

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. szeptember 24-én tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Helyi építési szabályzat módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv elfogadása a KOMLÓ-HOSSZÚHETÉNY KERÉKPÁRÚT I. ütem megvalósításához, és a KOMLÓ 0256/3 HRSZ-Ú, MÉZESRÉTI TÓ ÉS KÖRNYEZETE magáncélú tervezett fejlesztéséhez.

Iktatószám: 5939/2026.

Melléklet:

1. számú melléklet –KOMLÓ-HOSSZÚHETÉNY KERÉKPÁRÚT I. ütem megvalósítását érintő telepítési tanulmányterv helyi építési szabályzat módosításához
2. KOMLÓ 0256/3 HRSZ-Ú, MÉZESRÉTI TÓ ÉS KÖRNYEZETE magáncélú tervezett fejlesztését érintő telepítési tanulmányterv helyi építési szabályzat módosításához

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Kersity Antal főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet 2.3.20. pont

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

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés: -

Meghívott: -

Tisztelt Képviselő-testület!

Komló Város Önkormányzata 2025. április 16.-án településfejlesztési döntést hozott, melyben többek között szerepelt településrendezési szándékként a Komló-Hosszúhetény kerékpárút I. ütem megvalósítása, és a Komló 0256/3 hrsz.-ú, Mézesréti tó és környezete fejlesztése.

Ezt követően az ST Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel kötött tervezési szerződés alapján elkészült a fent említett két telepítési tanulmányterv.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontjában szereplő meghatározása szerint a telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

Az elkészült telepítési tanulmányterv a tervezett Komló-Hosszúhetény kerékpárút I. ütemhez és a Komló 0256/3 hrsz.-ú, Mézesréti tó és környezete fejlesztéséhez kapcsolódó, településrendezési eszköz módosítására irányuló önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Komló Város Önkormányzata célja egy biztonságos kerékpárutat biztosítani Komló és Hosszúhetény között. A beruházáshoz elengedhetetlen ütügyi hatósági engedélyek megadásához szükséges a településrendezési eszköz módosítása, a módosítás megalapozásához tárgyi telepítési tanulmányterv készítése. A kerékpárút nyomvonaláról a Képviselő-testület korábban már hozott döntést, mely nyomvonallal összhangban készült a telepítési tanulmányterv. A kerékpárút fejlesztéshez kapcsolódó telepítési tanulmánytervet jelen előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza. A Komló 0256/3 hrsz.-ú, Mézesréti tó és környezete fejlesztése magáncélú beruházásként valósulna meg, a tó és környezetének rendezésével, kis méretű, szállás jellegű építmények létesítésével, mely beruházás idegenforgalmi és rekreációs szempontból kedvező hatással bírna Komló város életére. A Komló 0256/3 hrsz.-ú, Mézesréti tó és környezete fejlesztéséhez kapcsolódó telepítési tanulmánytervet jelen előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslattal a telepítési tanulmányterv szíves elfogadását.

Határozati javaslat:

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság, valamint a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság állásfoglalásának figyelembevételével – megtárgyalta a „*Helyi építési szabályzat módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv elfogadása a KOMLÓ-HOSSZÚHETÉNY KERÉKPÁRÚT I. ütem megvalósításához, és a KOMLÓ 0256/3 HRSZ-Ú, MÉZESRÉTI TÓ ÉS KÖRNYEZETE magáncélú tervezett fejlesztéséhez*” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület megismerte az 1. számú melléklet szerinti, a Komló-Hosszúhetény kerékpárút I. ütemet érintő, valamint a 2. számú melléklet szerinti, Komló 0256/3 hrsz.-ú, Mézesréti tó és környezete fejlesztését érintő, helyi építési szabályzat módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet.

2. A Képviselő-testület elfogadja az 1. és 2. számú melléklet szerinti helyi építési szabályzat módosítását megalapozó telepítési tanulmányterveket.
3. A Képviselő-testület felkéri az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-t, hogy a hatályos szerződés értelmében a helyi építési szabályzat módosítási eljárásához szükséges további dokumentumokat a telepítési tanulmányterv figyelembevételével készítse el.

Komló, 2026. szeptember 16.


Polics József
polgármester



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
A KOMLÓ-HOSSZÚHETÉNY KERÉKPÁRÚT MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ

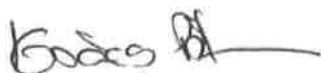


2026. AUGUSZTUS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
A KOMLÓ-HOSSZÚHETÉNY KERÉKPÁRÚT MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

KÉSZÍTETTE:



2026. AUGUSZTUS

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK.....	4
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA, TARTALMA.....	4
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	5
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA	5
3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK	18
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV, KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV.....	21
4.1. A TERVEZÉSI PROGRAM.....	21
4.2. A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ.....	21
4.3. MINTAKERESZTSZELVÉNYEK	24
5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK.....	27
5.1. KÖZMŰ	27
5.2. KÖZLEKEDÉS	27
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI.....	27
7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA	28
7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	28
7.1.1. Településszerkezeti terv	28
7.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	30
7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK.....	34
7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	35
7.3.1. Településszerkezeti terv	35
7.3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	40
1. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV.....	45

1. ELŐZMÉNYEK

A telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: TT) egy adott fejlesztéshez kapcsolódó, településrendezési eszköz módosítására irányuló önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

Komló Város Önkormányzata célja egy biztonságos kerékpárutat biztosítani Komló és Hosszúhetény között. A jelenlegi helyzet nem teszi lehetővé azt, hogy a kerékpárosok nyugodt és biztonságos körülmények között kerékpározhassanak. A közúton nagy a személygépjármű és nehézgépjármű forgalom is. Emiatt mindenképp célszerű lenne a kerékpárutat az úttól távolabb vezetni. A következőkben e kerékpárút nyomvonalának szabályozási terven való feltüntetése a módosítási cél.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: EljR.) 19. § (1)-(2) bekezdése alapján az alábbi esetekben szükséges telepítési tanulmánytervet készíteni:

1. *A településrendezési szerződés megalapozásához*
2. *Az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként*
3. *A Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél*
4. *Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez*

Jelen fejlesztési cél építési beruházásnak minősül, emiatt az EljR. 19. § (2) bekezdése alapján készül jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosításának megalapozására.

A telepítési tanulmánytervet településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy készítheti. Az tulajdonos megbízásából a tanulmánytervet az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Jelen dokumentum a telepítési tanulmányterv, melyet a fejlesztő készítettet a településrendezési eszközök módosításának megalapozásához, annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításainak körülményeit részletesen tisztázza.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA, TARTALMA

Jelen tanulmányterv célja az EljR. tartalmi követelményeinek megfelelő TT elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát.

A TT részletes tartalmi követelményeit az EljR. rendelet 7. melléklete rögzíti. Az EljR. 19.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész meghatározhatja az elkészítendő TT tartalmát, melynek meghatározása során figyelemmel van a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél sajátosságaira. Ennek megfelelően jelen telepítési tanulmányterv a jogszabály szerinti tartalommal készül.

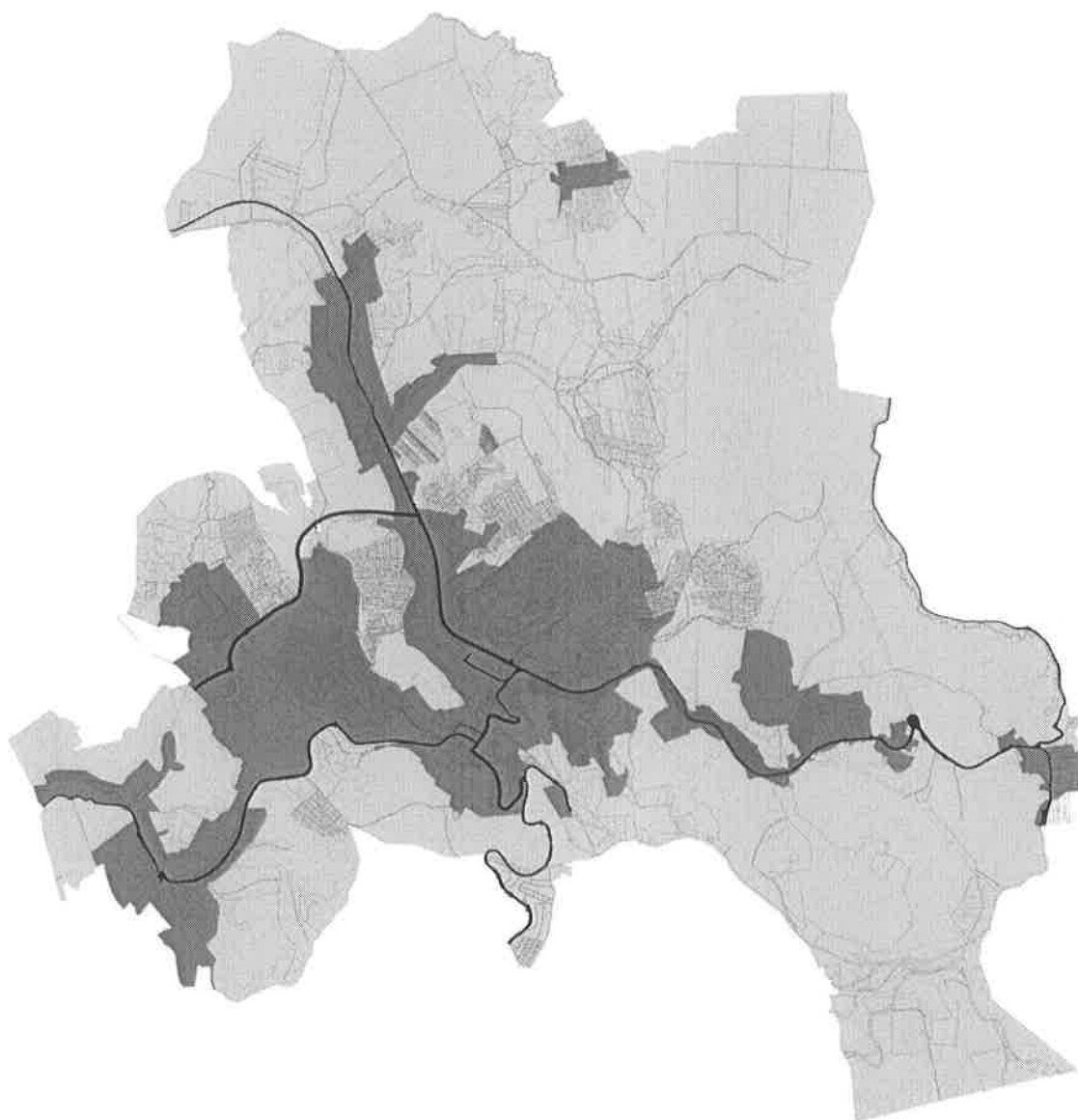
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

Komló város Baranya vármegyében található, Pécsről mindössze 20 km-re a Dunántúli-dombság északi oldalán. Pécsről és Komlót a Mecsek lenyűgöző természeti kincsei választják el egymástól. Emellett Komló járásközponti szerepet is betölt, Baranya vármegye második legnépesebb városaként. Komló megközelíthető nyugatról a 66-os útról Magyarszék irányából a 6542-es úton, keletről a 6-os főútról Hosszúhetényen keresztül a 6541-es úton, majd a 6542-es úton, illetve északról Pécs felől a 66-os útról, Mánfánál letérve arról a 6543-as útra.

Komló az 1950-es évektől kezdve indult rohamos fejlődésnek, s országos viszonylatban is ismert volt nehéziparáról, a szénbányászatról, azonban mára inkább egy posztindusztriális városként értelmezhető. Lakossága előregedő. főként nyugdíjas bányászokból áll.

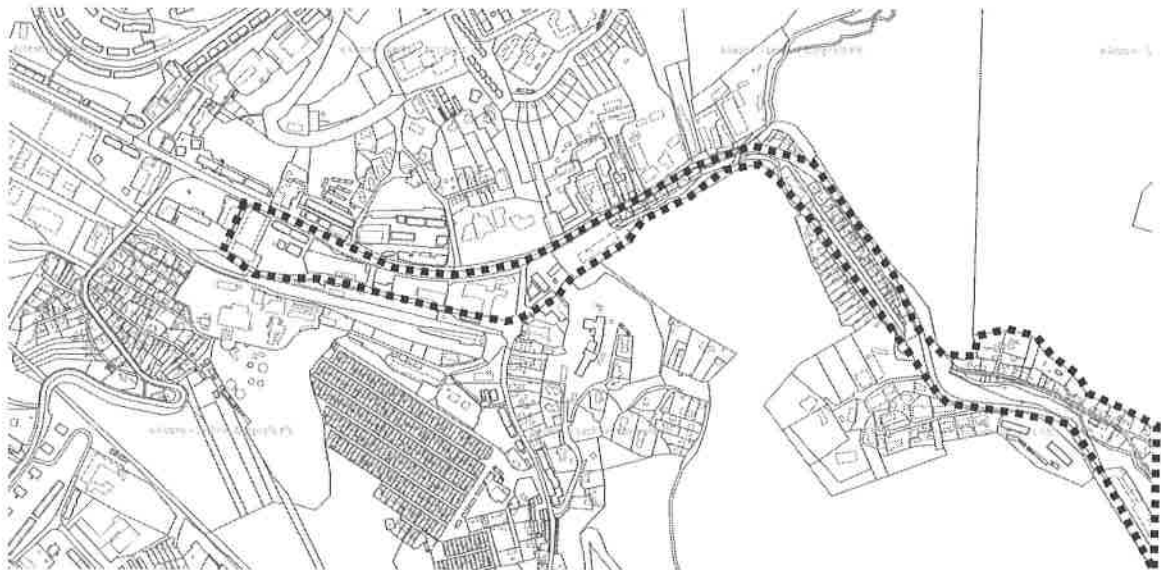
A módosítási terület a belvárostól egészen a Gesztenyési városrészig tart. A fejlesztési terület jellemzően beépített, néhol gyepes, patak menti terület. A fejlesztési szakasz egy részén már megépült utakon kerül kijelölésre a kerékpárút, míg más helyeken új területeken futna. A kerékpárút a már meglévő kerékpáros nyomhoz csatlakozik az Eszperantó térnél, ahonnan a Sportcsarnok mögött fut keleti irányba a kerékpárosnyom egészen a Templom térig. Visszirányban ez a szakasz a következő lenne: Bem József utcából északi irányba fordulunk, és a Kossuth Lajos utcai sárga tízemeletes előtti járdán a Sportcsarnok előtt elmenne, majd déli irányba fordulva a Sportcsarnok sarkánál kötnénk be az Eszperantó tér irányába. A Templom tértől a Bajcsy-Zsilinszky utcán haladva a tízemeletes parkolóján vezetne a kerékpáros nyom, ahonnan a Kossuth Lajos utcai járda kiszélesítése után a Carbon 2. kijáratánál kanyarodna be a parkolóba. A kerékpárút a Carbon épület északkeleti sarkától indulna, ahol folytatódna a Kossuth Lajos utcai családiházak mögött és a Kaszárnya-patak között egészen az Ady Endre utcáig, ahol becsatlakozna az utcába. Az Ady Endre utcában folytatódna tovább a kerékpárút az autós forgalommal együtt. Az utcában elenyésző a gépjárműforgalom. Az utca vége összeköttetésre kerülne az Engel Adolf utcával a híd alatt, azonban a két utca között csak kerékpáros átgátlásra lenne lehetséges. Így a kerékpárút az Engel Adolf utcában folytatódna tovább, ahol az egyirányúsítást követően nem sokkal a hegyoldalban önkormányzati területen folytatódna a kerékpárút. Végezetül a kerékpárút áthaladna a Kőbányánál található híd alatt, ahol végül csatlakozna a már meglévő Gesztenyési úthoz.



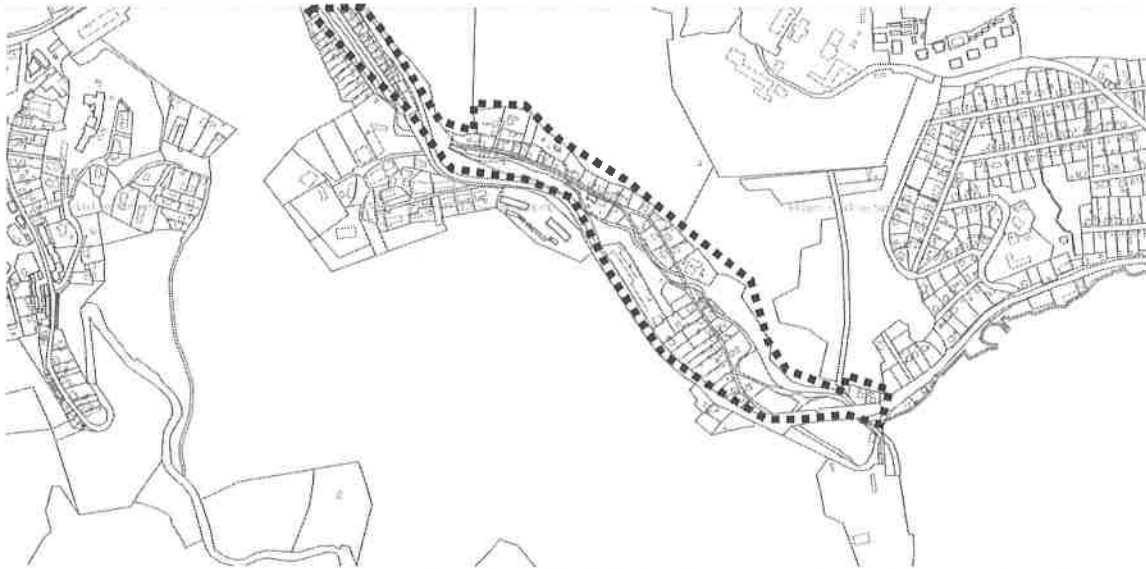
A fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése pirossal jelölve az átnézeti térképen
(Forrás: E-TÉR Adatszolgáltatás)



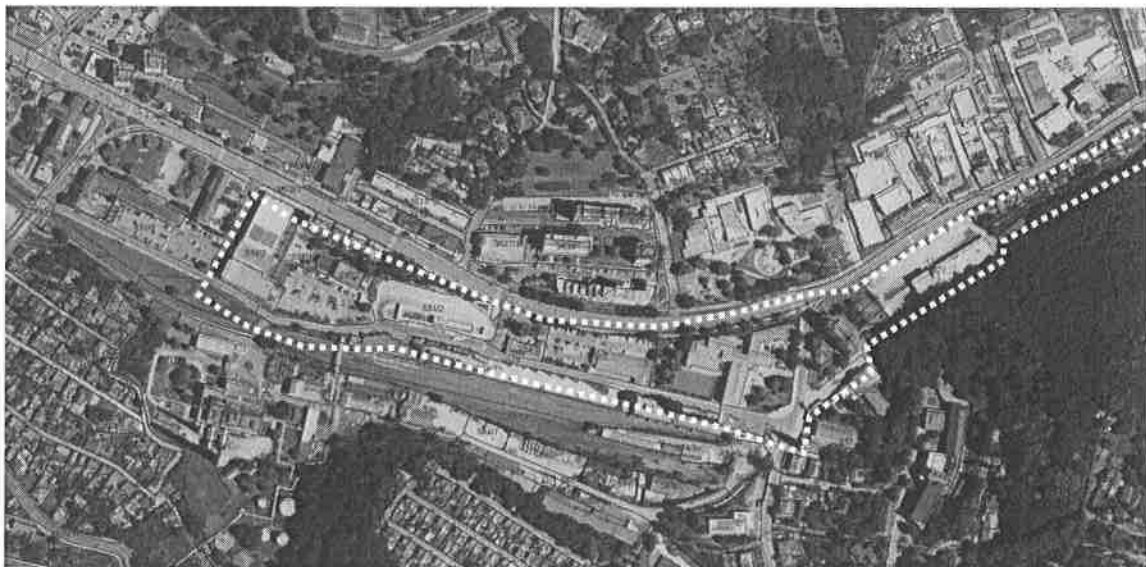
A kerékpárút nyomvonala Komlón belüli elhelyezkedése
(Forrás: E-TÉR Adatszolgáltatás)



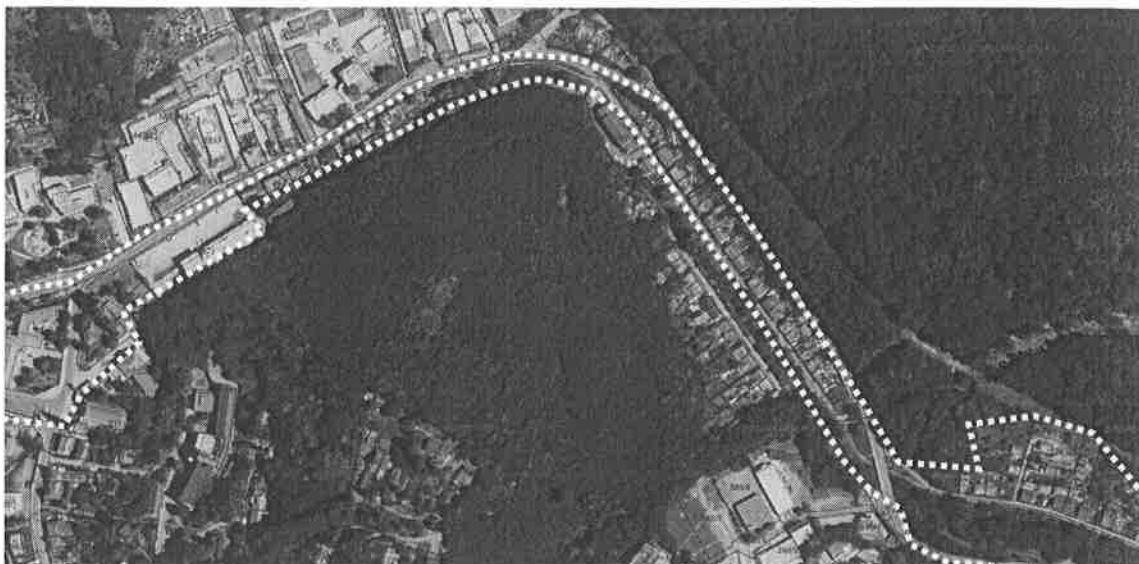
A fejlesztési terület lehatárolása az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen
(Forrás: e-közmű)



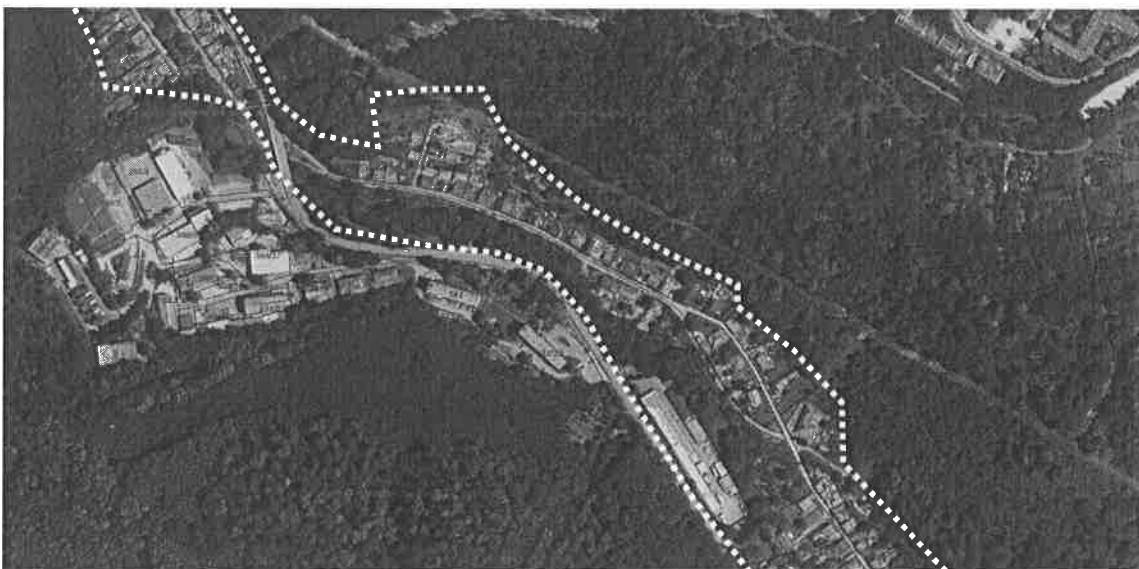
A fejlesztési terület lehatárolása az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen
(Forrás e-közmű)



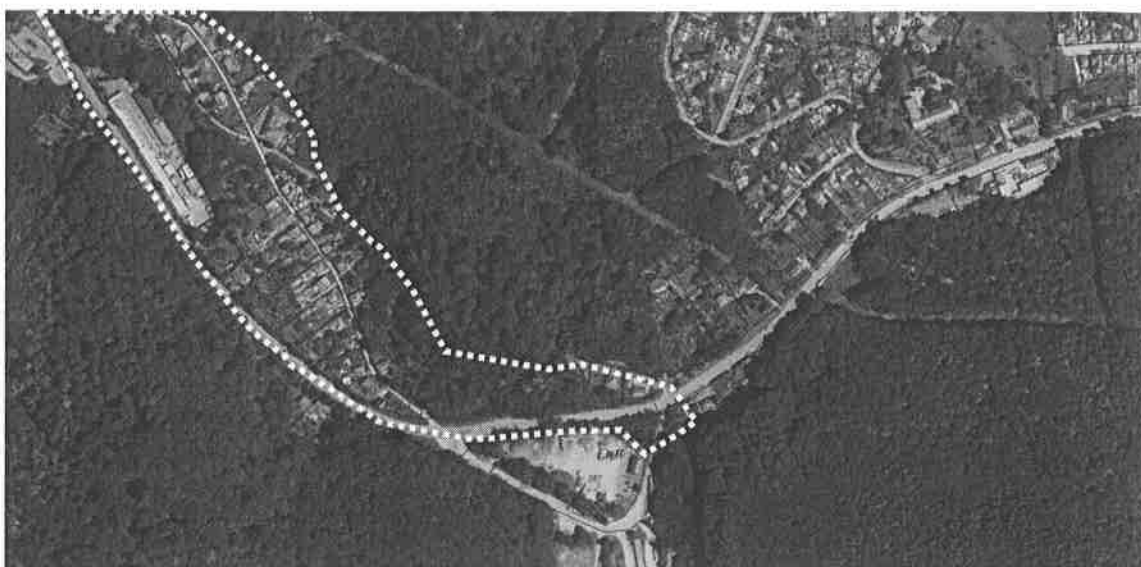
A fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése ortofotón 1.
(Forrás: e-közmű)



A fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése ortofotón 2.
(Forrás: e-közmű)



A fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése ortofotón 3.
(Forrás: e-közmű)



A fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése ortofotón 4.
(Forrás: e-közmű)



Kerékpárút kezdete az Eszperantó térenél.
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút a pavilonok oldalán futna a Bem József utca irányába.
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút a Bem József utcából a Kossuth Lajos utcai járdán folytatódna.
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút .a Bem József utcában
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút .a Bem József utca irányából a templom melletti panelház parkolójában folytatódna
(Forrás: saját fotó)



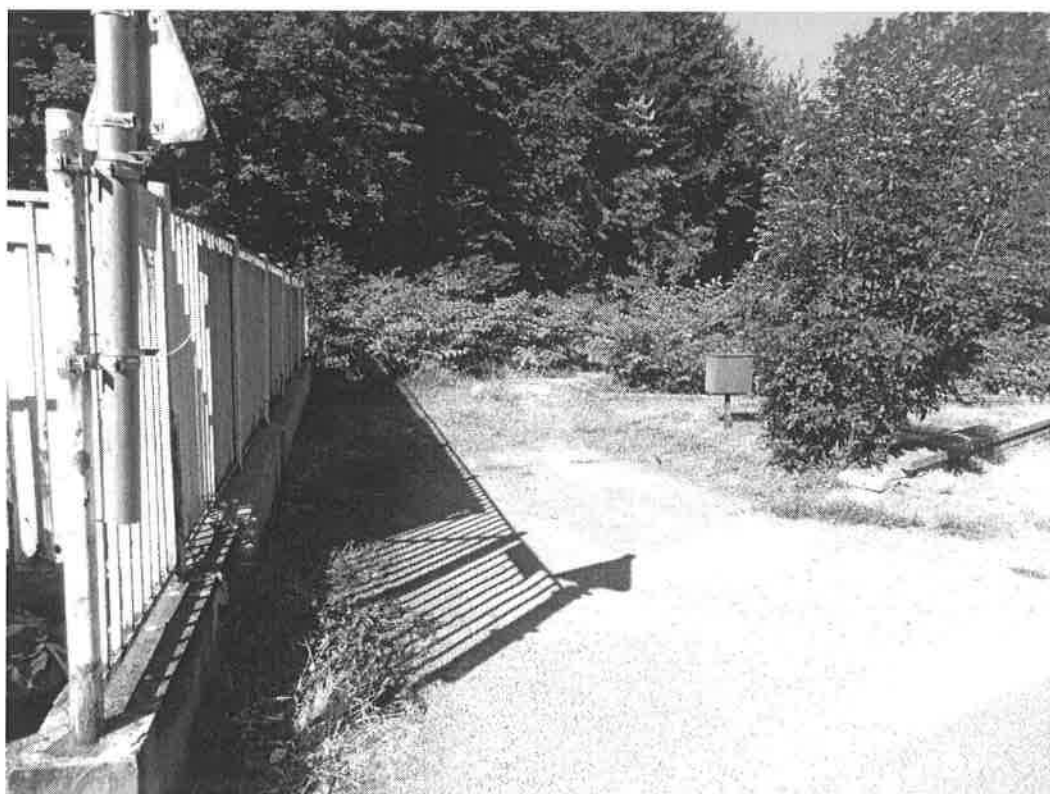
A panelház parkolójának vége.
(Forrás: saját fotó)



Carbon telephelyének teherautós bejárata
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút .a patakmeder oldalán futna a növényzet helyén
(Forrás: saját fotó)



Kikötés az Ady Endre utcába a kishídon keresztül .
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút .az Ady Endre utcából a kavicsos út helyén folytatódna, behajtásgátló kapuval
(Forrás: saját fotó)



Az utat jelenleg is használják gépjárművel (demonstráció).
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút az Engel Adolf utcában a jobb oldali utcán folytatódna egyirányban, visszirányban a bal oldali utcán lehetne közlekedni. A jelenlegi forgalmi rend megváltozna.
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút itt térne fel a domboldalra, az önkormányzati telekre.
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút .vége itt csatlakozna fel a Gesztenyési útra
(Forrás: saját fotó)



A kerékpárút .vége itt csatlakozna fel a Gesztenyési útra
(Forrás: saját fotó)

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

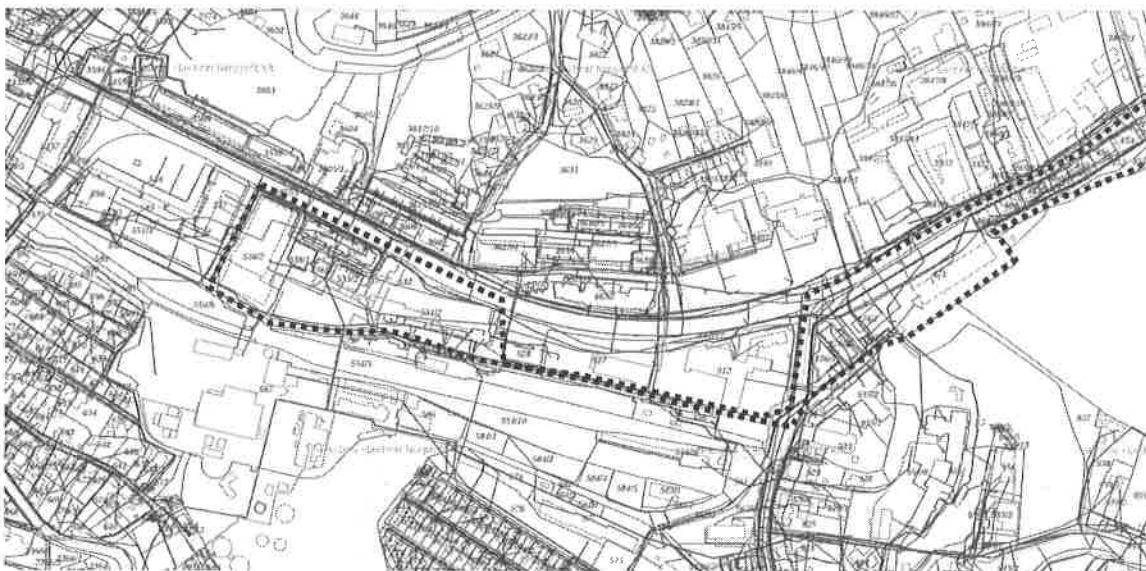
KÖZLEKEDÉS

A terület jelenlegi közúti közlekedése jelenleg is megoldott, azonban az útvonalon a biztonságos kerékpáros közlekedésre kialakított felületek még nem állnak rendelkezésre. A Komló és Zobákpusztát összekötő úton jelentős forgalom van, mind személyautó, mind nehézgépjármű-forgalom. Az út keresztmetszéve elbírja ezt a forgalmat, ugyanakkor kerékpározásra alkalmatlan. Az út kialakult szélességében a kerékpáros berendezések nem helyezhetők el, szükséges és célszerű a kerékpárút más nyomvonalon való kialakítása.

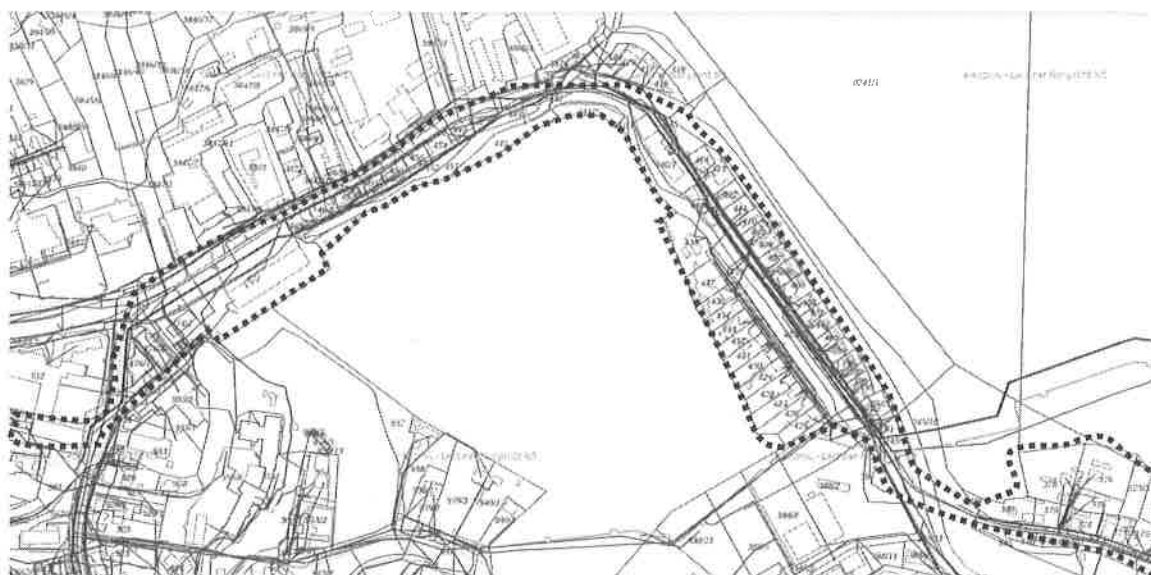
A terület tömegközlekedési szempontból megoldott, több helyi, illetve helyközi járatú megálló található itt, melyeket megfelelő mennyiségű járat szolgál ki. Emellett augusztus elsejétől újraindult a vasúti személyszállítás is a Komló-Dombóvár 47-es vonalon.

Komló kerékpáros infrastruktúrája folyamatos fejlődésen megy keresztül, újabb és újabb kerékpárutak válnak elérhetővé a lakosság számára. Jelenleg 2 kerékpárút található Komlón, az egyik Mecsekjánosí végében kezdődik, és egészen Sikondáig vezet Mecsekpölöske és Magyarország érintésével, míg a másik a Mecsekfalui utat és Sikondát köti össze.

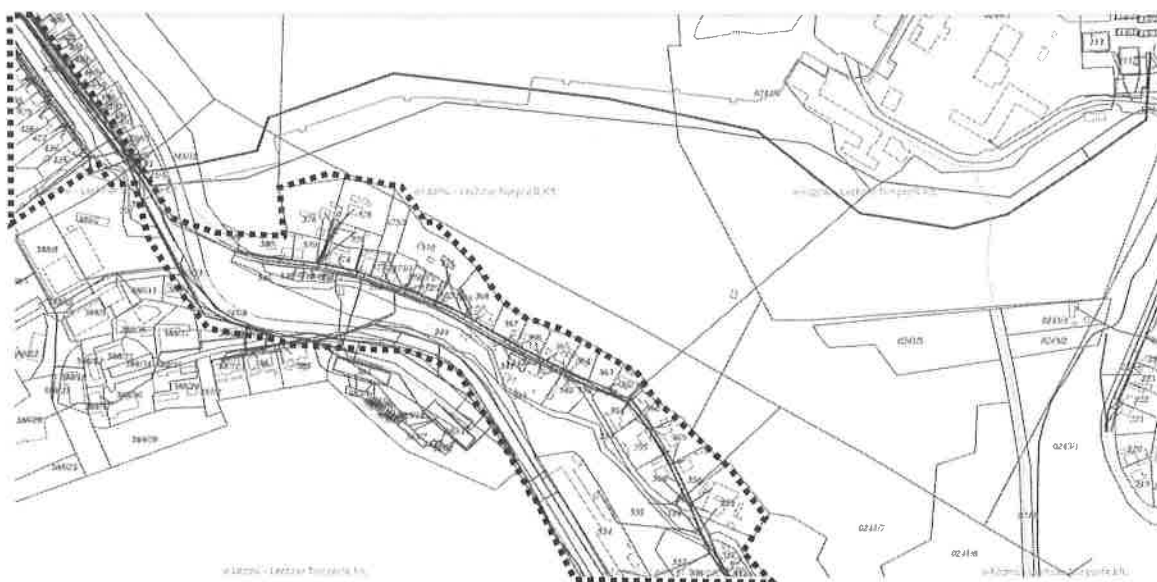
KÖZMŰADOTTSÁGOK



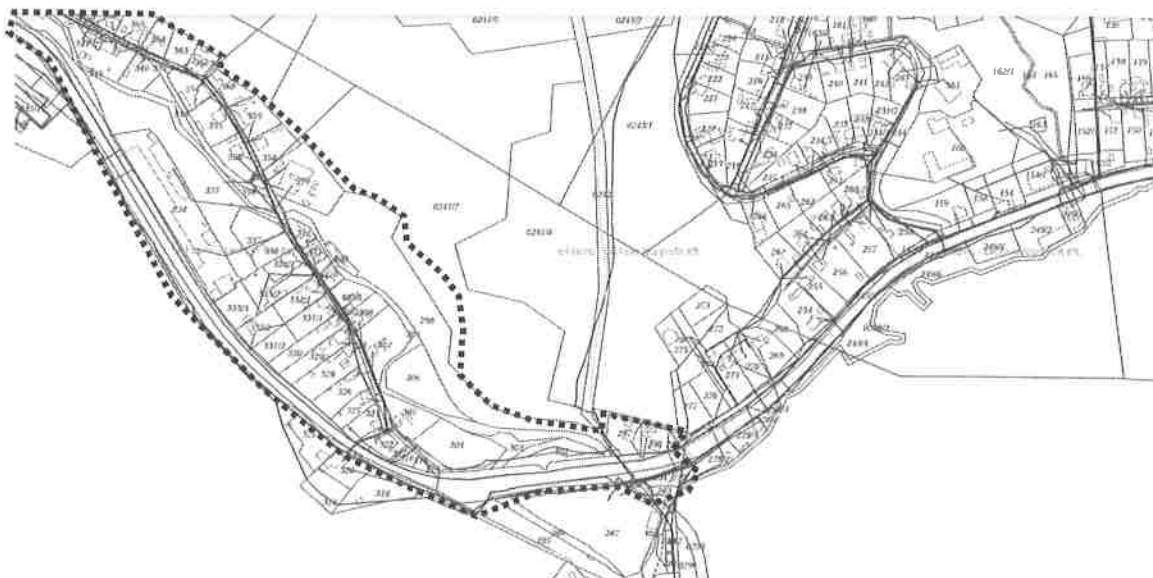
A fejlesztési terület közműadottságai 1.
(Forrás: e-közmű)



A fejlesztési terület közműadottságai 2.
(Forrás: e-közmű)



A fejlesztési terület közműadottságai 3.
(Forrás: e-közmű)



A fejlesztési terület közműadottságai 4.
(Forrás: e-közmű)

Az alábbi kivágaton kerül bemutatásra a fejlesztési terület jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágaton 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.

4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV, KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

Az alábbi fejezetben szereplő leírások, ábrák megegyeznek a útépitési tervekben foglaltakkal.

4.1. A TERVEZÉSI PROGRAM

Komló Város Önkormányzata célja biztonságos kerékpáros közlekedést biztosítani Komló és Hosszúhetény között. Szükséges és célszerű a kerékpárutat a főközlekedési úttól távolabb vezetni. A tanulmányterv célja, az elkészült útépitési tervek alapján a fejlesztések területigényének rögzítése, a tervezett területhasználatok, övezetek javaslatának megfogalmazása, mely alapján a településrendezési eszközökben a fejlesztéssel érintett ingatlanokat érintően a szabályozási környezet pontosítható, rögzíthető.

4.2. A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett kerékpáros nyomvonal kezdete a Városház déli oldalán elterülő Eszperantó tértől indul, az Eszperantó tér déli oldalán ér véget a jelenlegi kerékpáros nyom felfestése.

A kerékpáros nyomvonal célja, a város Zobákpusztja városrészének elérése, valamint a hosszúhetényi úton a dél-nyugati elkerülő útelágazás elérése, ahonnan a jövőben lehetséges a Hosszúhetény településsel történő összekötés, valamint Zobák északi részén a szászvári út felé történő elágazás bekapcsolása.

Jelen terv a teljes szakasz első rész, mely a Városházától a kőbányáig tartó szakasz tervét foglalja magába.

A tervezett kerékpáros hálózat 1. szakasza az Eszperantó téren indul, ahol az útpálya nyugati oldalára kerékpáros nyom kerül felfestésre, biztosítva a kerékpárosok egyirányú közlekedését a Kossuth Lajos utca felől a Bem József utca irányába. A Bem József utcai kereszteződésben nyugati irányban a meglévő kerékpárhálózathoz csatlakozik a nyomvonal, míg keleti irányban az egyirányú kerékpáros közlekedés folytatódik, kerékpáros nyom felfestésével a Bem József utca déli oldalán. Az egyirányú szakasz a buszváróig tart, ahonnan a kerékpárforgalom északi irányban a Kossuth Lajos utcán, majd az Eszperantó téren keresztül tér vissza; emellett lehetőség van a Bem József utcán tovább haladni a Templom tér irányába, ott azonban már két-irányú kerékpárforgalom lesz jellemző.

A buszvárótól a Kossuth Lajos utca irányába kerékpáros nyom vezeti tovább az egyirányú forgalmat egészen a zebraig, ahol a kerékpárosok felvezetésre kerülnek a meglévő járdára. A két zebra közötti szakaszon kerékpársáv létesül, majd a második zebrát követően a meglévő járdaburkolaton elválasztott gyalog- és kerékpárút kialakítására kerül sor. Kezdetben a kerékpársáv a déli oldalon fut, majd a 34. számú épület előtti zebrát követően átkerül az északi oldalra, és egyirányban halad tovább az Eszperantó térig, ahol a hálózat visszacsatlakozik a Bem József utcába. Az elválasztott gyalog- és kerékpárút szélessége a legkedvezőtlenebb keresztmetszetben is legalább 3,00 méter.

A buszvárótól keleti irányban a Bem József utcán egyirányú gépjárműforgalom van érvényben, ami mindkét irányban lehetővé teszi a kerékpáros nyom felfestését. Az utca végén található parkolóknál a kerék-páros nyom biztonságos használata érdekében felfestéssel lehatárolt terület kerül kialakításra.

A Templom tér kereszteződésében a kétirányú kerékpáros nyom a meglévő tízemeletes panelépület mögötti parkolóiig folytatódik, majd a zöldfelületen önálló kerékpárút épül, amely csatlakozik az elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárúthoz.

A kerékpárút csatlakozásától nyugati irányban átvezet a Templom tér útszakaszán, majd északi irányba fordulva a meglévő zebra mellett folytatódik, végül a 48-as téren halad tovább. A szakasz végén kerékpártárolók kerülnek elhelyezésre.

A kerékpárút csatlakozásától keleti irányban az elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút a Kossuth Lajos utca melletti meglévő járdában halad tovább. Ezen a szakaszon a Kossuth Lajos utca szűkítésére van szükség ahhoz, hogy a gyalog- és kerékpárút megfelelő szélességet kapjon.

A Carbon telephelyénél lévő autóbuszmegálló megszüntetésre és elbontásra kerül. A keleti végén a meglévő kapubejáró kiszélesítésére van szükség annak érdekében, hogy a kerékpáros hálózat mellett a telephelyi kamionforgalom is zavartalanul fenntartható legyen. Az útcsatlakozást követően keleti irányban a meglévő járda folytatódik, míg délkeleti irányban új kerékpárút épül, amely keleti irányba fordul, majd a meglévő meder mellett halad tovább.

A medervonal Y ágánál a kerékpárút keresztezi a medret, majd a játszótér irányába haladva eléri az Ady Endre utcát. Az Ady Endre utca és a játszótér között a kerékpárút a meglévő hídon keresztül ismét keresztezi a medervonalat.

A tervezett kerékpáros létesítmény a patakmeder felől az Ady Endre utcára kanyarodik, ahol kerékpáros útvonal kerül kijelölésre, kerékpáros nyom felfestéssel, egészen az Ady Endre utca végéig. Az utca útburkolatának minősége megfelelő a kerékpáros közlekedés számára.

A 9. sz. ingatlannal szemben található fahíd korszerűsítése szükséges, mederelem elhelyezéssel és a szükséges szakaszon új útburkolat építéssel.

Az utca végén az új közúti híd alatt halad tovább a nyomvonal és csatlakozik az Engel Adolf utcához. A hídhoz érve egy helyi útszűkület alkalmazásával lehetséges a gázvezetékhez tartozó pillér biztonságos elkerülése, ebben a keresztmetszetben a gyalog- és kerékpárút szélessége 2,50 méter.

A híd alatti szakaszon járműforgalom nem megengedett, ezért mindkét irányból behajtásgátló kapu telepítése szükséges, mely az Önkormányzat számára nyitható/forgatható, az esetleges karbantartási munkák elvégzésének idejére.

Az Engel Adolf utcára kikanyarodva ismét felfestésre kerül a kerékpáros nyom, azonban az útpálya rossz minősége miatt a 6. sz. ingatlanig átszfalozásra kerül a jelenlegi burkolat. A jelenleginél jobb burkolat kialakítása érdekében a szakasz elején és közepén, összesen 28 méter hosszban el kell bontani az útpályát, a további helyeken marás és átszfalozás történik.

A 6. számú ingatlan után a kerékpáros infrastruktúra kettéválik, a kőbánya irányába tartó haladási irány a lakóházaktól délre, új út kiépítésével tud haladni. A szemből érkező forgalom a házak közötti meglévő útszakaszon haladhat. A keresztmetszeti adottságok miatt (szűk kiépítettség, elektromos légvezetéki oszlopok ürszelvényben), a kerékpáros forgalom is csak egyirányban biztosítható és a forgalom gyakorlatilag együtt halad a kerékpárosokkal, még azonos irányba se lehet kikerülni a kerékpárosokat.

Az új útszakasz kétoldalt nemesített padkával ellátott, déli irányba egyirányú, gépjárműforgalom számára megnyitott útként kerül kiépítésre. Ezen útszakasz végén, a visszacsatlakozás előtt, az útpályától délre, a patakmeder irányába, 8 db 45 fokos parkolóhely kerül kialakításra. A parkoló kiemelt szegéllyel határolt, azonban azok között rést hagyva tud a csapadék a patak irányába távozni a burkolt felületről.

A két irány találkozásánál a 43. számú ingatlan mentén, valamint a patak medert követve vezet be a nyomvonal az önkormányzati területre a pataktól északra.

Az Engel Adolf utcától a felújított hídig szükséges biztosítani az útpályát a gépjárműforgalom részére, ezért ezen a szakaszon új út épül, melynek mindkét oldalán nemesített padka épül, a kétirányú forgalom fenntartása érdekében.

A híd után elválasztás nélküli- gyalog és kerékpárút létesül, melyre a járművek be-hajtását meg kell akadályozni fizikai akadály segítségével, behajtásgátló kaput kell elhelyezni.

A tervezett útpálya a patakmederhez, valamint a nyugati oldali hegyhez igazodva került kialakításra.

A burkolt patakszakasz után a nyomvonal és a patakmeder szétválik, a nyomvonal továbbhalad a rézsűk közti vájúban, a patakmeder pedig öbölszerűen kitér. Ebben az öbölben egy sík páfrányos terület található. Az eddigi használaton kívüli terület rendezésével új közterületi funkciók alakíthatók ki.

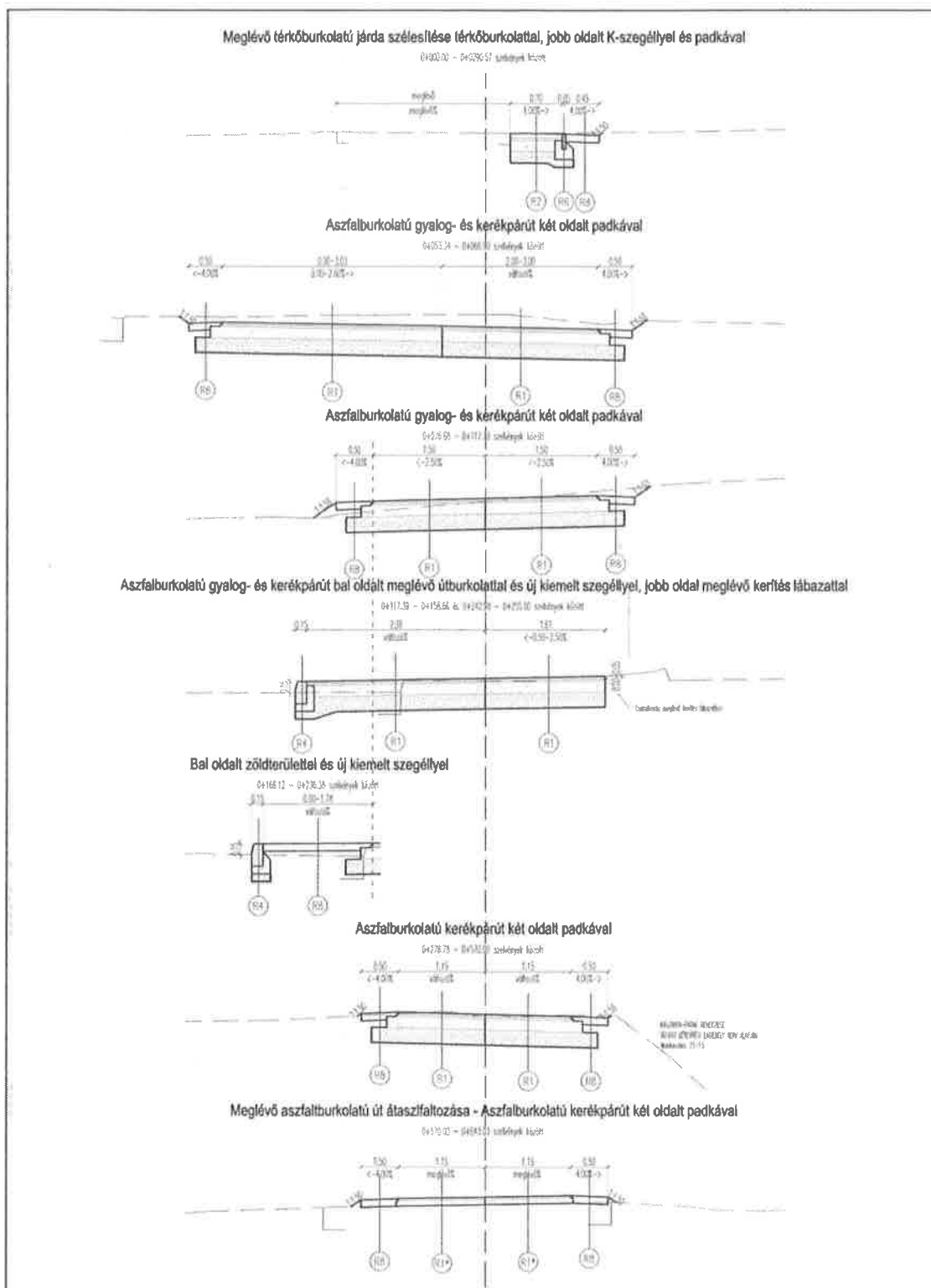
A nyugodt, csendes hely, akár túrázás szempontjából is megfelelő célpontként szolgál. A területen kerékpáros pihenő elhelyezése lehetséges. Ezen a területen egy időszakos vízfolyás is csatlakozik a patakba. A közút itt emelkedő töltésen megy a híd felé, ami jól elhatárolja a bánya zajától.

A pihenőhelyen esőbeálló, kerékpártámaszok, asztal és pad, kuka is elhelyezhető. A turisztikai lehetőségek bővítéséhez információs tábla is kihelyezendő. A későbbiekben akár további létesítményekkel is bővíthető (tűzrakóhely...).

A patakmeder és a gyalog- és kerékpárút a kőbánya irányából becsatlakozó patakcsatlakozásánál újra együtt halad, egészen a közúti hídig. A közúti híd alatt áthaladva a híd rézsűjének lábánál a nyomvonal észak-keleti irányba fordul és csatlakozik rá a közútra. Itt ér véget a kerékpáros infrastruktúra, mely egy következő megvalósítási ütemben folytatódik Zobákpusztáig.

4.3. MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

Az alábbiakban pár jellemző mintakeresztelvény kerül bemutatásra.



RÉTEGRENDEK

R1 pályaszerkezet (aszfalt burkolatú kerékpárút):

3 cm AC 8 (N) aszfaltbeton kopóréteg
3 cm AC 8 (N) aszfaltbeton kopóréteg
15 cm FZKA 0/32 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
20 cm FZKA 0/45 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
1 rtg szűrő/elválasztó geotextília min. 8kN/m szakító szilárdsággal

R1* pályaszerkezet (átaszfaltozás - kerékpárút):

3 cm AC 8 (N) aszfaltbeton kopóréteg
5-9 cm AC 16 (F) aszfaltbeton kötőréteg
Meglévő pályaszerkezet

R2 pályaszerkezet (térkő burkolatú gyalog- és kerékpárút):

6 cm térkőburkolat
3 cm NZ2/4 zúzott homok ágyazat
15 cm FZKA 0/32 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
15 cm FZKA 0/45 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
1 rtg szűrő/elválasztó geotextília min. 8kN/m szakító szilárdsággal

R3 pályaszerkezet (aszfalt burkolatú útpálya "B" terhelésre):

5 cm AC 11 (N) aszfaltbeton kopóréteg
7 cm AC 22 (N) aszfaltbeton kötőréteg
20 cm FZKA 0/32 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
15 cm FZKA 0/45 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
1 rtg szűrő/elválasztó geotextília min. 8kN/m szakító szilárdsággal

R4 pályaszerkezet (kiemelt szegély):

100(25)x30x15 cm egy. beton kiemelt útszegély koptatóréteggel
10 cm C16/20-XC4-32-XF3-FN min. beton támasztóborda
min. 10 cm FZKA 0/32 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
1 rtg szűrő/elválasztó geotextília min. 8kN/m szakító szilárdsággal

R5 pályaszerkezet (süllyesztett szegély):

40x20x15 cm egy. beton süllyesztett útszegély koptatóréteggel
10 cm C16/20-XC4-32-XF3-FN min. beton támasztóborda
min. 10 cm FZKA 0/32 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
1 rtg szűrő/elválasztó geotextília min. 8kN/m szakító szilárdsággal

R6 pályaszerkezet (kerti szegély):

100x20x5 cm egy. beton kerti szegély (szürke)
10 cm C16/20-XC4-32-XF3-FN min. beton támasztóborda
min. 10 cm FZKA 0/32 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
1 rtg szűrő/elválasztó geotextília min. 8kN/m szakító szilárdsággal

R7 pályaszerkezet (nemesített padka):

20 cm M22 mechanikai stabilizációs réteg
szükség szerint földfeltöltés/bevágás

R8 pályaszerkezet (padka):

10 cm humusz réteg
szükség szerint földfeltöltés/bevágás

BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési tervet az 1. mellékletben található közúti tervek tartalmazzák, azok közül is az „*Útépítési helyszínrajz*” tervei, melyek 3 szakaszra bontják a területet. A 3 terv egyben értelmezendő.

KÖRNYEZETBE ILLESZTETT LÁTVÁNYTERV

Környezetbe illesztett látványtervek a fejlesztés jellegéből fakadóan nem készültek.

5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK

5.1. KÖZMŰ

A fejlesztési területen az infrastruktúra ellátottságára vonatkozó fejezet alapján a korszerű közműhálózat biztosított. A tervezett fejlesztéseknek érdemi közműigényük nincs, azok fejlesztésének igénye alapvetően nem merült fel.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés alapvetően a közlekedési hálózat, a zöldfelület fejlesztésére irányul, ezáltal a tervezett fejlesztés nem generál érdemi többlet infrastruktúra igényt, a meglévő műszaki- és humáninfrastruktúra fejlesztése nem indokolt.

A terv az esetlegesen előforduló közműkiváltásokat jelezni fogja, ha lesz olyan hely, ahol a kivitelezés közműbe avatkozik. Amennyiben igen, azok érintett közművek kiváltása szükséges a tervekben leírtak szerint.

A kerékpárút némely része el lesz látva közterületvilágítással is, azonban ehhez szükség lehet a villamos energia kiépítésére az adott területeken. A kerékpárút új részein a csapadékvíz elvezetés is tervezésre kerül.

5.2. KÖZLEKEDÉS

A fejlesztés részletesen a 4. fejezetben került bemutatásra.

A forgalomtechnikai kialakítás célja a kerékpáros és a gyalogos forgalom biztonságos, egyértelműen jelzett elválasztása a gépjárműforgalomtól, valamint a tervezett kerékpáros nyomvonal folytonosságának és irányhelyes vezetésének biztosítása a teljes szakaszon.

A gyalogos, valamint kerékpáros és a járműforgalom elválasztása a teljes szakaszon kiemelt és sülyesztett szegélyekkel valósul meg.

A közúti jelzőtáblák a vonatkozó szabványoknak megfelelő méretosztályban, fényvisszaverő fóliás kivitelben készülnek.

A kerékpárhálózat irányát jelző táblák kihelyezését Kerékpárhálózati Terv alapján szükséges kihelyezni.

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

A kerékpáros közlekedés Európában évről évre egyre népszerűbb. Környezetbarát megoldása mellett jótékony hatással van az ember egészségére, lelki és testi egyensúlyára, és mindezt úgy teszi, hogy nem terheli vele a környezetet üvegházhatású gázokkal, és nem terheli az utakat személygépjárművekkel. Komlón is hasonló hatás lenne várható. A kerékpárút összekapcsolná a keleti Gesztenyési városrészt a belvárossal, így gyakorlatilag 15-20 perc alatt elérhető lenne a belváros kerékpárral, ahonnan az intermodális csomópontból akár tovább is lehet utazni bármerre. A kerékpárút nagyobb részt már meglévő utakat használ, azonban szükség volt új területek kijelölésére is, hisz vannak helyek, ahol a közút nem teszi alkalmassá a kerékpáros és a közúti gépjárműforgalom együttes haladását. Ebből kifolyólag egy távolabb eső arra alkalmas területen kerülne elvezetésre a kerékpárút, így a kerékpárosok biztonságban, kedvező környezetben közlekedhetnének.

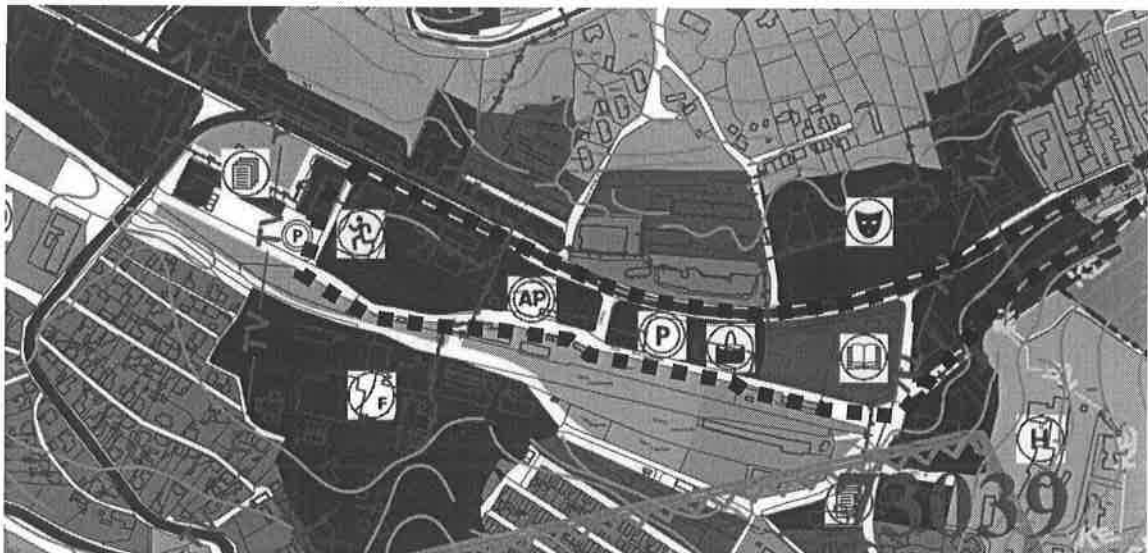
7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Komló város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- A többször módosított 177/2010. (XII.17.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv
- A többször módosított, 28/2012. (XII.15.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek.

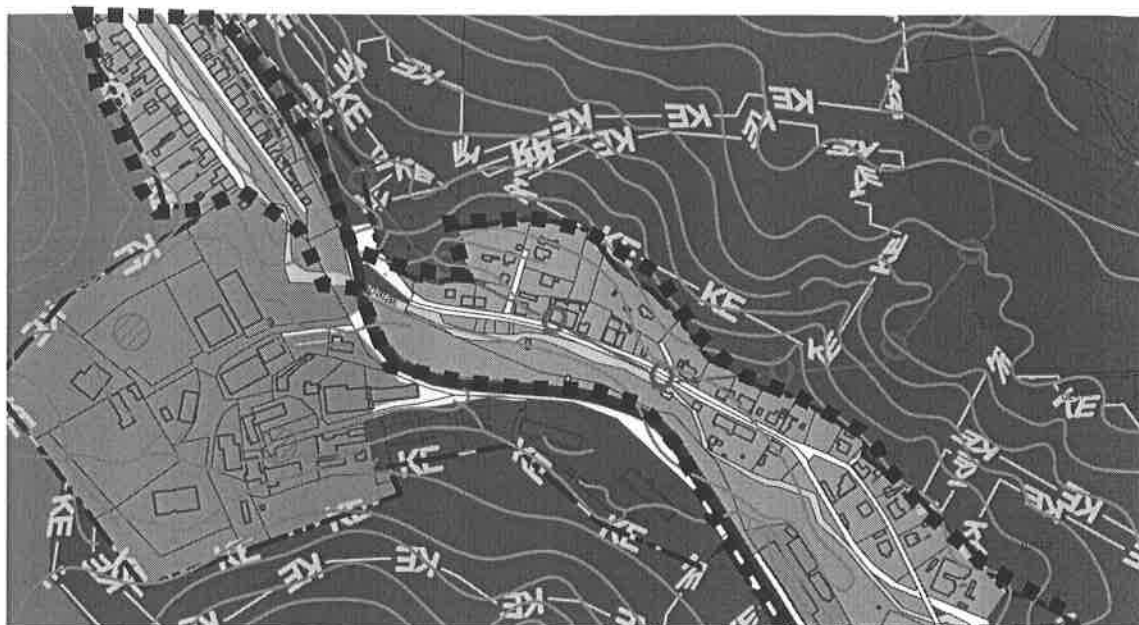
7.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



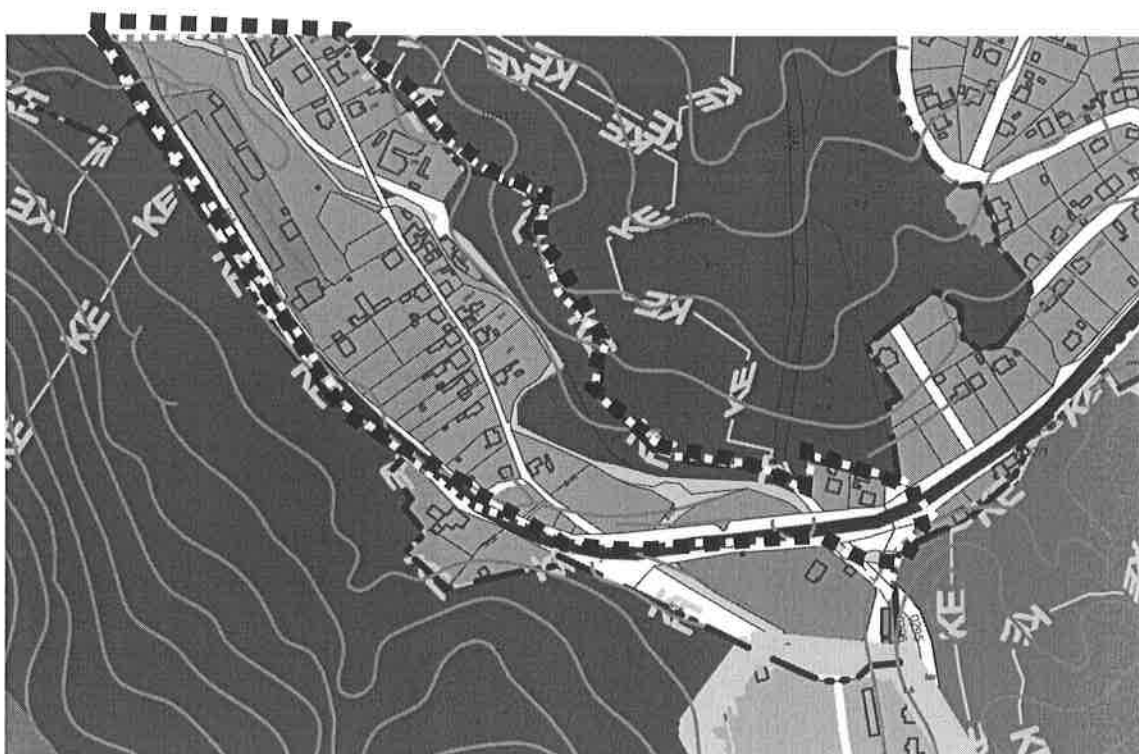
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



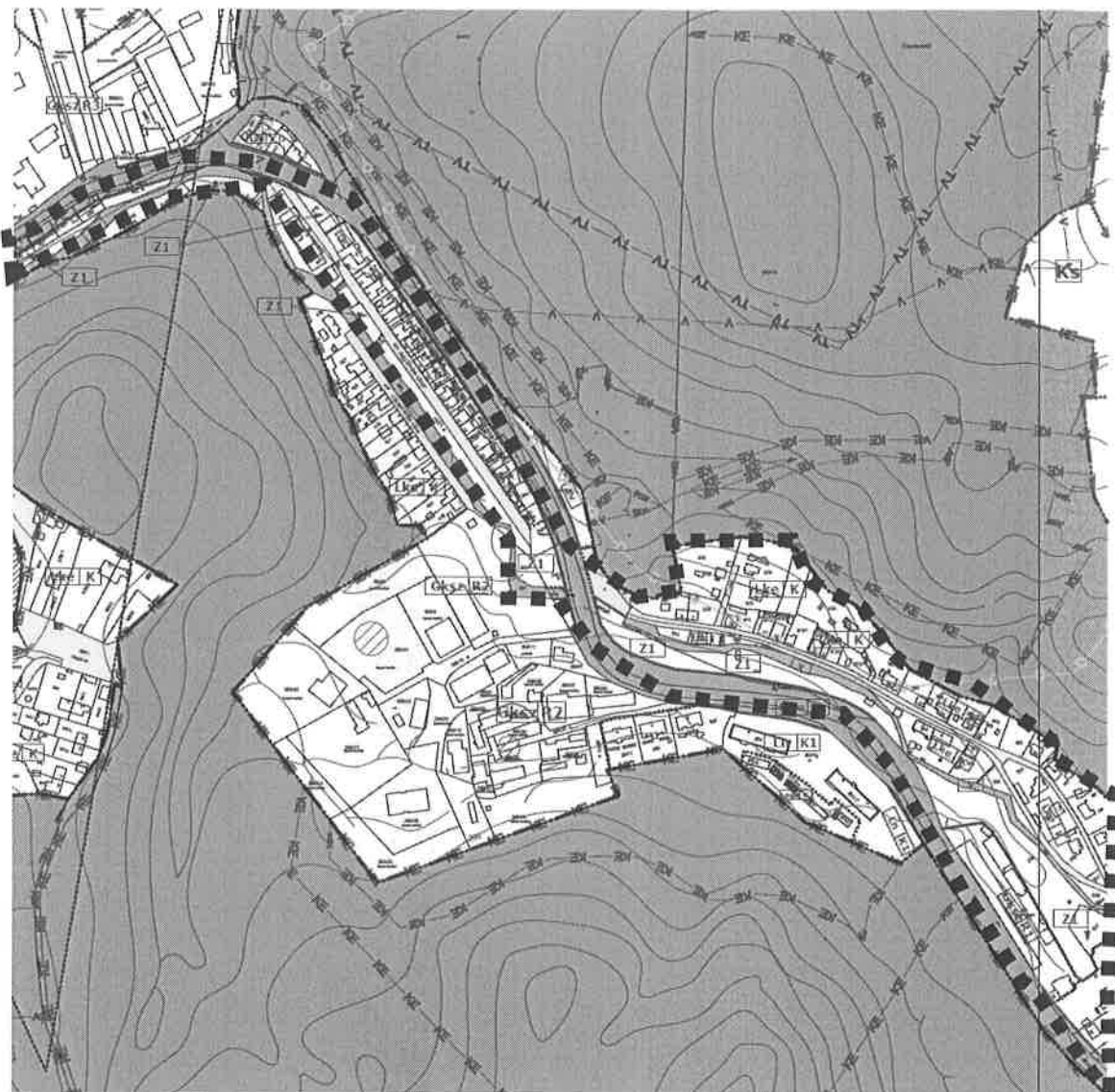
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



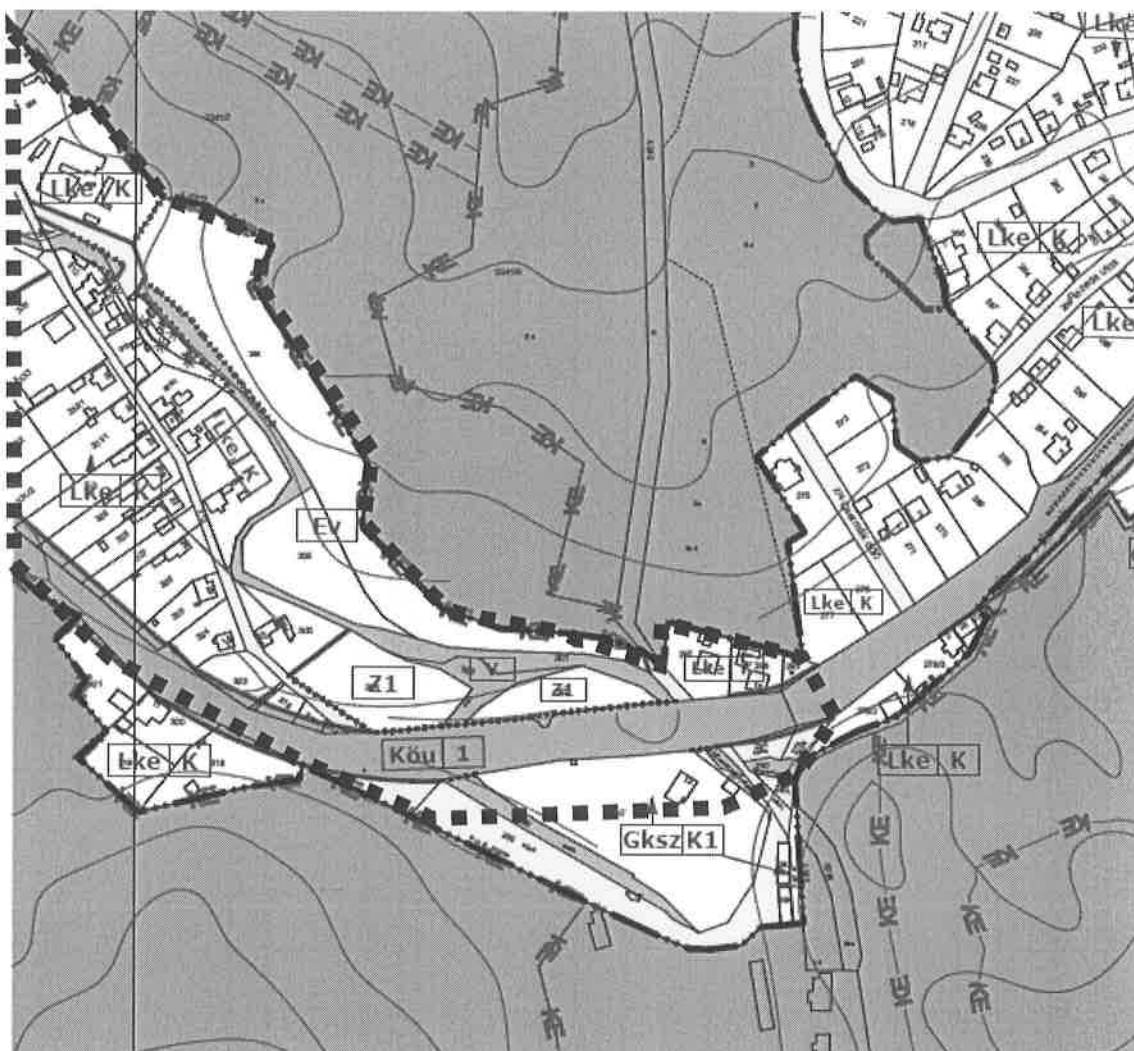
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

JELMAGYARÁZAT

1. KÖTELEZŐ JELEK

1.1. Szabványos jelek



1.2. Tervezői módosítások

1.2.1. Általános jelek



1.2.2. Végző jelek



1.3. Fontosabb jelek

1.3.1. Általános jelek

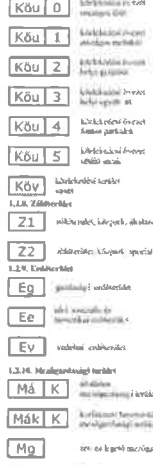


1.3.2. Fontosabb jelek

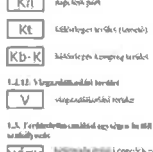


1.4. Fontosabb jelek

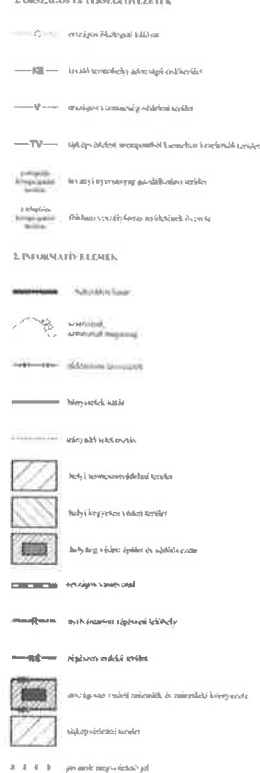
1.4.1. Általános jelek



1.4.2. Fontosabb jelek



1.5. Útjelző és táblázati jelek



Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A településrendezési eszközök módosításának célja, a területet érintő kerékpárutas infrastruktúra fejlesztés megvalósulása érdekében a szakági útépitési tervekben megfogalmazott területi igényekkel összhangban a kerékpáros létesítmények kialakítását lehetővé tevő szabályozási környezet rögzítése.

A kerékpáros fejlesztés többségében már meglévő közlekedési területeken kerül kialakításra, néhány szakaszon igényel új közlekedési terület kijelölését. A szerkezeti és szabályozási terven is feltüntetésre kerül a kerékpárút területigénye, nyomvonala.

Változások a településrendezési eszközökben:

A tervezett nyomvonal mentén, a Kossuth Lajos utca 10-16-ig házszámú telkek Gksz övezet besorolásúak voltak, továbbá a telkek északi oldalát jelentős útszélesítés érintette. A tömb területfelhasználásának, övezetének határai a meglévő telekhatárokhoz módosulnak, útszélesítés nem tervezett, a kerékpárút más nyomvonalon valósul meg. Továbbá a teljes tömb Lke övezetbe kerül, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete itt megszűnik, az épületek ma is, és hosszútávon is lakóépületként használtak.

Ugyanezen telkek mögött, a vízfolyás felé a szerkezeti terv pontatlanságai javításra kerülnek, melyek mostan már egybevágnak az új szabályozási vonallal a szabályozási tervből. A patak vízgazdálkodási övezet kontúrja is változott ezeken a területeken, a kerékpárút útépitési terveiben rögzítettekkel összhangban.

A Carbon telephely telkének északi sarkából egy részt igénybevétele szükséges a megfelelő szélességű kerékpárút kialakításához

A kerékpárút teljes nyomvonala feltüntetésre kerül a szerkezeti és szabályozási terven.

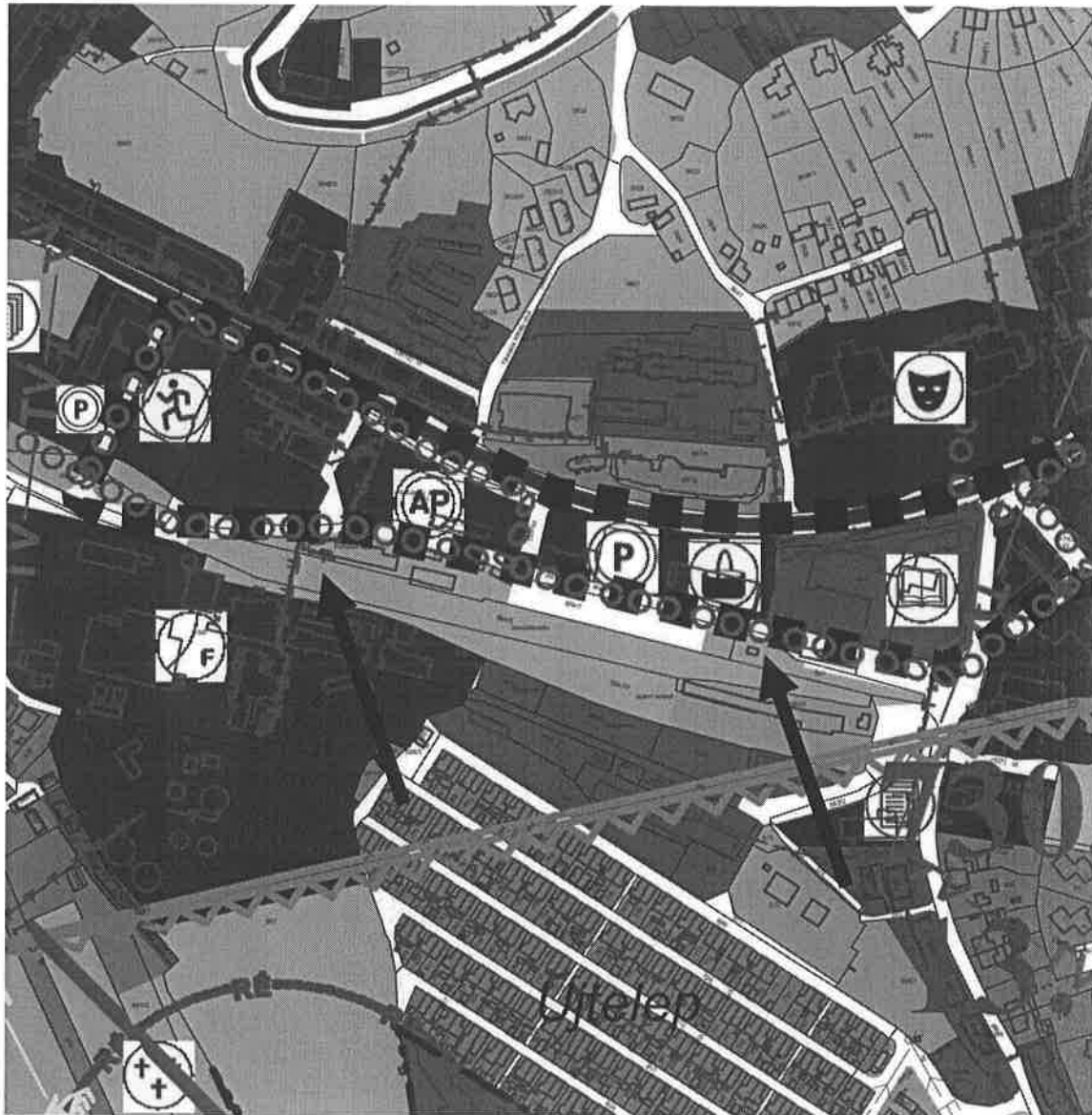
A 298, 301 és 306-os hrsz.-ú telkeken a védelmi erdő és vízgazdálkodási övezetből szabályozásra kerül a kerékpárút szélessége.

A Kodály Zoltán Általános Iskola új telekhatárai és épületkontúrvonalai is frissítve lettek a tervezési alaptérképen, ugyanez történt az új Autóbuszállomás esetében, illetve a 333/1, 333/2, 333/3 telkek esetén is.

7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

7.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A változás során rendeződnek a kerékpárút környezetében a területhatárok, a szerkezeti terven megjelenik a kerékpárút nyomvonala.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

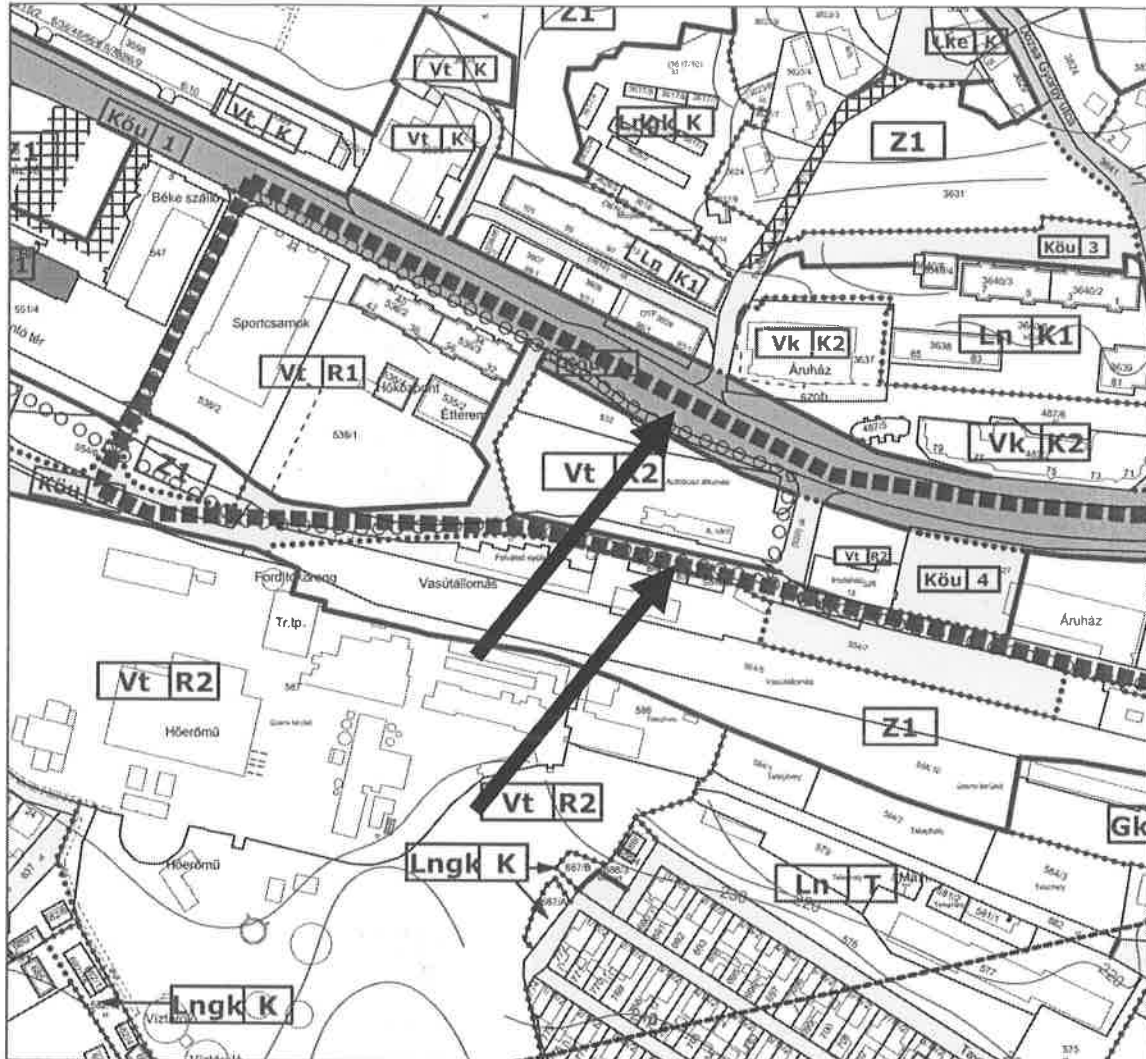


Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

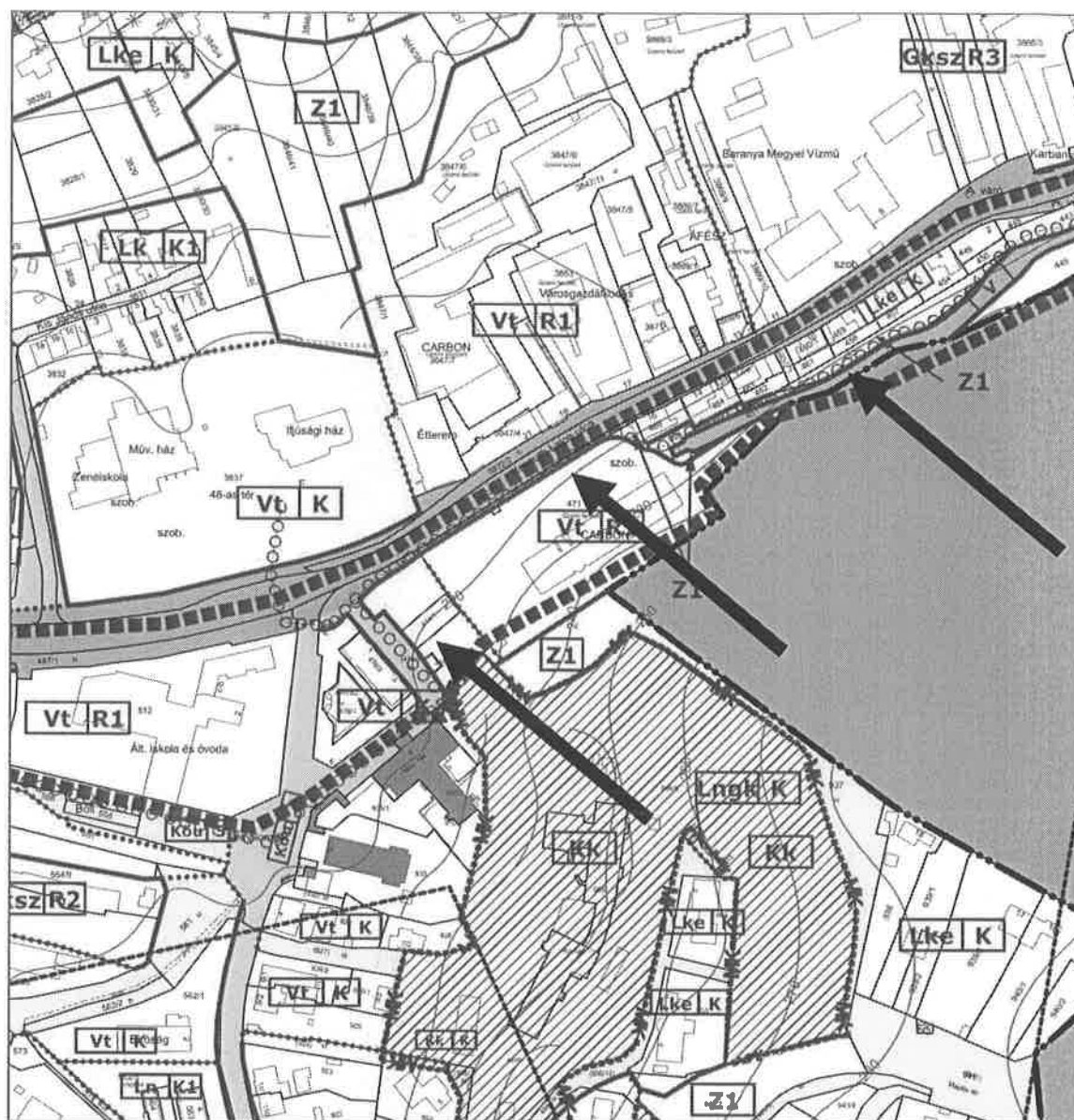
7.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseiben nem kerül sor módosításra.

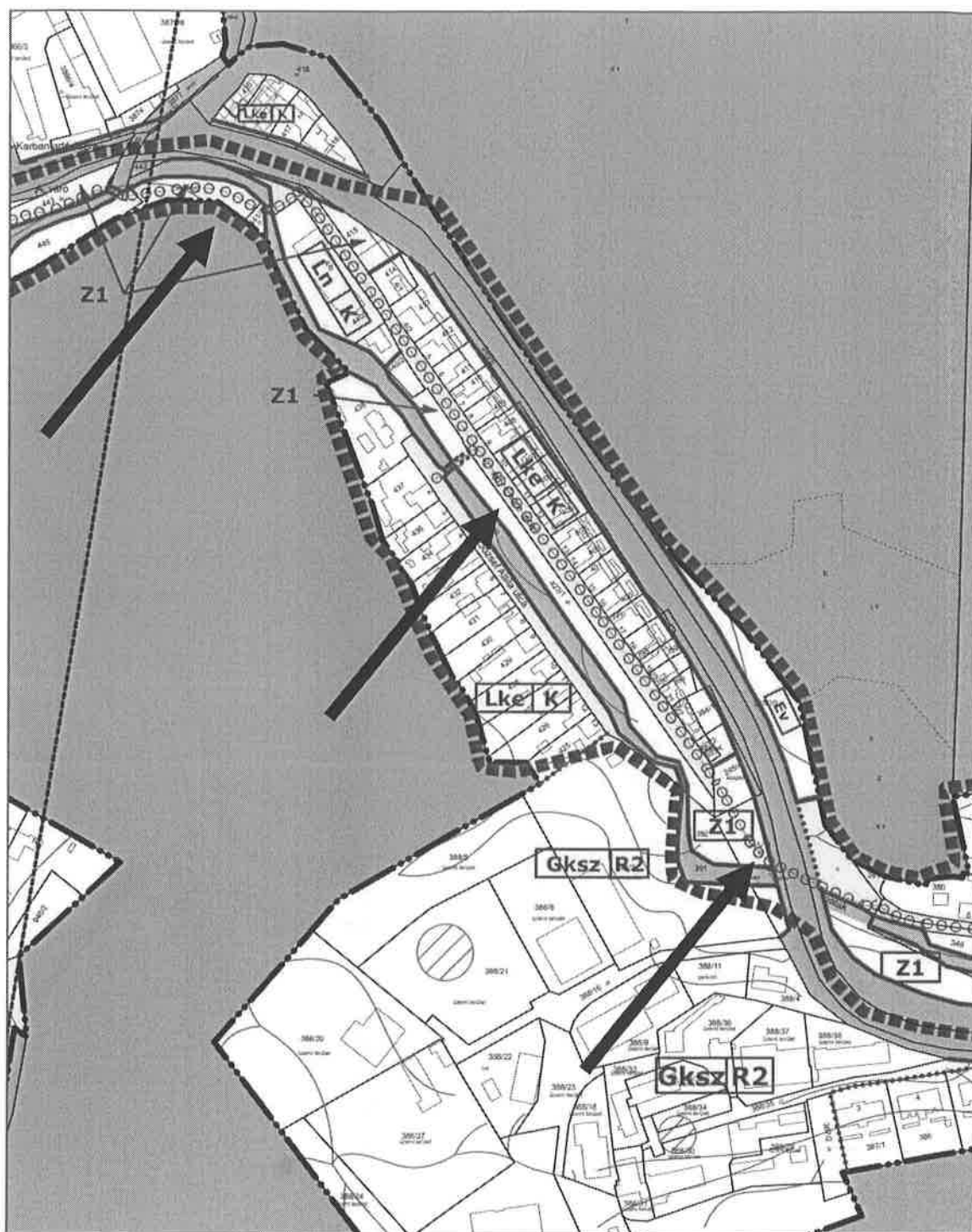
A Szabályozási terven a szerkezeti terven bemutatottak kerülnek átvezetésre.



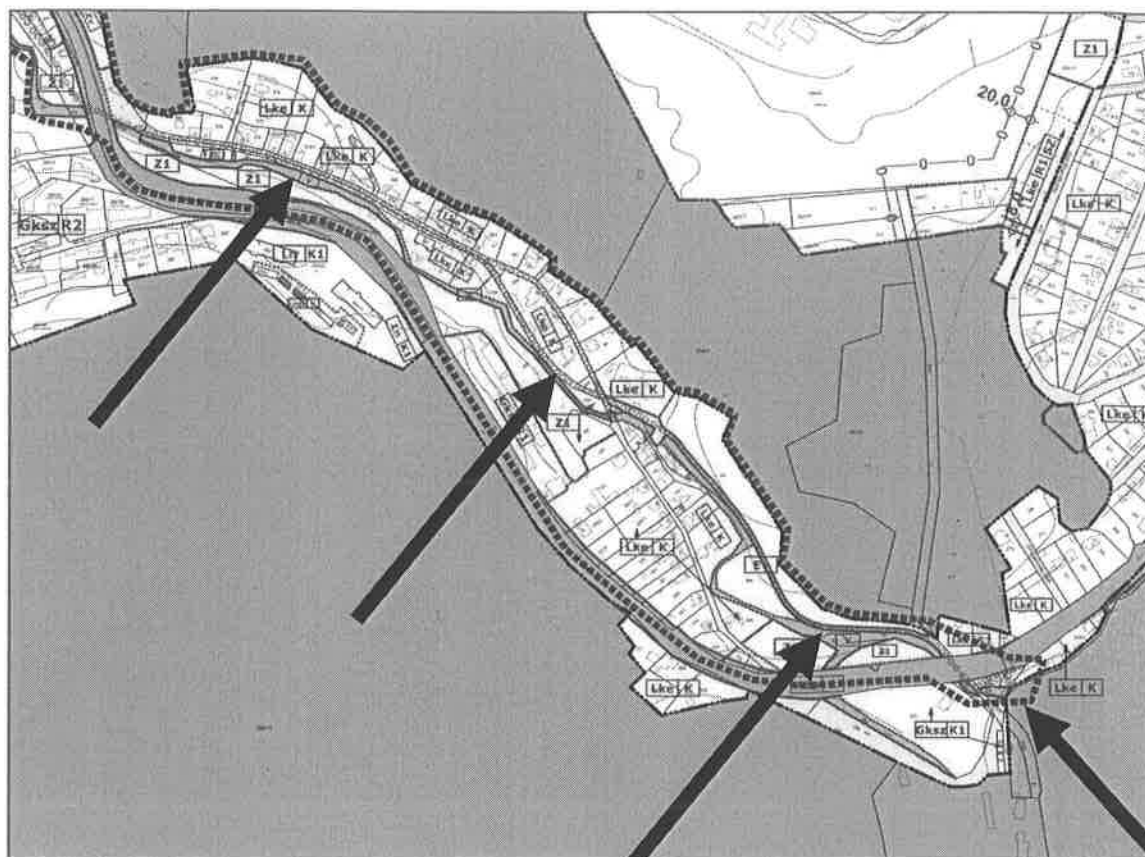
Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből

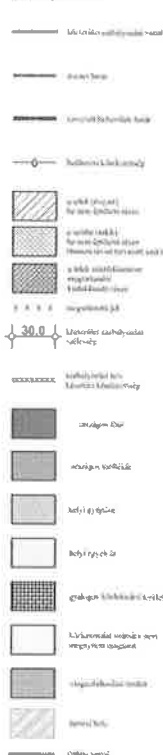


Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből

JELMAGYARÁZAT

1. KÖTLELEZŐ JELEK

1.1. Szabályozási jel



1.2. Terveztési jel

1.2.1. Terveztési jel



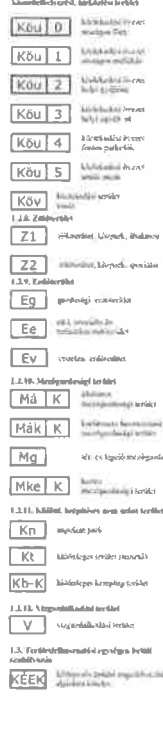
1.3. Górtérjel

1.3.1. Górtérjel



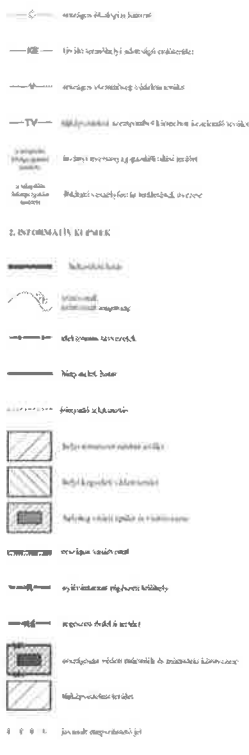
1.4. Terveztési jel

1.4.1. Terveztési jel

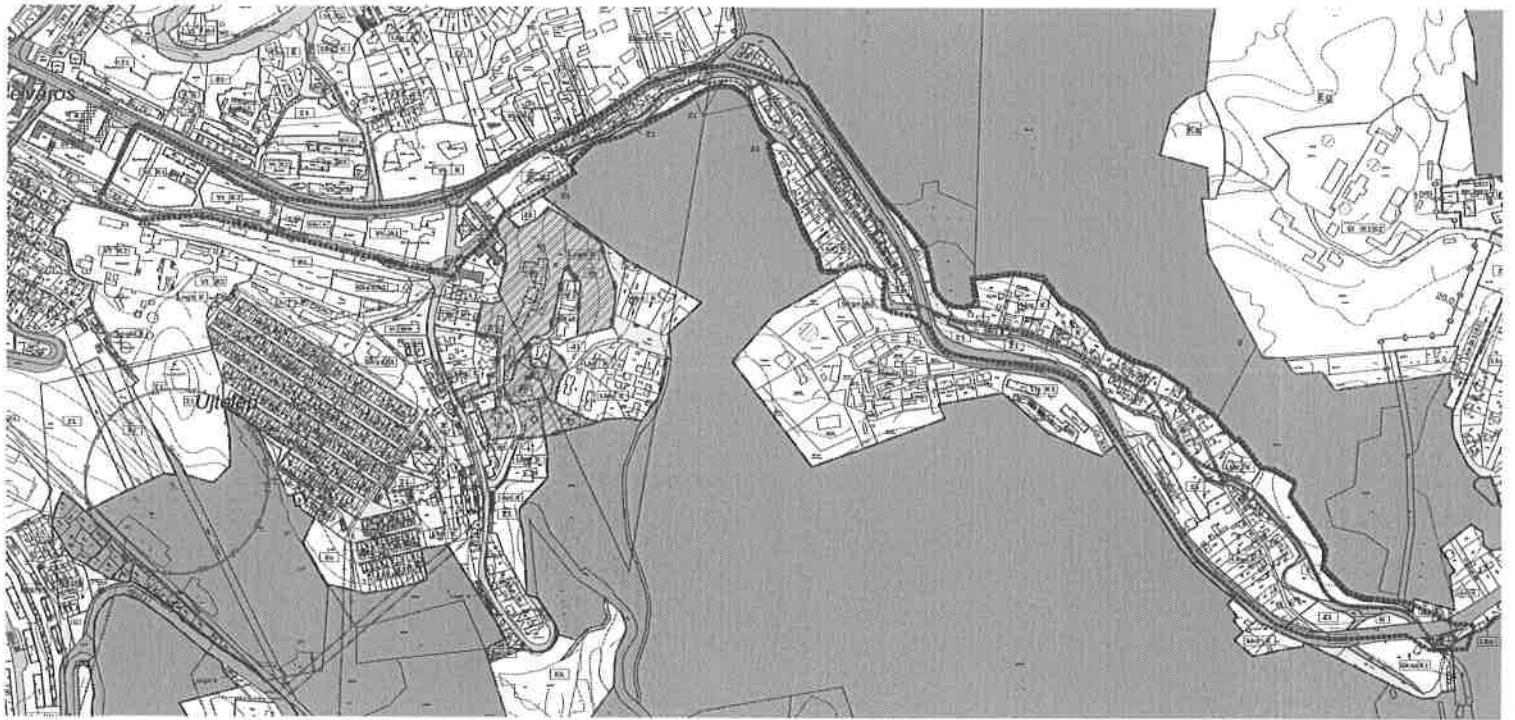


1.5. Terveztési jel

1.5.1. Terveztési jel



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből



1. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV

JELMAGYARÁZAT:

Útépítési jelölések:

	: kerékpárút
	: burkolatjel
	: kerékpárút burkolatjel
	: padka
	: járda
	: kiemelt szegély
	: K-szegély
	: süllyesztett szegély
	: kerli szegély (süllyesztett)
	: kerli szegély (kiemelt)
	: korlát, kerítés

Közművek jelölései:

	: vízvezeték
	: csapadék vezeték
	: szennyvízvezeték
	: gázvezeték
	: kábel TV
	: DIGI kábel
	: távközlési földkábel
	: TELEKOM földkábel
	: TELEKOM alépítmény
	: TELEKOM légkábel
	: Vodafone kábel
	: elektromos vezeték
	: 1 kV elektromos vezeték
	: 10 kV elektromos vezeték
	: 22 kV elektromos vezeték
	: elektromos légvezeték
	: drénvezeték

	: pad (pl. Royal-Kert Lakópark típus)
	: kuka
	: kerékpártároló (pl. UbCITÉ Bikepark)
	: foveremrács
	: poller
	: kerékpártároló
	: rőcsös folyóka építése
	: víznyelő
	: kondeláber
	: közvilágítási oszlop lámpákkal
	: közvilágítási oszlop napelennel
	: elektromos töltő
	: elektromos elosztó szekrény
	: tűzcsap (föld feletti)
	: tűzcsap (föld alatti)
	: vízelzáró
	: vízelzáró aknában
	: vízmérő
	: távközlési oszlop (dupla gyámas)

JELMAGYARÁZAT:

Straffozások:

	: aszfaltburkolat (járda, kp.út)
	: aszfaltburkolat (út)
	: térkő burkolat (piros)
	: járdaburkolat térkő burkolattal
	: járdaburkolat térkő burkolattal
	: zöldfelület (fű)
	: út)
	: szélészlelése
	: zúzalékos burkolat
	: gyepréteges burkolat
	: járda térkő burkolattal
	: figyelemfelhívó (bütykös) burkolat
	: lakális vezető (csíkos) burkolat
	: bontás
	: aszfalt kitöltés
	: szegélykiállítás 1-2 cm
	: járdaburkolat létkő burkolattal
	: betonburkolat
	: aszfalt morás
	: szegélykiállítás 5 cm

Megjegyzés:

Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdona és szerzői jogok védik.
A rajz vagy egyes részeinek engedély nélkül felhasználása, továbbadása tilos.
A rajz csak a műszaki leírással együtt érvényes.

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4
Nyomtatás: DWG To PDF.pc3
Nyomtatási stílus: Ládonyi-szines.stb
Nyomtatási leírás: papír/modell: 1:1
Nyomtatási lapok: 1/1
Utoljára mentette: Hatos

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.

Cím: 7623 Pécs, Ungvári utca 22. 1/2.

Telefon: 721 415-235 Email: info@ladonyikft.hu Web: www.ladonyikft.hu

Terv neve:

Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése

Tervszám:

L - 2501

Rajzszám:

U - 1 - 0 R0

Revizió:

Rajz neve:

Részletes helyszínrajz – Jelmagyarázat

Tervfajla:

engedélyezési

Méretarány:

M = 1:500

Fájlneve: W:\2025\Komló kpál L-2501\Komló kpál-Iszokasz-hr-89.dwg
Fájl méret: 1717,64 kB
Fájl dátuma: 2026. 07. 24. 11:09:23

Vezető tervező:

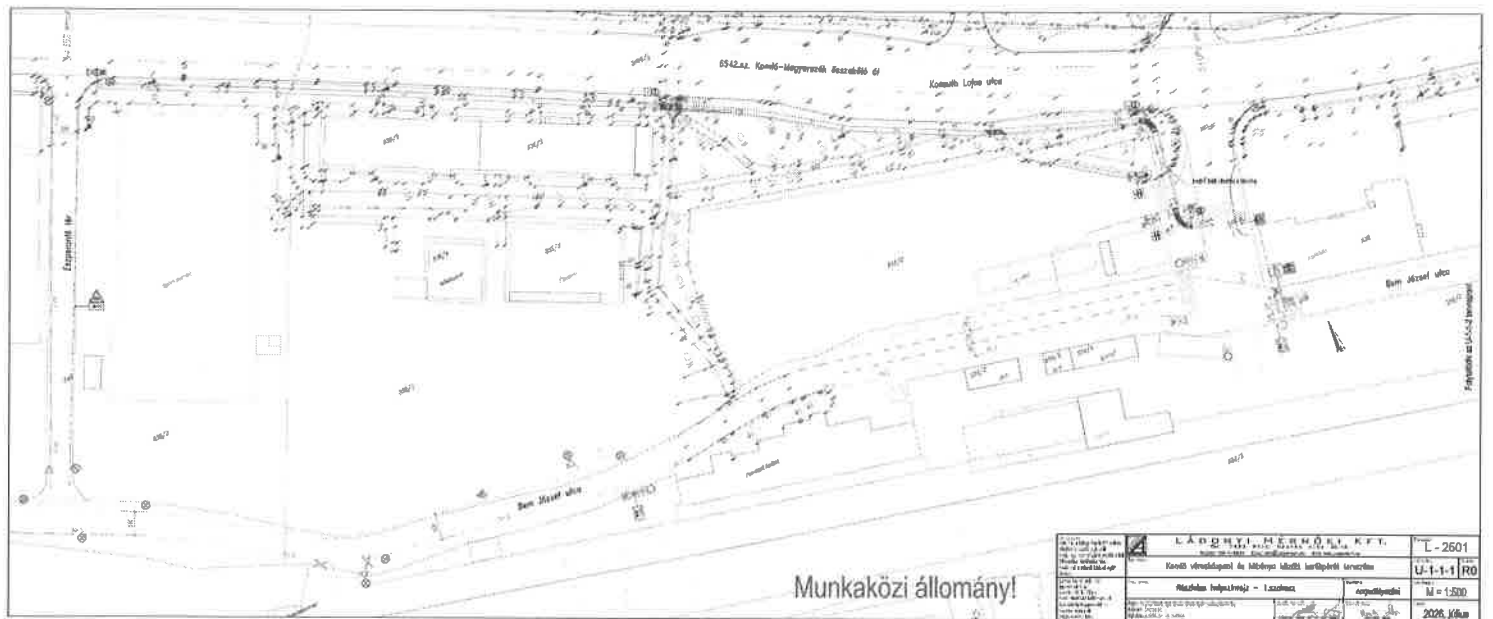
Ládonyi Ákos KE-K-02-0842

Tervező neve:

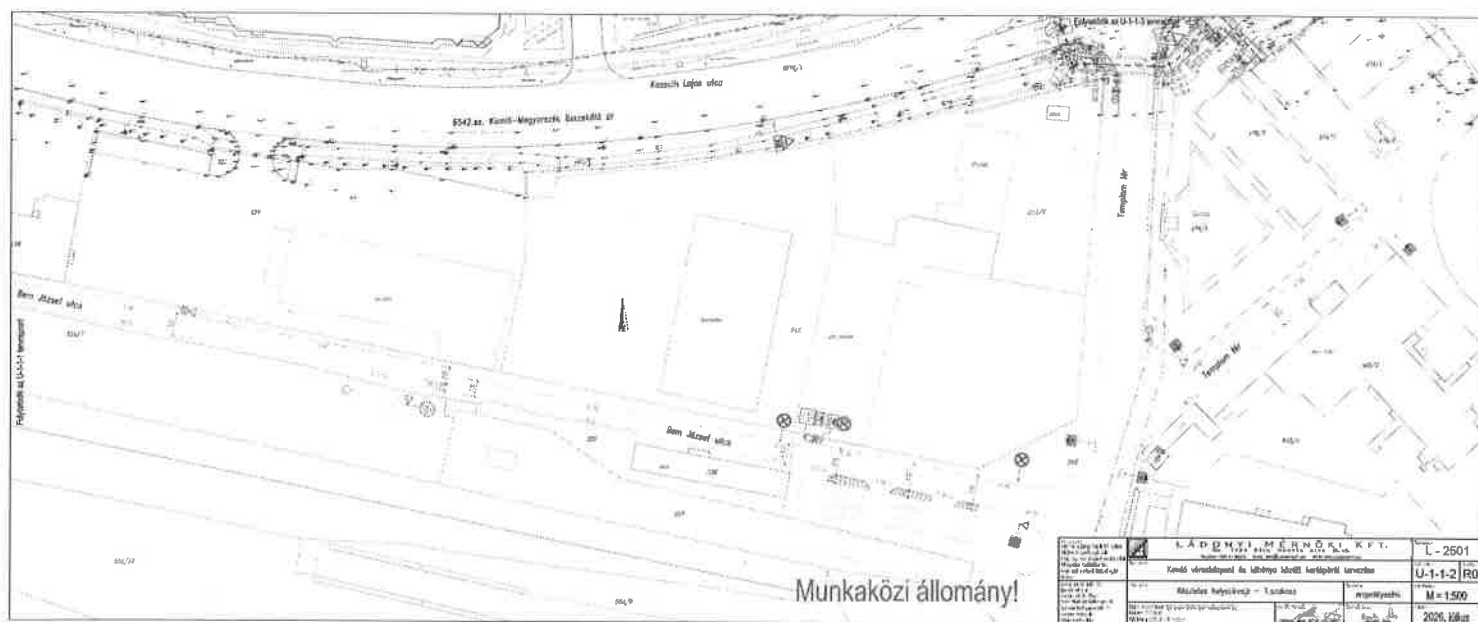
Horváth Ákos

Dátum:

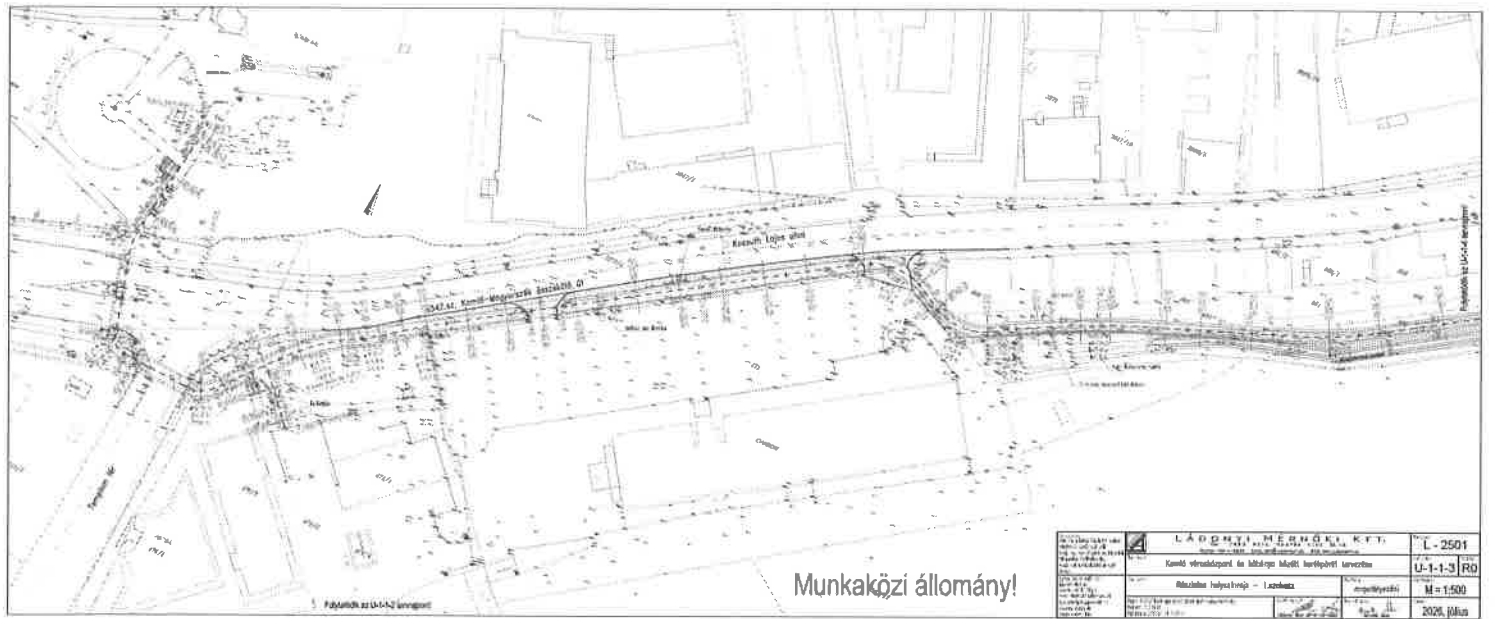
2026. július



LÁBORNYI HERMÉNYI KFT. Készítve: 2026. június 10. Készítve: 2026. június 10. Készítve: 2026. június 10.		T-2601 U-1-1-1 R0	
Munkaközi állománya - László		M = 1:500 2026. június	

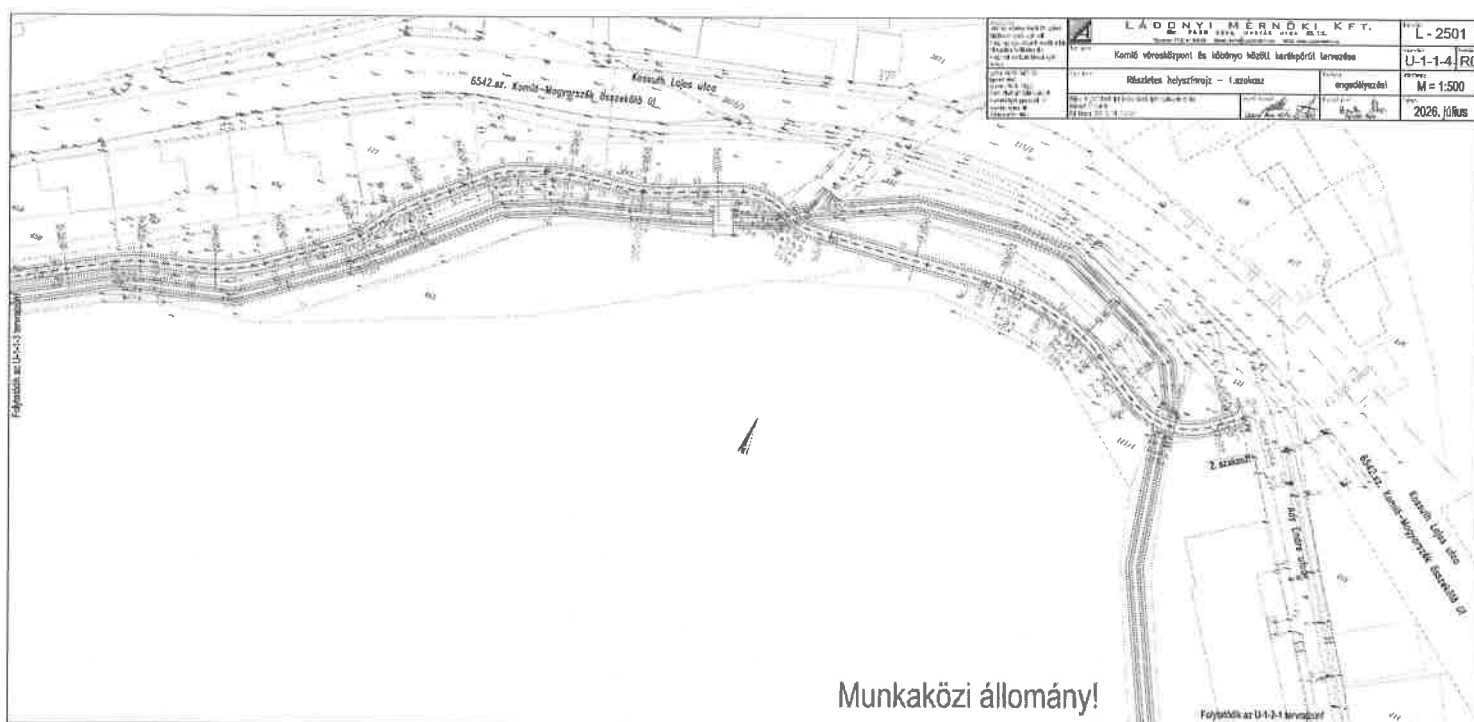


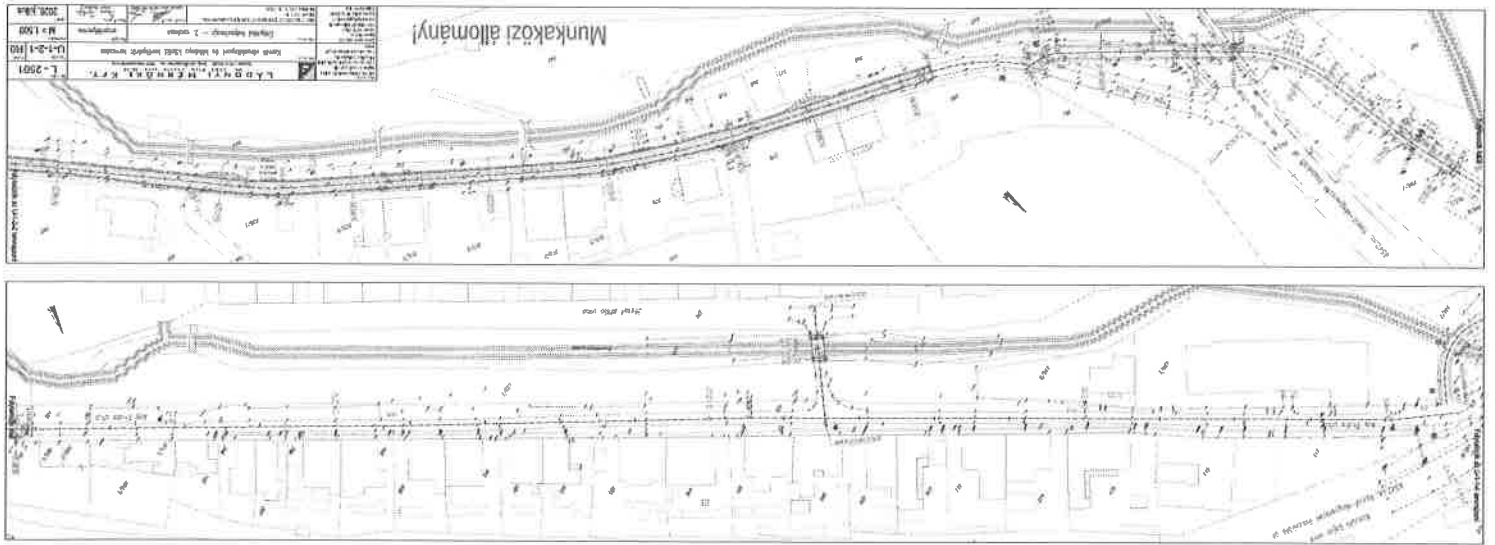
LÁDNYI MÉRNÖKI KFT.		L-2501
Kivétel: 1/1-1-2		U-1-1-2 R0
Kivétel: 1/1-1-2		M=1500
Kivétel: 1/1-1-2		2025. Júl. 15.

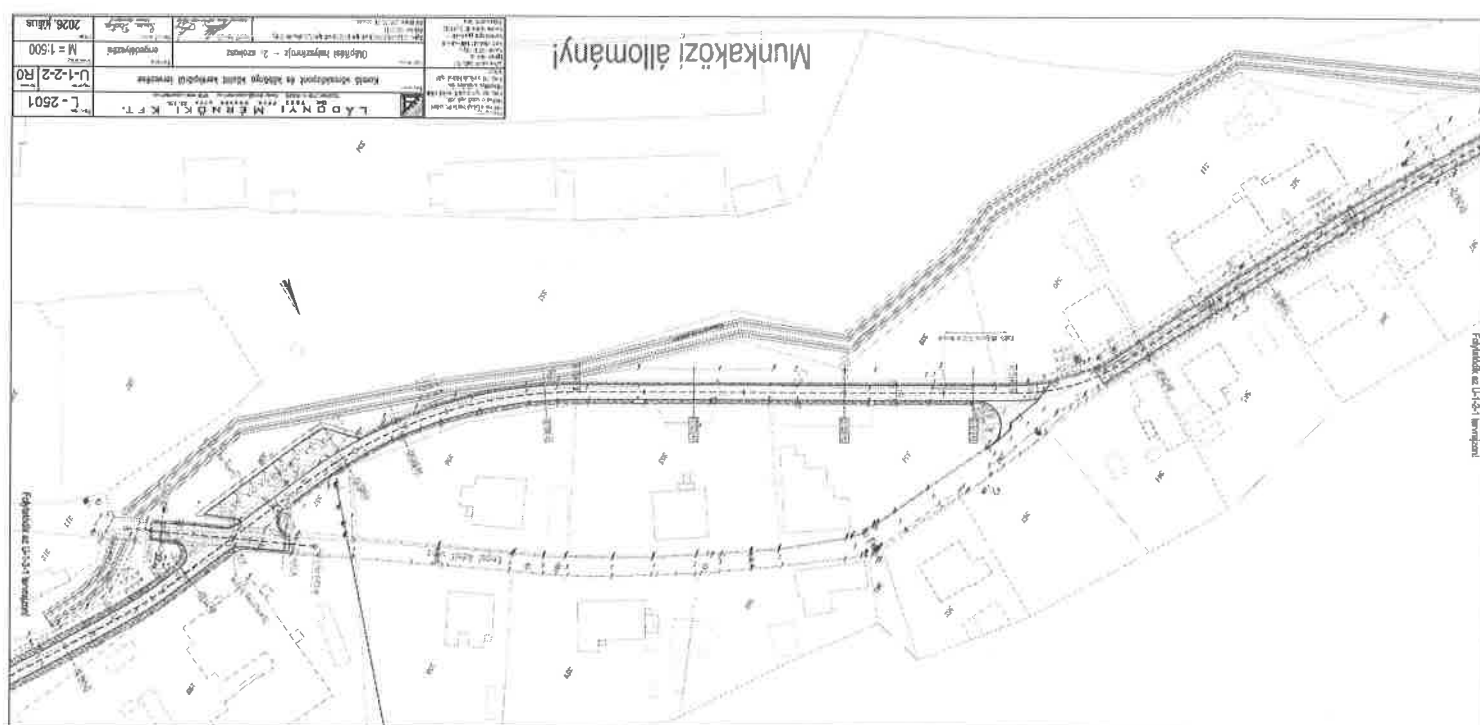


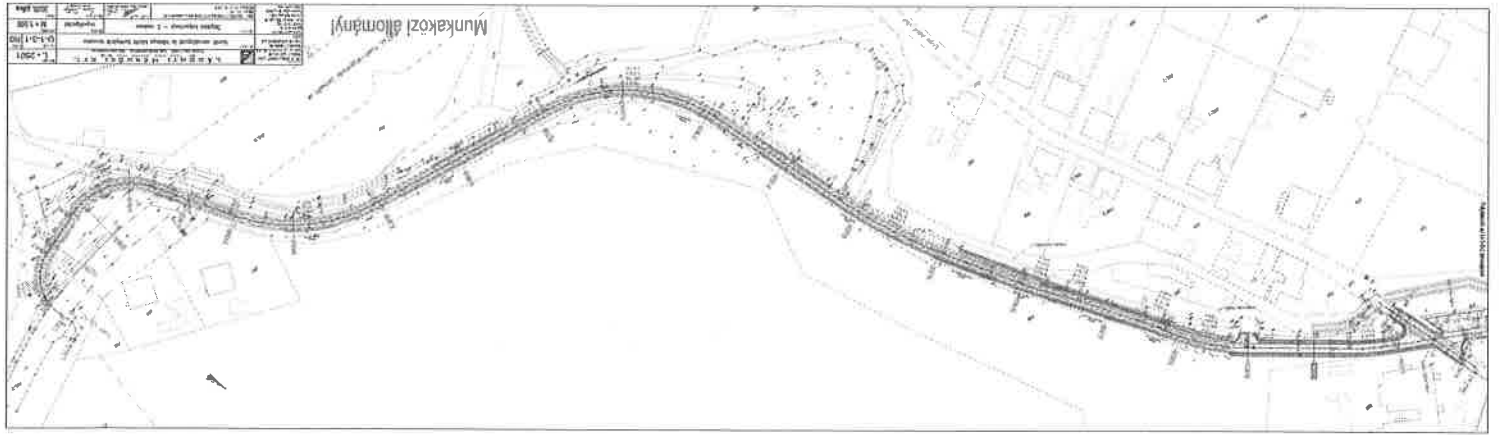
Munkaközi állomány!

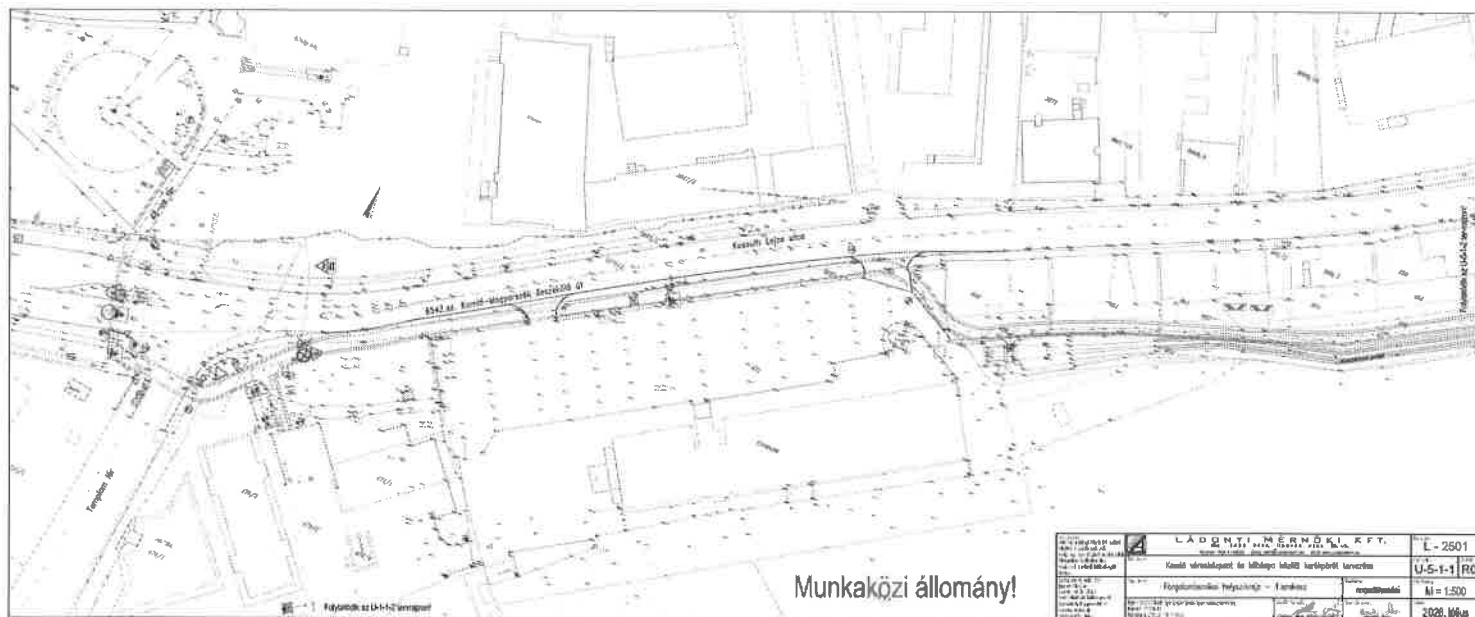
LÁDNYI MÉRŐKÉRTŐ		L-2501
Kisbuda közlekedési vállalat		U-1-1-3 R0
Kisbuda közlekedési vállalat		M=1:500
Kisbuda közlekedési vállalat		2025. június





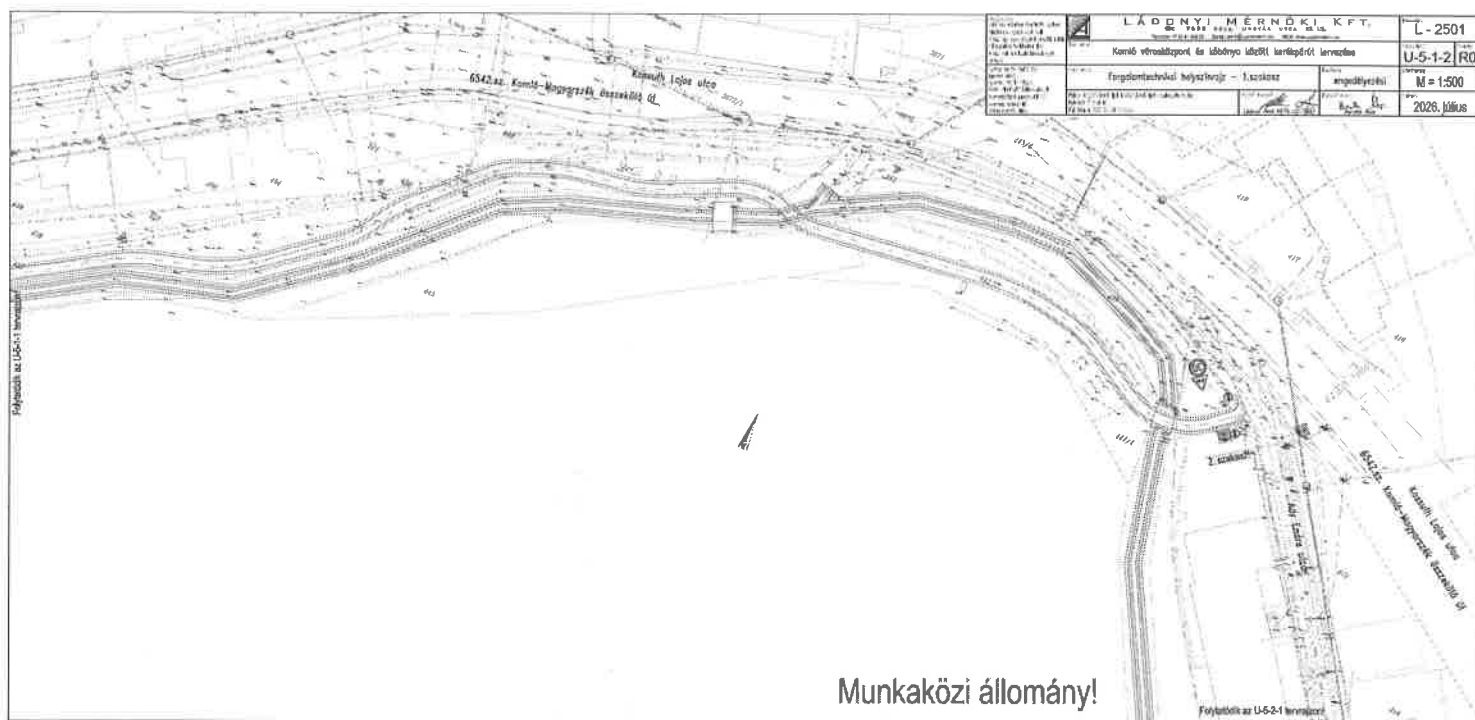


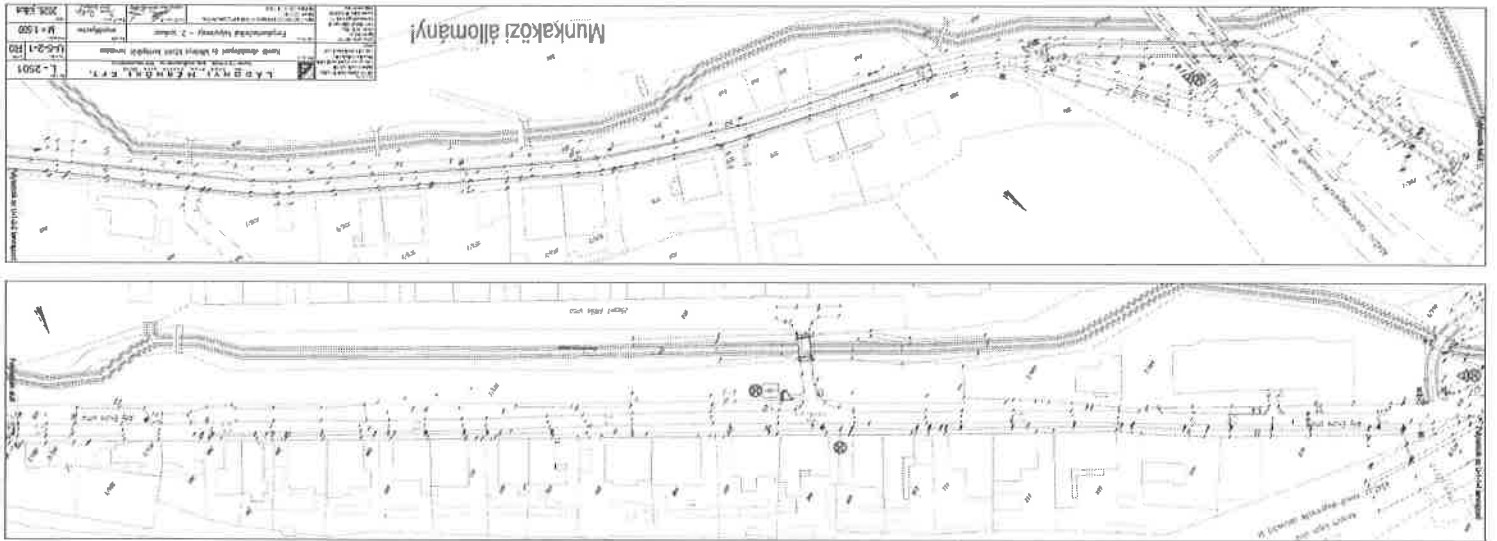


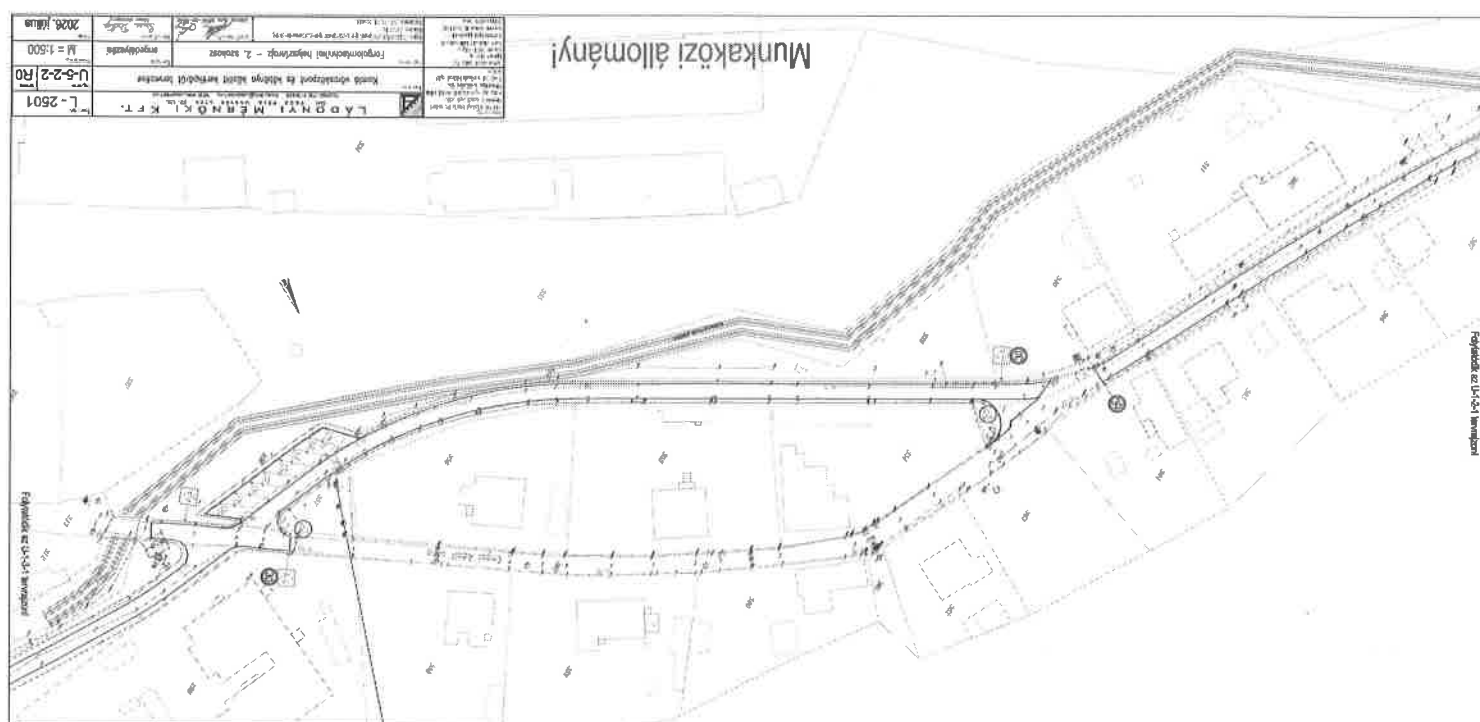


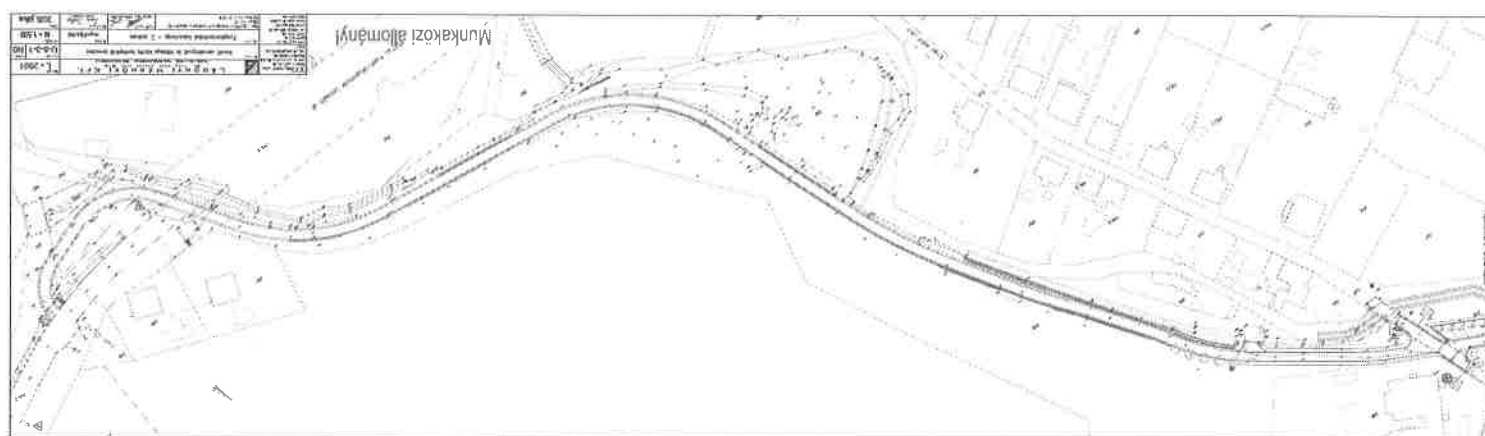
Munkaközi állomány!

LÁDONYI MÉRŐKÉRT.		L-2501
Készítéskorlatok és kállyakó kállyakó kállyakó		U-5-1-1 R0
Készítéskorlatok és kállyakó kállyakó kállyakó		M=1:500
Készítéskorlatok és kállyakó kállyakó kállyakó		2028. 06.01.









TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

KOMLÓ 0256/3 HRSZ-Ú, MÉZESRÉTI TÓ ÉS KÖRNYEZETE

TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ



2026. FEBRUÁR

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

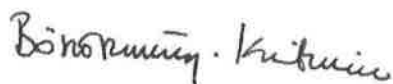
KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
KOMLÓ 0256/3 HRSZ-Ú, MÉZESRÉTI TÓ ÉS KÖRNYEZETE
TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656



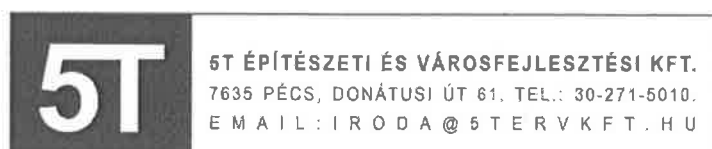
BÖSZÖRMÉNYI KRISZTA

TÁJÉPÍTÉS TK 02-0031

SCHLITT RENÁTA

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

KÉSZÍTETTE:



2026. FEBRUÁR

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK.....	4
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA.....	5
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	6
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA	6
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	10
5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, TERVEZETT INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK.....	10
6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK ÉS A JAVASOLT BEÉPÍTÉS TÁJRA GYAKOROLT HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI.....	11
6.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK.....	11
6.1.1. Tájjellemzők.....	12
6.1.2. Módosítással érintett terület természeti állapota	14
6.1.3. Látványhatások vizsgálata	17
6.2. JAVASLATOK.....	19
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI	21
8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA	23
8.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	23
8.1.1. Településszerkezeti terv.....	23
8.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	24
8.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK.....	26
8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	26
8.3.1. Településszerkezeti terv.....	26
8.3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	29
MELLÉKLETEK	33
1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS A TT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL	34
2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV.....	35

1. ELŐZMÉNYEK

A Komló 0256/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a terület megújítását, horgászturisztikai fejlesztését tűzték ki célul. Komló város Önkormányzatához kérelmet nyújtottak be Komló Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan annak érdekében, hogy a területen tervezett új használatát meg tudják valósítani. A kezdeményezett módosítás célja az érintett ingatlanon az övezethatárok pontosítása, valamint az övezeti besorások felülvizsgálata tekintettel a tő új kontúrvonalára, valamint a tervezett turisztikai célú fejlesztésekre, új épület elhelyezésére.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: EljR.) 19. § (1)-(2) bekezdése alapján az alábbi esetekben szükséges telepítési tanulmánytervet készíteni:

1. *A településrendezési szerződés megalapozásához*
2. *Az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként*
3. *Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez*

Jelen fejlesztési cél építési beruházásnak minősül, emiatt az EljR. 19. § (2) bekezdésének való megfelelés érdekében telepítési tanulmánytervet szükséges készíteni a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez, és megalapozására.

A telepítési tanulmányterv készítésének és elfogadásának folyamata az alábbiak szerint történik:

Jelen telepítési tanulmányterv a ftulajdonos által benyújtott kérelem és adatszolgáltatás szerint készül, az országos jogszabályok tartalmi elvárásainak megfelelően a mellékelt főépítési nyilatkozat (1. melléklet) alapján.

A tanulmányterv elkészítését követően a dokumentáció benyújtásra kerül az Önkormányzatnak. Az EljR. 56/A. § (1)-(2) bekezdése alapján a települési főépítész a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben véleményezi a telepítési tanulmánytervet. A véleményezést követően a Polgármester – legalább 15 napos határidő biztosításával – a partnerekkel is véleményeztetni a telepítési tanulmánytervet. A főépítész feljegyzést és a partnerek véleményét a Képviselő-testületnek vizsgálnia kell és a beérkezett észrevételekre adott válaszokat el kell fogadnia. Ezt követően elindítható a településrendezési eszközök módosításának eljárása, melyhez jelen telepítési tanulmányterv felhasználható.

A telepítési tanulmánytervet településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy készítheti. Tulajdonosok megbízásából a tanulmánytervet az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával. Táj- és természetvédelmi érintettség miatt a tervkészítésbe bevonásra kerül Böszörményi Kriszta (TK 02-0031) tájépítész tervező is.

Jelen dokumentum a telepítési tanulmányterv, melyet a fejlesztő küld meg az Önkormányzatnak, a településrendezési eszközök módosításának megindításához, valamint a településrendezési szerződés megkötéséhez.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

A telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: TT) egy adott fejlesztéshez kapcsolódó, településrendezési eszköz módosítására irányuló önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett fejlesztést és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

Jelen tanulmányterv célja az EljR. tartalmi követelményeinek megfelelő TT elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát.

A TT részletes tartalmi követelményeit az EljR. rendelet 7. melléklete rögzíti. Az EljR. 19.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész határozza meg az elkészítendő TT tartalmát, melynek meghatározása során figyelemmel van a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél sajátosságaira. A főépítész által meghatározott tartalom az EljR. 7. mellékletének tartalmi elemei összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

Ennek megfelelően jelen telepítési tanulmányterv az önkormányzati főépítész nyilatkozata (1. melléklet) alapján került meghatározásra, mely figyelembe vette az EljR. 7. melléklete szerinti alábbi tartalmi követelményeket:

„A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A **telepítési tanulmányterv** a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A **beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe **illesztett térbeli környezetalakítás terve** szemlélteti.”

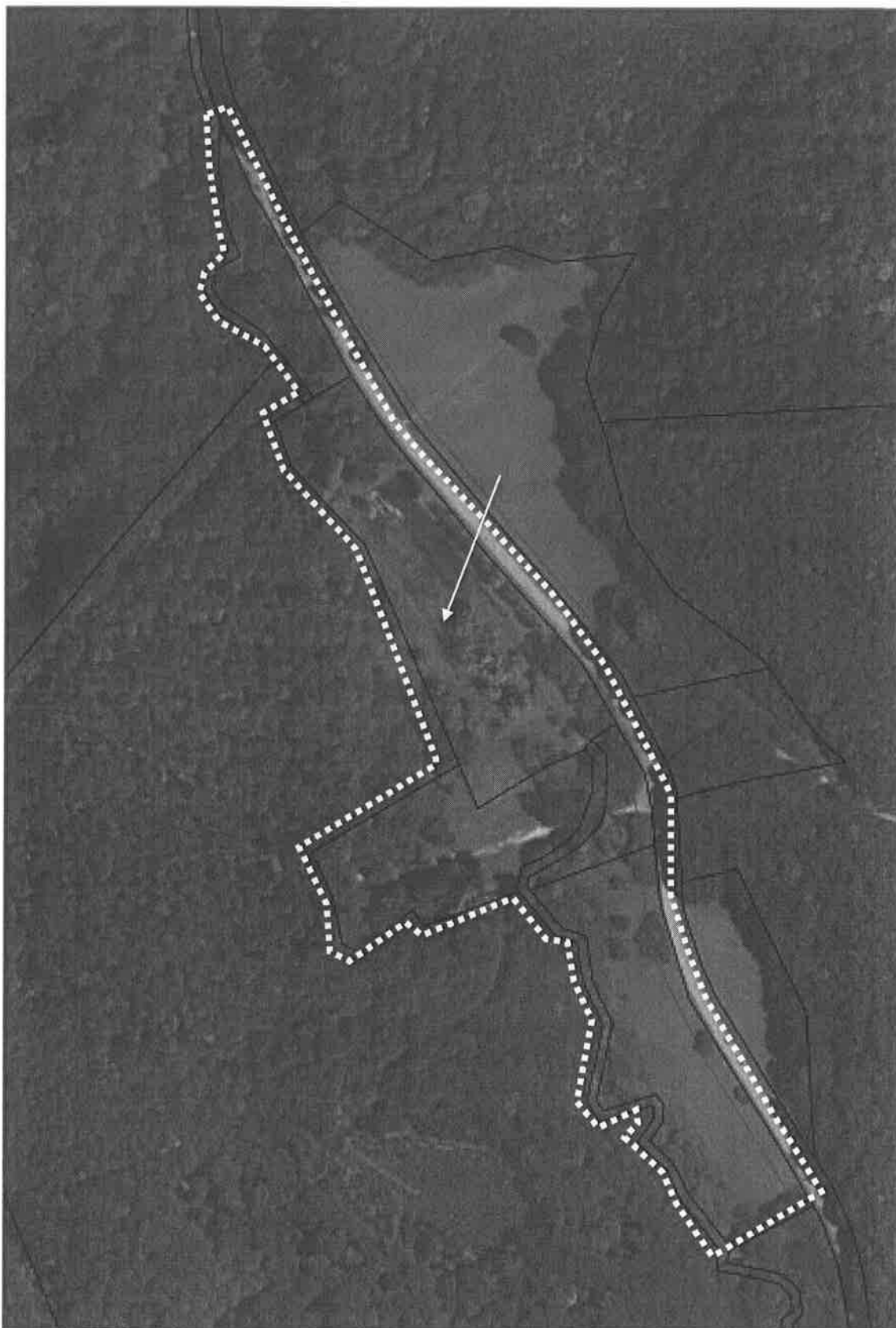
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

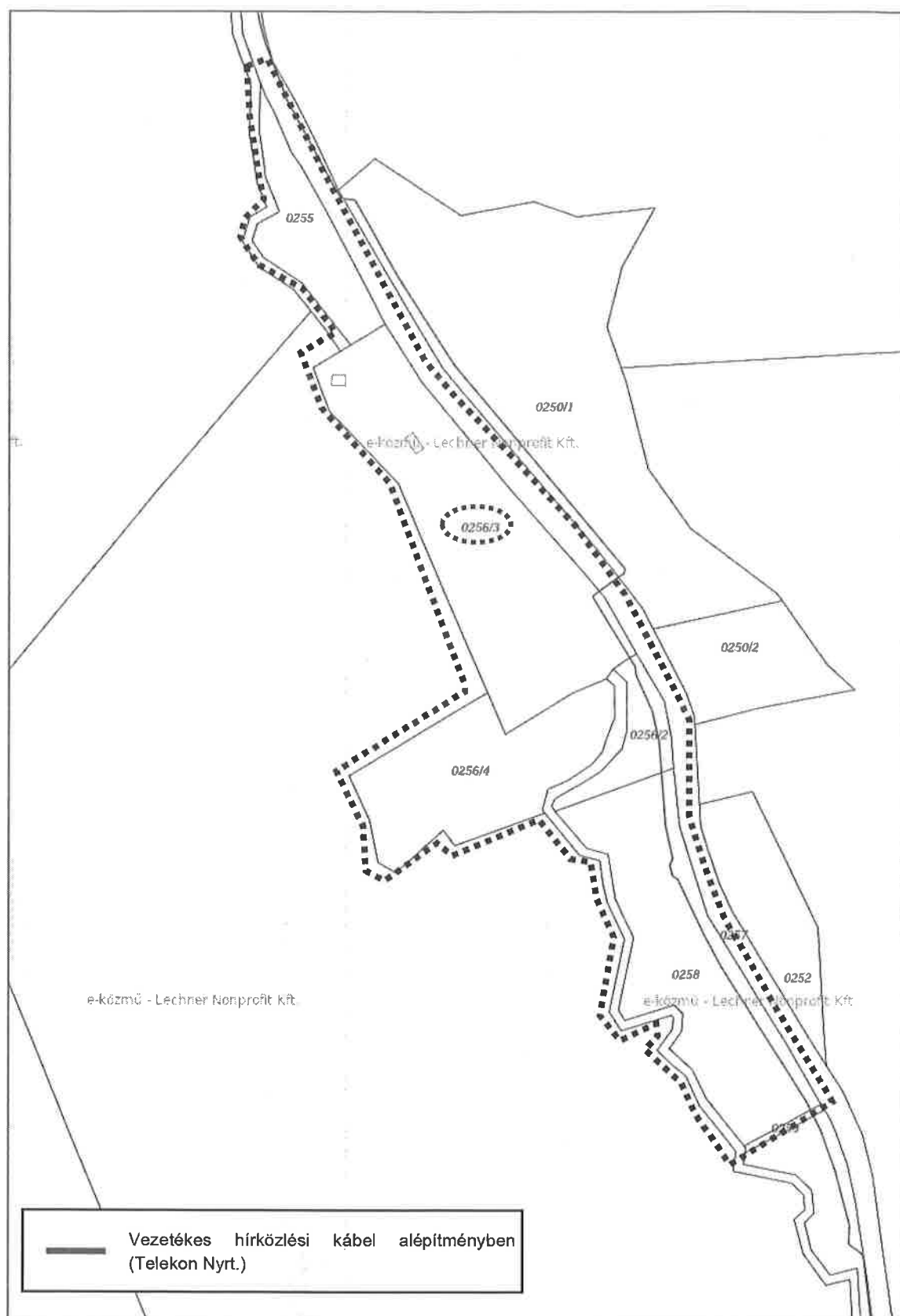
Az érintett terület Komló külterületén, a település közigazgatási határának keleti részén található a Magyeregregyi út mentén. A területen folyik át a Völgységi-patak, mely a Mézesréti tavat táplálja. A terület a Magyeregregyi útról közelíthető meg. A területen jelenleg két épített elem alálható: a vízszintszabályozó műtárgy és az egykori szivattyúház épülete.



A módosítási terület Komlón belüli elhelyezkedése és lehatárolása
(Ortofoto forrás: Google Eart)



A módosítással érintett terület lehatárolása ortofotón (Forrás: E-KÖZMŰ)



A módosítással érintett terület lehatárolása az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen és a területet érintő közművek
(Forrás: E-KÖZMŰ)



A terület jelenlegi állapota

KÖZLEKEDÉS

Közúton gépjárművel a 6541. j. országos mellékúton közlelhető meg, mely Pécs keleti térségét köti össze a Mecsek magaslatai között a Völgységgel és Szászvárral. Kijelölt kerékpáros útvonal nem vezet a területre, valamint buszemgálló sem található a közelben. Gyalogosan több erdei turistaútvonalon is megközelíthető.

KÖZMŰADOTTSÁGOK

A módosítással érintett területek közműellátottsága nem megoldott. A terület északi határán halad a Telekom Nyrt. hírközlési kábele, egyéb közmű nem található a közelben. A tervezett fejlesztések következtében a közműigények növekedhetnek, azonban ez településrendezési léptékben érdemi változást nem indukál. Új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel. A területen alapvetően egyedi közműberendezések, közműpótló berendezések alkalmazásával oldható meg a tervezett fejlesztések közműigényének a biztosítása. Az alábbi kivágaton kerül bemutatásra a fejlesztési terület jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágaton, a zöld távközlés közműveinek nyomvonalát jelöli.

4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv, mely tartalmazza a beépítés javaslatát, a határoló közterületek bemutatását, a zöldfelületek kialakításának módját, valamint a közlekedési és parkolási rendet a dokumentum 2. mellékletében tekinthető meg.

Az érintett 0256/3 hrsz-ú ingatlan Komló közigazgatási területének keleti határában helyezkedik el, a telken jelenleg egy használaton kívüli, eliszaposodott tó található, melyet fásodó zöldfelületek vesznek körül. Épített elemként az egykori szivattyúház épülete és a vízszintszabályozó műtárgy található a területen.

Az ingatlan tulajdonosai a terület turisztikai célú fejlesztését tűzték ki célul, melynek első lépéseként a tó mederkotrását tervezik, az iszapot telken belül helyezik le, részben az ingatlan délnyugati részén, részben a tómeder déli részének felöltéseként. A vízi és vízközei élővilág természeti rendszereinek megóvása érdekében - természetvédelmi hatóság és természetvédelmi kezelő kérésére és velük egyeztetve - a tó déli és keleti, lefolyó részénél sekélyebb, a békák számára megfelelő élőhelyet biztosító, nádasos terület kerül kialakításra.

A fejlesztés során cél két ~35 m² bruttó alapterületű horgászathoz kapcsolódó szálláshely építése a tó déli részén tervezett feltöltésen, várhatóan talajcsavaros alapozással. Az épületek úgy kerülnek elhelyezésre, hogy a tóra nézzenek. Az épületek mellett, azok nyugati oldalán szauna kialakítása tervezett. Az épület keleti oldalán pedig a gépjárműparkolók kerülnek kialakításra. A szálláshelyek tóra néző oldalai előtt pihenőterasz kialakítása tervezett, az épületek főbejárata a teraszból érhető el. Ezek az épületkialakítás fontosabb szempontjai, az épületek részletes tervei még nem készültek el, azok a településrendezési tervek módosítása utáni tervszakaszban kerülnek kidolgozásra.

Ezen túl a telek északi részén található, egykori szivattyúház napjainkban használaton kívüli épületének megújítása a cél, ahol szintén a horgászturizmushoz kapcsolódó szálláshely kialakítása a tervezett a meglévő épületen belül, annak bővítése nélkül. Ezzel összesen két vendégház kialakítása tervezett, további épített elemek megjelenése nem várható. A fejlesztés során cél a természeti értékeinek megóvása, a beépítések és burkolt felületek arányának minimális szinten tartása a terület értékeinek maximális megőrzése érdekében. Az épületek helyreállításánál, valamint kialakításánál természetes anyagok felhasználása, beépítése tervezett. Cél az épületek meglévő tájképi értékekhez igazítottan történő kialakítása.

5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, TERVEZETT INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK

A terület közlekedési kapcsolatai a fent bemutatottak alapján megfelelőek, a tervezett fejlesztés nem igényli a meglévő hálózat bővítését. A terület közműellátottsága nem megoldott, egyedül hírközlési hálózati elem elérhető a területen, azonban a tervezett fejlesztés során a szükséges közműveket egyedi közműberendezések alkalmazásával kívánják biztosítani, így a meglévő közműhálózati rendszer fejlesztése nem indokolt.

A tervezett fejlesztés a 0256/3 hrsz-ú ingatlanra korlátozódik és nincs hatása a város humáninfrastruktúra rendszerére.

Összességében megállapítható, hogy a jelenlegi szabályozás szerint a területen a legeltetéses állattartással kapcsolatos, tájba illő tömegű és anyaghasználatú, szabadon álló építmények helyezhetők el, ami nem felel meg a valós területhasználatnak (nincs és nem is kívánatos legeltetés), így a tervezett módosítás a jelenleginél összességében alacsonyabb összterületű, ám a tervezett (potenciális) funkciónak megfelelő beépíthetőséget eredményez. Cél a természeti értékek megőrzése, illetve családi turisztikai lehetőségek biztosítása, mely nem jár nagy tömegek vonzásával, ezáltal a tervezett fejlesztés nem generál többlet infrastruktúra igényt, a meglévő műszaki- és humáninfrastruktúra fejlesztése nem indokolt.

6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK ÉS A JAVASOLT BEÉPÍTÉS TÁJRA GYAKOROLT HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

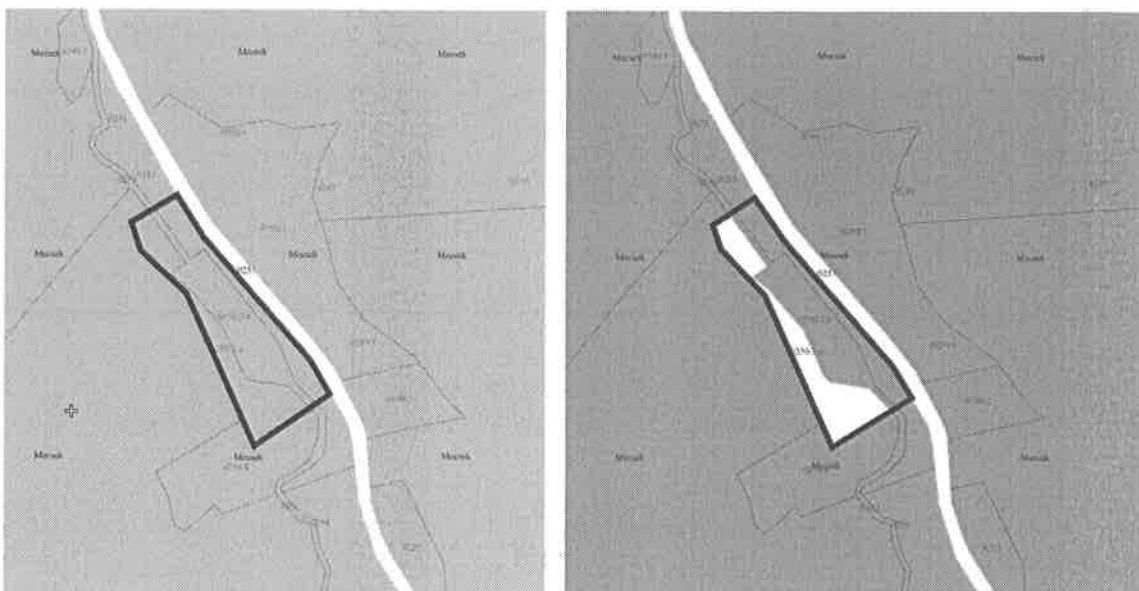
A tervezett módosítás Komló külterületén, a 0256/3 hrsz-ú, kivett művelési ágú ingatlant érinti. Mivel a terület a Natura2000 és a Nemzeti Ökológiai Hálózat része, az érdekeltek előzetesen egyeztettek létesítés feltételeiről a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályával, valamint a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjével, amely során a hatóság a tervezett tevékenységekhez Natura2000 elővizsgálat készítését tartotta szükségesnek, amely dokumentáció a telepítési tanulmányterv és településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan készül.

6.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK

TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELMI KIJELÖLÉSEK

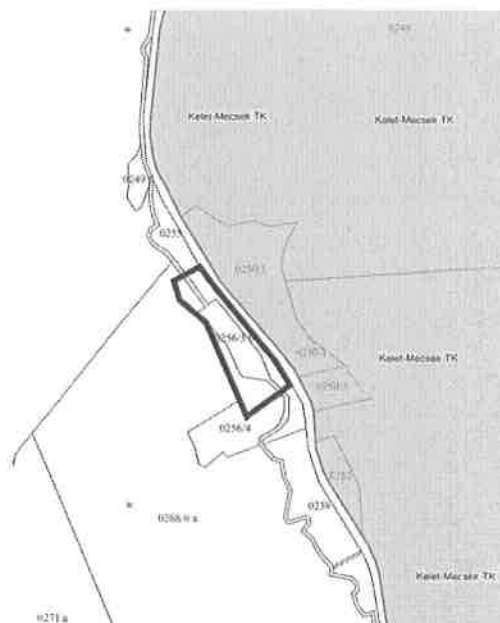
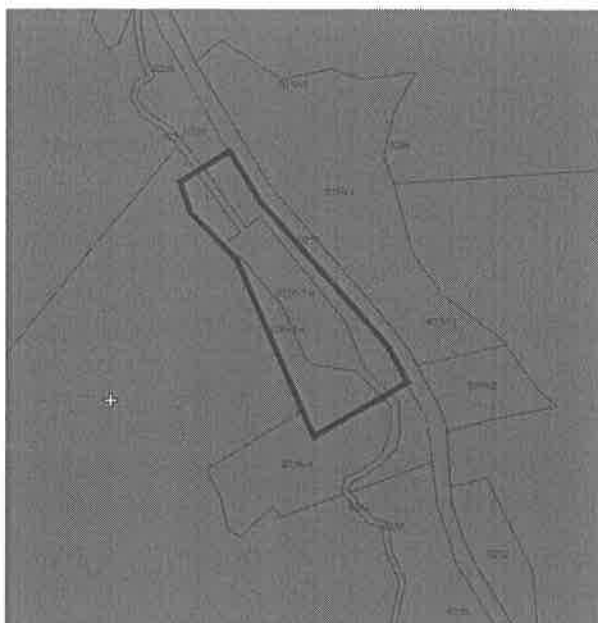
A vizsgált módosítással érintett terület

- *Natura 2000 területet,*
- *ökológiai hálózat magterületét és*
- *OTRT szerinti tájképvédelmi övezetet érinti.*
- *védett természeti területet,*
- *védelemre tervezett természeti területet,*
- *egyedi tájértéket valamint*
- *ex-lege védett természeti területet nem érint.*



A 0256/3 hrsz. és a HUDD10007 jelű, Mecsek elnevezésű Különleges Madárvédelmi Terület (narancssárga) és a HUDD20030 jelű, Mecsek elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (lila) elhelyezkedése

A keleti oldalon, az út túloldalán határos a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzettel, illetve érinti a HUDD 20030 jelű, Mecsek elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, valamint a HUDD 10007 jelű, Mecsek elnevezésű Különleges Madárvédelmi Terület (Natura 2000).



A 0256/3 hrsz. és az ökológiai hálózat (lila),
valamint a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet (sárga) és
az ex-lege források (zöld pont) elhelyezkedése



A vizsgált terület és a tájképvédelmi övezet elhelyezkedése az OTRT alapján

TÁJ BESOROLÁS

- *Nagytáj: Dunántúli-dombság*
- *Középtáj: Mecsek és Tolna-Baranyai-dombvidék*
- *Kistáj: Baranyai-hegyhát*

6.1.1. TÁJJELLEMZŐK

Komló tájtipológiaiilag a Baranyai-hegyhát és a Mecsek-hegység kistáj határán található. A kistáj mintegy felét erdők borítják, ám ennek jelentős hányadát ültetett, nem őshonos fajokat tartalmazó állományok teszik ki (akácok, erdei- és feketefenyvesek, feketediósok,

nemesnyárasok). A természetes állományokban a Mecsekre is jellemző erdőtársulások találhatók: ezüsthársas bükkösök és gyertyános-tölgyesek, extrazonális bükkösök, szurdokerdők, mészkedvelő és mészkerülő tölgyesek, cseres-tölgyesek, kisebb foltokban felnyíló molyhos tölgyesek. A patakokat égerligetek, magassásosok, mocsárrétek és magaskórósok kísérik. A Völgységi-patak mentén vörös acsalapun (*Petasites hybridus*) él a Dél-Dunántúlon csak itt előforduló martilapu-szádor (*Orobancha flava*). Mocsárréteken gyakori az örménygyökér (*Inula helenium*) a legeltetett gyepekben nem ritka a Szent László-tárnics (*Gentiana cruciata*). Az őshonos fafajokat tartalmazó erdőkben, jellemzők a szubmediterrán és a balkáni fajok. A domboldalakon üde kaszálók díszlenek

Mérsékelt meleg – mérsékelt nedves, a magas csúcsokon mérsékelt hűvös – nedves éghajlatú terület. Az éves napfénytartam 2060 és 2080 óra közötti. A hőmérséklet évi átlaga 10,0 °C körüli, a magasabban fekvő területeken 9,5 °C körüli. A fagymentes időszak hossza 194 nap (április 15.-október 26). A téli minimumok átlaga -13,0 és -14,0 °C közötti. Az évi csapadékösszeg 750-800 mm. A tenyészidőszak csapadékösszegei 420 mm körüli. A hótakarós napok évi átlagos száma meghaladja a 40-et, az átlagos maximális hóvastagság 35-40 cm. Az ariditási index 0,88-0,94. Leggyakoribb szélirány az északnyugati, bár nem kiemelkedő gyakoriságú. Az átlagos szélesebesség a völgyekben 3-3,5 m/s.

A hegyvidéki jelleggel összefüggésben nagyrészt erdőtalajok alakultak ki. Leggyakoribb az agyagbemosódásos barna erdőtalaj, a lösszel fedett déli hegységperemi lejtőkön pedig a vályog mechanikai összetételű barnaföldek. Az előbbieket elsősorban erdészeti, az utóbbiak szántóföldi, illetve kertészeti (szőlő, gyümölcs) használatban vannak. Ezek a területhasználatok megfelelnek a talaj-, a domborzati, vízrajzi és az éghajlati adottságoknak. A meredekebb hegyoldalak erózióveszélyesek, ezeken az erdők elsődleges rendeltetése védelmi jellegű.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TÁJJELELMZŐI

A Mecsek hegység északi lábánál húzódó völgyek és dombok alkotta rendkívül változatos, sokszínű táj legfőbb adottsága a még mindig kiemelkedő erdősültség, a város egyik legvonzóbb pozitívuma. Az erdők lábánál korábban elterült jelentős rét- és legelőterületek egy részét az adottságoknak nem megfelelő szántóföldi gazdálkodás, másrészt az egyre nagyobb területet elfoglaló beépített területek hódították el. Ebben a formagazdag, harmonikus és nagyvonalúan tagolt tájban található az erősen antropogén létesítmények, mint amilyenek az egykori bányalétesítmények.

A tájstabilitást biztosító övezetes tájszerkezet jellemző: az északi részeket a Mecsek erdőségei borítják, ez alatt a patakmenti sávban elsősorban gyepterületek, kisebb területű patakparti puhafás ligetek jellemzőek. A területen a táj terhelhetőségének meghatározó prioritásai tehát az erdőgazdálkodás, a természetvédelem, valamint a turizmus.

A vizsgált terület dél-délkeleties kitettségű, 272-279 m tszf magasságú, enyhén a patak folyásirányába lejtős felszínű. A Völgységi-patak ökológiai folyosóként köti össze a víz menti élőhelyeket a Mecsekkel.

A terület tájjelegének értékelését a Tájak esztétikai minősítéséről szóló MSZ 20372:2004 szabvány alapján végeztük. Ennek alapján az alábbi minősítéseket vettük figyelembe:

- *Felszínmozgalmasság: változatos (2 csúcs, 2 mélypont/0,5 km²)*

- *Reliefszám: közepes (120-160)*
- *Lejtőkategória: lejtős-sík (a szűkebb tervezési területen)*
- *Borítottság: harmonikus (erdők)*
- *Szegélyhatás: homogén*
- *Víz megjelenési formák: Völgyégi-patak*
- *Művi elemgyűttesek: út, légvezeték, felhagyott bányaterületek*
- *Módosított természeti elemgyűttesek: gazdasági és védelmi erdő, mesterséges tó*
- *Biológiai aktivitás: magas*

A tervezési terület dombvidéki felszínű, erdőgazdasági használatú, másodlagos természetességű, de karakteresen homogén tájon fekszik. Elsődleges rendeltetése szerint erdőgazdasági tájtípusba sorolható. Természeti értékekben gazdag. A tervezési terület átfogó minősítése az MSZ 20372:2004 szerint „tipikus”. A táj alkotóelemei szerinti osztályozás alapján a létesítmények és a látvány tekintetében I. osztályú, azaz a létesítmények alárendeltek, megjelenésükben a táj formáihoz, színéhez alkalmazkodók, részleteiben több pontról magas fokú esztétikai élményt nyújtanak.

6.1.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERMÉSZETI ÁLLAPOTA

A Komló 0256/3 hrsz-ú terület három alrészletből áll, amelynek adatai az alábbiak:

Hrsz	Művelési ág	Terület (m ²)
0256/3a	Kivett épület, udvar, park	7279
0256/3b	Halastó	7030
0256/3c	Kivett park	4598
0256/3 földrészlet összesen		1.8907

A területen a Völgyégi-patakon létrehozott mesterséges víztároló található, amelyet valószínűleg az 1964-ben lépett üzembe a Zobák-bányából kitermelt bányavíz elhelyezésére, tárolására építhettek. Erre utalnak a korbéli légifelvételek, és az azokon látható, Zobákra vezető irtás nyomvonal. A légifotók alapján a részben burkolt partvonalú tározó 1972-ben már biztos kész volt, és 2000-es bezárásáig funkcionált. 2010 körül a bányavíz-bevezetés megszűnése és a környező erdőterületekről, a vágásos erdőgazdálkodás következtében lemosódott talaj a tó gyors feltöltődését okozhatta. A környező területek döntően üzemtervezett erdők, keletről közút határolja. Az úton túl határos a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzettel. A tó feletti 174/C erdőrészlet faanyagtermelő vörös tölgyes (*Quercus rubra*), felette kocsánytalan tölgyes-cseres származékterület fekszik. A területtől délre természetszerű elegyes-gyertyános található.



1959-es légifelvétel (fentrol.hu)



1968-as légifelvétel (fentrol.hu)



1972-es légifelvétel (fentrol.hu)



1983-as légifelvétel (fentrol.hu)



2011-es légifelvétel



2019-es légifelvétel



Üzemtervezett erdők a vizsgált terület környezetében:
kék=faanyagtermelő zöld=védelmi (Forrás: NÉBIH)

Az Egregyi-völgyben található, sok évtizeddel ezelőtt, a Völgységi-patakon létesített mesterséges víztározó működése alatt szaporodási lehetőséget biztosított különböző kételtű fajoknak, illetve az utolsó években korlátozott területtel fészkelőhelyet nádi énekesmadaraknak, valamint pihenő és táplálkozóhelyet vizimadaraknak. A tó kezelésének felhagyásával és az ennek következtében kialakuló feltöltődésével a nyílt vízfelület megszűnt, az élőhely részben nádassá, részben rudeális gyomnövényzet borította területté alakult.

A tómeder jelenleg jórészt sűrű nádassal borított, a két megkerülő árok kikotort állapotban, azaz nyílt földfelszínnel borítottan található. A kifolyó patakág természetszerű állapotú, főként fehér fűz jellemezte puhafás ligeterdőn fut keresztül. A ligeterdő foltokon kívül megtalálhatók még ú.n. vegyeserdő foltok is, amelyeket döntően őshonos faegyedek vegyes állománya jellemez, kiegészülve néhány gyümölcsfával.

A tervezési terület környezetében zárt erdőtömb terül el, ahol döntően középkorú gyertyános-tölgyesek és cseres-tölgyesek találhatóak, kiegészülve egy tájidegen vörös tölgy-erdei fenyő-vörös fenyő alkotta erdőrésszel.

A terület keleti oldalán, párhuzamosan a közúttal egy tájidegen, gyenge egészségi állapotú 20-30 évesre tehető lucfenyő fasor húzódik.

Az eddig felsorolt fásszárú vegetáció jellemezte élőhelyfoltok között üdőbb, kezelt vagy legelt gyepek fekszenek. A terület déli végében egy degradált, invazív növényfajok (*Solidago* sp., selyemkóró) borította rész található. A tómeder kikotrása után, a kitermelt talajt ezen területrészen célszerű elhelyezni. Itt nem található természeti érték, és a talajborítás még az invazív aranyvessző állományt is visszaszorítaná.

6.1.3. LÁTVÁNYHATÁSOK VIZSGÁLATA

- **Területhasználat:** a korábbi külterületi erdőgazdasági területen új funkció jelenik meg. A területhasználatban bekövetkezett változás a tájban új elem, bár az érintett ingatlan korábban gazdasági (bányászat, víztározás) tevékenységgel volt érintett, az elmúlt évtizedekben a természetes folyamatok domináltak. Tájhasználati konfliktus keletkezhet a Natura2000 területeken a földmunkák zavaró hatásai miatt.

- **Építés:** A korábban beépítetlen területen a jelenlegi szabályozás szerint legeltetéshez kapcsolódó állattartási épületek helyezhetők el max. 3%-ig, ami 567 m²-es állattartó épület elhelyezését jelenti. Mivel a területen sem legeltetés, sem állattartás nincs, a tó új, horgászati, rekreációs funkciójának megfelelő beépítés tervezett, ami kisebb horgászházakat jelent, maximum 5%-os beépíthetőséggel, ami 233 m² lehetséges építést jelent. A tervezett változás kisebb, és a valós (potenciális) funkciónak megfelelő beépíthetőséget eredményez, ami összességében kedvező.

- **Növényállomány:** A tómeder kotrásával az ott megtelepedett nádas és fás növényzet eltávolításra kerül, és nyílt vízfelszín kerül kialakításra. A déli részen jelenleg háromszintes, különböző természetességű növényállomány van, amelynek egyes részletei kímélendők. A nyílt, özönnövényekkel terhelt gyepterület alkalmas lehet a mederből kikerült anyag elhelyezésére, majd zöldfelület létesítésére.

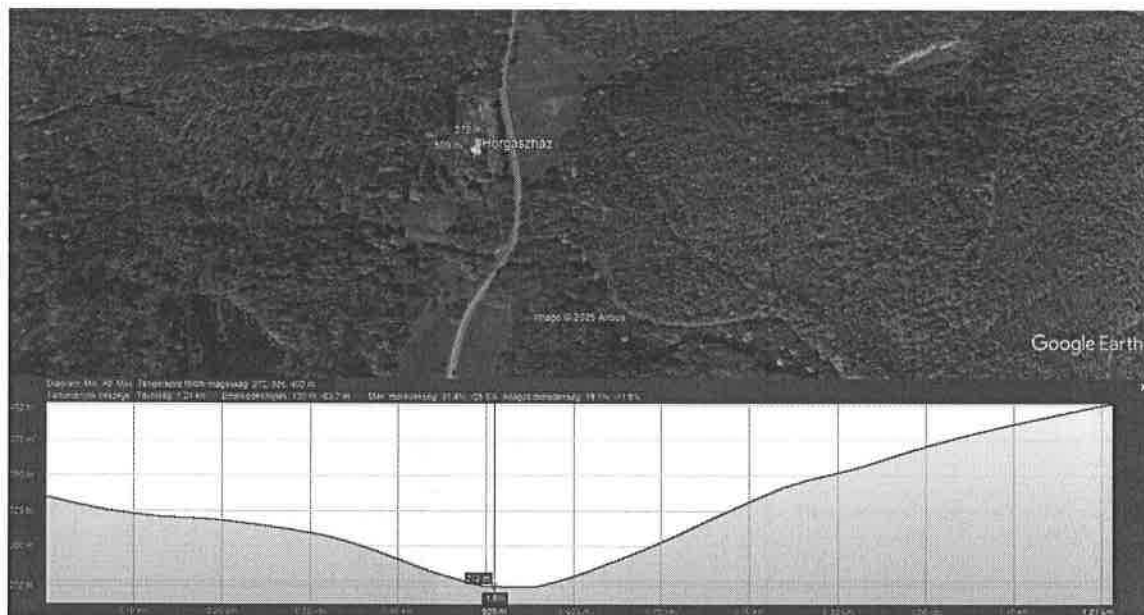
- **Láthatóság:** a tervezett építmények magassága, kialakítása, elhelyezkedése még nem ismert. Az érintett terület környezetének domborzati és borítottsági viszonyai viszonylag kedvezőek, ezért tájképileg viszonylag kedvező elhelyezkedésű. Az alábbiakban vizsgáltuk,

hogyan alakul a láthatóság 6,5 m-es homlokzatmagassággal és 740 m meteorológiai látástávolsággal számolva.

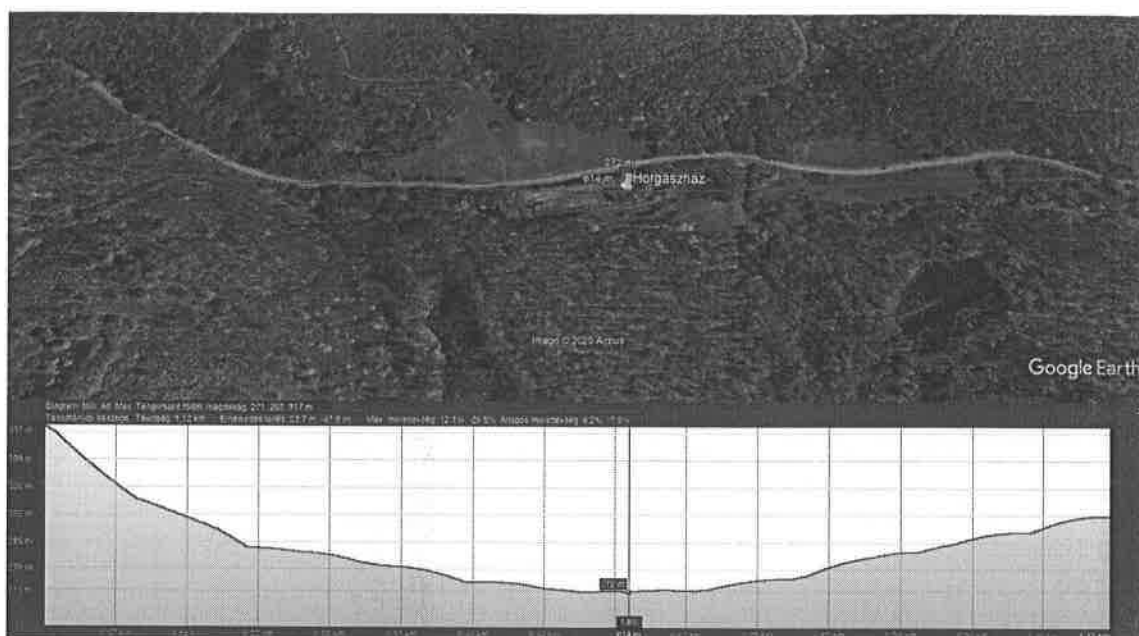


Látható, hogy a maximum 6,5 m magasságú építmény láthatósági területe nagyrészt erdőborította területekre esik, azaz nem érvényesül, ami kedvezőnek mondható.

A domborzati viszonyok bemutatására két, egymással közel merőleges szöget bezáró terepmetszetet vettünk fel, amelyen a vizsgált ingatlant és tágabb domborzatának kapcsolata jól érzékelhető.



A tervezett épület és a környezet észak-déli irányú terepmetszete



A tervezett épület és a környezet kelet-nyugati irányú terepmetszete

6.2. JAVASLATOK

A jelen megalapozó és alátámasztó munkarészben a településterv módosítása során várható hatásokat vettük figyelembe, és a szabályozási környezetre adtunk javaslatokat. A Natura2000 jelölő társulásokra és fajokra gyakorolt hatást **külön Natura2000 elővizsgálati dokumentáció tartalmazza**, ebben a konkrét kivitelezési munkákra vonatkozó természetvédelmi előírásokra javaslatot teszünk, amely alapján a természetvédelmi hatóság a tervezett konkrét beavatkozásokat megvizsgálja, és a természetvédelmi engedélyezési eljárást lefolytatja. Összességében a jelenleg tervezett beavatkozásokkal újra kialakulhat a nyílt vízfelület, amely a korábban felsorolt állatcsoportoknak mindenképpen előnyére szolgálna, illetve a talajvízszint megemelésével a környező erdőállomány számára is pozitív hatása lenne.

1. A kotrással és tereprendezéssel nem érintett területeken található spontán megjelent és idős őshonos fákat, területrészeket kímélni kell, azokon épületet, építményt elhelyezni nem javasolt.
2. A határoló területek fás növényzetét szükséges tájképi szempontból fenntartani, de a keleti oldal lucfenyőit fokozatosan őshonos fa- és cserjefajokra javasolt cserélni.
3. A területhasználat során kialakult felszíneket füvesíteni, fásítani szükséges, spontán gyepesedés elősegítésével vagy természetbarát gyepesítéssel (a termőhelyre jellemző őshonos fajokkal), tájidegen magkeverék és fafajok használata nem javasolt.
4. A létesítés és üzemeltetés során a környező Natura2000 területeket, az ökológiai hálózati természetközeli állapotú területeit nem szabad igénybe venni.
5. A tómederhez és a vízfolyáshoz kapcsolódva sekély vízborítású nádaszt vagy vizes élőhelyet javasolt kialakítani.

6. A szükséges infrastruktúra létesítése során javasolt a földalatti kivitel. A közművek olyan nyomvonalvezetésére van szükség, amely a meglévő idős fákat, értékesebb növényzetű területrészeket nem károsítja. A szennyvíz gyűjtését és kezelését zárt rendszerben javasolt megoldani.
7. A tájbaillesztés eszköze a telek zöldfelületeinek maximalizálása és beültetése a természeti adottságoknak megfelelő, a táji és természeti adottságokhoz alkalmazkodó, lombhullató fajokból és egyéb honos növényekből. A TÉKA 50. § (1) szerint a telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges. A javasolt fatelepitéseket a helyszínrajzon jelöltük. Javasolt fajok: kocsányos tölgy (*Quercus robur*), kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*), gyertyán (*Carpinus betulus*), mezei juhar (*Acer campestre*), vadalma (*Malus sylvestris*), vadkörte (*Pyrus pyrausta*), vadcsereesznye (*Cerasus avium*), a víz közelében éger (*Alnus glutinosa*), fehér fűz (*Salix alba*), bokorfűzek. Javasolt cserjefajok: mogoró (*Corylus columna*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), kökény (*Prunus spinosa*), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), húsos som (*Cornus mas*), galagonya (*Crataegus monogyna*), kutyabenge (*Frangula alnus*).
8. A területhasználatot és a csatlakozó úthálózatot, infrastruktúrát úgy kell megtervezni, hogy a meglévő, megmaradó zöldfelületek rovására a lehető legkisebb beavatkozás történjen.
9. A TÉKA definíciója szerint a fényszennyezés olyan mesterséges zavaró fény, ami a horizont fölé vagy nem kizárólag a megvilágítandó területre és annak irányába, illetve nem a megfelelő időszakban világít, ezzel káprázást, az égbolt mesterséges fénylését vagy káros élettani és környezeti hatást okoz, beleértve az élővilágra gyakorolt negatív hatásokat is. Ez különösen fontos a védett természeti területek és védett tájak környezetében. Ennek alapján javasolt – a HÉSz-ben vagy a TKR-ben a fényszennyezés elkerülését szolgáló szabályozás a LoNNe (Loss of the Night Network) kutatói hálózat ajánlásait alapul véve, az alábbiak szerint:
 - *El kell kerülni a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz: Ennek megfelelően 3000K alatti érték javasolt a kültéri világítás színhőmérsékletére.*
 - *A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van: Megfelelő ernyőzés esetén a kibocsátott fényt nem látjuk közvetlenül. A megfelelően irányított fény nem jut a gyalogosok, járművezetők szemébe, az épületek ablakai felé vagy éppen az égbolt irányába, – utóbbi esetben nagy távolságra terjed és nem kívánt „mellékhatásként” a természetes tájat is megvilágítja. A fényeknek lefelé kell irányulniuk, talajszintbe épített fényvetők telepítése nem javasolt.*
 - *A belső utakat amennyire csak lehet egyenletesen - és amennyire csak lehet - alacsony intenzitással világítsuk meg: 0,3 cd/m² fényssűrűség elegendő, amely kb. 4 lux megvilágítással elérhető.*
 - *Igazítsák a kültéri világítást a tényleges használat idejéhez. A nem közcélú világítást teljesen ki kell kapcsolni, ha nincs arra közvetlen szükség.*
10. Az építési engedélyezési eljárás során javasoljuk a tájba illesztés megítéléséhez alkalmas látványterv készítését, ahol a rálátás és a kilátás szempontjait kell elsősorban vizsgálni, és amely az eredeti terepszintnek megfelelően, a lejtő, és/vagy a területet feltáró,

meghatározó irányokból vagy a természetvédelmi szempontból érzékeny területek felől ábrázolja a tervezett létesítményeket, színezve, a szomszédos területhasználatok és a tájképi háttér bemutatásával fotómontázs, vagy digitális 3D megjelenítéssel. A grafikus megjelenítések esetén a nézőpontot a talajon álló ember szemmagasságában kell felvenni. A látványterven meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak.

11. A tervezett építmények kialakítása során figyelemmel kell lenni a terepviszonyokra. Tájképvédelmi okokból a terepalakítás legfeljebb 1,5 m legyen az eredeti terepszinttől mérten. A kialakításra került részüik 2'-nál meredekebbek ne legyenek. A természetes terepalakulatokat lehetőség szerint meg kell őrizni.
12. Javasolt a létesítés közben kitermelt anyag helyben tartása, helyben hasznosítása, minimális talajbolygatás, természetes talajjavító adalékok használata, víz számára áthatolhatatlan burkolatok minimalizálása.
13. Javasolt a csapadékvizek visszatartása természetes és művi technikákkal, a vizek bejuttatása a talajba és a növények számára a víz elérhetőségének biztosítása (kevés burkolt terület, vízáteresztő burkolatok használata).
14. Javasolt a fenntarthatóság jegyében való tervezés és használat, csökkentett fenntartási igényre való tervezés, helyi anyagok használata.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

A tervezett módosítások következtében megvalósítható fejlesztések során előreláthatóan építési tevékenységek történnek majd a területen, mely a környezeti elemek kismértékű sérülésével járhatnak. Az alábbi fejezetben a valószínűsíthetően érintett területek meglévő környezeti állapota és a várható hatások kerülnek bemutatásra, különös tekintettel azon környezeti elemekre/ rendszerekre, melyek a módosítással fokozottan érintettek.

KÖRNYEZETVÉDELLEM

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen helyezkedik el, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti terület. Ebből kifolyólag az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor fokozott műszaki védelmet kell biztosítani. Felszíni vizek tekintetében a módosítással érintett területen belül természetes állóvíz, vízfolyás vagy forrás nem található. Talaj-, felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében figyelemmel kell lenni arra, hogy szennyeződés ne történjen sem a létesítés, sem az üzemeltetés során. A létesítmények csapadékvízvezető rendszerét úgy kell kialakítani, hogy abból szennyező anyag nem juthasson a talajba.

Levegőminőség-védelmi szempontból a tervezett fejlesztés kivitelezési, építési fázisa vizsgálendő. A tervezett fejlesztés megvalósítását követően nem várható a területen a levegőminőség szempontjából sem mezőgazdaság, sem hőtermelési célú, sem pedig közlekedési célú többlet légszennyezés. Levegőminőség-védelmi szempontból gondoskodni kell az ömlesztett építési anyagok kiporzásának elkerüléséről, minimalizálni kell a település belterületét érintő szállítási munkákat.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból várhatóan nincs környezeti hatása a tervezett beruházásnak.

Hulladékgazdálkodási szempontból az építési munka során keletkező építési hulladékot kezelni és elszállítani szükséges, míg a használat során keletkező kommunális hulladékot az arra rendszeresített gyűjtő edényzetben gyűjtik, melyek elszállításáról, kezeléséről a tulajdonosnak szükséges gondoskodni.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME, ÉLŐVILÁG

Az előző fejezetben részletesen bemutatásra került.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME

A fejlesztéssel érintett területeken belül a módosítással konkrétan érintett ingatlanok egyikén sem található országos jelentőségű védett építészeti érték vagy nyilvántartott régészeti lelőhely, így a tervezett módosítás várhatóan nem gyakorol negatív hatást a régészeti örökségre.

A terület nyugati határában helyezkedik el az 54865 és 54896 azonosítójú régészeti lelőhely, azonban a tervezett fejlesztések nem gyakorolnak hatást ezen értékekre.

EMBERI EGÉSZSÉG, LAKOSSÁGI ÉRDEKEK, ANYAGI JAVAK VÉDELME

A tervezett módosításnak és a módosítást követően megvalósítható fejlesztéseknek nincs negatív hatása az emberi egészségre, a lakossági érdekeket és az anyagi javak védelmét nem sértik.

ÉGHAJLATI TÉNYEZŐK, KLÍMA

A módosításnak és a tervezett fejlesztésnek várhatóan nincs jelentős negatív hatása az éghajlati tényezőkre, a klímát negatívan nem befolyásolja, azonban a fejlesztés során javasolt előnyben részesíteni olyan megoldások alkalmazását, ami elősegítheti a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklését.

Összefoglalóan megállapítható, hogy az országos és helyi környezetvédelmi előírások és a fent javasolt intézkedések betartása mellett a tervezett módosítás következtében megvalósítható fejlesztés környezeti hatásai minimalizálhatók, a módosítás nem ellentétes a környezetvédelem céljaival. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében. A településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.

8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

8.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

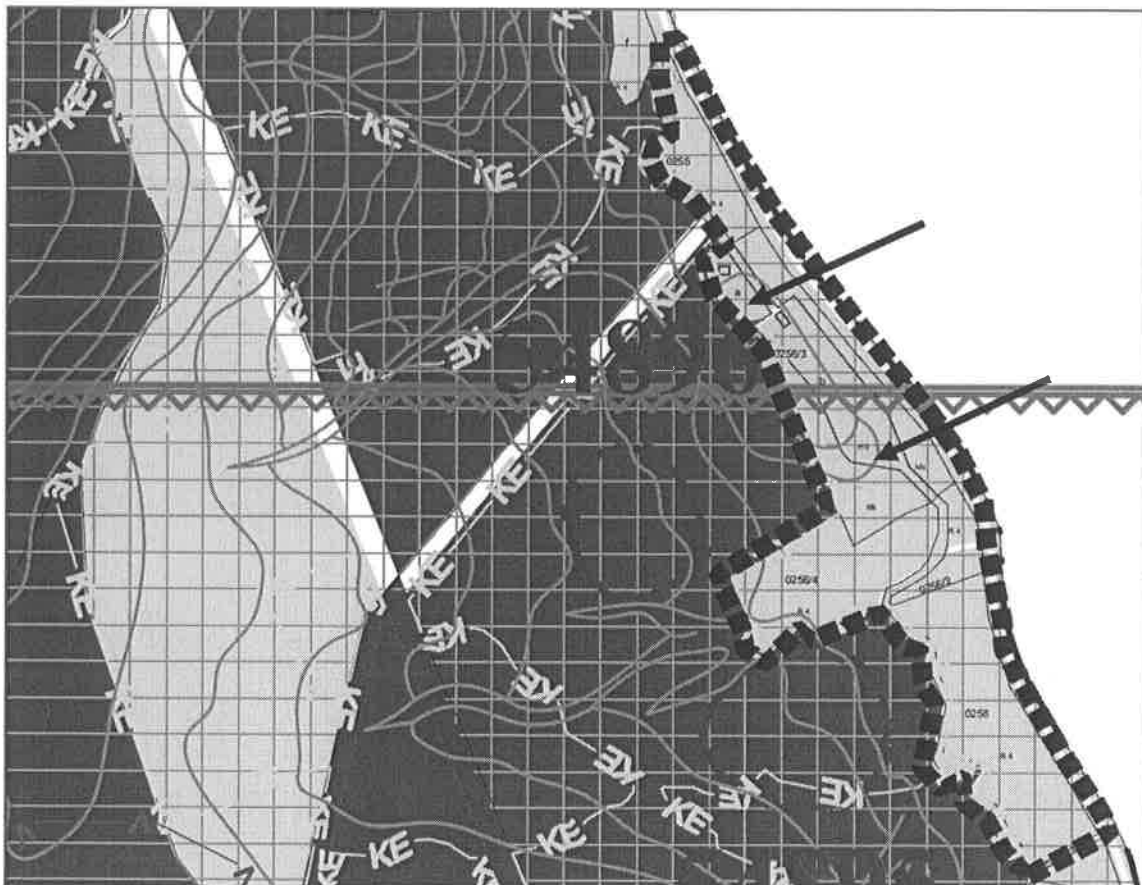
Komló város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- 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)

8.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet rét, legelőterület mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. A terület keleti határán közlekedési terület található. Északi és déli irányból szintén rét, legelő területek határolják, míg nyugati irányból védelmi erdőterület határolja.

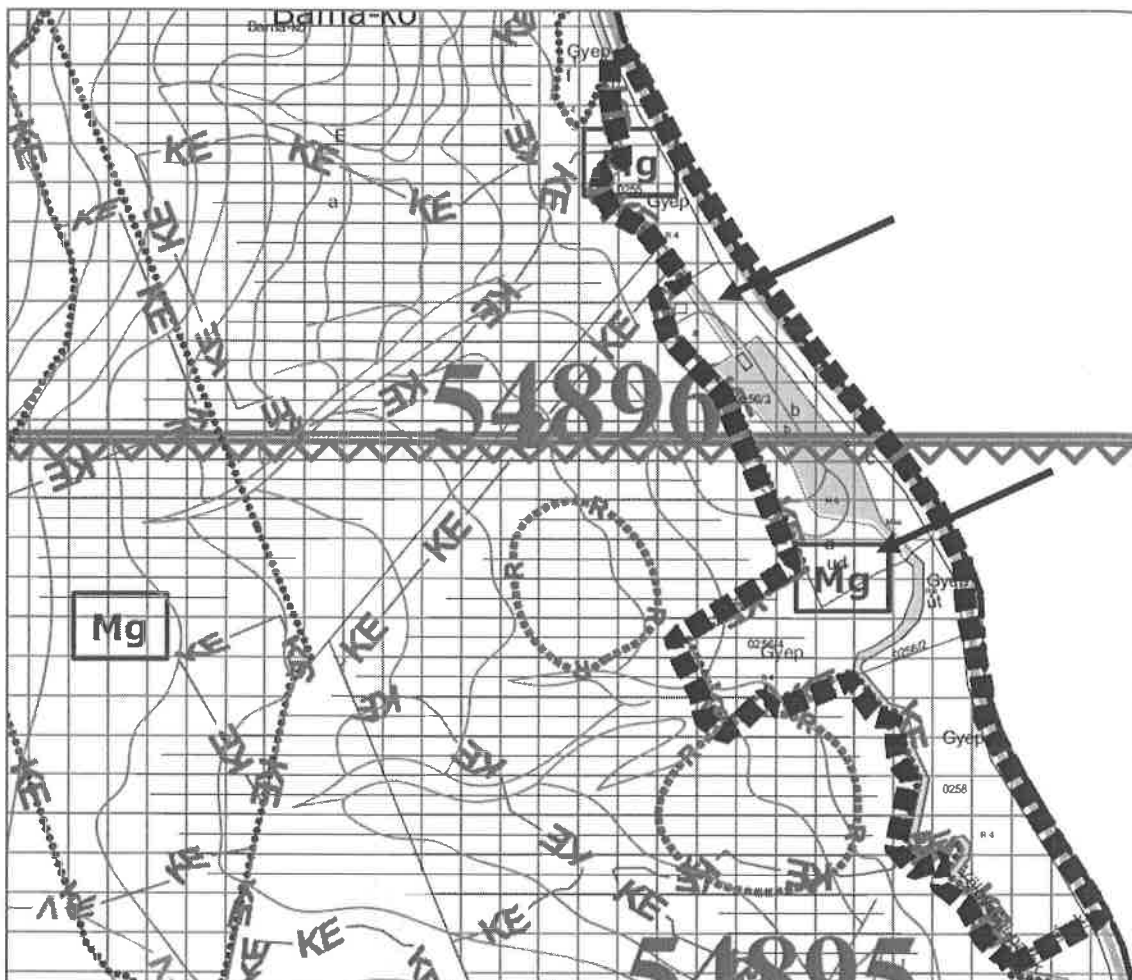
A módosítási terület északi része érintett a „korábbi szénbányászat kiüregelt közetterének határa” elemmel, valamint a teljes terület Natura 2000 természetmegőrzési terület, valamint madárvédelmi terület is egyben, valamint a terület keleti határán haladó országos mellékút védőterülete is érint az ingatlant. A településszerkezeti tervlap alapján további védelmi vagy korlátozó elemmel nem érintett a terület.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

8.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Mg jelű rét- és legelő mezőgazdasági terület övezetbe sorolja a módosítással érintett 0256/3 hrsz-ú ingatlant.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

A hatályos HÉSZ 22. §-a fogalmaz meg általános előírásokat a mezőgazdasági területekre vonatkozóan:

22. Mezőgazdasági terület (M)

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

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

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

(4) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az Má jelű területen helyezhető el. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 3,0 %-át, illetve a birtokközpont elhelyezésére szánt földrészen a 45 %-ot. A birtokközpont telkén az ahhoz tartozó földrészek művelésével kapcsolatos tároló- feldolgozó- és állattartó épületek, valamint egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal. A megengedett homlokzatmagasságot az építési hatóság technológiai berendezés, építmény esetében a fent jelzettől nagyobb értékben is meghatározhatja. (...)

A rét-legelőterület övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 25. §-a tartalmazza:

25. Rét-legelőterület (Mg)

25. § A területen a legeltetéses állattartással kapcsolatos, tájba illő tömegű és anyaghasználatú, szabadon álló építmények helyezhetők el, az OTÉK 29. §-ban előírt szabályok betartásával, legfeljebb 4,5 méteres homlokzatmagassággal és 3 %-os beépítettséggel. A megengedett építménymagasság 98 technológiai berendezés, építmény esetében legfeljebb 10 m lehet.

1. KÖTELEZŐ ELEMEEK		2. INFORMATÍV ELEMEEK	
1.1. Szabályozási elemek szabályozási vonal övezethatár tervezett belterületi határ beültetési kötelezettség tömedékelv bányaköna-terület be nem építhető része Komló II. andezitbánya E-5(137m), E-6 (282m) és E7 (veszélyességi övezete) a telek (övezet) be nem építhető része országos főút országos mellékút egyéb helyi út megszűntető jel		1.2. Területfelhasználási módok (beépítésre szánt területek) 1.2.1. Lakóterület falusias lakóterület 1.2.2. Vegyes terület központi vegyesterület településközponti vegyesterület 1.2.3. Gazdasági terület egyéb ipari gazdasági terület kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület 1.2.4. Üdülőtérület kialakult üdülőházas üdülőtérület tervezett üdülőházas üdülőtérület hétvégi házas üdülőtérület tervezett hétvégi házas üdülőtérület	
1.2.5. Különleges terület különleges terület, sport <i>(beépítésre nem szánt területek)</i> 1.2.6. Közlekedési terület közlekedési terület közlekedési terület- országos főút 1.2.7. Zöld terület zöldterület, közpark (általános) zöldterület, közpark (speciális) 1.2.8. Erdőterület gazdasági célú erdőterület védelmi célú erdőterület egészségügyi-turisztikai erdőterület 1.2.9. Mezőgazdasági terület kertes mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület rét- és legelő mezőgazdasági terület 1.2.10. Különleges terület különleges terület, sport különleges terület, bányaterület különleges terület, temető 1.2.11. Vízgazdálkodási terület vízgazdálkodási terület 1.2.12. Területfelhasználási egységen belüli szabályozás kétféle építési engedélyezési eljárásra köteles		közigazgatási határ belterületi határ belterület tervezett gyorsforgalmi III. település-központot elkerülő út nyomvonala (tájképzésszerű) országos vasútvonal Natura 2000 természetvédelmi terület Natura 2000 madárvédelmi terület országos ökológiai hálózat kiváló természeti adottságú erdőterület országos vízminőség-védelmi terület tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület földtani veszélyforrás területének övezete ex lege védett barlang helyi természetvédelmi terület határa helyi jelentőségű védett természeti emlék nyilvántartott régészeti lelőhely régészeti érdekű terület határa művelődésközpont alatt álló építmény és védőövezete korábbi szénbányászati kitermelés közeli területének határa "Komló II-Andezit" védnevelő bányatelek tűzveszélyes terület határa villamos távfűtési és védővonal temető kisvárosi központ szennyvíztisztító kommunális szilárdhulladék-lerakó és -kezelőhely villamos transzformátor állomás adó-, vendékhely, átjáró állomás	

Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

Közművesítésre vonatkozóan a hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

6. § (17) A város teljes egybefüggő belterületén a használatbavétel feltétele a teljes közművesítettség. Kivételt képez ez alól olyan létesítmény, mely rendeltetése alapján közműcsatlakozást nem igényel. Részleges közművesítés esetén beépíthető a telek a szennyvízhálózat kiépüléséig - Kisbattyán és Zobák pusztai belterületén, továbbá az Attila u., Bocskai u., Bajcsy-Zsilinszky u., Sóstói u., Dugovics u., Hunyadi u., Esze Tamás u., Hízsláda utca, Ipari út azon részein, melyek szennyvízelvezetése nem megoldható, illetve gazdaságtalan - valamint külterületi építés esetén.

8.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A módosítás terület a hatályos településrendezési eszközökben vízgazdálkodási és mezőgazdasági területbe sorolt, mely nem alkalmas a tervezett fejlesztések megvalósítására, valamint a területek közötti határok sem igazodnak a természetbeni állapothoz (tó partvonal), így az érintett ingatlan területfelhasználási rendszere és övezeti besorolása is felülvizsgálatra szorul. Ezek alapján a tervezett módosítás célja a 0256/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a településrendezési eszközök előírásainak felülvizsgálata az alábbiak tekintetében:

- A terület területfelhasználási és övezeti besorolásának felülvizsgálata, a meglévő adottságokhoz igazodva
- A kialakult használat és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálatára, a beépítési paraméterek módosítására

8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

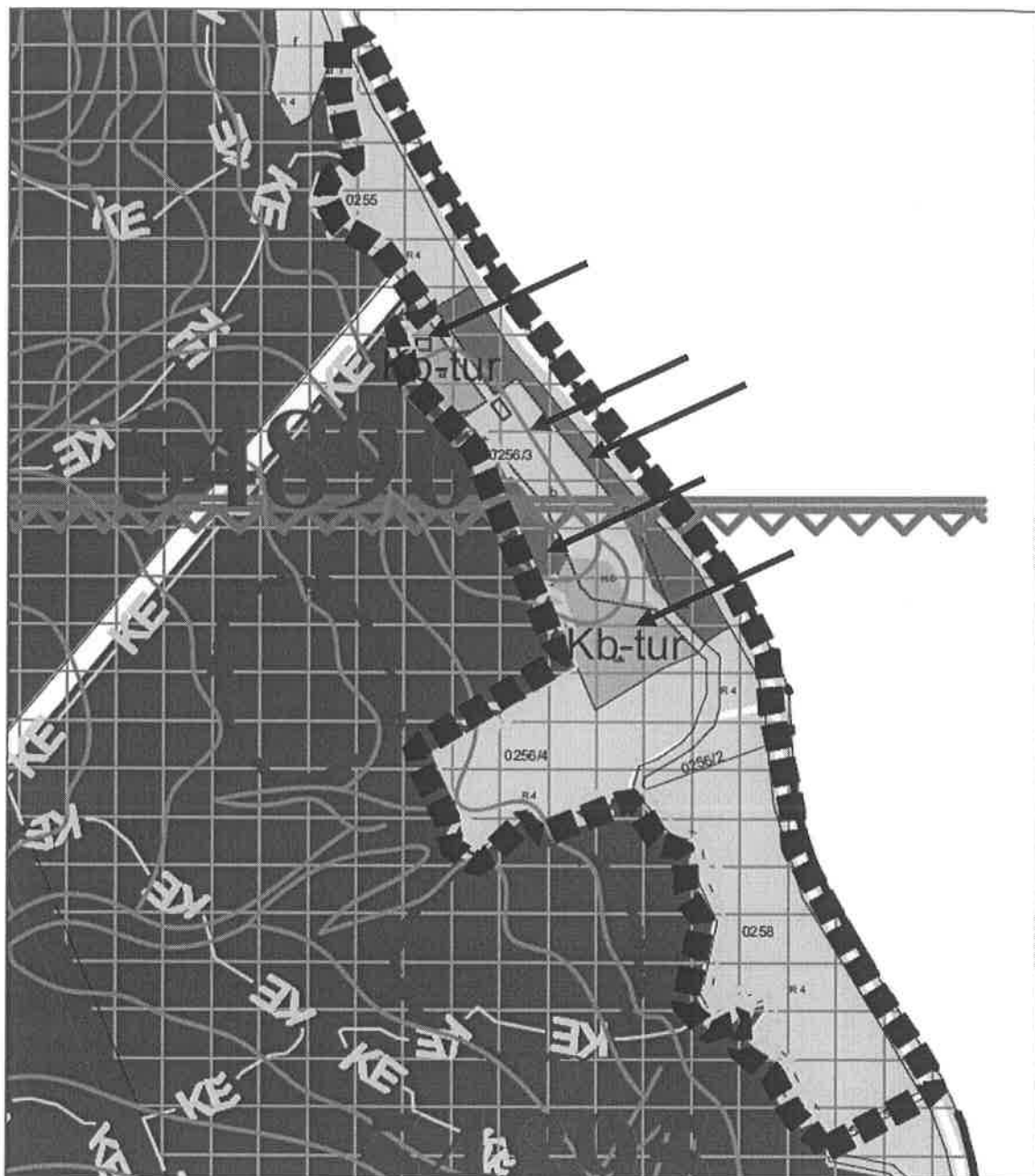
8.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során a meglévő adottságokhoz és a tervezett fejlesztésekhez igazodóan cél a módosítással érintett 0256/3 hrsz-ú ingatlan területfelhasználásának felülvizsgálata. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítás során a meglévő vízgazdálkodási terület határvonala pontosodik a tó tervezett (pontosodott) partvonalához igazodóan, illetve a fennmaradó területek rét, legelő mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület és közjóléti erdőterület területfelhasználási egységbe kerülnek átsorolásra. Mivel új területfelhasználási egység kijelölése történik, így a TSZT jelmagyarázata is változik.

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 7.§ (2) bekezdése kimondja, hogy mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt területet csak abban az esetben lehet kijelölni, ha ezzel egyidejűleg legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű erdőterület terület övezet kerül csereterületként kijelölésre. Ennek megfelelően kerül meghatározásra a kijelölendő különleges beépítésre nem szánt területek és erdőterületek aránya. A TSZT-n a következő területi változások történnek:

Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változással érintett terület nagysága (m ²)
Általános mezőgazdasági terület rét, legelő (Mg)	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-tur)	6 358 m ²
Általános mezőgazdasági terület rét, legelő (Mg)	Egészségügyi, turisztikai erdőterület (Ee)	6 358 m ²
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖSSZTERÜLET:		12 716 m²



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

[illegible]

A településszerkezeti terv tervezett jelmagyarázata

8.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítás során a HÉSZ szöveges részeinek, valamint a külterület szabályozási tervnek a módosítása is szükséges. Mivel a tervezett fejlesztések megvalósítását a jelenlegi övezeti adottságok nem teszik lehetővé, így cél a terület övezeti besorolásának módosítása.

Egyrészt a tó tervezett partvonalához igazodóan pontosításra kerül a vízgazdálkodási terület határa, a szerkezeti tervvel összhangban.

Másrészről az ingatlan fennmaradó részei egy olyan különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezetbe kerülnek besorolásra, melyre vonatkozó szabályok a terület adottságaira, és a fejlesztések megvalósíthatóságára tekintettel kerültek kidolgozásra, illetve ezen övezet kijelölése miatt szükséges közjóléti erdőterület övezet kerül kijelölésre.

Mivel egy teljesen új övezetet hozunk létre, ezért a HÉSZ 27/A §-ának kiegészítése indokolt az alábbiak szerint:

27/A. § A különleges területeken az alábbi területek különböztethetők meg:

Különleges sportterület Ks1

Különleges temetői terület Kt

Különleges bánya terület Kb

Különleges napelem park terület Kn

Különleges kemping Kb-K

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület K-tur

A 27/A § egy korábbi (2022-es) módosítás során kiegészült a különleges kemping Kb-K területtel, mely a jelenleg hatályos, egységes szerkezetű HÉSZ szövegezéséből hiányzik, így javasolt ennek a pótlása a módosítás során.

A HÉSZ közművesítésre vonatkozó előírásainak kiegészítés az alábbiak szerint szükséges annak érdekében, hogy a terület beépíthető legyen:

6. § (17) A város teljes egybefüggő belterületén a használatbavétel feltétele a teljes közművesítettség. Kivételt képez ez alól olyan létesítmény, mely rendeltetése alapján közműcsatlakozást nem igényel. Részleges közművesítés esetén beépíthető a telek a szennyvízhálózat kiépüléséig - Kisbattyán és Zobák puszta belterületén, továbbá az Attila u., Bocskai u., Bajcsy-Zsilinszky u., Sóstói u., Dugovics u., Hunyadi u., Esze Tamás u., Hízallda utca, Ipari út azon részein, melyek szennyvízelvezetése nem megoldható, illetve gazdaságtalan - valamint külterületi építés esetén. Külterületen a közüzemi hálózatok kiépüléséig minden közmű egyedi közműpótló berendezés alkalmazásával is biztosítható.

Az újonnan kialakítandó övezet előírásait a HÉSZ 28/F §-ában tudjuk megfogalmazni az alábbiak szerint:

„28/F.108 Kb-Tur jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület

28/E. § (1) Kb-Tur jelű övezetben szállás, vendéglátás, a szabadidő eltöltését szolgáló, rekreációs rendeltetésű épületek helyezhetők el.

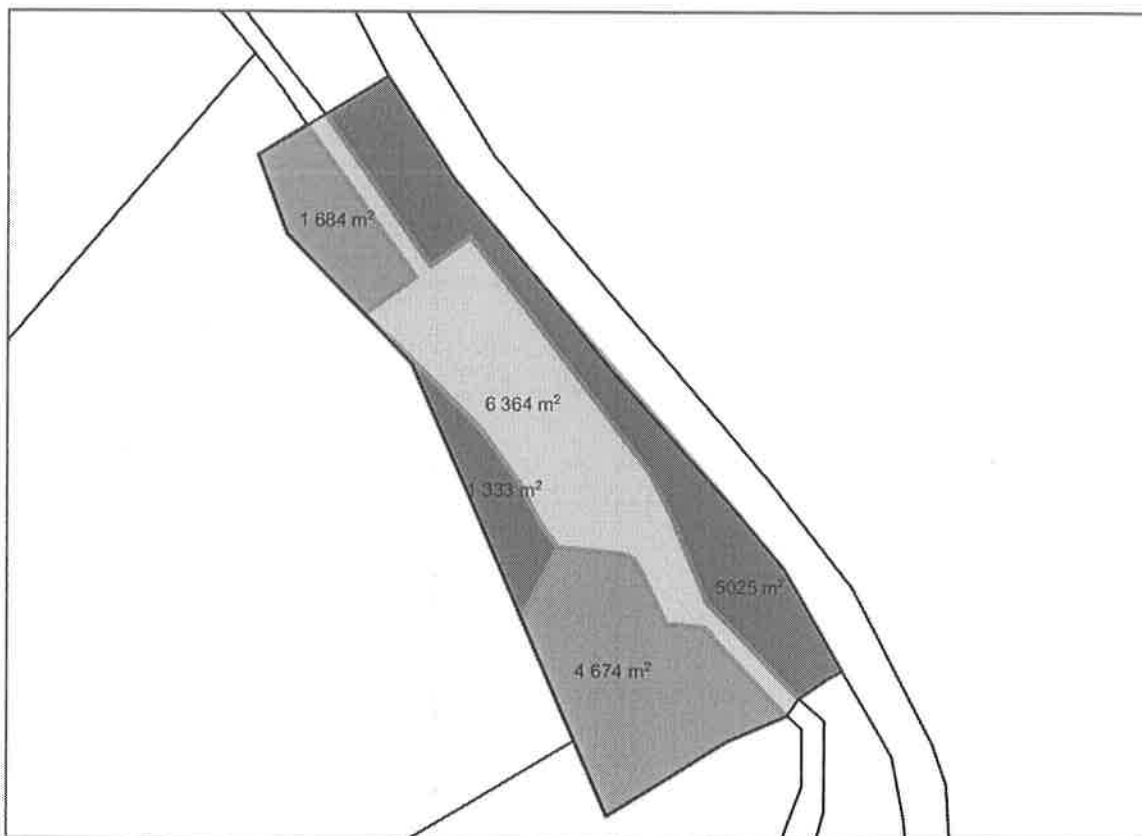
(2) Kb-Tur jelű övezet telkein épület legfeljebb 5 % beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal és 4,5 m építménymagassággal létesíthető. Az övezetben a kialakítható legkisebb telek területe 1 500 m², új épület minimum 3 000 m² területű telken helyezhető el.”

(3) Kb-Tur övezet telkein új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés az építési engedélyezés során látványtervvel igazolandó. A látványterven tájkapcsolati nézetben és tömegvázlaton kell bemutatni a tervezett beavatkozás mértékét.

Komló hatályos szabályozási terve 2021-ben került elfogadásra, így a módosítása során az OTÉK 2012 augusztus 6-án hatályos állapotát szükséges figyelembe venni. Az OTÉK ezen állapota maximum 2%-os beépíthetőséget tesz lehetővé különleges beépítésre nem szánt területek esetében. Az országos jogszabályok 2012 óta több jelentős változáson esettek át, melynek eredményeként a napjainkban alkotott szabályok már 10%-os maximális beépíthetőség előírását teszik lehetővé ugyanezen területeken. A módosítás során – tekintettel arra, hogy más szabályok tekintetében olyan előírások betartása szükséges, melyek már ehhez a 10%-os értékhez igazodnak – az állami főépítész hozzájárulását szükséges kérni az OTÉK ezen előírása alól, hogy a HÉSZ-ben 2% helyett 5% legyen előírható az övezetben.

A területen földszintes épület kialakítása a cél, így a kialakítható legnagyobb építménymagasság értéke 4,5 m-ben kerül meghatározásra.

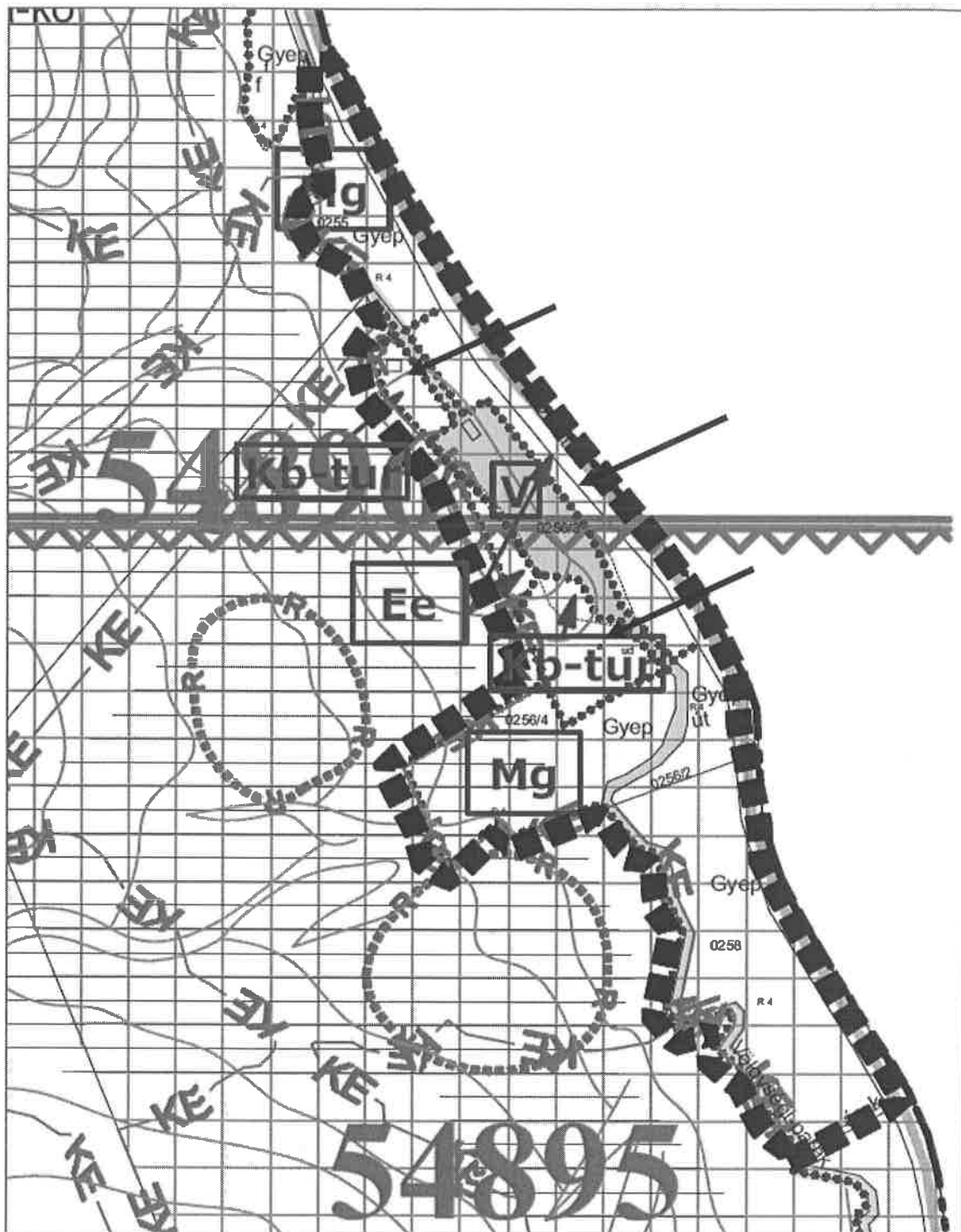
A módosítással érintett terület jelenleg egy ingatlan, egy tulajdonban áll. A terület a módosítás követően is egy tulajdonban marad, a kisebb telkek kialakítása a jogszabályi előírásoknak való megfelelés miatt szükséges. Mivel a terület nyugati részén kialakuló telkeken tervezett a fejlesztés, így azok megközelítése szükséges, melyet csak magánút kialakításával lehet majd biztosítani. Jelenleg a tervezett magánút pontos nyomvonala nem ismert, így ez a külterület szabályozási terven nem ábrázoljuk. A jogszabályi előírások miatt várhatóan, minimálisan az alábbi telekalakítások válnak szükségessé:



Tervezett telekalakítások

A területre vonatkozó további speciális előírások megfogalmazása nem szükséges, a HÉSZ és az országos jogszabályok által szabályozott általános előírások megfelelők.

A tervezett módosítás során az előző fejezetekben bemutatott információk alapján minden egyéb településrendezési követelmény teljesül. A tervezett módosítás nem mond ellent a magasabb szintű jogszabályoknak, illetve a területfejlesztési és -rendezési tervekkel összhangban van. A módosítás következtében nem sérülnek a környezeti és természeti rendszerek, a kulturális örökség védelme biztosított marad. A terület megközelítése közúton biztosított marad, illetve az új létesítmények működéséhez szükséges közműigények helyigénye rendelkezésre áll.



Kivonat a tervezett külterület szabályozási tervből

1. KÖTELEZŐ ELEMÉK		2. INFORMATÍV ELEMÉK	
1.1. Szabályozási elemek			
	szabályozási vonal		közigazgatási határ
	övezethatár		beltérületi határ
	tervezett belterületi határ		beltérület
	beültetési kötelezettség		tervezett gyorsforgalmi ill. település-központot elkerülő út nyomvonala (tájékozatású)
	töredékelátó bányákna-terület be nem építhető része		országos vasútvonal
	Komló II. andezitbánya E-5(137m), E-6 (282m) és E7 (548m) veszélyességi övezete		Natura 2000 természetmegőrzési terület
	a telek (övezet) be nem építhető része		Natura 2000 madárvédelmi terület
	országos főút		országos ökológiai hálózat
	országos mellékút		kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
	egyéb helyi út		országos vízminőség-védelmi terület
	megszüntetési jel		tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
1.2. Területfelhasználási módok			ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület
(beépítésre szánt területek)			földtani veszélyforrás területének övezete
1.2.1. Lakóterület			ex lege védett barlang
	faislas lakóterület		helyi természetvédelmi terület határa
	1.2.2. Vegyes terület		helyi jelentőségű védett természeti emlék
	központi vegyes terület		nyilvántartott régészeti lelőhely
	településközponti vegyes terület		régészeti érdekű terület határa
	1.2.3. Gazdasági terület		művi értékvédelem alatt álló építmény és védővezete
	egyéb ipari gazdasági terület		korábbi szénbányászat klüregelt közterületének határa
	kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület		"KOMLÓ II-Andezit*" védnevi bányatelek
	1.2.4. Üdülőtérület		talajerózióra hajlamos terület
	kialakult üdülőhíázás üdülőtérület		villamos távvezeték és védőtávolsága
	tervezett üdülőhíázás üdülőtérület		temető
	hétvéghíázás üdülőtérület		kiránduló központ
	tervezett hétvéghíázás üdülőtérület		
	1.2.5. Különleges terület		
	különleges terület, sport		
(beépítésre nem szánt területek)			
1.2.6. Közlekedési terület			
	közlekedési terület		
	közlekedési terület- országos főút		
1.2.7. Zöld terület			
	zöldterület, közpark (általános)		
	zöldterület, közpark (speciális)		
1.2.8. Erdőterület			
	gazdasági célú erdőterület		
	védelmi célú erdőterület		
	egészségügyi-turisztikai erdőterület		
1.2.9. Mezőgazdasági terület			
	kertes mezőgazdasági terület		
	általános mezőgazdasági terület		
	kortársított hasznosítású mezőgazdasági terület		
	rét- és legelő mezőgazdasági terület		
1.2.10. Különleges terület			
	különleges terület, sport		
	különleges terület, bányaterület		
	különleges terület, temető		
	különleges beépítésre nem szánt terület, turisztikai		
	1.2.11. Vízgazdálkodási terület		
	vízgazdálkodási terület		
	1.2.12. Területfelhasználási szabályozás		
	kétépcsős építési engedélyezési eljárásra köteles		

A külterület szabályozási terv tervezett jelmagyarázata

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A
TT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
Telepítési tanulmányterv készítéséhez

Komló Város területén a 0256/2 és 0256/4 hrsz-ú ingatlanokon az egykori tó horgásztóként való helyreállítása, környezetében horgászturisztikai használat, és ahhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezhetősége érdekében történő településrendezési eszközök módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján az elkészítendő telepítési tanulmánytervet az alábbi tartalommal javaslom kidolgozni:

- 1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása*
- 2. A fejlesztési cél és beépítési terv bemutatása*
- 3. Kapcsolódó infrastruktúra-igények, tervezett infrastruktúra fejlesztések bemutatása*
- 4. Táj- és természetvédelmi adottságok és a javasolt beépítés tájra gyakorolt hatásai, követelményei*
- 5. A javasolt beépítés környezeti hatásai, követelményei*
- 6. A településrendezési eszközök módosításának tartalma*
- 7. Beépítési terv*

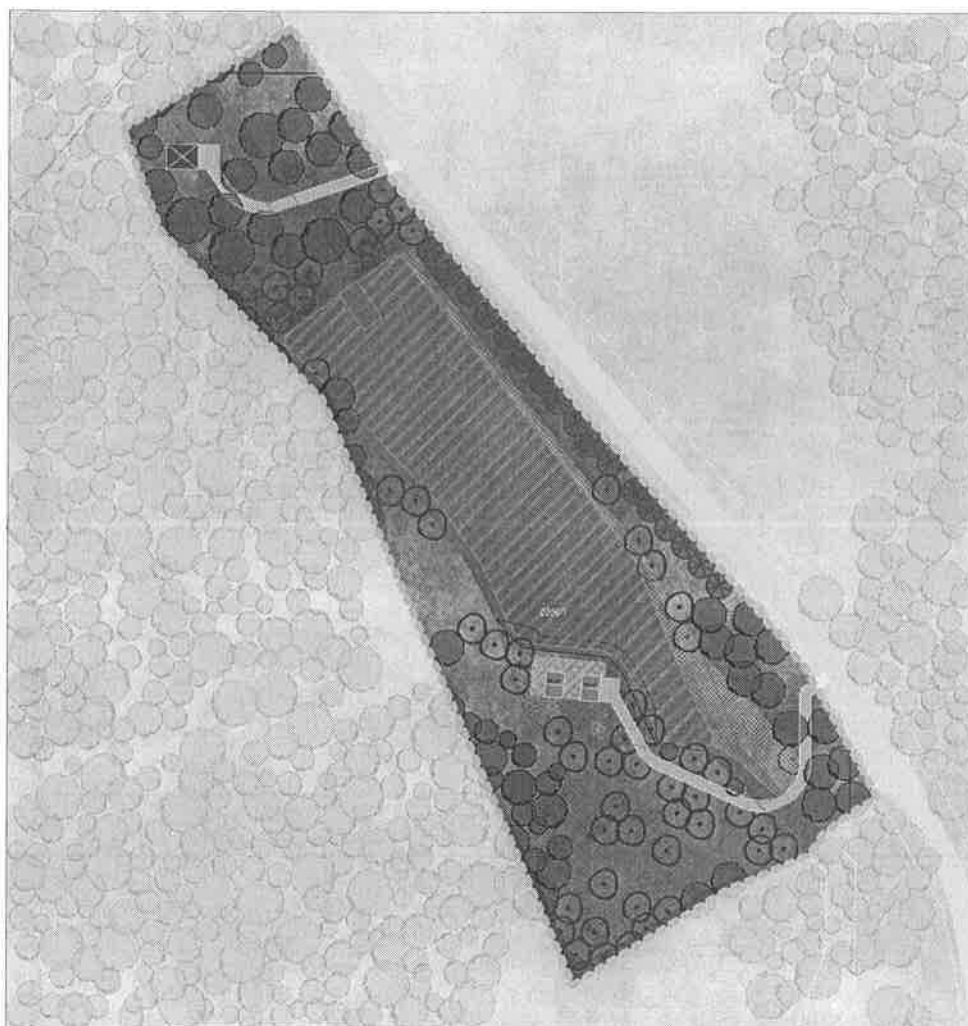
Az egyes fejezetek a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

A főépítész feljegyzésben szerelő tartalom csak a tervezési feladat módosulása, csökkenése miatt csökkenthető, de a tervező által – a feljegyzés módosítása nélkül – bővíthető.

Komló, 2025. április 22.

Kersity Antal
Komló Város főépítésze

2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV



JELMAGYARÁZAT

-  Tervezési terület
-  Földrésztel határ
-  Alórésztel határ
-  Zöldfelületek
-  Tómeder - vízgazdálkodási terület határa
-  Üzemi vízszint
-  Megközelítési útvonal / burkolt felület
-  Terasz
-  Kúdas, sekély vízű élőhely
-  Kotortiszta ellátás
-  Feltöltés
-  Meglévő, megmaradó lombos fa
-  Meglévő, lecsértenendő fenyőfőle
-  Tervezett lombos fa
-  Meglévő épület átalakításával kialakítandó szálláshely
-  Tervezett vendéglátó, szállás épület
-  Híd



5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL: 30-271-5910.
E-MAIL: IRD@5TERVKEFT.HU

KOMLÓ MÉZESRÉTI TŐ
ÉS KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSE
Komló, 0258/3 hrsz.

BEÉPÍTÉSI TERV

2026.02.17.

M 1:500