

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2025. április 16-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

45/2025. (IV.16.) sz. határozata

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

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

1. A Képviselő-testület támogatja a

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

érintően a településrendezési eszköz módosítását.

2. A Képviselő-testület a 2. számú melléklet szerinti módosítási indítványokat, az ott feltüntetett indokolással elutasítja.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítását általános egyeztetési eljárás keretében kell lefolytatni.

4. A készülő településrendezési eszköz helyi partnerekkel történő egyeztetésének szabályait a településtervek, a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet megalkotása és módosítása során történő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (IX. 30.) számú önkormányzati rendeletben szereplő helyi partnerségi rend határozza meg. A Képviselő-testület utasítja a főépítést, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy beszerzési eljárás lefolytatása nélkül az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-nél történő (dr. Kovács Péter településtervező) településtervezési munka megrendelésére, az ezzel kapcsolatos szerződés aláírására. A Képviselő-testület a településtervezési munka fedezetére legfeljebb bruttó 8.000.000,- forint forrást biztosít a 2025. évi költségvetés terhére. A költségek fedezetét Komló Város Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről és végrehajtásának rendjéről szóló Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2025. (III. 6.) önkormányzati rendelete 12. számú melléklet 6. sora tartalmazza.
6. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.
7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőkkel folytasson tárgyalásokat a költségek arányos továbbhárítása érdekében.
8. A Képviselő-testület utasítja a települési főépítést, hogy a szerződés megkötését követően, fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását, az eljárást az E-TÉR rendszeren keresztül indítsa el.
9. A Képviselő-testület jóváhagyja az 3. számú melléklet szerinti – megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést, valamint a 4. számú melléklet szerinti alátámasztó javaslatok tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést.

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

K.m.f.

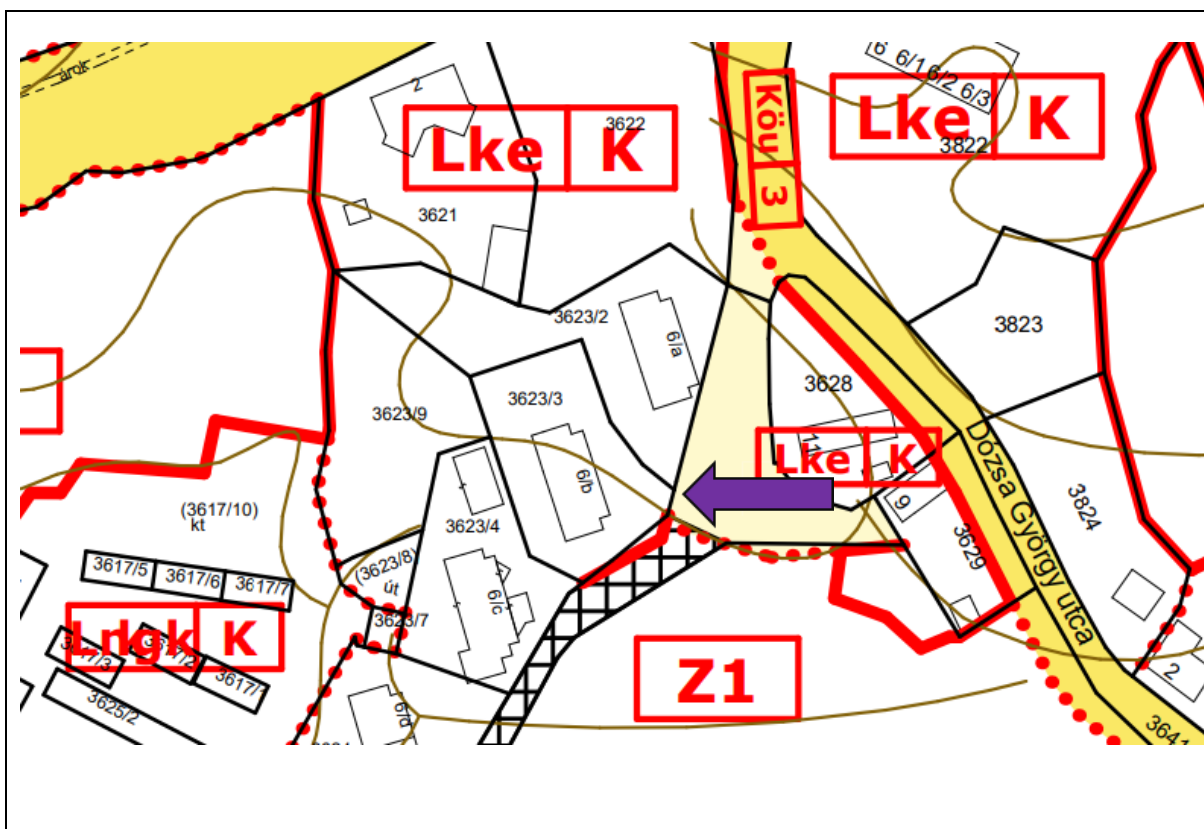
dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

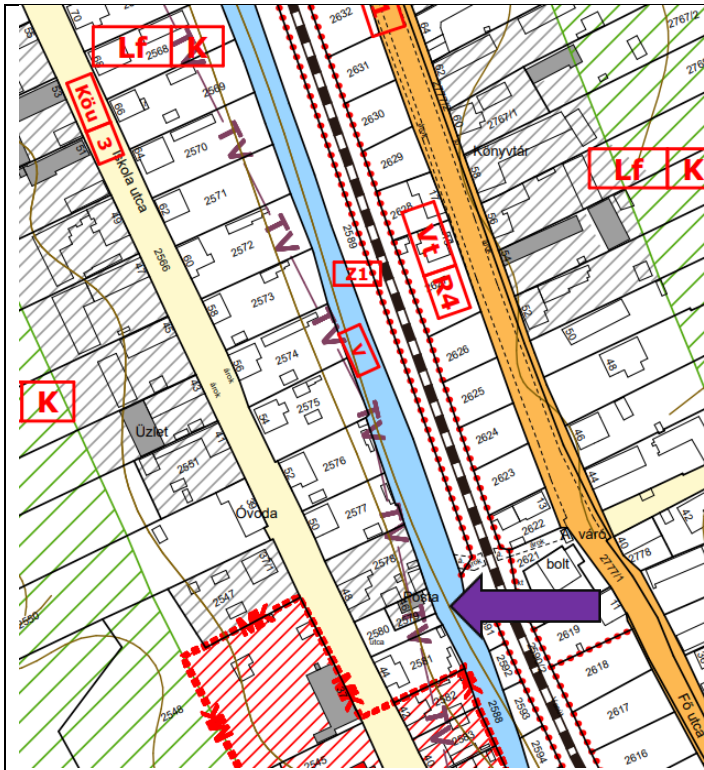
Komló város településrendezési eszközének a zöld belváros és a beadott önkormányzati pályázatok megvalósíthatósága kapcsán, valamint a beérkezett lakossági módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő 2025. évi I. számú módosítása – településfejlesztési döntéshez tartozó

2. melléklet – Az elutasított indítványok bemutatása

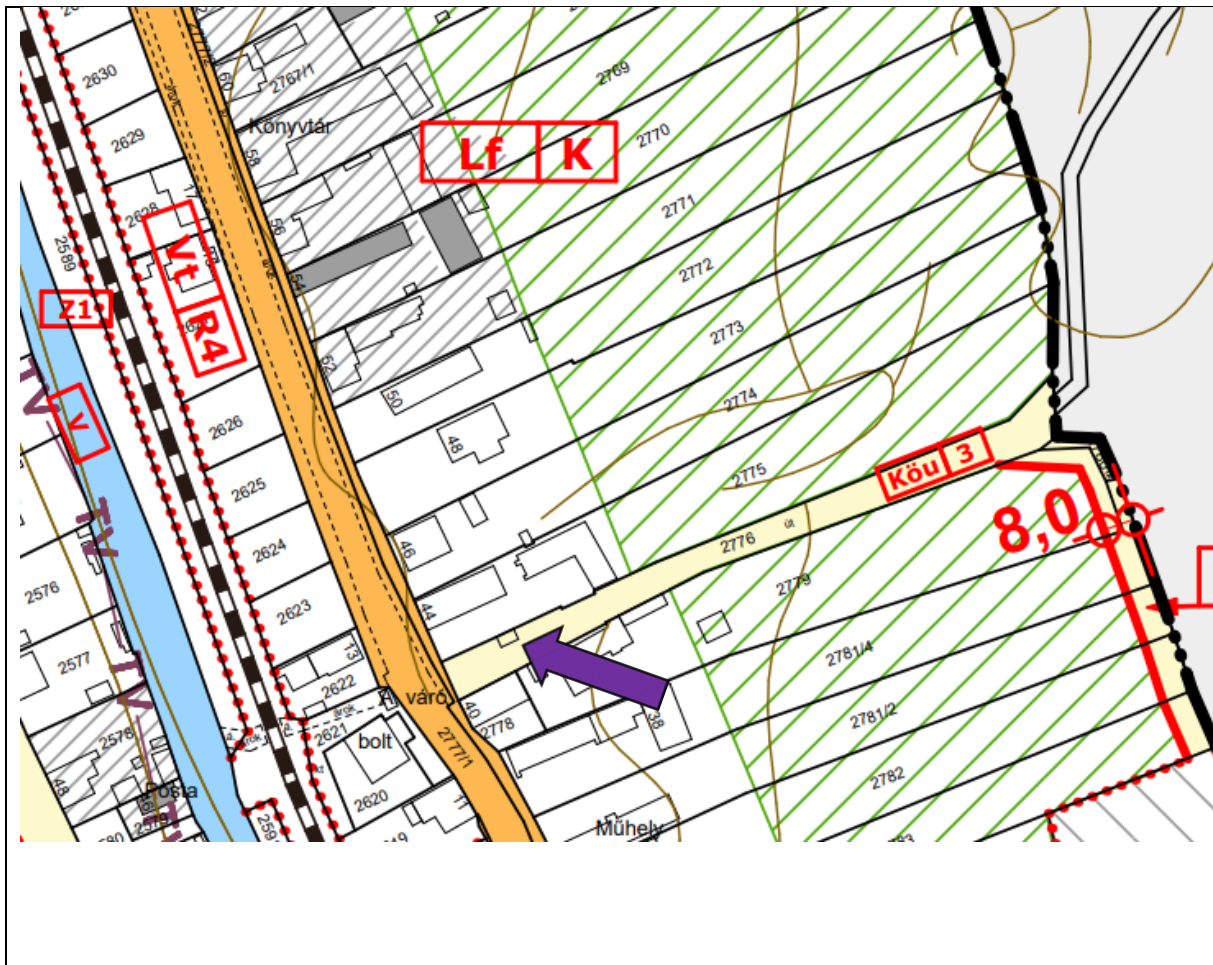
Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
1.	Nagy Katalin Komló, Táncsics M. u. 6/b szám alatti lakos	Indítványozó kéri, hogy a Komló, Táncsics M. u. 6/b szám, 3623/4 hrsz.-ú ingatlan előtti közterületből körülbelül 1,5 méteres széles, háromszög alakú, korábban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



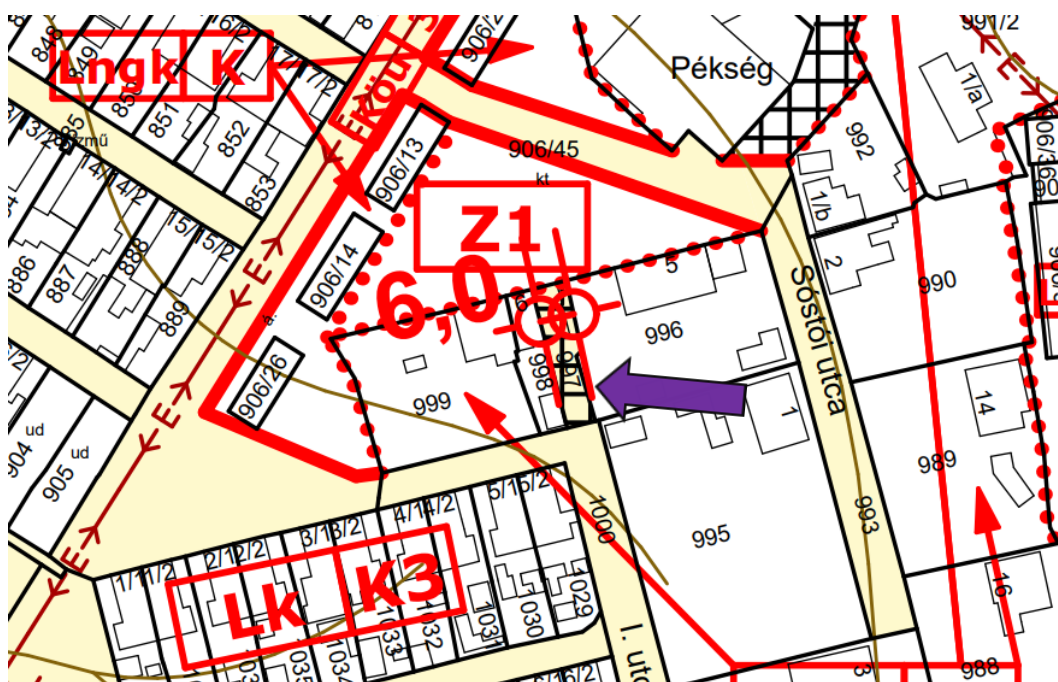
Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
2.	Lakatos Zoltán	Indítványozó kéri, hogy a Komló, Iskola utca 44. sz. 2581 hrsz.-ú, tulajdonában lévő ingatlan melletti önkormányzati tulajdonú zöldterületi sáv megvásárlásához a zöldterületi sávot soroljuk a lakótelekkel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



Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
3.	Kékesi Andrea Komló, Jánosi Fő utca 44. szám alatti lakos	Indítványozó vásárolni kíván a tulajdonában álló Komló, (Mecsekjánosi) Fő utca 44. számú ingatlana mellett található 2776 hrsz.-ú helyrajzi számú úton lévő mérlegház épület területet, melyet jelenleg is bérel az önkormányzattól.	A Komló 2776 hrsz.-ú úton lévő mérlegház épület területének lakóövezetbe történő átsorolása az út űrszelvényének szűkítésével jár, mely egy esetleges távlati út és közműfejlesztés akadályát képezheti.



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



KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HÍVATAL
KOMLÓ
VÁROSHÁZTÉR 3.
7300

KERSITY ANTAL
VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ
Tisztelt Főépítész Úr!

TÁRGY: Kérelem
7300 Komló Táncsics Mihály u 6/b
Telekhatár rendezés
Helyrajzi szám: 3623/3

Nagy Katalin Komló Táncsics Mihály u 6/b alatti lakos az alábbi kéressel fordulok Önhöz.
A fenti cím alatt található ingatlant 1986-1988 között építettük. A közterületnél lévő kapu 2008-ban készült.
Ez a kapu a kizárólagos tulajdonomban van.
Szomszédom, Lukács Ildikó mindig is vitatta a telekhatár pontosságát a 3623/4 sz. telek tulajdonosaival.
Igazságügyi szakértőt kért fel a telekhatár kimérésére. 2024. 02. 19-én a mérést elvégezték.
A telekhatár kijelölése alkalmával kiderült, hogy a 3623/3 telek kimérése egy pontján nem volt pontos a kitűzés 1985-ben.
(A kapu építésekor a telekhatárt levert karóhoz és a 3623/2 telek tulajdonosainak kerítéséhez igazítottuk.)
Ez a pont a kapum egyik oszlopa, ami jelenleg közterületen van. (1,5 m) A közterület a Komló Polgármesteri Hivatal tulajdonában van.
Szóbeli egyeztetés során azt az információt kaptam, hogy a szóban forgó területet elbirtokoltam, mivel a kapu elhelyezésére 15 évvel ezelőtt került sor és azt folyamatosan háborítatlanul használjuk.
Felkerestem Kispálné Salamon Évát, annak érdekében, hogy a lehető legjobb megoldást megkeressük.
A felvázolt lehetőségek közül a telekhatár módosítása látszik a legmegfelelőbbnek, amit a későbbiekben megvásárolnánk.
Mellékletben csatolom a kapuról készült képet, ahol az igazságügyi szakértő jelölése látható.
Kérem, hogy a telekhatár módosításra vonatkozó kérésemet támogassa, a városrendezési terv keretében.

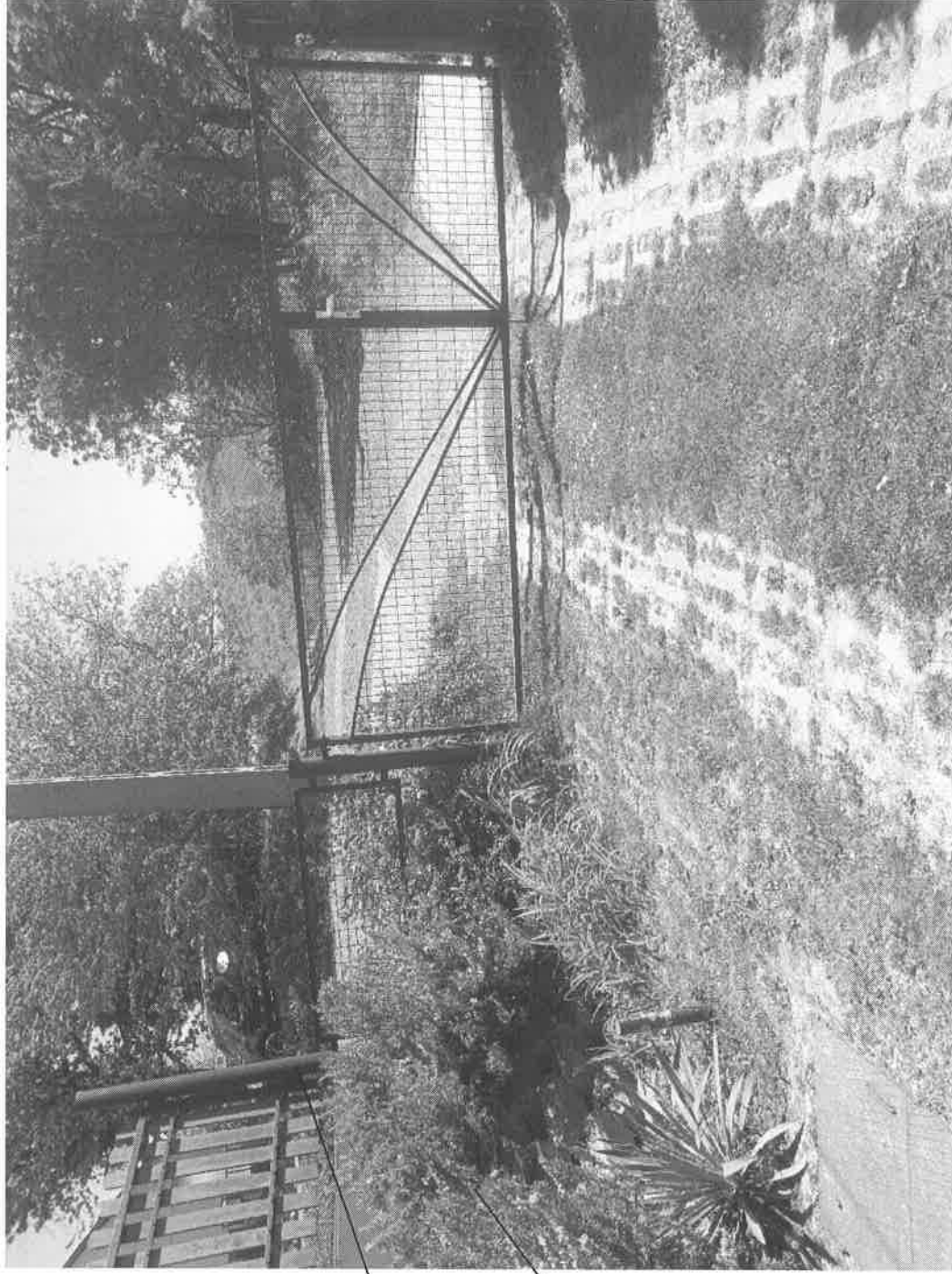
2024. 04. 16.


Nagy Katalin
36-20/382-1220

Átvette:

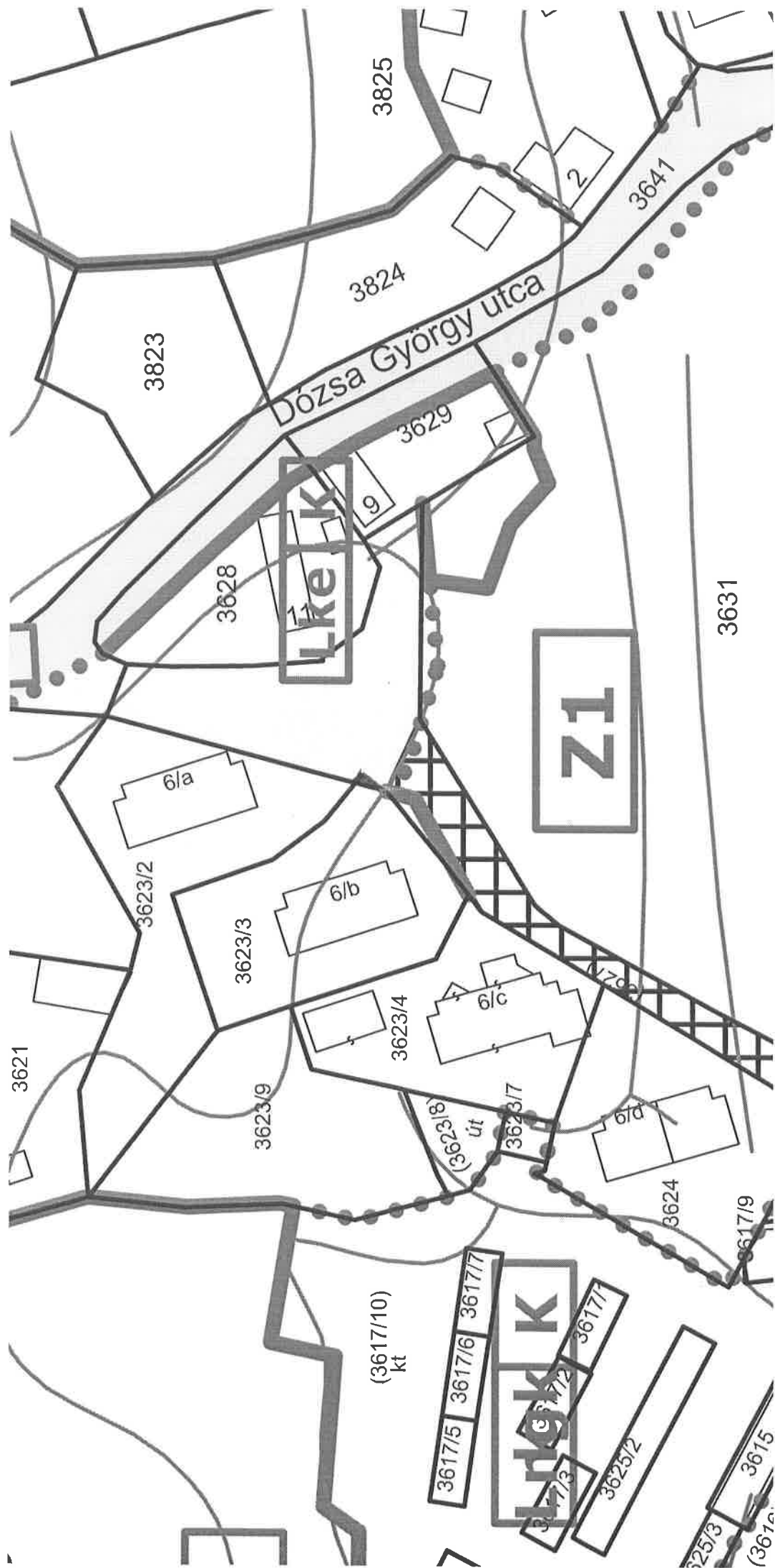
Dátum:

KOMLÓ TÁNCICS MIHÁLY U 6/B KAPU



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

A nyíl mutatja
az igazságügyi
földmérő
mérési pontját.



Kersity Antal

Feladó: Zoltán Lakatos <lakatoszoltan9@gmail.com>
Küldve: kedd 2024. január 9 18:19
Címzett: foepitesz@komlo.hu
Tárgy: Terület vásárlás

Üdvözlöm,

Tavaly jutottunk hozzá az Iskola utca 44. (Hrsz: 2581) ingatlanunkhoz. Van mellette egy önkormányzati zöldterületi sáv, a járdáig, ami kb 3,5x30 méter, amit meg szeretnénk venni.

Ez a sáv a 2580 hrsz része.

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

További szép napot!

Tisztelettel,
Lakatos Zoltán

Tisztelt Hivatal!

Alulírott Kékesi Andrea 7300 Komló, Jánosi Fő utca 44. szám alatti lakos azzal a kéréssel fordulok a Komló Város Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat), hogy az általam az Önkormányzattól bérelt Komló 2776 hrsz-ú ingatlanon található „mérlegház” és hozzá tartozó terület meg kívánom vásárolni.

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

Komló, 2023. 02. 06.

Tisztelettel:

Kékesi Andrea



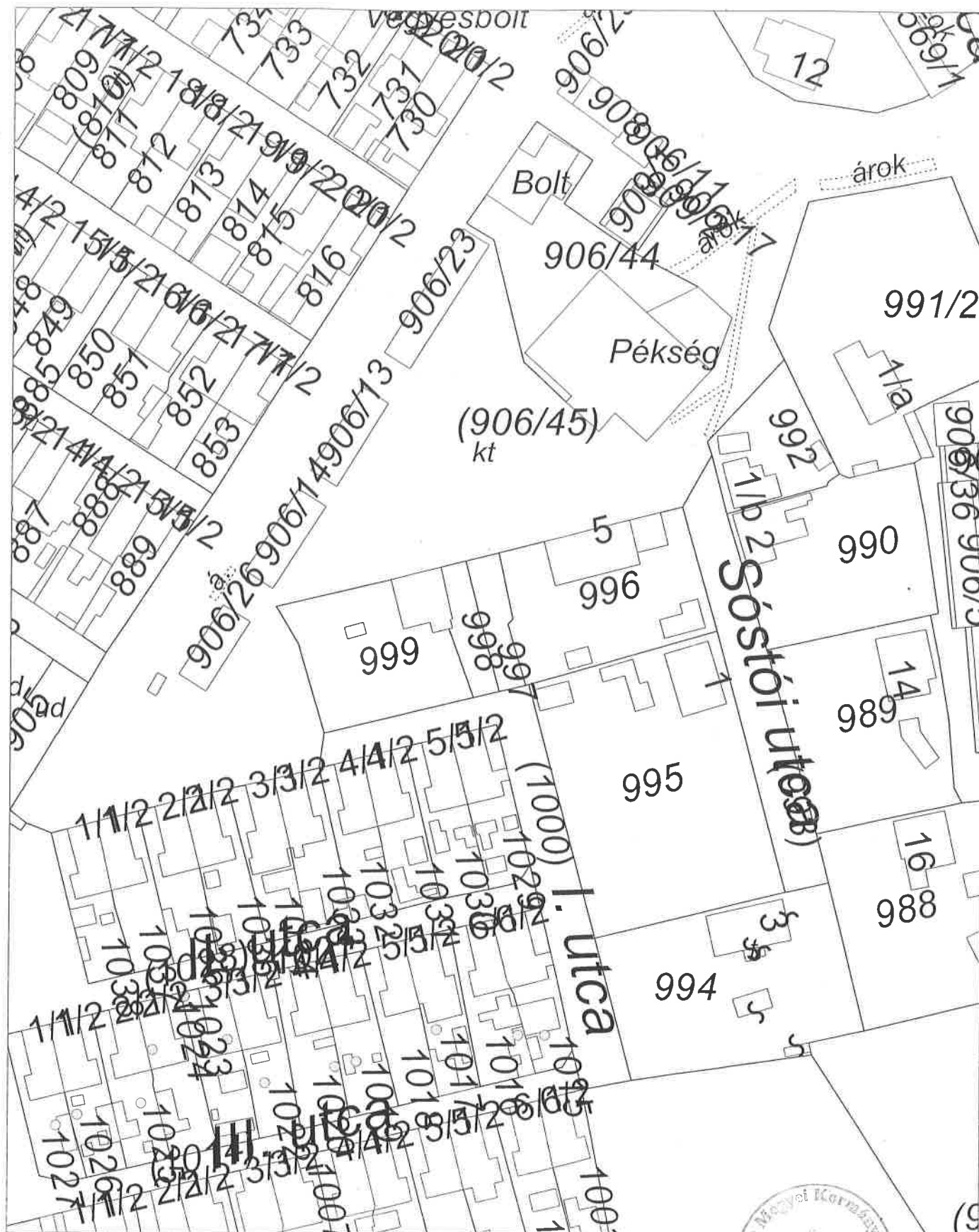
Szelvényszám: 14-121-321

Iktatószám: 1/232/2021

Vetület: EOVS

KOMLÓ, belterület 997

Méretarány: 1:1000



BAMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Kornló 7300 Kornló Berek u. 3. Pf: 89.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám: 1681190/6/2021
2021.09.29

KOMLÓ
Belterület 997 helyrajzi szám

Szektor : 53

7300 KOMLÓ Sántói utca 997 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

142 (m2) törlő határozat: 34057/2013.07.02

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.f.ell.	ter. kat.jöv.
	min.o		ha m2 k.f.ell

. Kivett beépítetlen terület

0

142

0/00

2. bejegyző határozat: 34974/2003.06.06
Bányatelek

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 30735/1997/1996.01.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 33811/1994/1993.12.27

törlő határozat: 30735/1997/1996.01.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MECSEKI BANYAVAGYON-HASZNOSÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT "VEGELSZÁMOLÁS ALATT"

cím: 7629 PÉCS Dobó István utca 89.

törzsszám: 11008820

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30735/1997/1996.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7300 KOMLÓ Városház tér 3

törzsszám: 15724100

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34057/2013.07.02

Önálló szöveges bejegyzés épület leírásának.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

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

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

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

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


Kersity Antal
 Komló Város Főépítésze

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

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

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

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


Kersity Antal
Komló Város Főépítésze