

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. április 16.-án

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Komló város településrendezési eszközének a zöld belváros és a beadott önkormányzati pályázatok megvalósíthatósága érdekében, valamint a beérkezett lakossági módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő 2025. évi I. számú módosítása – településfejlesztési döntés

Iktatószám: 20879-1/2025

Melléklet:

1. számú melléklet - A tervezett módosítások bemutatása
2. számú melléklet- Elutasításra kerülő módosítási indítványok
3. számú melléklet – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés
4. számú melléklet - alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Kersity Antal főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet 2.3.21. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés: -

Meghívott: -

A határozatot kapja: külön jegyzék szerint

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés Komló Város településrendezési eszközeinek tárgyi, 2025. évi I. számú teljes eljárásban történő módosítása az előző években beérkezett lakossági módosítási indítványokat, valamint a közelmúltban felmerült önkormányzati módosítási igényeket tartalmazza. A közelmúltban benyújtott TOP+ pályázatok kapcsán, továbbá a távlati célként kitűzött vasútmentes zöld belváros megalapozását szolgálóan is szükségessé vált a településrendezési eszköz módosítása.

A módosítások egy részének kezdeményezője maga az önkormányzat. Ebből a leghangsúlyosabb a távlati célként kitűzött zöld belváros létrehozása, és a belvárosi rekonstrukció megvalósítása, belváros forgalomtechnikai újragondolása, a belvárostól nyugatra eső területeket is beleértve.

Ez többek között a vasút megszűnésével összefüggően a jelenleg MÁV terület észak-keleti oldalán parkoló kijelölését, a MÁV terület déli oldalán leszabályozott, megvalósítani nem kívánt új út leszűntetését, taxidroszt kijelölését, buszpályaudvarral szembeni pavilonsor MÁV állomásépületbe való beköltöztetését, MÁV állomásépület további hasznosítását, új körforgalmak kijelölését, új parkolóháznak való hely kijelölését, Mecsekjános állomásig a vasúti közlekedési terület megszüntetését- helyette kerékpárút kijelölését, a szabályozási tervlapon jelölt állomás helyének törlését, megszűnő vasúti töltésen új közlekedési átkötés kijelölését, másik helyen közlekedési átkötés jelölésének megszüntetését jelentené.

Mint ismeretes a Tisztelt Képviselő testület előtt Komló Város Önkormányzata a 2021-2027. időszakra szóló TVP-ben fejlesztési szándékként szerepel a Fenntartható városfejlesztés keretén belül a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal és környezetének, az Eszperantó térnek a komplex rehabilitációja, valamint a Fenntartható versenyképes városfejlesztés keretén belül Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig.

Önkormányzatunk a TOP_Plusz-1.3.2.-23 számú pályázati konstrukció keretében a „A Komlói Közös Önkormányzati Hivatal és környezetének, az Eszperantó térnek komplex rehabilitációja” című és a TOP Plusz 6.2.1-23 számú Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig I. ütem című pályázatot a közelmúltban benyújtotta, azonban a pályázatokhoz készült, és elfogadott koncepciótervekben foglaltak megvalósításához, illetve a pályázatokban az I. mérföldkő eléréséhez is szükséges a településrendezési eszköz módosítása.

A fent leírtakon túl egyéb kisebb önkormányzati fejlesztések is felmerülnek, illetve a településrendezési terv helyenkénti kisebb pontosítása, javítása történne. A módosítások másik részét képezik az egyedi lakossági, vállalkozói igények, melyeknél egy-egy saját probléma, vagy fejlesztési szándék apropóján merült fel a településrendezési eszközök módosításának szükségessége.

A HÉSZ módosítással felmerülő településtervezési feladat elvégzésére Komló Város Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről és végrehajtásának rendjéről szóló Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2025. (III. 6.) önkormányzati rendelete 12. számú melléklet 6. sora 8.000.000.- forint előirányzatot tartalmaz, de előreláthatólag az önkormányzati indítványokkal kapcsolatos településtervezési feladat nem éri el az ott megjelölt összeget. A lakossági indítványok esetében javasolt az érintett indítványozó felé az indítvánnyal érintett módosítás felmerülő településtervezési költségeinek arányos tovább-hárítása.

A településtervezési feladat elvégzésére külön beszerzési eljárás lefolytatása nélkül javaslom felkérni az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-t (dr. Kovács Péter településtervező) a tervezési tevékenység speciális mivolta okán, tekintettel arra, hogy a településtervezői feladatot ellátó vállalkozás végzi hosszabb ideje településrendezési eszközünk módosításával kapcsolatos tervezési munkákat.

Komló Város településrendezési eszközének 2025. évi I. számú teljes eljárásban történő módosításának szakmailag támogatásra szánt indítványai az alábbiak.

Önkormányzati indítványok:

- zöld belváros létrehozása, és a belvárosi rekonstrukció megvalósítása, belváros forgalomtechnikai újragondolása (Templom tértől egészen Mecsekjánosi vasúti rakodóig.)
- TOP_Plusz-1.3.2.-23 számú, a „A Komlói Közös Önkormányzati Hivatal és környezetének, az Eszperantó térnek komplex rehabilitációja” című pályázat megvalósításához szükséges HÉSZ módosítás
- a TOP Plusz 6.2.1-23 számú Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig I. ütem című pályázat megvalósításához szükséges HÉSZ módosítás
- Komló-Gesztenyés új lakótelkek ésszerű kialakíthatóságához szabályozási terv módosítása
- Mecsekfalú fölötti területen út kijelölése mezőgazdasági munkagéphasználathoz
- Lngk jelű gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló új övezetek kijelölésének vizsgálata, Lngk övezet létesítési előírásainak felülvizsgálata

Lakossági, helyi vállalkozói indítványok:

- Ivicz Pál tó medrének antropogén beavatkozás nélküli megváltozása miatt vízgazdálkodási és erdőterület közötti övezeti határ tó medréhez való igazítása, a tó melletti út nyomvonalának megváltozása miatt övezeti jel módosítása, tó túloldalán található területen övezeti jelhez kapcsolódó nyíl hiányának pótlása.
- Bede Tibor Komló, Kossuth L u. 58. szám alatti telephely telkét érintő szabályozási vonal leszűntetése.
- Reisz Horváth Jolán szilvási városrészen kertvárosi lakóterület mellett útként szabályozott terület Alkotmány utcával való kapcsolatának felülvizsgálata
- Csermák Zsolt Krisztina utca 3918/12 hrsz mögötti területen lakóvezetethez jelölt háromszög alakú terület rész átrendezése (volt előzmény)
- Benke István és Ambach Ágnes Komló 0256/3 hrsz.-ú ingatlanon (Mézesrét) jelenleg Mg jelű Rét és legelőterület övezeti besorolás helyett a terület rekreációs célú hasznosíthatóságával összefüggésben tó rekonstrukcióhoz vízgazdálkodási terület és különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése

A szakmailag támogatásra szánt lakossági indítványokat az előterjesztés és a határozati javaslat 1. számú melléklete tartalmazza, még az elutasításra javasolt módosítási indítványokat az elutasítás indokolásával együtt az 2. melléklet tartalmazza.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban történő lefolytatásának feltételei nem állnak fenn, így az egyeztetési eljárást általános szabályok szerint kell lefolytatni teljes eljárásban.

Mivel a módosítási szándékok java része építési beruházást alapoz meg, így a Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Kormányrendelet 7. § (1) bekezdése kimondja, hogy a településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő.

A Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Kormányrendelet 7. § (8) bekezdése alapján a (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat szíves elfogadását annak érdekében, hogy a településrendezési terv módosítása megkezdődhessen, illetve a határozati javaslattal a 3. és 4. számú mellékletben szereplő főépítész feljegyzések szíves elfogadását.

Határozati javaslat

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság, valamint a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság állásfoglalásával figyelembevételével – megtárgyalta Komló város településrendezési eszközének a zöld belváros, és a beadott önkormányzati pályázatok megvalósíthatósága kapcsán, valamint a beérkezett lakossági módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő 2025. évi I. számú eljárásban tervezett módosításokat, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület támogatja a

- zöld belváros létrehozása, és a belvárosi rekonstrukció megvalósítása, belváros forgalomtechnikai újragondolását (Templom tértől egészen Mecsekjánsi vasúti rakodóig.),

- TOP_Plusz-1.3.2.-23 számú, a „A Komlói Közös Önkormányzati Hivatal és környezetének, az Eszperantó térnek komplex rehabilitációja” című pályázat megvalósítását
- a TOP Plusz 6.2.1-23 számú Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig I. ütem című pályázat megvalósítását
- Komló-Gesztenyés új lakótelkek ésszerű kialakíthatóságát
- Mecsekfalu fölötti területen út kijelölését (mezőgazdasági munkagéphasználathoz)
- Lngk jelű gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló új övezetek kijelölésének vizsgálatát, Lngk övezet létesítési előírásainak felülvizsgálatát
- az 1. számú melléklet szerinti lakossági indítványokat

érintően a településrendezési eszköz módosítását.

2. A Képviselő-testület a 2. számú melléklet szerinti módosítási indítványokat, az ott feltüntetett indokolással elutasítja.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítását általános egyeztetési eljárás keretében kell lefolytatni.
4. A készülő településrendezési eszköz helyi partnerekkel történő egyeztetésének szabályait a településtervek, a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet megalkotása és módosítása során történő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (IX. 30.) számú önkormányzati rendeletben szereplő helyi partnerségi rend határozza meg. A Képviselő-testület utasítja a főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy beszerzési eljárás lefolytatása nélkül az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-nél történő (dr. Kovács Péter településtervező) településtervezési munka megrendelésére, az ezzel kapcsolatos szerződés aláírására. A Képviselő-testület a településtervezési munka fedezetére legfeljebb bruttó 8.000.000,- forint forrást biztosít a 2025. évi költségvetés terhére. A költségek fedezetét Komló Város Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről és végrehajtásának rendjéről szóló Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2025. (III. 6.) önkormányzati rendelete 12. számú melléklet 6. sora tartalmazza.
6. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítészt, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.
7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőkkel folytasson tárgyalásokat a költségek arányos továbbhárítása érdekében.

8. A Képviselő-testület utasítja a települési főépítést, hogy a szerződés megkötését követően, fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását, az eljárást az E-TÉR rendszeren keresztül indítsa el.

9. A Képviselő-testület jóváhagyja az 3. számú melléklet szerinti – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést, valamint a 4. számú melléklet szerinti alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést.

Határidő: 2025. augusztus 1.
Felelős: Polics József polgármester
Kersity Antal főépítész

Komló, 2025. 04. 09.

Polics József
polgármester

11.07.2024. 11:00

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Hivatkozási szám: 1389h	
Azonosító: EPAPIR-20240619-11347	
Mell.: 2024.06.19. 20	Ür:



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH Bélyegző



Azonosító:EPAPIR-20240619-11347

Küldő	Dátum:	2024.06.19
Viselt név: BEDE TIBOR	Hivatkozási szám:	
Születési név: BEDE TIBOR	Azonosító:	EPAPIR-20240619-11347
Anyja neve: [REDACTED]	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely: [REDACTED]	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő: [REDACTED]	Ügytípus azonosító:	ONK_TELEPULEST ERV
	Ügytípus neve:	Településtervezési ügyek

Címzett

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
7300, Komló
Városház tér 3

Tárgy:

Helyi építési szabályzat módosítási kérelem

Tisztelt Főépítész Úr!

A 2452/1 hrsz-ú, Komló, Kossuth Lajos utca 58. sz. alatti ingatlan tulajdonosaként kérelemmel fordulok Önökhöz.

A nevezett területen található üzemben lakatosipari és nyílászáró gyártási tevékenységet folytatunk. Megrendeléseink folyamatos bővülése indokoltá teszi a telek minden részének kihasználását. A korlátlan használhatóság miatt azzal a kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy szíveskedjenek módosítani a Helyi építési szabályzatot akként, hogy a csatolt településképi részleten látható telek részemre kiveszik a Köu4 besorolásból és visszahelyezik a telek nagyobb részének besorolásába (VtK).

Együttműködésüket köszönöm!

Tisztelettel: Bede Tibor

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
HESZ_besorolas_2 452_1_hrsz.pdf	156.4 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	722BD913E2FB47E 44BD29F46959CD9 561368B3FE319A0 4A26A6BCD6C4E0 1E234



IGAZOLÁS

Ezt az elektronikus dokumentumot az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII.19.) Korm. rendelet alapján nyújtott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés (AVDH) központi elektronikus ügyintézési szolgáltatás keretében az IdomSoft Zrt. – mint szolgáltató – elektronikus bélyegzővel és időbélyegzővel látta el.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltaknak megfelelően az azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatás keretében hitelesített dokumentum teljes bizonyító erővel rendelkezik.

A szolgáltatásra vonatkozó részletes tájékoztató elérhető a szolgáltató honlapján:
<https://magyarorszag.hu/avdh>.

A szolgáltató a Központi Azonosítási Ügynökön (KAÜ) keresztül elérhető azonosító szolgáltatást vette igénybe annak megállapítására, hogy a csatolt eredeti elektronikus dokumentum BEDE TIBOR ügyféltől származik.

Az azonosítás időpontja: 2024.06.19. 15.44.22

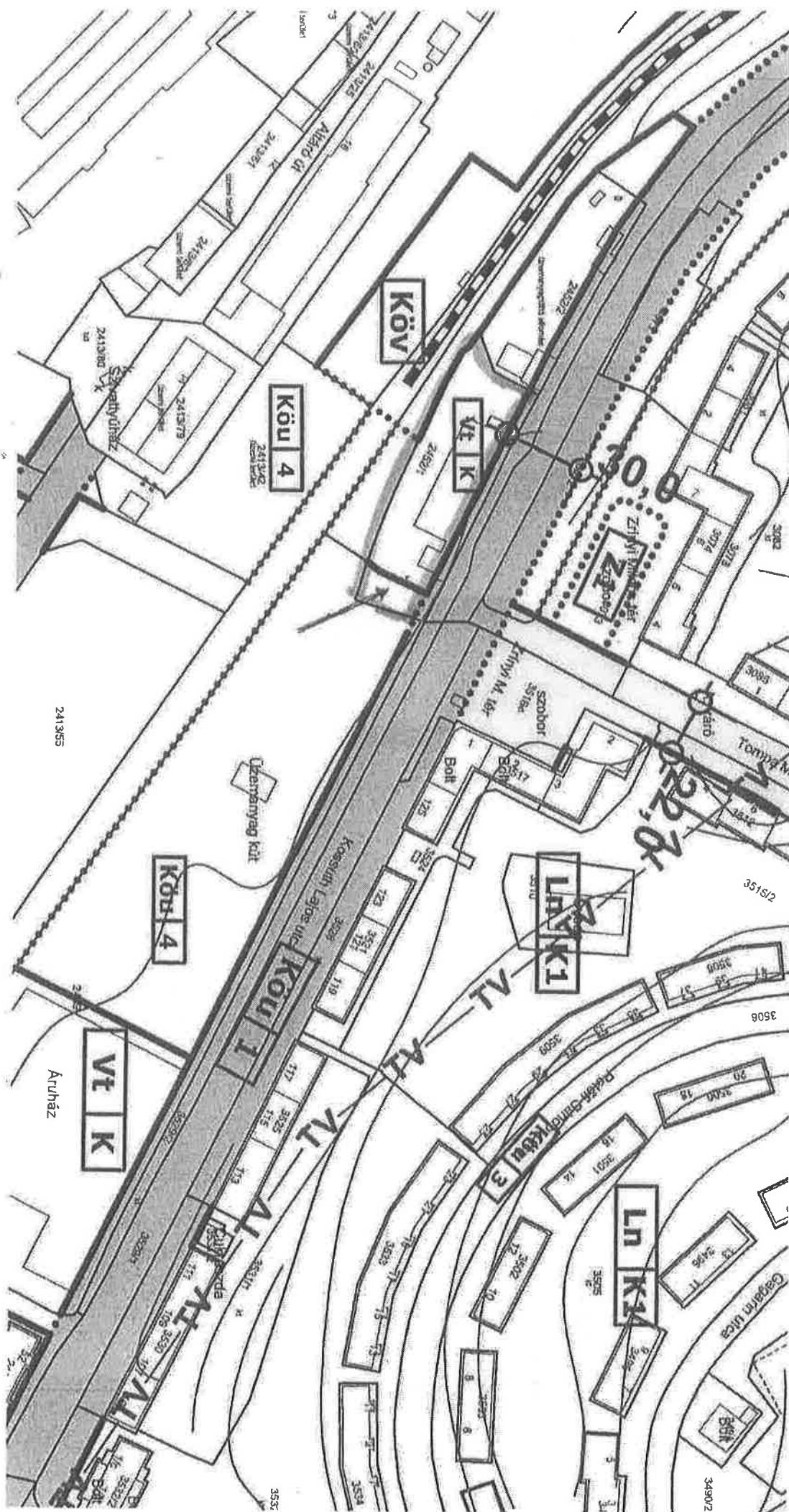
Az azonosított ügyfél adatai:

BEDE TIBOR
KOMLÓ
1964.12.02.
GAZDIK MÁRK

Ez az elektronikus dokumentum két, egymástól elválaszthatatlanul összetartozó részből, az eredeti dokumentumból és záradékából áll. Az igazolás című jelen záradék az eredeti elektronikus dokumentum csatolt melléklete. A záradék olvasható szöveges formában rögzíti az eredeti dokumentum hiteles elektronikus aláírással való ellátásának körülményeit és az ezzel kapcsolatos egyéb adatokat.

Az ügyfélszolgálat és a szolgáltatás elérhetőségei

Telefon: Magyarországról: 1818 Külföldről: +36 1 550 1858
Honlap: <https://magyarorszag.hu/avdh> E-mail: ekoziq@1818.hu
https://magyarorszag.hu/szuf_kapcsolat
Hibabejelentés az év minden napján 0-24 óra között lehetséges



✓

KÖLCSÖNÖZÉS

04.29.

Rendelési terv módosítási indítvány



Tisztelt Önkormányzat!

Előzetes egyeztetések alapján a több-
 évtizede megrajzolt városrendelési tervnek
 a jelenlegi állapot szerint nem cél szerű.

A tulajdonunkban lévő 3680/12 HRSZ. számú
 telek módosítását szeretnénk követni.

Az 1098 nm² nagyságú területet a jelenlegi
 városrendelési terv alapján útnak kijelölt
 részt minősítse vissza részünkre.

Várgyak mielőbbi döntésüket.

Tisztelettel

Dein-Horváth Zoltán

Komló, 2024. 04.29.

✓
Abramovics Antal

Komlói Közös Önkormányzati Hivatal

Kersity Antal
városi főépítész

Komló

Városház tér 3.

Tisztelt Főépítész Úr!

Szeretném megvásárolni a Krisztina utca 3918/12 hrsz.-ú ingatlanom mögött területet telek-kiegészítésként.

Földmérő információi szerint ez csak úgy lenne lehetséges, ha vagy én vagy a Krisztina utca 1. számú ingatlan tulajdonosa megvásárolná a szabályozási terven a lakóövezethez jelölt háromszög alakú részt is.

Sem a szomszéd, sem én nem kívánom azt a területrészt megvásárolni.

Ezért kérem, hogy szíveskedjen a szabályozási terv következő módosításakor a lakóövezetből kivenni ezt a Krisztina u. 1. mögött lévő háromszög alakú területrészt, úgy hogy csak az én telkem mögötti terület maradjon benne.

Illetve, ha mód van rá, akkor kérem a megvehető terület bővítését úgy, hogy kb. 500 m² nagyságú területet tudjak megvásárolni.

Az erdészeti hatóságtól kapott erdő koordinátákat mellékelem.

Komló, 2023. november 6.

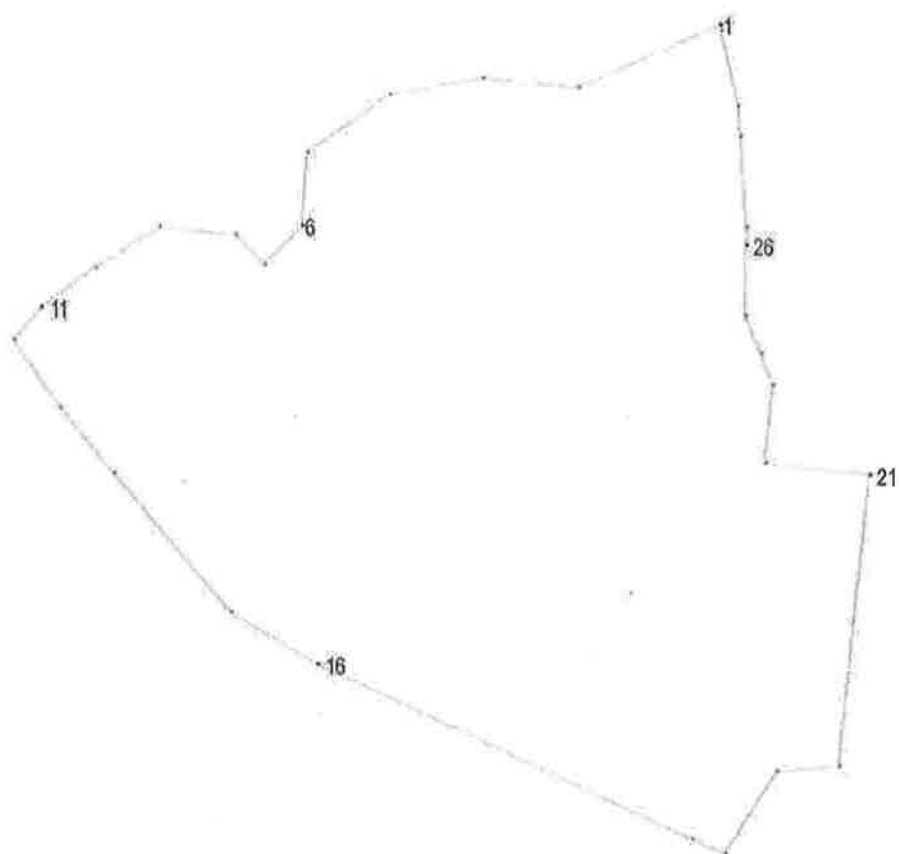
Csermák Zolt

Csermák Zsolt

7200 Komló, Anikó u. 31

cserfz97@gmail.com

Komló 304 C



Készült: Budapest, 2023.04.24.

Index	EOV X	EOV Y
1	587760,19	95024,16
2	587727,64	95009,33
3	587705,51	95011,17
4	587684,00	95007,49
5	587665,25	94994,01
6	587664,02	94977,47
7	587655,41	94968,58
8	587648,65	94975,32
9	587631,44	94976,85
10	587616,69	94967,36
11	587604,09	94958,17
12	587597,69	94950,86

13	587608,70	94935,50
14	587620,99	94920,48
15	587648,04	94888,93
16	587668,02	94877,29
17	587754,07	94838,07
18	587761,60	94835,10
19	587773,30	94853,82
20	587787,63	94855,08
21	587794,44	94921,72
22	587770,56	94924,16
23	587772,44	94942,06
24	587769,50	94949,19
25	587766,00	94957,80
26	587766,06	94973,71
27	587766,06	94977,96
28	587764,69	94998,43
29	587764,19	95005,52
30	587760,50	95022,74
31	587760,19	95024,16

Komló Város Önkormányzata

Komló Város Polgármestere, Komló Város Főépítésze
7300 Komló, Városház tér 3.

Tárgy: Komló TRE módosítási kérelem a 0256/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában

Kérelmező: Ambach Ágnes és Benke István – tulajdonos

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Főépítész Úr!

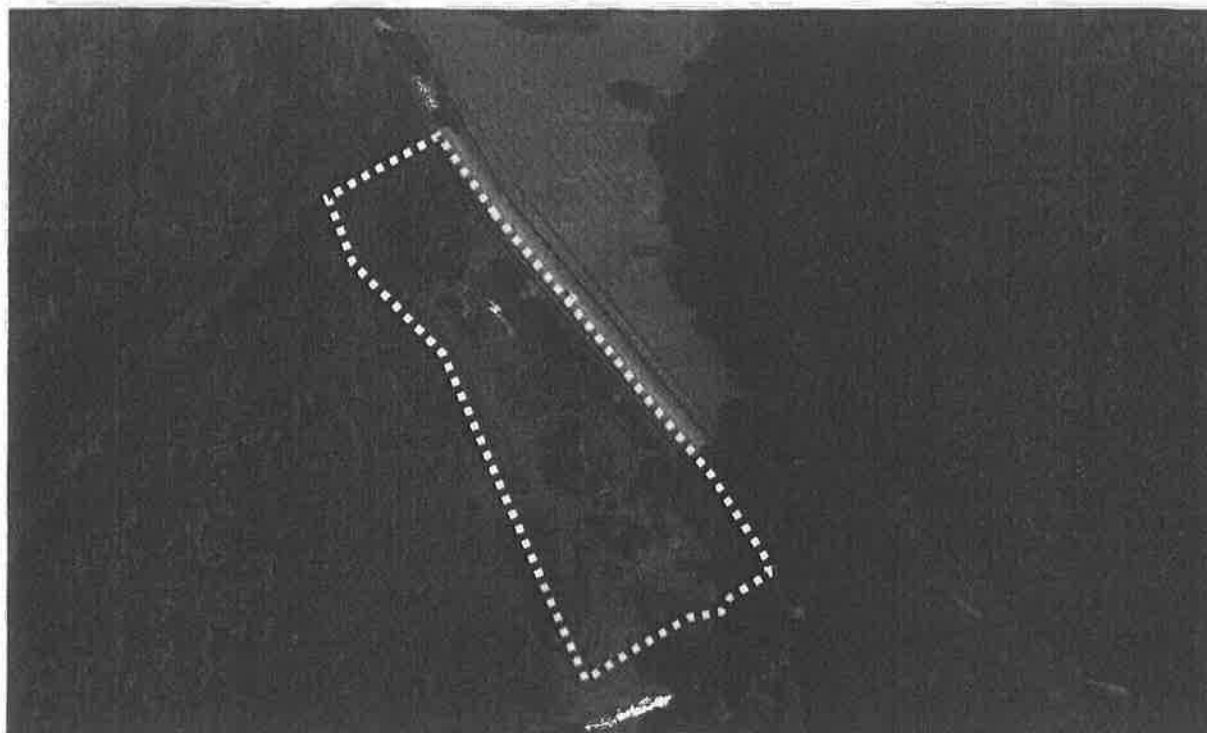
A tulajdonunkban álló, Komló 0256/3 hrsz. ingatlanon, a mára elhanyagolt tó megújítása, horgásztóként való helyreállítása folyamatban van. A tó és környezetének tervezett hasznosítása is a horgászturizmushoz kapcsolódó, melynek keretében, a meglévő épület megújítása mellett további, minimális építés (kiszolgálóépület, az éjszakai horgászatot is támogató kisméretű 1-2 szállásépület) szándéka is felmerül. A hatályos településrendezési tervek a tó környezetét Mg jelű mezőgazdasági területbe, övezetbe sorolják, melyen a tervezett fejlesztések nem valósíthatók meg.

A TERÜLET BEMUTATÁSA

A területen található tó állapota leromlott, a tó helyreállítása jelenleg folyamatban van. A terület az északkeleti határán haladó közúttól takartan helyezkedik el, zöldsávval elválasztott. Bejutni az ingatlanra annak déli részén lehet. A tó területét leszámítva az ingatlan további része fás, gyepes növényzettel borított.



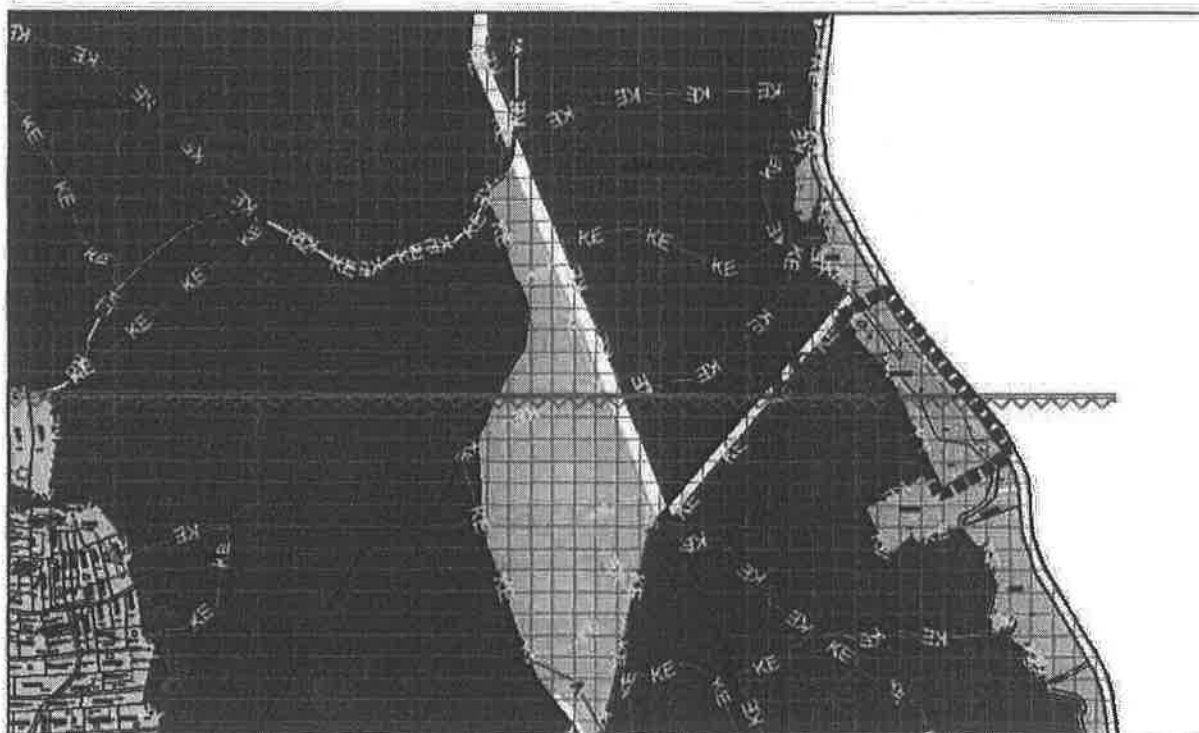
Kivonat a területet ábrázoló földhivatali alaptérképből



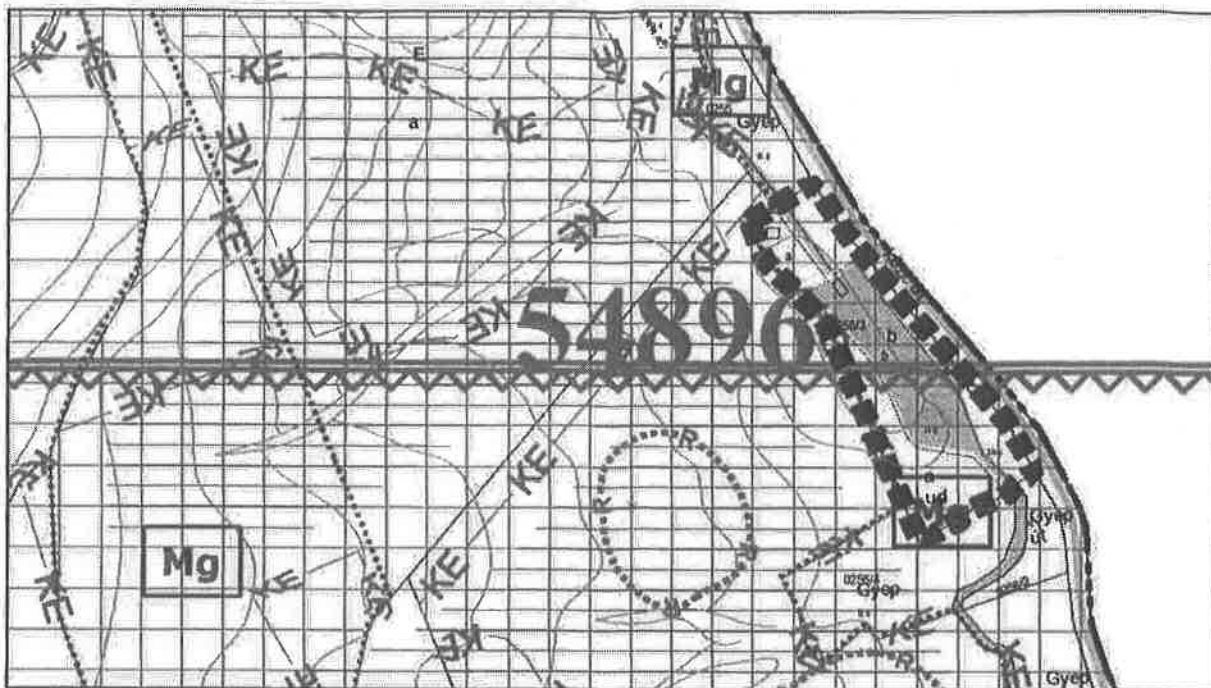
Kivonat a területet ábrázoló ortofotóból és földhivatali alaptérképből

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti terv az érintett ingatlanon belül a tó és a vízfolyás területét vízgazdálkodási területbe, környezetüket mezőgazdasági területbe, rét legelő területbe sorolja, a terv szerint a telek érintett a natura 2000 területtel, érinti bányatelek határa.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervlapból

Az övezetre jelenleg a következő beépítési és telekalakítási előírások vonatkoznak a HÉSZ alapján:

„22. Mezőgazdasági terület (M)

22. § (1)⁹⁵ A mezőgazdasági területen belül az alábbi terület-felhasználási egységek találhatók:

- a) általános mezőgazdasági terület Má
- b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mák
- c) rét-legelőterület Mg
- d) kertes mezőgazdasági terület Mke

(2)⁹⁶

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

(4) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az Má jelű területen helyezhető el.

A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 3,0 %-át, illetve a birtokközpont elhelyezésére szánt földrészleten a 45 %-ot. A birtokközpont telkén az ahhoz tartozó földrészletek művelésével kapcsolatos tároló- feldolgozó- és állattartó épületek, valamint egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal⁹⁷. A megengedett homlokzatmagasságot az építési hatóság technológiai berendezés, építmény esetében a fent jelzettnél nagyobb értékben is meghatározhatja.

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

„25. Rét-legelőterület (Mg)

25. § A területen a legeltetési állattartással kapcsolatos, tájba illő tömegű és anyaghasználatú, szabadon álló építmények helyezhetők el, az OTÉK 29. §-ban előírt szabályok betartásával, legfeljebb 4,5 méteres homlokzatmagassággal és 3 %-os beépítettséggel. A megengedett építménymagasság⁹⁸ technológiai berendezés, építmény esetében legfeljebb 10 m lehet.”

Az előírások szerint a területen csak a legeltetési állattartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSRA IRÁNYULÓ KÉRÉSEK

A területen célunk az egykori tó horgásztóként való helyreállítása, környezetében horgászturisztikai használat, és ahhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezése.

Az ingatlan hasznosítása, fejlesztése tekintetében megfogalmazott célok a jelenlegi övezeti besorolás mellett nem valósíthatóak meg, emiatt a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezzük az alábbiak vonatkozásában:

1. Az ingatlan Mg övezeti besorolású részeinek különleges beépítésre nem szánt területbe történő átsorolása, mely a tervezett fejlesztéseket lehetővé teszi.
2. A vízgazdálkodási terület és a különleges beépítésre nem szánt terület határának pontosítása (a tóban található félsziget kontúrjának figyelembevételével)
3. A magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően az újonnan kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület nagyságának 25%-ával megegyező területű új erdőterület kijelölése.

A fent bemutatottoknak megfelelően kérjük a Tisztelt Polgármester Urat, Tisztelt Főépítész Urat, hogy a hatályos szabályozás módosítást támogatni szíveskedjenek.

Amennyiben a kérvénnyel kapcsolatban kérdésük, javaslatuk van, kérem az alábbi elérhetőségeken keressenek:

Ambach Ágnes

[REDACTED]

[REDACTED]

Komló, 2025.03.14.

Támogatásukat és pozitív elbírálásukat előre is köszönve,

Üdvözlettel,


Benke István

VALIULACSI VALKHAJL
(tervezet)

195/6 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről
M=1:2000



Állomás.

Állomás		Változás utáni állapot									
Térlet	ha. m²	AK	Hrsz	Alföld			Térlet	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		Megjegyzés
				jel	műv. ága	o. min.					
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
43.7549	0.00	0195/1		erdő	0	43.6746	0.00				
0.3928	0.00	0195/6		halastó		0.4731	0.00				
44.1477	0.00					44.1477	0.00				

előtérben történt:

A helyrajzi számok és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
kétféleképp számított egy évig hatályos.

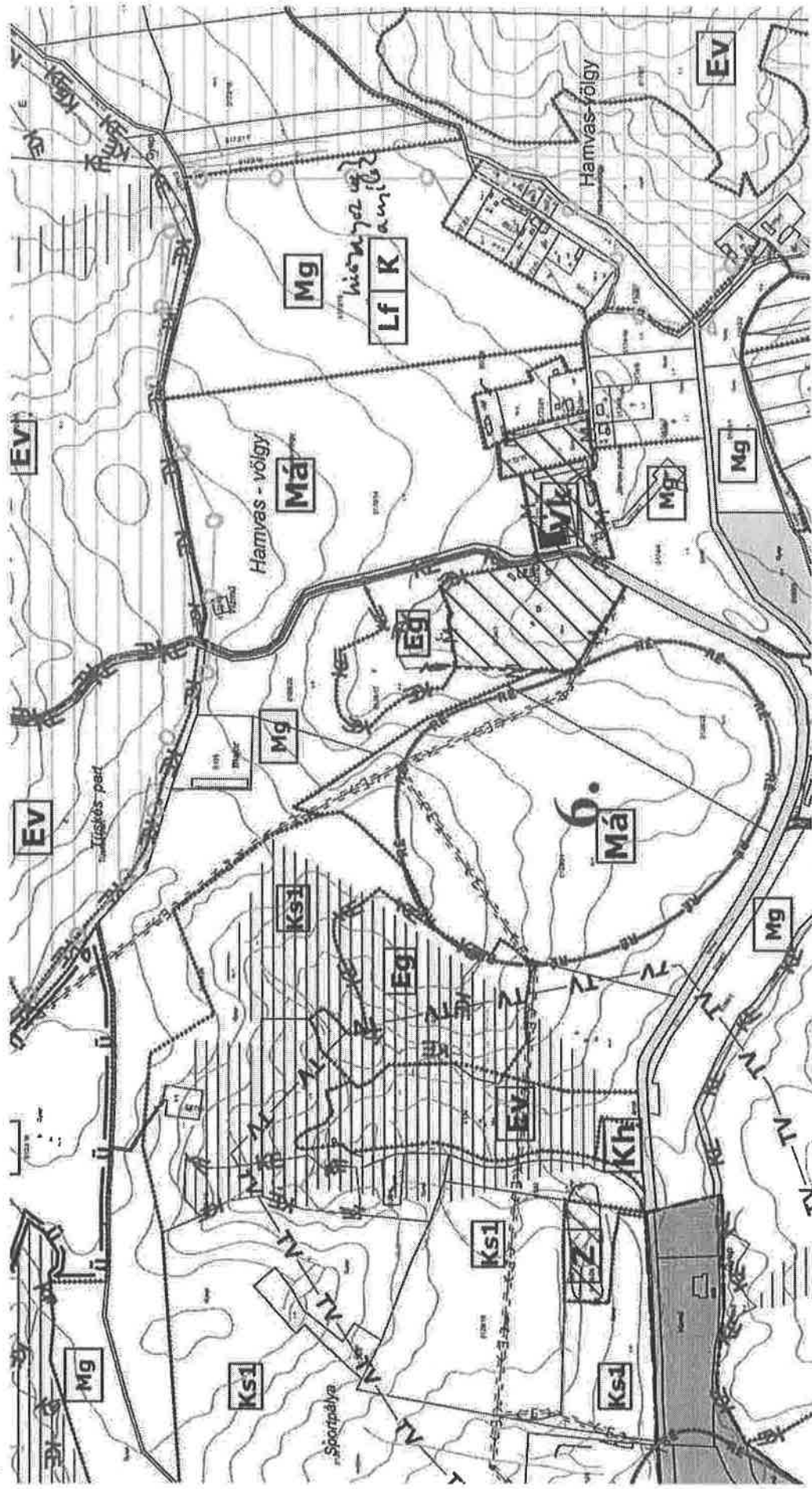
Komló, 2024. ... hó ... nap

0195/3
E 3

0195/5
E 0

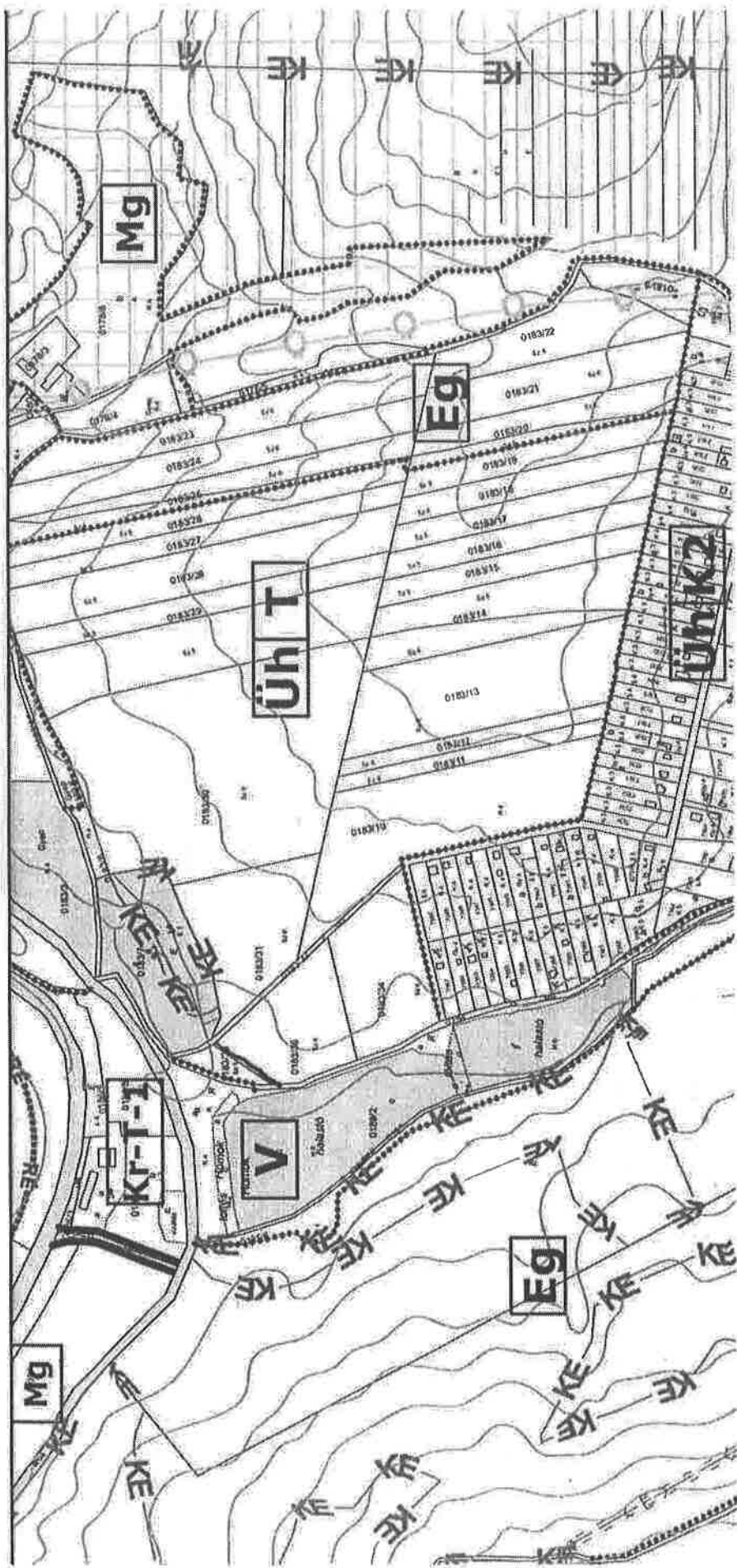
1. Γ is a closed submanifold of $\mathbb{R}^n$ with boundary $\partial\Gamma$.

② 45% increase



It is not a big deal.

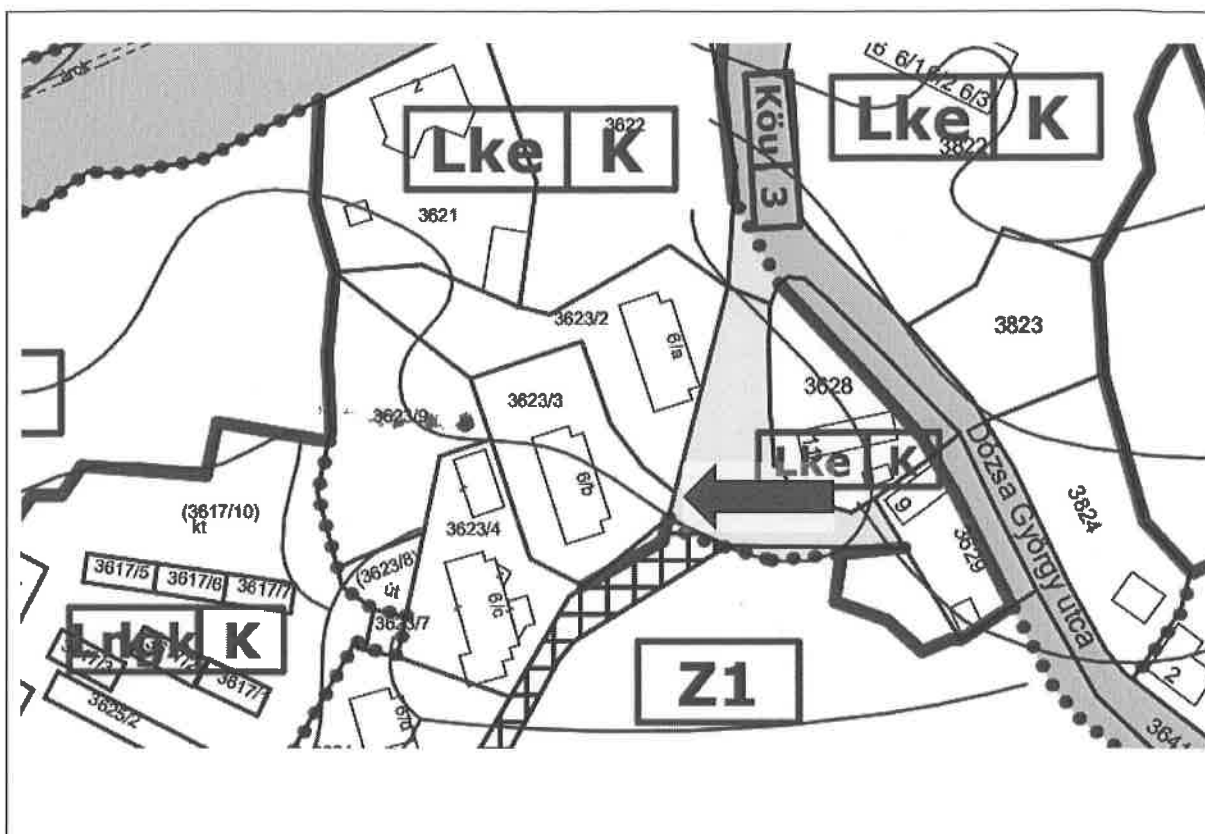
Borders



Komló város településrendezési eszközének a zöld belváros és a beadott önkormányzati pályázatok megvalósíthatósága kapcsán, valamint a beérkezett lakossági módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő 2025. évi I. számú módosítása – településfejlesztési döntéshez tartozó

2. melléklet – Az elutasított indítványok bemutatása

Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
1.	Nagy Katalin Komló, Táncsics M. u. 6/b szám alatti lakos	Indítványozó kéri, hogy a Komló, Táncsics M. u. 6/b szám, 3623/4 hrsz.-ú ingatlan előtti közterületből körülbelül 1,5 méteres széles, háromszög alakú, korábban lekerített terület közlekedési célú közterületből az érintett telekkel azonos kertvárosias lakóterületbe való átsorolása az elkerített terület lakótelekhez történő hozzátartozása végett.	A felvázolt magánérdek kapcsán nem merül fel semmi olyan körülmény, ami a lekerített közterületi telekrész lakóterületbe való átsorolásával, és ez által beépítésre szánt terület kijelölésével indokolt lenne, a jelenlegi egyenes vonalú közterületi telekhatár fenntartása nem jelent semmilyen hátrányos körülményt a telek megközelíthetősége és használhatósága kapcsán. A lekerített terület beépítésre szánt területbe való átsorolásához a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bek. a) pontja alapján a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe való visszasorolás szükséges. Egy esetleges beépítésre szánt területbe történő átsorolás felületet venne el a visszasorolásra alkalmas területekből, arra érdemes célmeghatározás nélkül.



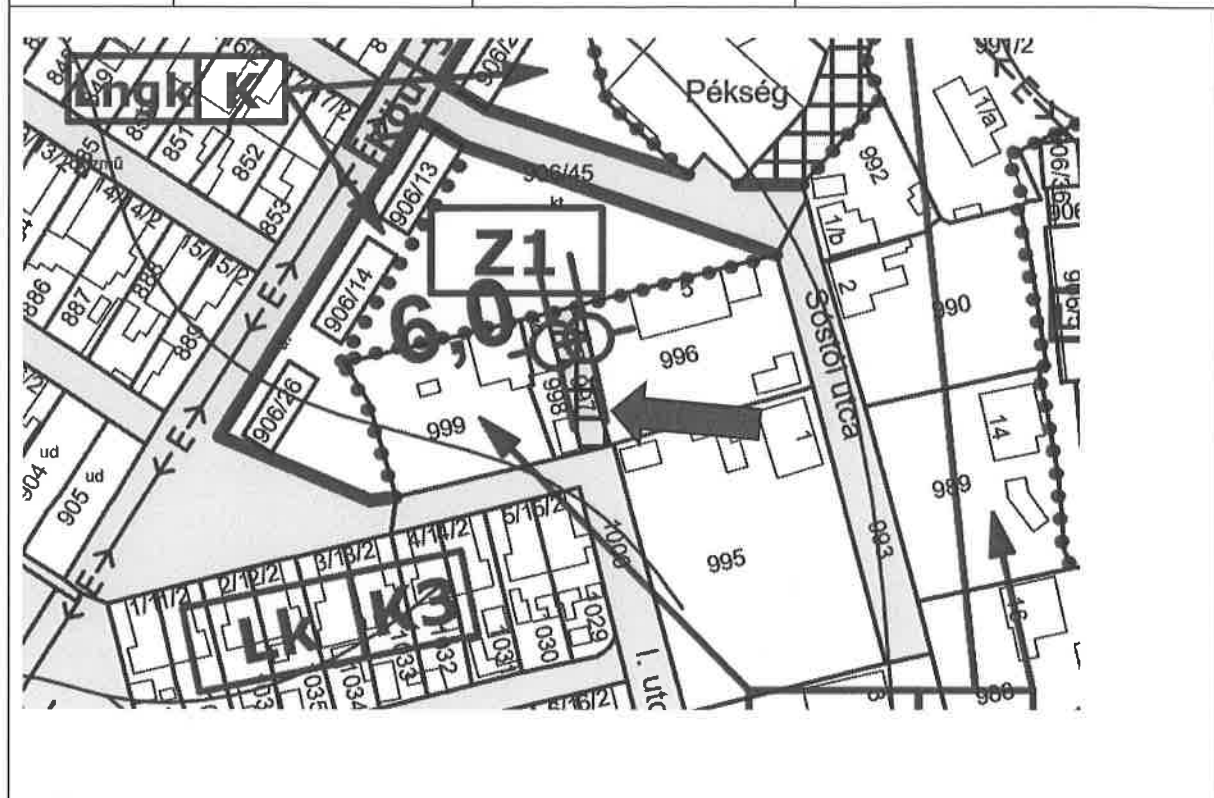
Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
2.	Lakatos Zoltán	Indítványozó kéri, hogy a Komló, Iskola utca 44. sz. 2581 hrsz.-ú, tulajdonában lévő ingatlan melletti önkormányzati tulajdonú zöldterületi sáv megvásárlásához a zöldterületi sávot soroljuk a lakótelekkel azonos övezetbe.	A Komló, Iskola utca 44. sz. 2581 hrsz.-ú ingatlan melletti, Komló 2580 hrsz.-ú ingatlanon, az egykori postaépület mellett van biztosítva a gyalogos átkelés a Kaszárnya patak felett lévő gyalogos-hídon, továbbá a patak mellett húzódó vasúti pályán gyalogos átkelőhely van kiépítve, a Mecsekjánosi Fő utcán található autóbuszmegállóhoz és bolthoz. A 2580 hrsz.-ú ingatlan azonos besorolással bír a mellette lévő lakótelekkel, azonban a fennálló gyalogos-közlekedési útvonal okán nem javasolt a telket elidegeníteni.



Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
3.	Kékesi Andrea Komló, János P. utca 2776 hrsz.-ú ingatlan	Indítványozó vásárolni kíván a tulajdonában álló Komló, János P. utca 2776 hrsz.-ú ingatlan mellett található 2776 hrsz.-ú helyrajzi számú úton lévő mérlegház épület területet, melyet jelenleg is bérel az önkormányzattól.	A Komló 2776 hrsz.-ú úton lévő mérlegház épület területének lakóövezetbe történő átsorolása az út úrszelvényének szűkítésével jár, mely egy esetleges távlati út és közműfejlesztés akadályát képezheti.



Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
4.	Sáfrány Balázs Komló Községi lakos	Indítványozó a tulajdonában lévő lakóövezeti besorolású Komló 996 hrsz.-ú telek melletti 997 hrsz.-ú köz-t kívánja megvásárolni.	A köz alkalmas jövőbeli közműlétesítési, csapadékvízvezetési műtárgyak létesítésére, jelenleg csapadékvízvezetési, gyalogos közlekedési funkciót is ellát, az ingatlan forgalomképes övezetbe sorolása, és elidegenítése ezért nem javasolt.



KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

KOMLÓ

VÁROSHÁZTÉR 3.

7300

KERSITY ANTAL

VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

Tisztelt Főépítész Úr!

TÁRGY: Kérelem

7300 K. 16. T. 3623/3

Telekhatár rendezés

Helyrajzi szám: 3623/3

Nagy Katalin Komló [REDACTED] lakos az alábbi kéréssel fordulok Önhöz.

A fenti cím alatt található ingatlant 1986-1988 között építettük. A közterületnél lévő kapu 2008-ban készült.

Ez a kapu a kizárólagos tulajdonomban van.

Szomszédom, [REDACTED] mindig is vitatta a telekhatár pontosságát a 3623/4 sz. telek tulajdonosaival.

Igazságügyi szakértőt kért fel a telekhatár kimérésére. 2024. 02. 19-én a mérést elvégezték.

A telekhatár kijelölése alkalmával kiderült, hogy a 3623/3 telek kimérése egy pontján nem volt pontos a kitűzés 1985-ben.

(A kapu építésekor a telekhatárt levert karóhoz és a 3623/2 telek tulajdonosainak kerítéséhez igazítottuk.)

Ez a pont a kapum egyik oszlopa, ami jelenleg közterületen van. (1,5 m) A közterület a Komló

Polgármesteri Hivatal tulajdonában van.

Szóbeli egyeztetés során azt az információt kaptam, hogy a szóban forgó területet elbirtokoltam, mivel a kapu elhelyezésére 15 évvel ezelőtt került sor és azt folyamatosan háborítatlanul használjuk.

Felkerestem Kispálné Salamon Évát, annak érdekében, hogy a lehető legjobb megoldást megkeressük.

A felvázolt lehetőségek közül a telekhatár módosítása látszik a legmegfelelőbbnek, amit a későbbiekben megvásárolnánk.

Mellékletben csatolom a kapuról készült képet, ahol az igazságügyi szakértő jelölése látható.

Kérem, hogy a telekhatár módosításra vonatkozó kérésemet támogassa, a városrendezési terv keretében.

2024. 04. 16.

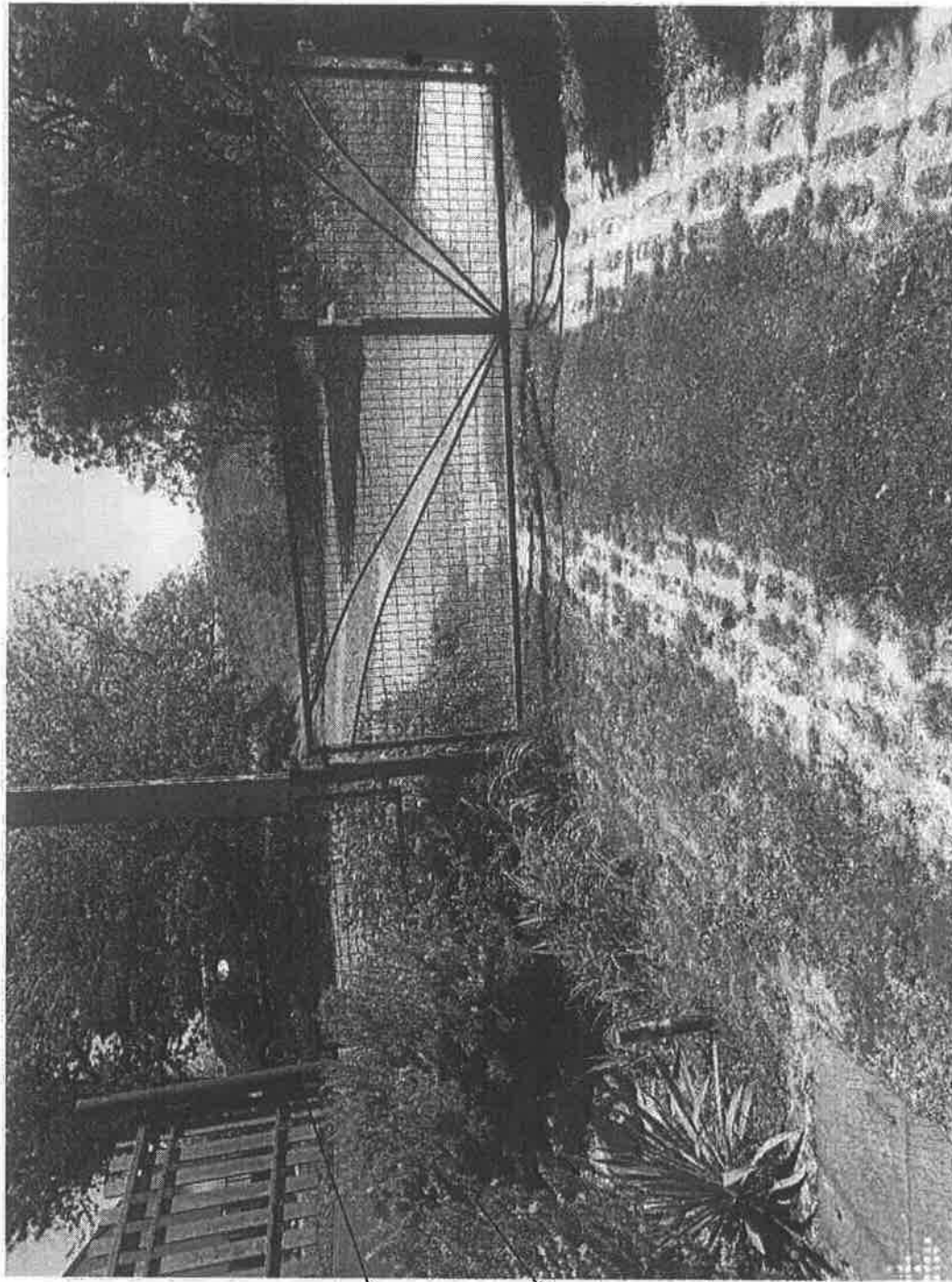
[REDACTED]
Nagy Katalin

3623/302-1220

Átvette:

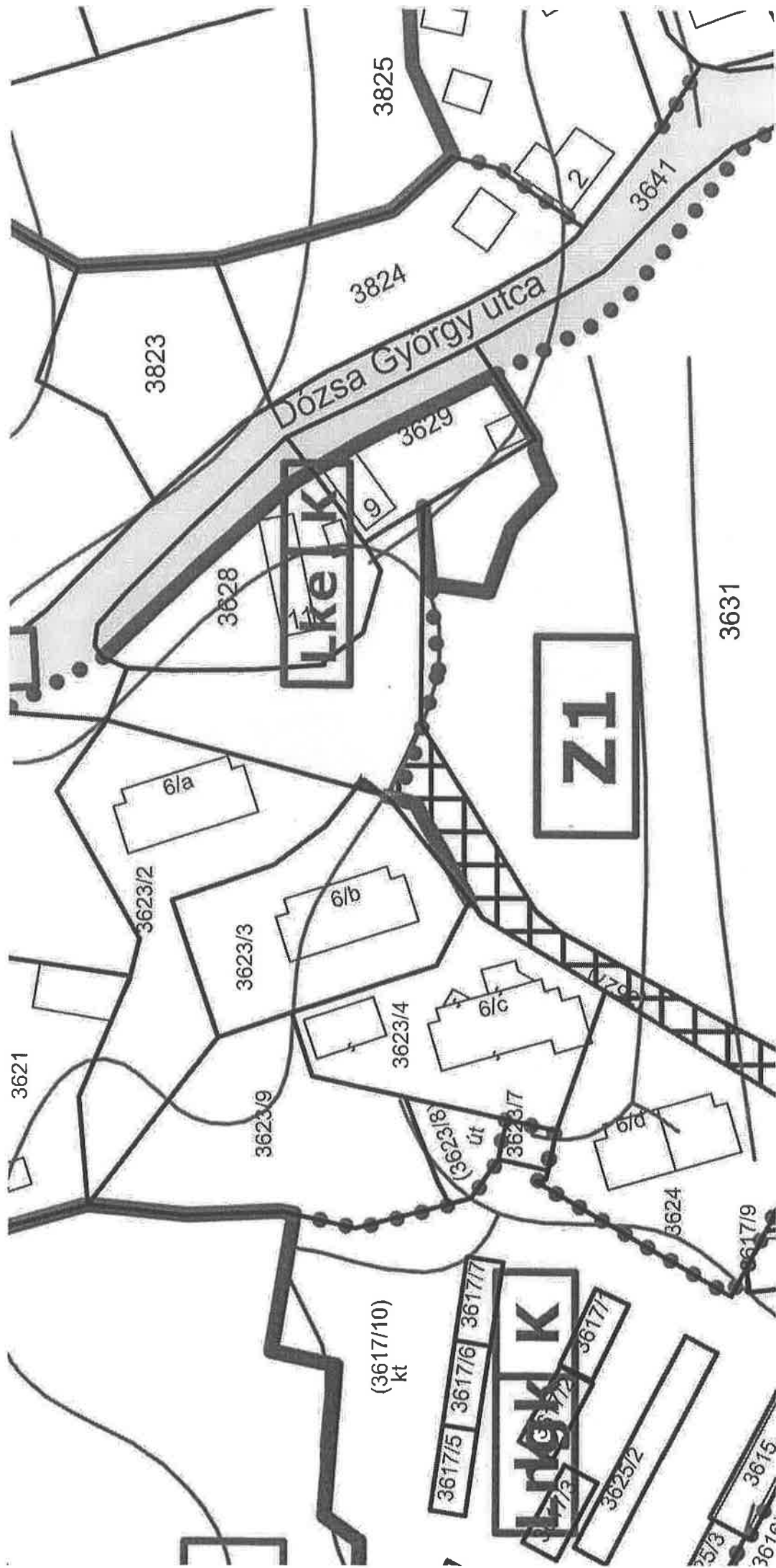
Dátum:

KOMLÓ TÁNCICS MIHÁLY U 6/B KAPU



A mérés alapján
a kapu oszlopa
1,5 m-l
telekhatáron
kívül van

A nyíl mutatja
az igazságügyi
földmérő
mérés pontját.



Kersity Antal

Feladó: Zoltán Lakatos
Küldve: kedd 2024. január 9 18:19
Címzett: foepitesz@komlo.hu
Tárgy: Terület vásárlás

Üdvözlöm,

Tavaly jutottunk hozzá az [REDACTED] (Hrsz: 2581) ingatlanunkhoz. Van mellette egy önkormányzati zöldterületi sáv, a járdáig, ami kb 3,5x30 méter, amit meg szeretnénk venni.

Ez a sáv a 2580 hrsz része.

Szeretnénk kérni, hogy módosítsa ezt az övezetet úgy, hogy meg tudjuk vásárolni.

További szép napot!

Tisztelettel,
Lakatos Zoltán

φ

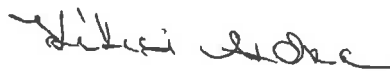
Tisztelt Hivatal!

Alulírott Kékesi Andrea 7300 Komló, [REDACTED] alatti lakos azzal a kéréssel fordulok a Komló Város Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat), hogy az általam az Önkormányzattól bérelt Komló 2776 hrsz-ú ingatlanon található „mérlegház” és hozzá tartozó terület meg kívánom vásárolni.

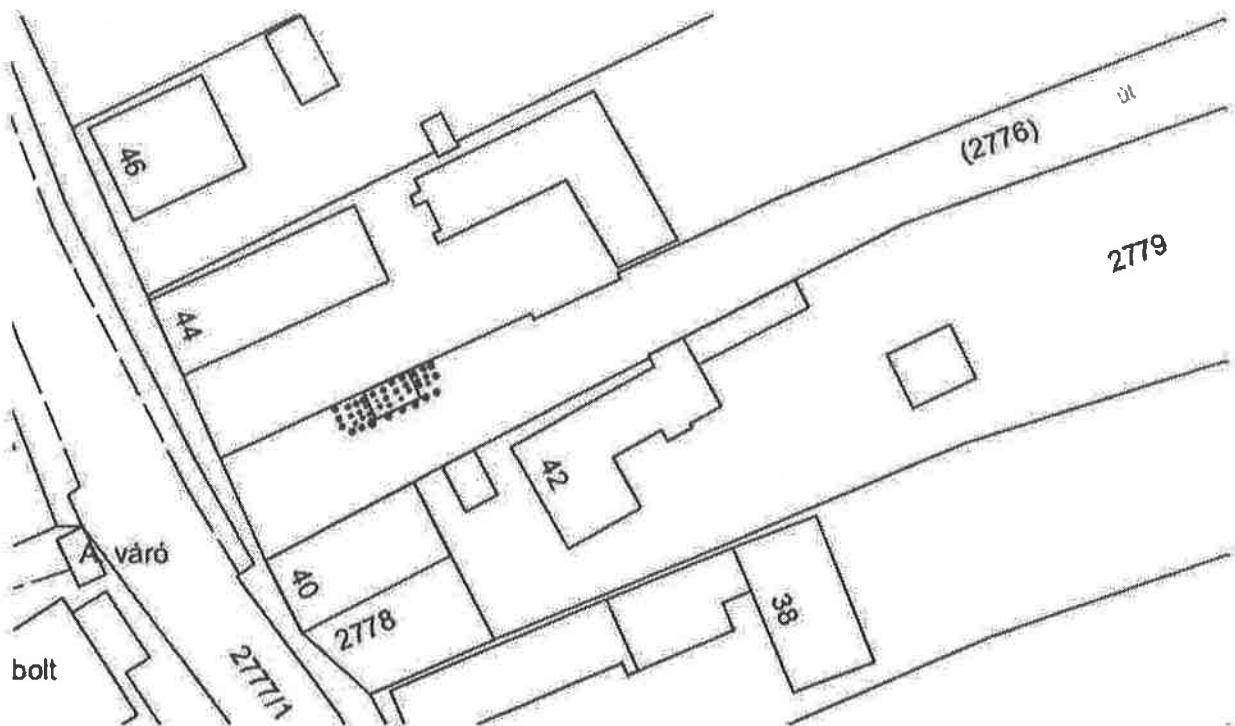
Kérem, tisztelt Főépítész Urat, hogy az ügyben eljárni szíveskedjenek.

Komló, 2023. 02. 06.

Tisztelettel:



Kékesi Andrea



7122 -> 4204/34 6. ?

Címzett: Komló Város Önkormányzata

Alulírott Sáfrány Balázs 7300 Komló, [REDACTED] alatti lakos azzal a kérrsel fordulok az önkormányzathoz, hogy a Komló 997 hrsz.-ú ingatlant, - mely jelenleg az érvényes rendezési terv szerint 6 méteres szélességgel jelzett, gyalogos közlekedésre szolgáló helyi egyéb út besorolású - meg szeretném vásárolni, mivel a Komló 996 hrsz.-ú ingatlan résztulajdonosa vagyok. A két telket egybe szeretném használni, de a Komló 997 hrsz.-ú telekre nem kívánok építeni, a két telket nem kívánnám összevonni.

Ezért kérem, hogy a Komló 997 hrsz.-ú ingatlant olyan beépítésre nem szánt övezetbe sorolják át a következő rendezési terv módosításánál, mely módosított övezet alapján már meg tudom vásárolni az ingatlant.

Kelt. Komló, 2022. 03. 08.

Sáfrány Balázs

Sáfrány Balázs

[REDACTED]

[REDACTED]

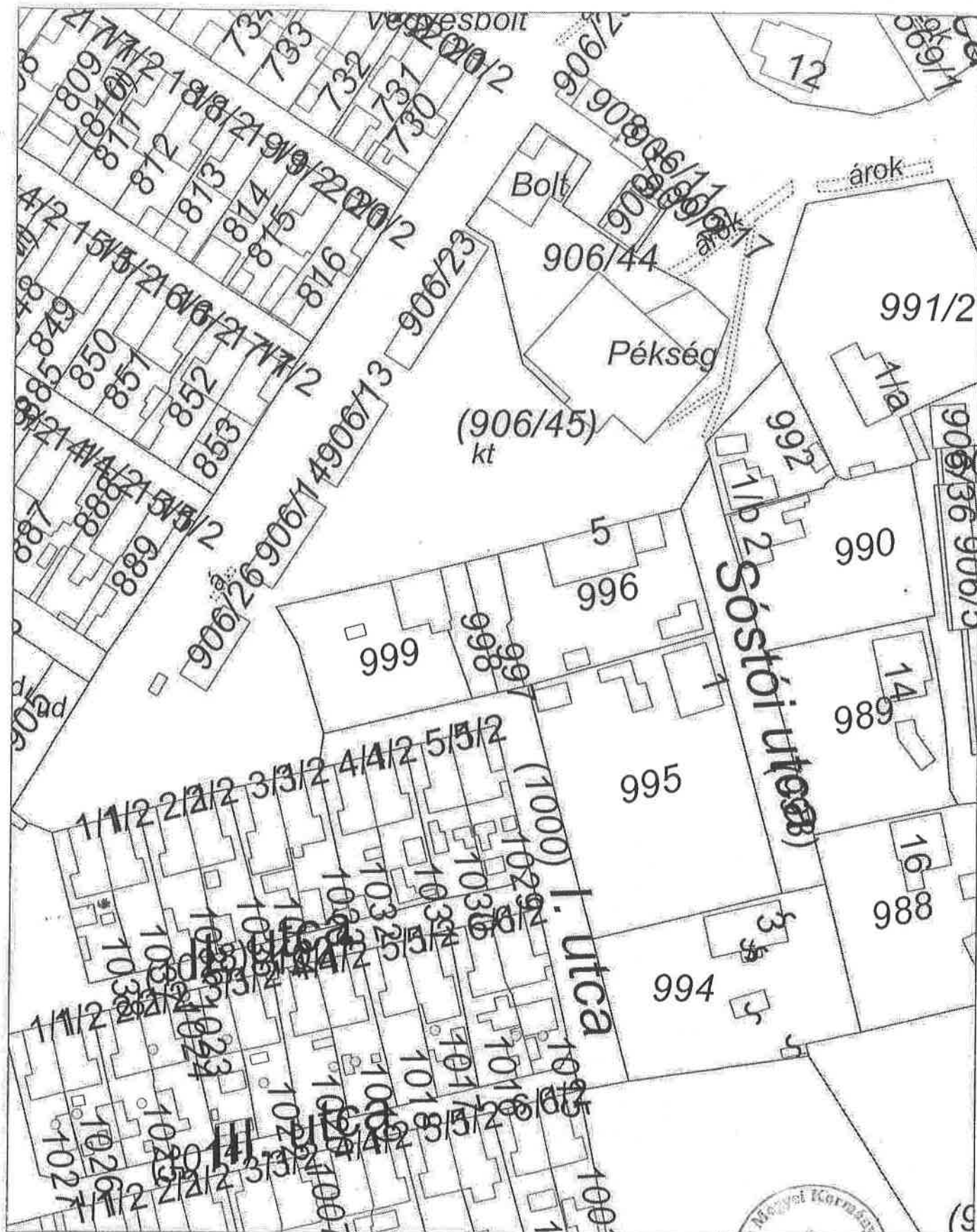
Szelvényszám: 14-121-321

Iktatószám: 1/232/2021

Vetület: EOVS

KOMLÓ, belterület 997

Méretarány: 1:1000



BAMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

Komló 7300 Komló Berek u. 3. Pf: 89.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1681190/6/2021

2021.09.29

KOMLÓ

Szektor : 53

Belterület 997 helyrajzi szám

7300 KOMLÓ Sóstói utca 997 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

142 (m2) törlesztő határozat: 34057/2013.07.02

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

adózási ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alrészlet adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.Fill.

Kivett beépítetlen terület

0

142

0,00

2. bejegyző határozat: 34974/2003.06.06

Bányatelek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 30735/1997/1996.01.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 33011/1994/1993.12.27

törlesztő határozat: 30735/1997/1996.01.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MECSEKI Bányavagyon-Hasznosító Zártkörűen Működő Rt. "VEGELSZÁMOLÁS ALATT"

cím: 7629 Pécs Dobó István utca 89.

törzsszám: 11008920

2.0. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30735/1997/1996.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7300 KOMLÓ Városház tér 3

törzsszám: 15724100

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34057/2013.07.02

Önálló szöveges bejegyzés épület leírásának

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. számú melléklet – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés

Komló város településrendezési eszközének a zöld belváros és a beadott önkormányzati pályázatok megvalósíthatósága kapcsán, valamint a beérkezett lakossági módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő 2025. évi I. számú módosítása

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább	munkarész szükségessége
a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	szerkezeti terv bemutatásával teljesül, külön ábrázolni nem szükséges
b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	átnézeti térképen bemutatni szükséges
c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:	munkarész szükségessége
d) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	szükséges.
e) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	szükséges.
f) Területrendezési követelmények	szükséges
g) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos tervek vizsgálata szükséges
h) A település demográfiai helyzete	nem szükséges.
i) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	szükséges.
j) A település gazdasága	nem szükséges.
k) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges.
l) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	hatályos tervek vizsgálata szükséges
m) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
n) Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is	nem szükséges.
o) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
p) Közlekedés	szükséges
q) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
r) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

s) Légitársasággal érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával	nem szükséges.
t) Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával	szükséges

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.


Kersity Antal
 Komló Város Főépítésze

4. számú melléklet - alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés

Komló város településrendezési eszközének a zöld belváros és a beadott önkormányzati pályázatok megvalósíthatósága kapcsán, valamint a beérkezett lakossági módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő 2025. évi I. számú módosítása

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:	munkarész szükségessége
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b) Településrendezési javaslat	szükséges
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	amennyiben a tervezett fejlesztés során a táj, a zöld infrastruktúra érintettsége meghatározóan érintetté válik, szükséges
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Az útfejlesztéshez kapcsolódó változások bemutatása szükséges
f)) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	meglévő elemek érintettségének vizsgálata szükséges
g) A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	jogszabályi előírás szerinti esetben szükséges
j) A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül	nem szükséges
j) Környezeti értékelés	a környezet védelméért felelős szervek véleményétől függően

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.


Kersity Antal
Komló Város Főépítésze