

# **ELŐTERJESZTÉS**

## **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2016. november 24-én**

**tartandó rendkívüli ülésére**

Az előterjesztés tárgya: **Komló Város Helyi Építési Szabályzata 2016. évi 2. számú módosításának véleményezési szakaszában beérkezett vélemények megismerése, az arra adott válaszok elfogadása.**

Iktatószám: .

Melléklet:

1. Eljárási dokumentumok a beérkezett véleményekkel
2. A vélemények alapján pontosított dokumentáció

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Polgármesteri Iroda  
Dr. Kovács Péter városi főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

| <b>Bizottság</b>                            | <b>Hatáskör</b>          |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| Gazdasági és településfejlesztési bizottság | SZMSZ 29. § (2) bekezdés |
| Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság   | SZMSZ 29. § (2) bekezdés |
|                                             |                          |
|                                             |                          |
|                                             |                          |

Egyéb megjegyzés:

.....

A határozatot kapják:

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete, 78/2016 (V.26.) határozatával településrendezési eszközeinek módosítását határozta el. Ezt követően két alkalommal a 129/2016. (VII.14.) és a 138/2016. (VIII.25.) határozataival a módosítási szándékokat kiegészítette. Ezen döntések alapján állt össze a településrendezési eszközök 2016 évi 2. számú módosítása, mely 23 módosító indítvány tartalmaz.

A módosító indítványok előzetes véleményeztetése (előzetes tájékoztatási szakasz) két körben lezajlott. Ezt követően, a településrendezési tervek módosításával megbízott tervező (Hübner Tervező Kft.) kidolgozta a módosítás véleményezésre alkalmas dokumentációját, melyet a teljes eljárás szabályinak megfelelően véleményezésre megküldtem az érintetteknek.

(Az érintettek köre: a jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek, szomszédos önkormányzatok, valamint a partnerek. A partnerek körét, tájékoztatásuk módját Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete 16/2014. (X. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott, az SZMSZ IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rendjében rögzítette.)

A módosítási eljárás véleményezési szakaszában a partnerek részéről észrevétel nem érkezett. Az érintett államigazgatási szervek, önkormányzatok részéről 14 írásbeli vélemény érkezett be. Nyolc érintett észrevételt nem tett a módosítással kapcsolatban, hat érintett észrevételt, javaslatot fogalmazott meg.

A beérkezett vélemények többsége a módosítási dokumentáció kisebb pontosítását igényli. Egy esetben került rögzítésre olyan vélemény (Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály – Állami Főépítész), mely a módosítási szándék további indoklását igényelte.

A beérkezett véleményeket, az abban foglaltak összefoglalását, és az észrevételekre adott válaszokat az előterjesztés 1. melléklete (Eljárási dokumentumok) tartalmazza részletesen.

Előzőek, illetve az 1. mellékletben részletesen bemutatott Eljárási dokumentumok alapján kijelenthető, hogy a véleményezési szakaszban kisebb, pontosítást igénylő észrevételek érkeztek. Egymásnak ellentmondó, véleményeltérést tartalmazó vélemények nem maradtak fenn, egyeztető tárgyalás megtartása nem indokolt.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben megjelölt, érintett véleményezők a dokumentáció megismerése alapján, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartották indokoltnak.

A beérkezett vélemények alapján pontosított módosítási dokumentációt az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.



A véleményezési eljárás jelen szakaszában Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladata a beérkezett vélemények megismerése után az azokra adott válaszok, illetve az azokban foglaltak alapján végrehajtott pontosítások elfogadása. Ezt követően küldhető el a pontosított módosítási dokumentáció az állami főépítész részére, hogy az elfogadáshoz szükséges záró véleményét megadja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat szíves elfogadását annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök módosítása mielőbb befejeződhessen.

### **Határozati javaslat**

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Gazdasági és településfejlesztési, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság állásfoglalásának figyelembevételével megtárgyalta a város településrendezési eszközei 2016. évi 2. számú módosításának véleményezési szakaszában beérkezett véleményeit, és az alábbi határozatot hozza:

- 1) A képviselő-testület az előterjesztésből megismerte és megtárgyalta a város településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. számú módosításának véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket.
- 2) A képviselő-testület elfogadja az 1. mellékletben csatolt Eljárási dokumentumokban szereplő összefoglalót.
- 3) A képviselő-testület az előterjesztésből megismerte és megtárgyalta a város településrendezési eszközeit érintő, a 2. melléklet szerinti pontosított módosítási dokumentációt.
- 4) A képviselő-testület megállapítja, hogy a rendelkezésre álló információk szerint a tervezett módosítások várható környezeti hatása nem jelentős, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.
- 5) A képviselő-testület utasítja a városi főépítészt a módosítás végső szakmai véleményezési szakaszának megindítására.

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** Dr. Kovács Péter városi főépítész

***Komló, 2016. november 21.***

**Polics József**  
polgármester

# KOMLÓ

**2016/2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ELJÁRÁSI DOKUMENTUMAI**

**VÉLEMÉNYEZÉS**

## **ELJÁRÁSI DOKUMENTUMOK**

ÖSSZEFOGLALÓ A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSRÓL  
A BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELKERE ADOTT VÁLASZOKRÓL

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEZÉSRE ADOTT VÁLASZAIVAL

**KOMLÓ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2016/2 MÓDOSÍTÁSA**  
**A TERVKÉSZÍTÉSI ÉS A VÉLEMÉNYEZÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA**

---

Komló Város polgármestere a településrendezési eszközök módosítási dokumentációját, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32§. (4)-(6) bekezdésbe foglaltak szerint, teljes eljárás rendjének megfelelően tájékoztatásra illetve véleményezésre megküldte az érintetteknek.

A véleményezési szakaszban beérkezett leveleket az 1. melléklet tartalmazza.

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

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- BAMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- BAMKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- BAMKH Műszaki Engedélyeztetési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
- BAMKH Pécsi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
- BAMKH Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály

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

**BAMKH Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály - Építésügyi Osztály**

1. BAD/15/174-6/2016 ügyiratszámú levelének 1. pontjában tett észrevétele szerint tervlapok méretarányát megváltoztattuk, M=1:2000 szabályozási tervi kivágatok kerülnek dokumentálásra.
2. A 3. sz. pontban tett észrevételében a 943/8 hrsz-ú engedéllyel épült épület alaptérképi jelölését hiányolta. A kérelmező az épület földhivatali nyilvántartásba vételi bejelentésének nem tett eleget, de jelen módosítási eljárás kapcsán ismételten felhívtuk erre a figyelmét.
3. A 6., 15., 17.,18. pontban tett észrevételében - az 5., 16., 19. és 20-as számú módosítások kapcsán - a biológiai aktivitásérték visszapótlásának szükségességére hívta fel a figyelmet, amelyet tudomásul vettünk és a biológiai aktivitás értéke fejezetben leírtaknak megfelelően járunk el. A módosítási leírásokat pontosítottuk.
4. A 16. pontban kérte a szabályozási és szerkezeti tervi eltérések, rajzi hibák javítására vonatkozó tervlapok (kivágatok) eredeti méretarányának megfelelő dokumentálását, amelyekkel – kérésének megfelelően - a végső szakmai vélemény kérésére megküldendő dokumentációt kiegészítettük.
5. A 8. sz. módosítással kapcsolatban a terület adottságaira illetve történeti hagyományokra tekintettel a terület-felhasználás módosítását aggályosnak találta.

A terület adottságait megvizsgáltuk. A Fő utca és a vasút közötti területek azon részeinek átsorolását javasoltuk csak, ahol a telkek majdnem fele ma is beépített. A terület használatának igénye mára megváltozott, a kertes mezőgazdasági művelés itt megszűnőben van. A területsávban, az út mentén kisebb szolgáltatások megjelenése támogatható, melyek a hatályos szabályozás ellenére is megjelentek már. A csapadékvizek területre jutását a szomszédos vasúti töltés megakadályozza. A területre új öveztet alakítottunk ki, mely az építés feltételeit megfelelően tartalmazza. Mindezek alapján kérem módosítási szándékunk elfogadását.

6. 20. pontban a – Kr – építési övezet előírására tett észrevétele szerint a HÉSZ Különleges-rekreációs területre vonatkozó szabályozást kiegészítettük, a HÉSZ metodikájának megfelelően az építési övezetet kategóriába soroltuk.

#### **BAMKH Műszaki Engedélyeztetési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály**

ÚT/222/8/2016 ügyiratszámú levelében a 9-10. számú módosítás kapcsán a Hizlalda utca elejére tervezett buszforduló kialakításával, területi igényével kapcsolatban tett észrevételt.

A 9-10. sz. indítványhoz készült vázlattevé a közutak tervezése tárgyú útügyi műszaki előírás 4.14 pontjában említett, azóta megjelent e-UT 03.07.24 jelű, a közúti közösségi közlekedés létesítményeinek tervezését szabályozó útügyi műszaki előírás alapján készült.

A létesítmény geometriai alapformája az e-ÚT előírás 9.a ábrája szerint, a kanyarodási sugarak, járdasziget mérete szóló buszra méretezve, a ki- behajtás pedig az útsatlakozások elhelyezkedéséhez igazodva készült.

A buszforduló észrevétele szerint került kialakításra.

#### **BAMKH Földhivatali Főosztály**

A Főosztály 10.043/2016 ügyiratszámú levelében a rendezési tév módosítás véleményezésre megküldött előzetes tájékoztatásként a rendezési tév módosítása során általánosan alkalmazandó jogszabályokat foglalta össze.

Azok áttanulmányozását követően megállapítottuk, hogy a – szabályozási tévet is érintő indítványok közül - az 1., 2., 5. 6., 7., 8., 9-10., 11., 13., 14., 16., 19., 20., 21. számú indítványok, belterületi illetve - 22. számú módosítás esetében – beépítésre szánt, a művelésből már kivont területeket érintenek. Ezen esetekben - újonnan - termőföld igénybevétele nem történik.

A 3. – egykori bányaterületen tervezett ipari területek – illetve a 23. – napelempark terület – indítványok új még művelés alatt álló területeket vesznek igénybe. A tényleges használat kialakítását megelőzően a tájékoztatásában küldött jogszabályoknak megfelelően járunk el. Levelében a módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.

#### **Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke**

A Megyei Főépítész 394-9/2016 ügyiratszámú levelében a rendezési tév módosítás véleményezési dokumentáció megoldásaival egyetértett az anyagával tartalmával kapcsolatban jelezte hogy a biológiai aktivitás érték számítást a településszerkezeti tévben kell igazolni.

Észrevétele alapján a biológiai aktivitásérték változásának összefoglalásával kiegészítettük a Településszerkezeti tév leírását.

## **Duna – Dráva Nemzeti Park Igazgatóság**

Véleményezésre megküldött DDNPI-1597-13/2016 ügyiratszámú levelében a 22. számú módosítással érintett területtel kapcsolatban, a terület egy részének Országos Ökológiai Hálózat Magterületének érintettségére és a védett területen betartandó jogszabályi környezetre hívta fel a figyelmet.

A rendezési terv a védett területet lehatárolta, a módosítás során a beépítésre szánt terület ennek figyelembevételével került kijelölésre.

## **Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság**

Az Igazgatóság véleményében egyetértett a módosuló területekkel kapcsolatban, továbbá felhívta a figyelmet, hogy a 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM együttes rendelet szerint a város közigazgatási területe belvízzel és nagyvízi mederrel érintett és tájékoztatott az érintettség kapcsán betartandó jogszabályokról, a település Vízkár-elhárítási tervének felülvizsgálati kötelezettségéről.

A veszélyeztetettség kapcsán betartandó jogszabályokat áttanulmányoztuk, a Vízkár-elhárítási terv felülvizsgálatára vonatkozó kötelezettségünket tudomásul vettük.

Előzőek alapján megállapítható, hogy a beérkezett észrevételek alapján a módosítási dokumentációt pontosítottuk. Véleményeltérés nem maradt fenn, egyeztető tárgyalás kezdeményezése nem indokolt.

Komló, 2016. november 24.

.....  
Polics József  
polgármester

  
**HÜBNER Tervező Kft.**  
7621 Pécs, János u. 8.  
Adószám: 13091181-2-02  
.....  
Dr. Hübner Máttyás  
vezető tervező

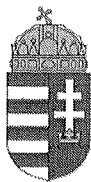


## ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEZÉSRE ADOTT VÁLASZA

| államigazgatási szerv                                                                                                | észrevételt<br>nem tett | észrevételt<br>tett |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság                                                                                 |                         |                     |
| Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság                                                                        |                         |                     |
| Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály                                         |                         |                     |
| Baranya Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály                                                              |                         |                     |
| Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke                                                                     |                         |                     |
| Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Osztály Építésügyi Osztály |                         |                     |
| Baranya Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály                 |                         |                     |
| Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, vasúti és Hajózási Hivatal                                                       |                         |                     |
| Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala                      |                         |                     |
| Duna – Dráva Nemzeti Park Igazgatóság                                                                                |                         |                     |
| Baranya Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály                        |                         |                     |
| Baranya Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály                     |                         |                     |
| Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály                                  |                         |                     |
| Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság                                                                                    |                         |                     |







BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ügyiratszám: **BAD/15/174-6/2016.**  
ügyintéző: Szabó Anita  
tel.: 72/795-350  
e-mail: [szabo.anita@baranya.gov.hu](mailto:szabo.anita@baranya.gov.hu)

idegenszám: 3473-40/2016.  
ügyintézőjük: dr. Kovács Péter

**Komló Város Polgármesteri Hivatala**  
**Polics József Polgármester Úr részére**

**Komló**  
**Városház tér 3.**  
**7300**

**Tárgy:** Komló Város településrendezési terve 2016. évi 2. sz. módosításának véleményezése

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

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

1. A megküldött dokumentációt áttanulmányozva megállapítható, hogy a módosítással érintett területek egyes esetekben a szabályozási tervi kivágatok méretarányából adódóan olvashatatlanok és a későbbiekben használhatatlanok lesznek. Az övezettel több esetben kitakarja a hrsz-t. Kérjük, hogy a módosítások a végső szakmai véleményezési szakaszban legalább 1:2000 méretarányú tervlapokon kerüljenek dokumentálásra.
2. **1. sz. módosítás-7750 hrsz-ú ingatlant érintő Köu-3 jelű tervezett közlekedési terület megszüntetése, és az érintett területek Lke-R1 építési övezetbe sorolása:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
3. **2. sz. módosítás-943/7-8 hrsz-ú ingatlanok Z1 övezetből Lke-K építési övezetbe sorolása:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk. Itt jegyezzük meg, hogy a módosítás leírása szerint a 943/8 hrsz-ú telken engedéllyel épült lakóépület áll, mely az alaptérképen viszont nem szerepel.
4. **3.sz. módosítás-Kossuth és Béta Aknai ipari gazdasági területek övezeti besorolásának pontosítása:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
5. **4. sz. módosítás-a HÉSZ-ben a magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes előírások törlése:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
6. **5. sz. módosítás-2413/64 és 2423 hrsz-ú telkeket érintő Gksz-R3 építési övezet területének növelése a szomszédos Z1 övezet rovására:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk, viszont felhívjuk a figyelmet a biológiai aktivitásérték visszapótlásának szükségességére.
7. **6. sz. módosítás-a 2836 hrsz-ú telket is érintő Lke-T1 építési övezet Gksz-R2 építési övezetre módosítása:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
8. **7. sz. módosítás-az 1239/5 hrsz-ú telken lévő, Ln-T és Lngk építési övezetek közötti övezethatár eltolása az Ln-T építési övezet rovására:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
9. **8. sz. módosítás-Mecsekjánosi, 2619-2633 hrsz-ú telkek Z1 övezetből Vt-R4 építési övezetbe sorolása:** a módosítást szakmailag nem támogatjuk. Az érintett terület mély fekvéséből adódóan belvízzel veszélyeztetett, mely megnehezíti az építést. Valószínűleg a múltban is emiatt nem épült

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály  
Építésügyi Osztály

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

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

be ez a terület. Javasoljuk, hogy ezen terület a történelmileg kialakult használatnak megfelelően kertes mezőgazdasági területként kerüljön kiszabályozásra.

10. **9-10. sz. módosítás-2686-2689 hrsz-ú ingatlanok Mke-K övezetből Gi-K építési övezetbe sorolása, valamint a 2690 hrsz-ú telek Mke-K övezetből közlekedési területbe sorolása:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
11. **11. sz. módosítás-Vt-R1 jelű építési övezet beépítettségének kiegészítése oly módon, hogy sportcsarnok esetében 80%:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
12. **12. sz. módosítás-a HÉSZ Lf építési övezetére vonatkozó megengedett legnagyobb építménymagasságnak a terepadottságokhoz való igazítása:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
13. **13. sz. módosítás-1520/3 hrsz-ú telket érintő Gksz-R1 építési övezet növelése a szomszédos Z1 övezet rovására:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
14. **14. sz. módosítás-3208 hrsz-ú ingatlan telekhatár-rendezése:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk.
15. **16. sz. módosítás-Gizella és Flóra utca szabályozási szélességének a kialakult állapothoz való igazítása:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk, viszont felhívjuk a figyelmet a biológiai aktivitásérték visszapótlásának szükségességére.
16. **17. sz. módosítás-szerkezeti és szabályozási tervi eltérések, rajzi hibák javítása:** a módosítással elvben kifogást nem emelünk, viszont a végső szakmai véleményezésre szánt dokumentációban kérjük ezen korrekciókat is eredeti méretarányban bemutatni. Felhívjuk a figyelmet, hogy végső szakmai véleményünk kiadásának feltétele ezen kiegészítés megléte.
17. **19. sz. módosítás-2473, 2413/58 hrsz-ú ingatlanokon működő telephely belső úthálózatáról a szabályozási vonal törlése:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk, viszont felhívjuk a figyelmet a biológiai aktivitásérték visszapótlásának szükségességére.
18. **20. sz. módosítás-1249/25, 1251 hrsz-ú ingatlanon működő szociális otthon belső úthálózatáról a szabályozási vonal törlése:** A módosítás ellen kifogást nem emelünk, viszont felhívjuk a figyelmet a biológiai aktivitásérték visszapótlásának szükségességére.
19. **21. sz. módosítás-a Sóstói utca garázsok környezetében kialakult tényleges nyomvonalának kiszabályozása és a szomszédos területek Gksz-R1 építési övezetbe és Z1 övezetbe sorolása a dokumentációban szereplő módon:** a módosítás ellen kifogást nem emelünk.
20. **22. sz. módosítás-a Sikondai út menti lovarda csökkentett területének Mák övezetből Kr építési övezetbe sorolása, valamint a szomszédos ingatlanok a tényleges művelési ágnak megfelelően Eg övezetből Mg övezetbe sorolása:** A módosítási szándék ellen kifogást nem emelünk, viszont kérjük, hogy a Mák övezetre vonatkozó, a természeti értékek védelmét szolgáló előírásokat a Kr övezetre is vegye át a szabályozás. Emellett javasoljuk, hogy a HÉSZ metodikájának megfelelően a Kr övezet is kerüljön tovább bontásra annak érdekében, hogy a 3. sz. módosításnál tapasztalt probléma elkerülhető legyen a jövőben.
21. **23. sz. módosítás-a napelempark övezethatárának pontosítása, az érintett tömb tervezett úthálózatának törlése, valamint az érintett tömb tervezett lakóterület fejlesztésének törlése és helyette Ev övezet kijelölése:** A módosítási szándék ellen kifogást nem emelünk.

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

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

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

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

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

Pécs, 2016. november 17.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:



Lukáts István  
állami főépítész

Kapja

- Címzett
- dr. Hübner Máttyás Hübner Kft. [hubner@t-online.hu](mailto:hubner@t-online.hu)
- Irattár



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

| KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL |                    |      |         |
|------------------------------------|--------------------|------|---------|
| Tárgyszám                          |                    |      |         |
| Érkeztetés dátum                   | 2016. 11. 03.      | Szám | 19491   |
| Iktatás dátum                      | 11. 03.            | Szám | 3473-H2 |
| Melléklet                          | Üi.: dr. Kovács P. |      |         |

Ügyiratszám: ÚT/222/8/2016.  
Ügyintéző: Festő Renáta  
Telefon: 72/520-461

Tárgy: Komló város településrendezési  
eszközeinek 2016. évi 2. számú  
módosítása - véleményezés

**Komló Város Polgármestere**

**Komló**

Városház tér 3.  
7300

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2016. október 12-én kelt levelükben megadott elérhetőségen keresztül internetről letöltött, Komló város településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. számú módosítását tartalmazó egyeztetési anyagot áttanulmányoztam, s arra vonatkozóan az alábbi véleményt adom:

- A 6542. j. összekötő út és a Hizlalda utca környezetében tervezett buszfordulót az ÚT 2-1.201:2008. számú „Közutak tervezése” című Útügyi Műszaki Előírás szerinti műszaki tartalommal kell megtervezni és ennek megfelelő terület szükségletet kell biztosítani a településrendezési tervben.

Pécs, 2016. október 26.

Tisztelettel:

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



  
**Gida Attila**  
főosztályvezető-helyettes





BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

|                                    |                    |      |         |
|------------------------------------|--------------------|------|---------|
| KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL |                    |      |         |
| Tikárság                           |                    |      |         |
| Érk. dátum                         | 2016. 11. 08.      | szám | 19691   |
| Ikt. dátum                         | 11. 08.            | szám | 3473-44 |
| Mell.                              | Üi.: dr. Kovács P. |      |         |

Ügyiratszám: 10.043-7/2016.

Tárgy: Komló Város településrendezési  
eszközeinek 2016. évi 2. számú módosítása  
Hiv.szám: 3473-40/2016.

**Polics Józsefő Polgármester Úr részére**

**KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**

**KOMLÓ**

**VÁROSHÁZ TÉR 3.**

**7300**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Komló Város Településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. számú módosítása tárgyában**  
főosztályunknak megküldött megkeresésére, előzetesen a következő tájékoztatást adom:

Amennyiben a módosításban megfogalmazott elképzelések megvalósítása termőföldet érint, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftvtv.) termőföld használatával és a más célú hasznosításával kapcsolatos alábbi rendelkezéseinek figyelembevételét kérem:

A Tftvtv. 6/B. § (1) bekezdése szerint: „Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatósággént működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területhasználat ne akadályozza.”

A Tftvtv. 6/B.§ (2) bekezdése szerint: „Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak -a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével- kifogást kell emelni, ha településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

- többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
- övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tftvtv. 6/B.§ (3) bekezdése szerint: „A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.”

Földhivatali Főosztály

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

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



A Tftvt. 9.§ (1) bekezdése szerint : "termőföld más célú hasznosításának minősül:

- a./ a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik;
- b./ a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése;
- c./ az Evt. hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele."

A Tftvt. 10. § (1) bekezdése értelmében: „ A termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

(2) A termőföld más célú hasznosítása *mentes az ingatlanügyi hatóság engedélye alól*, ha a termőföldet

a) a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény hatálya alá tartozó, a részarány-földkiadási eljárás során, továbbá a részarány-földkiadási eljárás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetése során keletkező új földrészletek megközelítését szolgáló utak kialakítása,

b) mezőgazdasági célú tereprendezés,

c) erdő telepítése,

d) a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 26. § (4) bekezdésében, az államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvény (a továbbiakban: Áhtv.) 5. § (1) bekezdésében meghatározott használati jog gyakorlása, vagy az Áhtv. 15/A. §-ában meghatározott tranzit-zóna kialakítása, vagy

e) halastó létesítése

céljából veszik igénybe.

(3) Termőföld más célú hasznosításával járó engedélyezési eljárás megindításához vagy folytatásához rendelkezésre kell állni a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős ingatlanügyi hatósági határozatnak. Termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős ingatlanügyi hatósági határozat hiánya esetén az eljáró hatóságnak az eljárást fel kell függesztenie."

A Tftvt. 10/A. § (1) bekezdése szerint: „ A termőföld más célú hasznosítása megkezdésének minősül:

a) a 9. § (1) bekezdés a) és c) pontjában meghatározott esetekben a termőföld első igénybevétele;

b) a 9. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a fekvéshatár változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben az igénybevevő a más célú hasznosítás megkezdését az első igénybevételt megelőzően legalább 8 nappal köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóság részére."

A Tftvt. 11. § (1) bekezdése szerint: „Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak



megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

b) a bányászati és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;

c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni."

#### **Belterületbe vonásra vonatkozó külön előírások**

A Tftvt. 15.§ (2) bekezdése szerint: „Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a terület-felhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül felhasználásra kerülnek.”

A Tftvt. 15.§ (3) bekezdése alapján: „Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.”

A Tftvt. 15. § (4) bekezdése szerint: „Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.”

Tftvt. 15.§ (5) bekezdése szerint: „El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha az

a./ nem olyan földrészletre vonatkozik amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez, vagy

b./ olyan terület-felhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható.”

A más célú hasznosítási kérelmet a termőföld fekvése szerint illetékes járási hivatal földhivatali osztályához kell benyújtani.

Pécs, 2016. november 03.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott  
felhatalmazása alapján kiadmányozta



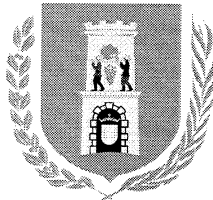
  
Dr. Weber Gabriella  
főosztályvezető

Földhivatali Főosztály

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

☎ +36-72 518-050 📠 +36-72 518-060 ✉ foldhivatal@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu





## BARANYA MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKÉTŐL

**Ügyiratszám:** 394-9/2016.  
**Ügyintéző:** Riegl Gábor  
mb. megyei főépítész  
tel: 72/500-404  
e-mail: riegl.gabor@baranya.hu

**Tárgy:** Komló város településrendezési  
eszközeinek 2016. évi 2. számú  
módosítása – véleményezési sz.  
**Hiv. szám:** 3473-40/2016.  
**Ügyintéző:** dr. Kovács Péter városi főépítész

**Polics József polgármester**  
Komló Város Önkormányzata

Komló  
Városház tér 3.

7300

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatalom részére a tárgyi ügygel kapcsolatban megküldött-, Hübner Tervező Kft. (Dr. Hübner Mátyás vezető tervező – TT/1É-02-0107) által készített véleményezési dokumentáció részletes átvizsgálását követően az alábbi megállapításokat teszem.

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

Komló város településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. számú módosításával kapcsolatban Hivatalom a 2016. július 28-án kelt, 394-4/2016. ügyiratszámú levelében adott tájékoztatást, majd a módosítási szándékok kiegészítésével kapcsolatban a 2016. szeptember 7-én kelt, 394-7/2016. ügyiratszámú levelében reagált.

### Előzmények:

Komló város hatályos településrendezési eszközeit a Településszerkezeti terv elfogadásáról szóló 177/2010. (XII. 17.) K.t. határozat [a módosító 147/2013. (IX. 26.), 105/2015. (IX. 10.), 166/2015. (XII. 10.) és a 128/2016. (VII. 14.) K.t. határozatokkal egységes szerkezetben], valamint a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 28/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet [a módosító 28/2013. (IX. 27.), 18/2015. (IX. 11.), 26/2015. (XII. 12.) és a 16/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetben] rögzíti.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása az önkormányzati és vállalkozói fejlesztési szándékok, valamint a felmerült lakossági igények miatt vált szükségessé.

### Módosuló településrendezési eszközök:

#### **1. A 7750 hrsz. alatti ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata, módosítása**

A köztársaság útja mellett elhelyezkedő ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben közlekedési terület besorolással rendelkezik. A telken jelenleg lakóépület áll. A módosítás célja a valós használathoz igazodó területfelhasználási-, és övezeti besorolás kialakítása.

A módosítás során a tárgyi ingatlan „Közlekedési terület” területfelhasználási módja „Kertvárosias lakóterület”-re, övezeti besorolása „Köu-3”-ról „Lke-R1”-re változik.

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

## **2. A 943/7 és 943/8 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása**

A Kórház mellett, a Majális tértől délre elhelyezkedő ingatlanok jelenleg zöldterületi besorolással rendelkeznek. A 943/8 hrsz. alatti ingatlanon lakóépület áll. A módosítás célja a valós területfelhasználathoz igazodó övezeti besorolás kialakítása.

A 943/7 és 943/8 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználási módja „Zöldterület”-ről „Kertvárosias lakóterület”-re, övezeti besorolásuk „Z1”-ről „Lke-K”-ra módosul.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet és újonnan beépítésre szánt terület is keletkezik.

## **3. A Kossuth-, és Béta-aknai ipari területek övezeti besorolásának pontosítása**

A hatályos külterületi szabályozási terven az érintett gazdasági területek pontos övezeti besorolása nem került jelölésre. A módosítás célja a szabályozási terv pontosítása, az ipari gazdasági övezeti besorolások tisztázása.

A módosítás során az érintett ingatlanok övezeti besorolása „G1”-ről „Gi-T1”-re / „Gi-T2”-re módosul.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

## **4. A HÉSZ és a szabályozási terv egyes előírásainak pontosítása**

A hatályos szabályozási terveken kétlépcsős engedélyezési eljárást előíró, illetve telekalakítási tervre vonatkozó jelölések szerepelnek. A megváltozott építésügyi jogszabályokban a fenti előírások már nem szerepelnek, így a tervekről való törlésük indokolt.

A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.

## **5. A Juhász Gyula utca végi gazdasági területek területfelhasználási besorolásának módosítása**

Komló Város Önkormányzata a TOP-2.1.1 felhívás („Barnamezős területek rehabilitációja”) keretében pályázatot nyújtott be.

A módosítással érintett 2413/64 hrsz.-ú ingatlan 2423 hrsz.-ú ingatlannal határos területén a településszerkezeti terv és a szabályozási terv ellentmondásos elemeket tartalmaz. Az ingatlanon egykor elhelyezkedő épület körül kialakított, a szabályozási terven jelölt gazdasági terület a településszerkezeti terven nem jelenik meg. A településszerkezeti terven a fenti terület jelenleg „Zöldterület” területfelhasználási módba tartozik.

A módosítás célja a településszerkezeti és szabályozási tervek közötti ellentmondás feloldása, valamint a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a pályázati kiírásnak megfelelő állapot kialakítása.

A módosítás során a 2413/64 hrsz.-ú ingatlan terveken jelölt telekrésze „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” területfelhasználási módba és „Gksz-R3” építési övezetbe kerül.

A szomszédos, 2419 hrsz.-ú ingatlan terveken jelölt telekrésze beolvad a 2413/64 hrsz.-ú zöldterületbe, területfelhasználási módja „Nagyvárosias lakóterület”-ről „Zöldterület”-re, övezeti besorolás „Lngk”-ról „Z-1”-re változik.

A módosítás következtében újonnan beépítésre szánt terület keletkezik, azonban a módosítás jellege miatt ez közvetlenül helyben kiegyenlítésre kerül.

## **6. A 2836 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása**

Az érintett lakóterületi besorolású, beépítetlen ingatlan jelenleg gazdasági területek között helyezkedik el. A módosítás célja a szomszédos gazdasági területek szerinti övezeti besorolásának kialakítása a telek hasznosításának érdekében.

A módosítás során a tárgyi ingatlan területfelhasználási módja „Kertvárosias lakóterület”-ről „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület”-re, övezeti besorolása „Lke-T1”-ről „Gksz-R2”-re változik.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet.

## **7. A 1239/5 és 1239/6 hrsz.-ú ingatlanok közötti övezethatár módosítása**

A 1239/5 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg garázssorok helyezkednek el. A telekkel délnyugati irányban szomszédos ingatlan beépítetlen. A tulajdonos további garázsok építését tervezi, melyhez szükséges a jelenlegi övezeti határvonal módosítása.

A módosítás során az „L<sub>ngk</sub>” és az „L<sub>n-T</sub>” övezetek határvonala a tervezett szabályozási terven ábrázolt módon változik.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

## **8. A Mecsekjánosi, vasút és közút között elhelyezkedő tömb övezeti besorolásának módosítása**

A Mecsekjánosi, Fő utca és a vasúti nyomvonal között elhelyezkedő tervezési terület a hatályos rendezési terveken egységesen „Zöldterület” területfelhasználási móddal és „Z<sub>I</sub>” övezeti besorolással szerepel. Az érintett területen meglévő lakó- és kereskedelmi funkciójú beépítések találhatók. A területen további fejlesztési igények merültek fel, melyek a jelenlegi zöldterületi besorolás miatt nem valósíthatók meg.

A módosítás során a tervezési terület 2618 hrsz.-ú ingatlantól északra eső része „Településközponti vegyes terület” területfelhasználási módba és „V<sub>t-R4</sub>” építési övezetbe kerül.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet és újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

## **9.-10. A Mecsekjánosi út és a Hízlalda utca sarkában elhelyezkedő terület övezeti besorolásának módosítása**

Az érintett, 2686, 2687, 2688 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai a meglévő vállalkozásuk fejlesztését tervezik. A fejlesztések megvalósításának feltétele a telkek területfelhasználásának és övezeti besorolásának módosítása.

A hatályos településrendezési tervekben az ingatlanok „Kertes mezőgazdasági terület” területfelhasználási kategóriába és „M<sub>ke</sub>” övezetbe tartoznak.

A módosítás során a tárgyi ingatlanok „I<sub>pari gazdasági terület</sub>” területfelhasználási módba és „G<sub>I</sub>” építési övezetbe kerülnek.

Módosul a településszerkezeti terv, valamint újonnan beépítésre szánt terület kijelölése történik.

## **11. A sportcsarnok-uszoda területének településrendezési tervi pontosítása**

A sportcsarnokhoz kapcsolódó uszoda az alaptérképen nem szerepel, valamint az épület a jelenlegi telehatáron túl is igénybe vesz területeket. A telekalakítás rendezéséhez a hatályos övezeti előírások pontosítása szükséges. A módosítás során a HÉSZ 1. sz. mellékletében foglalt, a „V<sub>t-RI</sub>” építési övezetre vonatkozó előírások kiegészítésre kerülnek.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

## **12. Az „L<sub>F</sub>” jelű építési övezetre vonatkozó előírások módosítása**

A Zobákpuszt, 0270 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa kérelmére felülvizsgálatra kerültek a HÉSZ falusias lakóterületekre vonatkozó előírásai.

A módosítás során a HÉSZ 7. § (8) bekezdése kiegészül a lejtős terep esetén betartandó építménymagasságra vonatkozó előírásokkal.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

## **13. Az 1520/3 hrsz.-ú, „G<sub>ksz</sub>” besorolású terület bővítése**

Az egykori benzinkút helyén működő telephely tulajdonosa a meglévő épületének bővítését tervezi pályázati forrásból. A fejlesztés megvalósításához szükséges a településrendezési eszközökben rögzített területfelhasználási határvonal módosítása.

Az ingatlan jelenleg „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” területfelhasználási kategóriába, azon belül „G<sub>ksz-RI</sub>” építési övezetbe tartozik.

A módosítás során a „G<sub>ksz-RI</sub>” övezet területe a telek északnyugati határa mentén bővül a szomszédos „Zöldterület” besorolású ingatlan (1520/5 hrsz.) területrészének felhasználásával.

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

#### **14. A 3208 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolódó telekhatár-rendezés településrendezési tervi alátámasztása**

A tárgyi ingatlan északkeleti határán meglévő garázsépület áll. Az épület a szomszédos közterületi út területébe ékelődik. A módosítás célja a meglévő állapot településrendezési tervi rendezése.

A módosítás során a 3208 hrsz.-ú ingatlan északkeleti telekhatárán, a garázsépület kontúrja mentén módosul a közterületi szabályozási vonal.

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik.

#### **15. számú módosítás**

A módosítási indítvány jelen eljárásból törlésre került.

#### **16. A Gizella,- és Flóra utcák szabályozási terven jelölt határvonalainak korrekciója**

A tervezési területen végbement telekalakítás után a korábban tervezett közterületi határvonalak nem illeszkednek a kialakult telekstruktúrához. A módosítás célja a közterületszabályozás korrekciója, a meglévő állapottal történő összehangolása.

A módosítás során a Gizella,- és Flóra utcákat határoló szabályozási vonalak a kialakult földhivatali nyilvántartásban rögzített állapothoz illeszkedve változnak.

A módosítás következtében újonnan beépítésre szánt terület keletkezik, azonban a módosítás jellege miatt ez közvetlenül helyben kiegyenlítésre kerül.

#### **17. Szerkezeti és szabályozási tervi eltérések, rajzi hibák javítása**

A hatályos szerkezeti terv és szabályozási terv jelenleg több ponton nincsen összhangban. A módosítási indítvány célja a tárgyi rajzi hibák javítása.

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

#### **18. számú módosítás**

Az indítvány a 23. sz. módosítási indítvánnyal összevonva kerül bemutatásra.

#### **19. A Ratipur Kft. telephelyének, belső magánútjának rendezése**

A Ratipur Kft. telephelyén található belső út a hatályos szabályozási terven tévesen szabályozási vonallal került lehatárolásra. A módosítási indítvány célja a magánút közterületi szabályozásának törlése, a tényleges használat szerinti állapot megteremtése.

A módosítás során a 2473 és 2413/58 hrsz. alatti telephelyen szabályozási vonallal lehatárolt közterület törlésre kerül.

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

#### **20. A 1249/25, 1251 hrsz. alatti ingatlanokon jelölt belső út közterületi szabályozásának törlése**

A tárgyi ingatlanokon elhelyezkedő szociális otthon belső magánútja a hatályos településrendezési eszközökben közútként került jelölésre. Az állapot az intézmény esetleges fejlesztési lehetőségeit megnehezíti, így a közterületi szabályozás törlése indokolt.

A módosítás során tárgyi közúti szabályozás törlésre kerül.

Módosul a településszerkezeti terv, valamint újonnan beépítésre szánt terület kijelölése történik.

#### **21. Az Újtelep, Sóstói utca tényleges nyomvonalának kiszabályozása**

A Sóstói utca keleti – Bajcsy-Zsilinszky utcai – hatályos településrendezési terven jelölt kikötése nem valósult meg. A módosítás célja a közterületszabályozás valós állapot alapján történő kialakítása.

A módosítás során a Sóstói utca keleti irányú – tervezett – csatlakozása törlésre kerül; az érintett szakasz a továbbiakban gyalogos közlekedési felületként kerül jelölésre.

A kialakult állapothoz illeszkedve a módosítás után a Sóstói utca a 906/45 hrsz.-ú ingatlan területének felhasználásával kapcsolódik a lakóterület fő közlekedési hálózatához. Az ingatlanok elérhetősége így továbbra is biztosított.

A 906/45. hrsz. alatti ingatlan tervezett közúttól délre eső részének területfelhasználási módja „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület”-ről „Zöldterület”-re, övezeti besorolása „Gksz-RI”-ről „Z-I”-re változik, a tervezett úttól északra elhelyezkedő telekrész területfelhasználási módja „Nagyvárosias lakóterület”-re, övezeti besorolása „Lngk”-ra változik.

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

## **22. A Sikondai út menti mezőgazdasági telephely övezeti besorolásának módosítása**

A Sikondai út keleti oldalán elhelyezkedő tárgyi ingatlan tulajdonosa a telephely – idegenforgalmi célú – fejlesztését tervezi, a jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolás azonban ezt nem teszi lehetővé.

A hatályos településrendezési eszközökben a telephely területe (0625/22 hrsz.) „Általános mezőgazdasági terület” területfelhasználási kategóriába és „Mák” jelű övezetbe tartozik.

A módosítás célja a tervezett fejlesztések megvalósítását támogató szabályozási környezet kialakítása.

A módosítás során a 0625/22 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználási módja „Különleges terület”-re, övezeti besorolása „Kr” („Különleges rekreációs terület”)-re változik.

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

## **23. A napelempark és a szomszédos lakóterület-fejlesztés határának pontosítása**

A korábbi településrendezési eszközökben már megalapozott napelempark létesítésének előkészítése megindult. A beruházás megvalósításához szükséges a telekviszonyok rendezése a területfelhasználás és a tervezett feltáró utak vonatkozásában. A módosítási indítvány része a napelemparkkal szomszédos lakóterület-fejlesztés felülvizsgálata.

A hatályos településrendezési eszközökben a napelempark területe „Különleges terület” területfelhasználási móddal és „Kn” („Különleges terület – napelempark”) övezeti besorolással rendelkezik, a szomszédos lakóterület „Kertvárosias lakóterület” területfelhasználási kategóriába és „Lke-T” építési övezetbe tartozik.

A módosítás során a tervezési területen kiszabályozott feltáró úthálózat törlésre kerül a szerkezeti és szabályozási tervről. Módosul a „Kn” és „Lke-T” jelű övezetek határa, valamint a tervezett - időközben aktualitását veszített - lakóterület fejlesztés jelentős része „Erdőterület” területfelhasználási módba és „Ev” övezeti besorolásba kerül.

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

### A biológiai aktivitásérték szinten tartása:

Az 1., 2., 5., 8., 9., 10., 13., 14., 16., 19., 20., 21. és 23. számú módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölése történik. Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében, a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján a tervező a biológiai aktivitásérték-számítást elvégezte és igazolta, hogy a település közigazgatási területére vonatkozó biológiai aktivitásérték nem csökken.

A hiányzó aktivitás érték pótlását a dokumentáció V. fejezete „Alátámasztó munkarészek” végén található számítás mutatja be.

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

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



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

- **Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete /OTrT/ (16. és 23. sz. módosítások)**
- **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete /OTrT/ (1., 2., 11., 12., 13., 14., 21., 22., 23. sz. módosítások)**
- **Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete /BMTrT/**
- **Földtani veszélyforrás területének övezete /BMTrT/**

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

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

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

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

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

Kelt: Pécs, 2016. november 10.

Tisztelettel:



  
Nagy Csaba  
elnök

Komló Város Polgármestere

**Komló**

Pf.:87

7 3 0 0

Ügyiratszám: DDNPI/1597- **13** /2016  
Tárgy: Komló város településrendezési  
eszközei módosításának előzetes  
véleményezése  
Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos  
Ügyintéző Önöknél: Dr. Kovács Péter  
Hivatkozási számuk: 3473-40/2016  
Melléklet:

### Nyilatkozat

Komló város településrendezési tervének módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk felhívja figyelmüket, hogy a .2. sz. módosítással érintett területen a 0626/10,11,13,14,15,23,24, 0627/2 és 0629 hrsz.-ok részben vagy egészben az Országos Ökológiai Hálózat magterületének részét képezik.

Az Országos Ökológiai Hálózat és a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekre vonatkozó területrendezési előírásokat az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003.évi XXVI. tv. tartalmazza.

Környezetvédelmi és tájvédelmi szempontból az illetékes Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának véleménye az irányadó.

Pécs, 2016. november 17.

Üdvözlettel



Závoczky Szabolcs  
igazgató

Kapják:

- Címzett
- Irattár (8030)

Ügyiratszám: KÖZP-00825- 0948/2016.

Előadó: Balogh Tibor

☎ 72/506-341

Dátum: 2016.11.17.

Címzett: **Komló Közös  
Önkormányzati Hivatal  
Városüzemeltetési és  
Intézmény-felügyeleti  
Iroda**

**7300 Komló  
Városháza tér 3.**

**Tárgy:** Komló város településrendezési  
terv módosítás 2016/2

Hivatkozási  
szám: 3473-40/2016

Ügyintéző: Dr. Kovács Péter  
városi főépítész

**Polics József  
polgármester**

Tisztelt Polgármester Úr!

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (4). a) pont alapján véleményezi és megállapítja a feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket, a 9. melléklet, 6. pontjában foglaltaknak megfelelően.

Komló településrendezési stratégiájának tárgyában megállapítottuk, hogy a város közigazgatási területe **belvízzel és nagyvízi mederrel** érintett. A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM együttes rendelet szerint a nyilvántartott települések közé tartozik a város.

„1.§ (1) A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolását a legveszélyeztetettebb településrész határozza meg.

## (2) A település:

a) **erősen veszélyeztetett „A” kategóriába** tartozik, ha a hullámtéren lakóingatlanl rendelkezik, illetőleg, amelyet a védmű nélküli folyók és egyéb vízfolyások mederből kilépő árvize szabadon előnhet;...”

Komló vonatkozásában ez a megállapítás a helytálló.

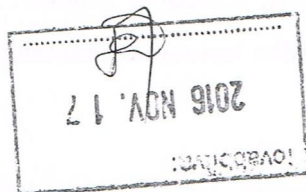


Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 23.§-a szerint „a rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul”. A településszerkezeti és a szabályozási terven a módosuló területnek „belvízzel veszélyeztetett terület” jelölést kell kapnia. Ezeken a területeken az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell a terület geotechnikai állapotát, valamint az építmény biztonságos kialakításához szükséges előírásokat. A geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (várható magas talajvíz állás, belvíz, szivárgó víz) figyelembevételével a település teljes területén építeni csak a várható magas talajvíz állás figyelembevételével szabad.

Komló város rendelkezik vízkár-elhárítási tervvel, azonban ennek aktualizálását (védekezési szervezeti szempontból) szükségesnek tartjuk.



Polgár Károly  
osztályvezető



Kapják:

1. Címzett
2. Irattár 2-04-42-01







NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

Iktatószám: CP/23101-6/2016

Tárgy: Véleményezés

Ügyintéző: Mészáros László

Hiv. ügysz.: 3473-40/2016.

Polics József polgármester úr részére

Komló

Városház tér 3.

Pf. 87.

7300

Tisztelt Polics József Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Komló Város településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. számú módosítását megvizsgálta.

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

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

Pécs, 2016. október 26.

Tisztelettel



Petrő István

hatósági irodavezető



**Baranya Megyei  
Katasztrófavédelmi Igazgatóság**

H-7630 Pécs, Engel J. u. 1. ☒: 7602 Pécs, Pf.: 326.

Tel: (06-72) 587-100, Fax: (06-72) 587-109, E-mail: baranya.titkarsag@katved.gov.hu



ISO 9001: 503 0976(4)-900(4)

szám: 35200/3198-12/2016.ált.

**Tárgy:** Komló településrendezési tervére  
vonatkozó vélemény  
**Ügyintéző:** Dr. Kasza Anett tű. szds.  
**Hiv. szám:** 3473-40/2016.  
**Telefon:** 06-72-512-199  
**E-mail:** anett.kasza@katved.gov.hu

**Polics József**  
**polgármester**  
**Komló Város Önkormányzata**

**Komló**

Városház tér 3.  
7300

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Komló város településrendezési tervének módosításával kapcsolatban a Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: BMKI) kifogást nem emel, kérem, hogy az elfogadott tervet a BMKI részére elektronikus formában szíveskedjenek megküldeni.

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

Pécs, 2016. november 14.

Tisztelettel,



*Antal*  
Mácsai Antal tű. ezredes, főtanácsos  
igazgató





BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

| KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL |                    |       |         |
|------------------------------------|--------------------|-------|---------|
| Titkárság                          |                    |       |         |
| Érk.: dátum                        | 2016. 11. 09.      | szám: | 19736   |
| Ikt.: dátum                        | 11. 09.            | szám: | 3473-45 |
| Mell.:                             | Üi.: dr. Kovács P. |       |         |

Ügyiratszám: 5664-14/2016.  
Ügyintéző: Hajnis Róbert  
Telefonszám: 72/567-123

Tárgy: Komló településrendezési tervének  
(eszközeinek) 2016. évi 2. sz.  
módosítása, véleményezés eljárási  
szakasz

Hiv.sz.: 3473-40/2016.

Polics József  
polgármester részére

Komló Város Polgármestere

7300 Komló  
Városház tér 3.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

☎ +36-72 567-100 ☎ +36-72 567-103 ✉ [kornyeztvedelem@baranya.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@baranya.gov.hu) Honlap: [www.bamkh.hu](http://www.bamkh.hu)



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

Pécs, 2016. november 4.

kiadmány hitelélül:



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

**Galambos Tamás s.k.**  
osztályvezető

Kapják:

1. Komló Város Polgármestere (7300 Komló, Városház tér 3.) „tv”
2. Irattár



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| KÖZÖS ÖNKORMÁNYZAT |                    |
| Teljesítés dátuma: | 2016. 11. 08.      |
| Teljesítés helye:  | 19690              |
| Teljesítés módja:  | 11. 08. 3473-43    |
| Teljesítés módja:  | Uj.: dr. Kovács P. |

Ügyiratszám: BA/NF/983-6/2016  
Ügyintéző: Zwick Zoltán

Tárgy: Komló város 2016 évi. 2. sz. módosítás,  
véleményezési szakasz  
Melléklet: -  
Hivatkozási szám: 3473-40/2016

A Komló város Önkormányzat Komló város 2016 évi. 2. sz. módosítás tárgyában benyújtott dokumentáció alapján szakhatósági véleményem az alábbiak szerint adom meg:

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

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

Pécs, 2016.11.03.

Dr. Horváth Zoltán  
kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozza

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika  
megyei tisztifőorvos



Kapják:

1. Komló Város Önkormányzata 7300 Komló Városház tér 3.
2. Irattár

Népegészségügyi Főosztály  
Közegészségügyi Osztály

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

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





BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

KOMLÓI KÖZSÉG KORMÁNYZATI HIVATAL

2016 NOV. 04

Iktatószám: PBK/2494-2/2016

Ügyintéző: Kraft János

**Tárgy:** Komló Város településrendezési  
eszközeinek 2016. évi 2. sz. módosítása  
- véleményezés

**Komló Város Önkormányzata**

7300 Komló, Városház tér 3.

Önöknél:

Hivatkozási szám: 3473-40/2016

A Baranya Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály (továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38.§ (4) és (5) bekezdésére hivatkozva közli, hogy a Komló Város településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. sz. módosítását tartalmazó dokumentáció a Bányafelügyelet feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeknek megfelel.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő:

Komló Város Polgármestere a Bányafelügyeleten 2016. október 26-án iktatásra megkeresésében jelezte, hogy összeállításra került a településrendezési eszközök 2016. évi 2. sz. módosítását tartalmazó dokumentáció. A véleményezési dokumentáció elérhetősége és szükség szerinti letöltése a <http://www.komloonk.hu/velemenyezés> címmel került biztosításra. Az Önkormányzat honlapjáról letölthető dokumentációt a Hübner Tervező Kft. állította össze. A véleményezési dokumentáció áttekintő térképe és részletezésének tartalma alapján 23 db önálló helyszínrre vonatkozóan kezdeményeztek módosításokat, változtatásokat. A véleményezési dokumentáció minden helyszínrre vonatkozóan részletezte a módosítási szándékot, a jelenlegi állapotokat, valamint a változtatás eredményeként bekövetkező várható állapotokat vagy a továbbiakban kialakuló helyi jellemzőket. A tervezett változtatások helyszíneit sorszámokhoz rendeltén külön-külön jelezték a hatályos szabályozási térképkivágatokon, valamint a területegységet és közvetlen környezetét tartalmazó légifotókon.

A véleményezési dokumentációban rögzítettek szerint a változtatások célja részben a rajzi hibák kijávítása, részben a szabályozási vonalak pontosítása, továbbá, az elmúlt időszakban beérkezett indítványok, építési igények és szándékok kezelése. Ennek eredményeként a közvetlen környezethez illeszkedést biztosítja az övezeti besorolások pontosítása, valamint az övezeti határok egyértelműsítése. Az újabban keletkezett építési igényt kiszolgálva kezdeményeztek az építési célokat kiszolgáló övezetekre vonatkozóan pontosító módosításokat, továbbá az általános övezeti

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály  
Bányászati Osztály

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

☎ +36-72 314-952 ☎ +36-72 510-367 ✉ banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: [www.bamkh.hu](http://www.bamkh.hu)



előírásokhoz igazodva a megvalósult épített környezethez szükséges telekméret kialakításának feltételeit is biztosították a szabályozási elemek változtatásával.

A korábban lezajlott előzetes egyeztetési eljárás keretében az akkor előirányzott módosítási szándékok ismeretében a Bányafelügyelet (Iktsz.: PBK/2023-2/2016.) külön kiemelte, hogy a Sikondára vezető út mellett – annak déli oldalán – az Országos Felszínmozgásos Kataszter 0231-000-34 nyilvántartószámán tömegmozgás (kúszás) előfordulását jelzi. A mozgásos kataszterben szereplő területre vonatkozóan és a Bányafelügyelet felhívásának eleget téve a véleményezési dokumentáció tartalmazta az aktuális területértékelést (szakági alátámasztó munkarészt) valamint a korábban kúszásosnak jelzett egységet érintően kialakításra került övezetek új határvonalait. Az alátámasztó munkarészben foglaltak szerint a korábbi szántót felváltó jelenlegi gyepterületen napjainkban nem tapasztalható azon kúszásos folyamat, amelyet a külön megadott értékelés szerint valójában a korábbi területhasználat kezdeményezett a kataszterezés időszakában. A véleményezési dokumentációhoz csatolt szakági alátámasztó munkarészben megállapításra került, hogy Komló Város településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. sz. módosítása nem érint olyan területeket, amelyek földtani veszélyforrások övezetében tartozóak, vagy ahol napjainkban aktív mozgásos helyszínek azonosíthatók.

Az előbbieken jelzettek alapján a Bányafelügyelet Komló Város településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. sz. módosításával szemben kifogást nem emel.

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

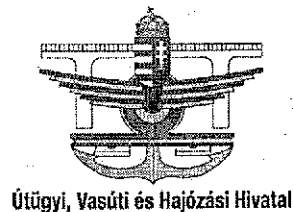
Pécs, 2016. október 29.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:



Kapja:

1. Komló Város Önkormányzata 7300 Komló, Városház tér 3. (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár



Komló Város Polgármestere

Polics József

Komló

Városház tér 3.  
7300

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek  
2016. évi 2. számú módosítása – közbenső  
véleményezés

Ikt. szám: UVH/UH/835/10/2016.

Hív. szám: 3473-40/2016.

Ügyintéző: Koszej Adél

Telefon: +36 1 474 1749

E-mail: koszej.adel@nkh.gov.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal részéről az alábbi véleményt adom.

A levélben jelzett honlapról letölthető – a HÜBNER Tervező Kft. által 2016-ban készített – dokumentáció alapján és a korábbi véleményezési szakasz során Hivatalom UVH/UH/835/6/2016. számú, 2016. július 26-án kelt véleménye figyelembevételével, Komló Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban észrevételt nem teszek, annak elfogadását támogatom.

Tájékoztatom, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, illetve annak 3. számú melléklete a terv, illetve program megvalósítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése kérdésében a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal részére közreműködési hatáskört nem állapít meg.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (3)-(4) bekezdése alapján, a rendelet 9. melléklet 9. pontja szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

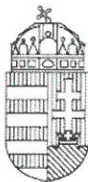
Budapest, 2016. november 15.

**Bíró József**

Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalt vezető  
elnökhelyettes nevében és megbízásából:



**Szalai György**  
osztályvezető



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

PÉCSI JÁRÁSI HIVATAL

2016 NOV. 15

Exp.  
2016 NOV. 15

Ügyiratszám: BA-04/EO/508-9/2016

Hivatkozási szám: 3473-40/2016

Ügyintéző: dr. Pozsárkó Csaba

Telefonszám: +36 72 795 727

Email: pozsarko.csaba@baranay.gov.hu

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. számú módosítása teljes eljárásában – vélemény örökségvédelmi szempontból

Műemléki törzsszám: M –

Lelőhely-azonosító: LH –

**Polics József**

Komló Város Polgármestere

Városház tér 3.

7300 Komló

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város településrendezési eszközeinek 2016. évi 2. számú módosítása teljes eljárásának véleményezési szakaszában 2016. október 12-én kelt, hatóságomhoz 2016. október 24-én érkezett megkeresésére a következőket válaszolom.

A változással érintett területen a tervezett módosítások jelenlegi adataink szerint sem műemléki területet vagy műemléki környezetet, sem régészeti lelőhelyet vagy régészeti védőövezet területét nem érintik, ezért hatóságom a módosításnak ezen részeivel kapcsolatban nem fogalmaz meg semmilyen kifogást a településrendezési eszközök 2016. évi 2. számú módosításával kapcsolatban.

Pécs, 2016. november 15.

Dr. Gál Zoltán járási hivatalvezető felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Tisztelettel;



Dr. Magyar Józsefné  
osztályvezető

2016 NOV. 15

7300 Komló Városház tér 3.

Kapják:

1. Komló Város Polgármestere
2. Irattár

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
7623 Pécs, Rákóczi út 30.

+36 72 795 728 | [pecs.epites@baranya.gov.hu](mailto:pecs.epites@baranya.gov.hu) | <http://www.bamkh.hu>





BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **BAG/3513-9/2016**

Ügyintézőnk: Borbás Klára

borbasklara@baranya.gov.hu

Ügyintézőjük: dr. Kovács Péter

Tárgy: **Kömlő Város településrendezési  
eszközeinek 2016. évi 2. számú módosítása  
ügyében**

Hiv. szám.:

Melléklet:

**Kömlői Közös Önkormányzati Hivatal**

**7300 Kömlő, Városház tér 3.**

**Polics József polgármester**

Tisztelt Polgármester Úr!

Kömlő Város településrendezési eszközének módosításával kapcsolatos tervezetét áttanulmányoztam, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38.§ (2) és (3) bekezdése alapján a benne foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emelek, de az alábbi megjegyzéseket teszem:

- Az 12. számú módosítás érintheti a Kömlő 177 C erdőrészletet és a 179 TI részletet.
- A 23. számú módosítás érintheti a 304 A, 304 B1, 304 B2 erdőrészleteket.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 30.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően felhívom szíves figyelmét, hogy a településrendezési terv készítése során erdőterületet érintően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet előírásaira legyen figyelemmel. Így különösen az erdőtörvény hatályát szabályozó 4. §, az erdő rendeltetését szabályozó 22-28.§-ok, és az erdő igénybevétele szabályozó 77-83. §-ok előírásaira.

Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály  
Erdészeti Osztály

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12. ☎ 7602 Pf.: 274

☎ +36-72 795-009 ✉ erdeszet@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

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

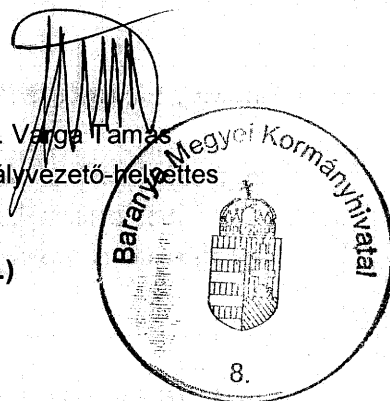
P é c s, 2016. november „18.”

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott  
felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Varga Tamás  
főosztályvezető-helyettes

Kapják:

1. Komlói Közös Önkormányzati Hivatal (7300 Komló, Városház tér 3.)
2. Irattár



Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály  
Erdészeti Osztály

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12. ☎ 7602 Pf.: 274

☎ +36-72 522-040 ✉ erdeszet@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

# KOMLÓ



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS**  
**2016/2**

**záróvéleményezési dokumentáció**

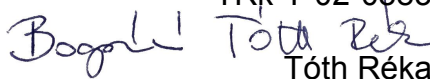
**KOMLÓ**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**  
**MÓDOSÍTÁS**  
**ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**TERVEZŐ**

**HÜBNER TERVEZŐ KFT**

  
DR. HÜBNER MÁTYÁS  
okl. építészmérnök  
vezető tervező

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

  
Tóth Réka  
tájépítészmérnök  
K 02-0608

  
Forgó Béla László  
környezetvédelmi szakértő  
SZKV 02-01348

dr. Kaszás Ferenc  
geotechnikai és földtani szakértő

**TARTALOMJEGYZÉK**

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



# KOMLÓ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

#### I. ELŐZMÉNYEK

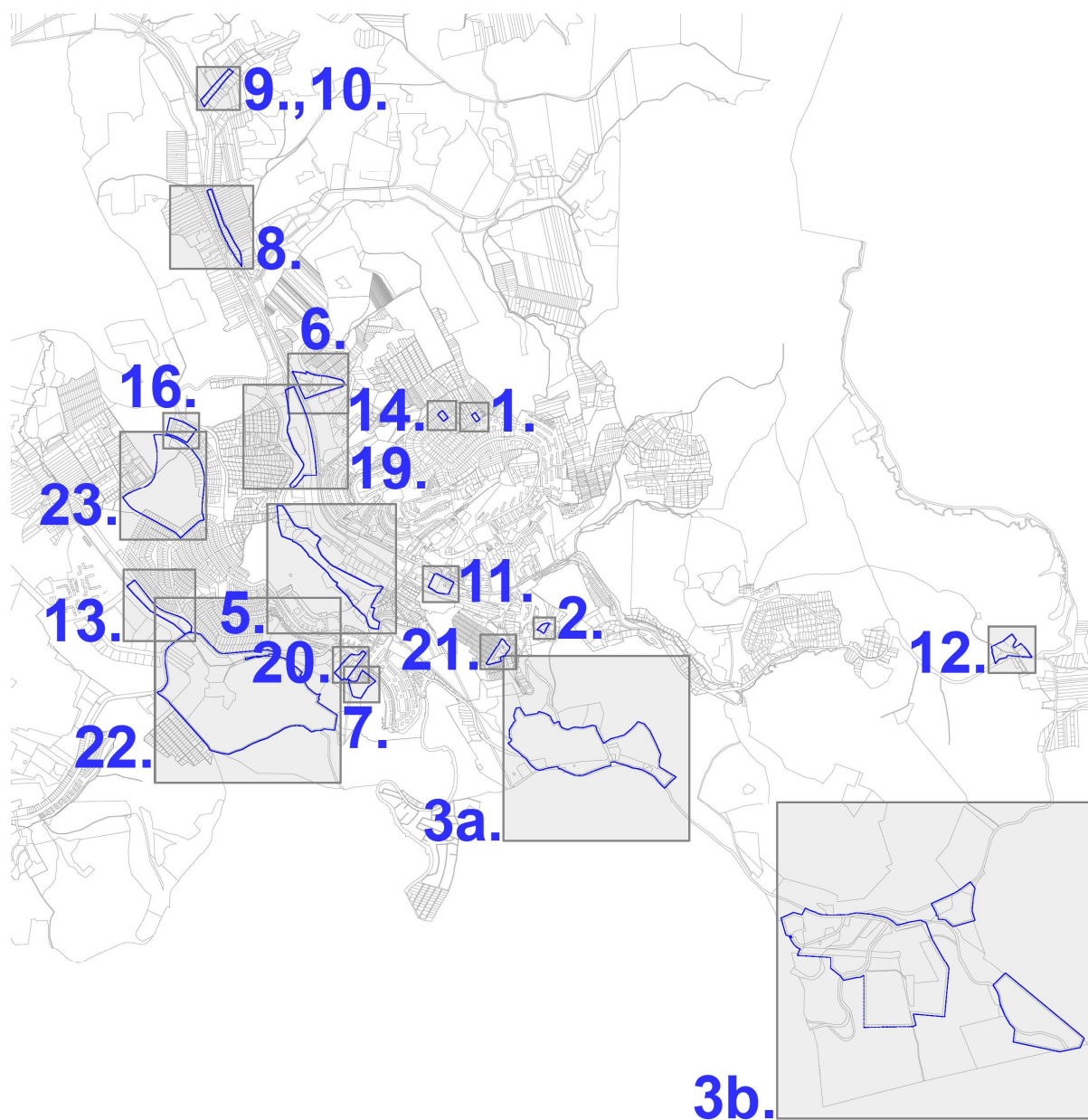
Komló Város polgármestere az Önkormányzathoz érkezett változtatási szándékokkal kapcsolatban – a képviselőtestülettel történt elfogadást követően – a 314/2012. Kormány rendelet 32§. (3) bekezdése, illetve az állami főépítész előzetes állásfoglalása alapján teljes eljárás keretében módosítani kívánja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

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

Komló város hatályos településrendezési eszközei:

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

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



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

1.

**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**

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

**MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

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

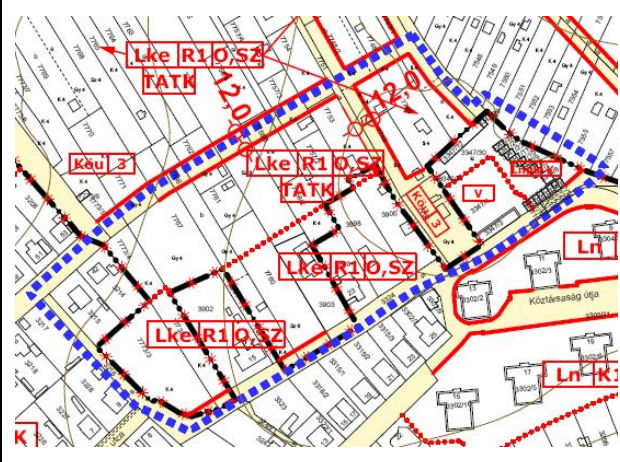
**CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**

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

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

**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET**

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

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

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

2.

**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**

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

**MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

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

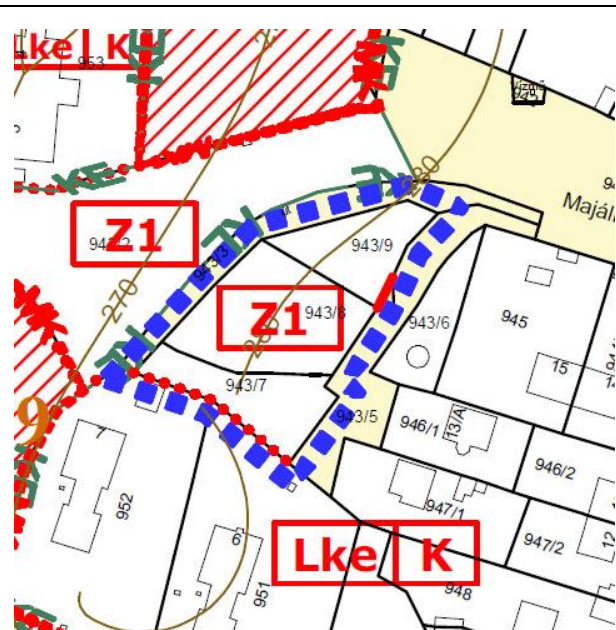
**CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**

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

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

**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET**

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

**HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT****LÉGFOTÓ**



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

3.

## MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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

## MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

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

## CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

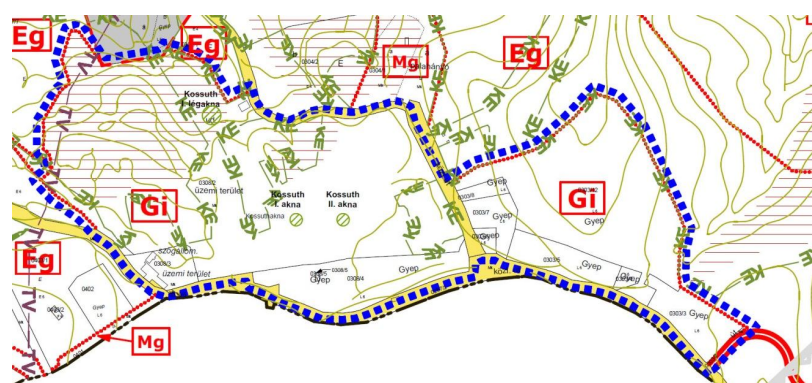
A külterület szabályozási terven a területek övezeti jele pontosításra kerül, egyértelművé téve a vonatkozó építési szabályokat.

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

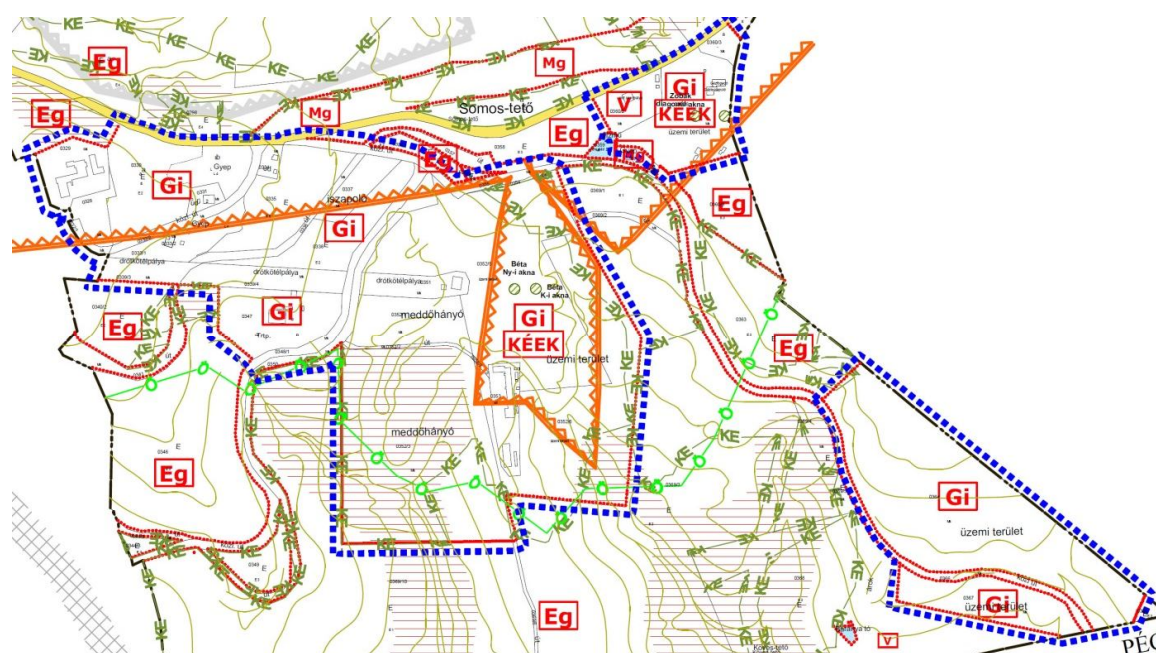
## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

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

## HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



3A



3B

PEC

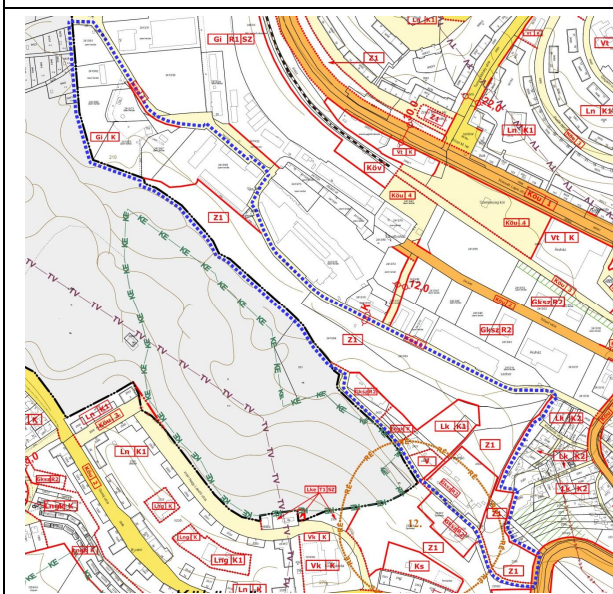
## A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

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

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

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

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT (TELEKTÖMB)



LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)





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

6.

**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**

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

**MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

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

**CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**

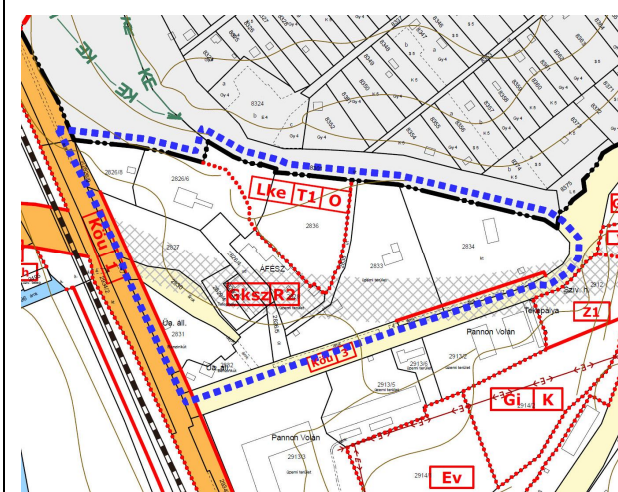
Az érintett, hatályos terv szerinti lakóterület, gazdasági területek közé ékelődik. Cél a szomszédos területek szerinti Gksz övezetbe sorolása a jobb használhatóság érdekében. Az új építési övezet magasabb építménymagassággal, de közel azonos beépítési intenzitással rendelkezik.

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

**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET**

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

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



LÉGIFOTÓ



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

## MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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

## MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az ingatlan Ln illetve Lngk építési övezet határának módosítása.

7.

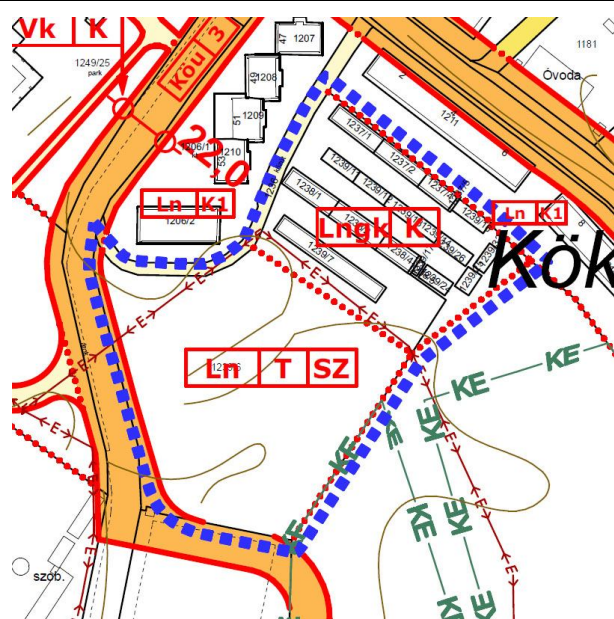
### CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél a tulajdonos szándékának támogatása a városrész parkolási problémájának enyhítése.

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

### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

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

**HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT**(TELEKTÖMB)

## LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)





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

8.

**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**

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

**MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

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

**CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**

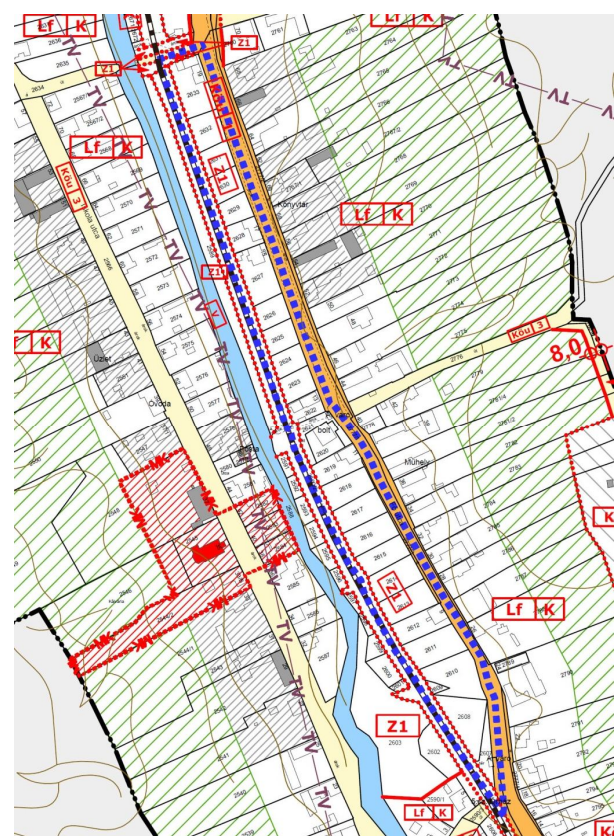
A telek Vt terület-felhasználásba sorolása illetve a területsáv zöldterületi besorolásának felülvizsgálata a további – meglévő - lakó és szolgáltató használatú ingatlanok figyelembevételével.

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

**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET**

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

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



LÉGI FOTÓ



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

9-10.

## MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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

## MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

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

## CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

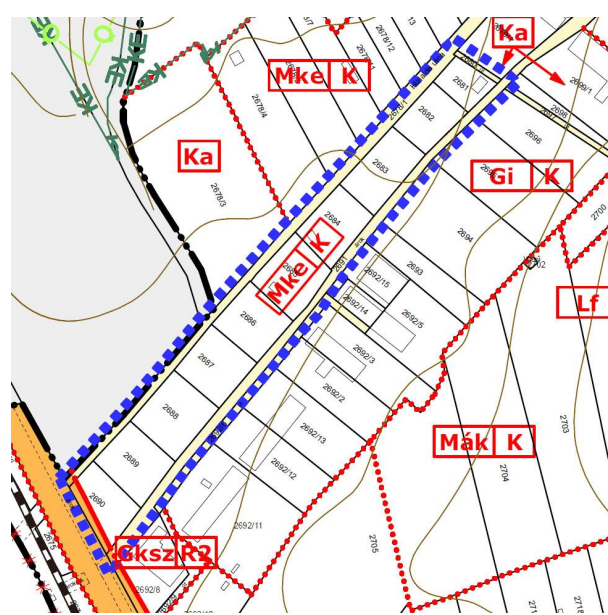
Cél a telephely- fejlesztés támogatása a telek Mke besorolásának Gi terület-felhasználásra módosításával.

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

## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

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

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT(TELEKTÖMB)



LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)





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

11.

## MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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

## MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

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

## CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

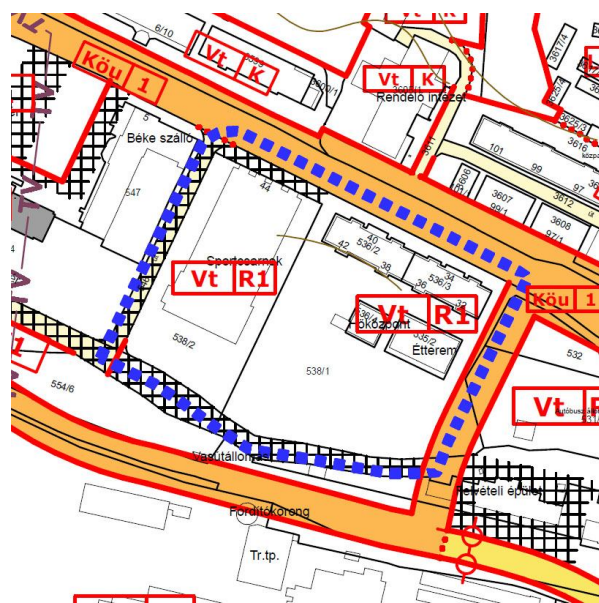
Cél a Sportcsarnok uszoda bővítőművéhez igazított övezeti előírások kialakítása, a kialakult helyzet rendezése.

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

## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

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

## HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT(TELEKTÖMB)



## LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)



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

12.

**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**

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

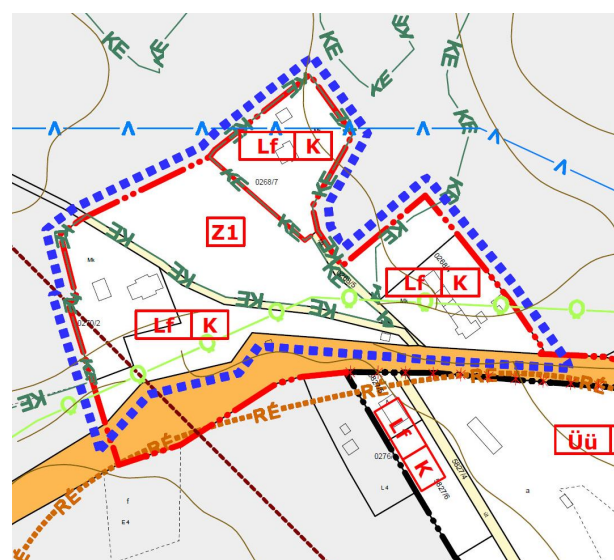
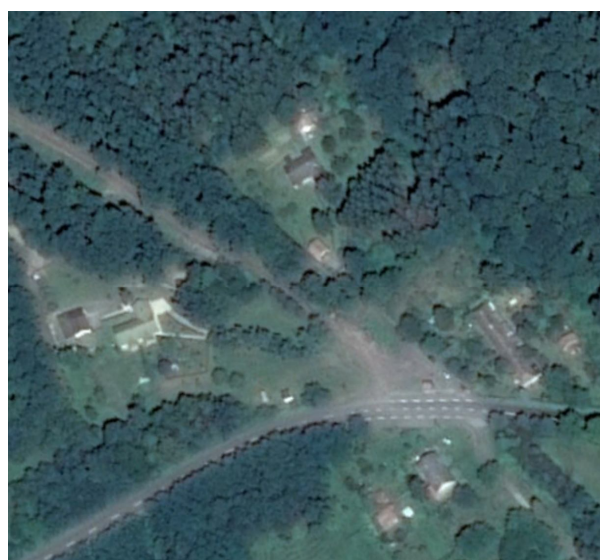
**MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

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

**CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**

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

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

**HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT****LÉGIFOTÓ**



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

13.

**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**

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

**MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

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

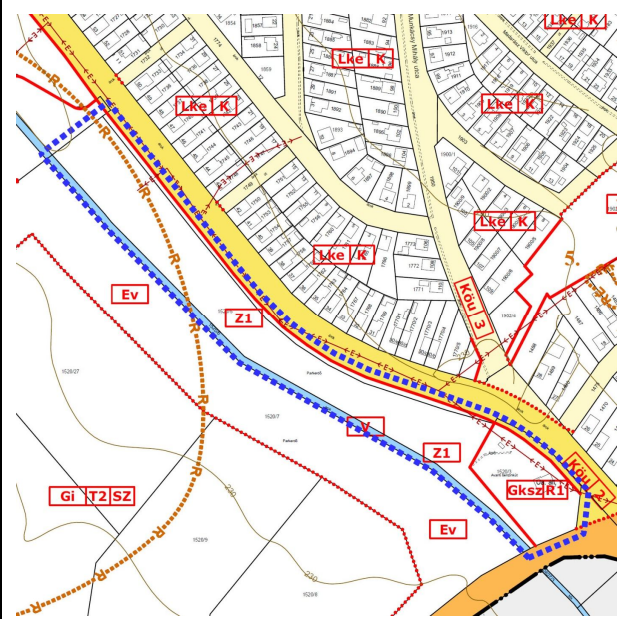
**CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**

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

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

**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET**

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

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

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

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

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| <b>HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT</b> | <b>FOTÓ</b> |
|                               |             |

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

16.

## MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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

## MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

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

## CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

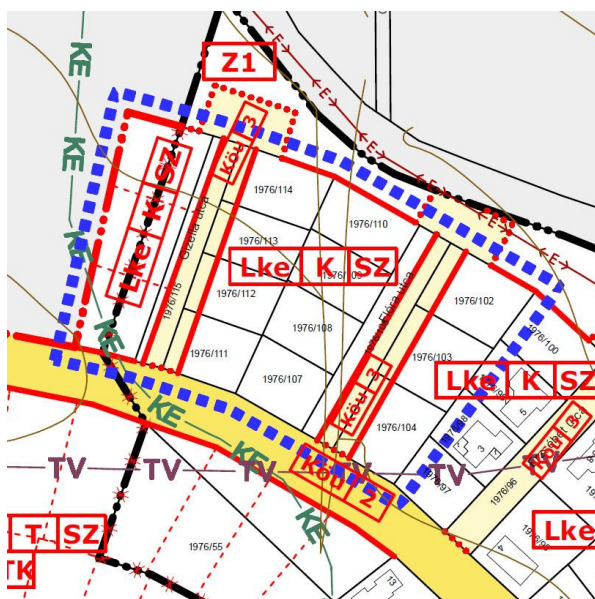
Cél a kialakított állapotnak megfelelő szabályozás.

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

## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

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

## HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



## LÉGIFOTÓ





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

## MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Szerkezeti és szabályozási tervi eltérések, rajzi hibák javítása.

## CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

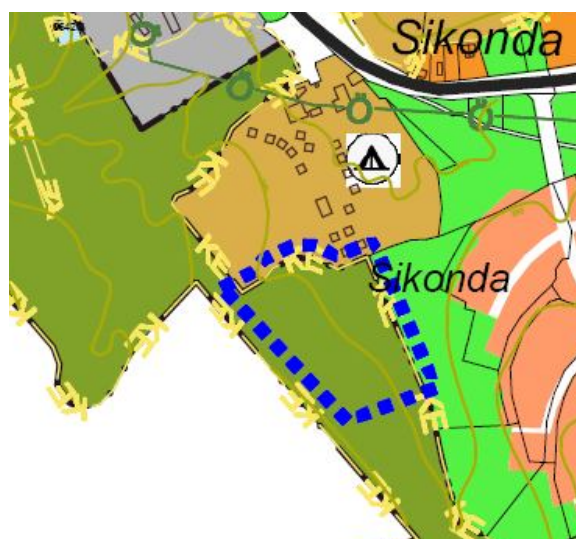
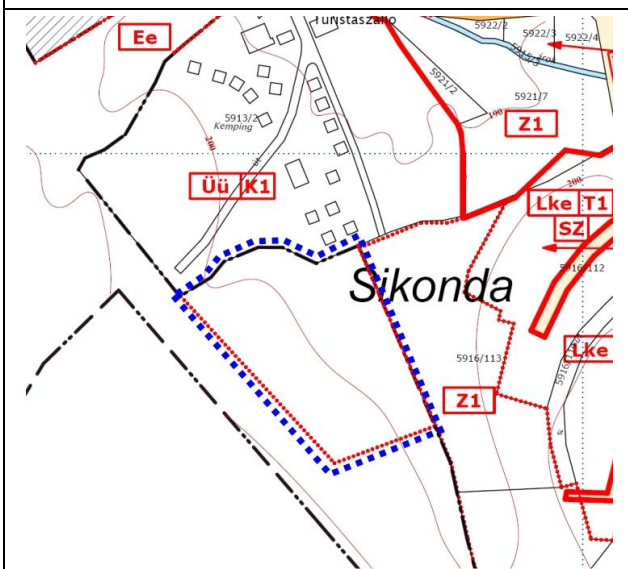
17.

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

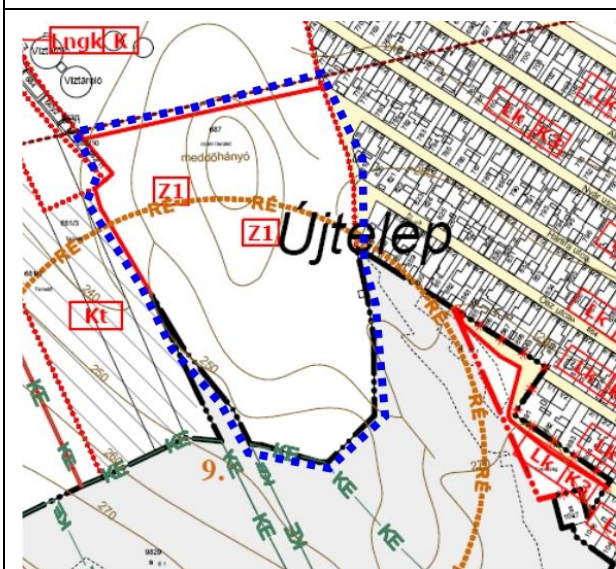
Az rajzi hibák javítása, új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelülete kijelölése **nem szükséges**.

## ÉRINTETT TERÜLETEK

a

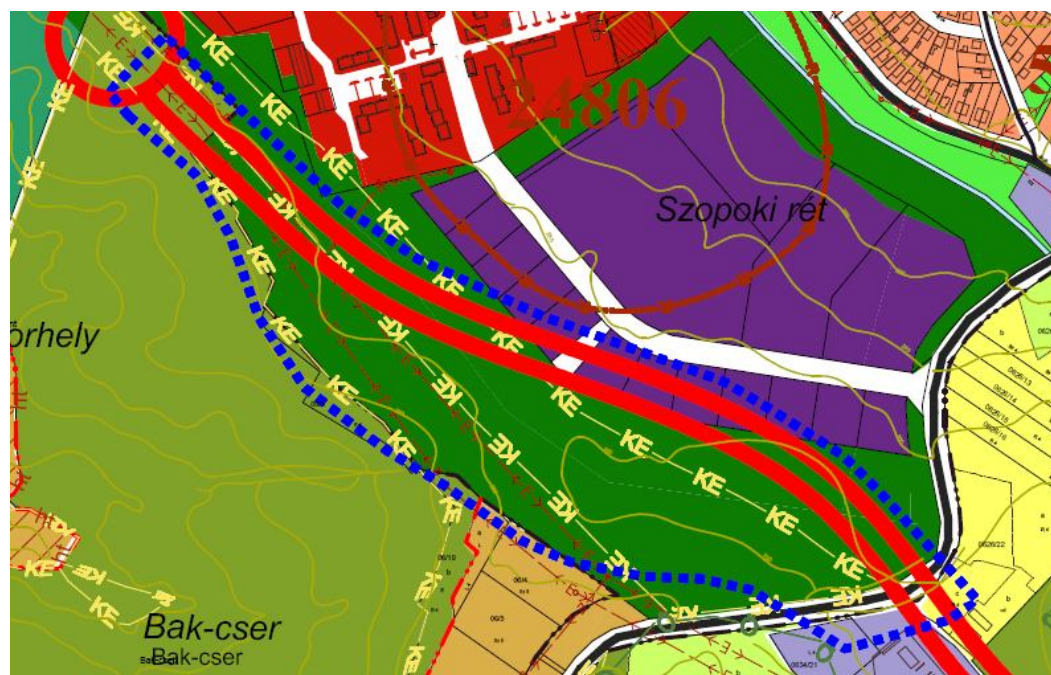
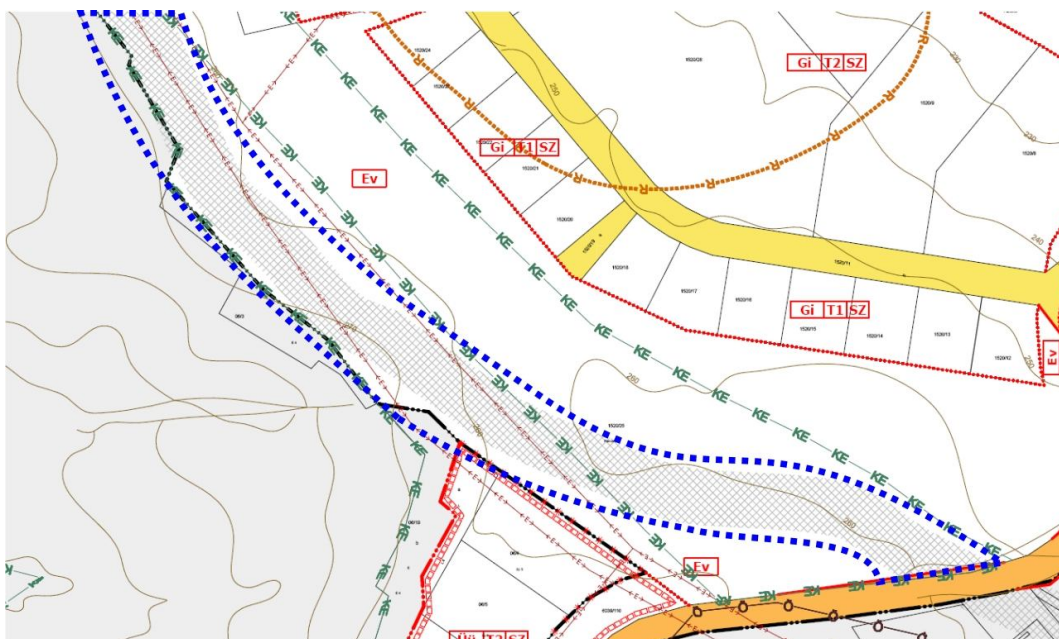


c

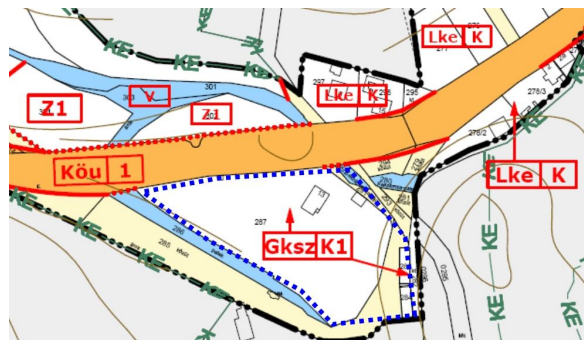




b



d



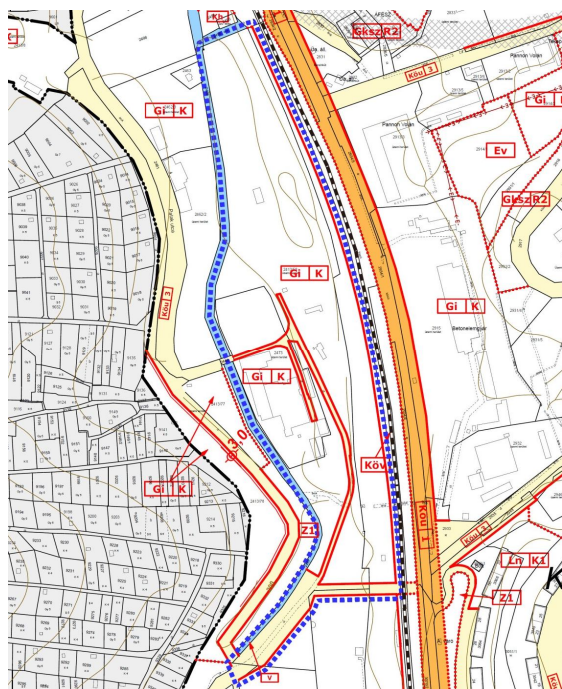
## A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

18. ÖSSZEVONVA A 23-AS SZÁMÚ INDÍTVÁNNYAL!

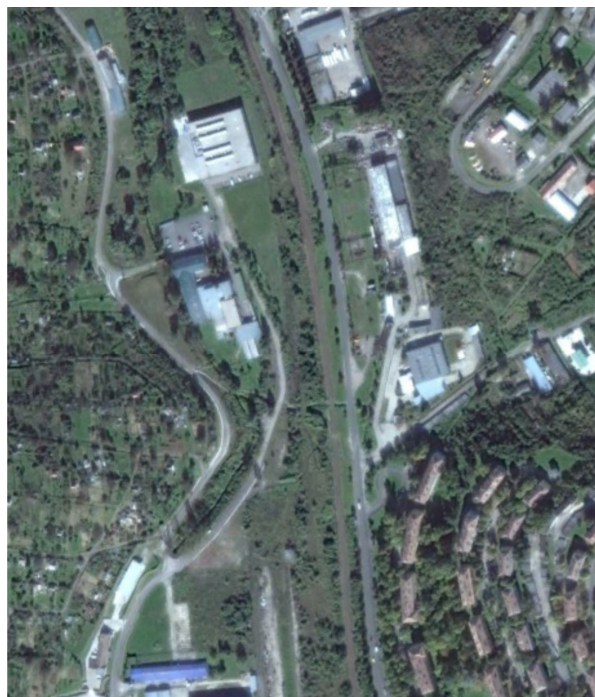
## A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

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

HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



LÉGIFOTÓ





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

## MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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

## MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

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

### CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

20.

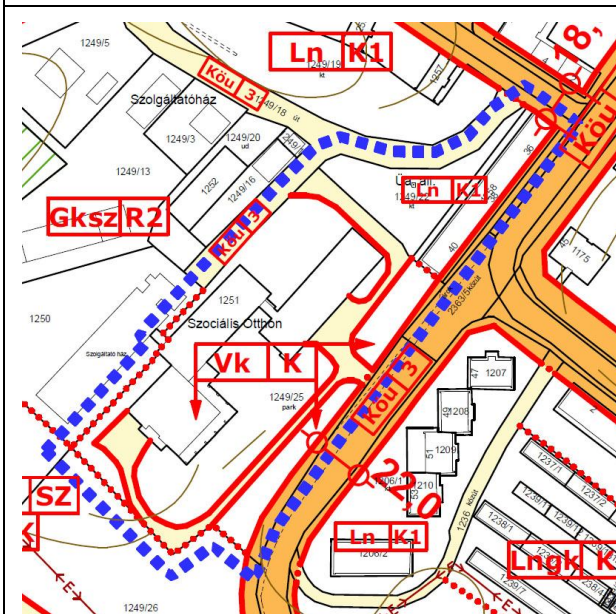
Az Otthon belső közlekedésre használt jelenleg közútként kiszabályozott útja az esetleges fejlesztéseiket ellehetetlenítheti, cél az állapot megszüntetése a tényleges használat szerinti helyzet kialakítása.

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

### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

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

## HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT<sub>(TELEKTÖMB)</sub>



## LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)





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

21.

## MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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

## MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

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

## CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

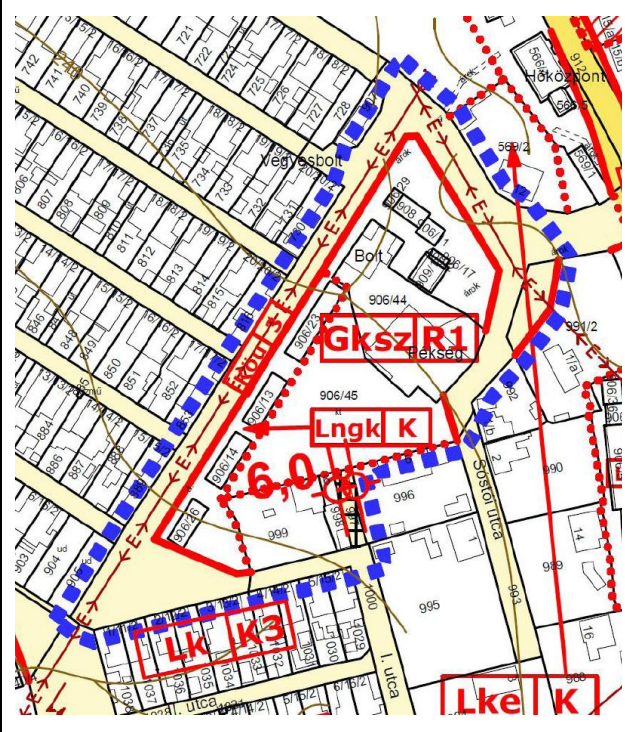
A kialakult közlekedési terület lehatárolása, valamint ezzel együtt a szomszédos Gksz illetve Lngk övezetek határa módosul, a tényleges használat szerint pontosodik.

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

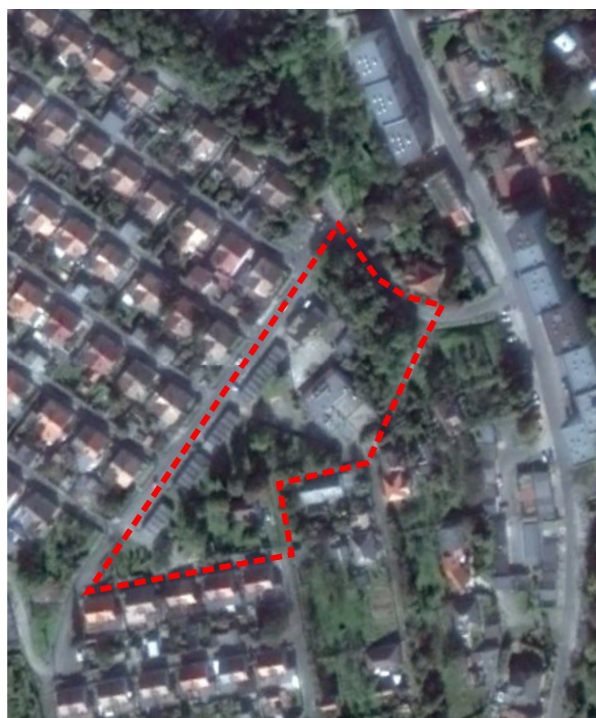
## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Béketelepi I. sor, Sóstói utca által körülhatárolt terület.

## HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



## LÉGIFOTÓ



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

22.

## MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

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

## MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

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

## CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

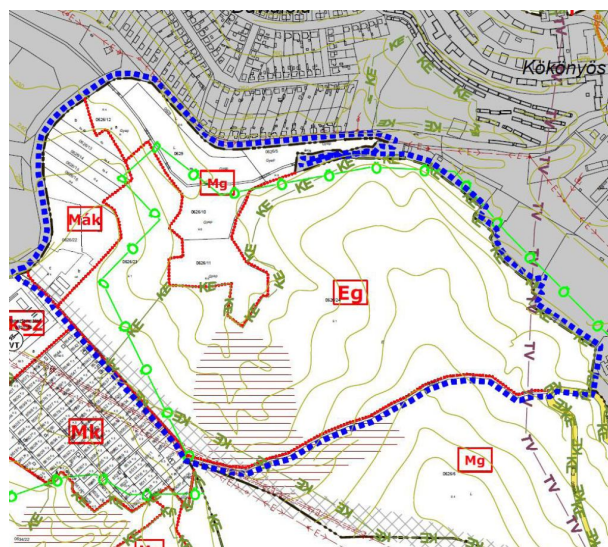
A településrendezési eszközök módosításának célja, a fejlesztések megvalósítását támogató szabályozási környezet kialakítása.

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

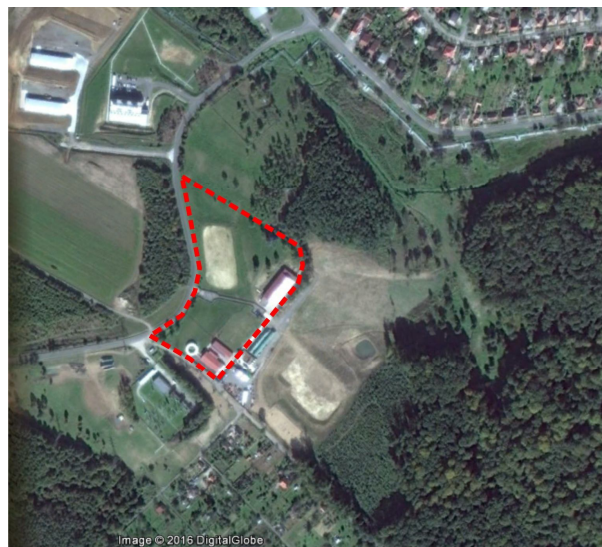
## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

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

## HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT(TELEKTÖMB)



## LÉGIFOTÓ (ÉRINTETT INGATLAN)





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

23.

**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**

Napelempark és szomszédos lakóterület-fejlesztés határának pontosítása.

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

Továbbá a Napelempark környezetében jelentős lakóterület fejlesztési terület felülvizsgálatra került.

**MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA**

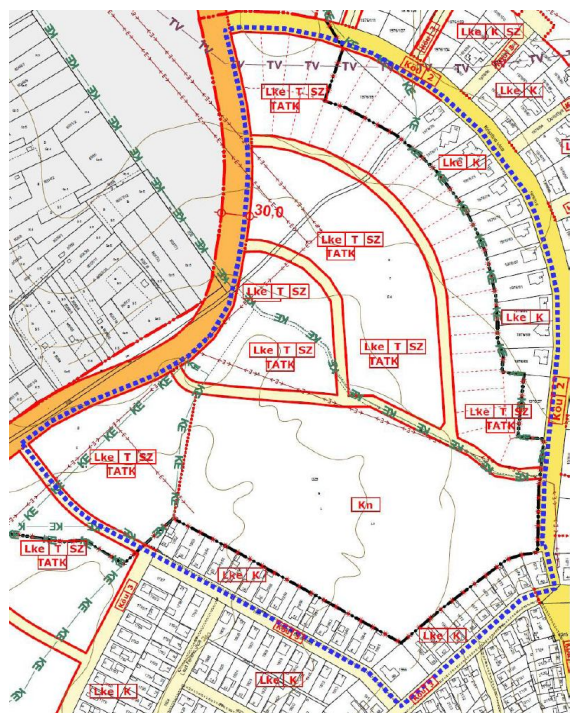
A napelempark illetve az azt északról határoló tervezett feltáró út nyomvonala, a területeket elválasztó övezet határa a ténylegesen használt út – geodéziai felmérés szerinti - nyomvonalára módosul. Az ingatlannyilvántartás és szakigazgatási szerv nyilvántartása szerint - kiváló termőhelyi adottságú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

**CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**

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

**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET**

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

**HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT****LÉGI FOTÓ**



## II. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA

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

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

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



### OTrT – Az ország szerkezeti terve

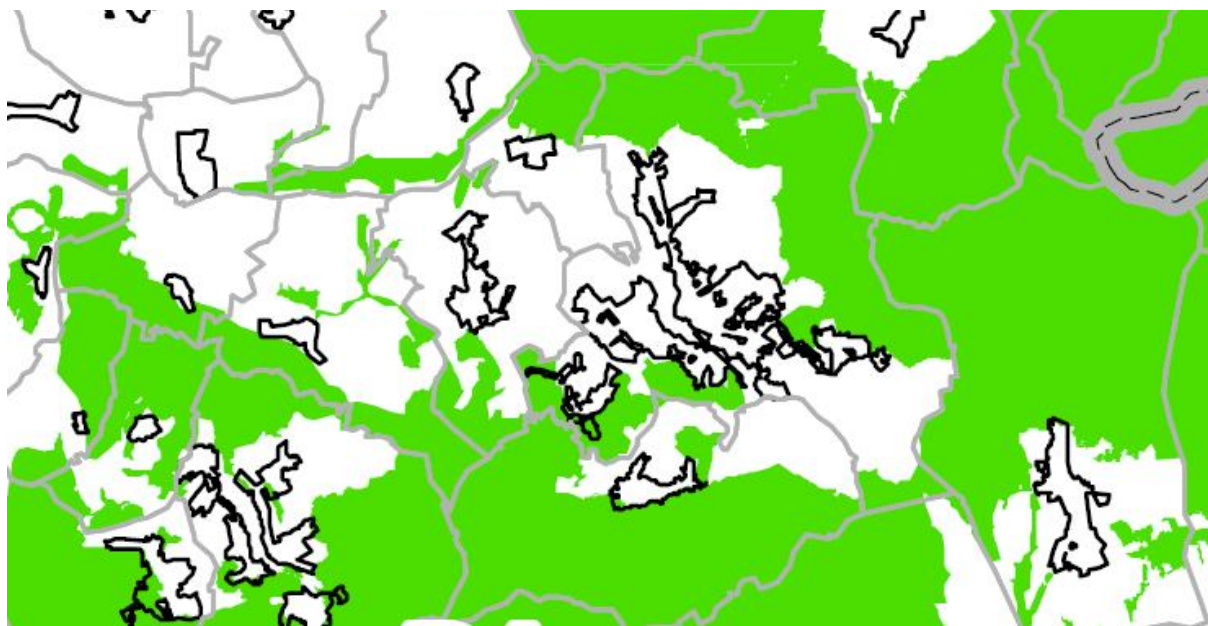
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               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



**A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére vonatkozó előírások**

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

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

**Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó előírások**

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

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

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

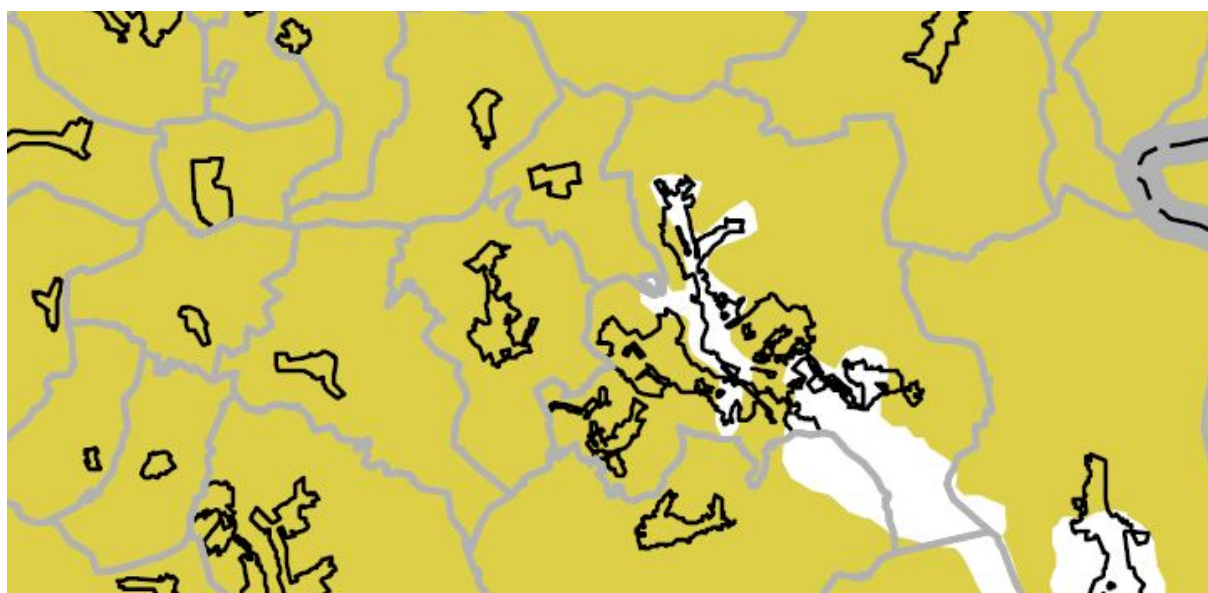


**Országos víz-minőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások**

15. §

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

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

**Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó előírások**

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

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

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



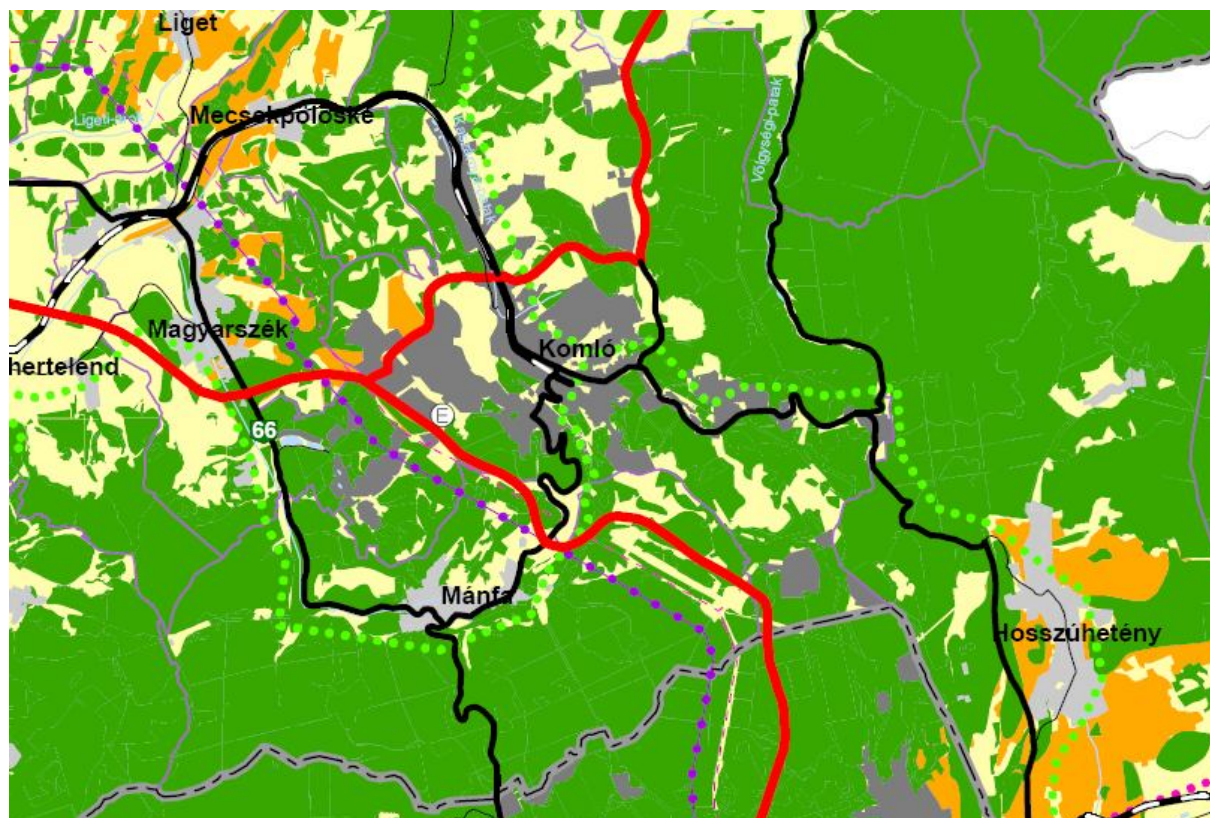
szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

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

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

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

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



### Baranya megye területrendezési terve – Szerkezeti Terv

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

A településrendszer elemei  
(Magyarország hivatalos helységnevével szembeállítva)

SZEKSZÁRD Város

Kakasd Község

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

Vizgazdálkodás építményei

----- Elsőrendű árvízvédelmi fővonal

----- Másodrendű árvízvédelmi fővonal

▲ Folyami nagyműtárgy

▲ Törzshálózati ivóvízellátó rendszerrel ellátott település

▲ Törzshálózati szennyvíztisztító rendszer központja, szennyvíztisztító telep

▲ Törzshálózati szennyvíztisztító rendszerrel ellátott település

Közlekedési hálózatok és építmények

— Gyorsforgalmi út

— Főút

— Törzshálózati mellékút

— Gyorsforgalmi út és főút csomópontja

— Országos kerékpárút törzshálózat

— Törzshálózati kerékpárút

— Törzshálózati vasútvonal (nemzetközi és országos)

— Egyéb vasúti fővonal

— Mellékvonal

— Gyorsforgalmi úthoz, főúthoz és vasúti fővonalhoz tartozó híd

— Országos közforgalmú kikötő

— Törzshálózati közforgalmú kikötő

— Törzshálózati komp

— Törzshálózati logisztikai központ

— Nyilvános kereskedelmi repülőtér

Hulladék kezelés

— Radioaktív hulladék lerakó

— Törzshálózati hulladéklerakó hely

Energia hálózatok és építmények

— 400 kV-os távvezeték

— 120 kV-os távvezeték

— Erőmű

— Nagy/nagyszűrtű transzformátorállomás

— Nagy/középszűrtű transzformátorállomás

— Atomerőmű

— Nagynyomású gázvezeték

— Nagyközépnomású gázvezeték

— Gázátadó állomás

— Gázfogadó állomás

— Kőolajvezeték

— Termékvezeték

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

— Meghatár

— Településhatár

— Mellékút

— Keskeny nyomtávú vasútvonal

— Települési terület

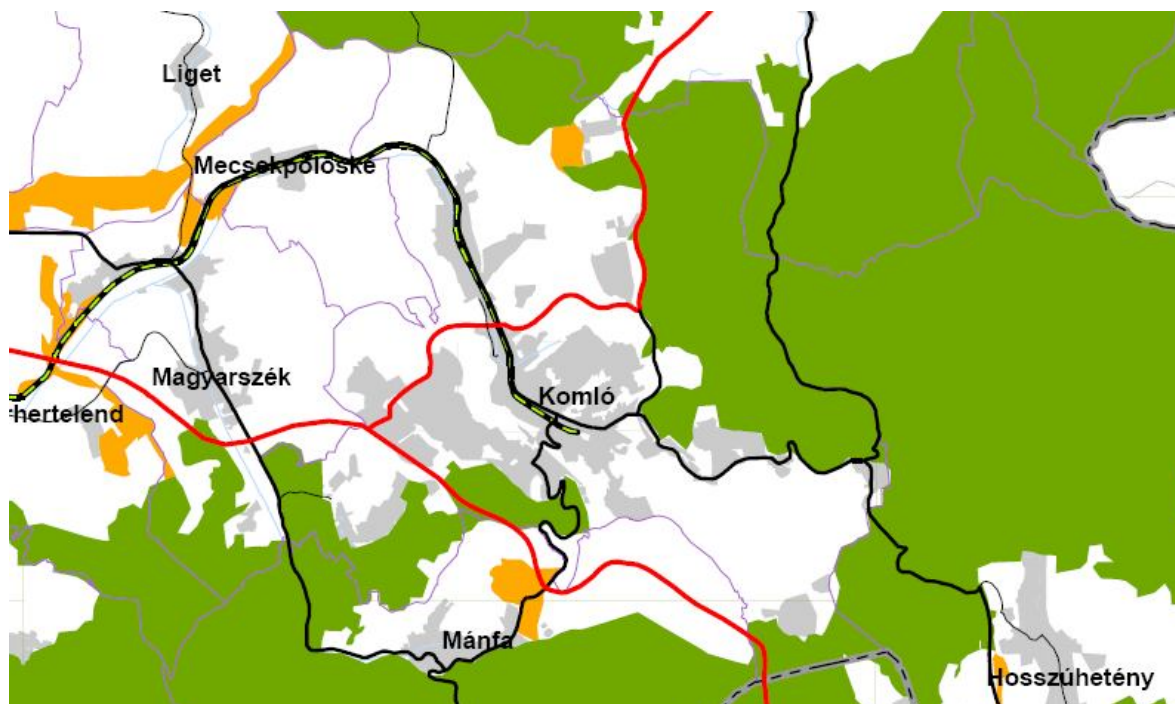
— Erdőterület

— Gyepterület (rét, legelő)

— Szőlőterület

— Gyümölcsös

— Vegyes művelési szerkezeti terület



### Ökológiai folyosó, Magterület övezetére vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

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

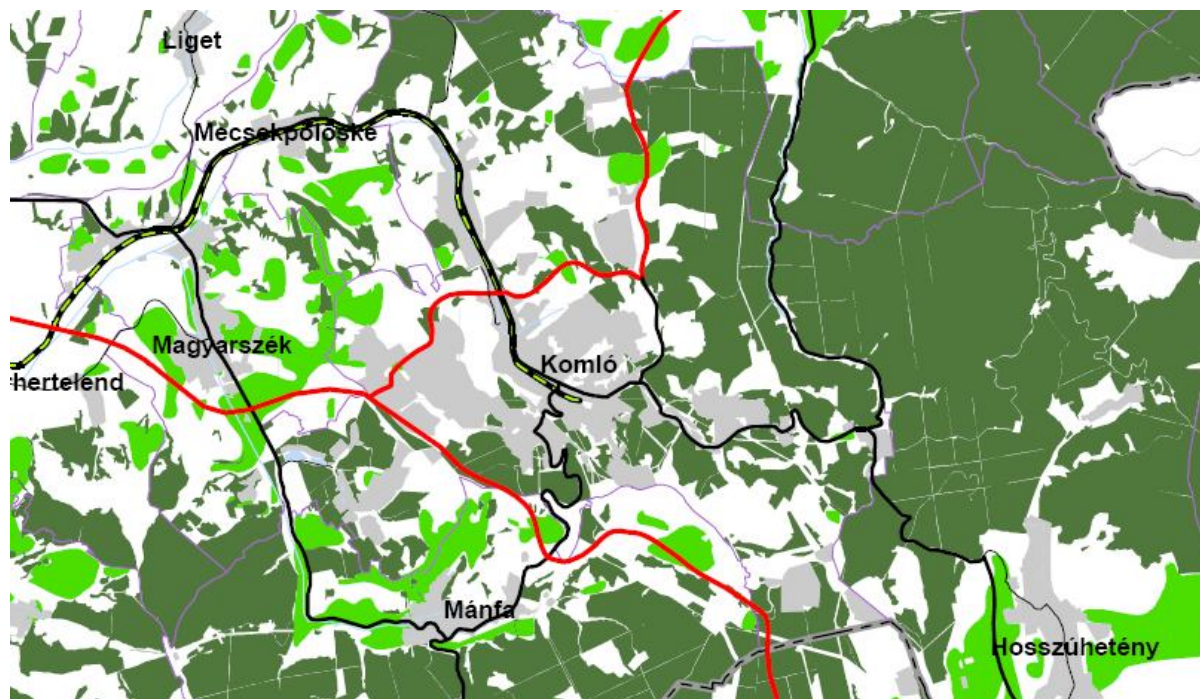
- a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

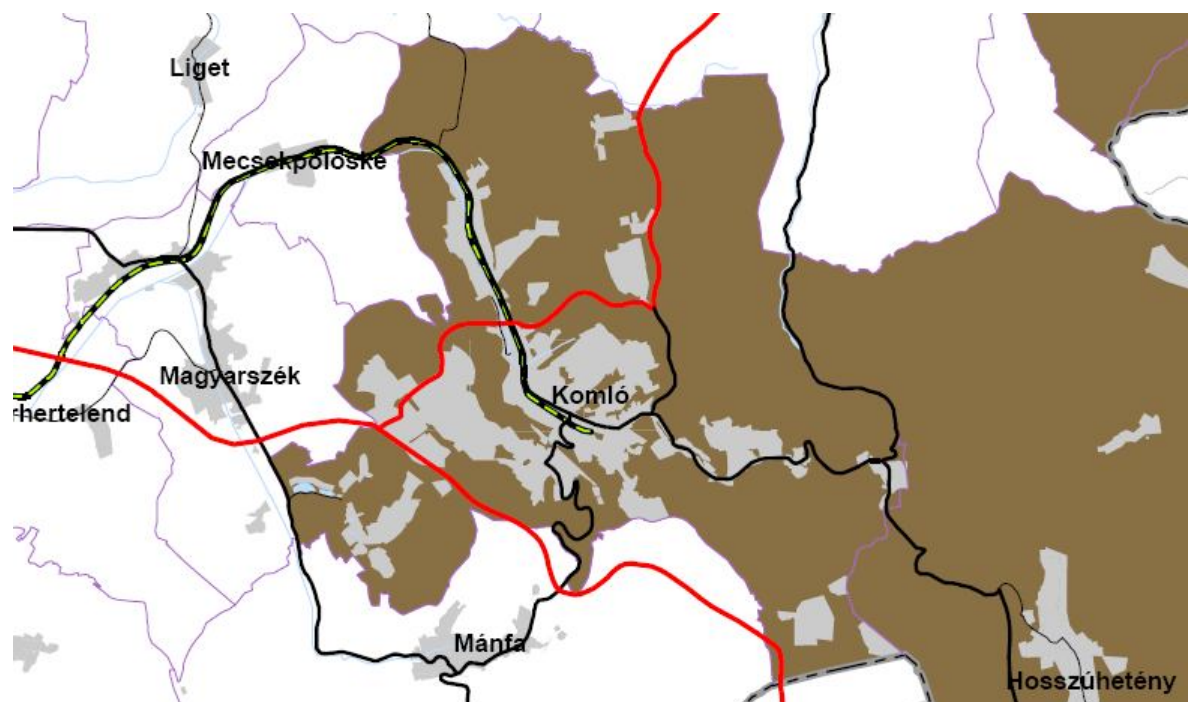
(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.





#### Erdőtelepítésre alkalmas terület övezetére vonatkozó előírások

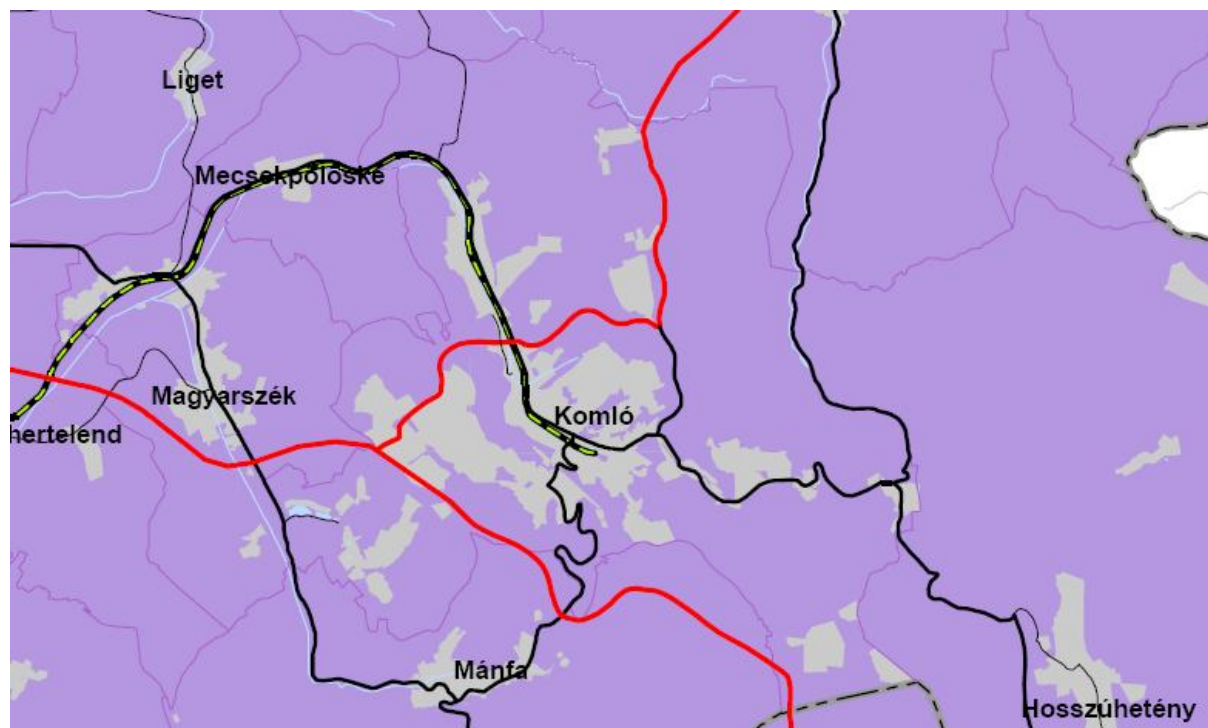
**19/A. §** A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.



#### Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetére vonatkozó előírások

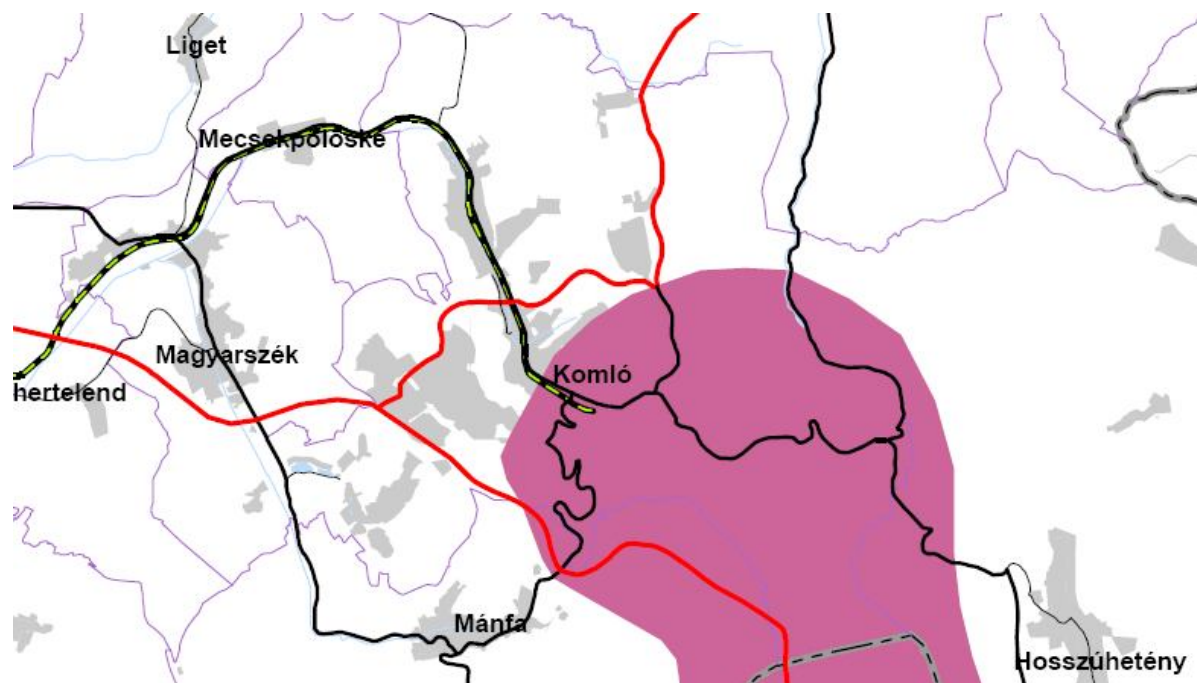
**19/B. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.  
(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető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



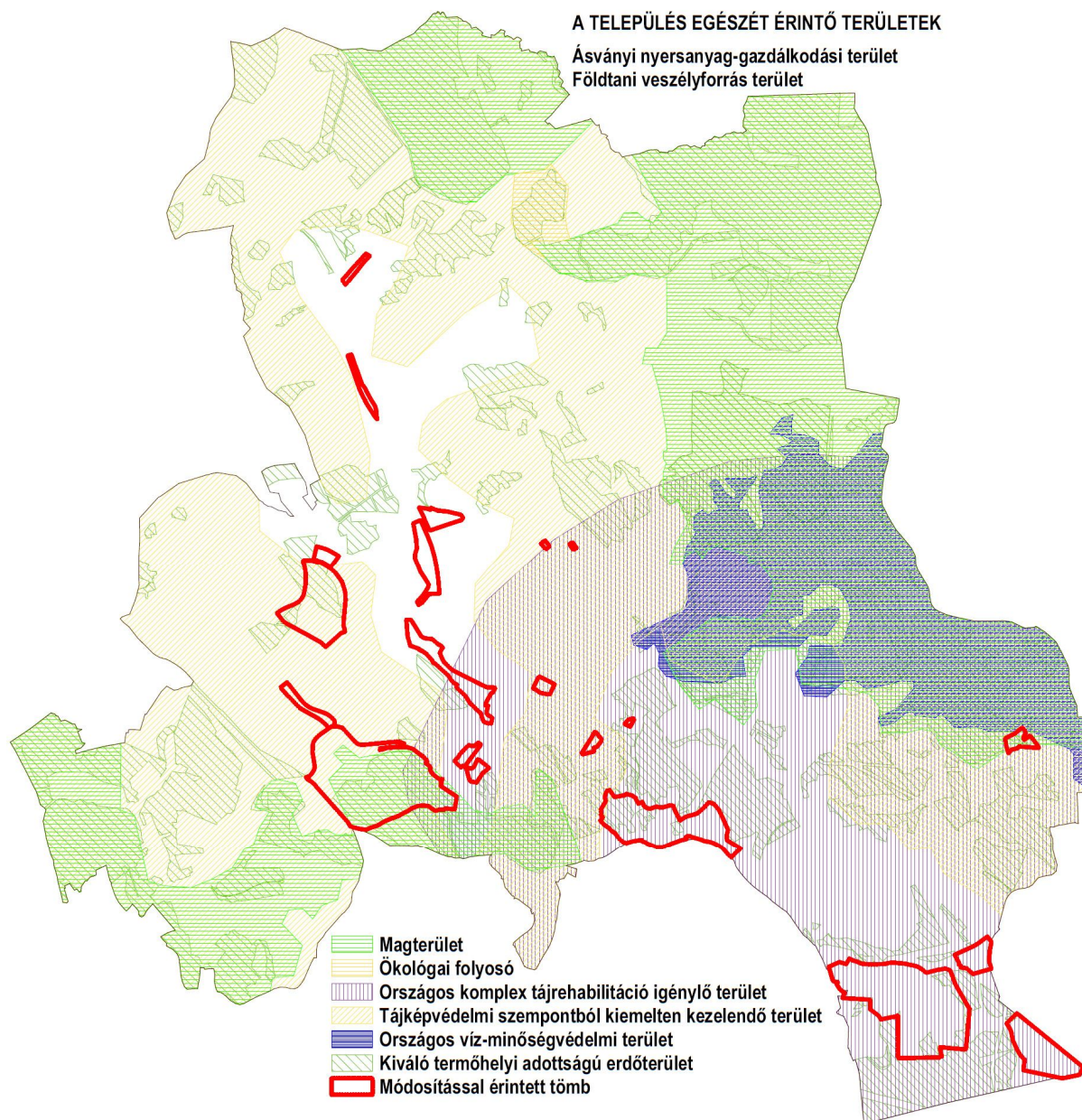
**Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó előírások**

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

Jelen módosítások célja:

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

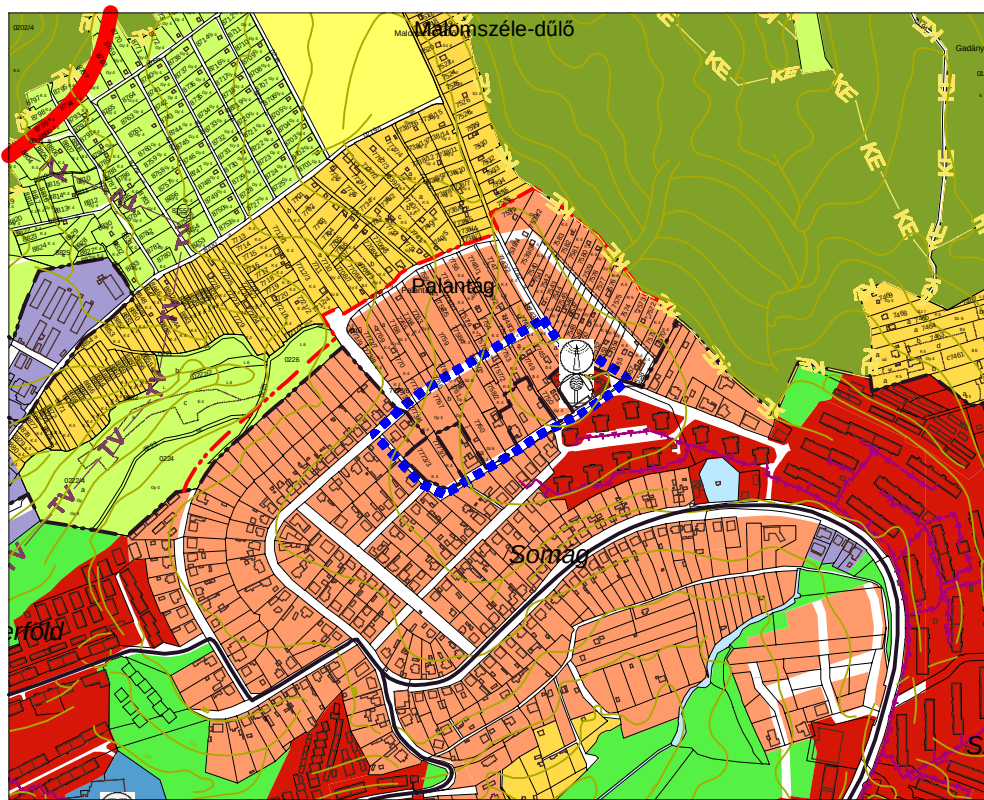
A módosítási indítványok közül a 3, 4, 7, 11, 12-es számú kérelem a szerkezeti tervet nem érinti.

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

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

**1. melléklet - SZERKEZETI TERVI FEDVÉNYEK**

# T-1 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



# T-2 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

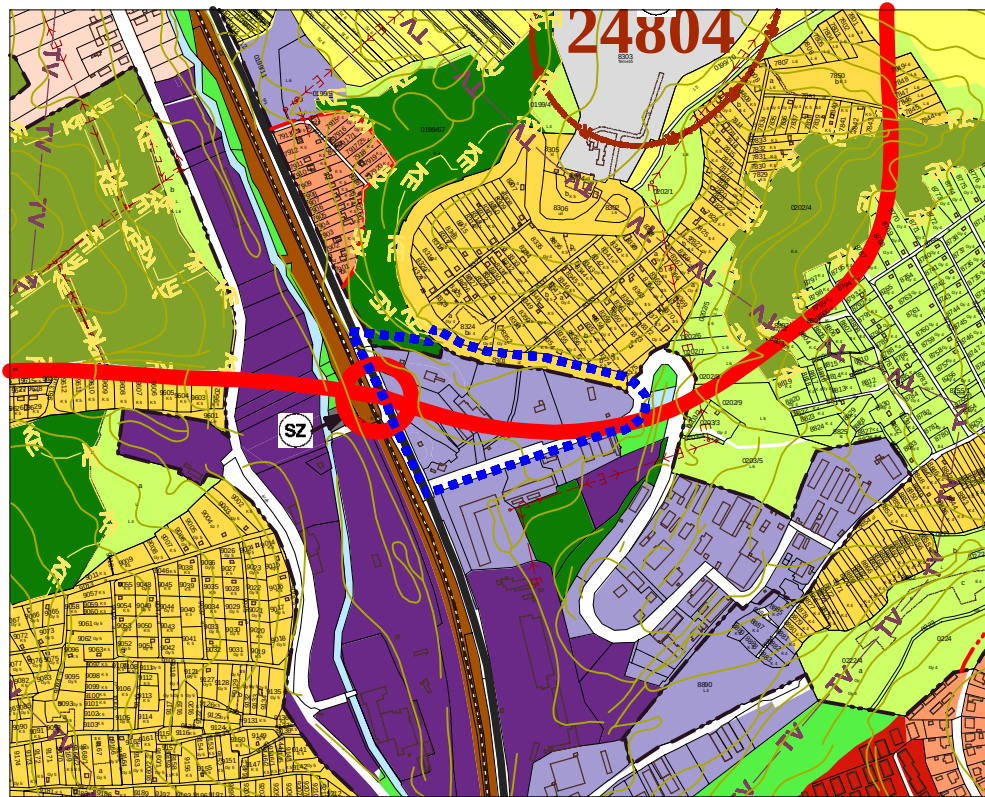




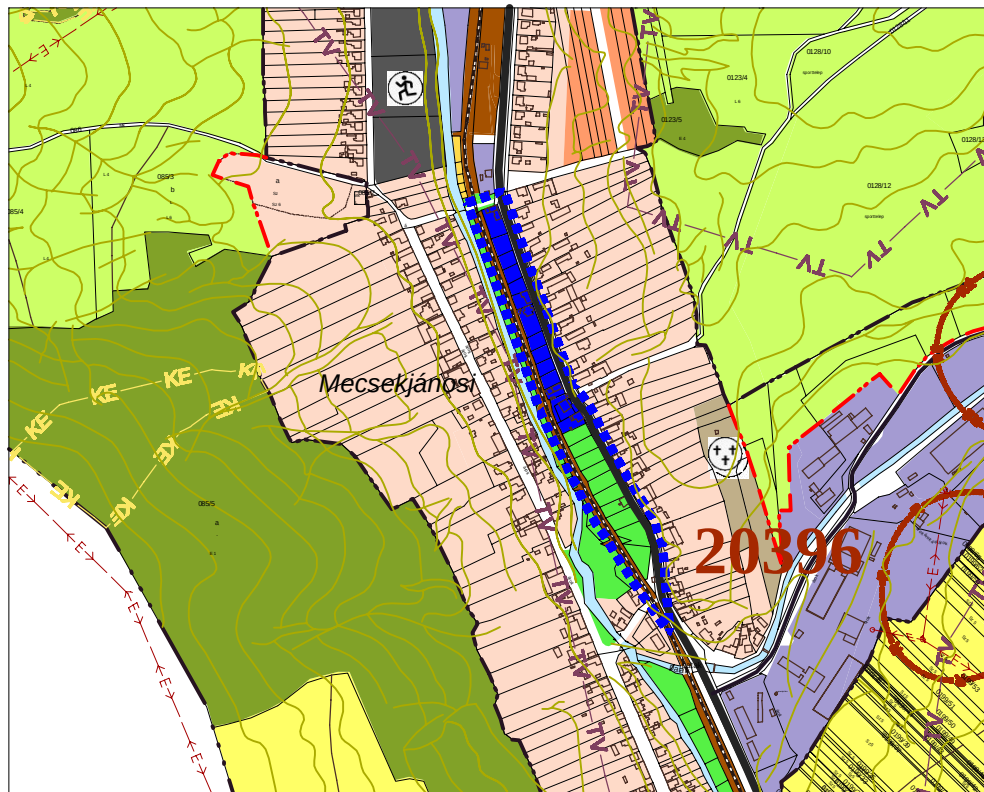
# T-3 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



# T-4 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

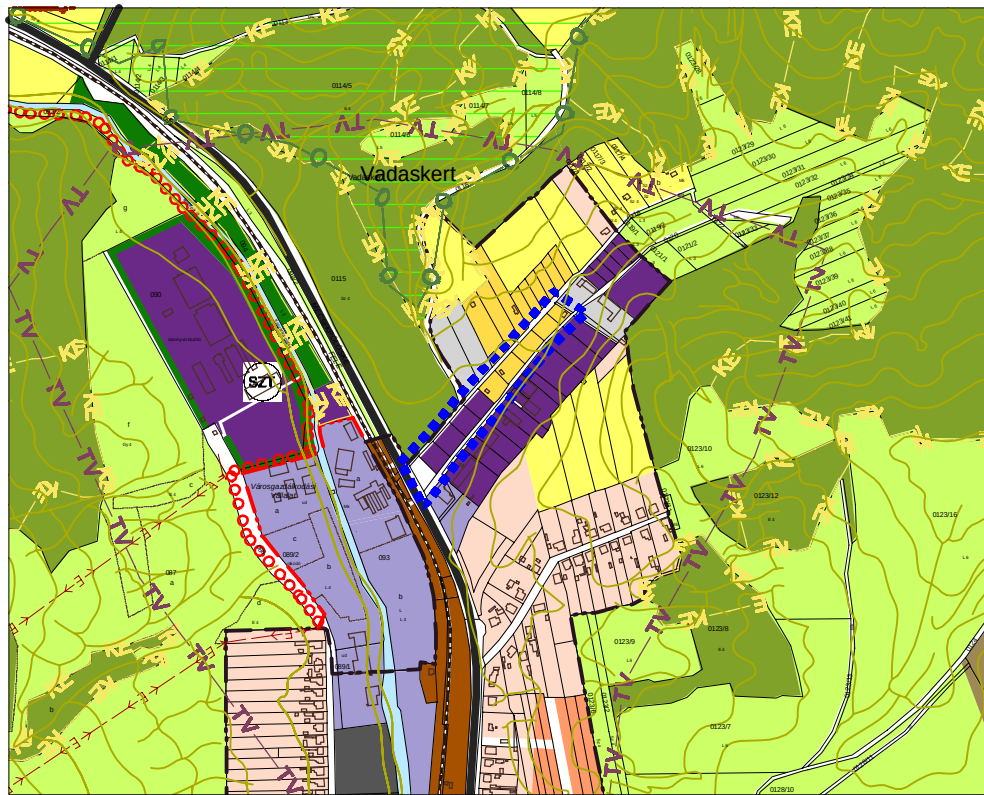


# T-5 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

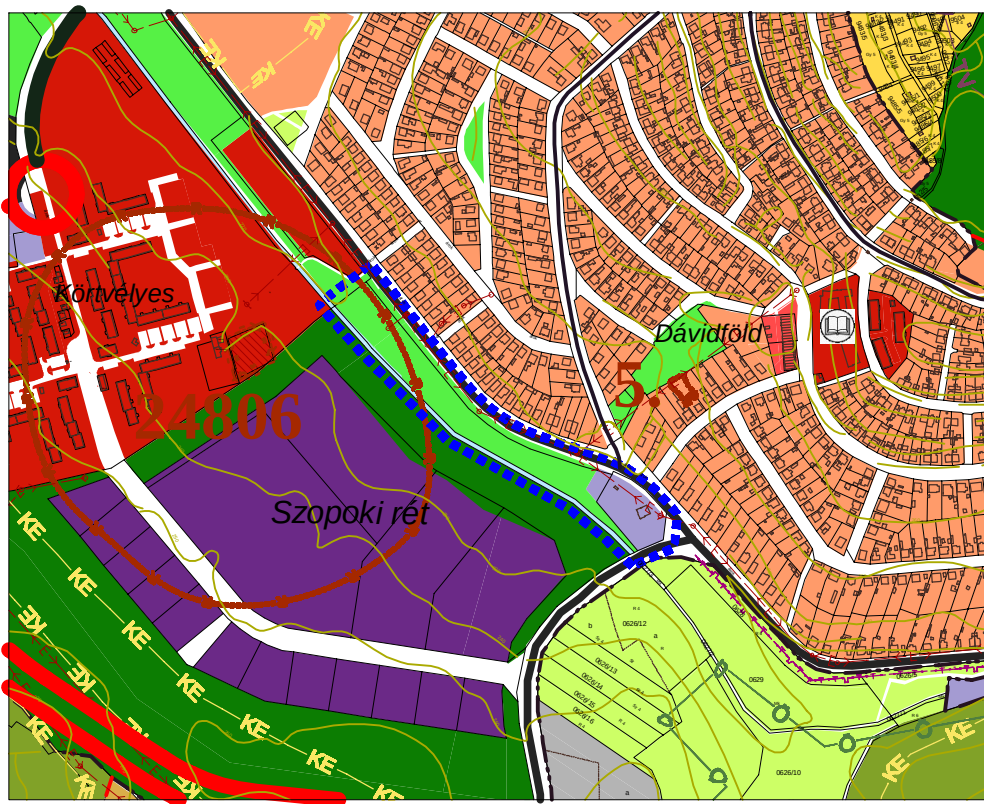




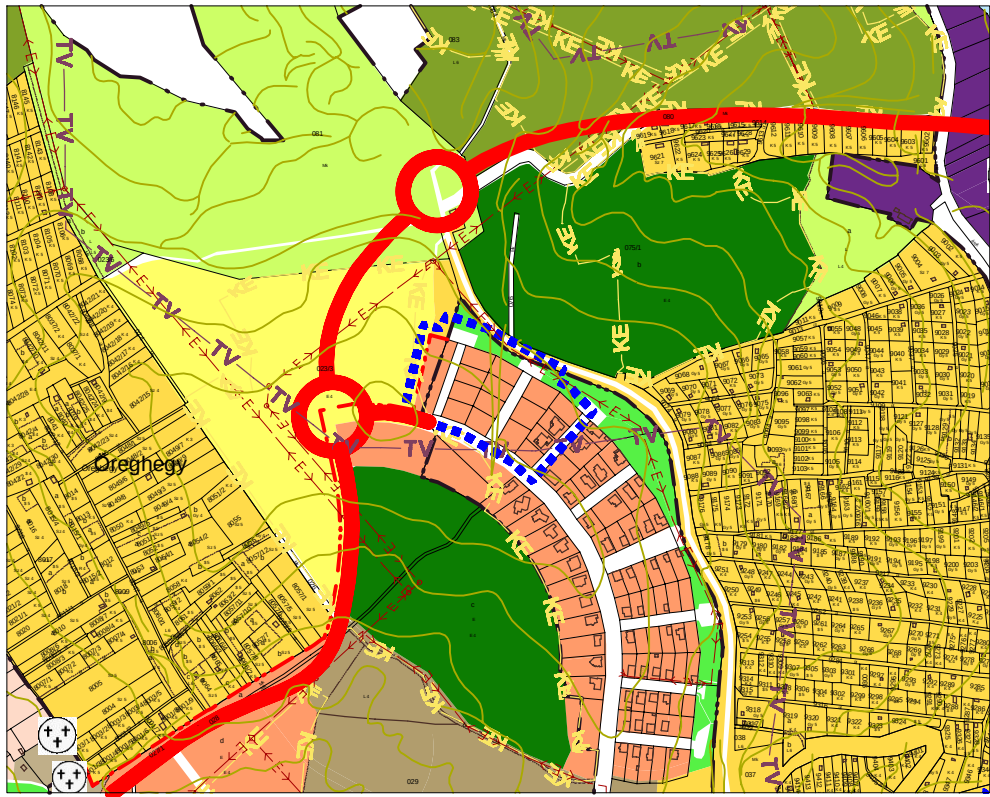
# T-6 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



# T-7 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

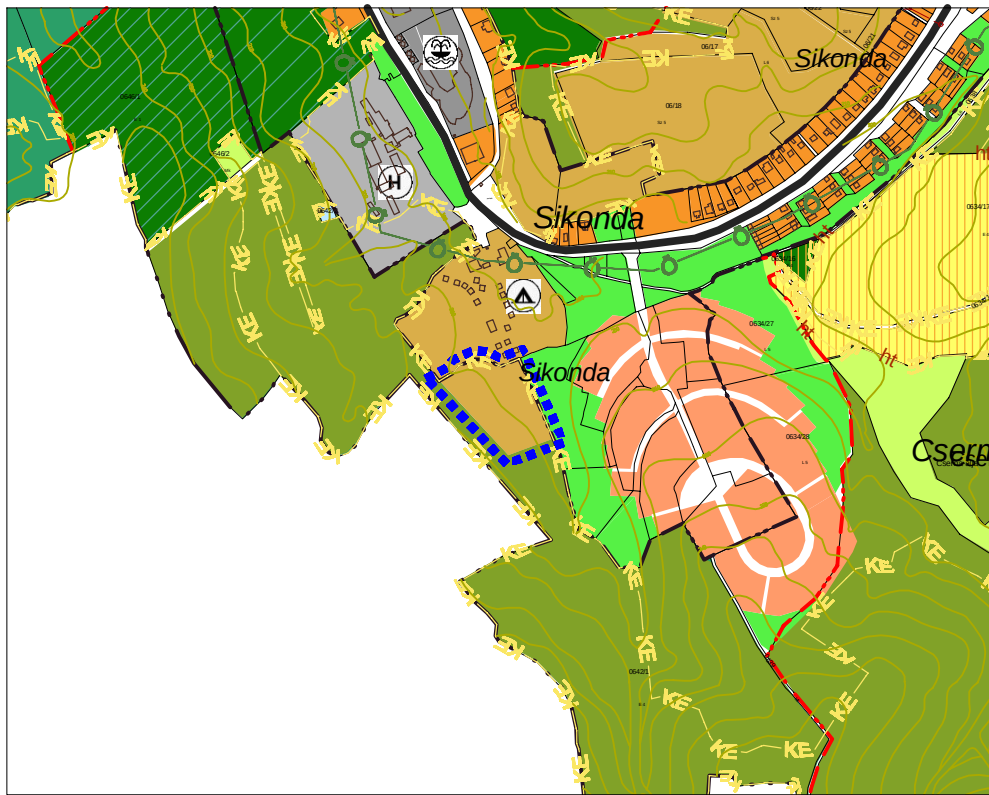


# T-8 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

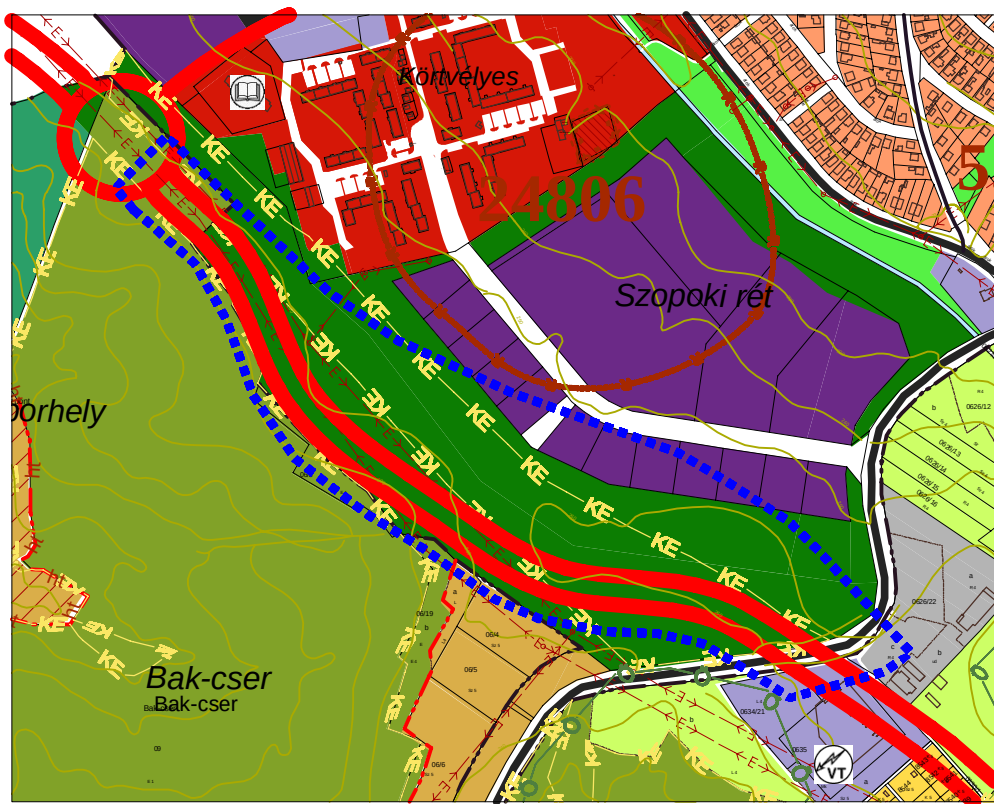




# T-9a jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

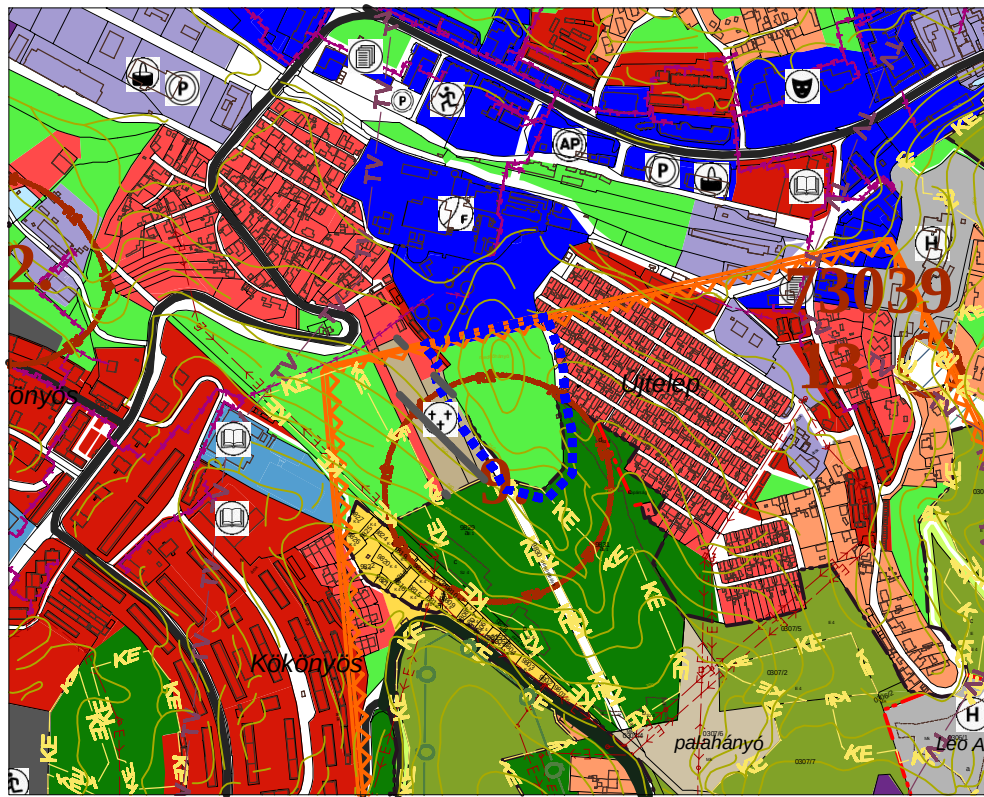


## T-9b jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



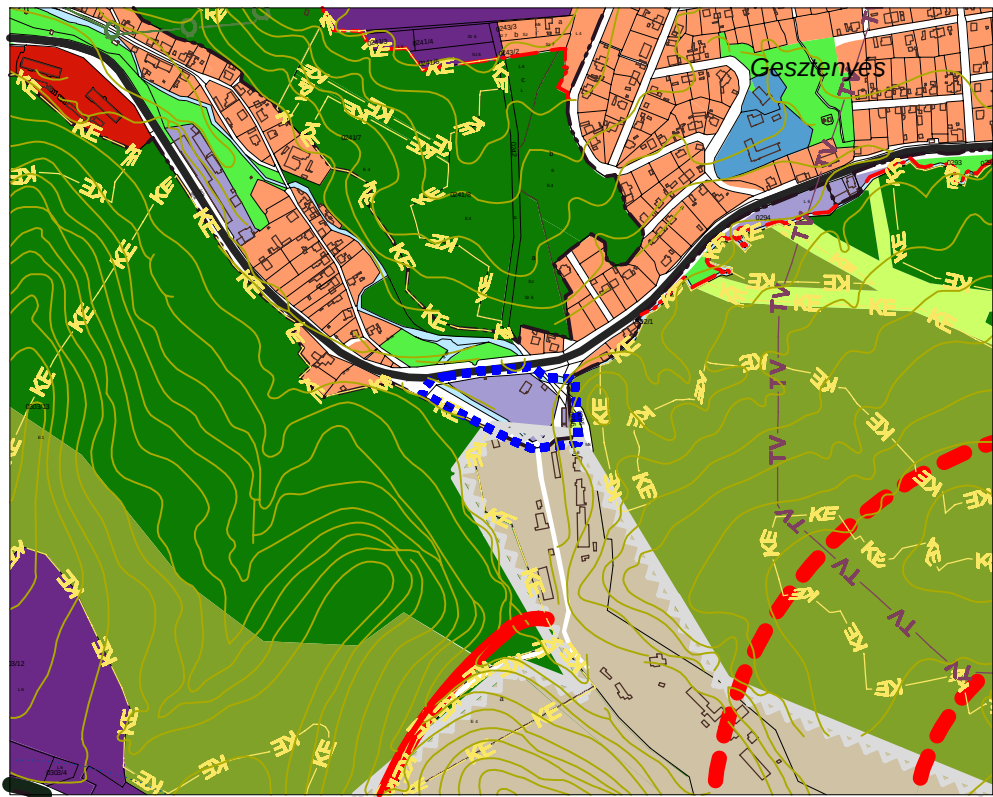
M = 1:10000

# T-9c jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

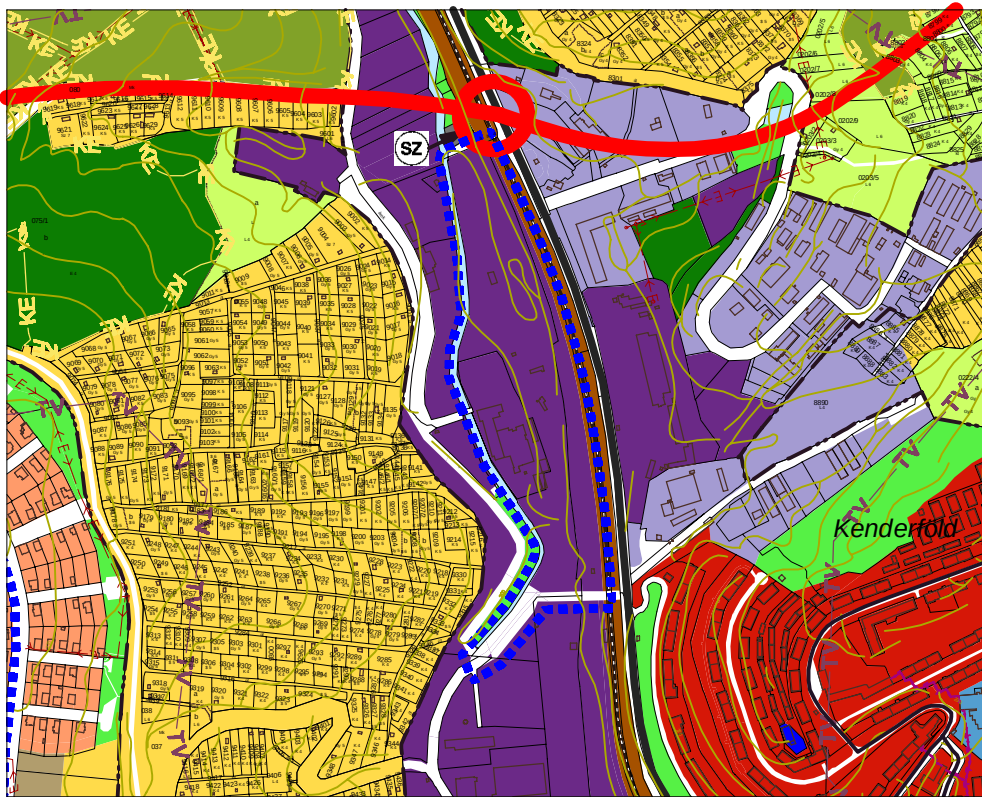




# T-9d jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



# T-10 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



# T-11 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás

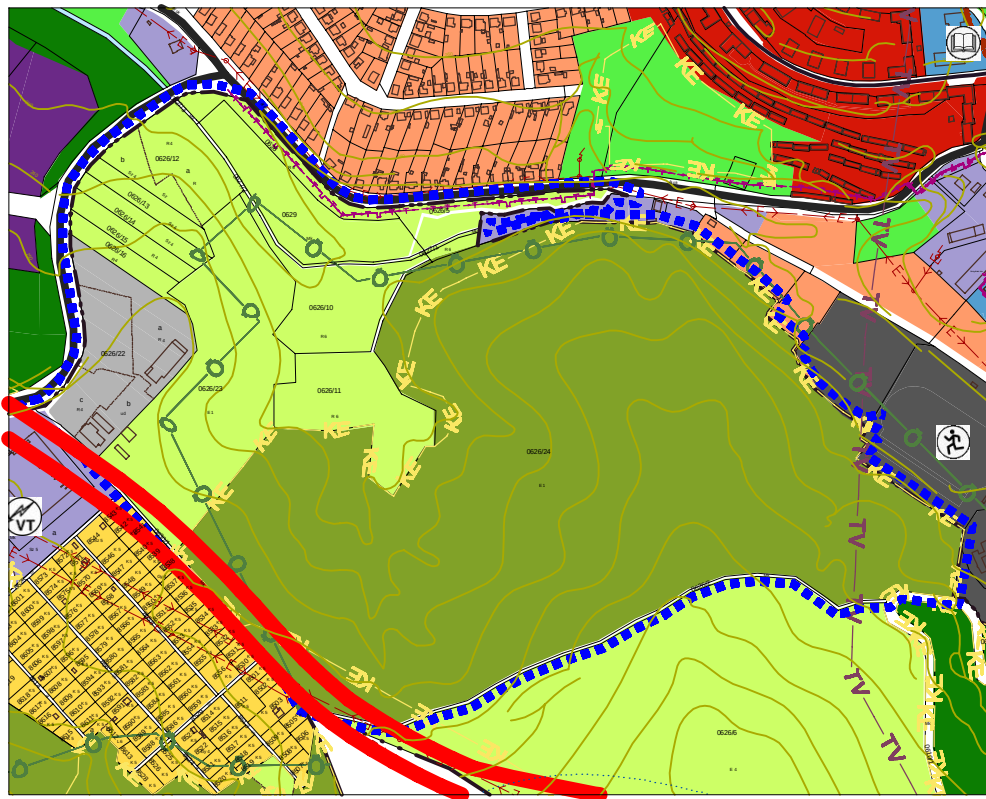




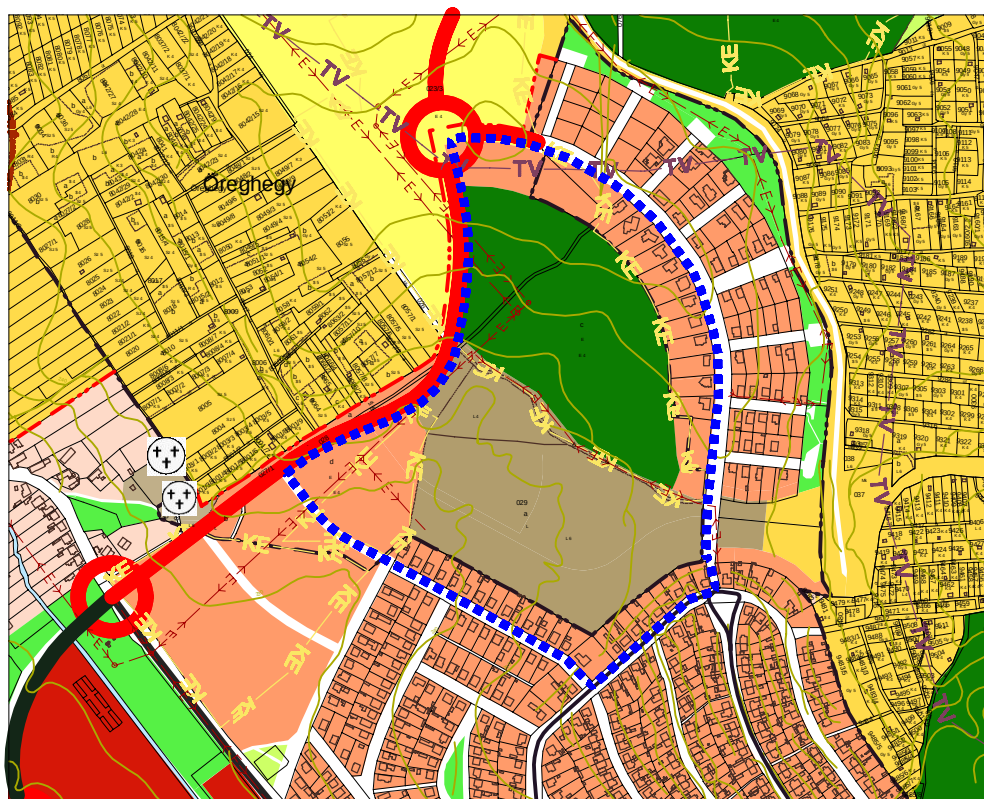
# T-12 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



# T-13 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás



# T-14 jelű Településszerkezeti Tervmódosítás





**V. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK****Közlekedés**

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

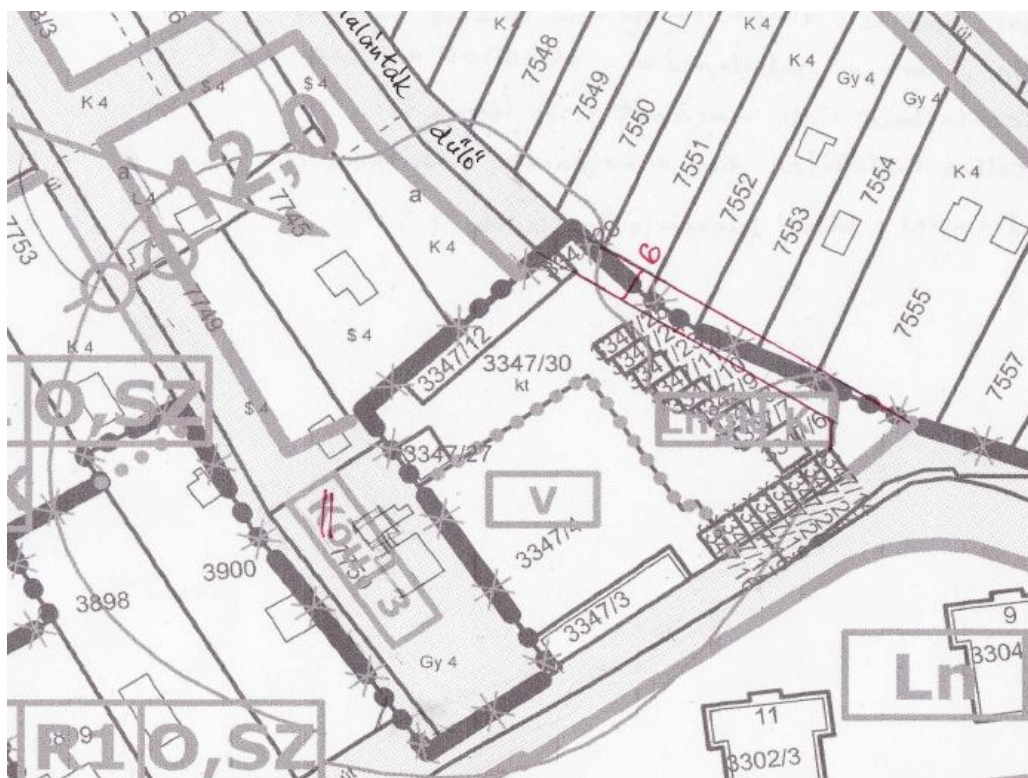
A Palánták dűlő – Dugovics Titusz u – Bocskai u. és 7777 hrsz-ú u. által határolt tömb telekstruktúrájára jellemző, hogy az északnyugat – délkelet irányú keskeny utcák mentén hosszanti irányban fekszenek a többnyire gazdasági épületekkel beépített ingatlanok. A hatályos szabályozási terv a Bocskai utca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

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

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

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

A szabályozási terv javasolt módosítását az alábbi vázlat tartalmazza:



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

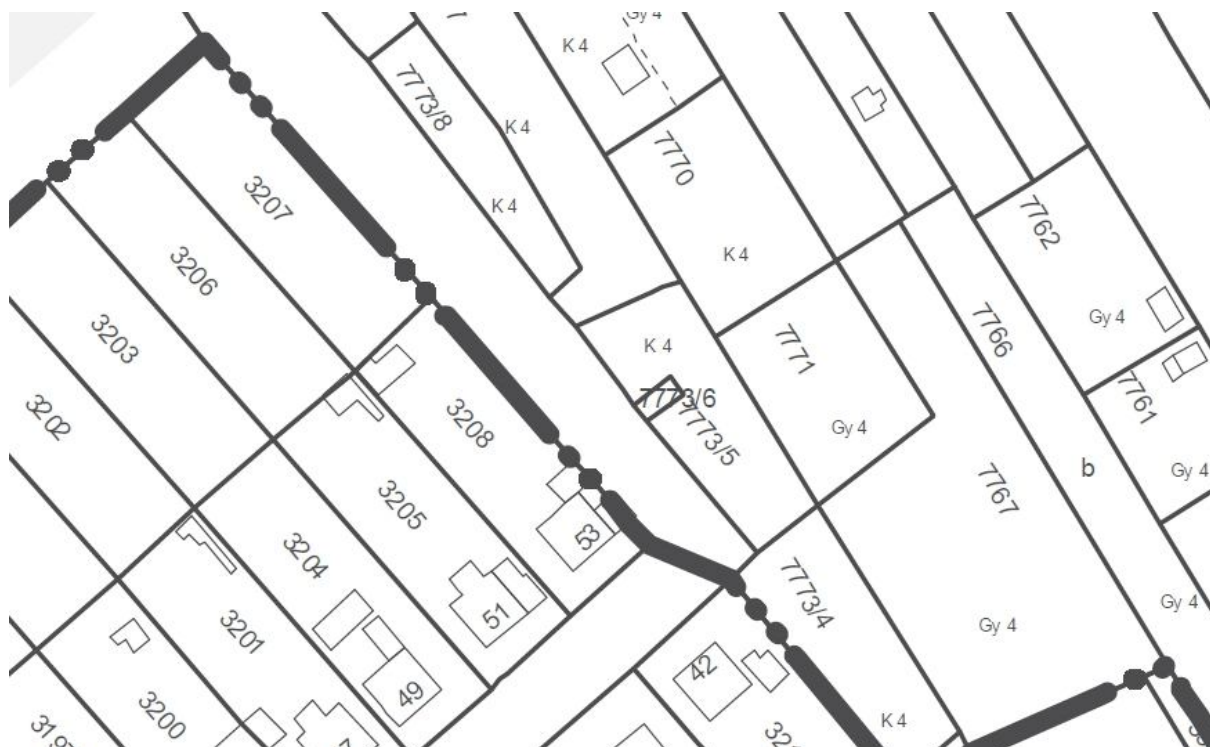
Az ingatlanok a 6542 sz összekötő út Jánosi Fő utcai szakaszán helyezkednek el, meglévő útcsatlakozással. Az állami út melletti telken autóbusz-forduló nyomai található. Ezért a szabályozási tervhez elkészült a Hizlalda utca szélesítésével együtt egy szőlő buszok megfordulását lehetővé tevő forduló vázlata:



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

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



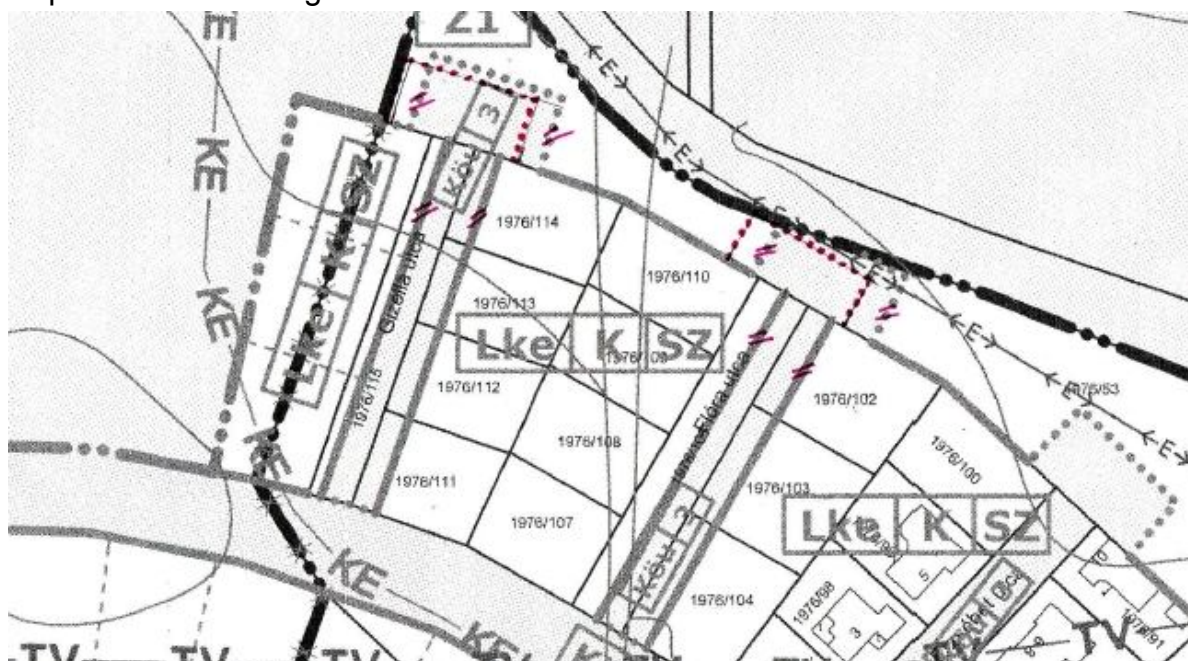


Így a túlépítés nem befolyásolja az utca északkelet irányban történő, 12 méter szélességű meghosszabbítását sem. Közlekedési szempontból a szabályozási vonal követheti a kialakult állapotot.

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

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

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





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

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

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



### Közművesítés

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

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

## Hírközlés

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

## Mérnökgeológia

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

### 1. A helyszín és problémája



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

teljes domboldali területet magába foglalja.

#### 1. sz.: A vizsgált terület

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

### 2. A terület általános jellemzése

#### 2.1. Földtani adottságok

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

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

## 2.2. Vízföldtani viszonyok

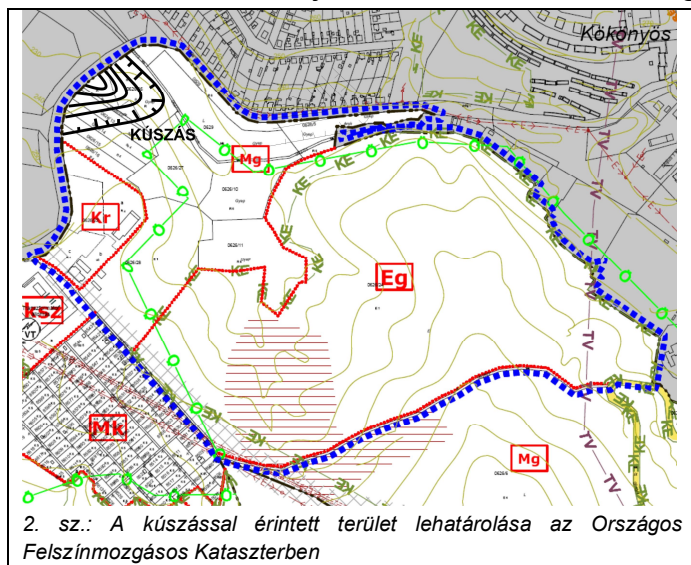
A miocén képződménycsoportok közül a kötött rétegekkel jellemezhető tagozatok általában nem bírnak vízföldtani jelentőséggel, hiszen vízfelvételekre és víztartásra csak a szemcsésebb, vagy porózusabb részletek alkalmasak. Ennek eredményeként összefüggő víz előfordulása sem jellemző a terület egészére,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

## 2.3. Mérnökgeológiai ismeretek

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



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



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

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

### 3. Mérnökgeológiai értékelés és javaslatok

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

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

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

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

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

tartósan nem lehetnek nyitottak az építési területek,

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

#### Tájrendezés, Zöldfelület

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

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

**2. sz. módosítás**

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

**5. sz. módosítás**

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

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

**8. sz. módosítás**

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

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

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

**13. sz. módosítás**

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



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

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

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

### 3. sz. módosítás

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

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

### 9-10. sz. módosítás

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

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

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



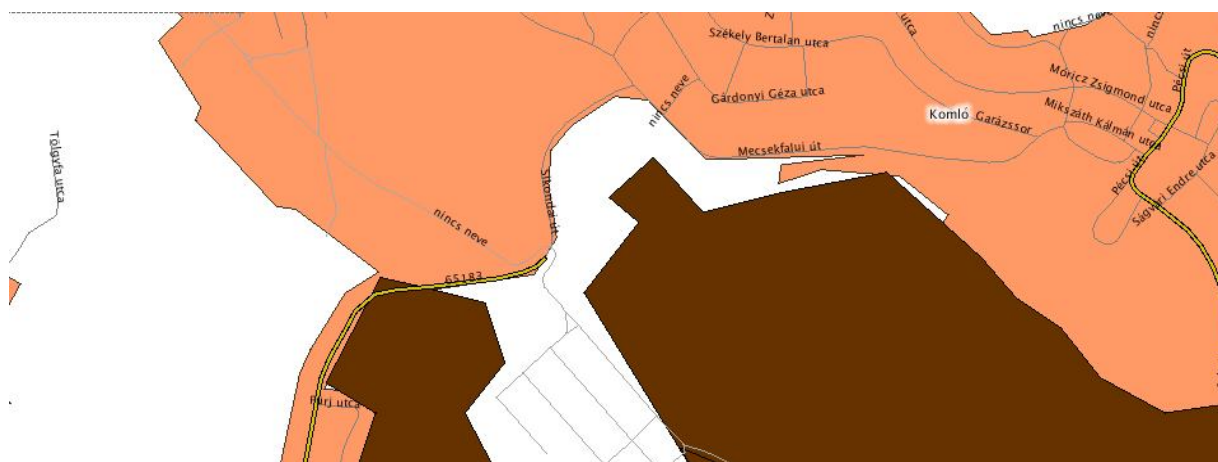
## 12. sz. módosítás

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

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

## 22. sz. módosítás

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



## Környezetvédelem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### Biológiai aktivitásérték számítás

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

Ez a következőképpen alakul:

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

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

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

### Örökségvédelem

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

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

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

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

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

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

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

(8) A falusias lakóterületre vonatkozó előírások:

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



**3. §**

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

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

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

**4. §**

A „R” 8.§ (1) bekezdése a,

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

mondatszakasszal kiegészül.

**5.§**

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

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

**6.§**

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

**18/B. Kr jelű rekreációs terület**

**18/B §.**

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

**7.§**

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

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

**8.§**

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

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

\* A Sportcsarnok esetében a beépítettség 80%.

## SZÖVEGCSERÉS MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

**9.§**

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

## HATÁLYON KÍVÜL HELYEZŐ RENDELKEZÉSEK

**10.§**

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

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

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

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

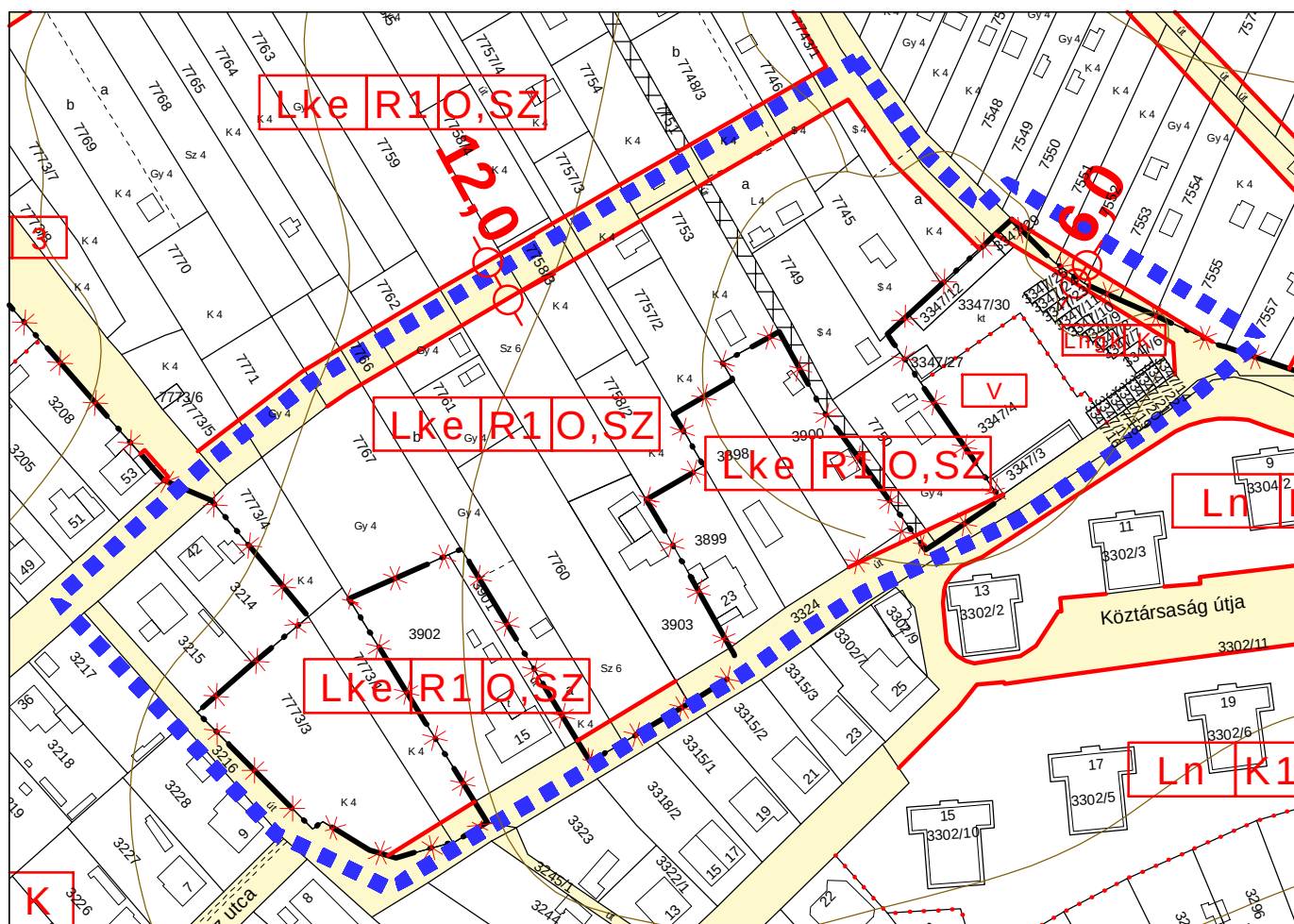
Komló, 2016. ....

polgármester

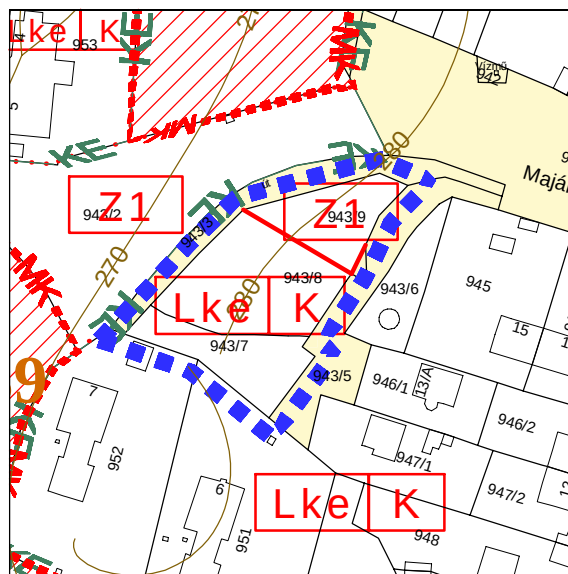
jegyző



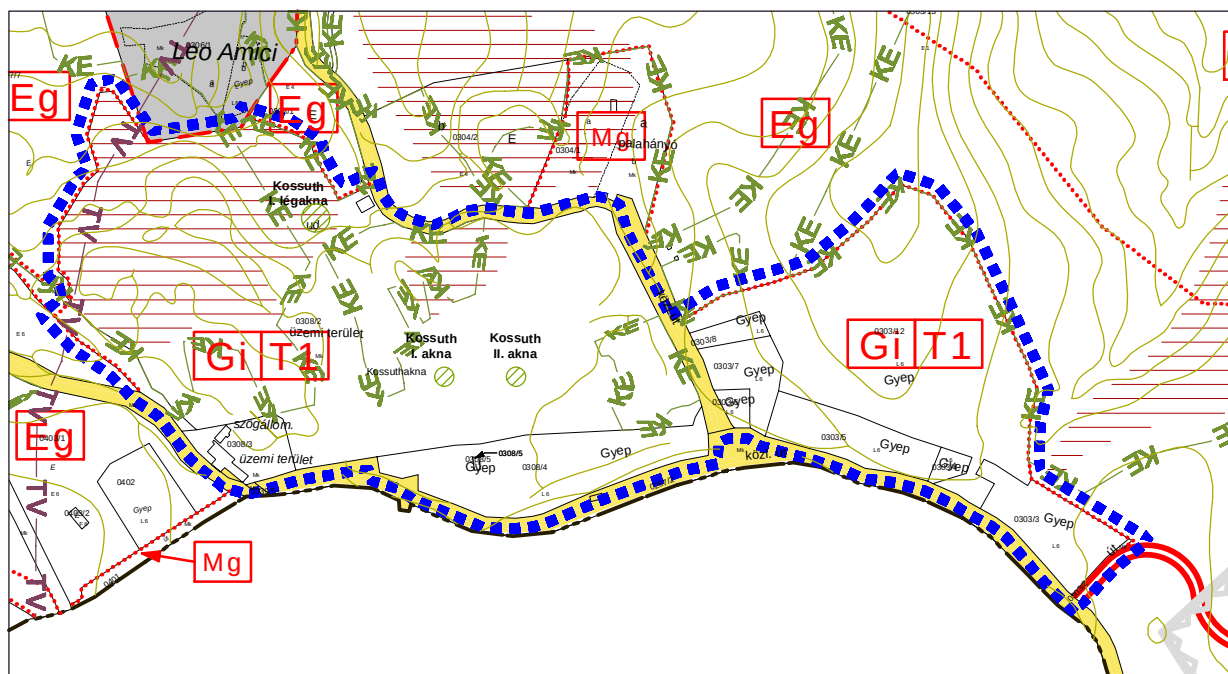
# 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



## 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



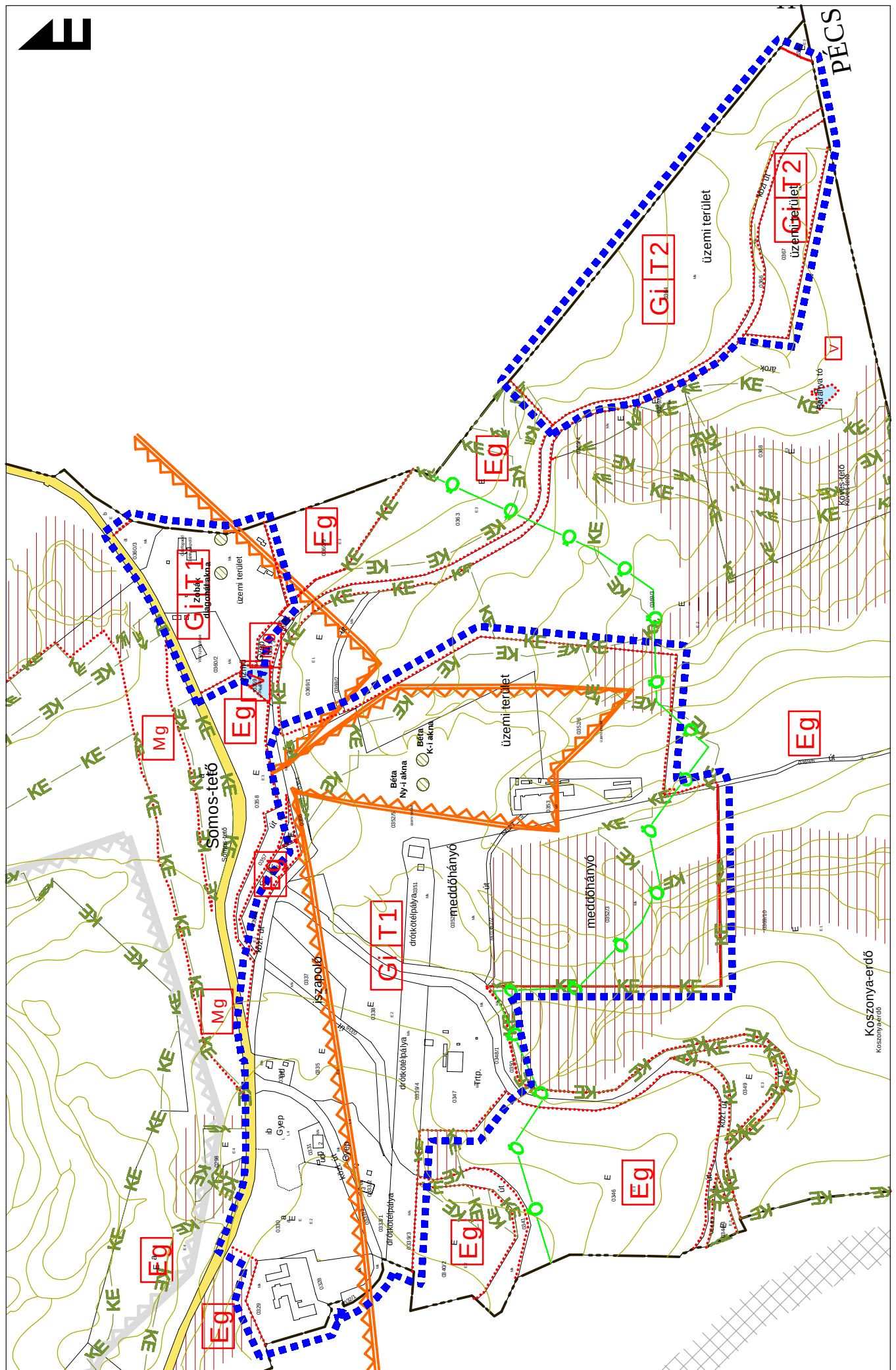
### 3a. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



M = 1:8000

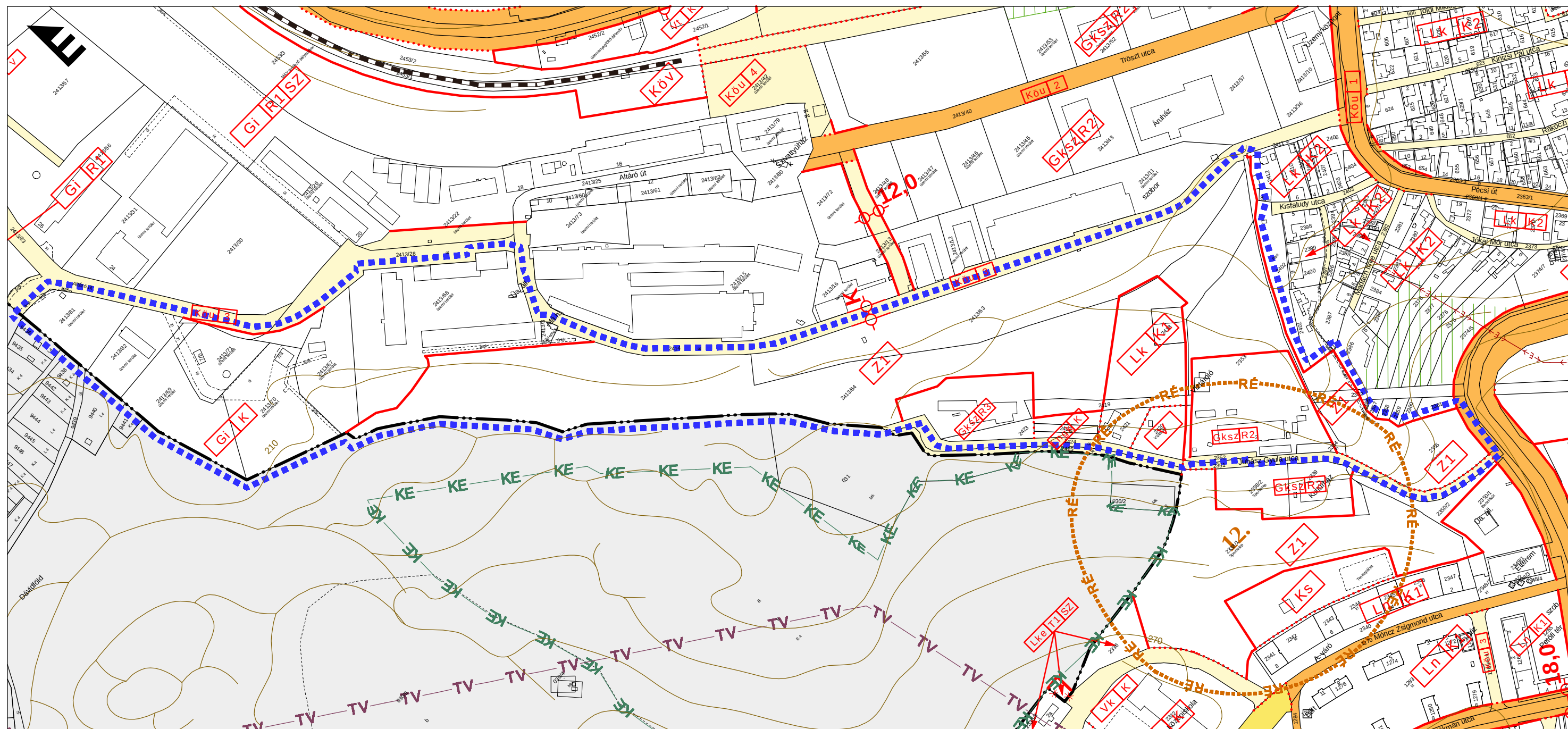


# 3b. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



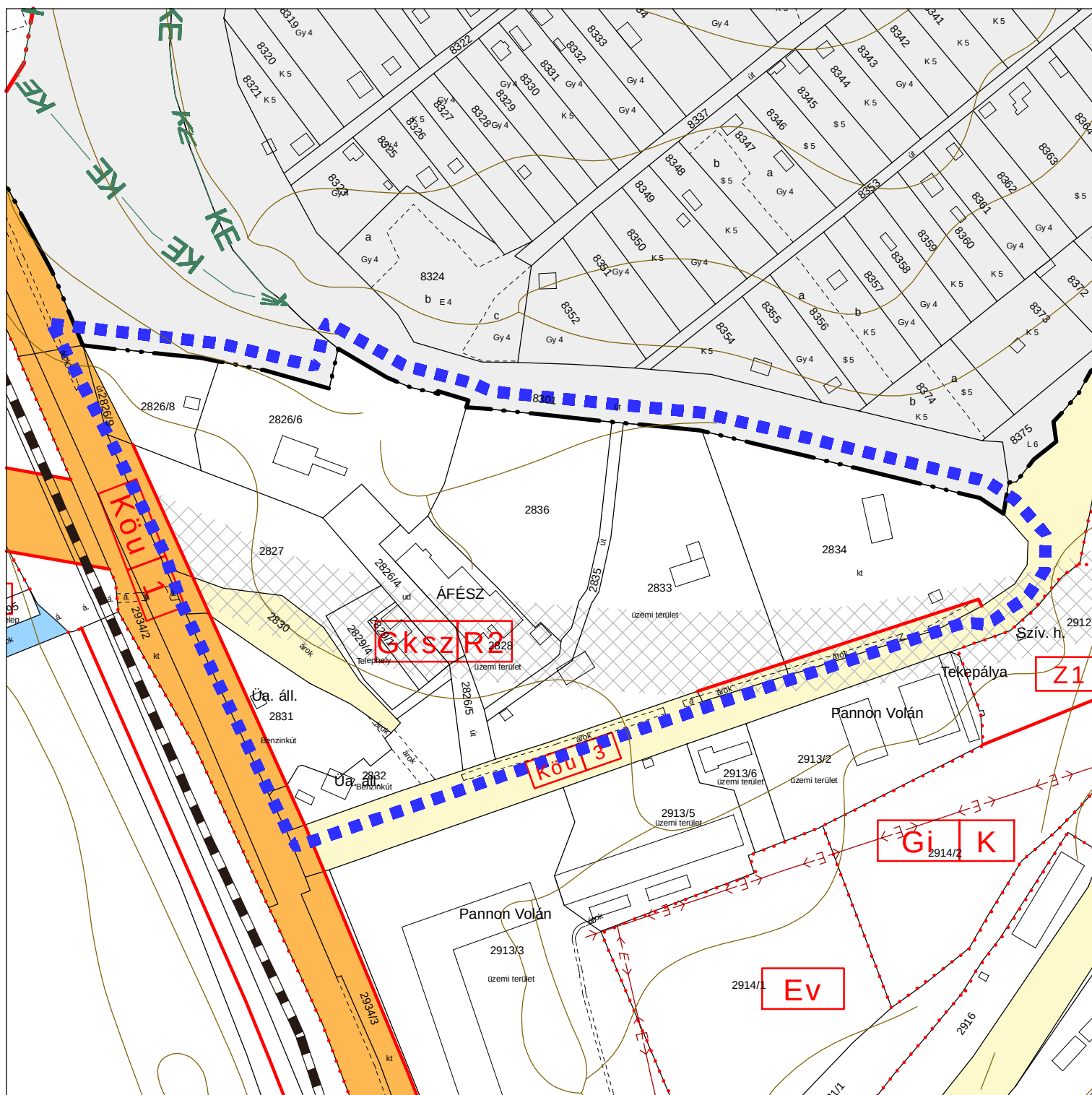
M = 1:10000

## 5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



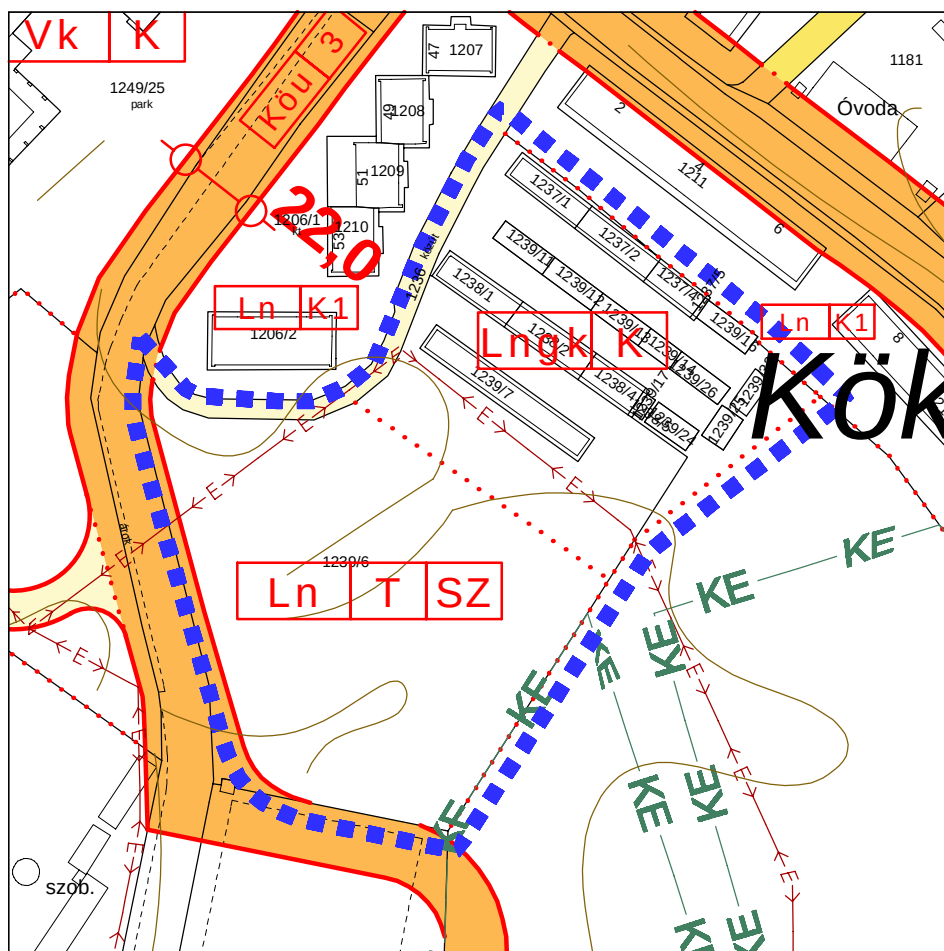
M = 1:3000

# 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



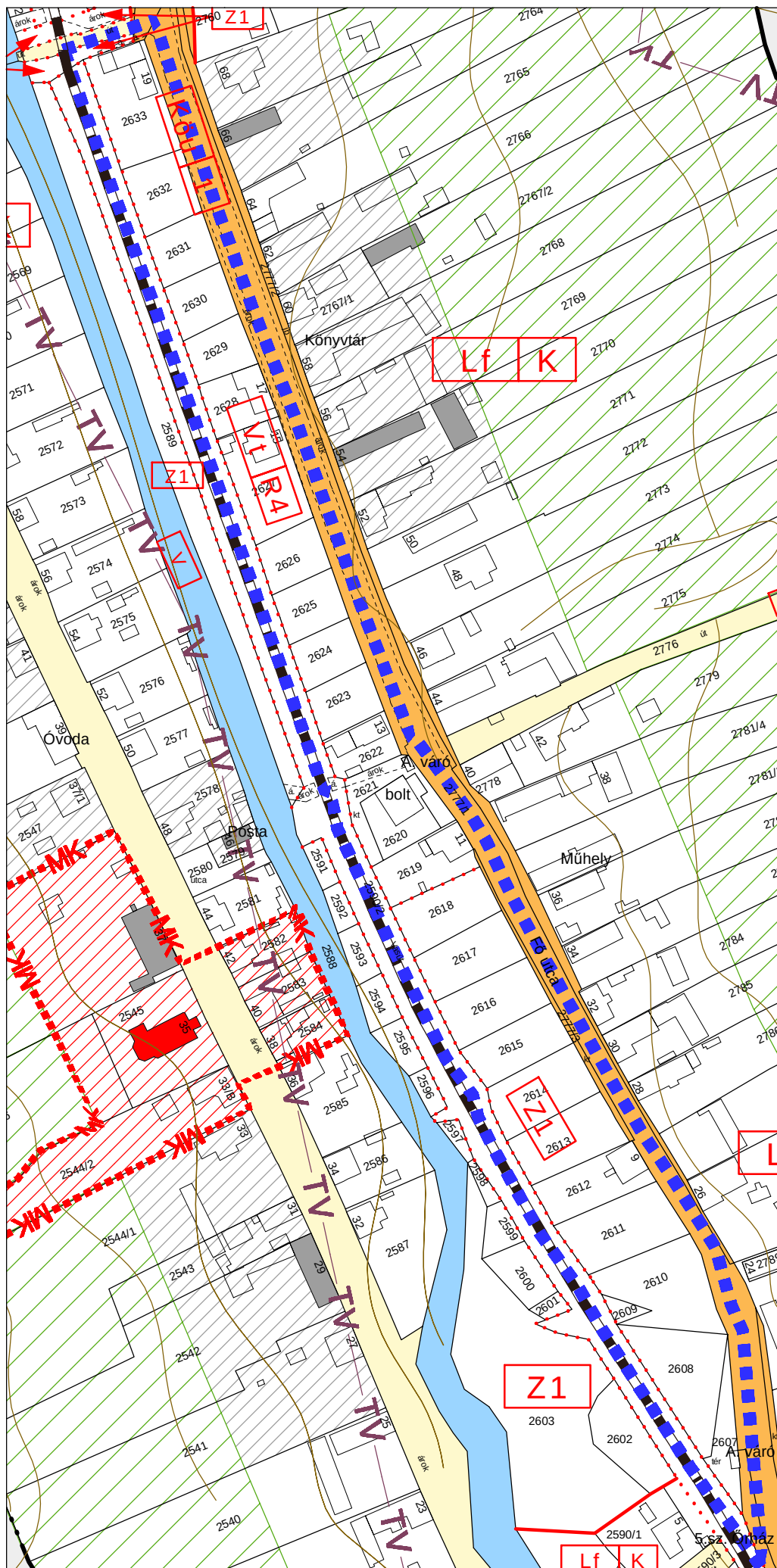
M = 1:2000

## 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



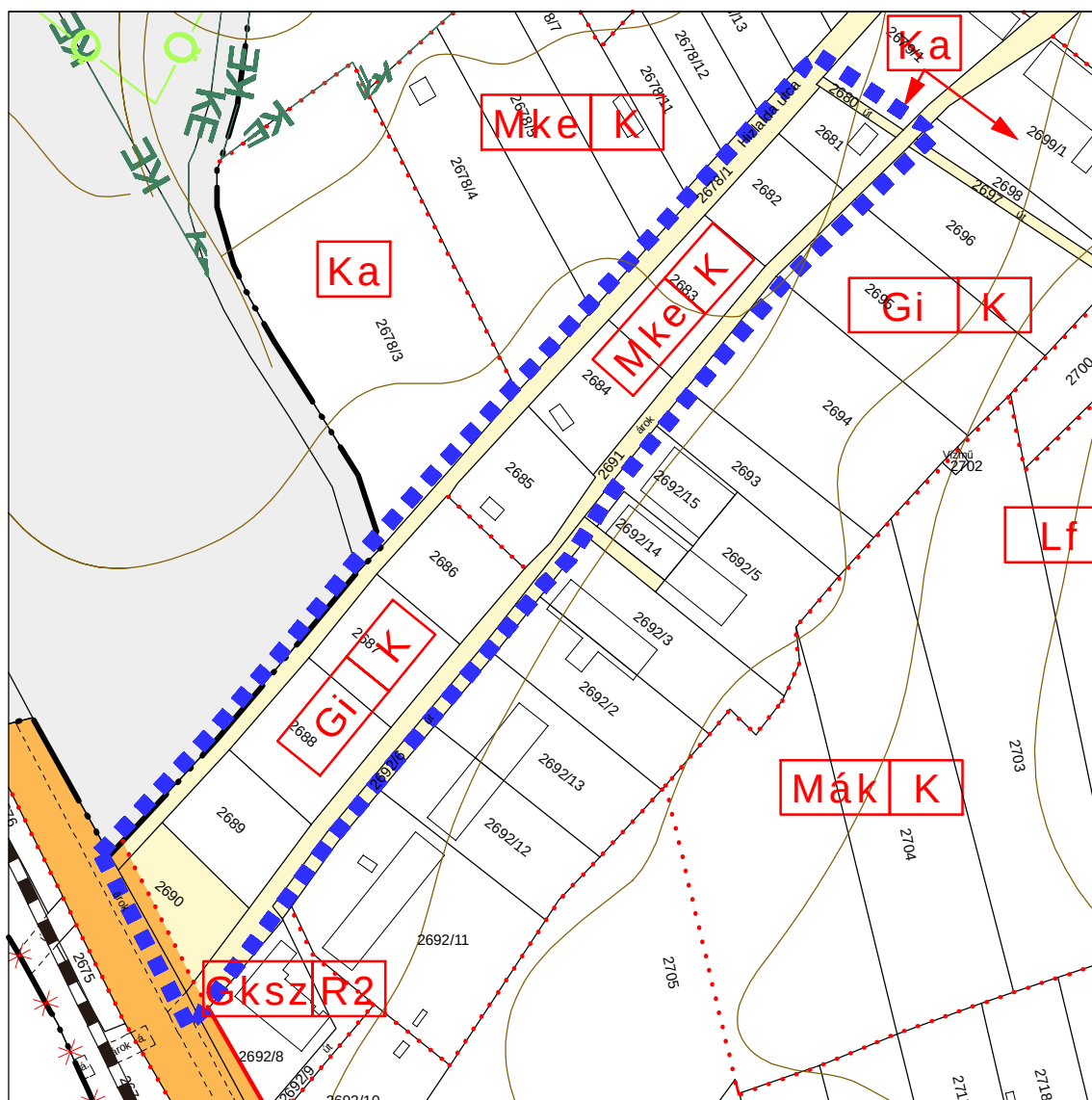


# 8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

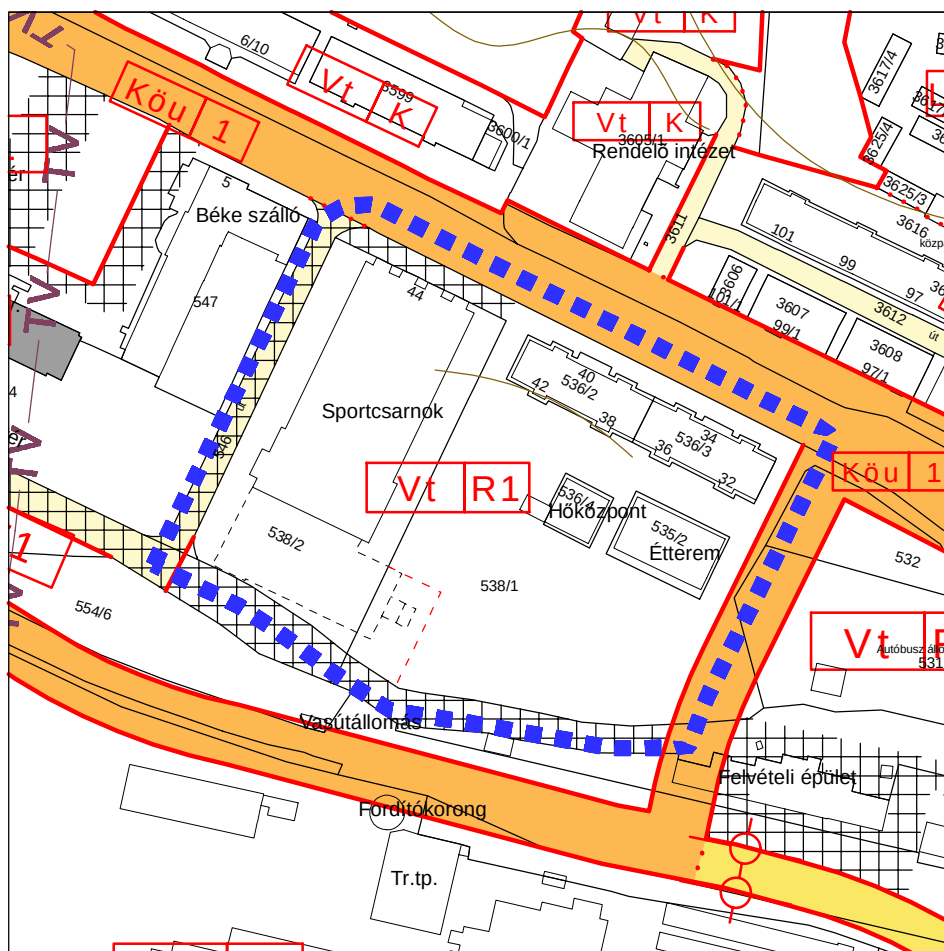


M = 1:2000

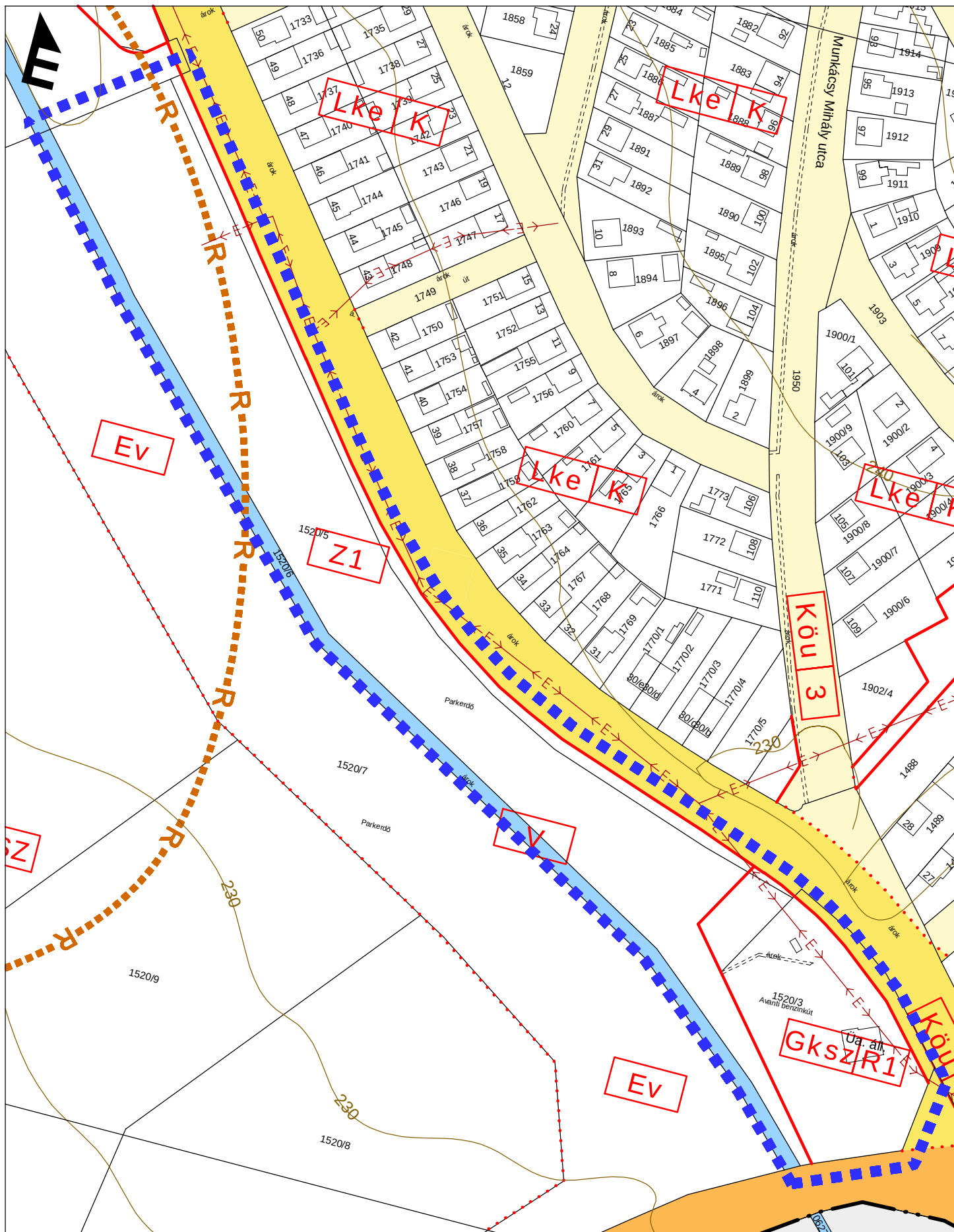
# 9-10. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



# 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

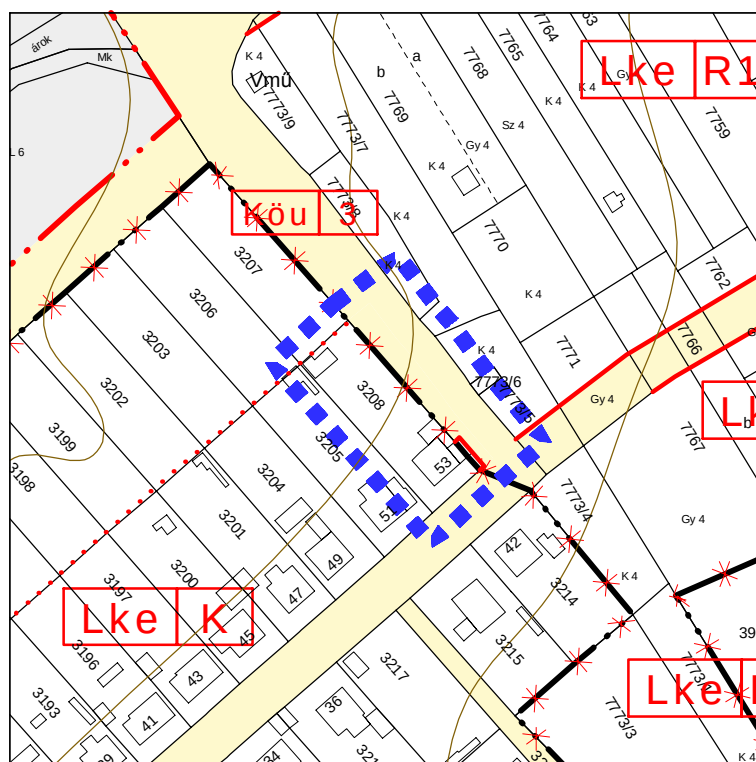


# 13. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



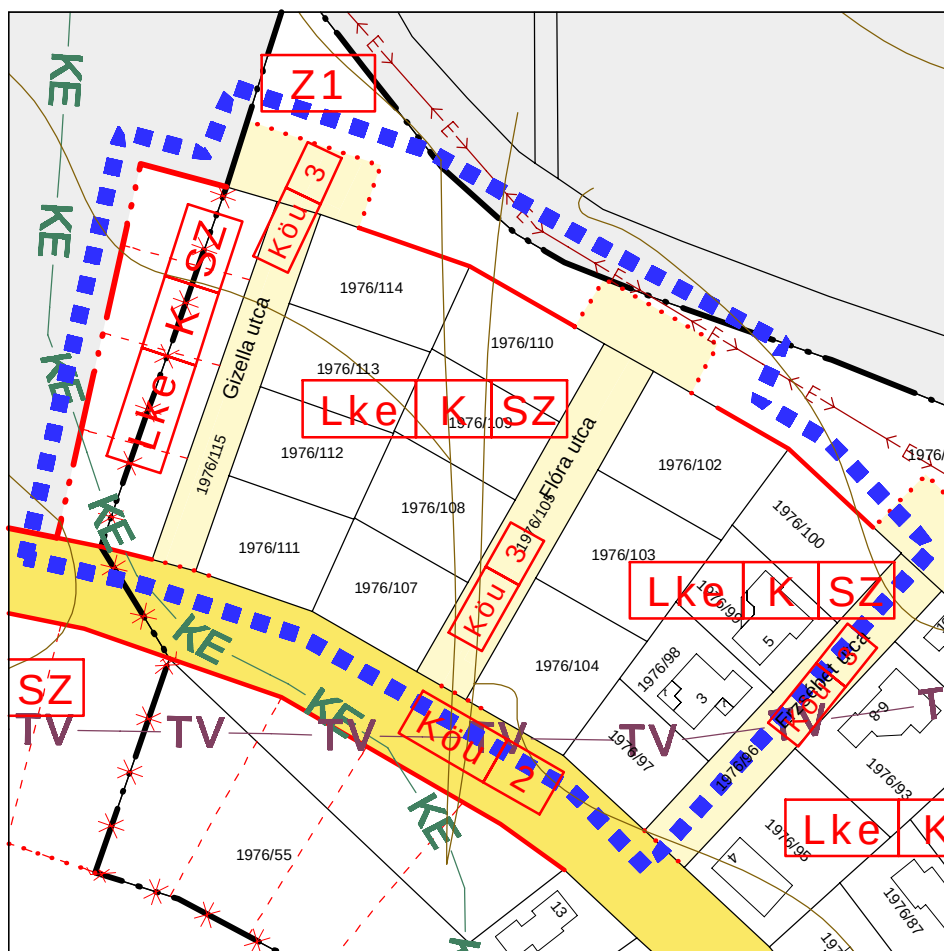


## 14. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

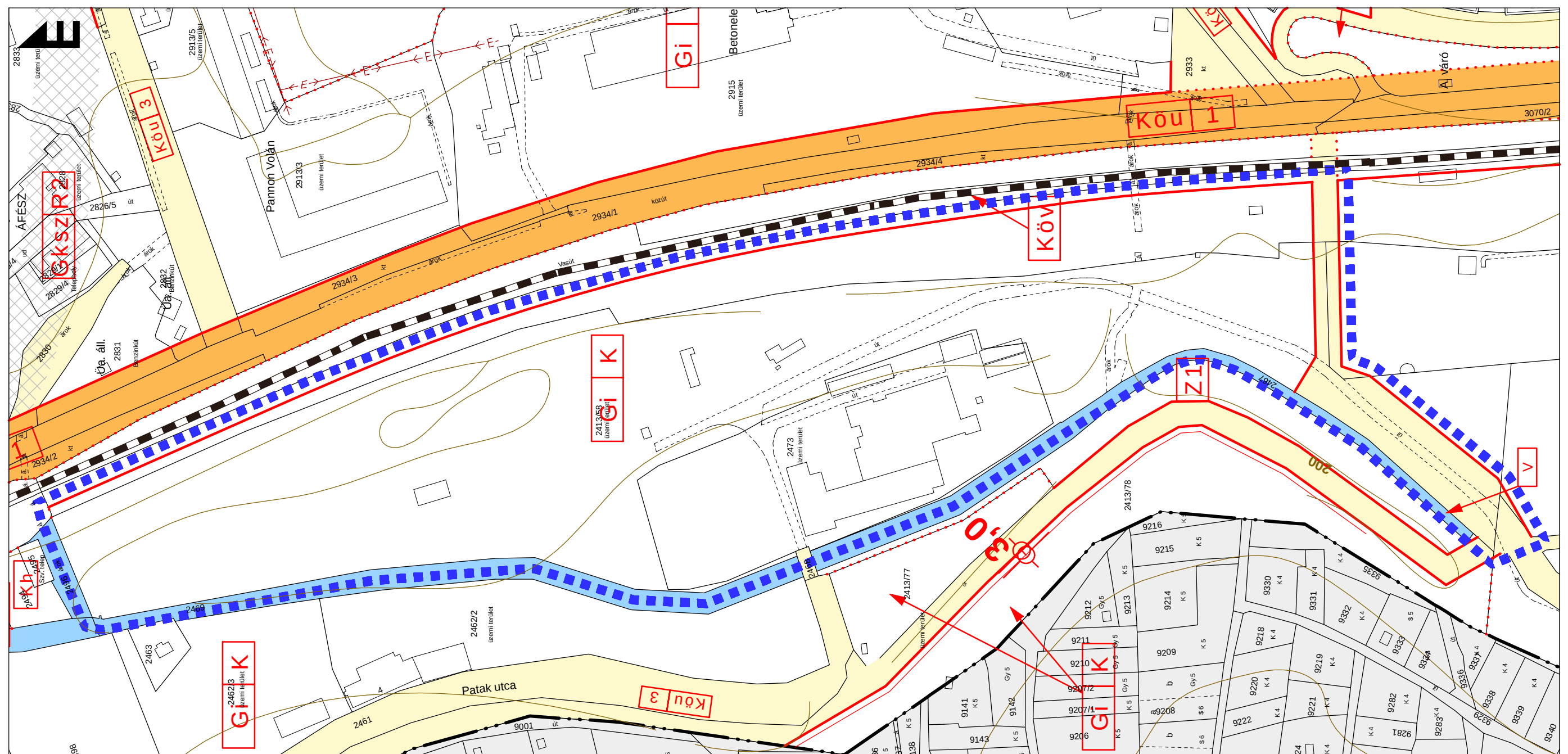


M = 1:2000

# 16. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

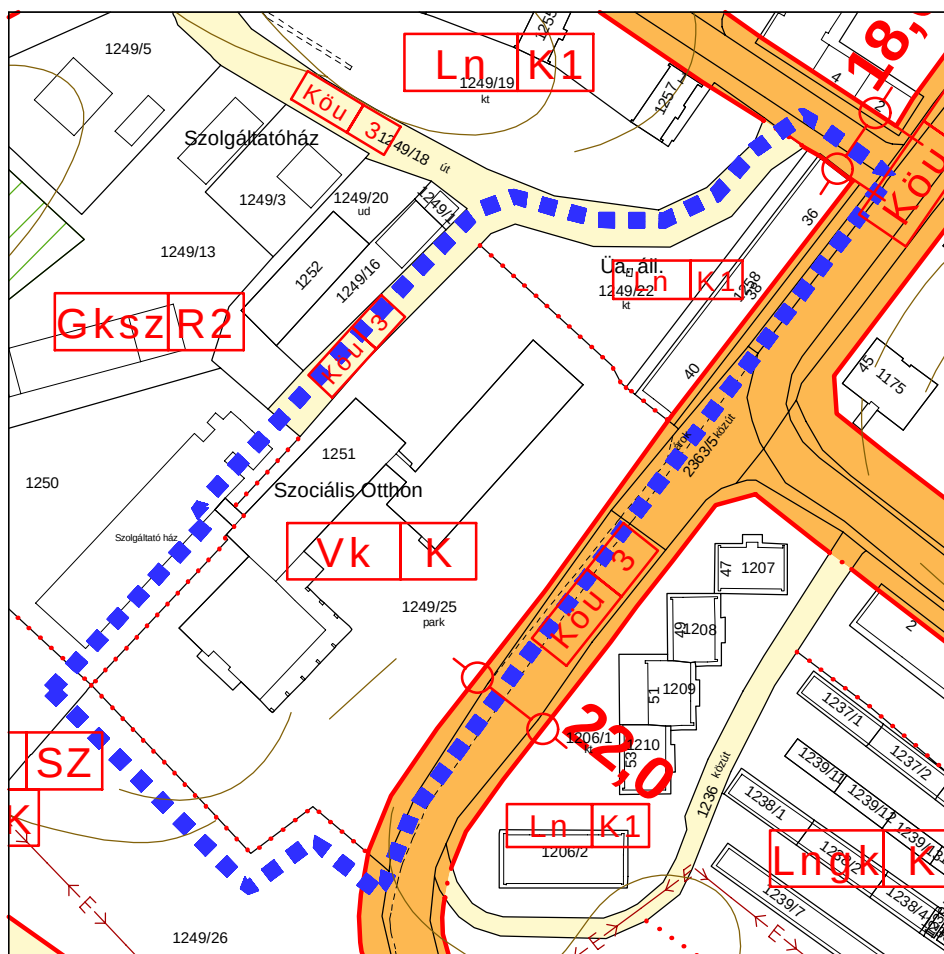


## 19. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



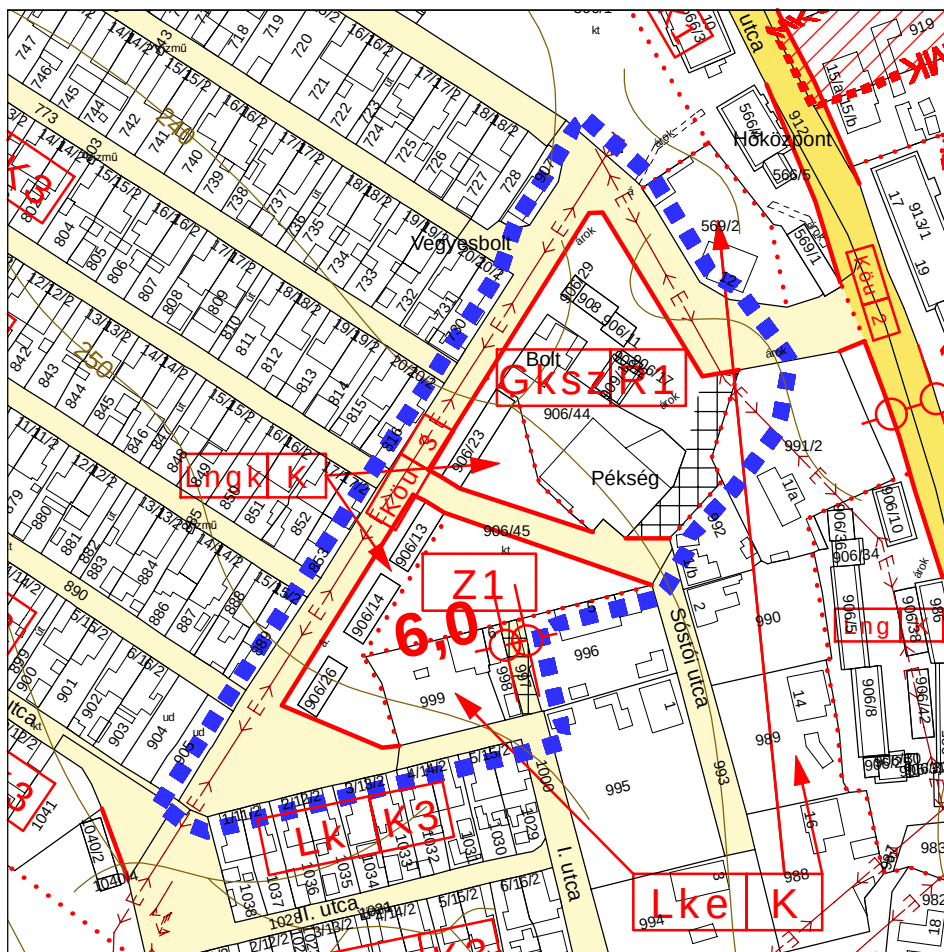
M = 1:2000

# 20. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



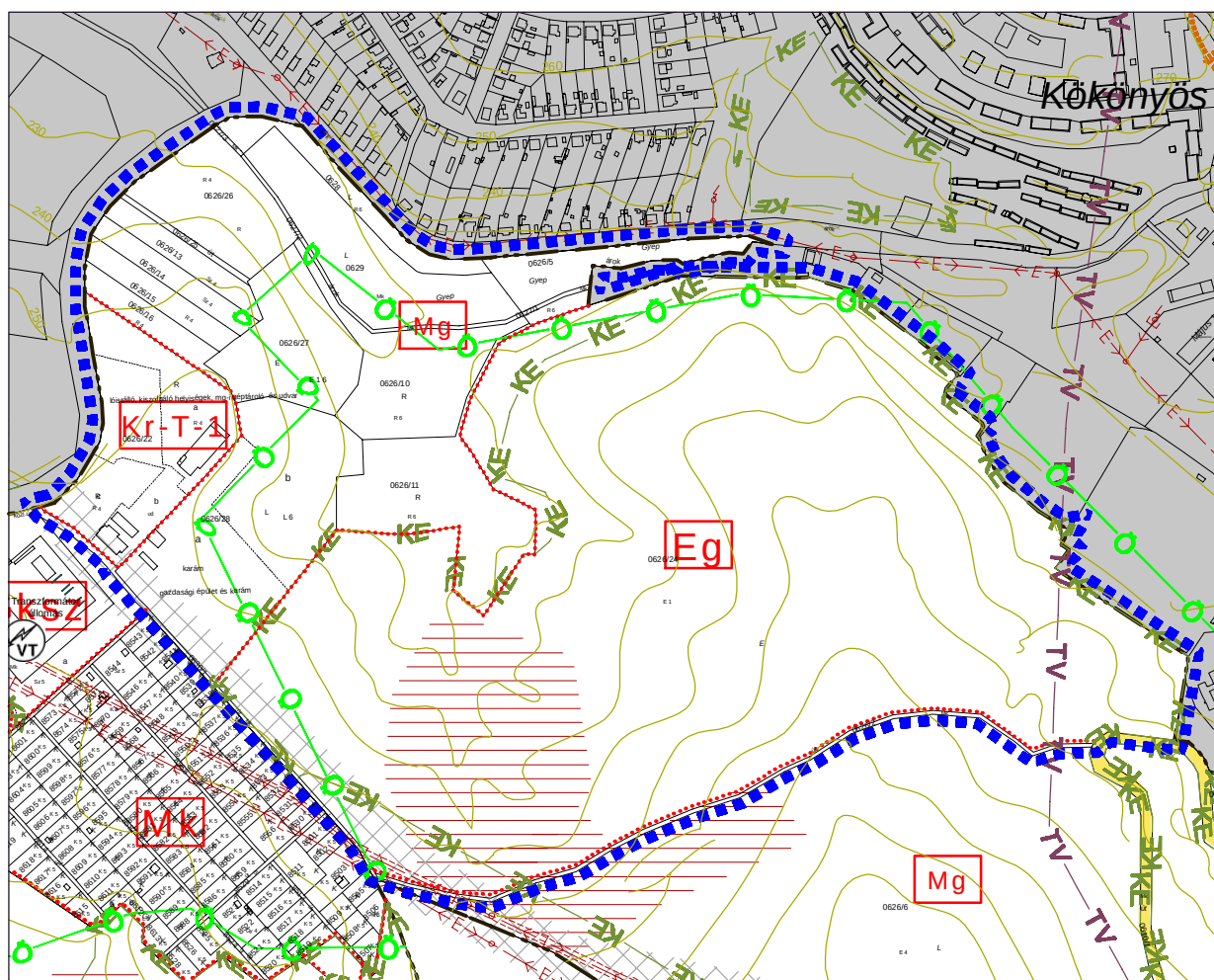


## 21. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

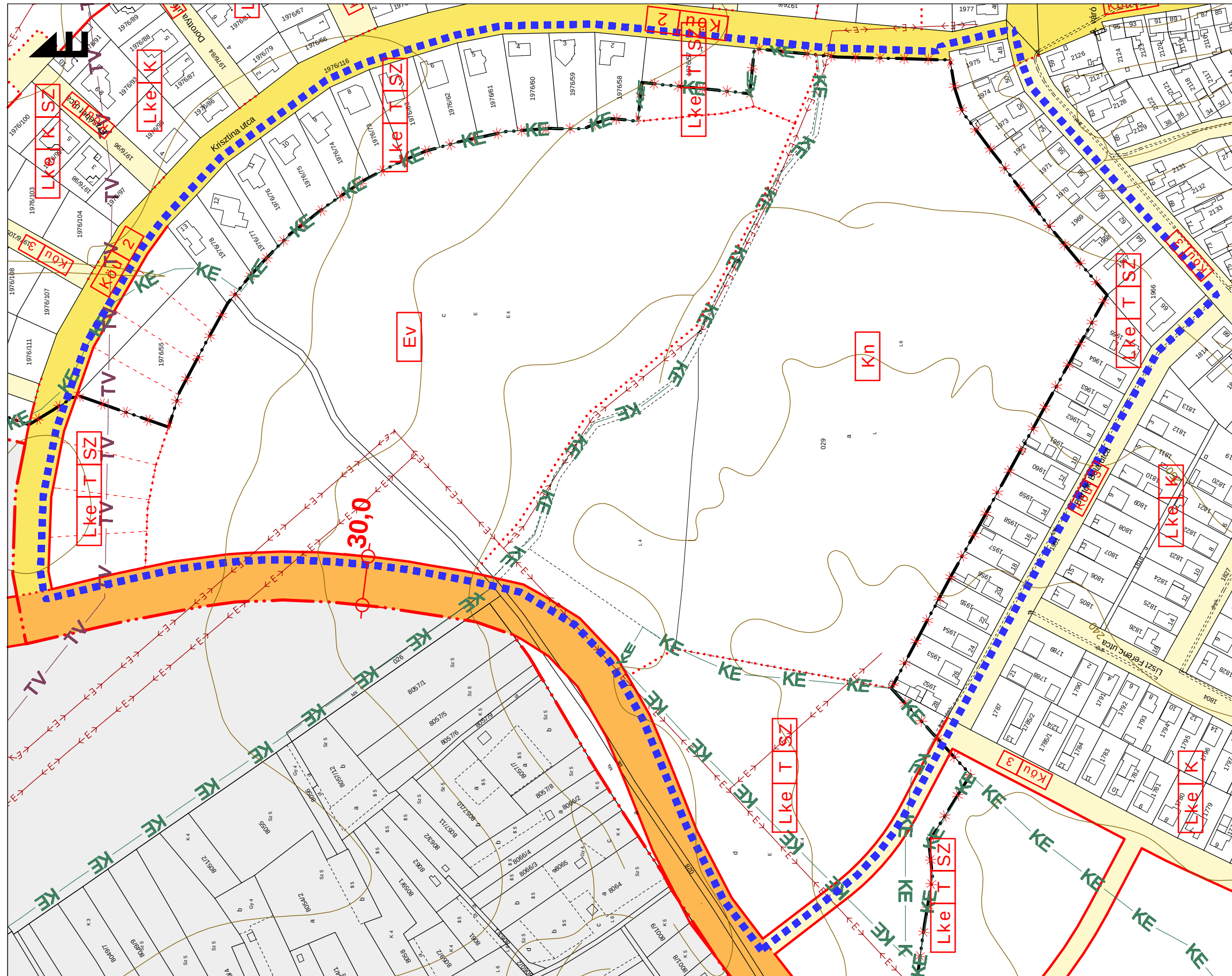


M = 1:2000

## 22. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



## 23. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



M = 1:2500