VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A véleményezési szakaszban az államigazgatási szervek részéről érkezett vélemények és az azokra adott tervezői válaszok:

Komló város Önkormányzata a jelen módosítási eljárás kidolgozott dokumentációját véleményezésre megküldte az érintetteknek. A beérkezett vélemények, illetve az arra adott polgármesteri / tervezői válaszok az alábbi fejezetben kerülnek bemutatásra. A véleményezési eljárásban beérkezett véleményeket az alábbi táblázatokban foglaljuk össze *(véleményeket lásd: 4. melléklet):*

A véleményezési dokumentációval kapcsolatban észrevételt tett, javaslatot fogalmazott meg, tájékoztatást adott:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	BA/40/000795-4/2022.	Horváth Szabolcs

ÉSZREVÉTEL:

1. A **2. sz. módosítással** kapcsolatban megállapítja, hogy a módosítás után kialakítható telek nagysága 1360 m2 lesz, melynek 1056 m2 nagyságú részén telek zöldfelületként fenntartandó részét jelöli a terv, melynek célja a területen az épületek elhelyezésének tiltása. Szakmai véleménye szerint erre megfelelőbb lenne a „telek be nem építhető része" korlátozás alkalmazása.
   Az utcában lévő Lke-K jelű tömbön belül a kialakult telekméret 300-350 m2. Véleménye szerint a jövőben kialakuló építési telek mérete háromszorosa lesz az utcában jellemző telekméretnek, amely a jövőre nézve negatív hivatkozási alapot teremthet.
2. Az **5. sz módosítás** kapcsán a zöldterület megszüntetésével a közérdekre tekintettel szakmailag nem ért egyet.
3. A **6. sz módosítás** kapcsán megállapítja, hogy a módosítással érintett (6048-51 hrsz-ú) ingatlanok mellett Üh övezetben marad 6052 hrsz-ú ingatlanon a teljes építési helyet lefedő zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó korlátozás a telek beépíthetőségét teljes egészében ellehetetleníti, ezért javasolja azt is Z1 zöldterület övezetbe sorolni. Felhívja a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek kell, hogy megillessék.
4. A **9. sz módosításnál** az egyértelműség tartása miatt javasolja pontosítani a tervezett előírást az alábbiak szerint: „…az építési övezetre előírt legkisebb telekméretnek nem felel meg."
5. A **10. sz. módosítás** során javasolja, hogy a veszélyességi görbével érintett területekre a HÉSZ-ben is kerüljenek előírások megfogalmazásra azok értelmezhetősége érdekében.
6. A **17. sz. módosítás** tekintetében javasolja a Minizoo területét különleges területbe átsorolni, mert különösen a nyári időszakban a nagy forgalmat vonzó állatkert rendeltetés a környezetére hatást gyakorol, amelytől a környező lakóterületek védelmet igényelnek. Tájékoztat, hogy az állatkert funkció nem felel meg az OTÉK (2012.08.06-án hatályos állapot) 13.§ (2)-(3) bekezdésben felsorolt funkcióknak sem, valamint a (4) bekezdés 2. pontja alapján egyéb közösségi szórakoztató épület sem helyezhető el a kertvárosias lakóterületen.
7. A HÉSZ módosító rendeletében szereplő **Kb-K jelű kemping területre** kéri meghatározni az elhelyezhető funkciókat, mert a normaszöveg – a szövegben megnevezett használaton túl – semmilyen konkrét előírást nem tartalmaz.

VÁLASZ:

1. 2. számú módosítási szándék a tulajdonviszonyok rendezésének elősegítését szolgálja. Az érintett terület jelenleg osztatlan közös magántulajdonban van, és a jelenlegi szabályozás alapján a tulajdonviszonyokat rendező telekalakítási eljárás lefolytatása kizárt. Az érintett terület tágabb környezetét megvizsgálva megállapítható, hogy telekméret tekintetében 1000 m²-es nagyságrend jellemzi az utcában lévő szemközti lakótelkeket, az említett 300 m²-es teleknagyság csak az érinett területtől nyugatra található 2 db teleknél marad meg. Ezek határában lévő, és az érintett területtől nyugatra található terület valójában erdőterületként funkcionál, mely kizárja a két kisméretű telek további fejlesztését. Ezen okoknál fogva negatív hivatkozási alap nem teremtődik.

   A területre feljelölt, zöldfelületként fenntartandó telekrész korlátozás egyik célja az épületek elhelyezésének tiltása, de célként jelenik meg az is, hogy a terület zöldfelületei megmaradjanak, így a levelében javasolt „telek be nem építhető része" korlátozáshoz képest a javaslatban megfogalmazott, és jelölt felület ezen túlmenően az is rögzíti, hogy a területet azon túl, hogy nem lehet beépíteni, zöldfelületként is kell fenntartani. Előzőek alapján indokoltnak tartjuk a zöldfelületként fenntartandó telekrész jelölés megtartását. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.

2. 5. számú módosítási indítvány esetében az összefüggő nagyméretű zöldterület léptékéhez képest az átsorolni kívánt 244m² terület nagysága nem számottevő, továbbá a település más részén beépítésre szánt terület kerül átsorolásba beépítésre nem szánt területre, így a település egészét nézve a zöldfelületi területe nem csökken, véleményünk szerin megfelelően pótlásra került jelen módosítás során megszűntetni kívánt zöldterület. Javasolt a módosítás megtartása. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.
3. Az érintett, 6052 hrsz telek hasznosítása a szomszédos 6053 hrsz ingatlannal együtt tervezett, akár az ingatlanok összevonásával. A területrészen a meglévő szomszédos szálláshely funkcióhoz kapcsolódó rekreációs területhasznosítás tervezett. A módosítással e szándékot önkormányzat támogatja, további építést a területen azonban nem. A tervezett szabályozással a fejlesztési cél megvalósítható, a telkek összevonása után nem keletkezik a vélt korlátozással érintett telek. A szándék pontosítására megszüntetőjelet teszünk a javasolt telekalakítás jelzésére.
4. 9. számú módosítási indítvány esetében egyetértek az állami főépítész véleményével, a tervezett normaszöveg félreérthető úgy is, hogy az épületlétesítésre vonatkozó paramétereket sem kell betartani. Az állami főépítész által javasolt szöveg „az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekméretnek nem felel meg" szövegrész elfogadható.

   Az észrevétel alapján egyértelműsítjük a tervezett előírást.

5. 10. számú indítvány tekintetében küszöbértékek meghatározására nem vonatkozott a megkeresés, azt a mindenkori anyagi jogszabályok, illetve szakágak szakmai szempontból határozzák meg, ilyen kötelezettséget sem az OTÉK, sem az Étv. nem ír elő, így álláspontom szerint nem szükséges a küszöbértékeket a HÉSZ-ben meghatározni.

   A módosítás indítványozója (BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság) a veszélyességi övezet terveken való feltüntetését kezdeményezte, nem fogalmazott meg elvárást szöveges előírás rögzítésére. A tervezett módosítással, a terven ábrázolt tájékoztató elem megfelelő jelzés, hogy az építésügyi eljárásokban az ilyen esetben érintettek megkeresésre kerüljenek a követelmények tisztázása végett. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.

6. Az érintett ingatlanon meglévő funkció, (helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató tevékenység) a működéséhez szükséges engedélyekkel, a meglévő lakóterületen belül rendelkezik. A telek elején lakóépület áll. Környezethasználati konfliktus nem ismert. 17. számú módosítási indítvány esetében a kisméretű állatkert a jelenlegi területén, Lke övezetben minden szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, és a HÉSZ módosítás célja a bérelt terület megvásárolhatósága, és telekösszevonás lefolytathatósága.
   Tehát nem jelenti a meglévő funkció bővítését. Éppen a lakóterületben tartása biztosítja azt, hogy az ingatlanon csak olyan tevékenység végezhető, ami a lakóterületre előírt

Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BA/50/01267-2/2022	dr. Pozsárkó Csaba

ÉSZREVÉTEL:

Tájékoztat, hogy a térképen nem került jelölésre a Mecsekjánosi Engel Adolf-kastélyépület, mint műemlék (0172/11 hrsz; műemléki törzsszám (azonosító): 11502 (12399), illetve annak műemléki környezete. A műemléket és környezetét az 53/2011 (VIII.25.) NEFMI rendelet 104. §-a jelölte ki (amely felsorolja a műemléki környezet ingatlanait is).

A további örökségvédelmi nyilvántartás szerinti térképi ábrázolásban a hatóság nem talált hibát.

VÁLASZ:

Észrevételét köszönjük, a megjelölt helyszínen jelen eljárásban nem történik módosítás, így a kért pontosítást a soron következő módosítás során tudjuk érvényre juttatni.

A véleményezési dokumentációval kapcsolatban általános tájékoztatáson és adatszolgáltatáson kívül észrevételt nem tett:

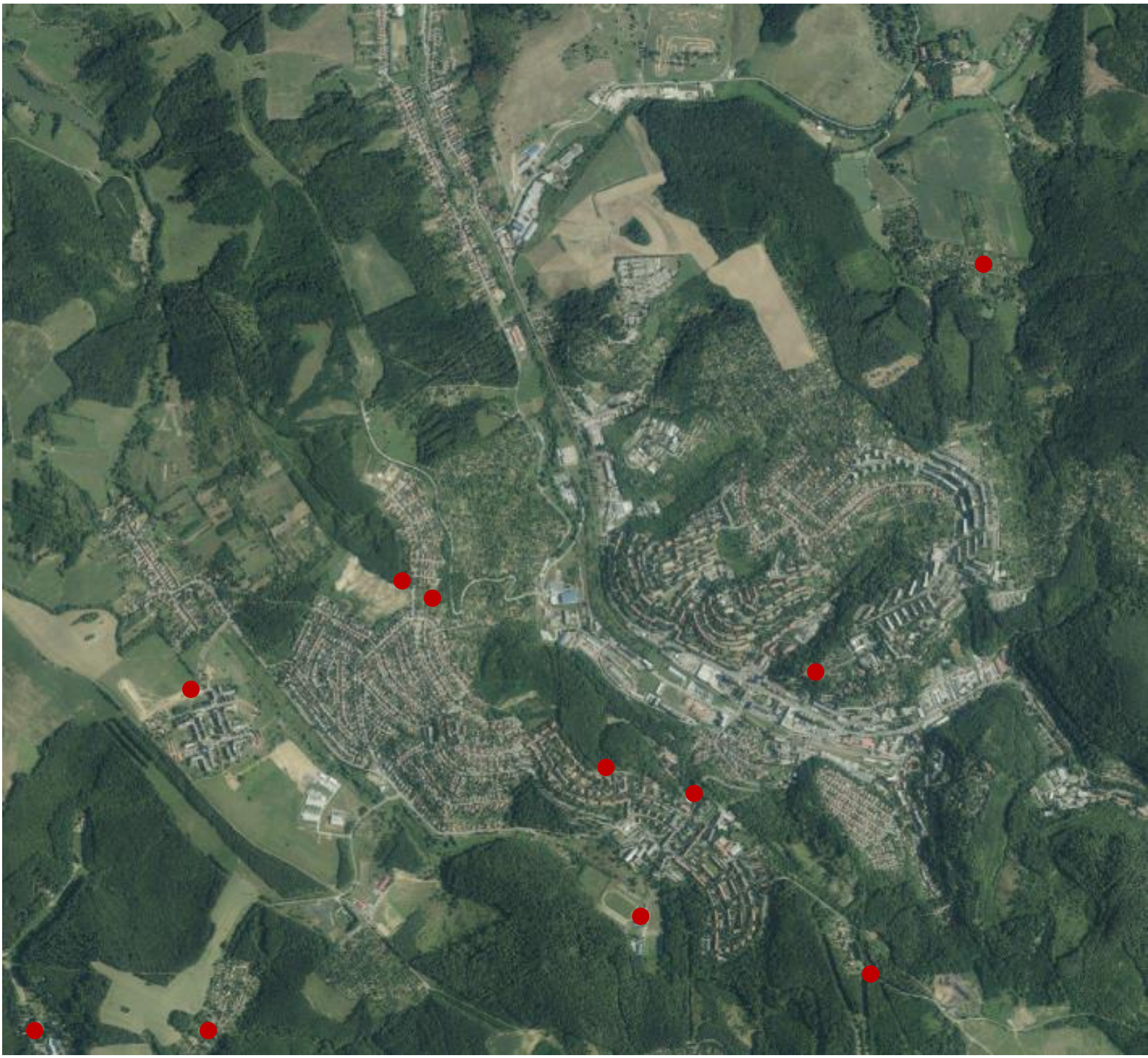
Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	BA/52/09860-2/2022.	Kovács Bence
Megállapítja, hogy az 1.,2., 5., és 17. sz módosítási területek nyilvántartott erdőtervezett erdőt nem érintenek. A 4. módosítási terület a Komló 304 B, C, NY1 erdőtervezett erdőrészletet érinti. Kéri a szakterületét érintő jogszabályok figyelembevételét.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.	10.389-4/2022.	Dr. Wéber Gabriella
Tájékoztat a szakterületét érintő, a munka során figyelembe veendő jogszabályok köréről.		
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda	K/27671-2/2022	Mészáros László
Tájékoztat a szakterületét érintő figyelembe veendő jogszabályok köréről.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	BA/54/02648-2/2022.	Ferencsics Zsolt
A módosításokhoz hozzájárul, kifogást nem emel.		
Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Pécs	06122-0507/2022	dr. Kovács Mónika
Érdemi észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	3029-5/2022	Pappné László Erika
A módosításokat környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból elfogadásra és jóváhagyásra javasolja, a tervvel kapcsolatban kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály	BA/60/323-4/2022.	Lackó Henrietta
Útügyi szempontból a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	BA/NEF/582-4/2022	Zwick Zoltán
A módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.		

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

TELJES ELJÁRÁSBAN

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2023. JANUÁR

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

TELJES ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

SCHLITT RENÁTA OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2023. JANUÁR

Megrendelő: Komló Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

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

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ 4
I. ELŐZMÉNYEK 4
II. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT 5
JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK 13
III. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍNEK ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA 14
IV. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍNEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA 17
V.MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK 70
1.HELYSZÍNI- ÉS LÉGIFOTÓK BEMUTATÁSA 70
2.A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA 80
2.1. TÉRSÉGI TERÜETFELHASZNÁLÁS ISMERTETÉSE 80
2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA 84
2.3. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE 89
3. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA 104
4.TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK 105
4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT, TÁJ- ÉS TÁJKÉPVÉDELEM 105
4.2. TERMÉSZETVÉDELEM 105
4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS 105
5.ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE 107
5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI 107
5.2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE 109
6.ÖRÖKSÉGVÉDELEM 110
7.KÖZLEKEDÉS 111
8.KÖZMŰELLÁTÁS. 112
9.KÖRNYEZETVÉDELEM 119
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 121
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE 122
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE 124
MELLÉKLETEK 129
1.MELLÉKLET - ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS 130
2.MELLÉKLET - ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKKEL KAPCSOLATOS ÖK. DÖNTÉS 164
3.MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZ NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL 167
4.MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZ NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL 173
5.MELLÉKLET - AZ ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK 176
6. MELLÉKLET - 17. MÓDOSÍTÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 213
7.MELLÉKLET - A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK 260

BEVEZETŐ

I. ELŐZMÉNYEK

Komló város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása **20 módosítási indítványt** tartalmaz. Komló településrendezési eszközeinek jelen módosítását Komló Város Önkormányzata kezdeményezte. Jelen módosítás alapvetően kisebb önkormányzati, lakossági és vállalkozói igények kapcsán, illetve a használat során felmerülő pontosítási igények miatt vált szükségessé.

Komló város hatályos településrendezési eszközei a következők:

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

Komló Város Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközeinek módosítási szándékára vonatkozó településfejlesztési döntését a 26/2022. (II.24.) önkormányzati határozatában fogalmazta meg.

A módosítás során a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat változik. A településrendezési eszközök jelen módosítására irányuló eljárást az Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (6) a) pontja alapján **teljes eljárásban** kívánja lefolytatni. A teljes eljárás az Eljr. 37. §-a alapján az előzetes tájékoztatási szakasszal indul. Az előzetes megkeresést követ 21 napon belül van véleményezési lehetőségük az érintett államigazgatási szerveknek és a partnereknek. Ezt követően a településrendezési eszközök elkészült tervezetét véleményezik az államigazgatási szervek és a partnerek. A beérkezett vélemények feldolgozását, értékelését, megválaszolását követően az átdolgozott anyagot, a véleményezés lezárását követően a polgármester megküldi végső szakmai véleményezésre a területen illetékes állami főépítésznek. Az állami főépítész a kézhezvételtől számított 21 napon belül kiadja a záró szakmai véleményét, melynek birtokában jóváhagyható a terv. A tervek az elfogadástól számított 30. napon lépnek hatályba.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 16/2014. (X.27) önkormányzati rendelete rögzíti.

Komló Város Önkormányzata településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-t bízta meg. A tervdokumentáció a generáltervezéssel megbízott tervező cégnél Dr. Kovács Péter településrendező tervező (TT-02-0656) irányításával készül.

II. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT

ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Az Eljr. 37.§ (és a párhuzamosan zajló 29/A § szerinti partnerségi egyeztetés) szerinti előzetes tájékoztatási szakasz jelen dokumentum elkészítése előtt lezajlott. Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeket az alábbi táblázatok foglalják össze (beérkezett vélemények lásd: 2. számú melléklet).

Az előzetes tájékoztatási dokumentációval kapcsolatban észrevételt tett, javaslatot fogalmazott meg, tájékoztatást adott:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	**BA/40/00795-2/2022.**	**Horváth Szabolcs**

ÉSZREVÉTEL

1. Megállapítja, hogy a módosítás az EljR. szerinti teljes eljárás hatálya alá tartozik.
2. Felhívja a figyelmet arra, hogy a partnerségi egyeztetés lefolytatása szükséges a záróvélemény kiadásához.
3. A 2., 4., 5. módosító indítványok újonnan beépítésre szánt lakóterületek kijelölését tartalmazza. Nyilvántartása alapján megállapítja, hogy Komló hatályos TRE-i lakóterületi tartalékokkal rendelkeznek. Amennyiben a Kt. a továbbiakban is fenntartja az új beépítésre szánt területek kijelölésének szándékát, úgy az MATrT 12.§ (2) bekezdés teljesüléséről nyilatkoznia kell.
4. A 6. módosítással kapcsolatban javasolja, hogy a fakivágási tilalom SZT-n történő jelölése és HÉSZ-ben való szabályozása nem építésüggyel összefüggő kérdés, ezért ezt javasolja a fás szárú növények védelméről szóló helyi rendeletben szabályozni.
5. A 13. módosítás során kijelölendő glamping szálláshely tervezett üdülőfunkció véleménye szerint zavaró hatással bírhat a környezetében lévő tervezett lakófunkcióra (Lke-T1). A módosításhoz a 2/2005. Korm. rend. szerinti környezetalakítási szakági munkarészben foglaltak teljesülése esetén tud hozzájárulni.
6. Az előzetes tájékoztatóban szereplő környezetükre jelentős hatást gyakorló (különösen a 12. és 17.) módosítások esetében környezeti vizsgálat elkészítését kéri.
7. A 17. módosítással kapcsolatban felhívja a figyelmet arra, hogy az indítványban szereplő cél nem lehet zavaró hatással a környezetében lévő lakófunkcióra.
8. Kéri, hogy a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és annak részletezettségét a városi főépítész írásban határozza meg és az erről szóló feljegyzést a véleményezési dokumentációhoz csatoljuk.
9. Felhívja a figyelmet arra, hogy a TSZT és a TFK közötti összhangot a véleményezési dokumentációban igazolni szükséges.
10. Tájékoztat az eljáráshoz kapcsolódó további betartandó jogszabályi előírásokról.

VÁLASZ

1. -
2. -
3. Az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos nyilatkozatot a záró véleményezési anyag tartalmazni fogja.
4. A TRE-t érintően csak a telek zöldfelületként fenntartandó része kerül kijelölésre a szabályozási terven.
5. A módosítás során az igénybe venni kívánt területrész nem olvad bele a kemping övezetébe (Üü), önálló beépítésre nem szánt területbe, övezetbe kerül. a 2% beépíthetőség mellett a terület

igénybevétele alacsony marad, továbbra is a kialakult jelentős zölfelület fogja jellemezni. Zavaró hatás nem várható.

6. A 12. módosítási tétel törlésre került az eljárásból. A 17. módosításhoz elkészült telepítési tanulmánytervet és környezeti értékeslét a véleményezési anyaghoz csatoljuk.
7. A TRE módosítás során az előzetesen készített telepítési tanulmányterv alapján a meglévő funkció a lakóterületen belül engedéllyel működik. A működésből fakadó környezeti konfliktus jelenleg nem ismert. A módosítás során a lakóterület bővítésére kerül sor, új területfelhasználás nem kerül kijelölésre. Ez egyben biztosítja azt is, hogy a tevékenység nem lehet zavaró hatással a lakóterületre.
8. A főépítészi feljegyzések a véleményezési dokumentációhoz csatolásra kerülnek.
9. A dokumentumban igazolásra kerül a két terv közötti összhang.
10. -

Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	**3029-2/2022.**	**Pappné László Erika**

ÉSZREVÉTEL

Adatszolgáltatás:

1. Tájékoztat, hogy zajvédelmi szempontból Komló közigazgatási területét csendes övezet vagy zajvédelmi szempontból fokozottan védett terület nem érinti.
2. Táj- és természetvédelmi szempontból megállapítja, hogy a módosítási területeket Natura 2000 hálózatba tartozó terület, barlang felszíni védőövezete vagy ökológiai hálózat eleme nem érinti.

Táj- és természetvédelmi szempontból megfogalmazott követelmények:

a) Az 1. indítvány csak abban az esetben támogatja, ha az az ökológiai hálózat területét nem érinti.
b) A 13. módosítás esetében megállapítja, hogy a szomszédos területek természeti védettség alatt állnak. Így a módosításhoz abban az esetben tud hozzájárulni, ha beépítésre nem szánt területként kerül szabályozásra a módosítás helyszíne.
c) Tájékoztat a szakterületét érintő további betartandó jogszabályi előírásokról.

Zajvédelmi szempontból:

A 12. módosításra vonatkozóan tesz észrevételt, a figyelembe veendő jogszabályi előírásokról tájékoztat.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A 12. módosításra vonatkozóan tesz észrevételt, a figyelembe veendő jogszabályi előírásokról tájékoztat.

Környezeti vizsgálat szükségességének szempontjából:

Környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek. Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szerpontból egyéb feltételt nem határoz meg.

VÁLASZ

Az első indítvány területe ökológiai hálózat elemét nem érinti.

A 12. módosítási tétel törlésre került az eljárásból.

Az előzetes tájékoztatási dokumentációval kapcsolatban általános tájékoztatáson és adatszolgáltatáson kívül észrevételt nem tett:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	**DDNPI/1212-2/2022**	**Gáborik Ákos**
Tájékoztat, hogy a tervezett módosítások országos jelentőségű védett, közösségi jelentőségű területet, valamint ökológiai hálózat területet nem érintenek. Az egyes területe térinformatikai lehatárolását levelük mellékleteként megküldték.		
Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Országos Iparbiztonsági Főfelügyelőség	**35000/4434-2/2022.ált.**	**Harmati Andera**
Tájékoztat, hogy az eljárásban a Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság rendelkezik véleményezési jogkörrel, ezért az ügyet további intézkedésre áttette.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	**BA/NEF/582-2/2022**	**Zwick Zoltán**
A módosítással kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.		
Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság	**06122-0238/2022**	**dr. Kovács Mónika**
A módosításokkal kapcsolatban érdemi észrevételt nem tesz. Felszín alatti vizek szempontjából: A település a Duna részvízgyűjtő, Kapos tervezési alegységen belül a HU_sh.1.12 kódszámú, Mecsek megnevezésű hegyvidéki sekély hasadékos és a HU_sp.1.6.1 kódszámú Kapos-vízgyűjtő megnevezésű dombvidéki-folyóvölgyi sekély porózus felszín alatti víztesteket érint. Komló nem tartozik a magas talajvízállású települések közé. Vízminőség-védelmi szempontból a 27/2004. (XII.25.) KvVM rend. alapján Komló település közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából a fokozottan és kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi területek közé sorolandó. Komló területét sérülékeny üzemelő, ivó- ásvány és gyógyvízhasznosítást szolgáló felszín alatti vízkivételek védőövezetet nem érinti. Továbbá felszíni ivóvízbázist, illetve halas vizet nem érint. Nem kijelölt érzékeny felszíni víz vízgyűjtő területén helyezkedik el, nitrátérzékeny területeket nem érint. A város területén természetes fürdőhelyek, illetve kijelölés miatt védett vizek, víztestek nem találhatók. Víziközmű szempontból Komló területén a közműves ivóvízellátást és szennyvízelvezetést a Baranya-Víz Zrt. biztosítja. Komló területe nem érint árvízvédelmi szakaszt, árvízvédelmi öblözetet. Nyilvántartásuk szerint Komló rendelkezik vízkárelhárítási tervvel. A TRE módosítása kapcsán szükségesnek tártak e terv felülvizsgálatát és az aktualizálásának elvégzését.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály	**BA/60/323-2/2022.**	**Laczkó Henrietta**
A megküldött dokumentációval kapcsolatban útügyi szempontból kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	**BA/50/00514-2/2022**	**Szajcsán Éva**

A módosításokkal kapcsolatban hatáskört nem állapít meg, mivel a módosítási helyszínek egyedi műemléket, műemléki területet és régészeti lelőhely területét nem érintik.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	**BA/52/05017-2/2022**	**Ulrich Éva**
Megállapítja, hogy az 5., 8., 9., 11., 12., 13., 16., 17., 18., 19., 20., módosítások nyilvántartott erdőtervezett erdőt nem érintenek. Az 1., 2., 3., 6., 7., 15. módosítási területek erdőtervezett erdőt nem érintenek, de azok közvetlen szomszédságában helyezkednek el. A 4., 10., 14. módosítási területek erdőtervezett erdőt érintenek. Felhívja a figyelmet a szakterületét érintő betartandó jogszabályok körére.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	**BA/54/01391-2/2022**	**Ferencsics Zsolt**
A módosításokhoz talajvédelmi szempontból hozzájárul.		
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	**SZTFH-BANYASZ/5806-2/2022.**	**Kasztl Csaba Béla**
A megküldött anyagban szereplő módosításokat észrevétel nélkül tudomásul veszi.		
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda	**K/10287-2/2022**	**Mászáros László**
Tájékoztat a szakterületét érintő jogszabályi követelményekről. A módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz.		
Baranya Megyei Önkormányzat Megyei Főépítész	**BMH/259-2/2022**	**Tőke Máté**
Tájékoztat a szakterületét érintő jogszabályi követelményekről. Bemutatja, hogy mely térségi övezetek érintik Komló területét.		
Pécs Megyei Jogú Város Polgármestere	**36/308-2/2022.**	**Hajdu Csaba**
A módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.		
Hosszúhetény Községi Önkormányzat Polgármestere	**2445/2/2022**	**dr. Csörnyei László**
A módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.		

A beérkezett vélemények, észrevételek, javaslatok, adatszolgáltatások alapján kerültek kidolgozásra a településrendezési eszközök, valamint az azok elkészítéséhez szükséges munkarészek, alátámasztó javaslatok.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban a helyi partnerségi egyeztetés részeként megtartásra került az előzetes tájékoztatásról szóló lakossági fórum is, 2022.05.25-én. A fórumom a módosításokkal kapcsolatos észrevétel nem érkezett. A fórumról készült jegyzőkönyv jelen dokumentum 2. mellékletének végén megtekinthető.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A véleményezési szakaszban az államigazgatási szervek részéről érkezett vélemények és az azokra adott tervezői válaszok:

Komló város Önkormányzata a jelen módosítási eljárás kidolgozott dokumentációját véleményezésre megküldte az érintetteknek. A beérkezett vélemények, illetve az arra adott polgármesteri / tervezői válaszok az alábbi fejezetben kerülnek bemutatásra. A véleményezési eljárásban beérkezett véleményeket az alábbi táblázatokban foglaljuk össze *(véleményeket lásd: 4. melléklet):*

A véleményezési dokumentációval kapcsolatban észrevételt tett, javaslatot fogalmazott meg, tájékoztatást adott:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	BA/40/000795-4/2022.	Horváth Szabolcs

ÉSZREVÉTEL:

1. A **2. sz. módosítással** kapcsolatban megállapítja, hogy a módosítás után kialakítható telek nagysága 1360 m2 lesz, melynek 1056 m2 nagyságú részén telek zöldfelületként fenntartandó részét jelöli a terv, melynek célja a területen az épületek elhelyezésének tiltása. Szakmai véleménye szerint erre megfelelőbb lenne a „telek be nem építhető része” korlátozás alkalmazása.
   Az utcában lévő Lke-K jelű tömbön belül a kialakult telekméret 300-350 m2. Véleménye szerint a jövőben kialakuló építési telek mérete háromszorosa lesz az utcában jellemző telekméretnek, amely a jövőre nézve negatív hivatkozási alapot teremthet.
2. Az **5. sz módosítás** kapcsán a zöldterület megszüntetésével a közérdekre tekintettel szakmailag nem ért egyet.
3. A **6. sz módosítás** kapcsán megállapítja, hogy a módosítással érintett (6048-51 hrsz-ú) ingatlanok mellett Üh övezetben marad 6052 hrsz-ú ingatlanon a teljes építési helyet lefedő zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó korlátozás a telek beépíthetőségét teljes egészében ellehetetleníti, ezért javasolja azt is Z1 zöldterület övezetbe sorolni. Felhívja a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek kell, hogy megillessék.
4. A **9. sz módosításnál** az egyértelműség tartása miatt javasolja pontosítani a tervezett előírást az alábbiak szerint: „…az építési övezetre előírt legkisebb telekméretnek nem felel meg.”
5. A **10. sz. módosítás** során javasolja, hogy a veszélyességi görbével érintett területekre a HÉSZ-ben is kerüljenek előírások megfogalmazásra azok értelmezhetősége érdekében.
6. A **17. sz. módosítás** tekintetében javasolja a Minizoo területét különleges területbe átsorolni, mert különösen a nyári időszakban a nagy forgalmat vonzó állatkert rendeltetés a környezetére hatást gyakorol, amelytől a környező lakóterületek védelmet igényelnek. Tájékoztat, hogy az állatkert funkció nem felel meg az OTÉK (2012.08.06-án hatályos állapot) 13.§ (2)-(3) bekezdésben felsorolt funkcióknak sem, valamint a (4) bekezdés 2. pontja alapján egyéb közösségi szórakoztató épület sem helyezhető el a kertvárosias lakóterületen.
7. A HÉSZ módosító rendeletében szereplő **Kb-K jelű kemping területre** kéri meghatározni az elhelyezhető funkciókat, mert a normaszöveg – a szövegben megnevezett használaton túl – semmilyen konkrét előírást nem tartalmaz.

VÁLASZ:

1. 2. számú módosítási szándék a tulajdonviszonyok rendezésének elősegítését szolgálja. Az érintett terület jelenleg osztatlan közös magántulajdonban van, és a jelenlegi szabályozás alapján a tulajdonviszonyokat rendező telekalakítási eljárás lefolytatása kizárt. Az érintett terület tágabb környezetét megvizsgálva megállapítható, hogy telekméret tekintetében 1000 m²-es nagyságrend jellemzi az utcában lévő szemközti lakótelkeket, az említett 300 m²-es teleknagyság csak az érinett területtől nyugatra található 2 db teleknél marad meg. Ezek határában lévő, és az érintett területtől nyugatra található terület valójában erdőterületként funkcionál, mely kizárja a két kisméretű telek további fejlesztését. Ezen okoknál fogva negatív hivatkozási alap nem teremtődik.

   A területre feljelölt, zöldfelületként fenntartandó telekrész korlátozás egyik célja az épületek elhelyezésének tiltása, de célként jelenik meg az is, hogy a terület zöldfelületei megmaradjanak, így a levelében javasolt „telek be nem építhető része" korlátozáshoz képest a javaslatban megfogalmazott, és jelölt felület ezen túlmenően az is rögzíti, hogy a területet azon túl, hogy nem lehet beépíteni, zöldfelületként is kell fenntartani. Előzőek alapján indokoltnak tartjuk a zöldfelületként fenntartandó telekrész jelölés megtartását. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.

2. 5. számú módosítási indítvány esetében az összefüggő nagyméretű zöldterület léptékéhez képest az átsorolni kívánt 244m² terület nagysága nem számottevő, továbbá a település más részén beépítésre szánt terület kerül átsorolásba beépítésre nem szánt területre, így a település egészét nézve a zöldfelületi területe nem csökken, véleményünk szerin megfelelően pótlásra került jelen módosítás során megszűntetni kívánt zöldterület. Javasolt a módosítás megtartása. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.
3. Az érintett, 6052 hrsz telek hasznosítása a szomszédos 6053 hrsz ingatlannal együtt tervezett, akár az ingatlanok összevonásával. A területrészen a meglévő szomszédos szálláshely funkcióhoz kapcsolódó rekreációs területhasznosítás tervezett. A módosítással e szándékot önkormányzat támogatja, további építést a területen azonban nem. A tervezett szabályozással a fejlesztési cél megvalósítható, a telkek összevonása után nem keletkezik a vélt korlátozással érintett telek. A szándék pontosítására megszüntetőjelet teszünk a javasolt telekalakítás jelzésére.
4. 9. számú módosítási indítvány esetében egyetértek az állami főépítész véleményével, a tervezett normaszöveg félreérthető úgy is, hogy az épületlétesítésre vonatkozó paramétereket sem kell betartani. Az állami főépítész által javasolt szöveg „az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekméretnek nem felel meg" szövegrész elfogadható.

   Az észrevétel alapján egyértelműsítjük a tervezett előírást.

5. 10. számú indítvány tekintetében küszöbértékek meghatározására nem vonatkozott a megkeresés, azt a mindenkori anyagi jogszabályok, illetve szakágak szakmai szempontból határozzák meg, ilyen kötelezettséget sem az OTÉK, sem az Étv. nem ír elő, így álláspontom szerint nem szükséges a küszöbértékeket a HÉSZ-ben meghatározni.

   A módosítás indítványozója (BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság) a veszélyességi övezet terveken való feltüntetését kezdeményezte, nem fogalmazott meg elvárást szöveges előírás rögzítésére. A tervezett módosítással, a terven ábrázolt tájékoztató elem megfelelő jelzés, hogy az építésügyi eljárásokban az ilyen esetben érintettek megkeresésre kerüljenek a követelmények tisztázása végett. Kérjük a módosítási szándék elfogadását.

6. Az érintett ingatlanon meglévő funkció, (helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató tevékenység) a működéséhez szükséges engedélyekkel, a meglévő lakóterületen belül rendelkezik. A telek elején lakóépület áll. Környezethasználati konfliktus nem ismert. 17. számú módosítási indítvány esetében a kisméretű állatkert a jelenlegi területén, Lke övezetben minden szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, és a HÉSZ módosítás célja a bérelt terület megvásárolhatósága, és telekösszevonás lefolytathatósága.
   Tehát nem jelenti a meglévő funkció bővítését. Éppen a lakóterületben tartása biztosítja azt, hogy az ingatlanon csak olyan tevékenység végezhető, ami a lakóterületre előírt

7. Kb-K jelű kemping területre – az OTÉK-kal összhangban kérjük meghatározni az elhelyezhető funkciókat. A módosító rendelet-tervezetben rögzítjük az elhelyezhető funkciók körét.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BA/50/01267-2/2022	dr. Pozsárkó Csaba
ÉSZREVÉTEL: Tájékoztat, hogy a térképen nem került jelölésre a Mecsekjánosi Engel Adolf-kastélyépület, mint műemlék (0172/11 hrsz; műemléki törzsszám (azonosító): 11502 (12399), illetve annak műemléki környezete. A műemléket és környezetét az 53/2011 (VIII.25.) NEFMI rendelet 104. §-a jelölte ki (amely felsorolja a műemléki környezet ingatlanait is). A további örökségvédelmi nyilvántartás szerinti térképi ábrázolásban a hatóság nem talált hibát.		
VÁLASZ: Észrevételét köszönjük, a megjelölt helyszínen jelen eljárásban nem történik módosítás, így a kért pontosítást a soron következő módosítás során tudjuk érvényre juttatni.		

A véleményezési dokumentációval kapcsolatban általános tájékoztatáson és adatszolgáltatáson kívül észrevételt nem tett:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	BA/52/09860-2/2022.	Kovács Bence
Megállapítja, hogy az 1.,2., 5., és 17. sz módosítási területek nyilvántartott erdőtervezett erdőt nem érintenek. A 4. módosítási terület a Komló 304 B, C, NY1 erdőtervezett erdőrészletet érinti. Kéri a szakterületét érintő jogszabályok figyelembevételét.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.	10.389-4/2022.	Dr. Wéber Gabriella
Tájékoztat a szakterületét érintő, a munka során figyelembe veendő jogszabályok köréről.		
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda	K/27671-2/2022	Mészáros László
Tájékoztat a szakterületét érintő figyelembe veendő jogszabályok köréről.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	BA/54/02648-2/2022.	Ferencsics Zsolt
A módosításokhoz hozzájárul, kifogást nem emel.		
Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Pécs	06122-0507/2022	dr. Kovács Mónika
Érdemi észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	3029-5/2022	Pappné László Erika
A módosításokat környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból elfogadásra és jóváhagyásra javasolja, a tervvel kapcsolatban kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály	BA/60/323-4/2022.	Lackó Henrietta
Útügyi szempontból a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.		
Baranya Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	BA/NEF/582-4/2022	Zwick Zoltán
A módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.		

JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

III. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍNEK ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

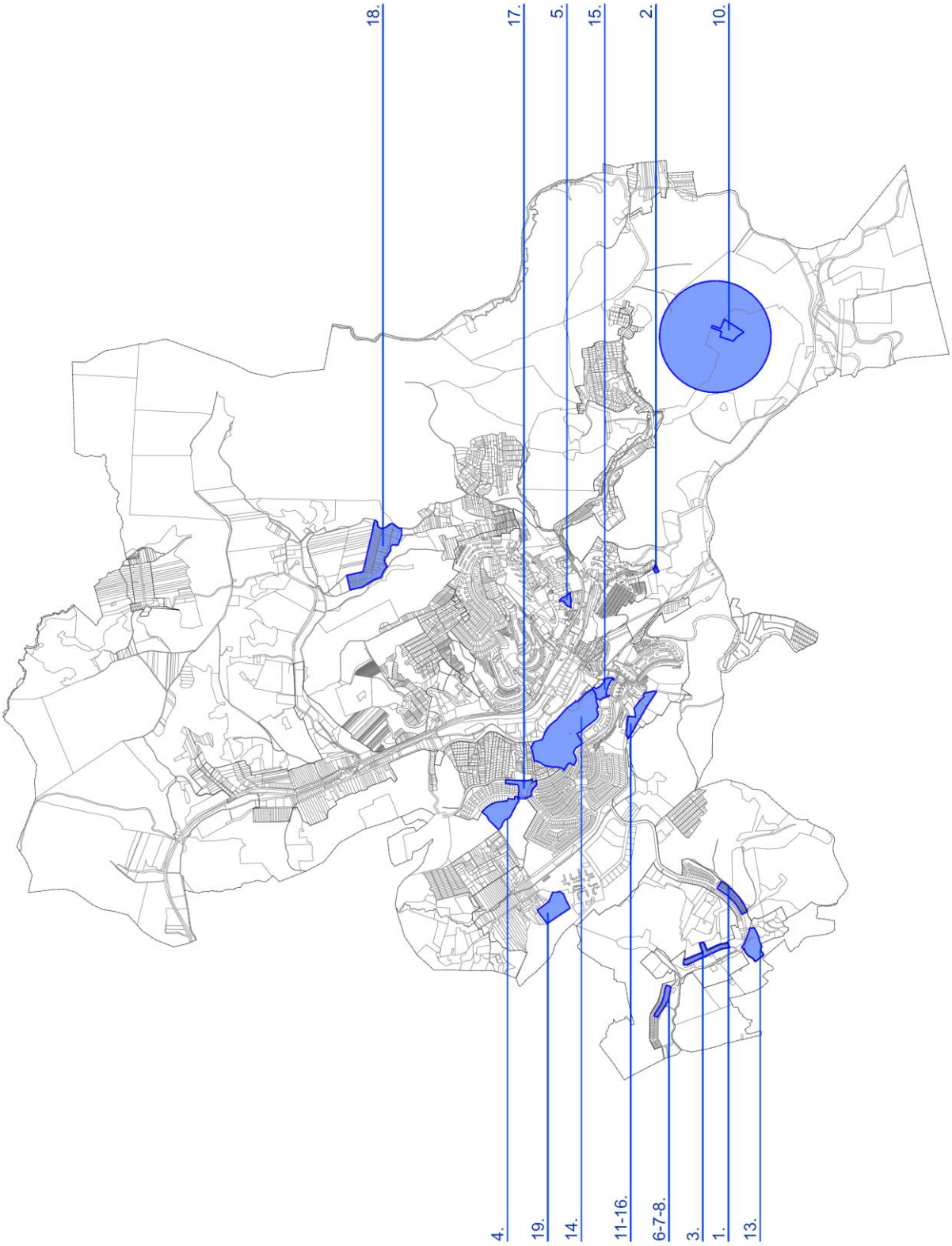
Jelen módosítási eljárás a településfejlesztési döntések értelmében az alábbi módosítási igények szerinti elemeket tartalmazza:

S.sz.	A módosítás tárgya
1.	Komló, Harkály köz, Kakukk köz végén lévő ingatlanokhoz telek kiegészítés biztosítása (mostani közterület rovására), azzal, hogy a közterületnek 10 méteres szabályozási szélesség kerül meghatározásra. A módosítást követően az érintett területrésszel szomszédos üdülőövezeti telektulajdonosok – önkormányzati tulajdonú – ingatlanból telekrészt vásárolhatnak. A jelenleg kis méretű üdülő funkciójú telkek területeinek növelésével az érintett telkeken lévő üdülő funkció jobb érvényesülése várható. A szándék megvalósításához a szabályozási vonal módosítása szükséges.
2.	Komló, 0306/2 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása, illetve Lke övezetbe sorolása. A Bajcsy-Zs. u. 26. számú ingatlan mögötti, azonos tulajdonban lévő, Komló 0306/2 hrsz.-ú ingatlant össze kívánja vonni az ingatlantulajdonos az utcafronti telkével belterületbe vonás után. A telekösszevonási szándék megvalósításához belterületbe vonás, beépítésre szánt – az utcafronti telekkel megegyező – övezetre történő átsorolás szükséges.
3.	A Komló, 5937 hrsz.-ú ingatlan hétvégi házas üdülőterületből (Üh) üdülőházas területbe való átsorolása (Üü) Komló Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 127/2021. (V.10.) számú határozata alapján.
4.	Krisztina utca 3918/12 (szab terven: 1918/12) hrsz.-ú ingatlanhoz erdőterületből telekrész hozzácsatolása belterületbe vonása (Lke), ugyanakkora nagyságú terület, a mellette lévő kertvárosias lakóterületből (Lke) erdőterületbe való sorolás, a tőle északra eső részen, így az erdőterület nagysága nem fog változni. A telek déli részén húzódó övezeti jel alatt található telekrész (melyen közcélú villamos oszlop található) közterületnek való leválasztásához erdőterületet érintő rész tekintetében telekcsereként beszámolható.
5.	Komló, Dózsa György utca mögötti közterületi zöldterületből telekrész beépítésre szánt (Lke) területbe való átsorolása, a Dózsa György 9. számú ingatlanhoz való hozzácsatolhatóság érdekében.
6.	A jelenleg hétvégiházas területbe (Üh) sorolt Komló 6052 hrsz ingatlant önkormányzat értékesíteni kívánja, a szomszédos apartmanháztulajdonos területbővítésnek kívánja felhasználni az apartman működéséhez, azonban az ingatlanon lévő értékes faállomány védelme érdekében szükséges azon be nem építhető és zöldfelületként fenntartandó telekrészt kijelölni, és fakivágási tilalmat jelölni a szabályozási tervlapon. Komló 6051,6050, hrsz.-ú ingatlanokon – a település más területén újonnan beépítésre szánt területbe való sorolások miatt - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése történik, a 6049, 6048 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási tervlapon erdőterületbe kerülnek átsorolásra.
7.	A Komló, 6052-6048-ig hrsz.-ú ingatlanokra rálóg a kerékpárút, a kerékpárút rálógását szabályozási vonallal szükséges rendezni, illetve nyomvonalán közlekedési terület jelkulcsot ábrázolni.
8.	A szabályozási tervlapon szereplő ÜheT övezet nincs szabályozva HÉSZ-ben. A Komló, 6064 hrsz.-ú ingatlant érinti a szabályozás hiánya.
9.	A Szabályozási Tervlapon lévő szabályozási vonalak szerinti telekalakítások lefolytathatósága végett szükséges a HÉSZ-t kiegészíteni további rendelkezéssel arról, hogy szabályozási vonallal való érintettség esetén a szabályozási vonal által leválasztott telekrész esetében nem kell tartani a minimális teleknagyság, telekszélesség, és beép. % előírásokat.
10.	BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság veszélyességi övezetének kijelölése.

11.	Komló, 1249/29 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal ivóvízvezetékkel való érintettségemiatt északi irányba való eltolása.
~~**12.***~~	~~Inert hulladéklerakó kijelölése (különleges terület), övezeti besorolások megváltoztatása.~~
13.	Komló, 5921/7 hrsz.-ú ingatlan, jelenlegi Z1 jelű általános célú zöldterület övezeti besorolásának megváltoztatása, szintén beépítésre nem szánt, de forgalomképes területre.
14.	Komló, 030/5 hrsz.-ú ingatlanon szabadidős sportpálya létesítése céljából a jelenlegi Mg jelűrét és legelőterület egy részének átsorolása Z2 jelű speciális célú zöldterületbe.
15.	Komló, 2338/1 hrsz.-ú, jelenleg Z1 jelű, általános célú zöldterület övezeti besorolású ingatlanon, beépítésre nem szánt, kilátó elhelyezésére alkalmas különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése maximum 5%-os beépíthetőséggel.
16.	A Komlói Bányász Sport Klub területén támogatásból épülő edzőcsarnok parkolóinak megközelítéséhez új közlekedési csomópont kialakítása okán szerkezeti terv és szabályozási tervlap módosítása gépjárművel való megközelíthetőség kialakításához (együtt kezelendő a 11. ponttal)
17.	Komló, 1976/118 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg Z jelű zöldterületi övezeti besorolású ingatlan egy részéből kertvárosias lakóterület övezet kijelölése
18.	Szabályozási tervlapon szereplő ÜhK jelű övezetek pontosítása, tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzat ÜhK1 és ÜhK2 övezeteket szabályoz, így a tervlapon jelölt ÜhK üdülőövezetekre határozhatók meg egyértelműen a beépítési paraméterek
19.	Komló, 1545/15 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg különleges büntetés-végrehajtási terület övezeti besorolás helyett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, tekintettel arra, hogy Komlón nem valósul meg a büntetés-végrehajtási intézet létesítése.
20.	HÉSZ 9. § (9) bekezdésének felülvizsgálata, az üdülőterületeken utcai homlokzatmagasság maximumának szabályozása terep %-ban megadott lejtéséhez való kötés szükségességének tisztázása, szükség esetén a szabály átgondolása, újra-fogalmazása

** A módosításhoz szükséges környezeti vizsgálatot a meghatározott határidőig nem küldték meg az Önkormányzatnak, így a módosítási tétel törlésre került jelen eljárásból.*

A településrendezési terv, rajzi részeit is érintő módosítások helyszínei a város kül- és belterületén helyezkednek el. Ezen módosítások 14 helyszínt érintenek, melyekhez kapcsolódóan a lehatárolt módosítási területek a következő ábrán kerülnek bemutatásra.



A módosítások helyszínei

IV. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍNEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A módosítások részletes bemutatását egységes táblázatban foglaljuk össze. A táblázatok részletesen bemutatják a tervezett módosításokat, valamint a meglévő és a tervezett állapotokat.

A tervezett módosításokat bemutató táblázat felépítése a következő:

- **1. OLDAL**

  Bal oldala az információs sáv, az indítványra vonatkozó fontosabb adatokat, valamint az indítvány tartalmának, helyszínének rövid bemutatását és a módosítás leírását tartalmazza.

  Jobb oldala tartalmazza az átnézeti térképet, valamint a földhivatali alaptérkép kivonatát, mindkettőn megjelenik a módosítással érintett terület lehatárolása.

- **2. OLDAL**

  A hatályos szerkezeti tervet, valamint a szerkezeti terv tervezett módosítását mutatja be. Ezen oldalon szereplő kivágatok az ábrázolások érthetősége végett a módosítással érintett konkrét helyszínre fókuszálnak, így a csak nagyobb kiterjedésű kontúrral lehatárolható, módosítással érintett terület határa a kivágat mezőjéből kifuthat.

- **3-4. OLDAL**

  A szabályozási terveket bemutató oldal. Tartalmazza a hatályos terv kivonatát, és a tervezett módosítást. Ezen oldalon szereplő kivágatok az ábrázolások érthetősége végett a módosítással érintett konkrét helyszínre fókuszálnak, így a csak nagyobb kiterjedésű kontúrral lehatárolható, módosítással érintett terület határa a kivágat mezőjéből kifuthat.

Módosító indítvány sorszáma	1.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló, Harkály köz, Kakukk köz végén lévő ingatlanokhoz telek kiegészítés biztosítása (mostani közterület rovására), azzal, hogy a közterületnek 10 méteres szabályozási szélesség kerül meghatározásra.

A módosítás leírása

A módosítás célja a jelenleg kis méretű üdülő funkciót betöltő telkek területeinek növelése, a közterület közlekedésre nem használt területrészeinek igénybevételével, annak érdekében, hogy az érintett ingatlanok funkciója jobban érvényre jusson.

A módosítás során a Harkály köz és a Kakukk köz végén lévő ingatlanok bővítését lehetővé tevő területhasználat változás történik. A kijelölt közlekedési terület 10 m-es szabályozási szélességgel megtartásra kerül, illetve a területen húzódó közművezetékek közterületen maradnak. A fennmaradó részek hétvégiházas üdülőterületbe kerülnek átsorolásra. A 10,0m szabályozási szélesség összhangban van az üdülőket kiszolgáló út további szakaszainak szabályozásával.

A módosítást követően az érintett területrésszel szomszédos üdülőövezeti telektulajdonosok – önkormányzati tulajdonú – ingatlanból a felszabaduló telekrészeket megvásárolhatják, ingatlanukhoz csatolhatják.

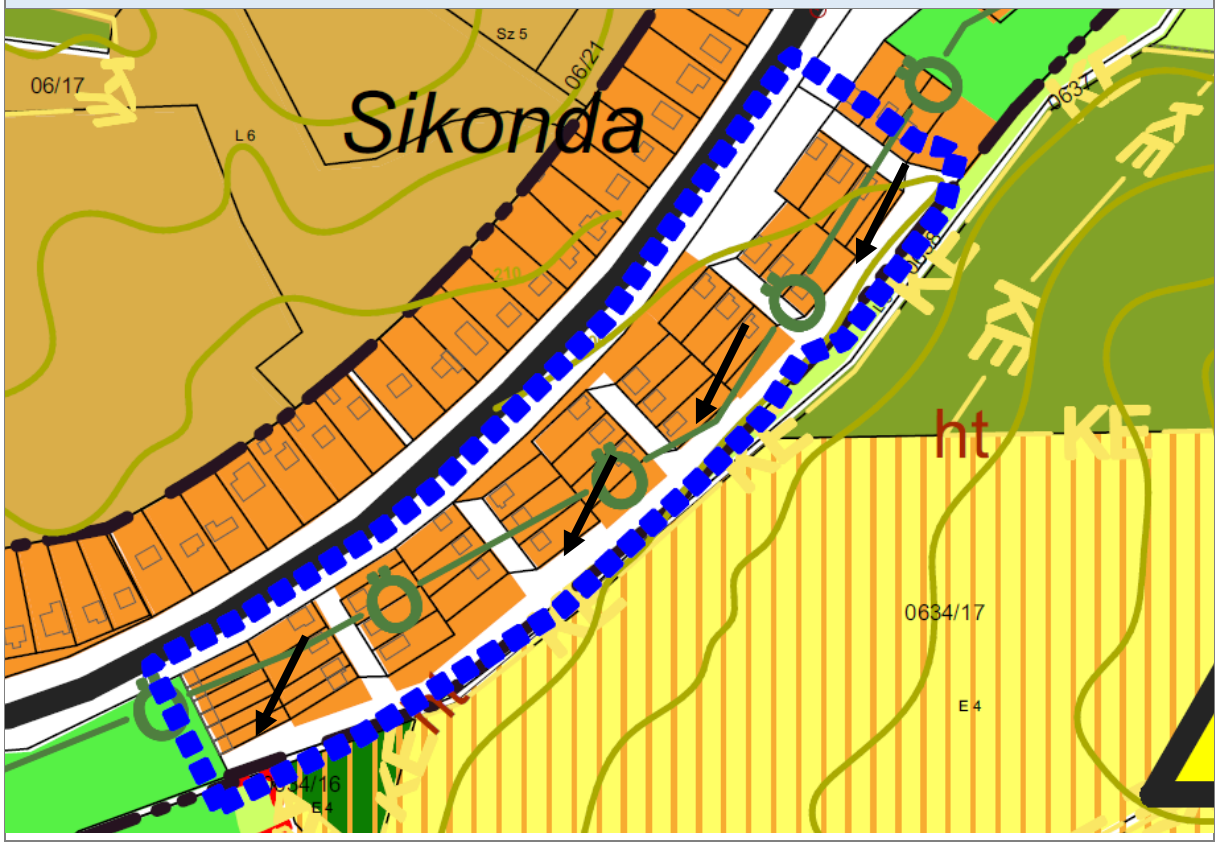
A módosítás során, az közlekedési terület határának változásával új beépítésre szánt terület kijelölése történik (181 m^2), így a területnövekmény legalább 5%-ának megfelelő (9 m^2) méretű új zöldterület kijelölése, továbbá a biológiai aktivitásérték szinten tartása szükséges. Új zöldterület a 6. módosítási területen belül kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályoknak történő megfelelés és a BIAÉ számítás az alátámasztó munkarészekben kerül bemutatásra *(2.2.; 4.3; 5.2. fejezetek).*

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép

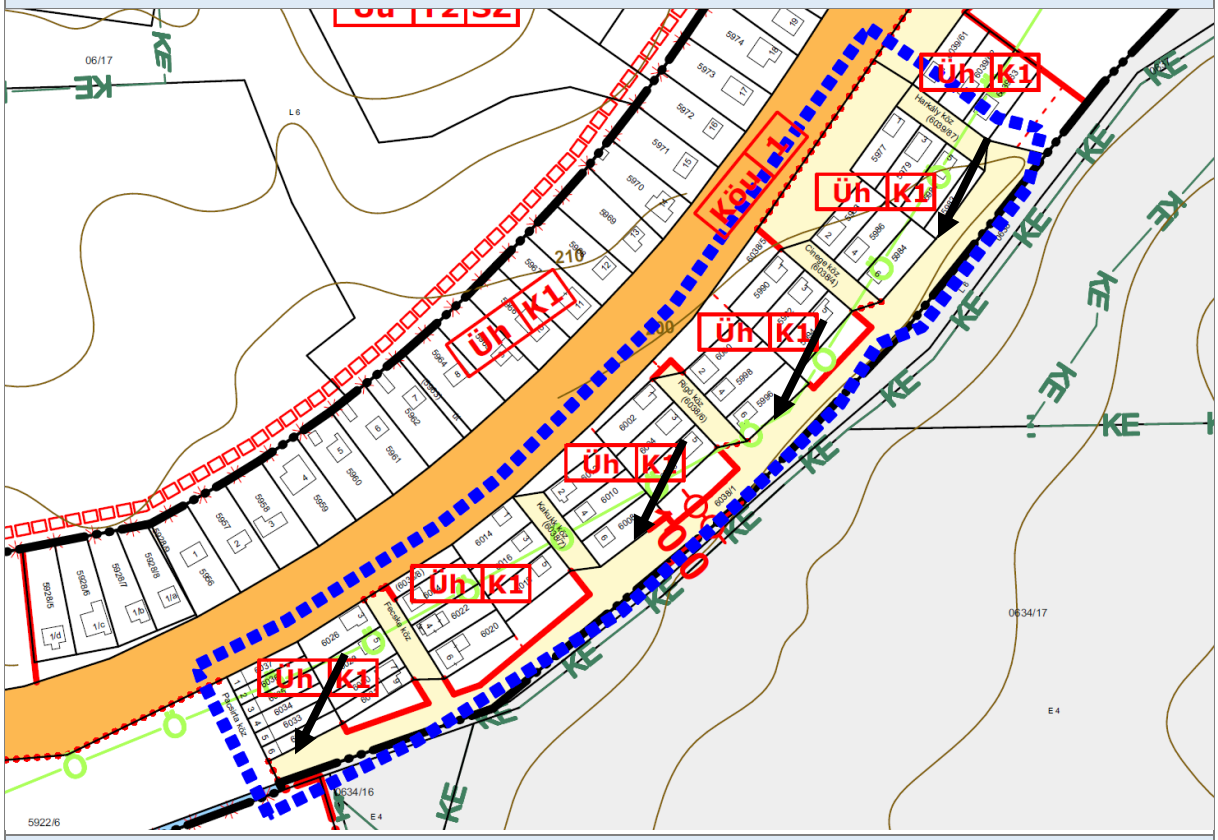
Alaptérképi állapot

Hatályos szerkezeti terv

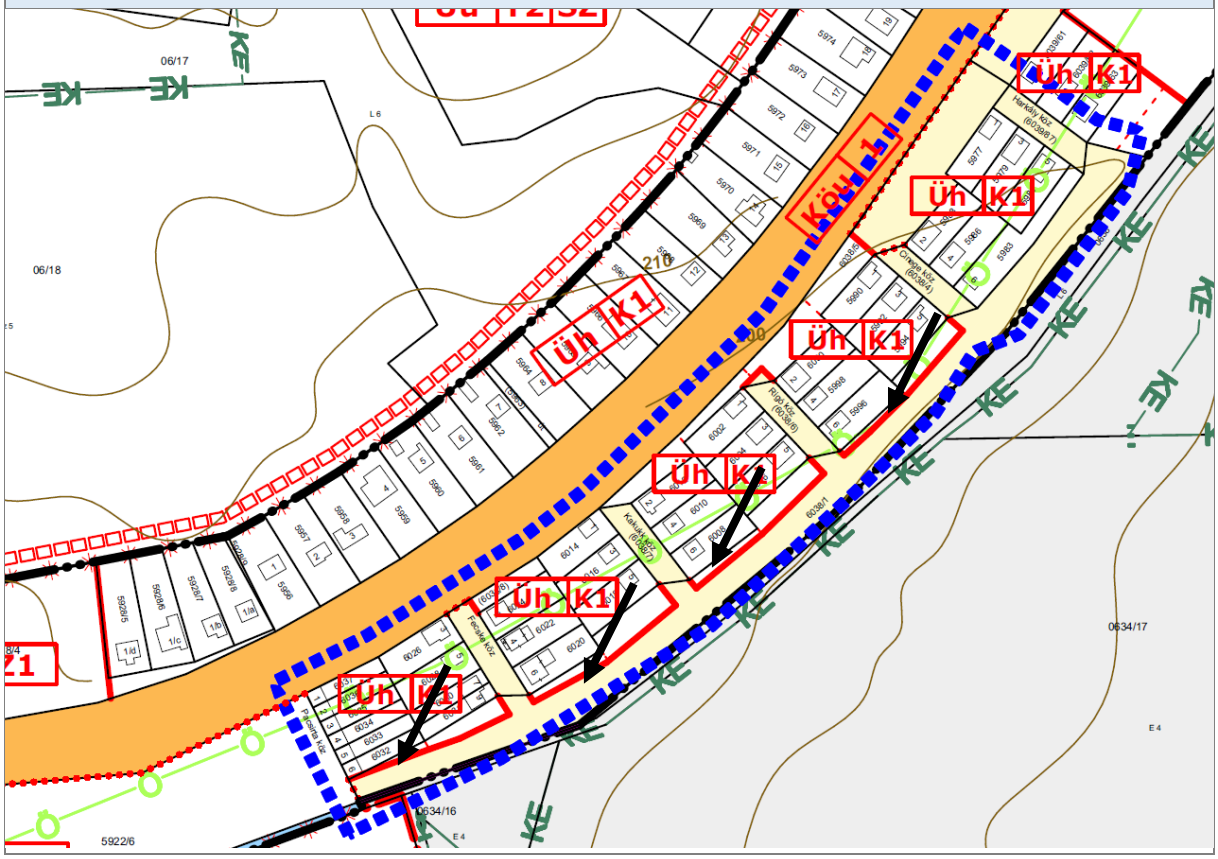


Tervezett szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	2.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló, 0306/2 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása, illetve Lke övezetbe sorolása a 977 hrsz.-ú (Bajcsy-Zs. u. 26.) azonos tulajdonban lévő ingatlannal történő összevonhatóság érdekében.

A módosítás leírása

A módosítás célja az ingatlanok (977 és 0306/2 hrsz.) tulajdonviszonyának rendezése, illetve a 977 hrsz-ú ingatlanon álló utcafronti épület fejleszthetőségének, bővíthetőségének biztosítása.

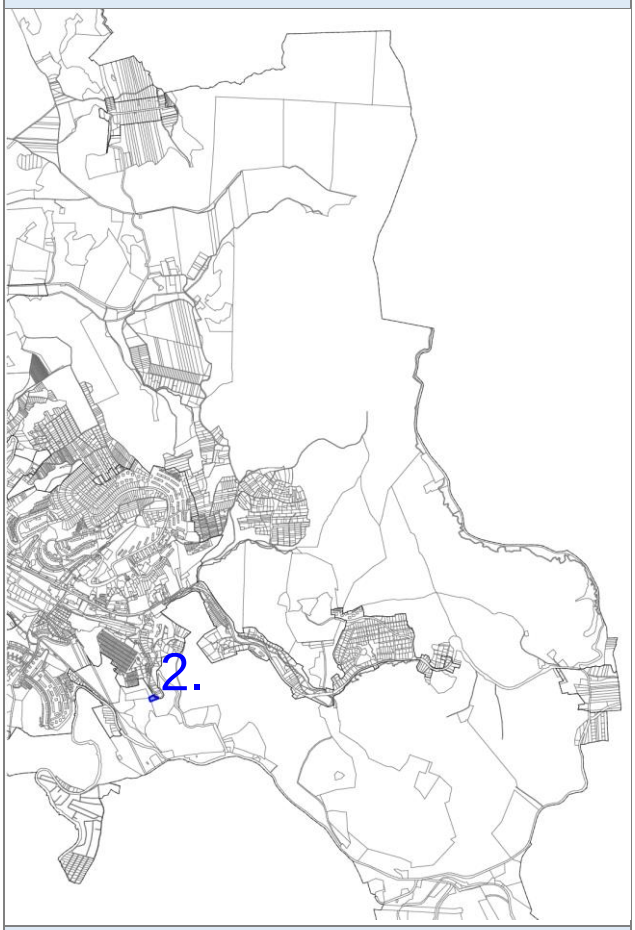
A módosítás során a két ingatlan összevonhatósága érdekében a 0306/2 hrsz-ú ingatlan gazdasági erdőterületből kertvárosias lakóterületbe, Lke-K építési övezetbe kerül átsorolásra. A jelenlegi 0306/2 hrsz-ú ingatlan területének beépítése a későbbiekben sem cél, elsősorban a 977 hrsz-ú teleknek lévő épületek fejlesztése, bővítése érdekében történne a telekösszevonás. A telek jelenlegi állapotának megőrzése érdekében a területre a telek zöldfelületként megtartandó/kialakítandó része kerül rögzítésre.

A módosítás a tervezett belterülethatár pontosításával is jár, mivel a 306/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg külterületként szerepel a szabályozási terven. A tervezett belterülethatár módosítás miatt a kül- és a belterület szabályozási tervlap is módosul, a továbbiakban a belterület szabályozási tervlapon kerül szabályozásra a 0306/2 hrsz-ú ingatlan.

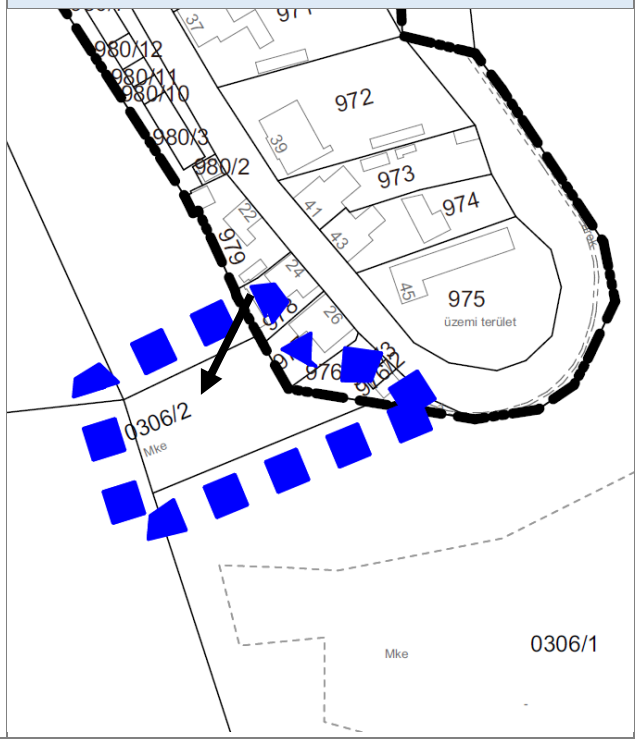
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik (1056 m^2), így a területnövekmény legalább 5%-ának (53 m^2) megfelelő méretű új zöldterület kijelölése, továbbá a biológiai aktivitásérték szinten tartása szükséges. Új zöldterület a 6. módosítási területen belül kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályoknak történő megfelelés és a BIAÉ számítás az alátámasztó munkarészekben kerül bemutatásra *(2.2.; 4.3; 5.2. fejezetek).*

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

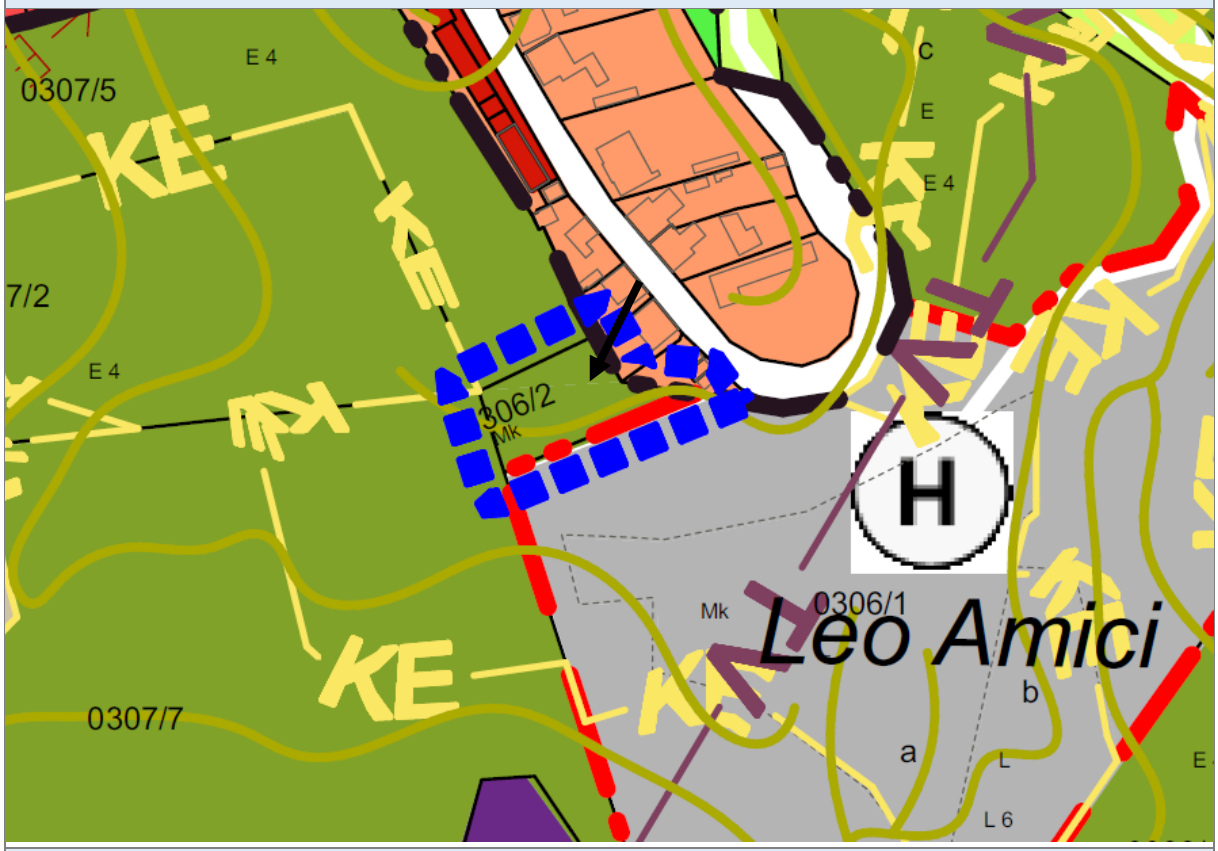
Átnézeti térkép



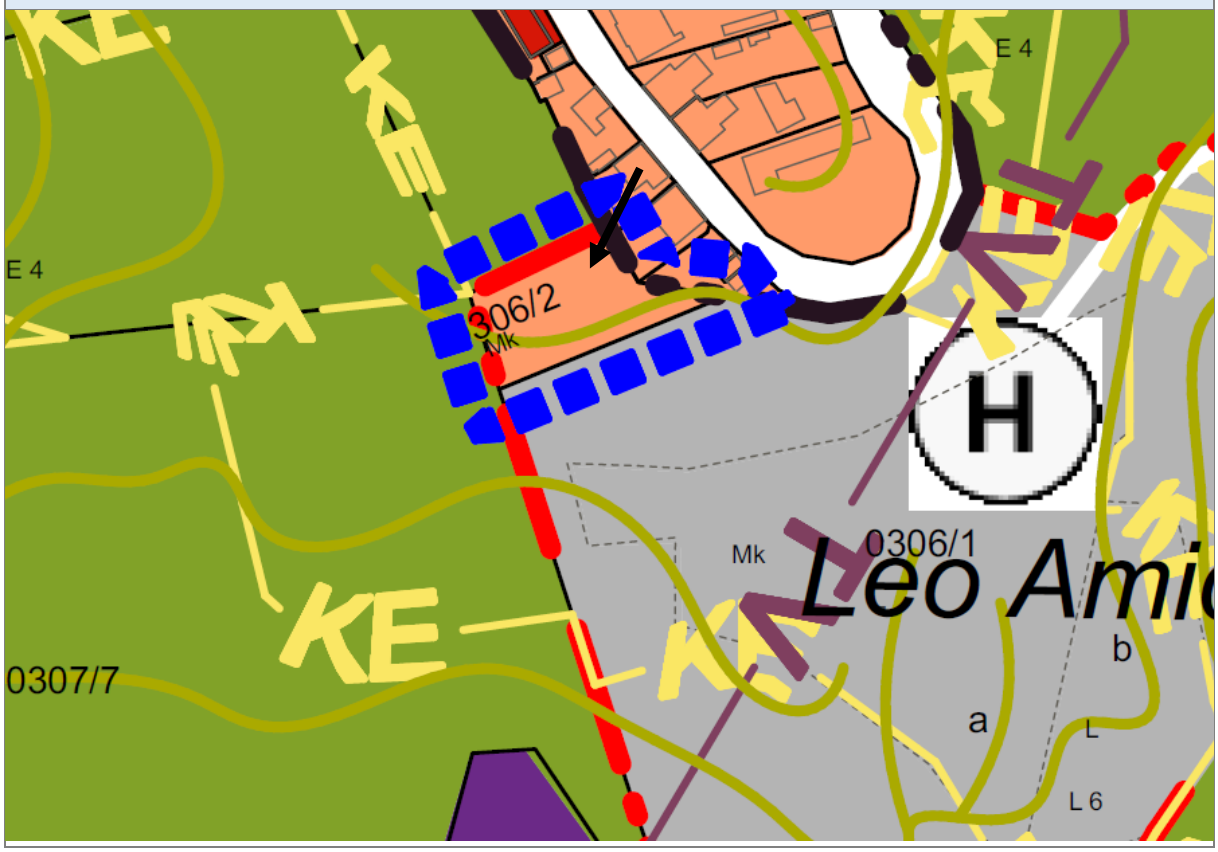
Alaptérképi állapot



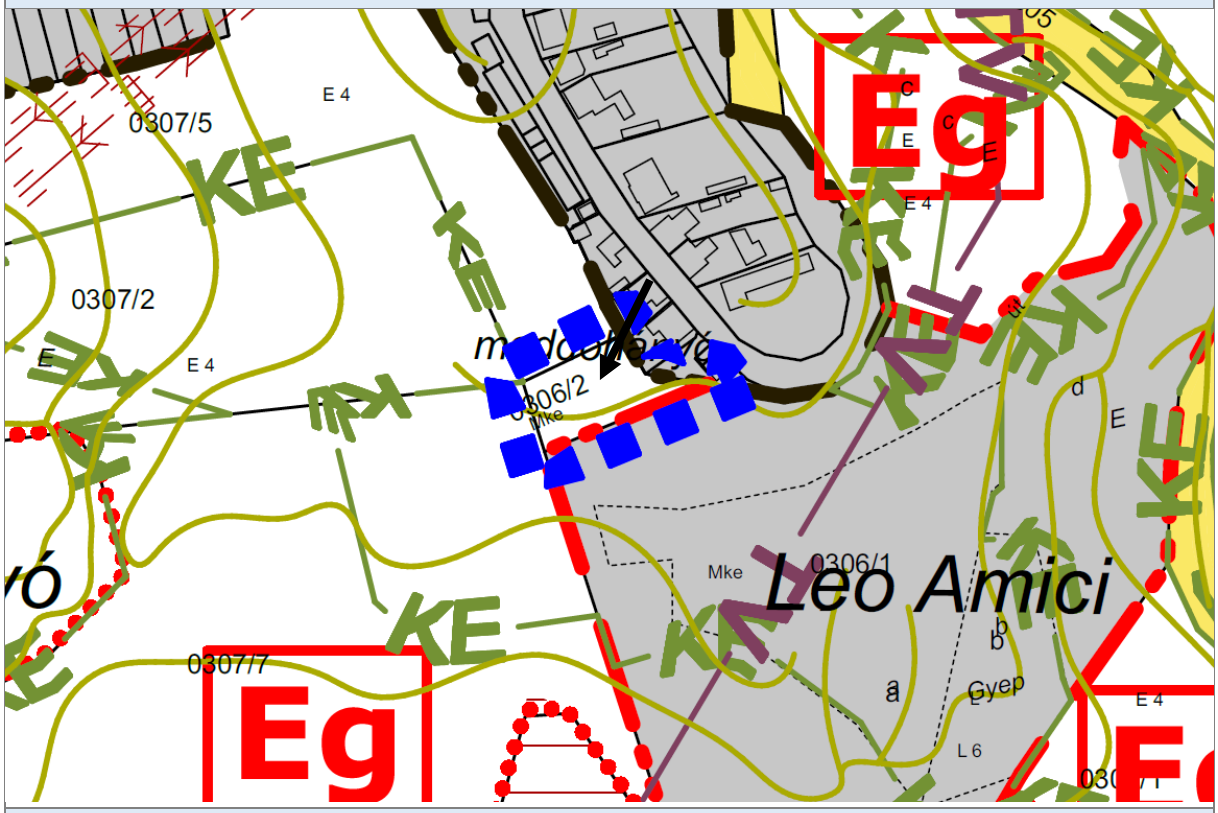
Hatályos szerkezeti terv



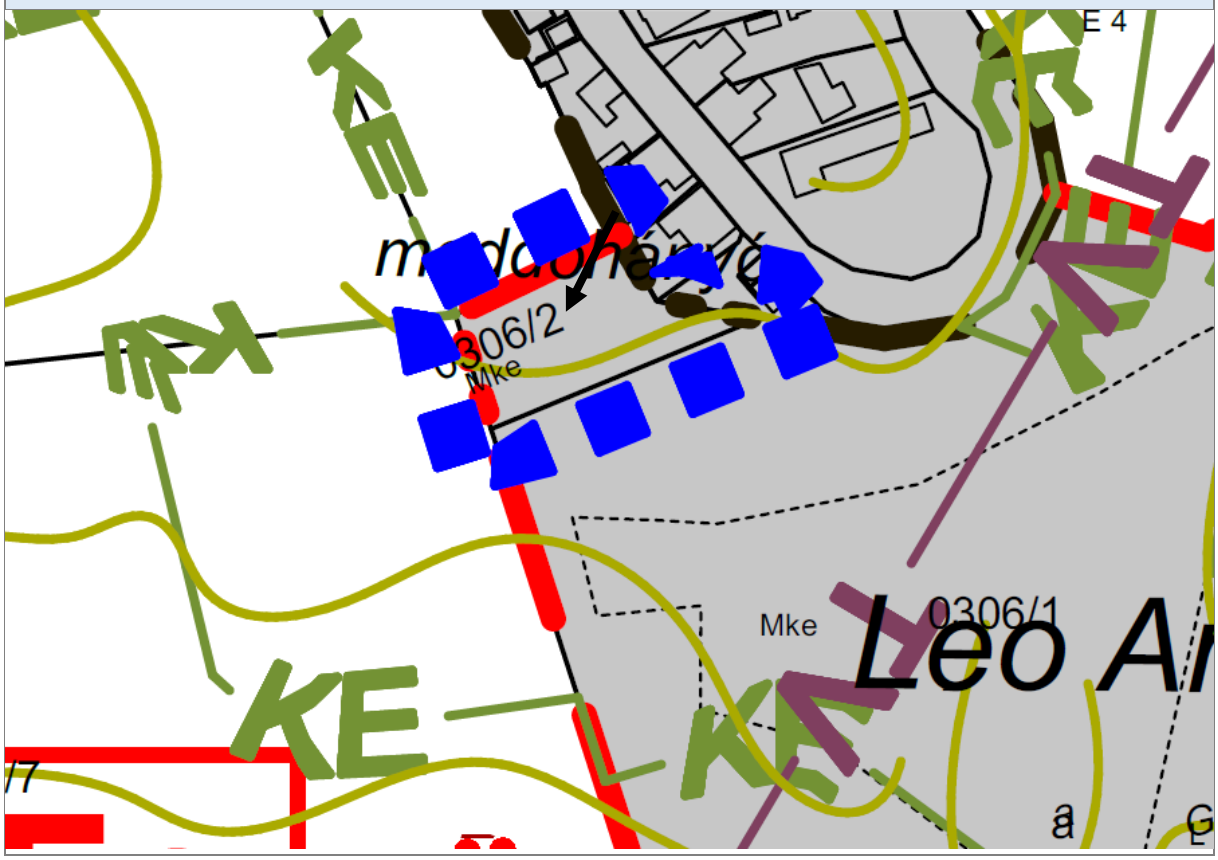
Tervezett szerkezeti terv



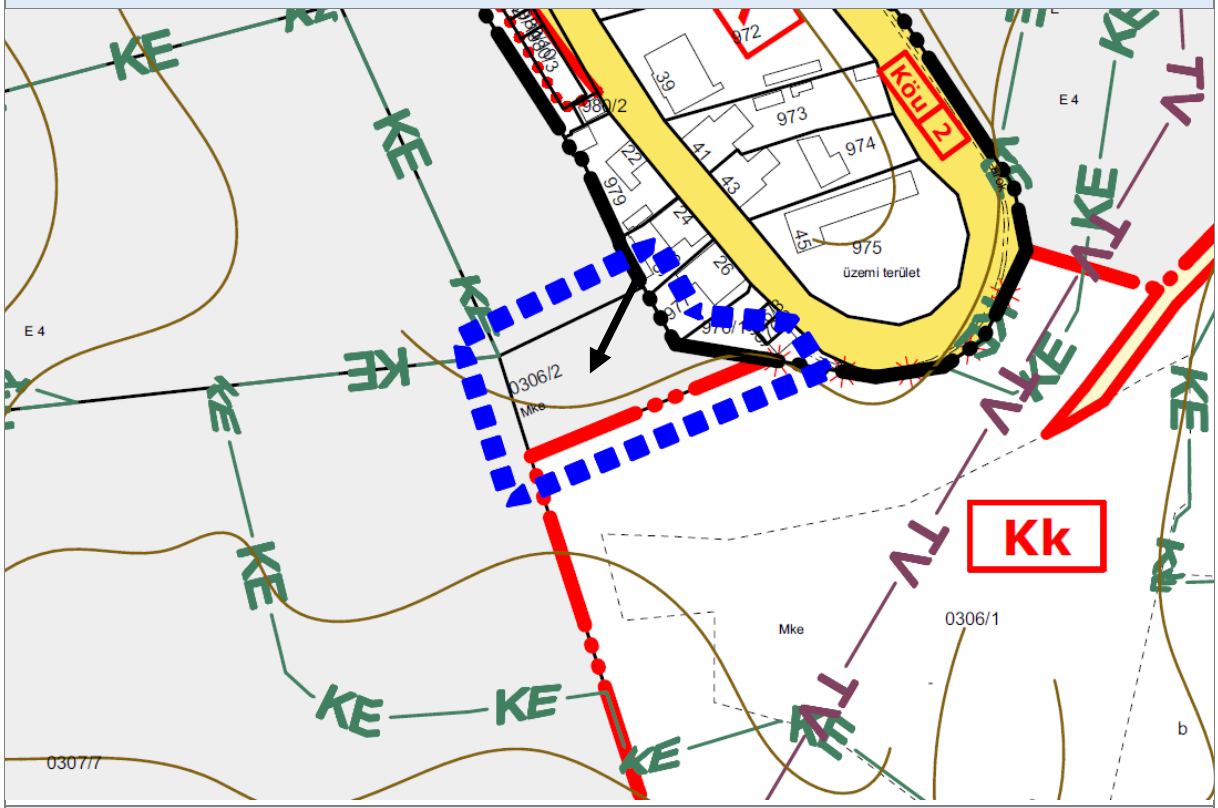
Hatályos külterület szabályozási terv



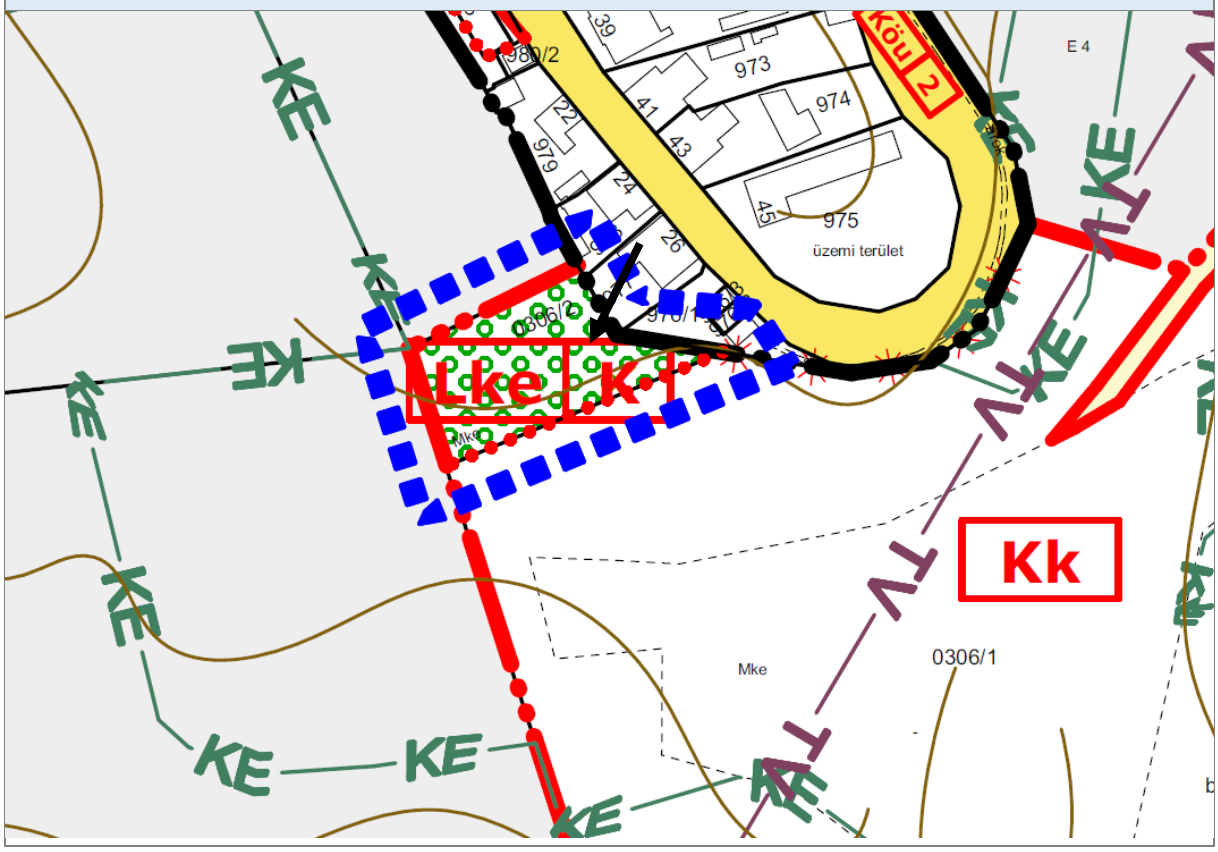
Tervezett külterület szabályozási terv



Hatályos belterület szabályozási terv



Tervezett belterület szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	3.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

A Komló, 5937 hrsz.-ú ingatlan hétvégi házas üdülőterületből (Üh) üdülőházas területbe való átsorolása (Üü) Komló Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 127/2021. (V.10.) számú határozata alapján.

A módosítás leírása

A módosítás célja az Önkormányzat tulajdonában lévő 5937 hrsz-ú ingatlan értékesítésének előkészítése.

A Sikondai, volt Nyári napközi telkének értékesítése során rögzítésre kerülnek az ingatlan fejlesztésével való elvárások, melyek a terület időhöz kötött beépítését jelentik annak érdekében, hogy a terület mielőbb csatlakozzon a Sikondai turisztikai kínálathoz.

A telek mérete a szomszédos telkek méretét többszörösen meghaladja, és jelenlegi (korábbi) használata is eltér attól.

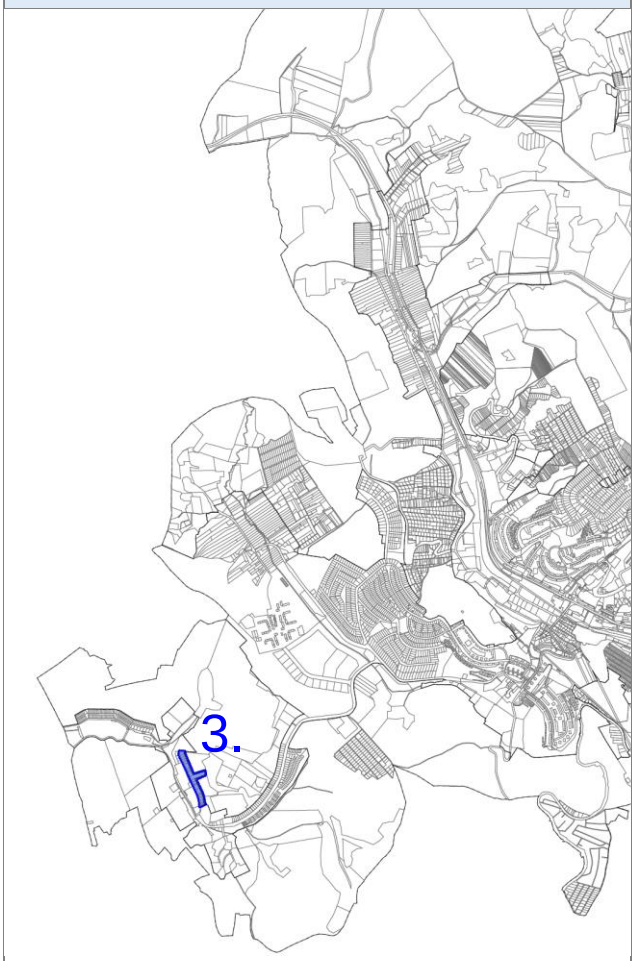
Az OTÉK előírásai szerint maximum 2 rendeltetés egység helyezhető el Üh övezetben, ezért a telek jelenlegi övezeti besorolása nincs összhangban a jelenlegi használattal sem, és nem teszi lehetővé a szerződésben foglaltak megvalósítását. Emiatt a módosítás során az 5937 hrsz-ú ingatlan hétvégiházas üdülőterületből (Üh) üdülőházas üdülőterületbe (Üü) kerül átsorolásra. Az ingatlan Üü-K3 építési övezetbe kerül besorolása, mely új övezetként jelenik meg a HÉSZ-ben. Az övezetre vonatkozóan a kövező fő paraméterek kerülnek előírásra:

- beépítési mód: szabadon álló
- kialakítható lekisebb telekterület: 3 000 m^2
- beépíthetőség: 20%
- maximális építménymagasság: 6,0 m

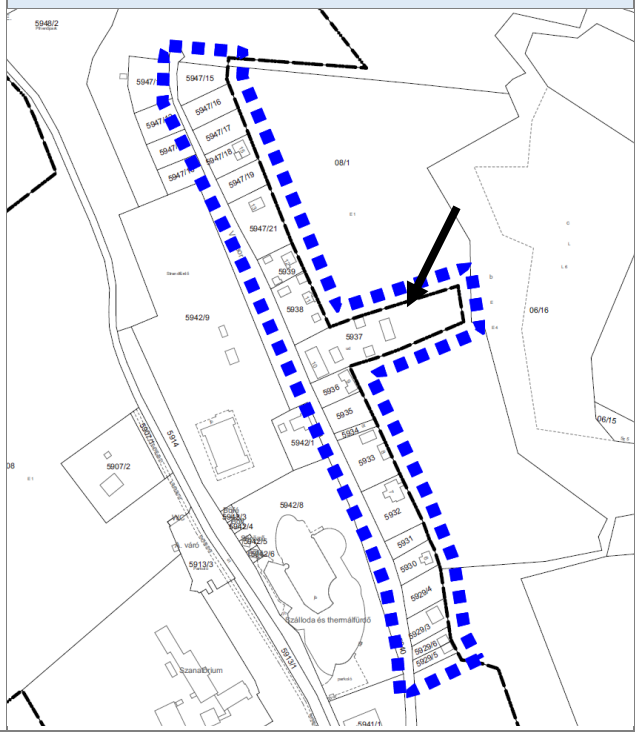
(a beépíthetőség és az építménymagasság nem változik)

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép

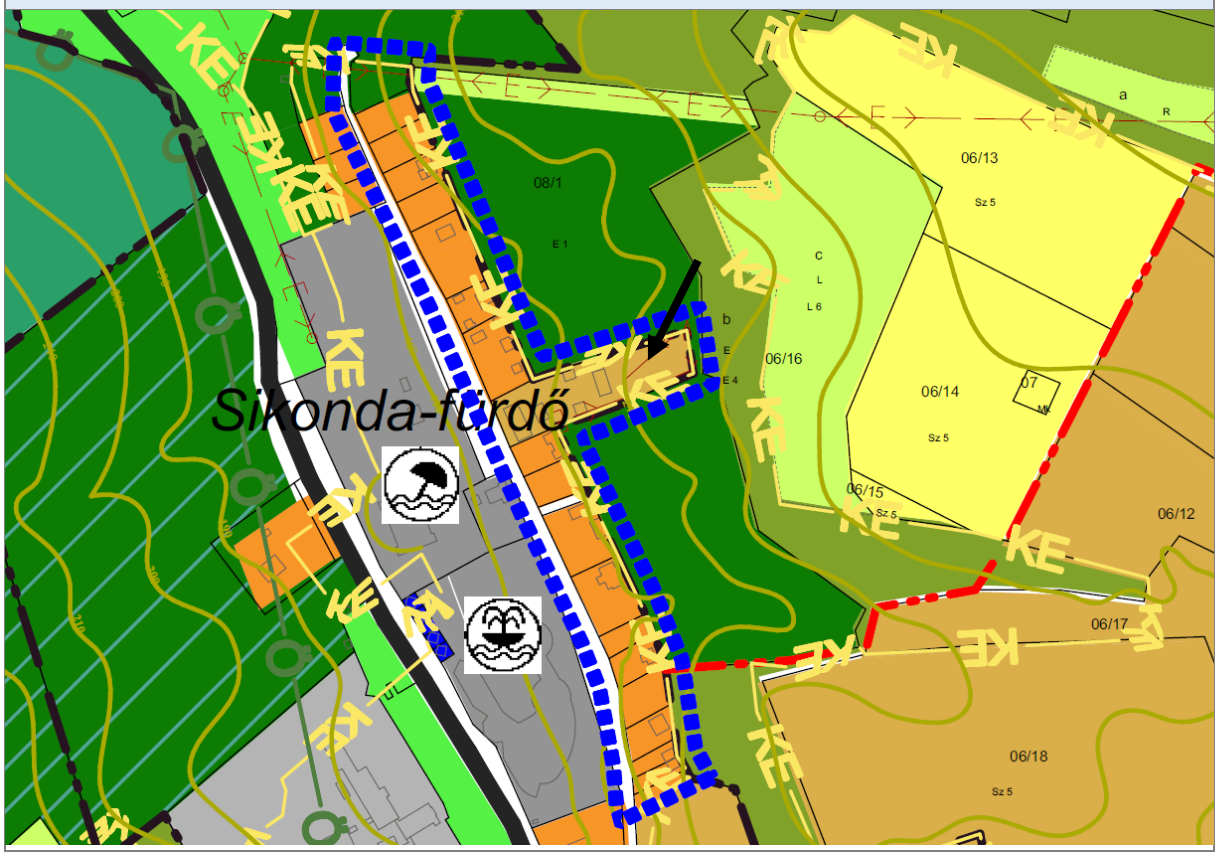


Alaptérképi állapot

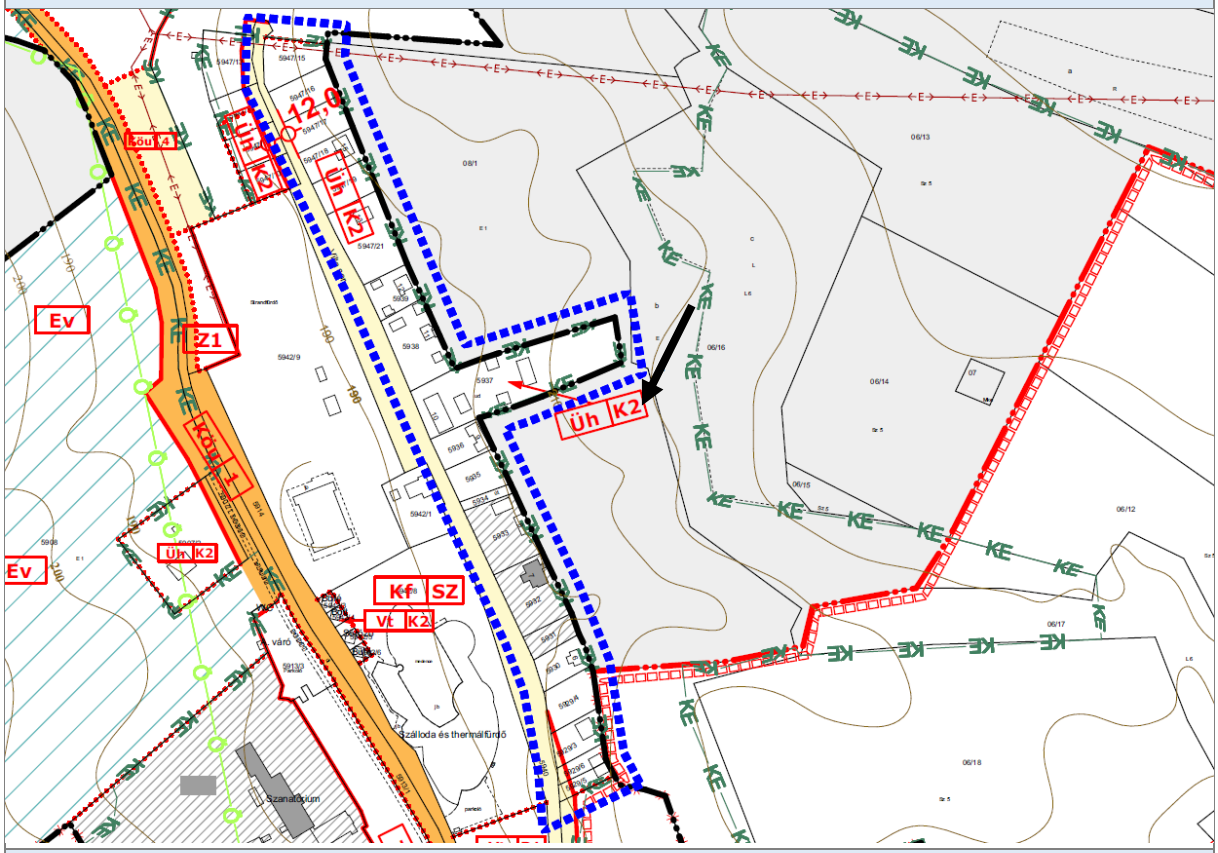


Hatályos szerkezeti terv

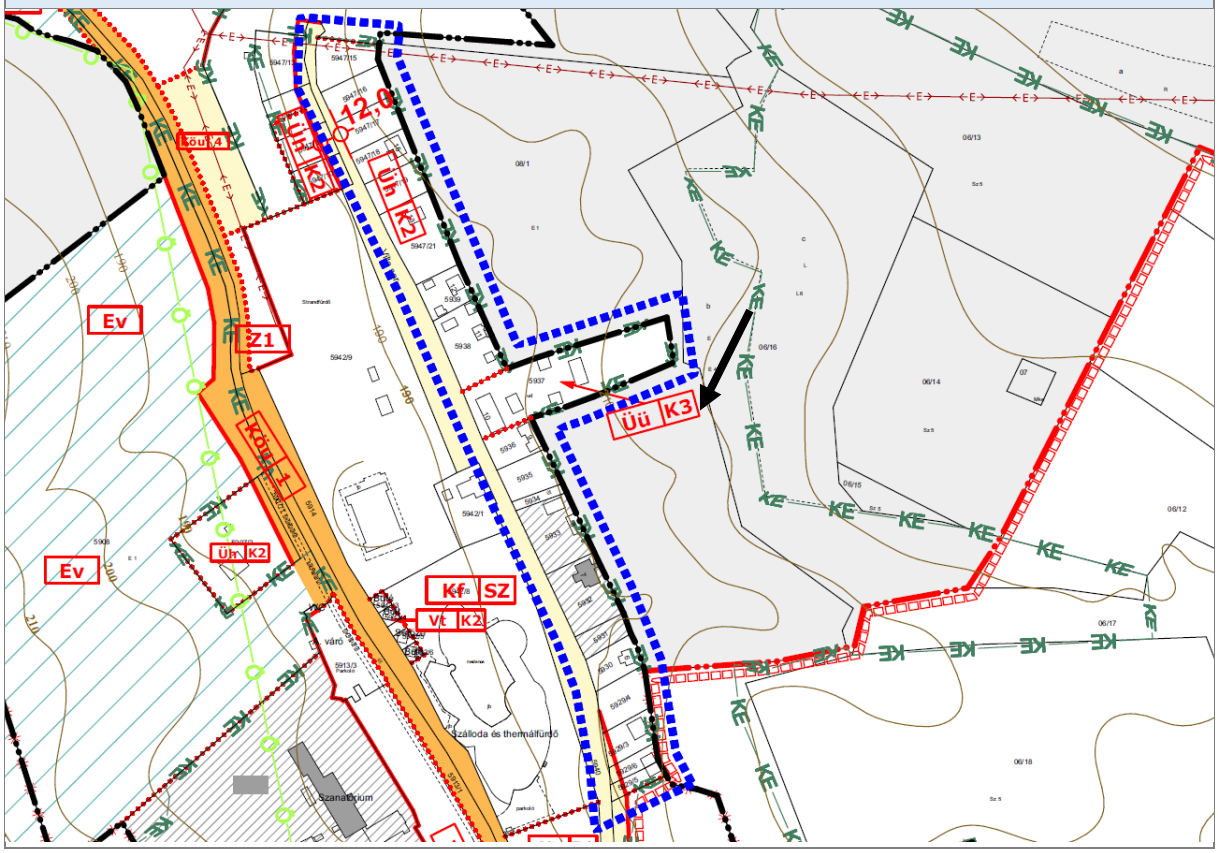
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	4.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Krisztina utca 3918/12 (hat. szab terven: 1918/12) hrsz.-ú ingatlanhoz erdőterületből telekrész hozzácsatolása (Lke), ugyanakkora nagyságú terület, a Lke területből erdőterületbe való sorolása, a tőle északra eső részen.

A módosítás leírása

A módosítás az erdő és lakóterület tervezett határának pontosítását célozza. A módosítás célja, hogy a területcserével a közterületről nem megközelíthető kertvárosias lakóterületi kis sáv megszűnjön és a 1918/12 hrsz-ú ingatlan nyugati irányba bővíthető legyen.

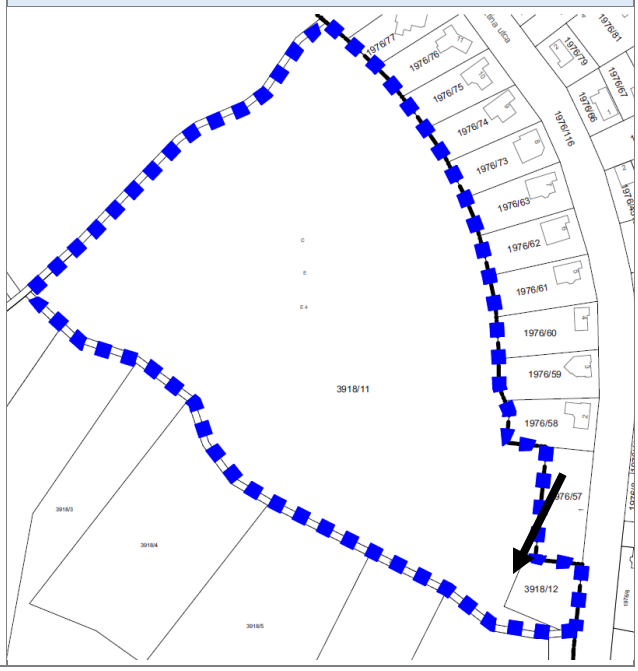
A módosítás során a védelmi erdőterület és a lakóterület közötti területcsere történik, közel azonos méretű területek kerülnek átsorolásra egyik övezetből a másikba.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik (1 160 m^2), így a területnövekmény legalább 5%-ának (58 m^2) megfelelő méretű új zöldterület kijelölése, továbbá a biológiai aktivitásérték szinten tartása szükséges. Új zöldterület a 6. módosítási területen belül kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályoknak történő megfelelés és a BIAÉ számítás az alátámasztó munkarészekben kerül bemutatásra *(2.2.; 4.3; 5.2. fejezetek).*

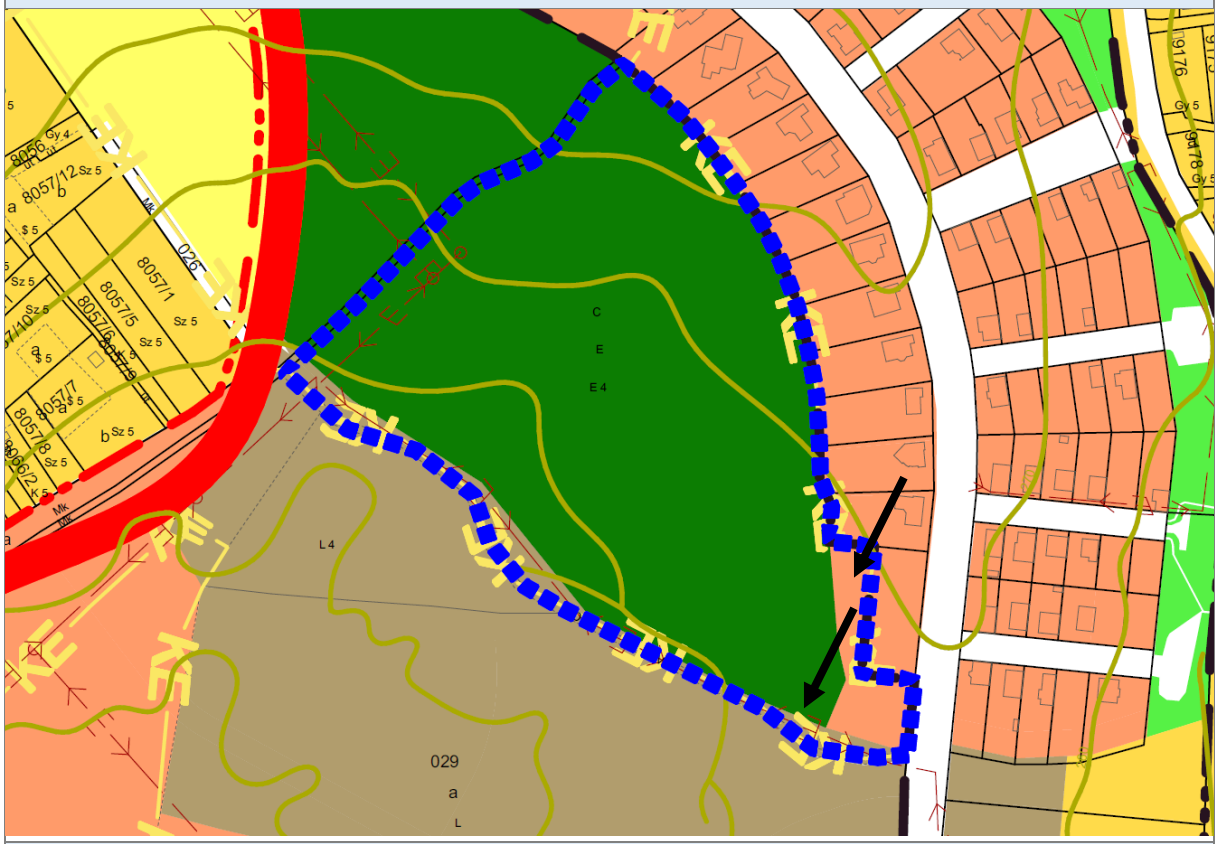
Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép

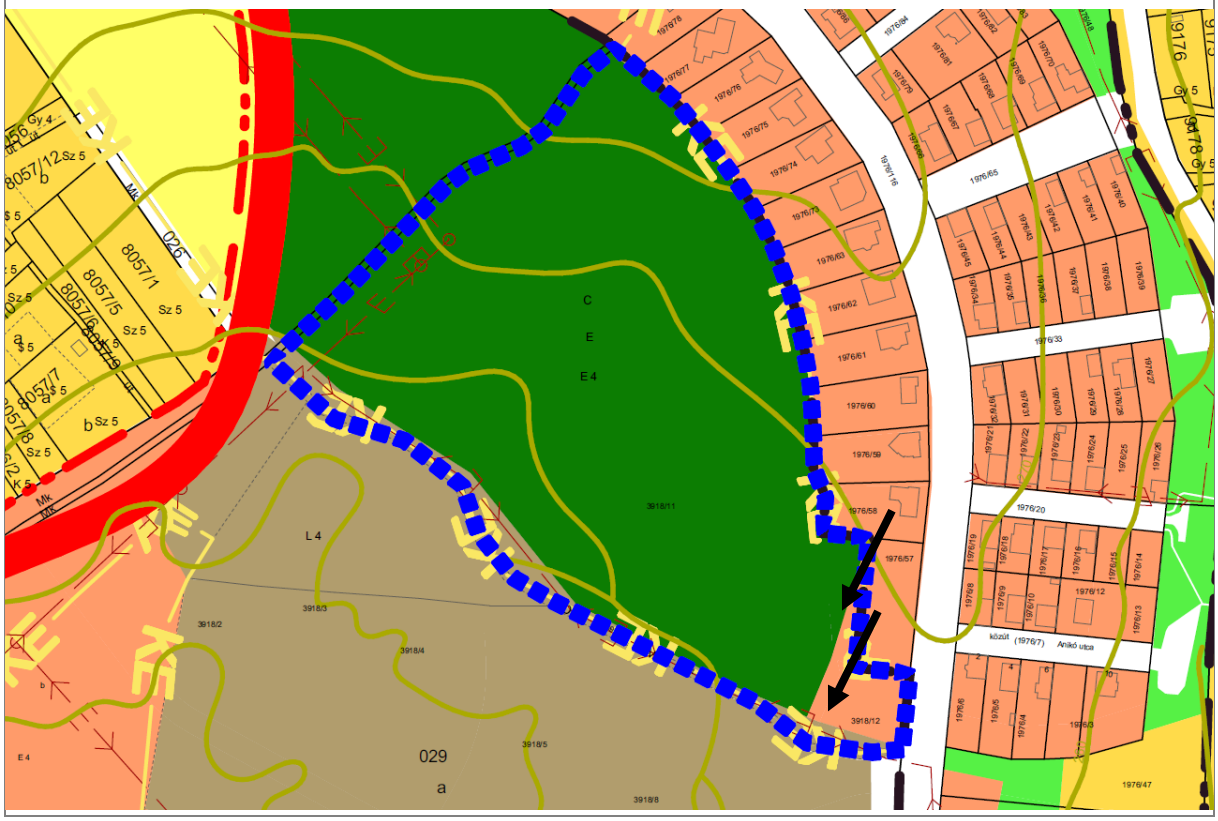
Alaptérképi állapot



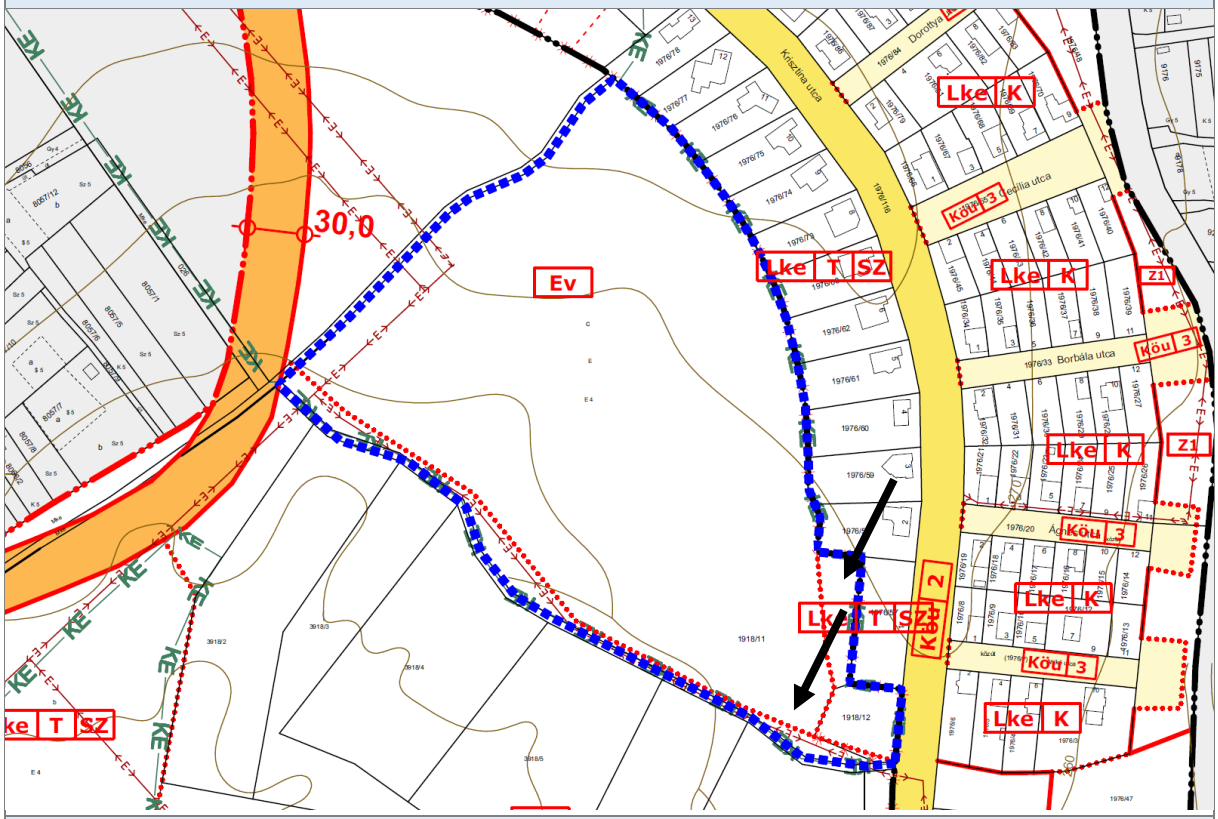
Hatályos szerkezeti terv



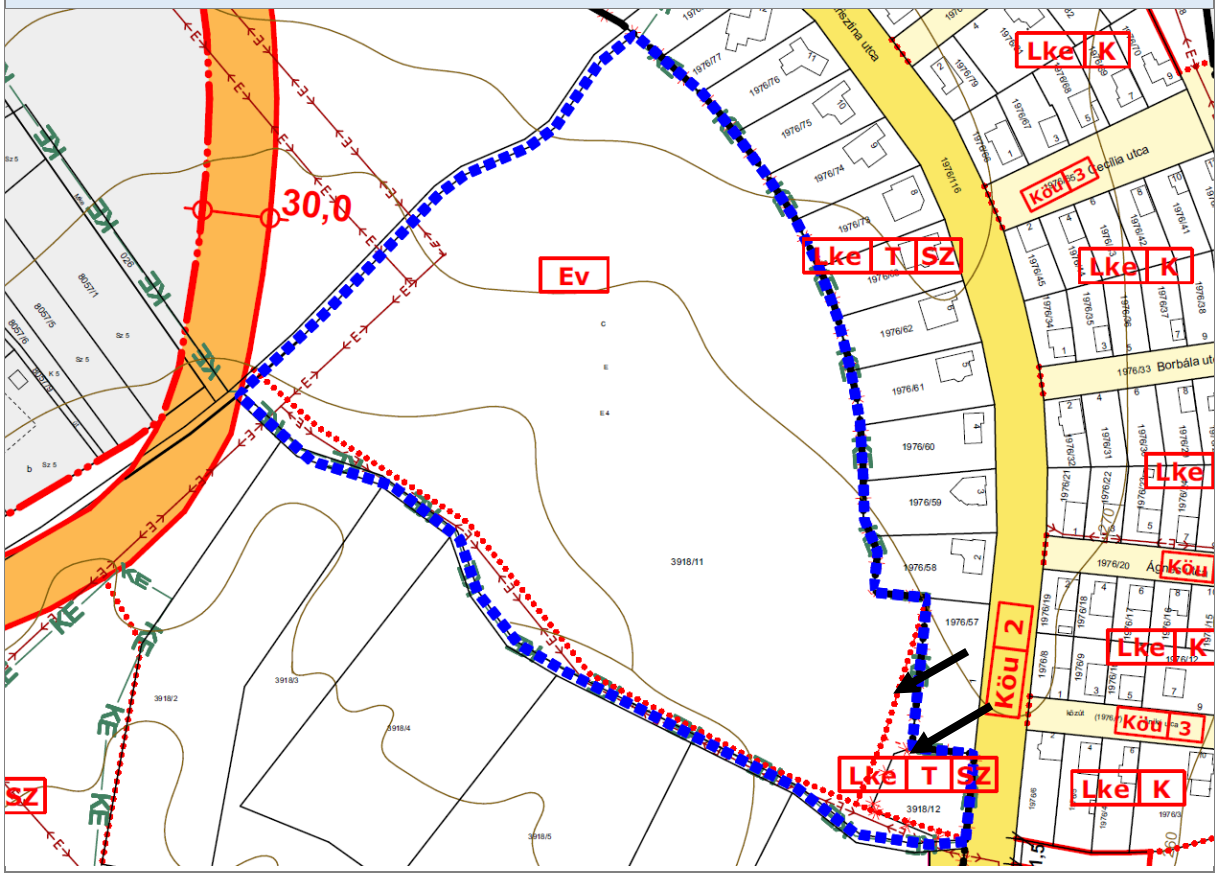
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	5.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló, Dózsa György utca mögötti közterületi zöldterületből telekrész beépítésre szánt (Lke) területbe való átsorolása, a Dózsa György 9. számú ingatlanhoz való hozzácsatolhatóság érdekében.

A módosítás leírása

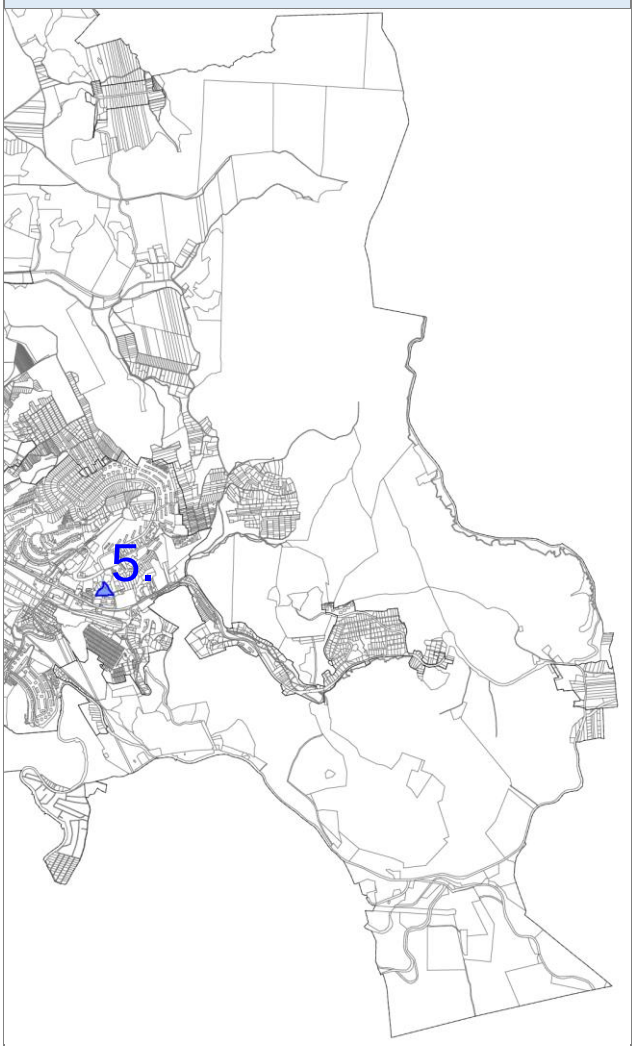
A módosítás célja, hogy a 3629 hrsz-ú (Dózsa György u. 9.) ingatlanon álló épületek bővíthetővé váljanak a telekméret növelésével.

A módosítás során a 3631 hrsz-ú ingatlanon kijelölt közterületi zöldfelületből 244 m^2 nagyságú terület kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. A meredek zöldterület érintett része jelenleg is a lakótelek megközelítéséhez szükséges területrész.

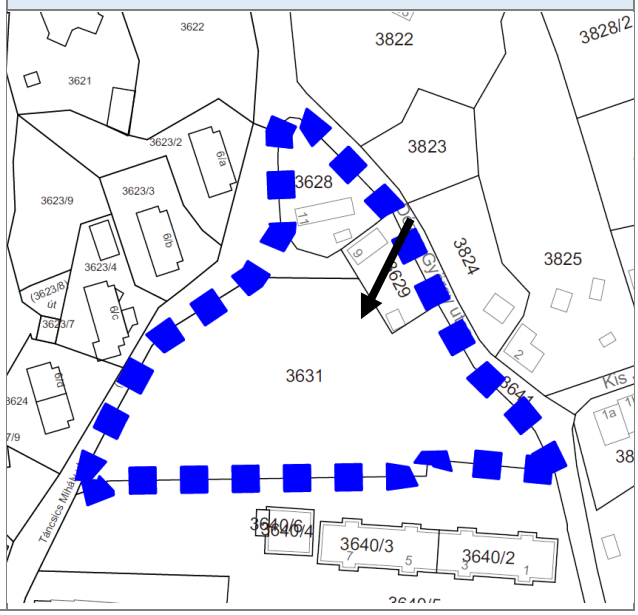
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik (244 m^2), így a területnövekmény legalább 5%-ának (12 m^2) megfelelő méretű új zöldterület kijelölése, továbbá a biológiai aktivitásérték szinten tartása szükséges. Az új zöldterület a 6. módosítási területen belül kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályoknak történő megfelelés és a BIAÉ számítás az alátámasztó munkarészekben kerül bemutatásra *(2.2.; 4.3; 5.2. fejezetek).*

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

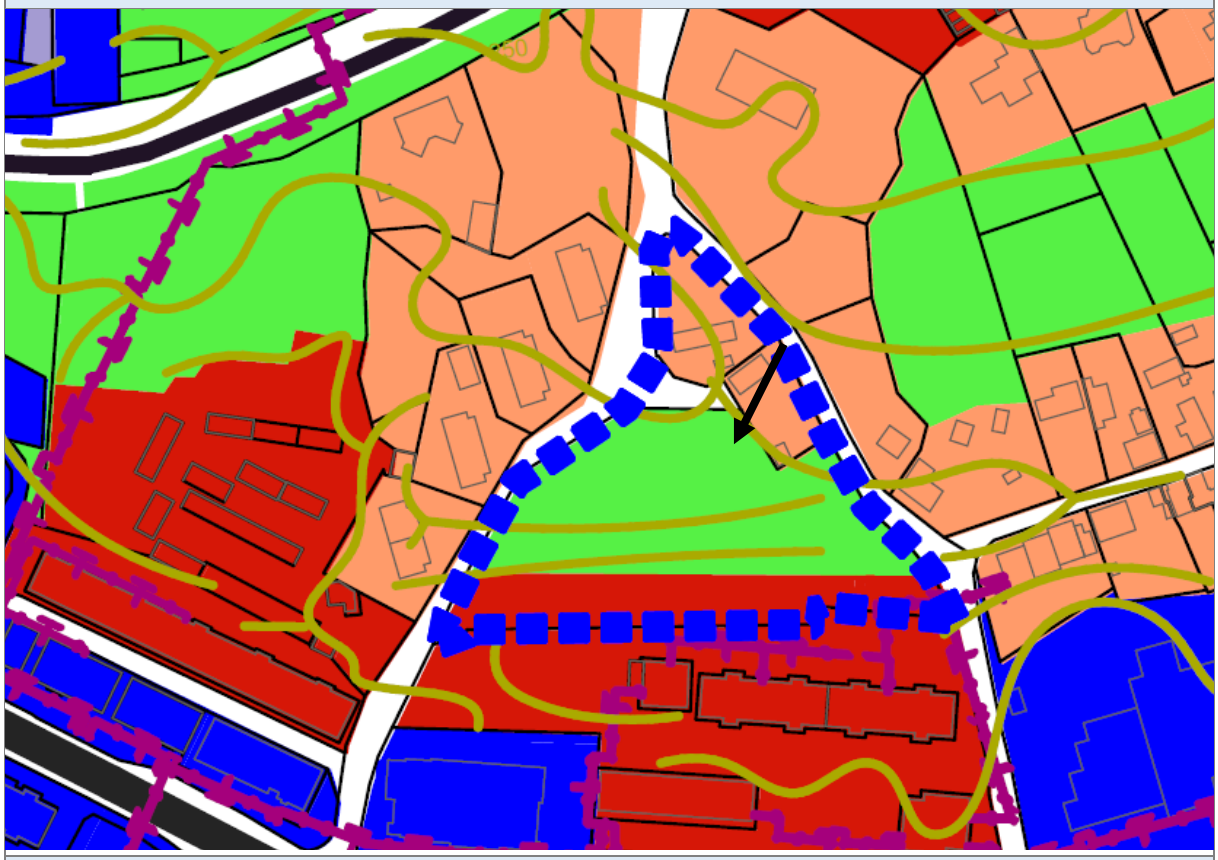
Átnézeti térkép



Alaptérképi állapot

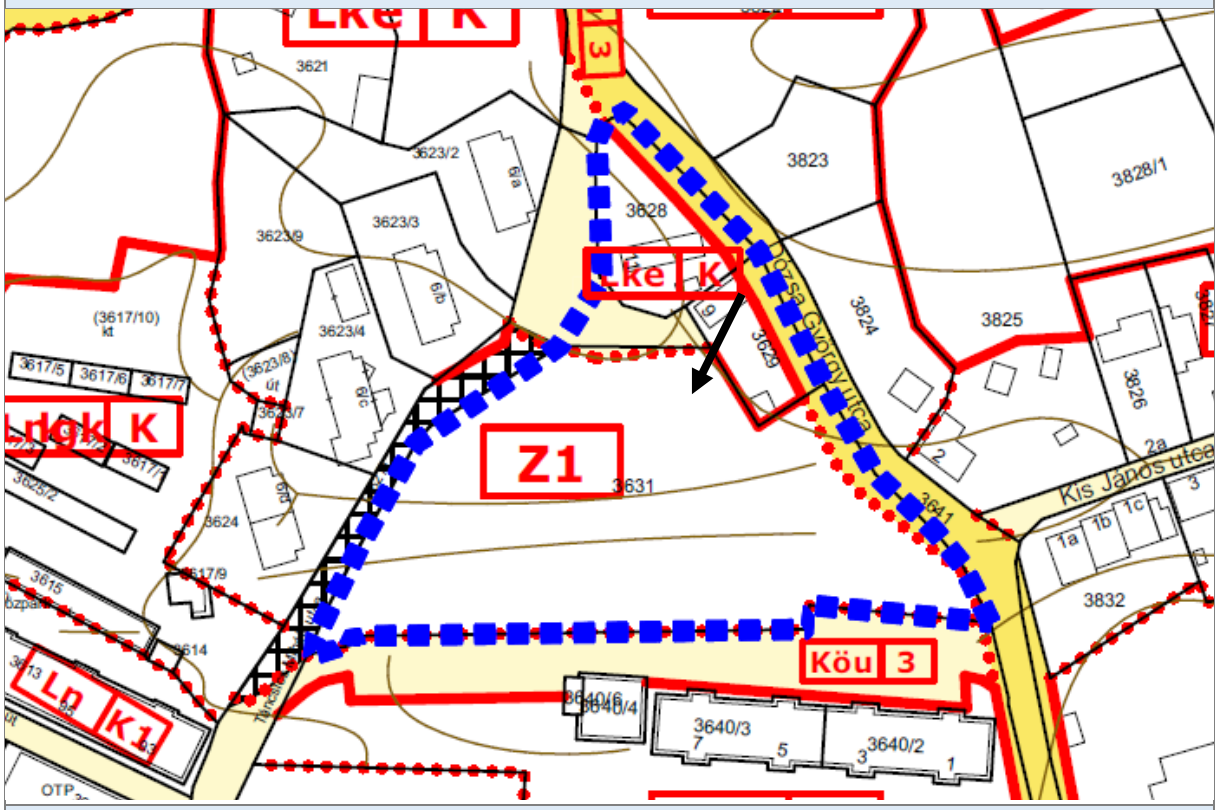


Hatályos szerkezeti terv

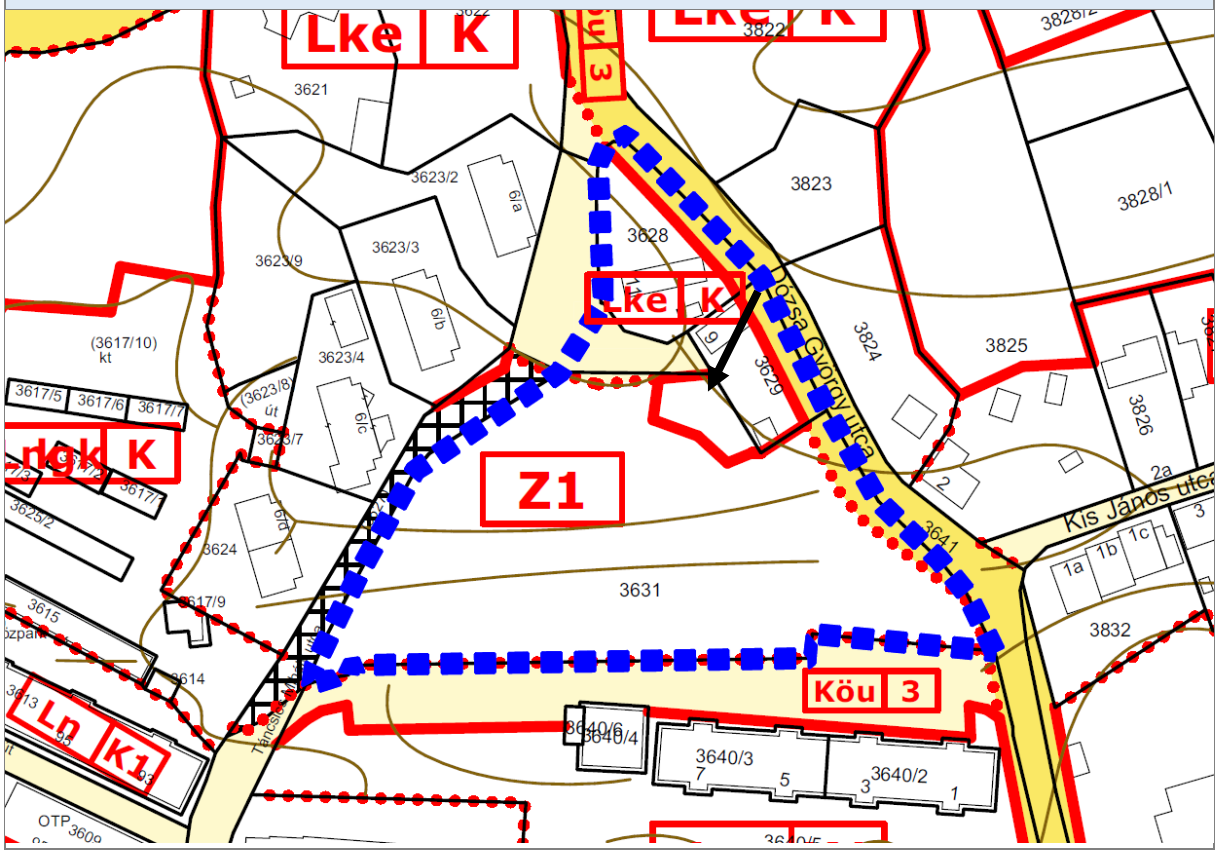


Tervezett szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	6.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló 6052 hrsz-ú ingatlanon lévő értékes faállomány védelme érdekében be nem építhető és zöldfelületként fenntartandó telekrészt kijelölése, és fakivágási tilalmat jelölése a szabályozási tervlapon. Továbbá a jelenlegi kialakult állapotnak megfelelően a 6050,6051 hrsz-ú telkek zöldterületbe, míg a 6048,6049 hrsz-ú ingatlanok pedig védelmi erdőterületbe kerülnek átsorolásra.

A módosítás leírása

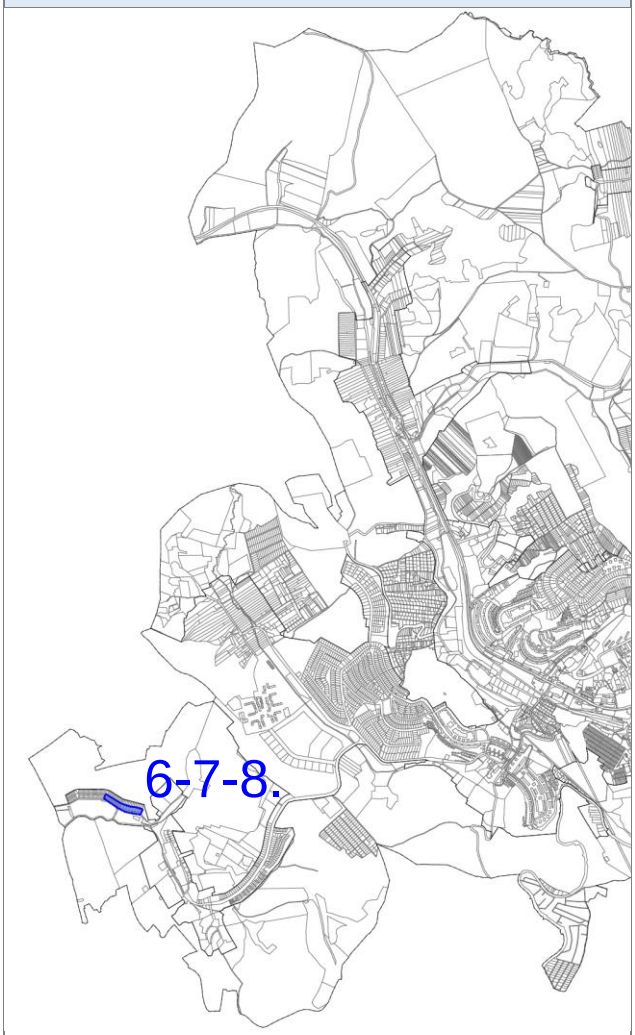
A 6. módosítási tétel a 7. és a 8. tétellel együtt kezelendő.

A 6052 hrsz-ú ingatlan esetében a módosítás célja, hogy az ingatlanon található értékes növényállomány megőrzése biztosított legyen a telek értékesítése után is. Ennek megfelelően a módosítás során a terület érétkes növényzettel fedett részére telek zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó része kerül kijelölésre. A Komló, 6048, 6049, 6050, 6051 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg hétvégiházas területbe (Üh) sorolt ingatlanok meredeksége miatt korlátozottan alkalmasak üdülőházak építésére, továbbá az idő során értékes növényállomány alakult ki rajtuk. A jelenlegi szabályok hatályban tartásával, beépítésével a Sikondai településrész értékes látványa, és zöldfelülete sérülne. A telkeken lévő dús növényzet, és az általa nyújtott látvány védelme, talajmegtartó képesség védelme érdekében szükséges az ingatlanokat beépítésre nem szánt területbe sorolni. Mindezen indokok miatt a 6048, 6049, 6050 és 6051 hrsz.-ú ingatlanok zöldterületbe (Z1 övezetbe) kerülnek átsorolásra a módosítás során. Így övezetileg is csatlakoznak a keletről és délről szomszédos zöldterületekhez. (A módosítási szándék még védelmi erőbe sorolást fogalmaz meg. tekintettel, hogy a környezetében erdőterület nincs, a telkek egységesen azonos Z1 övezetbe kerültek)

A további módosítási pontokban (1,2,4,5,17) kijelölt új beépítésre szánt területek kijelölése miatt szükségessé vált új zöldterület kijelölése ezen a területen történik meg. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályoknak történő megfelelés és a BIAÉ számítás az alátámasztó munkarészekben kerül bemutatásra *(2.2.; 4.3; 5.2. fejezetek).*

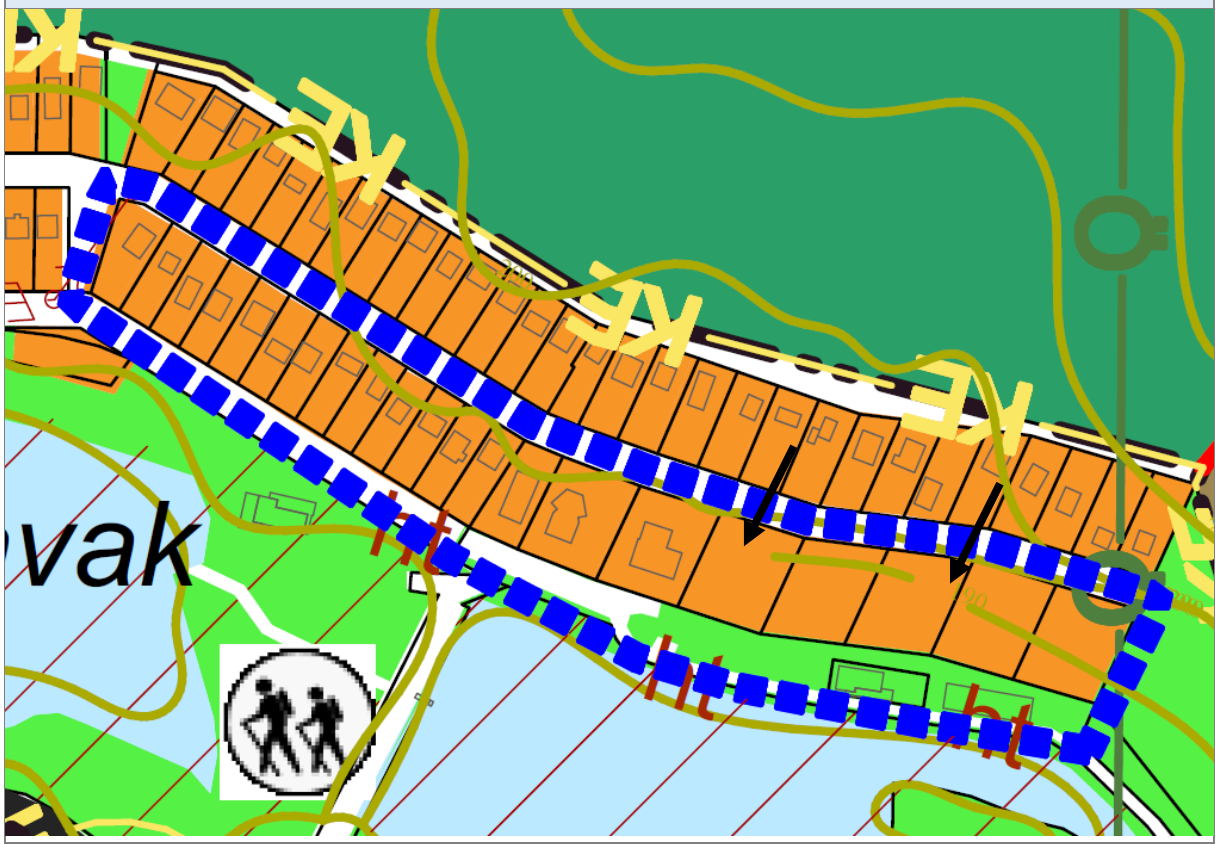
Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép



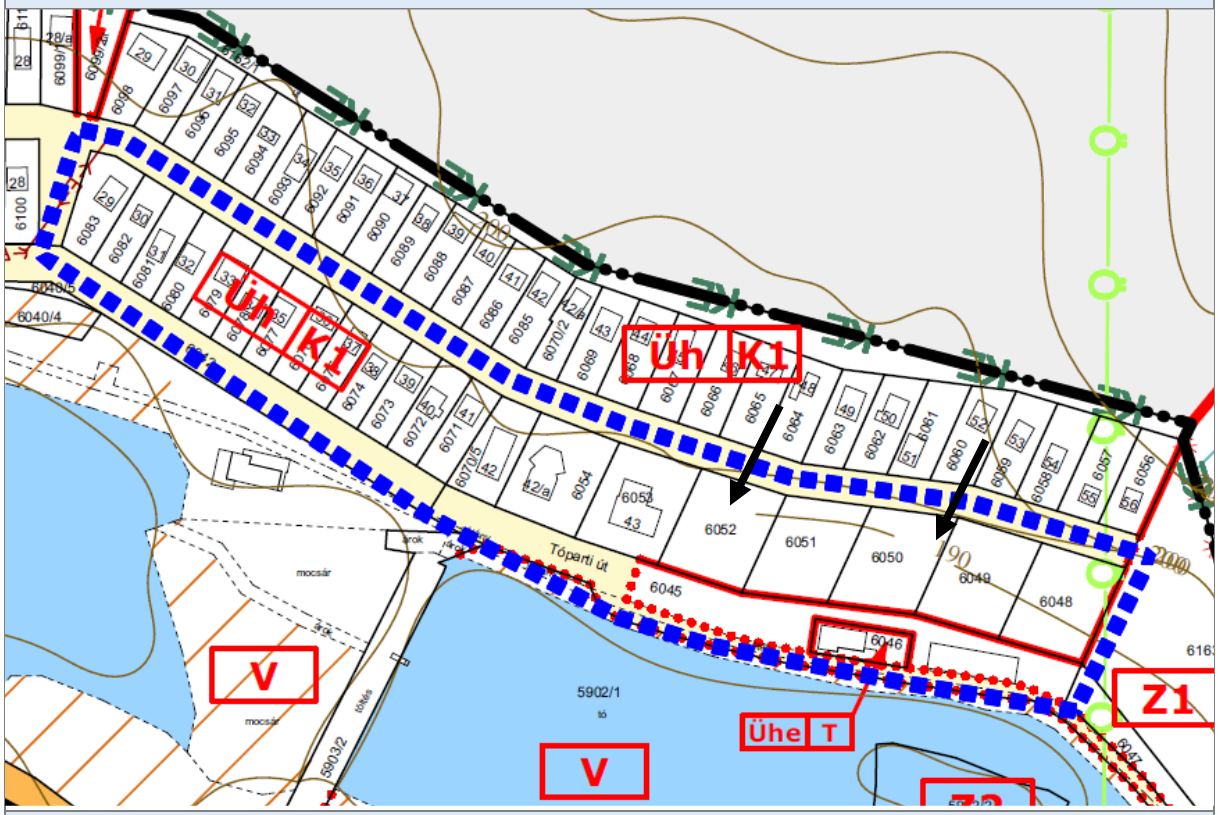
Alaptérképi állapot

Hatályos szerkezeti terv

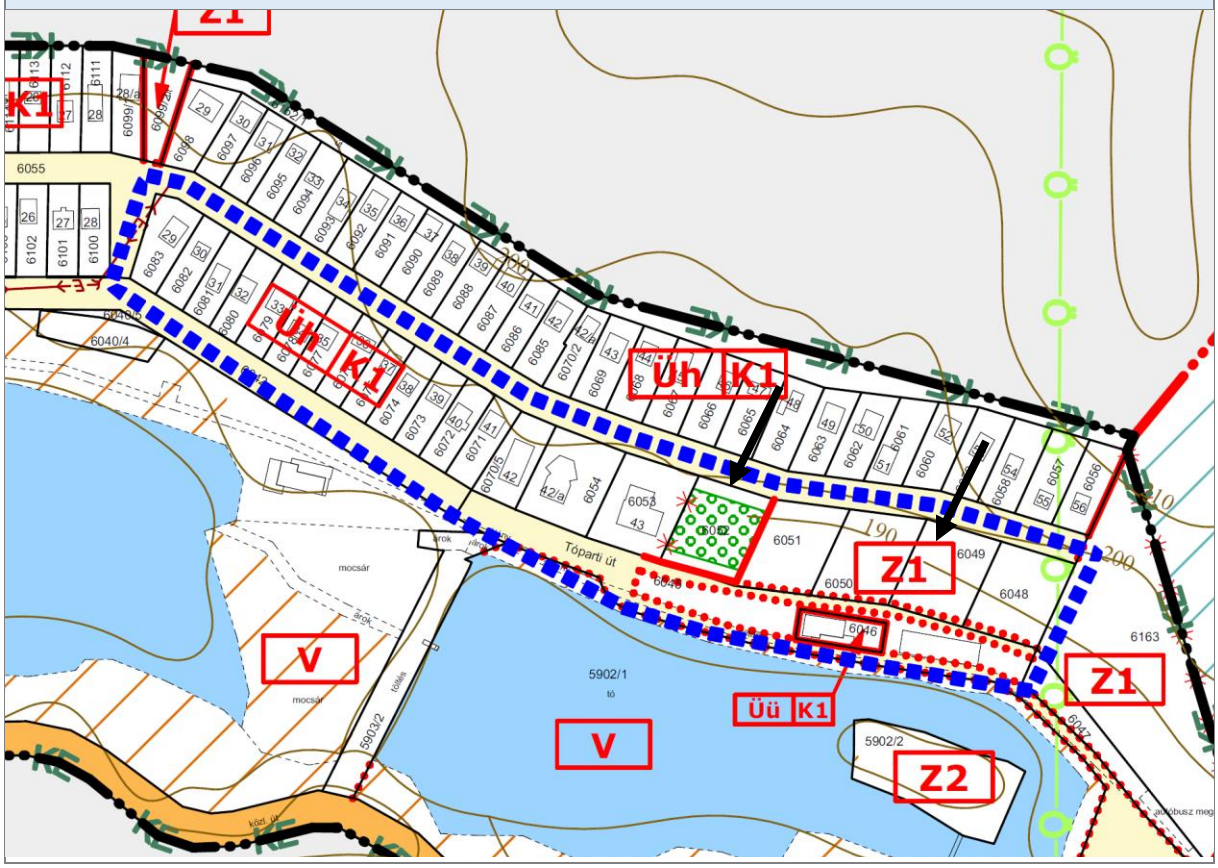


Tervezett szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	7.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

A Komló, 6052-6048-ig hrsz.-ú ingatlanokra rálógó kerékpárút esetében a helyzet rendezése szabályozási vonallal, illetve nyomvonalon közlekedési terület jelölése.

A módosítás leírása

A 7. módosítási tétel a 6. és a 8. tétellel együtt kezelendő.

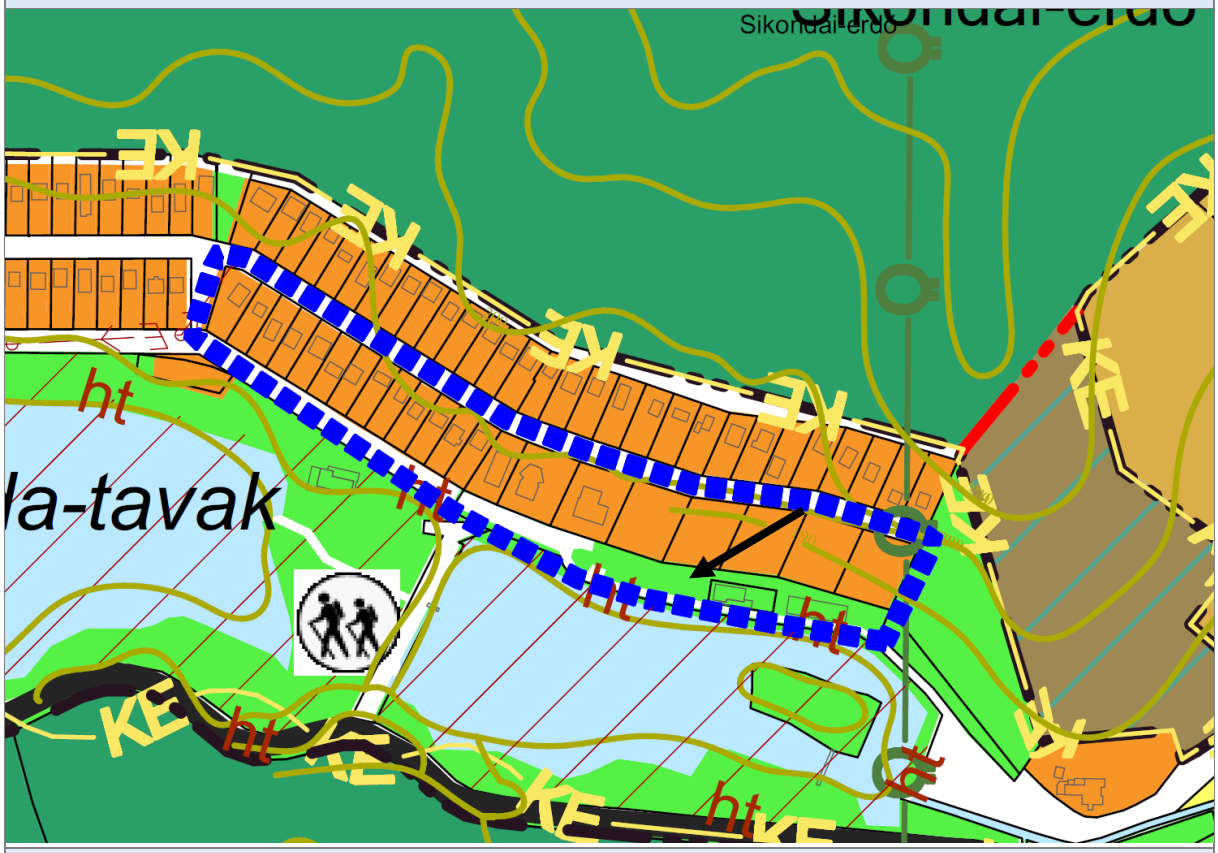
A módosítás célja, hogy a 6048-6052 hrsz-ú ingatlanokon kialakított kerékpárút nyomvonala rendezési tervi szinten is megfelelő övezeti besorolást kapjon. Ennek megfelelően az érintett terület közlekedési területbe kerül átsorolásra.

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép

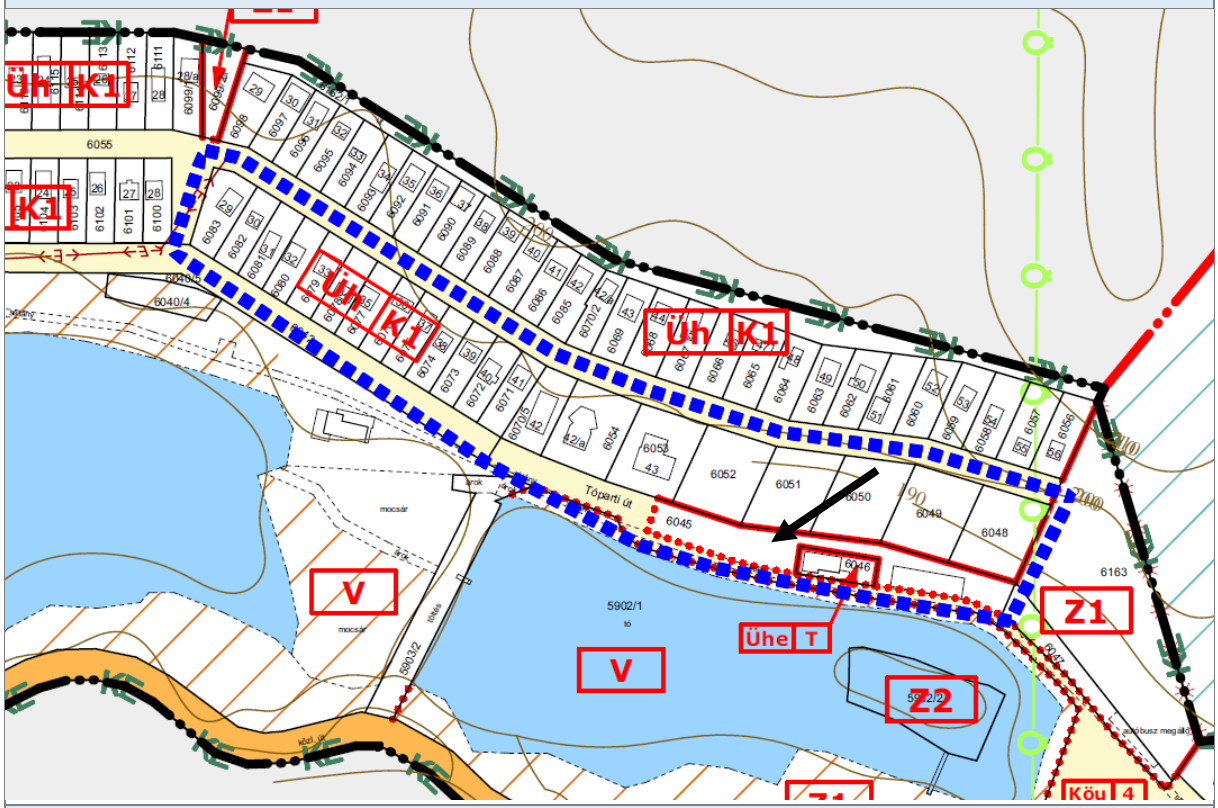
Alaptérképi állapot

Hatályos szerkezeti terv

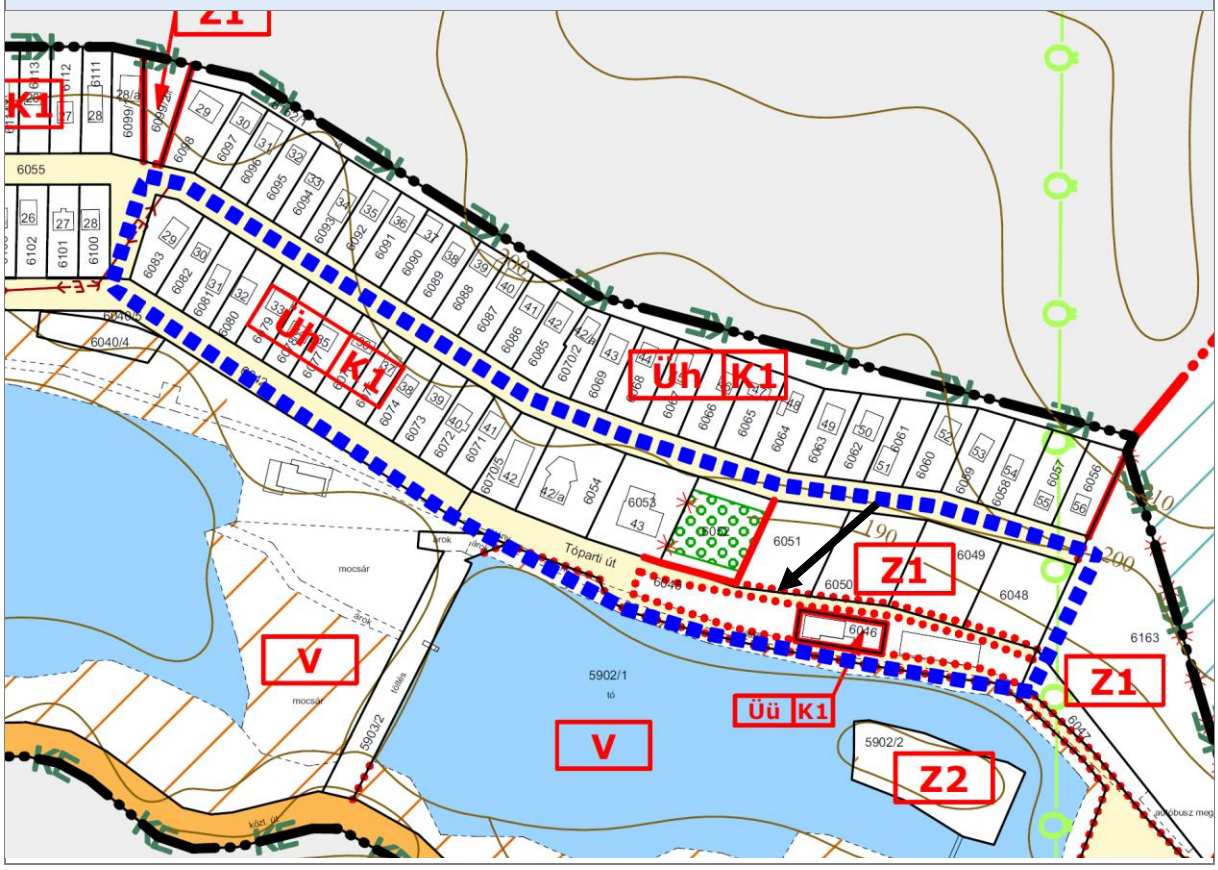


Tervezett szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	8.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

A szabályozási tervlapon szereplő ÜheT övezet nincs szabályozva HÉSZ-ben, a módosítás során ez kerül pótlásra. A 6064 hrsz.-ú ingatlant érinti a szabályozás hiánya.

A módosítás leírása

A 8. módosítási tétel a 6. és a 7. tétellel együtt kezelendő.

A módosítás során cél, hogy a 6064 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozás egyértelműsítésre kerüljön. A területen a jövőben nem tervezett a meglévő beépítések bővítése, de cél, hogy azok fenntarthatók és felújíthatók legyenek.

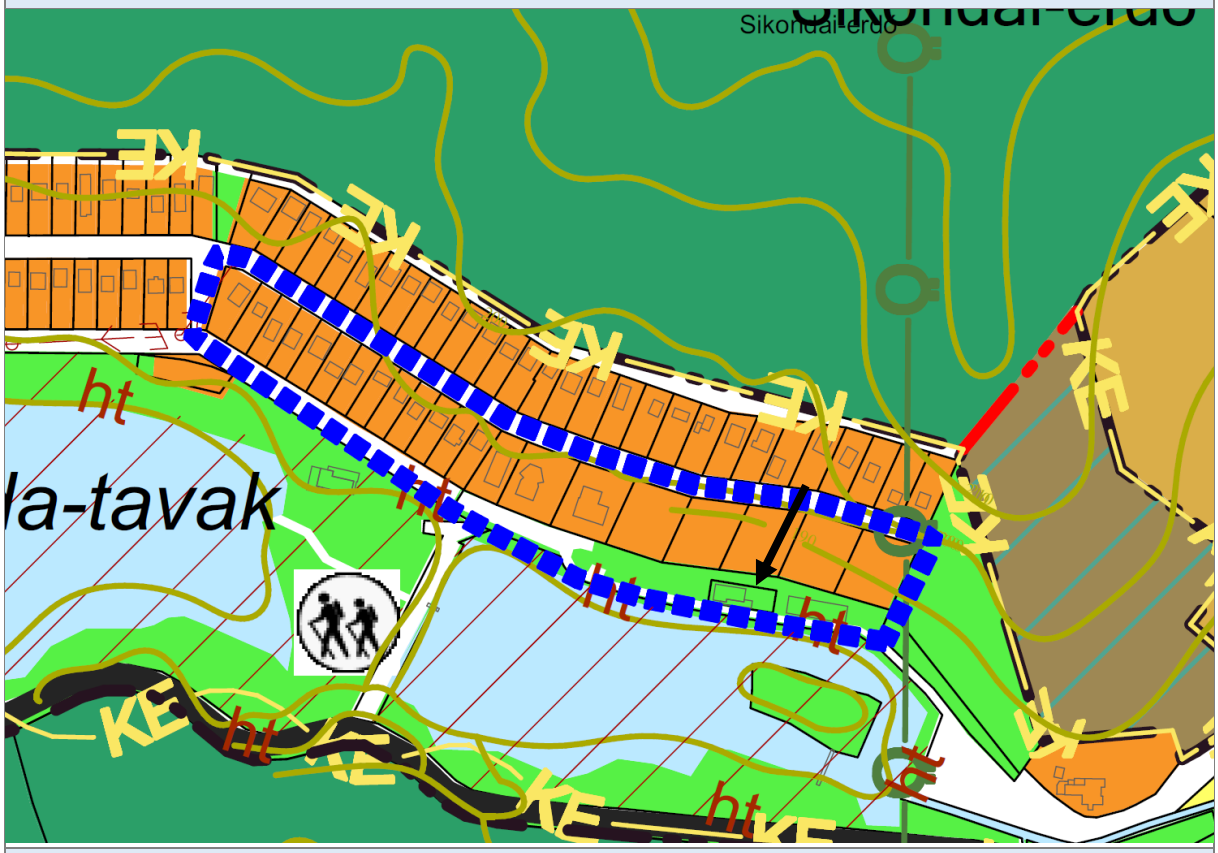
A terület a hatályos szerkezeti terven zöldterületként jelölt, míg a szabályozási terven ÜheT építési övezeti besorolást kapott. Az ingatlan üdülőterületként hasznosított. A módosítás során a Hétvégiházas üdülőterületből a jelenlegi használatnak megfelelő üdülőházas üdülőterületbe (Üü-K1) soroljuk át a területet, hogy a jelenlegi és jövőbeni tervezett funkciónak megfelelő övezeti besorolása legyen a teleknek. Az övezet a HÉSZ-ben meglévő, szabályozott övezet.

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép

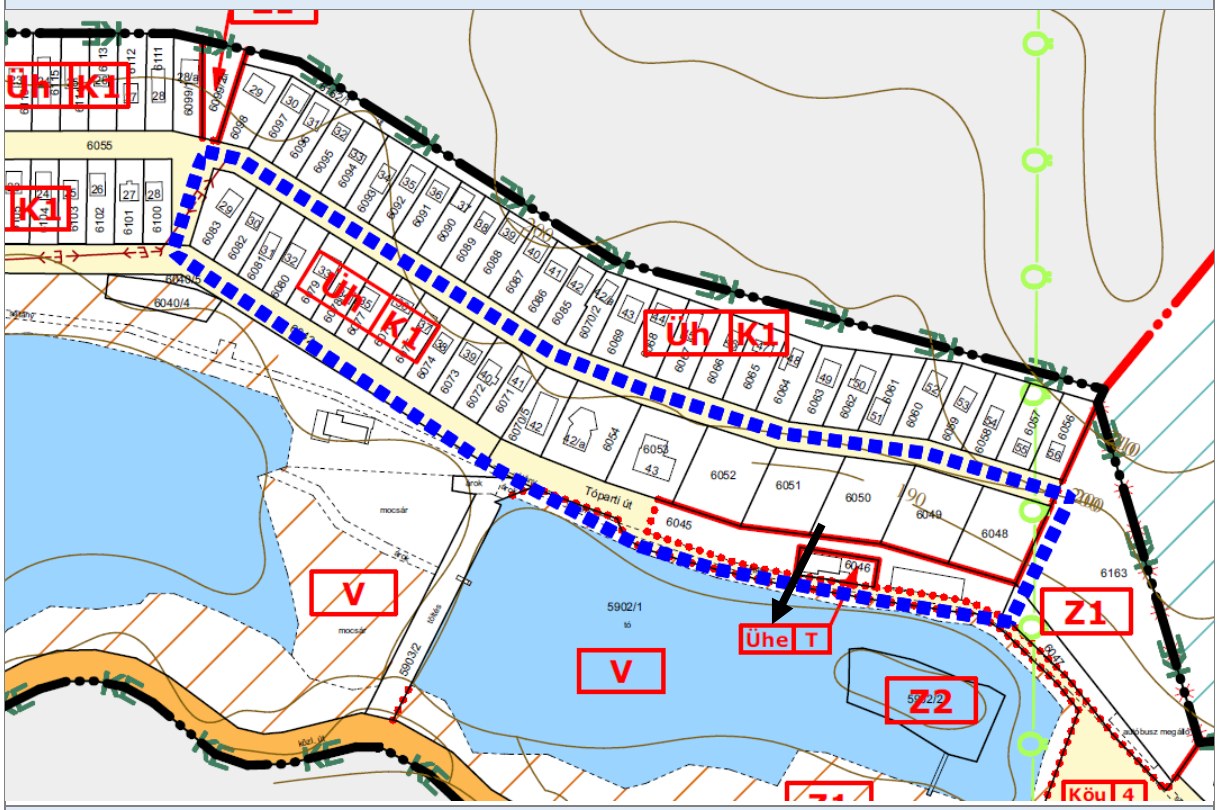
Alaptérképi állapot

Hatályos szerkezeti terv

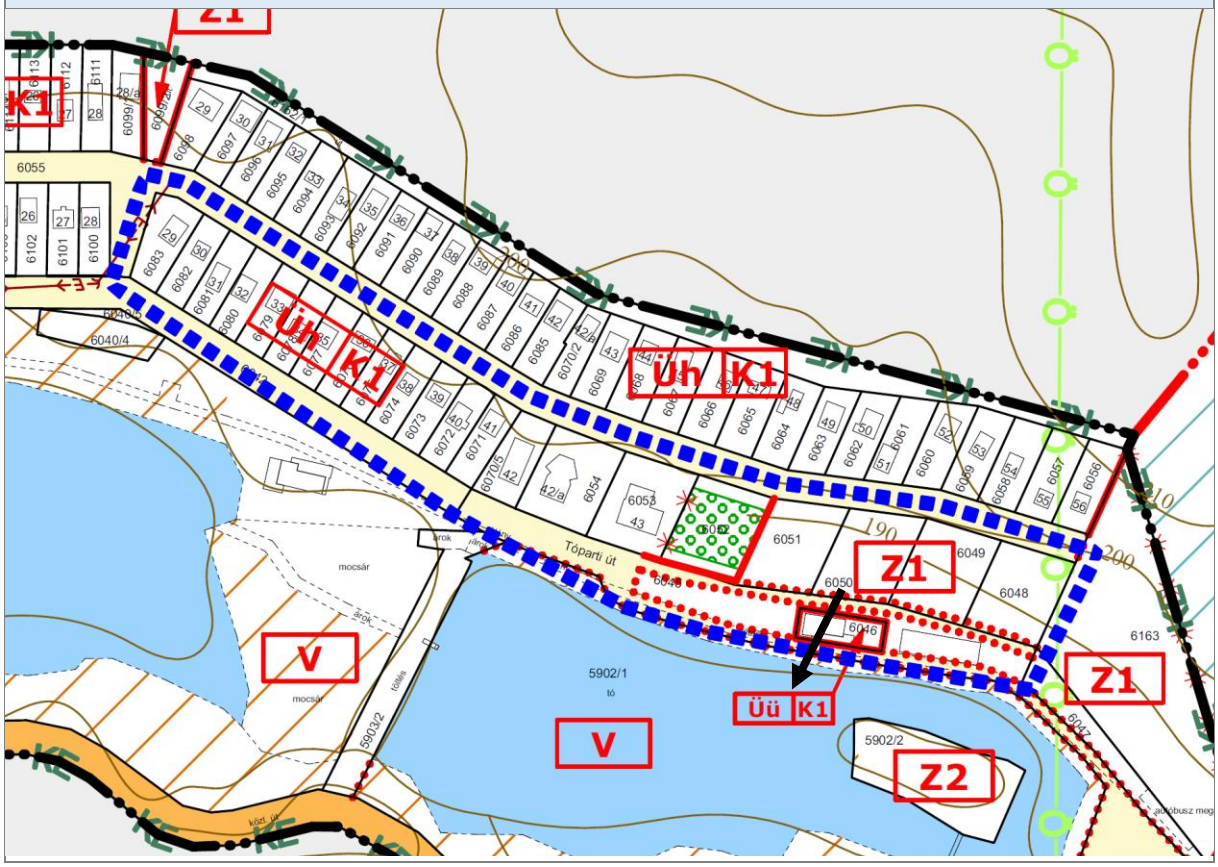


Tervezett szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	9.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

A HÉSZ kiegészítése a szabályozási vonallal érintett ingatlanok esetében a telekalakítások lefolytathatósága érdekében úgy, hogy a leválasztott telekrész esetében nem kell tartani a minimális teleknagyság, -szélesség és beépíthetőségi előírásokat.

A módosítás leírása

A módosítás során a HÉSZ 6.§ (14) bekezdése az alábbiak szerint módosul, kiegészül a c) ponttal:

HATÁLYOS ELŐÍRÁS

(14) Amennyiben a szabályozási vonallal érintett telek a tervezett közterület alakítás miatt

a) nem éri el az építési övezetben előírt minimális telekterületet, akkor elfogadható, ha az ingatlantulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét ellenérték nélkül a közút tulajdonosának tulajdonába adja, és a felajánlását az elfogadja, és ha az így kialakult építési telek az építési övezetben előírt telekterület 90%-át meghaladja,

b) telekalakítási eljárás – telekmegosztás - lefolytatásával érintett, az építési teleknek minősülő telekrész szélességi mérete továbbra is kialakultnak tekinthető, ha az ingatlantulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét ellenérték nélkül a közút tulajdonosának tulajdonába adja, és a felajánlását az elfogadja.”34A hátsókert azokban az építési övezetekben zérusértékű, amelyekben a megengedett beépítés 50 %, vagy annál több és oldalhatáron álló, vagy zártsorú beépítés van előírva.

TERVEZETTELŐÍRÁS

(14) Amennyiben a szabályozási vonallal érintett telek a tervezett közterület alakítás miatt

a) nem éri el az építési övezetben előírt minimális telekterületet, akkor elfogadható, ha az ingatlantulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét ellenérték nélkül a közút tulajdonosának tulajdonába adja, és a felajánlását az elfogadja, és ha az így kialakult építési telek az építési övezetben előírt telekterület 90%-át meghaladja,

b) telekalakítási eljárás – telekmegosztás - lefolytatásával érintett, az építési teleknek minősülő telekrész szélességi mérete továbbra is kialakultnak tekinthető, ha az ingatlantulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét ellenérték nélkül a közút tulajdonosának tulajdonába adja, és a felajánlását az elfogadja.”34A hátsókert azokban az építési övezetekben zérusértékű, amelyekben a megengedett beépítés 50 %, vagy annál több és oldalhatáron álló, vagy zártsorú beépítés van előírva.

c) Szabályozási vonallal kiszabályozott, szabályozási terv szerinti telekalakítás akkor is engedélyezhető és az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekméretnek nem felel meg.

Szerkezeti tervet érinti	**NEM**

Módosító indítvány sorszáma	10.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

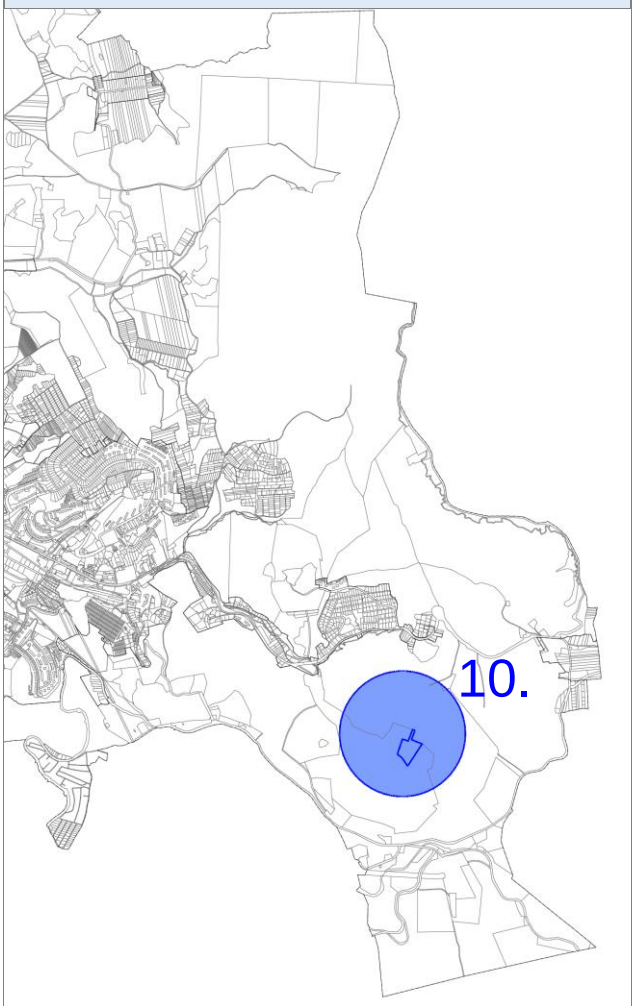
A BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság veszélyességi övezetének kijelölése.

A módosítás leírása

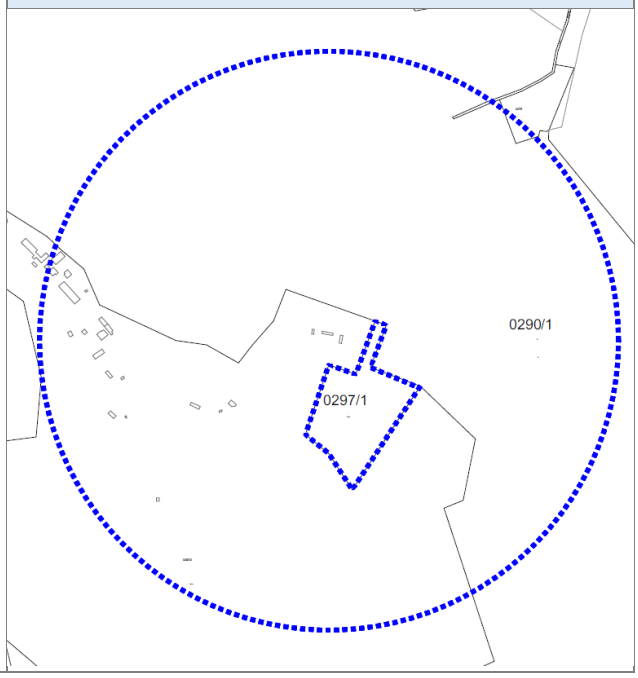
A módosítás során a Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatának megfelelően a 0297 hrsz-ú ingatlanon bejegyzett telephelyre, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozóan a településszerkezeti terven és a szabályozási tervlapon feltűntetésre kerülnek az üzemet érintő veszélyeségi görbék.

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

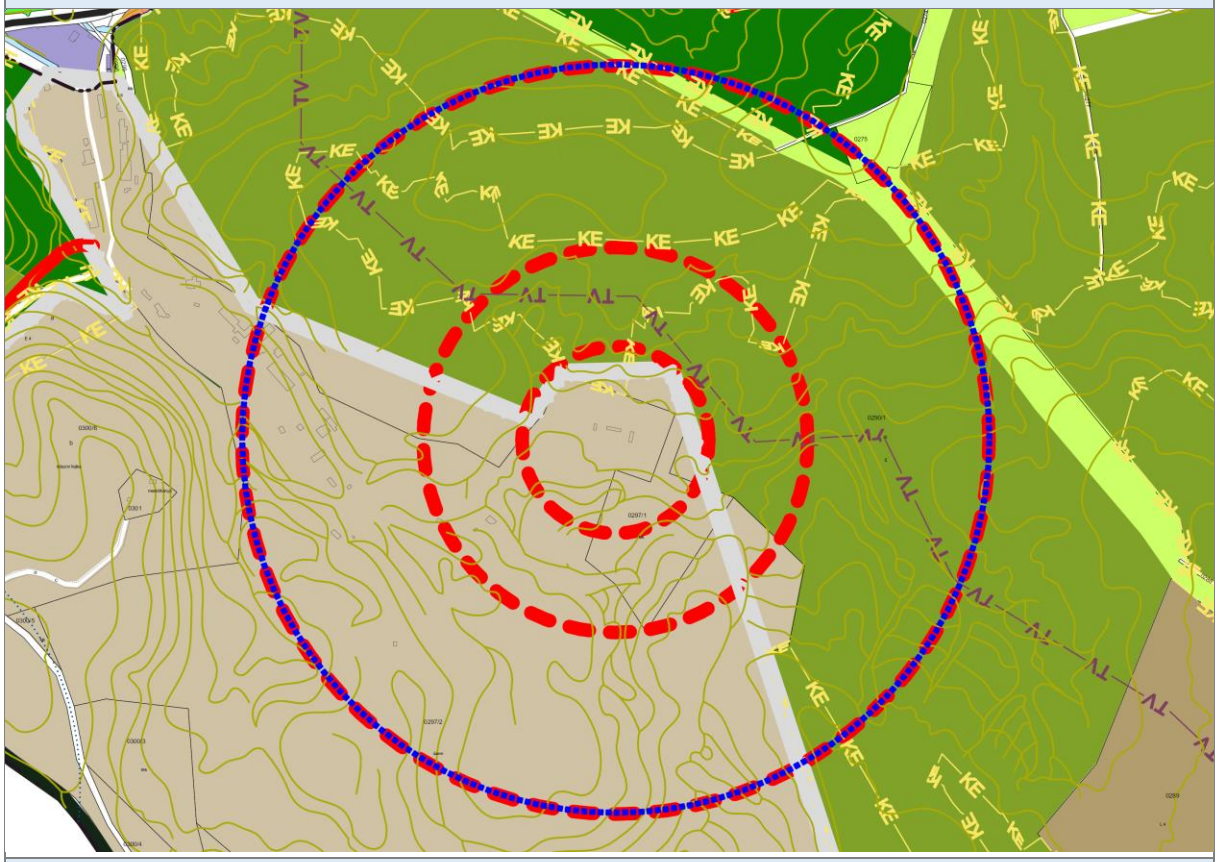
Átnézeti térkép



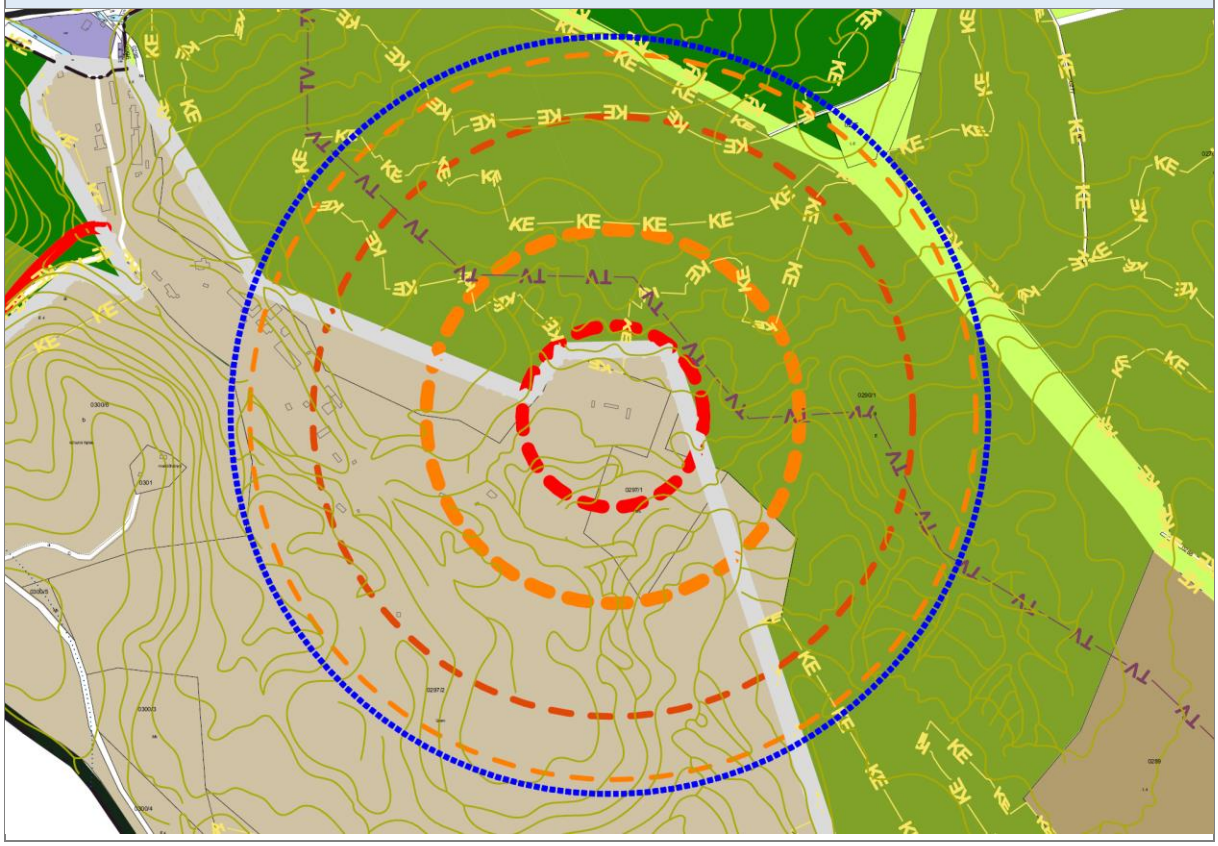
Alaptérképi állapot



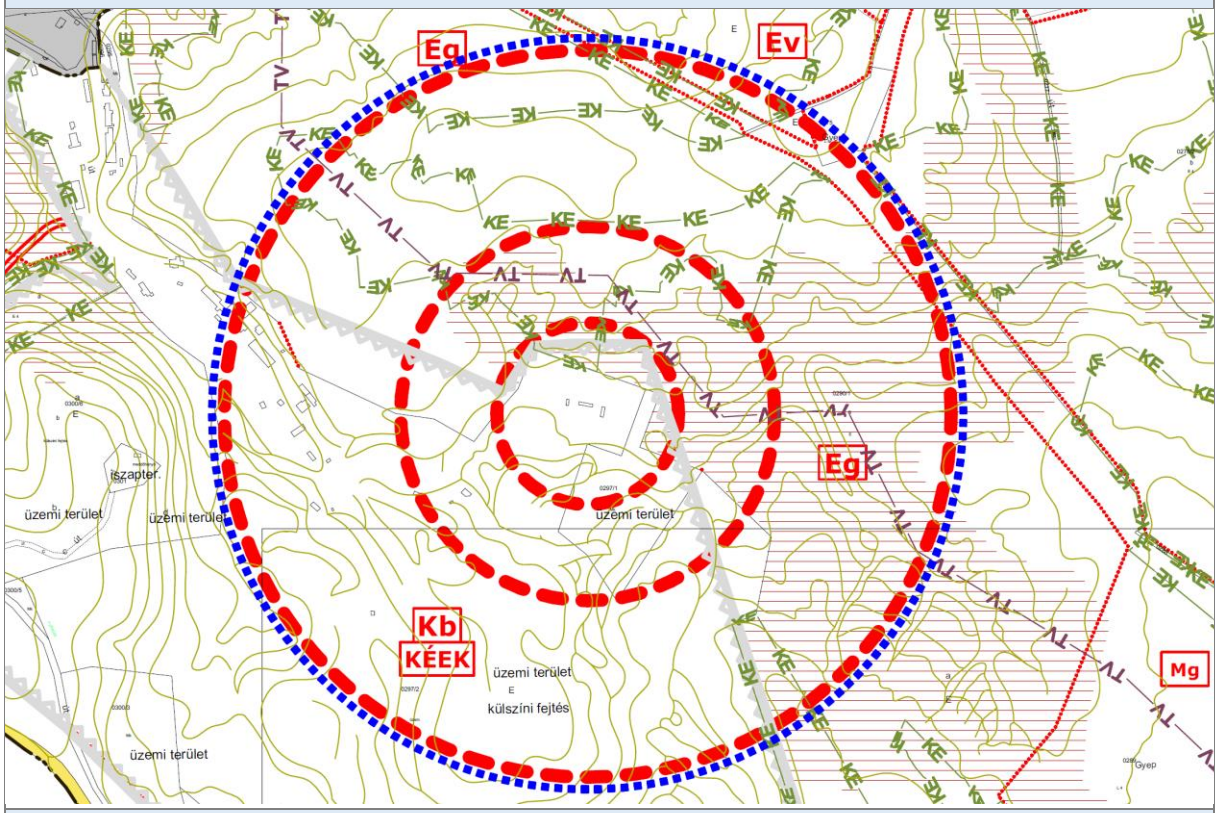
Hatályos szerkezeti terv



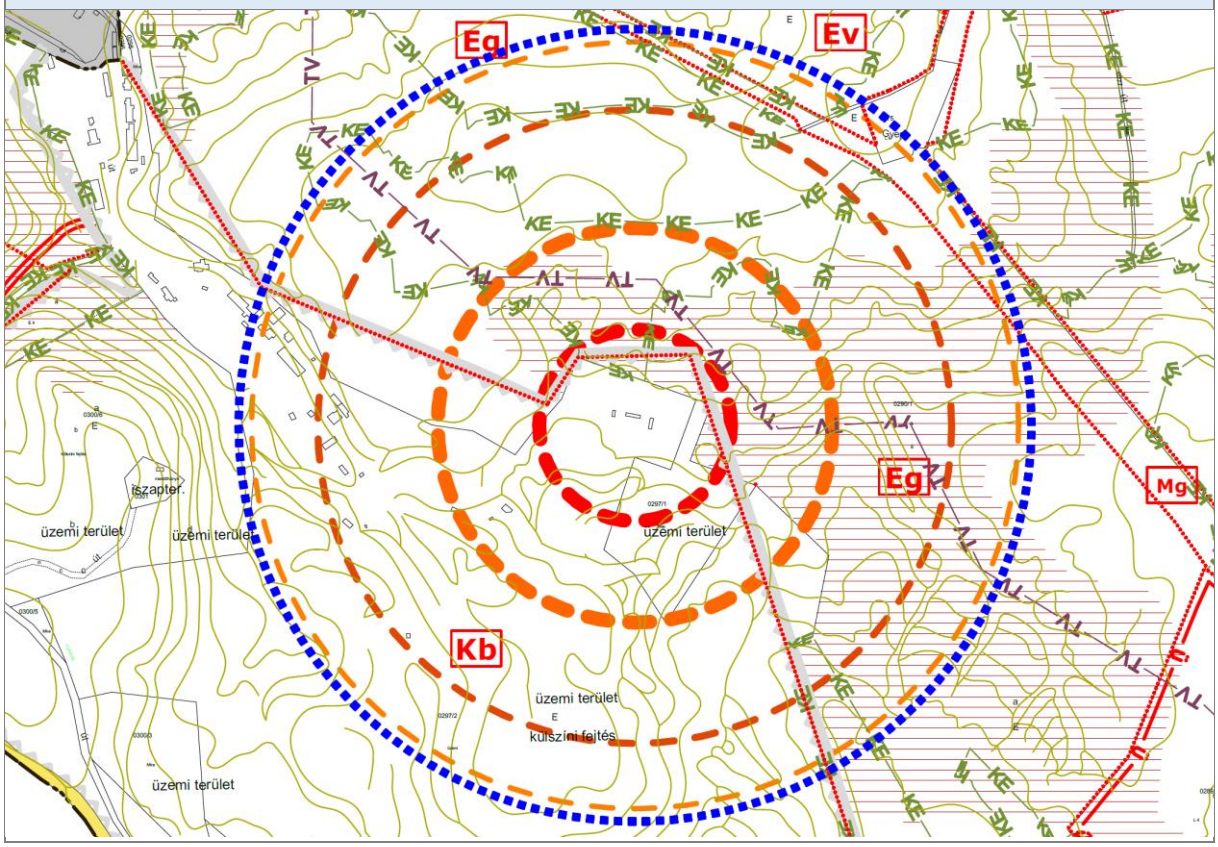
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	11.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló, 1249/29 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal ivóvízvezetékkel való érintettsége miatt északi irányba való eltolása.

A módosítás leírása

A módosítás célja, hogy a 1249/29 hrsz-ú ingatlanon keresztülhaladó ivóvízgerincvezeték kerüljön át közterületre, hogy a telekre szolgalmi jog bejegyzése ne legyen szükséges.

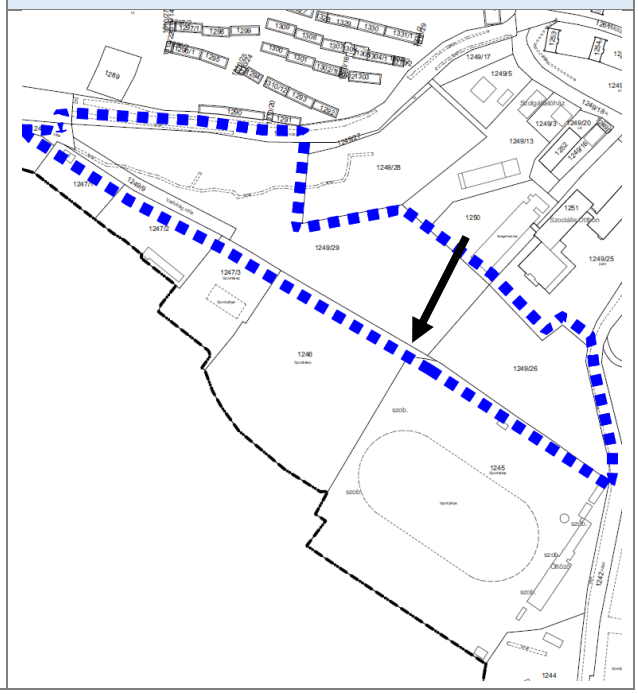
A módosítás a 16. tétellel egy módosítási területen belül történik, de jelen indítvány csupán az ivóvíz gerincvezetéket érintő területtel kapcsolatos.

Ennek megfelelően a telket már most is érintő szabályozási vonal kerül északi irányba eltolásra és az érintett telekrész ezáltal közlekedési területbe kerül átsorolásra. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép

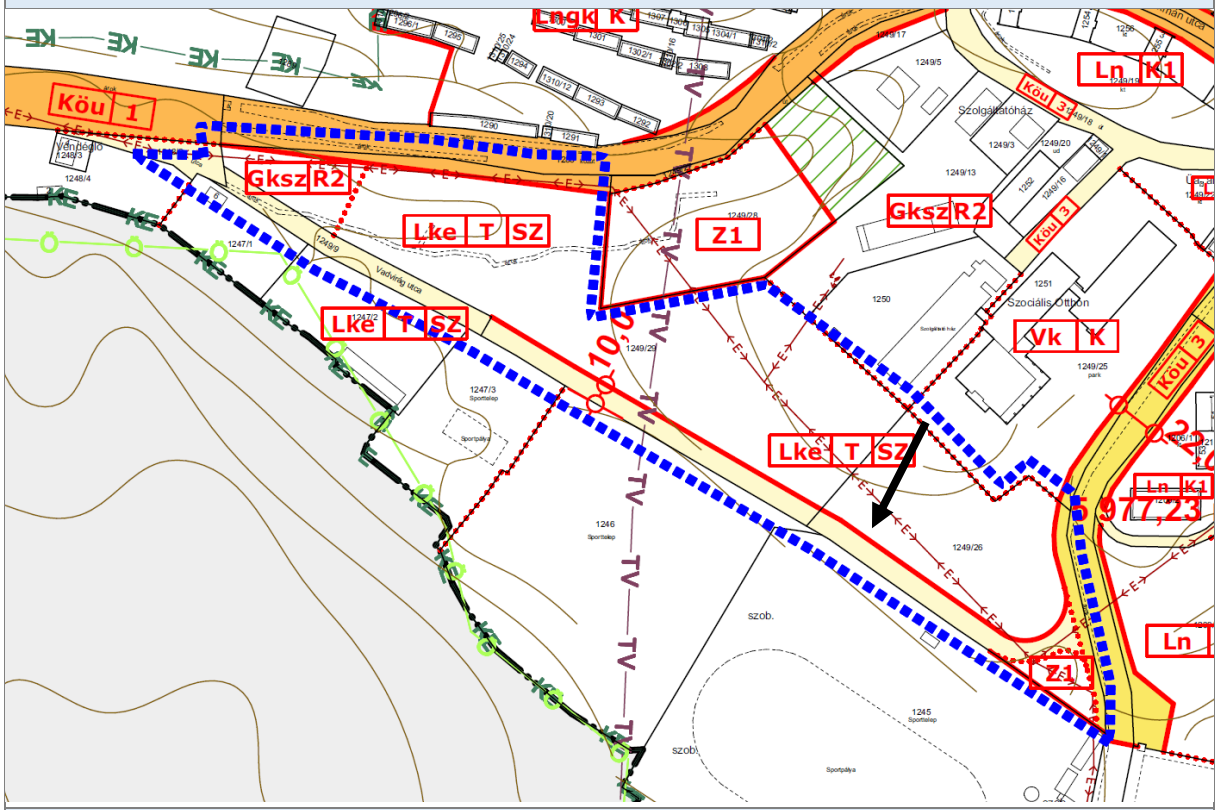
Alaptérképi állapot



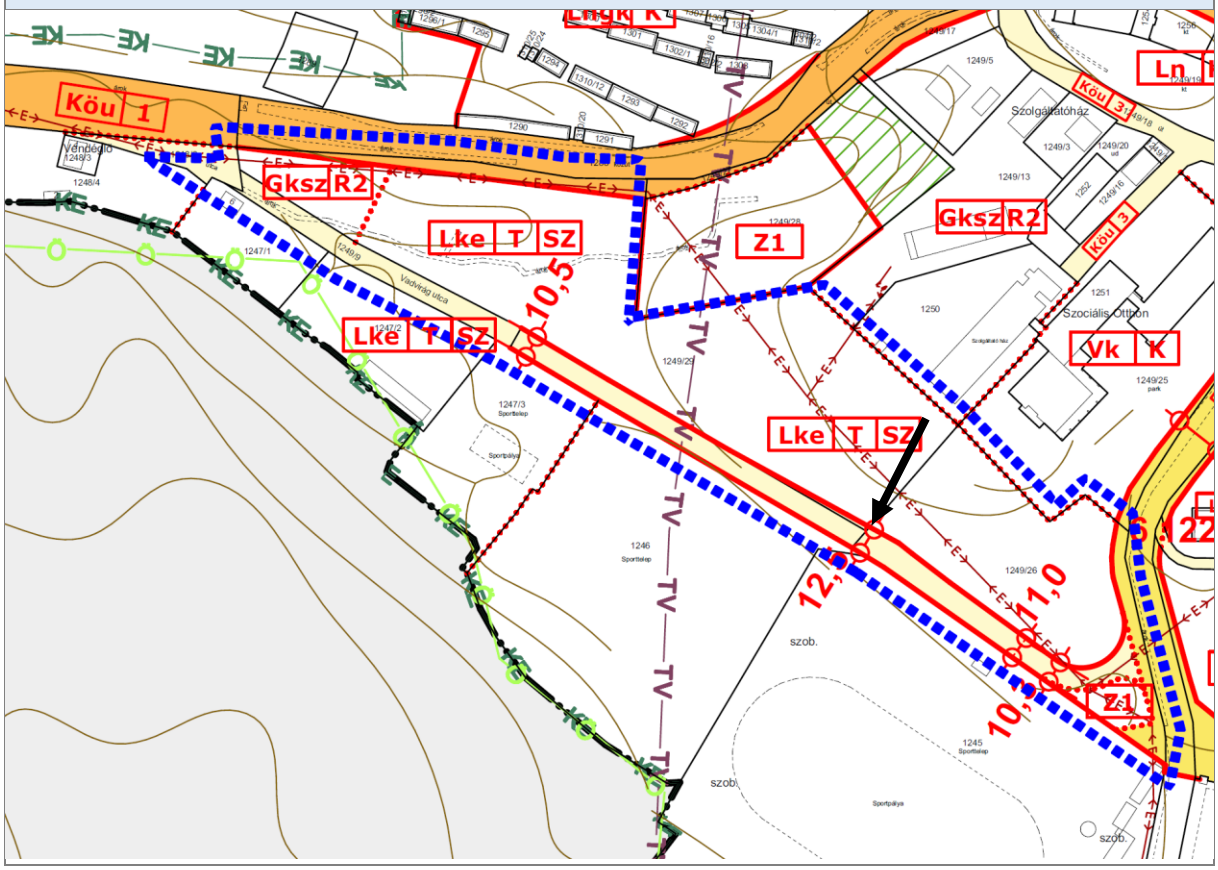
Hatályos szerkezeti terv

Tervezett szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	13.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló, 5921/7 hrsz.-ú ingatlan, jelenlegi Z1 jelű általános célú zöldterület övezeti besorolásának megváltoztatása, szintén beépítésre nem szánt, de forgalomképes területre.

A módosítás leírása

A 5913/2 hrsz-ú kemping területén magánbefektető által végrehajtani kívánt – természetközeli szálláshely komplexum - fejlesztéshez kapcsolódóan, a fejlesztő megvásárolná az 5921/7 és az 5921/12 hrsz-ú telket, amit a kempinghez csatolható rekreációs célokra a telek természetközeli zöldterületének növelése céljából.

A módosítás célja, hogy az 5913/2 hrsz-en működő kemping területének bővíthetőségéhez, fejlesztéséhez alkalmas terület kerüljön kijelölésre az 5921/7 és az 5921/12 hrsz-ú ingatlanon.

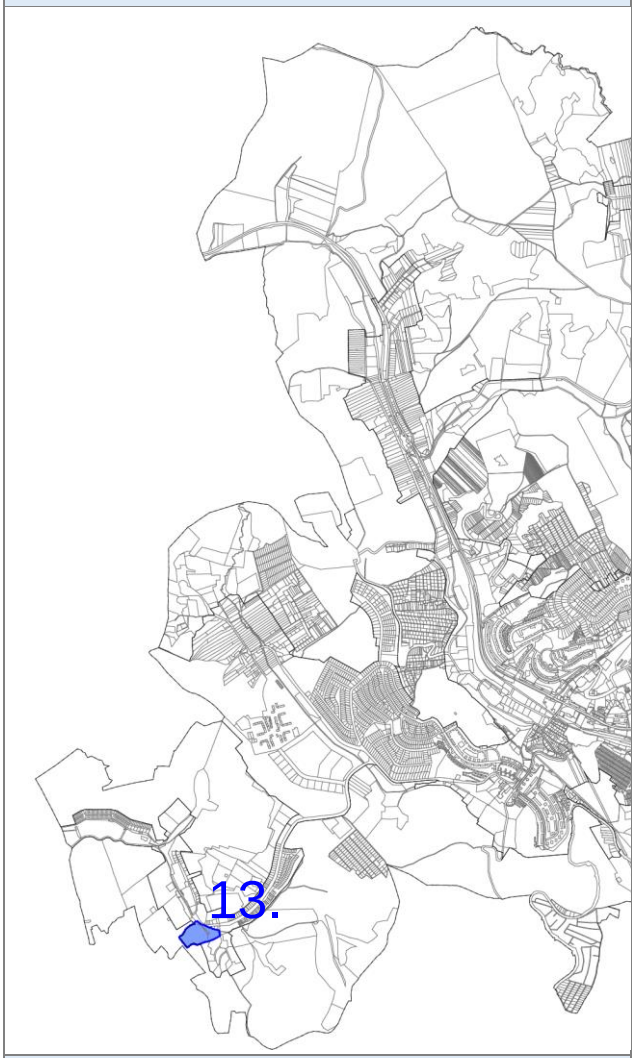
Ennek megfelelően az 5921/7 és az 5921/12 hrsz-ú telek zöldterületből – és kis arányban kertvárosias lakóterületből – beépítésre nem szánt kemping területbe kerül átsorolásra. Így a terület egyben használható a kempinggel, ugyanakkor a beépítettlensége alapvetően megmarad. Az új övezetre vonatkozóan a következő fő beépítési paraméterek kerülnek meghatározásra:

- Beépíthetőség: 2%
- Építménymagasság: 4,5 m

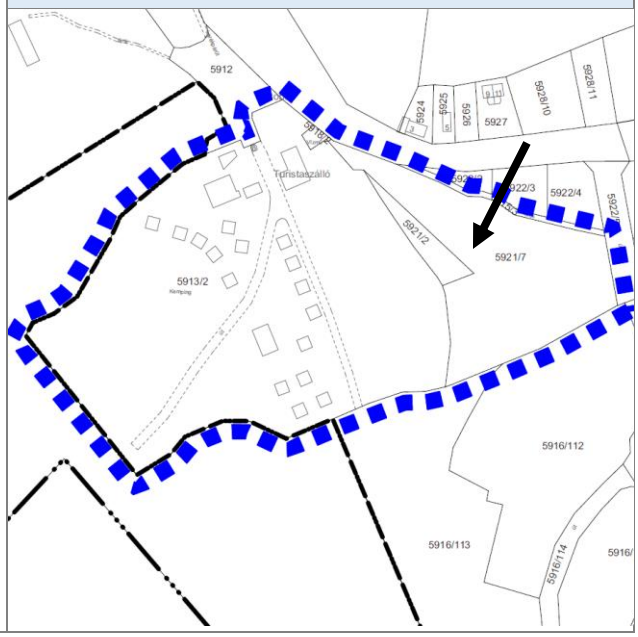
Az övezetre vonatkozó előírások teljes tervezete a HÉSZ tervezetben megtekinthető.

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép



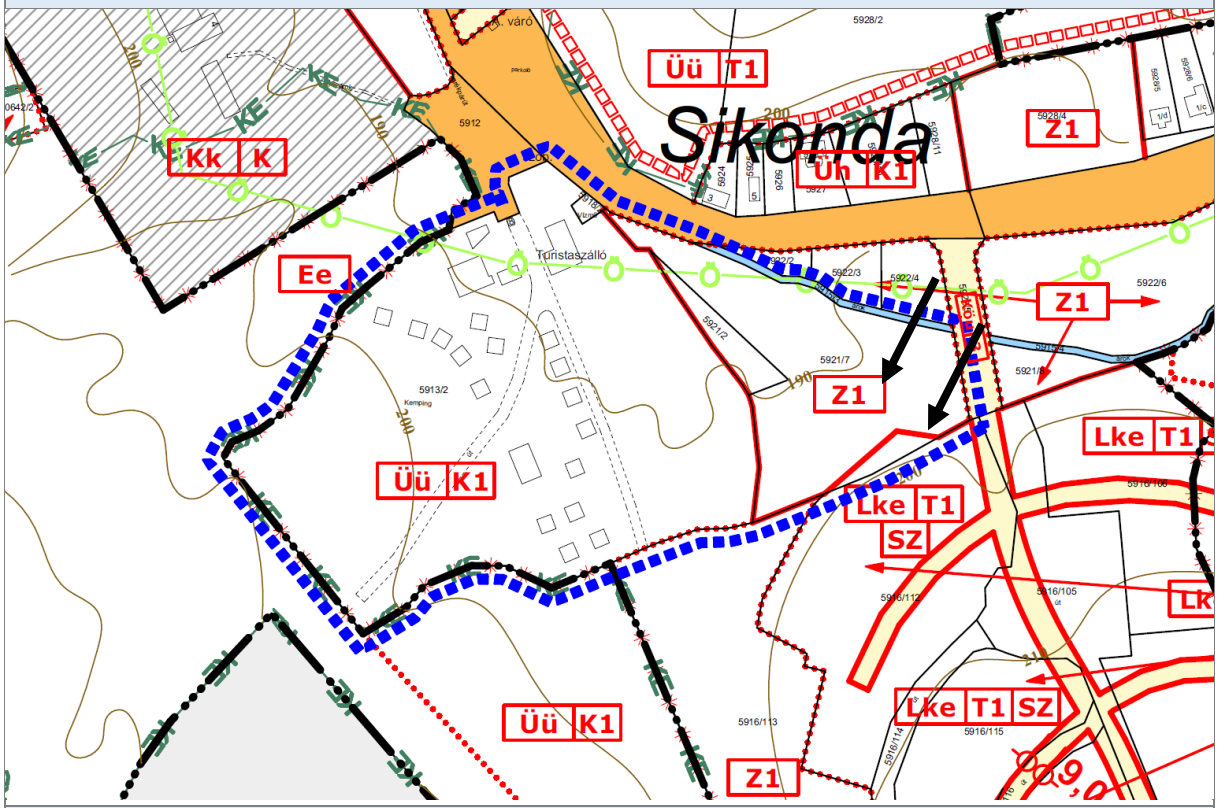
Alaptérképi állapot



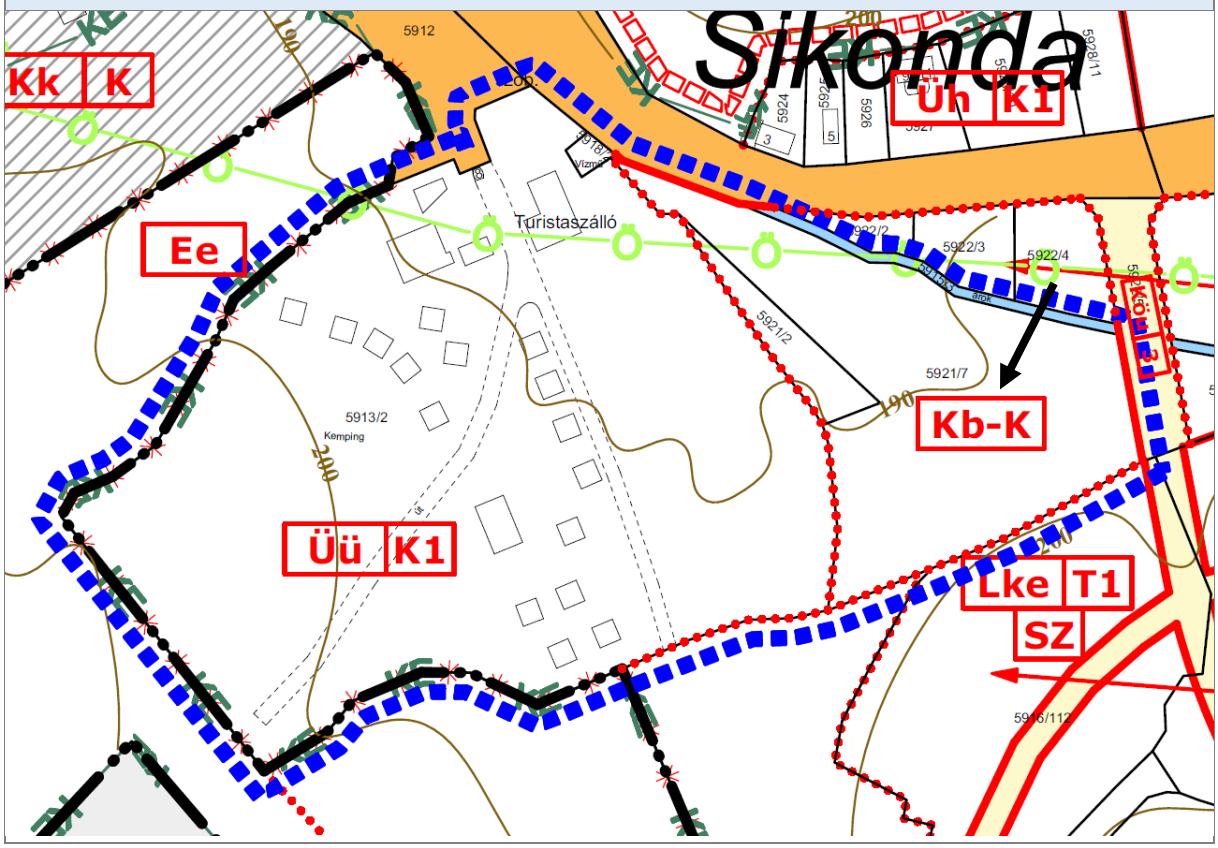
Hatályos szerkezeti terv

Tervezett szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	14.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló, 030/5 hrsz.-ú ingatlanon szabadidős sportpálya létesítése céljából a jelenlegi Mg jelű rét- és legelőterület egy részének átsorolása Z2 jelű speciális célú zöldterületbe.

A módosítás leírása

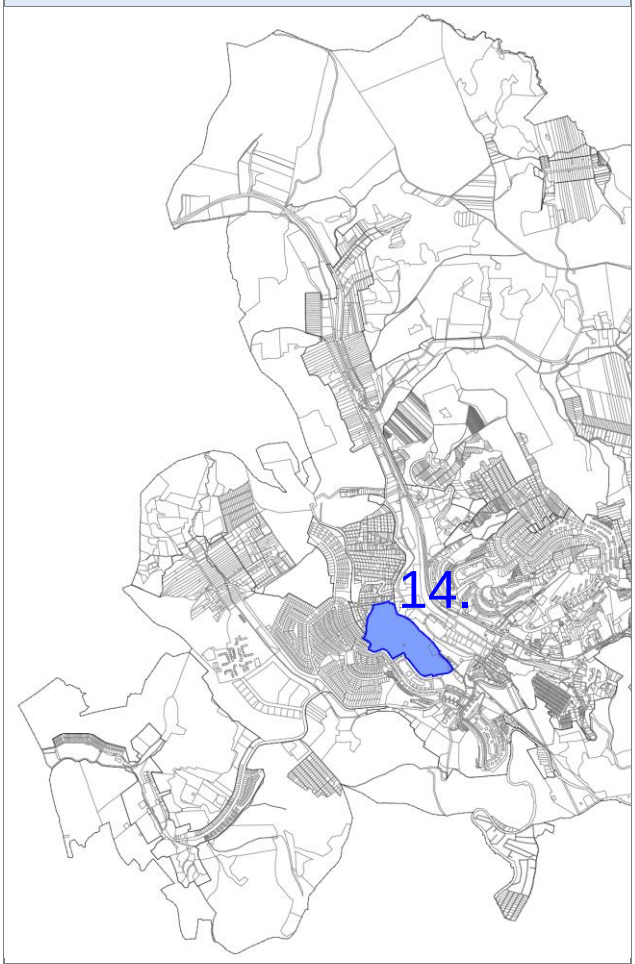
A területen az Önkormányzat támogatásból rekreációs és szabadidős tevékenység céljából – szabadtéri sportpályát és hozzá kapcsolódó parkolókat kíván létrehozni, mely a terület jelenlegi övezeti besorolása mellett nem megvalósítható. Így a módosítás célja a tervezett fejlesztések megvalósítását elősegítő szabályozási környezet kidolgozása.

A módosítás során a település beépített, lakott területeihez szorosan kapcsolódó, jelenleg mezőgazdasági terület övezeti besorolású – a természetben mezőgazdasági célra nem hasznosított – terület kerül nagyrész zöldterület, kisebb arányban pedig erdőterületbe átsorolásra. A fejlesztés a zöldterületként kijelölt területen tervezett. A fennmaradó mezőgazdasági folt a terület méretéből és helyzetéből adódóan kevésbe lenne hasznosítható, emiatt a szomszédos védelmi erdőterülethez kerül csatolásra.

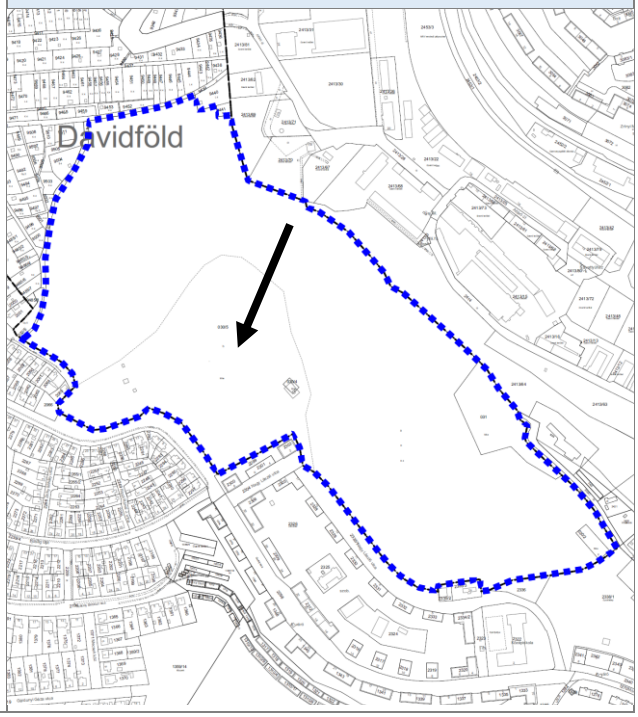
A Z2 övezet leírása kiegészítésre kerül ennek a területnek a megnevezésével.

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

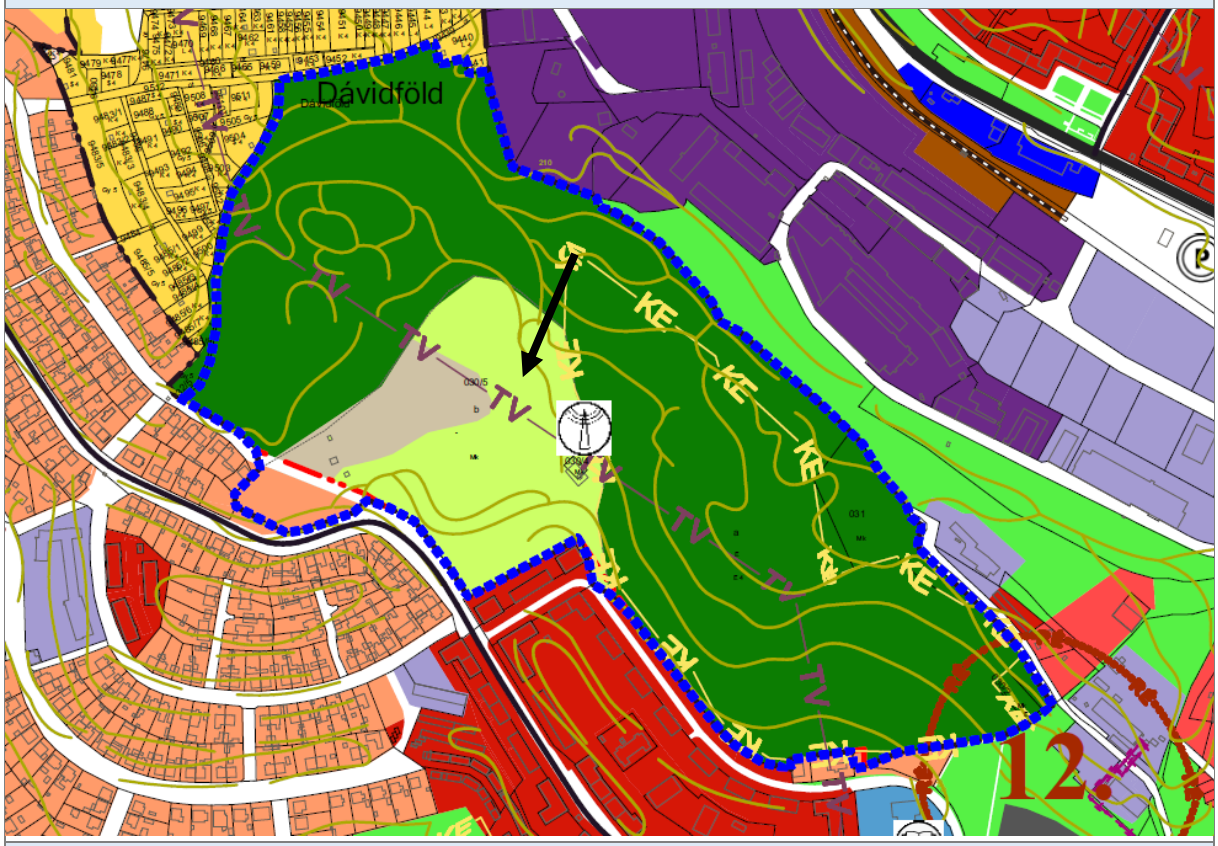
Átnézeti térkép



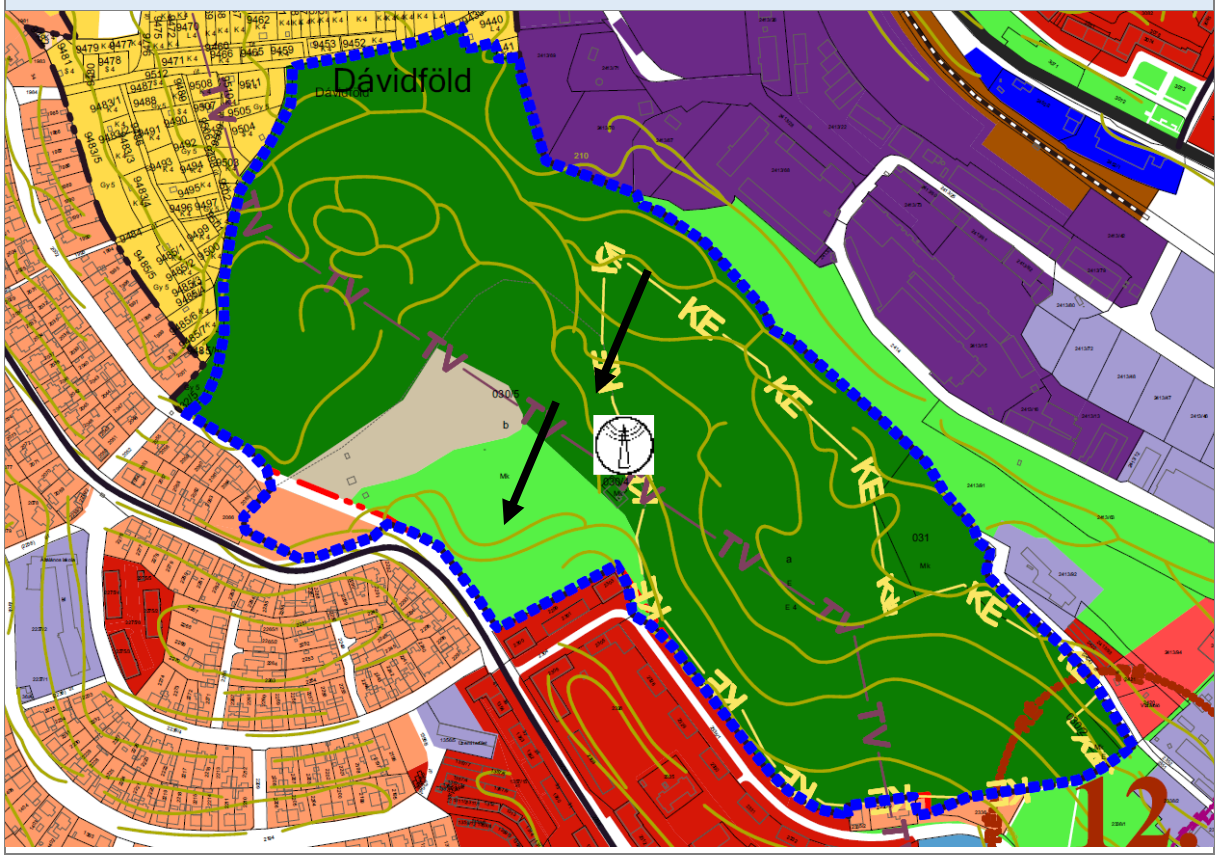
Alaptérképi állapot



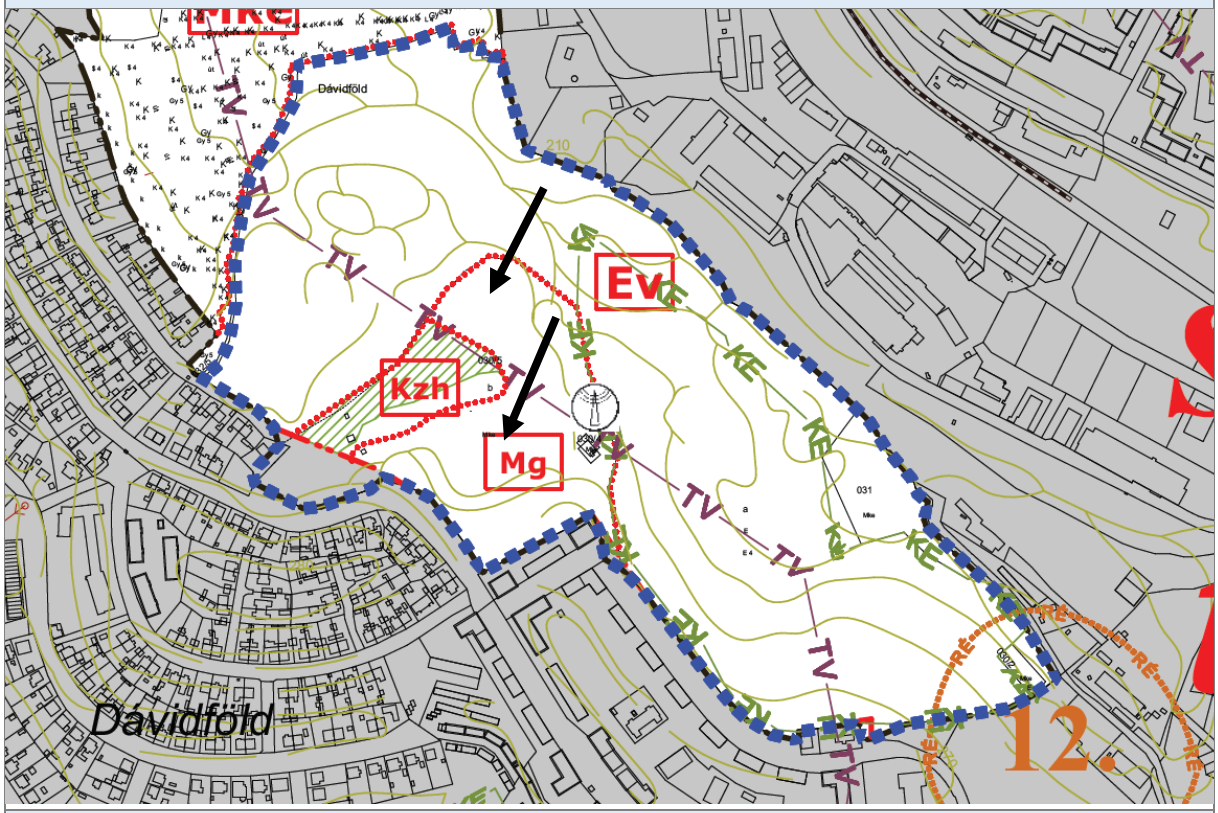
Hatályos szerkezeti terv



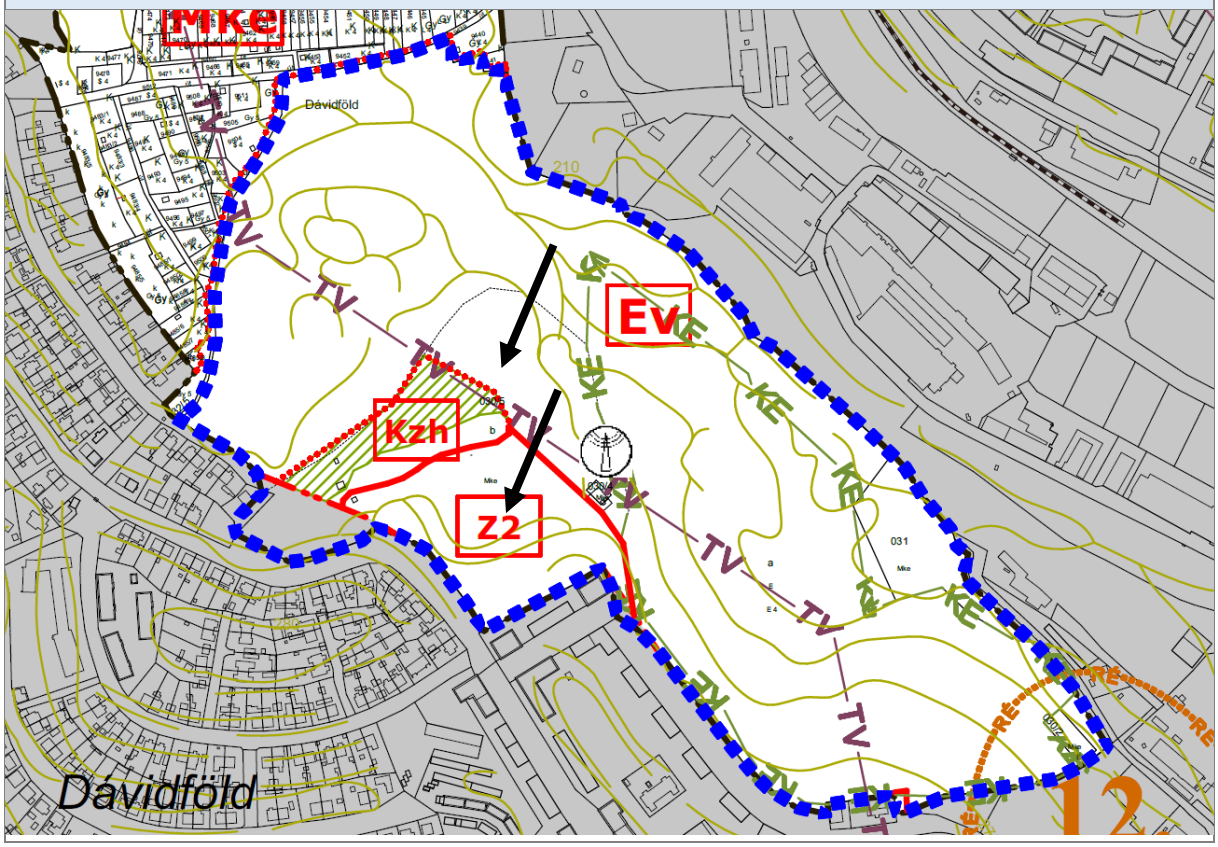
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos külterület szabályozási terv



Tervezett külterület szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	15.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló, 2338/1 hrsz.-ú, jelenleg Z1 jelű, általános célú zöldterület övezeti besorolású ingatlanon, beépítésre nem szánt, kilátó elhelyezésére alkalmas különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése maximum 5%-os beépíthetőséggel.

A módosítás leírása

A módosítás során elérendő cél, hogy a 2338/1 hrsz-ú ingatlanon kilátó létesítésére lehetőség nyíljon. Az ingatlan közvetlen közelében létesült szabadidőközponthoz, illetve a telek közvetlen környezetében található rekreációs és sport lehetőségeket kiegészítéséhez az Önkormányzat támogatásból megvalósítható kilátót kíván létrehozni.

Ennek megfelelően az ingatlan jelenleg Z1 övezetbe sorolt része Z2 zöldterület övezetbe kerül átsorolásra. Az övezetre vonatkozóan olyan plusz előírások kerülnek megfogalmazásra, melyek lehetővé teszik a kilátó elhelyezését.

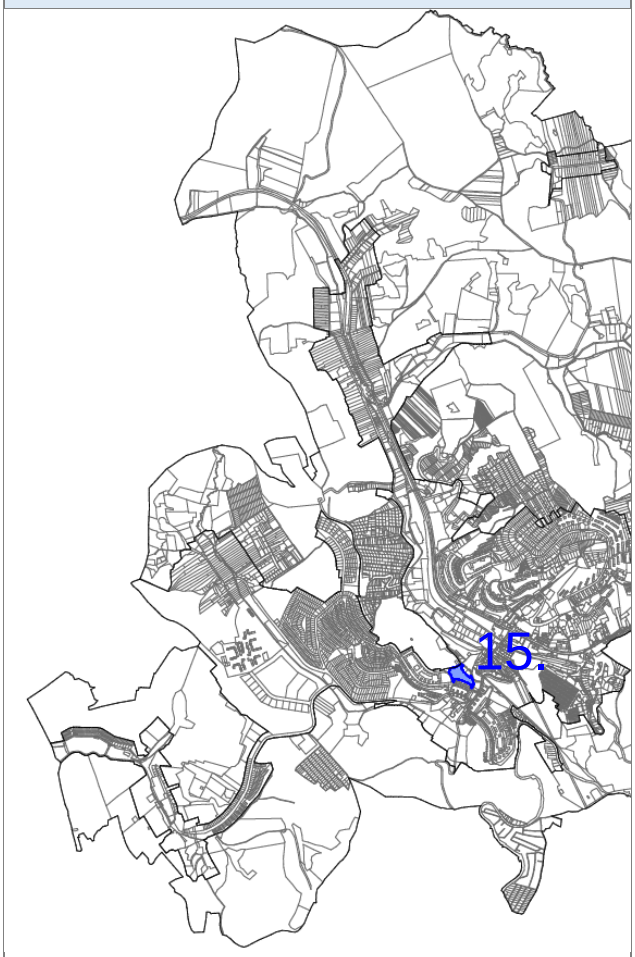
A HÉSZ a következőkkel kerül kiegészítésre:

20.§ (4) A Z2 jelű speciális célú zöldterület a mecsekfalui szabadidőpark, a sikondai tó szigetének területét, a Juhasz Gyula utca és a Móricz Zsigmond utca által közre zárt, valamint a Nagy László utca mentén található zöldterületet foglalja magában. E területen épület legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal helyezhető el."

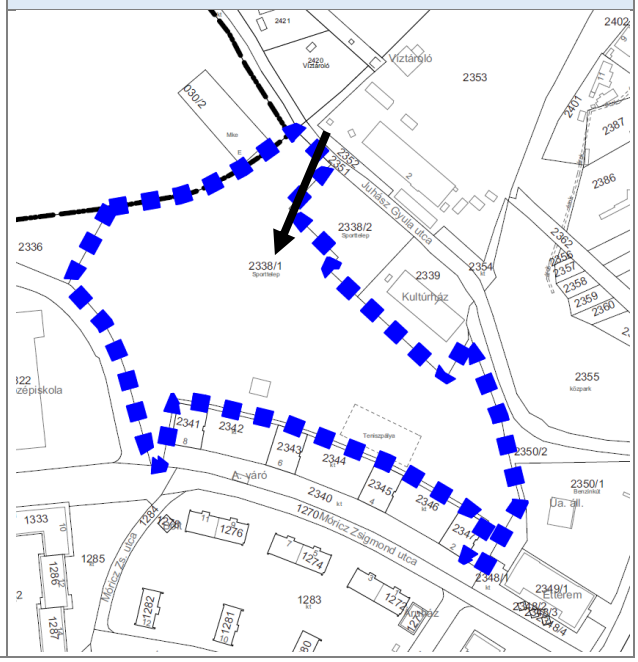
(5) Z2 jelű övezetben a Juhasz Gyula utca és a Móricz Zsigmond utca által közre zárt zöldterületen kilátótorony elhelyezhető, melynek építménymagassága maximum 30,0 méter lehet."

Szerkezeti tervet érinti	NEM

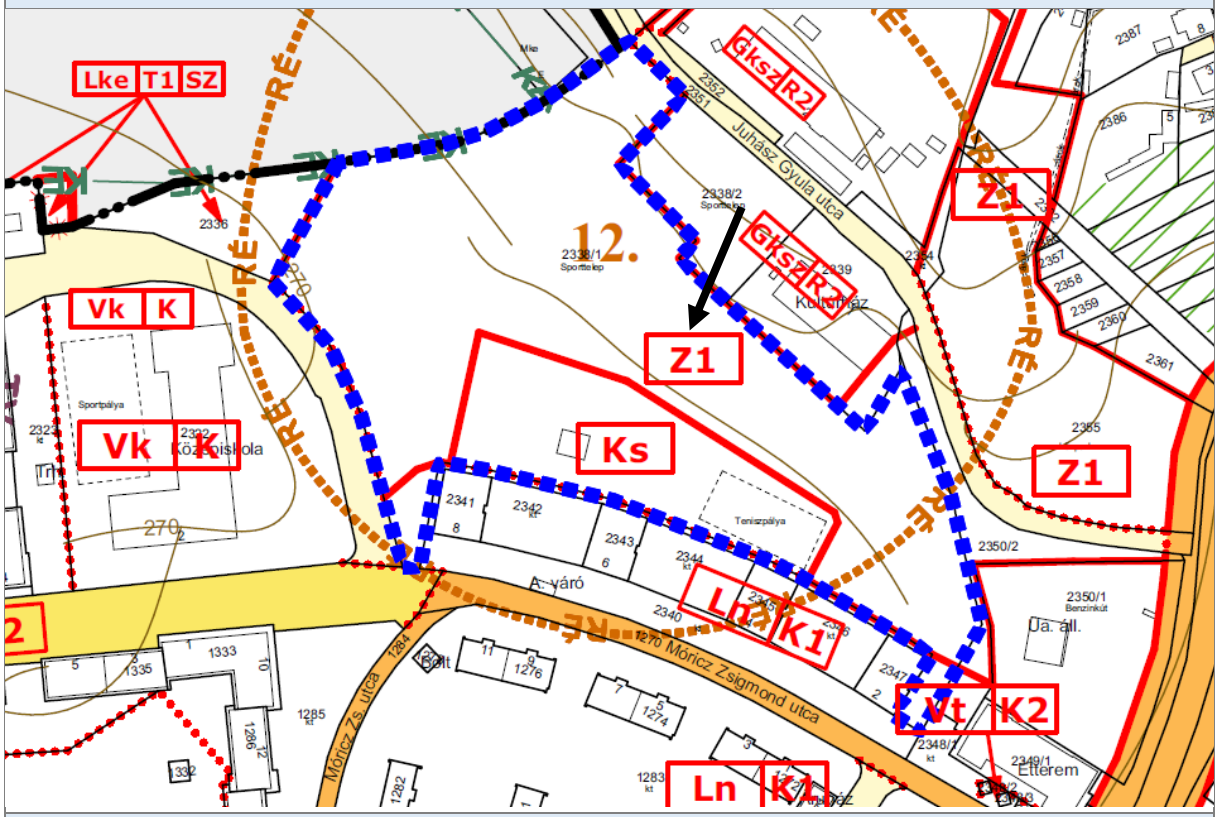
Átnézeti térkép



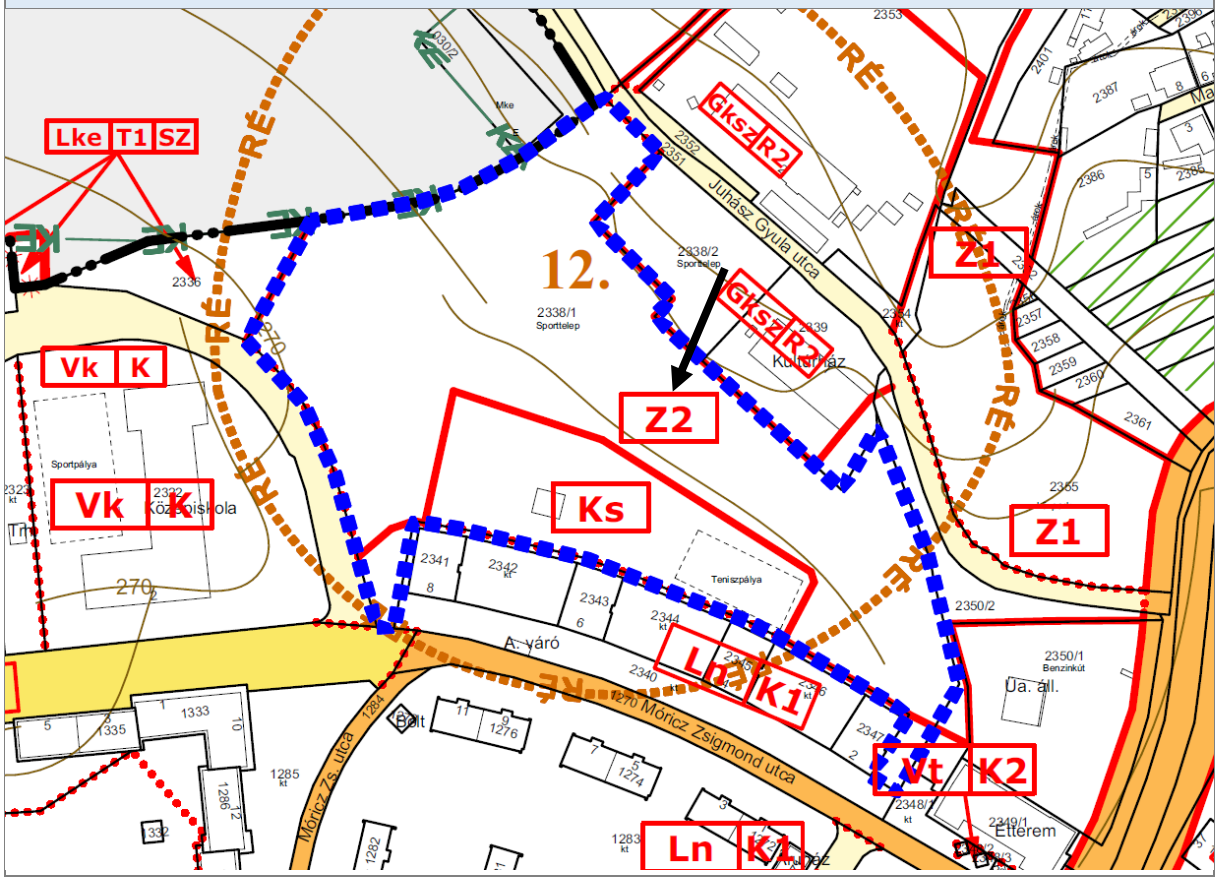
Alaptérképi állapot



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	16.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

A Komlói Bányász Sport Klub területén támogatásból épülő edzőcsarnok parkolóinak megközelítéséhez új közlekedési csomópont kialakítása okán a TRE módosítása gépjárművel való megközelíthetőség kialakításához (együtt kezelendő a 11. ponttal).

A módosítás leírása

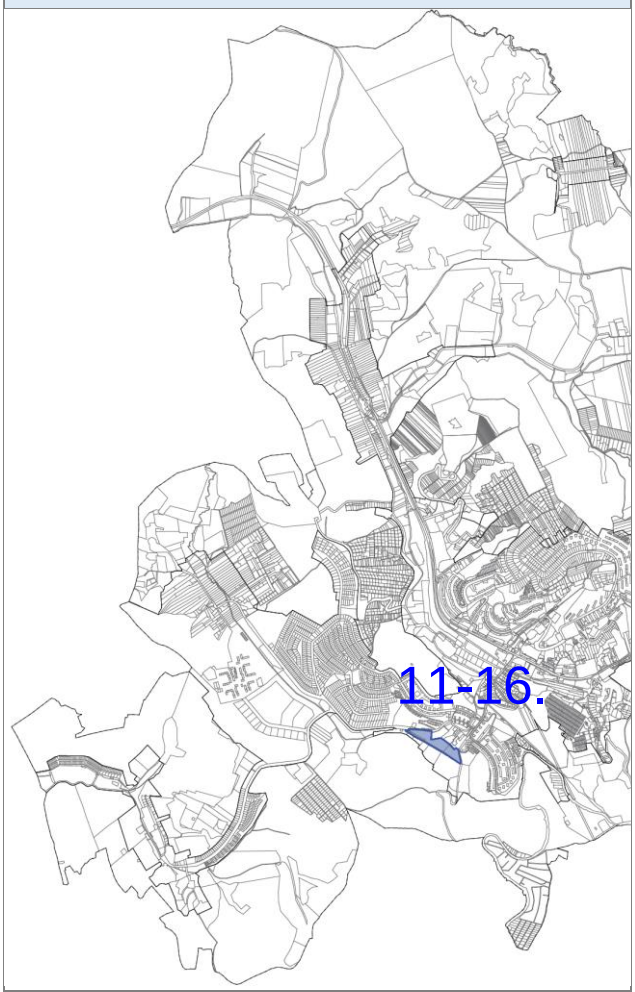
A módosítás célja, hogy a támogatásból megvalósuló sportközpont fejlesztés kapcsán létesülő edzőcsarnokhoz kialakítandó parkolók megközelítését szolgáló új gépkocsis csomópont kialakíthatósága lehetővé váljon. Ehhez a rendezési terv pontosítása szükséges.

A módosítás a 11. pontban bemutatottokkal egy módosítási területen belül helyezkedik el, de egymástól függetlenek. Jelen módosítás csak az útterület közlekedési területbe történő besorolását érinti.

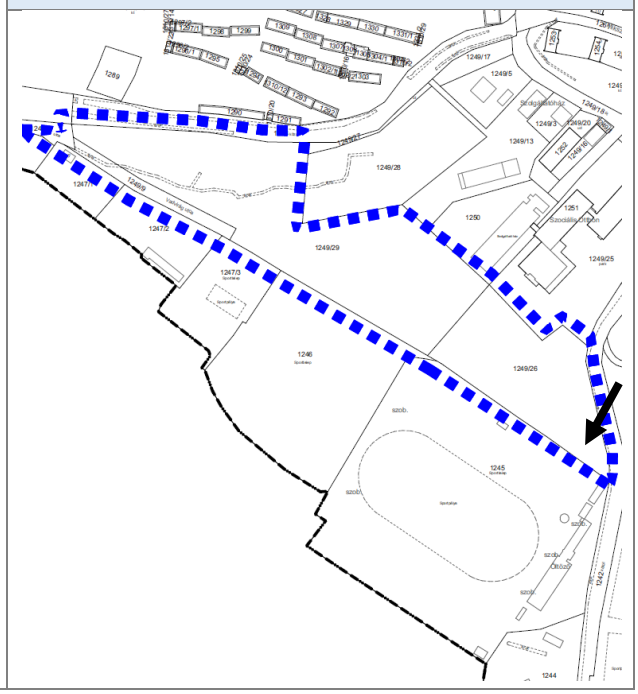
Ezeknek megfelelően a tervezett útcsatlakozás alaprajzát figyelembe véve az érinett területet zöldterületből közlekedési területbe soroltuk át a szerkezeti és szabályozási terven. A módosítás a szomszédos ingatlanokat vagy azok övezeti besorolását nem érinti.

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép



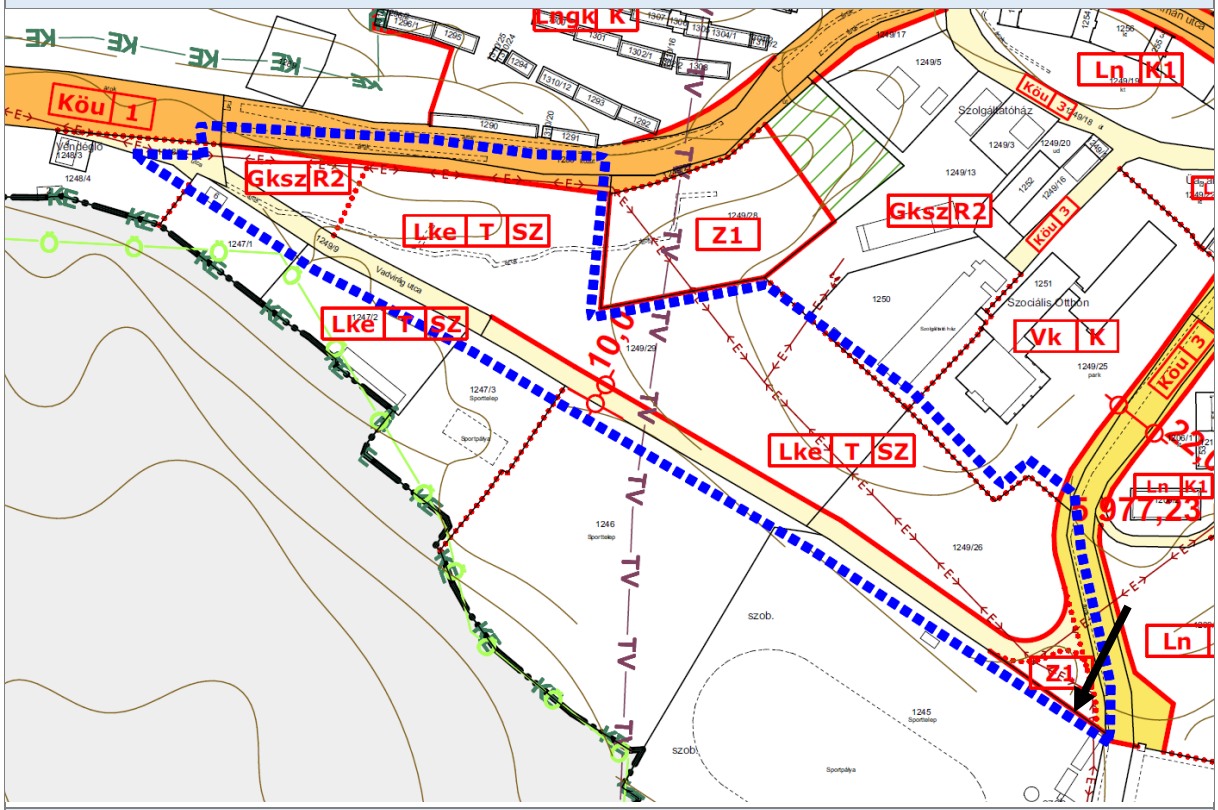
Alaptérképi állapot



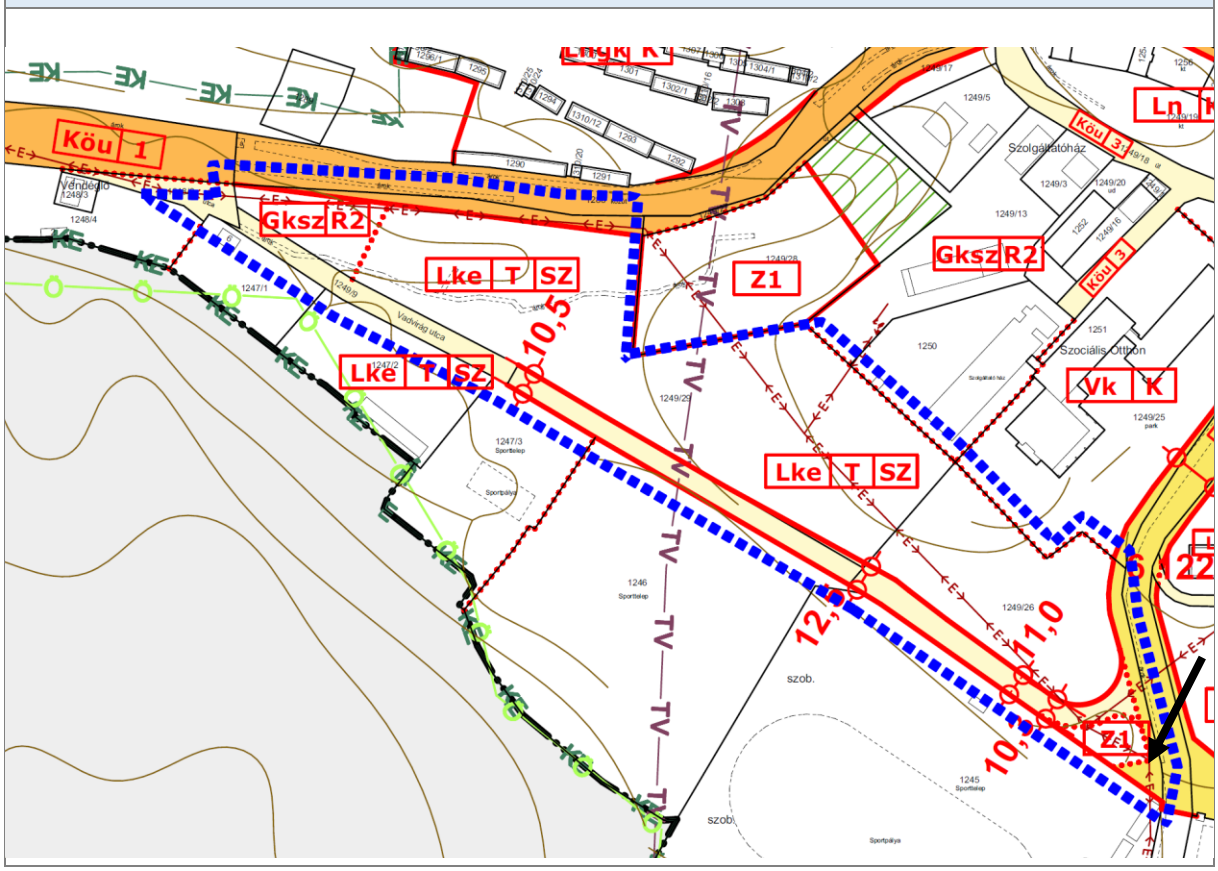
Hatályos szerkezeti terv

Tervezett szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	17.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló, 1976/118 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg Z jelű zöldterületi övezeti besorolású ingatlan egy részéből különleges beépítésre nem szánt, állat- és növénykertek területei övezet kijelölése.

A módosítás leírása

A módosítás során az alapvető cél, hogy az 1977 hrsz-en és a mögötte lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokon (1976/129 és 1976/47 hrsz) működő MiniZoo jelenleg használt területe egy ingatlanként tudjon működni. A jelenleg bérelt területek megvásárlását követően a terület egy ingatlanná történő összevonása a cél. A településrendezési tervek módosításának célja, hogy a telekhatárrendezéssel érintett területrészek egy övezetbe kerüljenek, így a jelenlegi állapot szerinti telekalakítás megvalósíthatóvá válik. A módosításhoz telepítési tanulmányterv készült, mely a módosítási dokumentáció mellékleteként csatolásra kerül.

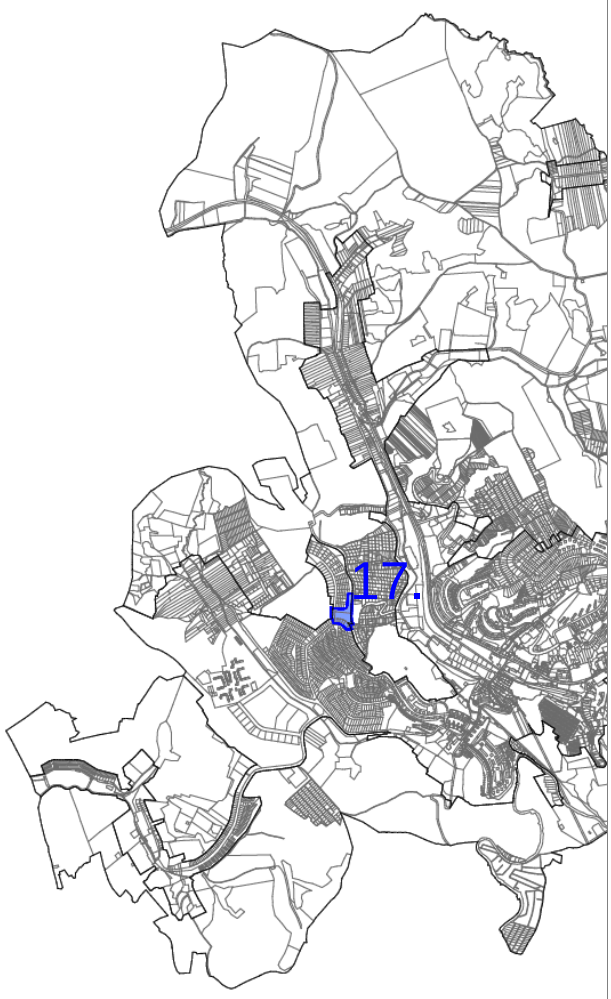
A hatályos TSZT kialakult kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja az állatkert telkét és különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe az ingatlan mögött található önkormányzati telket. A módosítási területet érintően egy 2018-as módosítás során már zöldterületbe átsorolásra került a terület, így a TSZT javítása is megtörténik jelen eljárás során. A szabályozási terven már zöldterületként szerepel a terület, így itt hibajavításra nincs szükség, a terv a TSZT-vel összhangban módosul.

A funkció a kertvárosias lakóterületen minden szükséges engedéllyel rendelkezve működik.

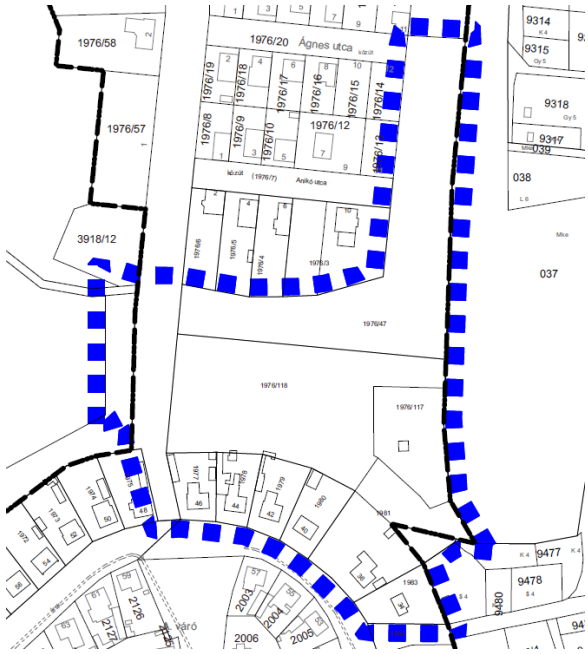
A tervezett módosítás során a kertvárosias lakóterület építési övezet és a zöldterület övezet közötti határvonal pontosítása a cél a meglévő állapotoknak megfelelően. Illetve a módosítás terület nyugati határában a Minizoo-hoz tartozó meglévő parkoló területét különleges beépítésre nem szánt napelempark övezetből közlekedési területbe javasolt átsorolni. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik (1023 m^2), így a területnövekmény legalább 5%-ának (52 m^2) megfelelő méretű új zöldterület kijelölése, továbbá a biológiai aktivitásérték szinten tartása szükséges. Az új zöldterület a 6. módosítási területen belül kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályoknak történő megfelelés és a BIAÉ számítás az alátámasztó munkarészekben kerül bemutatásra *(2.2.; 4.3; 5.2. fejezetek).*

Szerkezeti tervet érinti	IGEN

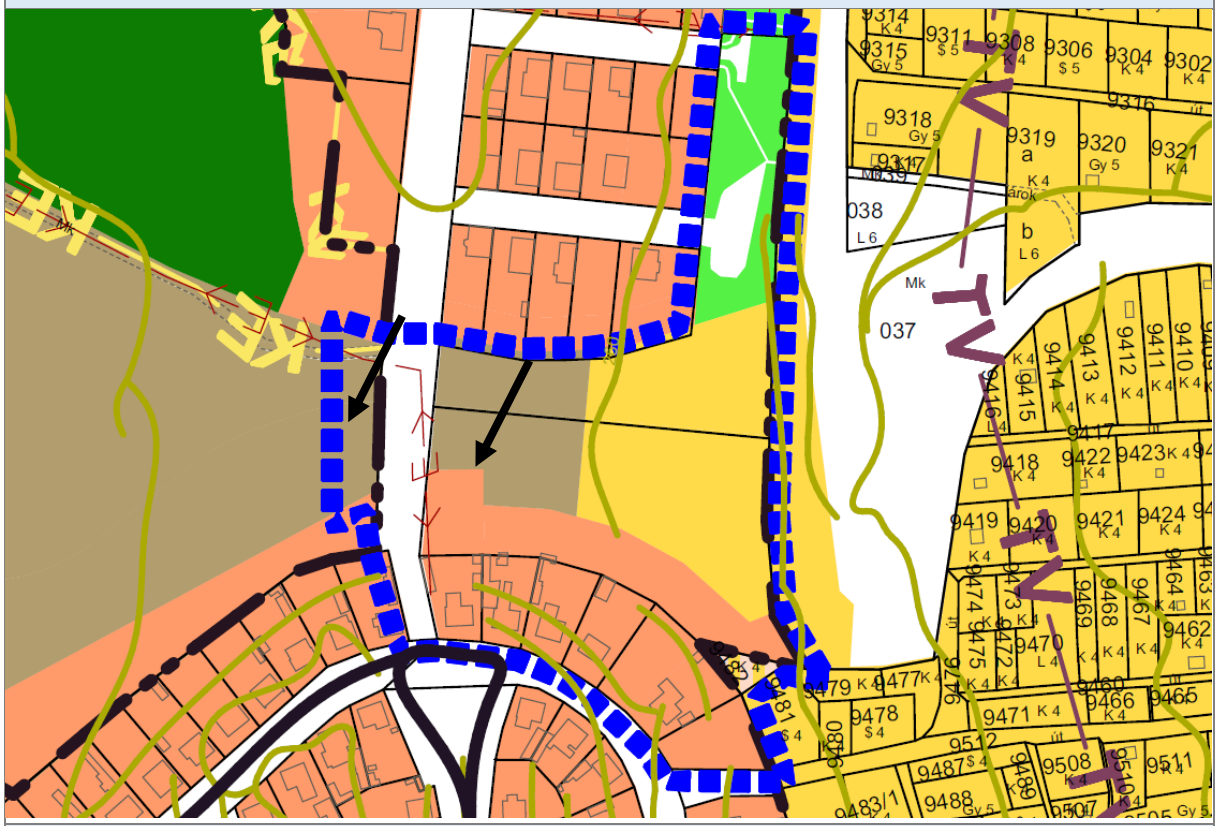
Átnézeti térkép



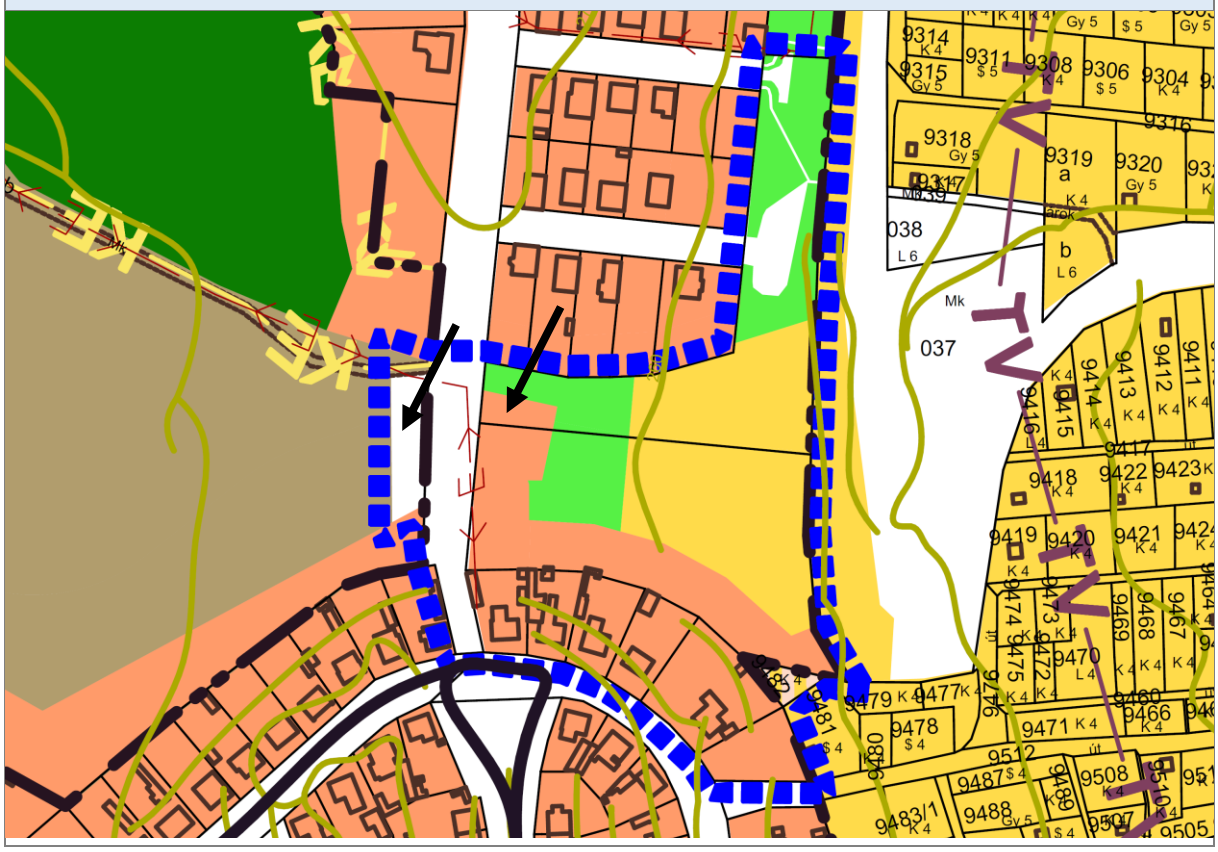
Alaptérképi állapot



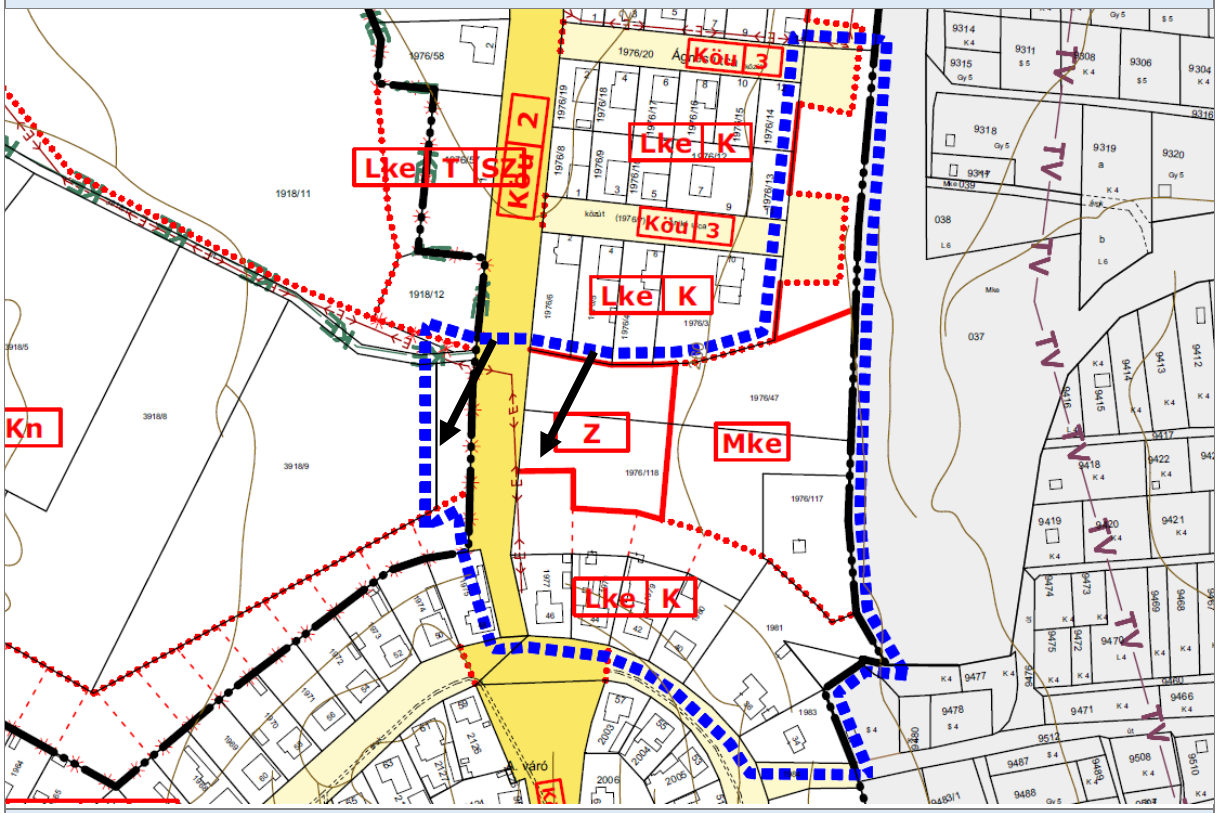
Hatályos szerkezeti terv



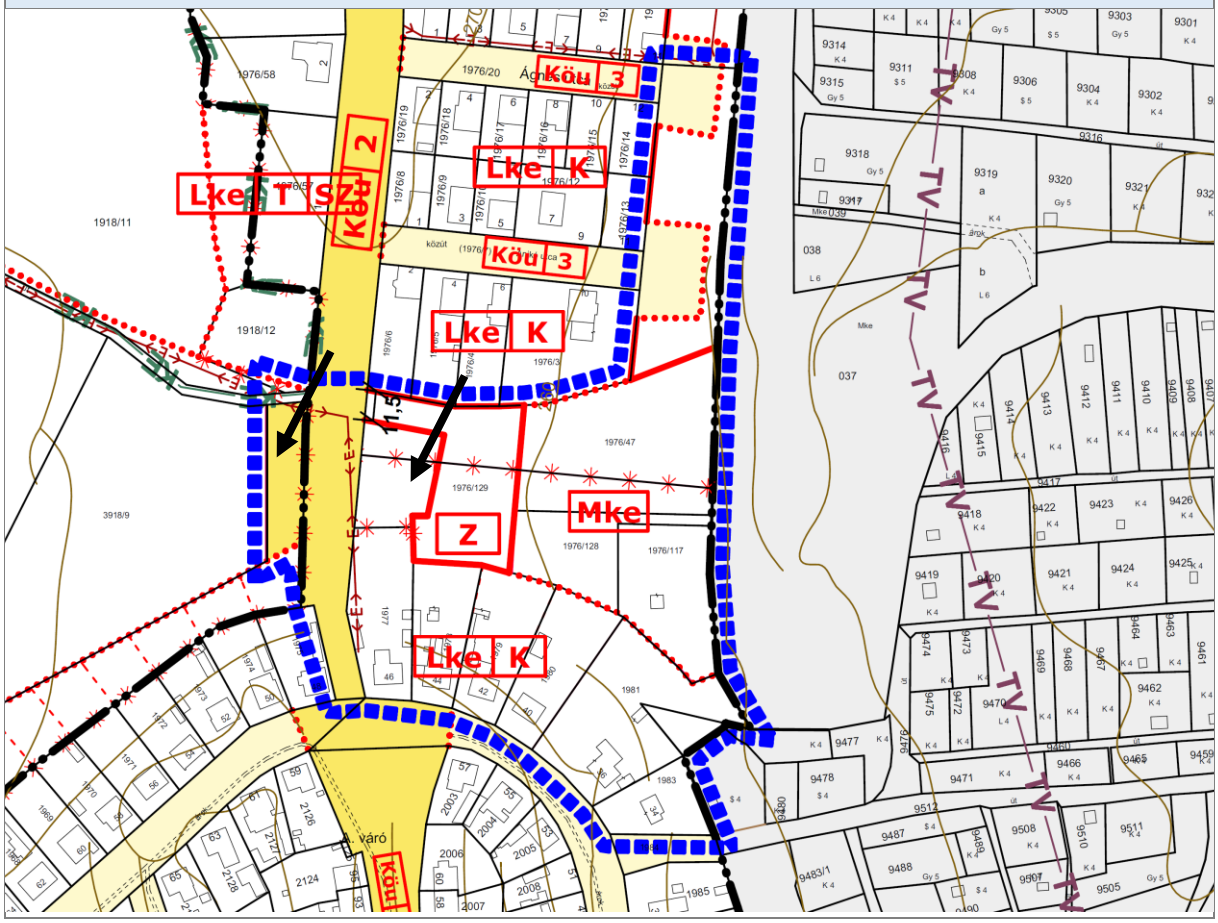
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	18.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Szabályozási tervlapon szereplő ÜhK jelű övezetek pontosítása, tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzat ÜhK1 és ÜhK2 övezeteket szabályoz, így a tervlapon jelölt ÜhK üdülőövezetekre nem határozhatók meg egyértelműen a beépítési paraméterek.

A módosítás leírása

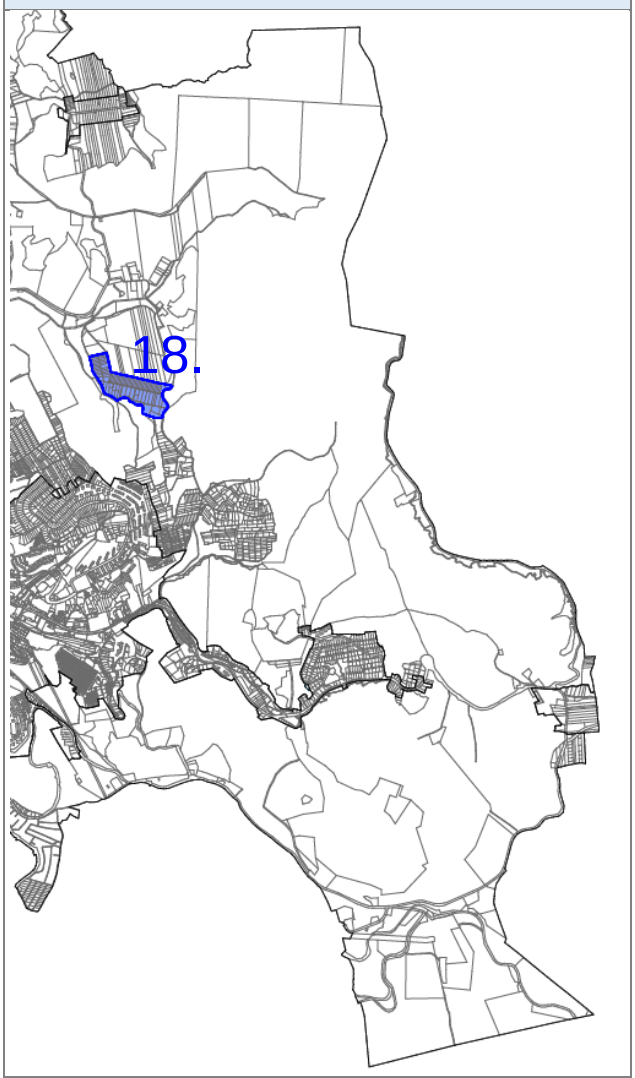
A módosítás során cél, hogy a szabályozási terven ÜhK övezeti jellel jelölt területekre vonatkozó szabályozás pontosításra kerüljön, a jelenlegi helyzet jogbizonytalanságra ad okot.

A módosítás során a szabályozási terven a terület övezeti jelölése kerül pontosításra, ÜhK helyett ÜhK2 övezeti jelölést kap az éritett terület.

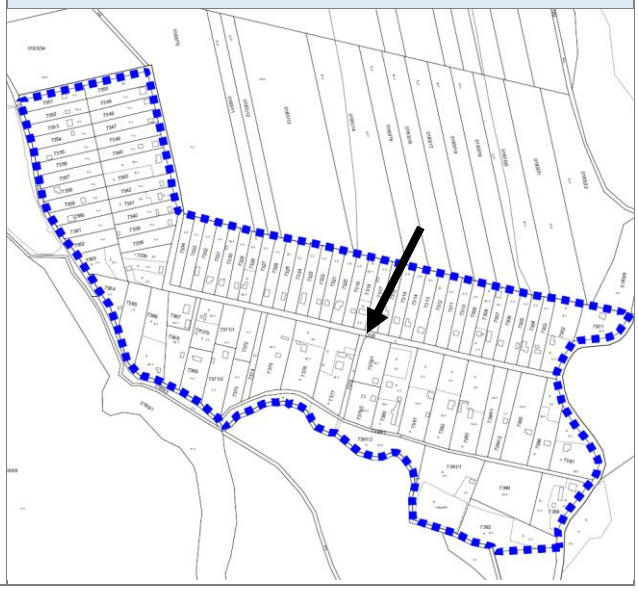
A módosítás során területfelhasználás változás nem töretink, így a szerkezeti terv módosítása nem szükséges. A módosítás egyedül a külterület szabályozási tervlapot érinti.

Szerkezeti tervet érinti	NEM

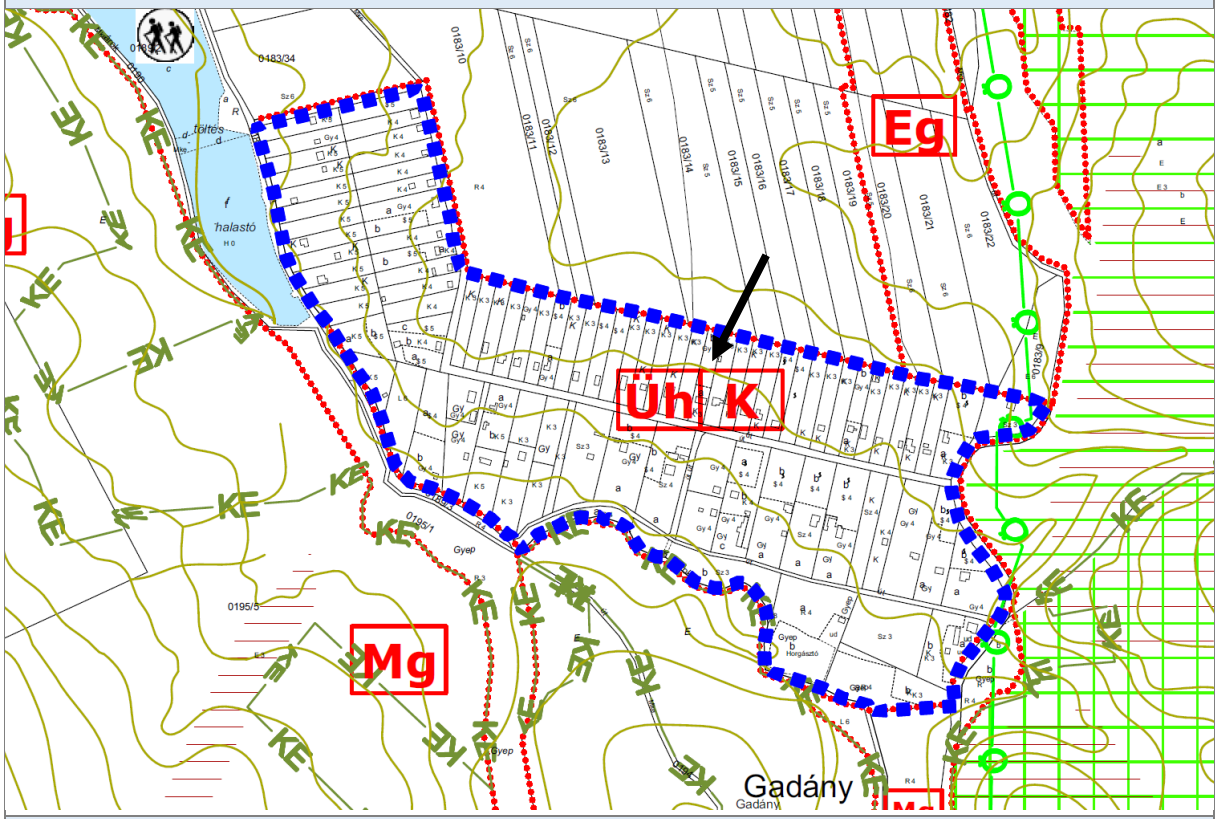
Átnézeti térkép



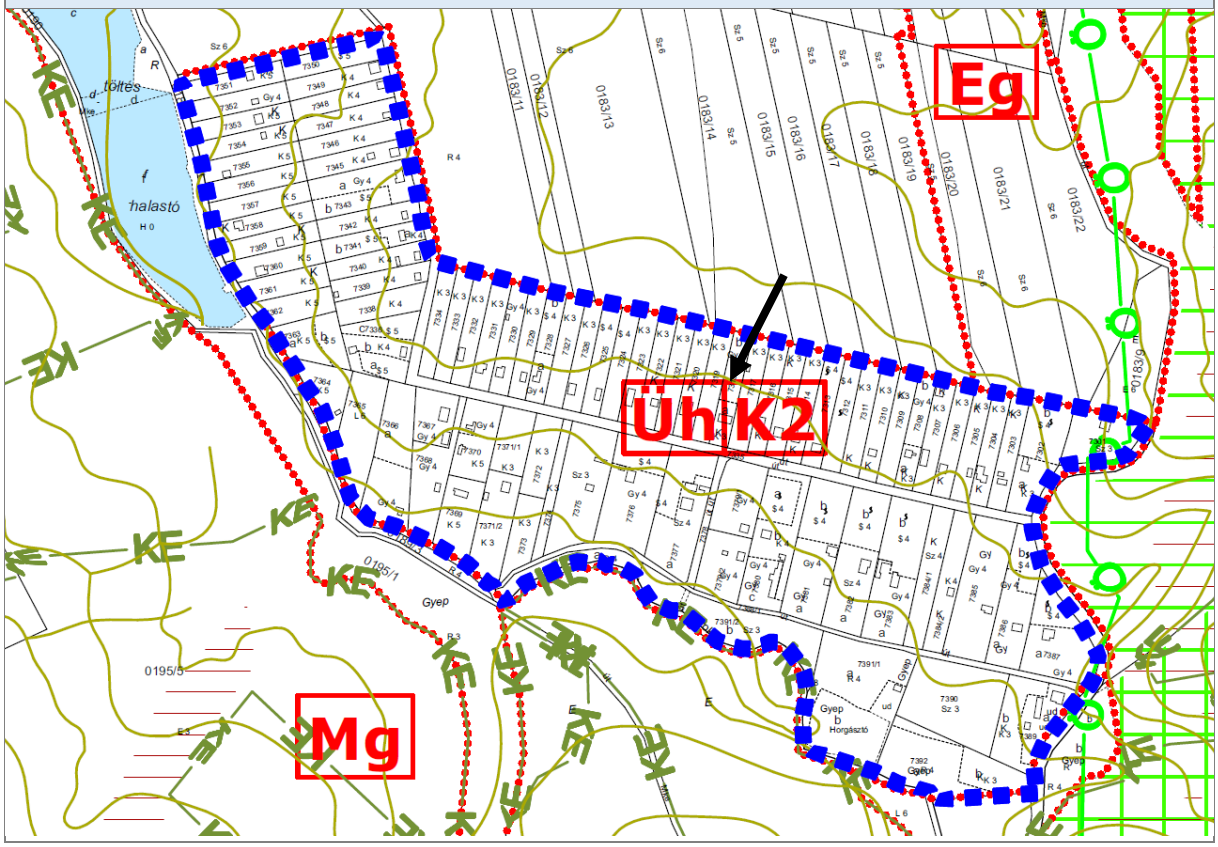
Alaptérképi állapot



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	19.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

Komló, 1545/15 hrsz.-ú ingatlanon különleges büntetés-végrehajtási terület övezeti besorolás helyett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kijelölése, tekintettel arra, hogy Komlón nem valósul meg a büntetés-végrehajtási intézet létesítése.

A módosítás leírása

A terület jelenlegi övezeti besorolása csak a különleges terület rendeltetését meghatározó funkciójú épületek elhelyezésére biztosít lehetőséget. A módosítás célja a 1545/15 hrsz-ú ingatlanra tervezett büntetés-végrehajtási intézet megvalósításának meghiúsulása miatt az önkormányzati tulajdonú területen új övezetet kijelölése, mely lehetővé tesz más irányú fejlesztéseket is.

Ennek megfelelően a módosítás során a terület különleges beépítésre szánt büntetés-végrehajtási területből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe kerül átsorolásra a szomszédos tervezett hasznosításokhoz igazodóan. A telekhatárok mentén rögzített beültetési kötelezettségek változatlanul fennmaradnak.

A területre vonatkozó fő beépítési és telekalakítási mutatók a következők szerint változnak:

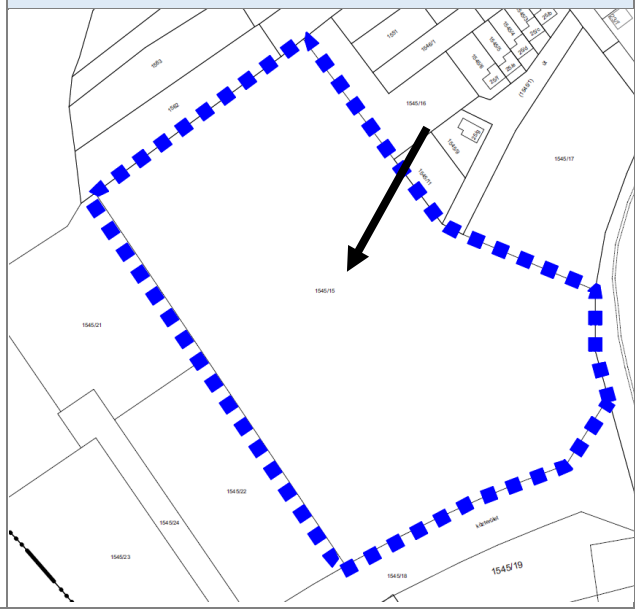
Paraméter	Kbü-T-SZ	Gksz-T-3
beép. mód	SZ	SZ
telekméret	10 000 m^2	4 000 m^2
beépíthetőség	40%	40%
építmény-magasság	9,0 m	9,0 m

Egyedül a legkisebb telekméret vonatkozásában van különbség a két építési övezet között, melyet a terület másfajta hasznosításához szükséges telekstruktúra kialakítása miatt szükséges módosítani.

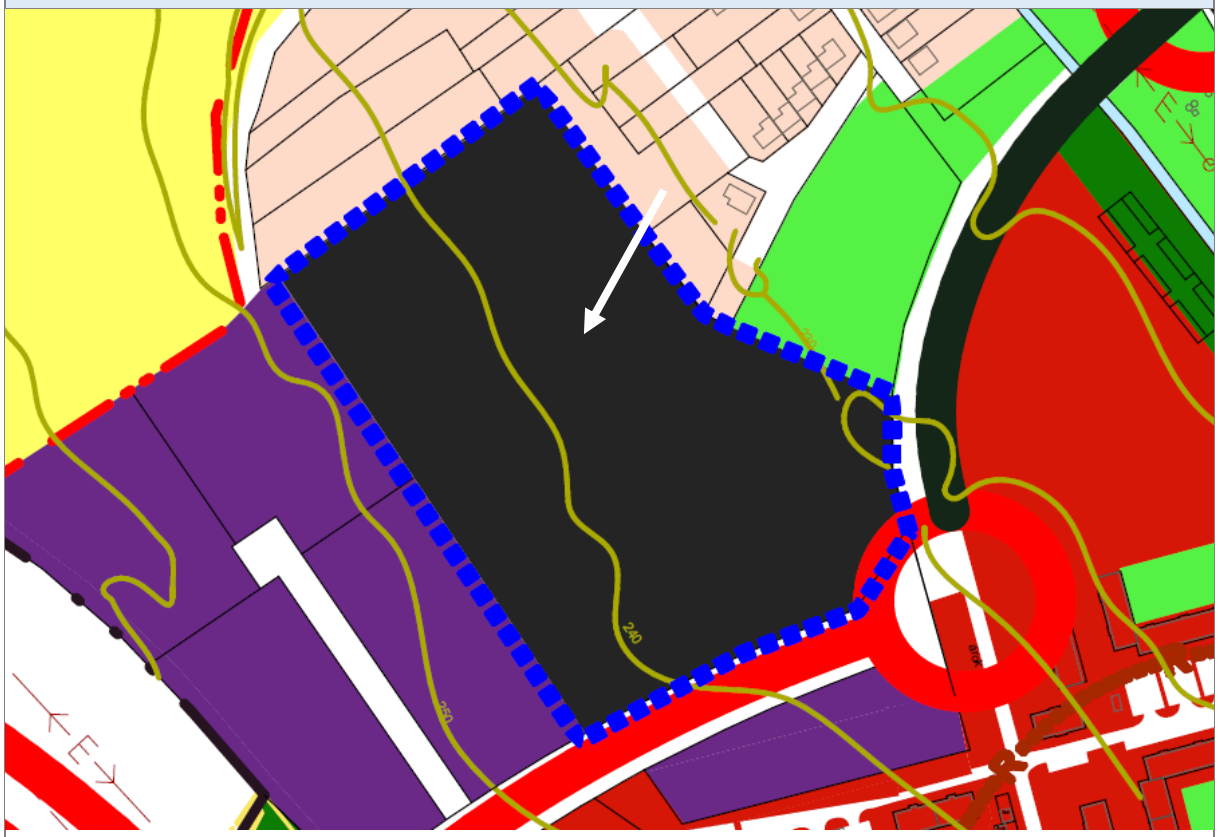
Szerkezeti tervet érinti	IGEN

Átnézeti térkép

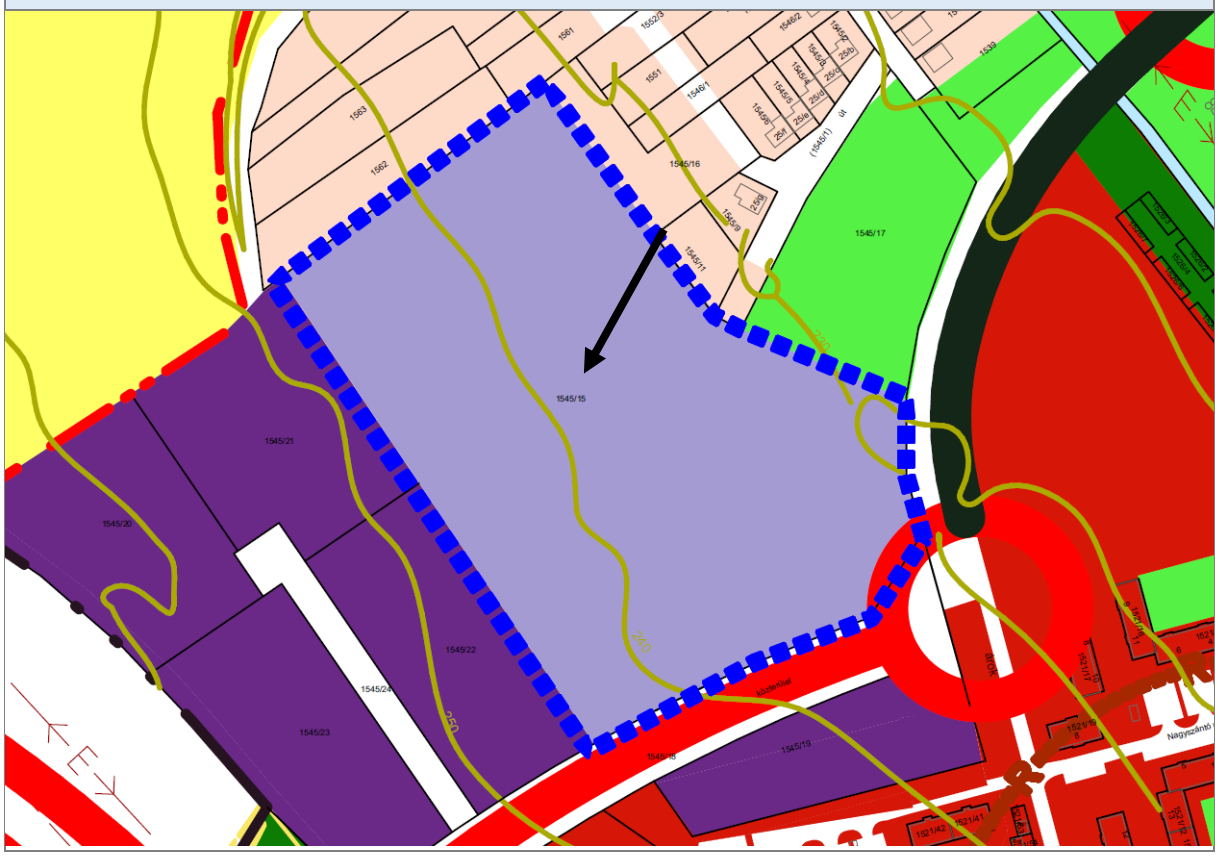
Alaptérképi állapot



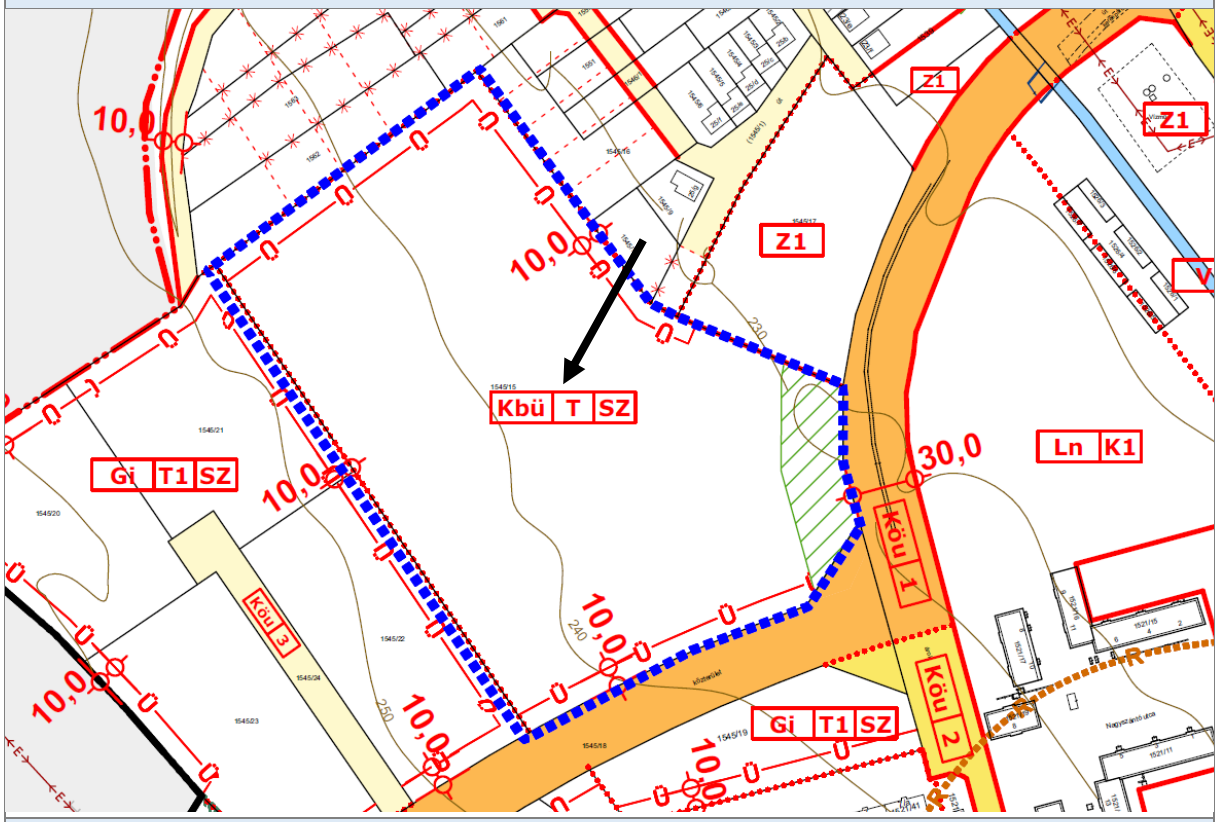
Hatályos szerkezeti terv



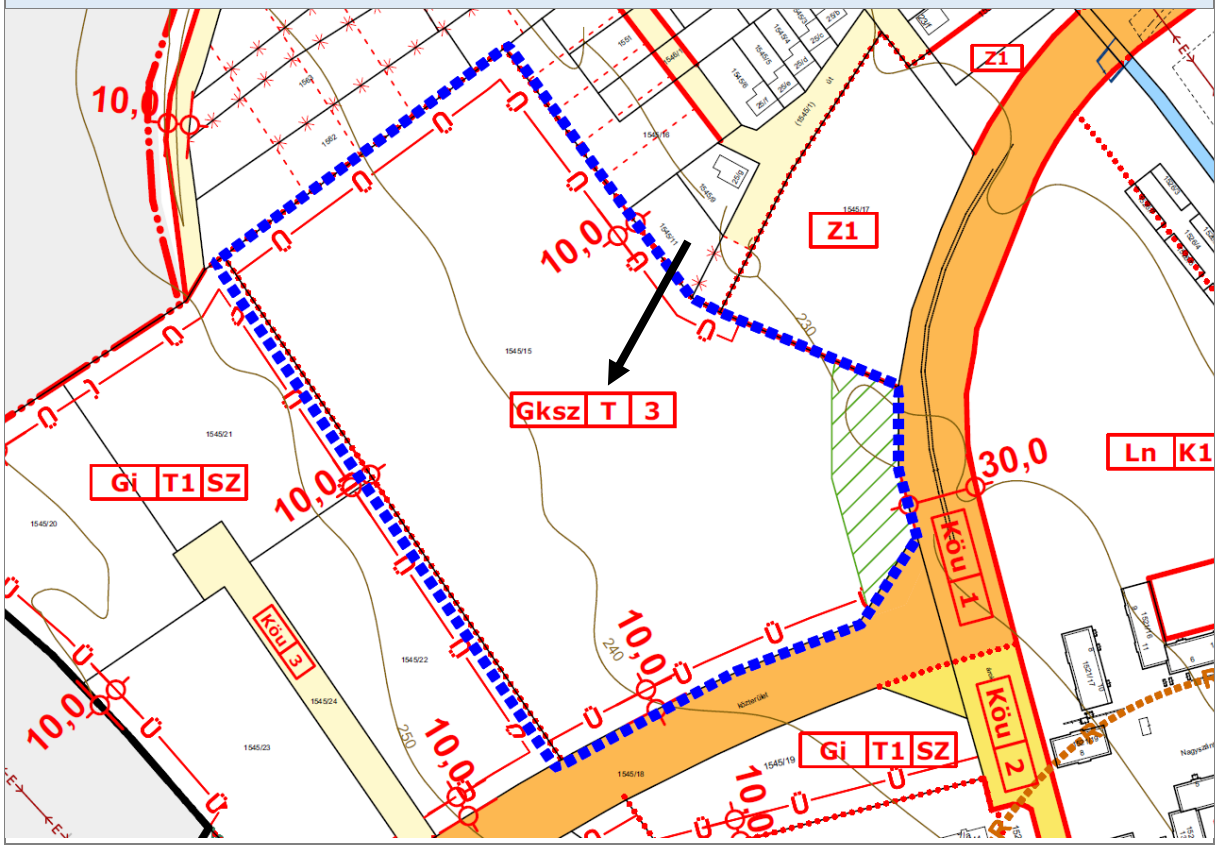
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	20.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

HÉSZ 9. § (9) bekezdésének felülvizsgálata, az üdülőterületeken utcai homlokzatmagasság maximumának szabályozása terep %-ban megadott lejtéséhez való kötés szükségességének tisztázása, szükség esetén a szabály átgondolása, újra-fogalmazása.

A módosítás leírása

Az üdülőterületeken a terep százalékos lejtéséhez kötött utcai homlokzatmagasság meghatározása a megadott százalék alatt és feletti lejtésű terepen eltérő utcaképet eredményez, ezért a módosítás célja a korlátozás szükségességégének tisztázása és a hivatkozott előírás pontosítása.

Ennek megfelelően az előírás az alábbiak szerint módosul:

HATÁLYOS ELŐÍRÁS

HÉSZ 9.§ (9) Az Üh jelű terület azon övezeteiben, ahol az 1. számú mellékletben 6 m az építménymagasság, az épület utcafronti homlokzatának magassága nem lehet több 6,0 méternél. Ez a homlokzati magasság csak abban az esetben engedhető meg, ha a telek azon részén, ahová az épület kerül a tereplejtés nagyobb 15 %-nál. Ahol a lejtés a 15 % -ot nem éri el az épület utcafronti homlokzatának magasság csak 5,0 m lehet.

TERVEZETT ELŐÍRÁS

HÉSZ 9.§ (9) Az Üh jelű terület azon övezeteiben, ahol az 1. számú mellékletben 6 m az építménymagasság, az épület utcafronti homlokzatának magassága nem lehet több 6,0 méternél. ~~Ez a homlokzati magasság csak abban az esetben engedhető meg, ha a telek azon részén, ahová az épület kerül a tereplejtés nagyobb 15 %-nál. Ahol a lejtés a 15 % -ot nem éri el az épület utcafronti homlokzatának magasság csak 5,0 m lehet.~~

Szerkezeti tervet érinti	**NEM**

V. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

1. HELYSZÍNI- ÉS LÉGIFOTÓK BEMUTATÁSA

Településrendezési tervezésnél különösen fontos a tervezési helyszín pontos ismerete. Számos körülmény csak a helyszínen érzékelhető. Ennek megfelelően a módosítással érintett helyszíneknél részletes helyszíni vizsgálatokat is végeztünk. A következőkben bemutatjuk azokat a fotókat, légifotókat és lényegesebb megállapításokat, melyek a módosítások szempontjából fontosak, segítik a terület adottságainak megismerését.

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

Az 1. indítvány területének ortofotója

Az 1. indítvány területének helyszíni fotói

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 2. indítvány területének ortofotója

A 2. indítvány területének helyszíni fotója

3. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 3. indítvány területének ortofotója

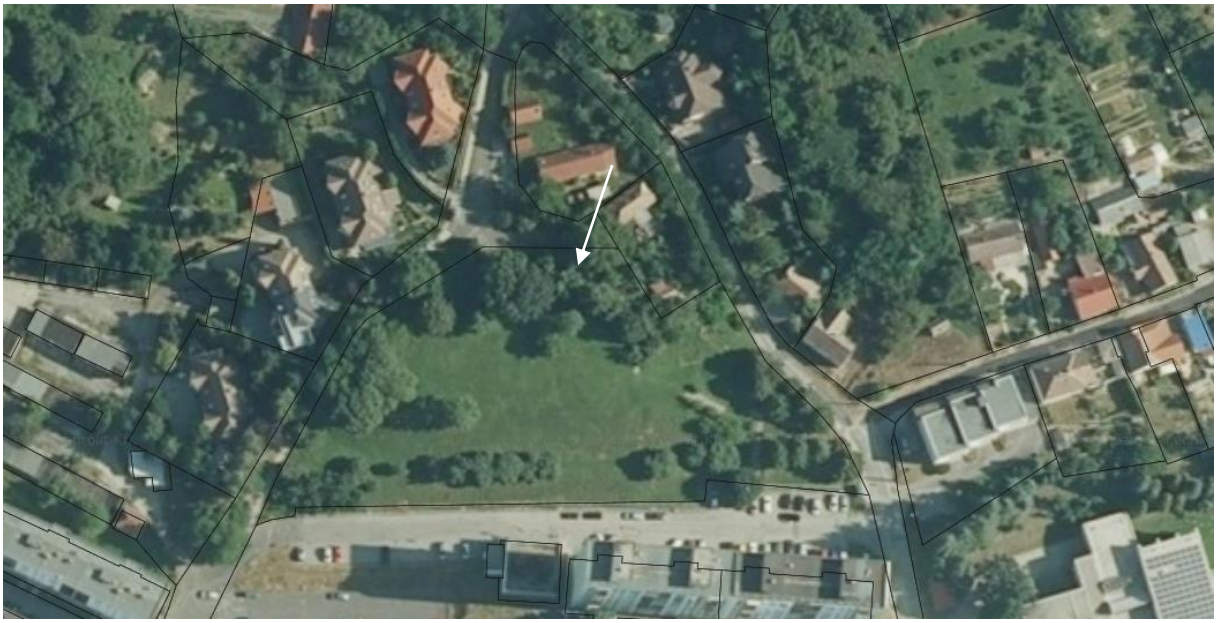
A 3. indítvány területének helyszíni fotói

4. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 4. indítvány területének ortofotója

A 4. indítvány területének helyszíni fotói

5. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



Az 5. indítvány területének ortofotója

Az 5. indítvány területének helyszíni fotói

6., 7. ÉS 8. MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK

A 6., 7., 8. indítványok területének ortofotója

A 6. és 7. indítvány **területének helyszíni fotói**

A 8. indítvány területének helyszíni fotója

10. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 10. indítvány területének ortofotója

11.ÉS 16. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 11., 16. indítványok területének ortofotója

A 11. és 16 indítvány területének helyszíni fotói

13. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 13. indítvány területének ortofotója

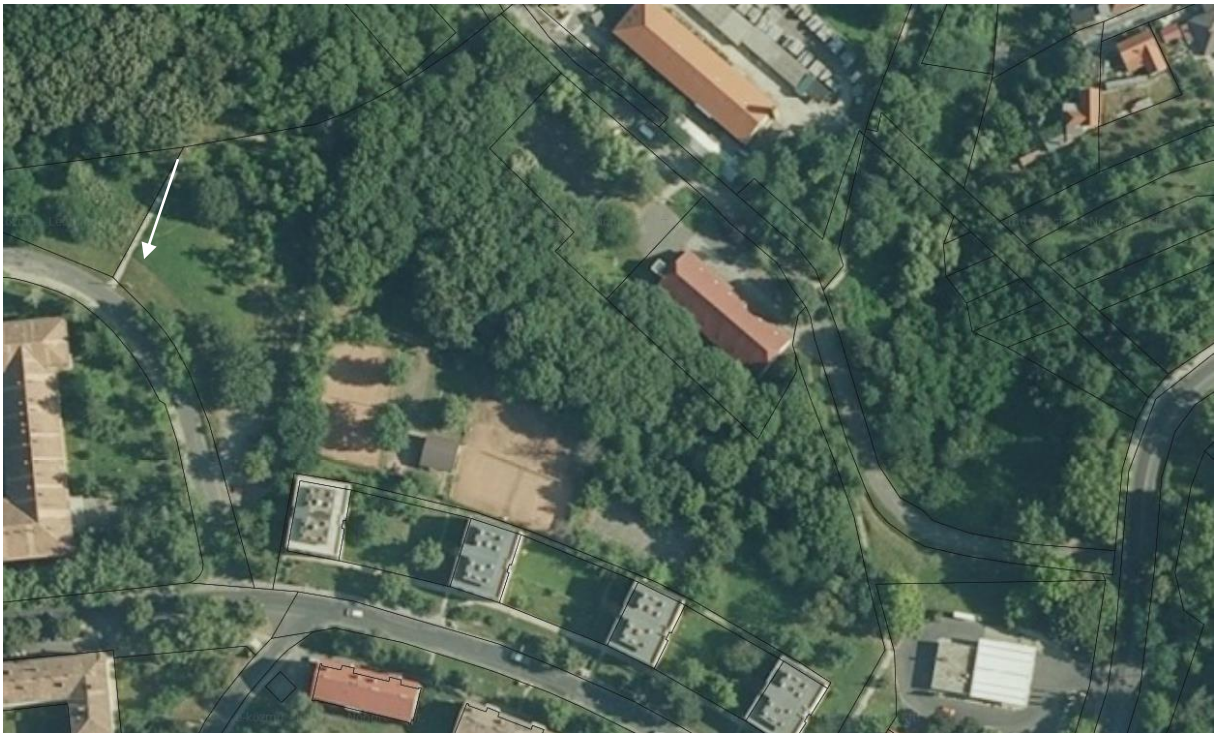
A 13. indítvány területének helyszíni fotói

14. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 14. indítvány területének ortofotója

A 14. indítvány területének helyszíni fotói

15. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



A 15. indítvány területének ortofotója

A 15. indítvány területének helyszíni fotói

17. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 17. indítvány területének ortofotója

A 17. indítvány területének helyszíni fotója

18. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 18. indítvány területének ortofotója

19. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 19. indítvány területének ortofotója

A 19. indítvány területének helyszíni fotói

2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Komló Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek.

Jelen módosítás során a hatályos jogszabályoknak, azaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos előírásai és ezek alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek, valamint a 4/2020. (IV. 22.) számú rendelettel elfogadott Baranya Megye Területrendezési tervének való megfelelést vizsgáltuk.

Összegezve a módosítás során végbemenő változások az alábbi területrendezési tervek előírásaival összhangban készültek:

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

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

2.1. TÉRSÉGI TERÜETFELHASZNÁLÁS ISMERTETÉSE

A módosítási területek többsége alapvetően települési térségbe tartozik a BMTrT szerkezeti tervlapja alapján. A módosítási területek a következő térségi területfelhasználásokkal érintettek az MATrT és a BMTrT szerkezeti tervlapja alapján:

Módosítási terület sorszáma	MATrT szerinti érintett térségi területfelhasználások	BMTrT szerinti érintett térségi területfelhasználások
1.	települési térség	települési térség
2.	mezőgazdasági térség	mezőgazdasági térség
3.	települési térség	települési térség
4.	települési térség	települési térség
5.	települési térség	települési térség
6-7-8.	települési térség	települési térség
10.	mezőgazdasági térség	sajátos területfelhasználású térség
	erdőgazdálkodási térség	erdőgazdálkodási térség
11-16.	települési térség	települési térség
13.	települési térség	települési térség
14.	mezőgazdasági térség	mezőgazdasági térség
	erdőgazdálkodási térség	erdőgazdálkodási térség
15.	települési térség	települési térség
17.	települési térség	települési térség
18.	települési térség	települési térség
	mezőgazdasági térség	mezőgazdasági térség
19.	települési térség	települési térség

Erdőgazdálkodási térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

„MATrT 11.§ a) *az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;"*

Megfelelés: A térséget a 10. és a 14. módosítási terület érinti. A térségi előírásoknak mindkét módosítás megfelel, a térségi övezeteknek való megfelelés a következő fejezetben kerül részletesen bemutatásra.

Mezőgazdasági térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

„MATrT 11.§ b) *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;"*

Megfelelés: A térséget a 2., 10., 14. és 18. módosítási terület érinti.

A 10. és 18. módosítás esetében területhasználat váltás nem történik, így azok nincsenek hatással a térségi előírásoknak való megfelelésre.

A 2. módosítási terület esetében már gazdasági erdőterületként kijelölt terület kerül kertvárosias lakóterületbe átsorolásra, így ez sincs hatással a mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági területek arányára.

A 14. módosítás esetében mezőgazdasági térségen belül általános mezőgazdasági terület kerül részben zöldterületbe részben védelmi erdőterületbe átsorolásra 3,74 ha nagyságban. Ez csökkenti a térségen belül a településrendezési eszközökben a kijelölt mezőgazdasági területek arányát. Azonban a térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak így is megfelel Komló településrendezési eszközei, amit az alábbi táblázat igazol:

Mezőgazdasági térség a BMTrT szerkezeti terve alapján	**Mezőgazdasági térségen belül a TSZT-n mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt terület**	**Megjegyzés**
809 ha	736 ha	Jelen módosítás után mezőgazdasági térség területén belül 90,79%-ban mezőgazdasági terület került kijelölésre a településrendezési eszközökben, ami az előírt 75%-nál több, tehát megfelel a magasabb szintű tervek előírásainak.

Ezek alapján jelen eljárás során tárgyalt módosítások nem mondanak ellent a mezőgazdasági térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak.

Települési térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

„MATrT 11.§ d) *a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;"*

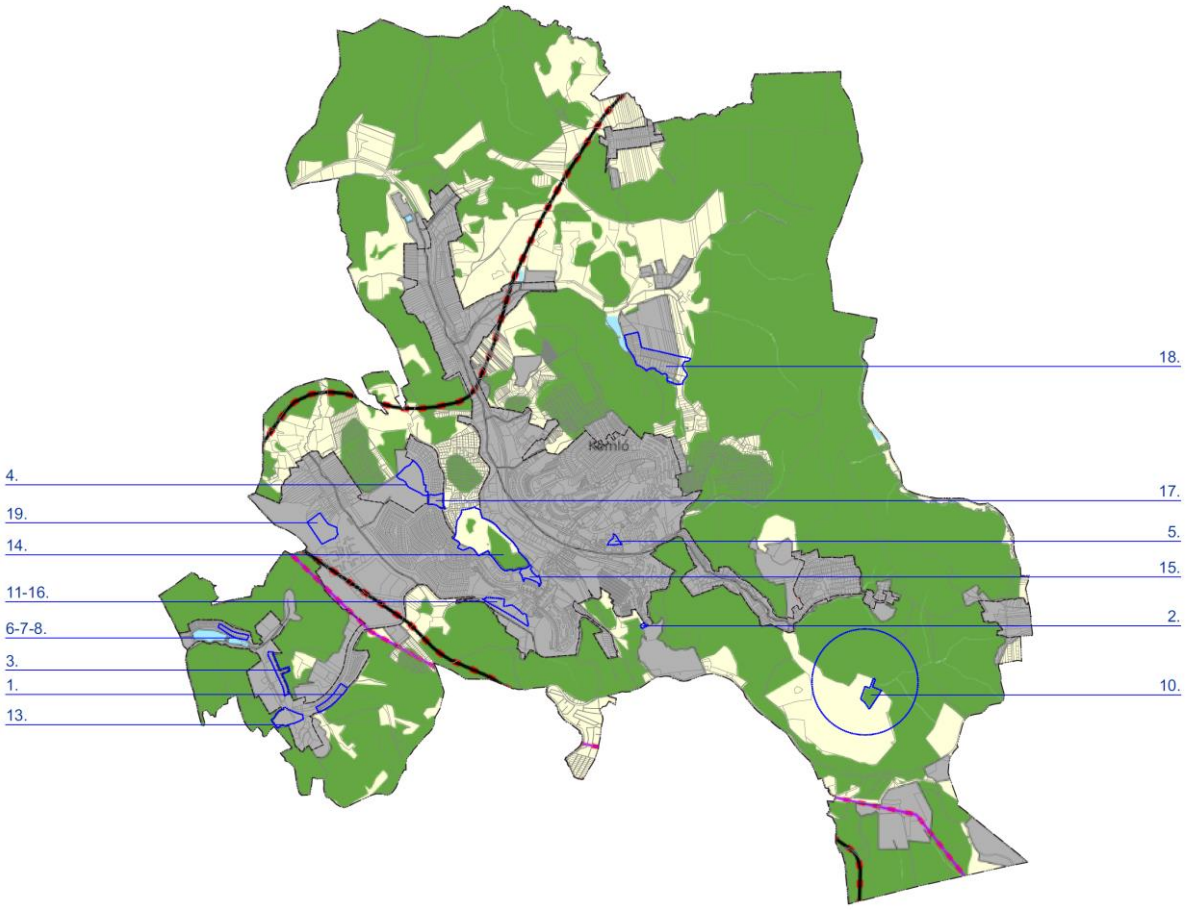
Megfelelés: Ez alapján a módosítási területeken bármely területfelhasználási egység kijelölhető.

Sajátos területfelhasználású térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

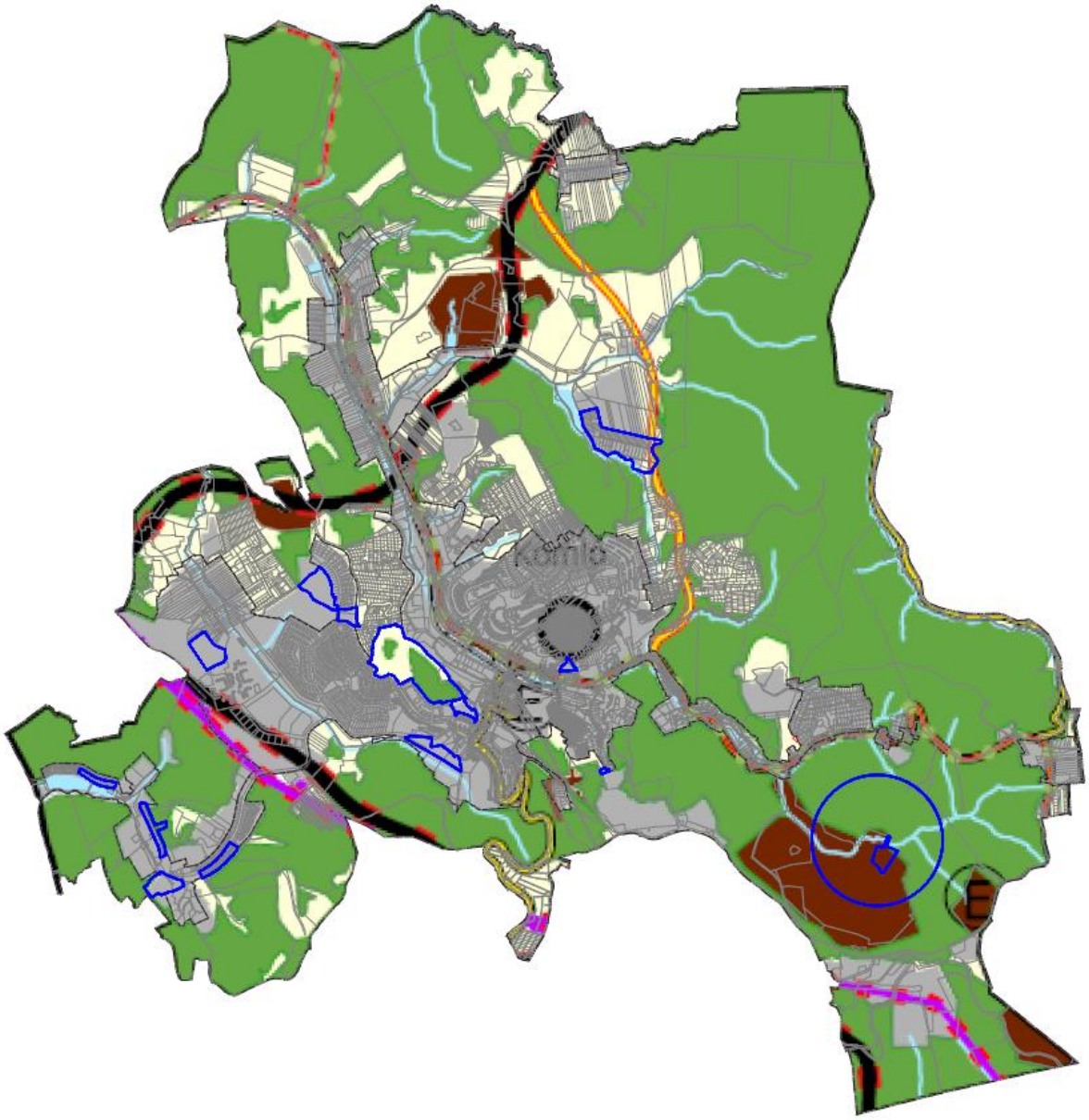
„MATrT 11.§ e) *a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem*

szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni."

Megfelelés: A térséget a 10. módosítási terület érinti, ahol területfelhasználás változás nem történik, csupán a 0297 hrsz.-ú telephelyre, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában kerülnek feltűntetésre a rendezési tervben a BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság által megállapított veszélyességi görbék.



Kivonat az MATrT szerkezeti tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét



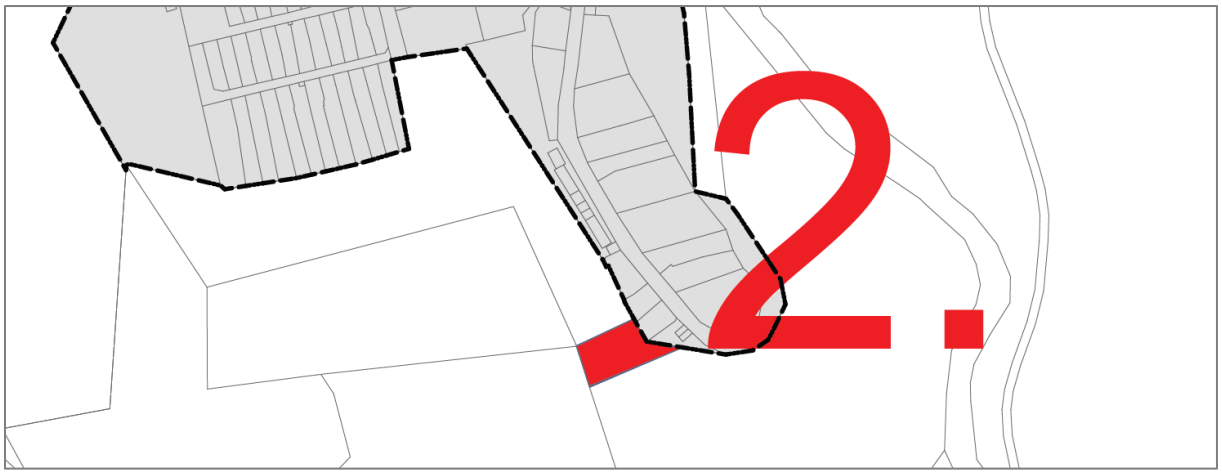
Kivonat a BMTrT szerkezeti tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

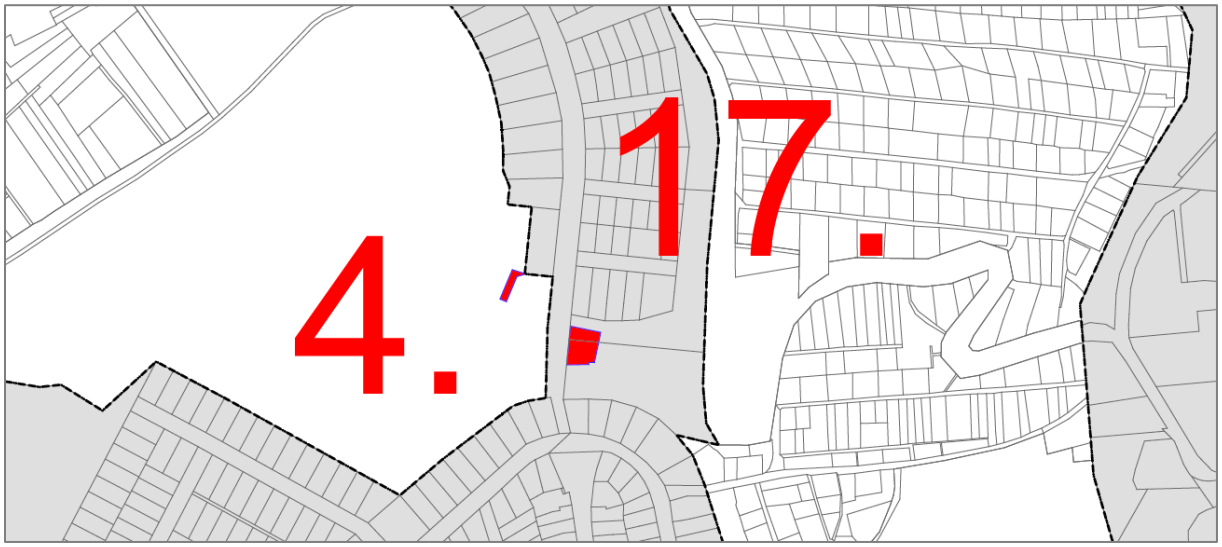
2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A módosítás során az **1., 2., 4., 5., és 17. számú indítványok** esetében történik új beépítésre szánt terület kijelölése. Az alábbi táblázat összegzi, hogy hol milyen méretű új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, illetve mutatja, hogy mekkora ezen területek 5%-ának megfelelő nagyságú terület:

Mód. ter.	Érintett hrsz-ek	Területnövekmény mértéke (m^2)	Területnövekmény 5%-a (m^2)
1.	*6038/1 hrsz.*	181	9
2.	*0306/2 hrsz.*	1 056	53
4.	*3918/11 hrsz.*	1 160	58
5.	*3631 hrsz.*	244	12
17.	*1976/47, 1976/129 hrsz.*	1 023	51
	ÖSSZESEN:	**3 664 m^2 (100%)**	**200 m^2 (5%)**

A következő ábrák az új beépítésre szánt területek konkrét lehatárolását mutatják be:





Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan az Étv. és az MATrT fogalmaz meg előírásokat. Az ezeknek való megfelelést az alábbiak igazolják:

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

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

Megfelelés: A módosítás során a település biológiai aktivitásértéke nem csökken, melyet a dokumentum *4.3. Biológiai aktivitásérték számítás című fejezetben* részletesen igazolunk.

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

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

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

Megfelelés: Az új beépítésre szánt területek kijelölése elsősorban települési térségen belül történik és egyik sem érinti kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántó terület övezetét.

Étv. 7.§ (3) „e) *a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete (…) külön döntéssel igazolja."*

Megfelelés: A módosítási eljáráshoz kapcsolódóan a Képviselő-testület a …/2022 (……) sz. határozatában igazolta, hogy új beépítésre szánt terület csak olyan használati célra kerül kijelölésre, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. A döntés jelen dokumentáció 7. mellékletében megtekinthető.

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

MATrT 12.§ (1) *a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*

Megfelelés: A beépítésre szánt területek közvetlenül csatlakozik a meglévő települési területekhez, mindegyik vagy belterületen (és beépítésre szánt terület szomszédságában) vagy annak közvetlen szomszédságában kerül kijelölésre, melyet az alábbi ábra igazol.

MATrT 12.§ (1) „b) *az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és"*

Megfelelés: Jelen eljárás során az új beépítésre szánt területek a település közigazgatási területétől távolabb (attól minimum 467 m-re) kerülnek kijelölésre, így nem eredményezik a szomszédos települések beépített területeivel való összenövést.

MATrT 12.§ (1)"c) *új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt."

Megfelelés: A módosítási eljáráshoz kapcsolódóan a Képviselő-testület a …/2022 (……) sz. határozatában igazolta, hogy új beépítésre szánt terület csak olyan használati célra kerül kijelölésre, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. A döntés jelen dokumentáció 7. mellékletében megtekinthető.

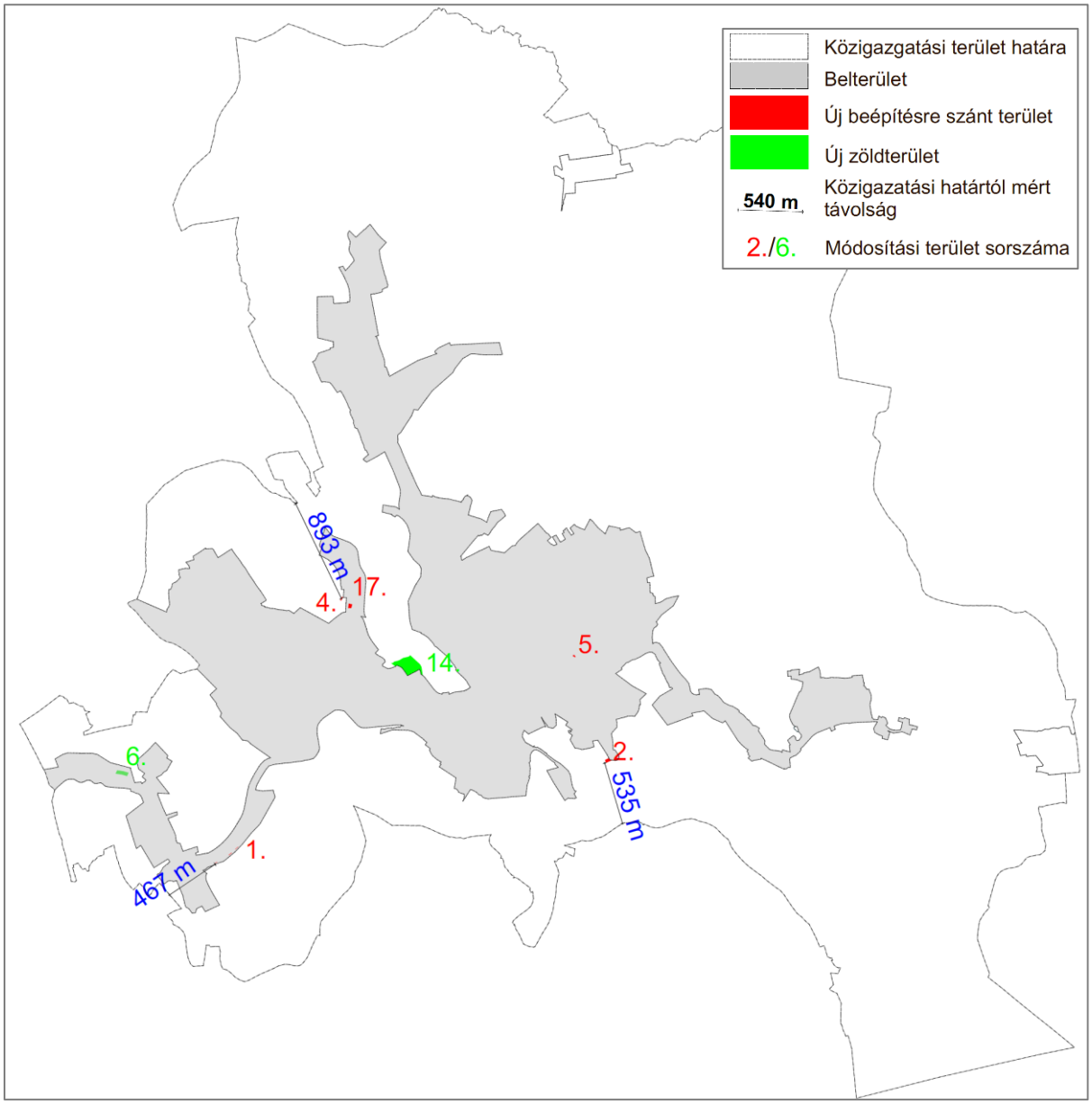
MATrT 12.§ „(3) *Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."*

Megfelelés: Az MATrT 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a módosítás során a területnövekmény minimum 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kerül kijelölésre. Ennek részletes igazolása a *4.2. Új Zöldterületek kijelölése című fejezetben olvasható.* A kijelölés két módosítási területen belül (6. és 14. módosítás) kerül kijelölésre. A zöldterület kijelölése ezáltal az új beépítésre szánt területektől távolabb, a település arra alkalmas más területén kerül kijelölésre. Ennek indokai a következők:

1. Az új beépítésre szánt területek jellemzően egy-egy helyi adottság rendezési tervi szintű megoldása miatt kerülnek kijelölésre, így ezek a már meglévő, adott funkcióhoz szorosan kötődnek, ezáltal az adott területek rendeltetése miatt nem valósítható meg új zöldterület kijelölése.
2. A módosítások során olyan kis méretű új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, melyek 5%-ának megfelelő méretű, közvetlen a környezetében lévő, használható, közcélokat szolgáló zöldterületeket nem lehet kijelölni.
3. Jelen módosítási eljárás során a 6. és 14. módosítási tétel arra irányul, hogy a terület jelenlegi adottságainak és használatának megfelelően zöldterületbe kerül átsorolásra, így ezen területen megfelelő méretű új, közösségi célokat is szolgáló zöldterület kerül kijelölésre.

Az MATrT 12.§ (3) bekezdésének való megfelelést az alábbi táblázat igazolja:

Mód. ter.	**Érintett hrsz-ek**	**Területnövekmény mértéke (m^2)**	**Területnövekmény 5%-a (m^2)**	**Kijelölt új zöldterületek (m^2)**
1.	*6038/1 hrsz.*	181	9	25 061 m^2 *(6. mód ter-en 2 840 m^2, 14. mód. ter-en 22 221 m2 kijelölve)*
2.	*0306/2 hrsz.*	1 056	53	
4.	*3918/11 hrsz.*	1 160	58	
5.	*3631 hrsz.*	244	12	
17.	*1976/47, 1976/129 hrsz.*	1 023	51	
	ÖSSZESEN:	**3 664 m^2 (100%)**	**184 m^2 (5%)**	**25 061 m^2 (684%)**



Komló belterületének, közigazgatási határának és a kijelölt új beépítésre szánt területek, valamint zöldterületek viszonya

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

Megfelelés: A Hegyközségek Nemzeti Tanácsa oldalán található (https://www.hnt.hu/szervezet/) adatbázis alapján Komló a Pécs vidéke Hegyközséghez tartozó település, de nem borvidéken helyezkedik el, így területén nem található borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú terület, ezért az új beépítésre szánt területek nem érintik a borszőlő termőhelyi kataszteri területeket.

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

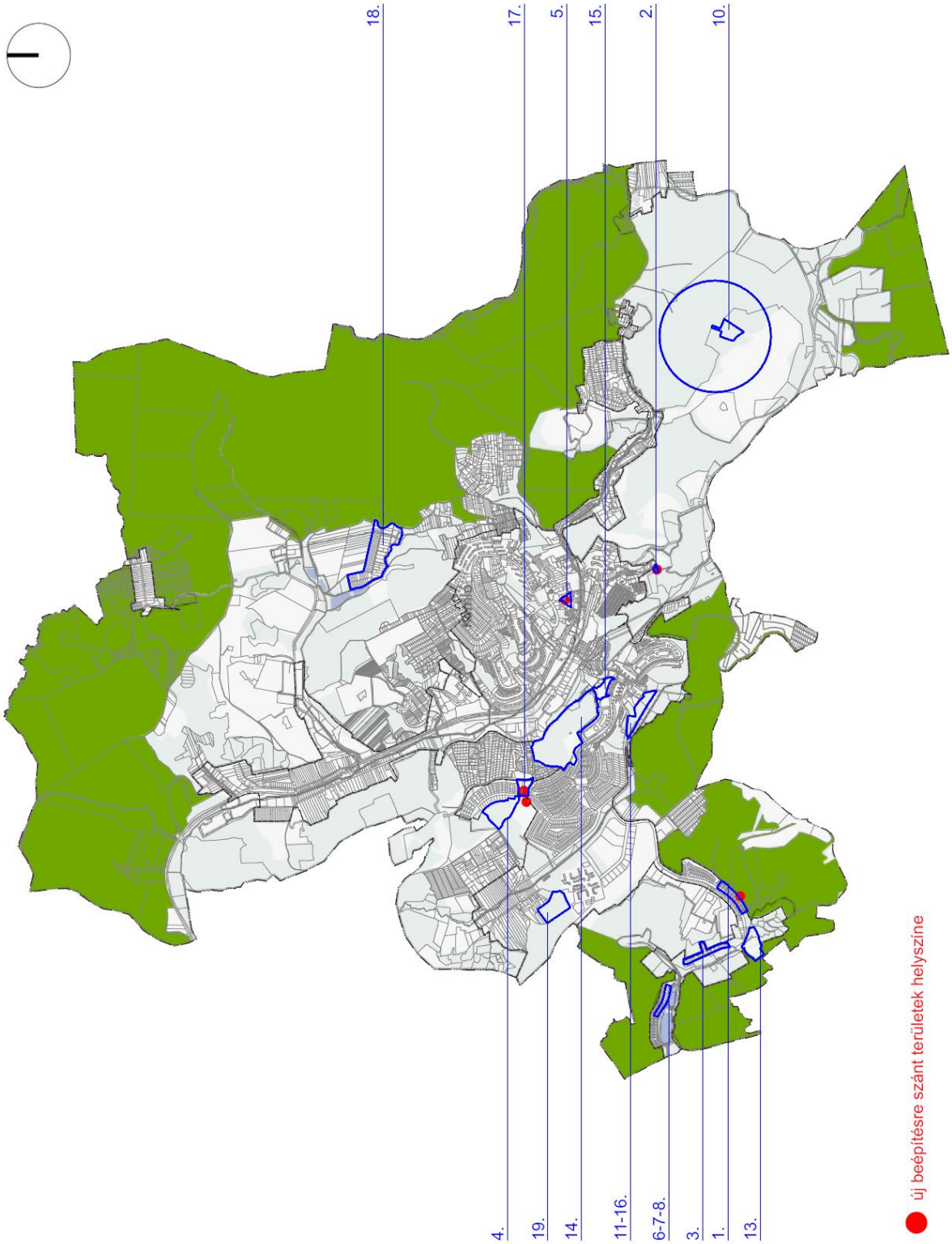
Megfelelés: A NÉBIH legfrissebb adatbázisa alapján (2021.12.31.) Komló területén nem található a Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe bejegyzett terület, így az új beépítésre szánt területek nem érinthetnek Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területet.

2.3. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT-ben meghatározott országos övezetek	Komló érintett-sége	Módosítási területek érintettsége (érinti (+) / nem érinti (-))													
		1.	2.	3.	4.	5.	6-7-8.	10.	11-16.	13.	14.	15.	17.	18.	19.
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Erdők övezete	érinti	-	-	-	+	-	-	+	-	-	+	-	-	-	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Tájképvédelmi terület övezete	érinti	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+
9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Nagyvízi meder övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Az MATrT-ben meghatározott és a BMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a BMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek	**Komló érintett-sége**	**1.**	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6-7-8.**	**10.**	**11-16.**	**13.**	**14.**	**15.**	**17.**	**18.**	**20.**
13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. turizmusfejlesztés célterületeinek övezete – turizmusfejlesztés térségi jelentőségű területe	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete – térségi jelentőségű építészeti örökséggel érintett település	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. együtt tervezésre javasolt térségek övezete (Pécsi agglomerációhoz tartozó települések)	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

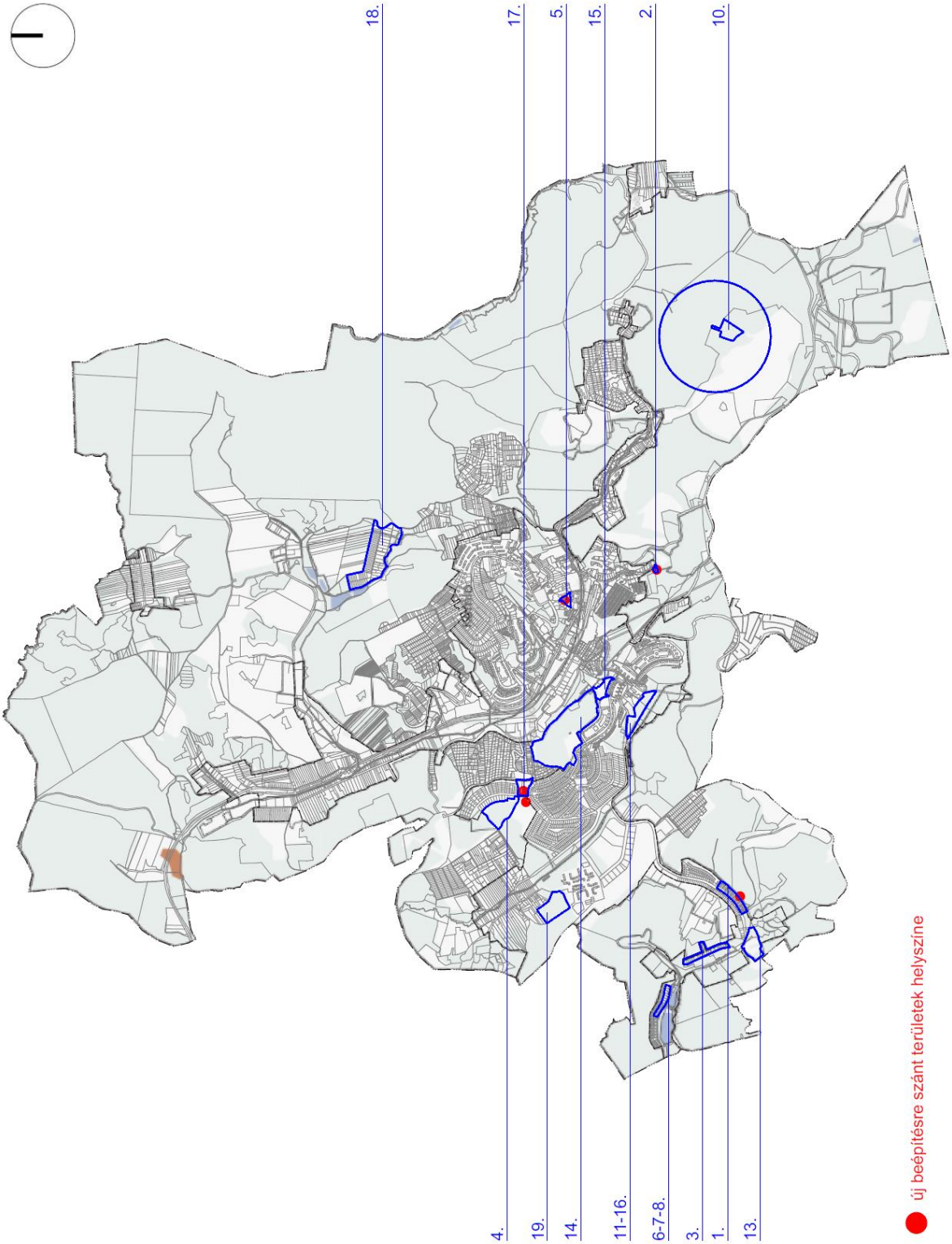
A következőkben azon övezetek kerülnek bemutatásra, melyek érintik Komló közigazgatási területét, ahol valamelyik módosítási terület is érintett egy övezettel, ott az övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés igazolása is szerepel a tervlapkivágatokat követően.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



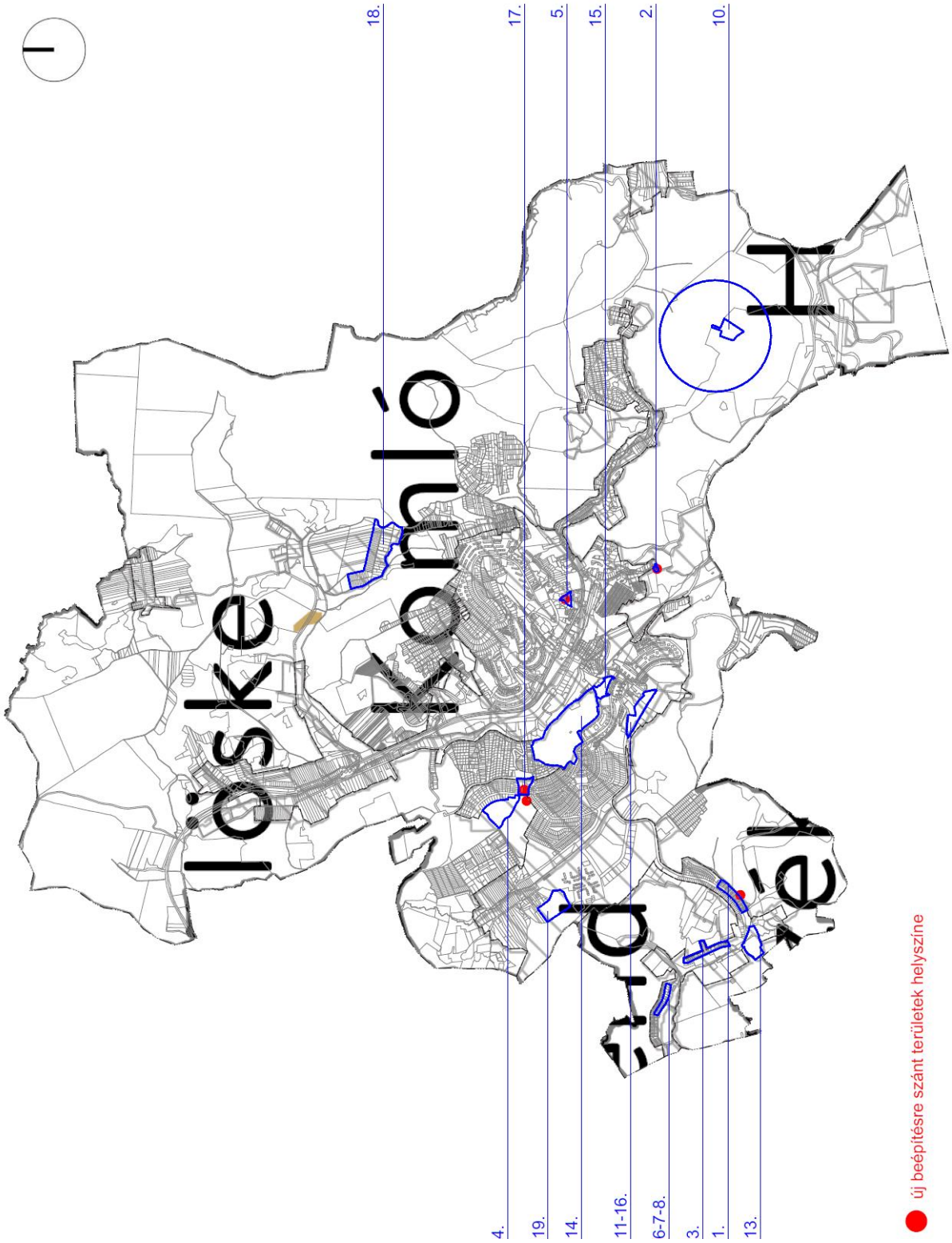
Kivonat a MATrT ökológiai hálózat magterületének övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



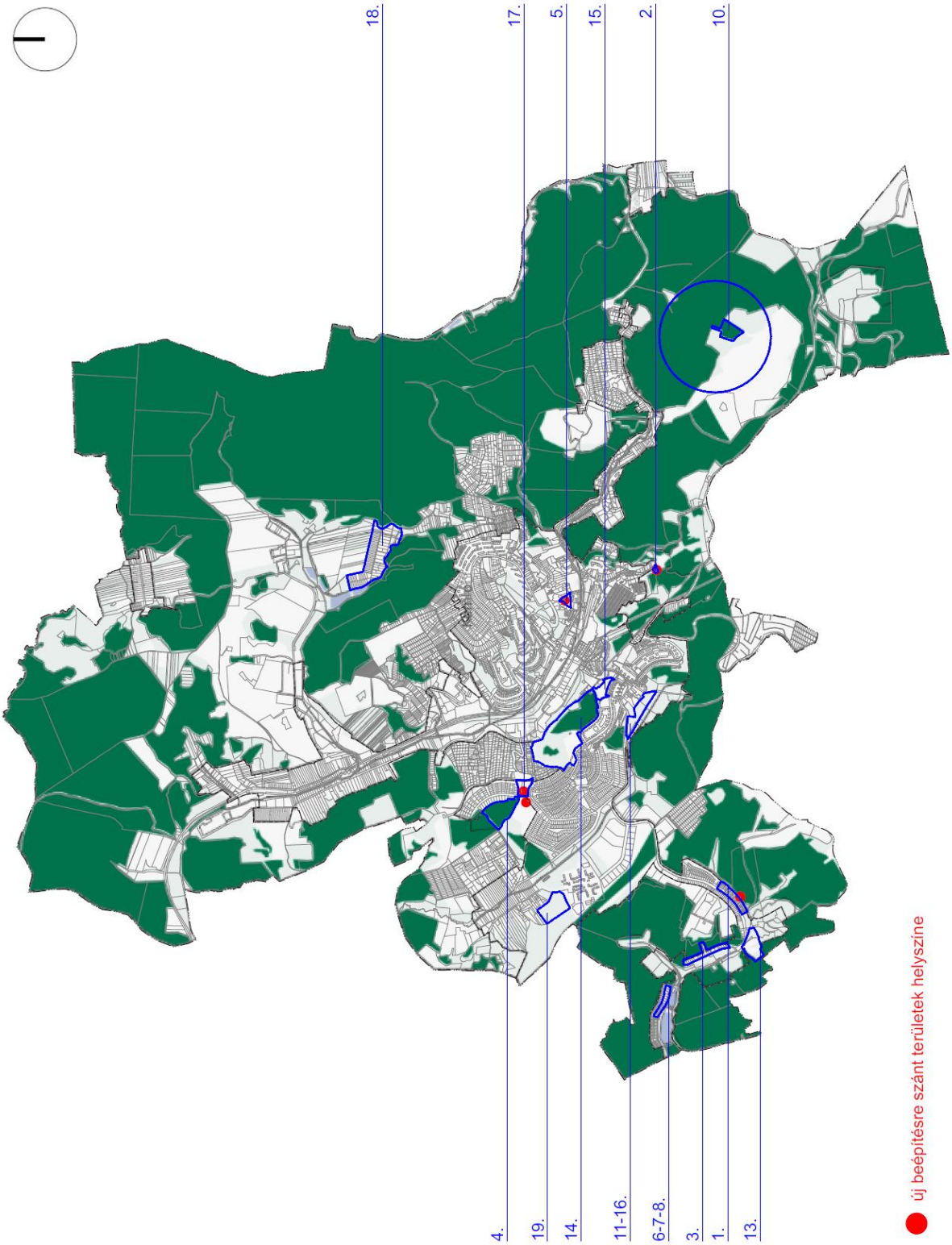
Kivonat a MATrT kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



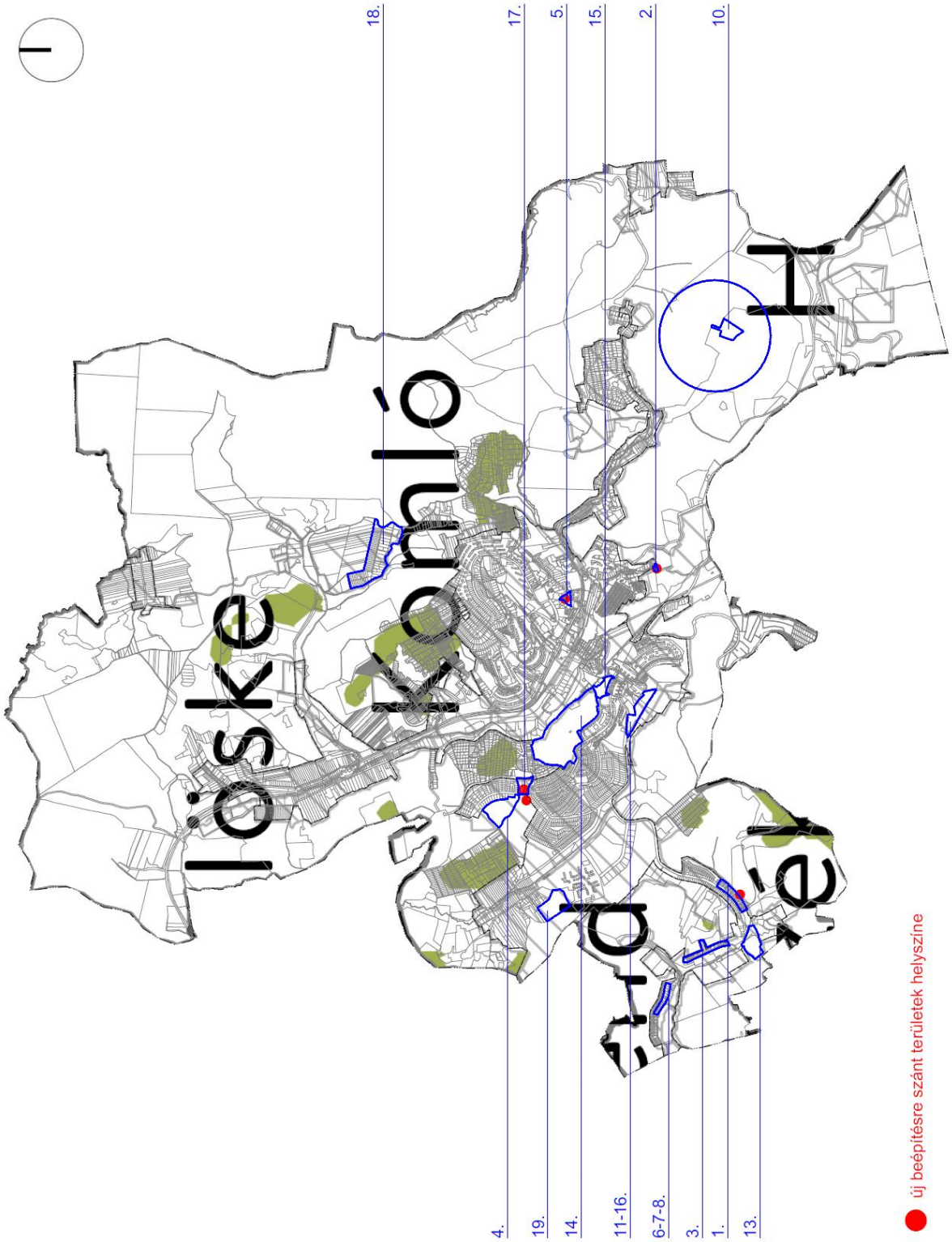
Kivonat az MvM rendelet jó termőhelyi adottságú szántók övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

ERDŐK ÖVEZETE



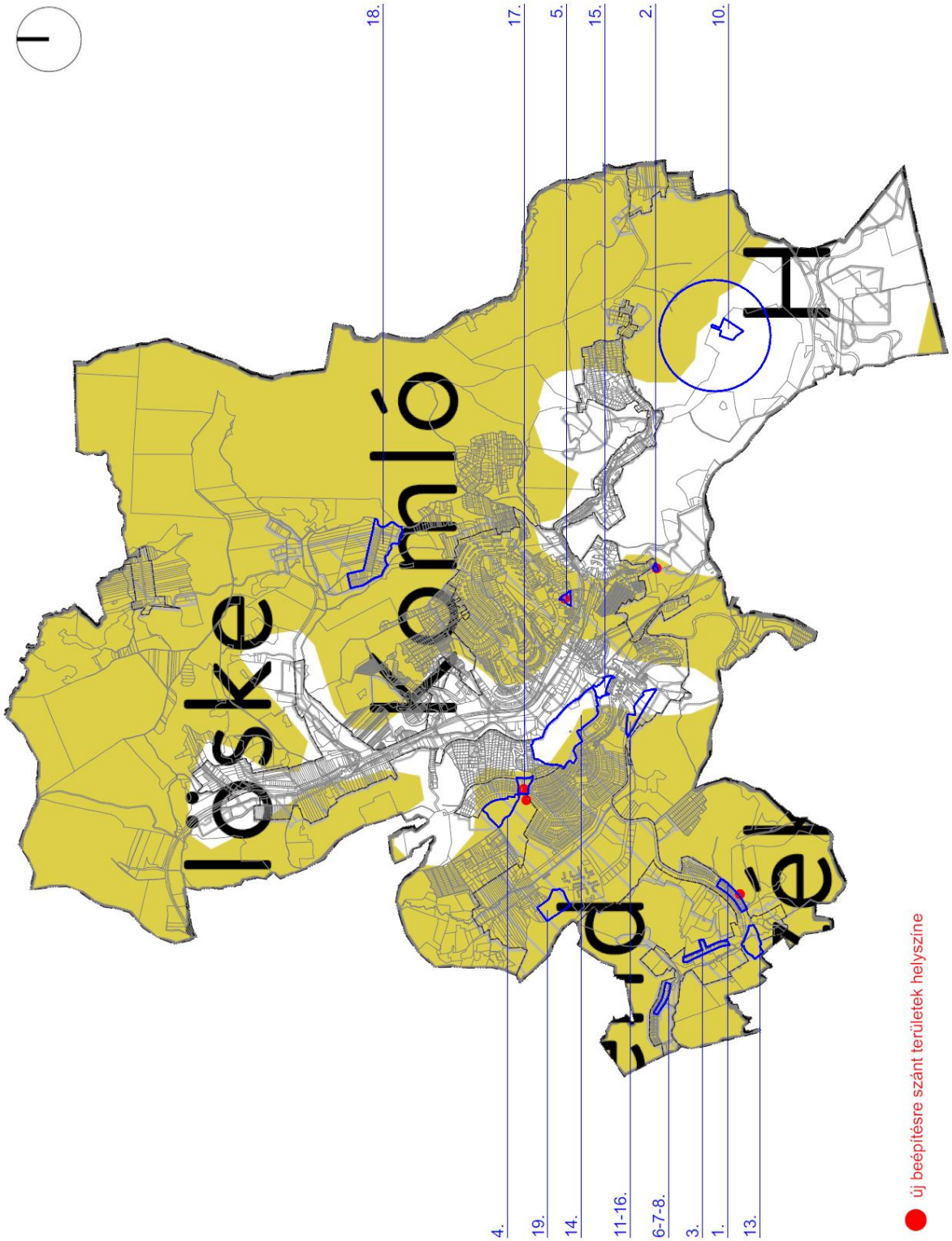
Kivonat a MATrT erdők övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



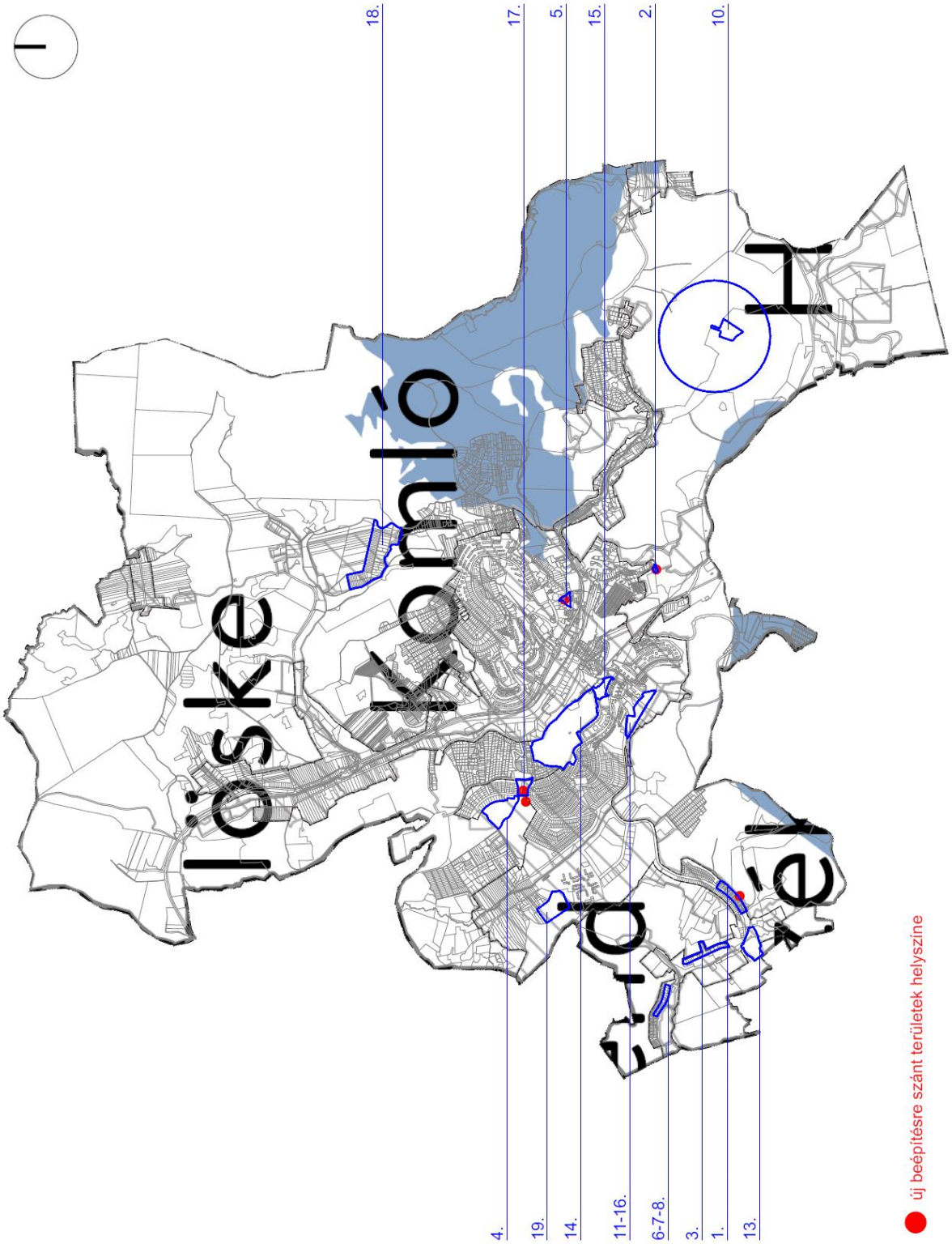
Kivonat az MvM rendelet erdőtelepítésre javasolt övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



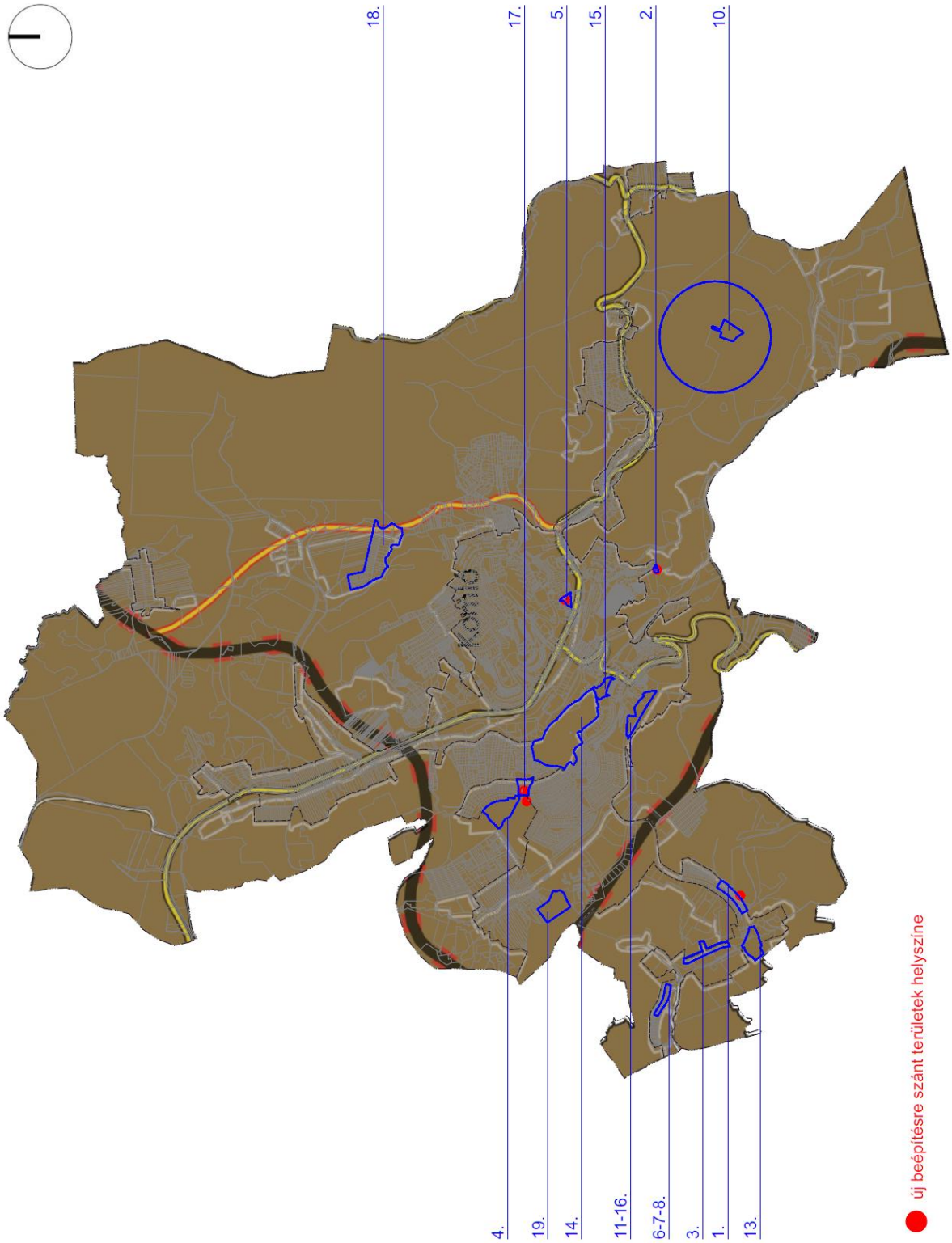
Kivonat az MvM rendelet tájképvédelmi terület övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



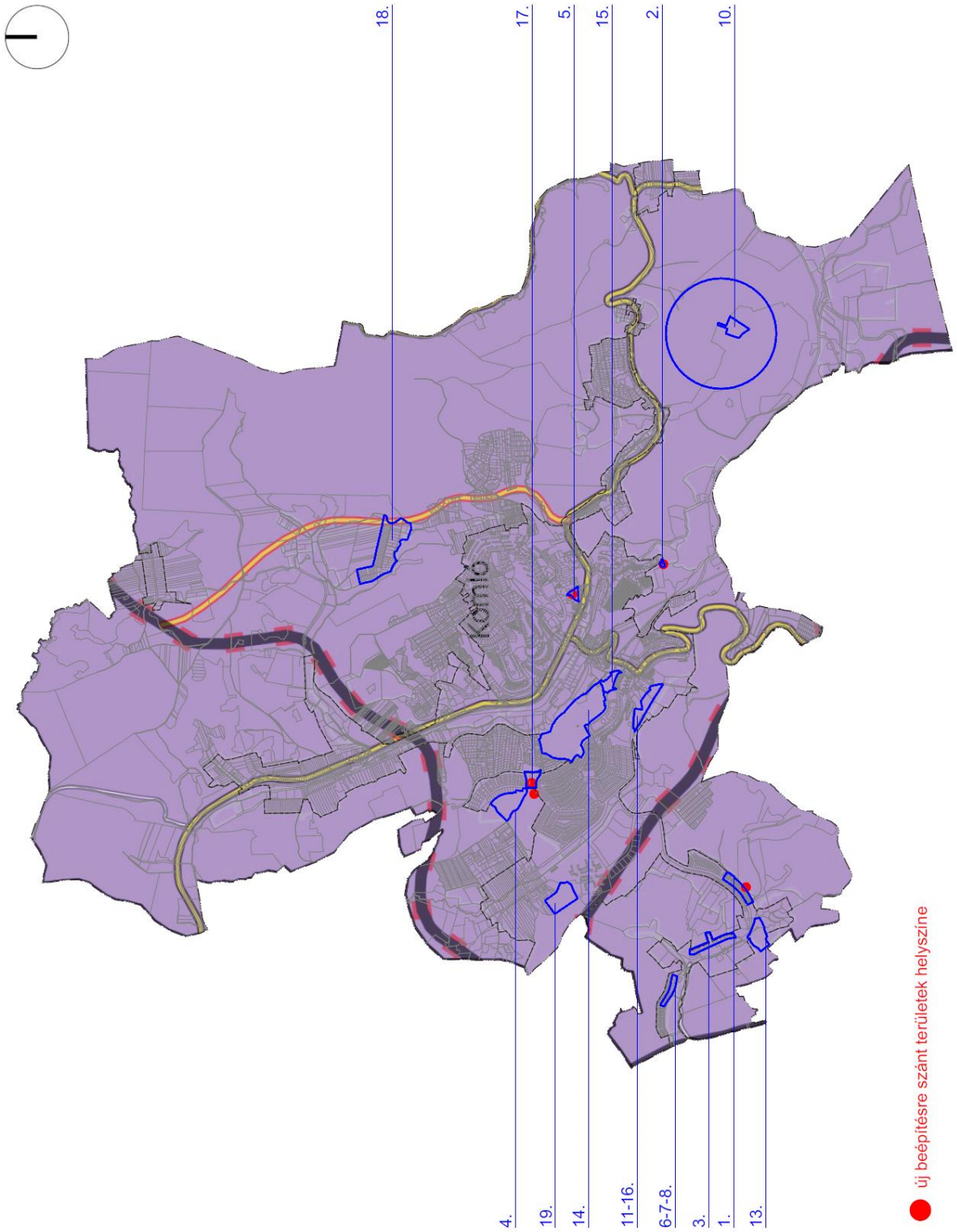
Kivonat az MvM rendelet vízminőség-védelmi terület övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE



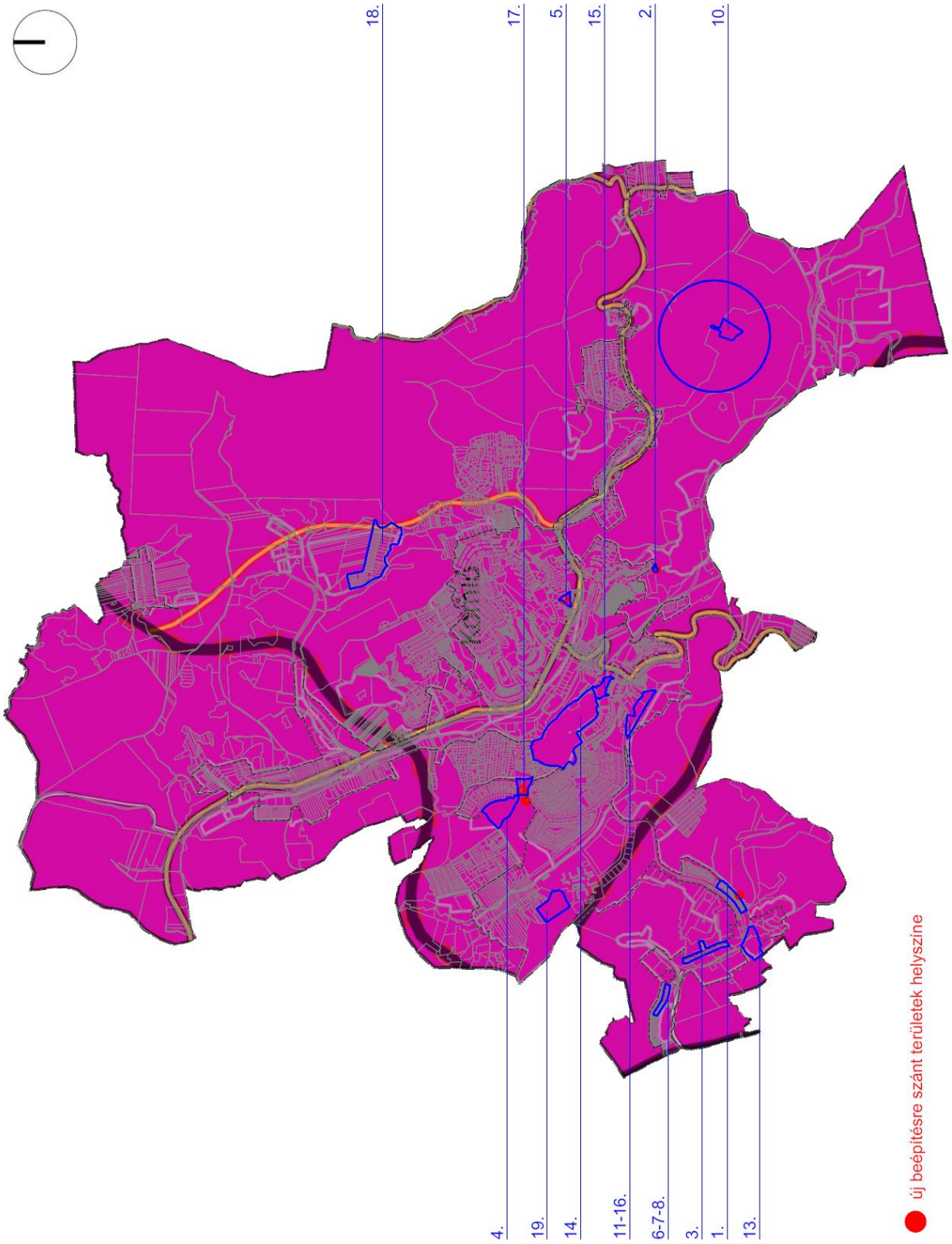
Kivonat a BMTrT ásványi nyersanyagvagyon övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



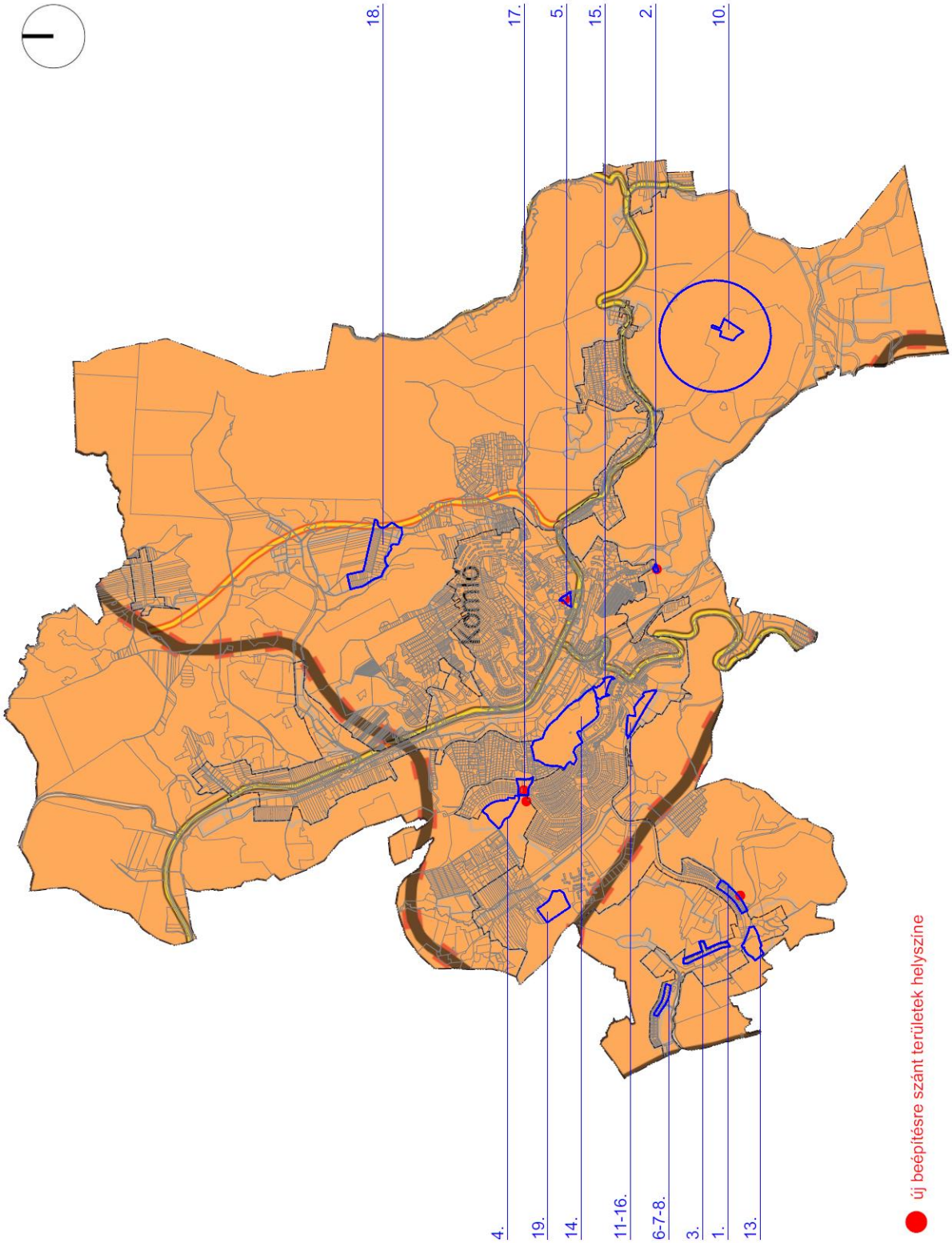
Kivonat a BMTrT földtani veszélyforrás terület övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE



Kivonat a BMTrT gazdaságfejlesztési célterületeinek övezete tervlapjából jelölve a módosítási területek helyszínét

TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE



Kivonat a BMTrT turizmusfejlesztés célterületének övezete tervlapjából (turizmusfejlesztés térségi jelentőségű területe) jelölve a módosítási területek helyszínét

ERDŐK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak az MATrT rendelet alapján:

*„**29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve (…) által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*

***30. §** Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”*

Az övezet a 4., 10. és 14.indítványok területét érinti. A 10. módosítási tétel során a település területfelhasználási rendszere nem változik, így az erdők övezetén belül nem kerül új területfelhasználási egység kijelölésre, illetve új igénybevétel nem történik a hatályos állapothoz képest. Ezek alapján a módosítás nincs hatással Komló erdőterületeire, az erdők övezetének való megfelelési arányon nem változtat.

A 14. módosítási területen belül a módosítással közvetlenül érintett terület nem az erdők övezetének része, így a módosítás nincs hatással Komló erdőterületeire, az erdők övezetének való megfelelési arányon nem változtat.

A 4. módosítási terület esetében az erdők öveztén belül kerül új beépítésre szánt területként lakóterület kijelölésre, azonban a terület települési térségen belül helyezkedik el, így az MATrT 29.§-ának megfelelően az Ország Szerkezeti terve által településéi térség területén lévő erdők övezetét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni, tehát jelen módosítás sincs hatással Komló erdőterületeire, az erdők övezetének való megfelelési arányon nem változtat.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

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

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

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

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

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

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

A tájképvédelmi terület övezete a 15. módosítási terület kivételével az össze területet érinti. A módosítások jellemzően nagy léptékű változásokat nem eredményeznek, jelentős mértékű új beépítés egyik módosítás következtében sem lesz megvalósítható, alapvetően a város területfelhasználási rendszere nem kerül átalakításra csak kisebb területeket érintően – a jelenlegi igényekhez igazodva – pontosodik. Az övezeti előírások általában nem változnak,

az új övezetek a megglévők rendszerébe illeszkedik. Ezáltal a tervezett módosítások a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. Ezen túl a településképi megfelelést a Tkr. alapján biztosítani kell, aminek a településképi eljárás során lehet érvényt szerezni.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

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

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

Az övezet érinti Komló közigazgatási területét. Az ásványi nyersanyagvagyon területek a hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek. Ezek alapján a 2. és a 10. módosítási terület érintett a Komló-Zobák kőszén bányaterülettel. A tervezett módosítások nem lehetetlenítik el a nyersanyagvagyon távlati kitermelését, ezáltal összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

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

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

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

Az övezet érinti Komló közigazgatási területét. Földtani veszélyforrás területei a szabályozási terven lehatárolásra kerültek. A módosítás során új veszélyforrás nem került elő. Ez alapján a módosítási területek nem érintenek földtani veszélyforrás terülhetettel, tehát a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal.

GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következőket írja elő a BMTrT:

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

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

A BMTrT-ben megfogalmazott kedvezményekkel jelen módosítás során nem kívánunk élni. A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a következőket írja elő a BMTrT:

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

Jelen eljárás csak a településrendezési eszközök módosítására és nem azok felülvizsgálatára, készítésére vonatkozik, így a tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

3. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A területfelhasználási rendszerben jelen módosítás során bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, azoknak megfelelően kerültek kialakításra. Az alábbiakban azokat a változások kerülnek bemutatásra, melyek a koncepcióval szorosan összefüggenek.

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

Komló településfejlesztési célrendszere
(forrás: Komló TFK, 2014)

A módosítások jellemzően kisebb helyi lakossági vagy önkormányzati igények mentén történt pontosítások, melyeknek településfejlesztési vonatkozása nincs. A 19. módosítás során kijelölt új gazdasági terület a TFK célrendszerének 2. pontjában foglaltakat szolgálja. Komló jövőképnek fenntartható gazdasági víziójának megvalósulását segíti a települési turizmus fejlesztését előirányzó módosítások (3,13,17 indítvány). A KBSK sportközpont fejlesztését segítő módosítás (16. indítvány) a célrendszer 11 pontjának elősegítése lehet a teljeskörű sportolási lehetőségek biztosításával. A 14. és 15. indítvány pedig a „Jó színvonalú fenntartható lakókörnyezet, vonzó városközpont" átfogó cél elérését tudják segíteni a zöldfelületi fejlesztések megvalósíthatósága révén.

Komló területén további településfejlesztési koncepció által igényelt változások nem jelennek meg köszönhetően a korábbi előrelátó tervezésnek. Illetve a változások jelentős része olyan kisebb pontosítás, melyeknél a koncepciónak való megfelelés nem értelmezhető.

4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT, TÁJ- ÉS TÁJKÉPVÉDELEM

Komló város tájszerkezete a módosítás következtében jelentősen nem alakul át. A módosítási területek legtöbbje belterületen vagy beépítésre szánt területen helyezkedik el. A módosítások jellemzően a különböző területfelhasználású területek közötti határok pontosítására vagy a telekalakítási és beépíthetőségi paraméterek módosításra irányulnak. Jelen eljárás során az 1., 2., 4., 5., és 17. módosítási területek vonatkozásában új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Ezek többsége a természetben nem eredményezi új beépítések megjelenését, így a település tájszerkezetére ez sem gyakorol jelentős hatást egyik módosítás sem.

A 15. módosítási területet leszámítva mindegyik terület érintetett az MATrT tájképvédelmi terület övezetével, így az esetleges fejlesztés során létesítendő műtárgyak megfelelő tájbaillesztéséről gondoskodni szükséges. A tájképvédelmi övezetnek való megfelelést a 2.3. Országos és megyei övezetek című fejezet mutatja be.

4.2. TERMÉSZETVÉDELEM

Komló teljes közigazgatási területe a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területébe tartozik. A módosítással érintett területeken, illetve azok közvetlen környezetében nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat, Ramsari terület, Európa Diplomás terület, Bioszféra-rezervátum), országos jelentőségű természetvédelmi terület (Nemzeti Park, Tájvédelmi Körzet, Természetvédelmi terület, ex lege védett érték), illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A tervezett módosítások ezáltal nincsenek hatással Komló természeti értékeinek állapotára.

4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, a törvény végrehajtására kiadott, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rend kapott felhatalmazást arra, hogy a biológiai aktivitásérték számítás részletszabályait megállapítsa.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (5) b) alapján 2027-ig a településrendezési eszközök módosítása során a BIAÉ számítás során a Korm.rend 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni. Jelen eljárás során az 1., 2., 4., 5., és 17. módosítási területek vonatkozásában új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Ennek megfelelően a módosítás során szükséges biológiai aktivitásérték változást számolni. A biológiai aktivitásérték változás 419/2021. (VII.1.) Korm. rendeletben foglaltak szerint történt, melyet az alábbi táblázat igazol:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSOK					
Hatályos		**Tervezett**		**Terület (ha)**	**BAÉ változás**
Területfelhasználás	**BAÉ mutató**	**Területfelhasználás**	**BAÉ mutató**		
1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Közlekedési terület	0,6	Hétvégiházas üdülőterület	3	0,02	**+0,048**

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSOK					
Hatályos		Tervezett		Terület (ha)	BAÉ változás
Területfelhasználás	BAÉ mutató	Területfelhasználás	BAÉ mutató		
2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Gazdasági erdőterület	9	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,11	-0,693
3. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Hétvégiházas üdülőterület	3	Üdülőházas üdülőterület	2,7	0,36	-0,108
4. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Védelmi erdőterület	9	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,03	-0,189
Kertvárosias lakóterület	2,7	Védelmi erdőterület	9	0,07	+0,441
5. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Zöldterület	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,02	-0,066
6. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Hétvégiházas üdülőterület	3	Zöldterület	6	0,29	+0,87
7. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Zöldterület	6	Közlekedési terület	0,6	0,04	-0,324
Hétvégiházas üdülőterület	3	Közlekedési terület	0,6	0,01	-0,024
8. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Hétvégiházas üdülőterület	3	Üdülőházas üdülőterület	2,7	0,03	-0,009
9. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Szerkezeti tervet nem érintő módosítás					
10. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Területfelhasználás váltást nem igénylő módosítás					
11. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Kertvárosias lakóterület	2,7	Közlekedési terület	0,6	0,005	-0,0105
13. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Zöldterület	6	Különleges beépítésre nem szánt kemping terület	6	0,82	0,00
14. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	1,64	+8,692
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Zöldterület	6	2,22	+5,106
15. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Területfelhasználás váltást nem igénylő módosítás					
16. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Zöldterület	6	Közlekedési terület	0,6	0,02	-0,108
17. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Zöldterület	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,10	-0,33

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSOK					
Hatályos		Tervezett		Terület (ha)	BAÉ változás
Területfelhasználás	BAÉ mutató	Területfelhasználás	BAÉ mutató		
Különleges beépítésre nem szánt napelempark terület	3,2	Közlekedési terület	0,6	0,08	-0,208
18. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Szerkezeti tervet nem érintő módosítás					
19. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Különleges beépítésre szánt büntetés végrehajtási terület	1,5	Kereskedelmi-szolgáltató terület	0,4	5,15	-5,665
20. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET					
Szerkezeti tervet nem érintő módosítás					
				ÖSSZES BAÉ VÁLTOZÁS:	+7,423

Jelen módosítás következtében Komló város biológiai aktivitásértéke **+7,423** értékű növekedést mutat.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

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

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

A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva alapvetően kedvező képet mutat. Ennek megőrzése kiemelten fontos szempont a településrendezési eszközök módosítása során, melyet az alábbiak igazolnak. Jelen módosítási eljárásban szereplő indítványok legnagobb hányada kisebb pontosítás, mely a település zöldfelületi rendszerére nem gyakorol hatást. A 2., 4., 5., 6-7-8., 11-16., 13., 14., 15. és 17. indítványok állnak kapcsolatban a zöldfelületi rendszer elemeivel, így a következőkben csak ezek hatásai kerülnek részletes bemutatásra.

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 2. módosítás esetében a módosítással érintett ingatlan szomszédságában található, azonos tulajdonossal rendelkező telek fejleszthetősége érdekében a telkek összevonhatósága miatt kerül az erdőterület helyett kertvárosias lakóterület kijelölésre. A

teljes ingatlanra telek zöldfelületként fenntartandó része jelölés kerül a szabályozási tervlapon, ezzel biztosítva a terület zöldfelületi borítottságának megőrzésér, így a módosítás nem gyakorol negatív hatást a település zöldfelületi rendszerére.

4. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 4. módosítás során a területcsere következtében közel ugyanannyi védelmi erdőterület kerül kijelölésre, mint amennyi lakóterületbe kerül átsorolásra, így a területfelhasználások arányában változás nem következik be. A módosításnak érdemi hatása nincs a település zöldfelületi rendszerére, azt negatívan nem befolyásolja.

5. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

Az 5. módosítási területen zöldterület kerül lakóterületbe átsorolásra. A módosítás során a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterület egy részét a természetben már most is a szomszédos ingatlantulajdonos használja, így a módosítás során a természetben állapotnak megfelelő szabályozási környezet kerül kialakításra, mely méretéből és a terület jelenlegi használatából adódóan nem gyakorol negatív hatást Komló zöldfelületi rendszerének elemeire.

6-7-8. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során olyan zöldfelülettel borított ingatlanok kerülnek zöldterületbe átsorolásra, melyek beépítésre a jövőben sem tervezett. A terület megfelelően tudja kiegészíteni a szomszédos rekreációs, üdülő funkciókat, ezáltal hozzájárulva a település zöldfelületi rendszerének a fejlődéséhez.

11-16. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során zöldterületként kijelölt területből kerül egy részlet közlekedési területbe átsorolása, hogy a sportterület parkolójának megközelítése rendezési tervi szinten is megfelelően biztosított legyen. A módosítás nem gyakorol a település zöldfelületi rendszerére jelentős negatív hatást.

13. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során Komló Sikonda településrészén a meglévő kemping területéhez kapcsolódóan tervezett további fejlesztések miatt a kemping területe mellett található zöldterület helyett különleges beépítésre nem szánt kemping terület kerül kijelölésre. A terület jelenleg elhanyagolt zöldfelületi foltja Komlónak, mely a tervezett beépítési intenzitás mellett zöldfelületi érétékét még megőrizve, de rendezett területként tudja szolgálni a város zöldfelületi ellátottságnak javulását, így a módosítás nem jár a település zöldfelületi rendszerének károsításával.

14. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során mezőgazdasági terület helyett zöldterület (és kissebb arányban erdőterület) kerül kijelölésre, mely a település zöldfelülti rendszerének fejlesztését segíti elő.

15. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

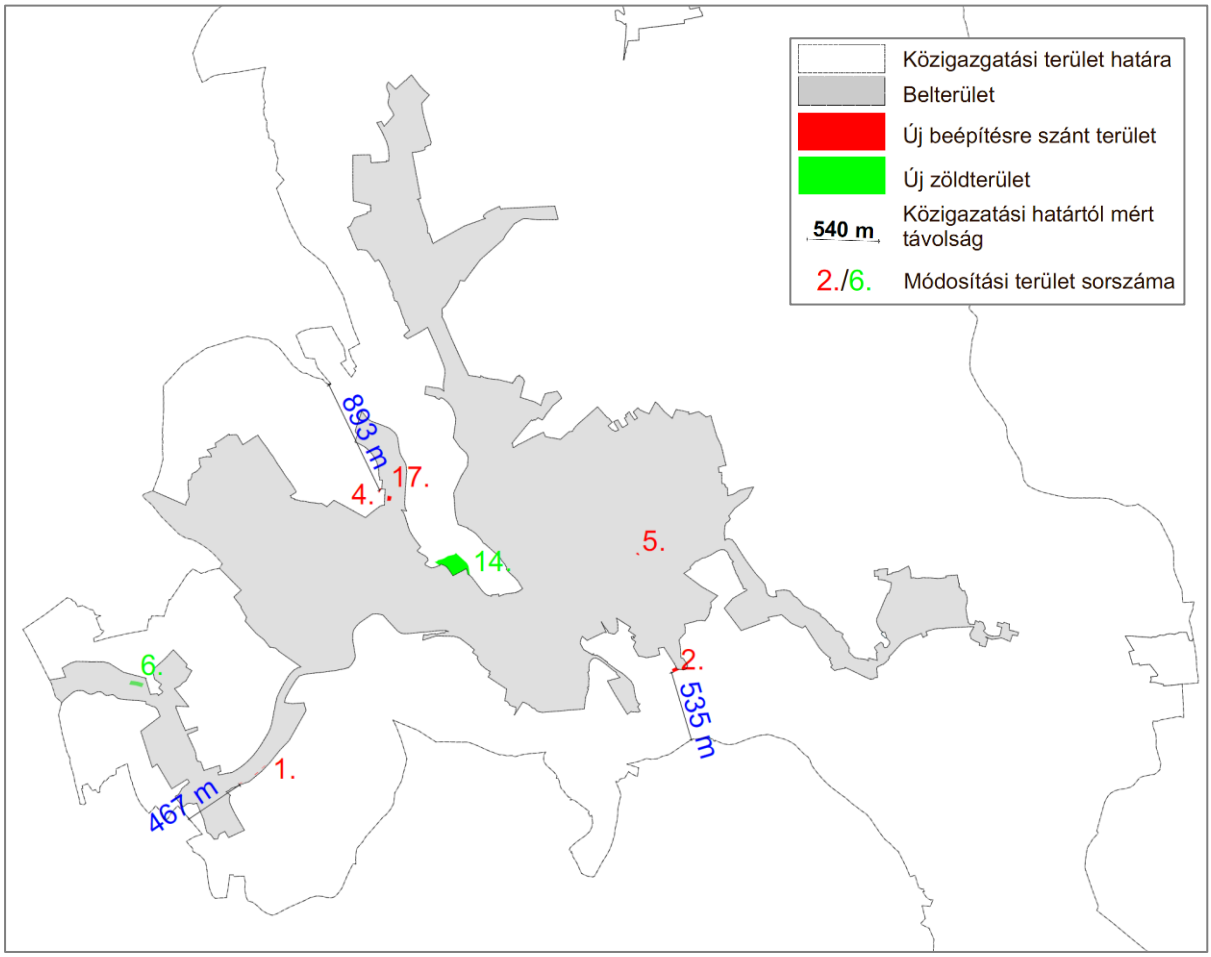
A módosítás során a terület más – szintién zöldterület – övezetbe kerül átsorolásra, annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztések megvalósíthatók legyenek. Ezáltal a módosítás a zöldfelületi rendszer fejlesztését támogatja.

17. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során olyan terület kerül átsorolásra zöldterületből lakóterületbe, mely már jelenleg is a szomszédos telek tulajdonosa bérli, tehát jelenleg sem zöldterületéként működik, így a módosítás nem gyakorol negatív hatást a település zöldfelületi rendszerére.

5.2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE

A módosítás sortán az 1., 2., 4., 5. és 17. indítvány területét érintően kisebb korrekciók során új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre. Az MATrT 12.§ (3) bekezdése alapján a területnövekmény minimum 5%-ának megfelelő mérteben új zöldterület kijelölése szükséges, melyet lehetőség szerint a módosítás közvetlen környezetében szükséges megtenni. Ennek megfelelően a 6. és 14. indítvány területén kerül kijelölésre egy új közpark terület. E zöldterülettel kerülnek pótlásra jelen módosítás során kijelölt új beépítésre szánt területek miatt szükséges zöldterületek.



Komló területén kijelölt új beépítésre szánt területek és zöldterületek

Az MATrT 12.§ (3) bekezdésének való megfelelést az alábbi táblázat igazolja:

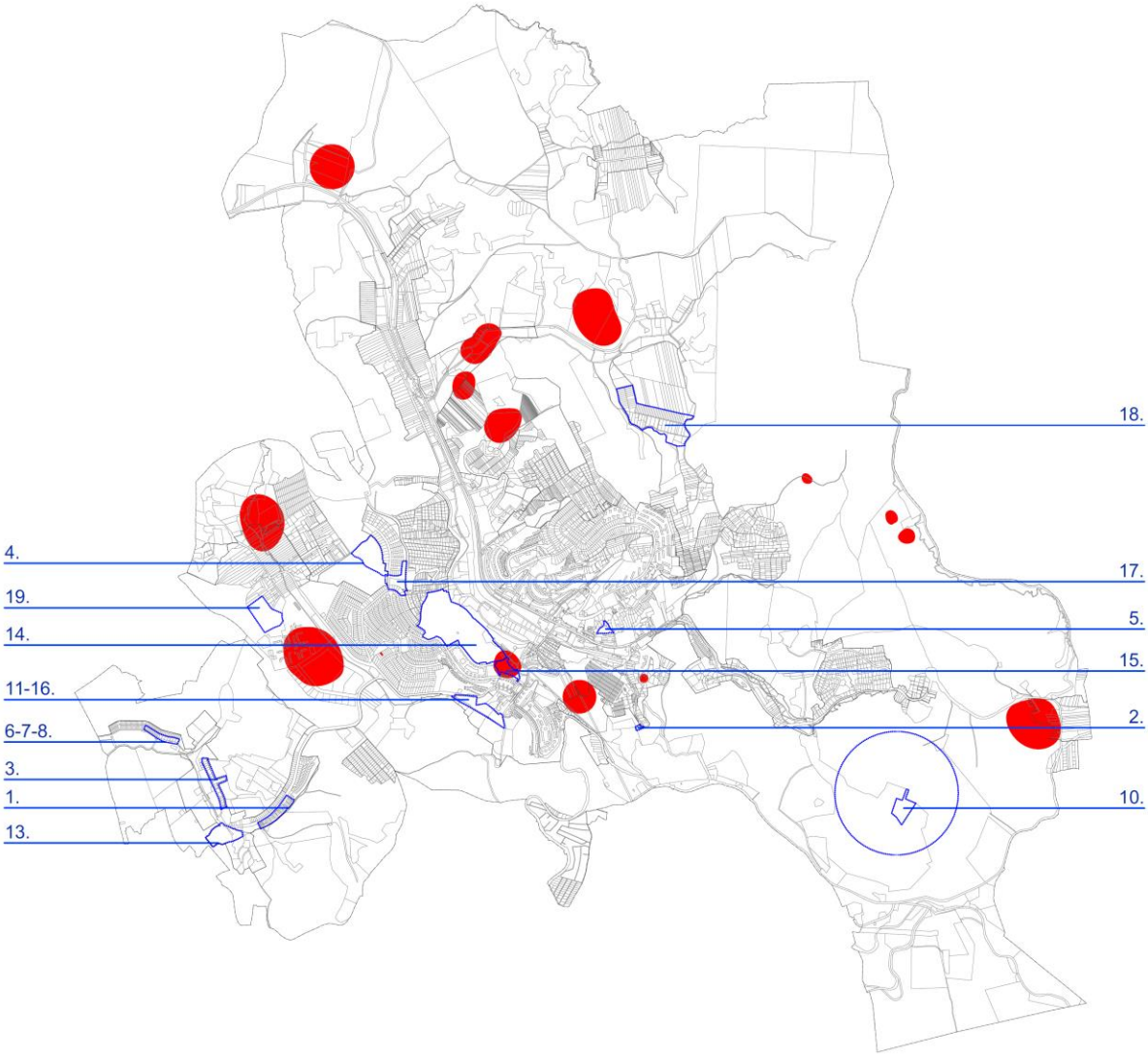
Mód. ter.	Érintett hrsz-ek	Területnövekmény mértéke (m^2)	Területnövekmény 5%-a (m^2)	Kijelölt új zöldterületek (m^2)
1.	*6038/1 hrsz.*	181	9	25 061 m^2 *(6. mód ter-en 2 840 m^2, 14. mód. ter-en 22 221 m2 kijelölve)*
2.	*0306/2 hrsz.*	1 056	53	
4.	*3918/11 hrsz.*	1 160	58	
5.	*3631 hrsz.*	244	12	
17.	*1976/47, 1976/129 hrsz.*	1 023	51	
	ÖSSZESEN:	**3 664 m^2 (100%)**	**184 m^2 (5%)**	**25 061 m^2 (684%)**

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területek egyikén sem található országos vagy helyi jelentőségű építészeti érték. Régészeti lelőhely a 14 és 15 indítványok módosítási területét érintik.

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak.

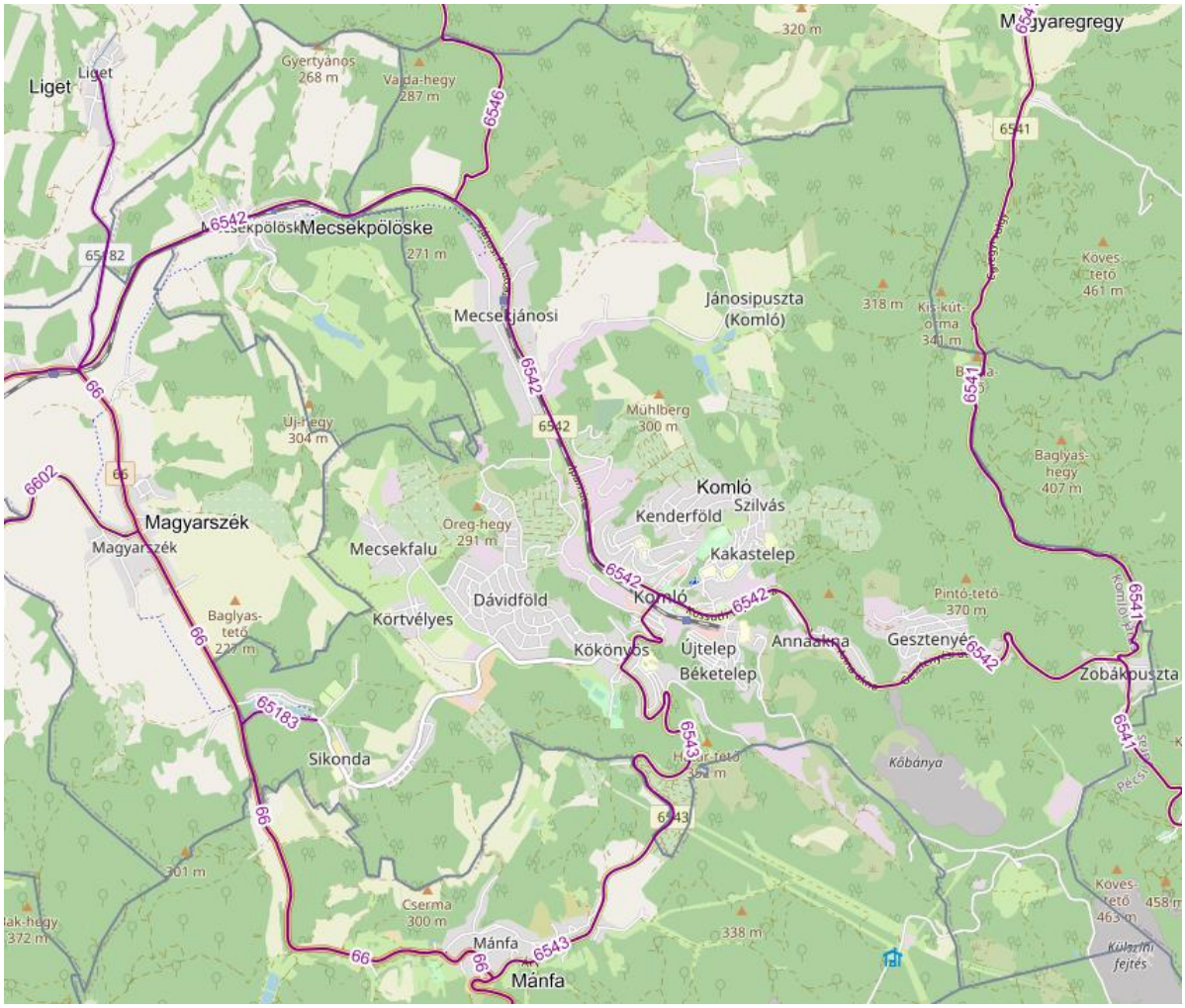
A régészeti lelőhelyek és a módosítási területek elhelyezkedését az alábbi ábra mutatja:



A módosítással érintett területek és régészeti lelőhelyek elhelyezkedése

7. KÖZLEKEDÉS

Jelen eljárásban történő módosítások jellemzően Komló belterületét vagy a belterülethez közvetlenül kapcsolódó részeit érintik. A beépített területeken belül azonban elszórtan helyezkednek el az egyes módosítási területek, így a város közlekedési hálózatát több ponton is érintik. Komló területén közvetlenül csak helyi mellékutakon (négyszámjegyű) érhető el. A 6542 j. út és a 6543 j. úton keresztül érhető el a 66. sz. főút, így biztosított a város országos főúthálózati kapcsolata. A 6542 j. út közel 15 km hosszú és Komló városrészeit köti össze a 66. sz. főúttal. A 6543. j. út közel 7 km hosszú és szinté a 66. sz főútra biztosít rácsatlakozást.



Komló országos közút- és vasúthálózati térképe
(Forrás: KIRA, 2022)

Jelen eljárásban történő módosítások közül 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9., 10., 13., 14., 15., 17., 18., 19. és 20. tételek sem közvetett, sem közvetlen hatást nem gyakorol Komló közlekedési hálózatára, továbbá nem indukálnak többlet közlekedési igényeket sem. A következőkben azon módosítások kerülnek bemutatásra, melyek közvetve vagy közvetlenük közlekedési területet érintenek.

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

Az első módosítás esetében közlekedési terület kerül a szomszédos hétvégiházas üdülőterületbe átsorolásra. A területen a közlekedési terület az utca korábbi szakaszain rögzített 10 m-es szabályozási szélessége mindenhol megmarad, az útterület kialakításhoz

nem szükséges – és természetben jellemzően már a szomszédos telektulajdonosok által használt – területek kerülnek átsorolásra. A módosítás negatívan nem befolyásolja a város közlekedési hálózatát.

7. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során a meglévő kerékpárút területe kerül közlekedési területbe átsorolásra, mely során a meglévő állapot a településrendezési eszközökben történő átvezetése történik. A módosítás érdemi hatást nem gyakorol a település közlekedéshálózati rendszerére.

11. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során egy tervezett közterület (közút) szélességének minimális növelése történik annak érdekében, hogy a területen áthaladó ívóvíz gerincvezeték közterületen haladjon. A módosítás nem gyakorol hatást Komló közlekedési rendszerére.

16. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során a sportterület parkolójának megközelítését szolgáló tervezett útterület kerül közlekedési területbe sorlásra a szabályozási tervlapon, mely a tervezett közútfejlesztés megvalósítását segíti.

17. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során a Minizoo kiszolgálóútja melletti ma is parkolóként használt, e célra kialakított terület kerül közlekedési területbe (különleges beépítésre nem szánt – napelempark övezetből), rendezve a terület hosszútávú használatát.

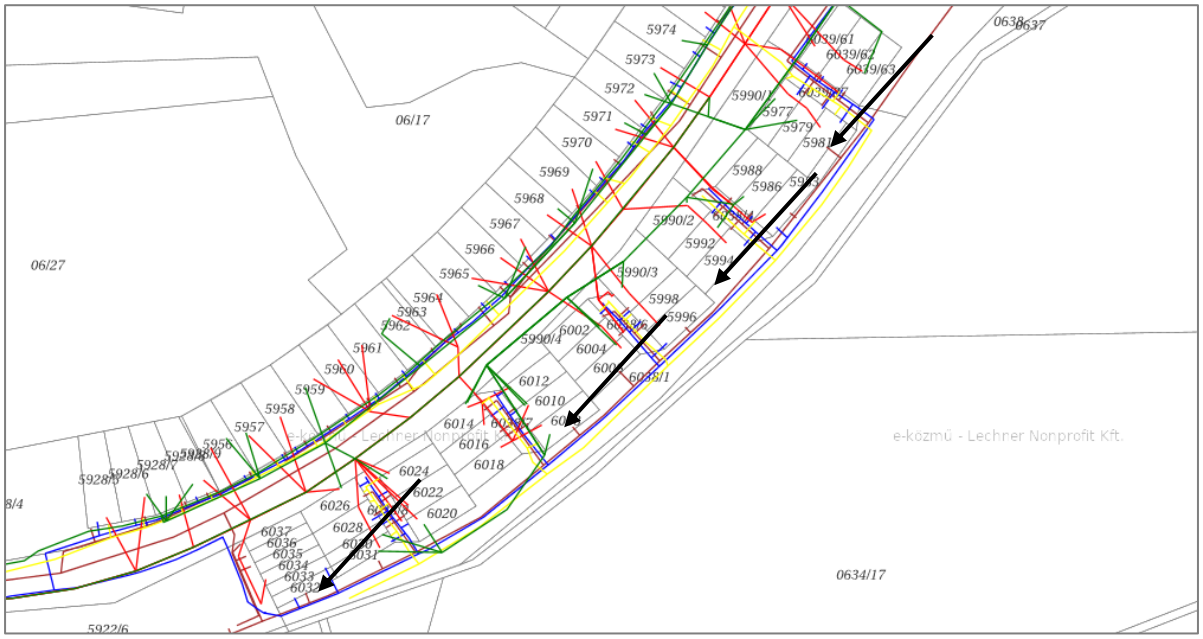
8. KÖZMŰELLÁTÁS

Jelen módosítások esetében jelentősebb területhasználati változás nem történik, ebből fakadóan rendezési tervezési léptékben érdemi közműigény változást, növekedést nem indukálnak. A közlekedési területet is érintő módosítások esetében a közlekedési terület helyigényét, szabályozási szélességét úgy határoztuk meg, hogy a szükséges közműhálózatok a közterületen elhelyezhetők legyenek.

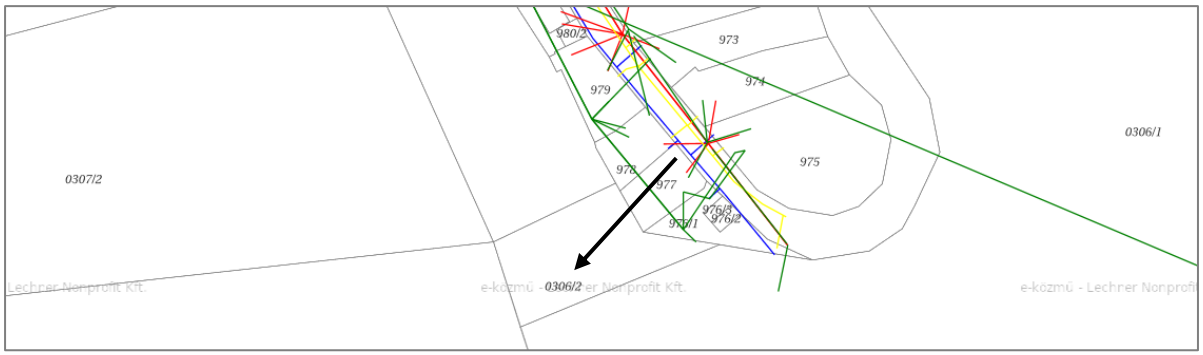
Az új beépítésre szánt területek kijelölése belterületen vagy közvetlenül a belterülethez kapcsolódva történik, a meglévő közüzemi hálózatok és létesítmények könnyen elérhetők, nem szükséges nagy mértékű hálózatfejlesztés. A beépítetlen területek igénybevétele során a szükséges közműkapacitásokat még ki kell építeni. Ehhez az alaphálózat rendelkezésre áll, a tervezett közlekedési területek pedig alkalmasak arra, hogy a közművezetékek közterületen való vezetésével a terület ellátása biztosítható legyen.

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

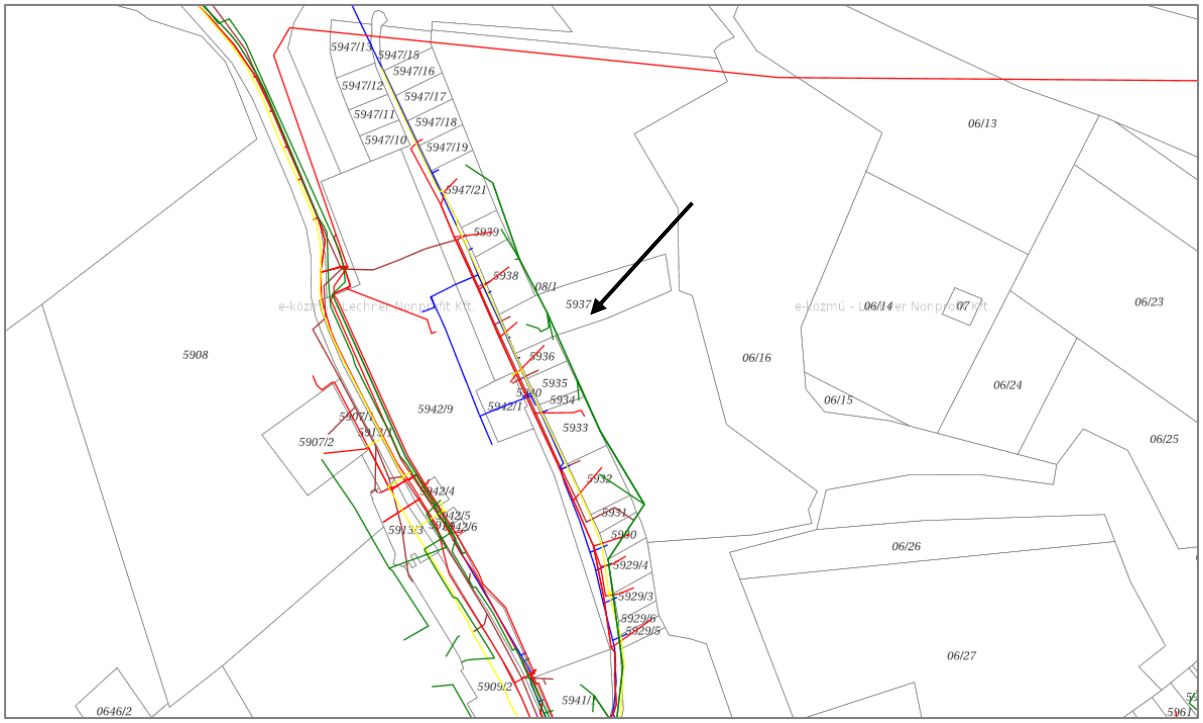
Az alábbi kivágatokon kerül bemutatásra a módosítási területek jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágatokon a piros villamos energia, a kék vízellátás, a sárga szénhidrogén, a zöld távközlés, a rózsaszín a távhő, a bordó vonal a szennyvízelvezetés közműveinek nyomvonalát jelöli.



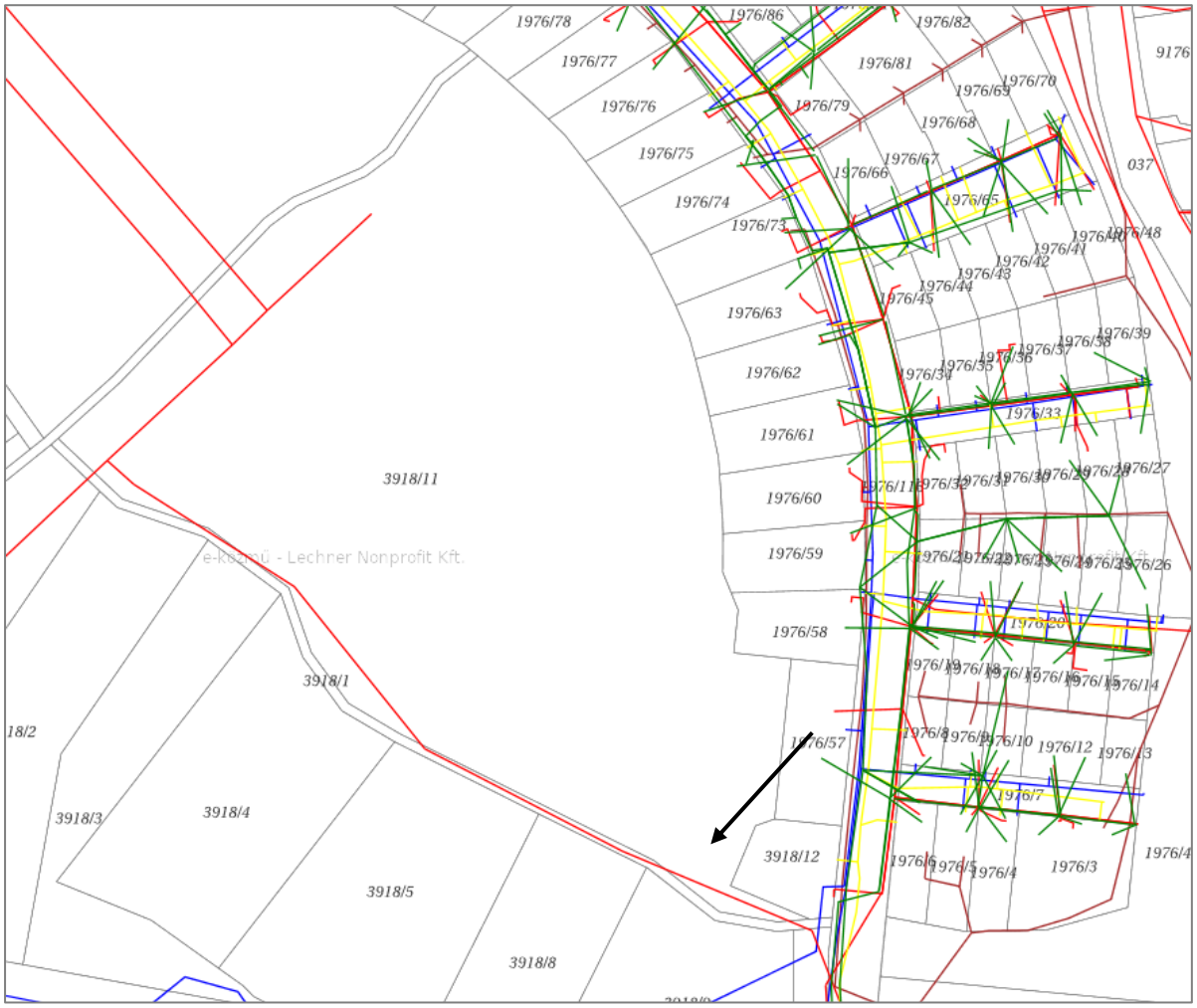
Az 1. indítvány területének közműtérkép részlete



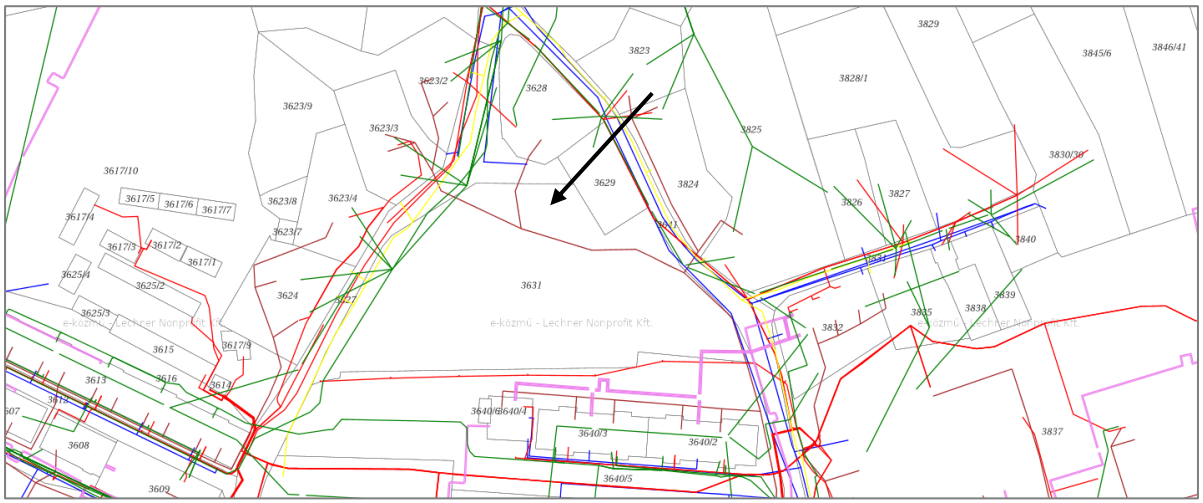
A 2. indítvány területének közműtérkép részlete



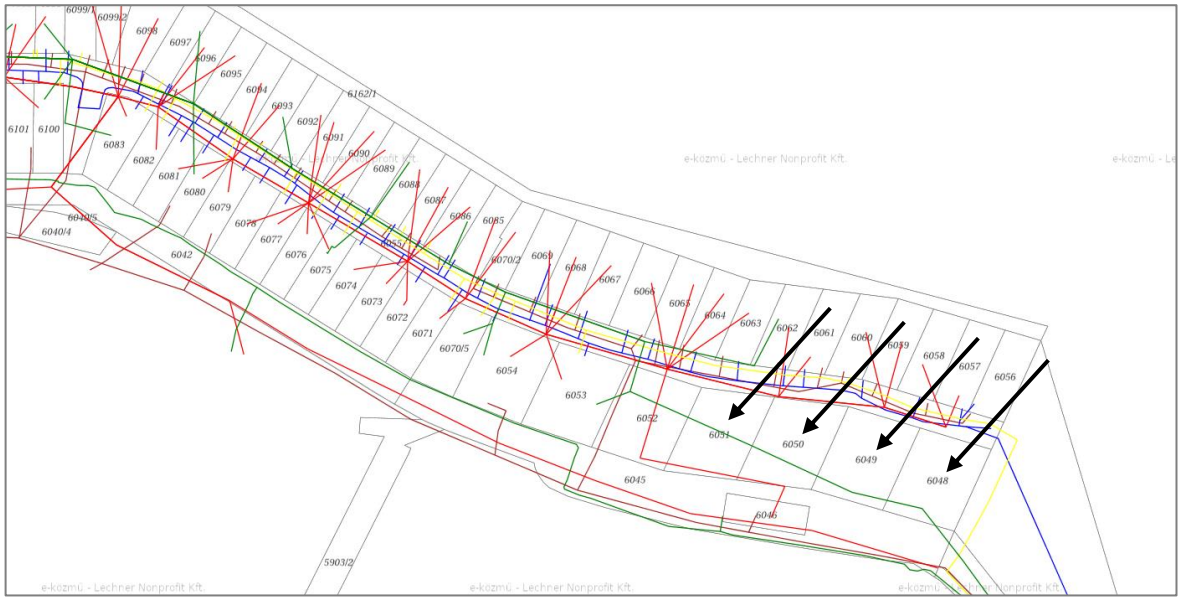
A 3. indítvány területének közműtérkép részlete



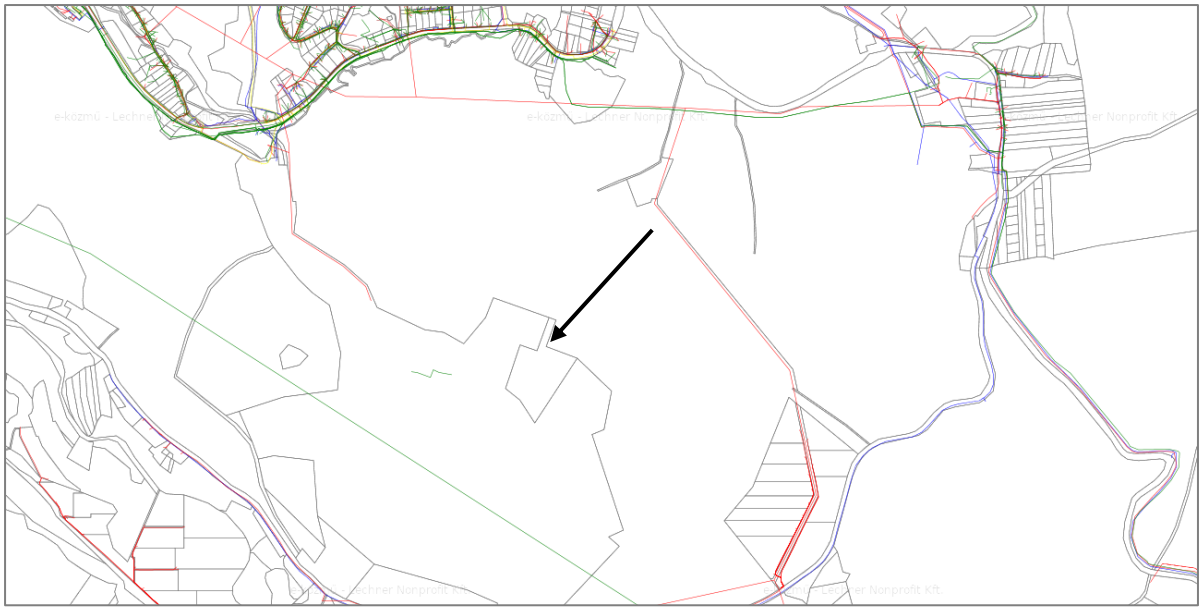
A 4. indítvány területének közműtérkép részlete



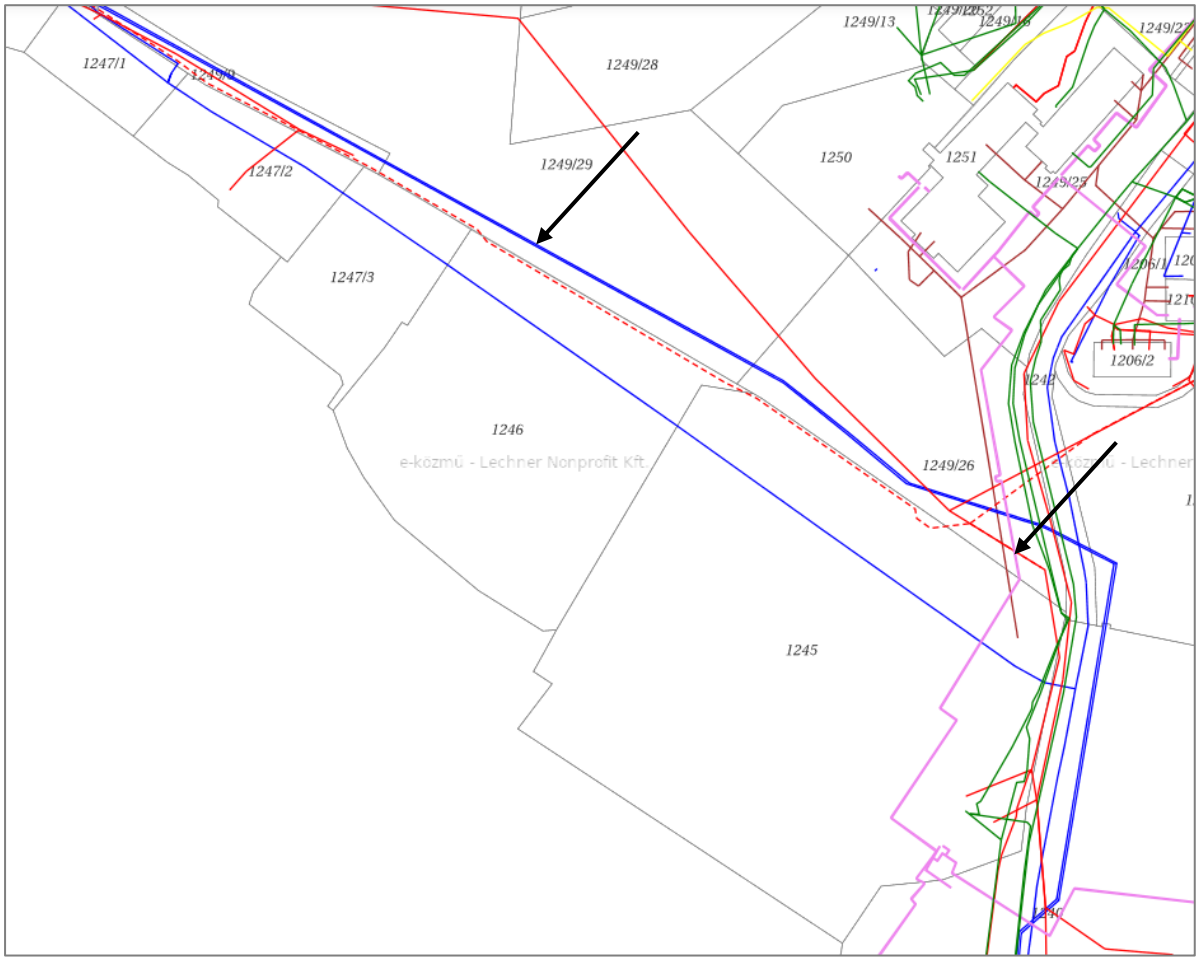
Az 5. indítvány területének közműtérkép részlete



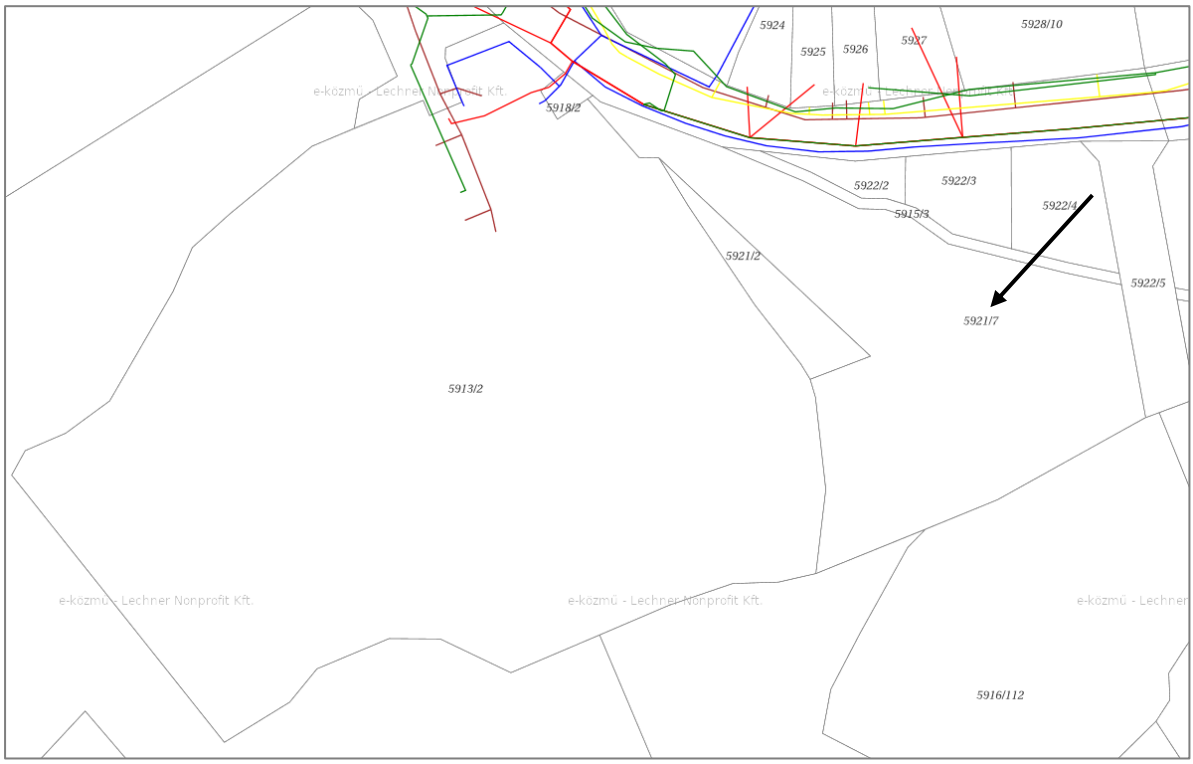
Az 6-7-8. indítvány területének közműtérkép részlete



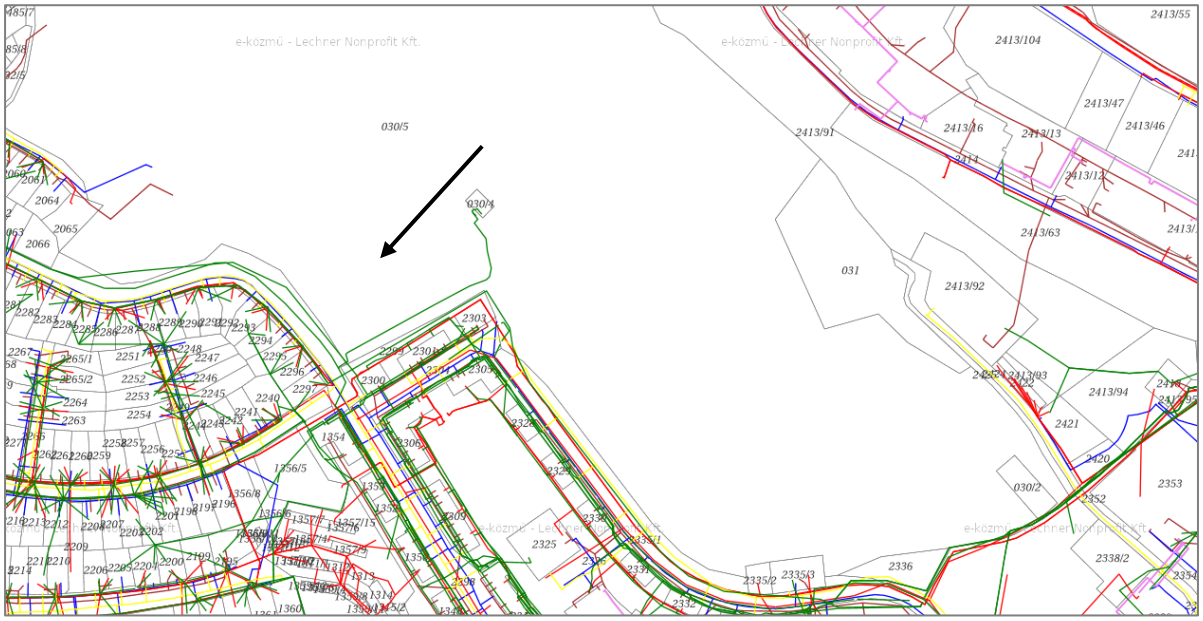
A 10. indítvány területének közműtérkép részlete



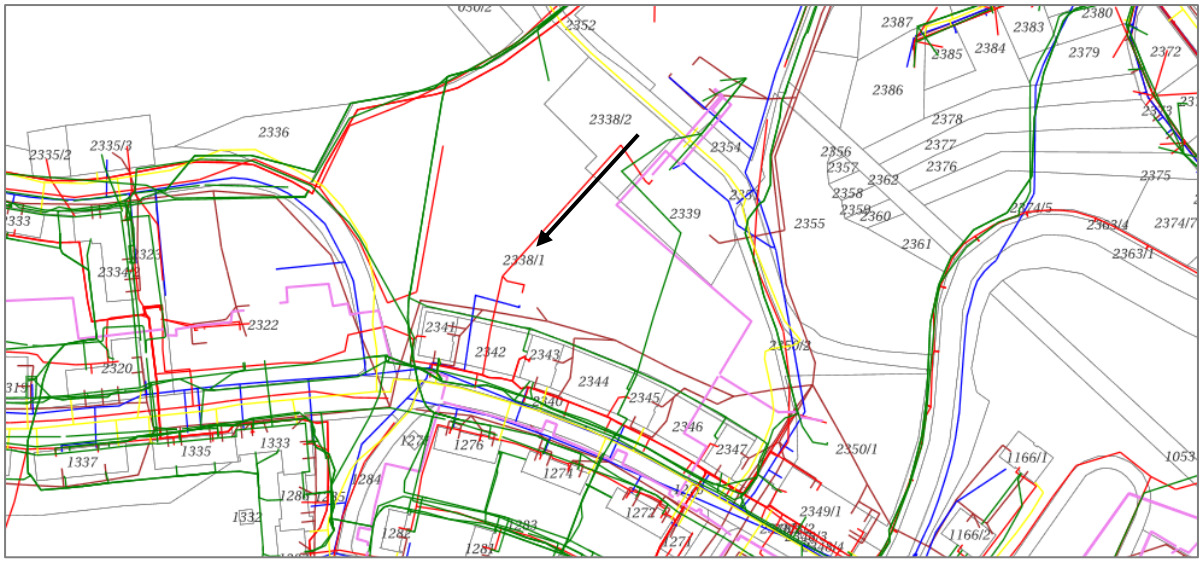
A 11-16. indítvány területének közműtérkép részlete



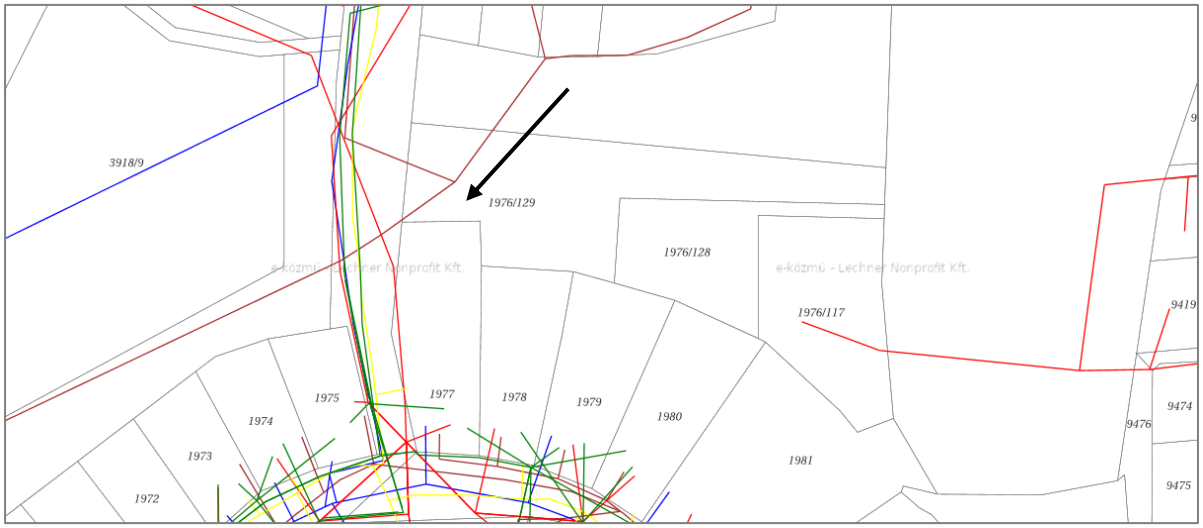
A 13. indítvány területének közműtérkép részlete



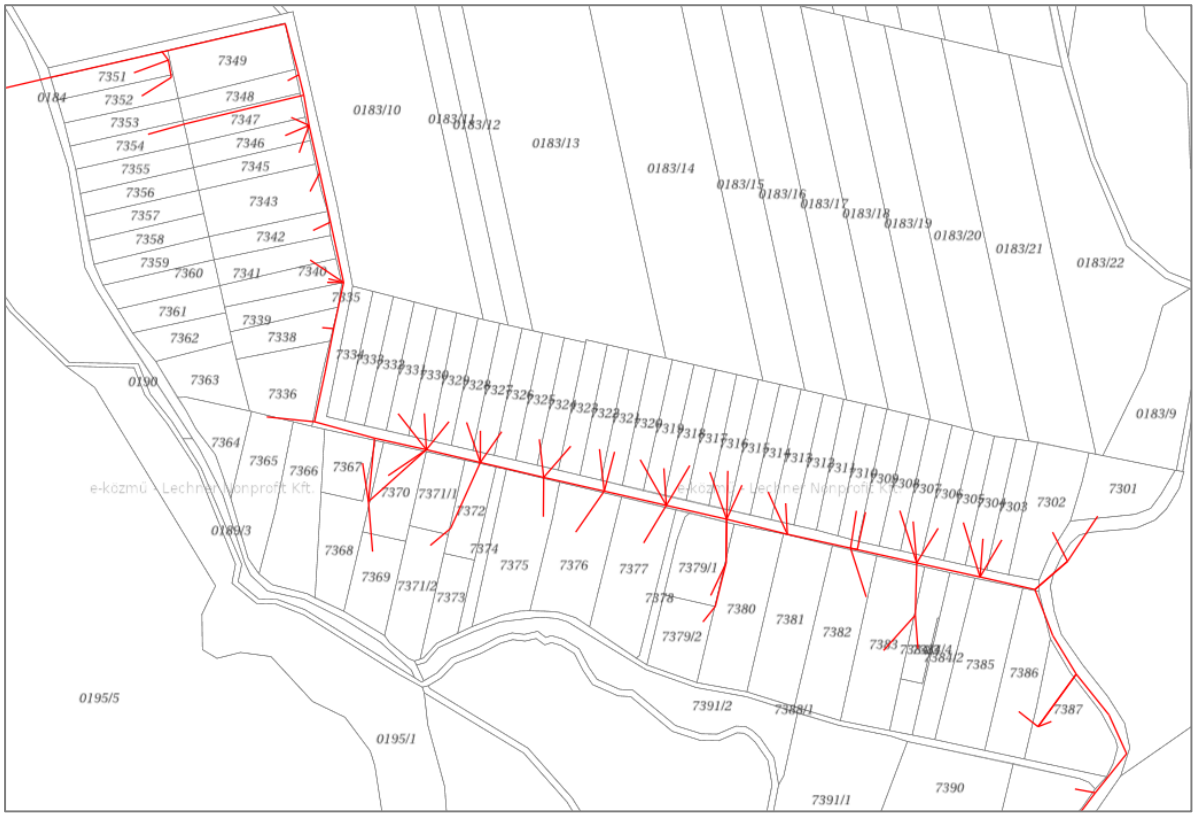
A 14. indítvány területének közműtérkép részlete



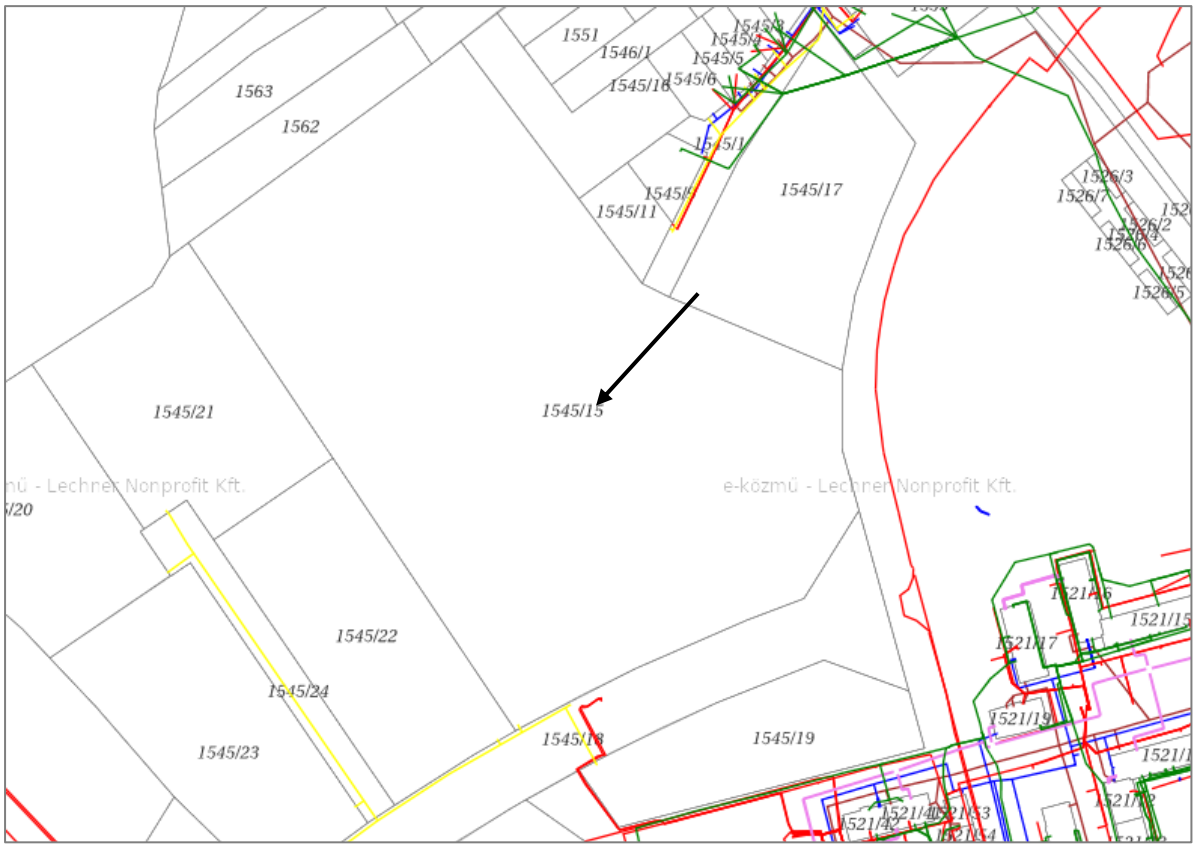
A 15. indítvány területének közműtérkép részlete



A 17. indítvány területének közműtérkép részlete



A 18. indítvány területének közműtérkép részlete



A 19. indítvány területének közműtérkép részlete

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 1.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jelen, kisebb módosítása esetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítás várható környezeti hatásainak jelentősége alapján dönthető el. A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességről a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szervek véleménynek kikérése jelen véleményezési eljárással egyidőben történik. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembevételével a várható környezeti hatások jelentősége. A tervezett módosításokhoz egy általános, leíró jellegű, a környezeti hatásokat bemutató munkarész készült a következők szerint. Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások többsége jelentős környezeti hatást nem indukál, az elkészült fejlesztési tervekhez igazodóan a minőségi épített környezet kialakítását szolgálják, így a módosítások nagy részéhez külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Komló város Önkormányzata. A 17. módosítási indítványhoz a telepítési tanulmányterv keretében készült előzetesen környezeti értékelés, mely a véleményezési anyaghoz csatolásra kerül.

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

Az első módosítás esetében közlekedési terület kerül a szomszédos hétvégiházas üdülőterületbe átsorolásra. Ezáltal a módosításnak a környezeti elemekre nincs jelentős hatása, az környezetvédelmi érdeket nem sért.

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 2. módosítás esetében a módosítással érintett ingatlan szomszédságában található, azonos tulajdonossal rendelkező telek fejleszthetősége érdekében a telkek összevonhatósága miatt kerül az erdőterület helyett kertvárosias lakóterület kijelölésre. A teljes ingatlanra telek zöldfelületként fenntartandó része jelölés kerül a szabályozási tervlapon, tehát nem cél a természetben jelenlévő zöldfelület megszüntetése, így a tervezett módosítás környezetvédelmi érdeket nem sért.

3. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során a volt Nyári napközi telke kerül üdülőházas üdülőövezetbe átsorolásra, mely az egykori és a tervezett funkciójának is jobban megfelel. A területen üdülő célú fejlesztés tervezett. A módosítás jelentős negatív környezeti hatásokat nem generál.

4. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 4. módosítás során a területcsere következtében közel ugyanannyi védelmi erdőterület kerül kijelölésre, mint amennyi lakóterületbe kerül átsorolásra, így a területfelhasználások arányában változás nem következik be. Ezáltal érdemi hatása nincs a környezeti elemekre.

5. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

Az 5. módosítási területen zöldterület kerül lakóterületbe átsorolásra. A módosítás során a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterület egy részét a természetben már most is a szomszédos ingatlantulajdonos használja, így a módosítás során a természetben állapotnak megfelelő szabályozási környezet kerül kialakításra, mely környezetvédelmi érdeket nem sért.

6-7-8. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során olyan zöldfelülettel borított ingatlanok kerülnek zöldterületbe átsorolásra, melyek beépítésre a jövőben sem tervezett, illetve a meglévő funkciókhoz illeszkedő

területfelhasználások (közeledési és üdülőházas üdülő) kerül kijelölésre. A módosítás zöldfelületek megőrzésével elősegíti a település környezeti értékeinek megóvását.

9. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás a HÉSZ szöveges munkarészeit érintik a szabályozási vonallal érintettet telkek telekalakítására vonatkozóan, mely a környezeti elemekre nem gyakorol hatást, környezetvédelmi érdeket nem sért.

10. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során a BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatában megállapított veszélyességi zónák kerülnek a rendezési terven feltűntetésre. A TRE módosítása nincs hatással a környezetre, környezetvédelmi érdeket nem sért.

11-16. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során zöldterületként kijelölt területből kerül egy részlet közlekedési területbe átsorolása, hogy a sportterület parkolójának megközelítése rendezési tervi szinten is megfelelően biztosított legyen, illetve az ivóvíz gerincvezeték terület kerül közlekedési közterületként kiszabályozásra. Ezen módosításoknak nincs jelentős hatása a település környezeti rendszereire.

13. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során Komló Sikonda településrészén a meglévő kemping területéhez kapcsolódóan tervezett további fejlesztések miatt a kemping területe mellett található zöldterület helyett különleges beépítésre nem szánt kemping terület kerül kijelölésre. A terület magas zöldfelületi borítottsága a módosítást követően is megmarad, a terület intenzív használata nem várt, így a módosítás jelentős negatív hatást nem gyakorol a környezetre, környezetvédelmi érdeket nem sért.

14. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során mezőgazdasági terület helyett zöldterület (és kis arányban erdőterület) kerül kijelölésre, mely környezetvédelmi érdeket nem sért.

15. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során csupán a terület övezeti besorolása kerül pontosításra, annak érdekében, hogy ezen zöldterületen kilátó elhelyezhető legyen, így környezetvédelmi érdeket nem sért.

17. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítással kapcsolatban készült külön környezeti értékelés, mely a véleményezési dokumentációhoz csatolásra került.

18. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás a terület övezeti besorolásának pontosítására irányul a jogbizonytalanság megszűntetése érdekében, így környezetvédelmi érdeket nem sért.

19. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során különleges terület helyett kereskedelmi-szolgálatató terület kerül kijelölésre, mely a környezetére zavaró hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál. A Terület közvetelen szomszédságában ipari területek vannak kijelölve. A módosítás jelentős negatív hatást nem gyakorol a környezetére.

20. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás a HÉSZ szöveges munkarészeit érintik, a környezeti elemekre nem gyakorol hatást, környezetvédelmi érdeket nem sért.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások környezetvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartatásával jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítások következtében. A településrendezési eszközök jelen módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányban nem változtatja meg.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2022 (.....) határozata
KOMLÓ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL szóló
177/2010. (XII.17.) számú Önkormányzati határozatának
módosításáról

1. Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete Komló Város Szerkezeti Tervéről szóló 177/2010. (XII.17.) számú határozatának (a továbbiakban: TSZT) tervlapja helyébe jelen határozat 1. mellékletében szereplő tervlap lép.

Komló, 2022. ……

dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző	Polics József polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése …..

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1. melléklet a …../2022. (…. …..) önkormányzati határozathoz

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021 (...) önkormányzati rendelete
Komló Város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló
28/2012 (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Komló Város Önkormányzat Képviselőtestülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk. (1) bekezdésének a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Komló Város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012 (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 4.§ (6) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

„h) telek zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó része”

2. §

A HÉSZ 6.§ (14) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) Szabályozási vonallal kiszabályozott, szabályozási terv szerinti telekalakítás akkor is engedélyezhető és az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekméretnek nem felel meg.”

A HÉSZ 9.§ (9) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„(9) Az Üh jelű terület azon övezeteiben, ahol az 1. számú mellékletben 6 m az építménymagasság, az épület utcafronti homlokzatának magassága nem lehet több 6,0 méternél.”

3. §

(1) A HÉSZ 20.§ (4) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„(4) A Z2 jelű speciális célú zöldterület a mecsekfalui szabadidőpark, a sikondai tó szigetének területét, a Juhasz Gyula utca és a Móricz Zsigmond utca által közre zárt, valamint a Nagy László utca mentén található zöldterületet foglalja magában. E területen épület legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal helyezhető el.”

(2) A HÉSZ 20.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) Z2 jelű övezetben a Juhasz Gyula utca és a Móricz Zsigmond utca által közre zárt zöldterületen kilátótorony elhelyezhető, melynek építménymagassága maximum 30,0 méter lehet."

4. §

A HÉSZ a következő 28/E§-al és az az megelőző címmel egészül ki:

„28/E Kb-K jelű különleges beépítésre nem szánt kemping területe

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

(2) Kb-K jelű övezet telkein épület legfeljebb 2 % beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal és 4,5 m építménymagassággal létesíthető."

5. §

A HÉSZ 1. mellékletének „BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI PARAMÉTEREI" táblázat helyébe jelen rendelet 1. mellékletében található táblázat lép.

6. §

(1) A HÉSZ 2. mellékletének SZ-1 tervlapja helyébe jelen rendelet 2. mellékletét képező SZ-1 tervlap lép.

(2) A HÉSZ 2. mellékletének SZ-2 tervlapja helyébe jelen rendelet 3. mellékletét képező SZ-2 tervlap lép.

7. §

(1) E rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

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

Komló, 2022. ……

dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző	Polics József polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése …..

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1. melléklet a …/2023 (……) Önkormányzati rendelethez

Terület felhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb teleknagyság (m^2)	Beépítettség %	Építmény-magasság (m)
	övezet	betűjele	sorszáma				
Lf		K, T		K, O	900	30	4,5
Lke		K		K, SZ	700	30	6,0
		R	1	O, K, SZ	700	30	6,0
			2	O	900	30	6,0
		T	1	SZ	900	30	6,0
			2	T	5000	20	7,5
Lk		K	1	K, SZ	700	40	9,5
			2	Z, O	400	60	6,0
			3	K,Z	400	60	4,5
		T		SZ	1000	40	7,5
Ln		K, R	1	SZ	1500	40	12,5
		K	2	K	100	80	4,5
		T		SZ	2000	30	10,5
	g	K		K	500	60	7,5
	gk	K		Z (K)	-	80	6,0
		T		SZ, Z	-	80	6,0
Vt		K		K	1500	50	12,5
		R	1	SZ	1500	50*	12,5
			2	SZ	2000	30	9,5
			3	Z	250	80	7,5
			4	O	350	25	4,5
Vk		K		SZ	5000	35	12,5
Gksz		R	1	SZ	2000	35	9,0
			2	SZ	600	50	9,0
			3	SZ	2000	50	9,0
			4	SZ	2000	50	12,5
		T	1	SZ	1000	50	9,0
			2	SZ	10000	50	9,0
			3	SZ	4000	40	9,0
Gi		K			600	35	9,0
		R	1	SZ	1000	50	12,5
			2	SZ	5000 [5]		12,5
		T	1	*SZ*	4000	50	9,0
			2	*SZ*	5000	*50*	12,5
Üü		K, T	1	K	5000	15	6,5
		K	2	K	5000	15	6,5
		K	3	SZ	3000	20	6,0
Üh		K	1	K	K	20	6,0
			2	K	600	20	6,0
		T		SZ	500	20	6,0
	e	T		SZ (K)	900	20	6,0
Ks				K	5000	20	10,5
Kh		K	1	SZ	5000	40	12,5
		K	2	SZ	1000	20	6,5
Kk		K		SZ (K)	5000	40	12,5
Kf		K		SZ	5000	40	12,5
Ka		T		SZ	2000	20	4,5
Kbü		T		SZ	10000	40	9,0
Kr		T	1	SZ	20 000	10	7,5

2. melléklet a …/2023 (……) Önkormányzati rendelethez

3. melléklet a …/2023 (……) Önkormányzati rendelethez

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET -
ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2022. február 24-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

26/2022. (II. 24.) sz. határozata

Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő 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 a településrendezési eszközöket érintő, tervezett módosításokat, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület támogatja az 1. számú mellékletben bemutatott területeket érintően a településrendezési eszköz módosítását.

2. A Képviselő-testület a 2. számú melléklet szerinti módosítási indítványokat, az ott feltűntetett indokolással elutasítja.

3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítását teljes eljárás keretében kell lefolytatni.

4. A Képviselő-testület a készülő településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviseleti- civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelet (SzMSz.) IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges beszerzés lefolytatására, és a munka megrendelésére, melynek fedezetére legfeljebb 1.500.000,- +27 % ÁFA., azaz bruttó 1.905.000,-Ft forrást biztosít a 2022. évi költségvetés terhére.

6. A Képviselő-testület tájékozódott arról, hogy a kiadás fedezetét az előterjesztett I. fordulós 2022. évi költségvetési rendelet-tervezet számai tartalmazzák. A Képviselő-testület jóváhagyja, hogy a vonatkozó kötelezettségvállalásra a 2022. évi költségvetési rendelet elfogadása előtt sor kerüljön, és garantálja a fedezet rendeleti jóváhagyását.

7. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítészt, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

8. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőkkel folytasson tárgyalásokat a költségek arányos továbbhárítása érdekében.

Határidő: **értelem szerint**
Felelős: **Polics József polgármester**
Kersity Antal főépítész

K.m.f.

dr. Müller József
aljegyző

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT 1.

Polics József
polgármester

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. február 24-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő módosítása – településfejlesztési döntés**

Iktatószám: 1618-2/2022
Melléklet: 1. számú melléklet - A tervezett módosítások bemutatása
2. számú melléklet- Elutasításra kerülő módosítási indítványok

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 II. C.) 21. pont

Egyéb megjegyzés:

A határozatot kapják:

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés Komló Város településrendezési eszközeinek tárgyi, 2022. évi teljes eljárásban történő módosítása a 2021. évben beérkezett módosítási indítványokat tartalmazza.

Összesen 24 db módosítási igény merült fel, ahol a módosítások egy részének kezdeményezője maga az önkormányzat. Ezek vagy önkormányzati fejlesztéshez kapcsolódnak, vagy a településrendezési terv kisebb pontosítását, javítását célozzák. A módosítások másik felét képezik az egyedi lakossági, vállalkozói igények, melyeknél egy-egy saját probléma, vagy fejlesztési szándék apropóján merült fel a településrendezési eszközök módosításának szükségessége.

A tervezési feladat elvégzésére, a tervező megbízására beszerzési eljárást indokolt lefolytatni, melynek során három megfelelő referenciával rendelkező tervezőt javaslok ajánlattételre felkérni. A módosítás előzetesen becsült bekerülési költsége **1.500.000.- +27% ÁFA.** Javaslom, hogy ezt az Önkormányzat még a 2022. évi költségvetési rendelet elfogadása előtt a 2022. évi költségvetésének terhére vállalja. Tájékoztatom a Tisztelt képviselő-testületet, hogy a fenti összeg a 2022. február 15-én kiküldött I. fordulós költségvetési rendelet-tervezet 11. számú mellékletében az előző évről áthúzódó kötelezettségen felül szabályozási terv módosítására betervezett bruttó 5 millió forint terhére biztosítható.

Komló Város településrendezési eszközének 2022. évi teljes eljárásban történő módosításának szakmailag támogatásra szánt indítványai az alábbiak:

sor szám	Indítványozó	módosítás tárgya	megjegyzés
1.	Hivatalból	Komló, Harkály köz, Kakukk köz telek kiegészítés biztosítása, közterületnek 10 méteres szabályozási szélesség megtartásával	térképen jelölve
2.	Kálmán Attila	Komló, 0306/2 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása, illetve Lke övezetbe sorolása (Bajcsy-Zs. u. 26. számú ingatlan mögötti, azonos tulajdonban lévő területet össze kívánja vonni az utcafronti telekkel belterületbe vonás után)	térképen jelölve
3.	Hivatalból	A Komló, 5937 hrsz.-ú ingatlan hétvégi házas üdülőterületből (Üh) üdülőházas területbe való átsorolása (Üü)	Komló Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 127/2021. (V.10.) számú határozata
4.	Csermák Zsolt	Krisztina utca 1918/12 hrsz.-ú ingatlanhoz való csatolához erdőterületből telekrész belterületbe vonása (Lke), ugyanakkora nagyságú terület Lke-ből erdőterületbe való sorolása a tőle északra eső részen (erdőterület nagysága nem fog változni)	térképi melléklet
5.	Bischof Balázs	Komló, Dózsa György utca mögötti zöldterületből telekrész beépítésre szánt (Lke?) területbe való csatolása, a Dózsa György 9. számú ingatlanhoz való hozzácsatolása	térképi melléklet
6.	Hivatalból	Komló 6052 hrsz ingatlanon be nem építhető telekrész és zöldfelületként kialakítható telekrész jelölése szab. tervlapon, szomszédos apartmanház fejleszthetősége	térképi melléklet

		céljából Komló 6051,6050, 6049, 6048 hrsz.-ú ingatlanok szab. tervlapon átsorolása erdőbe	
7.	Hivatalból	Komló, 6052-6048-ig hrsz.-ú ingatlanokra rálóg a kerékpárút, a kerékpárút átnyúlását szabályozási vonallal szükséges rendezni, illetve nyomvonalán kerékpárút jelkulcsot ábrázolni.	térképen jelölve
8.	Hivatalból	ÜheT övezet nincs szabályozva HÉSZ-ben, Komló, 6064 hrsz.-ú ingatlant érinti	térképen jelölve
9.	Hivatalból	A Szabályozási Tervlapon lévő szabályozási vonalak szerinti telekalakítások lefolytathatósága végett szükséges a HÉSZ-t kiegészíteni további rendelkezéssel arról, hogy szabályozási vonallal való érintettség esetén a szabályozási vonal által leválasztott, visszamaradó telekrész esetében nem kell tartani a minimális teleknagyság, telekszélesség, és beép. % előírásokat.	
10.	Hivatalból	BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság veszélyességi övezet kijelölése	BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata
11.	Hivatalból	Komló, 1249/29 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal ivóvízvezetékkel való érintettsége miatt északi irányba való eltolása.	térképi melléklet
12.	Pásztó Csaba	inert hulladéklerakó kijelölése (különleges terület), övezeti besorolások megváltoztatása	térképen jelölve
13.	Hivatalból	Komló, 5921/7 hrsz.-ú ingatlan, jelenlegi Z1 jelű általános célú zöldterület övezeti besorolásának megváltoztatása, szintén beépítésre nem szánt, de forgalomképes területre	térképen jelölve
14.	Hivatalból	Komló, 030/5 hrsz.-ú ingatlanon szabadidős sportpálya létesítése céljából a jelenlegi Mg jelű rét és legelőterület egy részének átsorolása Z2 jelű speciális célú zöldterületbe	térképen jelölve
15.	Hivatalból	Komló, 2338/1 hrsz.-ú, jelenleg Z1 jelű, általános célú zöldterület övezeti besorolású ingatlanon, beépítésre nem szánt, kilátó elhelyezésére alkalmas különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése maximum 5%-os beépíthetőséggel.	térképen jelölve
16.	Hivatalból	A Komlói Bányász Sport Klub területén támogatásból épülő edzőcsarnok parkolóinak megközelítéséhez új közlekedési csomópont kialakítása okán szerkezeti terv és szabályozási tervlap módosítása gépjárművel való megközelíthetőség kialakításához (együtt kezelendő a 11. ponttal)	térképen jelölve
17.	Mini Zoo Komló Faragó Endre ügyvezető	Komló, 1976/118 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg Z jelű zöldterületi övezeti besorolású ingatlanon különleges beépítésre nem szánt, állat- és növénykertek területei övezet kijelölése	térképen jelölve
18.	Hivatalból	Szabályozási tervlapon szereplő ÜhK jelű övezetek pontosítása, tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzat ÜhK1 és ÜhK2 övezeteket szabályoz, így a tervlapon jelölt ÜhK üdülőövezetekre határozhatók meg egyértelműen a beépítési paraméterek	

19.	Hivatalból	Komló, 1545/15 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg különleges büntetés-végrehajtási terület övezeti besorolás helyett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kijelölése, tekintettel arra, hogy Komlón nem valósul meg a büntetés-végrehajtási intézet létesítése	térképen jelölve
20.	Hivatalból	HÉSZ 9. § (9) bekezdésének felülvizsgálata, az üdülőterületeken utcai homlokzatmagasság maximumának szabályozása terep %-ban megadott lejtéséhez való kötés szükségességének tisztázása, szükség esetén a szabály átgondolása, újra-fogalmazása	

A szakmailag támogatásra javasolt módosításokat a helyszín térképi megjelölésével együtt az előterjesztés és a határozati javaslat **1. melléklete** mutatja be részletesen.

A szakmailag elutasításra javasolt módosítási indítványokat, az elutasítás indokolásával együtt az előterjesztés és a határozati javaslat **2. melléklete** tartalmazza.

A módosítások tartalma alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. §-ban foglaltaknak megfelelően a módosítási eljárást **teljes eljárás**ként kell lefolytatni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat szíves elfogadását annak érdekében, hogy a településrendezési terv módosítása megkezdődhessen.

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 településrendezési eszközöket érintő, tervezett módosításokat, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület támogatja az 1. számú mellékletben bemutatott területeket érintően a településrendezési eszköz módosítását.

2. A Képviselő-testület a 2. számú melléklet szerinti módosítási indítványokat, az ott feltűntetett indokolással elutasítja.

3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítását teljes eljárás keretében kell lefolytatni.

4. A Képviselő-testület a készülő településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviseleti- civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelet (SzMSz.) IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges beszerzés lefolytatására, és a munka megrendelésére, melynek fedezetére legfeljebb 1.500.000,- +27 % ÁFA., azaz bruttó 1.905.000,-Ft forrást biztosít a 2022. évi költségvetés terhére.

6. A Képviselő-testület tájékozódott arról, hogy a kiadás fedezetét az előterjesztett I. fordulós 2022. évi költségvetési rendelet-tervezet számai tartalmazzák. A Képviselő-testület jóváhagyja, hogy a vonatkozó kötelezettségvállalásra a 2022. évi költségvetési rendelet elfogadása előtt sor kerüljön, és garantálja a fedezet rendeleti jóváhagyását.

7. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítészt, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

8. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőkkel folytasson tárgyalásokat a költségek arányos továbbhárítása érdekében.

Határidő: **értelem szerint**
Felelős: **Polics József polgármester**
Kersity Antal főépítész

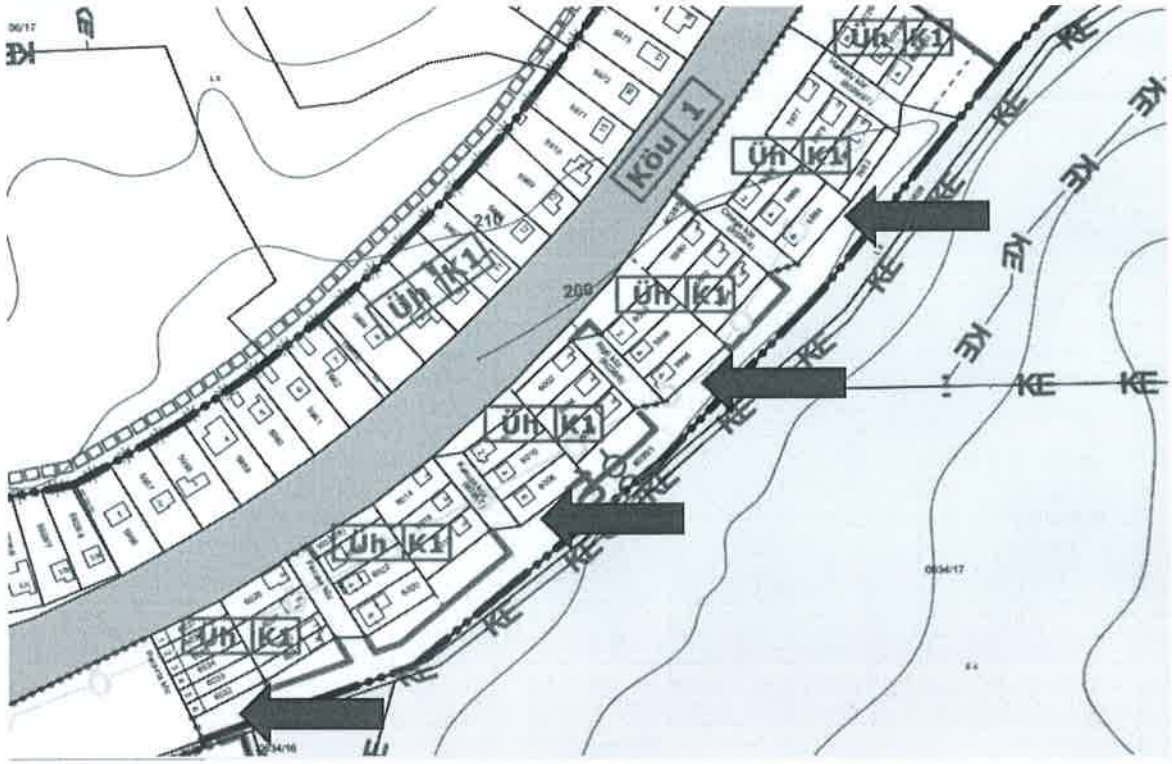
Komló, 2022. február 18.

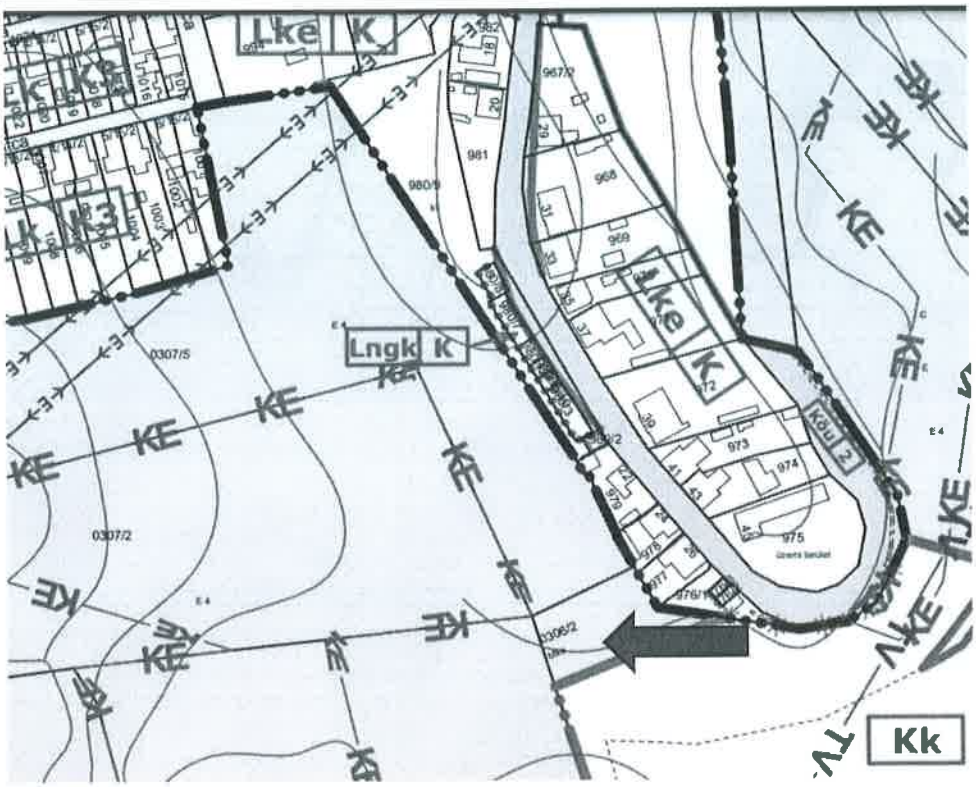
Polics József
polgármester

Komló Város Polgármestere
Baranya megye

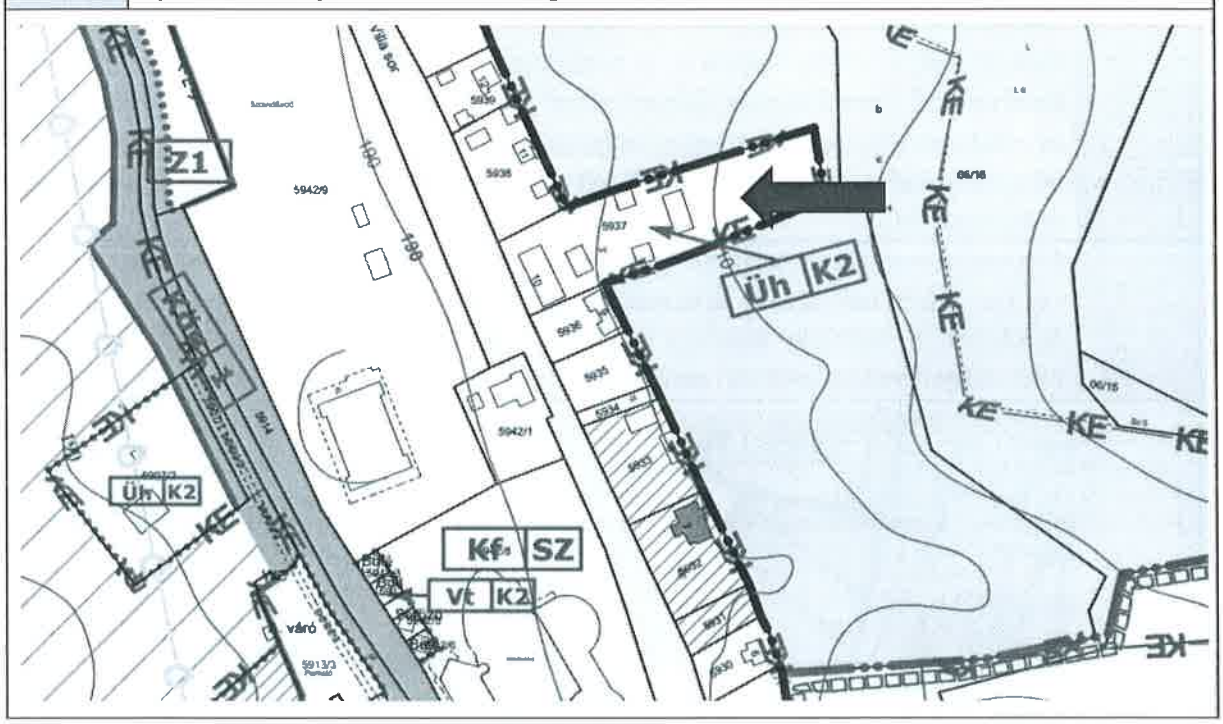
Komló város településrendezési terveinek 2022. évi teljes eljárásban történő módosítása – településfejlesztési döntéshez tartozó

1. melléklet - A tervezett módosítások bemutatása

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
1.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Komló, Harkály köz, Kakukk köz végén lévő ingatlanokhoz telek kiegészítés biztosítása (mostani közterület rovására), azzal, hogy a közterületnek 10 méteres szabályozási szélesség kerül meghatározásra. A módosítást követően az érintett területrésszel szomszédos üdülőövezeti telektulajdonosok – önkormányzati tulajdonú – ingatlanból telekrészt vásárolhatnak. A jelenleg kis méretű üdülő funkciójú telkek területeinek növelésével az érintett telkeken lévő üdülő funkció jobb érvényesülése várható. A szándék megvalósításához a szabályozási vonal módosítása szükséges.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél, jelenleg kis méretű üdülő funkciójú telkek területeinek növelésével az érintett telkeken lévő funkció jobb érvényesülése. A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges.** Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor, ezen dokumentum 6. pontjában meghatározottak szerint.
	

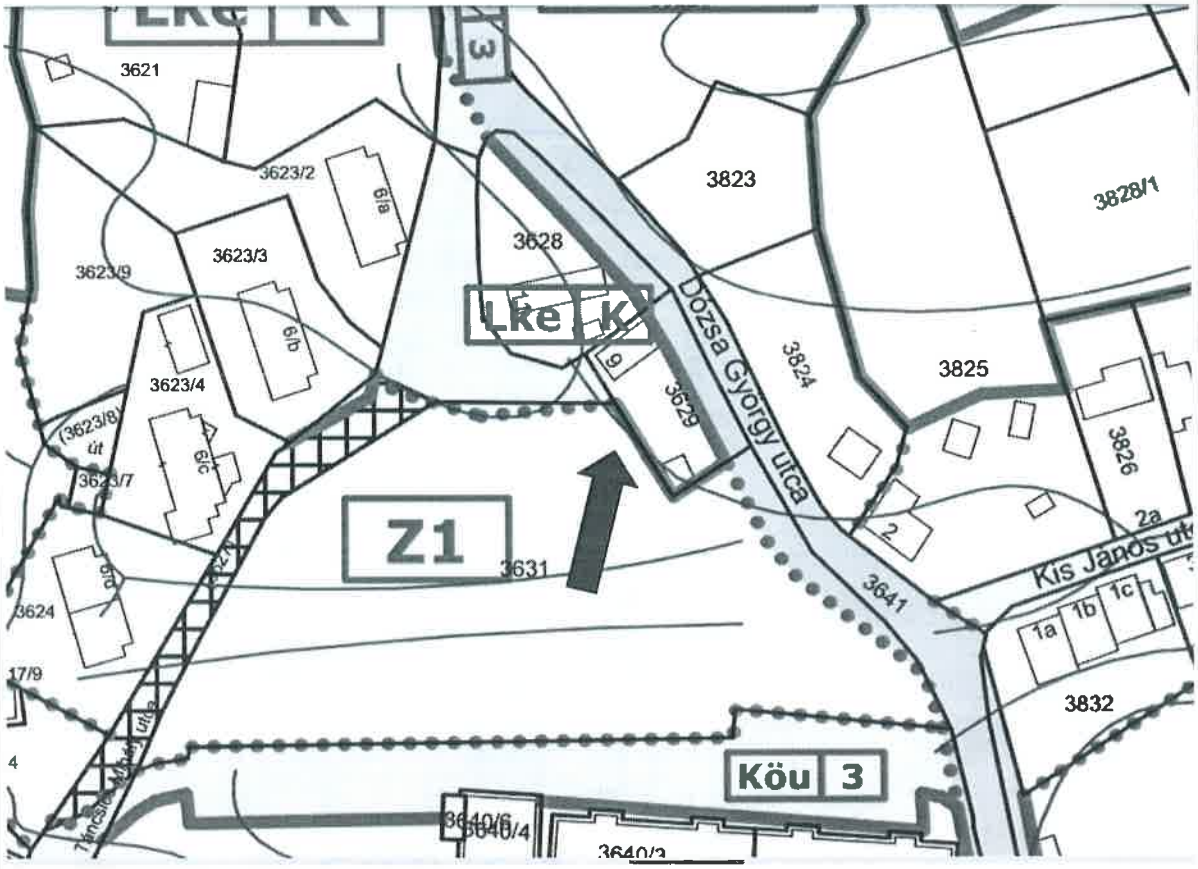
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
2.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Komló, 0306/2 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása, illetve Lke övezetbe sorolása. A Bajcsy-Zs. u. 26. számú ingatlan mögötti, azonos tulajdonban lévő, Komló 0306/2 hrsz.-ú ingatlant össze kívánja vonni az ingatlantulajdonos az utcafronti telkével belterületbe vonás után. A telekösszevonási szándék megvalósításához belterületbe vonás, beépítésre szánt – az utcafronti telekkel megegyező – övezetre történő átsorolás szükséges.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél, a jelenlegi tulajdonviszonyok rendezése, illetve az utcafronti épület fejleszthetőségének, bővíthetőségének biztosítása. A telek területének növelésével az utcafronton lévő épület bővíthetővé válik, a nagyobb méretű telek esetén a telekre vonatkozó beépítési paraméterek kielégíthetők a bővítés esetén is. A belterületbe vont telek egy részére „zöldfelületként fenntartandó, a telek be nem építhető része" jelkulcsot kell tenni, hogy az ingatlanfejlesztés az utcafronti főépület tekintetében valósuljon meg, megelőzve a hátsókerti melléképületek elszaporodását. Az újonnan bevezetett jelkulcs esetében a HÉSZ 6. § (10) bek. alkalmazásától el kell tekinteni. A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **szükséges**. Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor, ezen dokumentum 6. pontjában meghatározottak szerint.
	

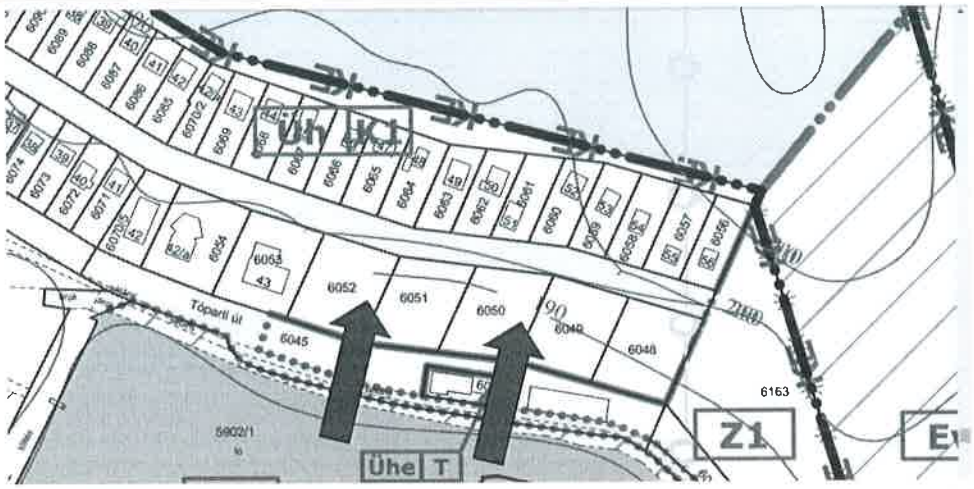
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
3.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** A Komló, 5937 hrsz.-ú ingatlan hétvégi házas üdülőterületből (Üh) üdülőházas területbe való átsorolása (Üü) Komló Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 127/2021. (V.10.) számú határozata alapján.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Sikondai volt Nyári napközi telkének értékesítése során kikötésre került, hogy a Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 2 éven belül le kell bontania a területen lévő faházakat és az iroda-vizesblokk épületét. Vevőnek 4 éven belül minimum 4 üdülőegységet magába foglaló apartmanház(aka)t kell építenie az ingatlanon. Az OTÉK az Üh övezetben 2 rendeltetési egység létesítését engedi meg, többet csak az Üü jelű üdülőházas övezet enged meg, így a rendezési terv módosításával teljesíthető a kikötés. Új zöldfelület kijelölése **nem szükséges**.



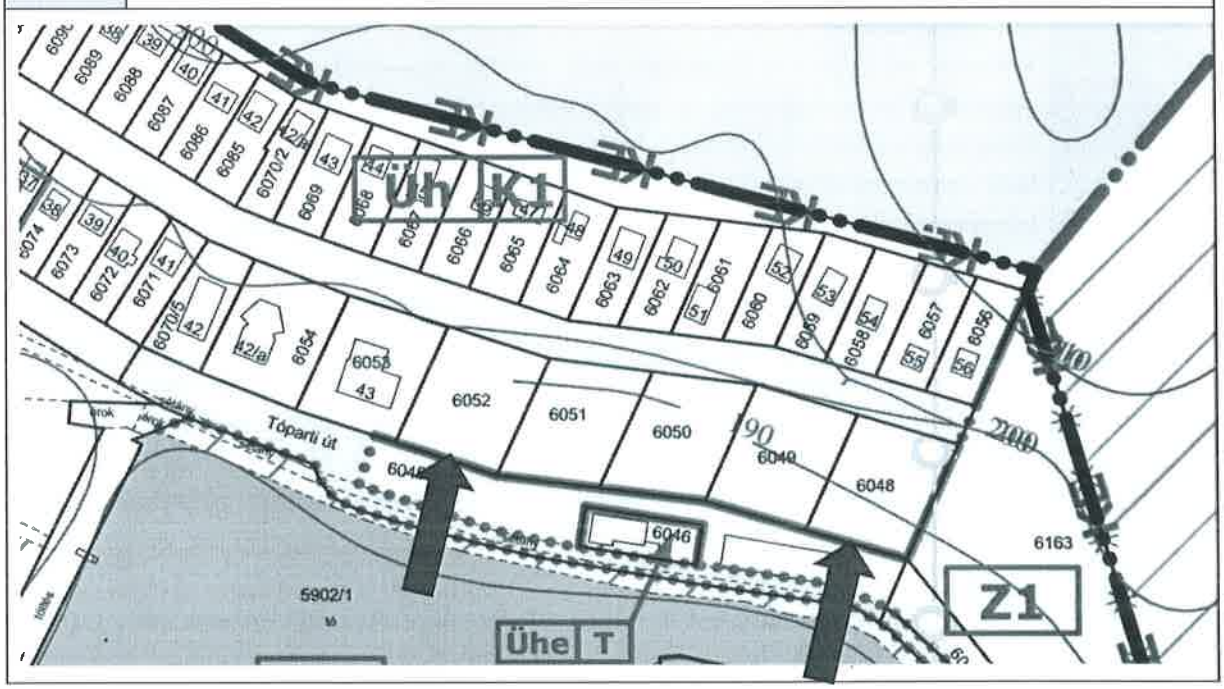
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
4.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Krisztina utca 1918/12 hrsz.-ú ingatlanhoz erdőterületből telekrész hozzácsatolása belterületbe vonása (Lke), ugyanakkora nagyságú terület, a mellette lévő kertvárosias lakóterületből (Lke) erdőterületbe való sorolás, a tőle északra eső részen, így az erdőterület nagysága nem fog változni. A telek déli részén húzódó övezeti jel alatt található telekrész (melyen közcélú villamos oszlop található) közterületnek való leválasztásához erdőterületet érintő rész tekintetében telekcsereként beszámolható.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Az erdő és Lke jelű kertvárosias lakóterületek szabályozási tervlapon való területcseréjével a Komló, 1918/12 hrsz.-ú ingatlan területe nyugati irányba bővíthetővé válik, a tőle északra lévő, fel nem tárható kertvárosias lakóterület besorolású, kis területű övezet megszűnik. Mivel az erdőterület nagysága nem csökken, a beépítésre szánt területek nagysága nem növekszik, így új zöldfelület kijelölése **nem szükséges**.

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
5.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Komló, Dózsa György utca mögötti közterületi zöldterületből telekrész beépítésre szánt (Lke) területbe való átsorolása, a Dózsa György 9. számú ingatlanhoz való hozzácsatolhatóság érdekében.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A Komló, Dózsa György utca 9. szám, 3629 hrsz.-ú ingatlanon lévő épületek bővíthetővé válnak, illetve új épület elhelyezésére is lehetőség nyílik. A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése szükséges. Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor, ezen dokumentum 6. pontjában meghatározottak szerint.

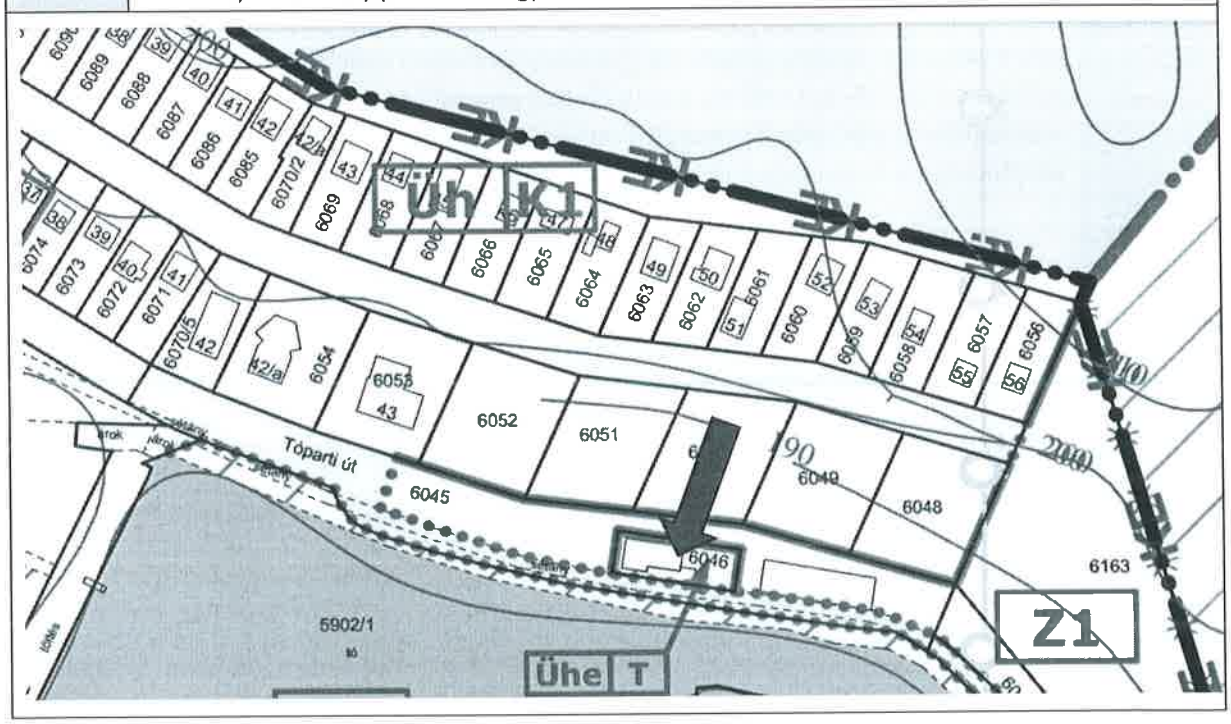


A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
6.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** A jelenleg hétvégiházas területbe (Üh) sorolt Komló 6052 hrsz ingatlant önkormányzat értékesíteni kívánja, a szomszédos apartmanháztulajdonos területbővítésnek kívánja felhasználni az apartman működéséhez, azonban az ingatlanon lévő értékes faállomány védelme érdekében szükséges azon be nem építhető és zöldfelületként fenntartandó telekrészt kijelölni, és fakivágási tilalmat jelölni a szabályozási tervlapon. Komló 6051,6050, hrsz.-ú ingatlanokon – a település más területén újonnan beépítésre szánt területbe való sorolások miatt - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése történik, a 6049, 6048 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási tervlapon erdőterületbe kerülnek átsorolásra.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A Komló, 6052 hrsz.-ú ingatlanon lévő értékes növényállomány, és a látvány védelme érdekében be nem építhető és zöldfelületként fenntartandó telekrész kijelölése szükséges, azzal, hogy a HÉSZ 6. § (10) bek. alkalmazásától el kell tekinteni. Ez által a szomszédos telken lévő apartmanház – telekösszevonás esetén – tovább fejleszthetővé válik, valamint a jogszabályban meghatározott számú személygépkocsi parkoló elhelyezhetővé válik telken belül. A Komló, 6048, 6049, 6050, 6051 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg hétvégiházas területbe (Üh) sorolt ingatlanok meredeksége miatt korlátozottan alkalmasak üdülőházak építésére, továbbá az idő során értékes növényállomány alakult ki rajtuk. A telkeken lévő dús növényzet, és az általa nyújtott látvány védelme, talajmegtartó képesség védelme érdekében szükséges az ingatlanokat beépítésre nem szánt területbe sorolni, azaz zöldterület, illetve erdőterület kijelölése. A jelenlegi szabályok hatályban tartásával, elkerülhetetlen, hogy „tájseb" alakuljon ki, és a Sikondai településrész értékes látványa komoly károkat szenvedjen. A HÉSZ bizonyos módosításai, a terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezik, - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése szükséges. Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor.
	

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
7.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** A Komló, 6052-6048-ig hrsz.-ú ingatlanokra rálóg a kerékpárút, a kerékpárút rálógását szabályozási vonallal szükséges rendezni, illetve nyomvonalán közlekedési terület jelkulcsot ábrázolni.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A kerékpáros közlekedést szolgáló területrészek ingatlan-nyilvántartási szempontból való rendezése céljából szükséges a geodéziailag pontosan bemért nyomvonal szabályozási terven való ábrázolása közlekedési területként.



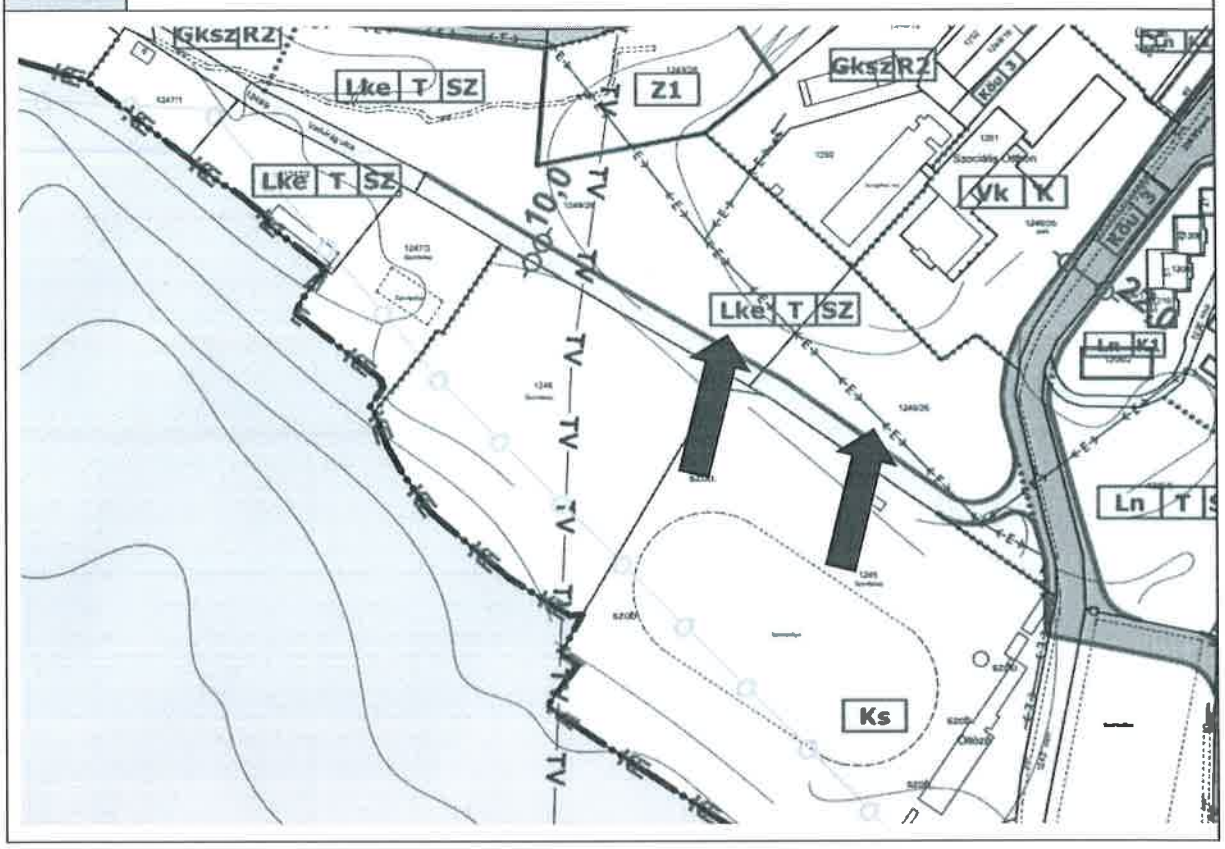
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
8.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** A szabályozási tervlapon szereplő ÜheT övezet nincs szabályozva HÉSZ-ben. A Komló, 6064 hrsz.-ú ingatlant érinti a szabályozás hiánya.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A szabályozási hiány pótlásával egyértelműsíthetők a telket érintő építési jogok.



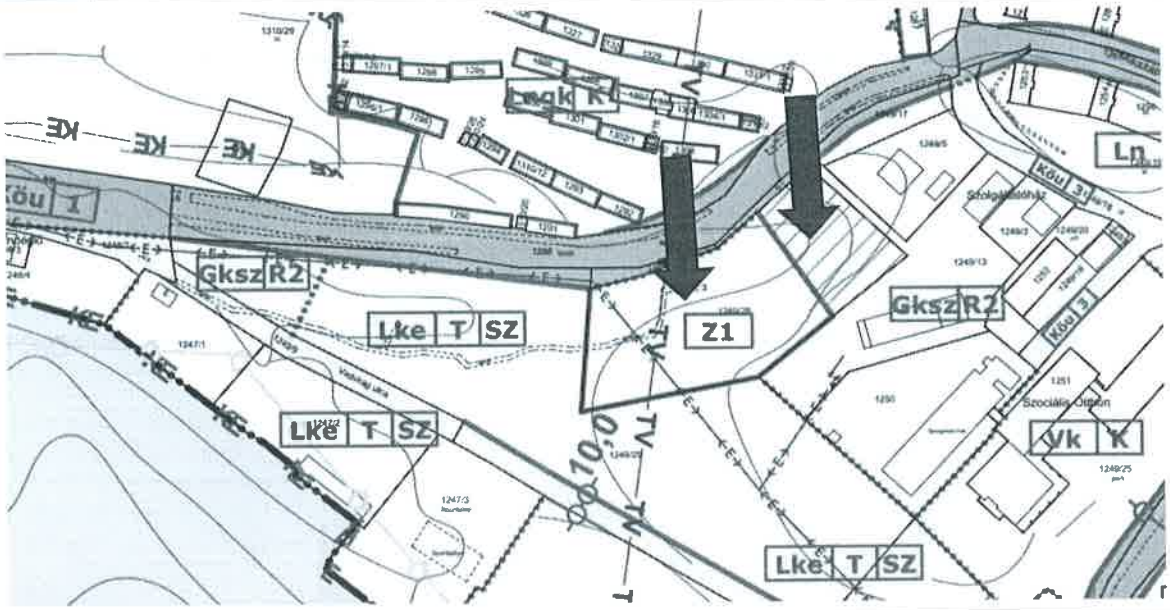
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
9.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** A Szabályozási Tervlapon lévő szabályozási vonalak szerinti telekalakítások lefolytathatósága végett szükséges a HÉSZ-t kiegészíteni további rendelkezéssel arról, hogy szabályozási vonallal való érintettség esetén a szabályozási vonal által leválasztott telekrész esetében nem kell tartani a minimális teleknagyság, telekszélesség, és beép. % előírásokat.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Ezen módosítás hiányában nem mindegyik szabályozási vonallal érintett telek esetében lehet végrehajtani a szabályozási vonal szerinti telekrendezést, azaz a közterület-nem közterülettől való leválasztást. Ezért szükséges olyan szabály beiktatása, mely kimondja, hogy szabályozási vonallal érintett telek esetében, a szabályozási vonallal való rendezés esetén a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
10.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság veszélyességi övezet kijelölése
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A BM Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatának megfelelően a Komló, 0297 hrsz.-ú telephelyre, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában a településszerkezeti terven jelülésre kerülnek az üzemet érintő veszélyességi görbék

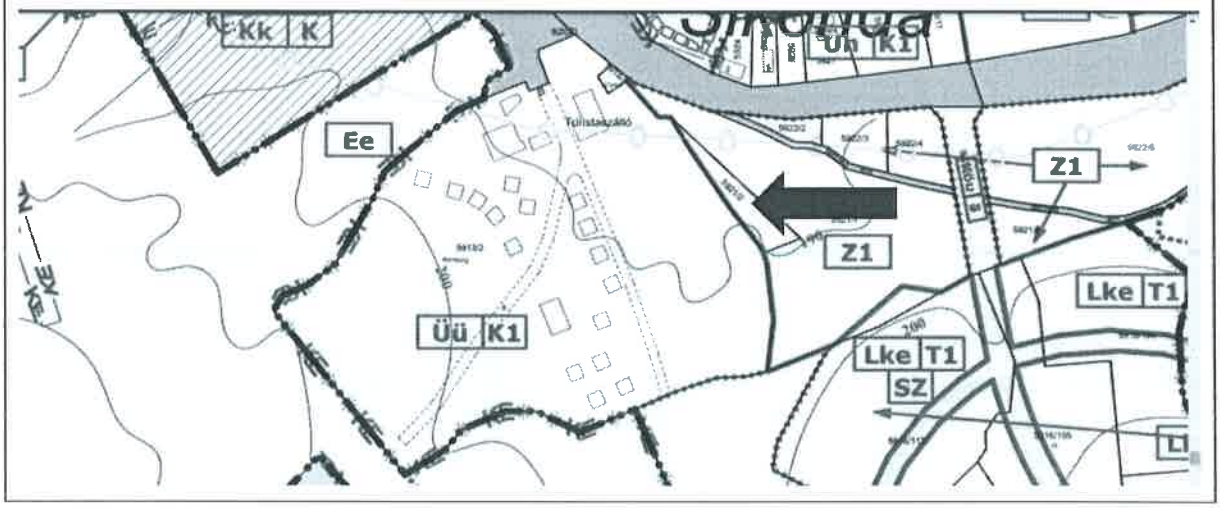
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
11.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Komló, 1249/29 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal ivóvízvezetékkel való érintettsége miatt északi irányba való eltolása. ***CÉL - VÁRHATÓ HATÁS*** A terület módosított szabályozási vonal szerinti rendezése esetén az ivóvízvezeték közterület alatt fog húzódni, így nem szükséges idegen telekre szolgalmi jog bejegyzése. A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését nem eredményezi, - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése **nem szükséges**.



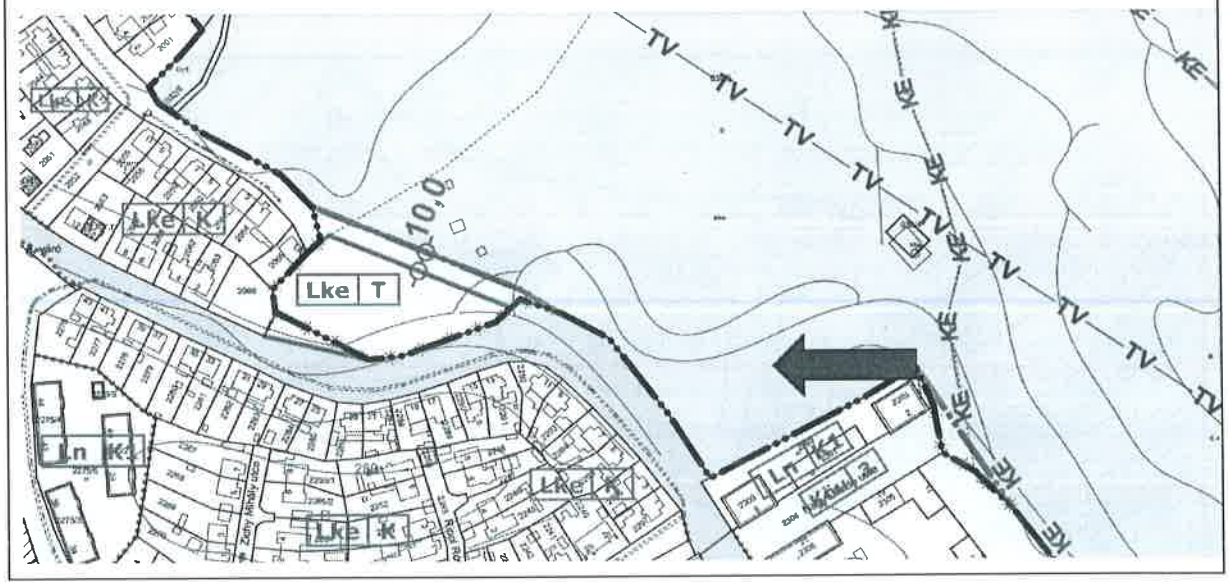
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
12.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Inert hulladéklerakó kijelölése (különleges terület), övezeti besorolások megváltoztatása.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A terület szakszerű, környezetvédelmi szempontoknak megfelelő feltöltése esetén a jelenleg kedvezőtlen terepviszonyok, földtani problémák megszüntethetők, a hulladéklerakási időszakot követően a rekultivált terület tovább hasznosítható. Jelen módosításhoz környezetvédelmi munkarész készítése is szükséges. A terület-felhasználás változások újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi, - az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése szükséges. Zöldfelület kijelölésére a Komló, 6051, 6050 hrsz.-ú ingatlanokon kerül sor, ezen dokumentum 6. pontjában meghatározottak szerint.



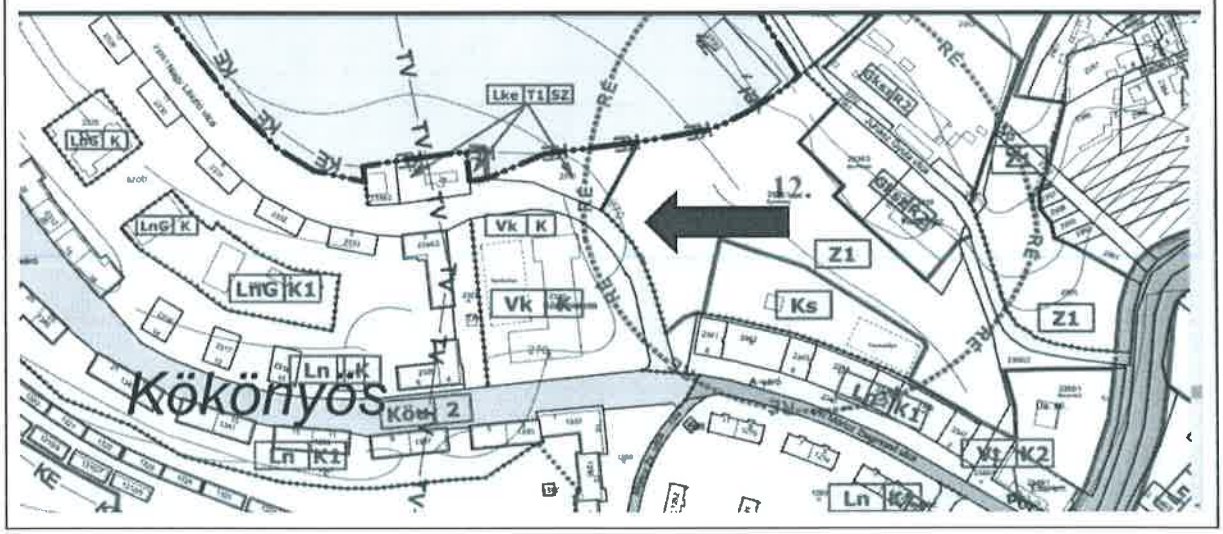
	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Komló, 5921/7 hrsz.-ú ingatlan, jelenlegi Z1 jelű általános célú zöldterület övezeti besorolásának megváltoztatása, szintén beépítésre nem szánt, de forgalomképes területre.
13.	***CÉL - VÁRHATÓ HATÁS*** A szomszédos kemping területén magánbefektető által végrehajtani kívánt – természetközeli glamping szálláshely komplexum - fejlesztéshez kapcsolódóan, a fejlesztő meg kívánja vásárolni a telket, amit a kempinghez kíván funkcionálisan csatolni rekreációs célokra a kemping természetközeli zöldterületének növelése céljából.



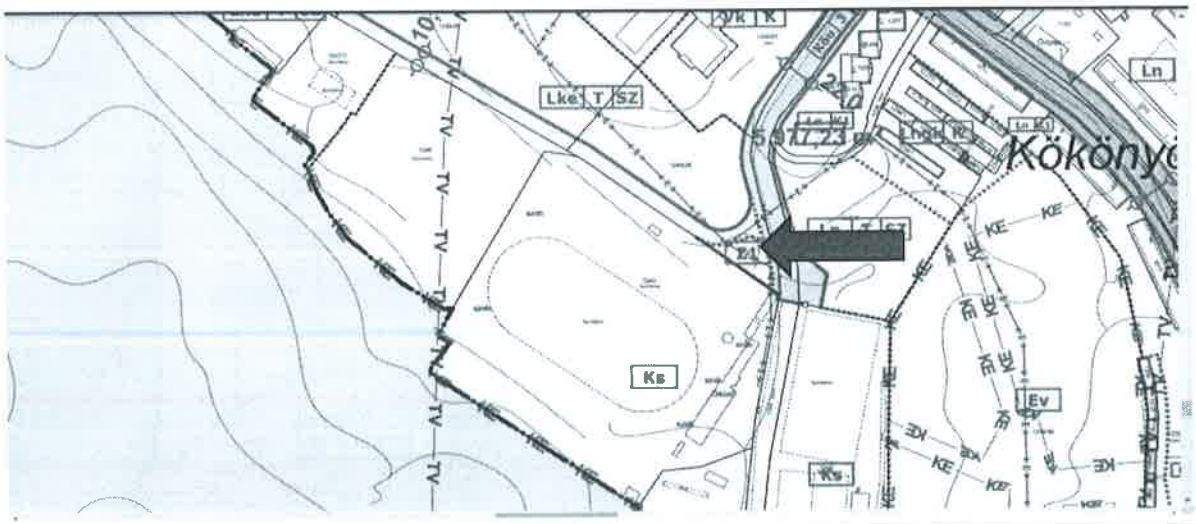
14.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Komló, 030/5 hrsz.-ú ingatlanon szabadidős sportpálya létesítése céljából a jelenlegi Mg jelű rét és legelőterület egy részének átsorolása Z2 jelű speciális célú zöldterületbe.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Az Önkormányzat támogatásból megvalósítható - rekreációs és szabadidős tevékenység céljából – szabadtéri sportpályát és hozzá kapcsolódó parkolókat kíván létrehozni. A módosítás e cél megvalósíthatóságát szolgálja.



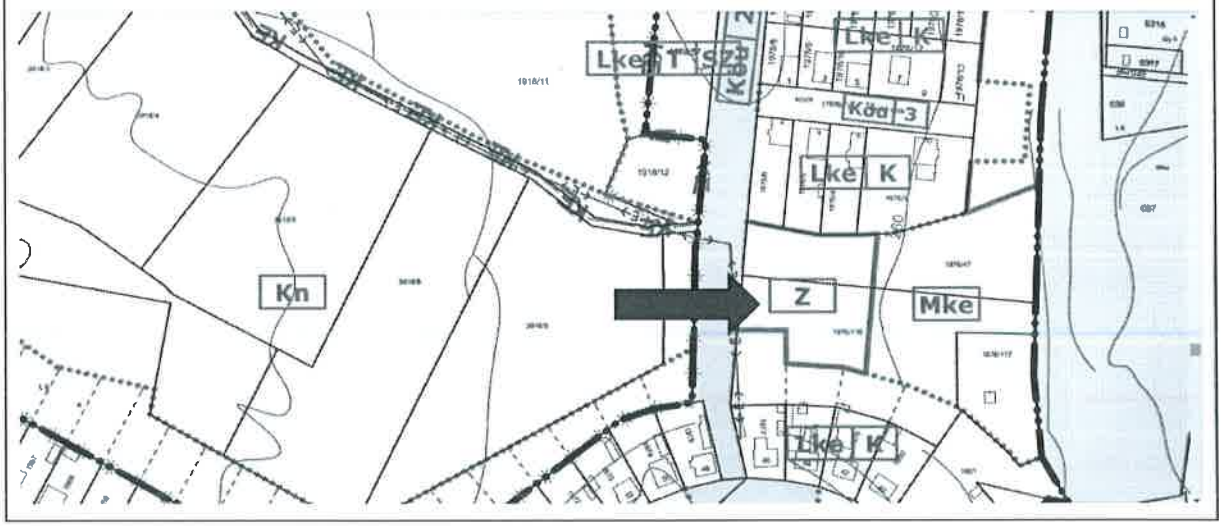
	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Komló, 2338/1 hrsz.-ú, jelenleg Z1 jelű, általános célú zöldterület övezeti besorolású ingatlanon, beépítésre nem szánt, kilátó elhelyezésére alkalmas különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése maximum 5%-os beépíthetőséggel.
15.	***CÉL - VÁRHATÓ HATÁS*** Az ingatlan közvetlen közelében létesült szabadidőközponthoz, illetve a telek közvetlen környezetében található rekreációs és sport lehetőségeket kiegészítéséhez az Önkormányzat támogatásból megvalósítható kilátót kíván létrehozni. A módosítás e cél megvalósíthatóságát szolgálja.



16.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** A Komlói Bányász Sport Klub területén támogatásból épülő edzőcsarnok parkolóinak megközelítéséhez új közlekedési csomópont kialakítása okán szerkezeti terv és szabályozási tervlap módosítása gépjárművel való megközelíthetőség kialakításához (együtt kezelendő a 11. ponttal)
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A támogatásból megvalósuló sportközpont fejlesztés kapcsán létesülő edzőcsarnokhoz kialakítandó parkolók megközelítését szolgáló új gépkocsis csomópont kialakíthatósága.

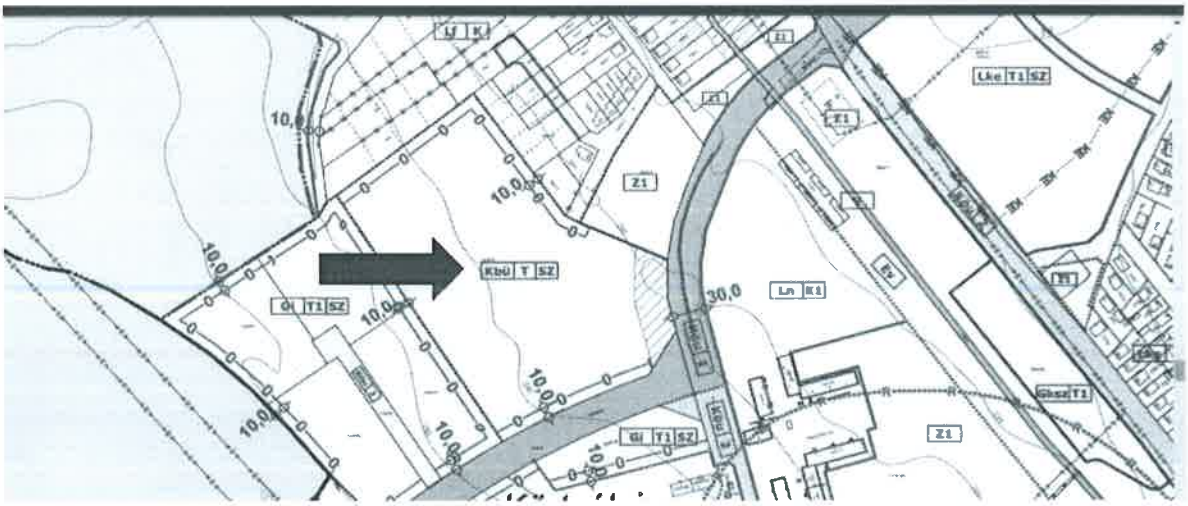


17.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Komló, 1976/118 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg Z jelű zöldterületi övezeti besorolású ingatlan egy részéből különleges beépítésre nem szánt, állat- és növénykertek területei övezet kijelölése
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A szomszédos telken lévő állatkert fejlesztési területként létrehozandó különleges beépítésre nem szánt, állat- és növénykertek területei övezet kijelölésével lehetőség nyílik az állatkert funkció bővíthetőségére, illetve a tartási körülmények javítására.



18.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Szabályozási tervlapon szereplő ÜhK jelű övezetek pontosítása, tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzat ÜhK1 és ÜhK2 övezeteket szabályoz, így a tervlapon jelölt ÜhK üdülőövezetekre határozhatók meg egyértelműen a beépítési paraméterek
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A Szabályozási Tervlapon szereplő Üh övezetek pontosításával egyértelművé válnak a jelenleg nem egyértelműen meghatározható övezeti beépítési paraméterek a helyi építési szabályzat 1. számú melléklete alapján

19.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** Komló, 1545/15 hrsz.-ú ingatlanon, jelenleg különleges büntetés-végrehajtási terület övezeti besorolás helyett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, tekintettel arra, hogy Komlón nem valósul meg a büntetés-végrehajtási intézet létesítése.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A jelenlegi övezeti besorolás alapján az ingatlanon, csak a különleges terület rendeltetését meghatározó funkciójú épületek létesülhetnének, ezért az elmaradó beruházás okán indokolt az övezeti átsorolás, az átsorolással a területen munkahelyteremtő gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató funkció létesíthetőségének lehetősége teremtődik meg.

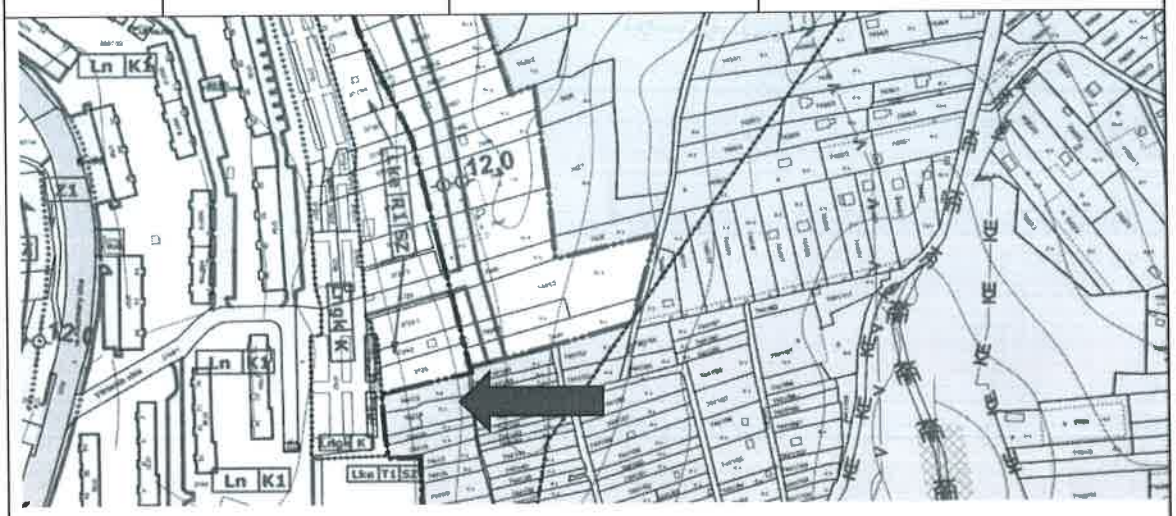


20.	***MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK*** HÉSZ 9. § (9) bekezdésének felülvizsgálata, az üdülőterületeken utcai homlokzatmagasság maximumának szabályozása terep %-ban megadott lejtéséhez való kötés szükségességének tisztázása, szükség esetén a szabály átgondolása, újra-fogalmazása
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Az üdülőterületeken a terep százalékos lejtéséhez kötött utcai homlokzatmagasság meghatározása a megadott százalék alatt és feletti lejtésű terepen eltérő utcaképet eredményez, a felülvizsgálat a korlátozás szükségességét tisztázza.

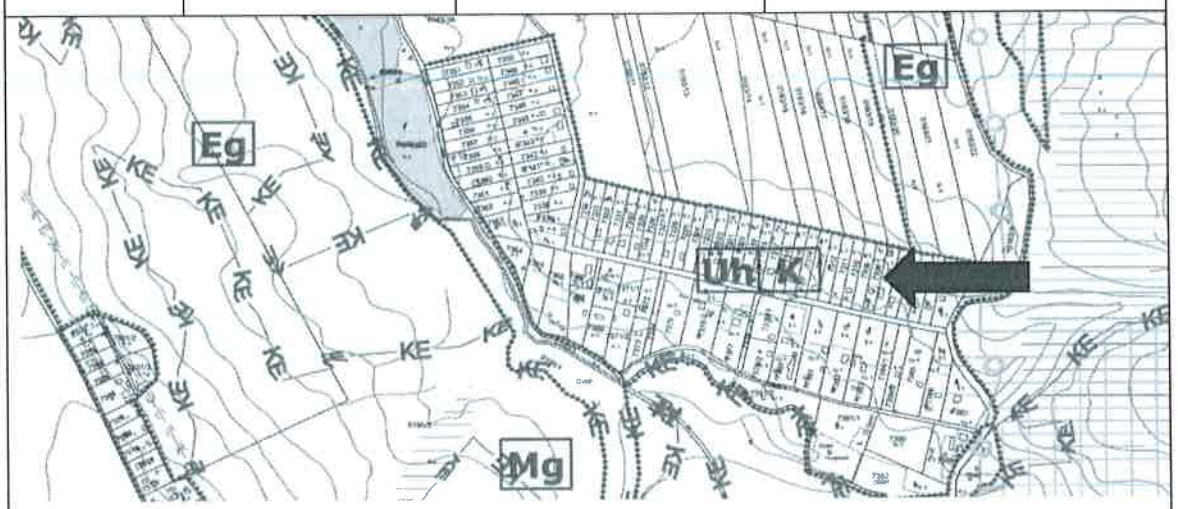
Komló város településrendezési terveinek 2022. évi teljes eljárásban történő módosítása – településfejlesztési döntéshez tartozó

2. melléklet – Az elutasított indítványok bemutatása

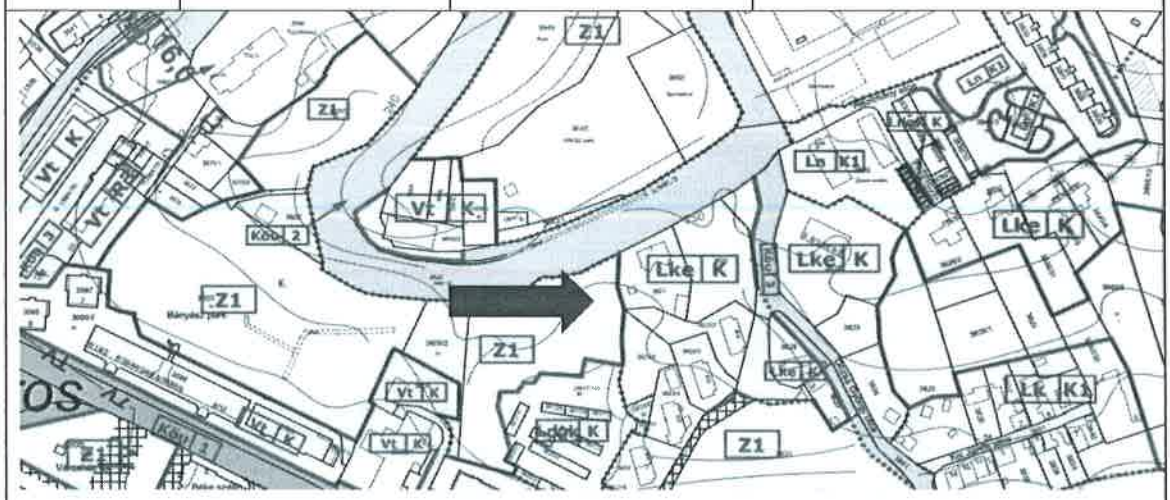
Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
1.	Sámson Zoltán Komló, Aranypohár dűlő 7441/4 hrsz szám alatti lakos	Indítványozó kéri, hogy a Komló, 7441/2 és 7441/4 hrsz.-ú ingatlanok kerüljenek belterületbe vonásra, és kerüljön átsorolásra Lke jelű, kertvárosias lakóövezetbe	Komló város közigazgatási területén található más, beépítésre szánt, de még be nem épített lakóövezeti terület, ezért a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt terület jelenleg rendelkezésre áll, ezért nem indokolt a kertes mezőgazdasági területekből további területek belterületbe vonása, illetve mezőgazdasági területen újabb lakóterületi övezetek kijelölése. A terület-felhasználás változás újonnan beépítésre szánt területek kijelölését eredményezné, - az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 7. § (3) bekezdés b) pontja szerinti biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelület kijelölése válna szükségessé, továbbá az 2018. évi CXXXIX. törvény(OtRT) 12. § (1) bek. b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet.



Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
2.	Kuhár Péter József	Indítványozó kéri, hogy a Komló, Hamvasvölgy dűlő 7349 hrsz.-ú ingatlanon a jelenleg ÜhT-TATK övezeti jelű, hétvégi házas övezet kerüljön átsorolásra Üh1, vagy Üh2 jelű hétvégi házas övezetbe, hogy lakóépület létesítésére is legyen lehetőség.	A Komló, Hamvasvölgy területén hiányoznak az állandó, lakhatással összefüggő tartózkodáshoz szükséges feltételek, a 2011. évi CLXXXIX. törvényben előírt, az önkormányzatra háruló, lakhatással összefüggő kötelező minimum feltételek biztosítása irreális többletköltséggel járna, mivel - többek között - távol fekszik a terület a megfelelő infrastruktúrával kiépített városrészektől. Az irreális költségeken kiépített infrastruktúra esetén is csak kisebb számú lakóépület megvalósulására nyílna meg a lehetőség



Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
3.	Pörnecz István és Pörneczné Cseh Henrietta	Indítványozó vásárolni kíván a tulajdonában álló Komló, 3621 helyrajzi számú ingatlannal szomszédos zöldövezeti területből telephely fejlesztés céljából.	A Z1 jelű általános célú zöldterület övezeti besorolású park megvásárolni kívánt részének csapadékvíz elvezetési funkciók vannak, a bányászpark egybefüggő területének csökkenése a park használhatóságának szempontjából előnytelen. A keleti irányba található beépítésre szánt, kertvárosias lakóterületbe sorolt területrész, mely megvásárlás esetén alkalmassá válhat telephely fejlesztésére.



Sorszám	Az indítványt benyújtó	A módosító indítvány ismertetése	Az elutasítás indoka
4.	Krechl Ármin Komló, Székely B. u. 65. szám alatti lakos és Singovszky József Komló, Székely B. u. 63. szám alatti lakos	Indítványozók a Komló 2181 hrsz.-ú köz-t kívánják megvásárolni.	A köz alkalmas jövőbeli közműlétesítési, csapadékvízelvezetési műtárgyak létesítésére, az ingatlan forgalomképes övezetbe sorolása, és elidegenítése ezért nem javasolt.

2. MELLÉKLET -
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKKEL KAPCSOLATOS ÖK. DÖNTÉS

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2022. november 23-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

153/2022. (XI. 23.) sz. határozata

Komló város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének 2022. évi 1. számú módosításában kijelölni kívánt új beépítésre szánt területek használati céljáról való döntés az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontja alapján, és a 26/2022. (II.24.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési döntés pontosítása

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 településrendezési eszközök során kijelölendő új beépítésre szánt területek ügyét, és az alábbi határozatot hozza:

1. Komló város Képviselő-testülete a *26/2022 (II.24.) számú határozatában* Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő módosításáról döntött, mely során a határozat 1. számú mellékletét képező 1., 2., 4., 5., és 17. számú módosítási tételek esetében új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre.
2. Az új beépítésre szánt területek a következő hrsz-ú ingatlanokon kerülnek kijelölésre:
   a) 1. módosítás: Komló 6038/1 hrsz.
   b) 2. módosítás: Komló 0306/2 hrsz.
   c) 4. módosítás: Komló 3918/11 hrsz.
   d) 5. módosítás: Komló 3631 hrsz.
   e) 17. módosítás: Komló 1976/47 és 1976/129 hrsz.
3. *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e)* pontjában kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése **olyan használati célokra történik, amilyen célokra Komló város már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület,** melyet az alábbiak szerint igazol:
   a) **1. módosítás:** A területen a közterület nem egységes szélességű jelenleg, a 10 m-es közterületi sávon kívül a további területekere nincs szükség közterületként, így a szomszédos – kis alapterületű – ingatlanok területének bővítését szolgálja az új beépítésre szánt terület kijelölése. Ez a településen máshol nem megoldható, tekintve, hogy a bővíteni kívánt telkekhez kötött.

      Új beépítésre szánt területet mérete: 181 m^2

b) **2. módosítás:** A módosítással érintett ingatlan átsorolásával cél, hogy az a 977 hrsz-ú ingatlannal összevonható legyen a telek az ott álló épület fejleszthetősége érdekében. A telekösszevonás helyhez kötöttsége miatt erre a célra nincs más már kijelölt beépítésre szánt terület a településen.

Új beépítésre szánt területet mérete: 1 056 m^2

c) **4. módosítás:** A módosítás során a 3918/11 hrsz-ú ingatlan területén a védelmi erdőterület és a kertvárosias lakóterület határa pontosodik annak érdekében, hogy a 3918/12 hrsz-ú ingatlan nyugati irányba bővíthető legyen. A módosítás során helyben ugyanannyi lakóterület kerül kijelölésre, amennyi terület védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra, így a beépítésre szánt területek arányában változás nem következik be csak a terület adottságaihoz jobban igazodó területhasználati határ kerül rögzítésre, mely az ingatlanok jobb hasznosítását segíti elő. A telekösszevonás helyhez kötöttsége miatt erre a célra nincs más már kijelölt beépítésre szánt terület a településen.

Új beépítésre szánt területet mérete: 1 160 m^2

d) **5. módosítás:** A módosítás során a 3631 hrsz-ú ingatlanon kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre annak érdekében, hogy a szomszédos 3629 hrsz-ú telek bővíthető legyen és a terület az ingatlan-nyilvántartásban és rendezési tervi szinten is igazodjon a természetbeni állapothoz. Tekintve, hogy a módosítás a 3629 hrsz-ú ingatlan területének bővítésére irányul, így erre a célra más már kijelölt beépítésre szánt terület a településen.

Új beépítésre szánt területet mérete: 244 m^2

e) **17. módosítás:** A módosítás során a településen üzemelő szolgáltatás már jelenleg is használja (az Önkormányzattól bérli) a módosítással konkrétan érintett területet. A cél, hogy a terület tulajdonviszonya rendezésre kerüljön és a már birtokban lévő, és a bérelt terület az üzemeltető tulajdonába és összevonásra kerüljön. Mivel a módosítás a már meglévő telek területének rendezésére, bővítésére irányul, így erre a célra nincs más már kijelölt beépítésre szánt terület a településen.

Új beépítésre szánt területet mérete: 1023 m^2

4. Az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* 12.§-ában foglalt egyéb követelményeknek is.

5. A 26/2022. (II. 24.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési döntés 1. számú melléklete a következők szerint módosul: a 13. számú módosítás tekintetében a Komló 5921/12 hrsz-ú telek is szerepeltetésre kerül, a 17. módosítás tekintetében az állatkert és a bővítésére szánt terület tervezett övezeti besorolása lakóterület.

Határidő: **értelem szerint**
Felelős: **Polics József polgármester**
Kersity Antal főépítész

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT 1.

3. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZ NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL

MUNKARÉSZ	MUNKARÉSZ SZÜKSÉGESÉGE
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	nem szükséges
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	nem szükséges
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	szükséges
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	nem szükséges
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	nem szükséges
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	szükséges
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	nem szükséges
1.7. A település társadalma	nem szükséges
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	
1.8. A település humán infrastruktúrája	nem szükséges
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	
1.9. A település gazdasága	nem szükséges
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése	
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	nem szükséges
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	
1.10.4. Foglalkoztatáspolitika	
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	
1.10.6. Intézményfenntartás	
1.10.7. Energiagazdálkodás	
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások	nem szükséges
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	Érintettség ellenőrzése szükséges
1.12.1. Természeti adottságok	
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	
1.12.3.3. ökológiai hálózat	
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	érintettség vizsgálata szükséges
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése	
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	
1.14. Az épített környezet vizsgálata	nem szükséges
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	
1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	
1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	
1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek	
1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat	
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat	
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	
1.14.5. Az építmények vizsgálata	
1.14.5.1. funkció, kapacitás	
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom	
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	
1.14.6. Az épített környezet értékei	Érintettség ellenőrzése szükséges
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	
1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület	
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	
1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	
1.14.6.8. nemzeti emlékhely	
1.14.6.9. helyi védelem	
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	
1.15. Közlekedés	Érintettség esetén a meglévő állapot vizsgálata javasolt
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	
1.15.2. Közúti közlekedés	
1.15.3. Közösségi közlekedés	
1.15.3.1. közúti	
1.15.3.2. kötöttpályás	
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	
1.15.5. Parkolás	
1.16. Közművesítés	meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt
1.16.1. Víziközművek	
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	
1.16.1.2. szennyvízelvezetés	
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	
1.16.2. Energia	

1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	
1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	
1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	nem szükséges
1.17.1. talaj	
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	
1.17.5. sugárzás védelem	
1.17.6. hulladékkezelés	
1.17.7. vizuális környezetterhelés	
1.17.8. árvízvédelem	
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	nem szükséges
1.18.1. építésföldtani korlátok	
1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei	
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek	
1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei	
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1. árvízveszélyes területek	
1.18.2.2. belvízveszélyes területek	
1.18.2.3. mély fekvésű területek	
1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem	
1.18.3. egyéb	
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	
1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások	
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások	
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	nem szükséges
1.20. Városi klíma	
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	nem szükséges
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	nem szükséges
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	
A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.	
3.1.1. A folyamatok értékelése	
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	
3.2. Problématérkép/értéktérkép	
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	

Komló, 2022. október

……

Kersity Antal

főépítész

4. MELLÉKLET -
FŐÉPÍTÉSZ NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL

	A	B	C	D	E	munkarész szükségesége
1.		TSZT		HÉSZ		
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi	
3.	***1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE***					
4.	*1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK* (a javasolt településszerkezet és a terület-felhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)					szükséges
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem	
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem	
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem	
10.	*1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA*					
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem	szükséges
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem	szükséges
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem	szükséges
14.	***2. SZAKÁGI JAVASLATOK***					
15.	***2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK***					
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem	szükséges
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem	szükséges
20.	*2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE* (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)					szükséges
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen	
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen	
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen	
24.	***3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK*** **(a település közlekedési javaslatainak**					

	ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)					
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen	szükséges
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem	
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen	
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközl.)	igen	igen	nem	nem	
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen	
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen	
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen	
32.	***4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK* (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)**					
33.	4.1. Viziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen	szükséges
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen	
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen	
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem	
37.	***5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK* (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)**	igen	nem	igen	nem	szükséges
38.	***6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA* (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)**	nem	nem	igen	igen	nem szükséges
39.	***7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ* (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)**	nem	nem	igen	nem	nem szükséges
40.	***8. BEÉPÍTÉSI TERV* (a 7. melléklet szerint)**	nem	nem	nem	igen	nem szükséges
41.	*9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS* (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogszabály szerint	

Komló, 2022. október …

……

Kersity Antal
főépítész

5. MELLÉKLET -
AZ ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

2022 JÚN. 01

13860

1618-22/2022

Kesztly Antal

Aláíró: Lukáts István (2022.05.31. 10:37:38)

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Komló Város Önkormányzata

Polics József
Polgármester Úr
részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BA/40/00795-2/2022.
Ügyintéző: Horváth Szabolcs
Tárgy: Komló Város TrT. 2022. évi 1. számú teljes eljárás szerinti módosítása – előzetes véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy az állami főépítészi hatáskörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal **Komló Város** településrendezési eszközeinek módosítása véleményezési eljárásában **részt kíván venni.**

A megküldött dokumentáció alapján a településrendezési terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08) Kormányrendelet (Továbbiakban: EljR.) 37. § (4) b) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása tárgyában az előzetes tájékoztatási szakaszban az alábbi véleményt adom:

1. **Az Eljr. 32. § (2) bekezdése alapján megállapítottam, hogy a módosítás a EljR. 32. § (1) a) pontja szerinti teljes eljárás hatálya alá tartozik.**
2. Tájékoztatom, hogy az **Eljr. 29/A. §** alapján *„a polgármester - a széles körű társadalmi bevonás és a nyilvánosság biztosítása érdekében - a koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása során az önkormányzat rendeletében megállapított partnerségi egyeztetés szabályai szerinti helyen és módon tájékoztatja a partnereket, valamint biztosítja számukra a véleményezés lehetőségét”*. Felhívom figyelmét, hogy az **EljR. 38. § (2) bekezdés b) pontja** szerinti **véleményem kiadásának feltétele** az országos jogszabályok szerinti **partnerségi egyeztetési folyamatainak elvégzése és dokumentálása.**
3. A 2., 4., 5. számú módosító indítványok újonnan beépítésre szánt lakóterületi kijelöléseket tartalmaznak. Nyilvántartásunk alapján **megállapítottam, hogy Komló város hatályos településrendezési eszközei lakóterületi tartalékokkal rendelkeznek.** Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: **MaTrT.**) **12. § (1) bekezdése** alapján *„ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja,* ***a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:***
a) az új beépítésre szánt terület ***csatlakozik a meglévő települési területhez,***
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

7623 Pécs, Rákóczi út 30. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.bamkh.hu

c) ***új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet,*** *vagy* ***az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.***"Az **MaTrT. 12. § (2) bekezdése** *alapján „ Az (1) bekezdés* ***c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.***"

Amennyiben képviselő- testület a továbbiakban is fenntartja az újonnan beépítésre szánt területek kijelölését, úgy fenti jogszabálynak megfelelően az Önkormányzatnak a véleményezési eljárásban nyilatkoznia kell az MaTrT. 12. § (2) bekezdésének megfelelően!

Ezzel kapcsolatban felhívom a figyelmét továbbá, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. Törvény 8. § (2a)-(2d) bekezdése** alapján „***új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.*** *Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő„.*

4. A 6. számú módosítási szándékkal kapcsolatban megállapítottam, hogy az indítványban szereplő fakivágási tilalom jelölése a szabályozási tervlapon, illetve annak HÉSZ-ben való szabályozása nem építésüggyel összefüggő kérdés, így a fakivágási tilalom maximum tájékoztató- informatív elemként jelenhet meg a településrendezési eszközökben. **Fenti tárgykört a fás szárú növények védelméről szóló helyi rendeletben javasolt szabályozni!**

5. A 13. számú módosító indítvány az 5921/7 hrsz.-ú jelenleg „Z1" jelű zöldterületből való átsorolásával „*glamping szálláshely komplexum*" létesítésének településrendezési tervi megalapozását szolgálja. A tervezett funkció a kempingezés kényelmi szempontok szerint történő újragondolása, **amely üdülőfunkció véleményem szerint zavaró hatással bírhat a környezetében lévő tervezett lakófunkcióra („Lke-T1" jelű kertvárosias lakóterület).** A módosító indítvánnyal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. kormányrendelet szerinti környezetalakítási- szakági munkarészben foglaltak teljesülése esetén fogok tudni hozzájárulni!**

6. Az előzetes véleménykérő levélből megismert, környezetükre jelentős hatást gyakorló fejlesztések okán – különös tekintettel a 12. számú módosító indítvány szereplő inert hulladéklerakó, valamint a 17. számú módosító indítványban lévő állat- és növénykert létesítésére - szükségesnek tartjuk az egyes tervek és, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elvégzésének szükségességét!**

7. A 17. számú módosító indítvány a lakóterületek közé beékelődve, „Z" jelű zöldterületet beépítésre nem szánt különleges állat- és növénykert területébe kívánja átsorolni. **Felhívom figyelmét, hogy a módosító indítványban szereplő cél nem lehet zavaró hatással a környezetében lévő lakófunkcióra!**

8. Az **EljR. 3/A. § (2) bekezdésében** foglaltaknak megfelelően kérem, hogy az alátámasztó munkarészek, **a megalapozó vizsgálat tartalmát és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg, és az erről szóló feljegyzést a véleményezési dokumentációval együtt küldje meg részünkre!**

7623 Pécs, Rákóczi út 30. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.bamkh.hu

9. Felhívom figyelmét, hogy **EljR. 3. §** alapján a terv hierarchiában a településszerkezeti terv és a településfejlesztési koncepció egymással összhangban kell, hogy készüljön. Kérem, hogy a véleményezésre szánt tervdokumentáció elkészítésekor vizsgálják a fejlesztési dokumentumokkal való összhangot is, **amelyet a dokumentációban igazolni is szükséges.**

10. Felhívom figyelmét, hogy az **EljR. 9. számú melléklete** tartalmazza az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek körét.

11. Tájékoztatom, hogy az **EljR. 4. § (2) bekezdése** értelmében *„a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek".*

12. Az **EljR.** alapján a településszerkezeti terv, kötelező alátámasztó munkarészei az **OTrT.**-hez, illetve **BMTrT.**-hez való megfeleltetés. Ehhez az adatszolgáltató államigazgatási szervek körét a **218/2019. (XII.11.) kormányrendelet** (továbbiakban: **R.**) határozza meg. Az előzetes **tájékoztatási szakasz** során a **R. 14. számú mellékletében** felsorolt szervek adatszolgáltatását is – érintettség esetén- meg kell kérni, azokét is amelyek az **EljR.** szerint nem tartoznak a kötelező véleményező államigazgatási szervek körébe.

13. Felhívom a jegyző figyelmét, hogy a jogharmonizációra tekintettel a módosítás során a teljes Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban HÉSZ) felül kell vizsgálni, és a hatályos országos jogi normákkal ellentétes előírásokat a HÉSZ-ből törölni/ hatályon kívül helyezni szükséges. Tájékoztatom, hogy az **EljR. 28. § (4) bekezdése** alapján a településrendezési eszköz *„... magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése esetén"* nem kell lefolytatni a véleményezési eljárást.

<u>További a véleményezési eljárásra vonatkozó általános észrevételeim:</u>

1. **Kérem, hogy a településrendezési terv véleményezési tervdokumentációja feleljen meg az Étv., és az OTÉK, valamint az egyéb ágazati jogszabályok szerinti kötelező tartalmi követelményeknek, illetve a HÉSZ feleljen meg a formai és a jogszabály szerkesztési kritériumoknak.**

2. Felhívom szíves figyelmét, hogy az **Étv. 6/A. § (3) bekezdése** alapján *„a települési önkormányzat építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá a települési vagy térségi - a főépítészi tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltak szerinti - önkormányzati főépítész közreműködésével látja el."*

3. Felhívom a figyelmét, hogy a településrendezési tervek jogszerűsége és szakmai megalapozottsága érdekében az **EljR. 37., 38, 39., 40., 43. §-ban** leírtakat kötelezően be kell tartani. Ezen jogszabály szerint a véleményezési eljárást a **polgármesternek** kell lefolytatnia.

4. Az **Étv. 16.§ (2)** bekezdése a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat készítését településtervezési jogosultsághoz köti.

5. Az érdekelt államigazgatási szervekhez véleményezésre küldött tervdokumentációban kérem megindokolni a módosítás szükségességét.

6. Figyelmébe ajánlom, hogy az alkalmazott jogszabályi hivatkozást a szabályrendelet függelékében célszerű szerepeltetni, így a változások miatt a helyi rendeletet nem kell módosítani.

7. Felhívom figyelmét az **EljR. 13. § (2)** bekezdése értelmében a szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*.

7623 Pécs, Rákóczi út 30. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.bamkh.hu

8. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I. 11.) Kormányrendeletet 1.§ (3) bekezdés a) pontjának** előírását figyelembe kell venni.

9. Felhívjuk a figyelmét, hogy a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni. Az **EljR. 39. § (1)-(2) bekezdései** értelmében szakmai *„véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket- egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is –ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő- testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell".*

10. Tájékoztatjuk, hogy az **EljR. 40. § (2) b) pontja** értelmében a végső szakmai véleményezési szakaszban *„**az állami főépítészi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal** a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és a beérkezéstől számított ... **15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására**".* Az **Eljr. 40. § (4)-(7) bekezdései** értelmében *„**az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra ...a hely és időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, településszerkezeti terv esetén az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítészi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és... a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítészi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, aki ezt követően az EljR. 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerint jár el."***

11. Előzetesen tájékoztatom, hogy **Hivatalom** adja ki a jóváhagyáshoz szükséges végső szakmai véleményt az egyeztetési eljárás lezárultát követően elkészült, véglegesített dokumentációról. Ehhez csatoltan kérjük megküldeni az **EljR. 40. § (1) szerint** az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, további azok másolati példányát elektronikus úton, valamint a véleményezők észrevételeire adott önkormányzati állásfoglalásokat, továbbá a polgármester nyilatkozatát arról, hogy az **EljR**. által kötelezővé tett véleményezési eljárást lefolytatta, valamint melyek azok az érdekelt államigazgatási szervek, melyek az **EljR. 34. § (2) a)-c) pontjai** alapján kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.

12. Felhívom figyelmét, hogy az **az EljR. 43. § (1) a)-c) pontjai értelmében** *„a településrendezési eszköz legkorábban a teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz **EljR. 43. § (1) bekezdés** szerinti közlését követő **15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.***

13. Az **Étv. 8. §. (4)** alapján a polgármester gondoskodik *„a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, amennyiben ennek információtechnológiai feltételei fennállnak,a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételről".*

14. Előzetesen jelzem, hogy az **EljR. 43. § (2) bekezdése** szerint *„a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az*

7623 Pécs, Rákóczi út 30. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.bamkh.hu

elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi, az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont), az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek".

15. A főépítészi tevékenységről szóló **190/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 7. § h)** pontja szerint az állami főépítész ellátja az **EljR.**-ban meghatározott szakmai ellenőrzési feladatokat a településrendezési eszközök tekintetében.

16. **Tájékoztatom, hogy az EljR. 43. § (3) bekezdése értelmében *„amennyiben az állami főépítészi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását".***

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

A kormánymegbízott helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

7623 Pécs, Rákóczi út 30. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
Honlap: www.bamkh.hu

Lénárd Miklós Benedek (2022.06.07. 13:48:22)

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2022 JÚN. 07
2022-06-08
1420/1
1618-23/2022
Kersity Antal

Ügyiratszám: 3029-2/2022.
Ügyintéző: Pappné László Erika
Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján történő módosítása – Teljes eljárás, előzetes tájékoztatási szakasz

Hiv. szám: 1618-8/2022.
Ügyintéző: Kersity Antal főépítész

Komló Város Polgármestere
Polics József részére

Elektronikus úton

Tisztelt Címzett!

Komló Város Polgármestere (7300 Komló, Városház tér 3.) fenti hivatkozási számon érkezett megkeresésre a **Komló Város településrendezési eszközeinek 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján történő módosítására** vonatkozó eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában a területi környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság) az alábbi tájékoztatást adja.

I. A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság az alábbi előzetes adatszolgáltatást adja:

1. A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján **zajvédelmi szempontból** megállapította, hogy a település közigazgatási területe csendes övezetet, valamint zajvédelmi szempontból fokozottan védett területet nem érint.

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

II. A településrendezési eszköz módosításához a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság az alábbi követelményeket támasztja:

1. Táj- és természetvédelmi szempontból:

a) *Az 1. számú indítvánnyal kapcsolatban* (Harkály köz, kakukk köz, telek kiegészítés önkormányzati tulajdonú ingatlan terhére): A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság megállapította, hogy az ingatlanokat körülvevő ingatlanok védett természeti területet, Natura 2000 területet, ökológiai hálózat elemét nem érintik.

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

PE67

A Komló 6038/1, 6039/103 hrsz.-ú ingatlanokkal közvetlenül szomszédos Komló 0638, 0637 hrsz.-ú ingatlanok azonban *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: OTrT.)* a 25. § -ban taglalt **magterület** övezetébe tartoznak. A módosítás nem mutatja be egyértelműen, hogy a bővítés mely ingatlanokat érint, a további véleményezési szakvéleményben ezek pontos lehatárolása szükséges.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság az 1. számú módosítási indítványt csak abban az esetben fogadja el, ha az az ökológiai hálózat területét nem érinti.

b) *A 13. számú indítvánnyal* kapcsolatban (A Komló 5921/7 hrsz.-ú ingatlanon zöldterület beépítésre nem szánt területre történő módosítása): A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság megállapította, hogy az ingatlanokat körülvevő ingatlanok védett természeti területet, Natura 2000 területet, ökológiai hálózat elemét nem érintik. Amennyiben az övezeti besorolás módosítása során ***beépítésre nem szánt területként*** kerül besorolásra, természetvédelmi szempontból elfogadható a módosítás.

c) A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság *táj- és természetvédelmi szempontból* felhívja a figyelmet, hogy a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 7. § (2) bekezdés a) pontja szerint a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő **tájba illesztés**éről. Biztosítani kell továbbá, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez.

A Tvt. 10. § (3) bekezdése értelmében idegenhonos, inváziós faj egyedének... tartására, szaporítására, termesztésbe vonására, ... felhasználására irányuló engedélyezés, illetve ellenőrzés során az 1143/2014EU európai parlamenti és tanácsi rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni. **Fentiek alapján figyelembe kell venni, hogy a fásítások során az őshonos, termőhelyi viszonyoknak megfelelő fa és cserjefajok telepíthetők. Az invazívan terjedő idegenhonos fafajok telepítése nem elfogadható.** Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság tájékoztatja továbbá, hogy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FVM rendelet 2. és 3. számú melléklete rendelkezik az idegenhonos és őshonos fa és cserjefajokról.

A Tvt. 17. § (1) bekezdése szerint a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni. A Tvt. 17. § (2) bekezdése szerint a természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, jellemző vadon élő szervezetek fajgazdagságára, a biológiai sokféleség fenntartására.

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

P8567

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm rendelet (a továbbiakban: **Tkr.**) 1. számú melléklet 1.12.2.-1.13. pontok, a 2. számú melléklet 1.1. pont szerint szükséges **a táji és természeti adottságok, a zöldfelületi rendszer vizsgálata**, a tájérték, együttesek megőrzésére is fókuszáló, tájállapot jobbító, tájgazdálkodási, tájhasználati jövőkép, stratégia kidolgozása.

A tájkarakter vizsgálat, (- és értékelés) keretében javasolt a Tvt. 6. § (3) bekezdésben meghatározott **egyedi tájértékek** kataszterezését, a meglévő kataszter aktualizálását előirányozni.

A **zöldfelület elemzés** során szükséges kitérni (kiemelten a belterület vonatkozásában) a zöldfelület összefüggésekre, kapcsolatokra külön a közösségi és külön a magán, ezen belül külön a lakóterületi kert zöldfelület folt, tömb méretekre, arányokra, zöldfelület eloszlás viszonyokra, az egészségesség jellemzőkre, a jellegre (növényszintek), továbbá kiemelten a gondozottságra.

A zöldfelület elemzésko- a területek **biológiai aktivitás értékének** számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint a biológiai aktivitás érték kiszámítást is figyelembe kell venni.

2. Zajvédelmi szempontból:

12. számú indítvány szerinti, inert hulladéklerakó kijelölése kapcsán:

A településrendezési eszközök módosítására irányuló dokumentáció elkészítésével egyidejűleg kell figyelemmel lenni arra, hogy a különböző felhasználású területek és létesítmények egymáshoz képesti elhelyezésénél a zajvédelmi követelmények teljesülése biztosítható legyen. A tervezett módosításhoz kapcsolódóan új zajforrások létesítése várható, melyek üzemeltetése vonatkozásában – figyelemmel a zajvédelmi szempontból védendő, „Lke" és „Ln" besorolású övezetek közelségére – kétséges a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklet 1. táblázata szerinti zajterhelési határérték teljesülésének biztosítása.

A vonatkozó határértékek túllépése esetén – az üzemeltető szankcionálása mellett – az inert hulladéklerakó üzemeltetéséből származó zajhatás határértékre történő csökkentése érdekében utólagos beavatkozások elvégzése válhat szükségessé az üzemeltető által, mely kedvezőtlenebb megoldás, mint egy-egy beruházás zajvédelmi szempontból megfelelő elhelyezése.

Előzőek alapján a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság zajvédelmi szempontból a vonatkozó követelmények teljesíthetőségének bizonytalansága okán megfontolásra javasolja a tárgyi helyszínen egy inert hulladéklerakó kijelölését.

A módosítás során a zaj- és rezgésvédelem szabályozását tartalmazó, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben és a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgéskibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII.18.) KvVM rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni. A megengedett zajterhelési határértékeket a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmazza.

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

3. Hulladékgazdálkodási szempontból:

12. számú indítvány szerinti, inert hulladéklerakó kijelölése kapcsán:

A lerakó helyének kijelölésekor figyelembe kell venni hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló 20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet (a továbbiakban: KvVM rendelet) előírásait, ezen belül különösen a KvVM rendeletet 3. § (2) és (3) bekezdéseit, melyek kimondják, hogy:

(2) A hulladéklerakó helyének kiválasztásánál, a külön jogszabályokban megállapított terület- és településrendezési, természetvédelmi, kulturális örökségvédelmi, tájvédelmi, vízvédelmi, levegőtisztaság-védelmi feltételek mellett, a következő szempontokat kell figyelembe venni és mérlegelni:

a) a terület földtani és hidrogeológiai tulajdonságait,

b) a földtani közeg, különösen a termőföld védelmét,

c) a hulladéklerakó határának a lakó- és az üdülőterülettől, a vízi utaktól, a felszíni vizektől és a mezőgazdaságilag művelt területektől való távolságát.

(3) Hulladéklerakó nem létesíthető:

a) erózió-veszélyes területen,

b) a földtani közeg mozgása által veszélyeztetett területen,

c) a külön jogszabály szerint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen,

d) a külön jogszabályban rögzített előírás alapján a mezőgazdasági művelésre alkalmas közepes vagy annál jobb minőségű területen,

e) árvíz- és belvízveszélyes, továbbá ármentesítéssel nem rendelkező területen,

f) a külön jogszabály szerinti természeti területen, védett és fokozottan védett természeti területen, valamint az Európai Közösségi jelentőségű területen,

g) védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen, műemléki ingatlanon, műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területen,

h) energiaszállító vezetékek védősávjában,

i) működő, illetve felhagyott mélyművelésű bánya felszakadási területén, ha a földtani közeg mozgása még nem konszolidálódott, továbbá bányaművelésre, távlati művelés céljából kijelölt területen,

j) azon a földrengésveszélyes területen, ahol az 50 évre számított 10%-os meghaladási valószínűség mellett (475 éves gyakoriság) a felszínre számított földrengésből származó vízszintes gyorsulás értéke nagyobb, mint 1,5 m/sec2,

k) olyan területen, ahol nem teljesül az a feltétel, hogy a felszín alatti víz maximális nyugalmi, illetve nyomás szintje legalább 1,0 m-rel mélyebben van, mint a lerakó szigetelőrendszerének fenékszintje,

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

PSE.GF

l) a külön jogszabályban megállapított területen,

m) földtani közegben lévő üregben.

Figyelembe kell venni továbbá a KvVM rendeletet (4) bekezdés c) pontját is, mely értelmében a hulladéklerakó telekhatára és összefüggő lakóterület, lakóépület, valamint más, védendő területek, létesítmények között a védőtávolságot a környezetvédelmi hatóság állapítja meg, amely inert hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén nem lehet kevesebb, mint 300 m.

4. Környezeti vizsgálat szükségessége szempontjából:

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság *tájékoztatja*, hogy a településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § foglaltak szerinti **környezeti vizsgálat (környezeti értékelés)** benyújtása nem szükséges a tárgyi módosításhoz.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a továbbiakban **táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szempontból** a jogszabályi követelményeken túl egyéb feltételt nem határoz meg.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni és az egyeztetési, véleményezési dokumentációkat elektronikus formában (hivatali kapun) kéri.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi ügyben államigazgatási szervként a Tkr. 37. § foglaltak, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) alapján járt el. A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság illetékességi területéről a Kormányrendelet 8/A. §-a rendelkezik.

Pécs, 2022. június „7"

A kormánymegbízott helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából:

Baranya Megye

Lénárd Miklós Benedek
osztályvezető

Kapják:

1. Komló Város Polgármestere - **HK**
2. Irattár

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

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

.....

másolatkészítő aláírása
(Lénárd Miklós Benedek osztályvezető)

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.
A másolat készítésének időpontja: az időbélyegzőn szereplő időpont.
Az elektronikus ügyintézéssel összefüggésben keletkező dokumentációk hiteles másolatkészítésével kapcsolatos eljárásrendről szóló a Baranya Megyei Kormányhivatal vezetője 41/2021. (X. 25.) utasítása a www.kormanyhivatal.hu/hu/baranya honlapon került közzétételre.

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

2022 JÚN. 17.
2022 -06- 17
1618-25/2022
Kersity Antal

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
7625 Pécs, Tettye tér 9.
Telefon: (72) 517-200 Fax: (72) 517-229
dunadrava@ddnp.kvvm.hu

Ügyiratszám: DDNPI/1212-2/2022
Tárgy: Komló településrendezési terve módosításának véleményezése
Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos
Ügyintéző Önöknél: Kersity Antal
Hivatkozási számuk: 1618-8/2022
Melléklet:

Komló Város Polgármestere

Komló

Városház tér 3.

7300

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló város településrendezési eszközeinek készítésével kapcsolatban tájékoztatom hogy a tervezett módosítások országos jelentőségű védett, közösségi jelentőségű területet, valamint a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetét nem érintik.

Az egyes területek térinformatikai lehatárolását jelen levelünk elektronikus mellékleletként küldjük.

Környezetvédelmi és tájvédelmi szempontból az illetékes Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának véleménye az irányadó.

Pécs, 2022. június 16.

Üdvözlettel

Závoczky Szabolcs
Digitálisan aláírta: Závoczky Szabolcs
Dátum: 2022.06.16 15:18:28 +02'00'

Závoczky Szabolcs
igazgató

Kapják:

- Címzett
- Irattár (8030)

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta 2022.05.30 11:17
Kovács Miklós Bonifác tu. ezds [SK]
35000/4434-2/2022.ált.

NOVA

Automatikus érkeztetés	KOMLOPHIV Komló.
Figyelem	Ezen konténer 2 db fájlt tartalmaz. A dokumentumokat a fájlnevek melletti gombostű ikonra duplán kattintva, illetve az Adobe Reader Csatolmányok ablakából megnyitva tekintheti meg.
Csatolmányok	
F_1618-8_2022#16723206798202205161414807582_9741483_1_20220519140122.pdf	
Településrendezési eszközök áttétel_Polgármester_Komló_docx.pdf	

Érk. dátum 2022. Máj. 30 szám 13.374
Ikt. dátum 2022-05-31 szám 1618-19/2022
Mell. Ü. Kassity Antal

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta 2022.05.30 11:43
Kovács Miklós Bonifác tű. ezds [SK]

35000/4434-2/2022.ált.

NOVA

Automatikus érkeztetés	KOMLOPHIV Komló.
Csatolmányok	
F_1618-8_2022#16723206798202205161414807582_9741483_1_20220519140122.pdf	

35000/4434-2/2022.ált.

BELÜGYMINISZTÉRIUM
ORSZÁGOS KATASZTRÓFAVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG
ORSZÁGOS IPARBIZTONSÁGI FŐFELÜGYELŐSÉG

Tárgy: Komló Város Településrendezési tervének módosítása
Ügyintéző: Harmati Andrea tű. fhdgy.

Polics József polgármester úr részére

Komló Város Polgármesteri Hivatal

Komló
Városház tér 3.
7300

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város Önkormányzata *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: R.) 37. § (1) és (2) bekezdése alapján a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv módosítása ügyében a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóságot kereste meg.

Hatáskörömben és illetékességem vizsgálata során megállapítottam, hogy Komló Város Önkormányzata településrendezési eszközök felülvizsgálati eljárásában a R. 37. § (2) bekezdés b) pontja és a R. 9. mellékletének 10. pontja értelmében a Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság rendelkezik hatáskörrel.

A fentiekben részletezettek alapján a megkeresést a területileg illetékes és hatáskörrel rendelkező Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz elektronikusan áttettem további intézkedésre.

Kelt: Budapest, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Üdvözlettel:

Kovács Bonifác tű. ezredes
országos iparbiztonsági főfelügyelő

Kapják:
Komló Város Polgármesteri Hivatal (Hivatali kapu)
2. Irattár

Cím: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314
Telefon: +36(1) 469-4363
E-mail: okf.iparbiztonsag@katved.gov.hu

Aláíró: Pinczkerné Dr. Kassay Veronika (2022.05.27. 08:35:47)

Érk. dátum 2022. MÁJ. 27 | Szám: B/31
Ik. | Szám: 1618-17/2022
Mell. 2022-05-27 | Tér: Kensity Antal

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/NEF/582-2/2022
Ügyintéző: Zwick Zoltán

Tárgy: Komló város
településrendezési eszközeinek
2021. évi módosítása, teljes eljárás

Komló város Önkormányzata, Komló város település rendezési eszközeinek 2021. évi módosítása tárgyú megkeresésre szakhatósági véleményem az alábbiak szerint adom meg:

A terv módosítását közegészségügyi szempontból nem kifogásoljuk. A további eljáráson részt kívánunk venni.

A szakhatósági véleményt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 55. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt jogkörében adta ki a közegészségügyi hatóság.

Pécs, 2022.

A kormánymegbízott helyett eljáró Müllerné Dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából:

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika
megyei tisztifőorvos

Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Szabadság u. 7.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 896 197 ✉: kozegeszsegugy@baranya.gov.hu

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2022.05.25. 09:18 Bencs Zoltán

1618

DDVIZIG
DÉL-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
PÉCS

Tárgy: Komló város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása - előzetes adatszolgáltatás
Melléklet: -

Dátum:
2022.05.24.

Címzett iktatószáma:
1618-8/2022

Címzett ügyintézője:
Kersity Antal

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Városüzemeltetési és -Fejlesztési Iroda
Érk.: dátum | szám: 12885
Ikt.: dátum 2022-05-25 | szám: 18/8-14/2022
Mell.: | Ügyi.: Kersity Antal

Komló Város Önkormányzata
Polics József polgármester úr részére

7300 Komló
Városház tér 3.

Iktatószám:
06122-0238/2022

Ügyintéző:
dr. Kovács Mónika

Ügyintéző elérhetősége:
kovacs.monika@ddvizig.hu
+36 72 506 336

Tisztelt Polgármester Úr!

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (4). a) pont alapján véleményezi és megállapítja a feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket, a 9. melléklet, 9. pontjában foglaltaknak megfelelően.

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság **Komló** településrendezési eszközeinek **módosításához** az alábbi **adatszolgáltatást**, véleményt adja.

Felszíni vizek szempontból
Tekintettel arra, hogy a 20 db módosítás jelentős része ingatlan övezeti átsorolásokat jelent, valamint felszíni vizeket közvetlenül nem érint, érdemi észrevételt nem teszünk.

Felszín alatti vizek szempontjából

Az *1155/2016. (III. 31.) Kormányhatározattal* kihirdetett Magyarország második (felülvizsgált) vízgyűjtő-gazdálkodási terve alapján, a település a **Duna** részvízgyűjtő, **Kapos** tervezési alegységen belül, a HU_sh.1.12 kódszámú, **Mecsek** megnevezésű **hegyvidéki sekély hasadékos** és a HU_sp.1.6.1. kódszámú, ***Kapos-vízgyűjtő*** megnevezésű, **dombvidéki-folyóvölgyi sekély porózus felszín alatti víztesteket érinti**. A vízgyűjtő-gazdálkodási tervezés során meghatározottak szerint, a HU_sh.1.12 kódszámú, **Mecsek** megnevezésű **hegyvidéki sekély hasadékos felszín alatti víztest mennyiségi állapota és kémiai állapota egyaránt „jó" minősítést kapott.** A HU_sp.1.6.1. kódszámú, ***Kapos-vízgyűjtő*** megnevezésű, **dombvidéki-folyóvölgyi sekély porózus felszín alatti víztest mennyiségi állapota „jó", kémiai állapota** {nitrát (NO_3) okozta diffúz szennyezés és a felszíni vizek gyenge kémiai állapota miatt} **azonban „gyenge" minősítést kapott.**

A MI VÍZÜGYÜNK

A jó állapot elérése és fenntartása érdekében a felszíni, felszín közeli, felszín alatti vizek és ezek víztartó képződményei nem szennyeződhetnek.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 2. § 19. pontja és VITUKI Nonprofit Kft. által kiadott lista (1991-1995) alapján **Komló nem tartozik a magas talajvízállású települések közé.**

Vízminőség-védelem (vízminőség-védelmi területek)övezetének szempontjai szerint *A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet Felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolása* című 2. számú melléklete, valamint *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet* melléklete alapján, **Komló település közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából a fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek körébe sorolandó.**

A *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet* szerint a felszíni és a felszín alatti vízbázisok védelme érdekében a) felszín alatti vízbázis esetében a védőidomot és védőterületet belső, külső, valamint hidrogeológiai-, b) felszíni vízkivételnél a védőterületet, belső, külső és hidrológiai védőövezetekre osztva kell meghatározni, kijelölni, kialakítani, és fenntartani. **Komló település** ugyanakkor e rendelet szerint kijelölt **sérülékeny üzemelő, ivó- ásvány- és gyógyvízhasznosítást szolgáló felszín alatti vízkivételek védőövezeteit nem érinti.**

Mivel **a település** *az ivóvízkivételre használt vagy ivóvízbázisnak kijelölt felszíni víz, valamint a halak életfeltételeinek biztosítására kijelölt felszíni vizek szennyezettségi határértékeiről és azok ellenőrzéséről szóló 6/2002. (XI. 5.) KvVM rendelet* 6. és 7. számú mellékletében sem szerepel, **Komló** a jogszabály szerint kijelölt **felszíni ivóvízbázist, illetve halas vizet sem érint**.

A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint **Komló nem kijelölt érzékeny felszíni víz** (Balaton, Velencei-tó, Fertő-tó) **vízgyűjtő területén (azaz nem tápanyagérzékeny területen) található.**
Komló *a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet* alapján kijelölésre került és *a nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet* melléklete által nyilvántartott felszín alatti **nitrátérzékeny területeket nem érint**.
E fenti(ek)ből adódóan *a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet* előírásait ennek megfelelően kell betartani.

Komló közigazgatási területén *a természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008. (IV. 3.) Korm. rendelet* szerint kijelölt és Magyarország második (felülvizsgált) vízgyűjtő-gazdálkodási tervében nyilvántartott **természetes fürdőhelyek, illetve a kijelölés miatt védett vizek, víztestek nem találhatók.**

Víziközmű szempontból
Komló város közigazgatási területén a közműves ivóvízellátást és a szennyvízelvezetést a Baranya-Víz Zrt. biztosítja.
A tervezéssel érintett területeken az esetleges közművezetékek kiváltása miatt az üzemeltetőkkel történő egyeztetés szükséges.
Víziközműves szempontból egyéb észrevételt nem teszünk.

A vízfolyásokat is érintő, azokkal határos, rendezés alá vont területek esetében a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe kell venni.

Komló Város területe **nem érint** a Dél – dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területén lévő **árvízvédelmi szakaszt,** árvízvédelmi öblözetet.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a települési önkormányzat feladatává teszi a vízgazdálkodást, **vízkárelhárítást.** Igazgatóságunk nyilvántartása szerint Komló Város **rendelkezik „Vízkárelhárítási Terv"** –vel.
A TRE módosítása kapcsán szükségesnek tartjuk Komló Város „Vízkárelhárítási Terv" –ének a **felülvizsgálatát** és a **szükséges aktualizálás elvégzését.**

Tájékoztatjuk, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

A tervezéshez szükséges térképi anyagok az alábbi linken érhetők el:

https://nff.vizugy.hu/download/index.html#download?dk=5676a6b0344bcacb648408d915b3b4a7

Üdvözlettel:

Bencs Zoltán
igazgató

Somorjai József (2022.05.19. 10:39:05)

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Érk. dátum 2022 -05- 19 12293
Ikt.: dátum 1618-10/2022
Mell. Kassity Antal

Iktatószám: BA/60/323-2/2022.
Ügyintéző: Laczkó Henrietta
Telefon: 72/896-264

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása – véleményezés
Hiv. szám: 1618-8/2022.

Pólics József
Komló Város Polgármestere

Komló
Városház tér 3.
7300

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számon megküldött levelük mellékletét képező, Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítását tartalmazó Előzetes tájékoztatási dokumentációt áttanulmányoztam, s arra vonatkozóan az alábbi véleményt adom:

- A megküldött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban útügyi szempontból kifogást nem emelek.

Pécs, az elektronikus tanúsítvány szerint.

Dr. Horváth Zoltán kormánymegbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Somorjai József
útügyi szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett
   Elektronikus úton (KRID: 553283774)
2. Irattár

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Közlekedési és Útügyi Osztály
Cím: 7630 Pécs, Hengermalom u. 2.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 896 288 ✉: utugy@baranya.gov.hu; KRID: 517044356

Aláíró: Sónyák József (2022.05.26. 11:40:47)

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Érk. dátum 2022 -05- 27
Ikt. szám 13/195
Iktató szám 1618-18/2022
Mell. db
Kezd. dátum 2022 -05- 27 Kezelő Antal

Iktatószám: BA/50/00514-2/2022.
Hivatkozási szám: 1618-8/2022.
Ügyintéző: Szajcsán Éva
Telefonszám: + 36 72 795-726
Email: kataine.szajcsan.eva@baranya.gov.hu

Tárgy: Komló város településrendezési eszközeinek 2021. évi módosítása – örökségvédelmi vélemény

Polics József
Komló Város Polgármestere
7300 Komló, Városház tér 3. Pf.87.

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében 2022. május 18. napján érkezett tervdokumentáció felülvizsgálata alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. § (4) és (5) bekezdésében és 9. mellékelt 17. pontjában foglaltak alapján a Baranya Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya, a továbbiakban örökségvédelmi hatóság) benyújtott módosítással kapcsolatosan az alábbi

véleményt adja:

Az örökségvédelmi hatóság a módosításokkal kapcsolatosan feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket nem állapít meg, mivel egyedi műemléket, műemléki területet és régészeti lelőhely területét nem érinti.

Azonban felhívja a figyelmet arra, hogy **amennyiben** a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. pontja alapján **a módosítás által érintett területen tervezett beruházás a nagyberuházás fogalomkörébe tartozik** (minden a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás) a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján **előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készíttetni**. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Övr.) 39. § (1) bekezdése szerint az előzetes régészeti dokumentáció két fázisban is készülhet: adattári és lelőhely-felderítési (ERD-I.), valamint próbafeltárási (ERD-II.). Az előzetes régészeti dokumentáció záródokumentuma a Kötv. 23/D. § (1) be-

kezdésében meghatározott feltárási projektterv. A Kötv. 23/D. § (2) bekezdése szerint a feltárási projektterv meghatározza a nagyberuházáshoz kapcsolódó valamennyi régészeti feladatellátást, annak módját, az érintett területet és annak régészeti jellemzőit, a várható kockázatokat. Az Övr. 40. § (7) bekezdése alapján **a feltárási projekttervet tartalmazó teljes előzetes régészeti dokumentációt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére irányuló első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni.**

Az örökségvédelmi hatóság tájékoztatásul közli, hogy az ERD elkészítésére a Magyar Nemzeti Múzeummal kell szerződést kötni.

Pécs, a dátum az elektronikus aláírás szerint

A kormánymegbízott helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából

Sónyák József
osztályvezető

Erről értesül:

1.	Komló Város Önkormányzata	7300 Komló, Városház tér 3. KRID: 553283774 Pf.: 87.
4.	BAMKH-ÉÖFO-ÖO-Irattár	Helyben

2022 JÚN. 02
2022 -06- 02
13958
1618-21/2022
Kersity Antal

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Komló Város Polgármestere

Polics József
polgármester részére

Iktatószám: BA/52/05017-2/2022.

Ügyintéző: Ulrich Éva

Tárgy: Komló Város Településrendezési Eszközének módosítása – véleményezés

Hiv. szám: 1618-8/2022.

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt polgármester Úr!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Baranya Megyei Kormányhivatal**) a Komló Város Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatban megküldött *Komló Város Településrendezési Eszközeinek 2022. évi I. módosítása – Előzetes tájékoztatási dokumentációt* (a továbbiakban: **Dokumentáció**) áttanulmányozta és az alábbiakat állapította meg:

- A Baranya Megyei Kormányhivatal az eljárás további szakaszában részt kíván venni.
- Az **5.**, **8.**, **9.**, **11.**, **12.**, **13.**, **16.**, **17.**, **18.**, **19.**, **20.** számú módosító indítvány által érintett területek az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: **Adattár**) nyilvántartott erdőtervezett *erdőt nem érintenek.*
- Az **1.** számú módosítási indítvány által érintett terület az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett *erdőt nem érint*, azonban a módosítási terület *közelében* található a *Komló 232 B, 232 H, 232 I* erdőtervi jelű erdőrészlet.
- A **2.** számú módosítási indítvány által érintett *Komló 0306/2* hrsz-ú ingatlan az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett *erdőt nem érint*, azonban *szomszédos* a *Komló 107 A, 272 A* erdőtervi jelű erdőrészlettel és a *Komló 293 CE* erdőtervi jelű erőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterülettel.
- A **3.** számú módosítási indítvány által érintett *Komló 5937* hrsz-ú ingatlan az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett *erdőt nem érint*, azonban *szomszédos* a *Komló 6 A, 6 C* erdőtervi jelű erdőrészlettel.
- A **4.** számú módosítási indítvány által érintett *Komló 3918/12* hrsz-ú ingatlan erdőtervezett *erdőt nem érint*, azonban **a módosítás érinti** a ***Komló 304 C*** erdőtervi jelű **erdőrészletet**.

Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály
Cím: 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 009 ✉: efo@baranya.gov.hu

- A **6.** és **7.** számú módosítási indítvány által érintett *Komló 6048, 6049, 6050, 6051, 6052* hrsz-ú ingatlan az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett *erdőt nem érint*, azonban a *Komló 6048* hrsz-ú ingatlan *szomszédos* a *Komló 19 A* erdőtervi jelű erdőrészlettel.
- A **10.** számú módosítási indítvány által érintett *Komló 0297* hrsz-ú ingatlan megosztásával a *Komló 0297/1* és *Komló 0297/2* hrsz-ú ingatlan jött létre.

  A ***Komló 0297/1*** hrsz-ú ingatlan az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett ***erdőt érint***. Erdőtervi jele: ***Komló 181 O***. Továbbá *szomszédos* a *Komló 181 N* erdőtervi jelű erdőrészlettel.

  A ***Komló 0297/2*** hrsz-ú ingatlan az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett ***erdőt érint***. Erdőtervi jele: ***Komló 277 A.*** Továbbá *szomszédos* a *Komló 181 O, 181 P, 181 N, 181 Z1, 183 J, 115 A, 113 A, 113 B, 111 A, 111 F* erdőtervi jelű erdőrészlettel és a *Komló 274 TN, 112 EY, 181 NY1, 181 TN* erdőtervi jelű erőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterülettel.
- A **14.** számú módosítási indítvány által érintett *Komló 030/5* hrsz-ú ingatlan az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett ***erdőt érint***. Erdőtervi jele: ***Komló 300 A, 300 B, 300 C.***
- A **15.** számú módosítási indítvány által érintett *Komló 2338/1* hrsz-ú ingatlan az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett *erdőt nem érint*, azonban *szomszédos* a *Komló 300 A* erdőtervi jelű erdőrészlettel.

A Baranya Megyei Kormányhivatal felhívja figyelmét, hogy a Településrendezési Eszközök kialakítása, felülvizsgálata, módosítása során erdőterületet érintően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: **Evt.**) és az Evt. végrehajtására kiadott 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: **Vhr.**) előírásaira legyen figyelemmel. Így különösen az Evt. hatályát szabályozó 4. §, az erdő rendeltetését szabályozó 22-28/E §, és az erdő igénybevételét szabályozó 77-86. §-ainak előírásaira.

A Baranya Megyei Kormányhivatal tárgyi ügyben erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kr.**) 11. § (1) bekezdése alapján járt el.

A Baranya Megyei Kormányhivatal illetékességi területéről a Kr. 2. melléklete 6. pontja rendelkezik.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Pécs, 2022. június 1.

A kormánymegbízott helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából:

Ulrich Éva
ügyintéző

A dokumentum elektronikusan hitelesítell.
Dátum: 2022.06.01 09:45:25
Baranya Megyei Kormányhivatal
Ulrich Éva

Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály
Cím: 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 009 ✉: efo@baranya.gov.hu

V. ü !

dátum 2022. MÁJ. 19 | 12228 | 1618-13/2022 | Kerity Antal

Csizy Gábor (2022.05.19. 08:27:40)

1618

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/54/01391-2/2022.
Ügyintéző: Ferencsics Zsolt

Tárgy: Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok véleményezése – szakhatósági állásfoglalás

Hiv. szám: 1618-8/2022.

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

A Baranya Megyei Kormányhivatal, mint a tárgyi ügyben a termőföld minőségi védelmére vonatkozó jogszabályi követelmények érvényre juttatása szakkérdésnek vizsgálatára illetékességgel és hatáskörrel rendelkező talajvédelmi szakhatóság Komló Város Polgármester (7300 Komló, Városház tér 3.), mint kérelmező 2022. május 16. napján érkezett kérelmére, Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok véleményezési eljárásához

talajvédelmi szempontból hozzájárul.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

INDOKOLÁS

Komló Város Polgármester (7300 Komló, Városház tér 3.) 2022. május 16-án érkezett kérelmében kérte a talajvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalását településrendezési eszközének módosítási eljárásához.

Kapcsolódó dokumentum:

- Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi I. módosítási előzetes tájékoztatási tervdokumentáció (k:2022.május)

A tárgyi ügyhöz kapcsolódó dokumentumot átvizsgálva megállapításra került, hogy a módosítási indítványok között több olyan célkitűzés is szerepel, ahol a beruházás termőföldet is érint. Ezen esetekben a tevékenység engedélyezése során hatóságunk szakhatóságként részt vesz az eljárásokban, ahol a termőföldre vonatkozó előírásait megteszi. A módosítási tervdokumentáció véleményezésének talajvédelmi szempontból akadálya nincs.

Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Kodó dűlő 1.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenytalaj@baranya.gov.hu

Kersity A.
2022.05.23.

Szakhatósági állásfoglalásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 57. §, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján adtam meg.

A jogorvoslat lehetőségéről való tájékoztatás az Ákr. 55. § (4) bekezdésén alapul.

A talajvédelmi szakhatóság hatáskörét a Korm. r. 3. számú melléklet II. 2d pontja, illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése határozza meg.

Pécs, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán kormánymegbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Csizy Gábor
osztályvezető

Kapják:
1. Komló Város Polgármestere – (7300 Komló, Városház tér 3.) (HK)
2. Irattár

Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Kodó dűlő 1.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenytalaj@baranya.gov.hu

Dr. Kele Hajnalka
Digitálisan aláírta Dr. Kele Hajnalka
Dátum: 2022.05.30 12:45:28 +02'00'

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Titkárság
Ekk. dátum
szám: 2022-05-31
Ikt.
Mell.
Ui.
13620
1618-20/2022
Kersity Antal

SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK
FELÜGYELETI HATÓSÁGA
BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám:	SZTFH-BANYASZ/5806-2/2022.	Ügyintéző:	Kasztl Csaba Béla
		Telefon:	72-795-293
Tárgy:	Tájékoztatás Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. sz. módosításához.	E-mail:	csaba.kasztl@sztfh.hu
		Hiv. sz.:	1618-8/2022.
		Ü.i. Önöknél:	Kersity Antal

POLICS JÓZSEF
polgármester

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Rendelet) 38. § (4) bekezdésében foglaltak alapján Komló Város településrendezési eszközeinek megküldött módosításában bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Komló Város polgármestere a Rendelet 37. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra hivatkozva, a megkeresésében teljes eljárásban kezdeményezte a Bányafelügyelet tájékoztatását Komló Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása kapcsán. A megkeresés tartalmazta a településrendezési eszközök módosításának eljárásához kapcsolódó, 2022 májusában elkészített véleményezési dokumentációt, valamint a helyi szabályozások módosítandó részeit is.

A község hatályos településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. sz. módosítása keretében 20 módosítási szándék szerepel, több lakossági kérelem és önkormányzati indítványokat vettek figyelembe, melyek eredményeképpen több, a korábbi településrendezési eszközökben felmerült hibát, nem egyezés került kijavításra, övezeti átsorolásokra a helyi építési szabályok megváltoztatására, illetve egy helyi közút nyomvonalát változtatja meg részlegesen

A változtatási szándékkal érintett földrészletek és azoknak közvetlen környezete

- a korábban megvalósult részletes földtani kutatások eredményei alapján nem szerepel az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban.
- A tervezett módosításokkal érintett ingatlanok nem szerepelnek az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben.
- A módosítási szándékkal érintett településrészeken olyan szemcsés laza üledékek jelenléte ismert, ahol az általános érvényű szakági előírások betartásával megvalósítható a véleményezési dokumentációban jelzett jövőbeni tervezett területhasználat.
- Az érintett helyszínekre jellemző képződmények, továbbá az egyes rétegek építésföldtani sajátosságai alapján a változtatási szándékkal közvetlenül érintett földrészleteken, valamint közvetlen környezetükben nem ismert földtani veszélyforrások jelenléte.

A Komló Város önkormányzata által eldöntött módosításokkal gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet Komló Város településrendezési eszközeinek módosítása keretében tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 41. § (3) és (4) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, időbélyegző szerint.

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

Érk. dátum 2022. MÁJ. 20 12369
Ikt. dátum 1618-11/2022
2022-05-20 Kessity Antiál

Iktatószám: K/12087-2/2022
Tárgy: tájékoztatás
Ügyintéző: Mészáros László
Készült: 2022. május 20.

Polics József polgármester úr részére
Komló
Városház tér 3.
7300

Tisztelt Polics József Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) mint a Komló Város településrendezési eszközeinek előkészítésébe bevont államigazgatási szerv az alábbi tájékoztatást adja a rendezési feladat ellátásához szükséges – a Hatóság nyilvántartásának részét képező – elektronikus hírközlési szolgáltatókról, szolgáltatásokról, akik, amelyek a rendezés alá vont területtel érintettek, valamint a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályokon alapuló követelményekről.

A rendezés alá vont területen a hatósági nyilvántartásba bejegyzett elektronikus hírközlési szolgáltatókról és szolgáltatásokról a Hatóság internetes honlapján: www.nmhh.hu a teljes körű nyilvántartás megtalálható.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, *az elektronikus hírközlésről* szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése szerint: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét."*

A postai létesítmények vonatkozásában *a postai szolgáltatásokról* szóló 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése alapján: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál biztosítani kell a postai szolgáltatóhelyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök elhelyezésének lehetőségét."*

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit *az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**), továbbá *az elektronikus hírközlési építmények egyéb nyomvonalas építményfajtákkal való keresztezéséről, megközelítéséről és védelméről* szóló 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

NMHH

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért a Hatóság indokoltnak tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.

A Hatóság kéri, hogy az elektronikus hírközlési építmények elhelyezését taglaló munkarész elkészítése során vegyék figyelembe a Rendelet 18. § *e), f)* pontjában, 27. §-ában, valamint 4. mellékletében foglaltakat.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódóan még az alábbiakra hívja fel a figyelmet a Hatóság:

A Hatóság és a Magyar Mérnöki Kamara szakmai ajánlást készített a hírközlési szakági tervezők számára. **„A Módszertani útmutató a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez"** című dokumentum a Hatóság és Magyar Mérnöki Kamara honlapján is hozzáférhető.

A hesz@telekom.hu, hesz@telenor.hu, hesz@invitel.co.hu címre küldött e-mailre a szolgáltatók tájékoztatást adnak fejlesztési terveikről.

A településrendezési eszközök készítéséhez, módosításához kapcsolódó elektronikus hírközlési fejezetet csak *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési hírközlési tervező (betűjele: TH) jogosultsággal rendelkező és névjegyzékbe vett tervező készíthet.

Folyamatban van a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program" megvalósítása melyhez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.

A Hatóság kéri, hogy a terv elkészültét követően, szíveskedjék azt a Hatóság részére véleményezésre (adatkapun, papír alapon, elektronikus adathordozón vagy interneten elérhetővé téve) megküldeni, a Hatóság **iktatószámának** válaszlevelükön történő feltüntetésével és a **hírközlési szakági munkarészek** csatolásával.

Elektronikusan aláírt dokumentum.
Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Pécsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Titkárság
Érk.: dátum 2022 -06- 14 szám: 14872
Ikt.: dátum 2022 -06- 14 szám: 1618-24/2022
Mell.: Üi.: Kersity Antal

BARANYA MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT
MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

Ügyiratszám: BMH/259-2/2022
Ügyintéző: Tőke Máté
megyei főépítész
tel: 30/677-0488
e-mail: toke.mate@baranya.hu

Tárgy: Komló város településrendezési tervének 2022. évi módosítása - előzetes tájékoztatás
Hiv. sz.: 1618-8/2022.
Üi.: Kersity Antal, főépítész

Komló Város Önkormányzata
Polics József polgármester

Komló
Városház tér 3.
7300

Tisztelt Polgármester Úr!

A Baranya Megyei Önkormányzat nevében köszönettel megkaptam a Komló város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresését.

A fenti hivatkozási számú levelében foglalt kérésének megfelelően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (*továbbiakban: Korm. rendelet*) 37. § (4) bb) pontja alapján nyilatkozom, hogy a Baranya Megyei Önkormányzat a Komló város településrendezési eszközei módosítására irányuló eljárás további fázisaiban részt kíván venni, továbbá a Korm. rendelet 37. § (6) bekezdése alapján kérem, hogy az elkészült véleményezési dokumentáció elektronikus elérhetőségét biztosítva szíveskedjen részünkre megküldeni.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos észrevételek:

A tárgyi eljárás az EljR.) 32. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a teljes eljárás rendje szerint zajlik.

Felhívom a figyelmet, hogy az EljR. 4. § (2) bekezdése alapján *„a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek."*
A településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában tájékoztatom a Komló város területét érintő országos és megyei területrendezési tervekben szereplő övezetekről:

- A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Baranya megye területrendezési tervéről szóló **4/2020. (IV. 22.) Kgy. rendelet**ében *(továbbiakban: **BMTrT**)* szereplő, Komló város közigazgatási területét érintő megyei övezetek:
  - **Ökológiai hálózat magterületének övezete** (3/1. melléklet);
  - **Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete** (3/4. melléklet);
  - **Jó termőhelyi adottságú szántók övezete** (3/5. melléklet);
  - **Erdők övezete** (3/6. melléklet);

- **Erdőtelepítésre javasolt terület övezete** (3/7. melléklet);
- **Tájképvédelmi terület övezete** (3/8. melléklet);
- **Vízminőség-védelmi terület övezete** (3/10. melléklet);
- **Ásványi nyersanyagvagyon övezete** (3/13. melléklet);
- **Földtani veszélyforrás területének övezete** (3/15. melléklet);
- **Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete** (3/16. melléklet);
- **Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete** (3/17. melléklet).

A BMTrT szöveges és rajzi munkarészei megtekinthetők és letölthetők a **http://www.baranya.hu/** honlapon a **Fejlesztések → Megyei fejlesztési és rendezési dokumentumok** menüpont alatt. Tájékoztatom továbbá, hogy ugyanitt elérhető a „*Baranya Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó szabályozási ajánlások*" c. dokumentum is, melyben a településrendezési eszközök készítéséhez kapcsolódó, a tervezést segítő ajánlások, javaslatok kerültek megfogalmazásra.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során kérem a fenti jogszabályokban foglaltak figyelembevételét, érvényesítését.

Előzetes véleményemet a Korm. rendelet 37. § (4) bekezdés c) pontja-, valamint a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 9. §-a alapján adtam meg.

Kelt: Pécs, 2022. június 10.

Tisztelettel:

Tőke Máté
megyei főépítész

2022 MÁJ. 26
2022 -05- 26
13012
16/8-16/2022
Kessity Antal

PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Komló Város Önkormányzata
Polics József polgármester Úr részére

Komló

Városház tér 3.
7300
KRID: 553283774

Dátum: 2022. 05. 17.
Ügyintéző: Hajdu Csaba
Ügyiratszám: 25/308-2/2022.
Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek módosítása teljes eljárásban, előzetes vélemény
Melléklet: —

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város településrendezési eszközeinek véleményezése tárgyában érkezett levelével kapcsolatosan *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (*továbbiakban: *Korm. rendelet) 37. § (1) és (2) pontja* alapján a megküldött előzetes véleményezési dokumentációval kapcsolatosan a következőkről tájékoztatom.

A Korm. rendelet 37. § (4) bekezdés c) pontja alapján a dokumentációban foglaltakat előzetesen Pécs Megyei jogú Város Önkormányzata nevében nem kifogásolom. A településrendezési eljárás további szakaszában is részt kíván venni Önkormányzatunk, ezért kérem a bemutatott módosítási szándékokat tartalmazó tervdokumentáció és a módosító rendelet kidolgozását követően azok megküldését a véleményezési szakaszban.

Tisztelettel:

Péterffy Attila
polgármester

H-7621 Pécs • Széchenyi tér 1. • Postacím: H-
Telefon: +36 (72) 533-800*, 533-807 • Fax:

Digitálisan aláírva:
Péterffy Attila
Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata
Polgármester

URA
A

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

Hosszúhetény Községi Önkormányzat Polgármestere
7694 Hosszúhetény, Fő u. 166. Telefon/fax: 72/ 785-807 e-mail.: onkormanyzat@hosszuheteny.hu

Ügyszám:2445/2/2022

HIVATAL
Érk.: dátum 2022 MÁJ. 23 szám 12493
Ikt.: dátum 2022 -05- 23 szám 1618-12/2022
Mell.: Kersity Antal

Komlói Közös Önkormányzati Hivatal
Komló
Városház tér 3.
7300
Kersity Antal főépítész
Hivatkozás szám: 1618-8/2022

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő módosítása

Tisztelt Cím!

Komló Város településrendezési eszközeinek véleményezése tárgyában érkezett levelével kapcsolatosan a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 37. § (1) és (2) pontja alapján a megküldött előzetes véleményezési dokumentációval kapcsolatosan a következőkről tájékoztatom.
A Korm. rendelet 37. § (4) bekezdés c) pontja alapján a dokumentációban foglaltakat előzetesen Hosszúhetény Község Önkormányzata nevében nem kifogásolom. A településrendezési eljárás további szakaszában is részt kíván venni Önkormányzatunk, ezért kérem a bemutatott módosítási szándékokat tartalmazó tervdokumentáció és a módosító rendelet kidolgozását követően azok megküldését a véleményezési szakaszban.

Hosszúhetény, 2022. 05. 23.

Tisztelettel :

dr. Csörnyei László
polgármester

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: dátum: Titkárság: szám:
Ikt.: dátum: 2022-05-25 szám: 1618-15/2022
Mell.: Ül. Kersity Antal

JEGYZŐKÖNYV

LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ FÓRUM

Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő 2022. évi I. számú módosítása kapcsán előzetes tájékoztatási szakaszban

A lakossági fórum a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 37.§ (4) bekezdés a) pontja alapján, és a 16/2014. (X. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott SZMSZ IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint került összehívásra.

A lakossági fórum időpontja: 2022. május 25. szerda 08.00 óra

Helyszín: Komlói Közös Önkormányzati Hivatal, 1. emeleti Kistanácskozó

Jelenlévők:	Kersity Antal –	városi főépítész, levezető
	Szőke Attiláné -	jegyzőkönyvvezető
	Rück Henrik –	megjelent komlói lakos
	Békési István –	megjelent komlói lakos

Kersity Antal városi főépítész: tájékoztatom a megjelenteket, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosításához 2021. évben számos módosítási igény érkezett be. Ezek közül 4 indítványt Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete elutasított, ezek nem is kerültek bele a módosítási körbe. A többi 20 indítvány a képviselő-testület által hozott településfejlesztési döntés alapján maradt a módosítási körben, melyeket az érdeklődésre való tekintettel részletesen ismertetek, hogy melyik területet érinti és pontosan mi lenne a változás. Ha kérdés van szívesen válaszolok.

Kersity Antal a megjelent komlói lakosokkal ismerteti a településrendezési eszközben tervezett módosításokat, az előzetes tájékoztatási dokumentáció alapján.

Az ismertetett módosítások kapcsán, a településrendezési eszköz módosításának témájában a megjelentek részéről észrevétel, kifogás, nyilatkozat-tételi szándék nem merült föl.

Békési István: Komló, Pécsi út 36. számú ház mögötti parkoló túl közel van az épülethez, illetve annak szoba-ablakához, ezáltal a kipufogógáz beáramlik az épületbe. Van-e lehetőség arra, hogy itt a parkolást megtiltják.

Kersity Antal városi főépítész: Ezen kérdés nem tartozik a településrendezési eszköz módosításának témájához, nem érint HÉSZ módosítással kapcsolatos területet, továbbá nem érint településrendezési kérdést. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § (9) bekezdése kimondja, hogy felszíni gépjárműparkolóhely huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél közelebb nem lehet.

Tehát a kialakított – valószínű közterületi – parkolóhely(ek) és épület között legalább 5 méternek kell lennie (kivéve a saját gépjármű), jogszabály szerint. Ez a probléma nem esik bele a településrendezési eszközök módosításának témájába, ezzel a problémával a közterületeket kezelő Városgondnoksághoz lehet fordulni.

Megállapítom, hogy további kérdés, hozzászólás nincs, köszönjük szépen mindenkinek a részvételt!

Kersity Antal
városi főépítész
levezető

Szőke Attiláné
jegyzőkönyvvezető

6. MELLÉKLET - 17. MÓDOSÍTÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A KOMLÓ 1977 HRSZ.INGATLAN

TERVEZETT BŐVÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN

2022. JÚLIUS 7.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A KOMLÓ 1977 HRSZ.INGATLAN
TERVEZETT BŐVÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN

KÉSZÍTETTE:

Településtervezés: dr. Kovács Péter
településtervező
TT-02-0656

Beépítési terv: dr. Kovács Péter
településtervező
TT-02-0656

2022. JÚLIUS 7.

Tartalomjegyzék

1. Előzmények 4
2. A tanulmányterv célja 4
3. A helyszín vizsgálata, bemutatása 5
4.Közműadottságok 8
5. A hatályos településrendezési eszközök 9
6. A módosítás során elérendő célok 11
7. A beépítési terv 11
8. A településrendezési eszközök módosítási javaslata 13
8.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata 13
8.2. Szabályozási koncepció 14
9. A fejlesztés egyéb körülményei 15
9.1. Közlekedés 15
9.2. Környezetvédelem 15
9.3. Táj- és természetvédelem 16
9.4. Örökségvédelem 17

1. melléklet Környezeti értékelés 18

1. ELŐZMÉNYEK

A tervezési terület Komló Dávidföld településrészének északi szélén helyezkedik el. A terület a 6543 j. országos mellékútról nyugati irányba letérve, a Móricz Zsigmond utca, Kiss József utca, Széchenyi és Krisztina utca nyomvonalon érhető el. A MiniZoo területe jelenleg az 1977 hrsz-ú ingatlan teljes területét és a telektől északra elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú 1976/129 és 1976/47 hrsz-ú ingatlanok nyugati részét foglalja el. A tervezési terület már jelenleg is állatkertként üzemel 2016 óta, az 1977 hrsz-ú telken túlnyúlú részt a tulajdonos az Önkormányzattól bérli. Jelen tanulmányterv a többletterület megvásárlásának igénye miatt készül. A telek jelenlegi használat szerinti telekhatár rendezés az érintett területek eltérő övezeti besorolása miatt jelenleg nem végrehajtható.

Az 1977 hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakóterületbe sorolt, míg a szomszédos 1976/129 és 1974/47 hrsz-ú ingatlanok zöldterület övezetbe soroltak, így a telekhatárrendezés nem lehetséges a különböző övezeti besorolású telkek között. Emiatt a településrendezési eszközök módosítása szükséges a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.

Fent részletezett okokból a tulajdonos a településrendezési eszközök módosítását kérvényezte az Önkormányzatnál, aki tervezett bővítés részleteinek, és a településrendezési tervek szükséges módosításnak bemutatására telepítési tanulmányterv készítését írta elő.

A tanulmányterv részletes tartalmi követelményei követelményei a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rögzíti és jelen dokumentum ennek megfelelően készül.

Az ingatlan tulajdonosa Kovács Péter településtervező (TT-02-0656) egyéni vállalkozót bízta meg jelen tanulmányterv elkészítésével.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

Előzőek alapján jelen tanulmányterv célja a fent hivatkozott jogszabályhelynek megfelelő tanulmányterv elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát.

3. A HELYSZÍN VIZSGÁLATA, BEMUTATÁSA

A tervezési terület Komló Dávidföld településrészének északi szélén helyezkedik el. A terület a 6543 j. országos mellékútról nyugati irányba letérve, a Móricz Zsigmond utca, Kiss József utca, Széchenyi és Krisztina utca nyomvonalon érhető el. A MiniZoo területe jelenleg az 1977 hrsz-ú ingatlan teljes területét és a telektől északra elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú 1976/129 és 1976/47 hrsz-ú ingatlanok nyugati részét foglalja el. A tervezési terület már jelenleg is állatkertként üzemel (2016 óta), az 1977 hrsz-ú telken túlnyúlú részt a tulajdonos az Önkormányzattól bérli. Jelen tanulmányterv a többletterület megvásárlásának igénye miatt készül.

A terület két kertvárosias beépítésű lakóterületi egység között helyezkedik el egy napelempark és egy tervezett zöldterület szomszédságában. Az állatkert területe minden irányból zárt kerítéssel körülvett, a szomszédos területhasználatoktól elválaszott, így azokra negatív hatást nem gyakorol, illetve a településképet negatívan nem befolyásolja, területhasználati konfliktus eddig nem merült fel.

A tervezési terület és környezetének ortofotója (forrás: E-KÖZMŰ)

A tervezési terület alaptérképi állapota (forrás: E-KÖZMŰ)

A tervezési terület jelenlegi állapota (forrás: saját fotók)

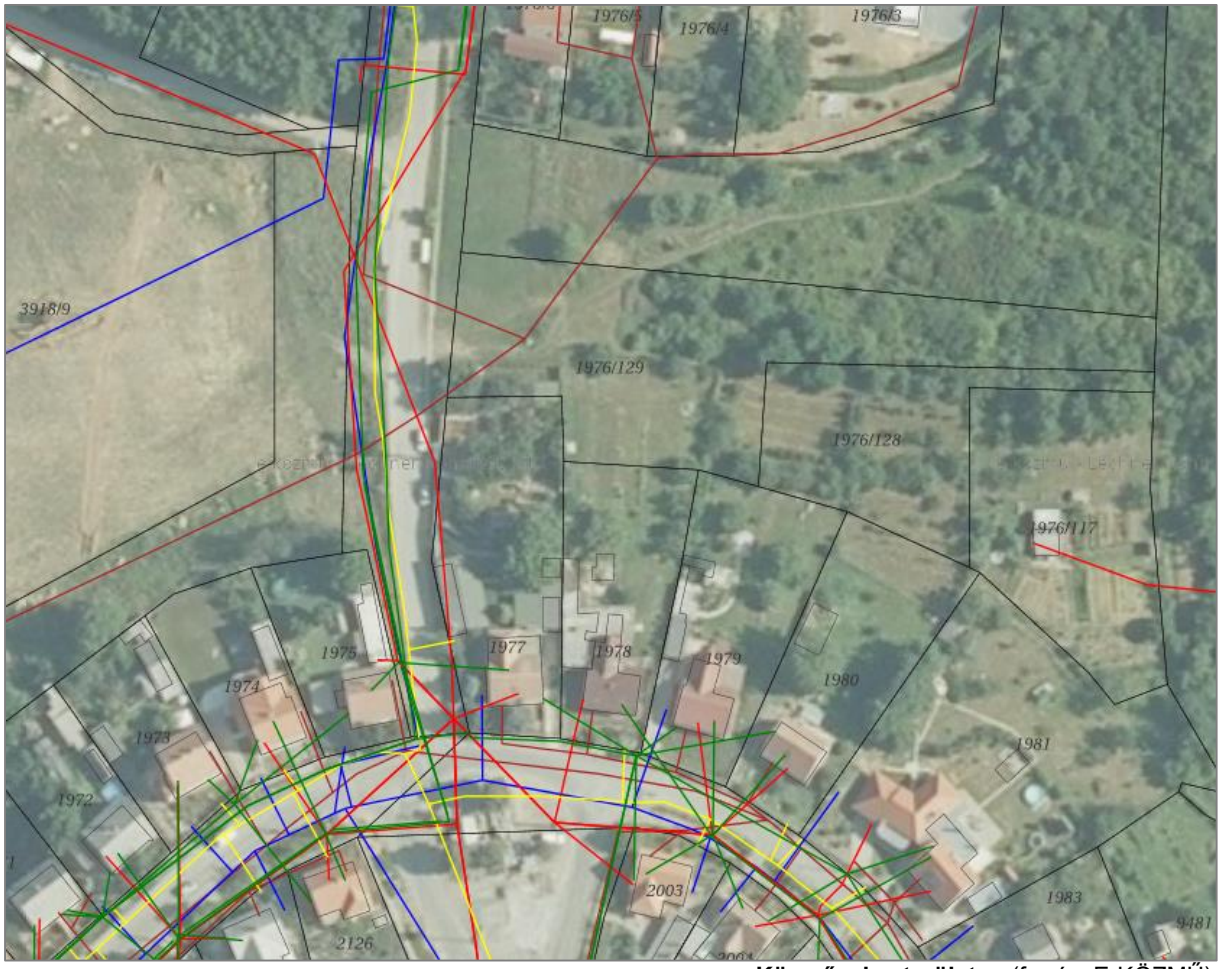
A tervezési terület jelenlegi állapotát mutató drónfelvétel (tulajdonos felvétele)

4.KÖZMŰADOTTSÁGOK

Az 1977 hrsz-ú ingatlan és környezetének jelenlegi közműellátottságát az alábbi kivágat mutatja. Az állatkert üzemeltetéséhez szükséges közművek az ingatlanon vagy annak közvetlen környezetében rendelkezésre állnak (ivóvíz, villamos energia, hírközlés, szénhidrogén, szennyvíz).

Az 1977 hrsz-ú ingatlanon közvetlenül nem halad keresztül semmilyen fő vezeték, azonban a megvásárolni kívánt területrészt a BARANYA-VÍZ Zrt. egyik szennyvízelvezető hálózati eleme érinti. E nyomvonal megléte az esetleges új építmények elhelyezésének tervezésénél figyelembe kell venni.

A tervezett célok a meglévő állapot könnyebb és rendezettebb használhatóságát segítik elő, így előreláthatóan nincs szükség a közműkapacitások bővítésére. Amennyiben a későbbiekben bármely kapacitás bővítés válik szükségessé az a szolgáltató, vagy a beruházó fejlesztésében megvalósulhat.



Közművek a területen (forrás: E-KÖZMŰ)
(zöld: hírközlés, piros: villamos energia, kék: vízellátás, sárga: szénhidrogén, bordó: szennyvíz)

5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

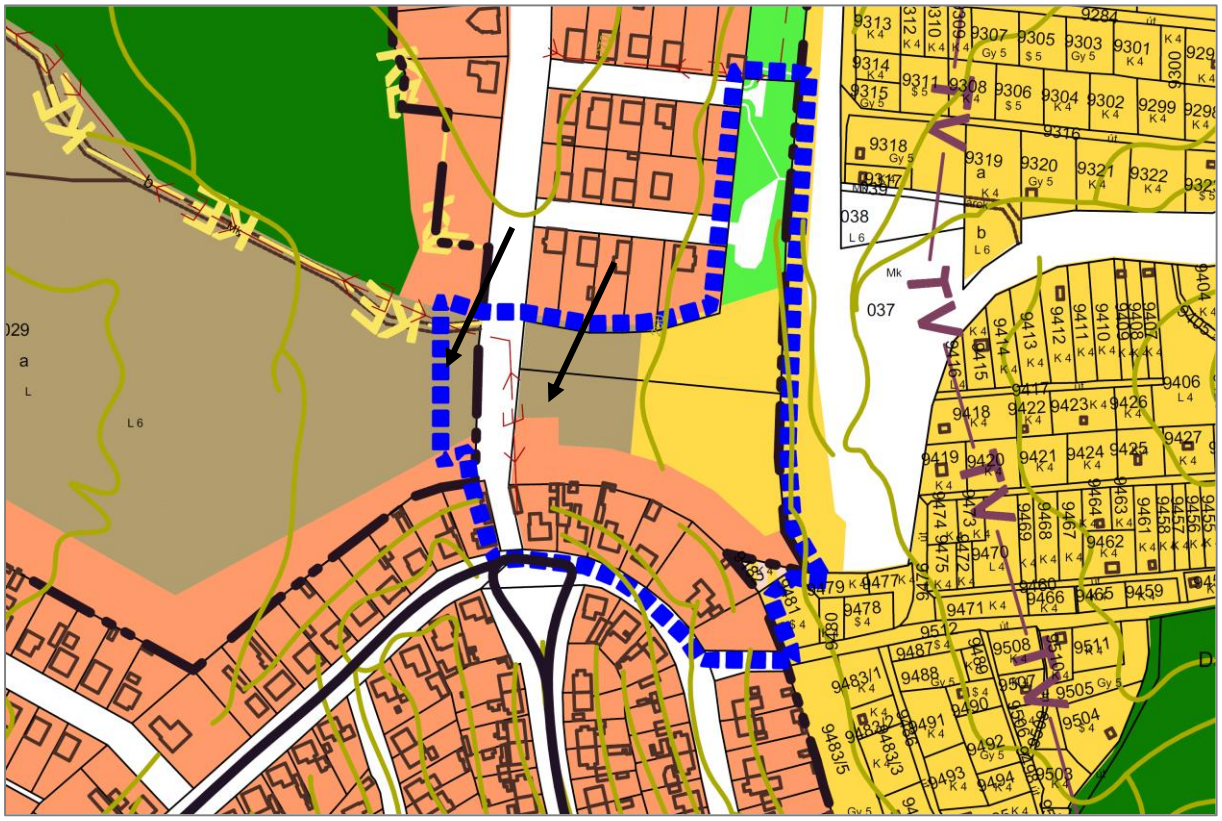
Komló város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Komló Város Képviselő-testületének 177/2010. (XII.17.) önkormányzati határozata a város Településszerkezeti Tervéről *(a továbbiakban: TSZT)*
- Komló Város Képviselő-testületének 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete a város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről *(a továbbiakban: HÉSZ)*

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos TSZT kialakult kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja az állatkert telkét és különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe az ingatlan mögött található önkormányzati telkek egy részét. A módosítási területet érintően egy korábbi eljárás során már pontosításra került a város e részének területfelhasználási rendszere, ami során a módosítással érintett terület különleges beépítésre nem szánt napelempark területből zöldterületbe került átsorolásra. A módosító határozat mellékletében még zöldterületként szerepel a terület, azonban az egységes szerkezetű, elfogadás után dokumentált tervlapon még különleges beépítésre nem szánt napelempark területként szerepel. A módosítás során e hiba javítása is megtörténik.

A módosítással konkrétan érintett két ingatlant déli és északi irányból Kertvárosias lakóterület, keleti irányból kertes mezőgazdasági terület, nyugati oldalról pedig különleges beépítésre nem szánt napelempark terület veszi körül. A módosítási területet a TSZT alapján különböző védelmi és korlátozó elemek nem érintik.



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁYLZAT

A hatályos belterület szabályozási terv kialakult kertvárosias lakóterület (Lke-K) építési övezetbe sorolja az állatkert telkét és zöldterület (Z) övezetbe az ingatlan mögött található önkormányzati telkek egy részét. A módosítással konkrétan érintett két ingatlant déli és északi irányból Keretvárosias lakóterület, keleti irányból kertes mezőgazdasági terület, nyugati oldalról pedig különleges beépítésre nem szánt napelempark terület veszi körül.

Az Lke-K építési övezetre a következő előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

„7. Lakóterületek (L)

7. § *(1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más az OTÉK vonatkozó paragrafusaiban megengedett funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel. Falusias és kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető. Kivételt képez ez alól a szabály alól az az eset, amikor ezen lakóterületeken a meglévő oktatási, egyházi vagy más közcélú épület átalakításával kívánnak létrehozni lakóépületet. Ebben az esetben lakásonként legalább 20m2 zöldfelületet kell biztosítani. (…)*

(7) A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások:

a) a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza
b)
c) 1500 m² telekméret nagyságig kialakítható elhelyezhető rendeltetési egységek száma legfeljebb 2, 1500 m² feletti telekméret esetén legfeljebb 4 lehet.

Terület felhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb teleknagyság (m^2)	Beépítettség (%)	Építmény-magasság (m)
	övezet	betűjele	sor-száma				
Lke	-	K	-	K, SZ	900	30	4,5

A Z övezetre a következő előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

20. Zöldterület (Z)

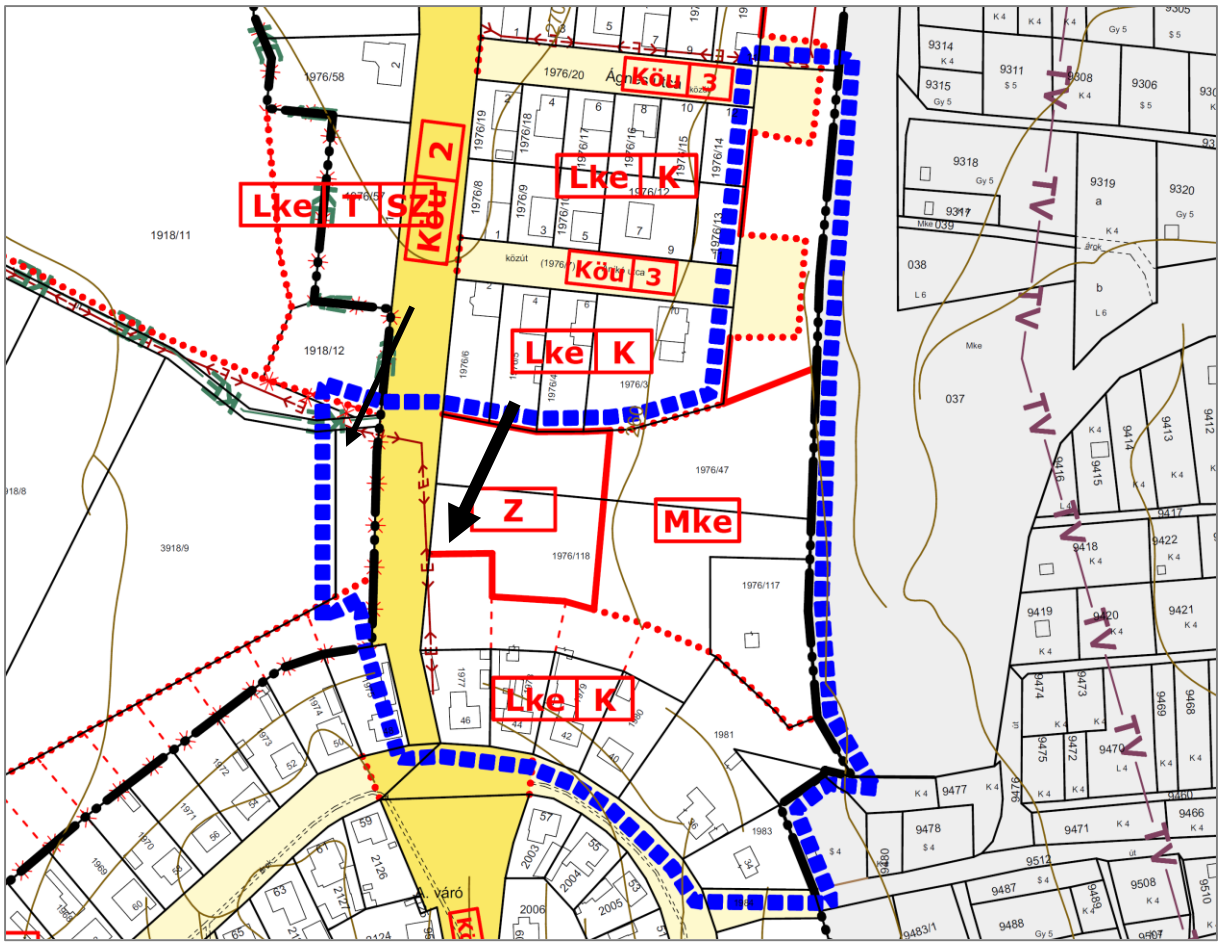
20. § *(1) A zöldterület fásított és részben növénnyel betelepített, járműforgalom elől elzárt közterület. A szabályozás alá vont területen lévő zöldterületek az alábbi övezetekbe sorolhatók:*

a) általános célú zöldterület Z1
b) speciális célú zöldterület Z2

(2) A zöldterületen belül a zöldfelületnek 75%-ot kell elérnie.

(3) A Z1 jelű általános célú zöldterületen épület, építmény legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal85 helyezhető el.

(4) A Z2 jelű speciális célú zöldterület a mecsekfalui szabadidőpark és a sikondai tó szigetének területét foglalja magában. E területen épület legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal86 helyezhető el.



Kivágat a hatályos belterület szabályozási tervből

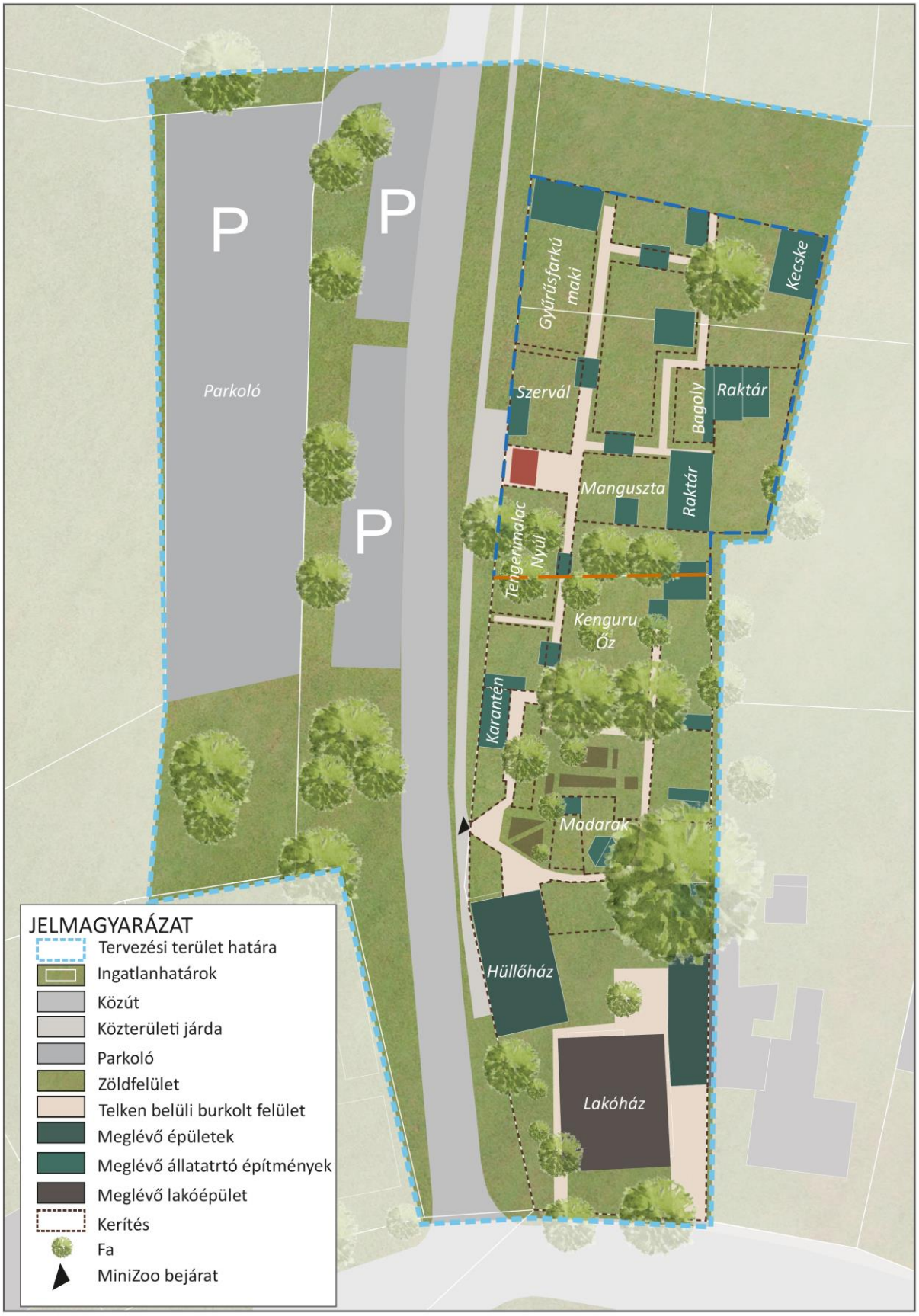
6. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

A módosítás során az alapvető cél, hogy az 1977 hrsz-en és a mögötte lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokon (1976/129 és 1976/47 hrsz) működő MiniZoo állatkert jelenleg használt területe egy ingatlanként tudjon működni. A jelenleg bérelt területek megvásárlástá követően a terület egy ingatlanná történő összevonása a cél. A településrendezési tervek módosításának célja, hogy a telekhatárrendezéssel érintett területrészek egy övezetbe kerüljenek, így a jelenlegi állapot szerinti telekalakítás megvalósíthatóvá válik.

Ennek érdekében a településszerkezeti terv és a szabályozási terv pontosítása szükséges a területfelhasználások és övezetek közötti határvonalak pontosítása tekintetében. A településrendezési eszközök részletes módosítási javaslatát a *8. A településrendezési eszközök módosítási javaslata* című fejezet mutatja be.

7. A BEÉPÍTÉSI TERV

A telepítési tanulmányterv részeként a jelenlegi állapotot rögzítő helyszínrajz készül a területre. Tekintettel, hogy a jelenlegi használathoz képest további fejlesztés nem tervezett, a terv beépítési terv is egyben. A meglévő állpont pontos felmérésén alapulnak a településrendezési eszközök módosítására tett javaslatok, így a helyszínrajz képezi a módosítási célok rögzítésének az alapját.



A beépítési terv
(forrás: saját készítés)

8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

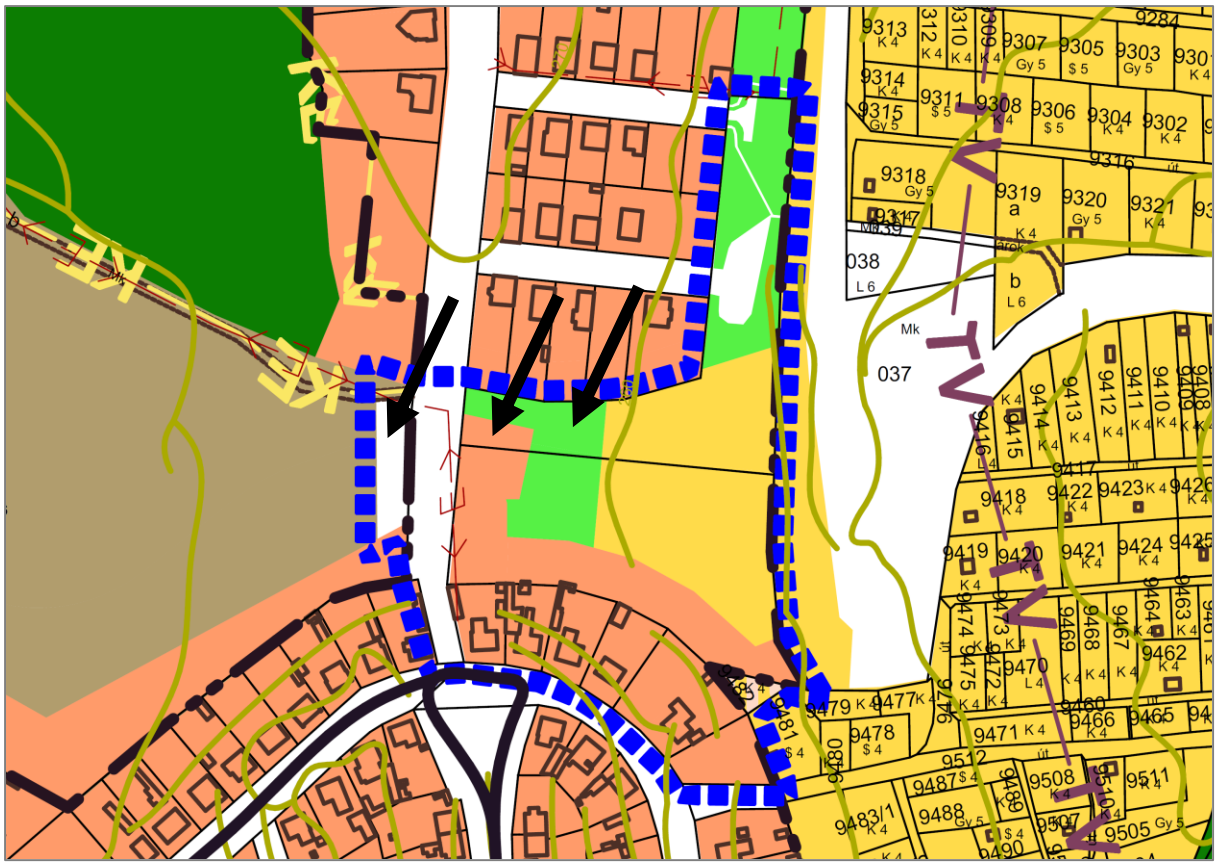
8.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata

A hatályos TSZT kialakult kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja az állatkert telkét és különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe az ingatlan mögött található önkormányzati telket. A módosítási területet érintően egy korábbi eljárás során már pontosításra került a város e részének területfelhasználási rendszere, ami során a módosítással érintett terület különleges beépítésre nem szánt napelempark területből zöldterületbe került átsorolásra.

A korábbi, 2018-as módosítás során szintén a terület bővítése történt, ahol a cél a MiniZoo területének bővítése, az állatkert fejlesztése volt. A 2018-as módosítás során megállapításra került, hogy a területen napelempark kialakítása már nem realitás és a szomszédos területhasználatnak nincs akadálya. A fennmaradó területrész pedig zöldterületbe került átsorolásra.

A módosító határozat mellékletében még zöldterületként szerepel a terület (így is került elfogadásra), azonban az elfogadás utáni, egységes szerkezetű tervlapon még különleges beépítésre nem szánt napelempark területként szerepel. A módosítás során e hiba javítása is megtörténik.

A módosítás céljaként megjelölteknek megfelelően, a módosítás során javasoljuk a meglévő állapotokhoz igazodóan a kertvárosias lakóterület bővítését és a fennmaradó terület zöldterület területfelhasználási egységbe sorolását. A telektől nyugatra elhelyezkedően a közterület nyugati szélén került kialakításra az állatkert parkolója, melyet a módosítás során javaslunk közlekedési területbe átsorolni.



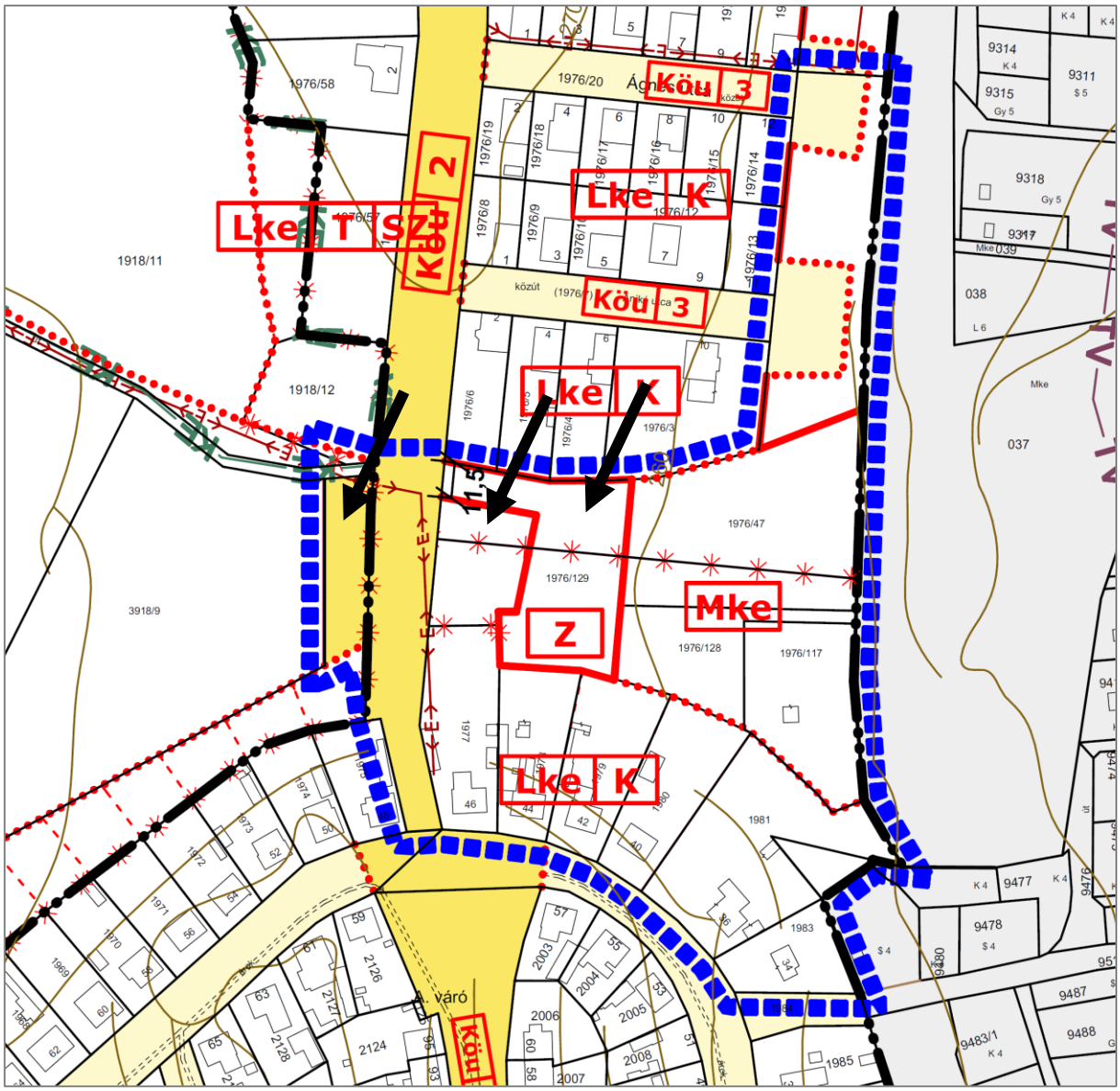
Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből

8.2. Szabályozási koncepció

A szabályozási terv módosítási javaslata a településszerkezeti tervvel összhangban készült. Az egységes szerkezetű elfogadott szabályozási terven az egykori napelempark fejlesztési terület zöldterületként szerepel, így itt hibajavításra nincs szükség.

A tervezett módosítás során a kertvárosias lakóterület építési övezet és a zöldterület övezet közötti határvonal pontosítása a cél a meglévő állapotoknak megfelelően. Illetve a módosítás terület nyugati határában az állatkerthez tartozó meglévő parkoló területét különleges beépítésre nem szánt napelempark övezetből közlekedési területbe javasolt átsorolni.

A módosítás során a HÉSZ szöveges részeinek pontosítására nincs szükség.



Kivágat a tervezett belterület szabályozási tervből

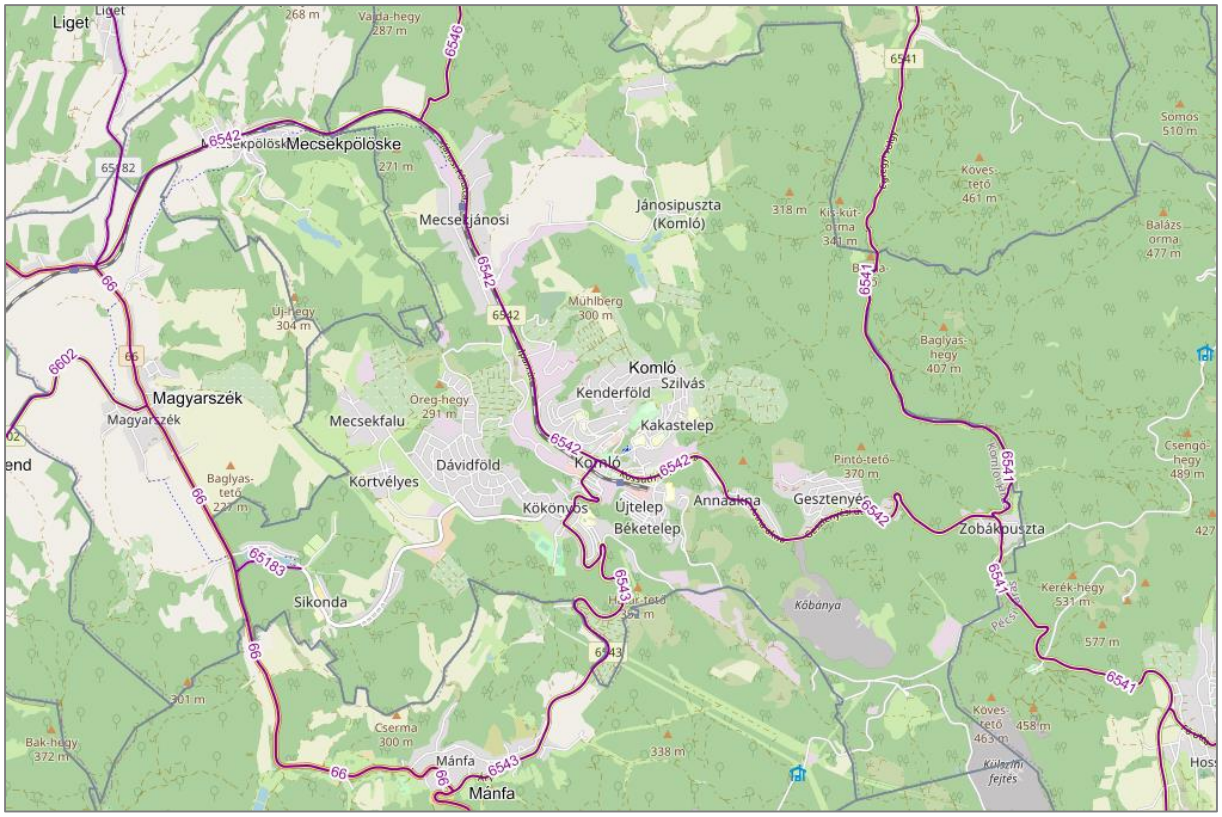
9. A FEJLESZTÉS EGYÉB KÖRÜLMÉNYEI

9.1. Közlekedés

A terület elhelyezkedéséből adódóan országos közútról közvetlenül nem közelíthető meg, elérése helyi gyűjtőutakon keresztül lehetséges. A terület a 6543 j. országos mellékútról nyugati irányba letérve, a Móricz Zsigmond utca, Kiss József utca, Széchenyi és Krisztina utca nyomvonalon érhető el.

A közlekedési hálózat kialakult állapotát módosítani nem szükséges, az a terület megközelíthetőségét most is lehetővé teszi. A tervezett fejlesztéseknek a közlekedési hálózatra érdemi hatása nincs. A tervezett fejlesztéshez nem szükséges a település közlekedési hálózatának fejlesztése.

A javasolt módosítás során az állatkertet ellátó parkoló terület közlekedési területbe kerül átsorolásra, mellyel rendezésre kerül a parkoló helyzete.



Komló országos közúthálózati kapcsolatai (forrás: KIRA)

9.2. Környezetvédelem

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlan Komló belterületén, Dávidföld településrészen helyezkedik el. A módosítás során a működési engedéllyel rendelkező Minizoo, a jelenlegi használatnak megfelelőbb szabályozási környezet kerül kialakításra, ami lehetővé teszi a telekhatárrendezést a MiniZoo területe és a szomszédos önkormányzati tulajdonú ingatlanok között.

A településrendezési eszközök módosítása alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembevételével a várható környezeti hatások jelentősége. A környezeti értékelés külön mellékletben csatolt az anyaghoz.

Az elvégzett vizsgálat során a környezeti hatások értékelését a települési környezet minőségét, állapotát befolyásoló helyzetelemzéssel és a környezethasználatokra vonatkozó követelmények összefoglalásával kezdtük.

Célirányosan rögzítettük környezeti elemenként, szakterületenként a követelményeket, elvárásokat, melyek a környezethasználat minősítésén túl a telepítési tanulmányterv és a szabályozási terv kialakítását és a helyi építési szabályzat kereteit határozzák meg.

A módosítási cél figyelembevételével elkészült vizsgálat szerint a következő megállapításokat rögzíthetjük:

- A körültekintő üzemeltetés és az engedélyek előírásai figyelembevétele esetén, a követelmények maradéktalan betartása esetén a módosításnak talaj- és vízvédelmi akadálya nincs.
- A követelmények betartása esetén a tervezett fejlesztések megvalósításának levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs.
- A módosításnak hulladékgazdálkodási szempontú akadálya nem ismert.
- A követelmények betartásával, körültekintő üzemeltetéssel biztosítható a zajterhelési határértékek betartása, így a módosítások a feltételek teljesítésével elfogadhatók.
- A követelmények betartása esetén a módosításnak táj- és természetvédelmi akadálya nincs.
- Megállapítható, hogy a tervezett módosításnak épített környezet- és kulturális örökségvédelmi akadálya nincs.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Komló Mini Zoo térségének telepítési tanulmánytervének és a településrendezési eszközeinek módosítására tett javaslatok segítik a település fenntartható fejlődését, a környezeti helyzetének megtartását és hosszútávon biztosítja a környezet védelmét.

A településrendezési eszközök módosítása nem veszélyezteti a környezeti elemeket és a fejlesztések során biztosíthatók a jelentős környezeti hatótényezők elleni védelem.

9.3. Táj- és természetvédelem

A tervezési területen nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat). A tervezési területet közvetlenül nem érint országos jelentőségű természetvédelmi területet (országos ökológiai hálózat, természetvédelmi terület) sem. A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik. Továbbá a területet a Tájképvédelmi terület övezete nem érinti.

A fejlesztéssel érintett terület Komló Dávidföld településrészén helyezkedik el, beépítésre szánt, belterületi ingatlan. A módosítás természetközeli területeket vagy a település zöldfelületi rendszerének elemeit nem közvetlenül érinti.

A tervezett módosítás során új épületek, építmények elhelyezése nem válik lehetővé. A meglévő használatra alkalmasabb szabályozási környezet kerül kidolgozásra, nem a terület fejlesztése a cél, így a módosítás nem gyakorol negatív hatást a komló tájképre, településképre. A területen jelenleg található létesítmények a közterületek elől körülzár, jól lehatárolt területen belül működnek, így a közvetlen szomszédos ingatlanokra sem gyakorol negatív hatást.

A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek mértéke nem haladja meg az 1 ha-t, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége a településrendezési eszközök módosítási csomagban szereplő más tételek során kijelölt új beépítésre szánt területek méretétől és azok összterületétől függ. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a területnövekmény 5%-ának megfelelő új zöldterület kijelölésére a módosítás során figyelemmel kell lenni.

9.4. Örökségvédelem

A településen az egyedi és területi épített, és régészeti értékek megjelölését a településrendezési tervek tartalmazzák. A tervezési terület országos vagy helyi építészeti értéket, annak környezetét, illetve gégészeti lelőhelyet nem érint. A tervezett módosítás nincs hatással az építészeti és régészeti értékek állapotára, helyzetére.

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

1. MELLÉKLET
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁHOZ KÉSZÜLŐ TELEPÜLÉSI TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

4-KÉ/2022

Productus
Környezetvédelmi, Műszaki Tanácsadói Szolgáltató Betéti Társaság

2022. JÚLIUS

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁHOZ KÉSZÜLŐ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

SZAKÉRTŐ:

Lovasi Katalin
SZKV-vf/02-0675, SZKV-hu/02-0675
SZVV-3.1-02-0675

4-KÉ/2022

2022. JÚLIUS

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁHOZ KÉSZÜLŐ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

1. A környezeti értékelés kidolgozásának folyamata

1.1. Előzmények

A környezeti értékeléssel, azaz a tervezési terület Komló Dávidföld településrészének északi szélén helyezkedik el. A terület a 6543 j. országos mellékútról nyugati irányba letérve, a Móricz Zsigmond utca, Kiss József utca, Széchenyi és Krisztina utca nyomvonalon érhető el. A MiniZoo területe jelenleg az 1977 hrsz-ú ingatlan teljes területét és a telektől északra elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú 1976/129 és 1976/47 hrsz-ú ingatlanok nyugati részét foglalja el. A tervezési terület már jelenleg is állatkertként üzemel 2016 óta, az 1977 hrsz-ú telken túlnyúlú részt a tulajdonos az Önkormányzattól bérli. Jelen tanulmányterv a többletterület megvásárlásának igénye miatt készül. A telek jelenlegi használat szerinti telekhatár rendezés az érintett területek eltérő övezeti besorolása miatt jelenleg nem végrehajtható.
Az 1977 hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakóterületbe sorolt, míg a szomszédos 1976/129 és 1974/47 hrsz-ú ingatlanok zöldterület övezetbe soroltak, így a telekhatárrendezés nem lehetséges a különböző övezeti besorolású telkek között. Emiatt a településrendezési eszközök módosítása szükséges a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.
Fent részletezett okokból a tulajdonos a településrendezési eszközök módosítását kérvényezte az Önkormányzatnál, aki tervezett bővítés részleteinek, és a településrendezési tervek szükséges módosításnak bemutatására telepítési tanulmányterv készítését írta elő.
A tanulmányterv részletes tartalmi követelményei a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rögzíti és jelen dokumentum ennek megfelelően készül.
Az ingatlan tulajdonosa Kovács Péter településtervező (TT-02-0656) egyéni vállalkozót bízta meg jelen tanulmányterv elkészítésével.
A tanulmánytervet készítő településtervező jelezte, hogy Komló Város Polgármestere, illetve Főépítésze a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez a telepítési tanulmányterv mellett szükségesnek tartják már a jelenlegi tervezési stádiumban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését.

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és a többször módosított, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén minden esetben környezeti vizsgálat készítése szükséges.

A települések egyes részeinek településszerkezeti és szabályozási tervei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi, valamint a vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

Tekintettel, arra, hogy az előzetes vizsgálat szerint jelentős környezetterhelő hatás változás nem prognosztizálható az tanulmányterv célja alapján, így – a fejlesztésekre fókuszáló - célirányos környezeti értékelés elkészítése mellett döntött a fejlesztő az döntéshozó Önkormányzat kérésének megfelelően.

A környezeti értékelés elkészítése a jelenlegi és a további tervezési folyamat szerves részét képezi.

1.2. A környezetalakítási, környezetvédelmi munkarész módszertana

Az általános követelmények figyelembevételével a tervezési feladat sajátosságait szem előtt tartva a vizsgálat általános szempontjait a következők szerint rögzíthető.

- A helyzetfeltárás keretében történik a környezeti alapállapot és a jellemző környezetterhelések vizsgálata a hatályos előírások, követelmények tükrében. A vizsgálatok során megállapításra kerül a településrendezés eszközeivel való elvárt intézkedések köre és egyéb környezetvédelmet érintő javaslatok.
- A jelenlegi és későbbi tervezési folyamat követi a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban 2012. évi Kormányrendelet) szerinti helyzetelemzés és a helyzetértékelés az 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott településrendezési tervezési folyamatot, nevezetesen az önkormányzat által határozatban elfogadott településfejlesztési koncepció alapján a szerkezeti terv módosítása előkészítését, majd a tovább tervezés során a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat kimunkálását.
  A településrendezési terveket államigazgatási eljárásban történő egyeztetés és a lakosság, valamint civil szervezetek tájékoztatása, bevonása után a képviselőtestület önkormányzati rendeletben hirdeti ki.
- A környezeti értékelés során az államigazgatási szervek, az érintett lakosság, és a civil szervezetek módosíthatják, javíthatják a terv minőségét, melyet a szakági tervezők integrálnak az egyes dokumentumokba. Ezért szükséges az államigazgatási szervek érdemi véleményének a megismerése is.
- Az egyeztetési folyamatban esetleg bekövetkező véleményeltéréseket egyeztető tárgyalás keretében – kompromisszumra törekedve – kell tisztázni. A tervet készíttető önkormányzat, illetve a tervező az eltérő vélemények fenntartása esetén indokolni köteles döntését.
- A környezeti értékelés készítésénél az önkormányzat meglévő és környezetvédelmet érintő, terület-felhasználásra hatással bíró tervei, statisztikai és környezetterheléssel összefüggő adatok, helyszíni ellenőrző vizsgálatok tapasztalatai, az államigazgatási szervek és közüzemi szervek adatszolgáltatásai, véleményei vehetők figyelembe.
- A tervkészítésre, rendelkezésre álló időszak nem teszi lehetővé kutatások, ciklusok monitorizálását, így ezek bizonytalanságával készíthetők el a településrendezési eszközök.

1.3. A környezetvédelmi környezetalakítási munkarész tematikája

A telepítési tanulmányterv és a településrendezési terv készítői a jogszabályi követelményeknek, a megfelelő megrendelői akarattal egyezően készítik el a környezetalakítási és környezetvédelmi munkarészt, a terv dokumentálásakor, szerkesztésekor figyelembe veszik a környezeti értékelés általános követelményeit.

A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza, amely a 2012. évi Kormányrendelet 2. sz. melléklete figyelembevételével alkalmazható a településrendezési eszközök kidolgozása során.

A településszerkezeti és szabályozási tervek, valamint a helyi építési szabályok készítésével szemben támasztott követelmények figyelembevételével, a fent rögzített általános módszertan alapján a környezeti értékelés részletes tematikája a következők szerint rögzíthető.

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamata
   Előzmények, módszertan, tematika tartalma, a településrendezési tervek más részeihez való kapcsolódása, a kidolgozás egyéb szempontjai.
2. A településrendezési tervek célja és tartalma
   A településfejlesztési elképzelések és tervek rövid ismertetése, a településrendezési terv összefüggése más tervekkel, programokkal.
3. A környezeti hatások értékelése, helyzetfeltárás, helyzetelemzés
   3.1. A rendezési tervek készítése során figyelembe vett tervek és programok
   3.2. A környezeti állapot értékelése és a rendezési tervek készítése során figyelembe vett meglévő környezethasználatok követelményei.
4. A településrendezési tervek alkalmazása esetén várható környezetet érő hatások
   4.1. A településrendezési terv összevetése az országosan és helyi szinten elvárható környezet- és természetvédelmi célokkal, követelményekkel
   4.2. A környezetet érintő hatások előrejelzése, helyzetértékelés és alátámasztó javaslat
5. Javaslat a településrendezési tervekhez kapcsolódó önkormányzati intézkedésekre, monitorizálásra
6. Összefoglalás

1.4. A környezeti vizsgálat településrendezési tervek más részeihez való kapcsolódása

A vizsgálaton alapuló környezeti értékelés mind a települési szerkezeti tervet, mind a szabályozási tervet megalapozó, elhagyhatatlan tervrészlete és kiemelt szerepkörű a környezetkímélő építések helyi rendjének, szabályozásainak kialakításában.

Településszerkezeti terv az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a környezeti értékelés a településrendezési eszközök megalapozója, az eredmények szervesen beépülnek és meghatározói a településrendezési terveknek, illetve a helyi építési szabályzatoknak.

1.5. A kidolgozás egyéb szempontjai

A környezeti értékelés készítésekor, a környezetalakítási munkarész kidolgozásakor feltétlen figyelembe kell venni a tervek érvényességének idő korlátait is, valamint a magasabb szintű tervek (országos, megyei) hatályos követelményrendszerét.

A településszerkezeti tervet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia. A megváltozott országos és megyei területrendezési tervek is indukálják a felülvizsgálat elvégzését.
A helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

A követelményeknek megfelelően tehát a környezeti értékelést is tízéves időintervallumra szükséges meghatározni, melynek jelenleg hat év felett a környezetvédelmi tervi ellátottságok hiányában gyengeségek várhatók.
Különös figyelmet érdemel az Országos Területrendezési Terv (OTRT) figyelembevétele.
Az OTRT-hez készített stratégiai környezeti értékelés a város és térsége infrastruktúra hálózat tervei kialakítását meghatározta, így ezekhez kell alkalmazkodni a telepítési tanulmányterv és a településrendezési eszközök készítése során.

2. A telepítési tanulmányterv és a településrendezési tervek célja és tartalma

2.1. A településrész fejlesztési céljai, elképzelései

A terület- és településrendezési tervezés célja, hogy a társadalmi-gazdasági igényeket szolgáló új terület-felhasználási módok javítsanak a társadalom életkörülményein, a fenntartható fejlődés, pedig megkívánja, hogy mindez a meglévő nemkívánatos környezeti állapotokon való javítással történjen.

Komló Város érintett településrésze településrendezési eszközei módosítása a környezetalakítási és környezetvédelmi vizsgálatának a fő célja – a tervezési folyamat szerves részeként – az elgondolások és a tervjavaslatok alternatívái környezeti hatásainak módszeres elemzése annak érdekében, hogy a rendezési terv és így a területek fejlesztése környezetbarát legyen.

A terv készítése során így figyelembevételre került, hogy a településen megvalósult és megvalósítható létesítmények és azok funkciói, valamint az infrastruktúra kialakítása, a fejlesztések révén a környezethasználat úgy legyen szervezhető és végezhető, hogy

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
- megelőzhető legyen a környezetszennyezés;
- kizárja a környezetkárosítást.

A környezethasználatot az elővigyázatosság elvének figyelembevételével, a környezeti elemek kíméletével, takarékos használatával, továbbá a zavaró hatások (zaj, hulladékkeletkezés) elleni védelemmel. kell megvalósítani

2.2. A településrész területén kialakult, illetve tervezett terület-felhasználásának ismertetése

A módosítás során az alapvető cél, hogy az 1977 hrsz-en és a mögötte lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokon (1976/129 és 1976/47 hrsz) működő MiniZoo állatkert jelenleg használt területe egy ingatlanként tudjon működni. A jelenleg bérelt területek megvásárlástá követően a terület egy ingatlanná történő összevonása a cél. A településrendezési tervek módosításának célja, hogy a telekhatárrendezéssel érintett területrészek egy övezetbe kerüljenek, így a jelenlegi állapot szerinti telekalakítás megvalósíthatóvá válik.

Ennek érdekében a településszerkezeti terv és a szabályozási terv pontosítása szükséges a területfelhasználások és övezetek közötti határvonalak pontosítása tekintetében.

2.3. A településrendezési terv összefüggése más tervekkel, programokkal

A település fejlődése, „működése” is hatással van a környező tájra, módosíthatja, változtathatja annak elemeit.
A települési eredetű környezetszennyezés, levegőszennyezés, szennyvíz- és hulladék-elhelyezés, a település közlekedési struktúrája, a létesítmények parkolási lehetőségei közvetlenül befolyásolják a település és környéke környezeti minőségét.

Az Országos Területrendezési Terv és a Baranya Megyei Területrendezési Terv igen kedvező helyzetbe hozta a települést.
A településkörnyék a helyi adottságoktól függően többé-kevésbé sajátos konfliktusterület, amelynek fejlesztése, rendezése az országos közúthálózat-fejlesztéssel és a település érdekeivel összhangban, együttesen történhet.

A települési környezet minőségét a későbbiekben bemutatott föld-, víz-, levegőtisztaság-védelem, táj- és természetvédelem, valamint a jelentős hatások (zajterhelés, hulladékok) elleni védelem koordinált érdekei együttesen határozzák meg.

A környezeti elemek védelme és a jelentős hatások elleni védelem, valamint a település működésének, működtetésének összehangolt tevékenysége túlmutat a helyi építési szabályzat elkészítésének keretein.
A környezet védelmét is szolgáló fejlesztési program különösen nagy súllyal jelentkezhet a település életében és az önkormányzatok feladatainak ellátásában.

Az építésügyi igazgatás feltételeinek biztosítása, a településüzemeltetés, a vállalkozási tevékenység támogatása, a költségvetés nehézségeiből adódó konfliktusok kezelése és az életkörülmények javítását szolgáló intézkedések, valamint a nem kívánatos környezeti állapotokon való javítás érdekében a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben megfogalmazottak szerint kell a környezetvédelmi programot kidolgozni.

A hivatkozott törvény alapján a települési környezetvédelmi programot a Nemzeti Környezetvédelmi Programmal, a rendezési tervekkel összhangban kell kialakítani, melyben természetesen szerepelnek az építésügyi igazgatásra vonatkozó intézkedések és az üzemeltetéssel kapcsolatos projektek is.

A környezetvédelmi jogszabályok jelentős módosulása, a feladat- és hatáskörök változása miatt célszerű a program folyamatos aktualizálása, mely szerint időszakonként, de legalább kétévente felül kell vizsgálni és a végrehajthatóság érdekében módosítást kell alkalmazni.

3. A környezeti hatások értékelése

3.1. A telepítési tanulmányterv és a rendezési tervek készítése során figyelembe vett tervek és programok

A rendezési tervek készítése során elsősorban a következő tervek és programok lettek figyelembe véve.
A tervezés jelen fázisában az alábbi területi, illetve települési tervek vannak hatályban:

- OTRT/2018. évi CXXXIX (XII. 12.) törvény
- Baranya Megye Területrendezési Terve (Bm TrT)
- Nemzeti Környezetvédelmi Program
- Országos Hulladékgazdálkodási Terv

3.2. A környezeti állapot értékelése és a telepítési tanulmányterv és a rendezési tervek készítése során figyelembe vett környezethasználatok

A hatályos jogszabályok követelményei szerint a környezetvédelmi szempontokat a területrendezés során érvényre kell juttatni.

A területfejlesztés, területrendezés környezetvédelemmel kapcsolatos igényeinek megfogalmazásához alapvetően a következők vizsgálata szükséges:
- a meglévő települési környezet jelenlegi állapotának értékelése, a jellemző környezetterhelések elemzése,
- a vonatkozó követelmények, szabályozási előírások ismertetése.

3.2.1. A helyszín vizsgálata, bemutatása

A tervezési terület Komló Dávidföld településrészének északi szélén helyezkedik el. A terület a 6543 j. országos mellékútról nyugati irányba letérve, a Móricz Zsigmond utca, Kiss József utca, Széchenyi és Krisztina utca nyomvonalon érhető el.

A MiniZoo területe jelenleg az 1977 hrsz-ú ingatlan teljes területét és a telektől északra elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú 1976/129 és 1976/47 hrsz-ú ingatlanok nyugati részét foglalja el. A tervezési terület már jelenleg is állatkertként üzemel (2016 óta), az 1977 hrsz-ú telken túlnyúlú részt a tulajdonos az Önkormányzattól bérli. Jelen tanulmányterv a többletterület megvásárlásának igénye miatt készül.
A terület két kertvárosias beépítésű lakóterületi egység között helyezkedik el egy napelempark és egy tervezett zöldterület szomszédságában. Az állatkert területe minden irányból zárt kerítéssel körülvett, a szomszédos területhasználatoktól elválaszott, így azokra negatív hatást nem gyakorol, illetve a településképet negatívan nem befolyásolja, területhasználati konfliktus eddig nem merült fel.

A „Mini Zoo Komló" elnevezésű állatkert üzemeltetéséhez a Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Szakértői Osztály 6964-13/2016. ügyirat számon működési engedélyt adott ki, amely 2026.október 01.-ig hatályos.

A hatóság legutoljára 2022. április 14.-én fogadta el az állatkert 2021. évi jelentését és a 2022. évi tervét is jóváhagyta.

A tervezési terület és környezetének ortofotója (forrás: E-KÖZMŰ)

A tervezési terület alaptérképi állapota (forrás: E-KÖZMŰ)

A tervezési terület jelenlegi állapota (forrás: saját fotók

3.2.2. A talaj- és a vizek védelme

A településrész kialakult kertvárosias terület, termőföldet nem érint. Továbbá a terület nem csúszásveszélyes terület.

A felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából Komló fokozottan érzékeny f.a. és kiemelten érzékeny terület besorolású település a felszín alatti víz szempontjából a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásai szerint. Az állatkert és térségét vízbázisvédelmi védőterület nem érint.

Komló 1977 hrsz.-ú ingatlan és térsége nem a nyílt karsztterület.

Az 1977 hrsz-ú ingatlan és környezetének jelenlegi közműellátottsága kedvező. Az állatkert üzemeltetéséhez szükséges közművek az ingatlanon, vagy annak közvetlen környezetében rendelkezésre állnak (ivóvíz, villamos energia, hírközlés, szénhidrogén, szennyvíz).
Az 1977 hrsz-ú ingatlanon közvetlenül nem halad keresztül semmilyen fő vezeték, azonban a megvásárolni kívánt területrészt a BARANYA-VÍZ Zrt. egyik szennyvízelvezető hálózati eleme érinti. E nyomvonal megléte az esetleges új építmények elhelyezésének tervezésénél figyelembe kell venni.
A tervezett célok a meglévő állapot könnyebb és rendezettebb használhatóságát segítik elő, így előreláthatóan nincs szükség a közműkapacitások bővítésére. Amennyiben a későbbiekben bármely kapacitás bővítés válik szükségessé az a szolgáltató, vagy a beruházó fejlesztésében megvalósulhat.

A meglévő állapotok ingatlanrendezésére irányuló kezdeményezés következtében a kialakult csapadékvíz elvezető hálózat sem igényel fejlesztést.

Talaj- és vízvédelmi követelmények

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira. A védelemnek magában kell foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is.
A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.

A vizek védelme a felszíni és felszín alatti vizekre és azok készleteire terjed ki. A környezet igénybevétele – így különösen a vízviszonyokba történő beavatkozások - esetén biztosítani kell, hogy a víz, mint tájalkotó tényező fennmaradjon, a vízi és víz közeli élővilág fennmaradásához szükséges feltételek, valamint a vizek hasznosíthatóságát elősegítő körülmények ne romoljanak.

A felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából Komló fokozottan érzékeny f.a. és kiemelten érzékeny terület besorolású település a felszín alatti víz szempontjából a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásai szerint.

A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos szennyezőanyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet.

A földtani közeg és az ingatlan rendezés megvalósulása esetén a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelemhez szükséges határértékeket be kell tartani. A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2006. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei határozzák meg a határértékeket.

Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani. a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint.
A település szennyvízcsatorna hálózat fejlesztésénél a határértékek betartása kiemelt szempont.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvényt, melynek 28. § (1) bekezdése szerint vízjogi engedély szükséges – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – vízimunka elvégzéséhez, illetve vízilétesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély) figyelembe kell venni.

A beruházási programok megvalósítása során, új kút fúrásakor, szennyvíz-előkezelésnél, csatornázásnál, átfogó vízrendezésnél, vízfolyás-rendezésnél stb. kell a szükséges engedélyezéseket lefolytatni. A vízfolyásokat érintő beruházásokról tájékoztatni kell a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóságot.

A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet szerint kell összeállítani az engedélyezési dokumentációt.
A tervek engedélyezése csak a szabályozási előírásokban rögzített, és minden esetben kötelezően bevonandó szakhatóságok, valamint a szakterületük szerint érintett szakhatóságok, és más eljárásban eljáró hatóságok pozitív állásfoglalása alapján történhet.
Mélyfekvéses területeken építési tevékenység csak a talajvíz szintek vizsgálata alapján engedélyezhető, mezőgazdasági tevékenység, pedig csak a földhasználók kockázatára végezhető.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályairól szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet szerint kell az erre vonatkozó tevékenységet (műszaki tervezés, kivitelezés, fenntartás, üzemeltetés) folytatni.

A vizek és közcélú vízi-létesítményekkel kapcsolatban a 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet előírásait kell érvényesíteni.

A vízbázisok védelme érdekében a különböző védőövezetek által érintett területeken a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm rendelet 5. számú mellékletének korlátozásait kell érvényesíteni a területek igénybe vételekor.

Az ivóvíz- és ásvány-gyógyvízkezelő, -tározó műtárgyak és szállító vezetékek védőterületeiről és védősávjairól a 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet 4. sz. melléklete rendelkezik.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet rögzíti az előzetes (környezeti) vizsgálat, a környezetvédelmi és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások szabályait. Az előzetes vizsgálati eljárás során a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság dönt, hogy környezeti hatásvizsgálat (további eljárást igényel!) elvégzését szükségesnek tartja-e.

Az építési engedélyezési eljárások során a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság a környezeti hatások jelentőségének vélelmezése esetén dönthet a környezetvédelmi engedélyezési kötelezettségről a Kormányrendelet 2/A. §-a szerint.

3.2.3. A levegőminőség védelme

Komló közigazgatási területe és a településrész levegőminőségi állapotát jellemzően a lakossági és a közlekedési eredetű, valamint a településen üzemelő kisebb, nagyobb ipari üzemek légszennyező-anyag kibocsátás környezethasználata határozza meg. A lakossági eredetű tevékenységnél különös tekintettel a fűtés jön számításba.

A módosítással érintett területeken és közvetlen környezetükben nem található jelentős légszennyező pontforrást üzemeltető. A kertvárosias övezetre tekintettel minimális a légszennyező-anyag terhelés.

Megállapítható, hogy a módosítással érintett területen a települési közlekedés terhelése a meghatározó.

Az egyedi és lakossági fűtések energiahordozó felhasználásából keletkező emissziók a szilárd-, olaj- és gáztüzelésből származó átlagos légszennyezőanyag kibocsátások összehasonlításával jellemezhetők.

Az energia árak növekedése miatt jellemzően ismételten a vegyes tüzelés került előtérbe, amely nagyobb porterhelést eredményez.

Az állatkerttel kapcsolatban levegőtisztasággal (egyéb más környezetvédelemmel) összefüggő panasz nem jelentkezett a több éve üzemelő Mini Zoo Komló tevékenységére.

Jelenleg belterületen nem tapasztalható a közlekedési eredetű légszennyező anyagok jelentősebb zavaró hatása. A településrész kellően átszellőzött.

Az egyéb gazdasági és ipari tevékenységek során a jellemzően a fűtési célú légszennyező-anyag terhelés a meghatározó.

Levegőtisztaság-védelemmel kapcsolatos követelmények

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni a levegő minőség megőrzéséről és javításáról.
A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (a továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani. A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza.
A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források (pl.: trágya tárolók stb.) vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan

Légszennyező anyag [CAS szám]	Veszélyességi fokozat	Határérték (µg/m³)		
		órás	24 órás	éves
Kén-dioxid [7446-09-5]	III.	250	125	50
Nitrogén-dioxid [10102-44-0]	II.	100	85	40
Szén-monoxid [630-08-0]	II.	10.000	5.000*	3.000
Szálló por (PM_{10})	III.	-	50	40

* Napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma, amelyet az órás átlagok alapján készített 8 órás mozgó átlagértékekből kell kiválasztani.

A Város jelenlegi állapotának megfelelő, az alapállapotot jelentő levegőminőségi helyzetének megítéléséhez a terület légszennyezettség paramétereit az egészségügyi határértékekkel kell összevetni.

A nagyobb hőteljesítményű (140 kW_{th} és ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő teljesítményű) tüzelőberendezések légszennyezőanyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet tartalmaz előírásokat.
A fűtőmű, erőmű nagyságrendű teljesítményekre (50 MW_{th} felett) külön jogszabályok rendelkeznek.

Az egyes tevékenységek illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról külön jogszabály rendelkezik a 26/2014. (II. 25.) VM rendelettel.

Figyelembe kell venni az ózonréteget lebontó anyagokkal és egyes fluor tartalmú üvegházhatású gázokkal kapcsolatos tevékenységekről szóló 14/2015. (II. 10.) Kormányrendelet követelményeket. A tervek készítése időszakában a 3 kg hűtőközeg töltetű légkondicionáló vagy hűtőberendezéseket be kell jelenteni a környezetvédelmi hatóságnak.

A levegő védelméről szóló, módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 5.§-a szerint a bűzkibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek esetén védelmi övezetet kell kialakítani.

A védelmi övezetben nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építmény.
A védelmi övezet kialakításával kapcsolatos költségek viselése a légszennyezőt terhelik.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet határozza meg.

3.2.4. Hulladékgazdálkodás

A módosítással érintett településrészen közszolgáltatás keretében a Dél-Kom Kommunális Szolgáltató Nonprofit Kft. végzi a hulladékok elszállítását. Biztosított a házhoz menő szállítással a hulladékok szelektív gyűjtése és elszállítása.

Komló Város a köztisztaságról, valamint a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás rendjéről többször módosított rendeletet alkotott, amely jelenleg is hatályos előírásokat tartalmaz.

A hulladékgazdálkodással szemben támasztott követelmények

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján kell szervezni és végezni.
A hulladékról szóló CLXXXV. Törvény szerint az Országos Hulladékgazdálkodási Közszolgáltatási Terv koncepciójához való illeszkedés feltételei teljes körű megteremtése jelenleg folyamatban van.

A hulladék “termelő” köteles gondoskodni a hulladékok előírásszerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről történő kiszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.
A településen a környezet veszélyeztetésének minimalizálása érdekében kizárólag hulladékszegény technológiák telepítését szabad engedélyezni úgy, hogy a keletkező hulladékok hasznosítására, ártalmatlanítására, rendelkezésre álljon engedéllyel és kapacitással bíró szolgáltató szervezet.

A településen keletkezett lakossági hulladék összetétele rendkívül inhomogén, nagy szervesanyag-tartalmú háztartási hulladék mellett tartalmaz még vegyes kerti és veszélyes hulladékot (növény-védőszeres göngyöleg, lejárt szavatosságú gyógyszer, használt elem stb.) is, ezért elhelyezését rendkívüli gondossággal kell megoldani.

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. Törvény:

- a 32/A. § (1) bekezdés d.) pontja szerint az állam az, aki elkészíti az Országos Hulladékgazdálkodási Közszolgáltatási tervet, amely többek között meghatározza a közszolgáltatás ellátásának optimális területi lehatárolását és az adott területen minimálisan ellátandó közszolgáltatási feladatokat,

- a 32/A. § (3) bekezdés c.) pontja szerint a Koordináló szerv az, aki az érintett közigazgatási szervezeteknek javaslatot tesz a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás szabályozására.

Meg kell teremteni a hulladékok átvételére egész évben alkalmas gyűjtőpontok és hulladékudvarok kialakításának lehetőségét, a bontási hulladékok válogatását, értékesítését, a megmaradó anyagok esetleges lerakását biztosító telep létesítését.

A 2012. évi CLXXXV. törvény szerint el kellett készíteni a település komplex hulladékgazdálkodási tervét. Az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairólszóló 246//2014. (IX. 29.) Korm. rendelet elvárásai teljesülésével a települési környezet környezetterhelése minimalizálható.

A köztisztasággal összefüggően rendeletben kell meghatározni a közterületen kijelölendő hulladékgyűjtő pontok helyét.

A közszolgáltató kiválasztásáról és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási szerződésről a 317/2013. (VIII. 28.) Kormányrendelet, a települési hulladékkezelési közszolgáltatási díj megállapításának részletes szakmai szabályairól a 64/2008. (III. 28.) Kormányrendelet rendelkezik.

A hulladékok jegyzékét a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 21.) VM rendelet tartalmazza.

A hulladékok közül megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a veszélyes hulladékokra. A veszélyes hulladékok gyűjtésére, kezelésére, tárolására és ártalmatlanítására a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Kormányrendelet előírásai vonatkoznak. A veszélyes hulladék termelő köteles gondoskodni a hulladékok előírásszerű kezeléséről, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni- és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A hulladékok egyik speciális fajtája az állattenyésztés során keletkező állati tetem, hulladék. Az állati tetemek elhelyezése az Országos Hulladékgazdálkodási Tervről szóló 110/2002. (XII. 12.) OGY határozat, valamint a hatályon kívül helyezett 71/2003. (VI. 27.) FVM rendelet értelmében 2005. december 31-e után nem történhet dögkútban, dögtéren.

A hatályos jogszabály a 45/2012. (V. 8.) VM rendelet. A dögkút hiánya miatt a fehérje-feldolgozó üzembe való szállítás a megnyugtató hosszú távú megoldás.

Az elhullott állatok tetemeinek, mint a nem emberi fogyasztásra szánt állati melléktermékekre és a belőlük származó termékekre vonatkozó egészségügyi szabályok megállapításáról és az 1774/2002/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 1069/2009/EK rendelet 9. cikk szerinti 2. kategóriába sorolt állati hulladéknak, ártalmatlanító üzembe történő szállítás céljából erre engedéllyel rendelkező vállalkozásnak való átadása, vagy engedélyezett kiskapacitású hulladékégetőben történő elégetése megfelelő.
Az állati tetemeket elszállításukig szilárd padozatú, mosható falfelületű, fedett, zárható, kerítés vonalában elhelyezett és kívülről üríthető hullatárolóban kell elhelyezni.
,

3.2.5. Zaj- és rezgés elleni védelem

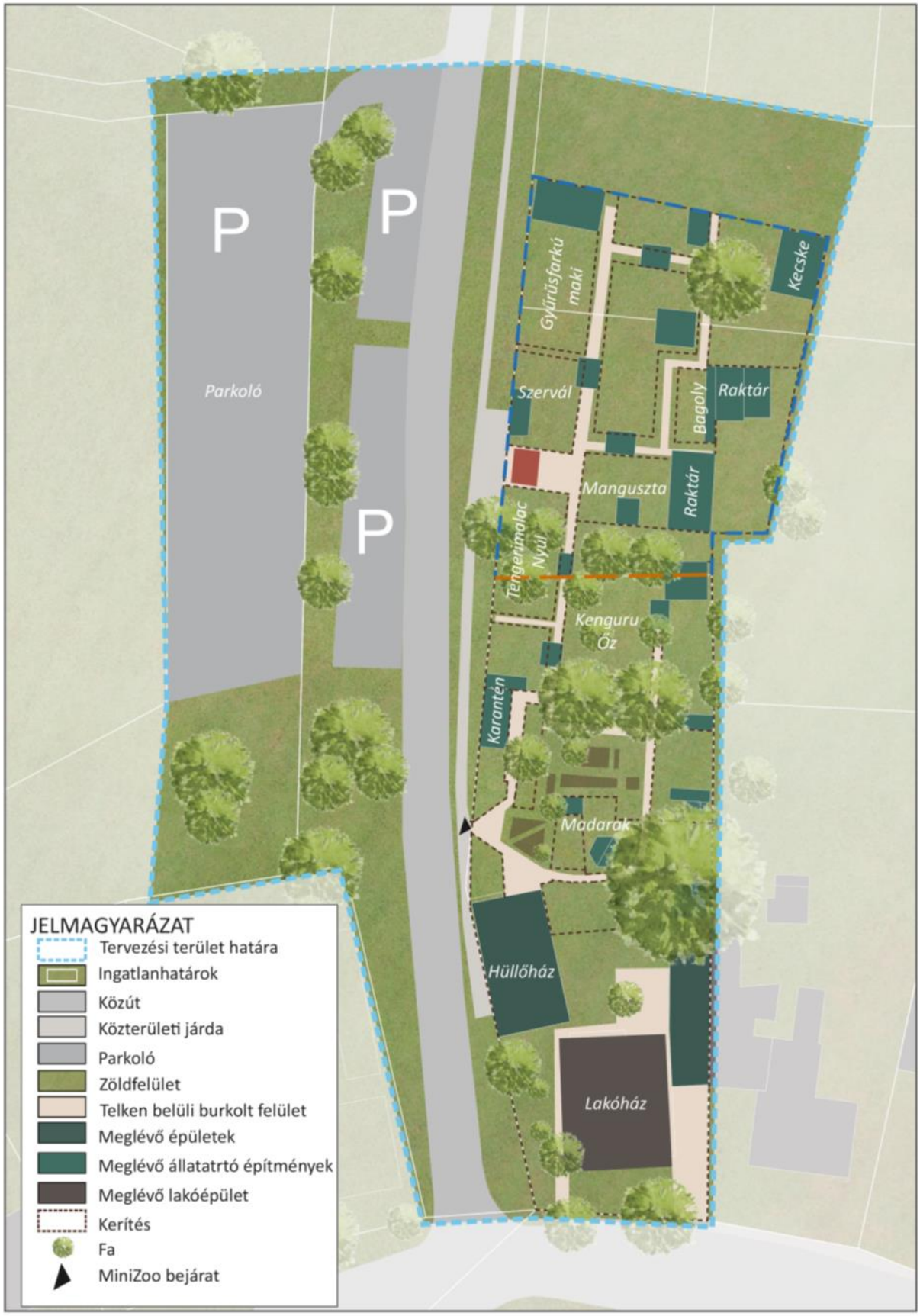
A környezeti zajforrások közül – a zajforrások jellegének megfelelően – a következők vizsgálata szükséges:
- közlekedési jellegű zajforrások,
- ipari jellegű zajforrások,
- egyéb jellegű zajforrások (kereskedelmi-, vendéglátó-, kulturális- és sport-létesítmények zajforrásai).

A **közlekedési eredetű** zajforrások közül a **közúti közlekedésből** eredő zajkibocsátás terheli elsősorban a településrész környezetét.

A közlekedés utak és parkoló mellett elhelyezkedő területeken észlelhető zajterhelés.
A kertvárosias lakóterület közlekedése célforgalom jellegű. A Mini Zoo Komló nyitvatartási időszakában – különösen hétvégeken – jelentkezik nagyobb gépjármű forgalom.

A terület elhelyezkedéséből adódóan országos közútról közvetlenül nem közelíthető meg, elérése helyi gyűjtőutakon keresztül lehetséges. A terület a 6543 j. országos mellékútról nyugati irányba letérve, a Móricz Zsigmond utca, Kiss József utca, Széchenyi és Krisztina utca nyomvonalon érhető el.
A közlekedési hálózat kialakult állapotát módosítani nem szükséges, az a terület megközelíthetőségét most is lehetővé teszi. A tervezett fejlesztéseknek a közlekedési hálózatra érdemi hatása nincs. A tervezett fejlesztéshez nem szükséges a település közlekedési hálózatának fejlesztése.
A javasolt módosítás során az állatkertet ellátó parkoló terület közlekedési területbe kerül átsorolásra, mellyel rendezésre kerül a parkoló helyzete.

Az állatkert a védendő lakóépületektől jól elkülönített parkolóval rendelkezik, így nem okoz a lakóterületen zavaró hatást a közlekedés. Tekintettel arra, hogy az állatkert kizárólag nappal tart nyitva, így éjszaka nem jelentkezik közlekedési eredetű terhelés.



Jelenleg a kertvárosias lakóterületen nem tapasztalható a közlekedési eredetű jelentősebb zavaró hatás.

Az **ipari jellegű** zajforrások terhelő hatása kisebb területet érint, hatása azonban koncentráltabban jelentkezhet.
A módosítással érintett területeken és közvetlen környezetükben jelentős zajforrást üzemeltető telephely nem működik. A telepengedélyezés során ellenőrzésre kerülnek a zajterhelési határértékek teljesülései.

Az **egyéb jellegű zajforrások** közé tartoznak a szórakoztatóipari, illetve vendéglátó létesítmények (italboltok, büfék) működési jellegükből adódóan közvetlen környezetüket terhelhetik. A lakossági zavarást általában a hangosító berendezések okozzák, panaszra adhatnak okot.
A jogszabály értelmében a szórakoztatóipari létesítmények, illetve hangosító berendezések is üzemi létesítménynek minősülnek, ezért a környezetükben is gondoskodni kell a zajterhelési határértékek betartásáról (például a különleges állatkerti rendezvények esetén).

Összefoglalóan megállapítható, hogy Komló Város zajhelyzete a módosítással érintett területeken kedvező Tekintettel arra, hogy a módosítás során jelentős bővítés nem tervezett, csak a területrendezésére kerül sor a kialakult állapot szerint, így zavaró környezeti terhelés nem prognosztizálható.

Fontos feladat tehát a csendes és nyugodt környezet biztosítása érdekében a területrendezés, területfejlesztés eszközeinek megfelelő alkalmazása, a helyi szabályok megalkotása és érvényesítése, melyekkel csökkenthetők a káros mértékű terhelések, és egyidejűleg az új terhelések kialakulása megakadályozható.

Környezeti zajvédelmi követelmények

A környezeti zaj- és rezgésvédelem területén érvényes rendeletek, előírások megtartásával biztosítható a környezetvédelmi szempontból is megfelelő települési környezet kialakítása.
A területrendezés, településfejlesztés során kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X. 29.) Korm. rendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgéskibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII. 18.) KvVM rendeletek tartalmazzák.

A megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket a területi funkciótól függően külön a nappali (6^{00}-22^{00}) és külön az éjszakai (22^{00}-6^{00}) időszakra vonatkozóan a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

A Kormányrendelet értelmében a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés megfeleljen a követelményeknek. Védendő területeket, pedig úgy kell kijelölni, hogy a megengedett határértékek teljesüljenek.

A rendelet meghatározza a létesítéssel kapcsolatos követelményeket is. E szerint zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy környezeti zajkibocsátása nem haladhatja meg a jogszabályban előírt zajterhelési határértékeket. Jelenleg a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben foglaltak.

Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával és betartásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

Korszerűsítés, útkapacitás bővítés esetében, ha a változást megelőző állapotban már határérték túllépés ált fenn, akkor legalább a változást megelőző zajterhelés a követelmény.

Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítása, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell.
Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembevételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni és biztosítani.

A település területére, az OTÉK szerint meghatározott terület-felhasználási egységekre, illetve a beépítésre szánt területek esetén építési övezetekre, beépítésre nem szánt területek esetén övezetekre vonatkozóan, a zajterhelési határértékeket tartalmazó KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével a következő határértékek érvényesítendők.

Üzemi-, szolgáltató létesítmények esetében

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		N	É
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	45	35
2.	**Kisvárosias, kertvárosias, falusias lakóterület, különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, temetők és a zöldterületek**	**50**	**40**
3.	Nagyvárosias lakóterület, vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

Védett létesítmény, épület (lakó- és intézményépület) nélküli ipari- gazdasági területekre a hivatkozott KvVM-EüM együttes rendelet nem állapít meg zajterhelési határértékeket.

Közlekedési létesítmények melletti területeken megengedett zajterhelési határértékek

Sor-szám	Területi funkció	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM\ kö}$ megítélési szintre (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutak-tól, illetve vasúti mellékvonaltól származó zajra		a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi és főutaktól származó zajra	
		N	É	N	É	N	É
1.	*Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület*	50	40	55	45	60	50
2.	***Kisvárosias, kertvárosias lakóterület, különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, temetők és a zöldterületek***	**55**	**45**	**60**	**50**	**65**	**55**
3.	*Nagyvárosias lakóterület, vegyes terület*	60	50	65	55	65	55
4.	*Gazdasági terület*	65	55	65	55	65	55

Újonnan létesülő lakó- és közösségi épületekben a külső környezetből származó rezgések megengedett egyenértékű, súlyozott rezgésgyorsulás értékeit a KvVM-EüM együttes rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza.

3.2.6. Táj- és természetvédelem

A tervezési területen nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat). A tervezési területet közvetlenül nem érint országos jelentőségű természetvédelmi területet (országos ökológiai hálózat, természetvédelmi terület) sem. A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik. Továbbá a területet a Tájképvédelmi terület övezete nem érinti.
A fejlesztéssel érintett terület Komló Dávidföld településrészén helyezkedik el, beépítésre szánt, belterületi ingatlan. A módosítás természetközeli területeket vagy a település zöldfelületi rendszerének elemeit nem közvetlenül érinti.
A tervezett módosítás során új épületek, építmények elhelyezése nem válik lehetővé. A meglévő használatra alkalmasabb szabályozási környezet kerül kidolgozásra, nem a terület fejlesztése a cél, így a módosítás nem gyakorol negatív hatást a komló tájképre, településképre. A területen jelenleg található létesítmények a közterületek elől körülzár, jól lehatárolt területen belül működnek, így a közvetlen szomszédos ingatlanokra sem gyakorol negatív hatást.

A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek mértéke nem haladja meg az 1 ha-t, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége a településrendezési eszközök módosítási csomagban szereplő más tételek során kijelölt új beépítésre szánt területek méretétől és azok összterületétől függ. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a területnövekmény 5%-ának megfelelő új zöldterület kijelölésére a módosítás során figyelemmel kell lenni.

A „Mini Zoo Komló" elnevezésű állatkert üzemeltetéséhez a Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Szakértői Osztály 6964-13/2016. ügyirat számon működési engedélyt adott ki, amely 2026.október 01.-ig hatályos.

A hatóság legutoljára 2022. április 14.-én fogadta el az állatkert 2021. évi jelentését és a 2022. évi tervét is jóváhagyta.

Táj-és természetvédelmi követelmények

A táj- és természetvédelmi követelményeket az európai közösségi követelmények szerint hatályban lévő jogszabályok tartalmazzák. A legjelentősebb a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekre (NATURA-2000) a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet előírásai alkalmazandók.

Tájképvédelmi övezetek megőrzése érdekében fontos a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet.

Az 1996. évi LIII. törvény értelmében „ex lege" védett – vagyis külön védelmi határozat nélkül is természetvédelmi oltalom alatt áll – az ország valamennyi lápja, földvára, valamint 5 liter/perc értéket meghaladó vízhozamú forrása. A település közigazgatási területén található „ex lege" védett értékek listája – hazánk többi területéhez hasonlóan – még nem került nyilvánosságra. Tekintettel a hiányos jogszabályi háttérre igen fontos a tervezés során a későbbiekben nem releváns szempontok környezeti értékelése is, ezért a vizsgálati szempontok miatt feltétlen szükséges a keret jogszabályok rögzítése.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezése szerint természetvédelmi oltalom alatt állnak azok az erdő, gyep, nádas művelésű ágú területek, művelés alól kivettként nyilvántartott és nem építmény elhelyezésére szolgáló, vagy bányaművelés alatt nem álló földterületek, valamint mező- és erdőgazdasági hasznosításra alkalmatlan földterületek, melyeket elsősorban természetközeli állapotok jellemeznek.
Ezek az ún. természeti területek, melyek jelentőségét az adja, hogy - általában a nagy kiterjedésű szántók közé ékelődve – a természetes élővilág számára menedékhelyet biztosítanak.

Az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet részletesen előírja a területek kijelölésének és létesítésének szabályait.

3.2.7. Épített környezet és kulturális örökség védelme

A településen az egyedi és területi épített, és régészeti értékek megjelölését a településrendezési tervek tartalmazzák. A tervezési terület országos vagy helyi építészeti értéket, annak környezetét, illetve gégészeti lelőhelyet nem érint. A tervezett módosítás nincs hatással az építészeti és régészeti értékek állapotára, helyzetére.

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

Épített környezet és kulturális örökség védelmére vonatkozó követelmények

Az épített környezet védelmét az ország sajátos jogszabályrendszere biztosítja. Baranya megye vonatkozásban meghatározó az Országos Területrendezési Tervről, azaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (XII. 12.).

Meghatározó továbbá Baranya megye területrendezési terve, illetve a megye települései településrendezési tervei. A településrendezési eszközök rögzítik az építési szabályokat, amelyet önkormányzati jogalkotás keretében dolgoznak ki.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a végrehajtásukra kiadott jogszabályok tartalmazzák, illetve biztosítják az épített környezet védelmét.

Külön ki kell emelni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. /83. és 84. §/ rendeletek előírásait.

4. A településrendezési tervek alkalmazása esetén várható környezetet érő hatások

A települési környezet minőségét a környezeti elemek védelmével és a jelentős hatások elleni védelem koordinált érdekei együttesen határozzák meg.

A településrendezési eszközök módosítása során a kedvező környezeti állapot megőrzését és javítását tűztük ki célul, így ennek a szempontnak való megfelelés értékelése a feladata a fejezetnek a területfejlesztés, területrendezés várható hatásainak elemzésével.
A módosítások célját a 2.2. fejezetben rögzítettük.

4.1. A településrendezési terv összevetése az országosan és helyi szinten elvárható környezet- és természetvédelmi célokkal, követelményekkel

A rendezési tervek készítése során figyelembe vett, a 3.1. pontban részletezett tervekkel és regionális léptékű programokkal való összhang megteremtése volt a célja mind az önkormányzatnak, mind a tervezőknek.

Minden tekintetben sikerült megteremteni a települési rendezési tervek összhangját a magasabb szintű tervekkel.

A magasabb szintű jogszabályoknak és követelményeknek való megfelelés természetesnek tekinthető.

4.2. A környezetet érintő hatások előrejelzése

A módosítás során javasolt a meglévő állapotokhoz igazodóan a kertvárosias lakóterület bővítése és a fennmaradó terület zöldterület területfelhasználási egységbe sorolása. A telektől nyugatra elhelyezkedően a közterület nyugati szélén került kialakításra az állatkert parkolója, melyet a módosítás során javasolt közlekedési területbe való átsorolása.

A tervezett módosítás során a kertvárosias lakóterület építési övezet és a zöldterület övezet közötti határvonal pontosítása a cél a meglévő állapotoknak megfelelően. Illetve a módosítás terület nyugati határában az állatkerthez tartozó meglévő parkoló területét különleges beépítésre nem szánt napelempark övezetből közlekedési területbe javasolt átsorolni.
A módosítás során a HÉSZ szöveges részeinek pontosítására nincs szükség.

A környezeti alapállapot és a fejlesztési elképzelések, programok alapján a település-szerkezeti és szabályozási terv kialakításával várható környezeti hatások a követelményeknek megfelelően a környezeti elemek rendszerei szerint, és a jelentős környezeti hatások figyelembevételével értékelhető.

4.2.1. Talaj- és vízvédelem

A tervezett célok a meglévő állapot könnyebb és rendezettebb használhatóságát segítik elő és a sajátosságokra tekintettel talaj-védelmi érdekeket nem sértenek.

A módosítás a felszíni és felszín alatti vizeket nem veszélyezteti.

A körültekintő üzemeltetés és az engedélyek előírásai figyelembevétele esetén, a követelmények maradéktalan betartása esetén a módosításnak talaj- és vízvédelmi akadálya nincs.

.

4.2.2. Levegőtisztaság-védelem

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni a levegő minőség megőrzéséről és javításáról.
A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (a továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.
A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (a továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.

A módosítás területe környezetében a fejlesztések során a közlekedési területek (utak, parkolók) továbbfejlesztésével és folyamatos karbantartásával csökkenteni lehet és kell a közlekedési eredetű légszennyező-anyag terhelést.

A követelmények betartása esetén a tervezett fejlesztések megvalósításának levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs.

4.2.3. Hulladékgazdálkodás

A tervezett módosítás elfogadása esetén a területeken továbbra is biztosítani a közszolgáltatást és előtérbe kell tartani a hulladékok szelektív gyűjtését és elszállítását.

A fejlesztések, felújítások során az építésből származó hulladékok hasznosítására kell törekedni, illetve a követelményeknek megfelelő ártalmatlanítás megvalósítására.

A módosításnak hulladékgazdálkodási szempontú akadálya nem ismert.

4.2.4. Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett célok a meglévő állapot könnyebb és rendezettebb használhatóságát segítik elő, zajforrások telepítése nem tervezett.

A kialakult állapotok szerint történő szabályozásnak zajvédelmi szempontból nincs akadálya.

A területi fejlesztéshez kapcsolódó szolgáltatások, telephelyek engedélyezésekor az eljárás során ellenőrizni kell a létesítmények zajterhelését és a követelmények betartását.

A módosítás területe környezetében a fejlesztések során a közlekedési területek (utak, parkolók) továbbfejlesztésével és folyamatos karbantartásával csökkenteni lehet és kell a közlekedési eredetű zajterhelést.

A kertvárosias lakóterület övezetben az egyes rendezvények szervezésekor biztosítani kell a zajterhelési határértékek betartására, a hangosító berendezések zajszintjének a beállítására.

A módosítás következtében nem igényel zajvédelmi sáv kialakítását.

A követelmények betartásával, körültekintő üzemeltetéssel biztosítható a zajterhelési határértékek betartása, így a módosítások a feltételek teljesítésével elfogadhatók.

4.2.5. Táj- és természetvédelem

A tervezési területen nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat). A tervezési területet közvetlenül nem érint országos jelentőségű természetvédelmi területet (országos ökológiai hálózat, természetvédelmi terület) sem. A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik. Továbbá a területet a Tájképvédelmi terület övezete nem érinti.

A „Mini Zoo Komló” elnevezésű állatkert üzemeltetéséhez a Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Szakértői Osztály 6964-13/2016. ügyirat számon működési engedélyt adott ki, amely 2026.október 01.-ig hatályos.

A követelmények betartása esetén a módosításnak táj- és természetvédelmi akadálya nincs.

4.2.6. Épített környezet és kulturális örökség

A módosítás során az alapvető cél, hogy az 1977 hrsz-en és a mögötte lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokon (1976/129 és 1976/47 hrsz) működő MiniZoo állatkert jelenleg használt területe egy ingatlanként tudjon működni. A jelenleg bérelt területek megvásárlástá követően a terület egy ingatlanná történő összevonása a cél. A településrendezési tervek módosításának célja, hogy a telekhatárrendezéssel érintett területrészek egy övezetbe kerüljenek, így a jelenlegi állapot szerinti telekalakítás megvalósíthatóvá válik.

A környezet védelmének általános szabályiról szóló 1995. évi törvény 24-27. §-ai szerint összefoglalóan a következők rögzíthetők:

- A módosítással érintett terület fejlesztése a települési környezet minőségén javít
- megakadályozza a területek állag és környezetminősége és a klimatikus viszonyok további romlását.

- A település hatályos és a módosítás realizálódása esetén is a településrendezési eszközei a környezet terhelhetősége és a településrészek rendeltetése alapján övezeteket határoz meg.
- A fejlesztési területeken a jelenleg folytatott és a tervezett tevékenységek sem igényelnek jelen ismeretek szerint védőterület kialakítását, azonban a szabályozási elemekkel optimalizálni kívánja az Önkormányzat a környezethasználatot.
- A hatályos településrendezési eszközök és a módosítás realizálódása esetén is meghatározott a zöldterületi követelmény rendszer.
- A környezetei értékelés szempontjai a tervezés során maximálisan figyelembe lettek véve.

Megállapítható, hogy a tervezett módosításnak épített környezet- és kulturális örökségvédelmi akadálya nincs.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Komló Város településrendezési eszközei módosítása érdekében készített telepítési tanulmányterv, és a környezeti értékelés biztosítja a település jelenlegi kedvező környezeti minőségének és így a zajhelyzetének megtartását, és hosszútávon biztosítja a környezet és természetvédelmi védelmét.

5. Javaslat a településrendezési tervekhez kapcsolódó önkormányzati intézkedésekre, monitorizálásra

A településrendezési eszközök módosítása során a környezeti értékelés a terület-felhasználási kérdéseket és az építési tevékenység feltételrendszerét tisztázza.

A településrendezési tervekhez kapcsolódó, azokkal összhangban, lehetőleg az elfogadásával egy időben szükségszerű olyan önkormányzati intézkedések foganatosítása, melyek kezelik a településen meglévő, esetleg bekövetkező környezeti konfliktusokat és szabályozza a lakosság együttélési szabályait, valamint a kötelezően igénybeveendő közszolgáltatásokat.

Komló Város a következő kapcsolódó intézkedésekre teszünk javaslatot:

A település környezetvédelmi programjának és vízkárelhárítási tervének felülvizsgálata a fejlesztési koncepció módosulására és a jogszabályi követelmények teljesítése.

A korszerűsített hulladékgazdálkodási tervek szerint a hulladékgazdálkodást érintő helyi rendeletek (köztisztasági, közszolgáltatási stb.), folyamatos aktualizálása.

Az elfogadható és a követelményeknek is megfelelő „zajhelyzet” elérése érdekében fontos továbbá azoknak a feladatoknak és eszközöknek a meghatározása, melyekkel megakadályozható a környezet minőségének további romlása, valamint fokozatos javulás érhető el.

A település lakóingatlanain megengedett kisvállalkozások esetében az engedélyezés során az előírt zajterhelési határértékek teljesülésének igazolását követelménynek kell tekinteni, annak érdekében, hogy a közvetlen környezetükben lévő lakóterületek kedvező zajhelyzete megmaradjon, illetve a zajterhelés növekedése megakadályozható legyen.

6. Összefoglalás

Komló Város településrendezési eszközei módosításához és telepítési tanulmánytervéhez elkészítettük a környezetalakítási és környezetvédelmi munkarészhez szükséges környezeti értékelést.

A környezeti hatások értékelését a települési környezet minőségét, állapotát befolyásoló környezethasználatokra vonatkozó helyzetelemzéssel és a követelmények összefoglalásával kezdtük.
Célirányosan rögzítettük környezeti elemenként, szakterületenként a követelményeket, elvárásokat, melyek a környezethasználat minősítésén túl a szabályozási terv kialakítását és a helyi építési szabályzat kereteit határozták meg.

Összegeztük a területfejlesztés, területrendezés várható hatásait, a fejlesztési irányokat.

Külön javaslatot adtunk a településrendezési tervekhez kapcsolódó egyéb önkormányzati intézkedésekre, melyek a települési környezetminőségnek a javítását eredményezhetik.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Komló Mini Zoo térségének telepítési tanulmánytervének és a településrendezési eszközeinek módosítására tett javaslatok segíti a település fenntartható fejlődését, a környezeti helyzetének megtartását és hosszútávon biztosítja a környezet védelmét.

A településrendezési eszközök módosítása nem veszélyezteti a környezeti elemeket és a fejlesztések során biztosíthatók a jelentős környezeti hatótényezők elleni védelem.

7. MELLÉKLET -
A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

Aláíró: Lukáts István (2022.12.15. 16:10:45)

2022 DEC. 20

2023 JAN 03

29871

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Komló Város Önkormányzata

Polics József
Polgármester Úr
részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BA/40/000795-4/2022.
Ügyintéző: Horváth Szabolcs
Tárgy: Komló Város településrendezési tervének 2022. évi. 1. sz. teljes eljárás szerinti módosítása – közbenső véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyeztetésre megküldött településrendezési terv módosítása vonatkozásában a tervdokumentációról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/0221. (VII.15.) Kormányrendelet** (**EljR2.**) **78. § (1) bekezdésének a) pontjában** kapott felhatalmazás alapján az a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.08) Kormányrendelet** (Továbbiakban: **EljR.**) **38. § (2) b) pontjában** foglalt jogkör alapján véleményemet az alábbiakban adom meg:

A településrendezési terv (továbbiakban: TrT.) módosításának egyeztetési tervi megoldásaival az alábbi észrevételem figyelembe vételével értek egyet, az egyeztetés lezárása után kérem, hogy a véglegesített tervet küldje meg végső szakmai véleményezésre:

I. Előzmények:

Komló Város TrT. módosításának 2022. május 16-án kezdeményezett előzetes véleményezési eljárásában a *BA/40/00795-2/2022. ügyiratszámon* adtam ki állami főépítészi véleményt.
Az **EljR2. 78. § (1) bekezdésének a) pontja** alapján „*(…) a településtervek legkésőbb **2022. június 30-ig megkezdett (…) módosítása során** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (…) **VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni***".

II. Közbenső állami főépítészi vélemény a tervdokumentációval kapcsolatban:

1. Az 2. sz. módosítási szándék a Bajcsy- Zsilinszky utcában lévő 977 hrsz.-ú ingatlan lakófunkciójának további fejleszthetősége érdekében a szomszédos, vele azonos tulajdonban

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

lévő 0306/2 hrsz.-ú, 1056 m2 nagyságú, beerdősült ingatlant kívánja az „Lke-K" jelű kertvárosias lakóterület építési övezetébe sorolni. Ennek következményeként, a telekösszevonást követően 1360 m2 nagyságú építési telek jön létre, amelynek 1056 m2 nagyságú részén, a zöldfelületként kialakítandó korlátozás tervezett kiszabályozásának célja épület elhelyezési lehetőségének tiltása. Ezzel kapcsolatban azonban a szakmailag megfelelőbb a *„telek be nem építhető része"* korlátozás alkalmazása a településrendezési tervben. Az utcában lévő „Lke-K" jelű tömbön belül a kialakult telekméret 300 – 350 m2 nagyság közötti. **Fentiek alapján megállapítható, hogy a jövőben kialakuló építési telek mérete háromszorosa lesz az utcában jellemző telekméretnek, amely a jövőre nézve negatív hivatkozási alapot teremthet.**

2. Az 5. sz. módosítási szándék a Dózsa György utca 9. szám, 3629 hrsz.-ú lakóingatlan magáncélú fejleszthetőségének településrendezési tervi megalapozását tartalmazza. A módosítási szándék a szomszédos, összefüggő- nagyméretű zöldterületből sorol át 244 m2 nagyságú területrészt kertvárosias lakóterület építési övezetébe. **A zöldterület megszüntetésével a közérdekre tekintettel szakmailag nem értek egyet.**

3. A 6. sz. módosító indítványban a 6048, 6049, 6050, 6051 hrsz.-ú, önkormányzat tulajdonban lévő, jelenleg hétvégi házas területbe (Üh) sorolt ingatlanok meredeksége miatt, azok korlátozottan alkalmasak üdülőházak építésére, és az alapterv elfogadása óta eltelt idő során értékes növényállomány alakult ki rajtuk. Ezért azok hosszútávú védelme érdekében az ingatanok zöldterület övezetébe kerülnek át a módosuló településrendezési tervben. Megállapítottam, azonban hogy **a szomszédos hétvégi házas építési övezetben maradó 6052 hrsz.-ú ingatlanon a teljes építési helyet lefedő zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó telekrész korlátozás a telek beépíthetőségét teljes egészében ellehetetleníti, ezért javaslom a 6052 hrsz.-ú földrészletet is a „Z1" jelű zöldterület övezetébe sorolni.** Felhívom figyelmét, hogy az **OTÉK 7. § (2) bekezdése** alapján a településrendezés során **az azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek kell, hogy megillessék.**

4. A 9. sz. módosítási szándékban szereplő előírást a *„Szabályozási vonallal kiszabályozott, szabályozási terv szerinti telekalakítás akkor is engedélyezhető és az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha* ***az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekméretnek nem felel meg***" normaszövegre javaslom módosítani, mert a tervezetben szereplő *„(...) övezetben előírt paramétereknek nem felel meg"* szövegrész túl általános és félre is érthető azáltal, hogy nem egyértelmű mely övezeti paraméterre vonatkozik.

5. A 10. számú módosítási szándékban szereplő a 0297 hrsz.-ú ingatlanon bejegyzett telephelyre, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemre a településrendezési tervben ábrázolásra kerülő veszélyességi görbékkel érintett területekre vonatkozó szabályokat is javaslom, azok értelmezhetősége végett a helyi építési szabályzatban meghatározni.

6. A 17. sz. módosítási szándékkal érintett, a lakóterületek közé beékelődött „Minizoo" állatkertet és annak fejlesztési területét javasolom az **OTÉK 24. §** szerinti különleges területek közé sorolni, mert különösen a nyári időszakban a nagy forgalmat vonzó állatkert rendeltetés a környezetére hatást gyakorol, amelytől a környező lakóterületek védelmet igényelnek. Fentieken túl **az állatkert funkció nem felel meg** a *2012. augusztus 6-án hatályos* **OTÉK 13. § (2) és (3) bekezdésben felsorolt funkcióknak sem**, valamint **a (4) bekezdés 2. pontja szerint az *egyéb, közösségi szórakoztató épület* sem helyezhető el a kertvárosias lakóterületen.**

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

7. A HÉSZ módosító rendeltében lévő „Kb-K" jelű kemping területre kérem meghatározni az elhelyezhető funkció(ka)t, mert a normaszöveg – a szövegben megnevezett használaton túl – semmilyen konkrét előírást (pl.: vendéglátó épület, vizesblokk kiszolgáló épület, stb). nem tartalmaz.

III. A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeim:

1. Felhívjuk a figyelmét, hogy a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során **figyelembe** kell venni. Az **EljR. 39. § (1)-(2) bekezdései** értelmében szakmai *„véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket- egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is –ismertetni kell a képviselő- testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő- testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell".*

2. Tájékoztatom, hogy az **EljR. 40. § (2) b) pontja** értelmében a végső szakmai véleményezési szakaszban *„**az állami főépítészi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal** a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és a beérkezéstől számított ... **15 napon belül egyeztetést kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására**".* Az **Eljr. 40. § (4)-(7) bekezdései** értelmében *„**az állami főépítészi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra ...a hely és időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, településszerkezeti terv esetén az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítészi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és ... a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítészi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, aki ezt követően az EljR. 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerint jár el."***

3. Felhívjuk figyelmét, hogy **Hivatalom** adja ki a jóváhagyáshoz szükséges végső szakmai véleményt az egyeztetési eljárás lezárultát követően elkészült, véglegesített dokumentációról. Ehhez csatoltan kérjük megküldeni az **EljR. 40. § (1) szerint** az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, további azok másolati példányát elektronikus úton, valamint a véleményezők észrevételeire adott önkormányzati állásfoglalásokat, továbbá a polgármester nyilatkozatát arról, hogy az **EljR**. által kötelezővé tett véleményezési eljárást lefolytatta, valamint melyek azok az érdekelt államigazgatási szervek, melyek az **EljR. 34. § (2) a)-c) pontjai** alapján kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.

4. Felhívom figyelmét, hogy az **az EljR. 43. § (1) a)-c) pontjai értelmében** *„a településrendezési eszköz legkorábban a teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz **EljR. 43. § (2) bekezdés** szerinti közlését követő **15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léphet hatályba.***

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

5. Az **Étv. 8. §. (4)** alapján a polgármester gondoskodik *„a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, amennyiben ennek információtechnológiai feltételei fennállnak,a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételről"*.

6. Előzetesen jelezzük, hogy az **EljR. 43. § (2) bekezdése** szerint *„a polgármester a településrendezési eszközt - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítészi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt, és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről."*

7. Tájékoztatom, hogy az **EljR. 43. § (3) bekezdése** értelmében *„amennyiben az állami főépítészi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását"*.

8. ***Előzetesen jelzem, hogy az EljR. 43. § (2) bekezdése szerint „a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi, az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont), az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek".***

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

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

Érk. dátum 2022. DEC. 01 szám 28798
Ikt. dátum 1618-29
Mell.

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Komló Város Polgármestere

Polics József
polgármester
részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BA/50/01267-2/2022
Hivatkozási szám: 1618-27/2022
Ügyintéző: dr. Pozsárkó Csaba
Telefon: 72/795-727
Tárgy: Tájékoztatás a Komló Város településrendezési eszközének 2022. évi 1. számú módosítása ügyében

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással 2022. november 24-én kelt, 1618-27/2022 hivatkozási számú levelére, a Baranya Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály) mint örökségvédelmi hatóság az alábbiakról tájékoztatja:

A Komló Város településrendezési eszközének 2022. évi 1. számú módosítása ügyében a város honlapjára feltöltött térkép az alábbi tekintetben hiányos: nem jelöli a műemlék Mecsekjánosi Engel Adolf-kastélyépületet (hrsz. 0172/11 műemléki törzsszám [azonosító]: 11502 [12399]), illetve annak a műemléki környezetét. A műemléket és a környezetét a 53/2011. (VIII. 25.) NEFMI rendelet 104. § jelölte ki (amely felsorolja a műemléki környezet érintett ingatlanait is).

A többi, örökségvédelmi nyilvántartás szerinti térképi ábrázolásban az örökségvédelmi hatóság nem talált hibát.

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Tisztelettel:

Dr. Pozsárkó Csaba
ügyintéző

Kapják:
1. **Komló Város Polgármestere** – Komló Város Önkormányzat hivatali kapuján: 553283774

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2022.12.01 12:29:39
Baranya Megyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Dr. Pozsárkó Csaba

7623 Pécs, József Attila utca 10/b.
☎: +36 72 795 353
: epites@baranya.gov.hu
Honlap: www.bamkh.hu

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2022 DEC. 27 30030 61-2 2023 JAN 02

Komló Város Önkormányzata

Polics József
polgármester részére

Iktatószám: BA/52/09860-2/2022.
Ügyintéző: Kovács Bence
Tárgy: Komló Város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványokalapján 2022. évi 1. számú, teljes eljárásban történő módosítása – véleményezés
Hiv. szám: 1618-27/2022

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Baranya Megyei Kormányhivatal**) Komló Város településrendezési eszközének 202. évben beérkezett módosítási indítványokalapján 2022. évi 1. számú, teljes eljárásban történő módosítása kapcsán megküldött *Komló Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének 2022. évi 1. számú módosításában kijelölni kívánt új beépítésre szánt területek használati céljáról való döntés az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. (3) bekezdése c) pontja alapján, és a 26/2022. (II.24.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési döntés pontosítását* (a továbbiakban: **Dokumentáció**) áttanulmányozta és az alábbiakat állapította meg:

- A Dokumentációban szereplő **1. 2. 5. 17. sz.** módosítási javaslattal érintett ingatlanok az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: **Adattár**) nyilvántartott erdőtervezett *erdőt nem érintenek.*

- A Dokumentációban szereplő **4. sz.** módosítási javaslattal érintett Komló 3918/11 hrsz-ú ingatlan az **Adattárban** nyilvántartott erdőtervezett erdőt érinti: ***Komló 304 B, C, NY1.***

A Baranya Megyei Kormányhivatal felhívja figyelmét, hogy a Településrendezési Eszközök kialakítása, felülvizsgálata, módosítása során erdőterületet érintően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: **Evt.**) és az Evt. végrehajtására kiadott 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: **Vhr.**) előírásaira legyen figyelemmel. Így különösen az Evt. hatályát szabályozó 4. §, az erdő rendeltetését szabályozó 22-28/E §, és az erdő igénybevételét szabályozó 77-86. §-ainak előírásaira.

Agrárügyi Főosztály
Erdészeti és Földművelésügyi Osztály
Cím: 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 009 ✉: efo@baranya.gov.hu

A Baranya Megyei Kormányhivatal tárgyi ügyben erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kr.**) 11. § (1) bekezdése alapján járt el.

A Baranya Megyei Kormányhivatal illetékességi területéről a Kr. 2. melléklete 6. pontja rendelkezik.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Kovács Bence
ügyintéző

Kapják:

1. Címzett – ***HK***
2. Irattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2022.12.20 13:43:51
Baranya Megyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: KOVÁCS BENCE

Agrárügyi Főosztály
Erdészeti és Földművelésügyi Osztály
Cím: 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 009 ✉: efo@baranya.gov.hu

Dr. Wéber Gabriella (2022.11.30. 15:36:47)

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Polics József Polgármester Úr részére
Komló Város Polgármesteri Hivatala
7300 Komló, Városház tér 3.

Iktatószám: 10.389-4/2022.
Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. sz. módosítása

Tisztelt Polgármester Úr !

Osztályunknak megküldött Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása tárgyában megküldött megkeresésére a következő tájékoztatást adom:

A módosítások megvalósítása során kérem figyelembe venni a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfvtv.) előírásainak a termőföldek használatára és a más célú hasznosítására vonatkozó, alábbiakban részletezett előírásait:

A **Tfvtv. 6/B. § (1) bekezdése szerint**: ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
7623 Pécs, Nagy Lajos király útja 1-3. 7601 Pécs Pf.: 33.
☎ +36-72 795-285 foldhivatal@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

Tfvtv. 6/B .§ (2) bekezdése szerint: az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

A Tfvtv. 9.§ (1) bekezdése szerint: termőföld más célú hasznosításának minősül:

a) a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik;

b) a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése;

c) az Evt. hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele.

A Tfvtv. 10.§ (1) bekezdése szerint: a termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

Tfvtv. 10.§ (3) bekezdése szerint: a termőföld más célú hasznosításával járó engedélyezési, jóváhagyási vagy tudomásulvételi (a továbbiakban együtt: engedélyezési) eljárásban érdemi döntés a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló véglegessé vált ingatlanügyi hatósági határozat figyelembevételével hozható. Az ingatlanügyi hatóság határozatának hiánya esetén az eljáró hatóság az engedélyezési eljárását felfüggeszti.

A Tfvtv. 11.§ (1) bekezdése szerint: termőföldet más célra csak kivételes - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

A Tfvtv. 11.§ (2) bekezdése szerint: az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.

A Tfvtv. 11.§ (3) bekezdése szerint: a (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

b) a bányaüzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;

c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;

d) kiserőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében.

A Tfvtv. 11.§ (4) bekezdése szerint: az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Belterületbe vonásra vonatkozó külön előírások

A Tfvtv. 15.§ (2) bekezdése szerint: termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkozatnia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
7623 Pécs, Nagy Lajos király útja 1-3. ✉ 7601 Pécs Pf.: 33.
☎ +36-72 795-285 ✉ foldhivatal@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

A Tfvtv. 15.§ (3) bekezdése szerint: külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósítástól függően vonhatók a belterületbe.

A Tfvtv. 15. § (4) bekezdése szerint: belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi fölrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

Tfvtv. 15.§ (5) bekezdése szerint: el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,
a) ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,
b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, vagy
c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészletek nem azonosak.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, 2022. november 30.

Dr. Horváth Zoltán főispán
felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Wéber Gabriella
osztályvezető

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
7623 Pécs, Nagy Lajos király útja 1-3. ✉ 7601 Pécs Pf.: 33.
☎ +36-72 795-285 ✉ foldhivatal@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

NMHH
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

dátum 2022 DEC. 12 szám 29407
dátum szám 1618-33

Iktatószám: K/27671-2/2022
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügysz.: 1618-27/2022
Készült: 2022. december 9.

Polics József polgármester úr részére
Komló
Városház tér 3.
7300

Tisztelt Polics József Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Komló Város Településrendezési eszközeinek véleményezési dokumentációját megvizsgálta.

A módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

A Hatóság tájékoztatja, hogy a hírközlési építmények építésével, engedélyezésével kapcsolatos szabályokat *az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) tartalmazza. Amennyiben településfejlesztés – pl.: az új közlekedési csomópont építése – során a hírközlési hálózat kiváltására vagy átépítésére van szükség, úgy a Rendelet előírásai alapján kiviteli tervet kell készíttetni arra jogosult tervezővel. E kiviteli tervet benyújtva építési engedélyt kell kérni a Hatóságtól. Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység végzéséről **hírközlési építmények** elektronikus építési naplót kell vezetni.

A Hatóság kéri, hogy a fentieket a településfejlesztés során figyelembe venni szíveskedjenek.

Jelen véleményt *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.
Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Pécsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

7624 Pécs, Alkotmány u. 53. • Levélcím: 7602 Pécs 2. Pf. 459 • Telefon: (+36 72) 508 800 • Fax: (+36 72) 508 808 • E-mail: info@nmhh.hu

Csizy Gábor (2022.12.05. 12:51:35)

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Érk. dátum: 2022 DEC. 05
szám: 29015
1618-32

Iktatószám: BA/54/02648-2/2022.
Ügyintéző: Ferencsics Zsolt

Tárgy: Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján 2022. évi 1. sz. teljes eljárás módosításának véleményezése – szakhatósági állásfoglalás

Hiv. szám: 1618-27/2022.

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

A Baranya Megyei Kormányhivatal, mint a tárgyi ügyben a termőföld minőségi védelmére vonatkozó jogszabályi követelmények érvényre juttatása szakkérdésnek vizsgálatára illetékességgel és hatáskörrel rendelkező talajvédelmi szakhatóság Komló Város Polgármester (7300 Komló, Városház tér 3.), mint kérelmező 2022. november 29. napján érkezett kérelmére a Komló város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján 2022. évi 1. sz. teljes eljárás módosításának véleményezési eljárásához

talajvédelmi szempontból hozzájárul az alábbi feltétellel:

- hatóságunk a BA/54/1391-2/2022. ügyiratszámú szakhatósági állásfoglalását ezen eljárásban is fenntartja.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

INDOKOLÁS

Komló Város Polgármester (7300 Komló, Városház tér 3.) 2022. november 29-én érkezett kérelmében kérte a talajvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalását településrendezési eszközének véleményezési eljárásához.

Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Kodó dűlő 1.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenytalaj@baranya.gov.hu

Kapcsolódó dokumentum:

- https://www.komloonk.hu

A tárgyi ügyhöz kapcsolódó dokumentumot átvizsgálva megállapításra került, hogy hatóságunk BA/54/1391-2/2022. ügyiratszámon kiadott szakhatósági állásfoglalása jelen eljárásban is biztosítja a talajvédelmi minőségi követelmények érvényesülését. A tervdokumentáció véleményezésének talajvédelmi szempontból akadálya nincs.

Szakhatósági állásfoglalásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 57. §, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján adtam meg.

A jogorvoslat lehetőségéről való tájékoztatás az Ákr. 55. § (4) bekezdésén alapul.

A talajvédelmi szakhatóság hatáskörét a Korm. r. 3. számú melléklet II. 2d pontja, illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése határozza meg.

Pécs, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Csizy Gábor
osztályvezető

Kapják:

1. Komló Város Polgármestere – (7300 Komló, Városház tér 3.) (HK)
2. Irattár

Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Kodó dűlő 1.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenytalaj@baranya.gov.hu

DDVIZIG
DÉL-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG PÉCS

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2022.12.06. 07:52 Bencs Zoltán

Dátum:
2022.12.05.

Címzett iktatószáma:
1618-27/2022
Címzett ügyintézője:
Kersity Antal

Tárgy: Komló város településrendezési terveinek 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján 2022. évi 1. számú, teljes eljárásban történő módosítása - véleményezés
Melléklet: -

Komó Város Önkormányzata
Polics József polgármester részére

7300 Komló
Városház tér 3.

2022. DEC. 06
szám: 29067
dátum
szám: 1618-31
ik. A

Iktatószám:
06122-0507/2022
Ügyintéző:
dr. Kovács Mónika

Ügyintéző elérhetősége:
kovacs.monika@ddvizig.hu
+36 72 506 336

Tisztelt Polgármester Úr!

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (4). a) pont alapján véleményezi és megállapítja a feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket, a 9. melléklet, 9. pontjában foglaltaknak megfelelően.

A 1618-27/2022 számú megkeresésükre tájékoztatjuk, hogy a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a **Komló Város településrendezési terveinek 2022. évi 1. számú módosítása** tárgyában 2022. novemberben készült **véleményezési dokumentációval kapcsolatban** érdemi észrevételt nem tesz, **kifogást nem emel**.

Tájékoztatjuk, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Üdvözlettel:

Bencs Zoltán
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 72 506 300 . cím: H-7623 Pécs, Köztársaság tér 7. . levélcím: H-7602 Pécs, Pf.:101
e-mail cím: titkarsag@ddvizig.hu . honlap: www.ddvizig.hu

2022 DEC. 08

29249
1618 - SH

Lénárd Miklós Benedek (2022.12.07. 15:43:47)

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 3029-5/2022.
Ügyintéző: Pappné László Erika
Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása teljes eljárása véleményezési szakasza
Hiv. szám: 1618-27/2022.
Ügyintéző: Kersity Antal főépítész

Komló Város Polgármestere
Polics József részére

Elektronikus úton

Tisztelt Címzett!

Komló Város Polgármestere (7300 Komló, Városház tér 3.) tárgyi megkeresésére **Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása** teljes eljárása véleményezési szakaszában a Baranya Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság) - *környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból* - a megkeresés és a benyújtott dokumentáció alapján az alábbi

véleményt

adja.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi településterv készítéséről benyújtott dokumentációt – ***környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból*** – **elfogadásra és jóváhagyásra javasolja.**

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés a) pont, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. §, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) alapján járt el.

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

Pp 12.07.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság illetékességi területéről a Kormányrendelet 8/A. §-a rendelkezik.

Pécs, 2022. december „ ”

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Baranya Megyei Kormányhivatal 95.

Lenárd Miklós Benedek
osztályvezető

Kapják:

1. Komló Város Polgármestere - **HK**
2. Irattár

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

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

.....

másolatkészítő aláírása
(Lénárd Miklós Benedek osztályvezető)

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.
A másolat készítésének időpontja: az időbélyegzőn szereplő időpont.
Az elektronikus ügyintézéssel összefüggésben keletkező dokumentációk hiteles másolatkészítésével kapcsolatos eljárásrendről szóló a Baranya Megyei Kormányhivatal vezetője 41/2021. (X. 25.) utasítása a www.kormanyhivatal.hu/hu/baranya honlapon került közzétételre.

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

2022 DEC. 12
29481
1618 – 35
K. A

Somorjai József (2022.12.12. 07:56:18)

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/60/323-4/2022.
Ügyintéző: Laczkó Henrietta
Telefon: 72/896-264

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása
Hiv. szám: 1618-27/2022.

Polics József
Komló Város Polgármestere

Komló
Városház tér 3.
7300

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számon megküldött levelük mellékletét képező, Komló Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítását tartalmazó egyeztetési anyagoz áttanulmányoztam, s arra vonatkozóan az alábbi véleményt adom:

- Dr. Kovács Péter településtervező (5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.) 2022. novemberi keltezésű egyeztetési anyagában foglaltakkal kapcsolatban útügyi szempontból kifogást nem emelek.

Pécs, az elektronikus tanúsítvány szerint.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Somorjai József
útügyi szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett
   Elektronikus úton (KRID: 553283774)
2. Irattár

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Közlekedési és Útügyi Osztály
Cím: 7630 Pécs, Hengermalom u. 2.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 896 288 ✉: utugy@baranya.gov.hu; KRID: 517044356

Aláíró: Pinczkerné Dr. Kassay Veronika (2022.12.13. 12:46:55)

2022. DEC. 13.
29620
1618 – 36

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/NEF/582-4/2022
Ügyintéző: Zwick Zoltán

Tárgy: Komló város
településrendezési eszközeinek
2021. évi 1.sz.módosítása, teljes
eljárás

Komló város Önkormányzata, Komló város település rendezési eszközeinek 2021. évi 1. sz. módosítása tárgyú megkeresésre szakhatósági véleményem az alábbiak szerint adom meg:

A terv módosítását közegészségügyi szempontból nem kifogásoljuk. A további eljáráson részt kívánunk venni.

A szakhatósági véleményt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 55. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt jogkörében adta ki a közegészségügyi hatóság.

Pécs, 2022.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika
megyei tisztifőorvos

Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Szabadság u. 7.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 896 197 E-M: kozegeszsegugy@baranya.gov.hu

3. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZ NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL

MUNKARÉSZ	MUNKARÉSZ SZÜKSÉGESÉGE
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	nem szükséges
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	nem szükséges
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	szükséges
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	nem szükséges
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	nem szükséges
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	szükséges
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	nem szükséges
1.7. A település társadalma	nem szükséges
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	
1.8. A település humán infrastruktúrája	nem szükséges
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	
1.9. A település gazdasága	nem szükséges
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése	
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	nem szükséges
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	
1.10.4. Foglalkoztatáspolitika	
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	
1.10.6. Intézményfenntartás	
1.10.7. Energiagazdálkodás	
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások	nem szükséges
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	Érintettség ellenőrzése szükséges
1.12.1. Természeti adottságok	
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	
1.12.3.3. ökológiai hálózat	
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	érintettség vizsgálata szükséges
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése	
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	
1.14. Az épített környezet vizsgálata	nem szükséges
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	
1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	
1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	
1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek	
1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat	
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat	
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	
1.14.5. Az építmények vizsgálata	
1.14.5.1. funkció, kapacitás	
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom	
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	
1.14.6. Az épített környezet értékei	Érintettség ellenőrzése szükséges
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	
1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület	
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	
1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	
1.14.6.8. nemzeti emlékhely	
1.14.6.9. helyi védelem	
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	
1.15. Közlekedés	Érintettség esetén a meglévő állapot vizsgálata javasolt
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	
1.15.2. Közúti közlekedés	
1.15.3. Közösségi közlekedés	
1.15.3.1. közúti	
1.15.3.2. kötöttpályás	
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	
1.15.5. Parkolás	
1.16. Közművesítés	meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt
1.16.1. Víziközművek	
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	
1.16.1.2. szennyvízelvezetés	
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	
1.16.2. Energia	

1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	
1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	
1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	nem szükséges
1.17.1. talaj	
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	
1.17.5. sugárzás védelem	
1.17.6. hulladékkezelés	
1.17.7. vizuális környezetterhelés	
1.17.8. árvízvédelem	
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	nem szükséges
1.18.1. építésföldtani korlátok	
1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei	
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek	
1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei	
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1. árvízveszélyes területek	
1.18.2.2. belvízveszélyes területek	
1.18.2.3. mély fekvésű területek	
1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem	
1.18.3. egyéb	
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	
1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások	
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások	
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	nem szükséges
1.20. Városi klíma	
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	nem szükséges
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	nem szükséges
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	
A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.	
3.1.1. A folyamatok értékelése	
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	
3.2. Problématérkép/értéktérkép	
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	

Komló, 2022. október 10 -

.....

Kersity Antal

főépítész

4. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZ NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL

	A	B	C	D	E	munkarész szükségesége
1.		TSZT		HÉSZ		
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi	
3.	***1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE***					
4.	*1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK* (a javasolt településszerkezet és a terület-felhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)					szükséges
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem	
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem	
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem	
10.	*1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA*					
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem	szükséges
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem	szükséges
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem	szükséges
14.	***2. SZAKÁGI JAVASLATOK***					
15.	***2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK***					
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem	szükséges
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem	szükséges
20.	*2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE* (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)					szükséges
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen	
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen	
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen	
24.	***3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK*** **(a település közlekedési javaslatainak**					

	ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)					
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen	szükséges
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem	
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen	
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközl.)	igen	igen	nem	nem	
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen	
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen	
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen	
32.	***4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK*** **(a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)**					
33.	4.1. Viziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen	szükséges
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen	
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen	
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem	
37.	***5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK*** **(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)**	igen	nem	igen	nem	szükséges
38.	***6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA*** **(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)**	nem	nem	igen	igen	nem szükséges
39.	***7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ*** **(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)**	nem	nem	igen	nem	nem szükséges
40.	***8. BEÉPÍTÉSI TERV*** **(a 7. melléklet szerint)**	nem	nem	nem	igen	nem szükséges
41.	*9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS* (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogszabály szerint	

Komló, 2022. október 10

.....

Kersity Antal
főépítész