KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2024. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN
ELFOGADÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő: Komló Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2025. MÁRCIUS

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

SCHLITT RENÁTA OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2025. MÁRCIUS

Megrendelő: Komló Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: IRODA@5TERVKFT.HU

TARTALOMJEGYZÉK

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 4
1.1. ELŐZMÉNYEK 5
1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA 6
1.3. A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN BEMUTATÁSA, INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK 9
1.4. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE 13
1.5. TERVI ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE 14
1.6. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS 15
1.7. TERÜLETRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT 15
1.7.1. Hatályos településrendezési eszközök 15
1.7.1.1. Településszerkezeti terv 15
1.7.1.2. Helyi építési szabályzat 16
1.7.2. Hatályos településképi rendelet 19
1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA 19
1.9. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE 20
1.10. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA 20
1.11. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT 20
1.12. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA 21

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 23
2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA 24
2.1.1. Településszerkezeti terv 24
2.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 26
2.2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT 27
2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT 28
2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT 28
2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK 29
2.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA 29
2.7. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 30
2.7.1. Térségi területfelhasználások 31
2.7.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások 31
2.7.3. Országos, kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó előírások 34
2.8. BIOLÓGIAI-AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS 48

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 49
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE 50
3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE 53

MELLÉKLETEK 56
1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS 57
2. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL (HIVATALI KAPU) 58
3. MELLÉKLET – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI 59
4. MELLÉKLET – A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZT LEZÁRÓ HATÁROZAT 60
5. MELLÉKLET – ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY ÉS JEGYZŐKÖNYV 61

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. ELŐZMÉNYEK

Komló Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 2. számú módosítása egy módosítási indítványt tartalmaz. A módosítás célja a Komló 1520/29 és 1520/33 hrsz-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez szükséges szabályozási környezet kialakítása. A módosítás során a 1520/5 és 1520/6 hrsz-ú ingatlanokon új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az emiatt szükséges csereterületként, ahol már kijelölt beépítésre szánt területből visszalépés történik, a 3918/10 hrsz-ú ingatlan kerül kijelölésre.

A módosítás meglévő telephely bővítése miatt szükséges, alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nem jár a település fő szerkezetét befolyásoló elemek megváltoztatásával.

Komló város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- *Komló Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 177/2010. (XII.17.) számú önkormányzati határozata a város Településszerkezeti Tervéről (továbbiakban: TSZT)*
- *Komló Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 28/2012. (XII.15.) számú önkormányzati rendelete a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról (továbbiakban: HÉSZ)*

Komló város Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékára vonatkozó **településfejlesztési döntését a 83/2024. (VII.8.)** határozatban (1. melléklet) fogalmazta meg, melyben az érintett ingatlanokat kiemelet fejlesztési területté nyilvánította. A módosítás során a településszerkezeti terv, a belterület szabályozási terv és a helyi építési szabályzat változik.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása okán, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 68.§ (1) b) pontja* alapján **egyszerűsített eljárásként** kívánja lefolytatni. Az egyszerűsített eljárás speciális szabályait a Korm. rend. 68.§ (2) bekezdése tartalmazza, míg az eljárás általános szabályait a Korm. rend. 62-67.§ szakasza határozza meg. Ezek alapján az eljárás a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló szakasszal indul, mely az E-TÉR felületén kívül, Hivatali kapun keresztül kerül egyeztetésre. Az eljárás E-TÉR-ben történő elindítását megelőzően szükséges a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése a várható környezeti hatások tekintetében. Egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adhatnak véleményt a szakasz megindításától számított 10 napon belül. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges dönteni (véleményezési szakaszt lezáró ök. döntés). Ezt követően indítható el a záró szakasz az E-TÉR-ben, ahol az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és az E-TÉR felületén a záró szakasz keretén belül egyeztető tárgyalást hív össze a szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül. Az állami főépítész záró szakmai véleményét az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül kiadja. A kiadott záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt az önkormányzat.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2022. (IX.30.) önkormányzati rendelete rögzíti, melyet a város jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Az Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Az Önkormányzat lefolytatta a környezeti értékelés szükségességére irányuló eljárási szakaszt. A beérkezett vélemények alapján egyik illetékes államigazgatási szerv sem tartja szükségesnek a települési környezeti értékelés elkészítését. Ennek megfelelően jelen módosításhoz kapcsolódóan nem készül települési környezeti értékelés.

Az Önkormányzat lefolytatta a véleményezési szakaszt, mely során a partnerek adhattak véleményt, azonban az eljárási szakasz során nem érkezett partneri vélemény. A Képviselő-testület a 13/2025. (II.20.) határozatában zárta le a véleményezési szakaszt.

A záró véleményezési dokumentáció alapján az illetékes Állami Főépítészi Iroda 2025.03.18-án megtartotta az egyeztető tárgyalás és BA/40/00216-21/2025. számon kiadta a záróvéleményét, mely alapján a terv jóváhagyható. Jelen dokumentáció a módosítások jóváhagyáshoz szükséges anyag.

1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRE IRÁNYULÓ SZAKASZ

A környezeti értékelés szükségességégével kapcsolatos, illetve a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése irányuló eljárási szakasz az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet* előírásai alapján megtörtént. Az alábbi táblázatban ismertetésre kerül a megkeresett államigazgatási szervek listája, illetve összegzésre kerülnek a beérkezett válaszok:

Hivatal	Szakterület	Ügyiratszám/ Dátum	Ügyintéző
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály	a környezetvédelemre kiterjedően	480-13/2024.	P. László Erika
ÉSZREVÉTEL Települési környezeti értékelés benyújtását nem tartja szükségesnek.			
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	természet- és tájvédelemre kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	BA/NEF/00863-2/2024	Szabó-Kiss Adrienn
ÉSZREVÉTEL Közegészségügyi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi	30401/1202-1/2024. ált.	Plávics Annamária

Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	és mennyiségi védelmére kiterjedően		
ÉSZREVÉTEL A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.			
Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Pécs	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Komló Város Jegyzője	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	az épített környezet védelmére kiterjedően	BA/40/01128-2/2024.	Kiszely Szabolcs
ÉSZREVÉTEL Környezeti értékelés lefolytatását nem tartja szükségesnek. A véleményezési dokumentáció készítéséhez felhívja a figyelmet arra, hogy az anyaghoz kerüljön csatolásra a kiemelet fejlesztési területté való nyilvánításról szóló Kt. döntés, a főépítészi feljegyzés és az annak elfogadásáról szóló döntés. A véleményezésre szánt anyagnak legyen része a partnerségi egyeztetés lefolytatásának dokumentálása. Felhívja a figyelmet, hogy a módosítást legalább telektömbre kell készíteni.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	erdővédelemre kiterjedően	BA/52/07973-2/2024	Felső-Nemesné Tóth Marianna
ÉSZREVÉTEL Megállapítja, hogy a módosítással értintett ingatlanokon az Adattárban nyilvántartott erdőterületek nem találhatók. Megállapítja, hogy erdővédelem tekintetében környezeti értékelés készítése nem szükséges.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	talajvédelemre kiterjedően	BA/54/02289-2/2024.	Balla Attila Péter
ÉSZREVÉTEL Talajvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak környezeti vizsgálat lefolytatását.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően		

Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály	a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal		
Véleményt nem küldött.			
Szabályozott Tevékenységes Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően	SZTFH-BANYASZ/12942-2/2024	Horváth Henrietta
ÉSZREVÉTEL Földtani és ásványvagyon védelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.			
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően	BP/NEF/05896-2/2024.	Kovacsikné Orosz Éva
ÉSZREVÉTEL Tájékoztat, hogy a településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben véleményezési jogkörrel nem rendelkezik.			
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően	BP/2602/00038-2/2025	Molnár Ádám
ÉSZREVÉTEL Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. Megállapítja, hogy a 1520/5, 1520/7 és 1520/33 hrsz-ú ingatlanok területén a 24806 azonosító számú Mecsekfalui út régészeti lelőhely található. Felhívja a figyelmet, hogy a további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes örökségvédelmi hatósás állásfoglalását ki kell kérni.			
Nemzeti Népegészségügyi Központ	kémiai biztonságra kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			

A megkeresésre adott válaszok alapján egyik illetékes államigazgatási szerv sem tartja szükségesnek a települési környezeti értékelés elkészítését. Ennek megfelelően a Képviselő-testület dönt arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan nem készített települési környezeti értékelést.

1.3. A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN BEMUTATÁSA, INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

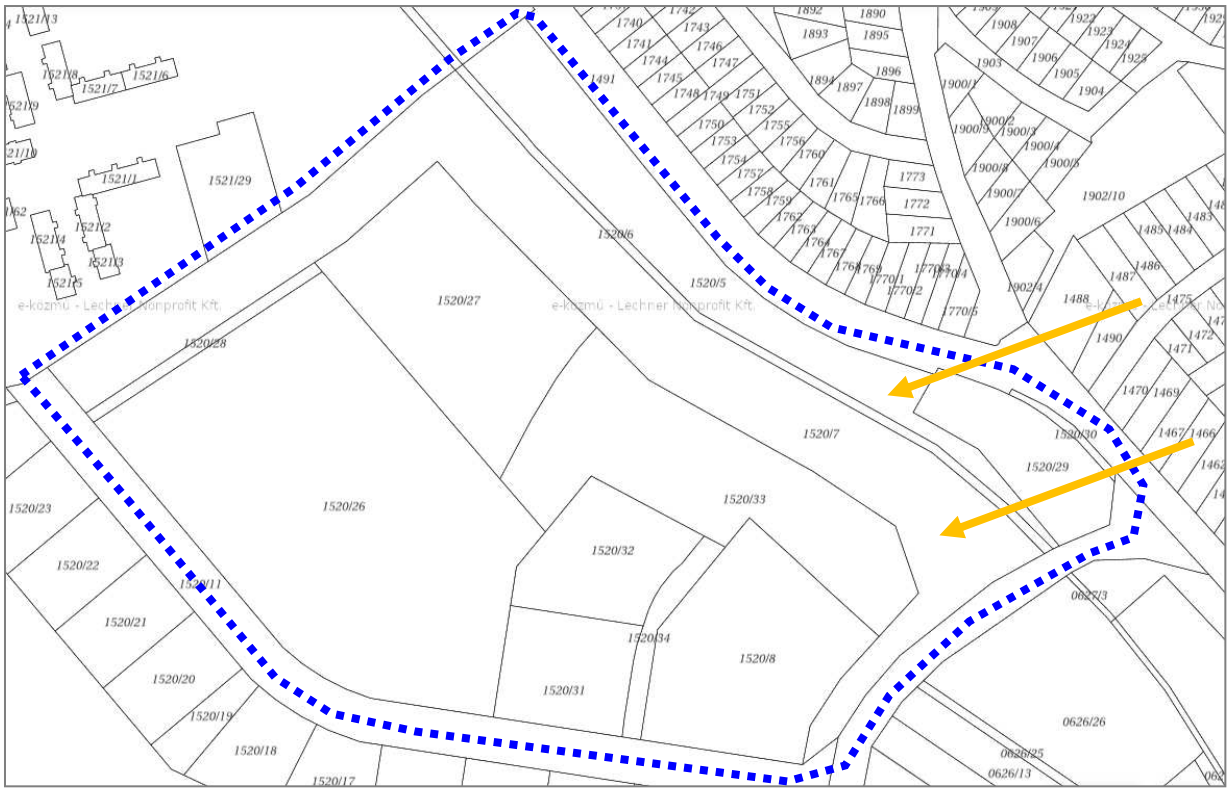
A módosítással érintett helyszínek Komló város belterületén, Körtvélyes és Dávidföld településrészek között helyezkedik el, a Mecsekfalui úttól délre, délnyugatra haladó Mecsekfalui-mellékág vízfolyás két partján. A terület jelenleg beépítetlen, jellemzően növénnyel borított terület, ami gazdasági funkciójú telephelyek között fekszik.

A módosítási területek Komlón belüli elhelyezkedése (Ortofoto forrás: Google Earth)

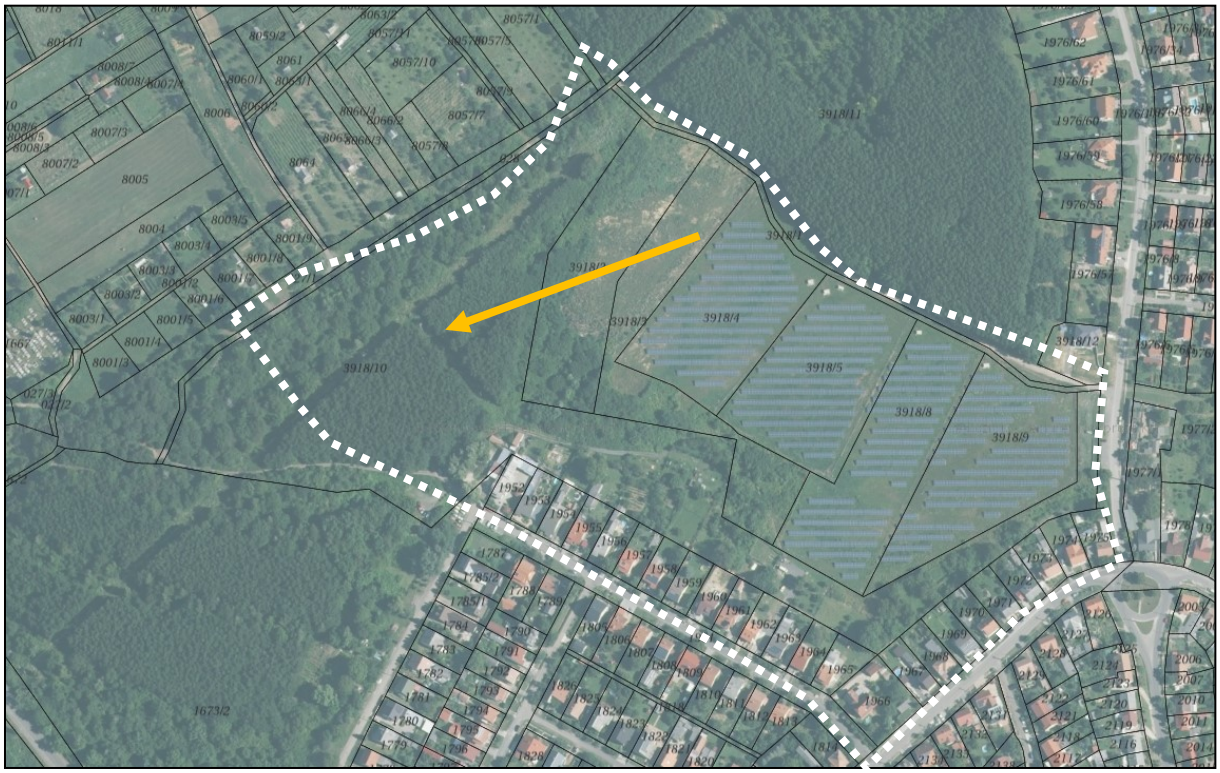
A módosítással érintett területek a természetben nem funkcionálnak zöldterületként, illetve a védelmi erdőterületbe sorolt, beerdősült területek nem tartoznak az OEA nyilvántartása szerint üzemtervezett erdőterületek közé, ellenben a csereterület egy jelentős része nyilvántartott erdő, melyet az alábbi térképkivágat igazol:

Kivágat az erdőtérképből, jelölve a módosítással érintett területeket
(Forrás: NÉBIH, Erdőtérkkép, 2024.10.16.)

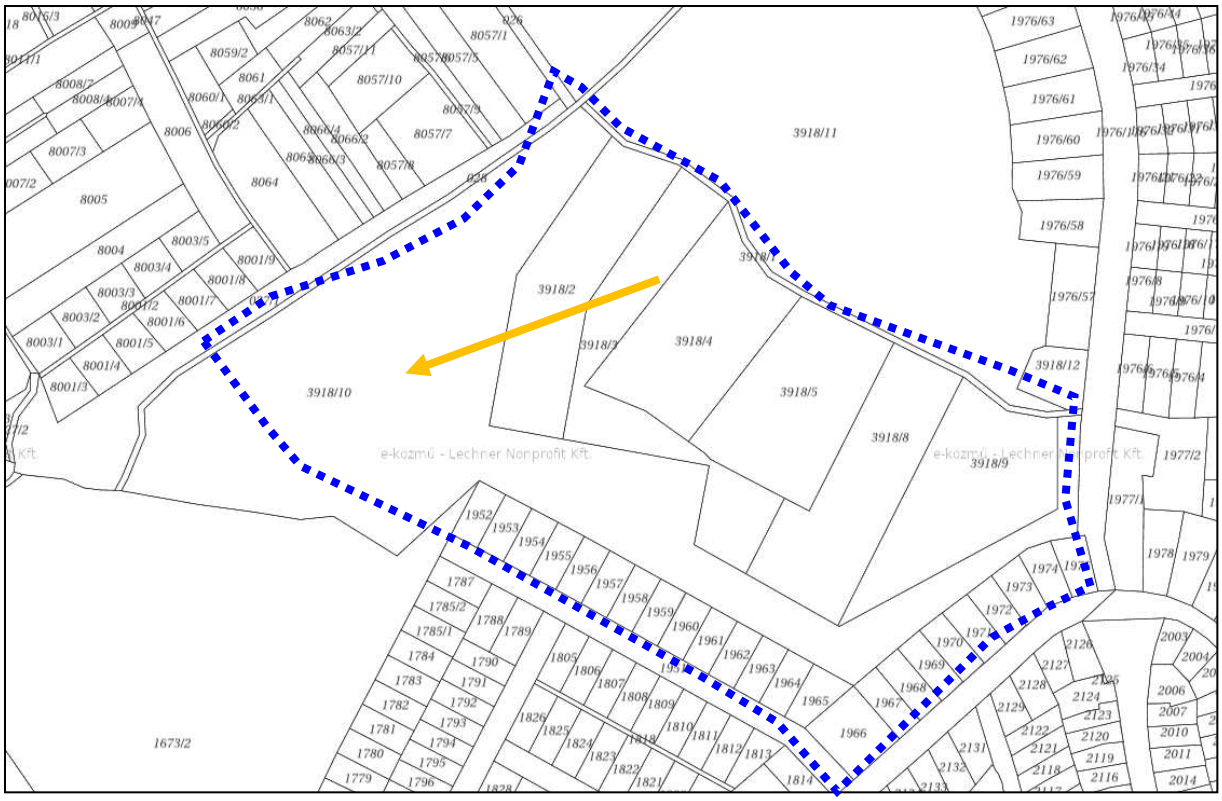
A módosítási terület lehatárolása (Ortofoto forrás: E-KÖZMŰ)



A módosítási terület alaptérképe (Ortofoto forrás: E-KÖZMŰ)



A csereterület kijelölésssel érintett módosítási terület lehatárolása (Ortofoto forrás: E-KÖZMŰ)



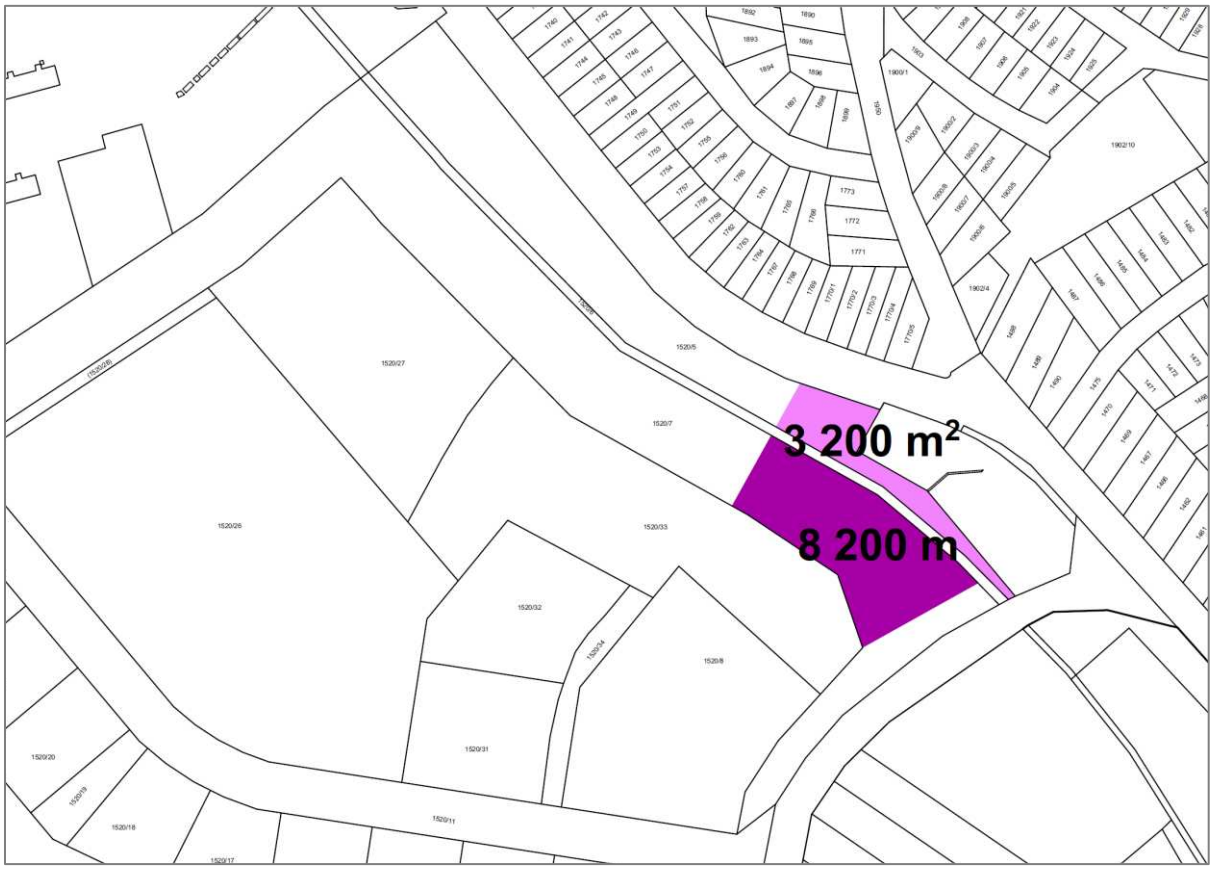
A csereterület kijelölésssel érintett módosítási terület alaptérképe (Ortofoto forrás: E-KÖZMŰ)

1.4. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE

A 1520/29 és 1520/33 hrsz-ú ingatlanokon működő gazdasági és ipari telephelyek fejlesztését, bővítését tűzte ki célul az ingatlanok tulajdonosa. A fejlesztési elképzeléseket az Önkormányzat támogatja. A tervezett fejlesztések a 1520/29 és 1520/33 hrsz-ú ingatlanokon már működő gazdasági tevékenységekhez kapcsolódnak, a meglévő telephelyek fejlesztését célozzák, nem cél új telephelyek kialakítását.

A tervezett beruházások megvalósításához a 1520/5 hrsz-ú 6261 m2 nagyságú „parkerdő” megnevezésű ingatlanból 3200 m2 nagyságú területet szükséges kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolni, míg a 1520/7 hrsz-ú 41.465 m2 nagyságú „parkerdő” megnevezésű ingatlanból 8200 m2 nagyságú területet szükséges ipari gazdagsági területbe átsorolnia tervezett területbővítésekhez.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével együtt, lakóterület fejlesztés céljára kijelölt, de igénybe még nem vett 3918/10 hrsz ingatlan területén pedig visszalépés, új erdőterület kijelölése történik a szükséges mértékben.



Új beépítésre szánt területek kijelölésének helyszínei

1.5. TERVI ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

A jelen módosítás során bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, azoknak megfelelően kerültek kialakításra. A módosítások kisebb helyi vállalkozói igények mentén történő változások, melyeknek településfejlesztési koncepcióban megjelenő vonatkozása nincs.

Jövőkép 2030	**Lakosainak munkát adó, élhető, értékeit tisztelő város, amelynek fenntartható a gazdasága, a társadalma és a környezete**		
Átfogó célok	**Kitörés a krízisből és az elzártságból**		
	A város és vonzáskörzete lakosságának munkát adó gazdasági központ	**Jó színvonalú, fenntartható lakókörnyezet, vonzó városközpont**	**Jövőjében bízó, nyitott, szolidáris fenntartható társadalom**
Részcélok	1. A város közúti megközelíthetőségének javítása, a munkába járás elősegítése	6. A lakótelepek komplex megújítása, a lakhatás költségeinek csökkentése	11. A népesség csökkenésének megállítása
	2. Új foglalkoztatók számára terület biztosítása, a meglévő gazdasági területek ellátási színvonalának emelése	7. Vonzó városközpont kialakítása	12. A szociális ellátó rendszer megerősítése, a változó igényekhez illesztése
	3. A K+F segítségével a térség adottságainak jobb kihasználása, a gazdaság többlábúságának megerősítése	8. A gépjármű közlekedés környezetterhelő hatásának csökkentése	13 A társadalmi integráció erősítése
	4. Beszállítói és foglalkoztatási együttműködés Péccsel	9. Átkötő és havária utak létesítése	
	5. Hatékony városüzemeltetés	10. Egységes a környező erdőkhöz kapcsolódó színvonalas zöldfelületi hálózatot kialakítása	

Komló településfejlesztési célrendszere
(forrás: Komló TFK, 2014)

A módosítás során olyan igények merültek fel, mely a „2. Új foglalkoztatók számára terület biztosítása, a meglévő gazdasági ellátási színvonalának emelése” részcél tudják segíteni a gazdasági fejlesztések megvalósíthatósága révén.

Komló területén további településfejlesztési koncepció által igényelt változások nem jelennek meg köszönhetően a korábbi előrelátó tervezésnek.

1.6. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

A tervezett módosítások jelentősen nem érintik a város gazdálkodását, nincsenek jelentős hatással a település üzemeltetésére. A módosítás során nem keletkezik olyan változás, ami a város gazdálkodására kiemelt hatást gyakorolna. Az Önkormányzati tulajdonban álló területek aránya minimálisan csökken, érdemi változást nem eredményez.

1.7. TERÜLETRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

1.7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

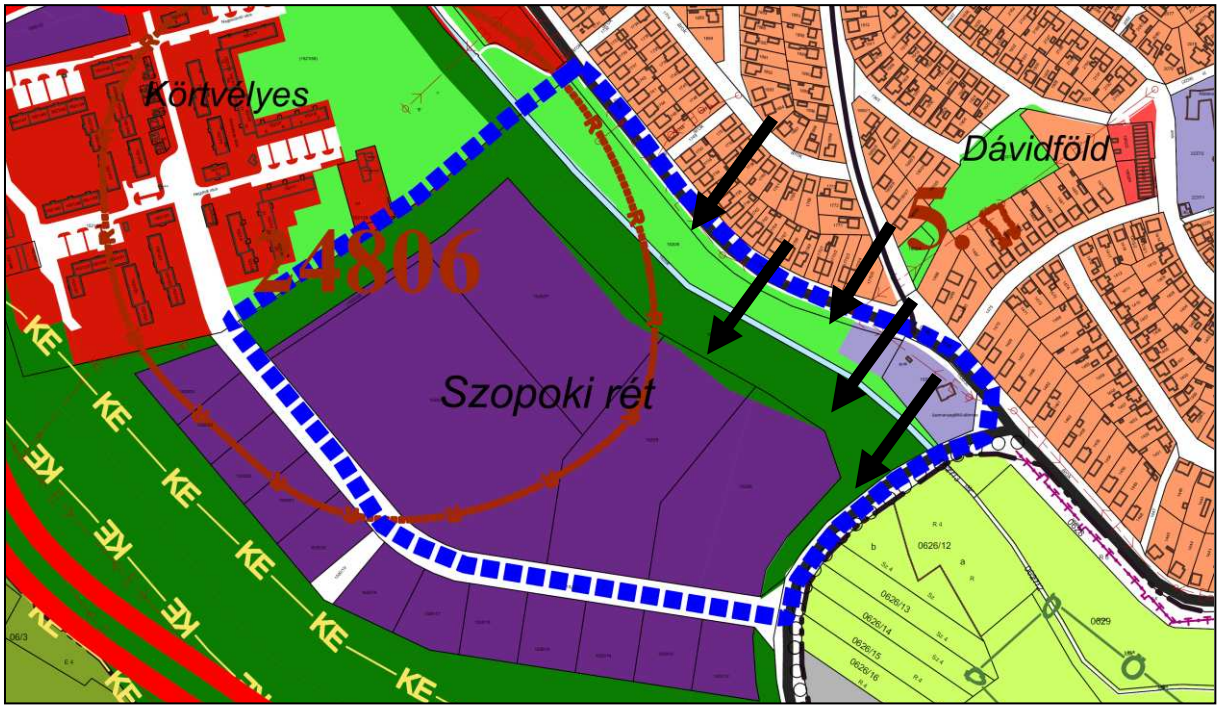
Komló város hatályos településrendezési eszközei, melyek a következők:

- *Komló Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 177/2010. (XII.17.) számú önkormányzati határozata a város Településszerkezeti Tervéről (továbbiakban: TSZT)*
- *Komló Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 28/2012. (XII.15.) számú önkormányzati rendelete a város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról (továbbiakban: HÉSZ)*

1.7.1.1. Településszerkezeti terv

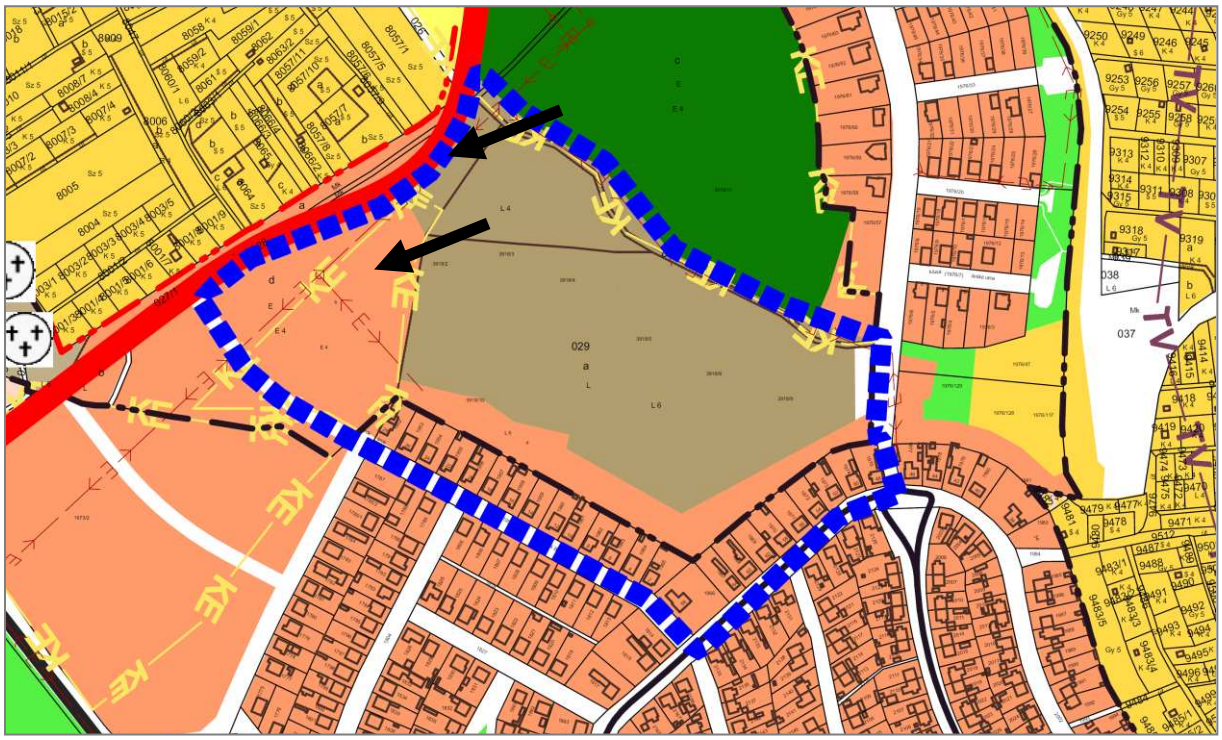
A módosítással érintett 1520/5 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terven zöldterület, míg a 1520/7 hrsz-ú ingatlan védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt. A területtől északra kertvárosias lakóterületek, illetve kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található, déli délnyugati irányból ipari gazdasági területek övezik, keleti irányból a Sikondai út másik oldalán rét és legelőterület határolja.

A hatályos településszerkezeti terv alapján a 24806 azonosító számú régészeti lelőhely érinti a módosítási területet, azonban a módosítással ténylegesen érintett területrészeket már nem érinti a régészeti lelőhely területe. A területen áthaladó vízfolyás karbantartási munkának elvégezhetősége érdekében a vízügyi szakági jogszabályok alapján a vízfolyás parti sávját szabadon kell hagyni. A területen egyéb védelmi vagy korlátozó elem nem található.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – jelölve a módosítási területet

A csereterületet a hatályos településszerkezeti terv kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja. A területtől északra különleges beépítésre nem szánt napelempark terület és védelmi erdőterület található, nyugati, északnyugati irányból kertes mezőgazdasági terület határolja, egyéb irányokból kertvárosias lakóterületekkel szomszédos.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – jelölve a csereterületet

1.7.1.2. Helyi építési szabályzat

A hatályos szabályozási terv a gazdasági területek bővítésével érintett ingatlanrészeket Z1 jelű zöldterület övezetbe és Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe sorolja.

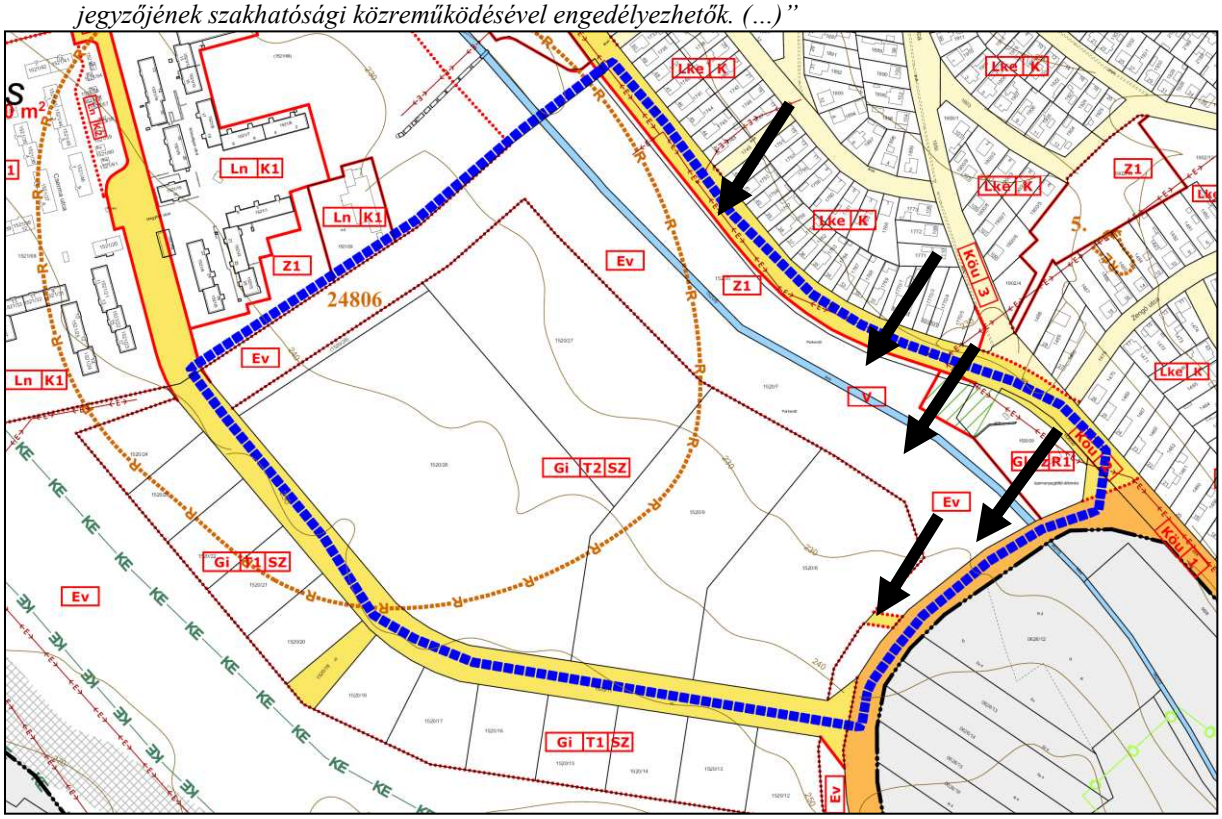
A **Z1** jelű övezetre az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

> ***„20. §*** *(1) A zöldterület fásított és részben növénnyel betelepített, járműforgalom elől elzárt közterület. A szabályozás alá vont területen lévő zöldterületek az alábbi övezetekbe sorolhatók:*
> *a) általános célú zöldterület **Z1***
> *b) speciális célú zöldterület **Z2***
> *(2) A zöldterületen belül a zöldfelületnek 75%-ot kell elérnie.*
> *(3) A Z1 jelű általános célú zöldterületen épület, építmény legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal helyezhető el.*
> *(4) A Z2 jelű speciális célú zöldterület a mecsekfalui szabadidőpark, a sikondai tó szigetének területét, a Juhász Gyula utca és a Móricz Zsigmond utca által közre zárt, valamint a Nagy László utca mentén található zöldterületet foglalja magában. E területen épület legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal helyezhető el.*
> *(5) Z2 jelű övezetben a Juhasz Gyula utca és a Móricz Zsigmond utca által közre zárt zöldterületen kilátótorony elhelyezhető, melynek építménymagassága maximum 30,0 méter lehet.”*

Az **Ev** jelű övezetre az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

> ***„21. §*** *(1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint*
> *a) gazdasági célú erdőterület **Eg***
> *b) védelmi célú erdőterület **Ev***
> *c) egészségügyi-turisztikai célú erdőterület **Ee** lehetnek.*

(2) A védelmi, gazdasági és egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőben a körzeti erdőtervben jóváhagyott fahasználati és erdőfelújítási módok engedélyezhetők. Ettől eltérő használati, felújítási módok az
erdészeti hatóság engedélyével, településvédelmi rendeltetésű erdők esetén az önkormányzat jegyzőjének szakhatósági közreműködésével engedélyezhetők. (…)"



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – jelölve a módosítási területet

A módosítás során az érintett ingatlanrészeknek a szomszédos **Gksz-R1 és Gi-T2-SZ** jelű építési övezetekbe történő átsorolása cél.

A Gksz-R1 és a Gi-T2-SZ jelű építési övezetekre az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

***10. §** (1)[63] A gazdasági területen az alábbi területek találhatók:*
*a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz***
*b) egyéb ipari gazdasági terület **Gi***
(2) A területek övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza. (…)
(6) Gksz-R1 övezetben csak lakókörnyezetet nem zavaró tevékenység folytatható.

Terület felhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb teleknagyság (m^2)	Beépítettség %	Építmény magasság (m)
	övezet	betűjele	sorszáma				
Gksz	-	R	1	SZ	2000	35	9,0
Gi	-	T	2	SZ	5000	50	12,5

A módosítás során a zöldterület északi határán haladó **Köu-2** jelű övezet is érintett, melyre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

*„**19. §** (1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:*
*a) országos mellékutak és városi főközlekedési utak övezete **KöU1***
*b) városi gyűjtő utak övezete **KöU2***
*c) egyéb kiszolgáló utak övezete **KöU3***
*d) nagyobb gépkocsi-várakozó területek övezete **KöU4***

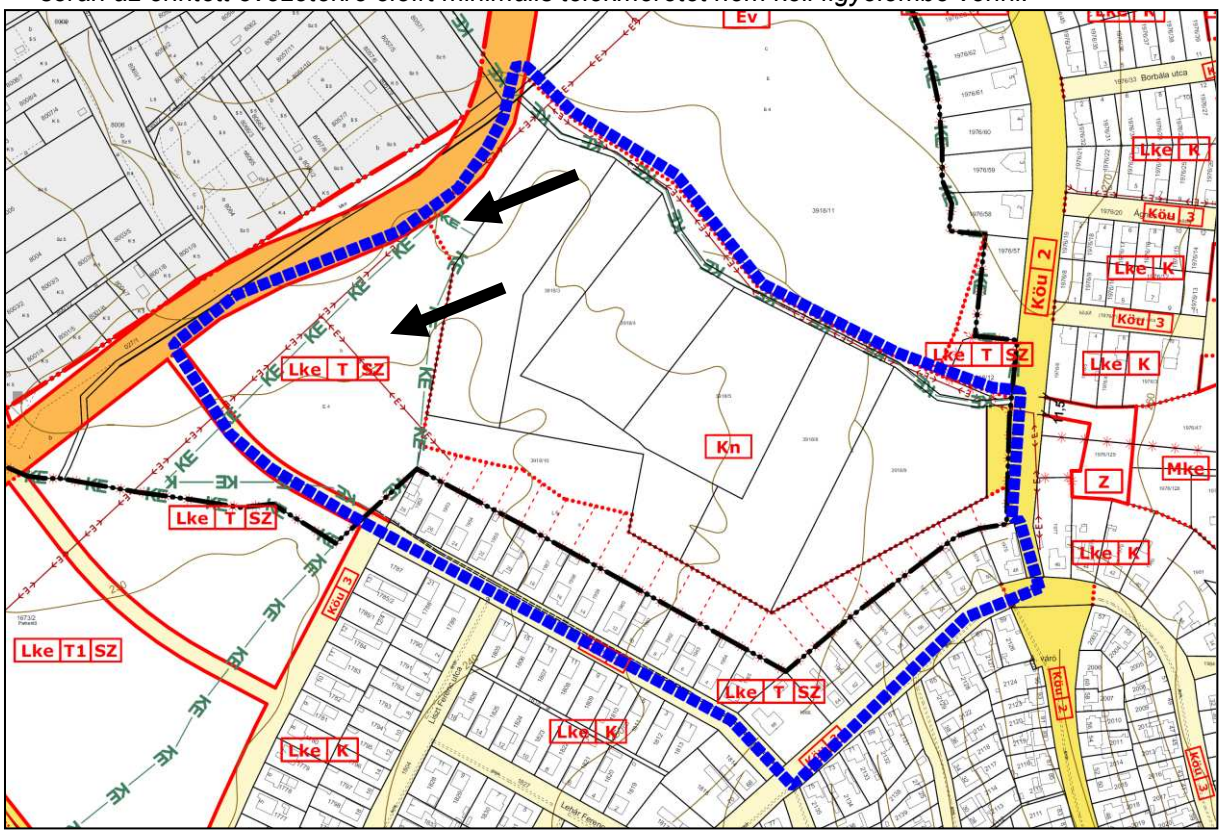
*e) sétálóutcák (csillapított forgalmú utak) övezete **KöU5***
*f) kötöttpályás közlekedés övezete **KöV***
*g)országos főút övezete **KöU0***

(…)

(4) Transzformátorállomás, gáznyomás-szabályozó építménye a területen elhelyezhető az illetékes műszaki biztonsági hatóság szakhatósági hozzájárulásával.

(…)

(8) A szabályozási terven szabályozási vonallal érintett tervezett közút területének kialakítása során az érintett övezetekre előírt minimális telekméretet nem kell figyelembe venni.”



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – jelölve a csereterületet

A csereterületet **Lke-T-SZ** építési övezetbe sorolt, melyre az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

***„7.§** (7) A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások:*
a) a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza
c) 1500 m² telekméret nagyságig kialakítható elhelyezhető rendeltetési egységek száma legfeljebb 2, 1500 m²feletti telekméret esetén legfeljebb 4 lehet.”

Terület felhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb teleknagyság (m^2)	Beépítettség %	Építmény magasság (m)
	övezet	betűjele	sorszáma				
Lke	-	T	1	SZ	900	30	6,0

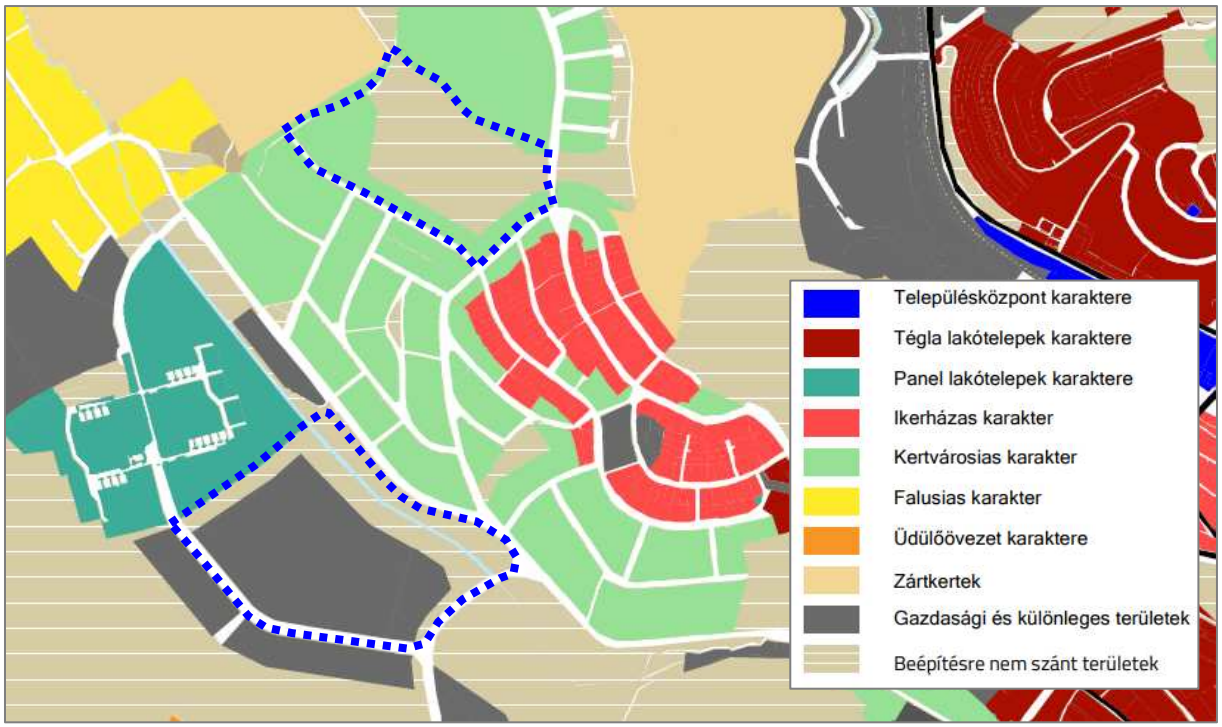
1.7.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2021 (I.28.) számú településképi rendeletének *(a továbbiakban: Tkr.)* 3. melléklete alapján a módosírással érintett terület Gazdasági és különleges területek, valamint Beépítésre nem szánt területek, míg a csereterület Kertvárosias karakter és Beépítésre nem szánt területek településképi szempontból meghatározó karakterű településrészbe sorolt.

A gazdasági és különleges területekre a Tkr. 23.§-a, a kertvárosias karakterű területekre a Tkr. 19.§-a, a beépítésre nem szánt területekre pedig a Tkr. 24. §-a fogalmaz meg előírásokat.

A településkép védelméről szóló rendeletben foglaltakat a módosítást követően is be kell tartani.

A módosításhoz kapcsolódóan a gazdasági és különleges területek, valamint a beépítésre nem szánt területek közötti határvonal pontosítása a Tkr, valamint a TAK vonatkozásában is szükséges.



Komló eltérő karakterű településrészei
(Forrás: TAK)

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

A módosítással érintett területek egyikén sem található országos vagy helyi jelenezőségű építészeti érték. Az 1. módosítási területen nyugati részét érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

A módosításnak az egyedi, vagy a területi kulturális értékeket érintő negatív hatása nem mutatható ki. A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban marad.

A módosítások a város épített értékeire nem gyakorolnak negatív hatást, azokat közvetlenül nem érintik. Az épített örökség megőrzését nem veszélyezteti a módosítás.

1.9. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE

A módosítás a település belterületén, beépítésre szánt területen, illetve annak közvetlen szomszédságában történik, kisebb módosításokat jelent, így Komló tájszerkezete, a komlói táj a módosítással közvetlenül nem érintett. A módosítással érintett területek tájképvédelmi terület övezetén belül helyezkednek el.

Komló teljes közigazgatási területe a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területébe tartozik.

A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat, Ramsari terület, Európa Diplomás terület, Bioszféra-rezervátum). A módosítási területet közvetlenül nem érinti sem országos, sem pedig helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

1.10. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA

Komló területén a zöldinfrastruktúra-hálózatot

- *a közterületeken található közparkok és közkertek (zöldterületek),*
- *a jelentős növényállománnyal rendelkező intézményi zöldfelületek,*
- *a magánkertek zöldfelülettel borított részei,*
- *a külterületi erdő- és mezőgazdasági területek és*
- *a vonalas zöldfelületi elemek (fasorok, erdősávok, zöldsávok, utak menti zöldfelületek)*

jelentik.

A város tagoltságában a környező erdők képezik a jelentős méretű összefüggő zöldfelületi rendszert, ezeket egészítik ki a városias jellegű közparkok, fasorok, az intézményi zöldfelületek, vízpartok, és a kertes mezőgazdasági területek. A település területe 46,55 km^2, a rendszeresen tisztított közterületek aránya folyamatosan emelkedett, 2013-ban 124 700 m^2 volt. Zöldterületek összesen 2 038 813 m^2 tesznek ki a település területéből, ami Komló közigazgatási területének 4,3 %-át jelenti *(Forrás: ITS I. kötet – Megalapozó vizsgálatok).*

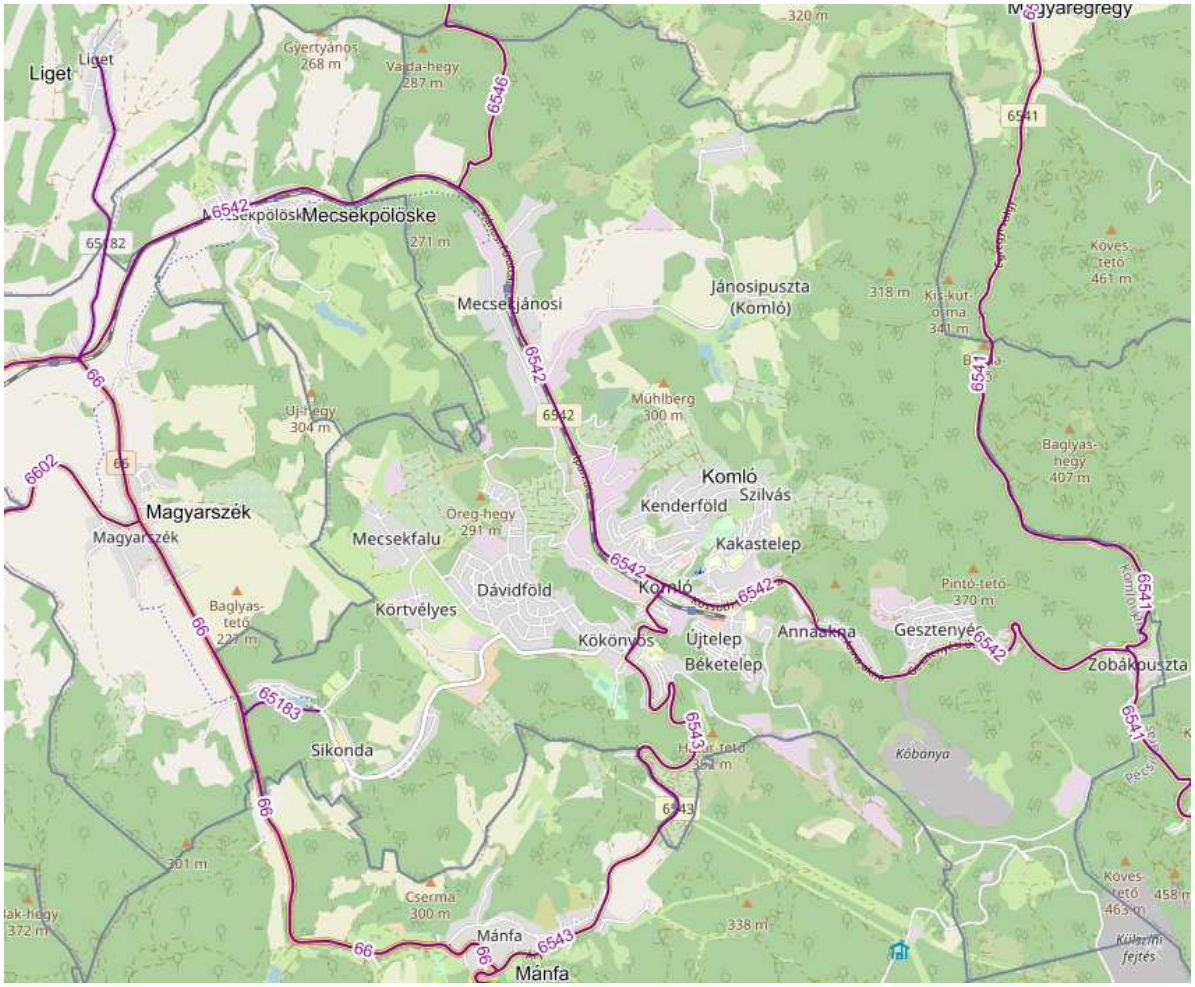
A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva alapvetően kedvező képet mutat. Ennek megőrzése kiemelten fontos szempont a településrendezési eszközök módosítása során.

1.11. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Komló közvetlenül csak helyi mellékutakon (négyszámjegyű) érhető el. A 6542 j. út és a 6543 j. úton keresztül érhető el a 66. sz. főút, így biztosított a város országos főúthálózati kapcsolata. A 6542 j. út közel 15 km hosszú és Komló városrészeit köti össze a 66. sz. főúttal. A 6543. j. út közel 7 km hosszú és szinté a 66. sz főútra biztosít rácsatlakozást.

Jelen eljárásban történő módosítások jellemzően Komló belterületét vagy a belterülethez közvetlenül kapcsolódó részeit érintik. A tárgyalt módosítási ügyek közlekedési területeket csak közvetve érintenek. Egyrészről a Mecsekfalui út tervezett, déli irányba történő szélesítése törlésre kerül a szabályozási tervről, mivel annak kialakítása már nem tervezett és közlekedési szempontból sem szükséges. Másrészről a már meglévő és a jelenleg kialakításra kerülő

gazdasági telephelyek megközelítését lehetővé tevő, a Sikondai útra történő rákötések kerülnek közlekedési területbe.

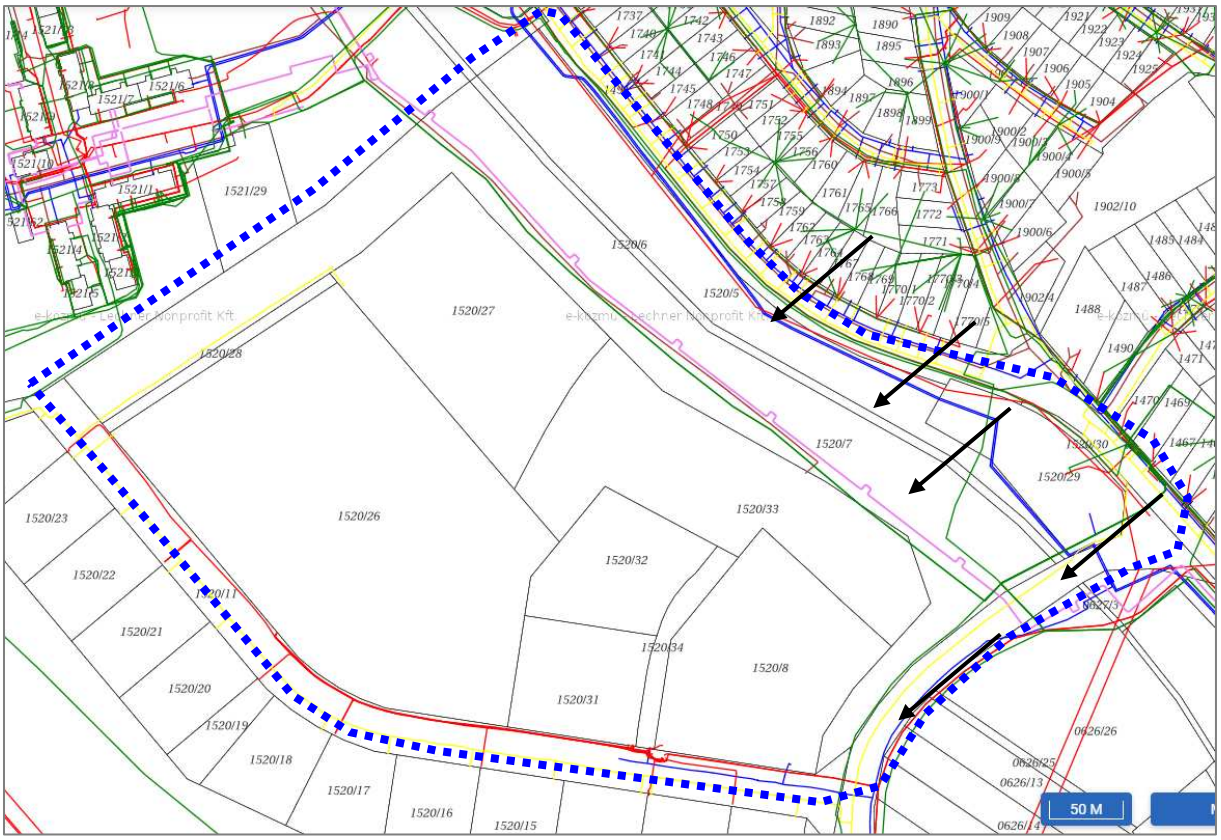


Komló országos közút- és vasúthálózati térképe *(Forrás: KIRA, 2024)*

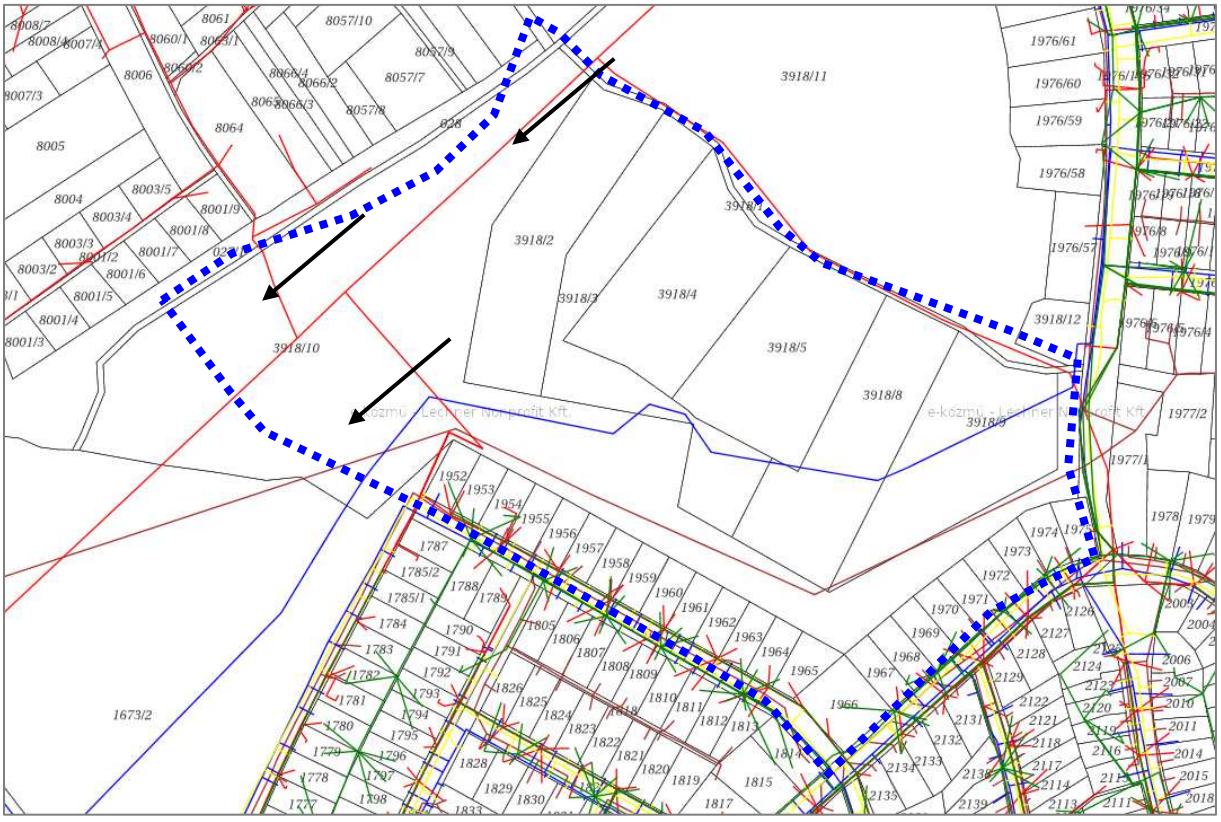
1.12. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

A módosítással érintett területek közműellátottsága jelenleg is megoldott.

Az alábbi kivágatokon kerül bemutatásra a módosítási területek jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágatokon a piros villamos energia, a kék vízellátás, a sárga szénhidrogén, a zöld távközlés, a rózsaszín a távhő, a bordó vonal a szennyvízelvezetés közműveinek nyomvonalát jelöli.



Az 1. módosítási terület közműtérkép részlete



A 2. módosítási terület közműtérkép részlete

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

2.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során a tervezett fejlesztések megvalósításához a 1520/5 hrsz-ú telek keleti részéből 3200 m^2 nagyságú terület zöldterületből kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. Szintén a telephely bővítés okán a 1520/7 hrsz-ú telek keleti részéből 8200 m^2 nagyságú terület védelmi erdőterületből ipari gazdasági területbe kerül. A két területsáv közötti vízfolyás, árok megmarad.

Ez összesen 11 400 m^2 új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. Ezzel párhuzamosan azonban a város egy közeli pontján, a 3918/10 hrsz-ú ingatlan területén ugyanekkora területen lép vissza a település kertvárosias lakóterületből védelmi erdőterületbe - olyan területen, amely a hatályos tervekben beépítésre szánt területként szabályozott, de a természetben még nem épült be – az MATrT 12.§ (3) a) pontjának való megfelelés érdekében, ez alapján a beépítésre szánt terület nem nő a módosítás során.

A terület a település közigazgatási határától 250 m-nél távolabb, ~1 km-re helyezkedik el.

A módosítás során a 1520/27 és 1520/33 hrsz-ú ingatlanokat érintő rajzi hiba is javításra kerül. A Szerkezeti terv és szabályozási terv nincs összhangban a Gi és Ev övezet közötti határát illetően, a területfelhasználás kitöltései egymásra fednek és a TSZT-n helytelenül a pontatlan Ev poligon határvonala látszik a telekhatártól eltérő határral (alatta nem látszóan a gazdasági terület határa a megfelelő határvonallal ábrázolt). A területfelhasználás telekhatáron történő váltását a Szabályozási terv övezeti határa is megerősíti, így ennek megfelelően javításra kerül a TSZT. Mivel a javítással érintett területrészen mindkét területfelhasználási egység poligonja jelen van és a szabályozási terven is Gi építési övezetbe sorolt a terület, így a hibajavítás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

A módosítási terület északi határán haladó 1491 hrsz-ú ingatlan – Mecsekfalui út – területének déli része (1601,15 m^2) zöldterületbe sorolt, azonban ma nem reális cél az út szélességének csökkentése, illetve a gazdasági területek határának módosításával egy szakaszon a használatot lehetetlenné tevő szélességű zöld sávok kialakulásának elkerülése érdekében a tervezett zöldterület helyett közlekedési területbe soroljuk át az út telkének teljes területét (beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre).

Továbbá a létrejövő új ipari gazdasági terület megközelítését biztosító útterület kerül kijelölésre a 1520/7 hrsz-ú ingatlan keleti részén. Illetve a 1520/8 hrsz-ú ingatlan megközelítését biztosító út nyomvonala, területe pontosításra kerül a természetbeni állapotnak megfelelően.

A módosítási területen belül a friss ingatlannyilvántartási adatok alapján pontosításra kerületnek a földrészlethatárok.

A település biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében a csereterület nagysága, valamint a 3918/10 hrsz-ú ingatlan északi határából további 2710 m^2 különleges beépítésre nem szánt napelempark terület, valamint további 2500 m^2 kertvárosias lakóterület kerül átsorolásra védelmi erdőterületbe. A védelmi erdőterületbe visszasorolt területek jelentős része a természetben és az OEA nyilvántartása alapján is erdő.

Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – jelölve a módosítási területet

Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – jelölve a csereterületet

2.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

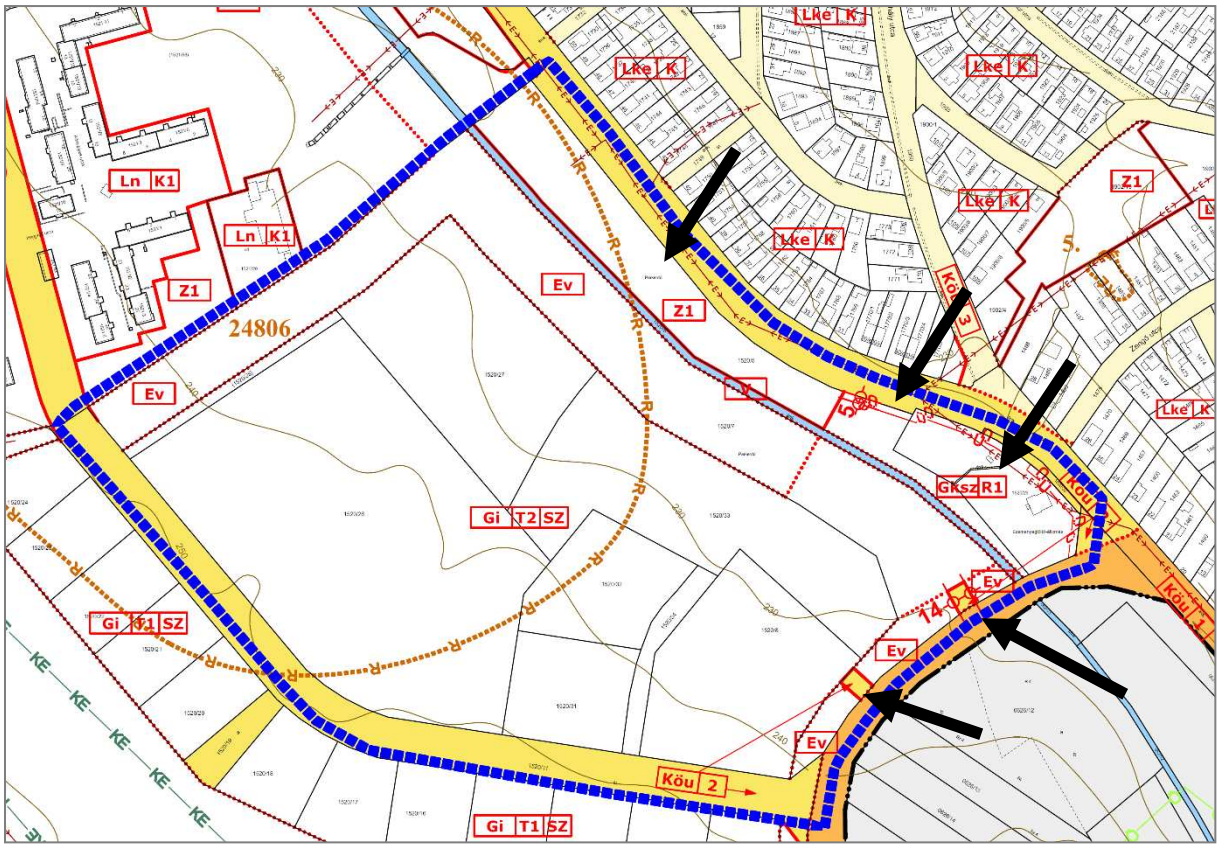
A módosítás során – a településszerkezeti tervvel összhangban a szabályozási terven a 1520/5 hrsz-ú telek keleti részéből 3200 m^2 nagyságú területet Z1 jelű zöldterület övezetből Gksz-R1 jelű kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetbe kerül átsorolásra. Továbbá a 1520/7 hrsz-ú telek keleti részéből 8200 m^2 nagyságú területet Ev jelű védelmi erdőterület övezetből Gi-T2-SZ jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe kerül átsorolásra.

A 3918/10 hrsz-ú ingatlan északi részéből 11 400 m^2 Lke-T1-SZ jelű kertvárosias lakóterület építési övezetből, valamint 2 710 m^2 különleges beépítésre nem szánt napelempark terület övezetből Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe kerül visszasorolásra.

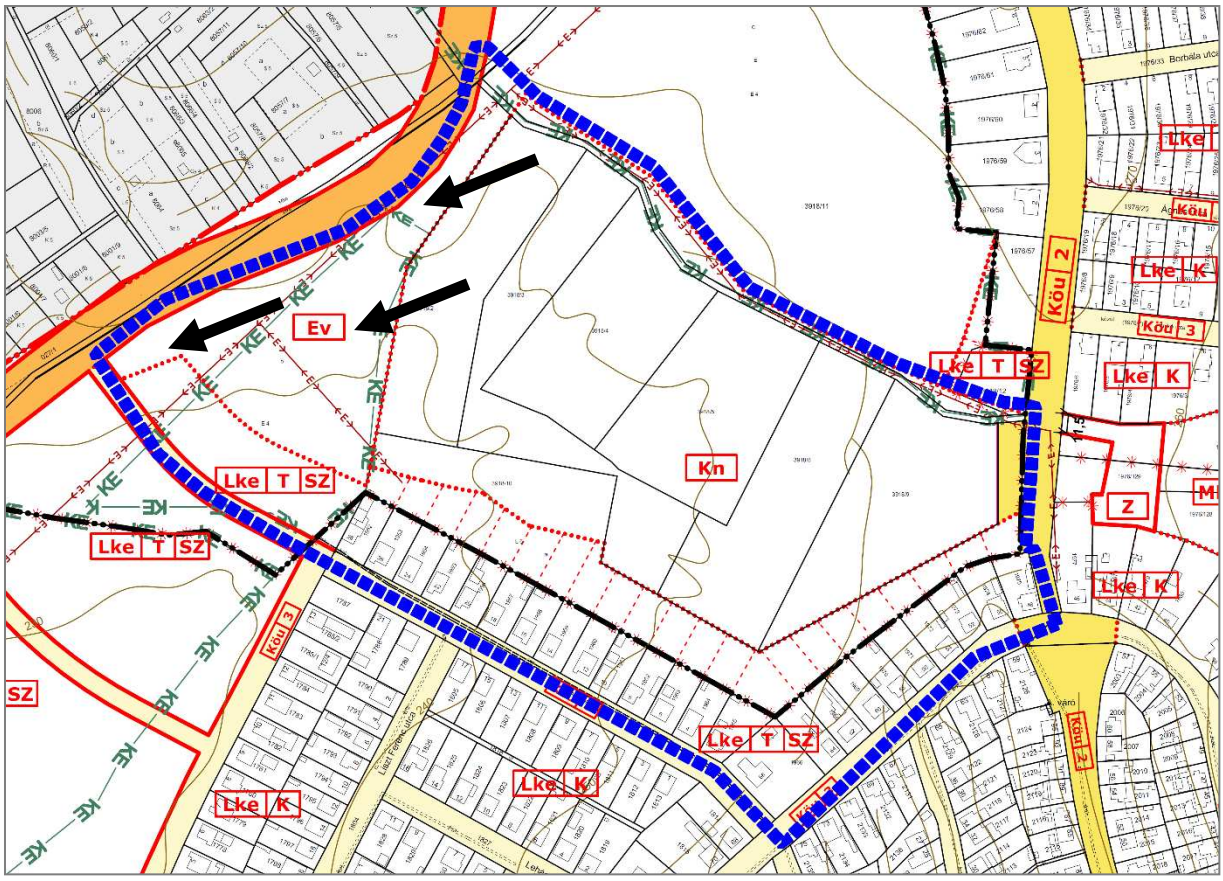
A módosítási terület északi határán haladó 1491 hrsz-ú ingatlan – Mecsekfalui út – területének déli része (1601,15 m^2) Z1 jelű zöldterület övezetbe sorolt, azonban ma nem reális cél az út szélességének csökkentése, illetve a gazdasági területek határának módosításával a használatot lehetetlenné tevő szélességű zöld sávok kialakulásának elkerülése érdekében a tervezett zöldterület helyett Köu-2 jelű közlekedési terület övezetbe soroljuk át az út telkének teljes területét.

A Gksz-R1 jelű terület északi határán a Mecsekfalui út felé eső telekrészen 5,0 m szélességű beültetési kötelezettség kerül jelölésre, úgy, hogy a telek megközelítését biztosító sávban megszakításra kerül a telekre való beközlekedési biztosítása érdekében.

A létrejövő új ipari gazdasági terület megközelítését biztosító útterület 14,0 m szabályozási szélességgel kerül kijelölésre a 1520/7 hrsz-ú ingatlan keleti részén. Illetve a 1520/8 hrsz-ú ingatlan megközelítését biztosító út nyomvonala pontosításra kerül a természetbeni állapotnak megfelelően.



Kivonat a tervezett szabályozási tervből – jelölve a módosítási területet



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – jelölve a csereterületet

2.2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

Komló tájszerkezete a módosítás következtében jelentősen nem alakul át. A módosítások természetben csak a már meglévő gazdasági területekhez kapcsolódóan teszik lehetővé új – hasonló karakterű – beépítések megjelenését, így a település tájszerkezetére, illetve tájképére nem gyakorolnak jelentős hatást. A csereterületen (2. módosítási terület) belül kertvárosias lakó és különleges beépítésre nem szánt terület helyett védelmi erdőterületek kerülnek kijelölésre olyan ingatlanokon, amelyek a természetben beerdősültek, így ezen erdők megőrzése biztosított marad, ami pozitív hatással van a város tájszerkezetére, ökológiai adottságaira.

TÁJKÉPVÉDELEM, TÁJKARAKTER

A módosítási terület érintetett az MATrT tájképvédelmi terület övezetével, így az esetleges fejlesztés során létesítendő műtárgyak megfelelő tájbaillesztéséről gondoskodni szükséges.

A módosítás várhatóan nem eredményez negatív tájképi hatást, azonban a megjelenő új épületek esetében a településképbe való illeszkedésről gondoskodni kell. A tájképvédelem érdekében az újonnan beépítésre kerülő terület határán – főként a szomszédos utak irányából – fából, cserjéből álló zöldsávokat ajánlott kialakítani. A növények lehetőleg őshonos, a helyi mérsékelten száraz klímát tűrő fajok legyenek.

A településrendezési eszközök módosítása után megvalósítható beruházás jelentős tájkarakter változást nem von maga után. Törekedni kell arra, hogy az új épületek, építmények ne tájromboló elemként jelenjenek meg, cél, hogy a tájkarakter pozitívan befolyásoló épületek kerüljenek kialakításra.

TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A módosítási területek nem érintetenek védett természeti területeket. Azonban a fejlesztések során a természeti szempontból értéket képviselő területek, növények és az ökológiai kapcsolatok fennmaradását biztosítani szükséges.

A módosítás során a Mecsekfalui-mellékág vízfolyás két partján elterülő, jelenleg beépítetlen zöld pufferzóna kerül gazdasági területbe átsorolásra, ami a terület ökológiai értékét hálózati szempontból kedvezőtlenül befolyásolja, emiatt a természeti értékek megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.

ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva megfelelő képet mutat. Ennek megőrzése és esetleges fejlesztése kiemelten fontos szempont a településrendezési eszközök módosítása során. A módosítással érintett területek a város zöldinfrastruktúra-hálózatának jelentős elemeit nem érintik.

A város zöldinfrastruktúra hálózata kismértékben módosul azáltal, hogy ökológiai kapcsolatok gyengülnek a vízfolyás két partján haladó zöldsávok, helyenként erdősávok beépülésével.

A zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése során ügyelni kell arra, hogy az elszórtan kialakított zöldfelületi elemek közötti összeköttetés is létre tudjon jönni (pl.: fasorok, utak menti zöldsávok formájában). Módosítással a város zöldinfrastruktúra-hálózata nem érintett.

A tervezés során minden esetben figyelembe kell venni, hogy honos fajok, vagy azok faiskolai alakjai kerüljenek kiültetésre.

2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tárgyalt módosítási ügyek közlekedési területeket érdemben nem érintenek. A Mecsekfalui út határa pontosodik a tényleges ingatlanhatárhoz (közlekedési terület nő), valamint a telephelyek megközelítésére közlekedési területek kerülnek kijelölésre, illetve pontosításra a tervezettvéderdőn keresztül. A tervezett módosításoknak a közlekedésre érdemi hatása nincs, továbbá a változások nem indukálnak többlet közlekedési igényeket sem.

2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Jelen módosítások esetében a tervezett területhasználati változások meglévőtelephelyek bővítését célozzák, ebből fakadóan rendezési tervezési léptékben érdemi közműigény változást, növekedést nem indukálnak.

A módosítási eljárás során új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel.

2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján Komló katasztrófavédelmi besorolása **II. osztály.** A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet rendelkezik arról, hogy mely települések tartoznak a II. osztályba, illetve arról, hogy milyen szabályok vonatkoznak az egyes osztályokra.

> ***„21.§*** *(5) A besorolási osztályokra vonatkozó szabályokat és az egyes osztályokhoz tartozó elégséges védelmi szint követelményeit a 2. melléklet c) pontja tartalmazza (…)”*
>
> ***„24.§*** *(2) II. osztályba kell sorolni azokat a településeket, amelyek*
>
> *a) az atomerőmű által közvetetten veszélyeztetettek (3-30 km közötti területen lévő),*
>
> *b) * veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vagy küszöbérték alatti üzem által veszélyeztetettek, és külső védelmi terv készítésére nem kötelezettek, vagy*
>
> *c) az egyes veszélyeztető hatások kockázatbecslése és kockázati mátrixban történő elhelyezése alapján a 2. melléklet b) pontja szerinti II. besorolást kapják.”*

A következőkben a módosítással értinett területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők kerülnek feltárásra:

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOK

- A módosítási területet nem érinti földtani veszélyforrás.

VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

- A terület nem árvízveszélyes és belvízzel sem veszélyeztetett
- A módosítási terület nem mélyfekvésű
- Az 1. módosítási terület érintett a Mecsekfalui mellékág vízfolyás parti sávjával

VESZÉLYESÉGI ZÓNÁVAL RENDELKEZŐ ÜZEMEK

- A módosítási területet nem érinti veszélyességi zónával rendelkező üzem veszélyességi övezete.

KÖZMŰSZOLGÁLTATÁSBÓL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK

- Földgáz elosztóvezeték és védőterülete
- 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat nyomvonala és védőterülete

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

- A területeket nem érinti védett természeti terület.

ÉPÍTETT KÖRNYEZETI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

- Az 1. módosítási terület nyugati határát nyilvántartott régészeti lelőhely érinti

2.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

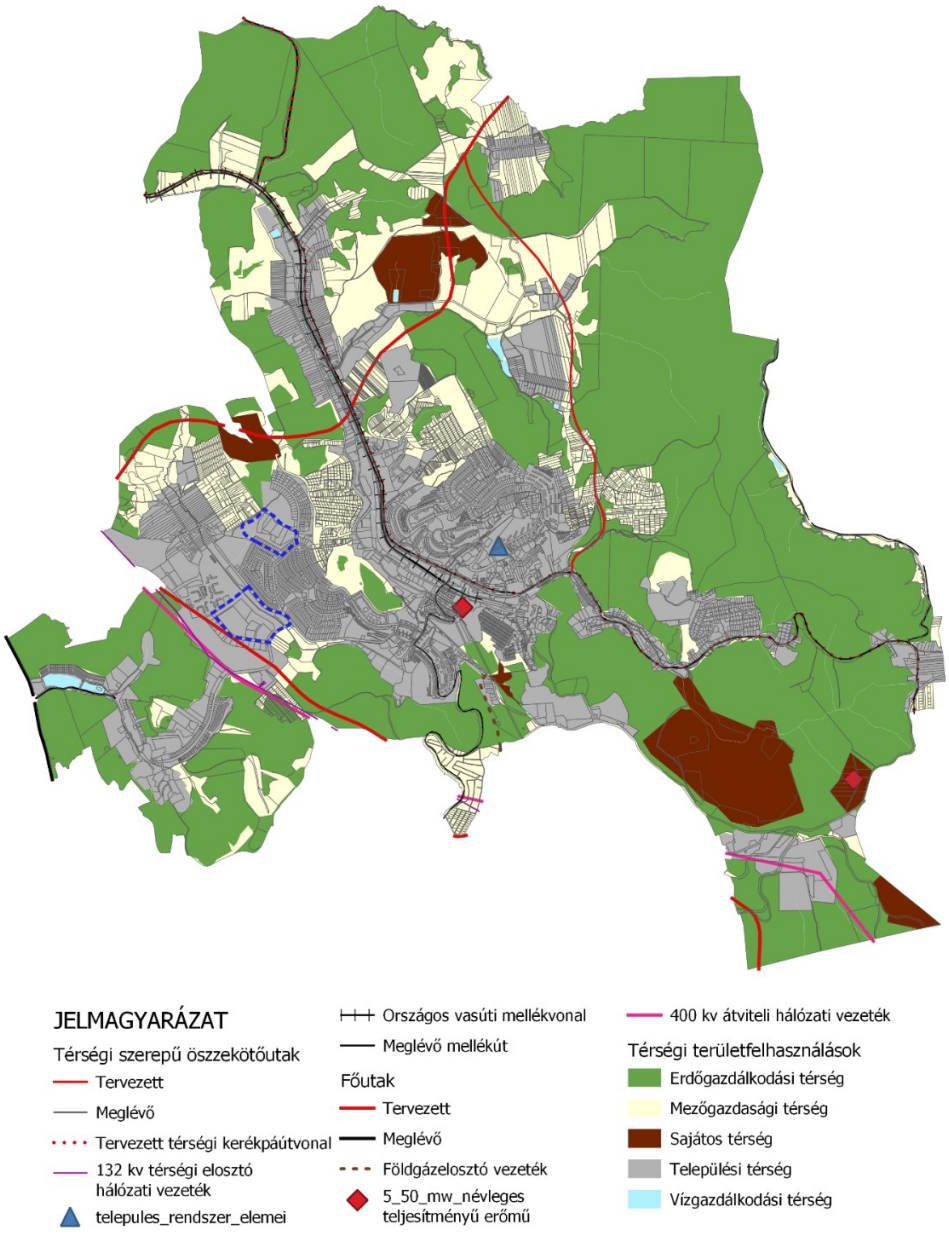
A módosítással érintett területek részletes bemutatása az 1. *Megalapozó vizsgálat 1.3. A módosítási helyszín bemutatása című fejezetében* kerül ismertetésre.

2.7. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Komló város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek. Komló tekintetében az alábbi területrendezési tervek előírásaival való összhangot szükséges vizsgálni:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT),*
- *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM. rend.)*
- *a Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BMTrT)*

Komló város településrendezési eszközei a területrendezési tervekkel összhangban vannak. A módosítások nem tartalmaznak olyan elemet, mely ezen változtatna. A módosítások a fő településszerkezetre és fő infrastruktúra hálózatra nincsnek hatással, azokat nem változtatják meg.



Kivágat a BMTrT Szerkezeti tervlapjából (Forrás: E-TÉR Adatszolgáltatás, 2024. szeptember)

2.7.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A BMTrT Szerkezeti tervlapja alapján a módosítással érintett területek települési térségen belül helyezkednek el.

Települési térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

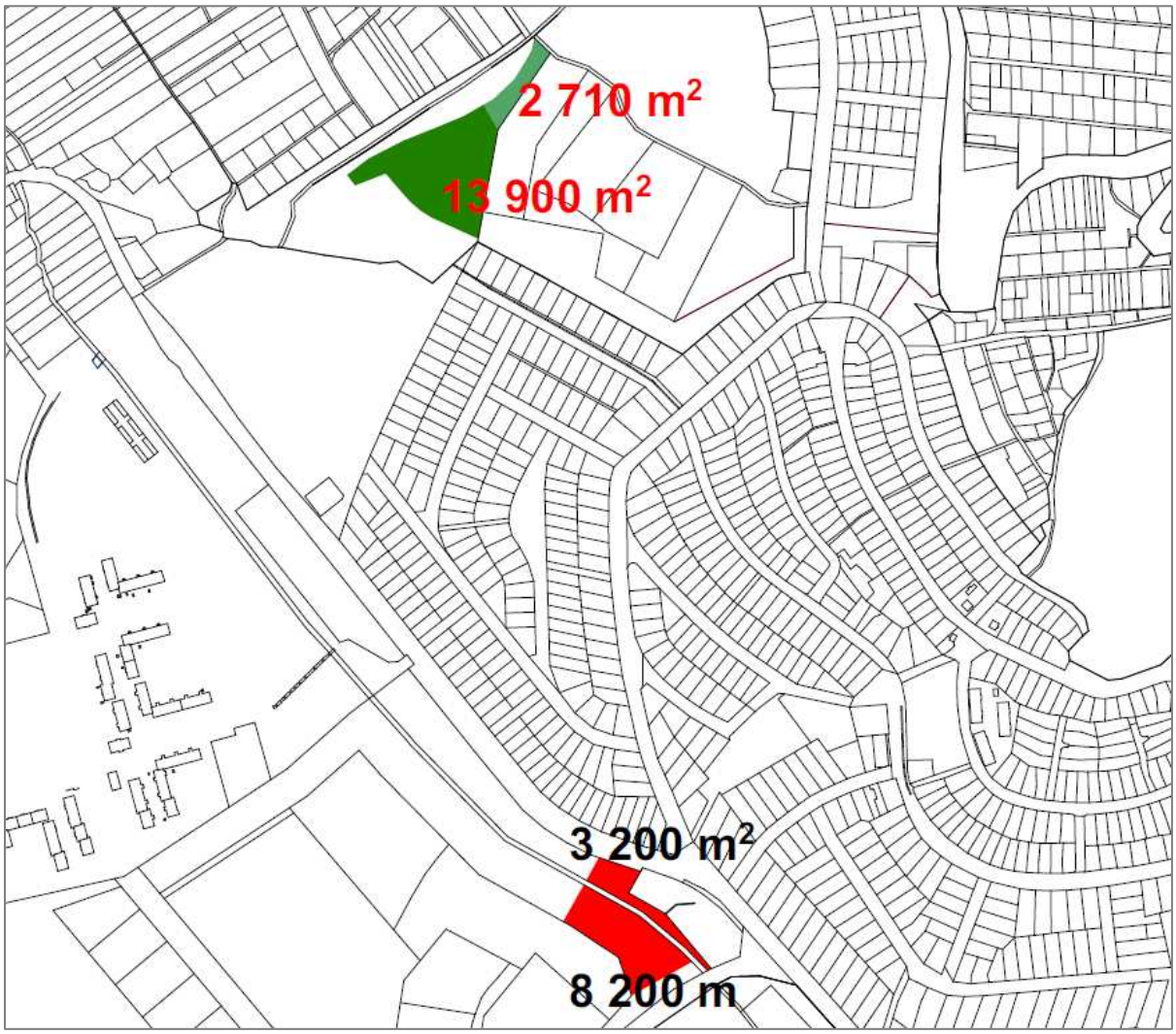
„MATrT 11.§ d) *a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”*

Megfelelés: A módosítási területen az MATrT előírásai alapján bármely övezet kijelölhető, ezáltal a települési térségen belül tervezett módosítások összhangban vannak a térségre vonatkozó előírásokkal.

2.7.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Az alábbi táblázat összegzi, hogy hol milyen méretű új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre:

Mód. ter.	Érintett hrsz-ek	Területnövekmény mértéke (m^2)
1.	*1520/5 hrsz.*	3 200 m^2
	1520/7 hrsz.	8 200 m^2



Az új beépítésre szánt terület és a csereterület konkrét lehatárolása

Az eljárási folyamat megkezdésének dátuma a 419/2021. Korm. rend. (VII.15.) 59.§ (4) bekezdése alapján 2024.07.08., amely napon a településfejlesztési döntés született. Ennek megfelelően jelen eljárás során a 2024.09.30-án hatályban lévő jogszabályoknak való megfelelést igazoljuk. Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan így az Étv. és az MATrT fogalmaz meg előírásokat.

Az **Étv. 7.§ (3) b) - e) pontja** fogalmaz meg előírásokat az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan:

> ***7.§ (3) b)*** *új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,*

Megfelelés: A módosítás során a település biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálatban megállapított értékhez képest nem csökken, melyet a dokumentum 2*.8. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye című fejezetben* részletesen igazolunk.

> ***7.§ (3) c)*** *a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,*

Megfelelés: A módosítás során nem kerül olyan mértékű új beépítésre szánt terület kijelölésre, ami a jelenlegi területfelhasználási rendszer lényegi módosítását igényelné. A beépítésre szánt területeket körülölelő beépítésre nem szánt területek összefüggő hálózatát, gyűrűjét nem szakítják meg az új beépítésre szánt területek.

> ***7.§ (3) d)*** *a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,*

Megfelelés: Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érinti kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántó terület övezetét.

> ***7.§ (3) e)*** *a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.*

Megfelelés: A módosítási eljáráshoz kapcsolódóan a Képviselő-testület a …/2024. (….) sz. határozatában igazolta, hogy új beépítésre szánt terület csak olyan használati célra kerül kijelölésre, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. A döntés jelen dokumentáció 3. mellékletében megtekinthető.

Az **MATrT 12-13.§-a** fogalmaz meg előírásokat az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan:

> ***MATrT 12. § (1)*** *Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

Megfelelés: Az új beépítésre szánt terület közigazgatási területhez leközelebb eső része is attól ~ 1 000 méterre található, így a módosítás nem mond ellen az előírásnak.

> ***MATrT 12. § (2)*** *Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

Megfelelés: A módosítás során beépítésre szánt területből visszalépve összesen 13 900 m^2 védelmi erdőterület kerül kijelölésre, melyből 11 400 m2 a csereterület nagysága, ezen felül az új beépítésre szánt terület 25%-ának megfelelő 2 850 m2 új erdőterület pedig részben beépítésre szánt területből (2 500 m2), részben pedig különleges beépítésre nem szánt napelempark területből (350 m2) kerül védelmi erdőterületbe átsorolásra. Ezzel a 100%-os cserterület kijelölésnek, valamit a 25%-os új erdőterület kijelölésnek is eleget tesz a terv, így megfelelve jelen előírásnak.

> ***MATrT 12. § (3)*** *A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*
>
> *a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg 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 sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*
>
> *b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

Megfelelés: A módosítás során új beépítésre szánt területek védelmi erdőterület, valamint zöldterület helyén kerülnek kijelölésre, így más területfelhasználást nem érint a kijelölés.

> ***MATrT 12. § (4)*** *A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.*

Megfelelés: Mivel (3) a) pontja szerinti csereterület rendelkezésre áll, így nincs szükség új zöldterület kijelölésére.

> ***MATrT 13. § (1)*** *Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

Megfelelés: A Hegyközségek Nemzeti Tanácsa oldalán található (https://www.hnt.hu/szervezet/) adatbázis alapján Komló a Pécs vidéke Hegyközséghez tartozó település, de nem

borvidéken helyezkedik el, így területén nem található borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területe, ezért az új beépítésre szánt területek nem érintik a borszőlő termőhelyi kataszteri területeket.

MATrT 13. § (2) *Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

Megfelelés: A NÉBIH legfrissebb adatbázisa alapján Komló területén nem található a Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe bejegyzett terület, így az új beépítésre szánt területek nem érinthetnek Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területet.

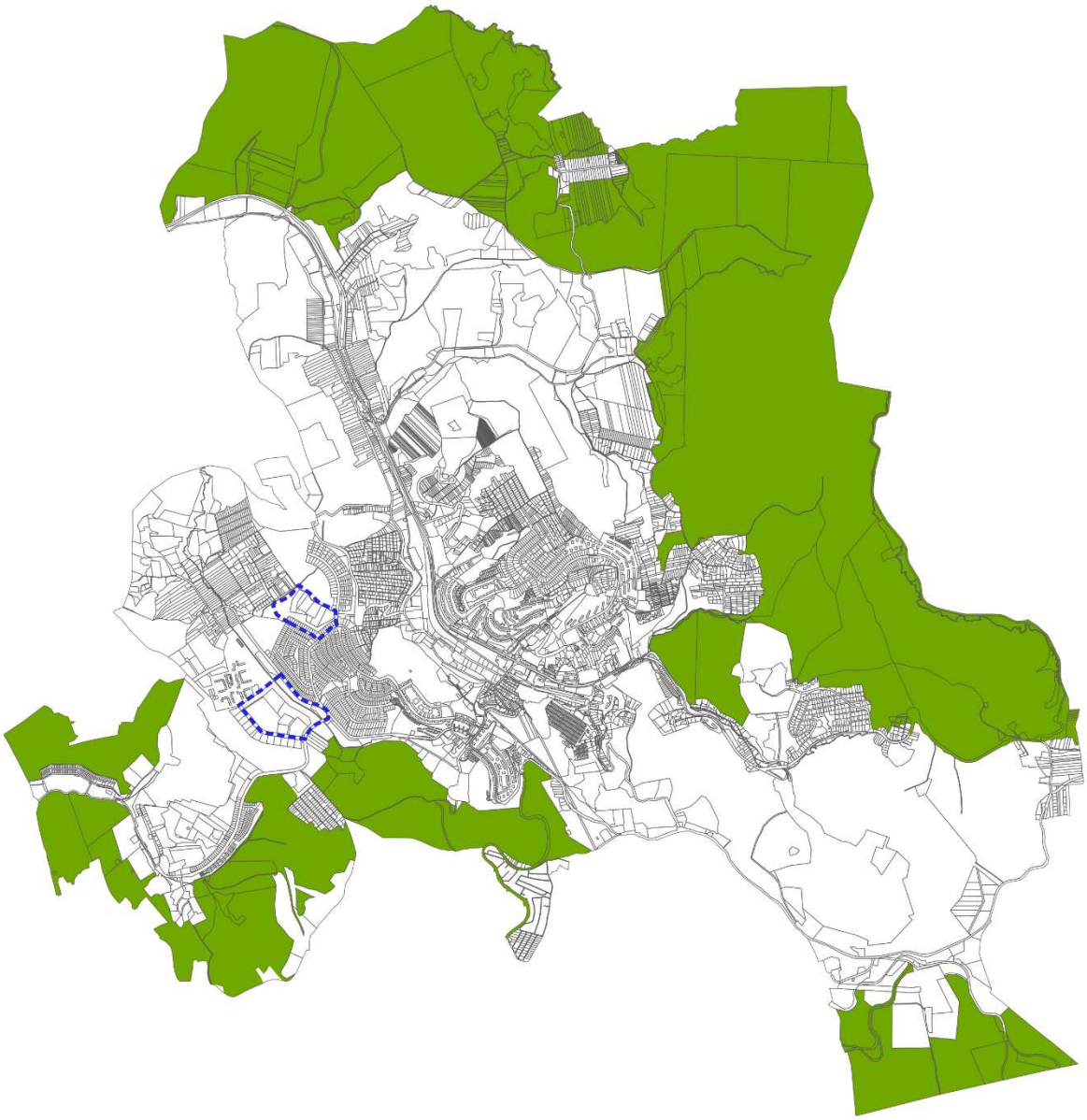
2.7.3. ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Az alábbi táblázat összefoglalóan mutatja, hogy milyen térségi övezetek érintik a módosítási területet:

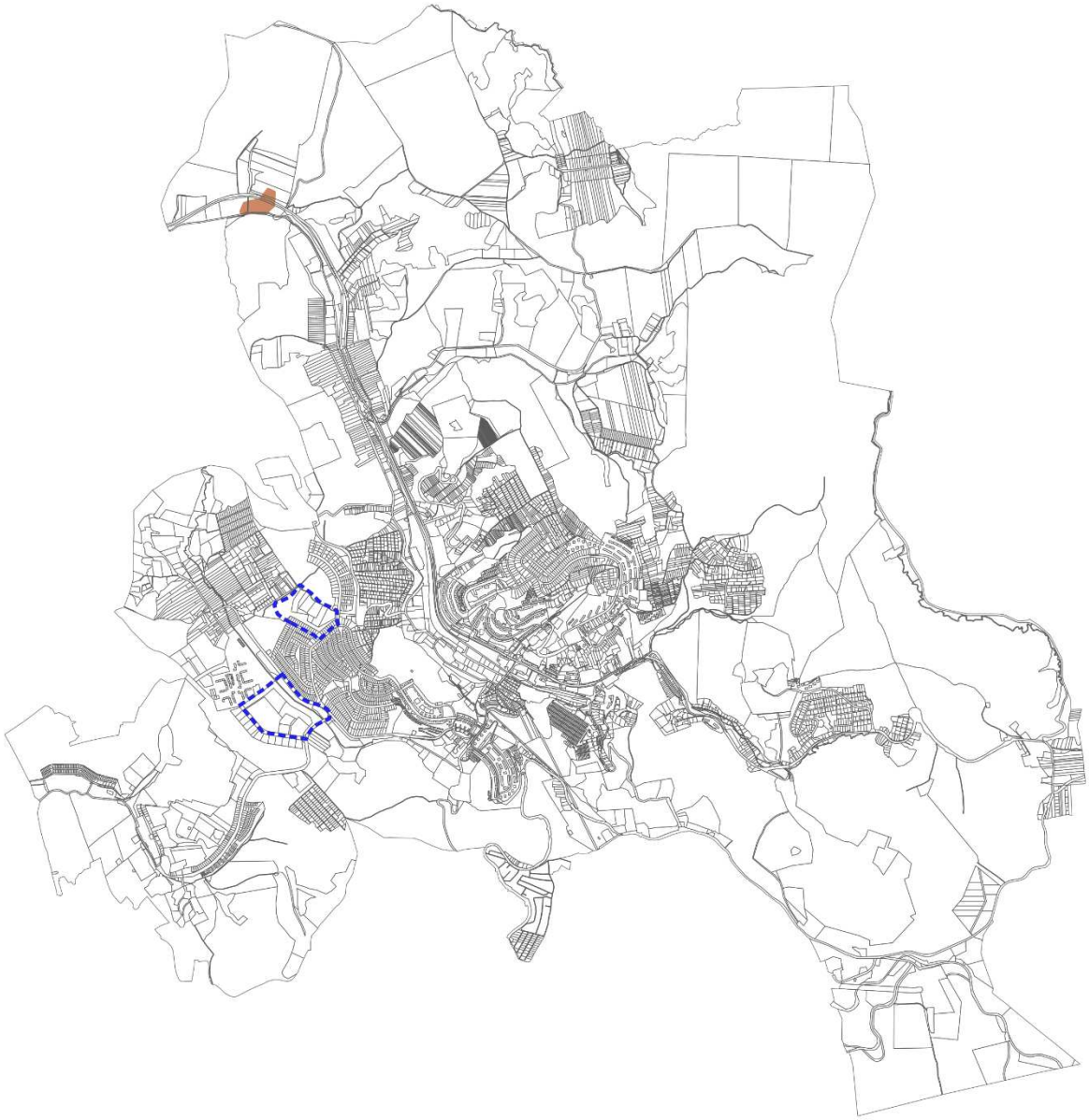
A MATrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	**Komló érintettsége**	**Módosítási terület érintettsége**
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	**érinti**	**érinti**
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
Az MATrT-ben meghatározott és a BMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a BMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek	**Komló érintettsége**	**Módosítási terület érintettsége**
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti*
14. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
15. földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	nem érinti*
16. gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	**érinti**	**érinti**
17. turizmusfejlesztés célterületeinek övezete – turizmusfejlesztés térségi jelentőségű területe	**érinti**	**érinti**
18. építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete – térségi jelentőségű építészeti örökséggel érintett település	nem érinti	nem érinti
19. együtt tervezésre javasolt térségek övezete (Pécsi agglomerációhoz tartozó települések)	nem érinti	nem érinti

A következőkben azon övezetek kerülnek térképi bemutatásra, melyek érintik Komló közigazgatási területét, illetve az övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés kerül igazolása, melyek konkrétan érintik a módosítási területeket.

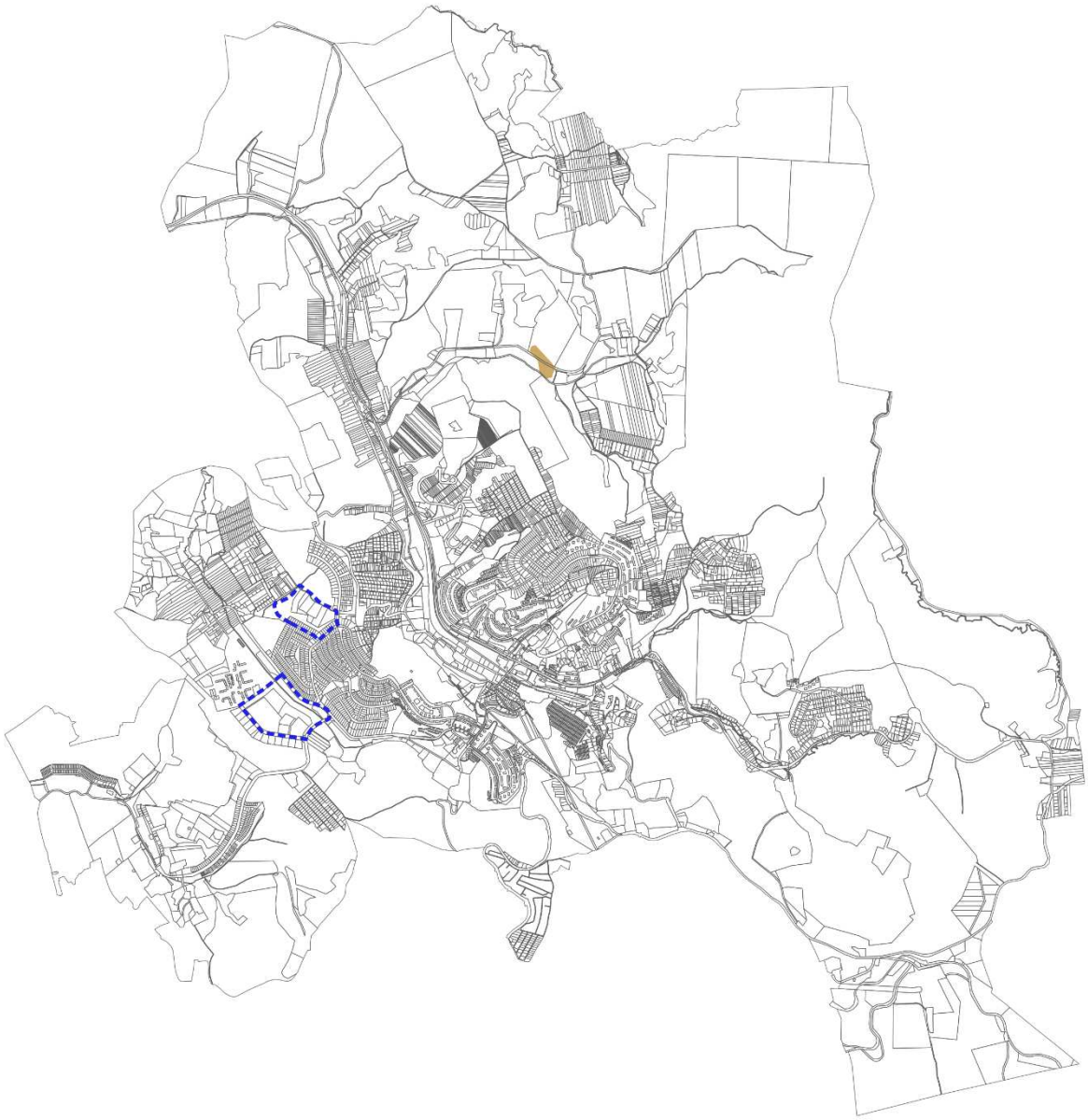
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



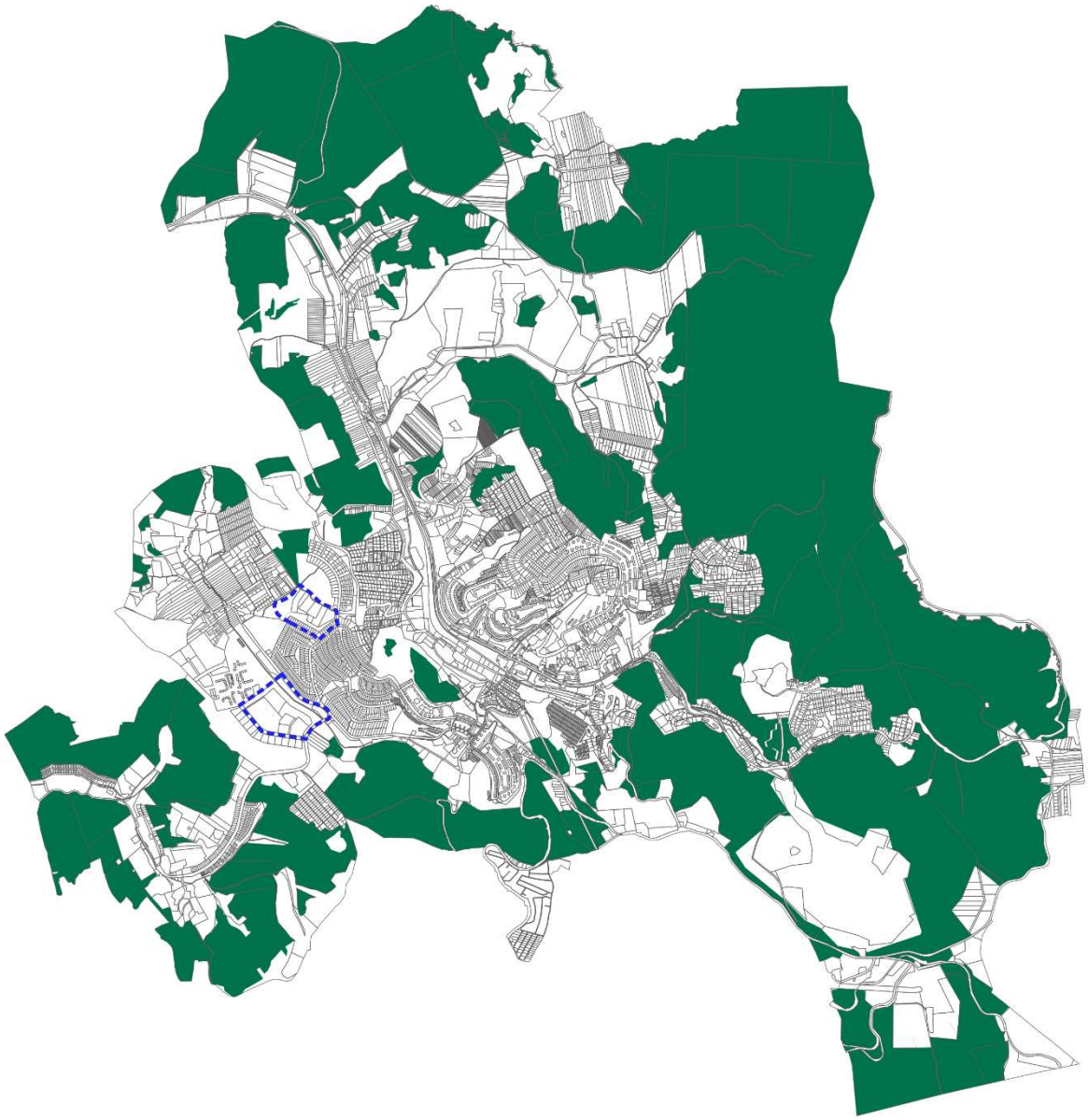
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



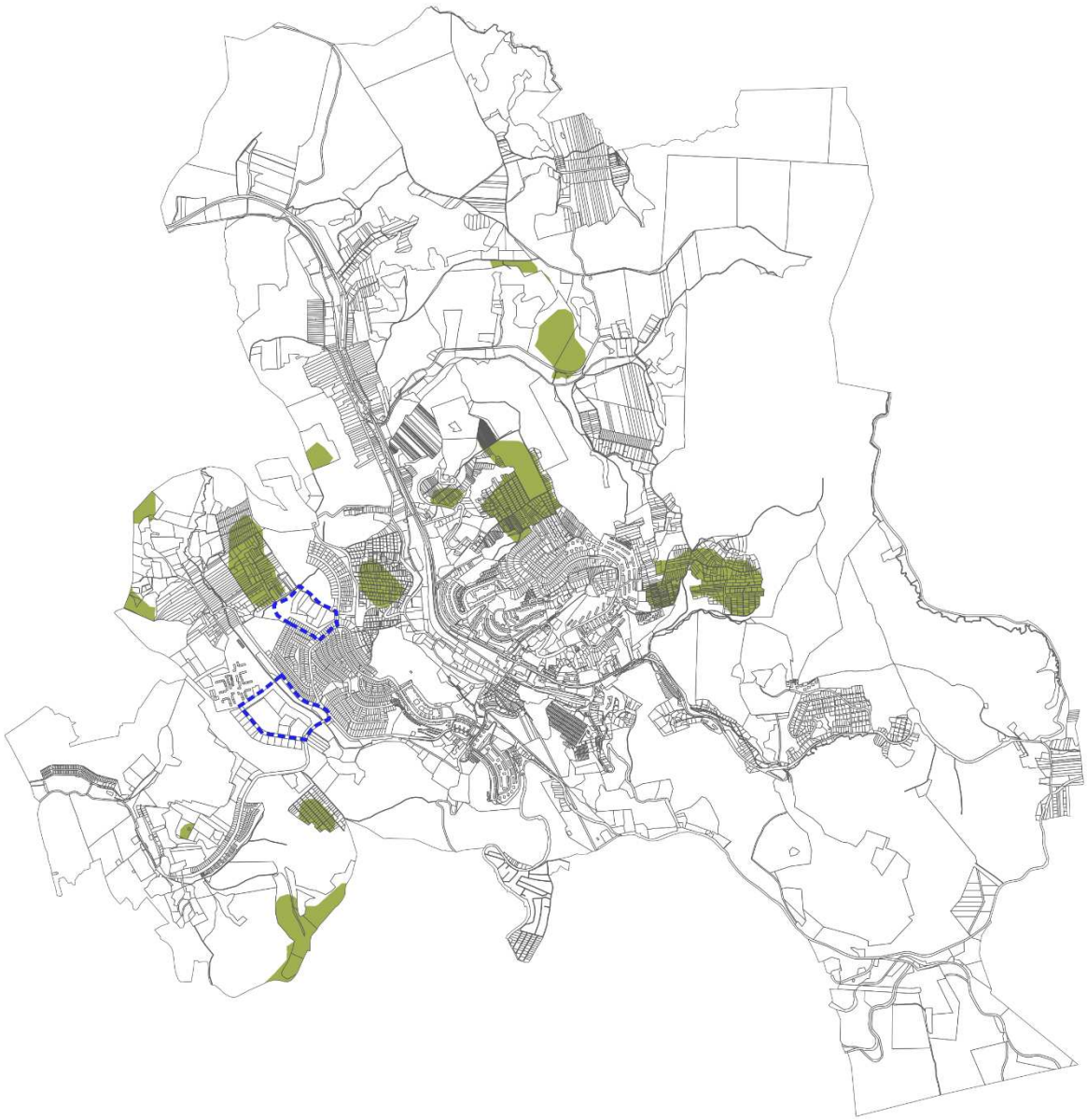
JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



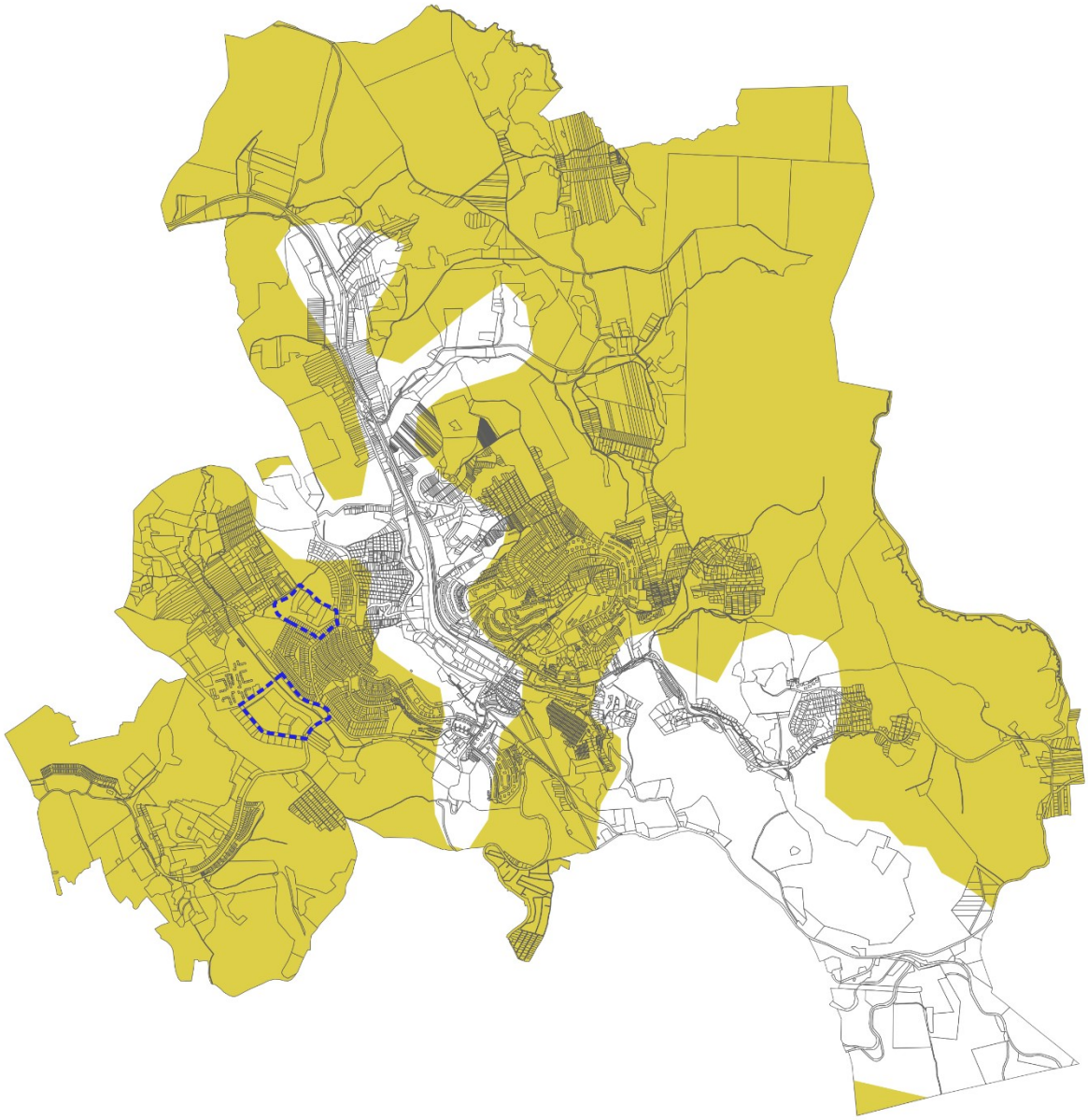
ERDŐK ÖVEZETE



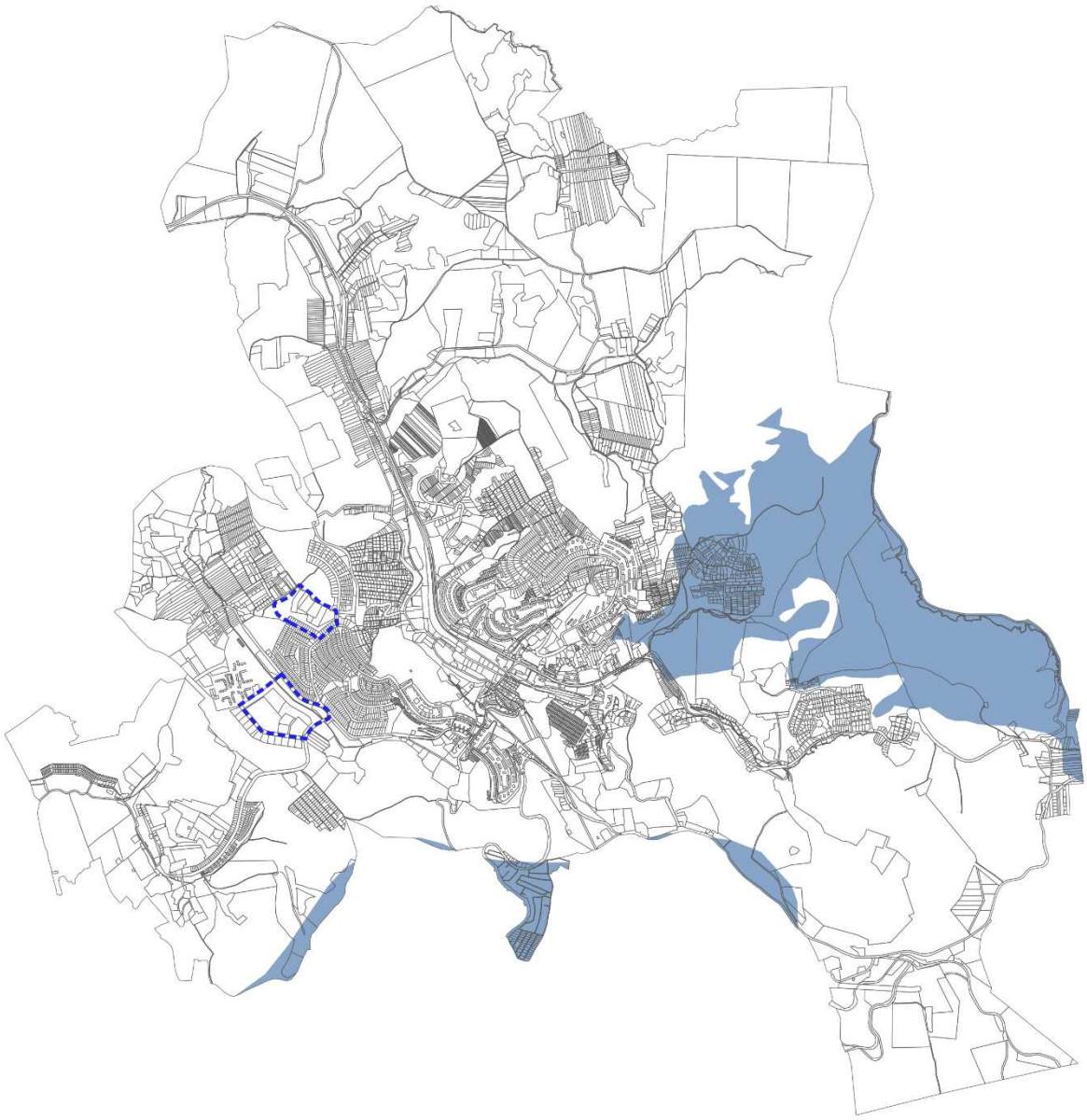
ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

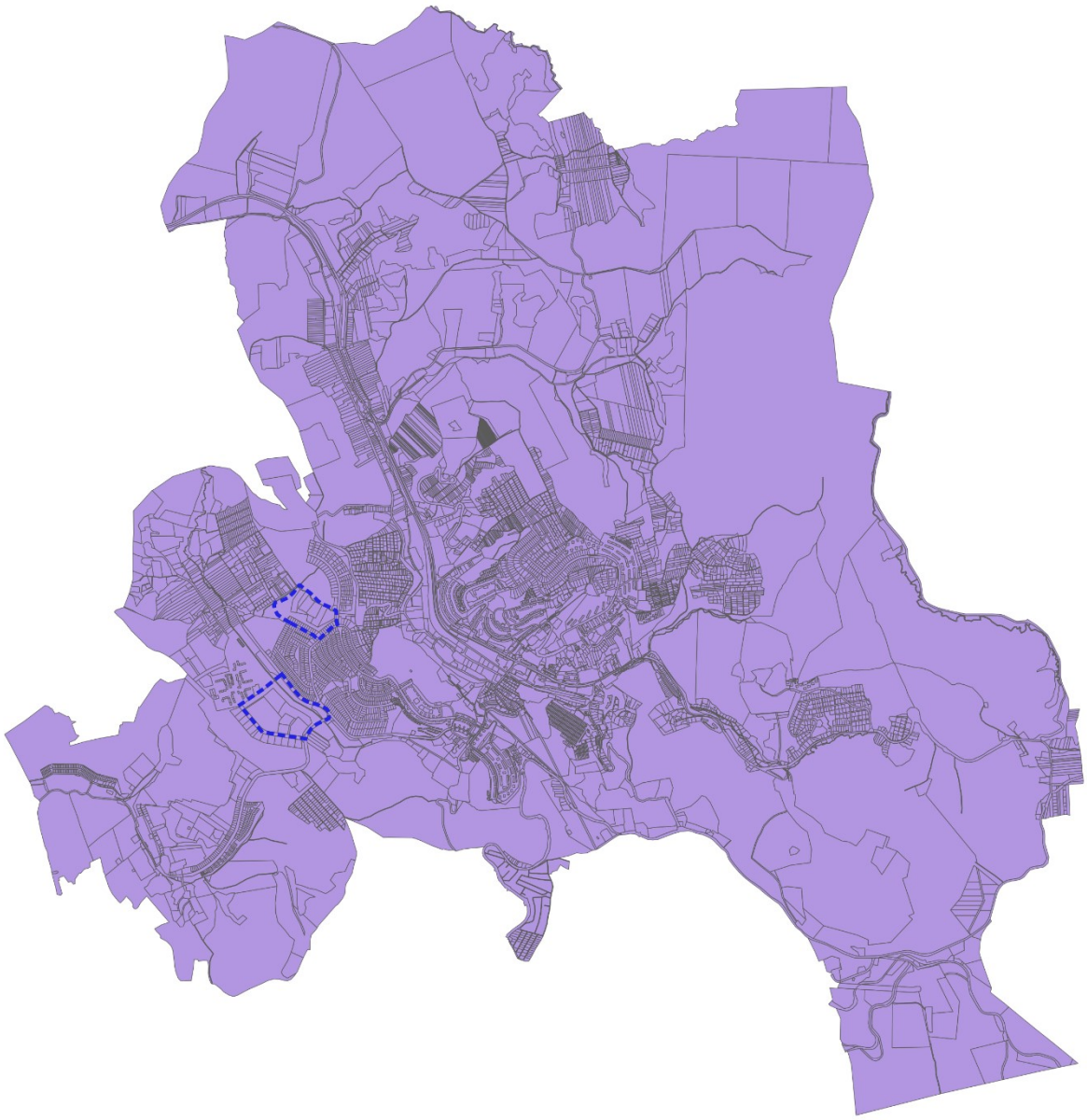


VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

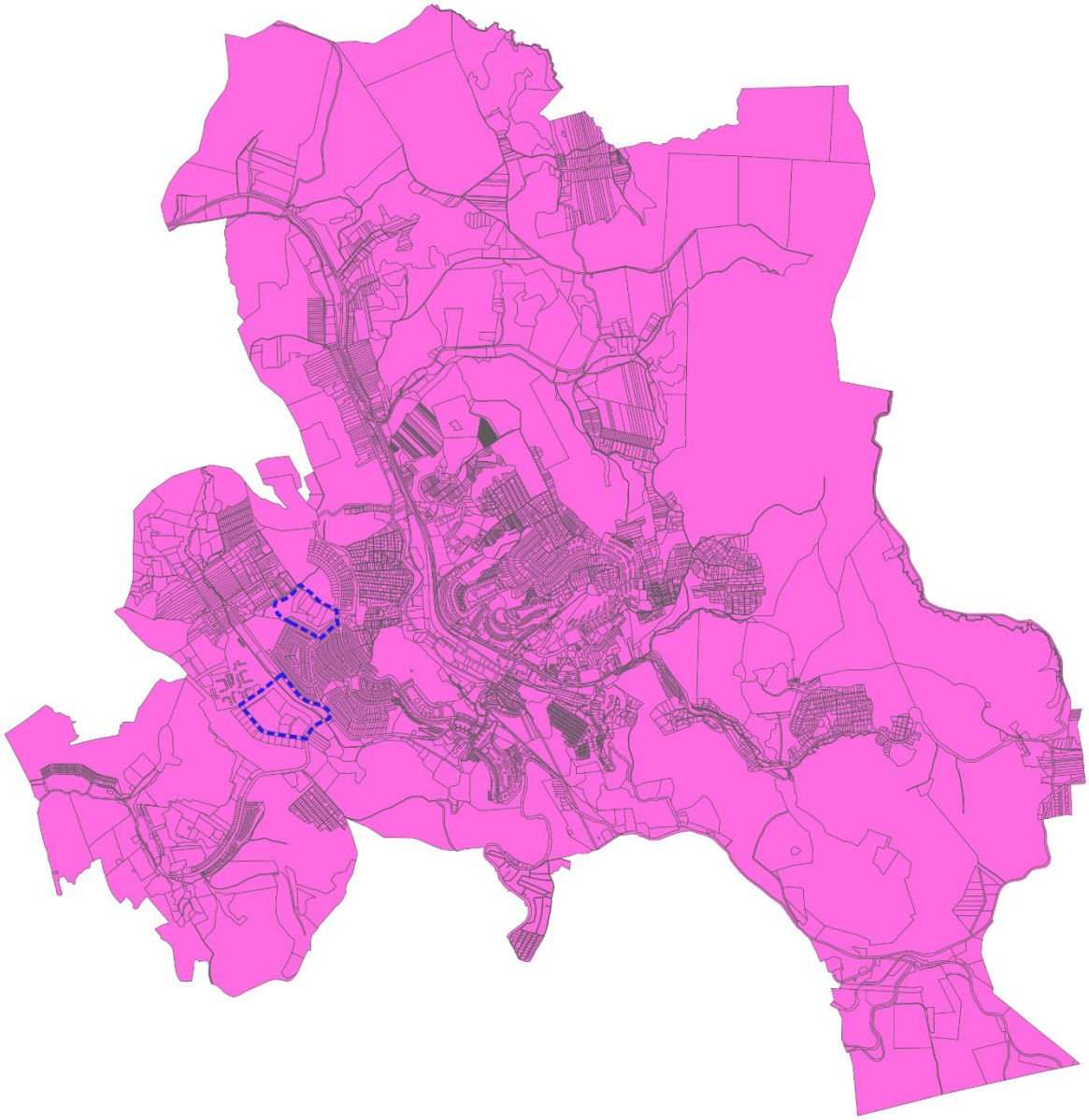


ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

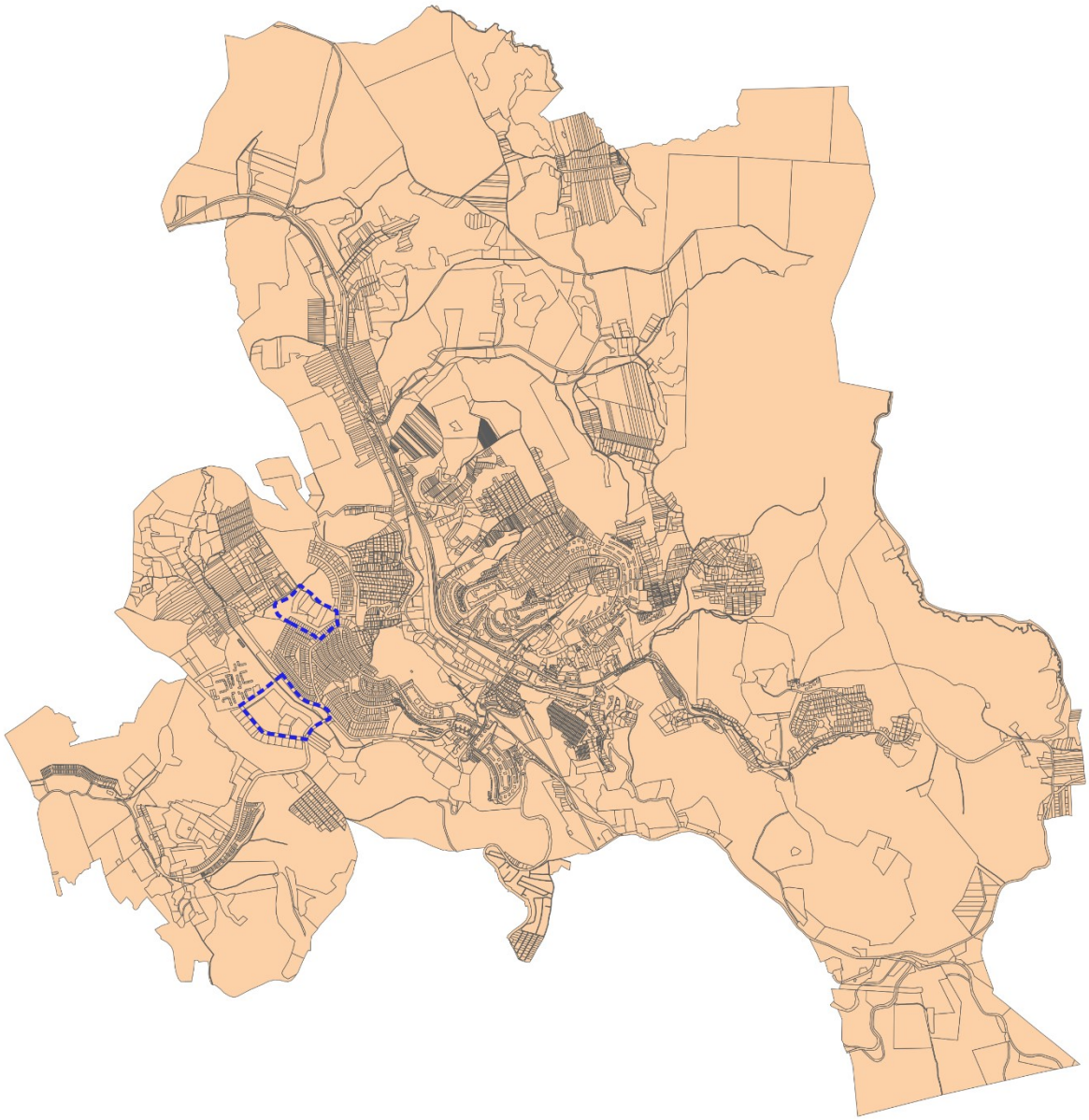
FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE



TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE – TURIZMUSFEJLESZTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETE



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet 4.§-a:

*„4. **Tájképvédelmi terület övezete***

***4. §** (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Megfelelés: A módosítási területet a tájképvédelmi terület övezet érinti. A módosítási terület és a csereterület teljes egésze érintett az övezettel. A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett övezethatár módosítások nincsenek jelentős hatással a komlói tájképre. A településrendezési tervek szerkezete és övezeti rendszere, előírásai az övezet elvárásival összhangban került kialakításara, a módosítás az előírásokon nem változtat. Ezen túl a településképi megfelelést önkormányzat önálló rendelete alapján biztosítani kell, melyeknek a településképi eljárások során lehet érvényt szerezni.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

Ásványinyersanyagvagyon terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet 8.§-a:

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

***„8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Megfelelés: Az övezet a település közigazgatási területét érinti, ennek megfelelően a településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területek, melyek jelen eljárásban tárgyalt módosítások területét nem érintik. Így a tervezett módosítások összhangban vannak a térségi övezeti előírásokkal.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet 11.§-a:

11. Földtani veszélyforrás terület övezete

*„**11. §** (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.”

Megfelelés: Az övezet a település közigazgatási területét érinti, ennek megfelelően a településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területek, melyek jelen eljárásban tárgyalt módosítások területét nem érintik. Így a tervezett módosítások összhangban vannak a térségi övezeti előírásokkal.

GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg a BMTrT:

***„BMTrT 7.§** (1) A gazdaságfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településrendezési eszközei készítése során, azokon a kereskedelmi- szolgáltató, valamint ipari- gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével kiemelt fejlesztési területté minősít, az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal lehet alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott érték.*

(2) Az új beépítésre szánt terület (1) bekezdés alapján történő kijelölése nem érintheti az alábbi védelmi övezetekkel lehatárolt területeket: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.”

Megfelelés: Az övezet érinti Komló területét. Az övezetre vonatkozó kedvezmények igénybevétele alapvetően nem szükséges a tervezett módosítások megvalósításához, így az övezetre vonatkozó előírások nem vonatkoznak jelen eljárás során érintett területekre.

TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE – TURIZMUSFEJLESZTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETE

Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg a BMTrT:

***„BMTrT 8.§** A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedést.”*

Megfelelés: Az övezet érinti Komló területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a tervezett módosítást. A változás nem gátolja a település turisztikai fejlődését.

2.8. BIOLÓGIAI-AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény *(a továbbiakban: Étv.)* 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, a törvény végrehajtására kiadott, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rend* kapott felhatalmazást arra, hogy a biológiai aktivitásérték számítás részletszabályait megállapítsa.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (5) b) alapján 2027-ig a településrendezési eszközök módosítása során a BIAÉ számítás során a Korm.rend 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni. Jelen eljárás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Ennek megfelelően a módosítás során szükséges biológiai aktivitásérték változást számolni. A biológiai aktivitásérték változás 419/2021. (VII.1.) Korm. rendeletben foglaltak szerint történt, melyet az alábbi táblázat igazol:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSOK					
Hatályos		**Tervezett**		**Terület (ha)**	**BAÉ változás**
Területfelhasználás	BAÉ mutató	Területfelhasználás	BAÉ mutató		
MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Zöldterület	6	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	0,32	**-1,792**
Védelmi erdőterület	9	Ipari gazdasági terület	0,2	0,82	**-7,216**
Védelmi erdőterület	9	Közlekedési terület	0,6	0,05	**-0,420**
Zöldterület	6	Közlekedési terület	0,6	0,16	**-0,864**
CSERETERÜLET					
Kertvárosias lakóterület	2,7	Védelmi erdőterület	9	1,14	**+7,182**
Kertvárosias lakóterület	2,7	Védelmi erdőterület	9	0,25	**+1,575**
Különleges beépítésre nem szánt napelempark terület	3,2	Védelmi erdőterület	9	0,27	**+1,566**
				ÖSSZES BAÉ VÁLTOZÁS:	**+0,031**

Jelen módosítás következtében Komló biológiai aktivitásértéke **+0,031** értékű változást mutat.

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2025 (.....) határozata
KOMLÓ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL szóló
177/2010. (XII.17.) számú Önkormányzati határozatának
módosításáról

1. Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete Komló Város Szerkezeti Tervéről szóló 177/2010. (XII.17.) számú határozatának (a továbbiakban: TSZT) tervlapja jelen határozat 1. mellékletében megjelölt területekre vonatkozóan a mellékletekben foglaltak szerint módosul.

Komló, 2025. ……

dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző	Polics József polgármester

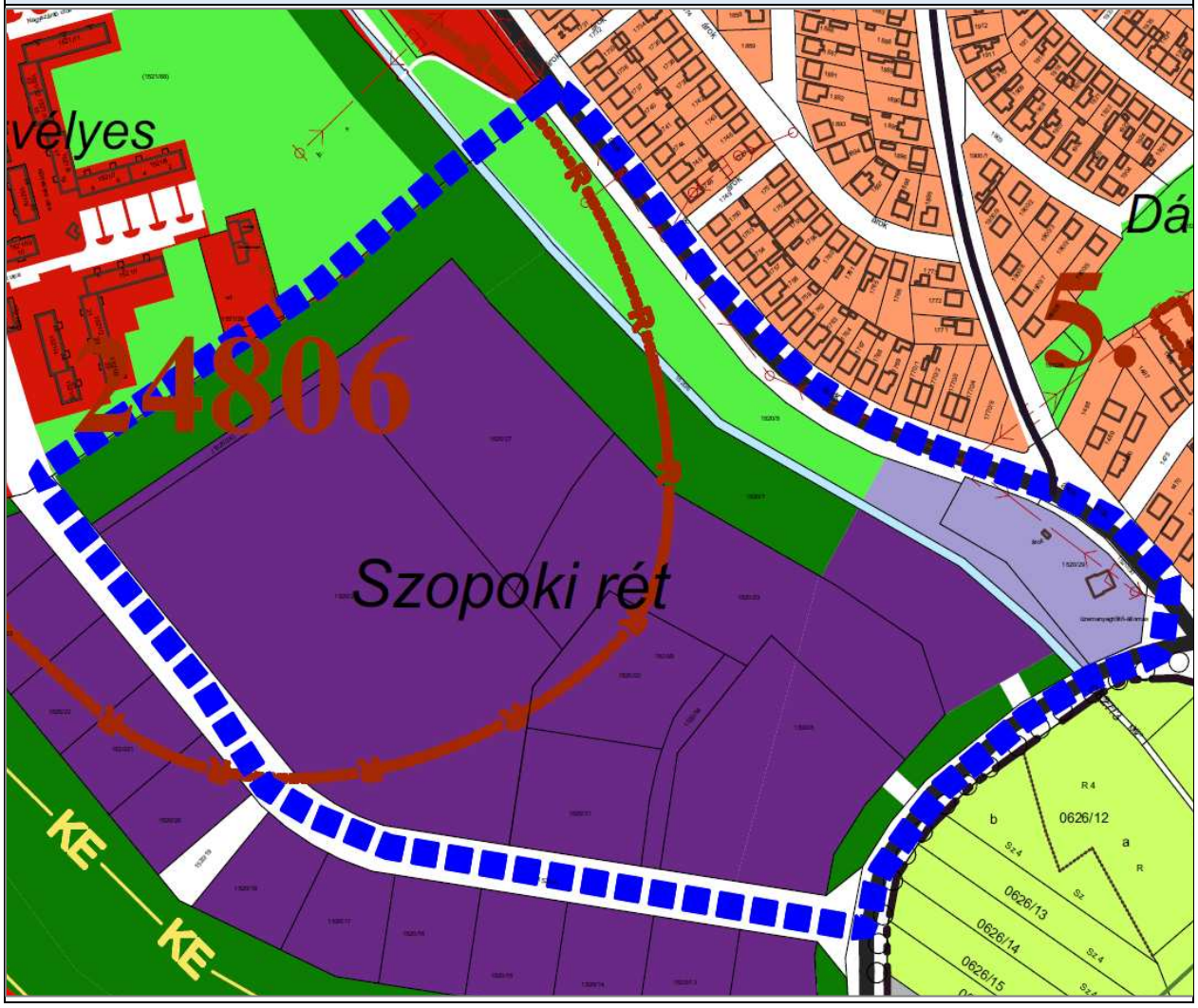
Záradék:
A határozat kihirdetése …..

dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

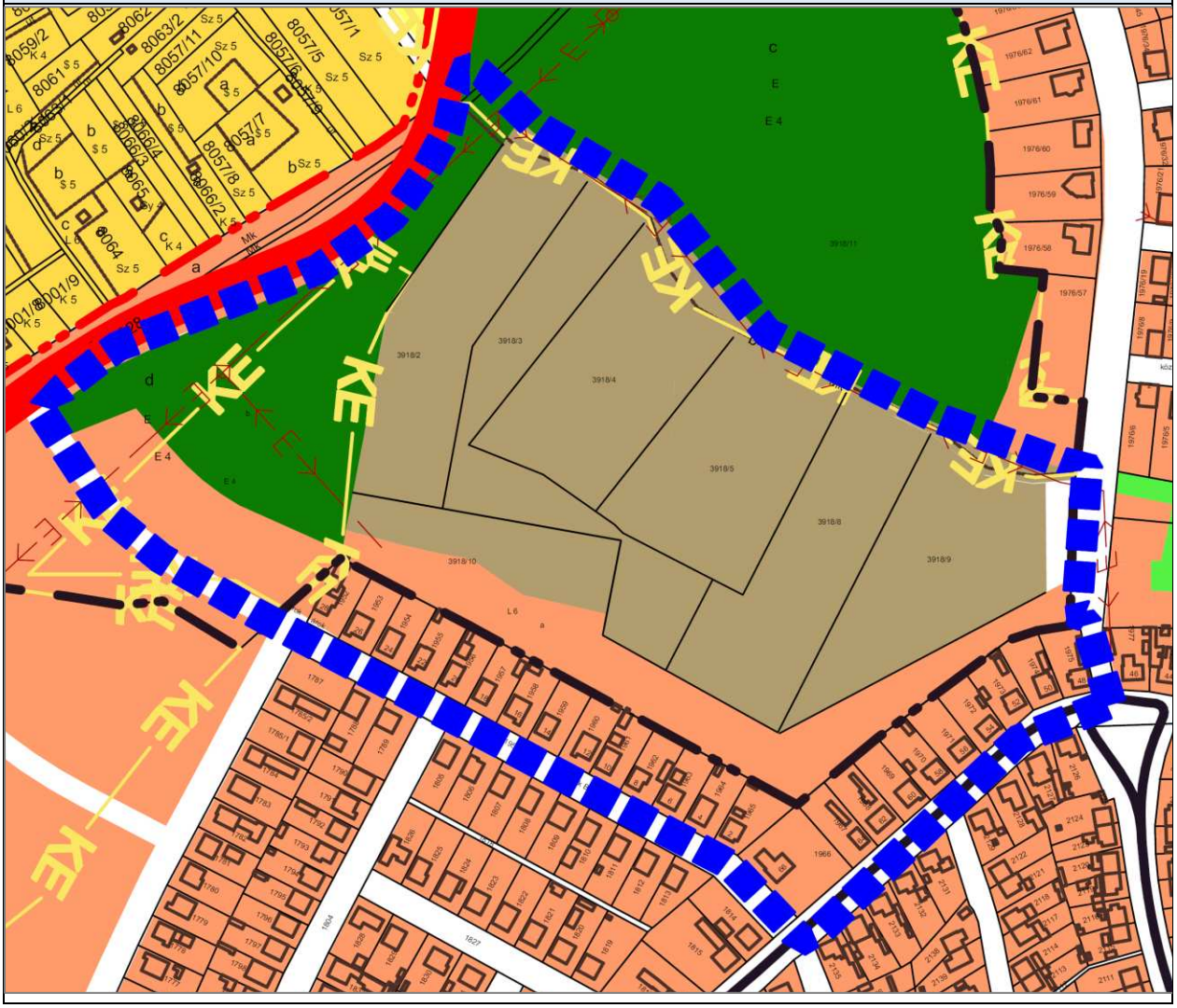
1. melléklet a …../2025. (…. …..) határozathoz

KOMLÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025 (...) önkormányzati rendelete

Komló Város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló
28/2012 (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Komló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével és a 65.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komló város lakossága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Komló Város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012 (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 35.§ az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A szabályozási terven jelölt „beültetési kötelezettség” területén háromszintű – gyep, cserje és lombkorona szint – növényállományt kell kialakítani, amelyet legkésőbb az építési tevékenység megkezdéséig, építési engedély köteles tevekénység esetében az építési engedély kiadásáig meg kell valósítani.”

2. §

A HÉSZ 2. mellékletének SZ-2 tervlapja helyébe jelen rendelet 2. mellékletét képező SZ-2 tervlap lép.

3. §

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Komló, 2025. ……

dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző	Polics József polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése …..

dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

1. melléklet a …/2025 (……) Önkormányzati rendelethez

KOMLÓ BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1. KÖTELEZŐ ELEMEK

1.1. Szabályozási elemek

- közterületalakítási/szabályozási vonal
- övezet határ
- tervezett határvonal határa
- beültetési kötelezettség
- a fehér (üres) 9 méter építési távon belül a kötelező építési vonal (beszerelt kerítés tervezett utak)
- a fekete vízszintesekkel határolt építési vonal
- megszüntető jel
- 30.0 közterület szabályozási szélessége
- szabályozási terv készítési körhatárvonal
- országos főút
- országos mellékút
- helyi gyűjtőút
- gyalogos közlekedésre szolgáló terület
- kiszolgáló útnak nem megnyíló magánút
- vízgazdálkodási terület
- építési hely
- építési vonal

1.2. Területfelhasználási módok

(beépítésre szánt területek)

1.2.1. Lakóterület

FALUSIAS JellegU LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI

Lf K	kialakult falusias lakóövezet
Lf T	tervezett falusias lakóövezet

KERT-VÁROSIAS JellegU LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI

Lke K	kialakult kertvárosias lakóövezet
Lke T1	tervezett kertvárosias lakóövezet
Lke T2	tervezett kertvárosias lakóövezet
Lke R1	rekonstrukciós kertvárosias lakóövezet
Lke R2	rekonstrukciós kertvárosias lakóövezet

KERTI-VÁROSIAS JellegU LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI

Lk K1	kialakult kertvárosias lakóövezet
Lk K2	kialakult kertvárosias lakóövezet
Lk K3	kialakult kertvárosias lakóövezet
Lk T	tervezett kertvárosias lakóövezet

VEGYES JellegU KISVÁROSIAS TERÜLET ÖVEZETEI

Ln K1	kialakult kertvárosias lakóövezet
Ln K2	kialakult magyarvárosias lakóövezet (falusias)
Ln R	rekonstrukciós magyarvárosias lakóövezet
Ln T	tervezett magyarvárosias lakóövezet
Lngk K	kialakult nagy- lakóterületi gázkazánsziget- övezet
Lngk T	tervezett nagy- lakóterületi gázkazánsziget- övezet

1.2.2. Vegyes terület

Vt K	kialakult településközponti vegyesterület
Vt R1	rekonstrukciós településközponti vegyesterület
Vt R2	rekonstrukciós településközponti vegyesterület
Vk K	kialakult központi vegyesterület

1.2.3. Gazdasági terület

KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI

Gksz(R1)	rekonstrukciós kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (a volgyáltató gazdasági övezet)
Gksz(R2)	rekonstrukciós kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (a volgyáltató gazdasági övezet)
Gksz(R3)	rekonstrukciós kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (a volgyáltató gazdasági övezet)
Gksz(R4)	rekonstrukciós gazdasági övezet (a volgyáltató gazdasági övezet)
Gksz(T1)	tervezett kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet (a volgyáltató gazdasági övezet)
Gksz(T2)	tervezett kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet (a volgyáltató gazdasági övezet)

IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI

Gi K	kialakult egyéb ipari gazdasági övezet
Gi R1	rekonstrukciós egyéb ipari gazdasági övezet
Gi R2	rekonstrukciós egyéb ipari gazdasági övezet

1.2.4. Üdülő terület

ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLETEK ÖVEZETEI

Üü K1	kialakult hétvégiházas üdülőövezet
Üü K2	kialakult hétvégiházas üdülőövezet
Üü T	tervezett hétvégiházas üdülőövezet
Üvk T	tervezett hétvégiházas üdülőövezet

SZÁLLODAI ELHELYEZÉSRE SZOLGÁLÓ ÜDÜLŐ TERÜLET ÖVEZETEI

Üh K1	kialakult hétvégi házas üdülőövezet
Üh K2	kialakult hétvégiházas üdülőövezet
Üh T	tervezett hétvégiházas üdülőövezet
Üha T	tervezett hétvégiházas üdülőövezet

1.2.5. Különleges terület

Kh	különleges terület (hulladék- és szennyvíztárolóhoz)
Kk	különleges övezet (sport)
Kk	különleges terület (kikötőhöz)
Ka	különleges terület (temetőhöz)
Kf	különleges terület (vasútállomás)
Kö(a)	különleges terület (honvédelmi/repülőtéri)

(beépítésre nem szánt területek)

1.2.7. Közlekedési- és közműelhelyezési, közlekedési terület

Köu 0	közlekedási övezet országos főút
Köu 1	közlekedási övezet országos mellékút
Köu 2	közlekedási övezet helyi gyűjtőút
Köu 3	közlekedási övezet helyi egyéb út
Köu 4	közlekedási övezet kerékpárút
Köu 5	közlekedási övezet erdei utak
Közv	közműelhelyezési terület

1.3.6. Zöldterület

Z1	zöldterület, közpark, díszkert
Z2	zöldterület, közpark, speciális

1.2.9. Erdőterület

Eg	gazdasági erdőterület
Ee	véd-, rekreációs és városkörnyi erdőterület
Ev	védelmi erdőterület

1.2.10. Mezőgazdasági terület

Má K	általános mezőgazdasági terület
Mák K	korlátozott használatú ált. mezőgazdasági terület
Mg	ön- és kegyeleti mezőgazdasági terület
Mkn K	kertes mezőgazdasági terület

1.2.11. Különleges terület nem szánt terület

Kö	napelem park
Kt	különleges terület (temető)
Kb-K	különleges kemping terület

1.2.13. Vízgazdálkodási terület

V	vízgazdálkodási terület

1.3. Területfelhasználási egységes belső szabályozás

KÉSZ	belterületi építési engedélyezési eljárásra készül

2. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

- országos ökológiai hálózat
- kiemelt természetközi adottságú erdőterület
- országos vízminőség-védelmi terület
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- a tájképileg kiemelten kezelendő területek határa
- árvízzel nyomatékosan gazdálkodandó terület
- a tájképileg kiemelten kezelendő területek
- Ellátási vezeték/távvezeték területének övezete

3. INFORMATÍV ELEMEK

- belterületi határ
- szántóterület
- szőlőterület
- magterület
- zöldmezsgyés tér-vezeték
- hatósági határ
- átnyúló településrész
- helyi természetvédelmi terület
- helyi kegyeleti védett terület
- helyileg védett épület és védőövezete
- országos vasútvonal
- nyíl-ütemezett régészeti lelőhely
- régészeti érdekű terület
- országos védett műemlék és műemléki környezete
- tájképvédelmi terület
- javasolt megszüntető jel

MECSEKKŐLŐSKE MAGYARSZÉK

MÁNFA MAGYARSZÉK

PÉCS 69 - RÉTVÁR

PÉCS 6543

Somág

Kenderföld

Szőlvas

Bélváros

Dávidföld

Körtvélyes

Kökönyös

Ujtelep

Gesztenyés

Sikonda

Zobákuszta belterület

JÓVÁHAGYVA KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 28/2012. (XII.15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL
Módosítva Komló Város Önkormányzati Képviselő-testülete 10/2024. (V.24.) számú önkormányzati rendeletével

EREDETI TERVET KÉSZÍTETTE:

PÉCSÉPTERV

PÉCSÉPTERV STUDIÓ • H01 PÉCS PF 213 • TEL: 72 / 517-910 FAX: 72 / 517-911 • E-MAIL: PECSEPTERV@DRAVANET.HU

RAJZSZÁM: SZ - 2

VEZETŐTERVEZŐ	MUNKATÁRS	MUNKATÁRS
CSABA GYULA TT-1-02-0034	CSABA DERS TT-1-02-0637	KISZELY SZABOLCS

2017-TŐL A MÓDOSÍTÁSOKAT KÉSZÍTETTE:

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010
EMAIL.STERVKFT@GMAIL.COM

VEZETŐTERVEZŐ	JELSZÁM
KOVÁCS PÉTER TT-02-0656	547 / 2015

HELYSZÍN: **KOMLÓ**

TERVFAJTA: TRT

LÉPTÉK: 1 : 4 000

TERV MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET

KELT: 2025.04.

Készült az állami alapadatok felhasználásával

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2024. július 8-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

83/2024. (VII. 8.) sz. határozata

Komló, 150/29 és 1520/33 hrsz-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszkaözének egyszerűsített eljárásban történő módosítása – településfejlesztési döntés, valamint a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeit megállapító főépítészi feljegyzés jóváhagyása

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság, valamint a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság állásfoglalásának figyelembevételével – megtárgyalta a Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása - településfejlesztési döntést, valamint a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeit megállapító főépítészi feljegyzéseket, és az alábbi határozatot hozza:

1. Komló Város Önkormányzata a Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez módosítani kívánja a településrendezési eszközét, mely módosítás új beépítésre szánt területek kijelölését jelenti. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2)-(3) bekezdésében foglaltaknak való megfeleléshez csereterületként a Komló 3918/10 hrsz.-ú ingatlan kerül megjelölésre.

2. A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú komlói 1520/5 hrsz.-ú, 1 ha 6261 m2 nagyságú „parkerdő" megnevezésű ingatlan körülbelül 3200 m2 nagyságú és a komlói 1520/7 hrsz.-ú, 4 ha 1465 m2 nagyságú „parkerdő" megnevezésű ingatlan körülbelül 8200 m2 nagyságú, a jelen határozat alapján megindított eljárásban módosításra kerülő szabályozási tervben „Gksz" illetve „Gi" övezetbe sorolt területrészeit forgalomképessé minősíti és értékesítésre kijelöli.
3. A Képviselő testület kinyilvánítja azon szándékát, hogy az újonnan kialakított területeket a kérelmező részére értékesítse telek kiegészítésként a később meghatározott feltételek mellett és vételáron.

4. A Képviselő-testület a Komló 1520/29; 1520/33; 1520/7; 1520/5; 3918/10 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, így a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszköz módosítását egyszerűsített eljárás keretében kell lefolytatni.

5. 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.

6. A településrendezési eszköz tárgyi módosításával kapcsolatban felmerülő minden költséget az Autókar Kft. kezdeményező viseli.

7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszköz módosításához szükséges – településtervező bevonásával történő – háromoldalú településfejlesztési szerződés aláírja.

8. A Képviselő-testület utasítja a települési főépítészt, 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 2. számú melléklet szerinti – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítészi feljegyzést, valamint a 3. számú melléklet szerinti alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítészi feljegyzést.

Határidő: **2024. szeptember 1.**
Felelős: **Polics József polgármester**
Kersity Antal főépítész

K.m.f.

dr. Müller József
aljegyző

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1.

Polics József
polgármester

2. számú melléklet

Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosításához főépítészi feljegyzés

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,	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	nem szükséges.
e) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges.
f) Területrendezési követelmények	nem 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	nem szükséges.
j) A település gazdasága	nem szükséges.
k) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	módosítás tárgyát tekintve 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	nem szükséges.
o) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
p) Közlekedés	a módosítási területek érintettségének vizsgálata 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

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

Kersity Antal
Komló Város Főépítésze

3. számú melléklet

Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosításához főépítészi feljegyzés

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	A 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	nem szükséges
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	jogszabályi előírás szerinti esetben szükséges
j) Környezeti értékelés	a környezet védelméért felelős szervek véleményétől függően

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

Kersity Antal
Komló Város Főépítésze

2. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL (HIVATALI KAPU)

Lénárd Miklós Benedek - 2024.11.05. 11:53:52

...GATI HIVATAL
Iktató
Érk.: dátum | szám: 22916
Ikt.: 2024. NOV. 05 | szám: 5785-7
Mell.: | Ül.:

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 480-13/2024.
Ügyintéző: P. László Erika
Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 2. számú módosítása egyszerűsített eljárás keretében – tájékoztatás környezeti értékelés készítésével kapcsolatban
Hiv. szám: 5785-2/2024.
Ügyintéző: Kersity Antal főépítész

Polics József polgármester

Komló Város Önkormányzatának Polgármestere

Elektronikus úton

Tisztelt Címzett!

Komló Város Önkormányzatának Polgármestere (7300 Komló, Városház tér 3.) megkeresésére a tárgyi településrendezési eszköze módosításának egyeztetési eljárásában a területi környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörben eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság) *a benyújtott dokumentáció, valamint a rendelkezésre álló információk alapján* az alábbi tájékoztatást adja.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a megkereséshez csatolt dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok, információk alapján megállapította, hogy *Komló Város településrendezési tervének 2024. évi 2. számú módosítását tervezik – a benyújtott 1. indítvány vonatkozásában - Komló Város településrendezési eszközeibe beillesztése* céljából. A módosítás célja a Komló 1520/29 és 1520/33 hrsz-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez szükséges szabályozási környezet kialakítása.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság megállapította, hogy településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §-a és 2. számú mellékletében foglaltak szerinti és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § és 8. § (2) d) bekezdésében foglaltak szerinti **települési környezeti értékelés (környezeti vizsgálat) benyújtása nem szükséges.**

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 168 ✉: kornyezetvedelem@baranya.gov.hu

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság a dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján **természet- és tájvédelmi szempontból** megállapította, hogy a módosítással érintett területek országos jelentőségű védett természeti területet, a 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet alapján az Európai Közösségek Natura 2000 hálózatba tartozó területeket, barlang felszíni védőövezetet nem érintenek.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján **zajvédelmi szempontból** megállapította, hogy a település közigazgatási területe csendes övezetet, valamint zajvédelmi szempontból fokozottan védett területet nem érint.
A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság az érintett területek szabályozási környezetének módosítása ellen zaj- és rezgésvédelmi szempontból kifogást nem emel.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a Kr. 60. § (3) bekezdés, 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 5. és 5. a pontja, 64. § és 68. § alapján járt el, tájékoztatását elektronikus úton kiadta.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.
A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.
A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatósági hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján járt el, az illetékességről az 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Pécs, 2024. november 5.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lénárd Miklós Benedek
osztályvezető

Kapják:
1. Komló Város Önkormányzatának Polgármestere – **HK**
2. Irattár

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 168 ✉: kornyezetvedelem@baranya.gov.hu

...ATI HIVATAL
Iktató
...rk.: dátum | szám: 23277
Ikt.: dátum 2024. NOV. 11 | szám: 5785-10
Mell.: | Ül.: Antal

Kiadmányozta 2024.11.11 11:50
Dr. Kerti Helga [SK]
30401/1202-1/2024.ált.

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Komló Város Polgármestere
részére
Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: 30401/1202-1/2024. ált.
Ügyintéző: Plávics Annamária
Tárgy: Komló Város
településrendezési eszközeinek
2024. évi 2. számú módosítása

Tisztelt Polics József Polgármester Úr!

Komló Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 2. számú módosításához – a tárgyban megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a 2024. október 24. napján beérkezett 5785-2/2024. iktatószámú megkeresésével kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A megkeresés és a mellékletként megküldött dokumentáció szerinti módosítási tervezetével előzetesen egyet értünk, ellene kifogást nem emelünk. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. Vízvédelmi szempontból nem tartjuk szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.

A Vízügyi Hatóság tárgyi ügyben a tájékoztatást a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdése alapján adta meg.

A Vízügyi Hatóság illetékességi területéről a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. b) pontja rendelkezik.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Kerti Helga
osztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormanyhivatalok.hu
: +36 72 896 900 : vizugy@baranya.gov.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

30401/1202-1/2024.ált.

KORMÁNYZATI HIVATAL
Iktató
Érk.: dátum 08 szám: 23/h2
Ikt.: szám: 5785-9
Mell.: Ül.:

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

Komló Város Önkormányzata

Polics József
polgármester részére

Iktatószám: BA/52/07973-2/2024
Ügyintéző: Felső-Nemesné Tóth Marianna
Tárgy: Komló Város Településrendezési Eszközeinek módosítása – Környezeti értékelés eseti eldöntése - Vélemény

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, a továbbiakban: **Erdészeti Hatóság**) **Komló Város Önkormányzatának** 5785-2/2024. számú megkeresésére, Komló Város Településrendezési Eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása vonatkozásában a terv várható környezeti hatásának jelentőségének vizsgálatával összefüggésben az alábbi véleményt adja:

Az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban: Adattár) és a megkereséshez csatolt dokumentáció figyelembevételével megállapítható, hogy a módosításokkal érintett ingatlanokon az Adattárban nyilvántartott ***erdőterületek nem találhatók, így a településrendezési terv módosítása erdőt nem érint.***

***Mindezek alapján megállapítható, hogy az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatóak,* környezeti értékelés készítése nem szükséges.**

Az Erdészeti Hatóság tárgyi ügyben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdései, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés, 4. § (2) bekezdése és 3. mellékelt II/2.c. pontja alapján adta meg véleményét. Erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése alapján járt el, illetékességi területéről a 2. melléklete 6. pontja rendelkezik

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.
☎: +36 72 795 009
✉: efo@baranya.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Felső-Nemesné Tóth Marianna
ügyintéző

Kapják:
1. Címzett – ***HK***
2. Irattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2024.11.07 15:19:59
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Felső-Nemesné Tóth Marianna

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.
☎: +36 72 795 009
✉: efo@baranya.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Iktató
Érk.: dátum 2024. NOV. 06 szám: 22986
Ikt.: dátum szám: 5785-8
Mell.: Ül.:

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/54/02289-2/2024.
Ügyintéző: Balla Attila Péter

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: 5785-2/2024.

TÁJÉKOZTATÁS

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal, mint talajvédelmi hatóság (továbbiakban: hatóság) Komló Város Önkormányzata (7300 Komló, Városház tér 3.) 2024. október 24-én érkezett megkeresésre az alábbi tájékoztatást adja:

Hatóságunk a megkereséshez kapcsolódó dokumentáció alapján megállapította, hogy Komló Város Településrendezési Eszközeinek 2024. Évi 2. sz. Módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét talajvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.

Pécs, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Balla Attila Péter
talajvédelmi felügyelő

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2024.11.06 08:59:24
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Balla Attila Péter

Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Megyeri út 24.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenytalaj@baranya.gov.hu

Lukáts István - 2024.11.04. 10:58:51

HIVATAL
Iktató
Érk.: dátum 2024. NOV. 04. szám: 12878
Ikt.: dátum 2024. NOV. 05. szám: 5785-6
Mell.:

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Komló Város Önkormányzata

Polics József
Polgármester Úr

részére

Elektronikus úton Hivatali Kapun keresztül

Iktatószám: BA/40/01128-2/2024.
Ügyintéző: Kiszely Szabolcs
Tárgy: Komló Város TrT. 2024. évi 2. sz. egyszerűsített eljárás szerinti módosítását megelőző környezeti értékelés tematikájának véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város településrendezési tervének egyszerűsített eljárás szerinti módosítását megelőző környezeti értékelés tematikájának véleményezése tárgyában megküldött tervdokumentációról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 60. § (3) bekezdésében** kapott felhatalmazás alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárásban az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** (továbbiakban: **Kr.**) **1. § (3) bekezdésének a) pontja** szerint a **3. számú melléklet II. 2. b) pontjában** szereplő, ***mint az épített környezet védelméért felelős közigazgatási szerv*** az alábbi véleményt adom:

Az alábbi táblázatban lévő módosító indítványok tekintetében a **környezeti értékelés tematikájával az épített környezet védelmére tekintettel egyetértek, ezért nem tartom szükségesnek a környezeti értékelés lefolytatását.**

A tervdokumentációban szereplő módosító indítványok összefoglalása:

1. A tervezett beruházások megvalósításához a 1520/5 hrsz-ú 6261 m2 nagyságú „parkerdő" megnevezésű ingatlanból 3200 m2 nagyságú területet szükséges kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolni, míg a 1520/7 hrsz-ú 41.465 m2 nagyságú „parkerdő" megnevezésű ingatlanból 8200 m2 nagyságú területet szükséges ipari gazdagsági területbe átsorolni.
2. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével együtt, lakóterület fejlesztés céljára kijelölt, de igénybe még nem vett 3918/10 hrsz ingatlan területén pedig visszalépés, új erdőterület kijelölése történik.

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

I. A véleményezési tervdokumentáció összeállításához felhívom a figyelmet az alábbiakra:

1. A tervdokumentációnak tartalmaznia kell a módosító indítványt tartalmazó, **az eljárás kezdeményezéséről, a kiemelt fejlesztési területté való nyilvánításról szóló képviselő- testületi döntést.** A véleményezésre szánt dokumentációhoz csatolni kell továbbá a hatályos tervhez **a meglévő megalapozó vizsgálat, és az arra épülő alátámasztó javaslat felhasználásáról szóló, az annak tartalmát meghatározó, a képviselő- testületnek címzett főépítészi feljegyzést,** és ennek **elfogadásáról szóló önkormányzati döntést is.**

2. A módosítási szándékokkal kapcsolatban **felhívom az Önkormányzat figyelmét a partnerségi egyeztetés jogszabályoknak megfelelően történő lefolytatására!**
Kérem, hogy **a véleményezésre szánt tervdokumentációnak legyen része a partnerségi eljárás lefolytatásának dokumentálása, és annak lezárása!**

3 Felhívom figyelmét, hogy **a településrendezési terv módosítását legalább telektömbre kell készíteni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. § (5) bekezdésének** megfelelően. A telektömbnek *minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt, legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek, a legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy* ***több mint nyolc telekből álló telekcsoport*** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló **525/2022. (XII.16.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésének** megfelelően.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Kalmár Patrícia Eszter
2024.10.31. 13:27:29

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Iktató
dátum szám: 22739
dátum szám: 5785-5
Mell. Ül.:

Polics József polgármester
részére

Komló Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/05896-2/2024.
Ügyintéző:	Kovacsikné Orosz Éva
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	5785-2/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló város településrendezési eszközeinek – 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó – módosítása és ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: -

Kapja:
1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Horváth Henrietta
Digitálisan aláírta: Horváth Henrietta
Dátum: 2024.10.28 10:52:14 +01'00'

Iktatószám:	**SZTFH-BANYASZ/12942-2/2024**	Hivatkozási szám:	**5785-2/2024.**
Tárgy:	**Vélemény Komló város településrendezési eszközeinek módosításához**	Ügyintéző:	**Horváth Henrietta**
		Telefon:	**+36-72/795-283**
		Mellékletek:	-

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
Iktató iroda
dátum 2024 OKT. 29 szám 22459
dátum szám 5785-4

Polics József
polgármester
részére

Komló Város Önkormányzat

KRID: **553283774**
A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (3) bekezdés a) és b) pontjaira és a 8. § (3a) bekezdésre, valamint a 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontjára hivatkozva a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) megállapította, hogy Komló város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Komló város polgármestere a Bányafelügyeletre 2024. október 24-én beérkezett megkeresésében jelezte, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezte a település hatályos településrendezési eszközeinek módosítását, melynek célja

A napjainkig megvalósult és részletező ásványi nyersanyag kutatások a módosítási szándékkal érintetté vált földrészletekre nem terjedtek ki, így a jelenlegi üledékföldtani ismeretek alapján előirányzott változtatási szándékok gazdaságföldtani érdekekkel nem ellentétesek. A változási szándékkal érintett ingatlanok szerepelnek ugyan a korábban megmutatkozott és felvételezett gravitációs tömegmozgásokat, valamint földtani veszélyforrásokat összegző aktuális kataszterekben, valamint az Országos Felszínmozgásos Kataszterben, de a rétegcsúszással, kúszással érintett területek mentesítve lettek, védelmükre kiépült a megfelelő vízelvezetés. A Bányafelügyelet részéről megállapítást nyert, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így nincs szükség olyan környezeti vizsgálatra, amelyben földtan és ásványvagyon védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások is szerepelnek.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontja alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3) bekezdése, illetékességét a Bt. 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, *időbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Horváth Henrietta
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:
1. Címzett
2. Irattár

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika - 2024.10.28. 10:08:22

Iktató iroda
2024 OKT. 28
22378
5785-3

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
KÖZEGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY

Komló Város Önkormányzata

Polics József
polgármester
részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BA/NEF/00863-2/2024
Ügyintéző: Szabó-Kiss Adrienn
Tárgy: Vélemény Komló város településrendezési eszközeinek 2024. évi 2. számú módosítását megelőző környezeti értékeléséről

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város Önkormányzata, Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása kapcsán környezeti értékelés készítése tárgyú megkeresése kapcsán véleményem az alábbiak szerint adom meg:

A környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentációban foglalt tervhez- közegészségügyi szempontból- környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. A további eljáráson részt kívánunk venni.

A Hatóság a véleményét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr) 55. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 70. § a) pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. 1. c; pontja alapján adta ki a közegészségügyi hatóság.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Tisztelettel:

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika
vármegyei tisztifőorvos

7623 Pécs, Szabadság u. 7.
☎: +36 72 896 197
✉: kozegeszsegugy@baranya.gov.hu
Honlap: kormanyhivatalok.hu

7623 Pécs, Szabadság u. 7.
☎: +36 72 896 197
✉: kozegeszsegugy@baranya.gov.hu
Honlap: kormanyhivatalok.hu

...YZATI HIVATAL
Iktató
Érk.: dátum 2025. JAN. 24 szám: 2017
Ikt.: dátum szám: #/624-2/2025
Mell.: Üt.:

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2602/00038-2/2025**
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Komló Község településrendezési eszközeinek 2024. évi 2. sz. módosítása 2 részterületre (1520/5, 1520/7, 1520/29 és 1520/33, ill. 3918/10 hrsz.-ú ingatlanok).
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám: —
E-TÉR azonosító: 21508 (2024. 09. 17.)
Ügyintézőjük: —

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Érintettek!

A fent megjelölt azonosítószámon az E-TÉR rendszerben elérhetővé vált megkeresésükre *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi kikötéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **a módosítással érintett** 1520/5, 1520/7, 1520/29 és 1520/33, ill. 3918/10 hrsz.-ú ingatlanok közül **a 1520/5, 1520/7 és 1520/33 hrsz.-ú ingatlanok területén a 24806 azonosító számú *Mecsekfalui út* régészeti lelőhely található.**

1) **A tervezett beruházások vonatkozásában tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy** a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint **ún. *nagyberuházás* esetén a beruházónak *előzetes régészeti dokumentációt* kell készítenie:** A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján *nagyberuházás*nak minősül *a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.* [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium] *által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.* Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti*

feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

2) A régészeti lelőhelyek, illetve a műemlékek és műemléki területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Korm. rend. 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7623 Pécs, József Attila u. 10/B.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.01.23 12:31:30 +01'00'

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzettek — E-TÉR
2. Baranya Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7623 Pécs, József Attila u. 10/B. — HK

3. MELLÉKLET – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

ÖNKORMÁNYZATI HIRDETMÉNY

Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosításához készült tervdokumentumok tervezetének helyi partnerségi véleményezési eljárása

Komló Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) felhívja a város közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes-, vagy jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, a város teljes lakossága, a város területén működő érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek (továbbiakban: Partner) figyelmét, hogy **a Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosításához kapcsolódó véleményezési tervanyag elkészült,** az önkormányzat honlapján: a www.komloonk.hu címen, a Rendezési terv – Rendezési terv módosítás felületen, és a KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL (7300 Komló, Városház tér 3.) épületében előre egyeztetett időpontban megtekinthető.

A Partner a véleményét, észrevételét **elektronikusan** a foepitesz@komlo.hu e-mail címre, vagy **postai úton** az Önkormányzatnak címezve a 7300 Komló, Városház tér 3. címre, **2025. január 30.** napjáig közölheti.

A Partner véleményét, észrevételét személyesen a 2025. január 21.-én, 8:00 órától 9:00 óráig tartandó **LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ FÓRUMON** közölheti. A rendezvény helyszíne: KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 7300 Komló, Városház tér 3., II. emeleti tárgyaló (204.-es terem)

A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan adhat véleményt, és tehet a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partnernek kifogást emelő véleményét indokolással kell alátámasztania. A partner véleményének tartalmaznia kell legalább a tervezettel kapcsolatos konkrét tényre, elemre vonatkozó álláspontját, a javasolt módosítást és annak indokolását. A fent meghatározott határidőn túl megküldött, valamint a fent meghatározott formai és tartalmi követelményeknek meg nem felelő észrevételeket, véleményeket a helyi partnerségi egyeztetés során figyelmen kívül kell hagyni.

Kersity Antal
városi főépítész

Komló Város Önkormányzat
✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.
☎ 72/584-000
Iktatószám: 624/2025.

JEGYZŐKÖNYV

LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ FÓRUMról

Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása

A lakossági fórum a Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (IX. 30.) számú önkormányzati rendeletében szereplő partnerségi rend, és a és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §-a szerint került összehívásra.

A lakossági fórum időpontja: 2025. január 21. 8:00 órától 9:00-ig

Helyszín:

Jelenlévők: KERSITY ANTAL FŐÉPÍTÉSZ
BERTA ANETT JEGYZŐKÖNYVVEZETŐ
.....
.....
.....
.....

A fenti időpontban megjelölt lakossági fórumon helyi véleményezésre jogosult partner nem jelent meg, így tárgyi ügyben partnerek részéről nem született vélemény.

Kersity Antal
városi főépítész
levezető

jegyzőkönyvvezető

4. MELLÉKLET – A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZT LEZÁRÓ HATÁROZAT

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2025. február 20-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

13/2025. (II.20.) sz. határozata

Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása kapcsán folyó eljárás véleményezési szakaszának lezárása, záró szakasz megindítása

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság, valamint a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság állásfoglalásának figyelembevételével – megtárgyalta a *„Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása kapcsán folyó eljárás véleményezési szakaszának lezárása, záró szakasz megindítása”* című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület az 1. számú melléklet szerinti főépítészi feljegyzés, és a 2. számú melléklet szerinti lakossági fórumról készült jegyzőkönyv ismeretében megállapítja, hogy a tervezett rendeletmódosításhoz a partnerek részéről vélemény nem érkezett, a Képviselő-testület a véleményezési szakaszt lezártnak tekinti.

2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a szakigazgatási szervek által kiadott állásfoglalások alapján külön környezeti értékelés készítése nem szükséges.

3. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítészt a módosítás záró véleményezési szakaszának megindítására.

Határidő: **2025. 04. 05.**
Felelős: **Polics József polgármester**
Kersity Antal főépítész

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

K.m.f.

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1.

Polics József
polgármester

1. számú melléklet – főépítészi feljegyzés

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása kapcsán folyó eljárás véleményezési szakaszának lezárása

Alulírott Kersity Antal, mint Komló Város Főépítésze nyilatkozom, hogy a tárgyi eljárás kapcsán a helyi partnerségi véleményezés a településtervek, a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet megalkotása és módosítása során történő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően megtörtént.

A tervezett rendeletmódosításhoz a partnerek részéről vélemény nem érkezett.

Kelt, Komló, 2025. 02. 04.

.....

Kersity Antal
Komló Város Főépítésze

2. számú melléklet

Komló Város Önkormányzat
✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.
☎ 72/584-000
Iktatószám: 624/2025.

JEGYZŐKÖNYV

LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ FÓRUMról

Komló, 1520/29 és 1520/33 hrsz.-ú gazdasági és ipari telephelyek bővítéséhez, fejleszthetőségéhez Komló város településrendezési eszközének egyszerűsített eljárásban történő módosítása

A lakossági fórum a Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (IX. 30.) számú önkormányzati rendeletében szereplő partnerségi rend, és a és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §-a szerint került összehívásra.

A lakossági fórum időpontja: 2025. január 21. 8:00 órától 9:00-ig

Helyszín: KÖZÖS ÖNK. HIV. ÉPÜLETE 7300 KOMLÓ, Városház tér 3. II. emeleti tanácsterem

Jelenlévők: KERSITY ANTAL FŐÉPÍTÉSZ
BEÉTA ANETT JEGYZŐKÖNYVVEZETŐ

A fenti időpontban megjelölt lakossági fórumon helyi véleményezésre jogosult partner nem jelent meg, így tárgyi ügyben partnerek részéről nem született vélemény.

Kersity Antal
városi főépítész
levezető

jegyzőkönyvvezető

5. MELLÉKLET – ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY ÉS JEGYZŐKÖNYV

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: BA/40/00216-20/2025.
Ügyintéző: Kiszely Szabolcs
Tárgy: Komló TrT. 2024. évi 2. számú egyszerűsített eljárás szerinti módosítása – Jegyzőkönyv egyeztető tárgyalásról

JEGYZŐKÖNYV

Készült: **2025. március 18-án a Baranya Vármegyei Kormányhivatal hivatalos helyiségében.**
Tárgy: **Komló településrendezési tervének egyszerűsített eljárás szerinti módosítása – Jegyzőkönyv egyeztető tárgyalásról.**

I.) Előzmények:

Komló Város Önkormányzata záró szakmai véleményezési eljárás lefolytatásához kérelmet nyújtott be az E-TÉR szakrendszeren keresztül az állami főépítészi feladatkörben eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájához Komló Város Településrendezési Tervének és Helyi Építési Szabályzatának (együtt településterv) módosításához a jogszabályban meghatározott egyszerűsített eljárás keretében.

Az egyeztetésre megküldött tervdokumentációra a település településrendezési eszközeire vonatkozó módosítási eljárás lefolytatását *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: EljR.) 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján.

Az módosítási szándékról, valamint az eljárás megindításáról, és a főépítészi feljegyzés alapján a kidolgozandó munkarészekről, Komló Város Önkormányzat képviselő-testülete az 83/2024. (VII.8.) határozatában döntött.

Az eljárás az E-TÉR szakrendszeren kívül a környezeti értékelés tematikájának véleményezésével indult és a véleményezési szakasz a partnerek bevonásával az EljR. szerint történt. Ezek alapján a bevont partnerek a módosítási szándékokkal kapcsolatosan kifogással nem éltek.

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A tervdokumentációban szereplő módosító indítványok összefoglalása:

- A tervezett beruházások megvalósításához a 1520/5 hrsz-ú 6261 m2 nagyságú „parkerdő” megnevezésű ingatlanból 3200 m2 nagyságú területet szükséges kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolni, míg a 1520/7 hrsz-ú 41.465 m2 nagyságú „parkerdő” megnevezésű ingatlanból 8200 m2 nagyságú területet szükséges ipari gazdagsági területbe átsorolni.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésével együtt, lakóterület fejlesztés céljára kijelölt, de igénybe még nem vett 3918/10 hrsz ingatlan területén pedig visszalépés, új erdőterület kijelölése történik.

Az állami főépítész az EljR. 68. § (2) bekezdésének c) pontjának megfelelően a 11. sz. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szerv, a települési önkormányzat bevonásával egyeztető tárgyalás került összehívásra, melynek

Ideje: 2025. március 18-án 09 óra 00 perc;
Helye: Baranya Vármegyei Kormányhivatal;
7623 Pécs, József A. u. 10. földszint 20. sz. tárgyaló

Az állami főépítész az EljR.-nek megfelelően a 11. sz. mellékletben meghatározott valamennyi jogosult érdekelt államigazgatási szerv részére megküldte véleményezésre az Önkormányzat által benyújtott tervdokumentációt.

Az egyeztető tárgyaláson ismertetésre került a településtervező által a fejlesztés célja és azok várható településrendezési hatásai.

II.) A tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emeltek az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők:

- **BAVKH KTHFO Természetvédelmi Osztály;**
- **Duna- Dráva Nemzeti Park Igazgatóság;**
- **Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;**
- **BAVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály;**
- **Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság;**
- **BAVKH Népegészségügyi Főosztály;**
- **BAVKH KMEMFFO Közlekedési és Útügyi Osztály;**
- **Budapest Főváros Kormányhivatala;**
- **BAVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály;**
- **BAVKH Földhivatali Főosztály;**
- **BAVKH AFO Növény és Talajvédelmi Osztály;**
- **BAVKH AFO Agrárügyi, Erdészeti és Földművelésügyi Osztály;**
- **Építési és Közlekedési Minisztérium;**
- **Honvédelmi Minisztérium Katonai Légügyi Hatóság;**
- **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal;**
- **SZTFH BGFO Pécsi Bányafelügyeleti Osztály;**
- **Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság;**
- **Országos Atomenergia Hivatal.**

III.) Az egyeztető tárgyaláson a jelenléti ívnek megfelelően az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők képviseltették magukat és nyilatkoztak a megküldött dokumentációval kapcsolatban:

- A **Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájának** (továbbiakban: ÁFI) képviselője kéri, hogy a jóváhagyandó HÉSZ tervezetbe kerüljön bele az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (4) bekezdése alapján a beültetési kötelezettség meghatározása oly módon, hogy 3 szintes növényállomány kialakítása szükséges az építési engedély megadásához, illetve építési tevékenység megkezdéséhez. Továbbá szakmailag nem javasolja a jövőben az érintett területen a gazdasági terület további bővítését a a lakóterületek védelme érdekében.

Az állami főépítész tájékoztatja az érintetteket, hogy az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a záró szakmai véleményét feltölti az E-TÉR-be.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazásával kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

<u>EljR. 11. sz. melléklete alapján + kérelmező, településtervező *(egyeztetési szakterület/ szerepkör)*</u>
<u>Hivatali kapu- Hivatal Rövid Neve:</u>

1. **BAVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály** *(környezetvédelem, természet- és tájvédelem, hulladékgazdálkodás)*
2. **Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** *(polgári védelem*)
3. **BAVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály** *(vízvédelem, vízgazdálkodás, iparbiztonság,*)
4. **Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság** (*a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel*)
5. **BAVKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály** *(közlekedés)*
6. **Budapest Főváros Kormányhivatala** *(gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében, természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme)*
7. **BAVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** *(régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme)*
8. **BAVKH Földhivatali Főosztály** *(földvédelem)*
9. **BAVKH AFO Növény- és Talajvédelmi Osztály** *(talajvédelem)*
10. **BAVKH AFO Agrárügyi, Erdészeti és Földművelésügyi Osztály** *(erdőrendezés, erdővédelem)*
11. **Építési és Közlekedési Minisztérium** *(vasúti pályahálózatot, víziutat érintő település esetében, légi közlekedéssel érintett település esetében)*
12. **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal** (*honvédelem*)
13. **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály** (*bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély)*
14. **Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság** *(hírközlés)*
15. **Országos Atomenergia Hivatal**

16. **Komló Város Önkormányzat Polgármestere** *(kérelmező önkormányzat)*

17. **dr. Kovács Péter** *(településtervező)* **iroda@5tervkft.hu**
18. **Kersity Antal** *(települési főépítész)* **kersitya@gmail.com**

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Komló Város Polgármesteri Hivatal

Polics József
Polgármester Úr

részére

Iktatószám: BA/40/00216-21/2025.
Ügyintéző: Kiszely Szabolcs
Tárgy: Komló TrT. 2024. évi 2. számú módosításának egyszerűsített eljárás szerinti módosítása – záró szakmai vélemény

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város településrendezési tervének (továbbiakban: településterv) egyszerűsített eljárás szerinti módosításával kapcsolatban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: EljR.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján az alábbi záró- szakmai véleményt adom.

I. Előzmények:

A módosítási szándékról, valamint az eljárás megindításáról, és a főépítészi feljegyzés alapján a kidolgozandó munkarészekről, Komló Város Önkormányzat képviselő-testülete az 83/2024. (VII.8.) határozatában döntött.

Az Önkormányzat a partnerségi véleményezési eljárást lefolytatta. A bevont partnerek a módosítási szándékokkal kapcsolatosan kifogással nem éltek.

A településrendezési terv módosítása során a tervdokumentáció szerint a Méptv. 56. § (10) bekezdés b) pontja alapján a főépítészi tevékenységről szóló *190/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 10. § (1) bekezdésében* foglaltaknak megfelelően Kersity Antal megbízott önkormányzati főépítész működik közre.

Jelen eljárás a környezeti értékelés tematikájának véleményezésével indult az *EljR. 60. § (4) bekezdésének* megfelelően. Ennek eredményeként a környezeti értékelés lefolytatása nem volt szükséges.

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A hatályos településrendezési terv:
Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 177/2010. (XII.17.) határozata a településszerkezeti tervről

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.

A tervdokumentációban szereplő módosító indítványok összefoglalása:

A tervezett beruházások megvalósításához a 1520/5 hrsz-ú 6261 m2 nagyságú „parkerdő" megnevezésű ingatlanból 3200 m2 nagyságú területet szükséges kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolni, míg a 1520/7 hrsz-ú 41.465 m2 nagyságú „parkerdő" megnevezésű ingatlanból 8200 m2 nagyságú területet szükséges ipari gazdagsági területbe átsorolni.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével együtt, lakóterület fejlesztés céljára kijelölt, de igénybe még nem vett 3918/10 hrsz ingatlan területén pedig visszalépés, új erdőterület kijelölése történik.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

A véleményezésre megküldött tervdokumentáció vizsgálata:
Jelen szakmai véleményem alapja a Dr. Kovács Péter településtervező (TT-02-0656) által készített *„KOMLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA*" megnevezésű 2025. február hónapban összeállított tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló *266/2013. (VII.11.) Kormányrendeletben* (továbbiakban: *Kr.*) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A *Kr. 14. § (5) bekezdése* szerint a dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes szakági tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését.

II. Jogszabályon alapuló szakmai vélemények:
Az *EljR. 68. § (2) bekezdésének c) pontjának* megfelelően a *11. sz. mellékletben* meghatározott valamennyi államigazgatási szerv, a települési önkormányzat bevonásával a meghívó alapján egyeztető tárgyalás került összehívásra. A meghívóhoz elektronikus formában csatolásra került a véleményezésre szánt tervdokumentáció.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottakról az *EljR. 67. § (5) bekezdésében* foglaltakra tekintettel a *BA/40/00216-20/2025. sz. jegyzőkönyv* és *jelenléti ív* készült.

Az egyeztető tárgyaláson ismertetésre került a településtervező által a fejlesztések célja és azok várható településrendezési hatásai.

1.) A tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emeltek az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők:

- BAVKH KTHFO Természetvédelmi Osztály;
- Duna- Dráva Nemzeti Park Igazgatóság;
- Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;
- BAVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály;
- Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság;
- BAVKH KMEMFFO Közlekedési és Útügyi Osztály;
- Budapest Főváros Kormányhivatala;
- BAVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály;
- BAVKH Földhivatali Főosztály;
- BAVKH AFO Növény és Talajvédelmi Osztály;
- BAVKH AFO Agrárügyi, Erdészeti és Földművelésügyi Osztály;
- Építési és Közlekedési Minisztérium;
- Honvédelmi Minisztérium Katonai Légügyi Hatóság;
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal;
- SZTFH BGFO Pécsi Bányafelügyeleti Osztály;
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság;
- Országos Atomenergia Hivatal.

2.) Az egyeztető tárgyaláson a jelenléti ívnek megfelelően az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők képviseltették magukat és nyilatkoztak a megküldött dokumentációval kapcsolatban:

• A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájának (továbbiakban: ÁFI) képviselője kéri, hogy a jóváhagyandó HÉSZ tervezetbe kerüljön bele az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (4) bekezdése alapján a beültetési kötelezettség meghatározása oly módon, hogy 3 szintes növényállomány kialakítása szükséges az építési engedély megadásához, illetve építési tevékenység megkezdéséhez. Továbbá szakmailag nem javasolja a jövőben az érintett területen a gazdasági terület további bővítését a a lakóterületek védelme érdekében.

IV. Az állami főépítészi záró- szakmai véleményének összefoglalása:

Komló Város településtervének módosítására irányuló záró véleményem egyetértő és ennek megfelelően a fenti észrevételek figyelembevételével javaslom annak elfogadását az Önkormányzat számára.

A véleményt a képviselő- testülettel ismertetni kell, a záró- szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Felhívom figyelmét, hogy a képviselő- testület a településrendezési terv módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján az állami főépítész záró szakmai vélemények figyelembevételével fogadhatja el.

Az elfogadott településtervet – a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – elektronikusan aláírt formában, digitális adathordozón, vagy Hivatali Kapun megküldve (Hivatal rövid Neve: BAMKHAF) *.pdf/A formátumban, egységes szerkezetben kérem megküldeni részemre.

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI.08.) Kormányrendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési tervet, a helyi építési szabályzatot, a rendeletet vagy határozatot a terv- mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az EljR. 72. § (1) bekezdésben foglaltak szerint a polgármester az elfogadott tervet legkésőbb a hatályba lépése napján feltölti az E-TÉR-be.

Az EljR. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltésről – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a Baranya Vármegyei Kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Az EljR. 73. § (2) bekezdése szerint, ha az E–TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E–TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a Baranya Vármegyei Kormányhivatalnál.

Tájékoztatom, hogy az EljR. 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy ha az önkormányzat álláspontja szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontja szerint a polgármesternek gondoskodnia kell a településrendezési terv nyilvánosságáról.

Az EljR.-ben meghatározott állami főépítészi szakmai feladatokat a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdés és a 7. § h) pontja alapján láttam el.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazásával kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu