



VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A véleményezési szakaszban az államigazgatási szervek részéről érkezett vélemények és az azokra adott tervezői válaszok:

Komló város Önkormányzata a jelen módosítási eljárás kidolgozott dokumentációját véleményezésre megküldte az érintetteknek. A beérkezett vélemények, illetve az arra adott polgármesteri / tervezői válaszok az alábbi fejezetben kerülnek bemutatásra. A véleményezési eljárásban beérkezett véleményeket az alábbi táblázatokban foglaljuk össze *(véleményeket lásd: 4. melléklet)*:

A véleményezési dokumentációval kapcsolatban észrevételt tett, javaslatot fogalmazott meg, tájékoztatást adott:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	BA/40/000795-4/2022.	Horváth Szabolcs

ÉSZREVÉTEL:

- A 2. sz. módosítással** kapcsolatban megállapítja, hogy a módosítás után kialakítható telek nagysága 1360 m² lesz, melynek 1056 m² nagyságú részén telek zöldfelületként fenntartandó részét jelöli a terv, melynek célja a területen az épületek elhelyezésének tiltása. Szakmai véleménye szerint erre megfelelőbb lenne a „telek be nem építhető része” korlátozás alkalmazása.
Az utcában lévő L ke-K jelű tömbön belül a kialakult telekméret 300-350 m². Véleménye szerint a jövőben kialakuló építési telek mérete háromszorosa lesz az utcában jellemző telekméretnek, amely a jövőre nézve negatív hivatkozási alapot teremthet.
- Az **5. sz módosítás** kapcsán a zöldterület megszüntetésével a közérdekre tekintettel szakmailag nem ért egyet.
- A **6. sz módosítás** kapcsán megállapítja, hogy a módosítással érintett (6048-51 hrsz-ú) ingatlanok mellett Üh övezetben marad 6052 hrsz-ú ingatlanon a teljes építési helyet lefedő zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó korlátozás a telek beépíthetőségét teljes egészében ellehetetleníti, ezért javasolja azt is Z1 zöldterület övezetbe sorolni. Felhívja a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek kell, hogy megillessék.
- A **9. sz módosításnál** az egyértelműség tartása miatt javasolja pontosítani a tervezett előírást az alábbiak szerint: „...az építési övezetre előírt legkisebb telekméretnek nem felel meg.”
- A **10. sz. módosítás** során javasolja, hogy a veszélyességi görbével érintett területekre a HÉSZ-ben is kerüljenek előírások megfogalmazásra azok értelmezhetősége érdekében.
- A **17. sz. módosítás** tekintetében javasolja a Minizoo területét különleges területbe átsorolni, mert különösen a nyári időszakban a nagy forgalmat vonzó állatkert rendeltetés a környezetre hatást gyakorol, amelytől a környező lakóterületek védelmet igényelnek. Tájékoztat, hogy az állatkert funkció nem felel meg az OTÉK (2012.08.06-án hatályos állapot) 13.§ (2)-(3) bekezdésben felsorolt funkcióknak sem, valamint a (4) bekezdés 2. pontja alapján egyéb közösségi szórakoztató épület sem helyezhető el a kertvárosias lakóterületen.
- A HÉSZ módosító rendeletében szereplő **Kb-K jelű kemping területre** kéri meghatározni az elhelyezhető funkciókat, mert a normaszöveg – a szövegben megnevezett használaton túl – semmilyen konkrét előírást nem tartalmaz.



VÁLASZ:

1. 2. számú módosítási szándék a tulajdonviszonyok rendezésének elősegítését szolgálja. Az érintett terület jelenleg osztatlan közös magántulajdonban van, és a jelenlegi szabályozás alapján a tulajdonviszonyokat rendező telekalakítási eljárás lefolytatása kizárt. Az érintett terület tágabb környezetét megvizsgálva megállapítható, hogy telekméret tekintetében 1000 m²-es nagyságrend jellemzi az utcában lévő szemközti lakótelekeket, az említett 300 m²-es teleknagyság csak az érintett területtől nyugatra található 2 db teleknél marad meg. Ezek határában lévő, és az érintett területtől nyugatra található terület valójában erdőterületként funkcionál, mely kizárja a két kisméretű telek további fejlesztését. Ezen okoknál fogva negatív hivatkozási alap nem teremthető.

A területre feljelölt, zöldfelületként fenntartandó telekrész korlátozás egyik célja az épületek elhelyezésének tiltása, de célként jelenik meg az is, hogy a terület zöldfelületei megmaradjanak, így a levelében javasolt „telek be nem építhető része” korlátozáshoz képest a javaslatban megfogalmazott, és jelölt terület ezen túlmenően az is rögzíti, hogy a területet azon túl, hogy nem lehet beépíteni, zöldfelületként is kell fenntartani. Előzőek alapján indokoltnak tartjuk a zöldfelületként fenntartandó telekrész jelölés megtartását. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.

2. 5. számú módosítási indítvány esetében az összefüggő nagyméretű zöldterület léptékéhez képest az átsorolni kívánt 244m² terület nagysága nem számottevő, továbbá a település más részén beépítésre szánt terület kerül átsorolásba beépítésre nem szánt területre, így a település egészét nézve a zöldfelületi területe nem csökken, véleményünk szerint megfelelően pótlásra került jelen módosítás során megszüntetni kívánt zöldterület. Javasolt a módosítás megtartása. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.
3. Az érintett, 6052 hrsz telek hasznosítása a szomszédos 6053 hrsz ingatlannal együtt tervezett, akár az ingatlanok összevonásával. A területrészen a meglévő szomszédos szálláshely funkcióhoz kapcsolódó rekreációs területhasznosítás tervezett. A módosítással e szándékot önkormányzat támogatja, további építést a területen azonban nem. A tervezett szabályozással a fejlesztési cél megvalósítható, a telkek összevonása után nem keletkezik a vélt korlátozással érintett telek. A szándék pontosítására megszüntetőjelet teszünk a javasolt telekalakítás jelzésére.
4. 9. számú módosítási indítvány esetében egyetértek az állami főépítész véleményével, a tervezett normaszöveg félreérthető úgy is, hogy az épületlétesítésre vonatkozó paramétereket sem kell betartani. Az állami főépítész által javasolt szöveg „az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekméretnek nem felel meg” szövegrész elfogadható.

Az észrevétel alapján egyértelműsítjük a tervezett előírást.

5. 10. számú indítvány tekintetében küszöbértékek meghatározására nem vonatkozott a megkeresés, azt a mindenkor anyagi jogszabályok, illetve szakágak szakmai szempontból határozzák meg, ilyen kötelezettséget sem az OTÉK, sem az Étv. nem ír elő, így álláspontom szerint nem szükséges a küszöbértékeket a HÉSZ-ben meghatározni.

A módosítás indítványozója (BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság) a veszélyességi övezet terveken való feltüntetését kezdeményezte, nem fogalmazott meg elvárást szöveges előírás rögzítésére. A tervezett módosítással, a terven ábrázolt tájékoztató elem megfelelő jelzés, hogy az építésügyi eljárásokban az ilyen esetben érintettek megkeresésre kerüljenek a követelmények tisztázása végett. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.

6. Az érintett ingatlanon meglévő funkció, (helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató tevékenység) a működéséhez szükséges engedélyekkel, a meglévő lakóterületen belül rendelkezik. A telek elején lakóépület áll. Környezethasználati konfliktus nem ismert. 17. számú módosítási indítvány esetében a kisméretű állatkert a jelenlegi területén, Lke övezetben minden szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, és a HÉSZ módosítás célja a bérelt terület megvásárolhatósága, és telekösszevonás lefolytathatósága. Tehát nem jelenti a meglévő funkció bővítését. Éppen a lakóterületben tartása biztosítja azt, hogy az ingatlanon csak olyan tevékenység végezhető, ami a lakóterületre előírt



határértékeknek megfelel, a lakófunkciót nem zavarja. Ezáltal nem tartjuk indokoltnak a terület különleges területbe történő átsorolását. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.

7. Kb-K jelű kemping területre – az OTÉK-kal összhangban kérjük meghatározni az elhelyezhető funkciókat.

A módosító rendelet-tervezetben rögzítjük az elhelyezhető funkciók körét.

Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BA/50/01267-2/2022	dr. Pozsárkó Csaba
---	--------------------	--------------------

ÉSZREVÉTEL:

Tájékoztat, hogy a térképen nem került jelölésre a Mecsekjárnosi Engel Adolf-kastélyépület, mint műemlék (0172/11 hrsz; műemléki törzsszám (azonosító): 11502 (12399), illetve annak műemléki környezete. A műemléket és környezetét az 53/2011 (VIII.25.) NEFMI rendelet 104. §-a jelölte ki (amely felsorolja a műemléki környezet ingatlanait is).

A további örökségvédelmi nyilvántartás szerinti térképi ábrázolásban a hatóság nem talált hibát.

VÁLASZ:

Észrevételét köszönjük, a megjelölt helyszínen jelen eljárásban nem történik módosítás, így a kért pontosítást a soron következő módosítás során tudjuk érvényre juttatni.



A véleményezési dokumentációval kapcsolatban általános tájékoztatáson és adatszolgáltatáson kívül észrevételt nem tett:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	BA/52/09860-2/2022.	Kovács Bence
Megállapítja, hogy az 1., 2., 5., és 17. sz. módosítási területek nyilvántartott erdőtervezett erdőt nem érintenek. A 4. módosítási terület a Komló 304 B, C, NY1 erdőtervezett erdőrészletet érinti. Kéri a szakterületét érintő jogszabályok figyelembevételét.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.	10.389-4/2022.	Dr. Weber Gabriella
Tájékoztat a szakterületét érintő, a munka során figyelembe veendő jogszabályok köréről.		
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda	K/27671-2/2022	Mészáros László
Tájékoztat a szakterületét érintő figyelembe veendő jogszabályok köréről.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	BA/54/02648-2/2022.	Ferencsics Zsolt
A módosításokhoz hozzájárul, kifogást nem emel.		
Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Pécs	06122-0507/2022	dr. Kovács Mónika
Érdemi észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	3029-5/2022	Pappné László Erika
A módosításokat környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból elfogadásra és jóváhagyásra javasolja, a tervvel kapcsolatban kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Utügyi Osztály	BA/60/323-4/2022.	Lackó Henrietta
Utügyi szempontból a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	BA/NEF/582-4/2022	Zwick Zoltán
A módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.		