

KOMLÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS - 2016
ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

KOMLÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MÓDOSÍTÁS

TERVEZŐ

HÜBNER TERVEZŐ KFT

DR. HÜBNER MÁTYÁS
okl. építésmérnök
vezető tervező

Lovas Attila
okl. építőmérnök

Tóth Réka
kert- és tájépítésmérnök

Forgó Béla László
környezetvédelmi 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
7. MELLÉKLET

KOMLÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

I. ELŐZMÉNYEK

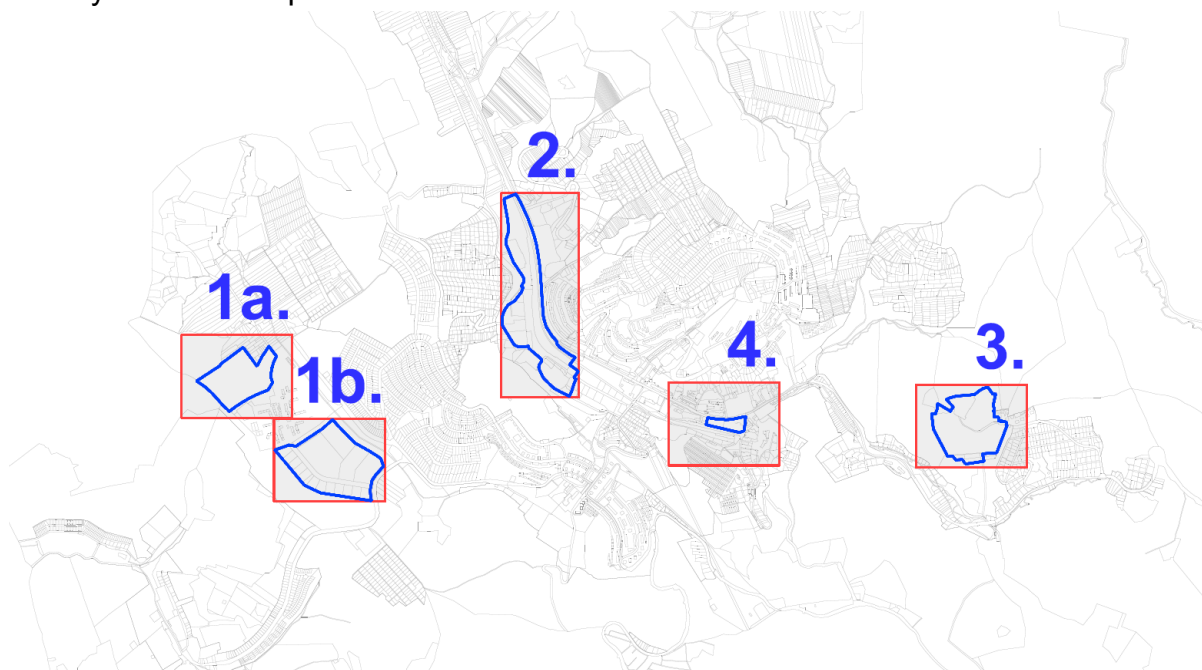
Komló Város polgármestere az Önkormányzathoz érkezett változtatási szándékokkal kapcsolatban – a képviselőtestülettel történt elfogadást követően – a 314/2012. Kormány rendelet 32§. (4)-(6) bekezdése, illetve az állami főépítész előzetes állásfoglalása alapján egyszerűsített eljárás keretében módosítani kívánja hatályos rendezési eszközét.

Jelen módosítások célja: a gazdaság élénkítésével kapcsolatos pályázatban lehetőséget biztosító fejlesztések kihasználása, új funkció létesítése, a területfelhasználási határok pontosítása.

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.) 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.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetben

Az új fejlesztési szándékok tervi megfogalmazásaként 4 területen módosul az érvényben lévő településrendezési terv:

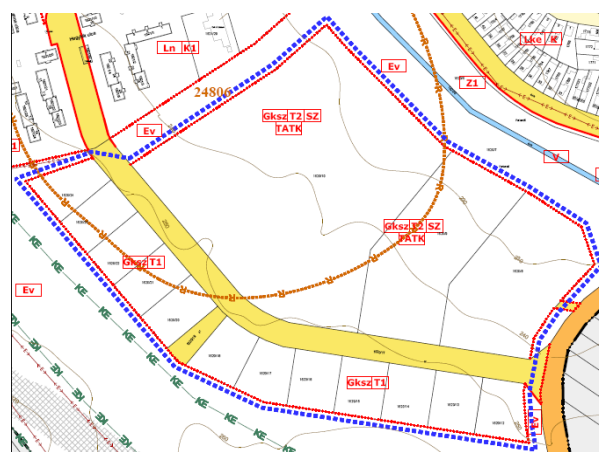
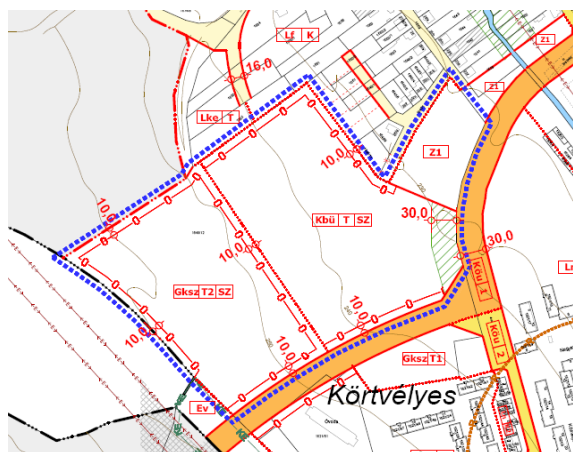


A rendezés alá vont területek, a módosítás célja:**1a**

A telephelyfejlesztések előkészítését célzó pályázati kiírás, konkrét terület-felhasználáshoz – ipari gazdasági terület-felhasználáshoz – köti a pályázatban résztvevő területek körét. A módosítás célja az érintett területek átsorolása a pályázat „érvényesítéséhez”.

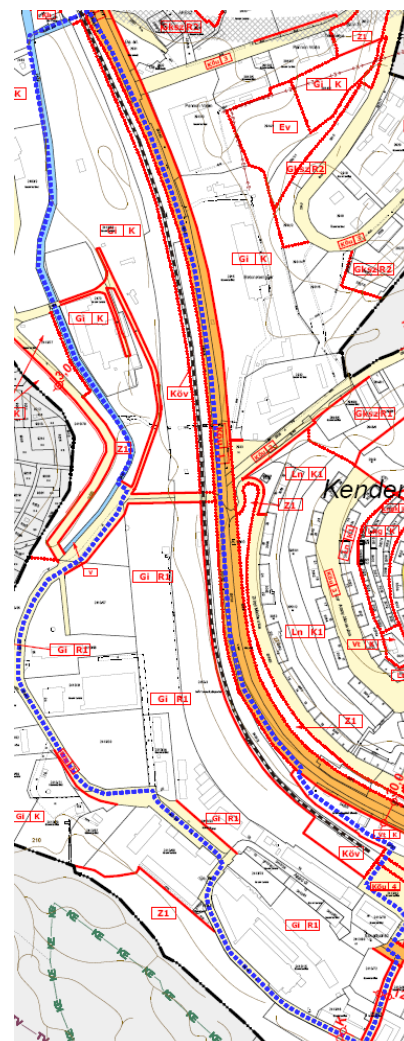
1b

Érintett ingatlanok: 1545/12, 1520/8-10, 1520/12-24 hrsz

**2**

A MÁV tulajdonában lévő, vasúti célokra már nem használt ingatlanrész övezeti határának pontosítása a tényleges használat szerint.

Érintett ingatlanok: 2453/1, /2, /3 hrsz.



3	A 2003-ban a testület által megfogalmazott – és a rendezési tervben realizált - Zobák-pusztai fejlesztési elképzelések, mára okafogyottá váltak. Cél a mai igényekhez igazítottan, az övezeti besorolás módosítása Településközpont vegyes terület-felhasználásról, Ipari gazdasági terület-felhasználásra. Érintett ingatlan: 0244/5 hrsz.	
4	A Pécsi Egyházmegye, a Kodály Zoltán Ének - zenei Katolikus Általános Iskola fejlesztését tervezi, melyhez az építési övezet Vt -R2-ről Vt-R1-re módosul. Érintett ingatlan: 512 hrsz.	

Módosítások részletes leírása
1a. számú módosítás
A település Körtvélyes elnevezésű városrészéhez északról, a terezett börtönhöz nyugatról csatlakozó, jelenleg Gksz-T2-SZ besorolású terület építési övezete, Gi-T1-SZ építési övezetre módosul. Az új építési övezetre vonatkozó paraméterek a HÉSZ mellékletében rögzítésre kerültek.
Módosítással érintett terület: 1545/12 hrsz-ú telek tervezett és meglévő (1545/1 hrsz-ú út) közterületekkel lehatárolt tömbje.
Módosítással érintett szelvény száma: 6
1b. számú módosítás
A település Körtvélyes elnevezésű városrésztől délre, a Dávidföldi kertvárosias beépítésű területtől nyugatra található jelenleg nagytelkes, Gksz-T2-SZ valamint a kistelkes Gksz-T1 besorolású területek építési övezete a nagytelkes területeknél Gi-T2-SZ , a kistelkes területeknél Gi-T1-SZ építési övezetre módosul. Az új építési övezetre vonatkozó paraméterek a HÉSZ mellékletében rögzítésre kerültek.
Módosítással érintett terület: A Sikondai út, a 1520/7 hrsz-ú illetve 1520/25 hrsz-ú parkerdő által lehatárolt tömb.
Módosítással érintett szelvény száma: 6, 11
2. számú módosítás
A MÁV meghatározta vasúti pályatest mellett az üzemeltetéshez szükséges terület igényét. A módosítás során az övezethatár kerül pontosításra, a telekrészek építési övezeti besorolása nem változik.
Módosítással érintett terület: A 2934/1 hrsz-ú közút, a 2496, 2469, 2467 hrsz-ú árok, a 2413/33, 2413/28 hrsz-ú Altáró valamint 2414 hrsz-ú út által lehatárolt tömb.
Módosítással érintett szelvény száma: 4, 7
3. számú módosítás
Az egykori Zobák területén a feltáró út déli oldalának területrésze Vt-R1 építési övezetről, Gi-R2 (az északi oldallal megegyező) építési övezetre módosul, az övezet legkisebb telekterületre vonatkozó paramétere felülvizsgálatra került. A lakóterületek védelme érdekében az övezetek határán beültetési kötelezettség került kijelölésre.
Módosítással érintett terület: 0244/2, /3/, /4, /5, 0241/3, /4, /5 hrsz-ú ingatlanok
Módosítással érintett szelvény száma: 9

4. számú módosítás

A Pécsi Egyházmegye, a Kodály Zoltán Ének - zenei Katolikus Általános Iskola bővítését tervezi, melyhez az építési övezet **Vt -R2**-ről **Vt-R1**-re módosul. A telket keletről érintő szabályozási vonal törlésre kerül valamint a módosítás kapcsán a megálapításra kerültek az övezetben betartandó előkertre vonatkozó szabályok.

Módosítással érintett terület: 527, 512, 511/2 hrsz-ú ingatlanok által alkotott tömb

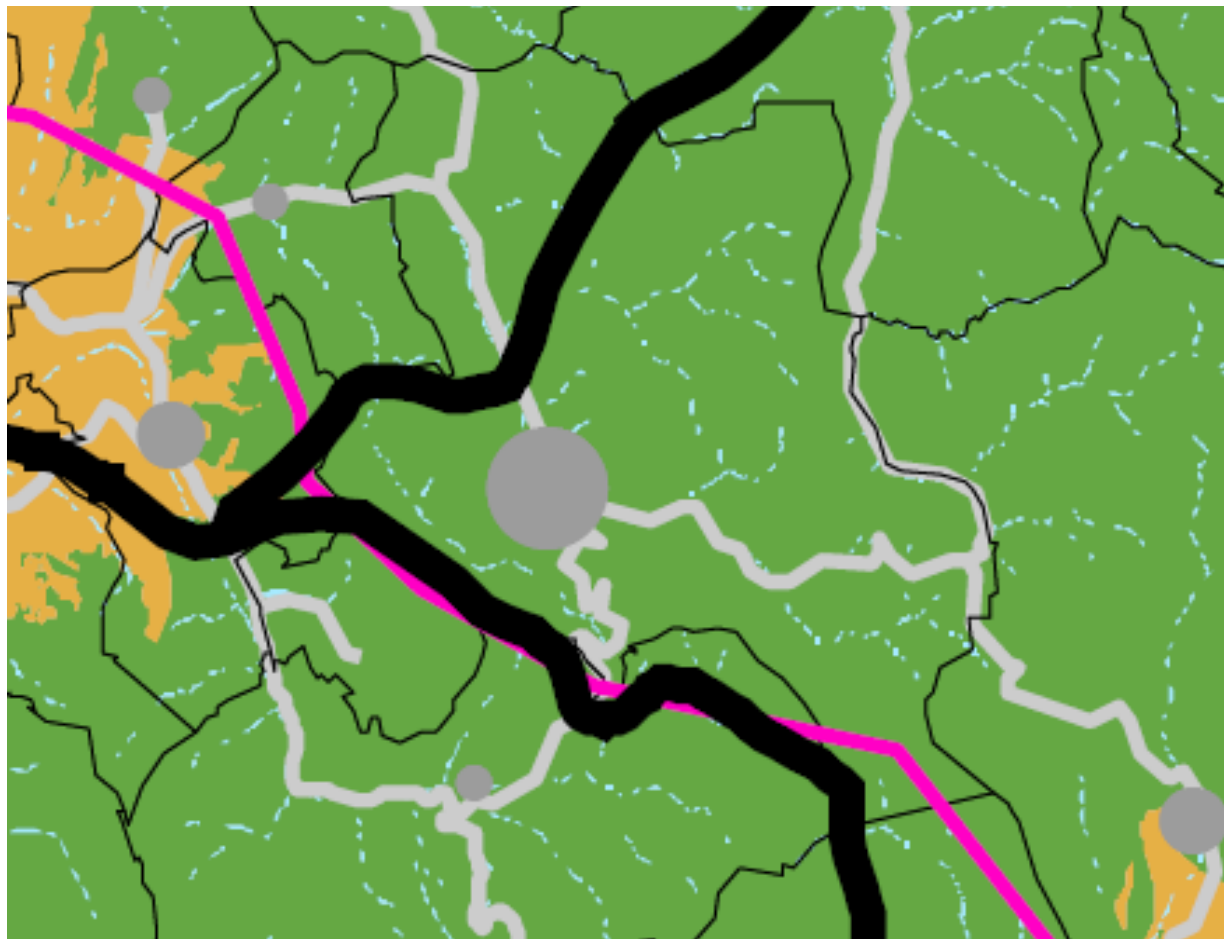
Módosítással érintett szelvény száma: 8

II. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA

A tervezett módosítások a hatályos - 108/2015. (IX.10.) sz. határozattal elfogadott - településfejlesztési koncepcióval illetve a 7/2016. (II.18.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési döntéssel összhangban vannak.

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

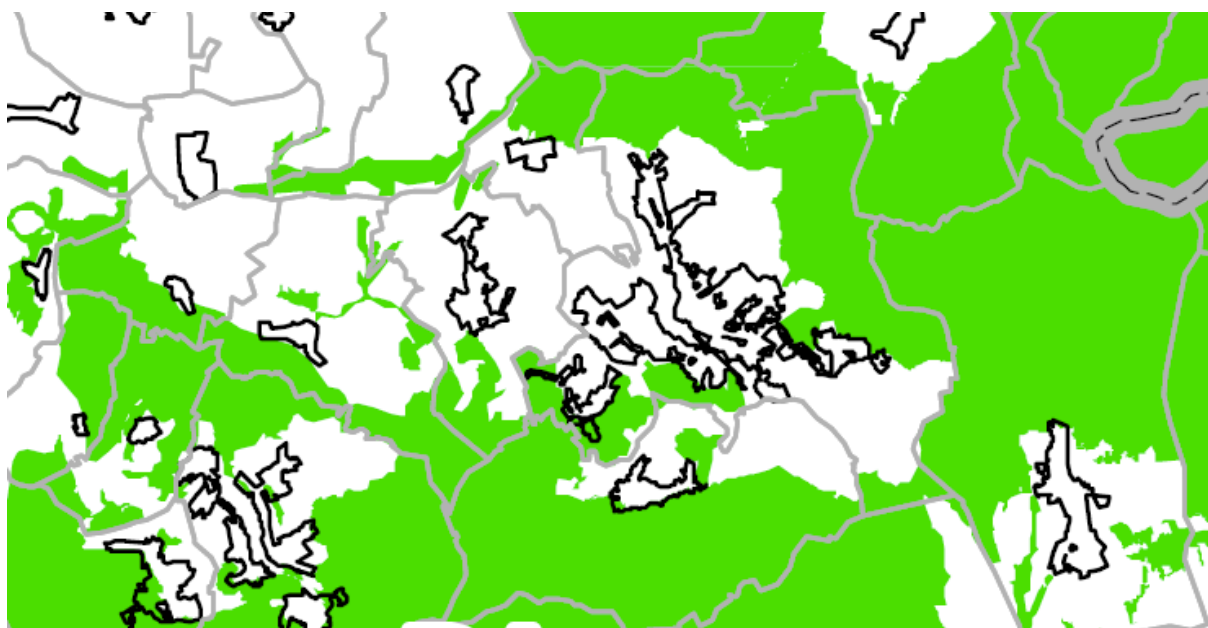
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE - Erőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vegyes területfelhasználású térség - Vízgazdálkodási térség Települési térség 1000 ha felett 500-1000 ha között 100-500 ha között 100 ha alatt	ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBEVETT TÉRSÉG (Országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények) Villamosenergia-átviteli hálózat távvezeték elemei 750 KV-os átviteli hálózat távvezeték elemei 400 KV-os átviteli hálózat távvezeték elemei 220 KV-os átviteli hálózat távvezeték elemei - Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítókörzetek - Egyéb erőmű - Atomerőmű Hulladékok kezelése - Veszélyes hulladék ártalmatlanító - Radioaktív hulladék lerakó	Közeledési hálózatok és építmények - Gyorsforgalmi út - Főút - Országos kerékpárút törzshálózat - Nagysebességű vasútvonal - A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal - Egyéb országos törzshálózati vasútvonal - Közforgalmú nemzetközi és országos jelentőségű kikötő - Országos jelentőségű polgári repülőtér - Kereskedelmi (nemzetközi) repülőtér fejlesztendő repülőtér - Állami repülések céljára szolgáló repülőtér - Közös felhasználású katonai és polgári repülőtér	Vízgazdálkodás építményei - Elsőrendű árvízvédelmi fővonal - Folyami nagyműtárgy - Szükségterelő 10 millió m³-t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség - A VIT I. ütemében megvalósuló árvízi tározó ALAPTERKÉPI ELEMELK - Országghatár - Megyehatár - Településhatár - 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.

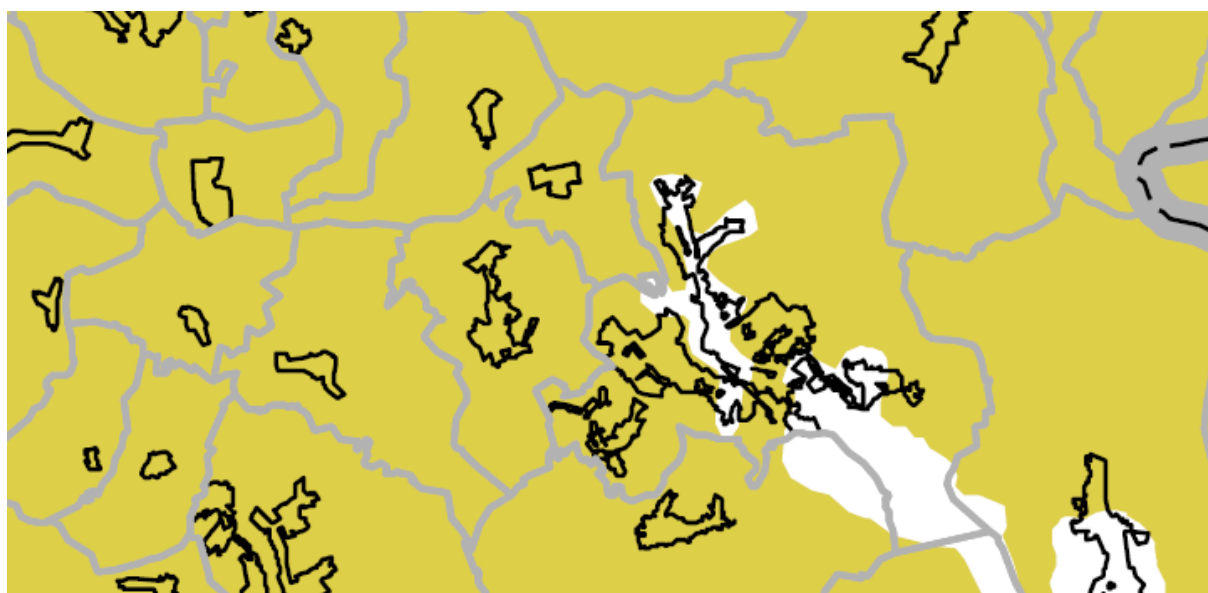


Országos víz-minőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

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

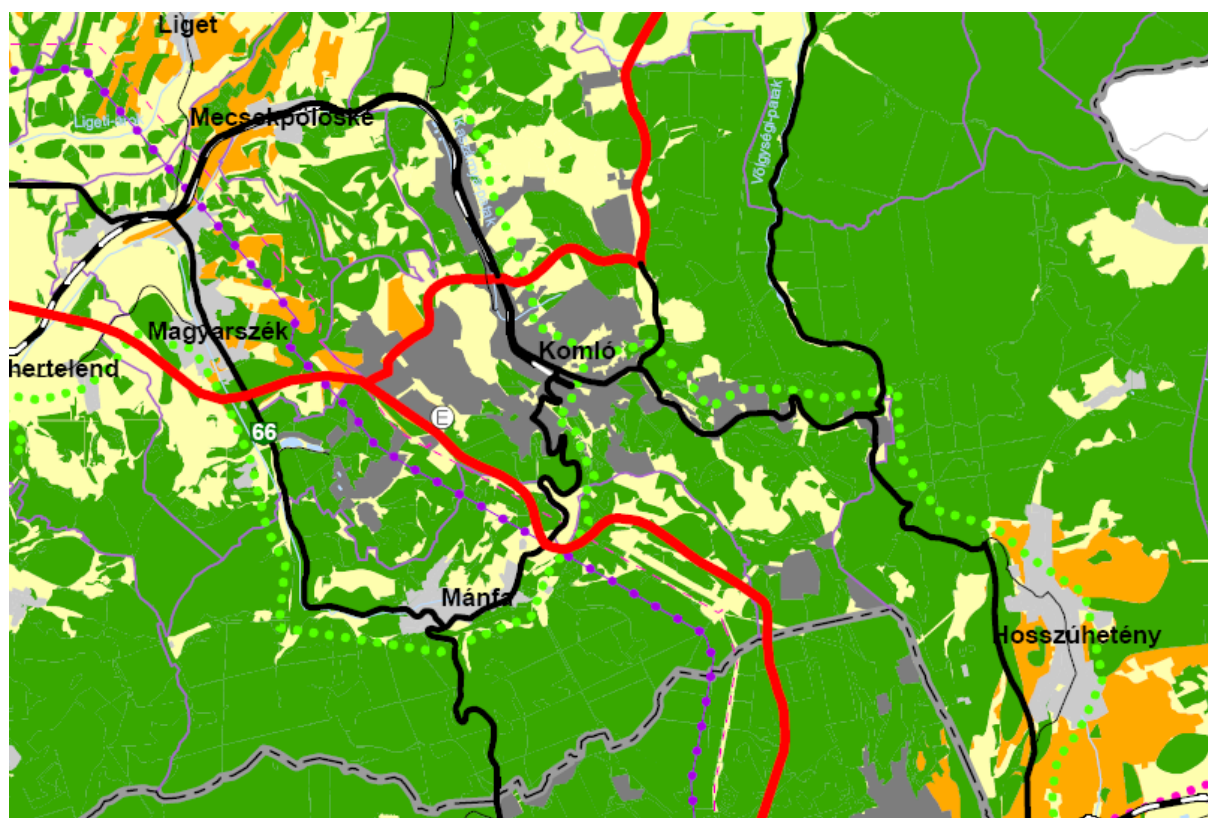
szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(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
- Vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség

A településrendszer elemei
(Magyarország hivatalos helységnevére szerint))

SZEKSZÁRD Város

Kakasd Község

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

Vízgazdálkodás építményei

----- Elsőrendű árvízvédelmi fővonal

----- Másodrendű árvízvédelmi fővonal

▲ Folyami nagyműtárgy

▲ Térségi jelentőségű ivóvízellátó rendszerrel ellátott település

■ Térségi jelentőségű szennyvíztisztító rendszer központja, szennyvíztisztító telep

▲ Térségi jelentőségű szennyvíztisztító rendszerrel ellátott település

Közlekedési hálózatok és építmények

— Gyorsforgalmi út

— Főút

— Térségi jelentőségű mellékút

○ Gyorsforgalmi út és főút csomópontja

— Országos kerékpárút törzshálózat

— Térségi jelentőségű kerékpárút

— Törzshálózati vasútvonal (nemzetközi és országos)

— Egyéb vasúti fővonal

— Mellékvonal

— Gyorsforgalmi úthoz, főúthoz és vasúti főhálózathoz tartozó híd

— Országos közforgalmú kikötő

— Térségi jelentőségű közforgalmú kikötő

— Térségi jelentőségű komp

— Térségi jelentőségű logisztikai központ

— Nyilvános kereskedelmi repülőtér

Hulladék kezelés

— Radioaktív hulladék lerakó

— Térségi jelentőségű hulladéklerakó hely

Energia hálózatok és építmények

— 400 kV-os távvezeték

— 120 kV-os távvezeték

— Erőmű

— Nagy/nagyszűrtű transzformátorállomás

— Nagy/középszűrtű transzformátorállomás

— Atomerőmű

— Nagynyomású gázvezeték

— Nagyköznyomású gázvezeték

— Gázátadó állomás

— Gázfogyasztó állomás

— Kőolajvezeték

— Termékvezeték

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

— Megyehatár

— Településhatár

— Mellékút

— Keskeny nyomtávú vasútvonal

— Települési terület

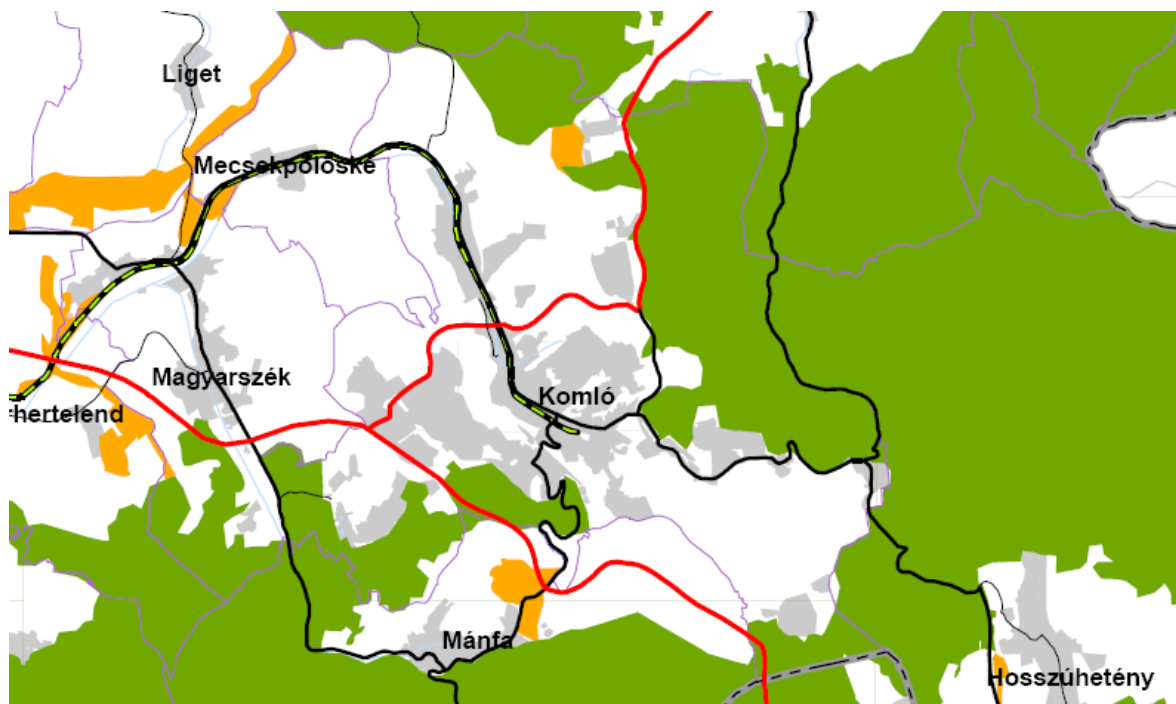
— Erdőterület

— 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.

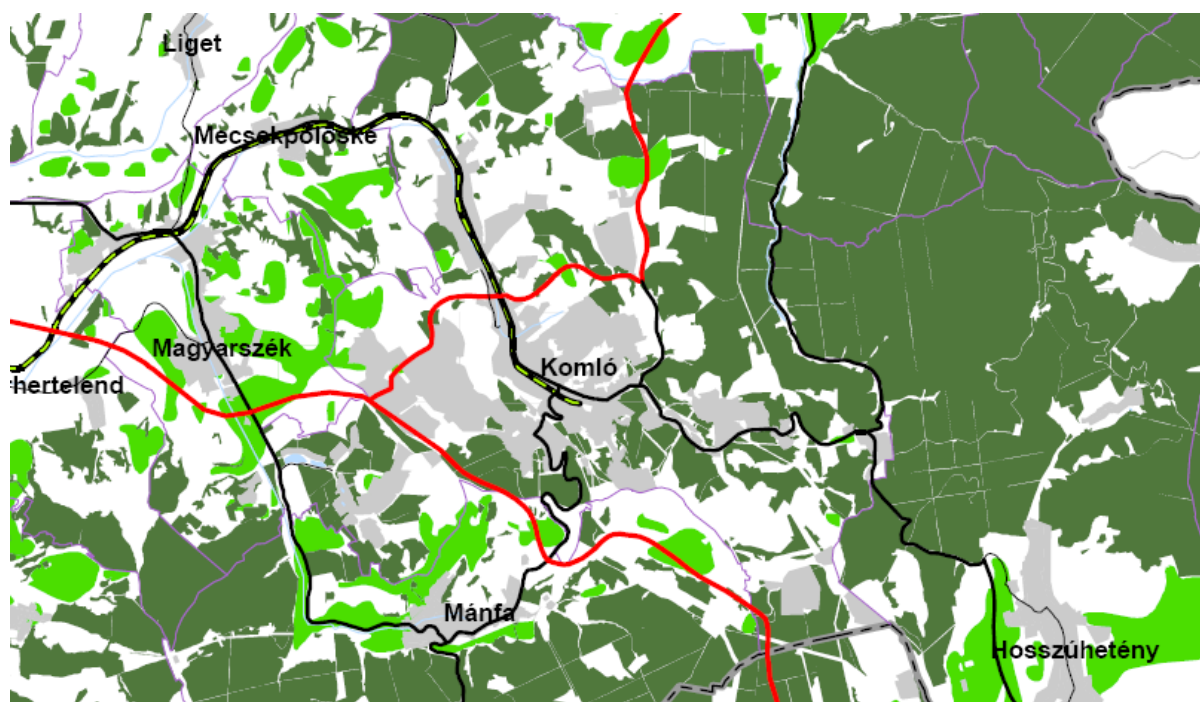
18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- 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.

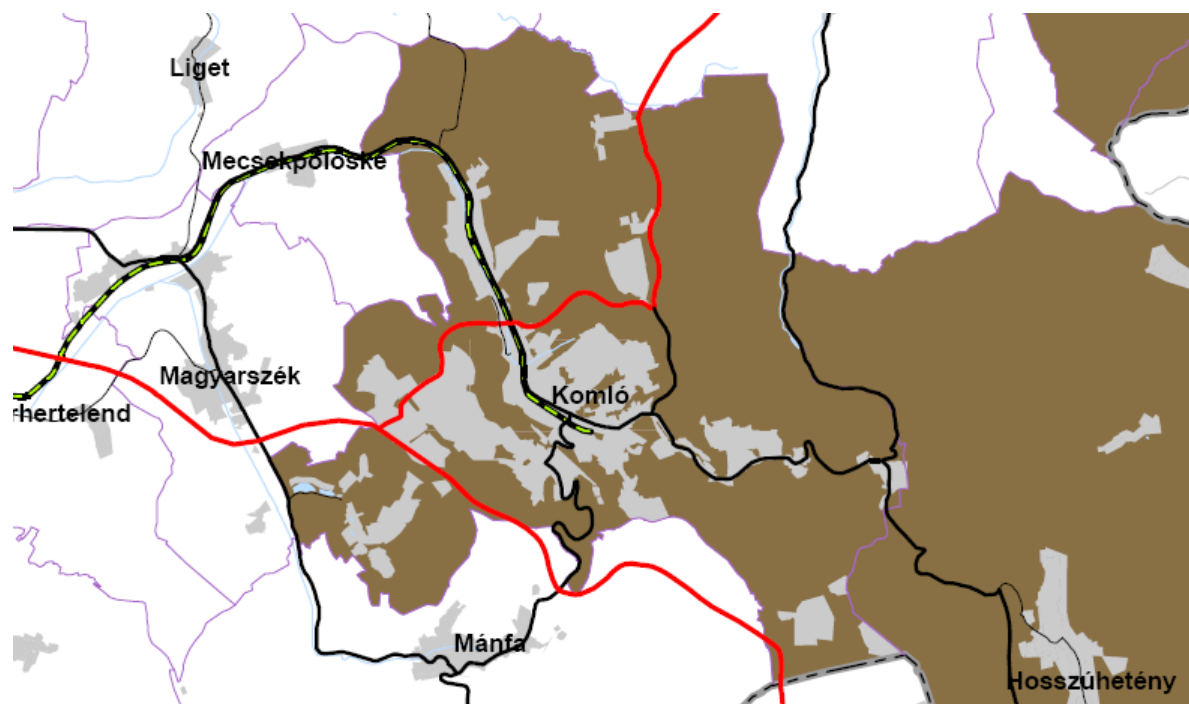
(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások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

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



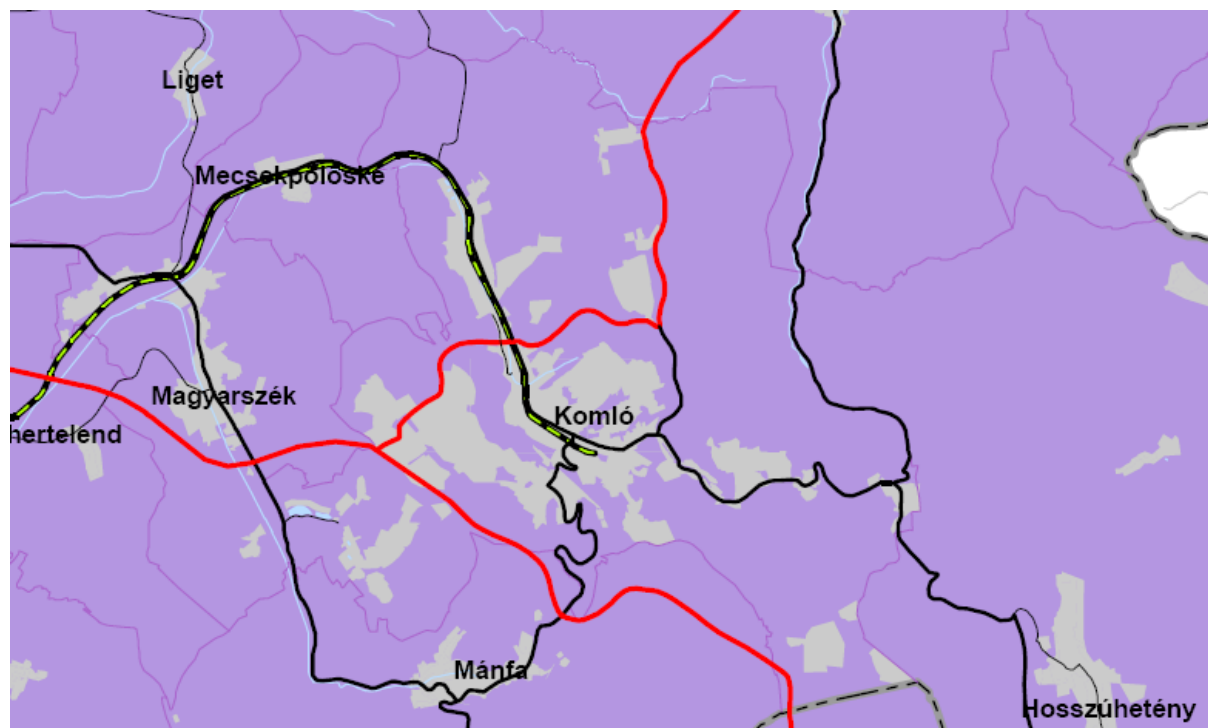
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezetére vonatkozó előírások

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



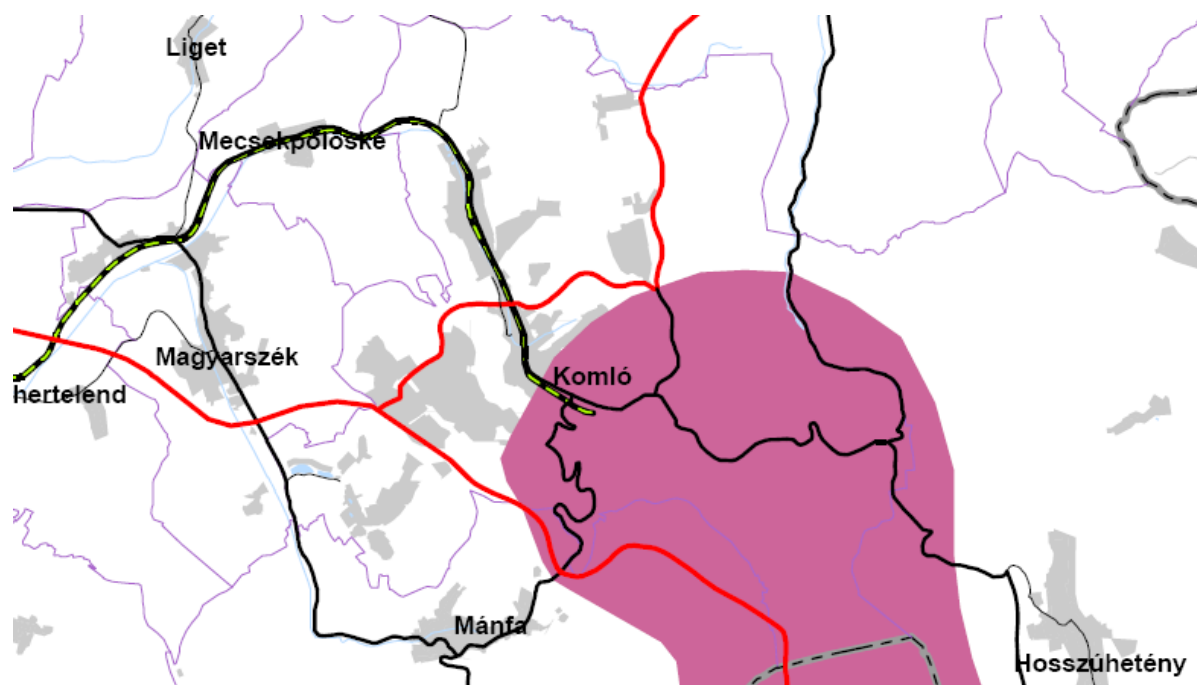
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetére vonatkozó előírások

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
	Kötelező övezetek		
Országos ökológiai hálózat	Magterület	X	
	Ökológiai folyosó	X	X
	Pufferterület		
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület			
Jó termőhelyi adottságú szántóterület			
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület		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	X
	Rendszeresen belvízjárta terület		
	Földtani veszélyforrás területe	X	X
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület			
	Honvédelmi terület		
	Ajánlott övezetek		
	Tanyás térség		
	Tájképzőművészeti igénylő terület	X	X
	Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vont terület		
	Térségi árvízi kockázatkezelési terület		

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

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

A község 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 területfelhasználása a fedvények szerint módosul.

Jelen módosítások célja:

A telephely-fejlesztések előkészítését célzó pályázati kiírások egyik feltétele az ingatlan, *ipari gazdasági terület* övezeti besorolása. A fejlesztések megvalósulásával a város a gazdaság fejlesztésének elősegítése terén, komoly előrelépéseket tehet. A módosítás célja, a szerkezeti fedvényterveken bemutatott kereskedelmi-szolgáltató gazdasági besorolású területek átsorolása a pályázati kiírásnak megfelelően.

A módosítási indítványok közül a 4-es számú kérelem a szerkezeti tervet nem érinti.

2. Jelen határozat mellékleteit képezik az alábbi tervlapok: 1. melléklet „T-1,T-2, T-3” jelű Településszerkezeti Tervmódosítás c. tervlap. A határozat a mellékelt tervlapokkal együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó.

JELMAGYARÁZAT

1.1. Általános építési használat szerint:

Beépített és beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határa:

megtartandó	tervezett	
		belterületi határ
		közigazgatási határ
		megszűnő belterületi határ

megtartandó	tervezett	
		gyorsforgalmi út
		országos mellékút, gyűjtőút
		helyi gyűjtőút
		országos vasútvonal
		kerékpárút

Művi értékvédelem

	nyilvántartott régészeti lelőhely
	régészeti érdekű terület határa
	művi értékvédelem alatt álló építmény és védőövezete

Táj és természetvédelem

	Natura 2000 természetmegőrzési terület
	Natura 2000 madárvédelmi terület
	országos ökológiai hálózat
	kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
	országos vízminőség-védelmi terület
	tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület
	földtani veszélyforrás területének övezete
	ex lege védett barlang
	helyi természetvédelmi terület határa
	helyi természetvédelmi terület határa
	helyi jelentőségű védett természeti emlék
	helyi kegyeleti védett terület

1.2. Sajátos építési használat szerinti beépítésre szánt területek

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1.2.1. Lakóterület

	nagyvárosias lakóterület
	kisvárosias lakóterület
	kertvárosias lakóterület
	falusias lakóterület

1.2.2. Vegyes terület

	településközponti. vegyes terület
	központi vegyes terület
	1.2.3. Gazdasági terület
	egyéb ipari gazdasági terület
	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

1.2.4. Üdülőtérület

	üdülőházas üdülőtérület
	hétvégi házas üdülőtérület

1.2.5. Különleges terület

	különleges terület (büntetővégrehajtási)
	különleges terület (sport)
	különleges terület (hulladék, -szennyvíz kezelés)
	különleges terület (strandfürdő)
	különleges terület (egészségügyi)
	különleges terület (állatmenhely)

BEÉP. NEM SZÁNT TERÜLETEK

	különleges terület (sport)
	különleges terület (napelempark)
	különleges terület (temető)
	különleges terület (bányaterület)
	védelmi célú erdőterület
	gazdasági célú erdőterület
	egészségügyi-turisztikai erdőterület
	zöldterület, közpark
	rét, legelőterület
	általános mezőgazdasági terület (szántó)
	kertes mezőgazdasági terület
	vízgazdálkodási terület
	vasúti terület

Közművek

	elektromos távvezeték
	távvezeték

Egyéb tervi elemek

	korábbi szénbányászat kiüregelt közteretének határa
	"KOMLÓ II-Andezit" védneű bányatelek
	betömedékelt aknák
	Komló II. andezitbánya E-5(137m), E-6 (282m) és E7 (548m) veszélyességi övezete

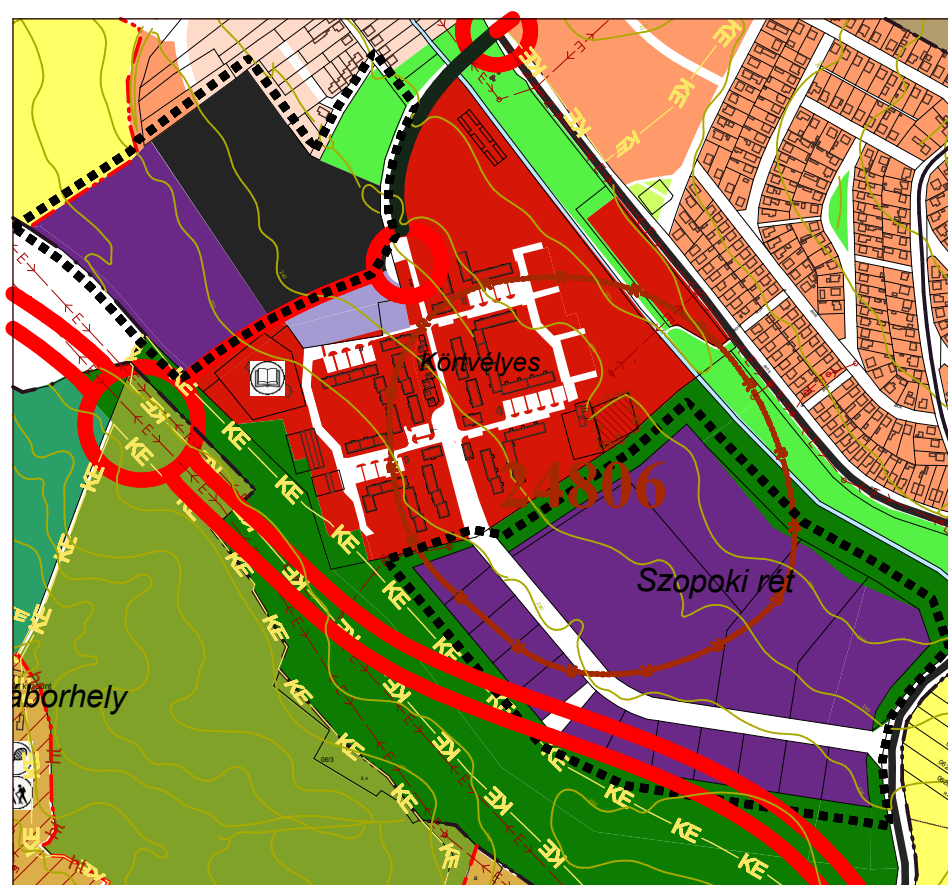
Intézmények

	igazgatási központ (pl.önkorm. hivatal, bíróság)
	oktatói központ (pl. óvoda, iskola)
	művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
	kórház
	kereskedelmi központ
	kiránduló központ
	szabadidő központ
	sport központ
	strand
	termál strand
	kemping
	temető

KÖZLEKEDÉS (jelek)

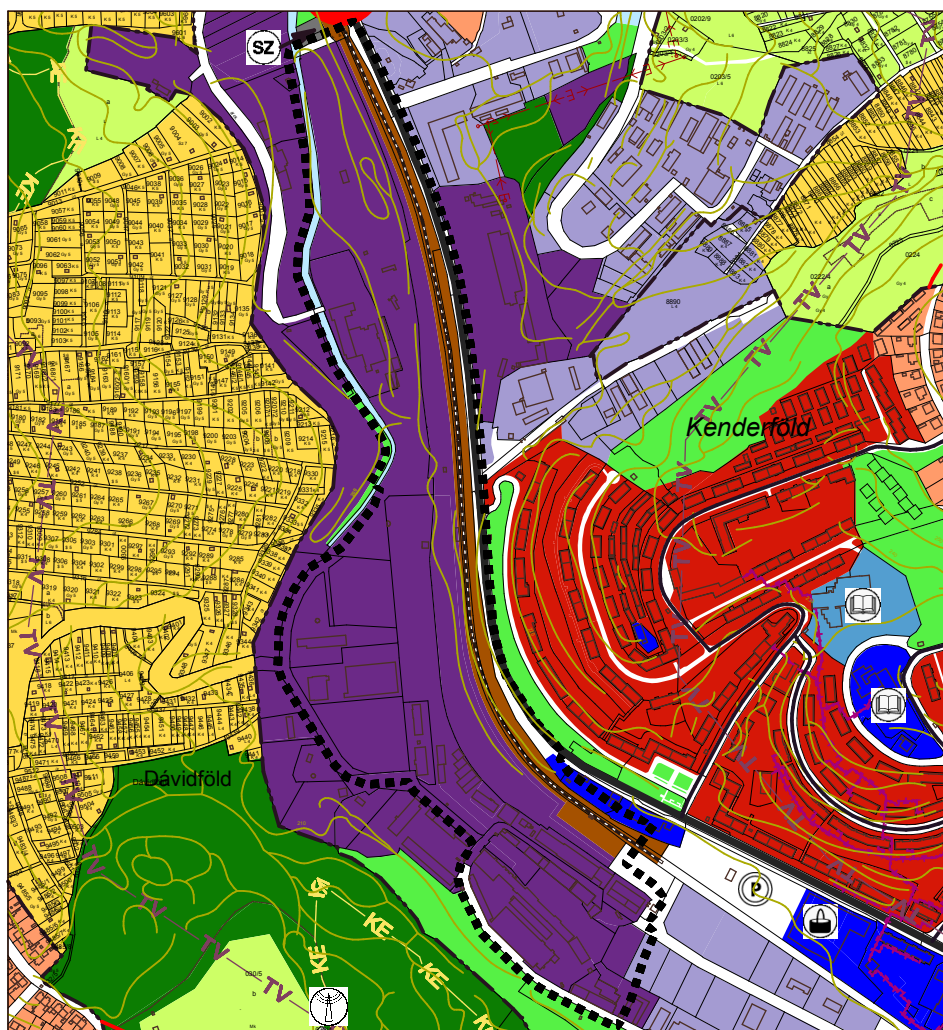
	jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzíthető)
	autóbuszpályaudvar
	vasútállomás
	KÖZMŰVEK, HÍRADÁS (jelek)
	vízvíz
	víztorony (pl.: víztorony, medence)
	fűtőmű
	adó-, vevőtorony, átvételi állomás
	kommunális szilárdhulladék-lerakó és kezelőhely
	szennyvíztisztító
	villamos transzformátor állomás

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS, TERVSZÁM: T-1



M = 1:10000

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS, TERVSZÁM: T-2



M = 1:10000

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS, TERVSZÁM: T-3



M = 1:10000

V. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Közlekedés

A módosítások a kialakult illetve a hatályos terv szerinti hálózat elemeit figyelembe véve történtek. Közterülettel történő megközelítése megoldott.

Közművesítés

A fejlesztési területek közművesítése, a meglévő rendszerről megoldható, a rácsatlakozás a telephely-fejlesztések előkészítését célzó pályázatból a már kialakul illetve hatályos terven kiszabályozott közterületek igénybevételével lehetséges. *(A pályázathoz a módosítással érintett területek közmű fejlesztési terve elkészült.)*

Hírközlés

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

Tájrendezés

A módosítások a beépítésre szánt területeken történnek. Az egyes építési övezetekre vonatkozó beépítési és zöldfelületi előírások biztosítják a település kialakult karakterének megőrzését.

Környezetvédelem

Komló Város Önkormányzata a telephelyfejlesztések előkészítését célzó minisztériumi pályázat okán módosítja a jelenleg hatályos Településrendezési eszközét a pályázati kiírásnak való megfelelés érdekében.

A módosítás célja az érintett területek átsorolása úgy, hogy az Önkormányzat a gazdasági területek feltárását szolgáló infrastruktúra (út, közmű) kialakítását megpályázhassa.

A módosítás során lényegében a területek besorolása változik, az övezetek határai kismértékben módosulnak.

1. Komló-Körtvélyesi rész tekintetében a meglévő *Gksz* terület-felhasználás *Gip*-re módosul.
2. A belvárosi MÁV ingatlan esetében pontosodik a közlekedési célra és karbantartásra szükséges határvonal a szomszédos *Gip* övezet „rovására”.
3. Egykori már felhagyott Zobák bánya területén a meglévő *Gip* és *Vt* besorolású ingatlanrészek egyesítésével(határvonal megszűnne) a teljes terület *Gip* terület-felhasználásra módosul.

4. A Templom-téren működő általános iskola bővítése okán, az övezeti paraméterek módosítása vált szükségessé. Terület-felhasználása nem változik.

Az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelete egyértelműen szabályozza mely tevékenységi esetekben kötelező környezeti vizsgálat lefolytatása, valamint e rendelet 1.§(3). bekezdésének meghatározza, mely eseteknél dönthető el a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján, a környezeti vizsgálat szükségessége.

(A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (5) b, pontja szerint „várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége”.)

A Komló Város Településrendezési Tervének módosítással érintett területein, jelenleg még nem ismertek a kialakítani kívánt ipari tényezők szereplői és azok környezetvédelmi hatásai. Jelen helyzetben a konkrét megvalósításkor határozható csak meg az aktuális környezetvédelmi probléma.

Komló Város jelenlegi 4 módosítási indítványából a 4. számú kérelemre nem vonatkozik e Rendelet hatálya annak 1.§(5) bekezdésének d) pontja alapján.

Az 1, 2, 3-as számú módosítások esetében, az ipari tényező létesítésekor, a felmerülő környezetterhelő hatások ismeretében lehetséges az illetékes környezetvédelmi hatóságnak környezeti értékelés kidolgozását megállapítania.

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.

A zajR. 4. §-a szabályozza az eljáró hatóság hatáskörét.

Komló Város önkormányzata rendelkezik a környezetvédelemről a 15/1999.(VII.06.) számú Önkormányzati rendelettel, mely Rendelet 4.§ (7) bekezdése szerint *a termelő és szolgáltató beruházások telepítése esetében a természeti és művi környezettel összhangban lévő megoldásokra, tiszta technológiák és zárt rendszerek alkalmazására kell törekedni, hangsúlyt helyezni; az engedélyezéseknél az ilyen vállalkozásokat, megoldásokat kell előnyben részesíteni.*

A 3. számú módosítással érintett Zobák-aknai bányaterület ingatlanja esetében környezetvédelmi szempontból javasolt a terület D-DK-i oldalán 10 illetve 20 méter szélességben és teljes hosszban, növény telepítési kötelezettség előírása a szomszédos kertvárosias lakóterület - Gesztenyés - szálló por terhelés-növekedésének megakadályozása érdekében.

Összességében megállapítható, hogy a módosítással érintett 1,2,3 pontokban foglalt ingatlanoknál a pályázat részeként kiépülő utak és közművek, a meglévő és tervezett növény védősávok, a HÉSZ-ben szabályozott rendeltetési korlátozások környezetvédelmi szempontból a lakosság, a talaj valamint a felszíni/felszín alatti vizek tekintetében is pozitív változást eredményez.

Biológiai aktivitás értéke

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

Örökségvédelem

A módosítások a védett építészeti örökség elemeit és azok környezetét 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. számú 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 4, 6, 7, 8, 9, 11 számú szelvénye helyébe a módosított területekkel egységes szerkezetben foglalt szelvények normatartalma lép.

2.§

A 28/2012 (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: „R”) 1. számú mellékletének , Az egyes teleknagysághoz megengedett legkisebb telekmélység és – szélesség-re vonatkozó táblázat helyébe a következő táblázat lép:

Az egyes teleknagysághoz megengedett legkisebb szélesség				
Telek terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)			
	Z	O	SZ	IKR
100	8	-	-	-
400	12	14	14	-
600	16	16	16	16
700	18	18	18	18
800	18	18	18	18
900	18	18	18	18
1000	20	20	20	20
1500	-	20	20	-
2000	-	-	30	-
4000	-	-	30	-
5000	-	-	30	-
10000	-	-	50	-

KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK

II. FEJEZET

A Helyi Építési szabályzat módosításai

3.§

(1) A „R” 2.§ a következő (m) bekezdéssel egészül ki

m) Építménymagasság az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték. Az építménymagasság megállapítása során:

ma) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

mb) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az ma) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

mc) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzat felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

md) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.”

4.§

(1) A „R” 8.§ a,

(4) A Vt-R1 jelű övezetben a telkek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan kell biztosítani, melyet az Komló Város főépítészével véleményeztetni kell.
bekezdéssel kiegészül.

5.§

(1) A „R” 10.§ a,

(5) A *Gi-T* jelű övezetekben, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. bekezdéssel kiegészül.

6.§

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

Területfelhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb teleknagyság (m ²)	Beépítettség %	Építménymagasság (m)
	övezet	betűjele	sorszám				
<i>Gi</i>		<i>T</i>	1	SZ	4000	50	9,0
			2	SZ	10 000	50	9,0

SZÖVEGCSERÉS MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

7.§

- (1) A „R” 7.§ (4) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.
- (2) A „R” 7.§ (8) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.
- (3) A „R” 8.§ (2) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.
- (4) A „R” 9.§ (9) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.
- (5) A „R” 10.§ (2) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.
- (6) A „R” 10.§ (4) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.
- (7) A „R” 13.§ (2) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.
- (8) A „R” 14.§ (3) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.
- (9) A „R” 15.§ (3) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.
- (10) A „R” 16.§ (3) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „*építménymagasság*” szöveg lép.

- (11) A „R” 20.§ (3) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (12) A „R” 20.§ (4) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (13) A „R” 21.§ (3) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (14) A „R” 22.§ (4) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (15) A „R” 25.§-ban az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (16) A „R” 28.§ (2) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (17) A „R” 28/1.§ (2) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (18) A „R” 28/2.§ (1) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (19) A „R” 28/3.§ (1) bekezdésben az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.
- (20) A „R.” 1. számú – beépítésre szánt területek övezeti paramétereire vonatkozó – melléklet táblázatában az „épületmagasság” szövegrész helyébe az „építménymagasság” szöveg lép.

8.§

- (21) A R. 1. számú – beépítésre szánt területek övezeti paramétereire vonatkozó – melléklet táblázatának Gi-R-2 jelű övezeti sorába a legkisebb kialakítható teleknagysága $10\,000\text{ m}^2$ -ről 5000 m^2 -re változik.

III. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉS

9. §

- (1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó 4, 6, 7, 8, 9, 11 számú szabályozási tervi szelvények..... napján lép hatályba.
- (2) Előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Komló, 2016.

polgármester

jegyző

JELMAGYARÁZAT

1. KÖTELEZŐ ELEMEEK

1.1. Szabályozási elemek

	köztérlelt szabályozási vonal
	övezet határ
	tervezett belterületi határ
	betűtétési kötelezettség
	a telek (övezet) be nem építhető része
	a terület (telek) be nem építhető része (hosszú távon tervezett utak)
	megszüntető jel
	köztérlelt szabályozási szélesség
	szabályozási terv készítés kötelezettsége
	országos mellékút
	helyi gyűjtőút
	helyi egyéb út
	gyalogos közlekedési terület
	közhasználat számára nem megnyitott magánút
	vízgazdálkodási terület

2. INFORMATÍV ELEMEEK

	belterületi határ
	szintvonal, szintvonal magasság
	elektromos távvezeték
	bányatelek határ
	írányadó telekosztás
	helyi természetvédelmi terület
	helyi kegyeleti védett terület
	helyileg védett épület és védőövezete
	országos vasútvonal
	nyilvántartott régészeti lelőhely
	régészeti érdekű terület
	országosan védett műemlék és műemléki környezete
	tájképvédelmi terület

1.2. Területfelhasználási módok

(beépítésre szánt területek)

1.2.1. Lakóterület

FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI

	kialakult falusias lakóövezet
	tervezett falusias lakóövezet
	kertvárosias lakóterület kialakult
	kertvárosias lakóterület tervezett
	kertvárosias lakóterület tervezett
	kertvárosias lakóterület rekonstrukciós
	kertvárosias lakóterület rekonstrukciós

KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI

	kialakult kisvárosias lakóövezet
	kialakult kisvárosias lakóövezet
	kialakult kisvárosias lakóövezet
	tervezett kisvárosias lakóövezet
	nagyvárosias lakóterület kialakult
	nagyvárosias lakóterület kialakult
	nagyvárosias lakóterület rekonstrukciós
	nagyvárosias lakóterület tervezett
	nagyvárosias lakóterületi gépkocsitároló övezet
	nagyvárosias lakóterületi gazdasági övezet

1.2.2. Vegyes terület

	kialakult településközponti vegyes terület
	rekonstrukciós településközponti vegyes terület
	rekonstrukciós településközponti vegyes terület
	kialakult központi vegyes terület

1.2.3. Gazdasági terület

KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ GAZD-1 TERÜLET ÖVEZETEI

	kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
	kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
	kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
	kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
	kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
	kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet

IPARI, GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI

	kialakult egyéb ipari gazdasági övezet
	rekonstrukciós egyéb ipari gazdasági övezet
	tervezett egyéb ipari gazdasági övezet

1.2.4. Üdülő terület

ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET ÖVEZETEI

	kialakult üdülőházas üdülőövezet
	kialakult üdülőházas üdülőövezet
	tervezett üdülőházas üdülőövezet
	tervezett üdülőhelyi ellátó övezet
	kialakult hétvégi házas üdülőövezet
	kialakult hétvégi házas üdülőövezet
	tervezett hétvégi házas üdülőövezet

1.2.6. Különleges terület

	különleges terület (hulladék- és szennyvízkezelési)
	különleges övezet (sport)
	különleges terület (egészségügyi)
	különleges terület (állattenhely)
	különleges terület (strandfürdő)
	különleges terület (bűntetés-végrehajtási)

3. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

	országos ökológiai hálózat
	kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
	országos vízminőség-védelmi terület
	tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület
	földtani veszélyforrás területének övezete

(beépítésre nem szánt területek)

1.2.7. Közlekedési- és közmuéllhelyezési, hírközlési terület

	közlekedési övezet országos mellékút
	közlekedési övezet helyi gyűjtőút
	közlekedési övezet helyi egyéb út
	közlekedési övezet fontos parkolók
	közlekedési övezet sétáló utcák
	közlekedési terület vasút

1.2.8. Zöldterület

	zöldterület, közpark, általános
--	---------------------------------

	zöldterület, közpark, speciális
--	---------------------------------

1.2.9. Erdőterület

	gazdasági erdőterület
	eu-i, szociális és turisztikai erdőterület
	védelmi erdőterület

1.2.10. Mezőgazdasági terület

	általános mezőgazdasági terület
	korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
	rét- és legelő mezőgazdasági terület
	kertés mezőgazdasági terület

1.2.11. Különl. beépítésre nem szánt terület

	napelem park
	különleges terület (temető)

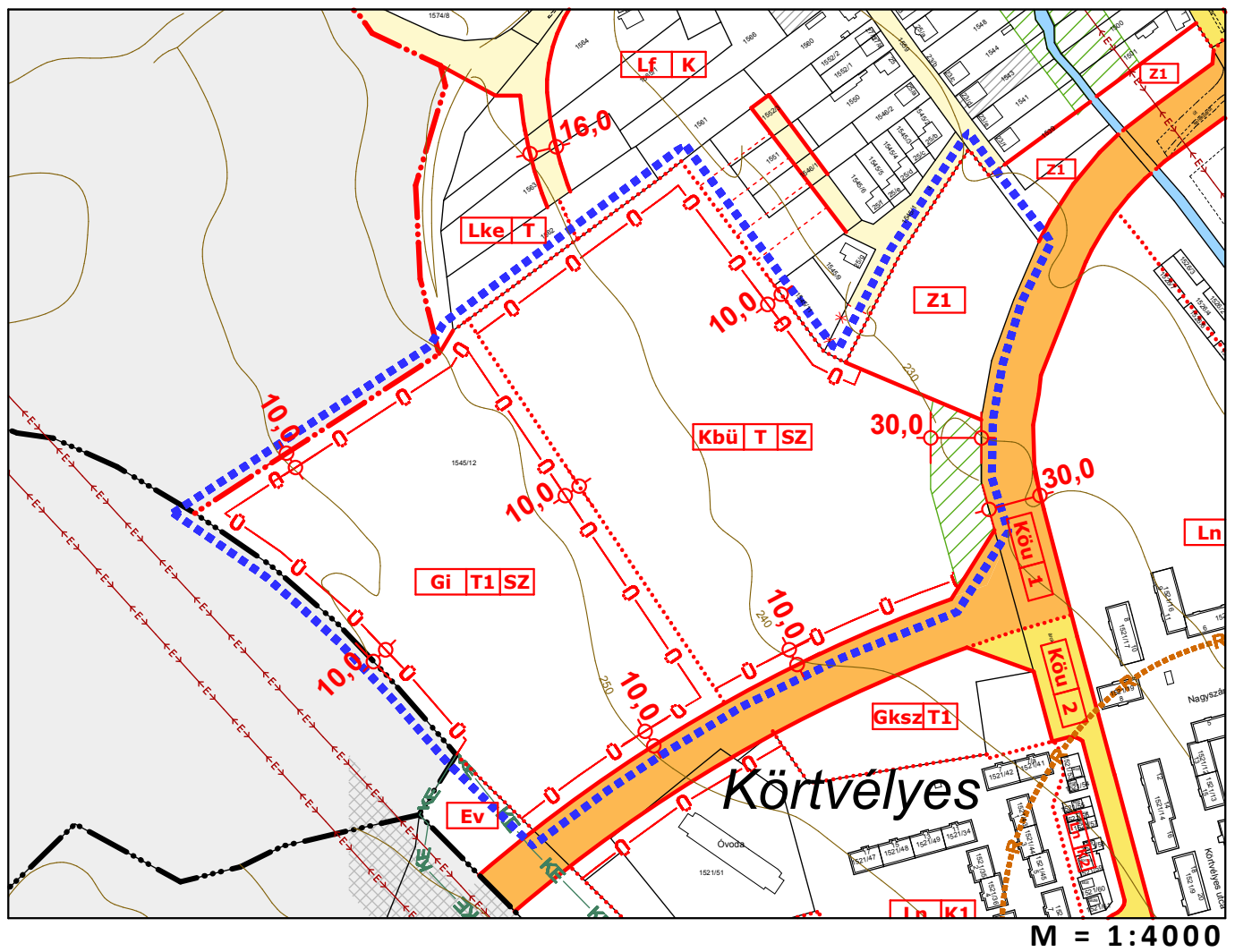
1.2.12. Vízgazdálkodási terület

	vízgazdálkodási terület
--	-------------------------

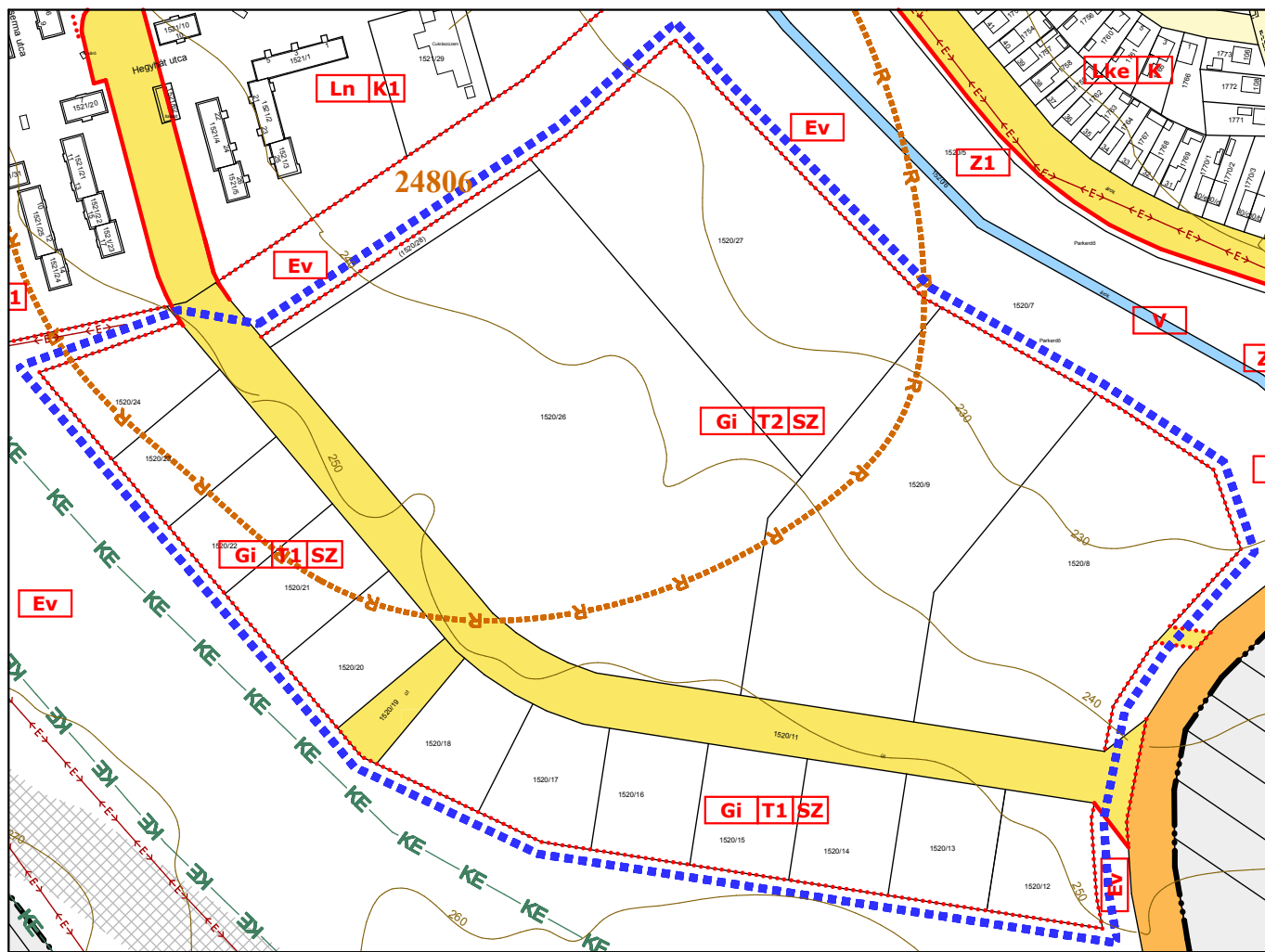
1.3. Területfelhasználási egységen belüli szabályozás

	kétlépcsős építési engedélyezési eljárásra kötelek
	telekalakítási terv kötelezettség

1a. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

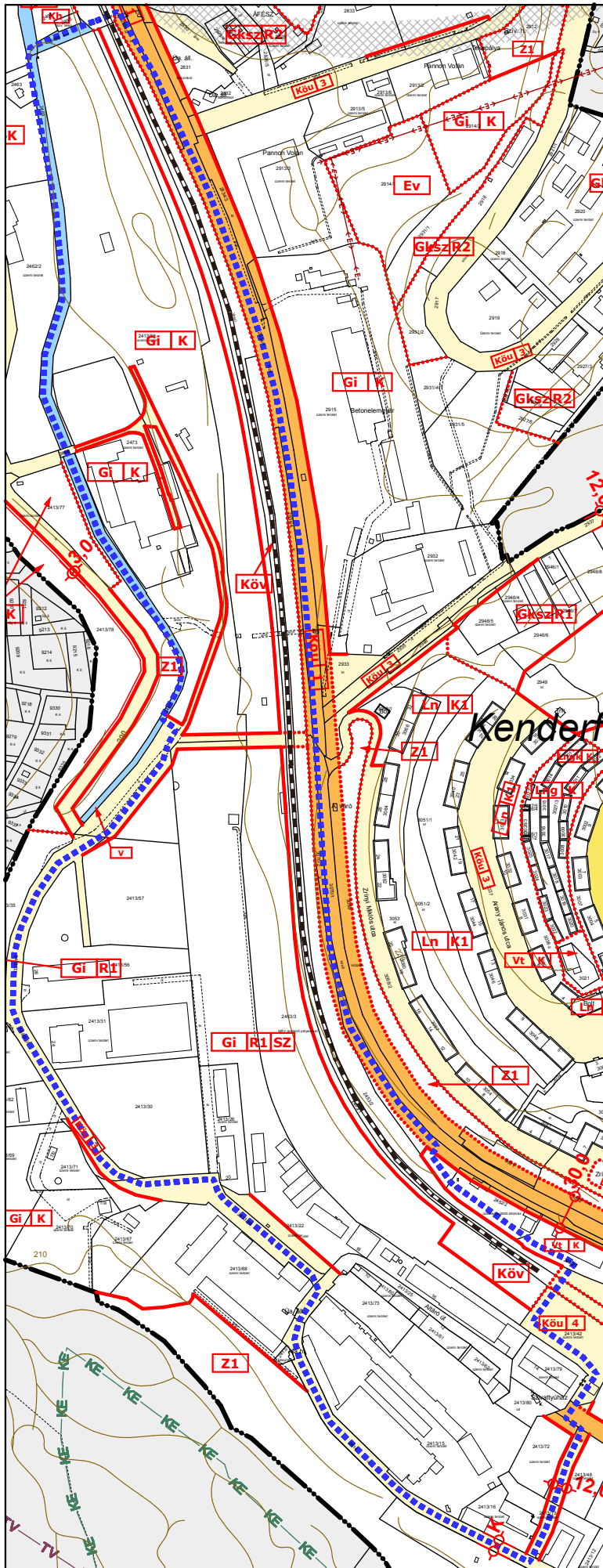


1b. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



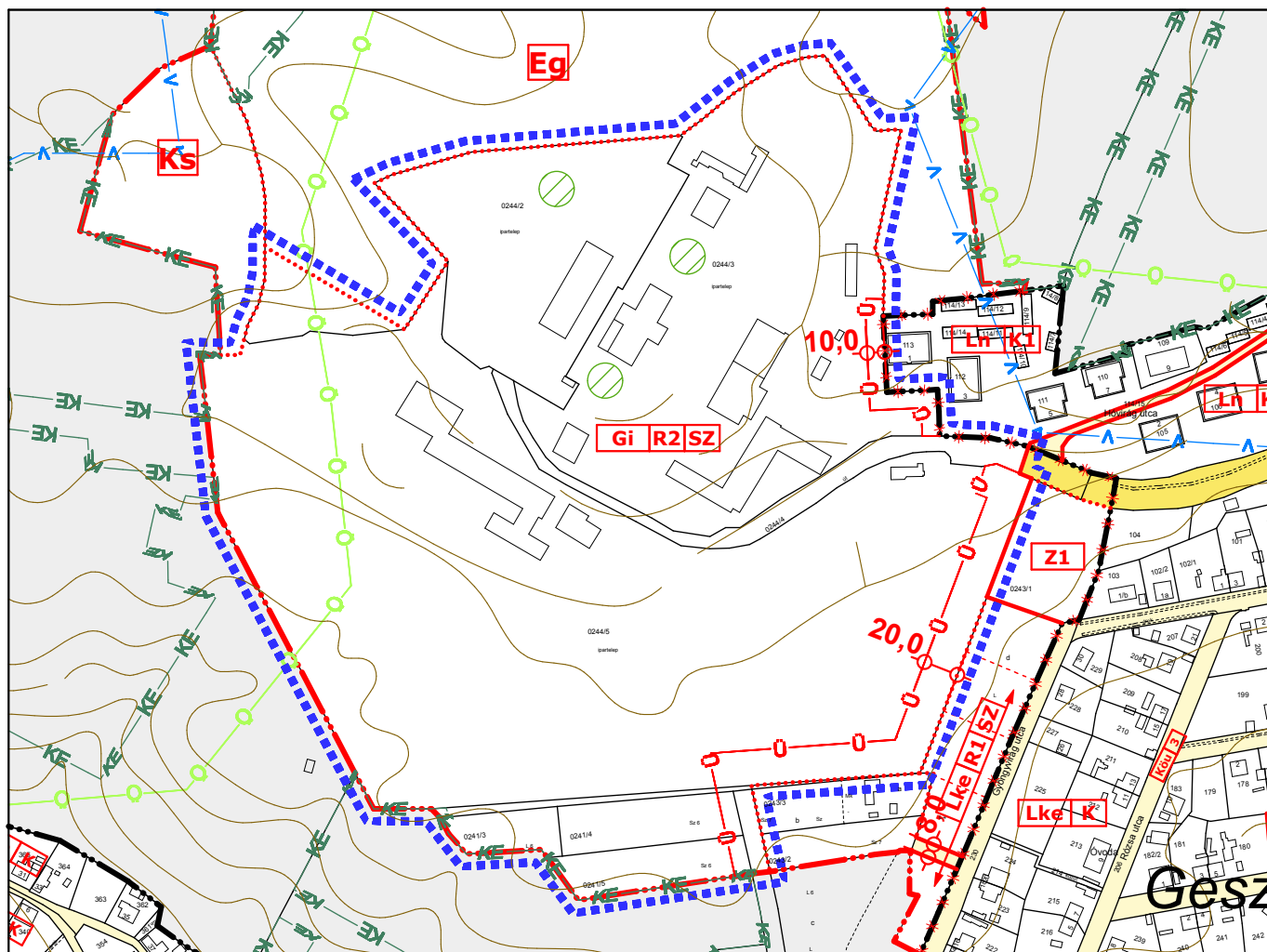
M = 1:4000

2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



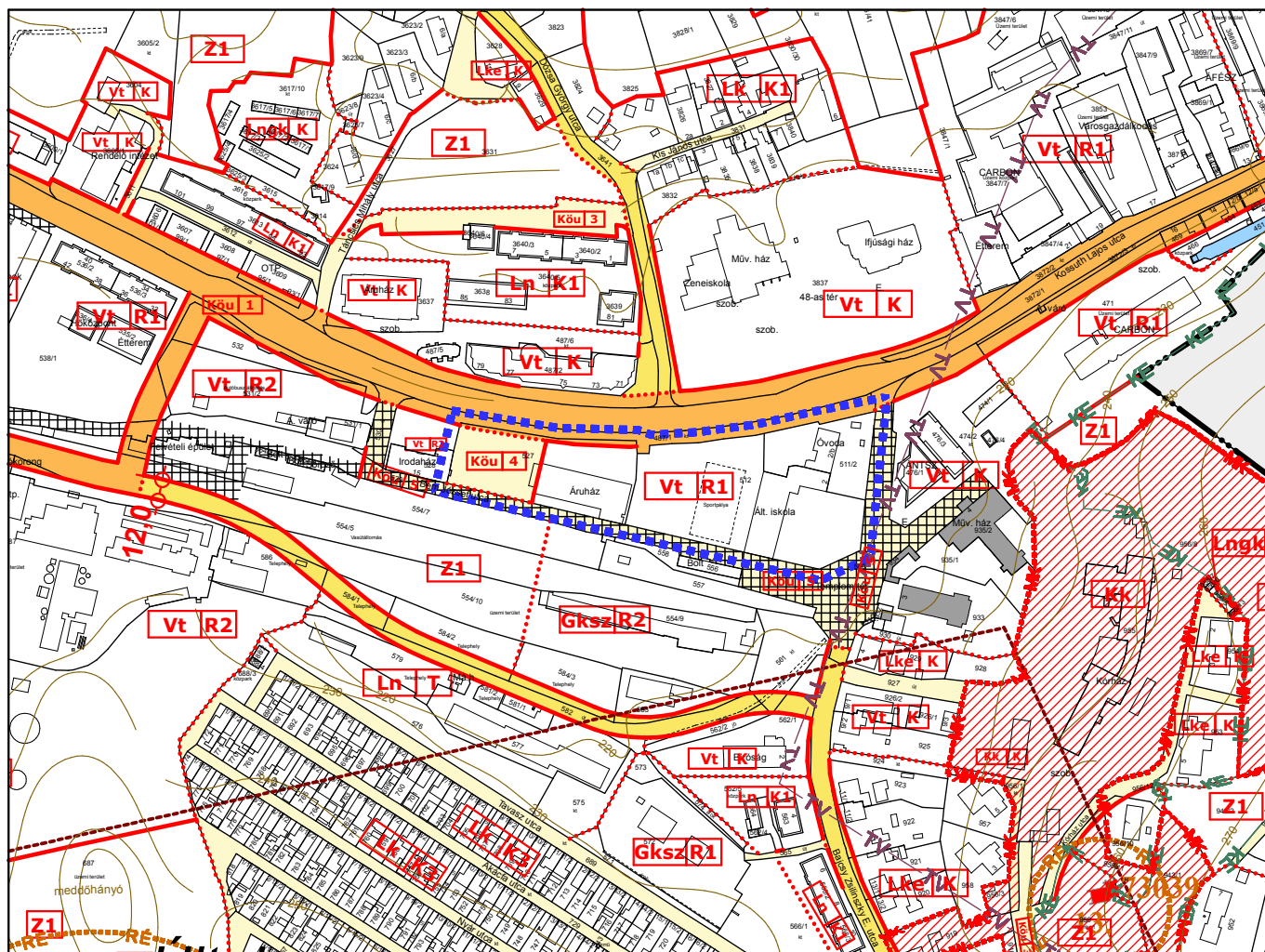
M = 1:5000

3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



M = 1:4000

4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



M = 1:4000