A területen a telek területét csökkentő telekalakítás nem engedélyezhető.
- (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.

16. Kf jelű strandfürdő terület

16. §

- (1) A területbe a sikondai strand, élményfürdő és szálloda területe tartozik.
- (2) A területen telek nem alakítható.
- (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.

17. Kb jelű bányaterület

17. §

- (1) A területbe a kőbánya területe tartozik.
- (2) A területen telek nem alakítható. 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.

18. Ka jelű állatmenhely terület

18. §

A terület a tervezett állatmenhely létesítményeinek elhelyezésére szolgál. A létesítményre vonatkozó részletes szabályokat e rendelet 1.sz. melléklete illetve a város állattartási rendelete állapítja meg.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

19. Közlekedési és közműterület (K)

19. §

- (1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:
 - országos mellékutak és városi főközlekedési utak övezete **KöU1**
 - városi gyűjtőutak övezete **KöU2**
 - egyéb kiszolgáló utak övezete **KöU3**
 - nagyobb gépkocsi-várakozó területek övezete **KöU4**
 - sétálóutcák (csillapított forgalmú utak) övezete **KöU5**
 - helyi és helyközi autóbusz-pályaudvar övezete **KöU6**
 - kötöttpályás közlekedés övezete **KöV**
- (2) A KöU5 sétálóutcák övezetében az áruszállítást időtartamkorlátozással, a személygépkocsi-várakozóhelyek megközelítését csak célforgalmat megengedve kell szabályozni.
- (3) A KöU6 autóbusz-pályaudvar övezetében a forgalmi épületen túlmenően kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátási funkció is elhelyezhető. Az övezetben a beépítettség mértéke legfeljebb 60%, a szinterületi mutató értéke legfeljebb 2,0, a legnagyobb átlagos építménymagasság 12,5 méter lehet.
- (4) Transzformátorállomás, gáznyomás-szabályozó építménye a területen elhelyezhető az illetékes műszaki biztonsági hatóság szakhatósági hozzájárulásával.
- (5) Többlakásos lakóépületeken épületenként és szolgáltatónként egy műsorvételi antenna helyezhető el.
- (6) Újonnan létesített utak szélességének a következő táblázat szerinti értékeket kell érni.

	elválasztott forgalom esetén	vegyes használatú
Városi fő gyűjtőutak belterületi szakaszán	30,0m	-
Kiszolgáló utak belterületen	12,0m	6,0m

Kiszolgáló utak kertes mg. területen	6,0m
Kiszolgáló utak egyéb beépítésre nem szánt területen	3,0m

- (7) A kötöttpályás közlekedési övezet területén csak a vasúti üzemmel összefüggő épületek helyezhetők el.

20. Zöldterület (Z)

20. §

- (1) A zöldterület fásított és részben növényvel betelepített, járműforgalom elől elzárt közterület. A szabályozás alá vont területen lévő zöldterületek az alábbi övezetekbe sorolhatók:
- általános célú zöldterület **Z1**
 - speciális célú zöldterület **Z2**
- (2) A zöldterületen belül a zöldfelületnek 75%-ot, a lombkorona fedettségnek 50%-ot (10 éves fáknál, vagy annál idősebb) kell elérnie.
- (3) A Z1 jelű általános célú zöldterületen épület, építmény legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal helyezhető el.
- (4) A Z2 jelű speciális célú zöldterület a mecsekfalui szabadidőpark és a sikondai tó szigetének területét foglalja magában. E területen épület legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal helyezhető el.

21. Erdőterület (E)

21. §

- (1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint
- | | | |
|---|-----------|-----------|
| gazdasági célú erdőterület | Eg | |
| védelmi célú erdőterület | | Ev |
| egészségügyi-turisztikai célú erdőterület | | Et |
- lehetnek.
- (2) A védelmi, gazdasági és egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőben a körzeti erdőtervben jóváhagyott fahasználati és erdőfelújítási módok engedélyezhetők. Ettől eltérő használati, felújítási módok az erdészeti hatóság engedélyével, településvédelmi rendeltetésű erdők esetén az önkormányzat jegyzőjének szakhatósági közreműködésével engedélyezhetők.
- (3) A 100000 m²-t meghaladó nagyságú földrészleten az Ee jelű területen az erdei oktatást, pihenést szolgáló épületek helyezhetők el 3%-os beépítettséggel, épületenként 500 m²-nél nem nagyobb beépített területtel és 7,5 m-nél kisebb építménymagassággal.
- (4) A (3) bekezdésben a beépíthetőség feltételeként megfogalmazott földrészlet területszámításánál figyelembe vehetők az egymástól csak út által elválasztott, azonos tulajdonban álló, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett területek is. Az így kialakult telekcsoport figyelembevételével kiszámolható mértékű beépítés létrehozható a csoportot alkotó földrészletek egyikén is, ha ott ez által a beépítés nem haladja meg az 5 %-ot, és ha a telekcsoport többi tagjára a szükséges mértékben építési korlátozás kerül bejegyzésre.

22. Mezőgazdasági terület (M)

22. §

- (1) A mezőgazdasági területen belül az alábbi terület-felhasználási egységek találhatók:

általános mezőgazdasági terület
korlátozott használatú mezőgazdasági terület
rét-legelőterület
kertes mezőgazdasági terület

Má
Mák
Mg
Mk

- (2) Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni. A más irányú hasznosításhoz meg kell kérni a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Termőföld más célú hasznosítását a termőföld védelméről szóló jogszabályok előírásai alapján a területileg illetékes földhivatal engedélyezi.

- (3) A területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.

(4) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az Má jelű területen helyezhető el. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 3,0 %-át, illetve a birtokközpont elhelyezésére szánt földrészleten a 45 %-ot. A birtokközpont telkén az ahhoz tartozó földrészletek művelésével kapcsolatos tároló- feldolgozó- és állattartó épületek, valamint egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal. A engedett homlokzatmagasságot az építési hatóság technológiai berendezés, építmény esetében a fent jelzethnél nagyobb értékben is meghatározhatja.

- (5) Az **Má** és **Mák** jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókert nem alakítható ki.

23. Általános mezőgazdasági terület (Má)

23. §

A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót nem korlátozza a környezet- és tájvédelmi, ökológiai érdekek.

24. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mák)

24. §

- (1) Az Mák jelű területek korlátozott használatú mezőgazdasági területek, ahol az alapfunkció mellett a környezet-, tájvédelem, ökológiai érdekek is jelentősek.
- (2) Az terület földrészletein a legeltetési állattartás és a terület fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezeten belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.

25. Rét-legelőterület (Mg)

25. §

A területen a legeltetési állattartással kapcsolatos, tájba illő tömegű és anyaghasználatú, szabadon álló építmények helyezhetők el, az OTÉK 29. §-ban előírt szabályok betartásával, legfeljebb 4,5 méteres homlokzatmagassággal és 3 %-os beépítettséggel. A megengedett építménymagasság technológiai berendezés, építmény esetében legfeljebb 10m lehet.

26. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

26. §

A területen a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, kapcsolatos, tájba illő tömegű és anyaghasználatú, szabadon álló építmények helyezhetők el, vonatkozó jogszabályok betartásával, legfeljebb 4,5 méteres építménymagassággal és 3 %-os beépítettséggel. A megengedett építménymagasság technológiai berendezés, építmény esetében legfeljebb 10m lehet.

27. Vízgazdálkodási terület (V)

27. §

- (1) A V jelű vízgazdálkodási terület a vízművek, az állandó vízfolyások és állóvizek, területét és partját, valamint a hullámtereket és vízjárta területeket foglalja magában.
- (2) A vízfolyások mentén a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására mindkét parton a partéltól számított 6 méteres kezelési területet kell biztosítani.

28. Különleges sportterület (Ks1)

28. §

- (1) A Ks-1 jelű sport- és szabadidő területen állandó építmény – a terület fenntartására, az élővilág gondozására szolgáló építmények kivételével – nem helyezhető el. Ezen övezet területének 80%-án ligetes, fásodott, bokorfás területként kell kialakítani illetve megtartani. Az övezetben szilárd burkolatú út nem létesíthető. A lélegző burkolatú illetve útfelületű utak aránya legfeljebb az igénybe vett terület 20%-át teheti ki.
- (2) A terület legfeljebb 1,5%-os mértékig építhető be. Az átlagos építménymagasság legfeljebb 4,5m lehet. Az anyaghasználatot és a tömegformálást a táji adottságoknak megfelelően kell megválasztani és ezt a hatályos jogszabályoknak megfelelő tájbaillesztési munkarészben kell igazolni.
- (3) A Ks-1 jelű sportterületen a 0156 hrsz., Natura 2000 hálózat részét képező ingatlan mentén, annak teljes hosszában 50m széles védelmi zónát kell kialakítani, ahol a jelenlegi állapotokat kell fenntartani, azt a tervezett sporttevékenység semmilyen formában nem érintheti

IV. Fejezet Értékvédelem

29. Táj és természetvédelem

29. §

- (1) A táji és természeti értékek országos vagy helyi jelentőséggel bírhatnak. A helyi védelem alá vont természeti értékeket a rendelet 4. sz. függeléke sorolja fel.
- (2) A helyi jelentőségű természetvédelmi területet érintő engedélyezési eljárási szabályokat a 4. § tartalmazza.
- (3) A táj-és természetvédelemmel kapcsolatos hatályos jogszabályok általános előírásain túl, az országosan védett természetvédelmi, Natura 2000, természeti területbe és kijelölt védőövezet területeibe tartozó, különösen erdő, gyepterületek, gyepművelési ágú földrészek területén a terület használatának változtatása (művelési ág változtatás, termelésből való kivonás, valamint sziklás terület művelésbe vonása) az illetékes KTVF engedélyével, illetve szakhatósági hozzájárulásával valósulhat meg, az illetékes TVF-el való egyeztetés alapján.
Ugyanakkor a nemzeti ökológiai hálózat részét, valamint kijelölt védőövezeteit képező

földrészleteken telek beépítés, ill. termőföld véglegesen más célra való hasznosítása csak kiemelten fontos közérdekből, vagy különösen az erdő, gyepterület fenntartásához szükséges és különösen indokolt, agro-ökológiai gazdálkodást biztosító, nem üzemi erdészeti, agrár építmények (pl. erdészház, takarmánytároló, karám, közvetlenül szükséges járulékos nem szilárd útpályaszerkezetű út, meliorációs, vízrendezési, öntözési építmények), kiemelten fontos közérdekű öko-turisztikai építmények építése céljából engedélyezhető, figyelemmel hatályos jogszabályokra.

- (4) Az ökológiai hálózatba tartozó földrészleteken telekmegosztás, telekcsoport újtaosztása telekalakítással, 1,0 ha-nál kisebb új telek nem alakítható ki.
- (5) Vízépítési építmények ill. megvalósítani tervezett építmények, építési munkák, beavatkozás tervezetek esetén, az előző bekezdések szerinti előírásokat, a rájuk vonatkozó külön jogszabályok szerinti speciális rendelkezések figyelembe vételével lehet érvényesíteni.
- (6) Az SZ-1 jelű külterületi szabályozási tervlapon feltüntetett tájképvédelmi zóna területén belül – az övezet általános előírásain túlmenően – csak tájba illő anyaghasználatú és formálású, legfeljebb 300m² alapterületű épület létesíthető. Az épület építési engedélyezési terveit a hatályos jogszabályok szerinti tartalmú tájbaillesztési dokumentációval kell kiegészíteni.
- (7) Tájképvédelem alatt álló területen újonnan létesülő elektromos és közvilágítási vezetékeket földkábeles megoldással kell létesíteni. Amennyiben ez nem lehetséges, a nyomvonalat illetve az oszlopok anyagát a tájképvédelmi követelmények figyelembe vételével kell meghatározni.
- (8) Natura 2000 területtel szomszédos földrészleten – még beépítésre szánt terület esetén is – a telekhatártól 10m – a Ks1 jelű területen 50m – védőtávolság betartásával helyezhető el épület, építmény

30. A régészeti lelőhelyek védelme

30. §

- (1) A régészeti védelem szempontjából háromféle terület különböztethető meg:
 - a) védetté nyilvánított lelőhely területe,
 - b) nyilvántartásba vett lelőhely területe és
 - c) régészeti érdekű terület, ahol régészeti lelet előkerülése várható vagy feltételezhető.
- (2) Amennyiben a város közigazgatási területén bárhol – a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti leletek vagy objektumok kerülnek elő, a munkálatokat fel kell függeszteni és értesíteni kell a Baranya megyei Múzeumok Igazgatóságát és a kulturális örökség védelméért felelős szakhatóságot.
- (3) Az (1) bekezdésben megnevezett területeket a 3. számú melléklet tartalmazza
- (4) A Pécsi út-Sallai utca kiváltására tervezett új gyűjtőút tervezett teljes hosszára – az út részletes megtervezését megelőzően – terepbejárási dokumentációt is tartalmazó örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni.

31. Az építészeti örökség védelme

31. §

- (1) Az építészeti örökség értékei országos, vagy helyi jelentőséggel bírhatnak. Az országos jelentőséggel rendelkezőket - a műemlékeket - és az azokkal kapcsolatos előírásokat országos érvényű jogszabályok határozzák meg. A városban található műemlékeket a HÉSZ függeléke sorolja fel.

- (2) Az országosan védett (múemlék) épületen és telkén az építési hatóság jogkört az örökségvédelmi hatóságot gyakorolja, a műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokba az építési hatóság az örökségvédelmi hatóságot köteles szakhatósággként bevonni.
- (3) A műemlékekre és a műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre, telkekre vonatkozóan a vonatkozó jogszabályok előírásait be kell tartani.
- (4) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát azok az értékek képezik, amelyeket jelen szabályzat 1.sz. függeléke, illetve az Önkormányzat rendelete településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt védendőnek minősít, továbbá amely országos védelemre nyert felterjesztést – a védelemről szóló határozat meghozataláig.
- (5) A helyi védelemnek két fajtája van: területi és egyedi. Az egyedi védelem kiterjedhet az építmény teljes külső megjelenésére (H₁), vagy az építmény valamely részértékére (H₂)
- (6) Az egyedi védelem alá vont építmények jegyzékét és a védendő elemek leírását, illetve azok javasolt módosítását a rendelet függeléke tartalmazza.
A szabályozási tervben jelölt helyi értékvédelmi területen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani:
- (7) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani, amit az engedélyezési tervben a második szomszédokat is bemutató utcaképpel, vagy fotómontázssal kell igazolni.
- (8) A homlokzat színezését – előzetes önkormányzati főépítész egyeztetést követően - a területen lévő védett épületekkel összhangban az elsőfokú építési hatóság döntése szerint kell elvégezni.
- (9) Nem létesíthető fém kémény.
- (10) Helyi védelem alá vont építmény bontására a védettség megszüntetését követően kerülhet sor. A megszüntetés építész szakvélemény alapján, történhet, a települési illetve kistérségi főépítész, ezek hiányában a megyei főépítész és az örökségvédelmi hatóság szakvéleményének birtokában.
- (11) Az egyedi védelem alatt álló épület telkén és a helyi védelmi területen építési engedélyhez kötött az előtető, az épülethez rögzített napvédő tető, a 0,5 m²-t meghaladó területű reklám, a TV antenna és parabola antenna létesítése.

V. Fejezet

Környezetvédelem

32. Általános követelmények

32. §

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

- (3) Azokon a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséggel rendelkező ingatlanokon, melyek közelében a szennyvíz-elvezető hálózat még nem épült ki – de a vezetékes ivóvíz kiépítése a szolgáltató engedélyével megoldott – a tulajdonos (bérlo) köteles a keletkezett folyékony hulladékot egy ideiglenes tárolásra alkalmas vízzáró tárolóba vezetni, gyűjteni és annak ártalmatlanító helyre történő elszállításáról gondoskodni.
- (4) A csapadékvíz elvezetéséről minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (5) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait
- (6) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni
- (7) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes technológiákat.

33. Környezetterhelési határértékek

33. §

- (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél, rekonstrukciójánál teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket
- (2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.
- (3) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.
- (4) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (5) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül, vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

34. Speciális eljárási szabályok

34. §

- (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- (2) A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatás-vizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (3) A település a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „A” fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos.
- (4) A parti sávok, vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint a szabályozási tervlapon szerepeltetett védősáv fennmaradását biztosítani kell.

- (5) Az álló vizek és vízfolyások partjától számított 50 m-es sávban külterületen - a halgazdálkodás céljait szolgáló építmények kivételével - épület nem helyezhető el és csak olyan mezőgazdasági termelés folytatható, amelyből káros anyag az élővízbe nem juthat.
- (6) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (7) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.
- (8) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

35. Zöldfelületek

35. §

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani
- (2) A település zöldfelületeinek védelme érdekében belterületen – 1,3 m magasságban mért - 15 cm törzsátmérőnél vastagabb fa kitermelése közterületen illetve közcélok ellátó zöldterületen kizárólag építési hatósági engedéllyel történhet, melyhez táj- és kertépítész szakvéleményt kell csatolni.
- (3) Közterületen való építkezés, közmű-, útépités nem károsíthatja a meglévő és tervezett növényávót.
- (4) 18m közterület-szélességet elérő közutak mellett a közút kezelőjének legalább egy oldalon fasort kell telepíteni.
- (5) Építési, közmű- és útépitési munka engedélyezési tervéhez, amennyiben az meglévő, legalább 15 cm törzsátmérőjű fát is érint, favédelmi tervet kell készíteni.
- (6) A növények telekhatártól való minimális telepítési távolsága:
 - sövény, cserje esetén: 1,0 méter
 - fa esetén:
 - külterületen a fa teljes kifejtéskor várható koronaátmérőjének 2/3 része
 - belterületen a fa teljes kifejtéskor várható koronaátmérőjének 1/3 része
 - erősen sarjadzó tűvű cserje esetén: 2,0 méter
- (7) Gyalogos, kerékpáros és gépkocsi közlekedési nyomvonalak mellett, valamint a településképértékes látványok irányában, legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg 2-szer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető.
- (8) Fasoroknak az épületek utcai homlokzatától való telepítési távolsága a 20 éves korban várható lombkorona-átmérő méretének legalább a 2/3-a.
- (9) Közlekedési utak burkolata mentén a fasort úgy kell telepíteni, hogy a 20 éves korban várható lombkorona az út úrszelvényébe ne lógjon be.
- (10) 18 m közterület szélességet elérő közutakon kétoldali fasort kell telepíteni.
- (11) A területen lévő fák kivágásuk esetén pótlandók. A pótlási értéket a Radó-féle módszer alapján kell kiszámolni
- (12) A telekre előírt zöldfelületnek legalább az 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.

- (13) A telek zöldfelületébe parkoló, út, járda, terasz, nem számítható be, de beleszámít a nem szilárd (vízáteresztő) burkolatú kerti út
- (14) A pince, vagy pincszint vagy tető felett legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet a telek zöldfelületi arányának számítása során figyelembe kell venni
- (15) Az egyes beépítettségekhez tartozó legkisebb zöldterületi arányt az 1. számú melléklet tartalmazza.

36. Közterületre kerülő építmények, tárgyak

36. §

Közterületen elhelyezésre kerülő építmények (pavilonok, utcabútorok, reklámtáblák és fényreklámok stb.) elhelyezése előtt be kell szerezni a Képviselő-testület illetékes bizottságának és a városi főépítésznek a véleményét.

37. Gépjárművek elhelyezése

37. §

- (1) Az építmények által keltett gépkocsi elhelyezési igényt az OTÉK szerint kell kiszámolni és a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével kielégítésüket az építmény telkén kell biztosítani.
- (2) A parkolási igény kielégítésére - a lakás és szállásfőhely által keltett igény kivételével – az utak területe is figyelembe vehető, a tulajdonos illetve kezelő hozzájárulásával.
- (3) Tömbtelkes területeken a többlet parkolóhelyek biztosíthatóságát az egész tömbre készített parkolómérleggel kell igazolni.
- (4) Egy adott területen nem biztosítható gépjármű-várakozóhelyekkel kapcsolatosan az önkormányzat parkolási rendeletet alkothat, melyben a hiányzó várakozóhelyek megváltásáról is rendelkezhet.

38. Közművesítés, hírközlés

38. §

- (1) Újonnan beépítésre szánt területen az építés engedélyezés feltétele a teljes közművesítettség.
- (2) Önálló távközlési antennatorony, szélérőmű nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a szabályozási tervben jelölt helyi védelem alatt álló, természeti, régészeti érdekű területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.
- (3) Nagy- és közép feszültségű elektromos vezeték (légvezetékként), valamint 10m-nél magasabb önálló adó-ill. antennatorony beépítésre szánt területen, kertterületen, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen nem helyezhető el.

39. Telekalakítás

39. §

- (1) Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha az általa érintett minden telek és a rajta már meglévő létesítmény a telekalakítás után is megfelel a rá vonatkozó övezeti előírásoknak. Meglévő telekcsoport újraosztásakor a táblázatban foglalt zárójeles értékek is figyelembe vehetők.
- (2) Az egyes teleknagyságokhoz megengedett legkisebb telekmélység és – szélesség értékeket az 1. számú melléklet tartalmazza. Meglévő telekcsoport újraosztásakor a táblázatban foglalt zárójeles értékek is figyelembe vehetők.

VI. Fejezet
Záró rendelkezések

40. Hatályba léptető rendelkezések

40. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 60. napon lép hatályba.

41. Átmeneti rendelkezések

41. §

E rendelet rendelkezéseit – amennyiben ez a kérelmező szempontjából kedvezőbb – a korábban keletkezett, de még el nem bírált ügyekben is alkalmazni lehet.

42. Hatályon kívül helyező rendelkezések

42. §

Hatályát veszti az építés helyi szabályairól szóló korábbi, 30/2010.(XII.16.) önkormányzati rendelet.

Komló, 2012. december 12.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

1. számú melléklet a .../2012. (XII.) önkormányzati rendelethez

1.sz. melléklet:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Terület felhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb telekagyság (m ²)	Beépítettség %	Építménymagasság ² (m)
	övezet	betűjele	sorszám				
Lf		K, T		K, O	900 (700)	30	4,5
Lke		K		K, SZ	700 (400)	30	6,0 (7,5)
		R	1	O, K, SZ	700	30	6,0
			2	O	900	30	6,0
		T	1	SZ	900	30	6,0
			2	T	5000	20	9,5
Lk		K	1	K, SZ	700 (400)	40	9,5
			2	Z, O	400	60	6,0
			3	K, Z	400 (250)	60	4,5
		T		SZ	1000	40	7,5
				SZ	1500	40	12,5 (33,0)
Ln		K, R	1	K	100	80	4,5
		K	2	K	2000	30	10,5
		T		K	500	60	7,5
	g	K		Z (K)	-	100	6,0
	gk	K		SZ, Z	-	80 ³	6,0
		K		K	1500	50 (60)	12,5 (33,0)
		R	1	SZ	1500	50	12,5
Vr ⁴		R	2	SZ	2000	30	9,5
				SZ	5000 (3000)	35 (60)	12,5
Vk		K		SZ	2000 (1500)	35 (60)	9,0 (12,5)
Gksz		R	2	SZ	600 (400)	35 (60)	9,0
			3	SZ	2000 (1500)	50 (60)	9,0 (12,5)
			1	SZ	1000	50	9,0
		T	2	SZ	10000	50	9,0
				SZ	600	35 (60)	9,0
Gi		K		SZ	1000	50	12,5
		R	1	SZ	10000	50	12,5
			2	SZ	10000	50	12,5
Üu		K, T	1	K	5000	15	6,5
		K	2	K	5000	15	3,5
Üh		K	1	K	600	20 (K)	3,5
			2	K	600	20 (K)	6,5
		T		SZ	500	20	6,5
		T		SZ (K)	900 (400)	30 (50)	6,5
	e			SZ	2000	20	4,5
Kt		K		K	5000	20	10,5 ⁵
Ks							
Kh		K	1	SZ	5000	40	12,5
		K	2	SZ	1000	20	6,5
Kk		K		SZ (K)	5000	40	12,5
Kf		K		SZ	5000	40	12,5
Kb		K		K	10	10	7,5
Ka		T		SZ	2000	20	4,5

Övezet betűjele: K = kialakult, R = rekonstrukció, T = tervezett

Zártorú beépítésnél az utcára merőleges épületszárny melletti oldalkert szélessége nem lehet kevesebb az erre a számyra megengedett építménymagasságnál.

Meglévő üszötelses beépítések esetén új telkek akkor alakíthatók ki, ha a táblázatokban megadott beépítési és zöldfelületi paraméterek a tömbre továbbra is betarthatók.

Az egyes teleknagyságokhoz megengedett legkisebb telekmélység és -szélesség					
Telek terület (m ²)	Legkisebb mélység (m)	Legkisebb szélesség (m)			
		Z	O	SZ	IKR
100	8	8	-	-	-
400	25	12	14	14	-
600	30	16 (14)	16 (14)	16 (14)	16 (14)
700	30	18 (14)	18 (14)	18 (14)	18 (14)
800	30	18 (14)	18 (14)	18 (14)	18 (14)
900	30	18 (14)	18 (14)	18 (14)	18 (14)
1000	35	20 (14)	20 (14)	20 (14)	20 (14)
1500	35	-	20 (16)	20 (16)	-
2000	40	-	-	30 (20)	-
5000	50	-	-	50 (30)	-
10000	100	-	-	100 (70)	-

Az egyes beépítettségekhez tartozó legkisebb zöldterületi arány			
Beépítettség %	Zöldfelületi arány (%) ⁶ /		
	lakó- és üdülő területen	gazdasági- és vegyes területen	különleges területen
10	-	-	10
15	70	-	-
20	70	-	50 ⁸
30	55	-	-
35	-	30	-
40	45	25	50
50	-	25	-
60	20	-	-
80	0	-	-
100	0	-	-

¹ A lakótelek 60 m-nél mélyebb területre nem építhető be és beépítettség kiszámításánál nem számít be a telek területébe

² Zártorú beépítésnél az utcára merőleges épületszárny építménymagassága nem lehet több, mint 4,5m

³ A megengedett legnagyobb beépítettség értéke a tömb egészére értendő és igazolandó

⁴ A Vt övezetekben a korábbi évtizedekben kialakult kis (1500 ill. 2000m² alatti) telkek telekalakítása során minden, a telek méretét növelő telekalakítás engedélyezhető. A beépítettség meglévő mértéke ennek során megtartható.

⁵ A megengedett építménymagasság tűzoltó gyakorló-mászfal esetén legfeljebb 15,0m lehet

⁶ de legalább 20 m²/lakás zöldfelület, amibe parkoló, út, járda, terasz, nem számítható be, de beleszámít a nem szilárd (vízáteresztő) burkolatú kerti út

⁷ A pince, vagy pincszint felett legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületét és a tetőkert zöldfelületét a telek zöldfelületi arányának számítása során figyelembe kell venni

⁸ Hulladékkezelési különleges területen 30 %

ÖRÖKSÉGVÉGELMI KATASZTER

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek katasztere

	Helynév	Régészeti örökség	Hrsz	Védettség
01	<i>Komló-Mánfa, Kőlyuk</i>	<i>Paleolit barlanglakás</i>	-	<i>Természetvédelmi?</i>
02	Komló, új köztemető É-Ny-i része 24804	Késő bronzkori halomsíros kultúra telepe	8303 (EOV X96161 Y588841)	-
03	Komló-Mecsekjánosi, Közüzemi völgy 20396	Római villa	0199/49-65, 2815/6, 2818/1, 2819 Védőövezet: 0129, 0199/66, 2806/4-6, 2809, 2810/4, 2811, 2818/2-3 (EOV X96506 Y588499)	Minisztériumi rendelettel védett régészeti lelőhely
04	Komló-Mecsekfalu, Szopoki rét 24806	Római villa	1520, 1521/29-30 (EOV X94108 Y587162)	-
05	Komló-Dávidföld, Zengő u. 14. 24808	Késő római téglasír	1521/30	-
06	Komló-Mecsekjánosi puszta	Jánosi alsó és felsőfalu feltételezett helye	0172/11	-
07	<i>Komló-Mánfa</i>	<i>Középkori Mánfa (Málfalva faluhelye)</i>	-	-
08	Komló-Monaj	Elpusztult középkori falu (Monachy) feltételezett helye	-	-
09	Komló	Középkori Komló (Cumplow) falu helye	-	-
10	Komló-Kisbattyán	Római villa	681/1, 682/12, 687, 1162/29	-
11	Komló-Mecsekfalu (Szopok)	Középkori Szopok falu helye	020/10, 023/4,8,9, 023/11,29, 1595/1-2, 1596/1-2, 1597-1603, 1631-1640, 1641/1-2, 1643-1645	-
12	Komló-Kökönyös	Középkori Kökényös (Kwkenyes) falu feltételezett helye	2338-39, 2352-55, 2419-20	-
13	Komló, Hasmányhegy 73039	XV. századi templomrom és valószínűsíthető temető	943/1, 959, 960/2 (EOV X93916 X590092)	Műemléki
14	Komló	Keményfalva (Kemefalua) falu feltételezett helye	0128-21-22	-

15	Komló-Mecsekjánosi	A középkori Csépán falu helye	0105/1-7, 0106/1-7	-
16	Komló-Zobákpuszt	A középkori Zobák (Zabaguy) falu helye	0276, 5823, 5824/1-2, 5825, 5826/1-2, 5827/1 5827/4-8	-
17	Komló-Sikonda	A középkori Sikonda (Sicund) falu helye	-	-
18	<i>Komló-Mánfa templom</i>	<i>Árpád kori templom</i>	-	<i>Műemléki</i>
19	<i>Komló-Mánfa</i>	<i>Középkori Peterde faluhelye</i>	-	-
20	<i>Komló-Budafa</i>	<i>Rácok falujának helye</i>	-	-
21	Komló-Újfalu	Középkori Nova Villa település feltételezett helye	-	-
22	<i>Komló-Pécs-Budafa</i>	<i>Középkori Budafa falu helye</i>	-	-
23	Komló (Mánfa vagy Kishajmás mellett)	Elpusztult középkori Szent Imre falu feltételezett helye	-	-
24	Komló-Gadánypuszt	Középkori Gadány (Gadan) falu feltételezett helye	-	-
25	Komló, Szögehegy 52352		0248, 0249 (EOV X95681 Y591541)	
26	Mézes-rét		0268/6 (EOV X95170 Y592427)	
27	Mézes-rét II		0268/6 (EOV X95342 Y592289)	

Megjegyzés: A Komló jelenlegi közigazgatási határán kívüli régészeti emlékek kurzív, a nyilvántartott régészeti lelőhelyek vastag szedéssel jelzettek

HELYI VÉDELEM ALÁ VONT ÉPÍTETT ÉRTÉKEK KATASZTERE**T E R Ü L E T I É R T É K V É D E L E M :**

1	Komló, Városház tér egybefüggő szocialista-realista épületegyüttese (volt pártszékház, posta, polgármesteri hivatal, Béke szálló)
2	Komló, Templom tér, rk. templom, Május 1. Művelődési Ház és az azokat összekötő árkádsor
4	Mecsekjánosi – a templom, plébánia és a kálvária környéke
3	Kisbattyán – a teljes település
4	Mecsekfalu – a templom környéke

EGYEDI ÉRTÉKVÉDELEM**O R S Z Á G O S A N V É D E T T M Ű E M L É K E K**

	utca/tér/házszám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Régi temető: Majális tér 6.	959 Műemléki környezet: 943/1, 960/1-2, 918, 919, 956/2	Templomrom, gótikus, 13-15. század	M III 198 1311/ 1964
2	Mecsekjánosi, Iskola u. 35.	2545 Műemléki környezet: 2544/2, 2546, 2548, 2582, 2583, 2584	R.k. templom, klasszicizáló későbarokk, 1810	M III 197 22509/ 1958
3	Komló, Mecsekjánosi- puszta	0172/11 védelmi környezet: 0172/10, 0174/2, 0172/14, 0158, 0173	Jánosi Engel Adolf kastélya	(604/0105/00 2/2010)

HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

KOMLÓ – KISBATTYÁN

	utca/tér/házzszám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Fő u. 3	5641	gazdasági épület	H-2
2	Fő u. 4.	5642/1	lakóház, gazdasági épület	H-2
3	Fő u. 16.	5654	lakóház	H-2
4	Fő u. 33.	5620	lakóház, gazdasági épület, utcai kerítés	H-2
5	Fő u.	5615	Templom	H-1
6	Fő u.	5615	Feszület	H-1
7	Fő u.	5602	Feszület	H-1

KOMLÓ - MECSEKJÁNOSI

sorsz	utca/tér/házzszám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Fő u. 54.	2770	lakóház, gazdasági épület	H-2
2	Fő u. 60.	2767/1,2	lakóház	H-2
3	Fő u. 66.	2764	lakóház	H-2
4	Iskola u.29.	2542	lakóház	H-2
5	Iskola u.37.	2548	gazdasági épület	H-2
6	Iskola u.51.	2557	kovácsoltvas kapu	H-2
7	Iskola u.46.	2579	volt postaépület	H-2
8	Iskola u.35.	2545	rk. templom	
9	Iskola u.61.	2639/1	feszület	H-1
10		2802	feszület	H-1
11		2546	kálvária	H-1

KOMLÓ - ZOBÁKPUSZTA

sorsz	utca/tér/házzszám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Zobákpusztá	5827/1	lakóház	H-2

KOMLÓ - MECSEKFALU

sorsz	utca/tér/házzszám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Mecsekfalu 16.	1615	gazdasági épületek	H-2
2	Mecsekfalu 20.	1613	kovácsoltvas kerítés	H-2
3	Mecsekfalu 22.	1612	lakóház	H-2
4	Mecsekfalu 23d.	1610	gazdasági épület	H-2
5	Mecsekfalu 28.	1609	lakóház	H-2
6	Mecsekfalu 31.	1567	lakóház, gazdasági épület	H-2

7	Mecsekfalu 33.	1568/1	lakóház	H-2
8	Mecsekfalu 38.	1604	kovácsoltvas kerítés	H-2
9	Mecsekfalu 40.	1603	kovácsoltvas kerítés	H-2
10	Mecsekfalu 41.	1571	kovácsoltvas kerítés	H-2
11	Mecsekfalu 45.	1574	lakóház, gazdasági épület	H-2
12	Mecsekfalu 49.	1576	lakóház	H-2
13	Mecsekfalu 53.	1579	lakóház	H-2
14	Mecsekfalu 54.	1592	gazdasági épület, kútház	H-2
15	Mecsekfalu 55.	1580	gazdasági épület	H-2
16	Mecsekfalu 59.	1582	lakóház	H-2
17	Mecsekfalu 61.	1584	gazdasági épület	H-2
18	volt szőlőhegy	1648, 1649, 1652, 1653,	présházak	H-2
19		8001/3	feszület	H-1
20		1667	feszület	H-1

KOMLÓ - MECSEKJÁNOSI

sorsz	utca/tér/házszám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Fő u. 54.	2770	lakóház, gazdasági épület	H-2
2	Fő u. 60.	2767/1,2	lakóház	H-2
3	Fő u. 66.	2764	lakóház	H-2
4	Iskola u.29.	2542	lakóház	H-2
5	Iskola u.37.	2548	gazdasági épület	H-2
6	Iskola u.51.	2557	kovácsoltvas kapu	H-2
7	Iskola u.46.	2579	volt postaépület	H-2
8	Iskola u.35.	2545	rk. templom	
9	Iskola u.61.	2639/1	feszület	H-1
10		2802	feszület	H-1
11		2546	kálvária	H-1

Helyi védelem alá vont természeti értékek katasztere

- 0128/18 hrsz. alatt felvett, a Komló Város Önkormányzat tulajdonában lévő 3,785 ha területen feltárt kettő miocénkori kőzetfal, „Mecsekjánosi Természeti Emlék” néven helyi jelentőségű természeti területként védett.
- Sikondai Pihenőpark Helyi Természetvédelmi Terület (továbbiakban védett természeti terület) elnevezéssel, helyi jelentőségű védett természeti területként védett a Komló Város közigazgatási területén lévő, Komló 010 helyrajzi számú, összesen 4,2547 ha kiterjedésű földrészlet.
- Sikondai-tavak Helyi Természetvédelmi Terület (továbbiakban védett természeti terület) elnevezéssel, helyi jelentőségű védett természeti területként védett a Komló Város közigazgatási területén lévő, összesen 8,5804 ha kiterjedésű terület.

- Komló, Csermaalja Helyi Természetvédelmi Terület elnevezéssel, helyi jelentőségű védett természeti területként védett.
- Erzsébet királyné fája természeti emlék 1667. hrsz. alatt felvett, a Római Katolikus Egyházközség tulajdonában álló mecsekfalui temetőben található „hársfa” (*Tilia cordata* Miller) természeti emlék került védelemre 2003 évben.

A 14/2010. (V.11.) KvVMrendelet mellékleteként megjelent lista az európai jelentőségű természetvédelmi területekkel (Natura 2000) érintett komlói földrészletekről.

0101, 0102, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0104, 0105/1-7, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0113, 0114/2-8, 0137/2-14, 0137/3-14, 0138, 0140, 0141, 0142, 0143, 0144/1-3, 0145, 0146, 0147, 0148, 0149/3-4, 0149/6-11, 0149/15-49, 0150/1-8, 0151/1-5, 0152, 0153, 0154/2-4, 0156, 0157/1-4, 0159/2-6, 0159/12-25, 0160, 0161, 0162, 0163/1-7, 0164/1-7, 0165, 0166, 0167, 0168, 0169, 0170, 0171/3, 0172/18-19, 0176/1-4, 0177, 0178/7-8, 0245, 0246, 0247/1-2, 0248, 0249, 0250, 0251, 0252, 0253, 0254, 0255, 0256/2-4, 0258, 0259, 0260, 0261, 0262, 0263, 0264, 0266, 0267, 0268/2,4,5, 0268/6-7, 0269, 0270/1-2, 0279, 0280/1, 0280/3-8

FONTOSABB JOGSZABÁLYOK

Településrendezés, építésügy:

- 1997.évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 2003.évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről
- 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- Baranya megyei Önkormányzat Közgyűlésének 14/2012(VI.) rendelete Baranya megye Területrendezési tervéről
- 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet
- 277/2008.(XI.24.) Korm.rendelet

Kulturális örökség védelme:

- 1997. évi CLXIV. Törvény a kulturális örökség védelméről
- 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet

Földvédelem:

- 2007.évi CXXIX. Törvény a termőföld védelméről

Növény- és talajvédelem:

- 2007.évi CXXIX. Törvény a termőföld védelméről
- 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet
- 43/2007.(VI.1.) FVM rendelet
- 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet
- 50/2001.(IV.3.) Korm.rendelet
- 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet

Természetvédelem:

- 1996.évi LIII. Törvény a természet védelméről
- 2008.évi XCI. Törvény a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. Törvény, a természet védelméről szóló 1996. Évi LIII. Törvény, valamint egyéb törvények módosításáról

Ingtatlannyilvántartás:

- 1997.évi CXLI. Törvény az ingatlannyilvántartásról
- 109/1999. FVM rendelet az ingatlannyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról
- 338/2006. Korm.rendelet

Erdőgazdálkodás:

- 2009.évi XXXVII. Törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról
- 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet az erdőtörvény végrehajtásáról

Hírközlés:

- 2003.évi C. Törvény az elektronikus hírközlésről
- 29/1999.(X.6.) KHVM rendelet
- 362/2008.(XII.31.) Korm.rendelet

Környezetvédelem:

- 1995.évi LIII Törvény. A környezet védelmének általános szabályairól
- 2/2005.(I.11.) Korm.r. egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról
- 306/2010.(XII.23.) Korm.r. A levegő védelméről
- 4/2004.(IV.7.) KvVM-ESZCSM-FVM r. A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről
- 2000.évi XLIII törv. A hulladékgazdálkodásról
- 16/2001. (VII.18.) KÖM r. A hulladékok jegyzékéről.
- 1/1986.(II-21.)ÉvM-EüM r. A köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységről
- 213/2001(VI.14.)Korm.r. a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- -16/2002.(IV.10.) EüM r. A települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről
- 241/2001.(XI.10.)Korm.r. A jegyző hulladékgazdálkodási feladata és hatásköre
- [5/2002.\(V.5.\)](#) KvVM r. A települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól
- 224/2004(VII.22.) Korm.r. A hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről
- 20/2006.(IV.5.) KvVM r. A hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről
- 1995.évi LVII. Törvény. A vízgazdálkodásról
- 38/1995.(IV.5.) Korm.r. A közműves ivóvíz ellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről.
- 27/2006.(II.7.) Korm.r. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről.
- 27/2004. (XII.25.) KvVm r. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása
- 6/2009.(IV.14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelete a felszín alatti víz és a és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- 240/2000.(XII.23.)Korm.r. A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről
- 219/2004.(VII.21.) Korm.r. A felszín alatti vizek védelméről.
- 220/2004.(VII.21.) Korm.r. A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól.
- 93/2007.(XII.18.)KvVM r. a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- -284/2007.(X.29.)Korm.r. a környezeti zaj és rezgésvédelem egyes szabályairól
- 27/2008.(XII.3.)KvVM-EüM r. a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- ÚT 2-1.302:2006 Közúti közlekedési zaj számítása

Tűzvédelem, katasztrófavédelem

- 1996. évi XXXI. Törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról
- 2011.évi CXXVIII. Törvény a katasztrófavédelemről
- 28/2011.(IX.6.) BM rendelet (OTSZ)