KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2025. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2026. SZEPTEMBER

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

KOMLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2025. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

2026. SZEPTEMBER

Megrendelő: Komló Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 4
1.1. ELŐZMÉNYEK 5
1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA 6
1.3. A MÓDOSÍTÁSI – INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ – TERÜLETEK BEMUTATÁSA 9
1.4. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE 11
1.5. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK 12
1.6. TERÜLETRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT 12
1.6.1. Hatályos településrendezési eszközök *12*
1.7. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA 12
1.8. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE 13
1.9. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA 14
1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT 16
1.11. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA 16
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 17
2.1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA 18
2.1.1. Településszerkezeti terv 18
2.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 18
2.2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT 18
2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT 19
2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT 20
2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK 20
2.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA 21
2.7. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 85
2.7.1. Térségi területfelhasználások 85
2.7.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA 87
2.7.3. Országos, kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó előírások 98
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 113
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE 114
3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE 116
MELLÉKLETEK 119
1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS 120
2. MELLÉKLET - A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL 121
3. MELLÉKLET - ZÖLD BELVÁROS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 122
4. MELLÉKLET - KOMLÓ – ESZPERANTÓ TÉR ÉS KÖRNYEZETÉNEK KONCEPCIÓTERVE 123
5. MELLÉKLET - KOMLÓ - HOSSZÚHETÉNY KERÉKPÁRÚT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 124
6. MELLÉKLET - MÉZESRÉTI TÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 125

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. ELŐZMÉNYEK

Komló Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. számú módosítása 12 módosítási indítványt tartalmaz. Komló településrendezési eszközeinek jelen módosítása alapvetően önkormányzati fejlesztések, kisebb lakossági és vállalkozói igények kapcsán, illetve a használat során felmerülő pontosítási igények miatt vált szükségessé. A módosítás a hatályos településrendezési tervekben foglaltakhoz képest alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nagy arányú új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Komló város hatályos településrendezési eszközei a következők:

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

Komló város Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési terveinek módosításának szándékára vonatkozó **településfejlesztési döntését a 45/2025. (IV.16.)** sz. határozatban fogalmazta meg (1. melléklet). A módosítás során a településszerkezeti terv és a szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat előírásai is változnak.

A településrendezési eszközök módosításának megalapozására Önkormányzat az 1, 10 és 11. számú módosításokhoz telepítési tanulmánytervet készíttetett, melyeket véleményezést követően a képviselő-testület elfogadott.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 68.§ (1) b) pontja* alapján **általános eljárásként** kívánja lefolytatni. Az általános eljárás szabályait a Korm. rend. 66.§-67.§ szakaszai tartalmazzák, mely alapján a tervdokumentáció egyeztetése – a helyi partnerségi egyeztetésen kívül – az E-TÉR erre a célra kialakított felületén történik. A tervezési folyamat a szükséges adatszolgáltatás beszerzésével indul. Ezt követően az E-TÉR felületén kívül szükséges a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérés a várható környezeti hatások tekintetében. A véleményezési szakasz E-TÉR-ben történő elindításával egyidőben a helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása szükséges. A véleményezésre jogosult szervek a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül írásos véleményt adnak. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges (véleményezési szakaszt lezáró ök. döntés). Ezt követően indítható el a záró szakasz az E-TÉR-ben, ahol az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és az E-TÉR felületén a záró szakasz kezdetétől számított 20 napon belül kiadja záró szakmai véleményét az elfogadáshoz (vagy 10 napon belül hiánypótlást kér vagy egyeztető tárgyalást hív össze). A kiadott záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt az önkormányzat.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó **partnerségi egyeztetés szabályait** a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló **12/2022. (IX.30.) önkormányzati rendelete** rögzíti, melyet a város jelen eljárásban is alkalmazni kíván.
Az Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Jelen dokumentáció a Korm.rend. szerinti véleményezési szakasz lefolytatásához készült anyag, mellyel kapcsolatban az Önkormányzat E-TÉR-re történő feltöltését követően 30 napon belül illetve a helyi partnerségi rendelet szerint adhatnak véleményt a véleményezők.

1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA

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

Hivatal	Szakterület	Ügyiratszám/ Dátum	Ügyintéző
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály	a környezetvédelemre kiterjedően	3521-2/2026.	P. László Erika
ÉSZREVÉTEL Környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek. Felhívja még emellett a figyelmet arra, hogy a 11. számú módosítás helyszínén hogy a tervezett tevékenységgel érintett területek kedvező környezeti és természeti állapotának fenntartása érdekében a településrendezési eszköz tárgyi módosítását a Határozatban foglaltak megismerésével és figyelembevételével kell elvégezni.			
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	természet- és tájvédelemre kiterjedően	DDNPI/1279-2/ 2026 DDNPI/1279-4/ 2026	Gáborik Ákos
ÉSZREVÉTEL Első levelében a tervezett 11. módosításhoz véleményük szerint természetvédelmi szempontból környezeti értékelés szükséges, kiemelt figyelemmel a tervezett változásoknak a területen előforduló védett és közösségi jelentőségű fajokra gyakorolt hatására. Tekintettel, hogy a tervezett fejlesztés egyes részei már természetvédelmi engedéllyel rendelkeznek, Második levelében rögzítettek szerint környezeti értékelés készítése nem szükséges. VÁLASZ A környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	BA/NEF/00605-2/2026	Szabó-Kiss Adrienn
ÉSZREVÉTEL Közegészségügyi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.			

Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	BA/TI0/00825-2/2026	Szedeli István Zsolt tű. szds.
ÉSZREVÉTEL A tervezett módosítással kapcsolatban polgári védelmi, tűzvédelmi, iparbiztonsági, felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelme szempontjából kifogást nem emel. Nem tartja indokoltnak a környezeti értékelés lefolytatását.			
Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Pécs	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően	480-3/2024. 2024.02.20.	P. László Erika
ÉSZREVÉTEL Környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.			
Komló Város Jegyzője	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	az épített környezet védelmére kiterjedően	BA/40/01139-2/2026.	Kiszely Szabolcs
A környezeti értékelés tematikájával az építészeti és régészeti örökségre tekintettel egyetért. A véleményezési dokumentáció összeállításához előzetesen az alábbiakra hívja fel a figyelmet: • a tervdokumentációnak tartalmaznia kell a módosító indítványt tartalmazó döntést, • az anyagnak legyen része a partnerségi eljárás lefolytatásának dokumentálása, • a módosítást legalább telektömbre kell készíteni.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	erdővédelemre kiterjedően	BA/52/05166-2/2026	Felső-Nemesné Tóth Marianna
ÉSZREVÉTEL Megállapítja, hogy a tervezett módosítással érintett területek erdőt nem érintenek.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	talajvédelemre kiterjedően	BA/54/01162-2/2026	Balla Attila Péter
ÉSZREVÉTEL Környezeti vizsgálat lefolytatását talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően		

Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály	a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal		
Véleményt nem küldött.			
Szabályozott Tevékenységes Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően	SZTFH-BANYASZ/6522-2/2026.	Gál Vazul
ÉSZREVÉTEL A tervezett módosítás nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrészleteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.			
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően	BP/FNEF/04776-2/2026.	Rácz Eszter
ÉSZREVÉTEL Tájékoztat, hogy a településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.			
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Nemzeti Népegészségügyi Központ	kémiai biztonságra kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			

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

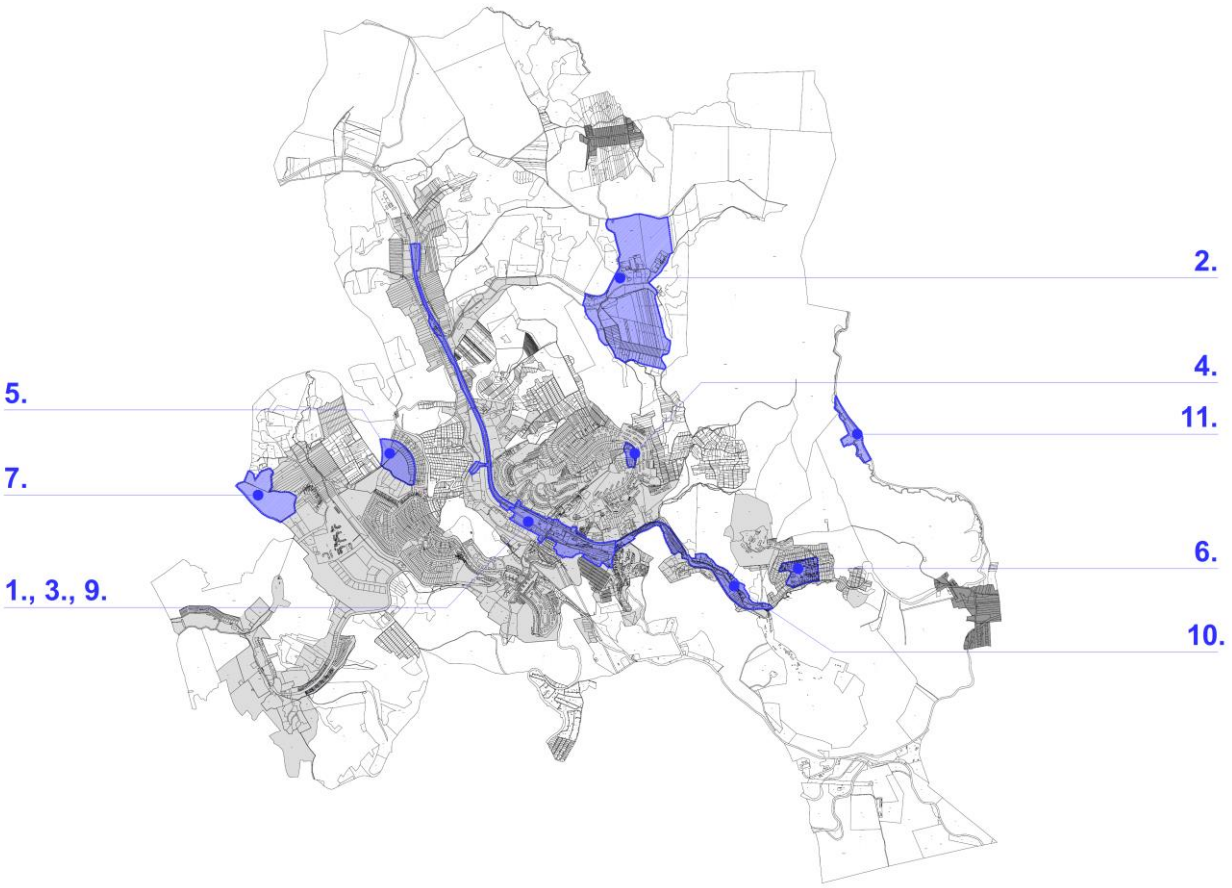
1.3. A MÓDOSÍTÁSI – INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ – TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítások célja, Komló kisebb lakossági, vállalkozói és önkormányzati fejlesztési igények vizsgálata, és lehetőség szerinti átvezetése a településrendezési eszközökben, a HÉSZ, a szabályozási tervlap és a településszerkezeti terv pontosításával. A módosítások következtében a település közlekedési hálózata és főbb nyomvonalai, valamint a fő infrastruktúra hálózata nem változik. A módosítások általi változások örökségvédelmi érdeket nem sértenek.

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

Módosító indítványok rövid leírása
1. A Zöld belváros TT megvalósításához a településrendezési eszközök felülvizsgálata az elkészült TT alapján.
2. Ivicz Pál tó medrének antropogén beavatkozás nélküli megváltozása miatt vízgazdálkodási és erdőterület közötti övezeti határ tó medréhez való igazítása, a tó melletti út nyomvonalának megváltozása miatt övezeti jel módosítása, tó túloldalán található területen övezeti jelhez kapcsolódó nyíl hiányának pótlása.
3. Bede Tibor Komló, Kossuth L u. 58. szám alatti telephely telkét érintő szabályozási vonal leszüntetése.
4. Reisz Horváth Jolán szilvási városrészen kertvárosi lakóterület mellett útként szabályozott terület Alkotmány utcával való kapcsolatának felülvizsgálata.
5. Csermák Zsolt Krisztina utca 3918/12 hrsz mögötti területen lakóövezethez jelölt háromszög alakú területrész átrendezése
6. Komló-Gesztenyés új lakótelkek kialakíthatóságához szabályozási terv módosítása
7. Mecsekfalu fölötti területen út kijelölése mezőgazdasági munkagéphasználathoz
8. Lngk jelű gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló új övezetek kijelölésének vizsgálata, Lngk övezet létesítési előírásainak felülvizsgálata
9. „A Komlói Közös Önkormányzati Hivatal és környezetének, az Eszperantó térnek komplex rehabilitációja” című pályázat megvalósításához szükséges HÉSZ módosítás
10. Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig I. ütem című pályázat megvalósításához szükséges HÉSZ módosítás
11. A Komló 0256/3 hrsz.-ú ingatlanon (Mézesrét) jelenleg Mg jelű Rét és legelőterület övezeti besorolás helyett a terület rekreációs célú hasznosíthatóságával összefüggésben tó rekonstrukcióhoz vízgazdálkodási terület és különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése
12. Kiváló erdő térségi övezet jelölésének törlése a tervekről (megszűnt térségi övezet)

A településrendezési eszközök jelen módosításai konkrét helyszínek esetében merültek fel, melyek jellemzően a város belterületén helyezkednek el. A módosítások 8 lehatárolt helyszínt érintenek (több egy módosítási területbe esik), melyek Komlón belüli elhelyezkedését a következő oldalon látható ábra mutatja be.



A módosítások helyszínei

Az intézkedést és a beavatkozást igénylő területek részletes bemutatását és lehatárolását a 2.6 A módosítással érintett területek bemutatása című fejezetben szereplő módosítási lapok tartalmazzák.

1.4. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE

1., 3., 9. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

1: Az Önkormányzat a terület fejlesztőjeként a belvárosban található vasútállomás és környezetének rehabilitációját tűzte ki célul a területre történő vasúti közlekedés megszűnése utáni állapotra. A szabályozási tervet megalapozó telepítési tanulmányterv abból az állapotból indul ki, hogy a vasútvonal és a vasútállomás legfeljebb a Mecsekjánosi állomásig tart, az ettől keletre fekvő vasúti területek felszabadulnak. Ezek hasznosítására tesz javaslatot a tanulmányterv, és a településrendezési eszközök.

3: A Komló, Kossuth L u. 58. szám telephelyet érinti egy szabályzási vonal, amely meglévő épületeket is érint, ezért felülvizsgálatra kerül az indokoltsága.

9: A Komlói Közös Önkormányzati Hivatal és környezetének, az Eszperantó térnek komplex rehabilitációja" című pályázat megvalósításához szükséges HÉSZ módosítás az 1. módosítási szándékkal átfedésben a városközponti közterületek megújítására tesz javaslatot az elkészült koncepcióterv, melynek kereteihez, megvalósításához módosulnak egyes területhasználati, övezeti határok, és övezetek.

2. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

A Gadányi tavak a természetben más kontúrokkal rendelkeznek, mint a terveken ábrázolt. Ahatárok ingatlan nyilvántartási rendezése érdekében e határok pontosítása történik, illetve a területtől északkeletre található Lf övezeti jel lemaradt nyilai pótolandóak (rajzi hiba).

4. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

A szilvási városrészen egy telek teljes egészében útként lett kiszabályozva, amelynek felülvizsgálatát a tulajdonos kérte.

5. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

A Krisztina utca 3918/12 hrsz mögötti területen a tulajdonos szeretné a mögötte lévő telek egy részét megvenni, ennek a lehetőségnek a felülvizsgálata indul meg.

6. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

Komló-Gesztenyés új lakótelkek kialakíthatóságához szükséges a szabályozási tervet felülvizsgálni.

7. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

Mecsekfalu fölötti területen út kijelölése a szántóföldek egy részén, hogy a mezőgazdasági munkagépek használni tudják hivatalosan is, a természetben használt útvonalak kiszabályozása a cél.

8. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

Lngk jelű gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló új övezetek kijelölésének vizsgálata a városban A módosítás során 3 meglévő garázsövezet határainak módosításával nyílik lehetőség új garázsok építésére.

10. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

A Komló-Hosszúhetény kerékpárút (I. ütem) kijelölése, vizsgálata, és a megvalósításhoz szükséges szabályzások, HÉSZ előírások módosítása, felülvizsgálata, az elkészült telepítési tanulmányterv alapján.

11. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

A Komló 0256/3 helyrajzi számú (Mézesrét) ingatlan jelenlegi Mg jelű (rét és legelő) övezeti besorolását felülvizsgálása a cél. A területen egy tórekonstrukciót és horgászati turizmshoz kapcsolódó kisebb épületet terveznek megvalósítani rekreációs célból, ezért az övezetet vízgazdálkodási, valamint különleges beépítésre nem szánt terület átminősítése a cél.

12. MÓDOSÍTÁSI TÉTEL

Kiváló erdő térségi övezet jelölésének törlése a tervekről (megszűnt térségi övezet).

1.5. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

A területrendezési követelmények a *2. Alátámasztó javaslat 2.7. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása című fejezetében* kerülnek bemutatásra az előírásoknak való megfelelésekkel együtt.

1.6. TERÜLETRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

1.6.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Komló város hatályos településrendezési eszközei, melyek a következők:

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

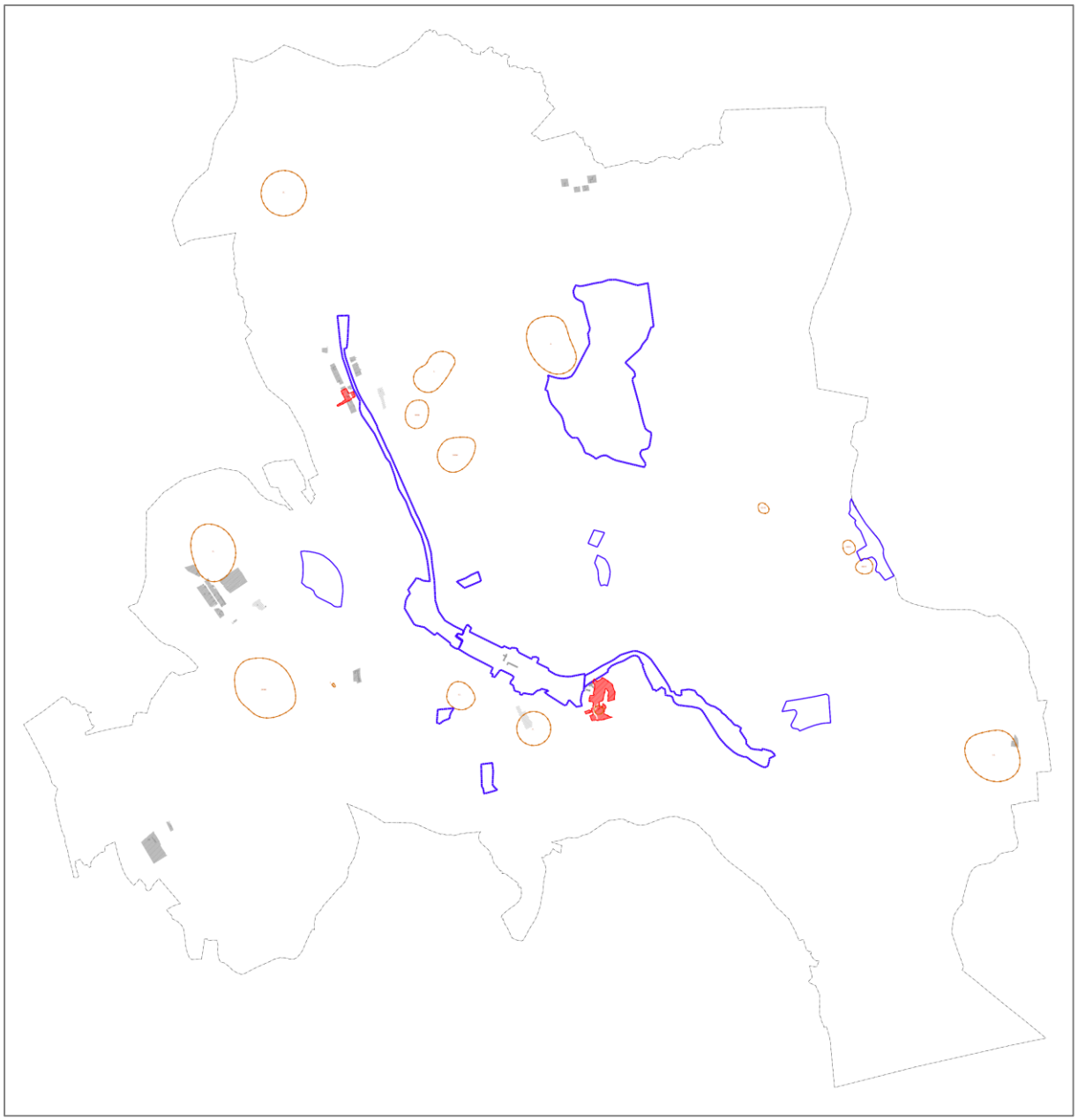
Az egyes módosításokat érintő hatályos településrendezési eszközök bemutatása az alátámasztó munkarészben a módosítási lapokon kerül bemutatásra.

1.7. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

A módosítással érintett területek egyikén sem található országos építészeti érték vagy nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület. Az 1-3-9. módosítási területen belül helyezkedik egy a Komlóverzum és a Városháza helyi védelem alatt álló épületei.

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

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



A módosítási területek örökségvédelmi érintettsége
(kék kontúr: módosítással érintett terület határa, Piros: műemlék és környezete
szürke: helyi védett érték, barna: régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület

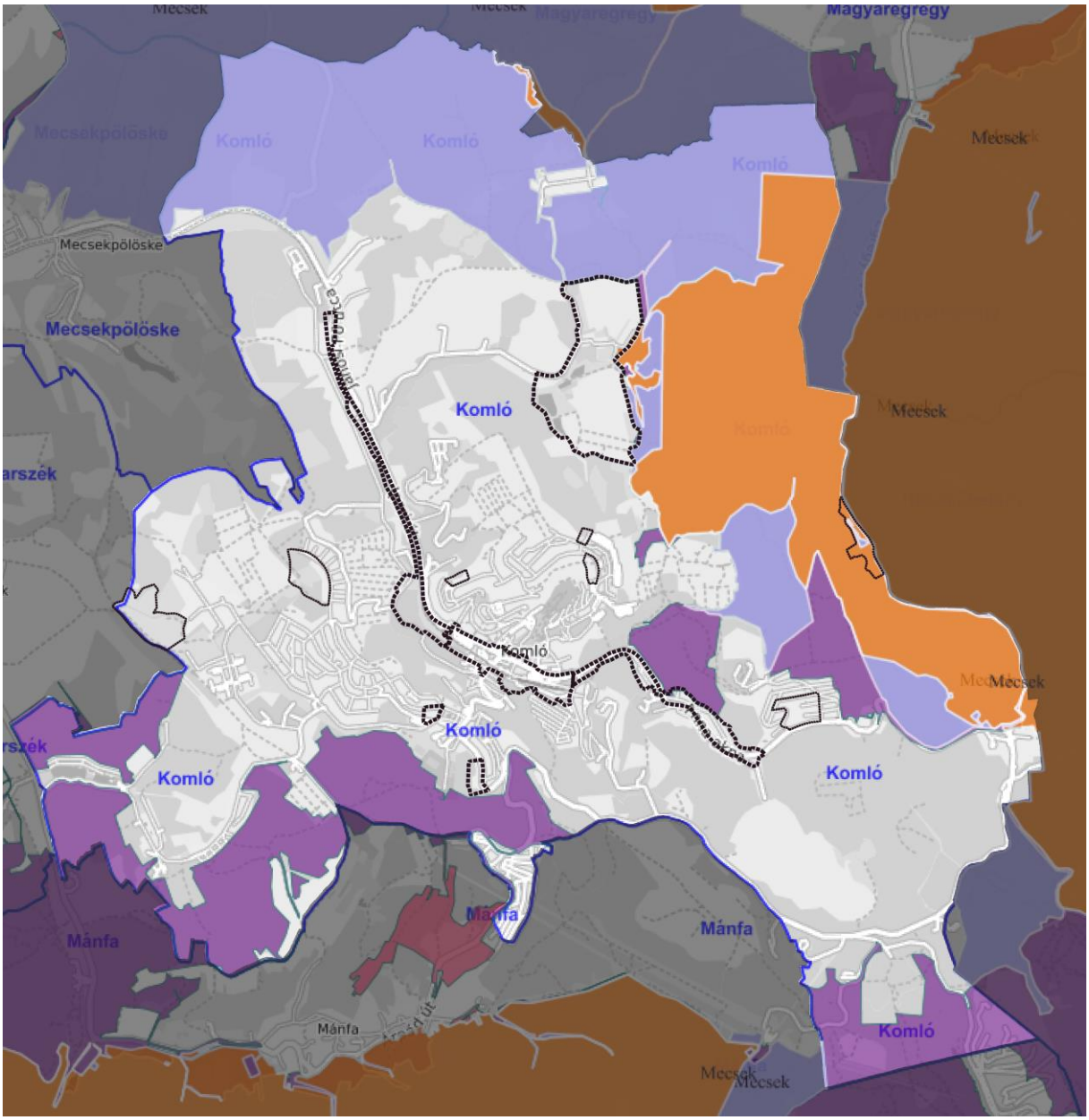
1.8. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE

A módosítás három helyszín kivételével (5, 7 és 11.) a település belterületén, beépítésre szánt lakóterületen és vegyes területen történik, kisebb pontosításokat jelent, így Komló tájszerkezete, a komlói táj a módosítással közvetlenül érdemben nem érintett. A módosítással érintett területek tájképvédelmi terület övezetén belül helyezkednek el.

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

A 11. módosítási terület érintett az Ökológiai háló magterületének övezetével, illetve Natura 2000 hálózattal.

A többi módosítási terüeten nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat, Ramsari terület, Európa Diplomás terület, Bioszféra-rezervátum). A módosítási területet közvetlenül nem érinti sem országos, sem pedig helyi jelentőségű természetvédelmi terület.



A módosítási területek természetvédelmi érintettsége
(fekete kontúr: módosítással érintett terület határa, narancs:Natura 2000 madásvédelmi, világos lila: Natura 2000 természetmegőrzési, sötét lila: ökológiai hálózat megterülete

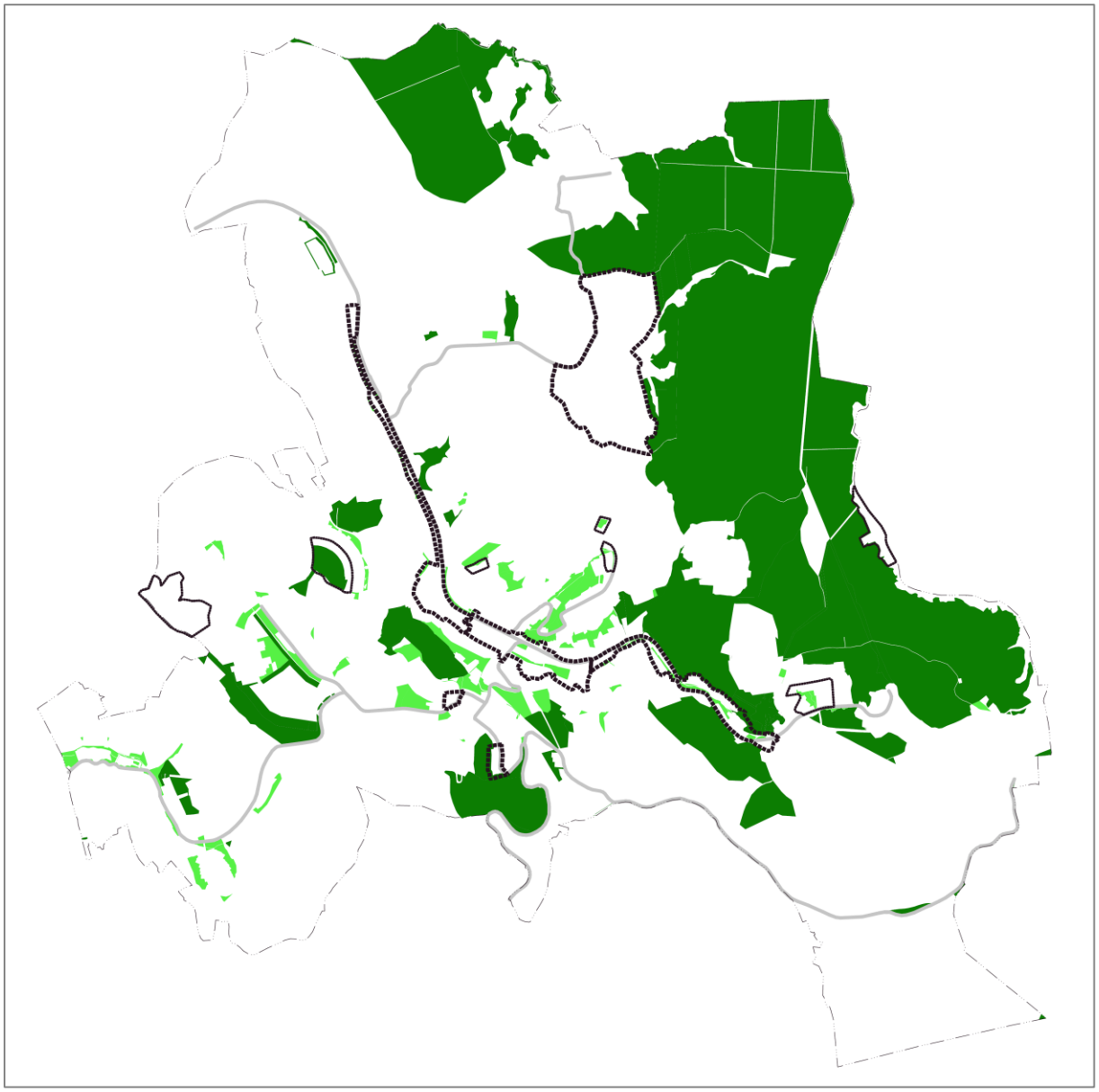
1.9. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA

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

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

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

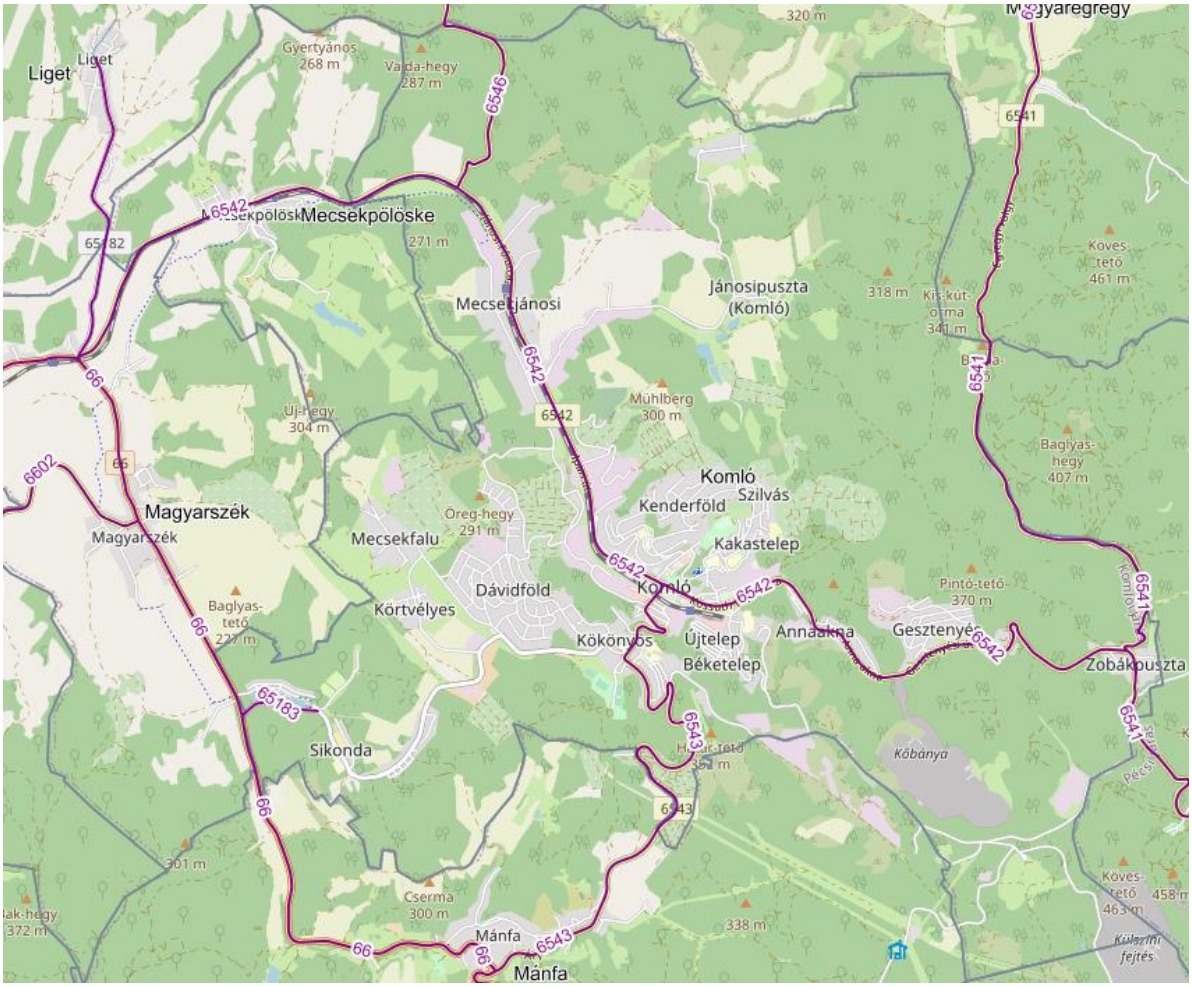
Zöldterületet érint az 1, 6, 8. módosítás, erdőterületet az 5, 8, 10. módosítás.



A módosítási területek zöldterületi, erdőterületi érintettsége
(fekete kontúr: módosítással érintett terület határa, sötét zöld: szerkezeti terven erdő, világos zöld: szerkezeti terven zöldterület.)

1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Jelen eljárásban történő módosítások jellemzően Komló belterületét vagy a belterülethez közvetlenül kapcsolódó részeit érintik. Jelen módosításban közlekedési terület az 1-3-9, 2, 4, 6, 7, 10. indítványok érintenek. Az 1-3-9. és 10. módosításhoz Telepítési tanulmányterv készült, melynek része a részletes közlekedési vizsgálat és javaslat.



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

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

1.11. KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

A módosítással érintett területek közműellátottsága jelenleg megoldott.

A meglévő közműhálóza kivágatait a 2.6 A módosítással érintett területek bemutatása című fejezetben kerül bemutatásra.

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

2.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településszerkezeti tervben legtöbb módosítási indítványnál van módosulás. Többsége kisebb pontosítás, vagy infrastruktúra elem beillesztése. A településszerkezeti tervet érintő változások, az egyes módosításokat bemutató lapokon látható részletesen, a *2.6 A módosítással érintett területek bemutatása* című fejezetben mutatjuk be.

2.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Jelen eljárásban a jelentősebb módosításokhoz telepítési tanulmányterv készült a módosítások előkészítésére, megalapozására, melyben a megoldások részletes bemutatása mellett a rendezési tervi javaslatok is kidolgozásra kerültek. Ezen ügyek esetében a településrendezési eszközök módosításának alapját, irányát ezek adják. Az egyéb módosító indítványok inkább kisebb pontosításokat jelentenek. Területhasználati, övezethatárok pontosítása, utak határainak pontosítása jellemzően.

A módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése történik az 1, 5, 6, és 8. módosítások esetében.

Zöldterületet érint az 1, 6, 8. módosítás, erdőterületet az 5, 8, 10. módosítás.

Közlekedési területet érint az 1-3-9, 2, 4, 6, 7, 10. indítványok.

A módosítások alapvetően a kialakult szabályozási elemek eszközrendszerébe illeszkedik, új övezet kialakítására a 11. módosítás esetén kerül sor (Kb-tur), valamint a szabályozási terven megjelenik a kerékpárút gyomvonalának rajzi eleme.

2.2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Komló város tájszerkezete a módosítás következtében jelentősen nem alakul át. A módosítási területek többsége belterületen vagy beépítésre szánt területen helyezkednek el. A módosítások a különböző területfelhasználású területek közötti határok pontosítására vagy a telekalakítási és beépíthetőségi paraméterek módosításra irányulnak. Ezek a módosítások természetben nem eredményezik jelentős léptékű új beépítések megjelenését, így a település tájszerkezetére, illetve tájképére nem gyakorolnak jelentős hatást.

Külterületet az 5, 7 és 11. indítványok érintenek. Az 5. módosításnál az erdőterület és a lakóterület határa módosul, a teületek egyenlegének megtartásával. A 7 módosításnál a külterületi mezőgazdasági területek elérését szolgáló, a természetben kialakult utak kiszabályozása történik. a 11. indítványnál a természetvédelmi célokkal összhangban az egykori tó rehabilitációja történik meg, horgászati rekreációs célokkal kiegészítve. A telepítési tanulmánytervhez részletes természetvédelmi munkarész készült, és a megoldások az államigazgatási szervvel egyeztetve kerültek kidolgozásra.

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

A 11. indítvány kivételével a módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében nem található nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A tervezett módosítások ezáltal nincsenek hatással Komló természeti értékeinek állapotára.

Zöldterületet érint az 1, 6, 8. módosítás, erdőterületet az 5, 8, 10. módosítás. A módosítások egyéb elemei közvetlenül nem érintik a város zöldinfrastruktúra-hálózatát, arra jelentős hatást nem gyakorolnak.

Az 1.-3-9 módosítás helyszínén a fejlesztés egyik célja a távlatban zöld belvároskialakítása, melynek lényege a gépjárműközlekedéssel kevésbé terhelt belvárosi zöld tengely kialakítása.

A 6. módosítás során a zöldterület szélén kialakult telkek megközelítését szolgáló út kiszabályozása a cél, melynek során az út és kismértékben lakóterület kijelölés érinti a zöldterületet.

A 8. módosítás során a garázsövezetek határainak kismértékű módosítása kismértékben zöldterületet és erdőterületek érint.

Az 5. módosítás során az erdőterület és a lakóterület tervezett határa módosul, az egyenleg változatlan marad.

A 10 módosítás során a tervezett kerékpárút nyomvonalának beillesztésével a zöldterület és az erdőterület határa módosul.

2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A módosítások közül közlekedési területet érintenek az 1-3-9, 2, 4, 6, 7, 10. indítványok.

Az 1-3-9. Módosítási indítványok területén az elkészült telepítési tanulmányterv közlekedési koncepciót is tartalmazott. A zöld belváros koncepciónak fontos eleme a jól szervezett közúti közlekedési hálózat. a jelen dokumentációhoz csatolt tanulmányterv részletesen bemutatja a javasolt közlekedési módosításokat. Az állami közutat érintő megoldások a közútkezelővel egyeztetettek alapján alakult ki.

A 2. módosítás során a tó keleti oldalán lévő külterületi út nyomvonalának korrekciója történik, mely leköveti a kialakult állapotot mind a tó kontúrja, mind az út nyomvonala tekintetében.

A 4. módosítás során a közlekedési terület nyomvonala, szélessége módosul a kialakult használat és telekhatárokhoz igazodóan. A kiszolgáló út érintett szakaszának jellemző szélessége: 12,0 m.

A 6. módosításnál a kialakult zsákutca nyomvonal a folytatódik a kialakult szélességgel (10,0m) a kijelölt lakóterület telkeinek feltárása érdekében.

A 7. módosítás során a külterületi földterületek természetben használt közlekedési útvonalai mentén kerül kiszabályozásra közlekedési terület 8,0 m szabályozási szélességgel.

A 10. módosítás esetében az elkészült útépítési tervek alapján kerül kiszabályozásra a Komló-Hosszúhetény kerékpárút I. szakaszának nyomvonala és helyigénye.

Az 1. és 10. indítvány szerkezeti szempontból meghatározó műszaki infrastruktúra elemet érint. Ezen módosításokhoz részletes közlekedési alátámasztó munkarészeket tartalmaznak a csatolt Telepítési tanulmánytervek. A többi módosítás esetében a közlekedési területek kisebb korrekciója, külterületi utak rögzítése, vagy meglévő kiszolgálóút folytatása történik.

2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Jelen módosítások esetében olyan területfelhasználás, övezet változás, vagy jelentősebb fejlesztés előkészítése nem történik. Ebből fakadóan rendezési tervezési léptékben érdemi közműigény változást, növekedést a módosítások nem indukálnak.

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

2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

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

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

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

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOK

- A módosítási területet érinti a földtani veszélyforrás övezetét.

VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

- A terület nem árvízveszélyes és belvízzel sem veszélyeztetett
- A módosítási terület nem mélyfekvésű

VESZÉLYESÉGI ZÓNÁVAL RENDELKEZŐ ÜZEMEK

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

KÖZMŰSZOLGÁLTATÁSBÓL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK

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

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

- A területeket nem érinti védett természeti terület.

ÉPÍTETT KÖRNYEZETI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

- Az 11. módosítási terület nyugati határától nyilvántartott régészeti lelőhely található.

2.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítások részletes bemutatását egységes táblázatban foglaljuk össze. A táblázatok részletesen bemutatják a tervezett módosításokat, valamint a hatályos településrendezési eszközöket és a módosítások várható környezeti hatását.

A tervezett módosításokat bemutató táblázat felépítése a következő:

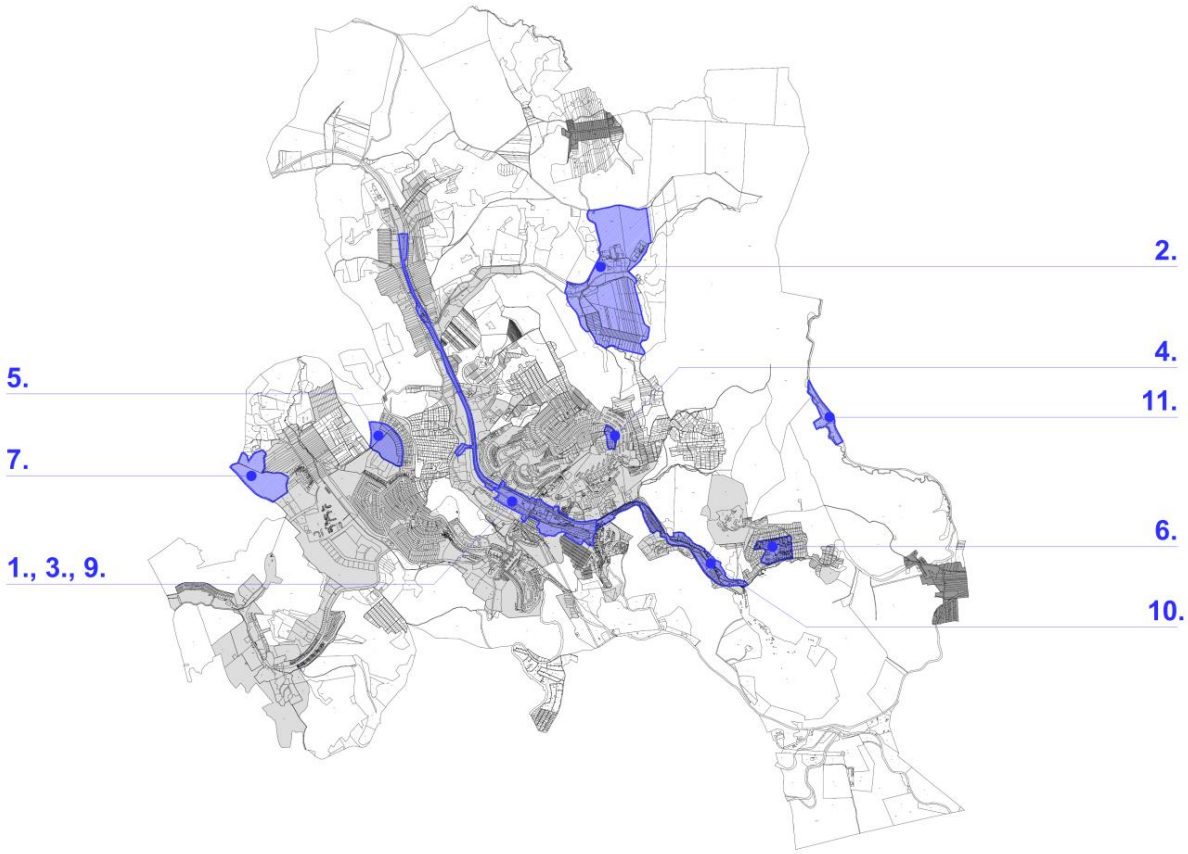
- **1. OLDAL**

  Bal oldala az információs sáv, az indítványra vonatkozó fontosabb adatokat, valamint az indítvány tartalmának, helyszínének rövid bemutatását, a módosítás és a várható környezeti hatások leírását tartalmazza.
  Jobb oldala tartalmazza az átnézeti térképet, valamint a földhivatali alaptérkép kivonatát ortofotóval, mindkettőn megjelenik a módosítással érintett terület lehatárolása.
- **2. OLDAL**

  Közműadottságok, és helyszíni fotó, vagy ortofoto.
- **3. OLDAL**

  A hatályos szerkezeti tervet, valamint a hatályos szabályozási tervet 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.

A településrendezési eszközök jelen módosításai konkrét helyszínek esetében merültek fel, melyek jellemzően a város belterületén helyezkednek el. A módosítások 12 helyszínt érintenek, melyek Komlón belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja be.



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
1., 3., 9.	Önkormányzat, magánszemély

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

1: A Zöld belváros TT megvalósításához a településrendezési eszközök felülvizsgálata az elkészült TT alapján.
3: A Komló, Kossuth L u. 58. szám alatti telephely telkét érintő szabályozási vonal leszüntetése.
9: „A Komlói Közös Önkormányzati Hivatal és környezetének, az Eszperantó térnek komplex rehabilitációja” című pályázat megvalósításához szükséges HÉSZ módosítás

A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

1:

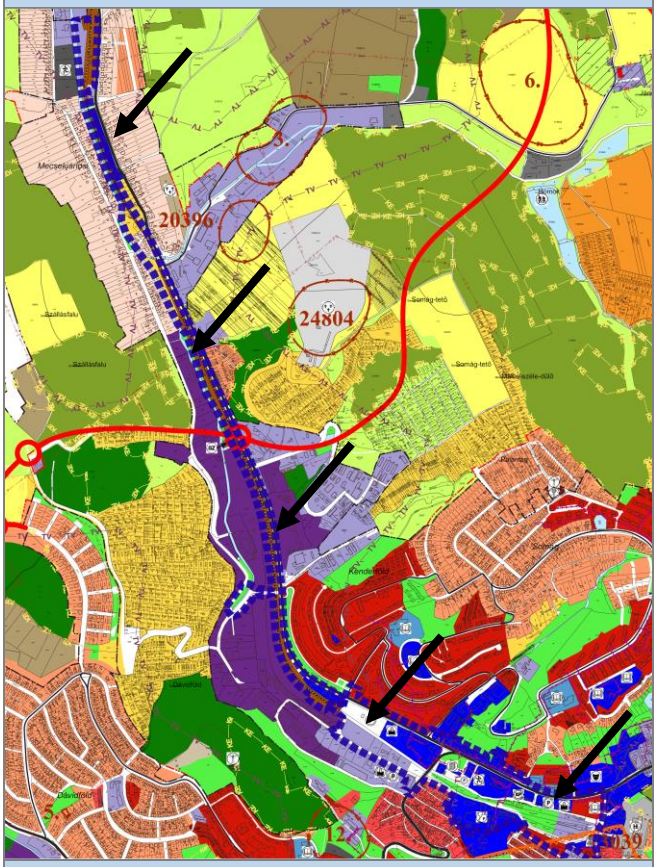
Az Önkormányzat a terület fejlesztőjeként a belvárosban található vasútállomás és környezetének rehabilitációját tűzte ki célul a területre történő vasúti közlekedés megszűnése utáni állapotra. A településrendezési tervek módosításának megalapozására telepítési tanulmányterv készült. (3. melléklet).

A városközpontban a vasúti területek felszabadulásával önkormányzat alapvető célja egy gépjármű közlekedéstől mentes, gyalogos és kerékpáros használatot preferáló, alapvetően zöldfelületi tengely kialakítása, mely a legfontosabb autómentes közlekedési irányokat magába foglalja, ugyanakkor minőségében és mennyiségében rendezi, lehetőség szerint javítja a városközpont parkolási problémáit. Rendezi a városközpont közlekedésének gócpontjaként megjelenő csomópontokat és kapcsolatokat. Mindemellett új térhálózatot is tartalmaz, mely egyrészt javítja a terület intézményeinek külső tereit, másrészt új közösségi tereket hoz létre, melyek alkalmasak az időszakos nagyrendezvények lebonyolítására is. Mindez hangulatában és mennyiségében is a zöldfelületek fejlesztésével, új zöldterületek kijelölésével valósul meg.

A hatályos településrendezési eszközök is már a vasútállomás megszűnése utáni állapotot szabályozza, hasonló célkitűzésekkel. Ez alapján a terület használata nem alapvetően változik meg, inkább pontosodik a mai elképzelések, igények szerint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



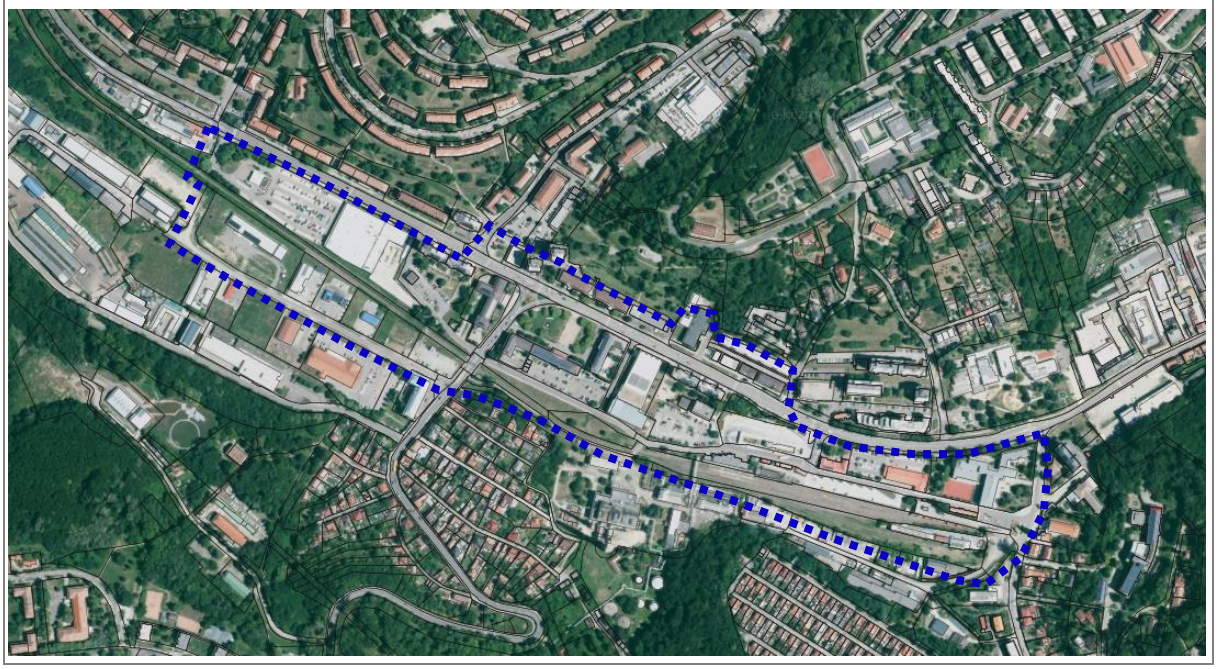
ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ



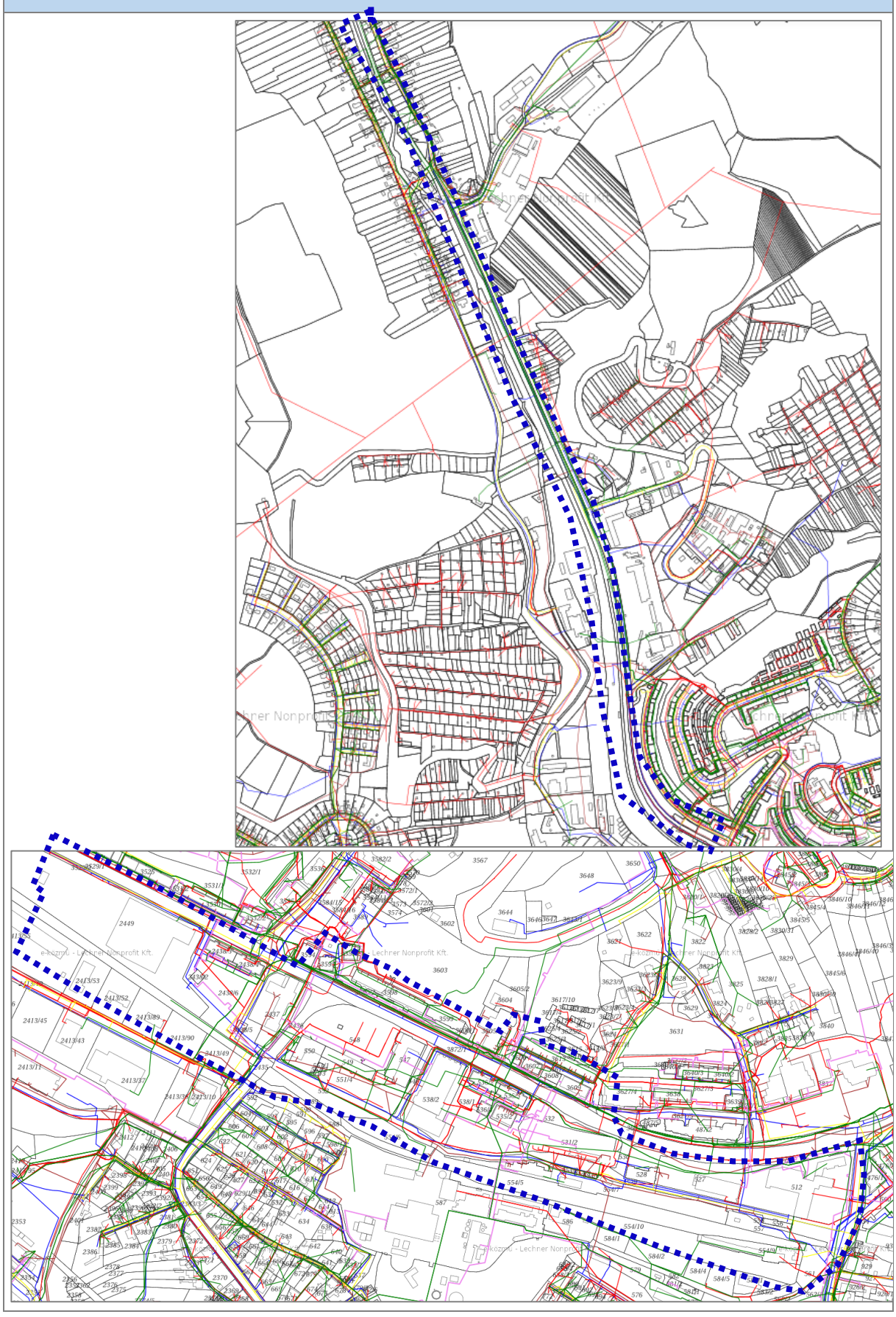
A módosítás során a közlekedési és beépítésre szánt területek csökkennek, a területen a gyalogos és kerékpáros közlekedést támogató zöldfelületi területhasználat erősödik, környezeti szempontból kedvezőbb állapot alakul, így várhatóan negatív környezeti hatást nem eredményez. 3: A módosítás célja az ingatant (2452/1 hrsz) érintő szabályozási vonalak szükségességének felülvizsgálata. Az ingatlan keleti oldalán a vonatkozó útépítési tervekkel is összhangban a telekhatárra módosul a szabályozási vonal. Továbbá déli oldalon a (rövidtávon) vasúti közlekedéshez szükséges területek határának rögzítésével pontosodik a déli telekhatár is. 9: A módosítás alátámasztására koncepcióterv készült (4 melléklet) A beavatkozás célja a közterületek, vagy ma közterületként használt egyéb területek minőségi, használati megújítása. A módosítás során a közterületek határainak, használati határainak pontosítása történik, valamint a korábbi közterület-rehabilitáció során kidolgozott Vk-K2 övezetbe kerül a Kossuth utcai üzletsor, és a Komlóverzum tömbje a tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében.			
SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	**IGEN**		

ORTOFOTO

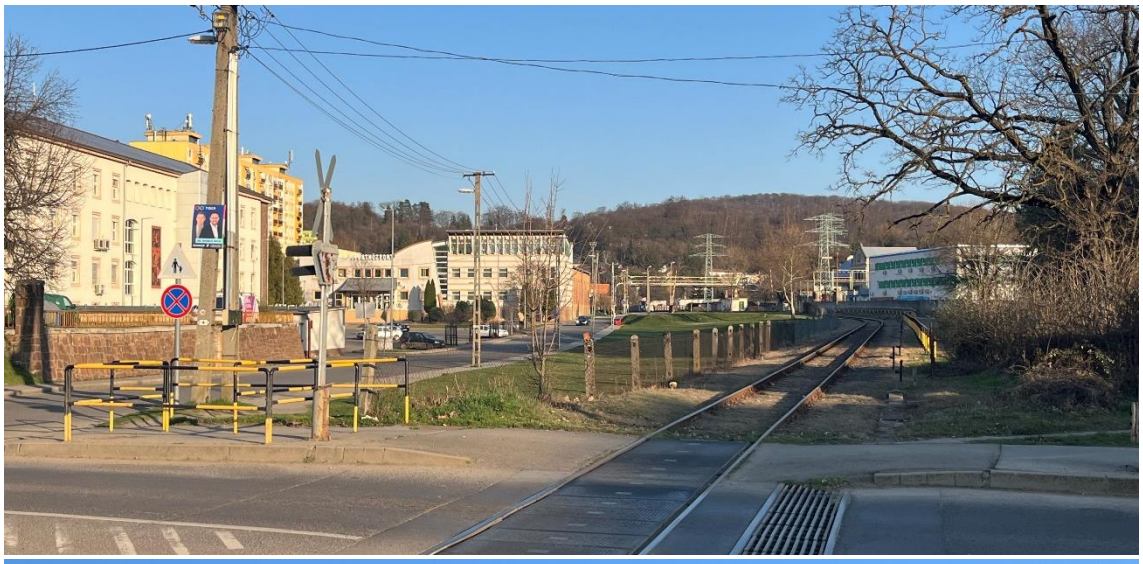




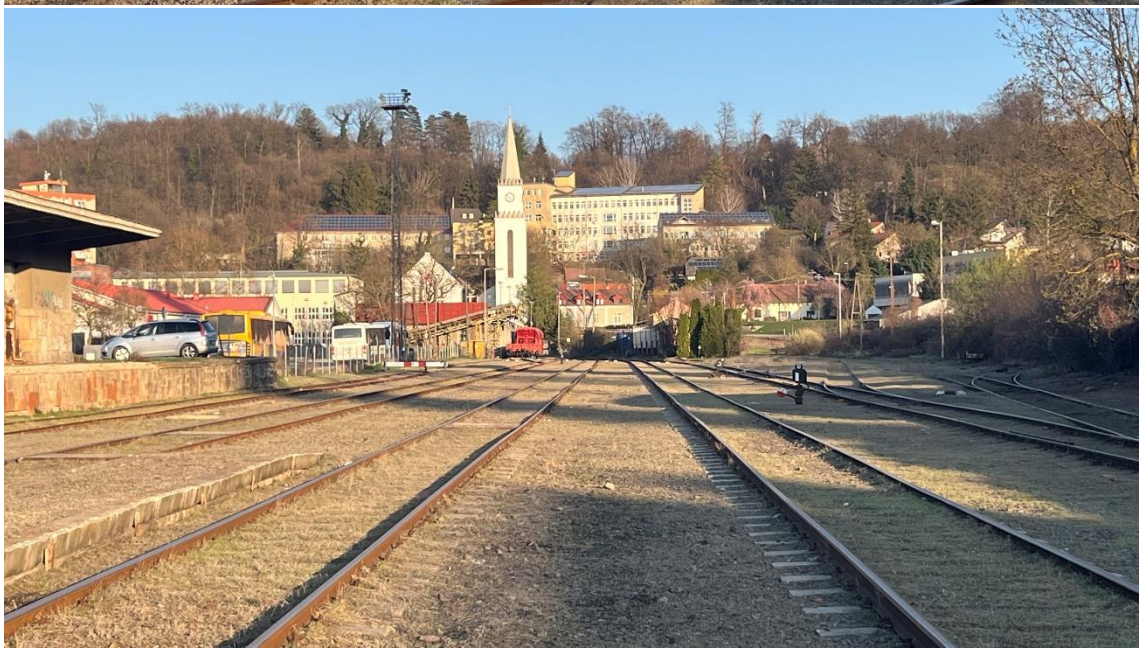
KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



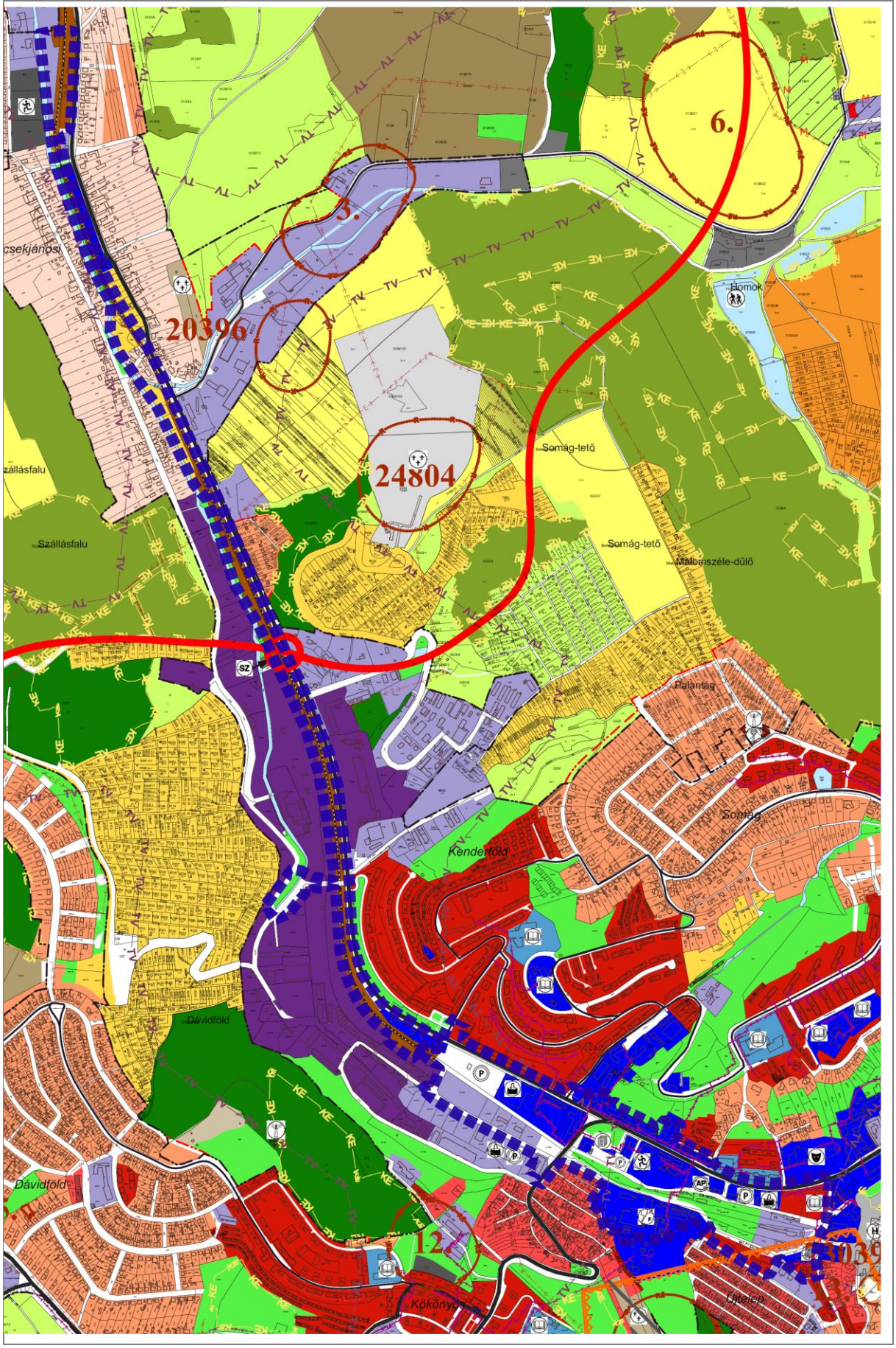
HELYSZÍNI FOTÓ

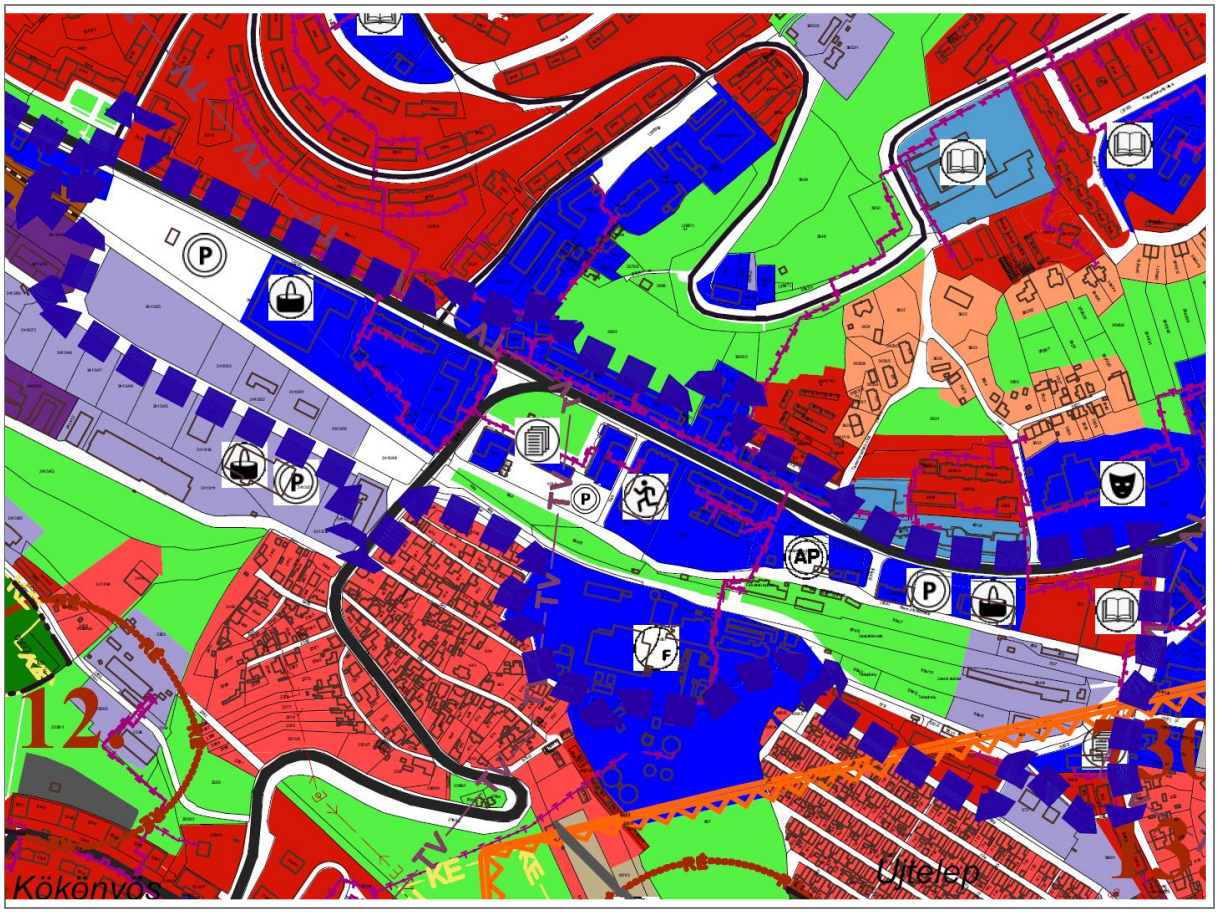






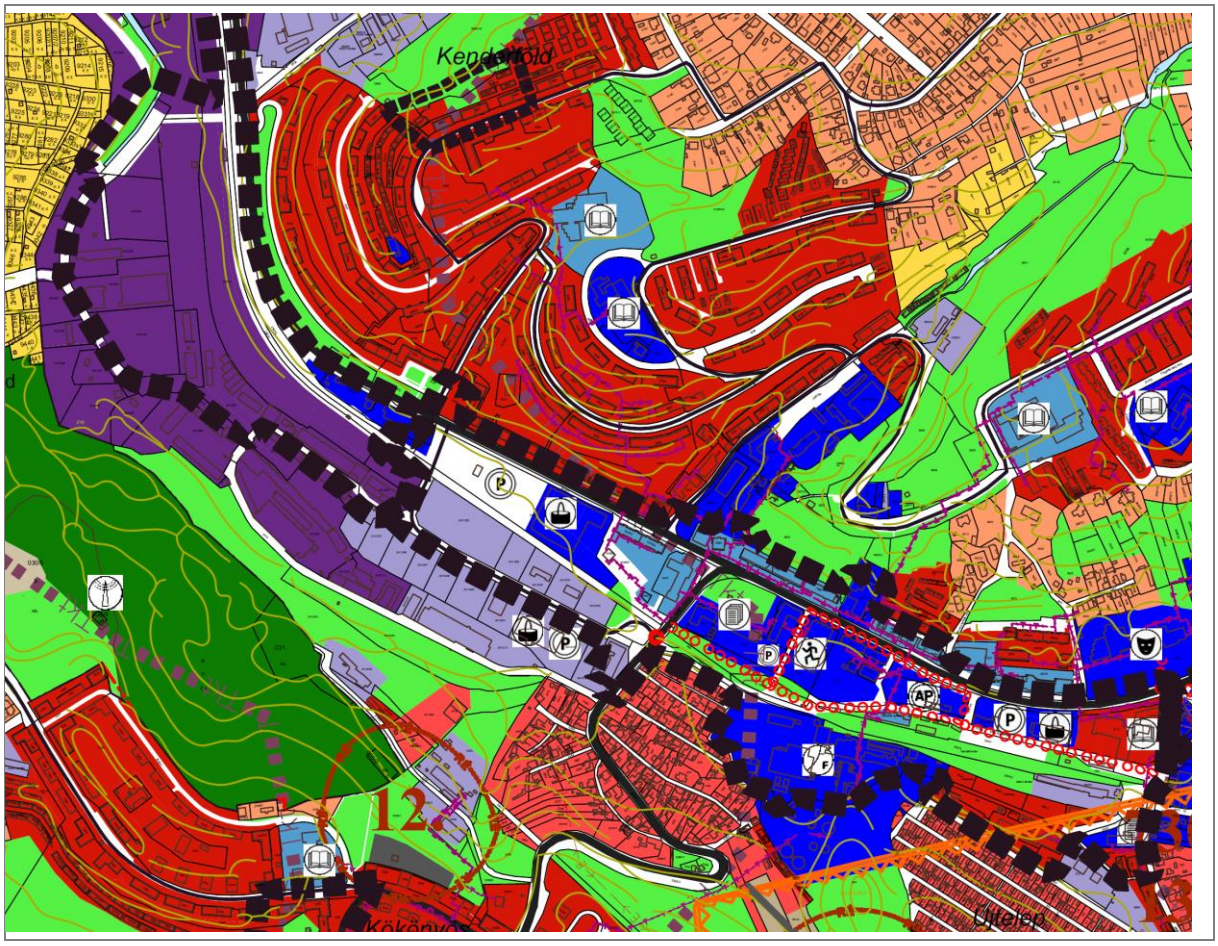
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



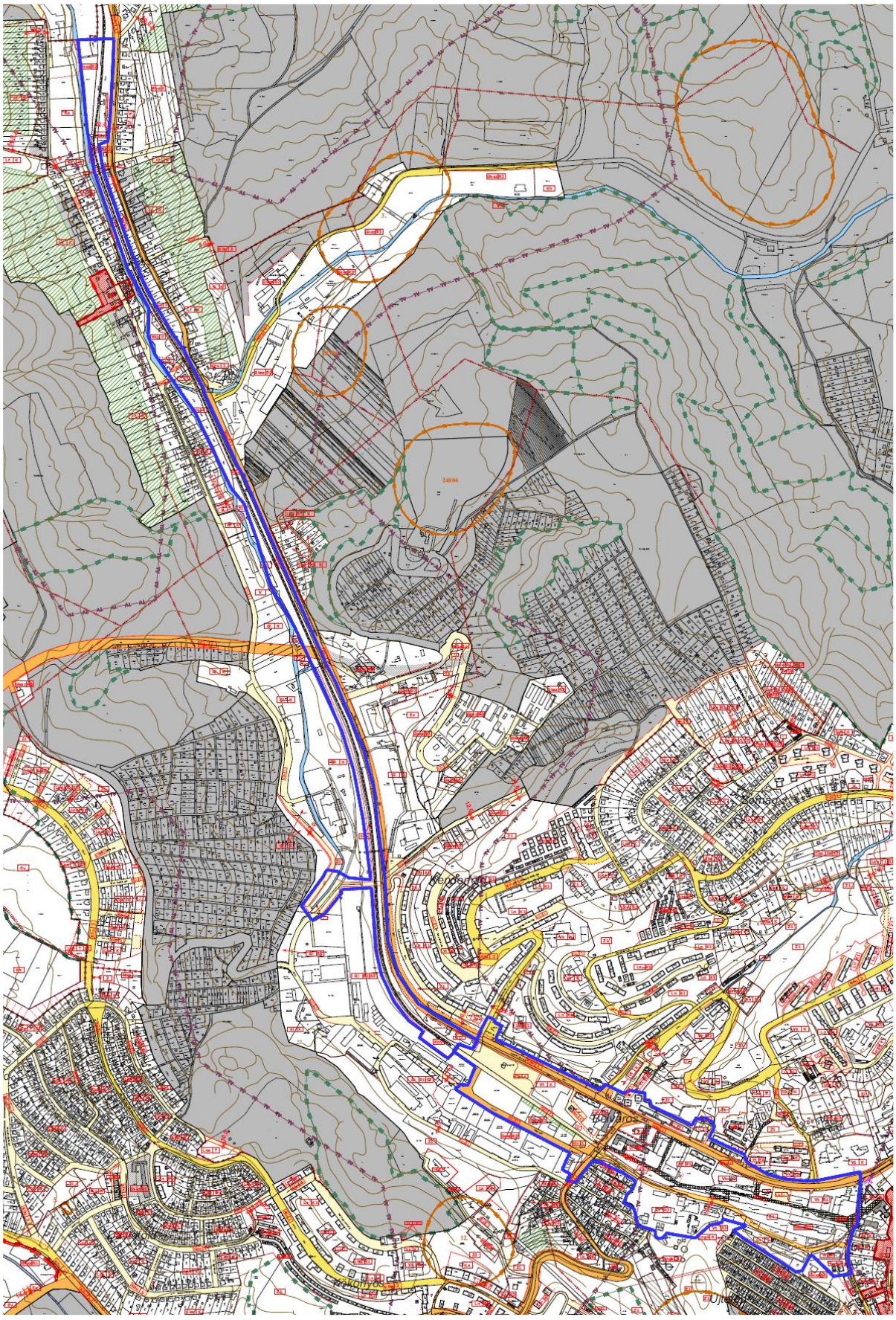

12
Kökönyös
Újtelep

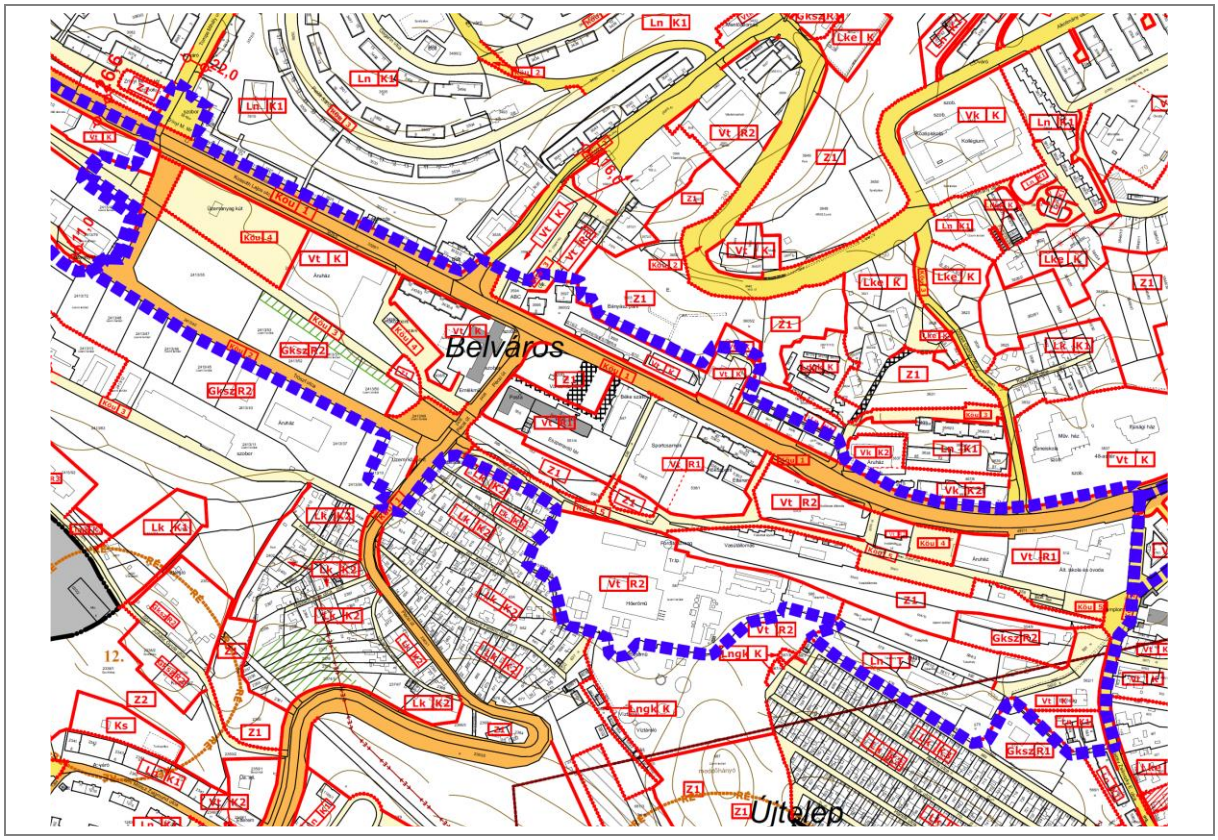
TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



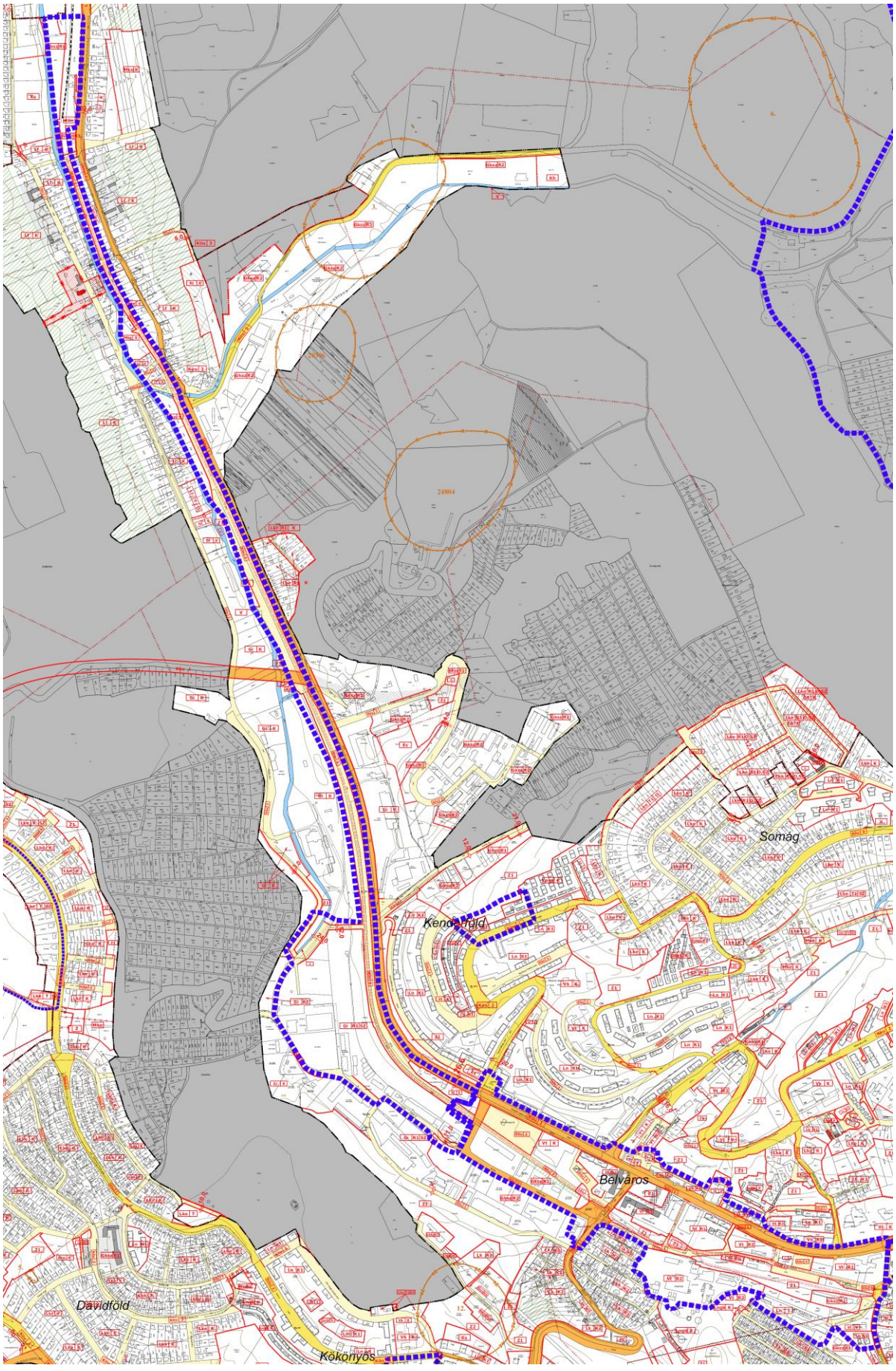

Kendermező
12
Kökönyös
Telep

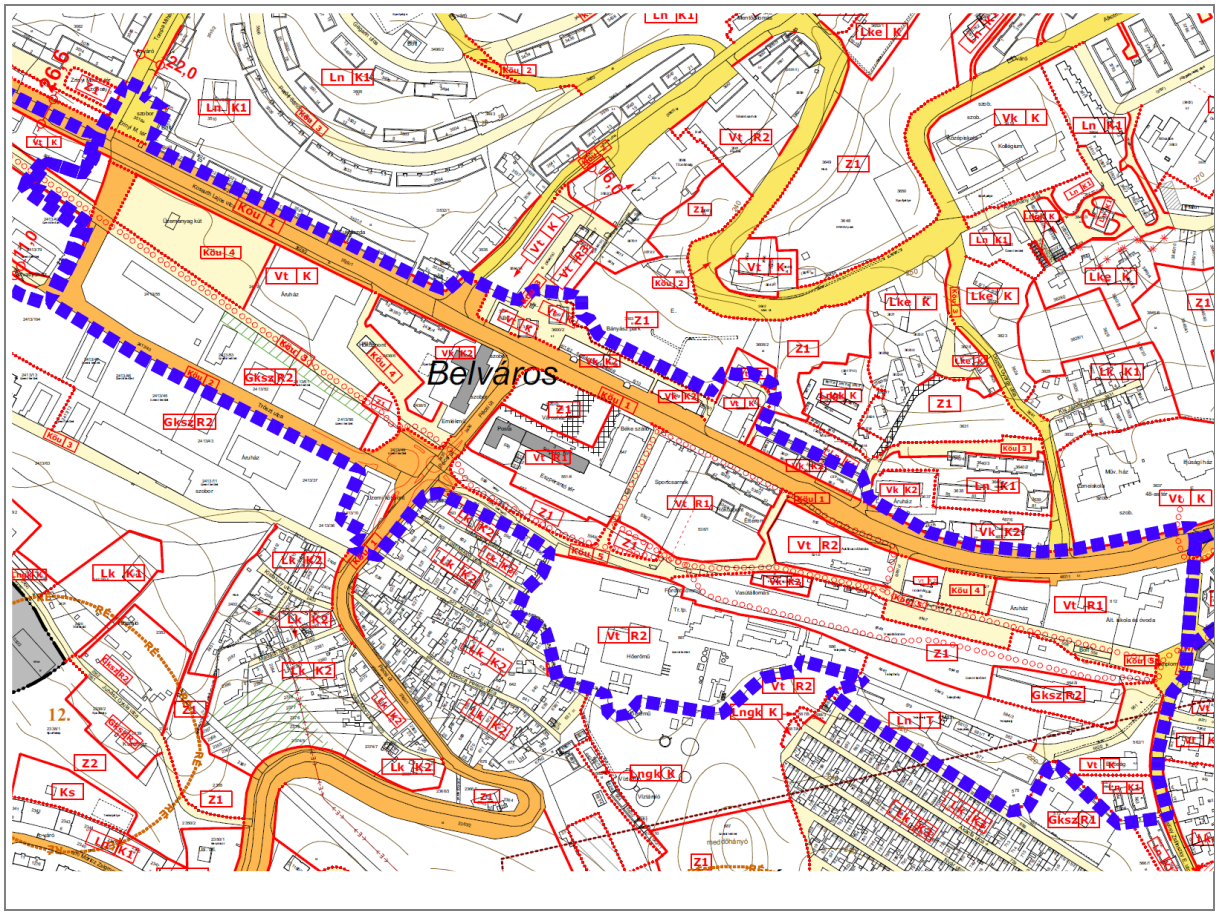
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV




Belváros
Újtelep

TERVZETT SZABÁLYOZÁSI TERV




Belváros

MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
2.	Magánszemély

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

A Gadányi tavak medrének antropogén beavatkozás nélküli megváltozása miatt vízgazdálkodási és erdőterület közötti övezeti határ tó medréhez való igazítása, a tó melletti út nyomvonalának megváltozása miatt övezeti jel módosítása, tó túloldalán található területen övezeti jelhez kapcsolódó nyíl hiányának pótlása.

A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A módosítás célja a vízgazdálkodási terület határának pontosítása a tó tényleges határához igazodóan.

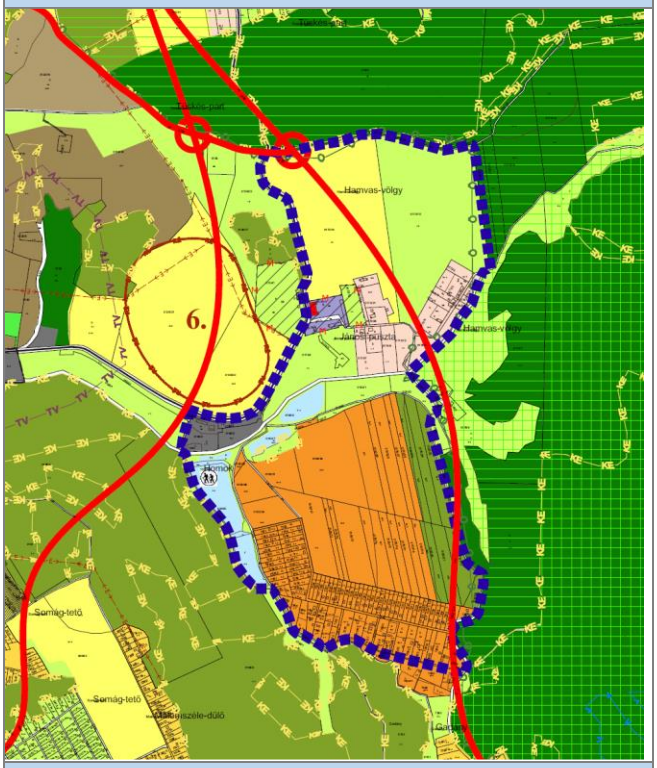
Továbbá a tó melletti út nyomvonalának pontosítása.

Valamint a terület lakóterületeinek övezeti jeléhez tartozó nyilak pótlása.

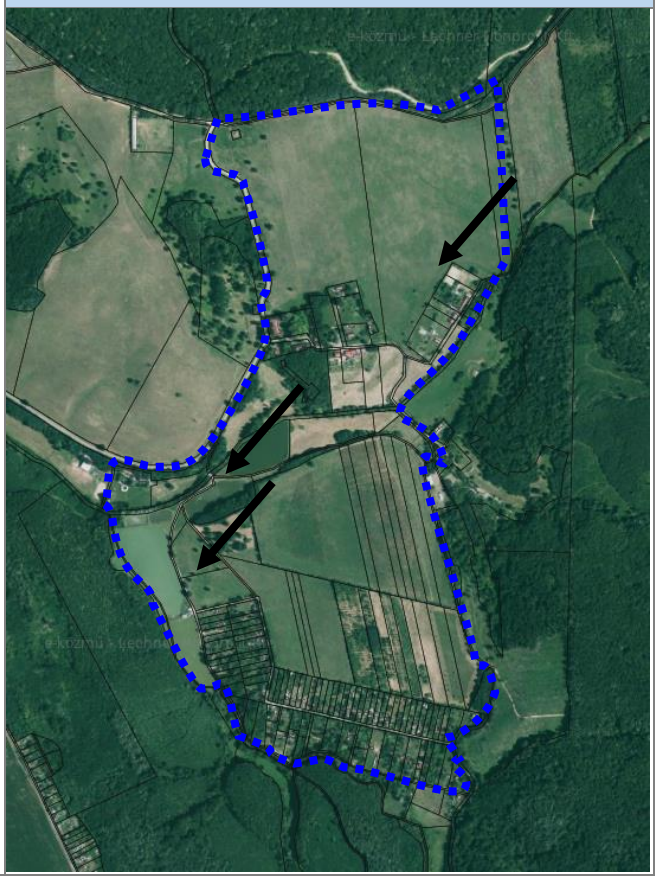
A módosítások kisebb, a természetben kialakult határokhoz való pontosítást, hibajavítást tartalmaz. A tavak keleti határának pontosítása történik a kialakult állapothoz igazodóan, annak érdekében, hogy a telekhatárok ehhez igazíthatók legyenek.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

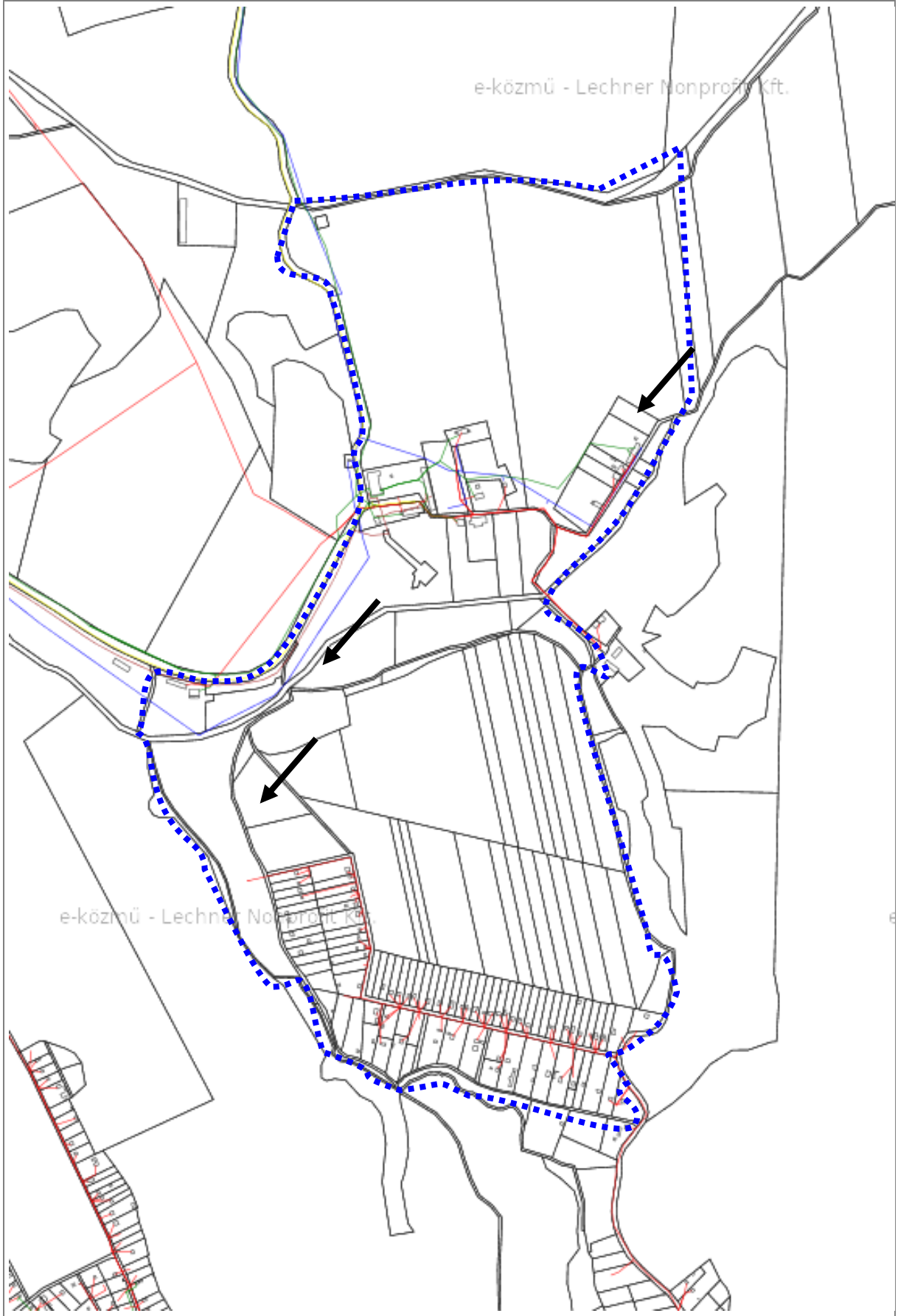
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ



KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT

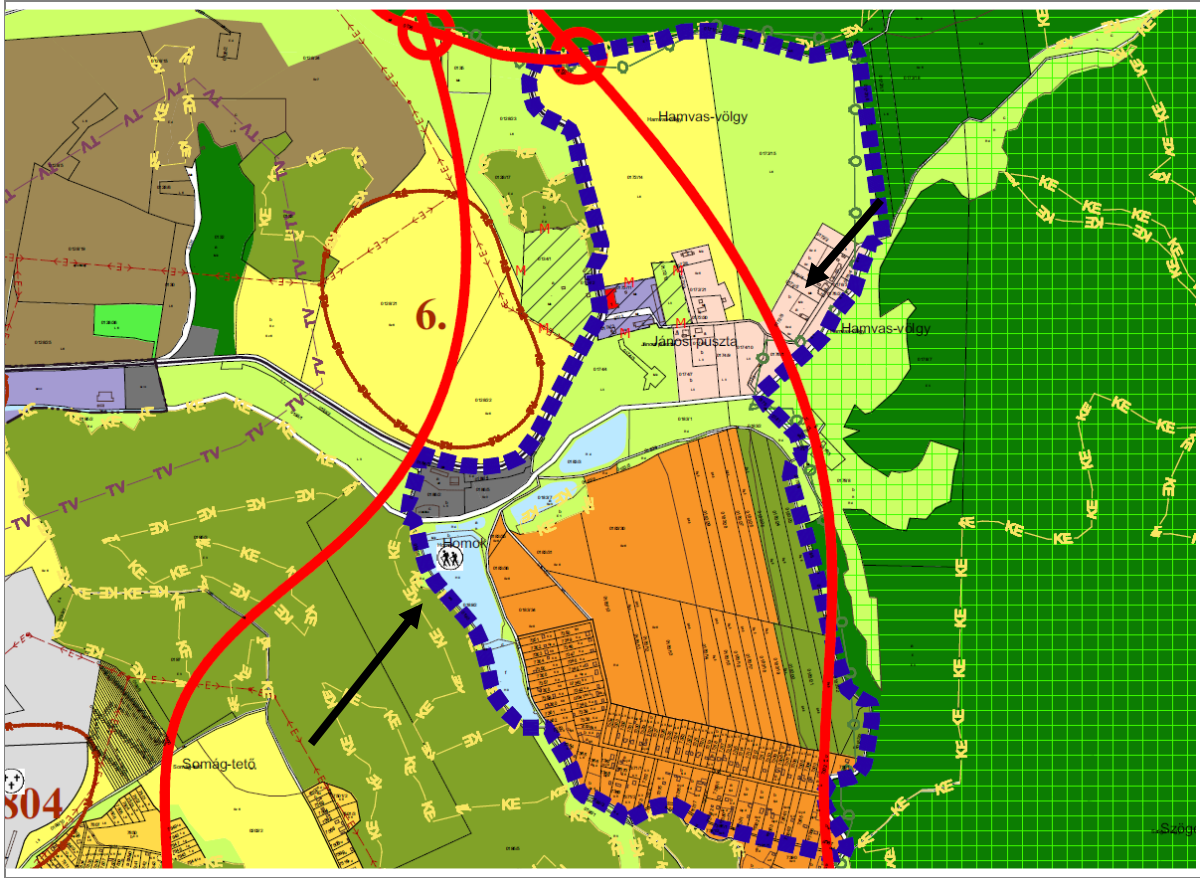


HELYSZÍNI FOTÓ

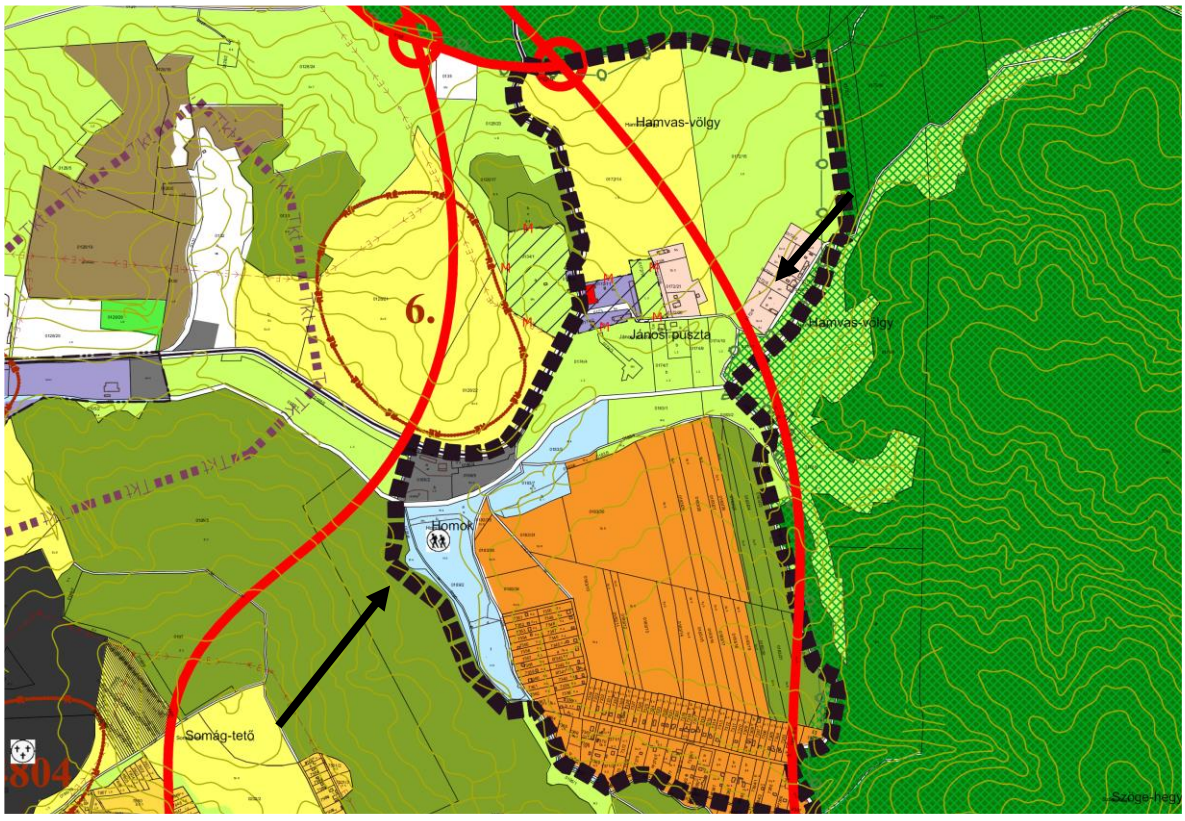




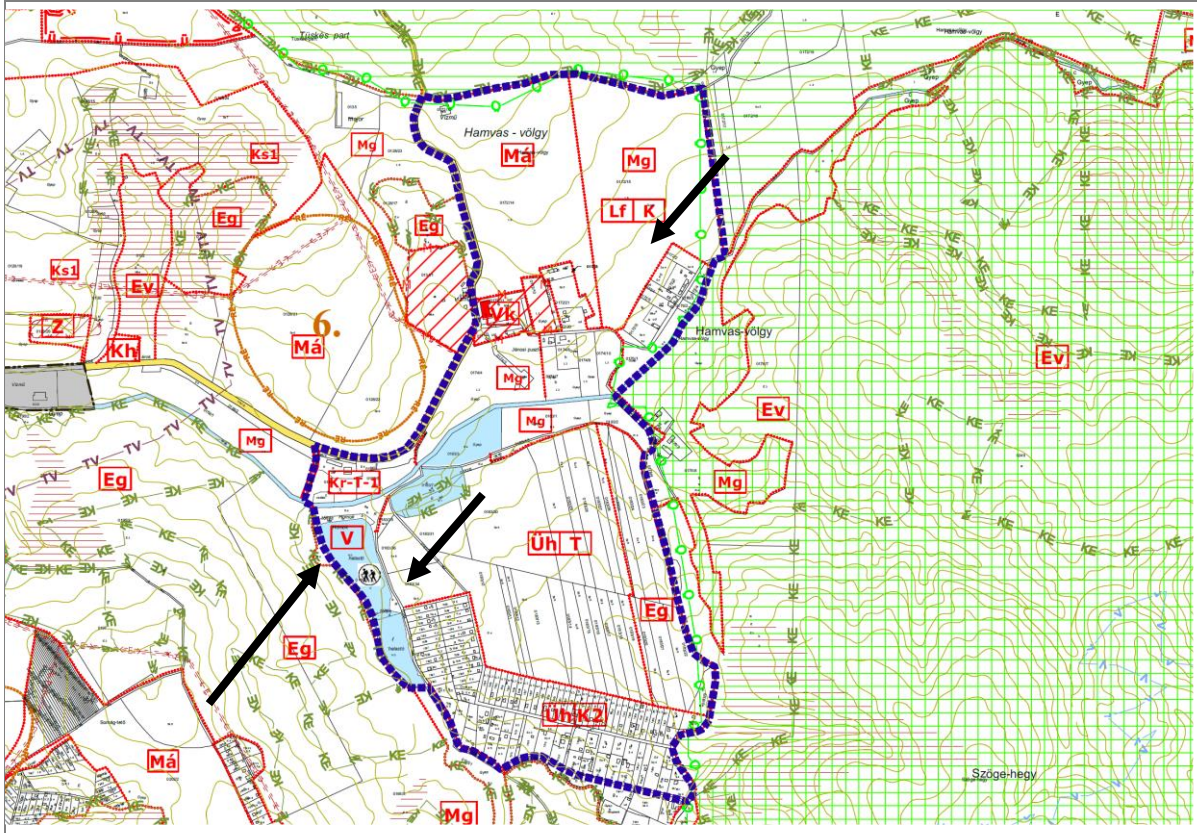
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



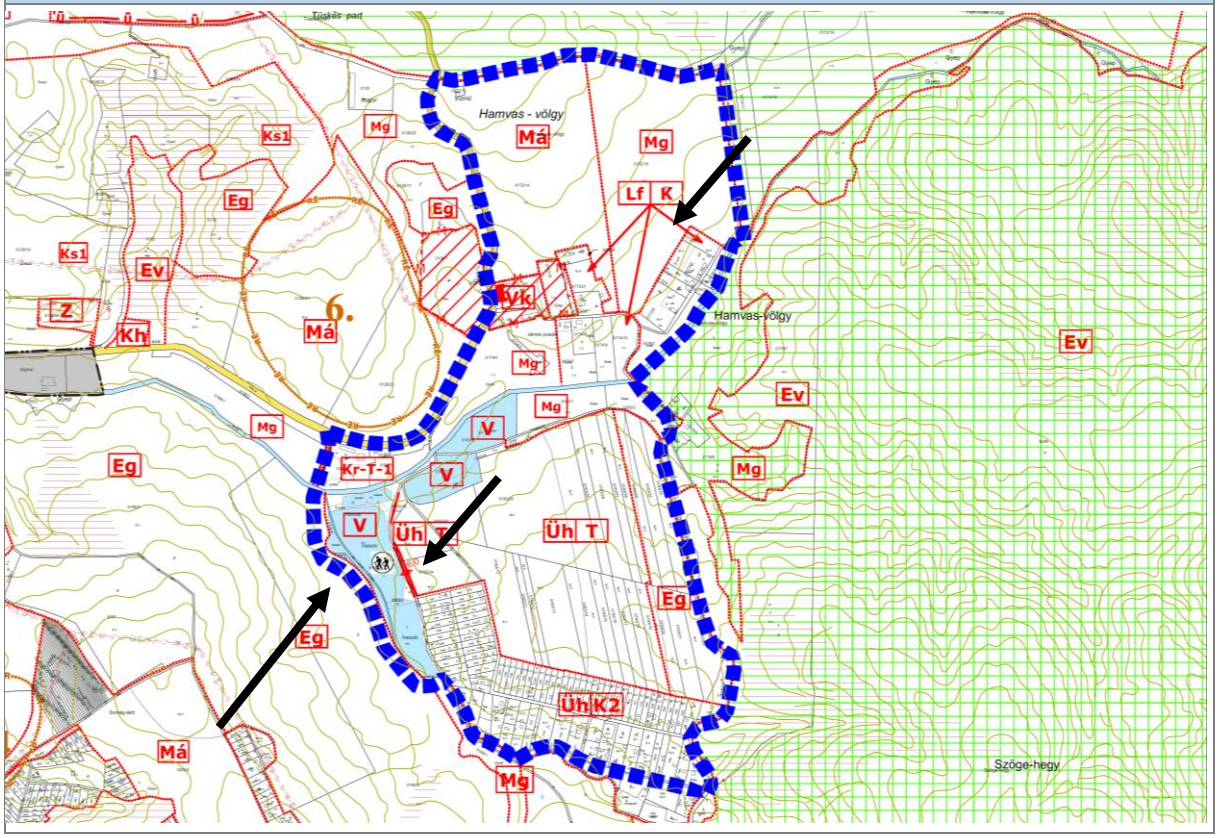
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
4.	Magánszemély

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

A szilvási városrészen kertvárosi lakóterület mellett útként szabályozott terület Alkotmány utcával való kapcsolatának felülvizsgálata.

A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A módosítás célja a szabályozási terven még nem látszó, mai állapotban már kialakított, 3680/12 hrsz ingatlant érintő szabályozási vonal és tervezett út nyomvonalának, szélességének felülvizsgálata.

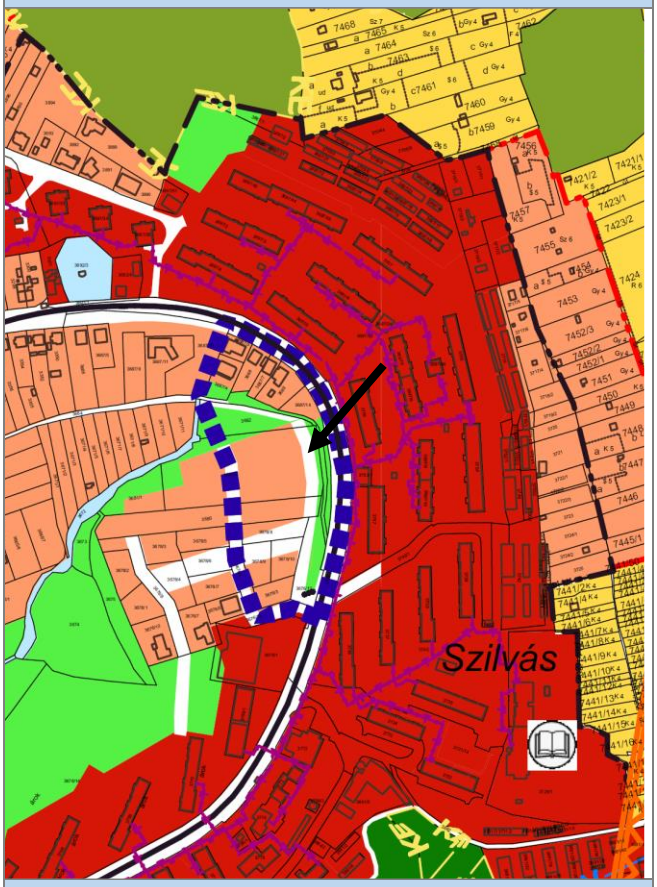
A módosítás során a kialakított ingatlanok megközelítéséhez szükséges út nyomvonala, szélessége módosul a természetben kialakult határok figyelembe vételével. A lakóterület, a közlekedési terület és a zöldterület határa módosul.

A területen a 3676/12 hrsz. ingatlan önkormányzati tulajdonban van. A telek zöldterületbe kerül.

A módosítás során kismértékben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre (a lakóterület tervezett közút rovására bővül).

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

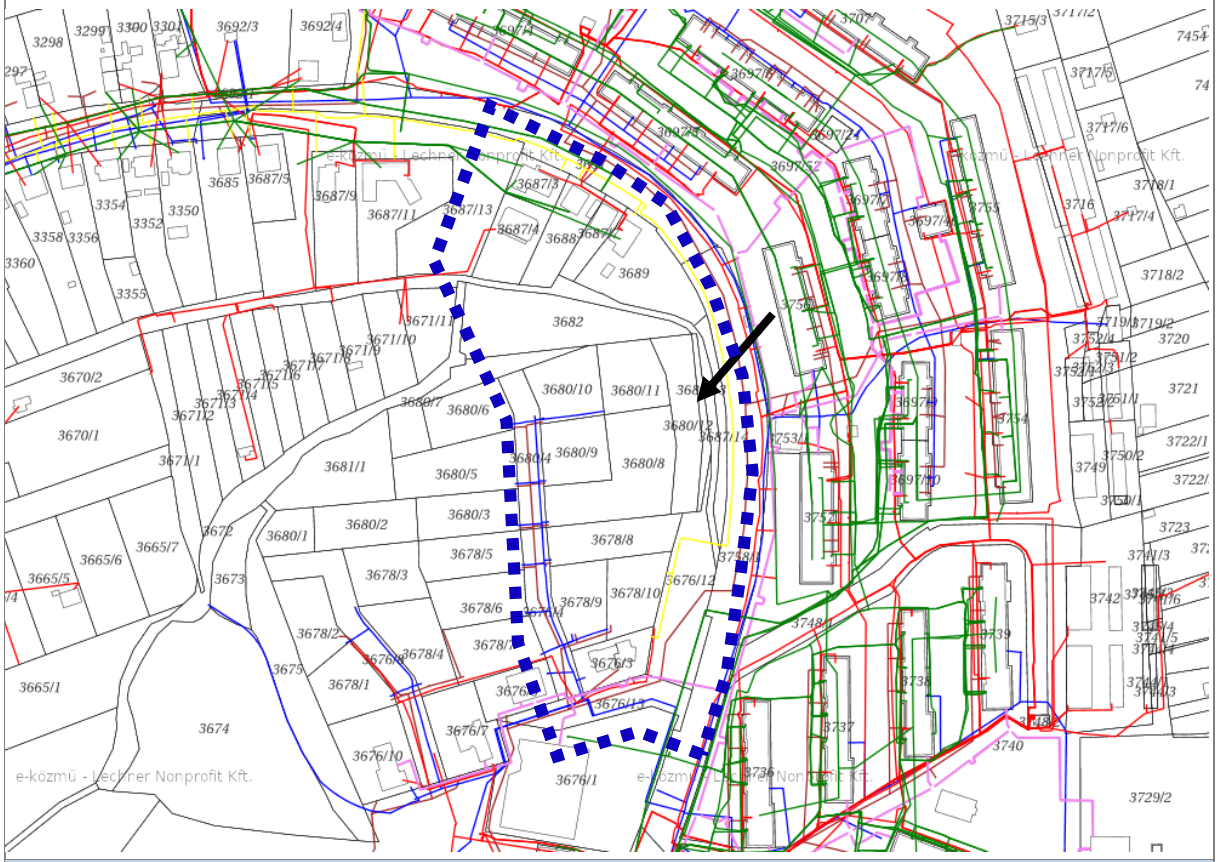
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ



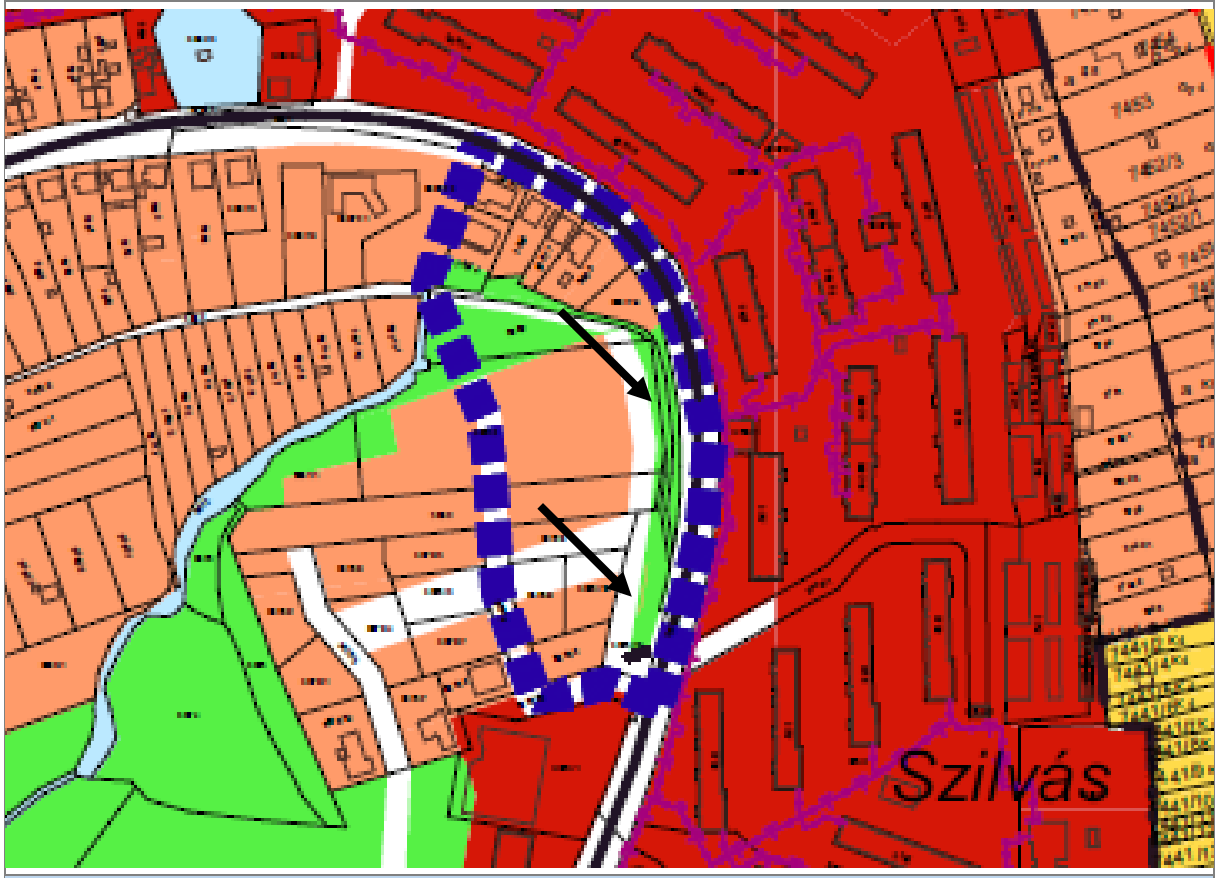
KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



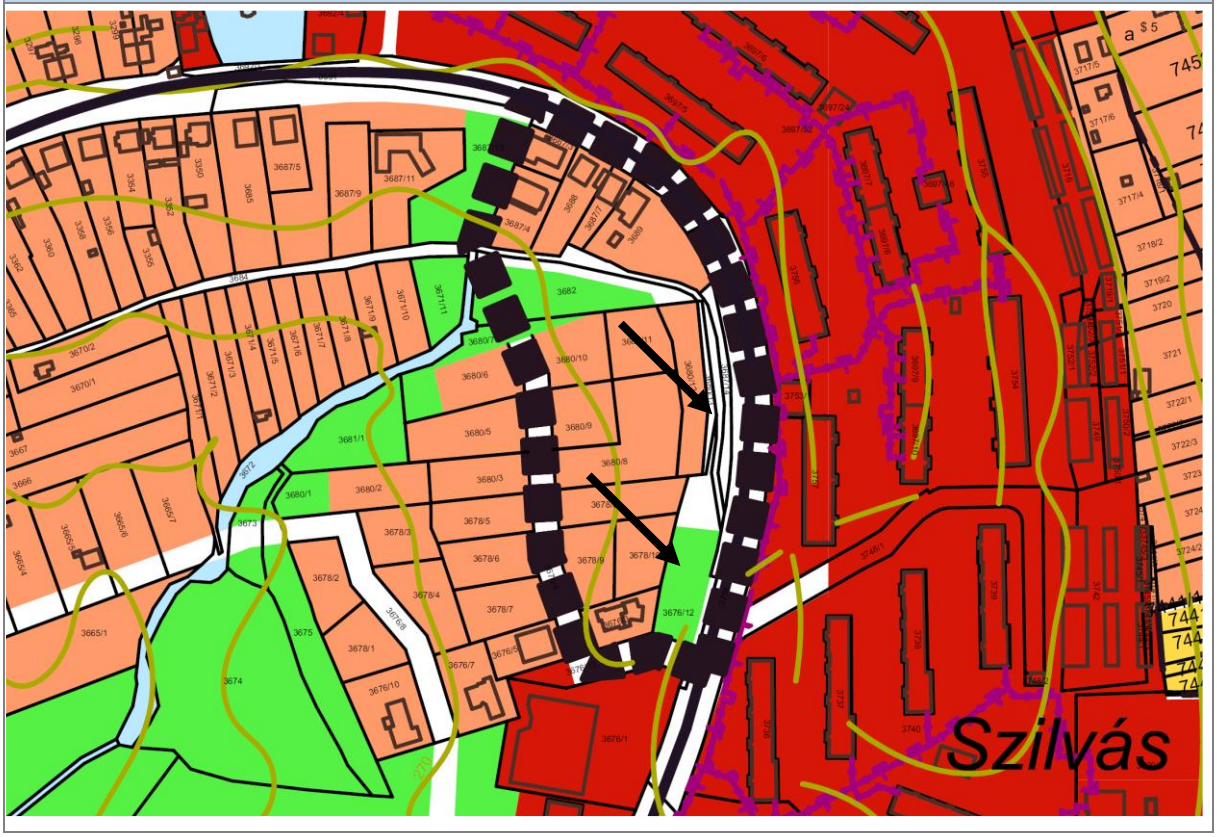
HELYSZÍNI FOTÓ



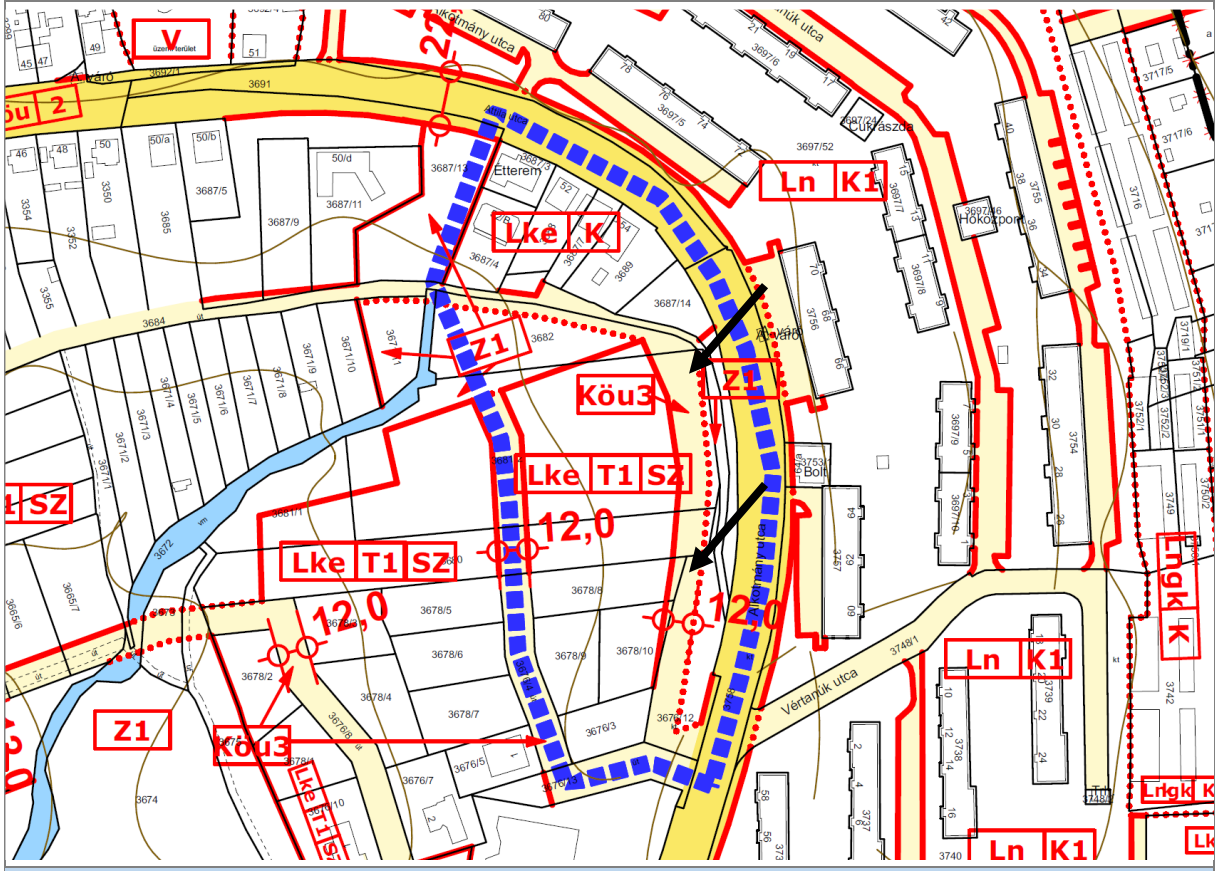
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



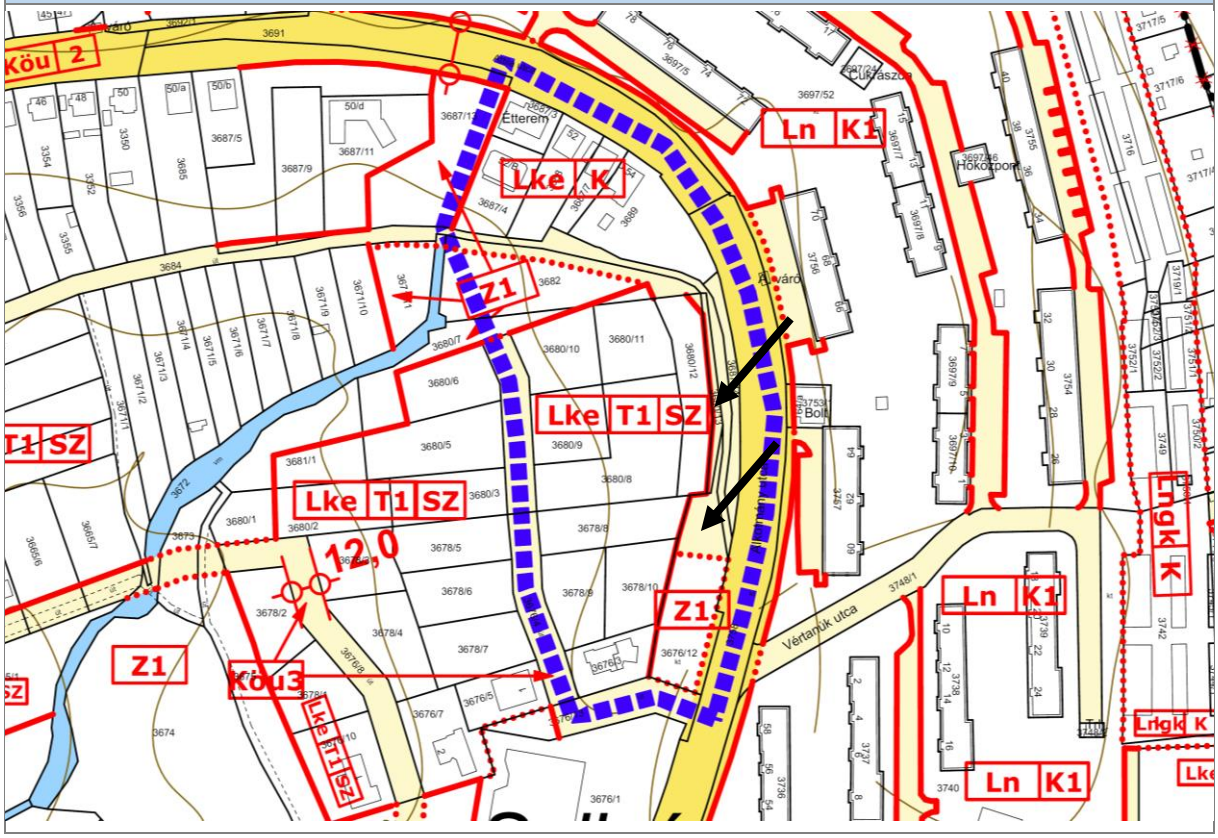
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
5.	Magánszemély

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

A Krisztina utca 3918/12 hrsz mögötti területen lakóövezethez jelölt háromszög alakú területrész átrendezése

A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

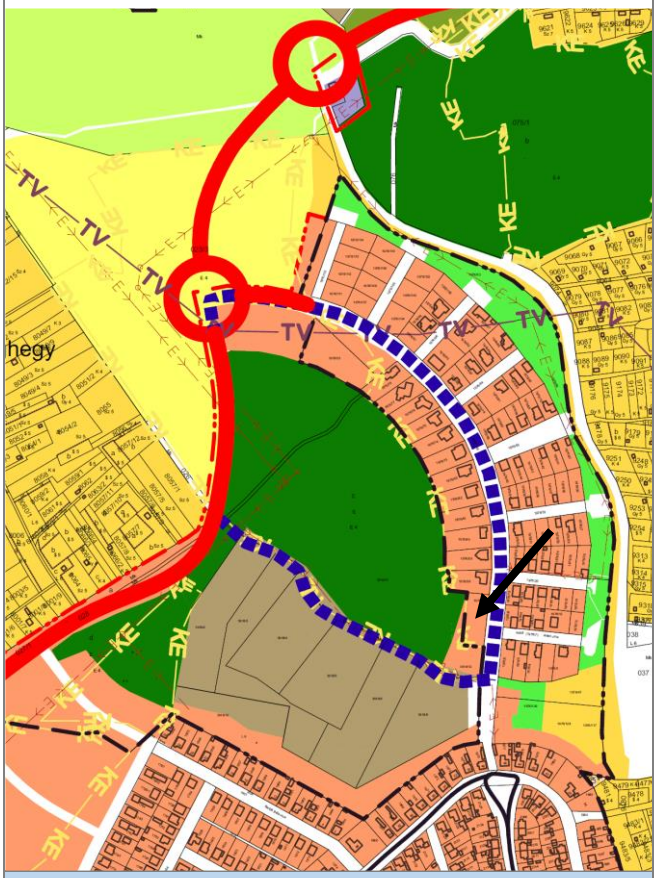
A hatályos településrendezési eszközök a 3918/12 hrsz ingatlan nyugati határán javasolt telekalakítást rögzítenek, a javasolt új telekhatárokhoz övezethatár is kapcsolódik. A tervezett telekalakítás mai szándékok szerinti megvalósításához a tervezett határok pontosítása szükséges. A módosítás ez alapján a tervezett, javasolt telekhatár, és a hozzá kapcsolódó övezethatár pontosítása.

A módosítás során a telkek hátsó kiegészítésére tett javaslat területnagysága nem változik, határa módosul, a 1976/57 hrsz ingatlan tulajdonosa nem kíván élni a telekkiegészítéssel, mely a hatályos szabályozási terv szerinti kialakítást nehezíti. A 3918/12 hrsz ingatlan tulajdonosa viszont élne a teljes területnagyság megvásárlásával, telekkiegészítéssel. A terület és övezethatárok ehhez igazodóan módosulnak.

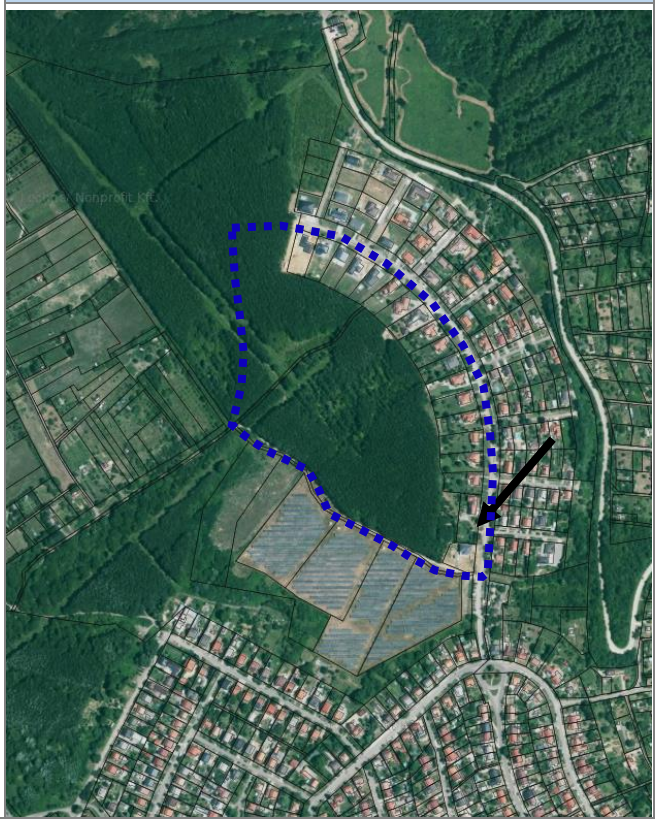
A módosítás során a tervezett lakóterület és az erdőterület nagysága ugyan nem változik, de a határváltozás miatt új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre erdőterületből. Melyhez kapcsolódóan azonos mértékű csereterület helyben rendelkezésre áll.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

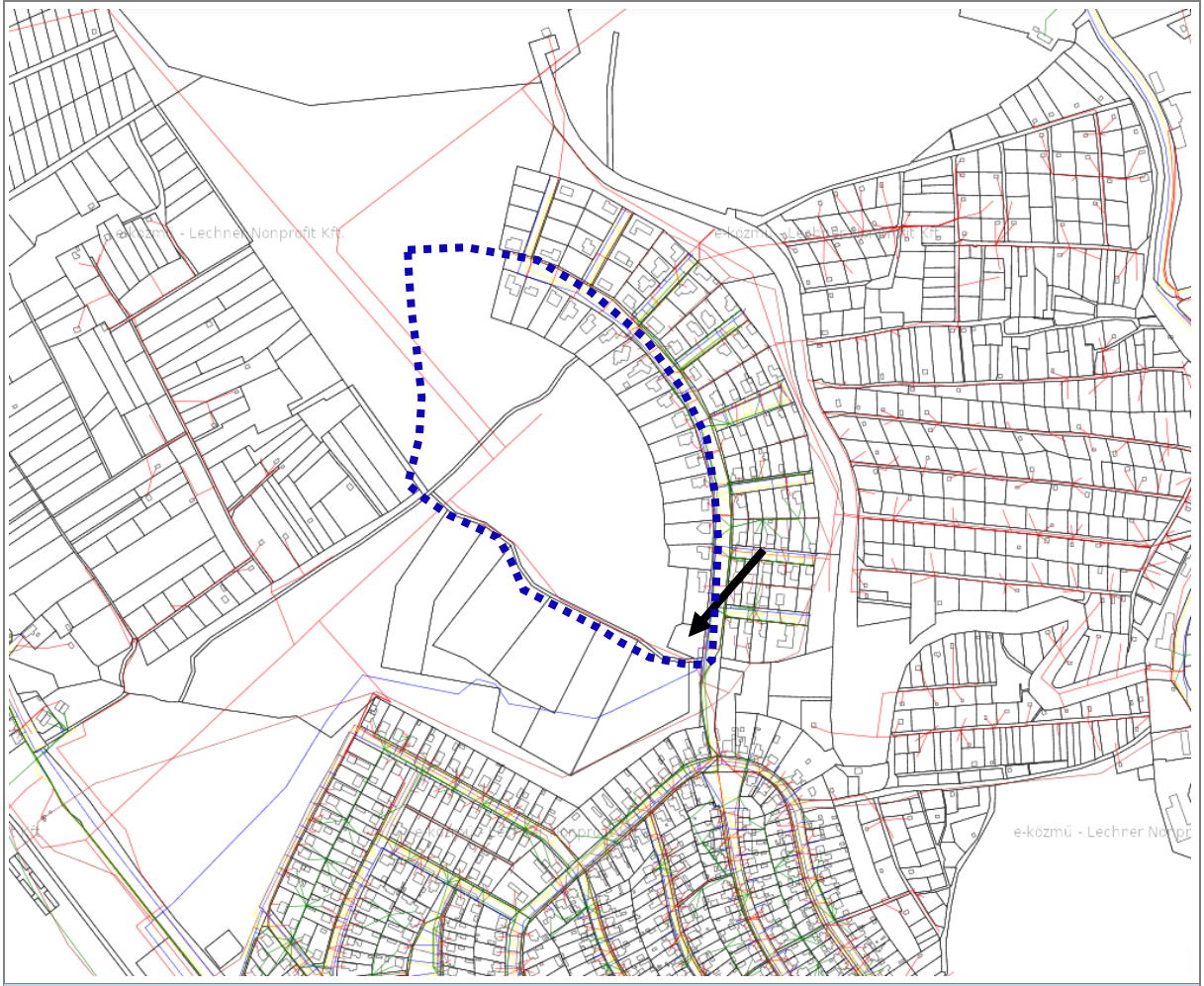
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



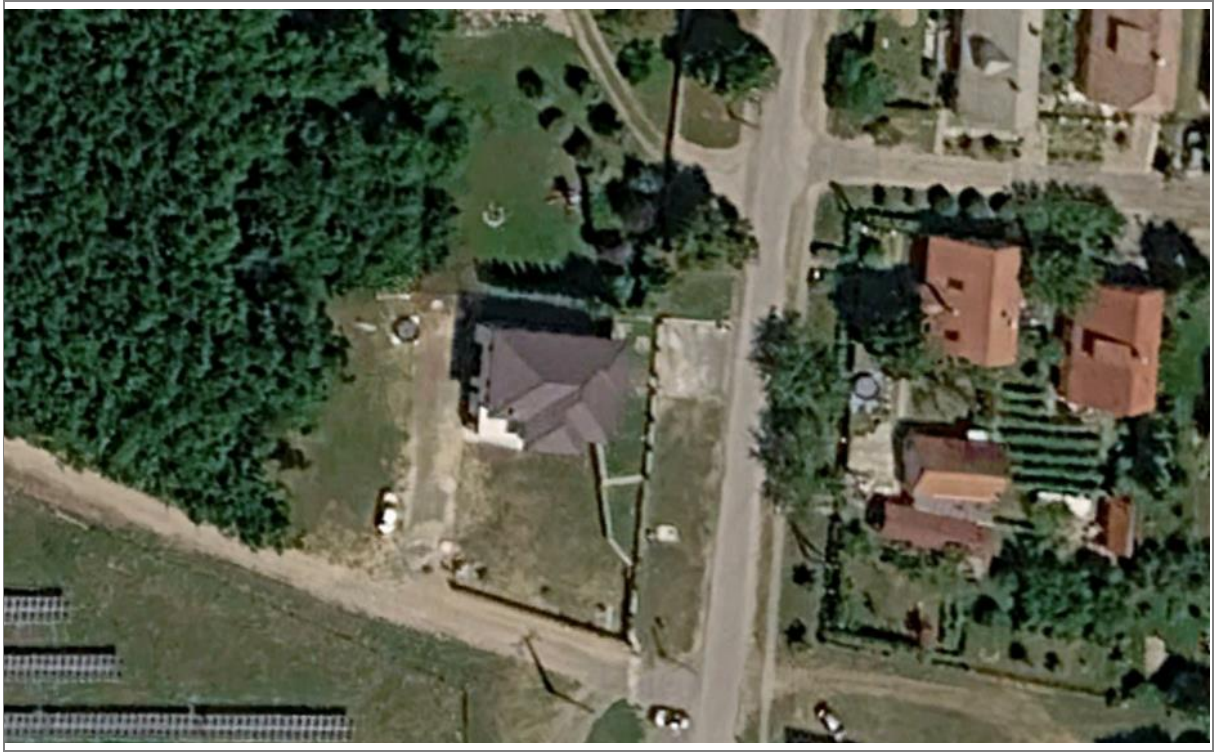
ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ



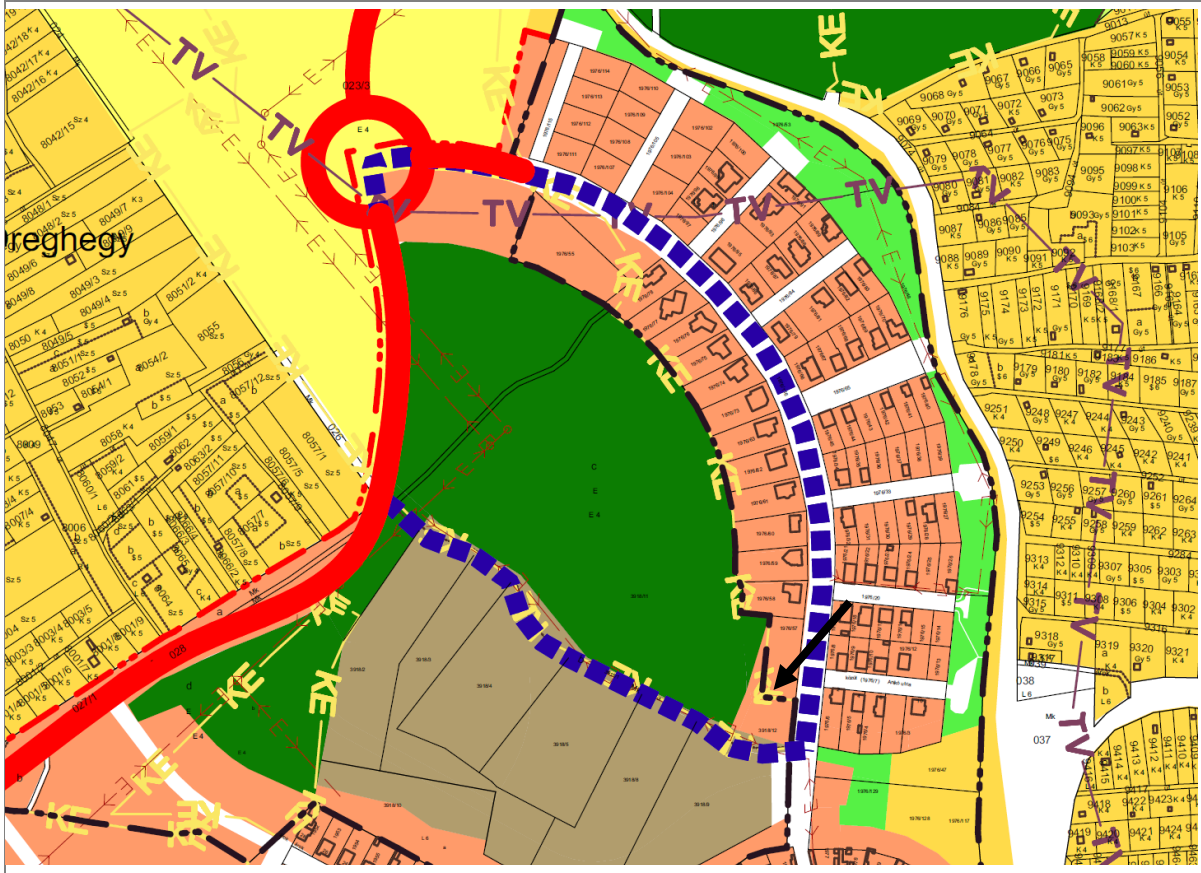
KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



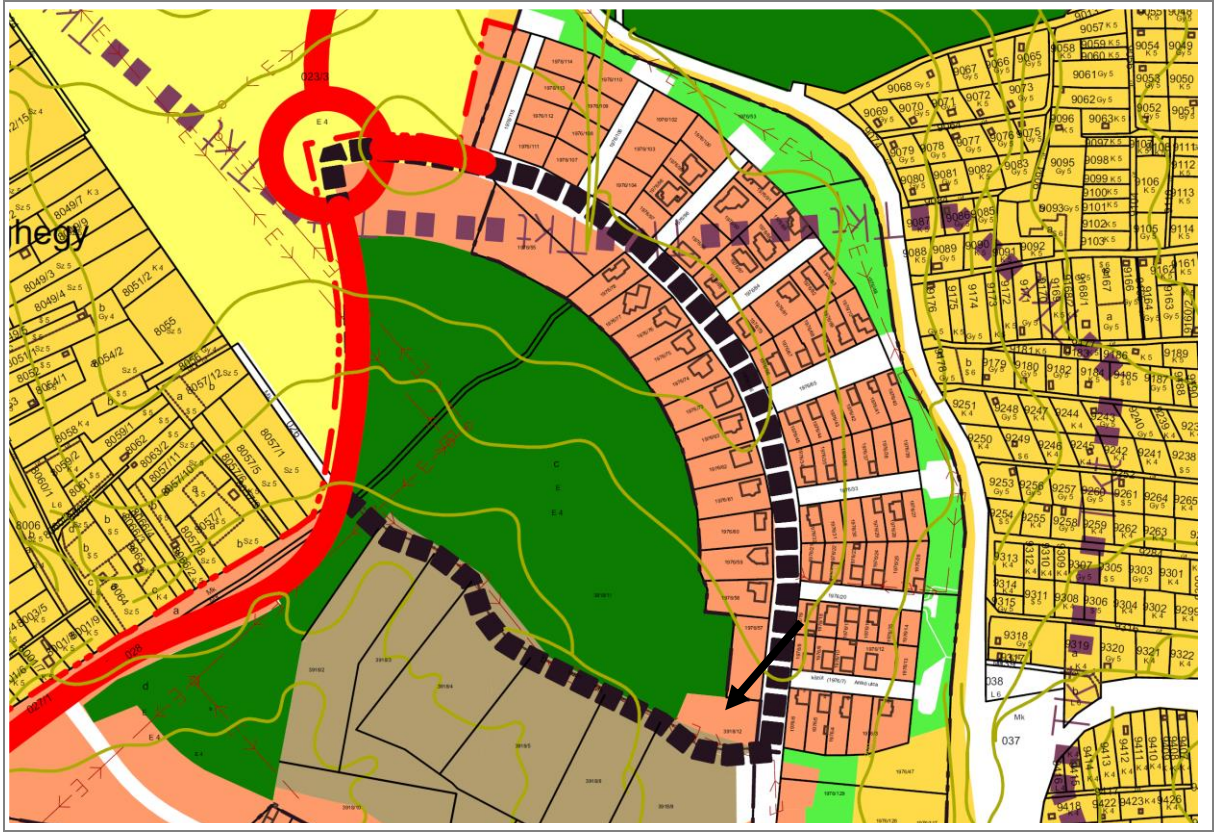
ORTOFOTO



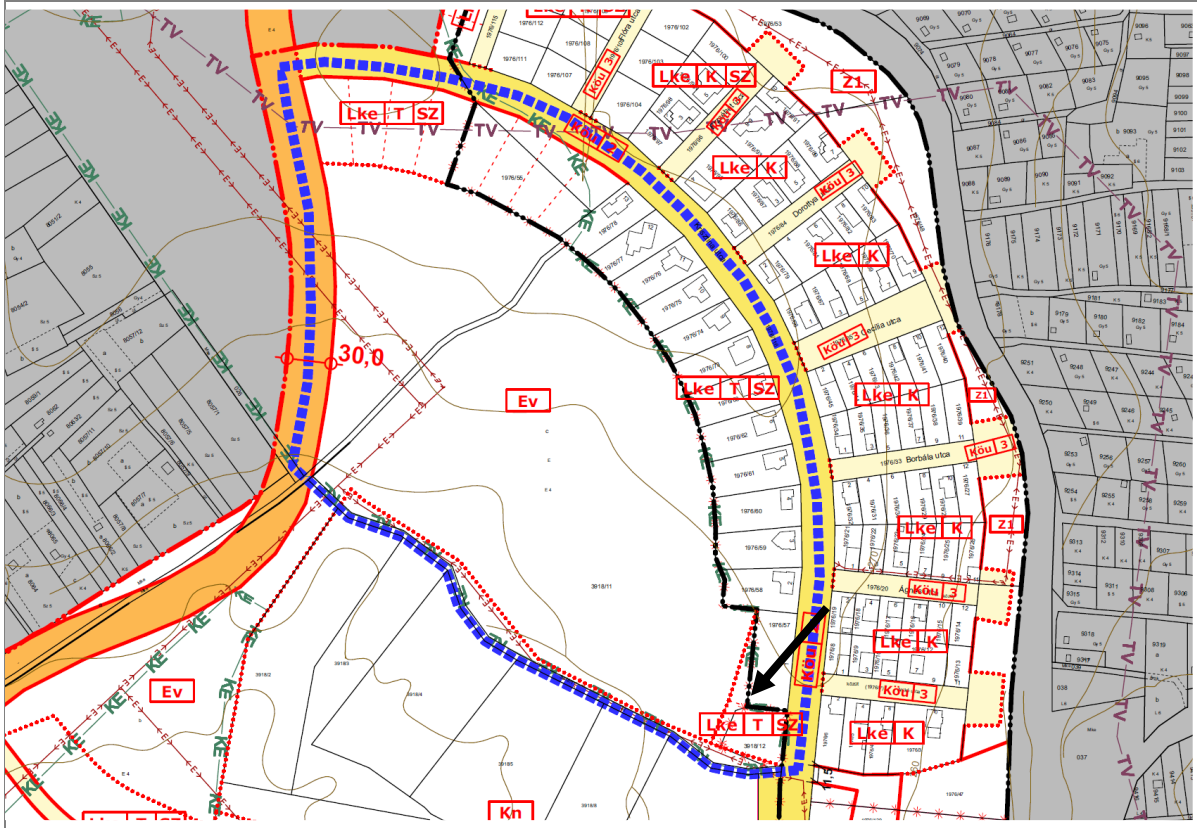
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



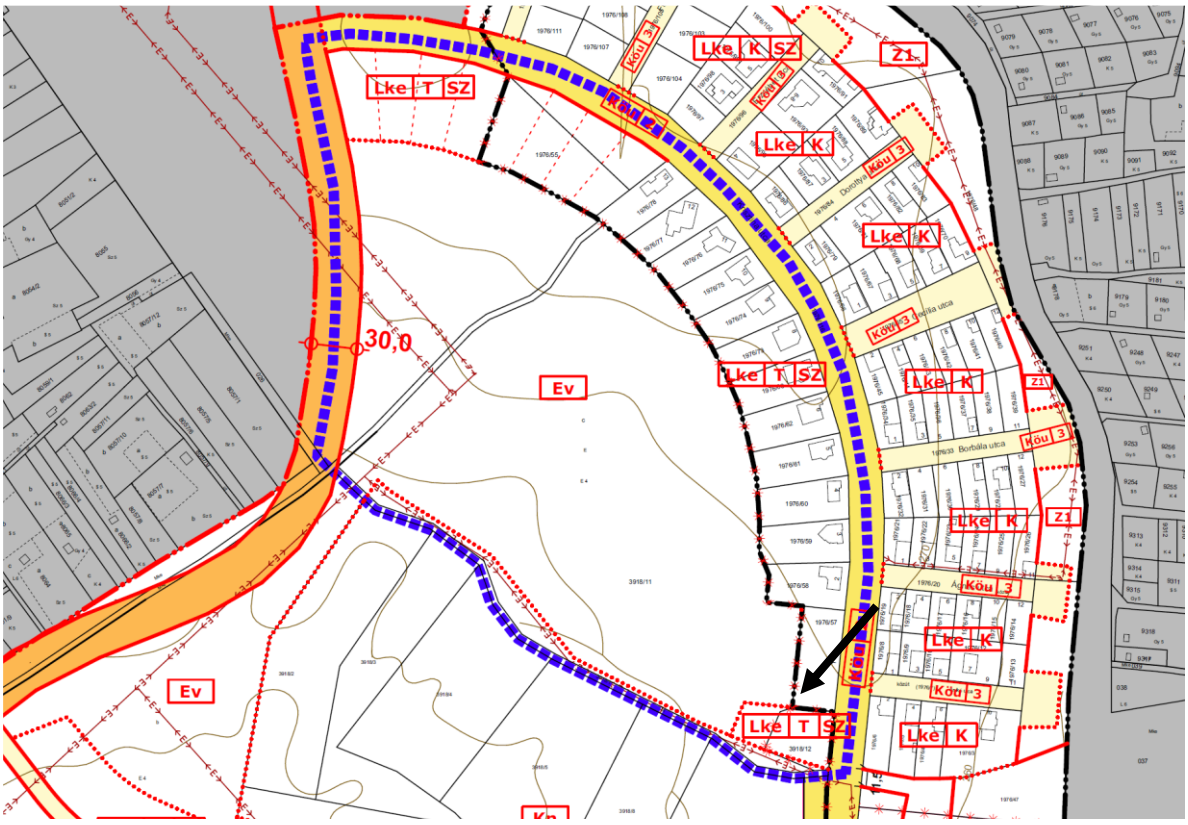
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



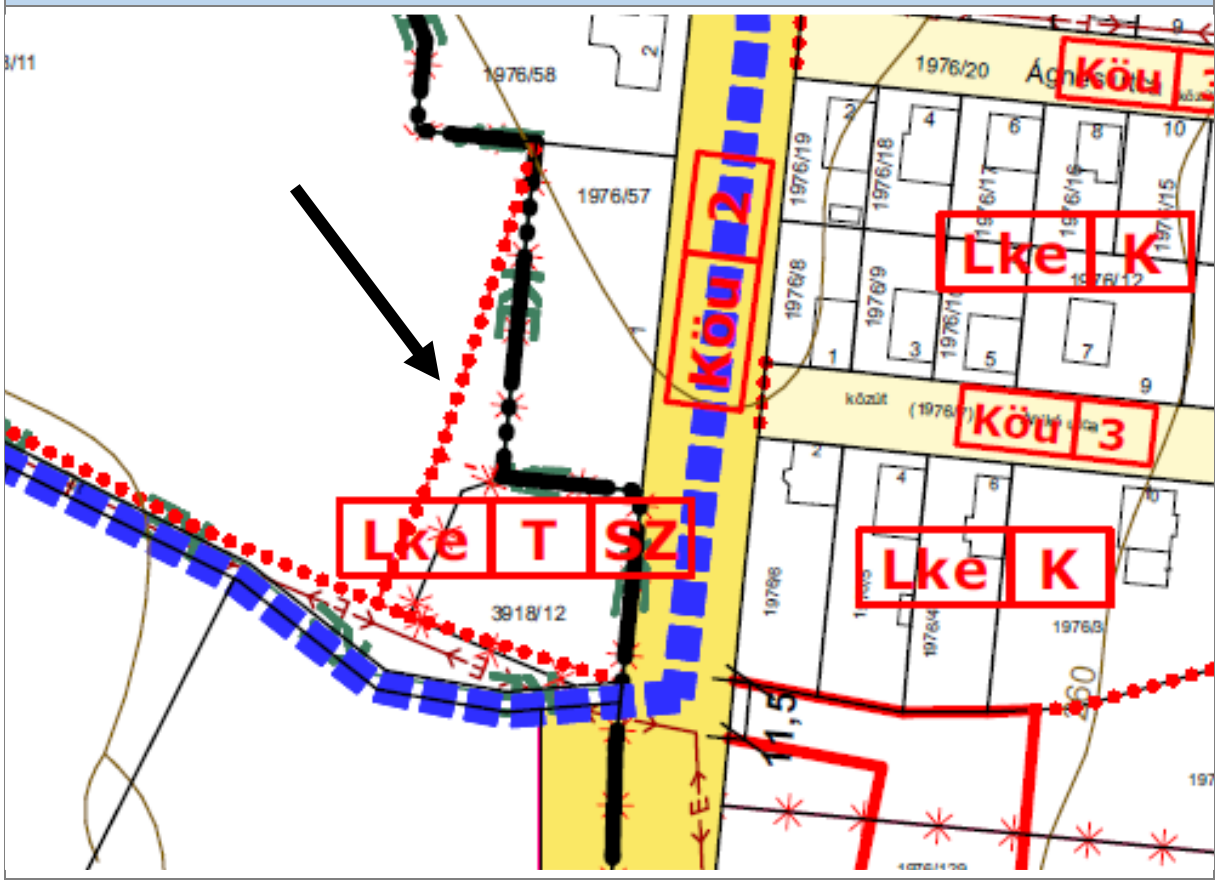
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



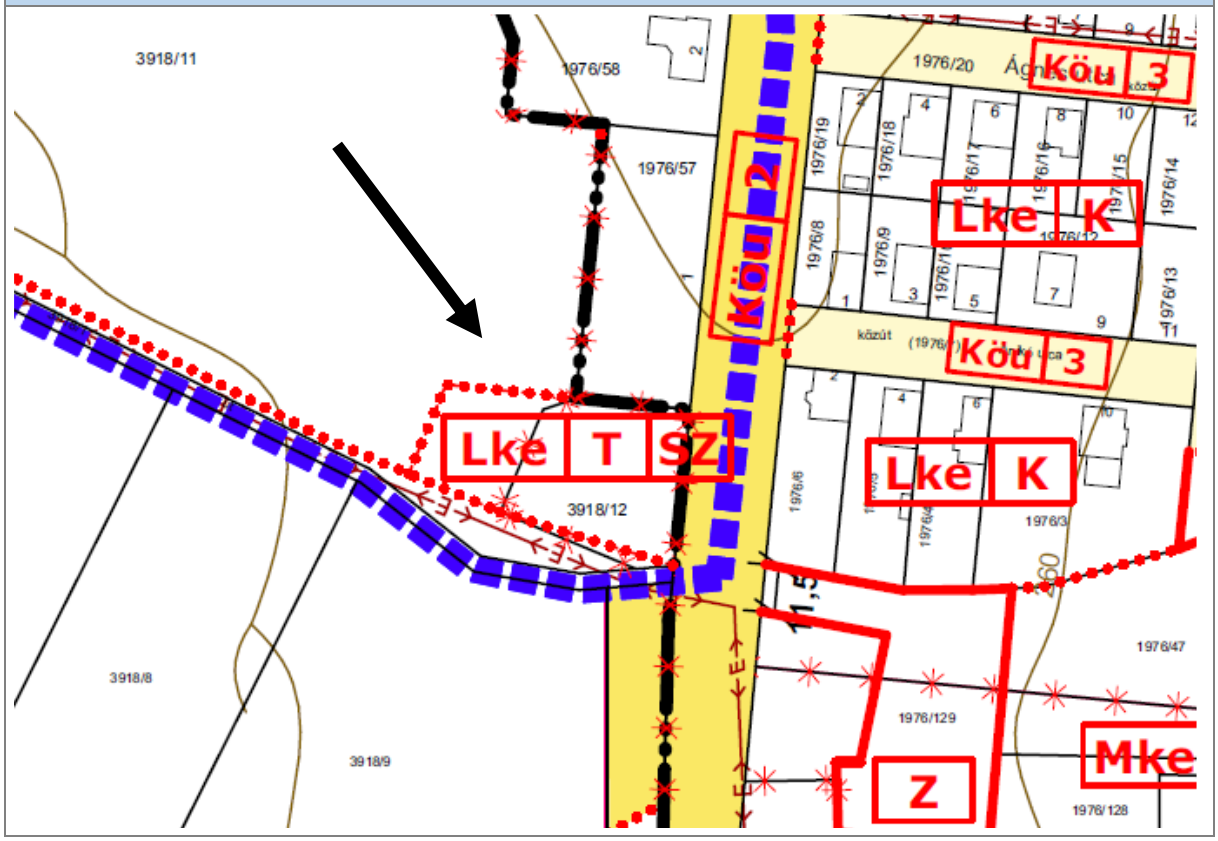
TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY	INDÍTVÁNYOZÓ		HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP

SORSZÁMA	
6.	Önkormányzat

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

Komló-Gesztenyés új lakótelkek kialakíthatóságához szabályozási terv módosítása.

A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A zöldterület határán kialakított kiszolgálóút megfelelően fel tudná tárni a már lakóterületbe sorolt ingatlanokat, telekhatár rendezésükkel szabályosabb telkek és néhány újabb lakótelek kialakítására nyílik lehetőség, a zsákutca megszüntetésével a kialakuló telkek az utcaképbe illeszkedően beépíthetők.

A módosítás során kismértékű új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor (a zöldterület e célra nem használt lakótelkek közé kúszó részén lakóterület kerül kialakításra. kb. 780 m2)

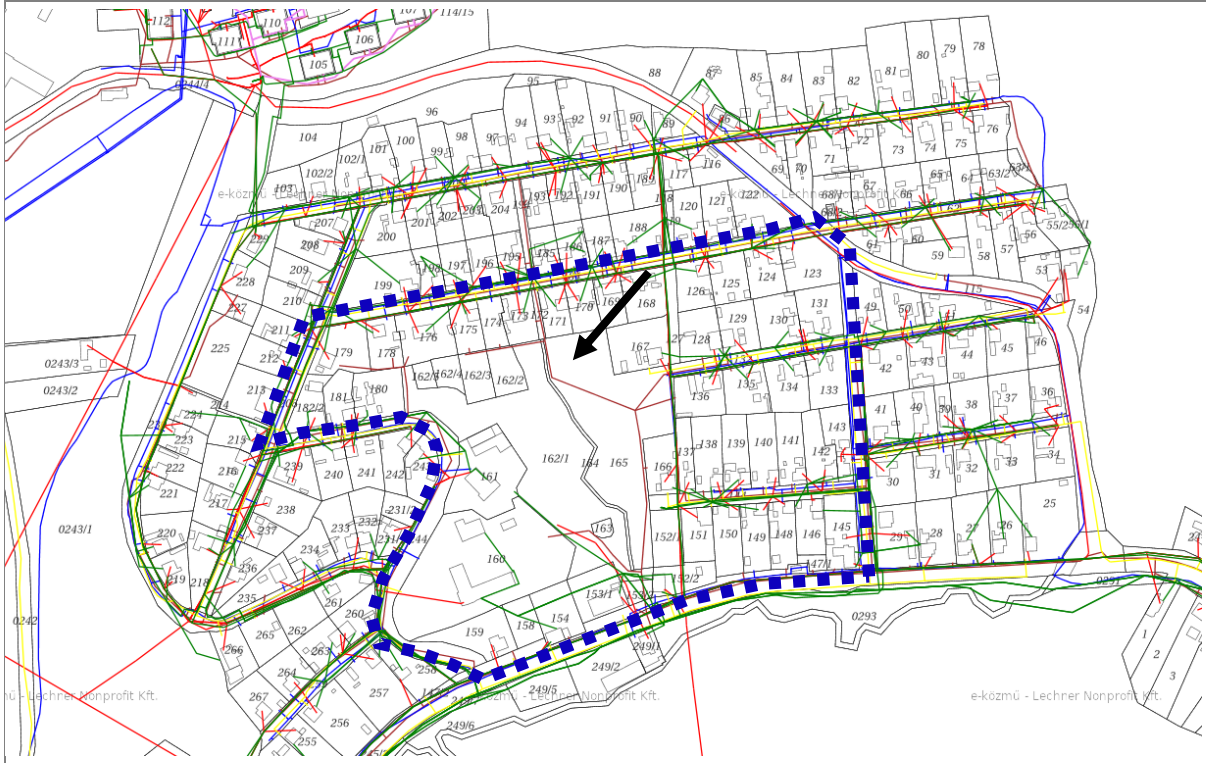
SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ



KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



HELYSZÍNI FOTÓ





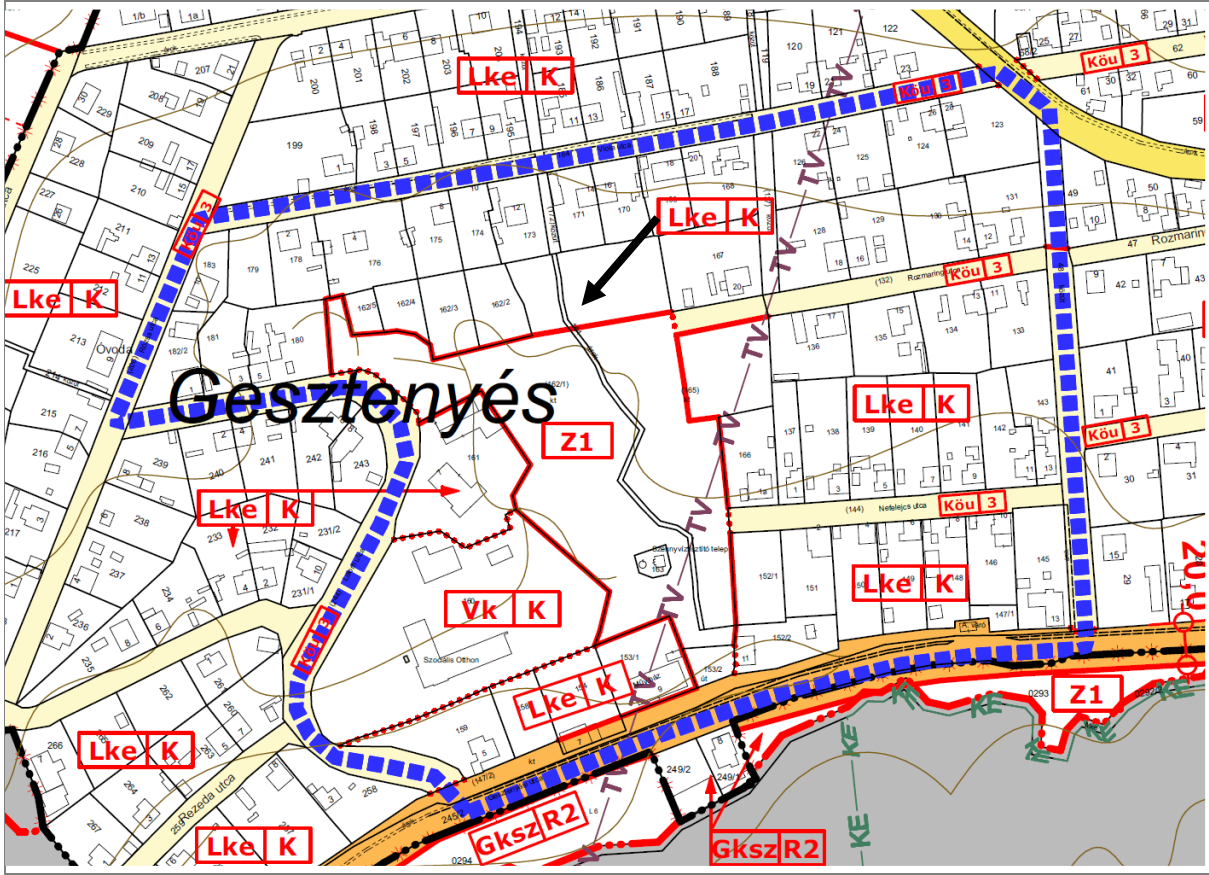
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



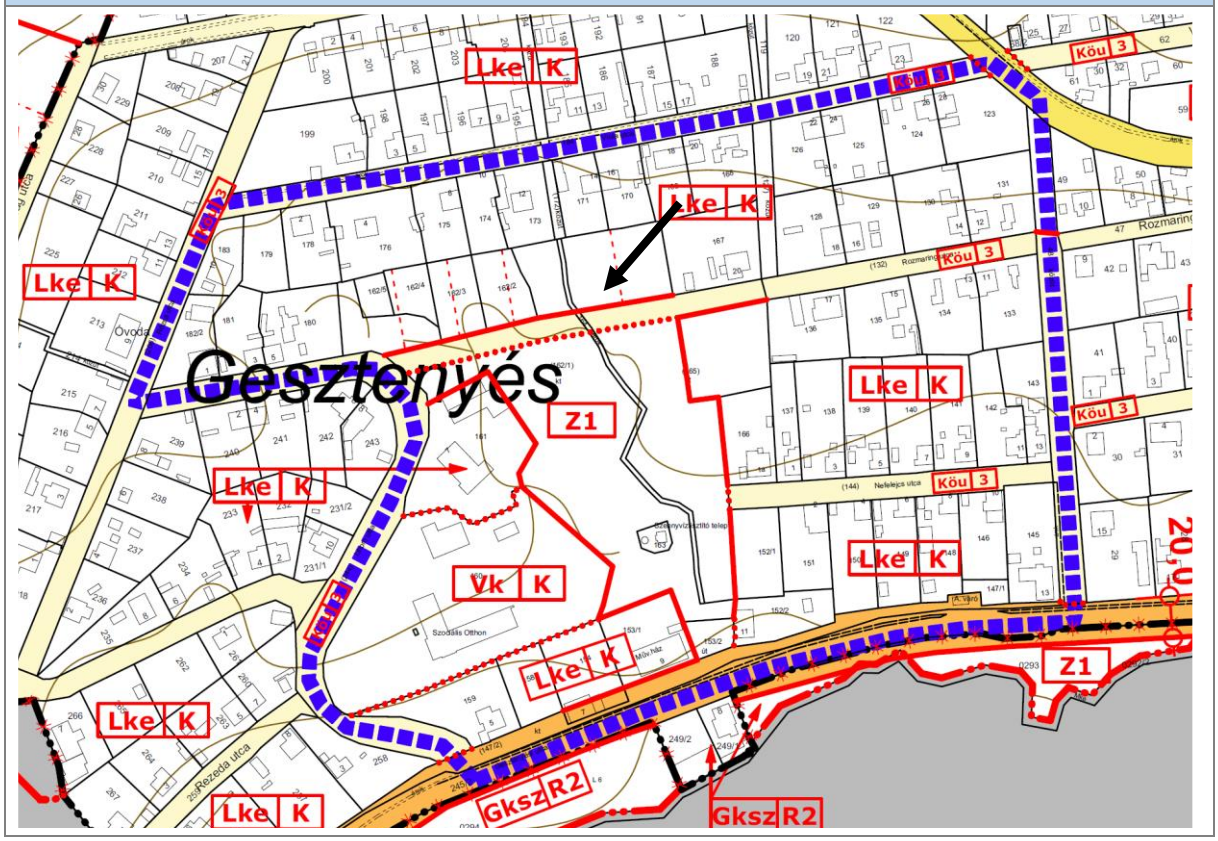
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
7.	Önkormányzat

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

Mecsekfalu fölötti területen út kijelölése mezőgazdasági munkagéphasználathoz

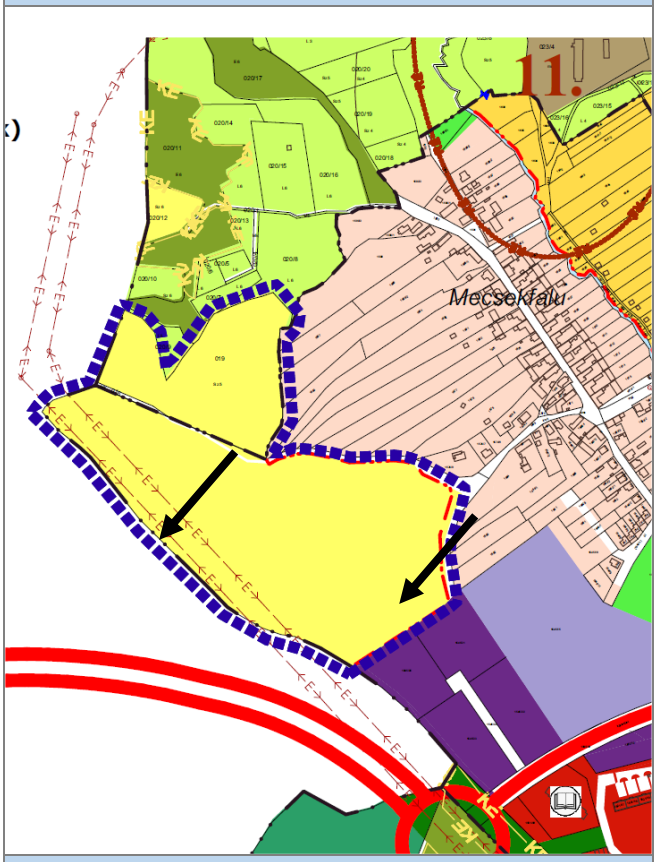
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Komló és Mánfa közigazgatási határán, mindkét település területét érintően, használt külterületi földút alakult ki. Ennek nyomvonalát, és Mecsekfaluval való kapcsolatát javasolt rögzíteni a szabályozási terven. A módosítás során ezen útvonalak kiszabályozása történik a mezőgazdasági területen.

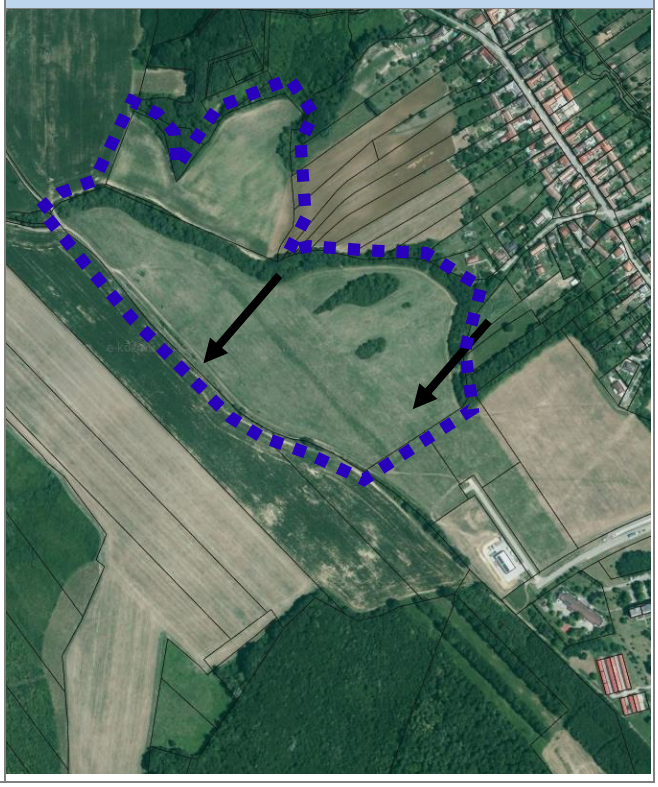
A módosítás meglévő földút, és tervezett új kapcsolatának kiszabályozását jelenti, a külterületi mezőgazdasági területek megközelítése céljából. A módosítás során pontosodik a belterületi és a külterületi tervlapszelvény határa.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

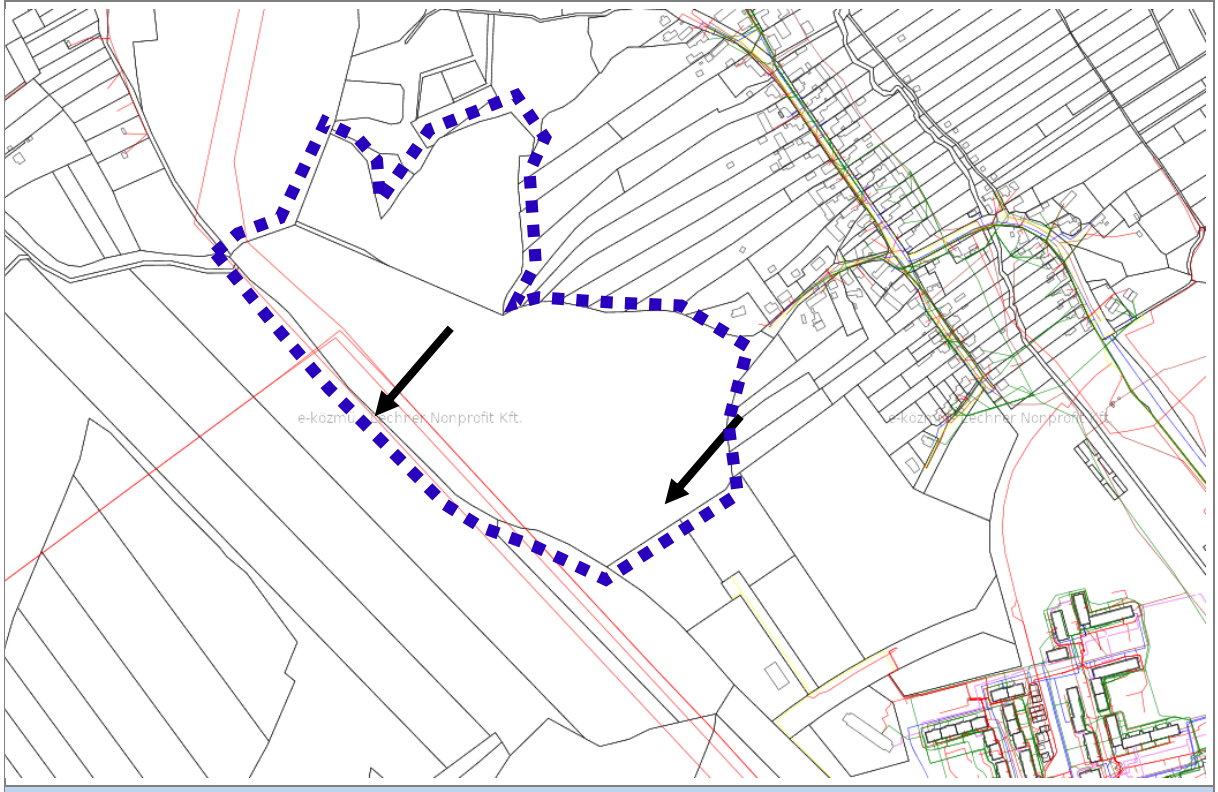
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ



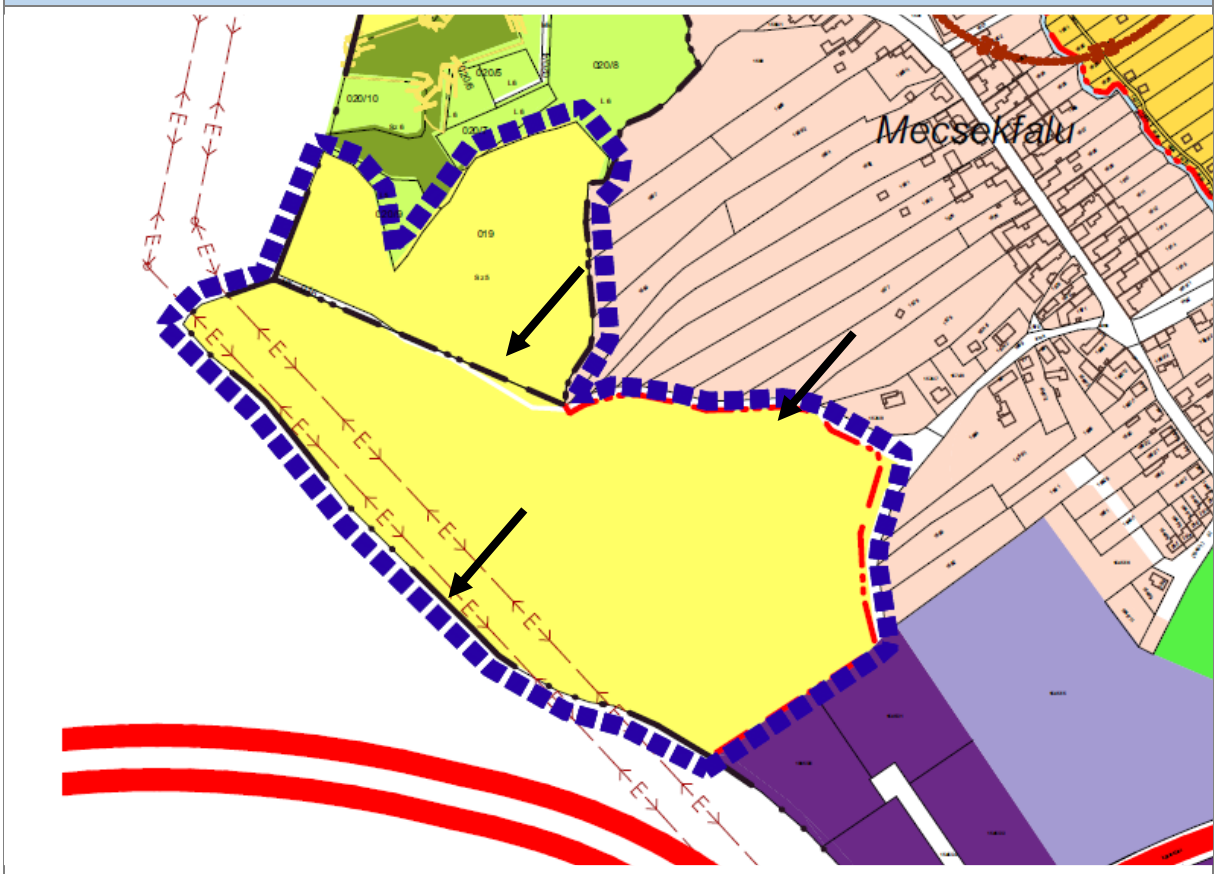
KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



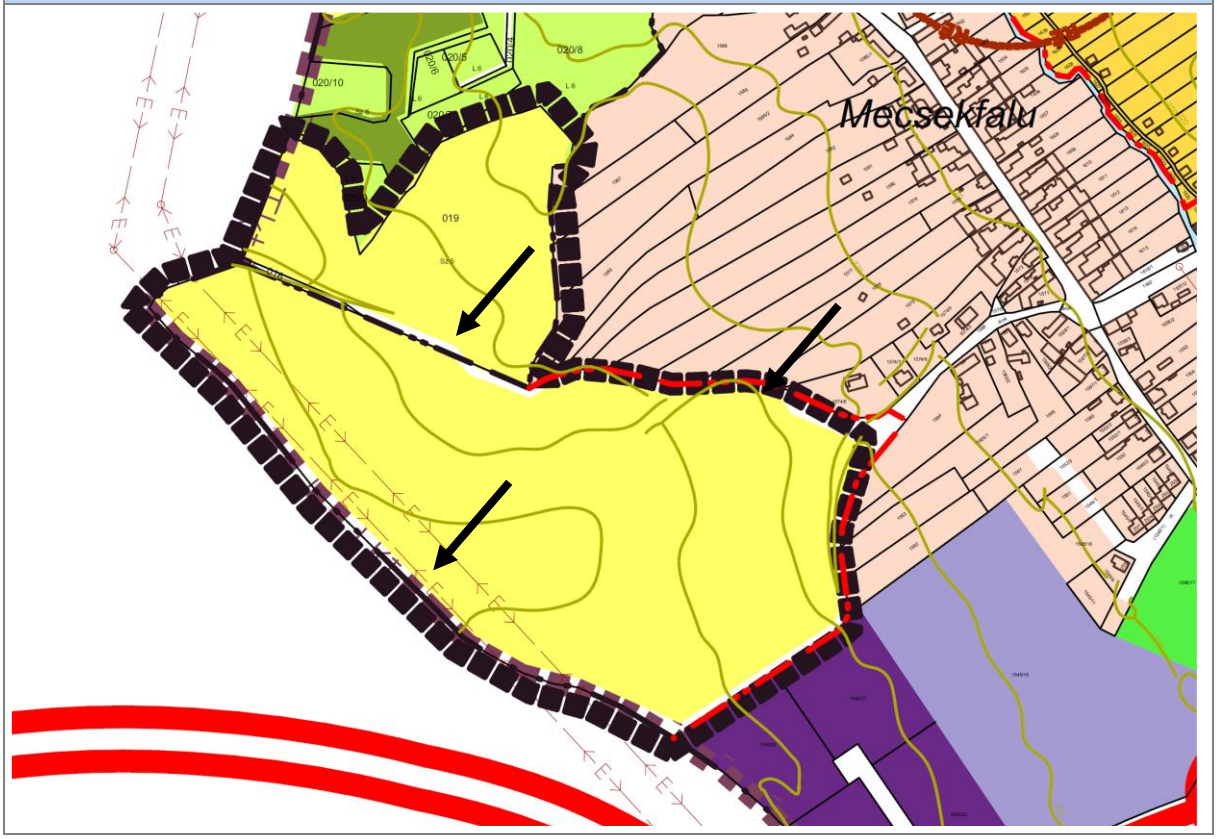
HELYSZÍNI FOTÓ



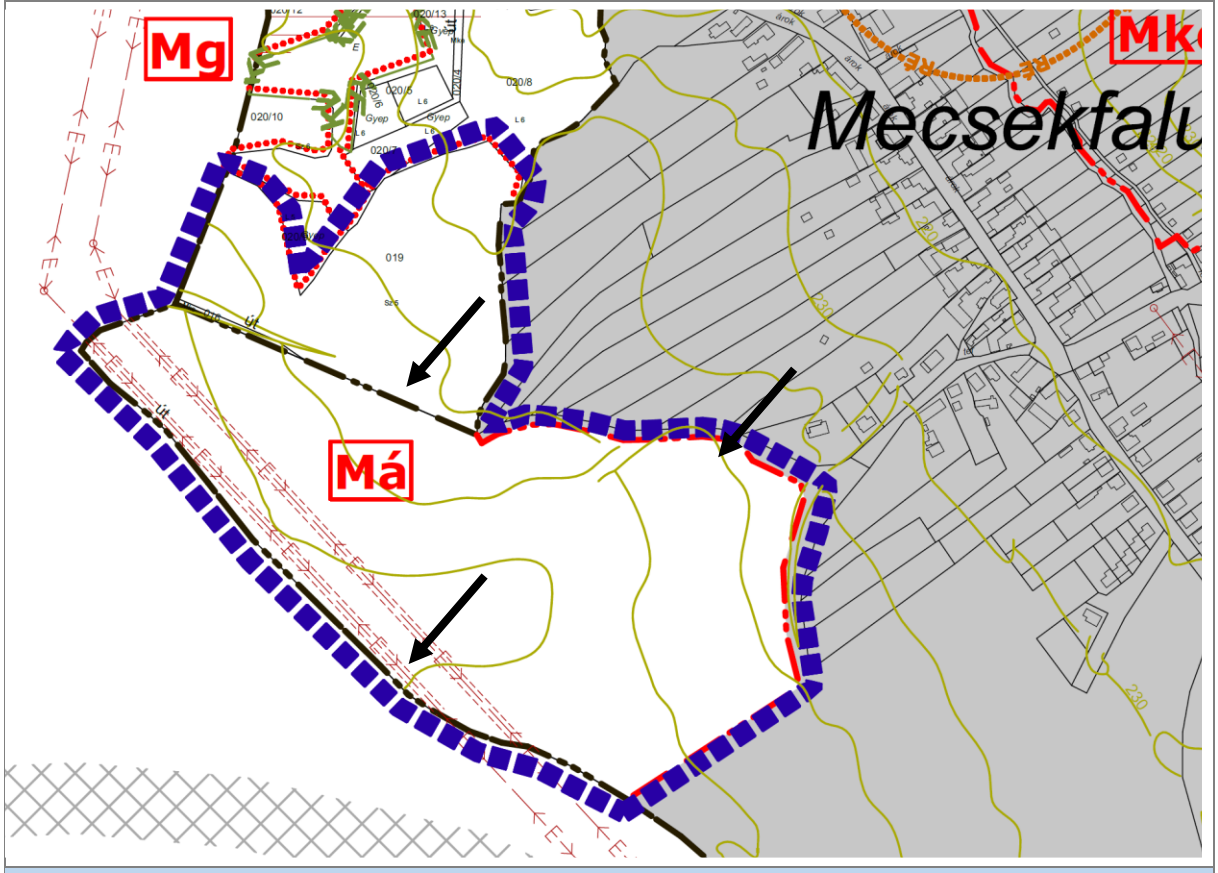
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



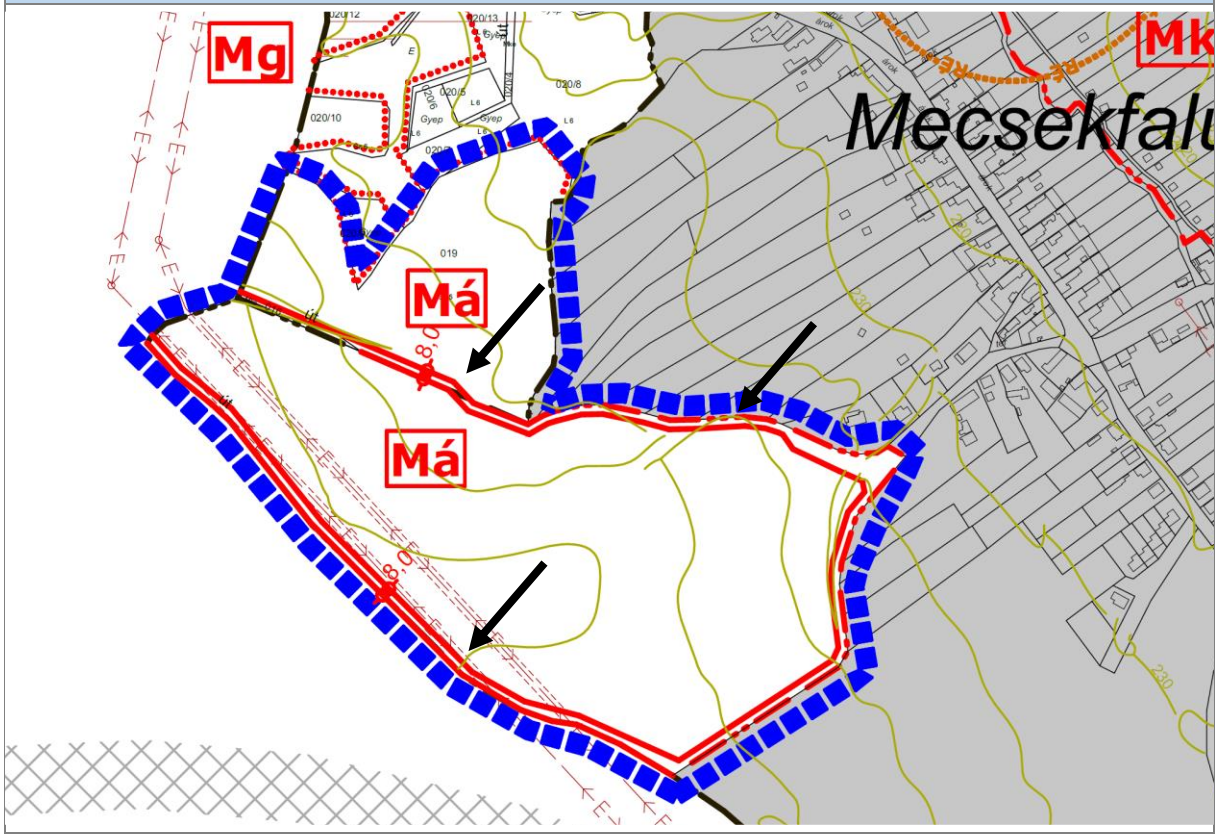
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
8.	Önkormányzat

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

Lngk jelű gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló új övezetek kijelölésének vizsgálata, Lngk övezet létesítési előírásainak felülvizsgálata

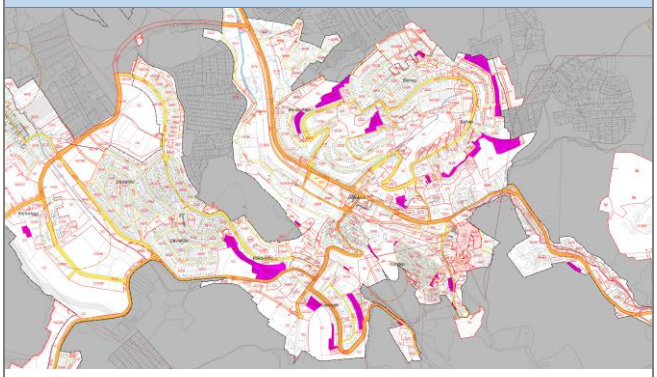
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A módosítás célja Komló (jellemzően úszótelkes) nagyvárosias lakóterületeinek környezetében garázsépítésre alkalmas helyek, övezetek kijelölése.

A módosítás a lakófunkcióhoz kapcsolódó zárt járműtárolás megfelelő kialakításának körülményeit, területeit hivatott kijelölni, a módosítás negatív környezeti hatást várhatóan nem eredményez.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

HATÁLYOS TERVEKBEN KIJELÖLT LN GK ÖVEZETEK



ÚJ LN GK KIJELÖLÉSEK

MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
8/1.	Önkormányzat

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

Lngk jelű gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló új övezetek kijelölésének vizsgálata, Lngk övezet létesítési előírásainak felülvizsgálata

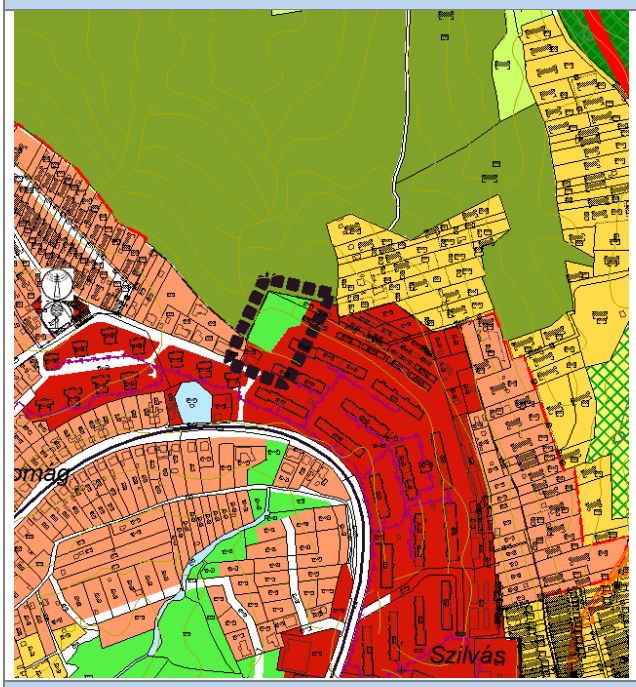
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Szilvás városrész észak-keleti részén a tömblakások környezetében meglévő, már kijelölt garázsövezet határának kismértékű módosításával 10-15 új garázs kialakítására nyílhat lehetőség.

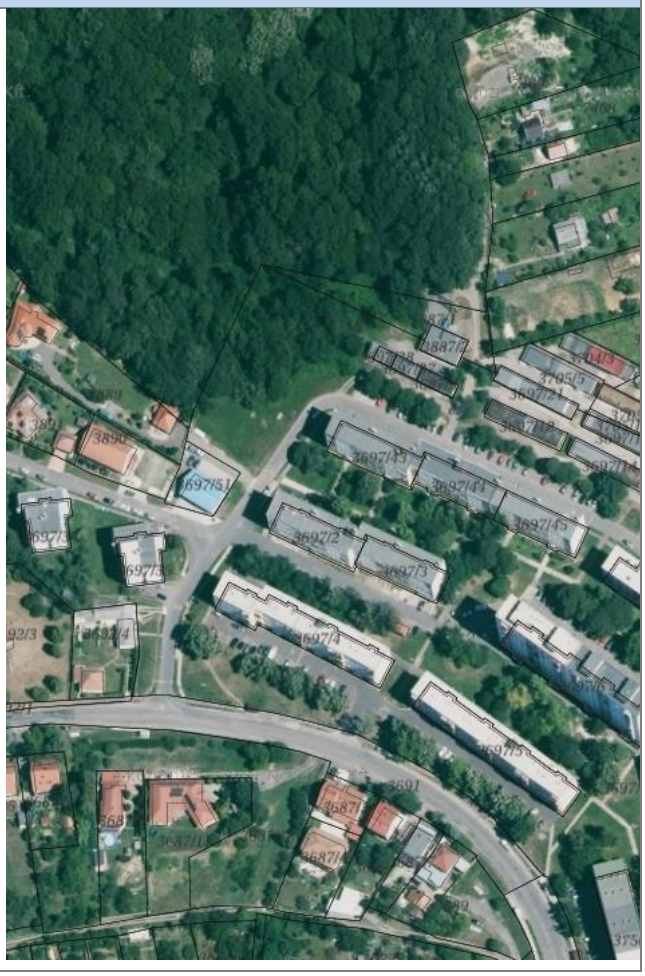
Az Ln gk jelű övezet bővítése zöldterület rovására történik, így a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Visszapótlása más helyszínen valósul meg.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

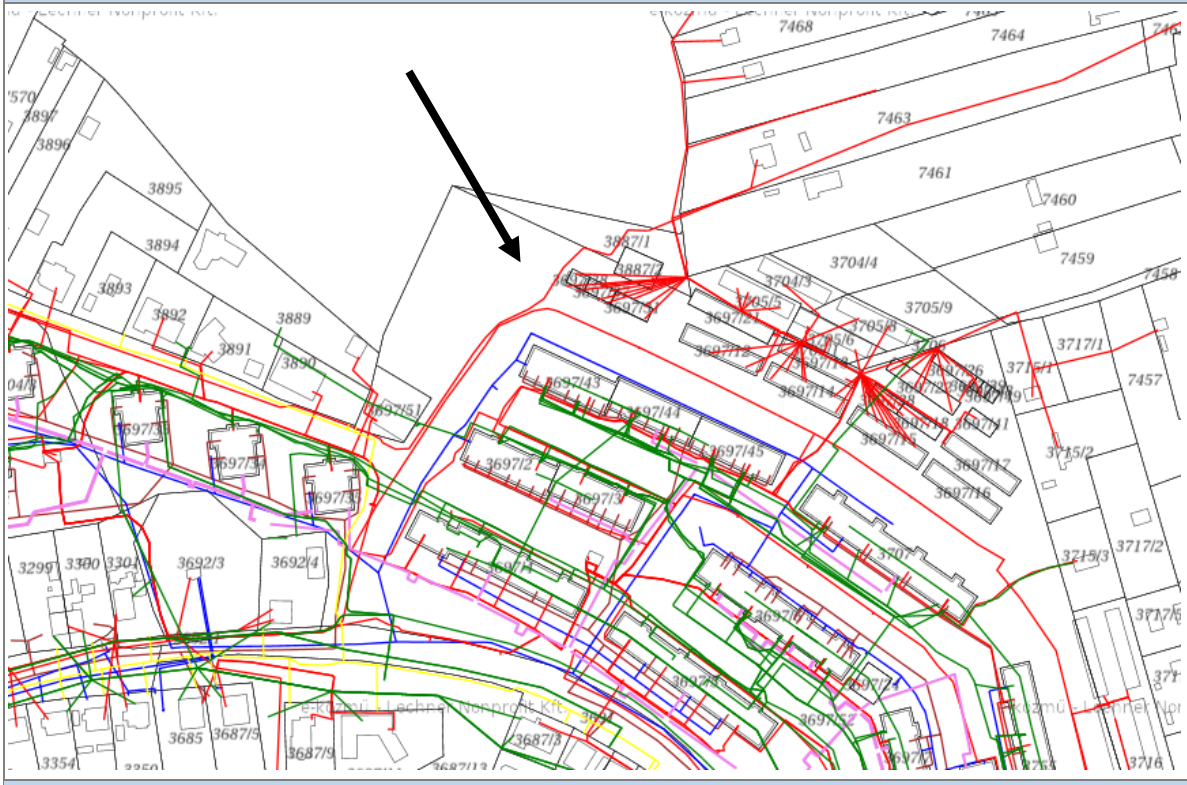
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ

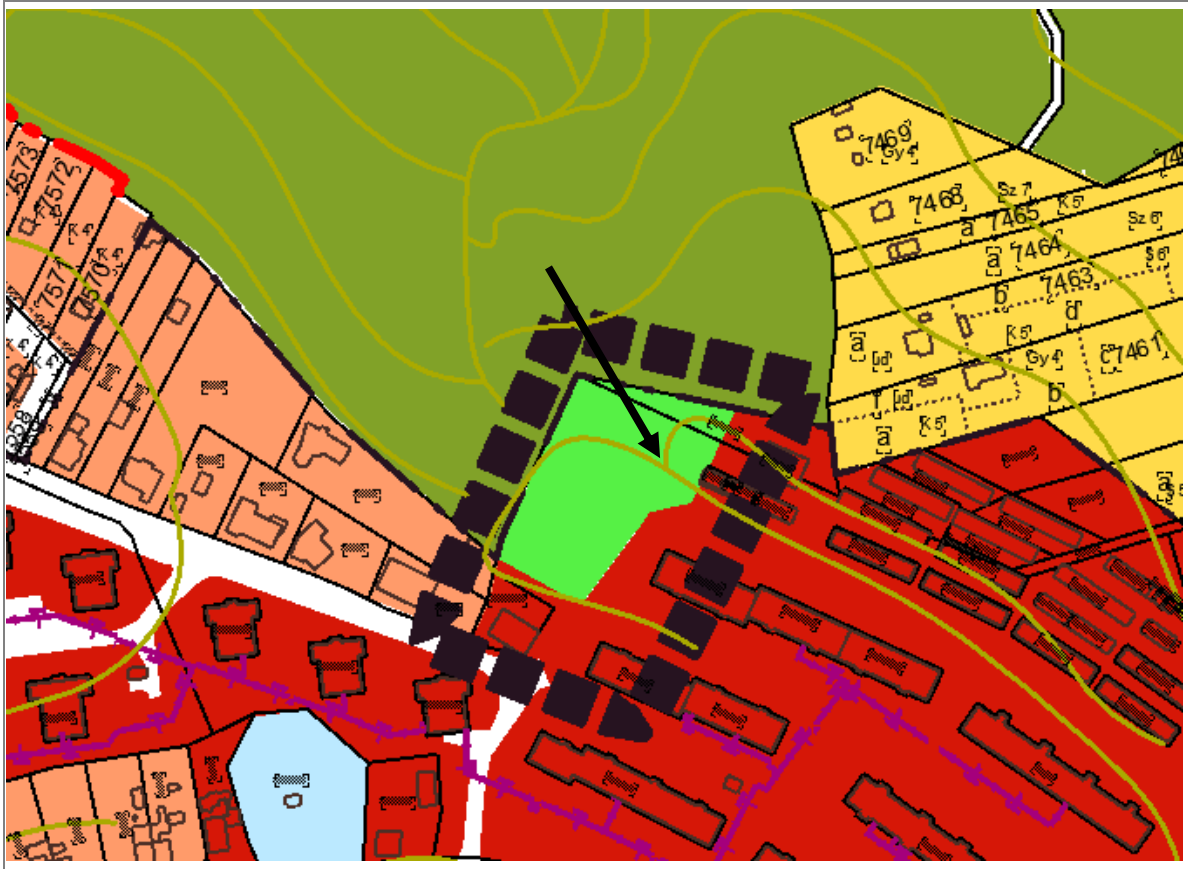


KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT

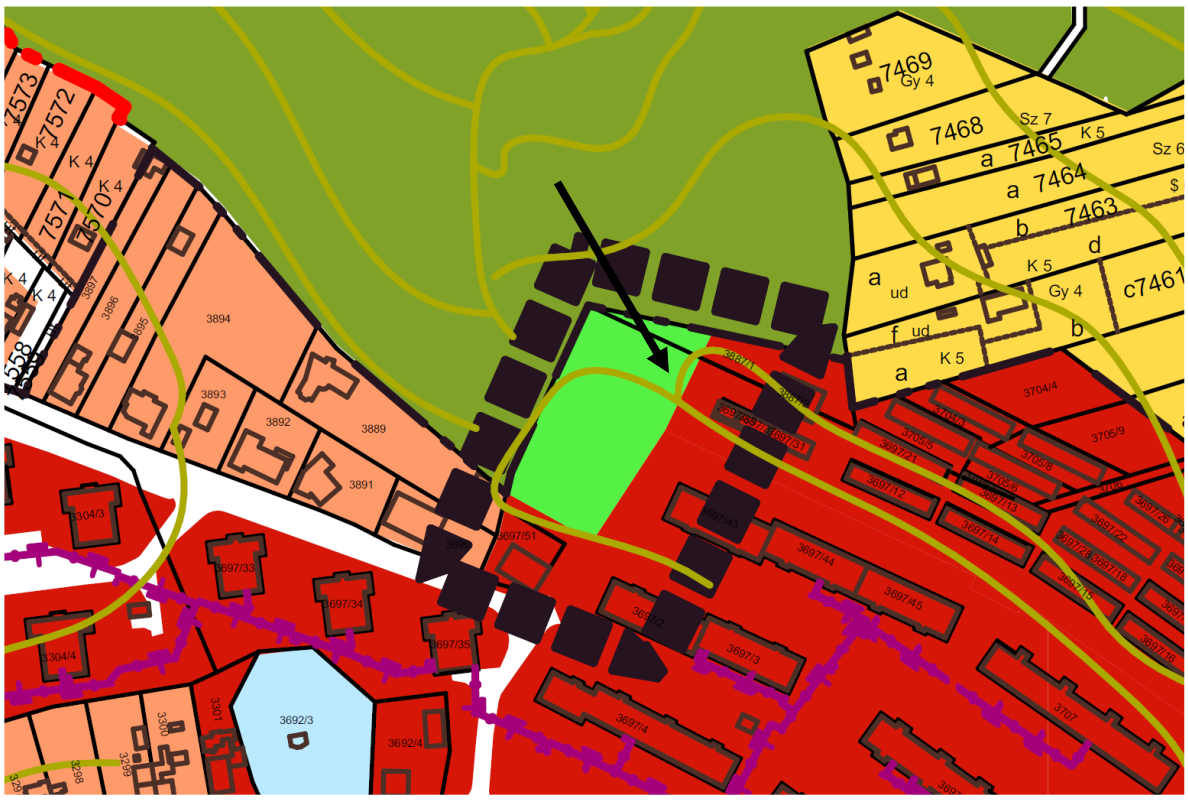


HELYSZÍNI FOTÓ

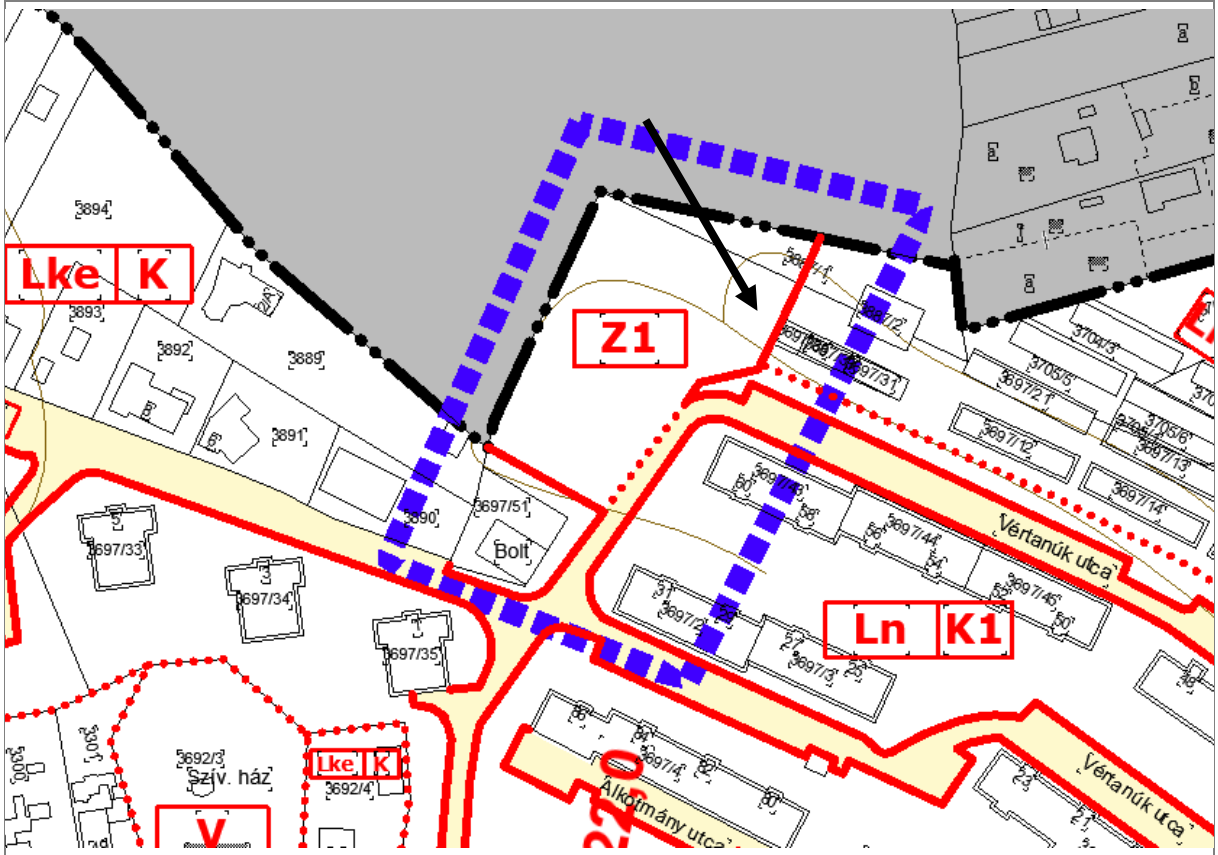
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



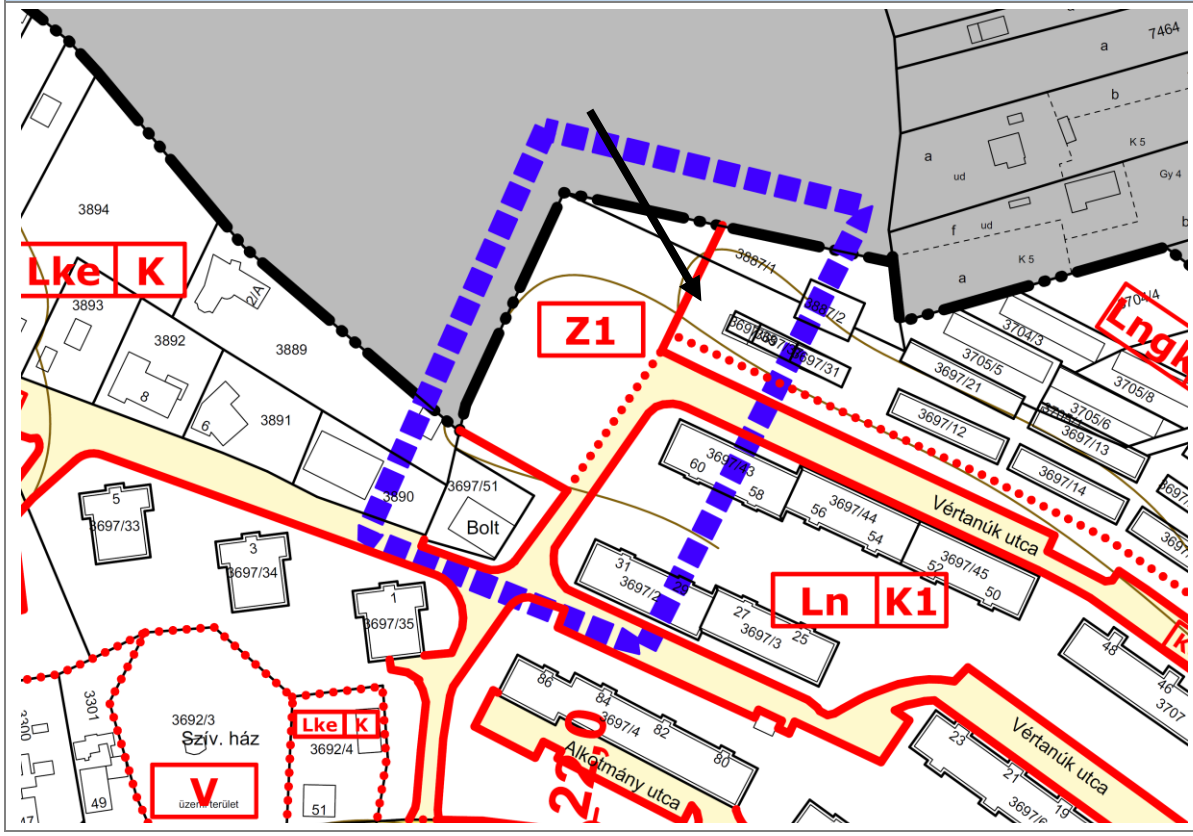
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
8/2.	Önkormányzat

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

Lngk jelű gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló új övezetek kijelölésének vizsgálata, Lngk övezet létesítési előírásainak felülvizsgálata

A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Szilvás városrész északi részén a tömblakások környezetében meglévő, már kijelölt garázsövezet határának kismértékű módosításával 6-8 új garázs kialakítására nyílhat lehetőség.

Az Ln gk jelű övezet bővítése zöldterület rovására történik, így a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Visszapótlása helyben megvalósul.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

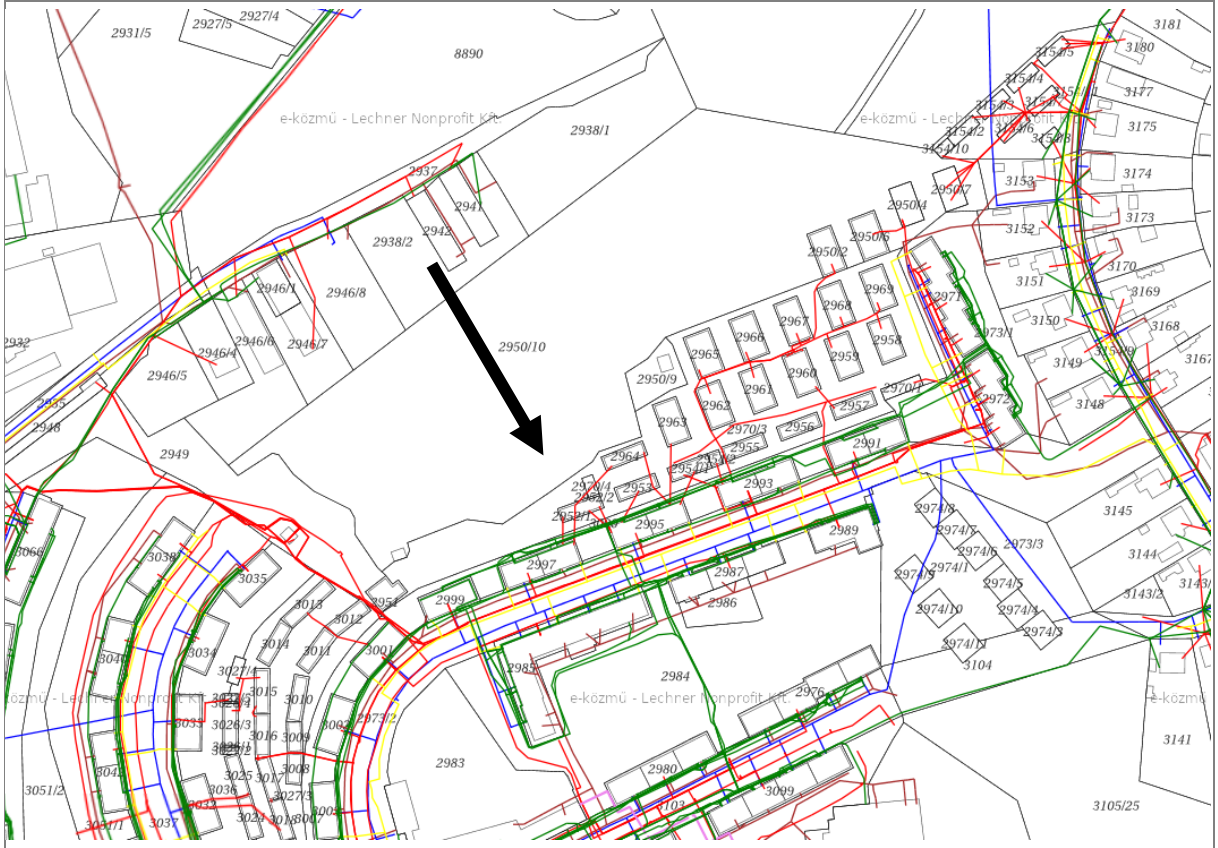
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ

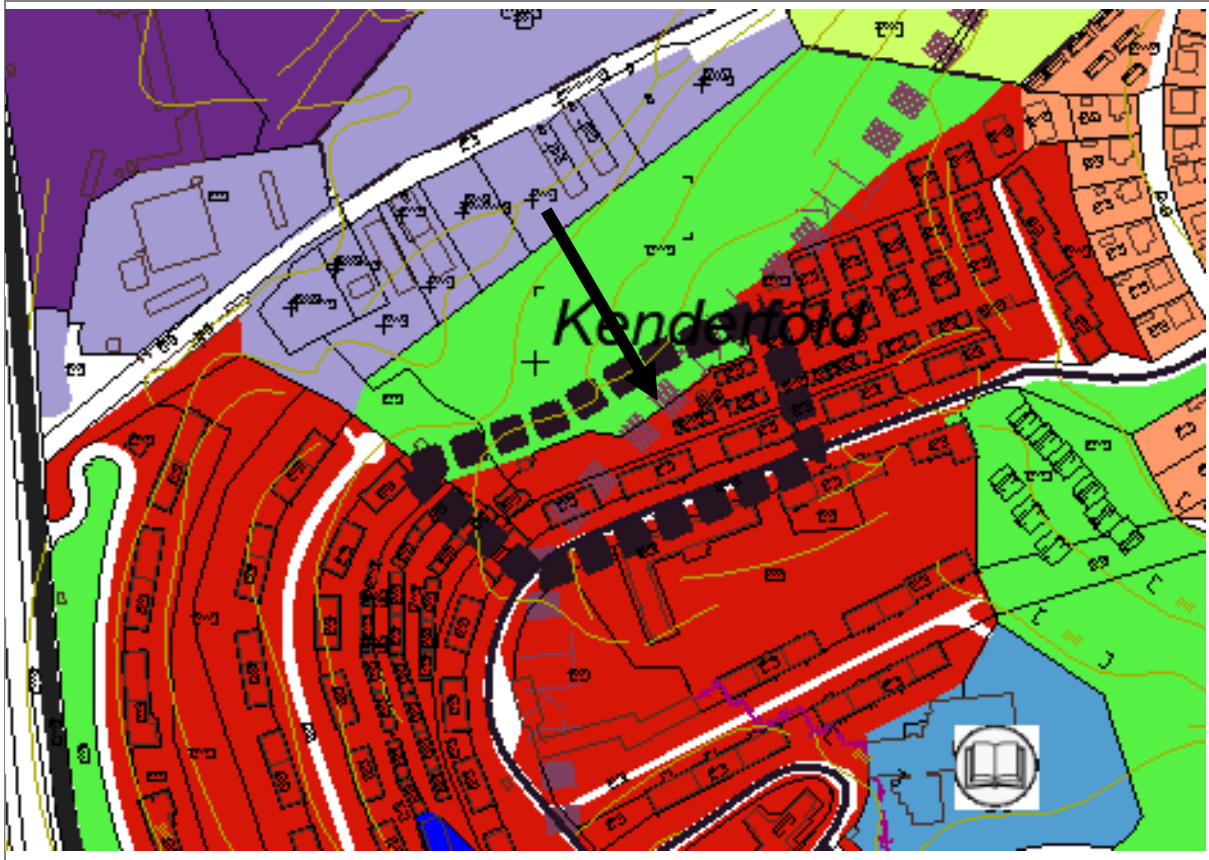


KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



HELYSZÍNI FOTÓ

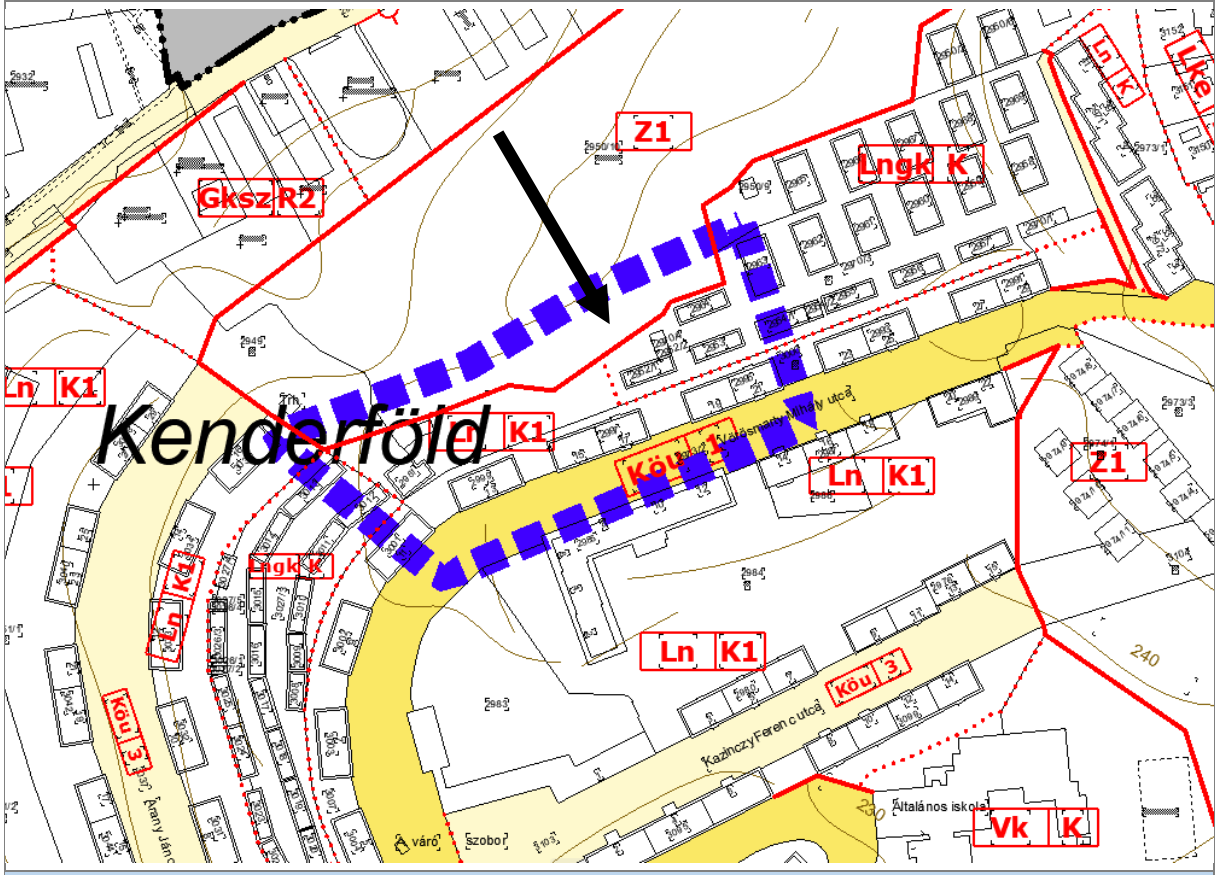
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



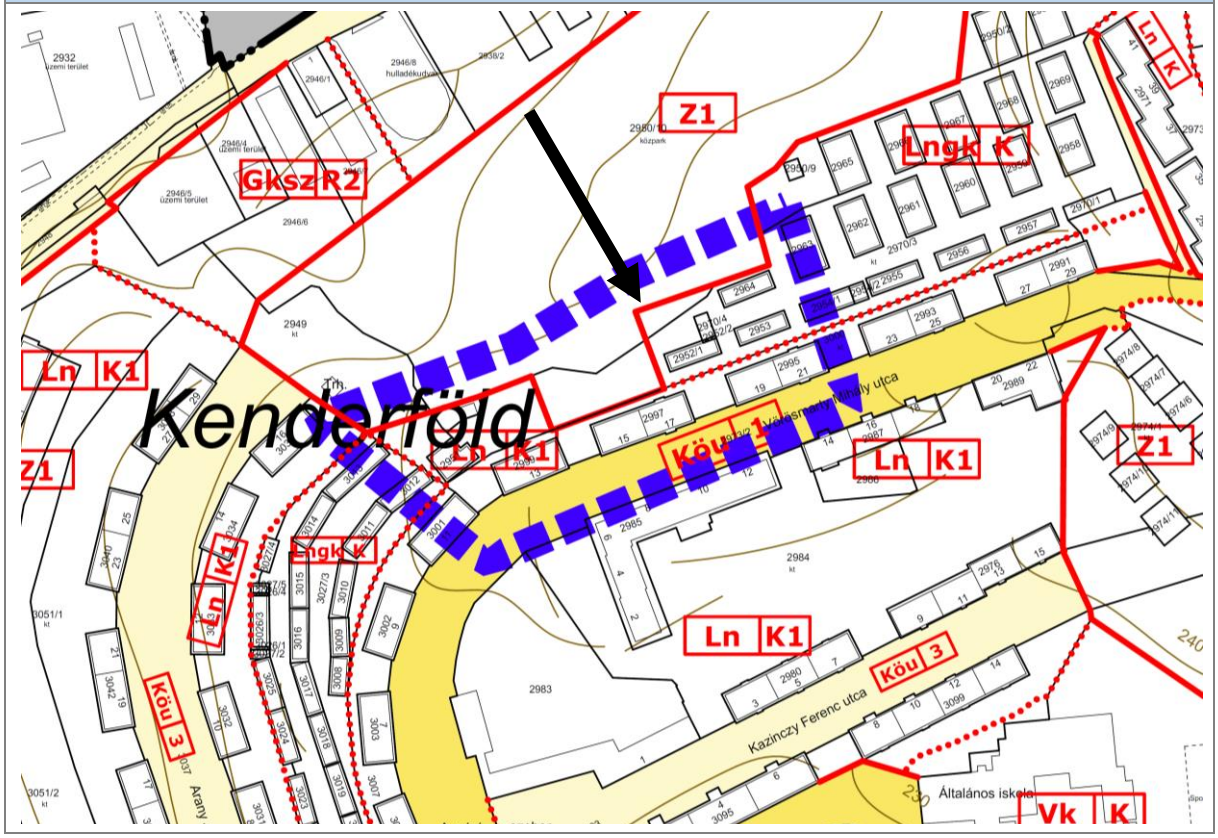
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
8/3.	Önkormányzat

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

Lngk jelű gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló új övezetek kijelölésének vizsgálata, Lngk övezet létesítési előírásainak felülvizsgálata

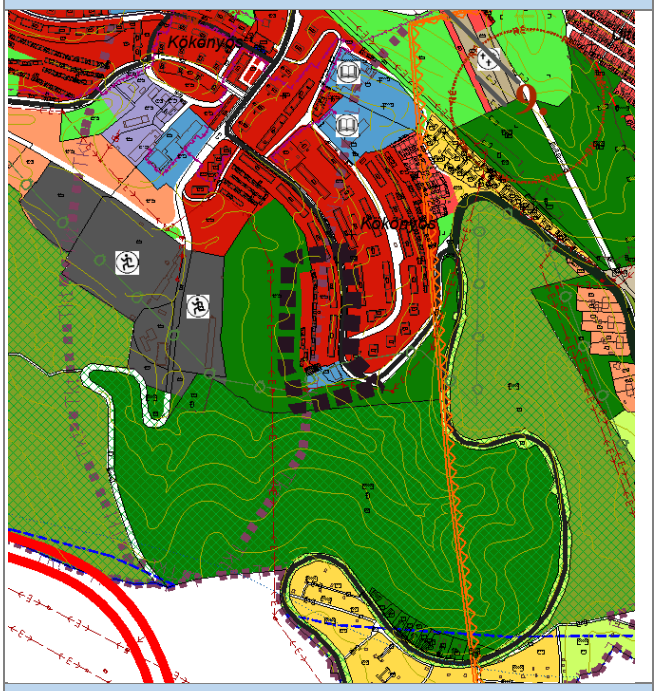
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Kökönyös városrész keleti oldalán meglévő garázsövezet a településszerkezeti terven nagyobb területként kijelölt, mint ahogy a szabályozási terven szabályozott. A tervi hiba feloldása érdekében a szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelően pontosik. Így alapterületileg további 20-25 garázs elhelyezése lehetséges.

A módosítás hibajavítás, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	NEM

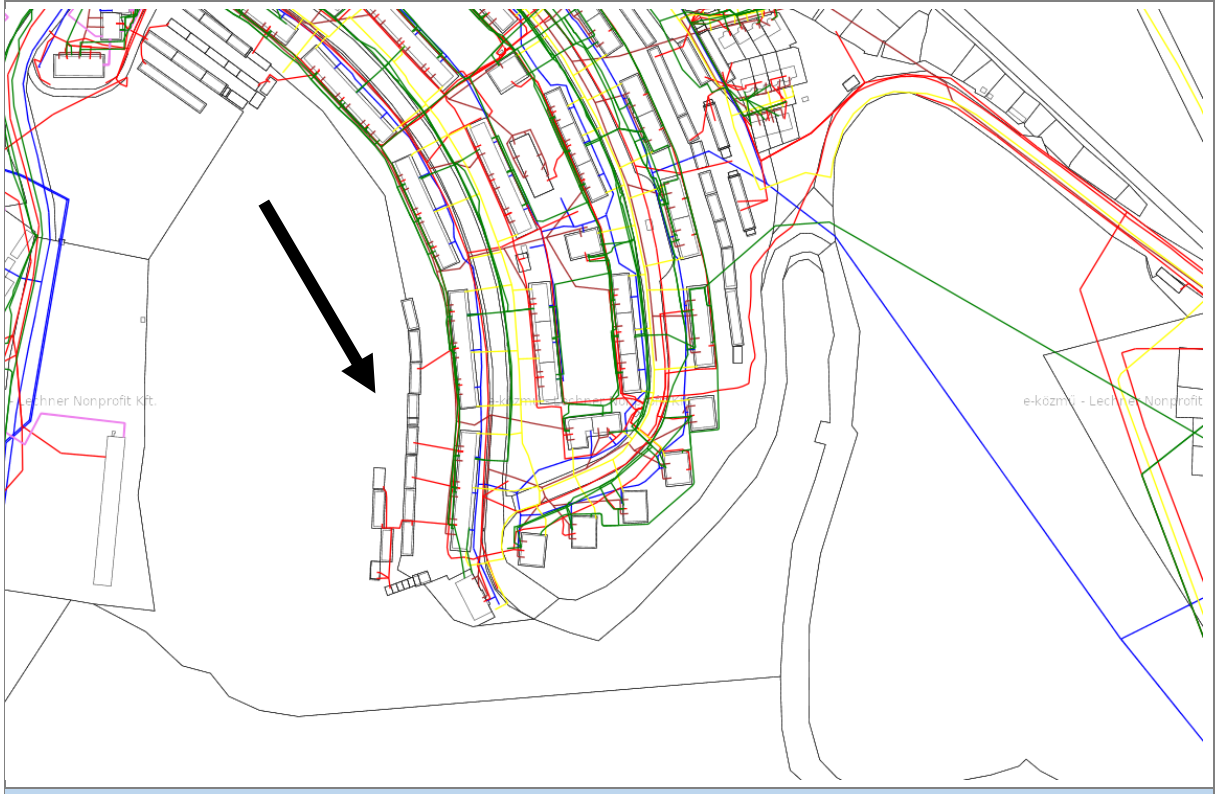
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ

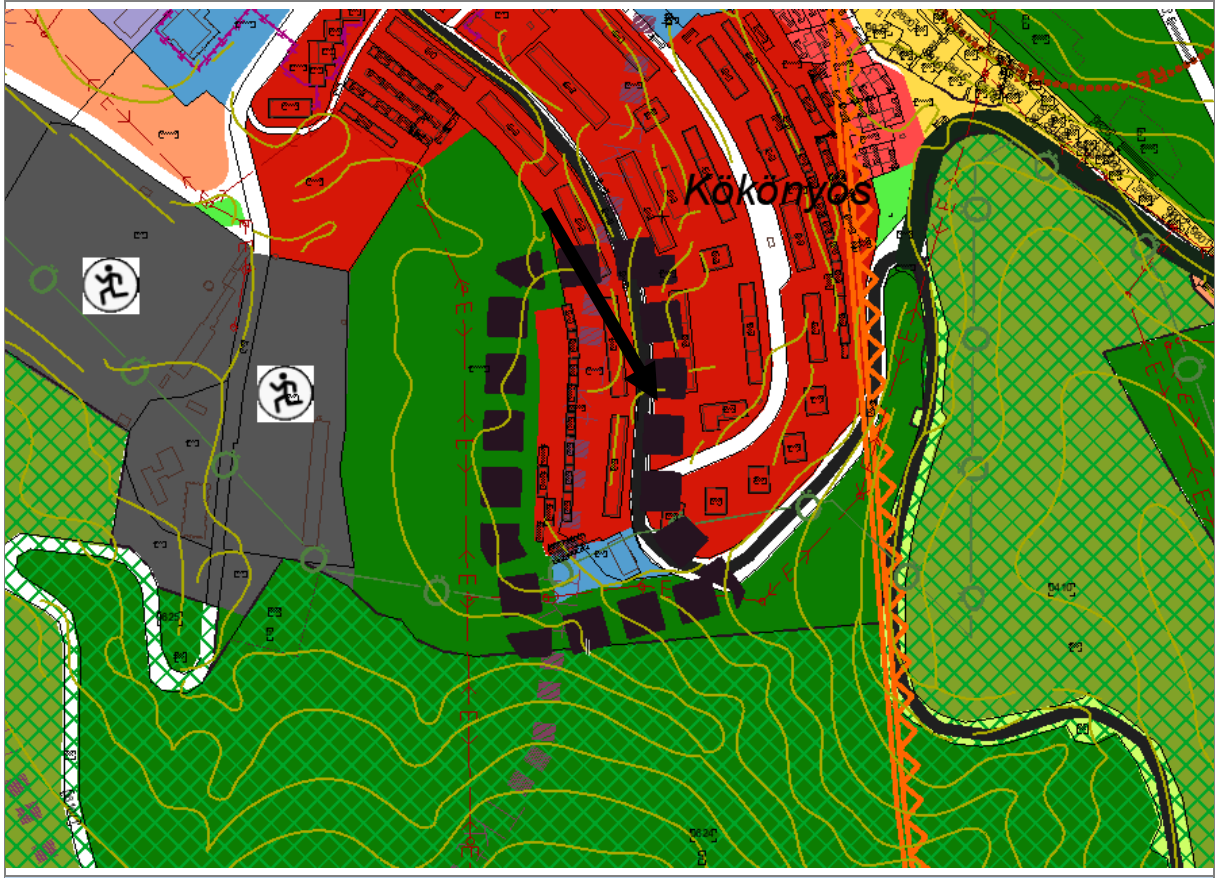


KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



HELYSZÍNI FOTÓ

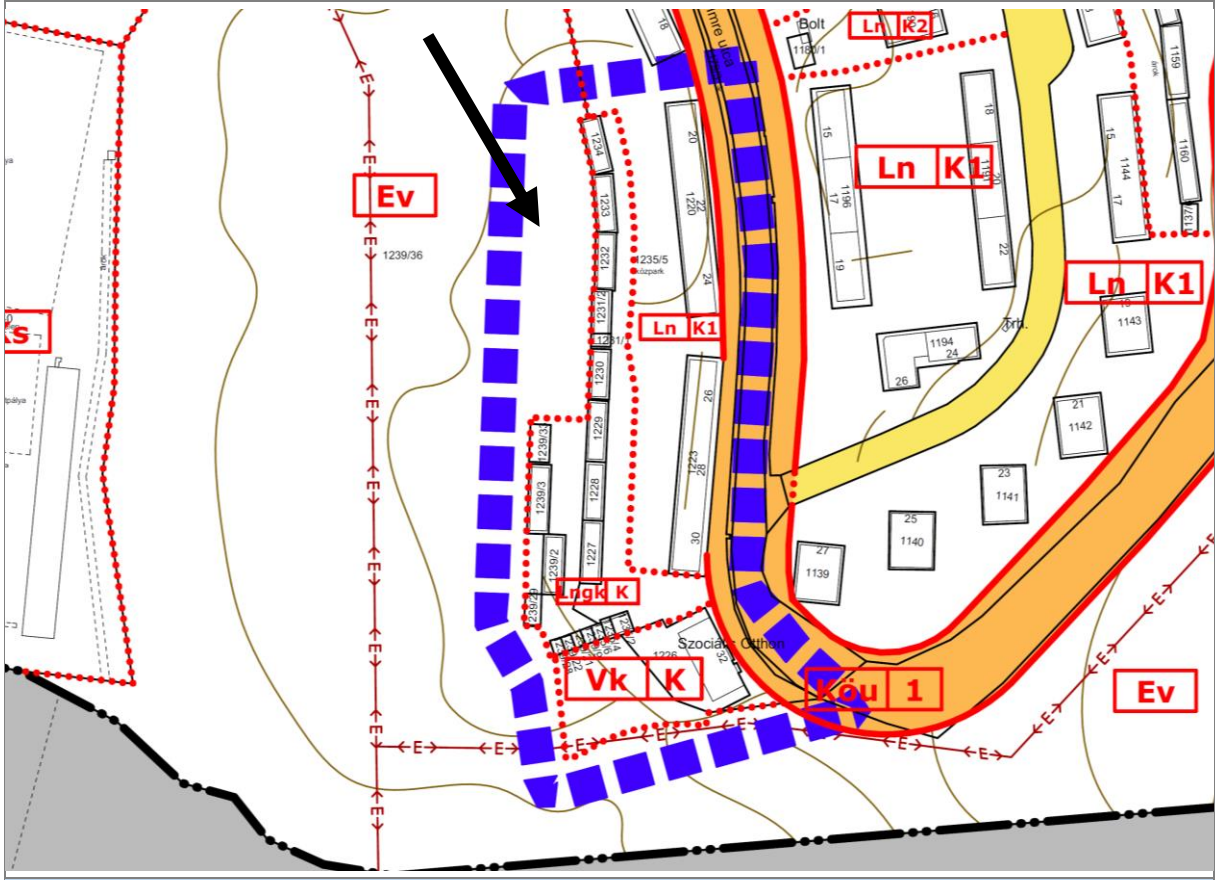
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



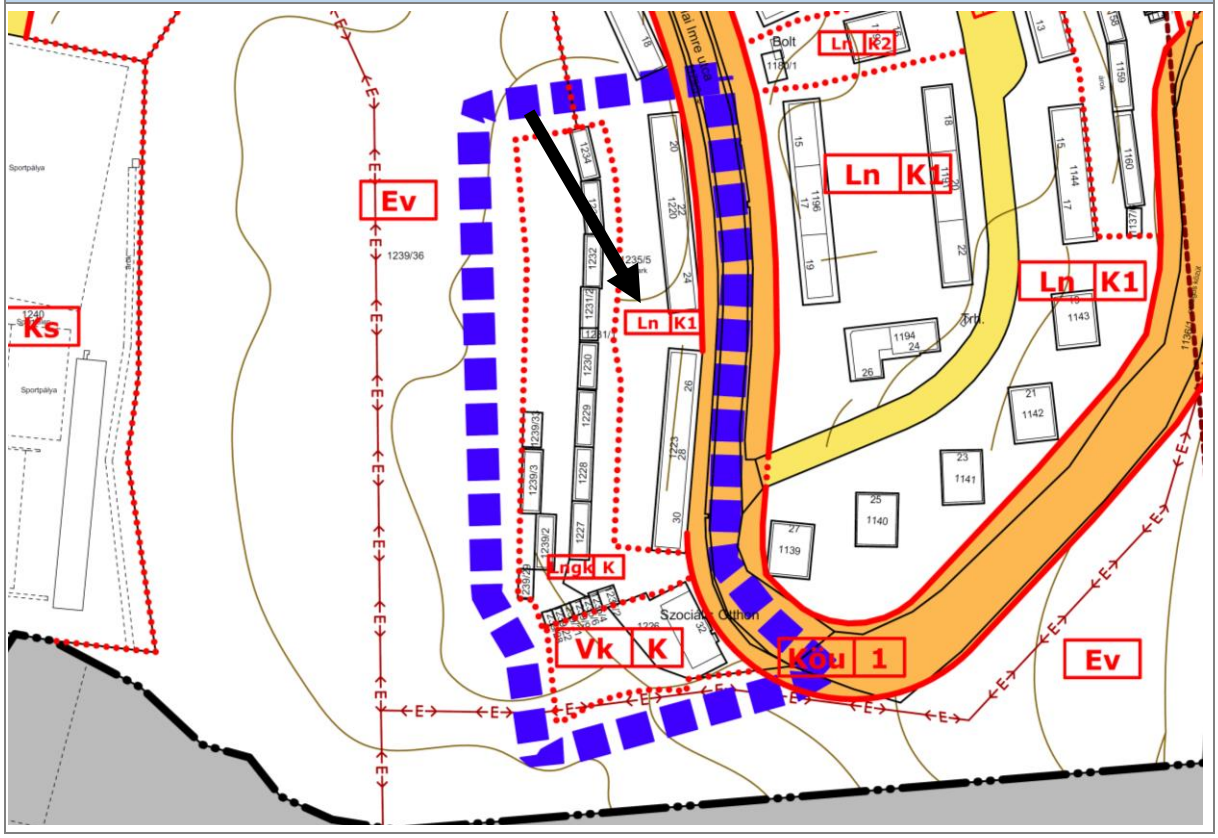
TERVEZETT SZERKEZETI TERV

nem módosul

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
8/4.	Önkormányzat

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

Lngk jelű gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló új övezetek kijelölésének vizsgálata, Lngk övezet létesítési előírásainak felülvizsgálata

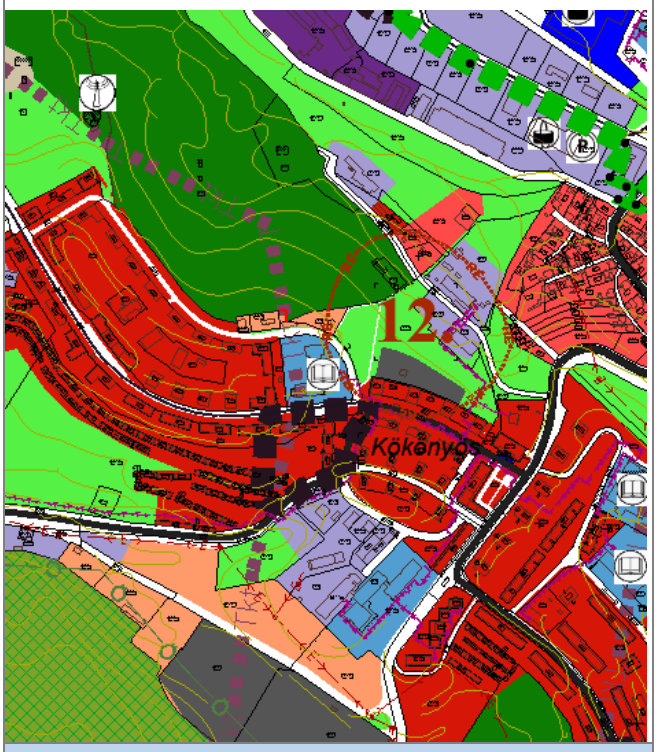
A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Kökönyös városrész nyugati oldalán meglévő garázsövezet egy része a terepviszonyok alapján garázs létesítésre alkalmatlan. A terület növényzettel fedett zöldfelület, Közparkként való használata, elhelyezkedése okán alkalmas. A terület alkalmas az indítvány egyéb területein kijelölt garázsövezetek kompenzálására csereterületként.

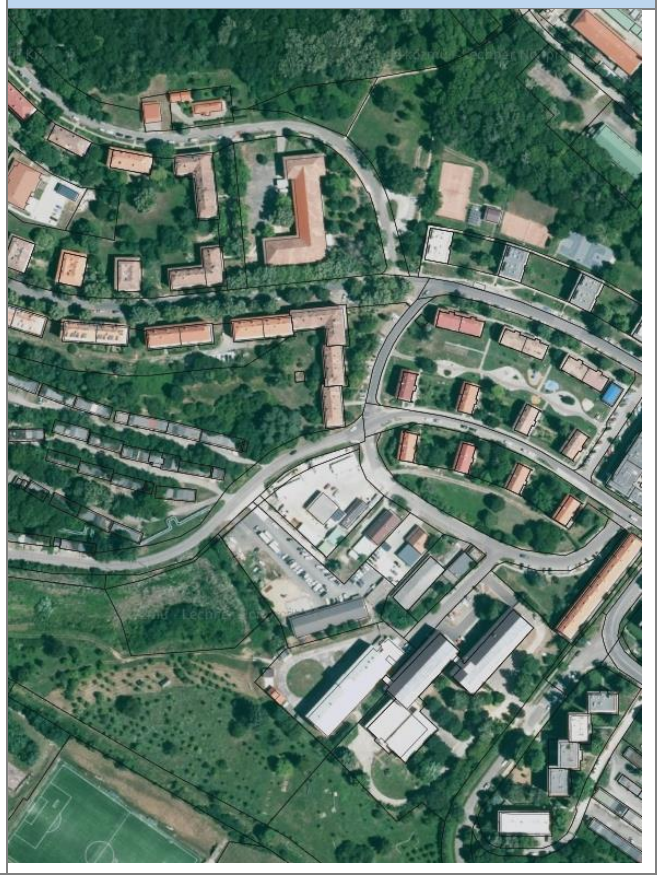
A módosítás során a megjelölt terület Közpark (Z1) területbe, övezetbe kerül.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	NEM

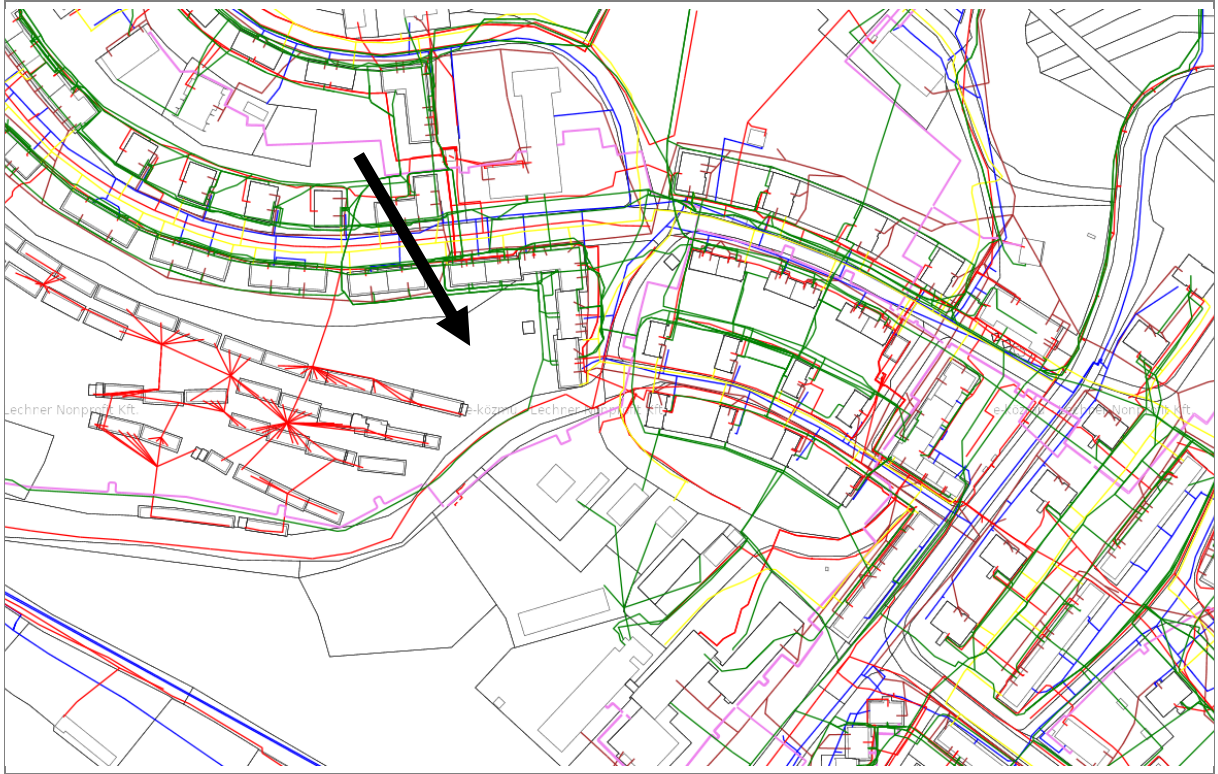
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ

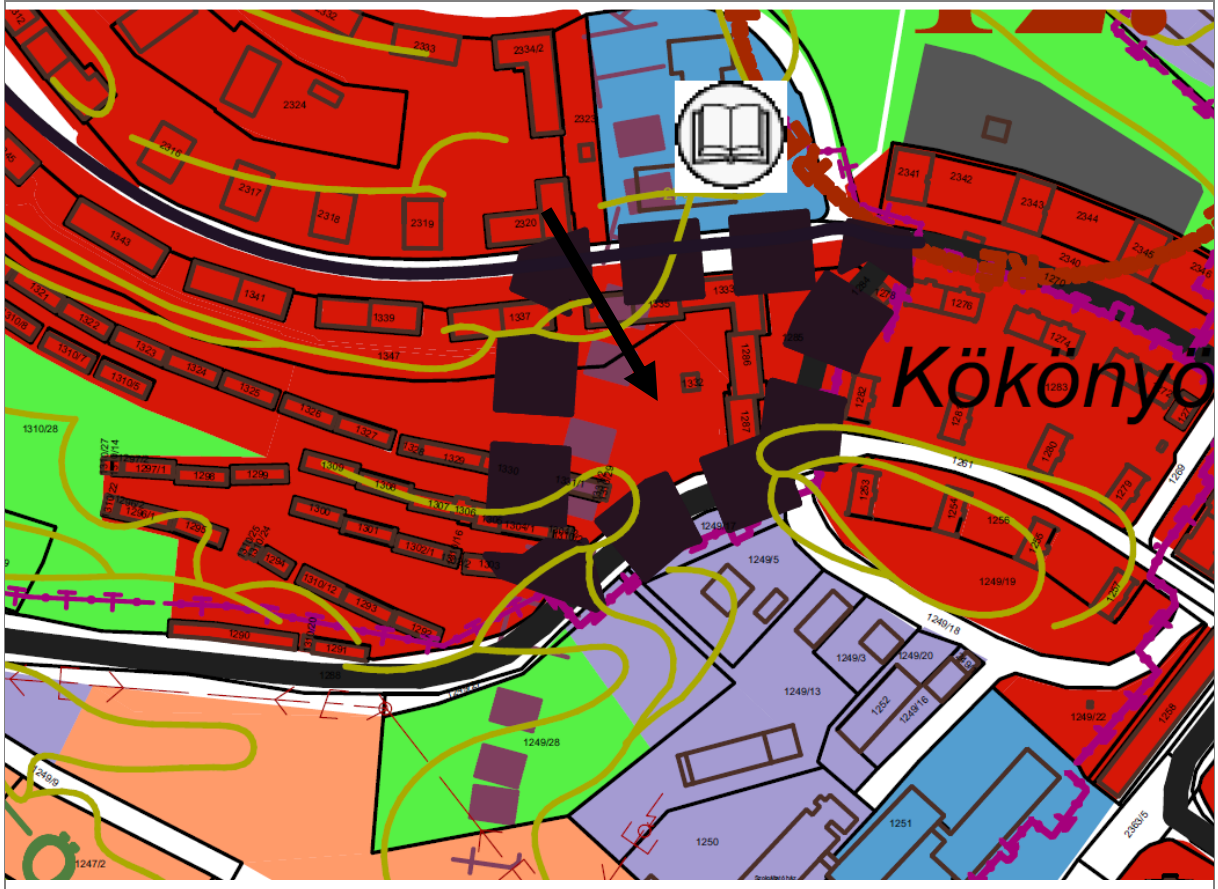


KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



HELYSZÍNI FOTÓ

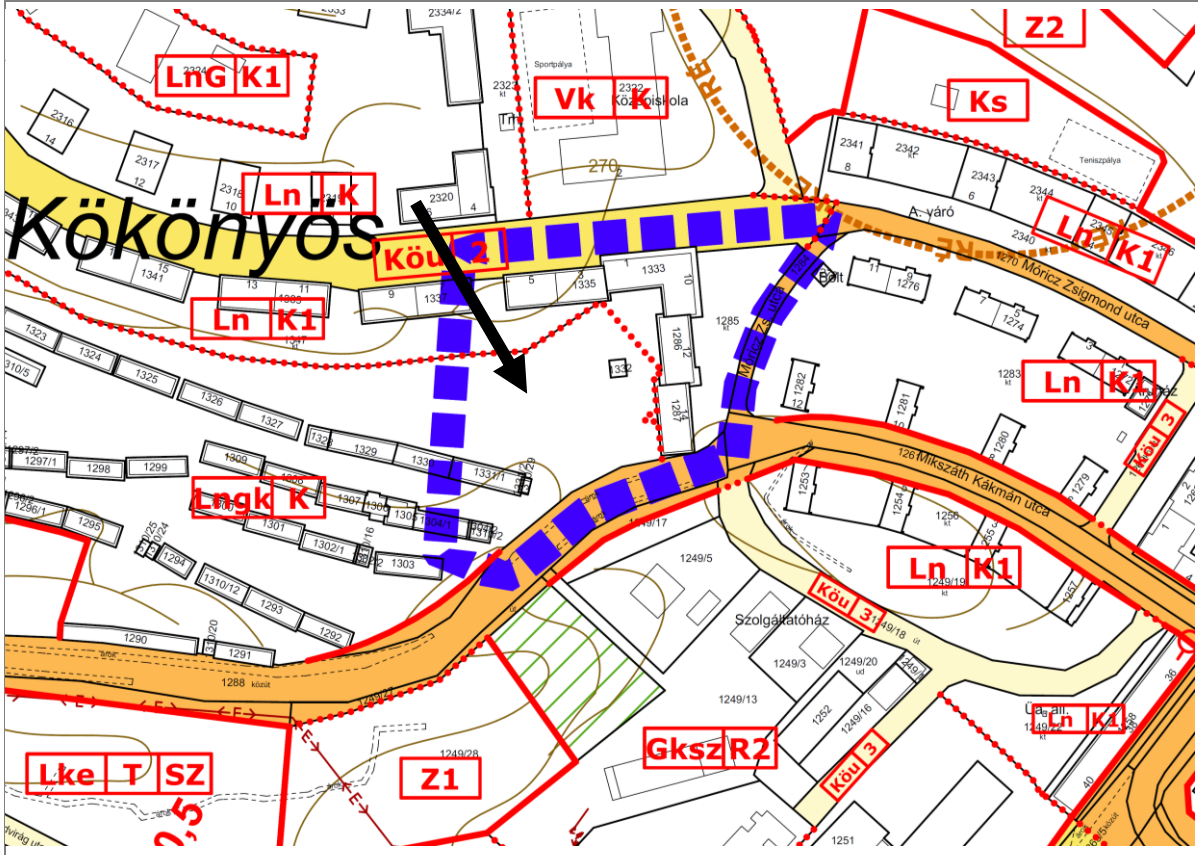
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



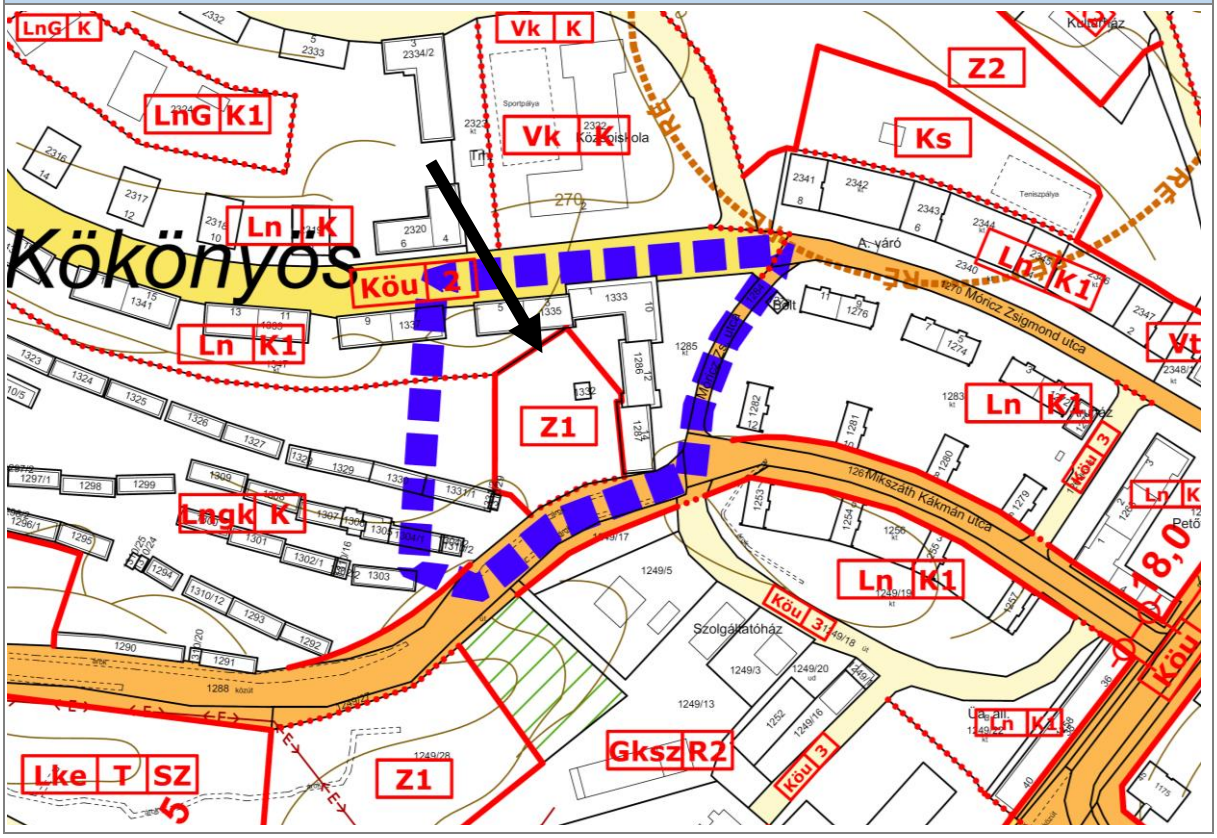
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
10.	Önkormányzat

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig I. ütem című pályázat megvalósításához szükséges HÉSZ módosítás

A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A Komló és Hosszúhetény közötti tartó kerékpárút I. ütemének útépítési tervei elkészültek, mely alapján a kerékpárút nyomvonala és szükséges helyigénye ismertté vált.

Ez alapján a településrendezési tervekbe átvezethetők a kialakításhoz szükséges területhasználati határok, övezetek.

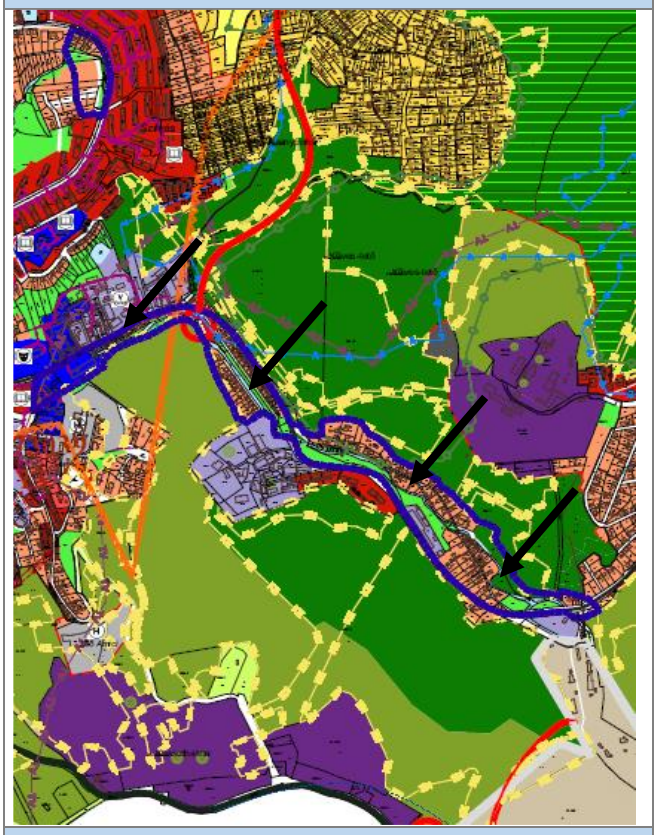
A módosítás során a kerékpárút kialakításához szükséges terület biztosítása történik az elkészült úttervek alapján.

A módosítás megalapozására Telepítési tanulmányterv készült, mely jelen dokumentáció 5. melléklete.

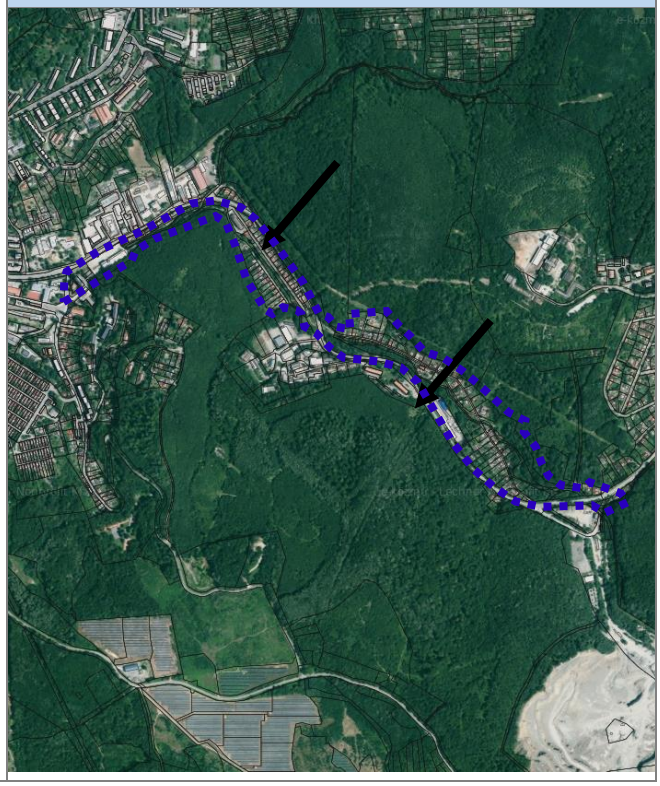
A módosítás során egy rövid, parak menti szakaszon a zöldterület helyén létesülő kerékpárúttal egyidőben a szomszédos lakótelkek határa is a tervezett kerékpárút határához rendeződik. Itt kismértékben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

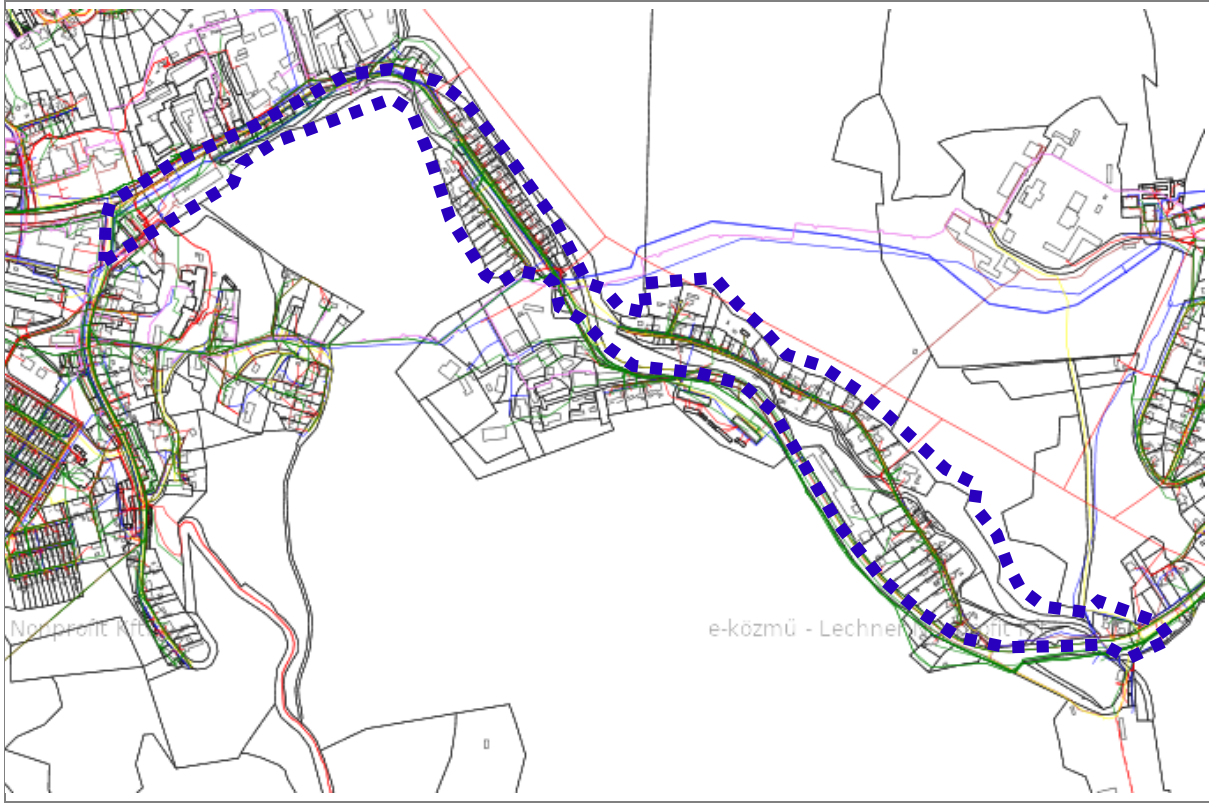
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



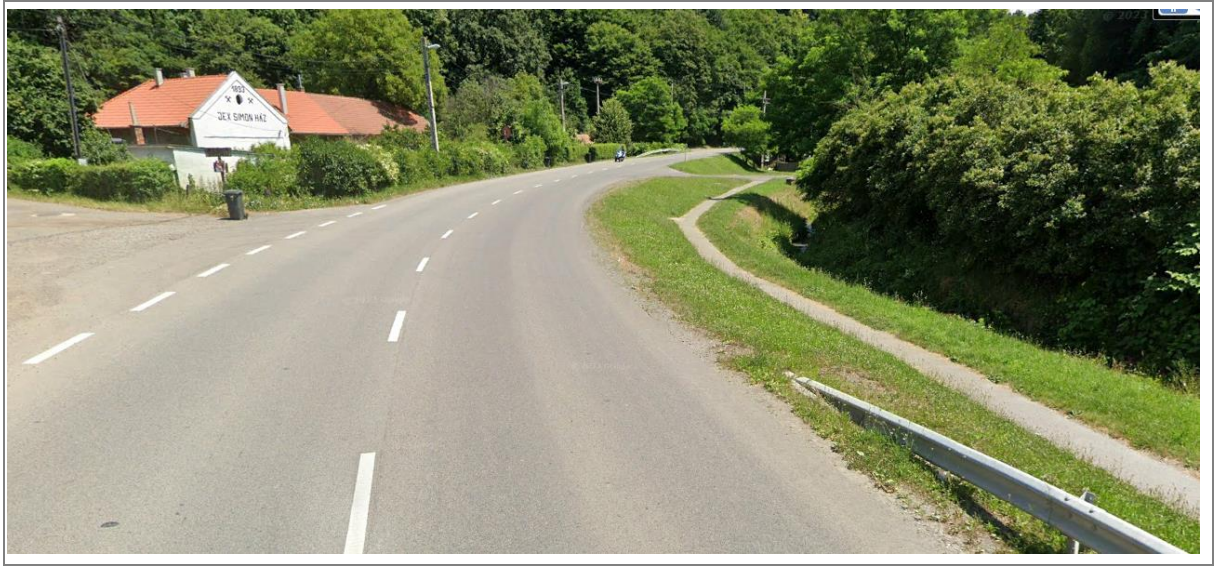
ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ



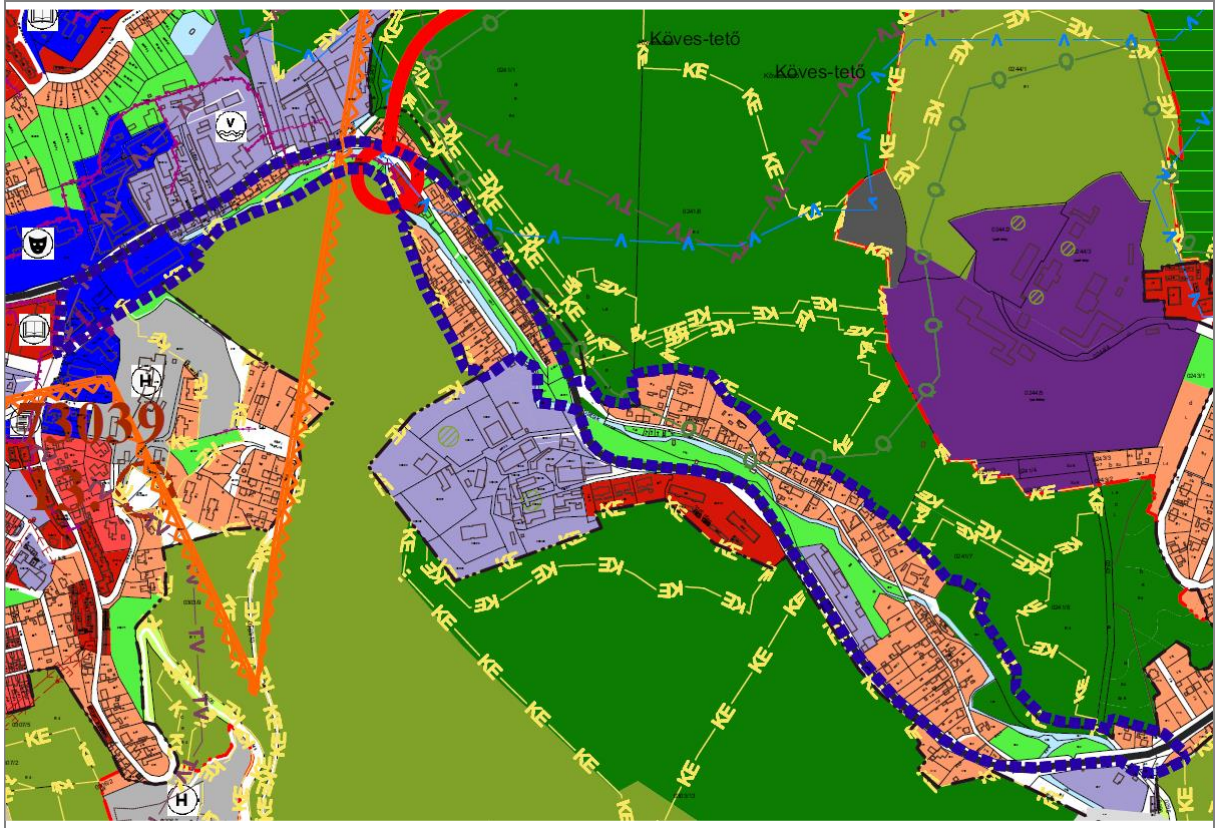
KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



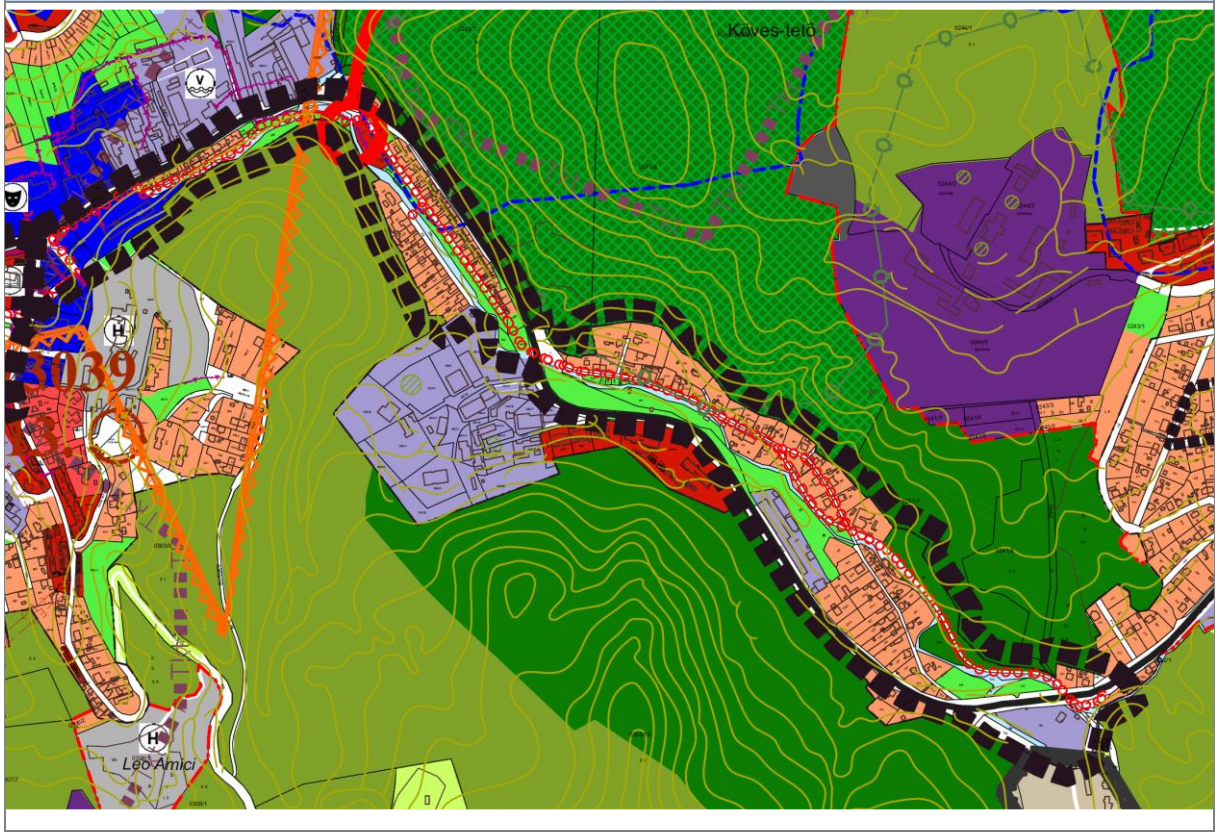
HELYSZÍNI FOTÓ



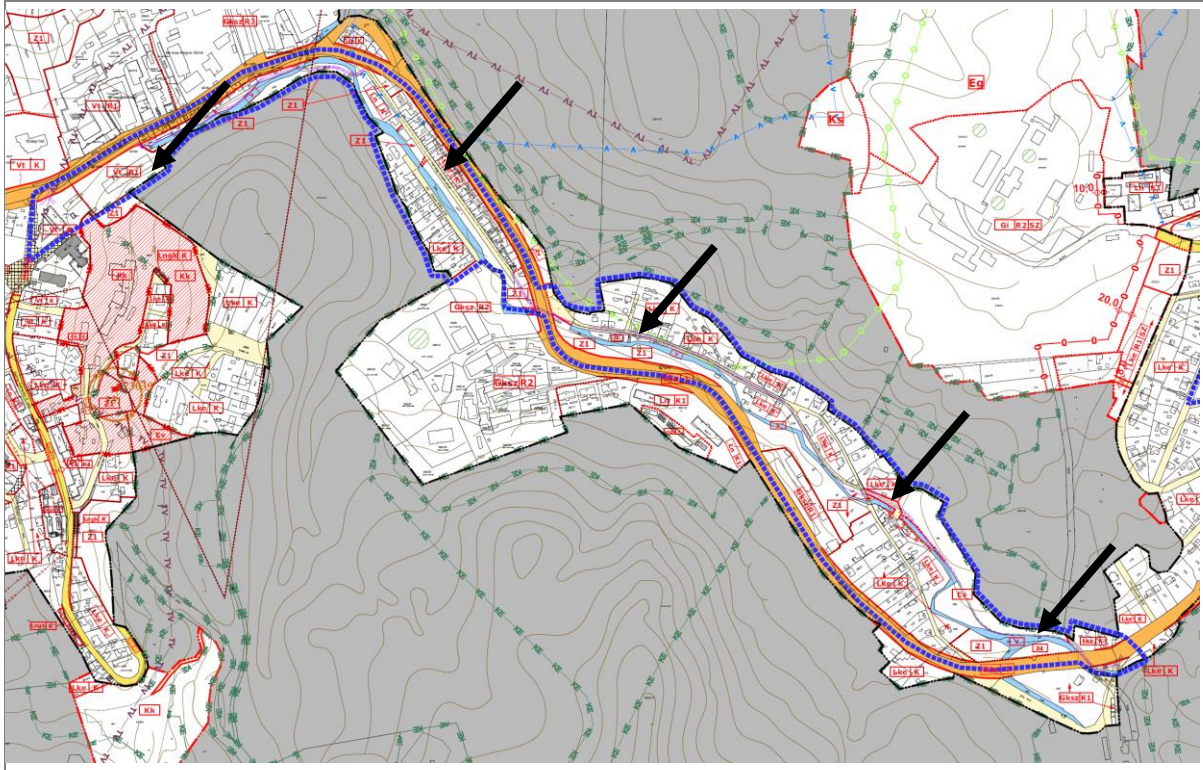
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



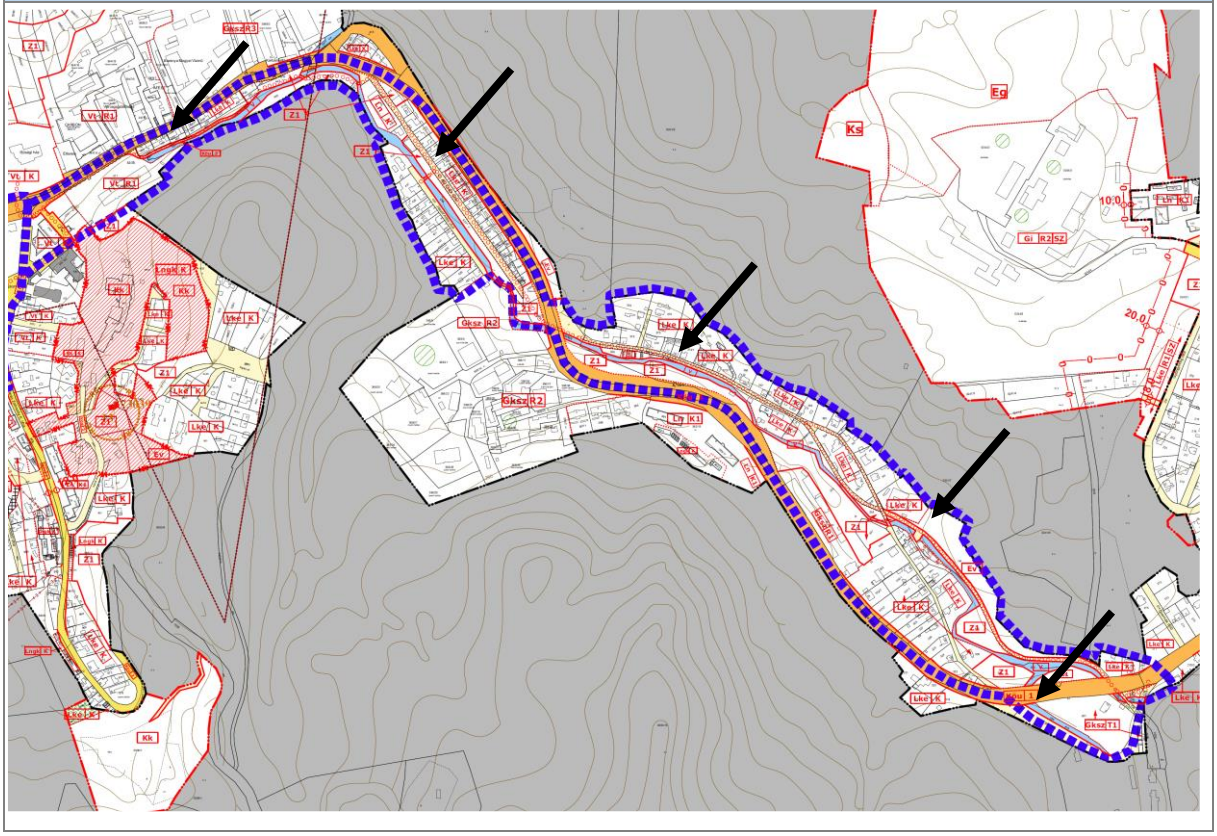
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
11.	Magánszemély

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

A Komló 0256/3 hrsz.-ú ingatlanon (Mézesrét) jelenleg Mg jelű Rét és legelőterület övezeti besorolás helyett a terület rekreációs célú hasznosíthatóságával összefüggésben tó rekonstrukcióhoz vízgazdálkodási terület és különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése

A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A megjelölt területen az új tulajdonos célja az egykori horgásztó funkció felélesztése és üzemeltetése. A tó környezetében pedig a horgászturizmust kiszolgáló létesítmények kialakítása.

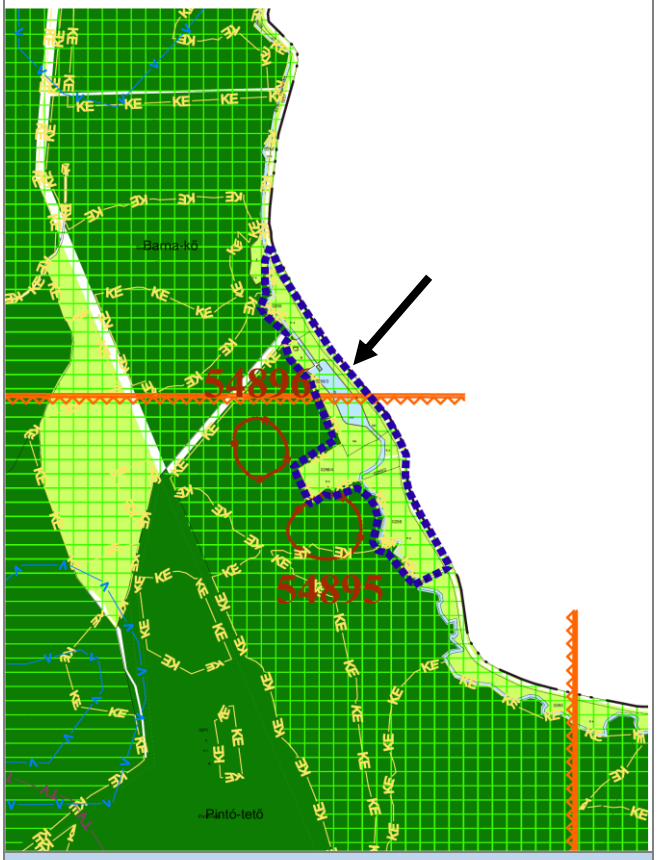
A tervezett fejlesztés bemutatására, a módosítás alátámasztására Telepítési tanulmányterv készült, mely jelen dokumentáció 6. melléklete.

A módosítás során a tó vízgazdálkodási területbe, a horgászturizmushoz kapcsolódó egyéb területek pedig különleges beépítésre nem szánt területbe kerülnek.

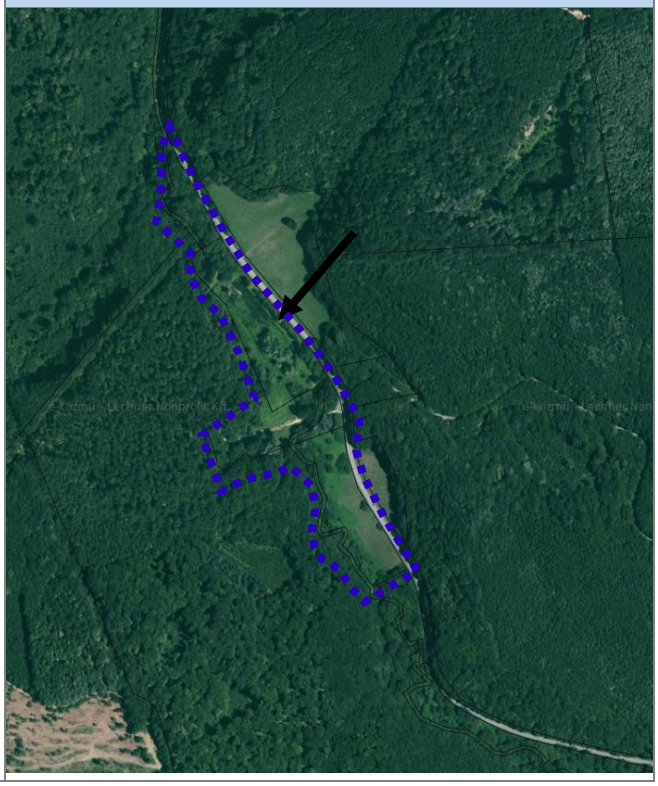
A közigazgatási határ mentén elhelyezkedő módosítás a természetvédelmi elvárásokkal összhangban tervevezett. A módosítás várhatóan negatív környezeti hatást nem eredményez.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

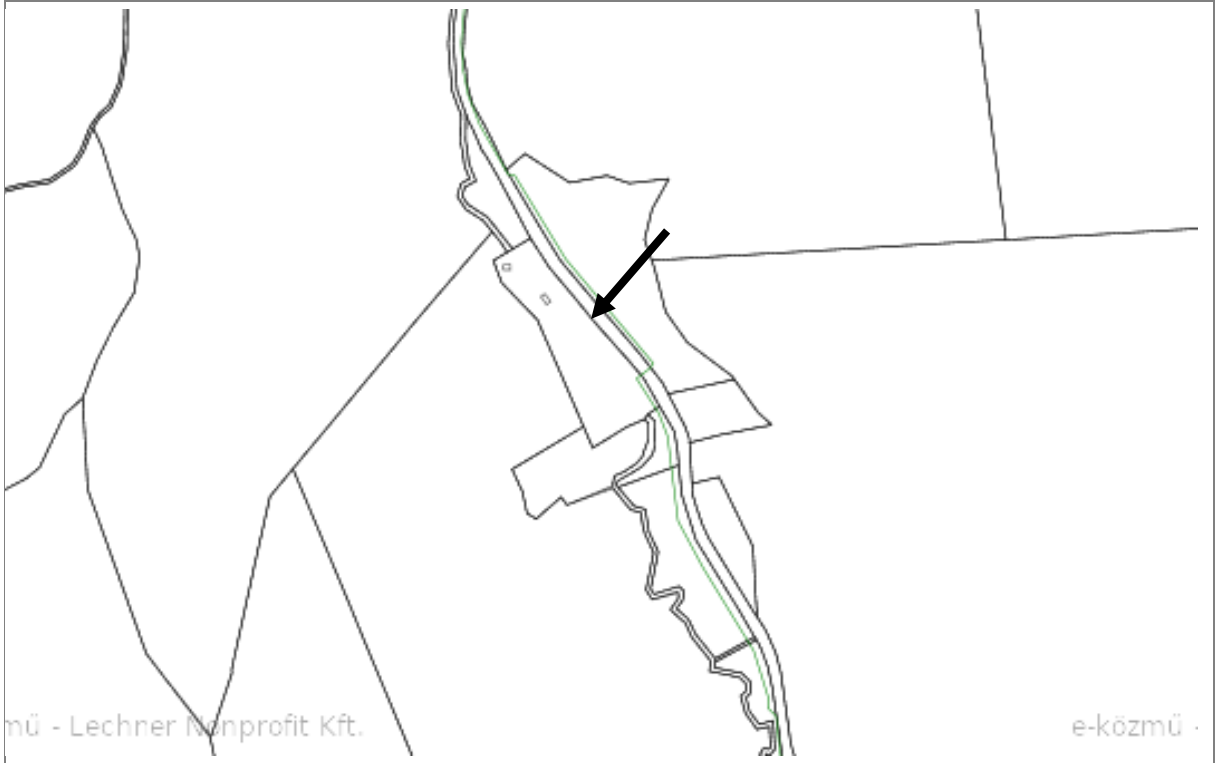
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ALAPTÉRKÉPI ÁLLAPOT, ORTOFOTÓ



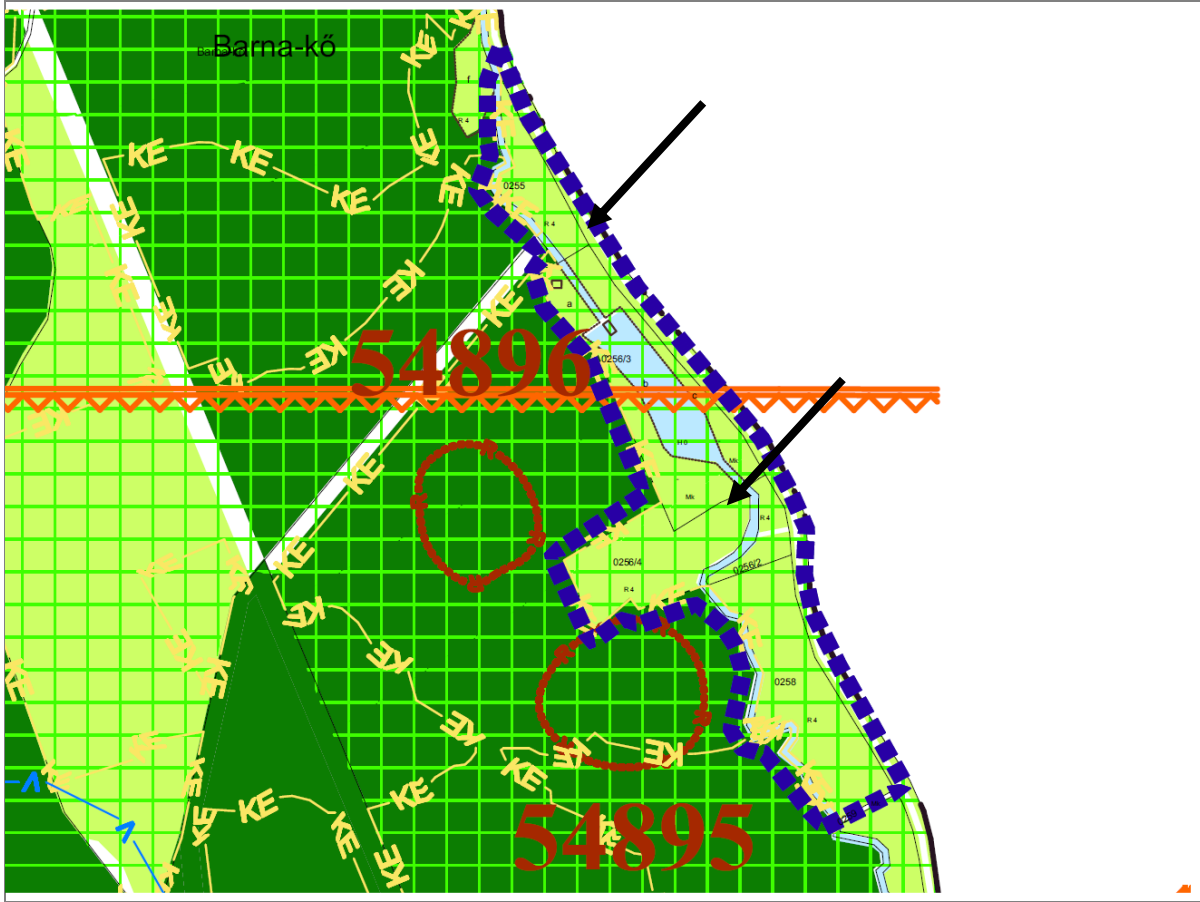
KÖZMŰTÉRKÉP KIVÁGAT



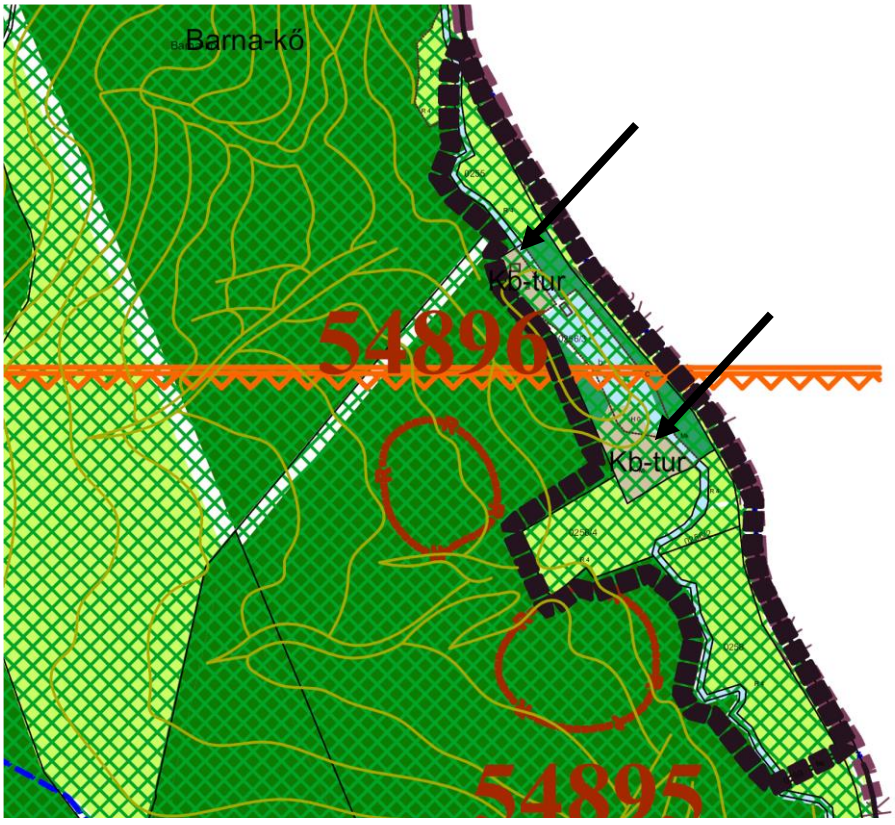
HELYSZÍNI FOTÓ



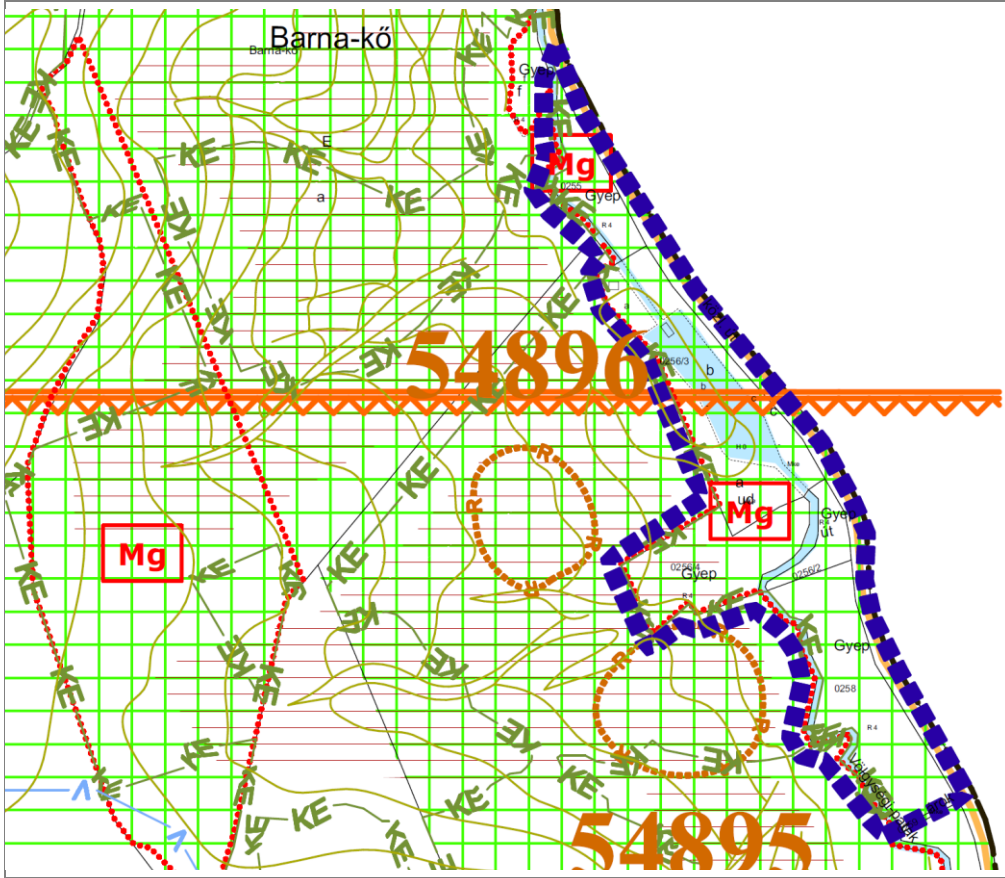
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



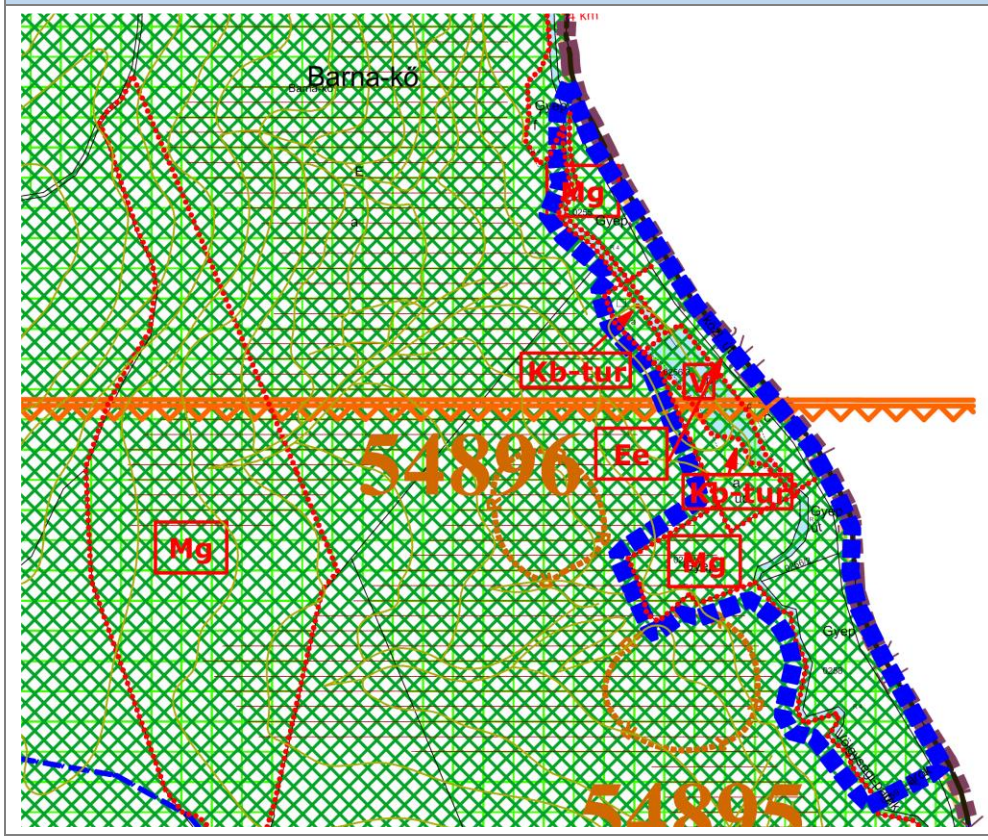
TERVEZETT SZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



A HÉSZ JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

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

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

Különleges sportterület Ks1

Különleges temetői terület Kt

Különleges bánya terület Kb

Különleges napelem park terület Kn

Különleges kemping Kb-K

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület K-tur

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

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

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

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

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

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

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

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

MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY SORSZÁMA	INDÍTVÁNYOZÓ
12.	Önkormányzat

INDÍTVÁNY RÖVID TARTALMA, HELYSZÍNE

Kiváló erdő térségi övezet jelölésének törlése a tervekről (megszűnt térségi övezet)

A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A hatályos településrendezési tervek a tervkészítéskori megyei területrendezési tervekkel összhangban tartalmazzák a **Kíváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetének** határait.

Mind a szerkezeti terven, mind a külterület szabályozási terven **----- KE -----** jelöléssel jelölt a területhatár.

Időközben módosult az Országos területrendezési terv és módosultak az országossal összhangban a megyei területrendezési tervek is, melyekben az érintett övezet már nem létező kategória. Ez alapján jelölése a településrendezési tervekben már nem indokolt.

A módosítás során, mind a szerkezet tervről, mind a szabályozási tervről törlése kerül a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetének határvonalai.

SZERKEZETI TERVET ÉRINTI	IGEN

AZ EGYKORI KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚERDŐTERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE A TERVEKEN



2.7. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

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

2.7.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A BMTrT Szerkezeti tervlapja alapján a módosítással érintett területek települési térséget, mezőgazdasági térséget, és erdőgazdasági térséget érintenek.

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: Az erdőgazdálkodási térséget érinti a 2., 7. és 11. módosítási terület. Erdőt érintő változás a 2. módosítás területén történik, a módosítás célja a tó kialakult kuntúrjának és az erdőterület határának rendezése. A módosítás során az erdőterület csökken, a vízgazdálkodási terület nő, a változás mértéke 802 m2. Egyéb tekintetben erdőgazdálkodási térség övezete nem érintett. A módosítás az elvárásokkal összhangban van.

Vízgazdálkodási térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

„MATrT 10.§ (2) *A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;*

Megfelelés: A módosítási területek közül a 2. módosítás érintett a vízgazdálkodás térséggel. A változás, az előzőekben leírt módosítás, melynek során a vízgazdálkodási terület határa módosul, a vízgazdálkodási terület nő a kialakult állapotnak megfelelően. A térségi övezeti és az vízgazdálkodási térség területfelhasználási egységére vonatkozó előírásoknak megfelel a módosítás.

Mezőgazdasági térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

„MATrT 11.§ b) *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

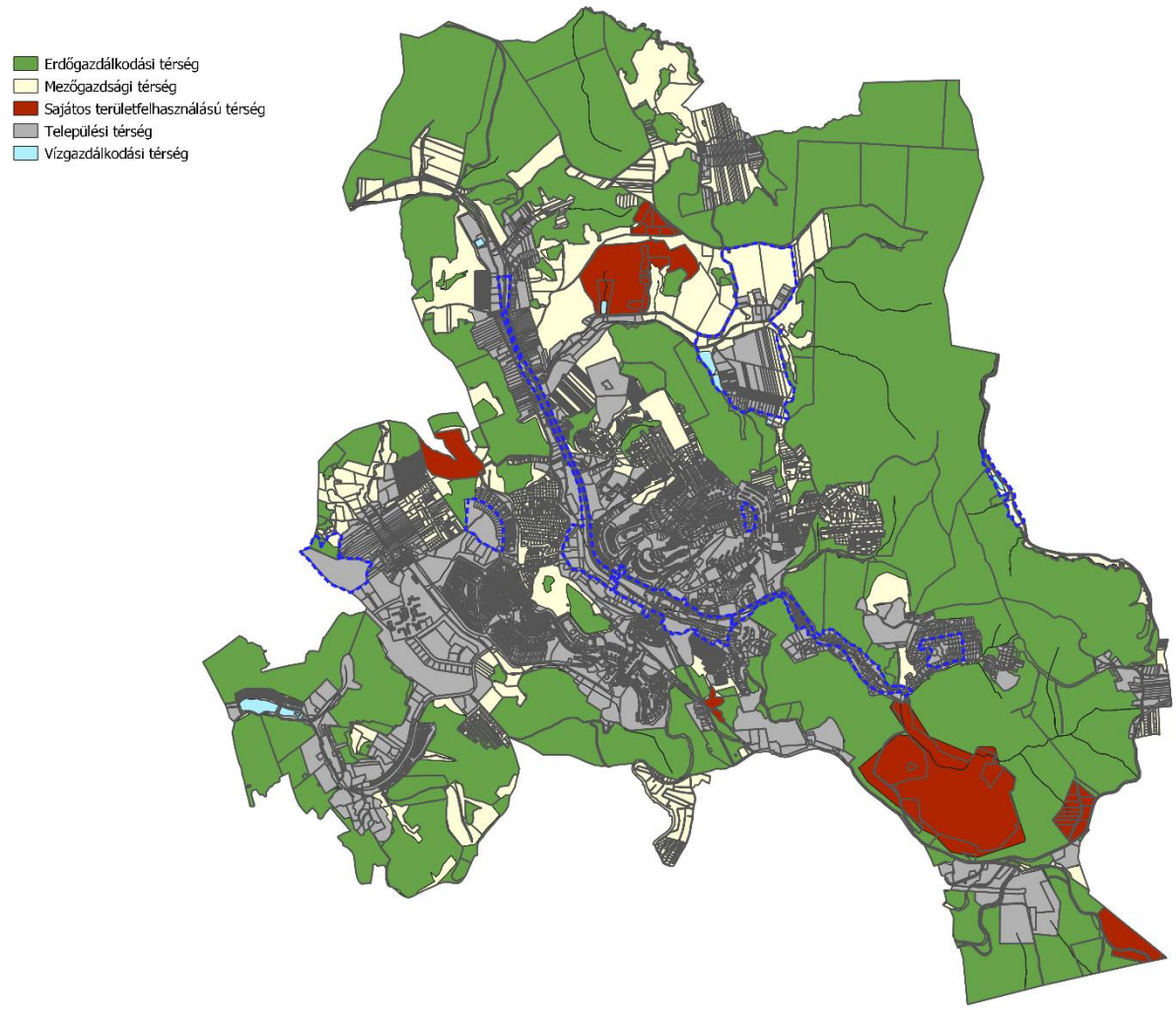
Megfelelés: Mezőgazdasági térséget a 2., 7. és a 11. módosítások területe érint. A 11. módosítás során van a mezőgazdasági területeket érintő tényleges változás. A módosítás során a tó környezetében a horgászturizmust kiszolgáló területek kerülnek kijelölésre, mezőgazdazdasági területből, különleges beépítésre nem szánt turisztikai területként. A módosítás során 6358 m2 terület kerül átsorolásra.

Mezőgazdasági térség a BMTrT szerkezeti terve alapján	Mezőgazdasági térségen belül a TSZT-n mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt terület	Megfelelés
809 ha	736 ha	Jelen módosítás után mezőgazdasági térség területén belül 90,89%-ban mezőgazdasági terület került kijelölésre a településrendezési eszközökben (735,37), ami az előírt 75%-nál több, tehát megfelel a magasabb szintű tervek előírásainak.

Települési térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

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

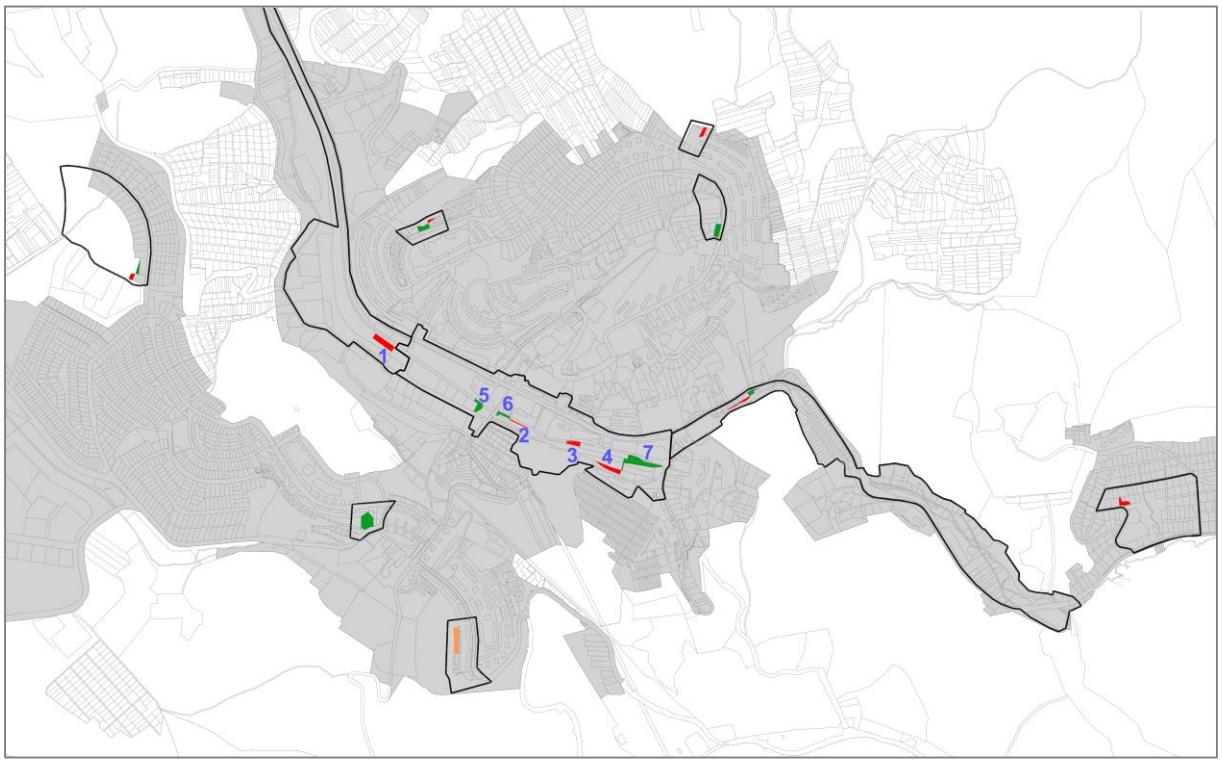
Megfelelés: A módosítási területek többsége települési térségben helyezkedik el. Az MATrT előírásai alapján bármely övezet kijelölhető, ezáltat a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt kertvárosias lakóövezet összhangban van a térségre vonatkozó előírásokkal.



Kivágat a BMTrT Szerkezeti tervlapjából (Forrás: E-TÉR Adatszolgáltatás, 2026. szeptember)

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

A módosítás során az **1., 5., 6. 8. és 10. számú indítványok** esetében történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

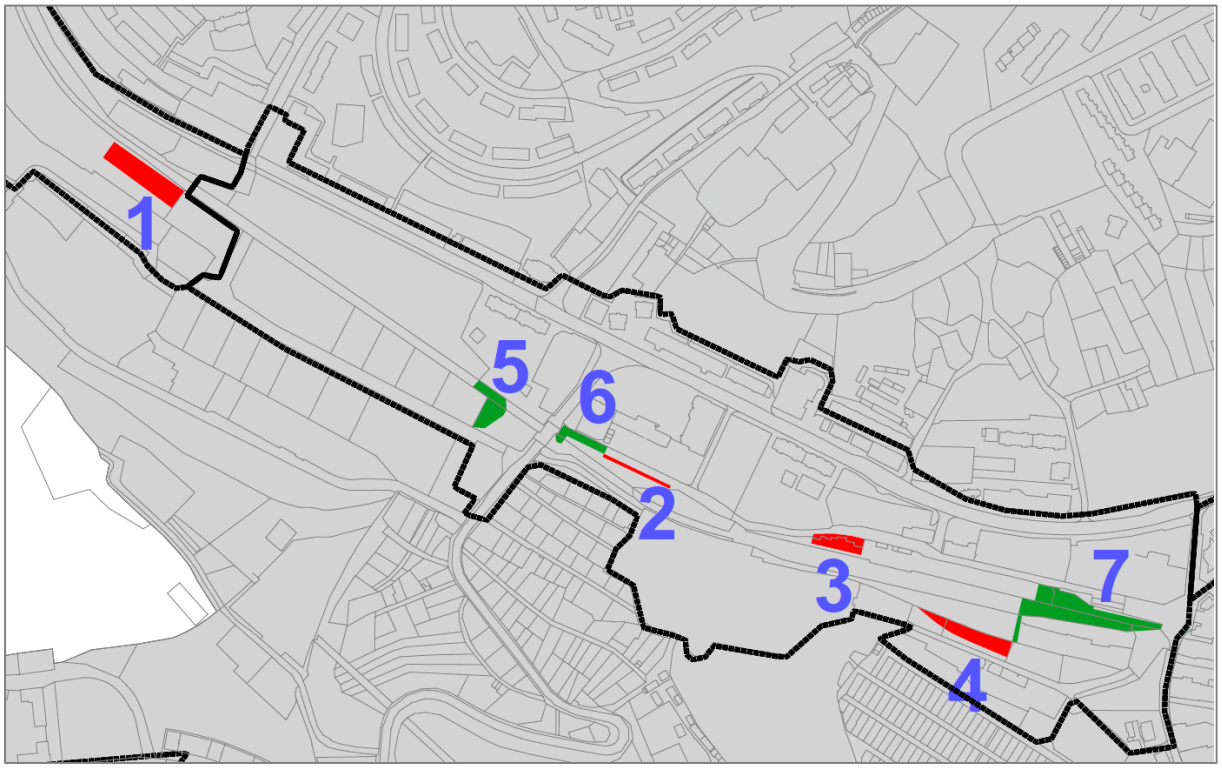


Az új beépítésre szánt terület és az újonnan kijelölt zöldterületek elhelyezkedése a településen

1. módosítás

	új beépítésre szánt terület mértéke (m^2)	Hatályos terület	Tervezett terület	kijelölendő zöldterület mértéke
1.	2139	Köv (közlekedési terület – vasút)	Gi (ipari gazdasági)	csereterület kijelölés szükséges azonos méretben. Teljesül jelen módosítási tétel 7. számú zöldterület kijelölésével (3574,4 m2)
2.	302	Z1 (zöldterület)	Vt (településközpont vegyes terület)	125 %, azaz 377,5 m2
3.	931	Z1 (zöldterület)	Vk (központi vegyes terület)	125%, azaz 1 163,75 m2
4.	1353	Z1 (zöldterület)	Ln (nagyvárosias lakóterület)	125%, azaz 1691,25 m2
összesen				**3 232,5 m2 zöldterület jelölendő ki**

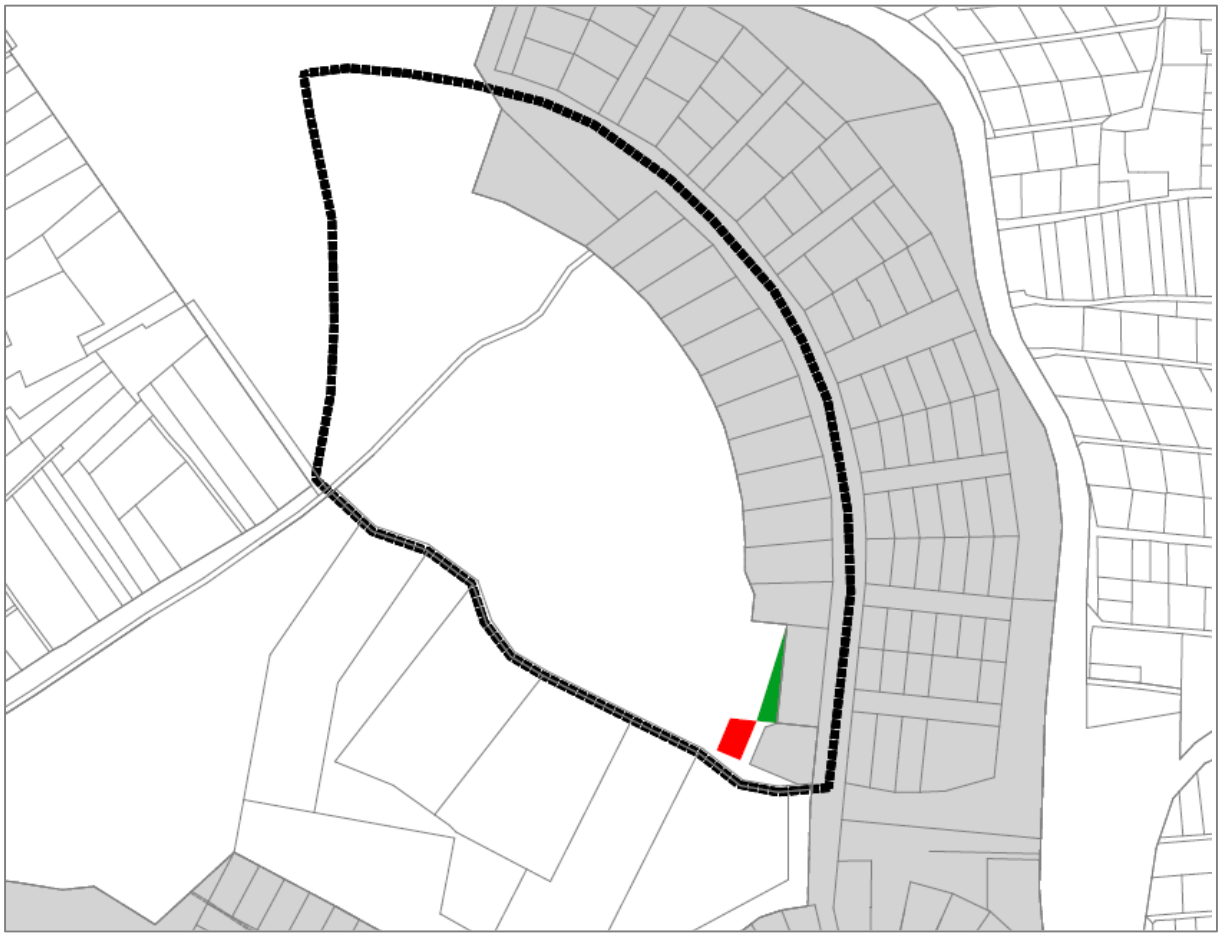
	új zöldterület mértéke (m^2)	Hatályos terület	Tervezett terület	kijelölt zöldterület mértéke
5.	1076	Köu (közlekedési terület)	Z1 (zöldterület)	1076 m2
6.	596	Köu (közlekedési terület)	Z1 (zöldterület)	596 m2
7.	3574,4 m2	Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)	Z1 (zöldterület)	1 435,4 m2 (a gazdasági terület kijelölése utáni csereterület után fennmaradó zöldterület)
összesen				**3107,4 m2**



5. módosítás

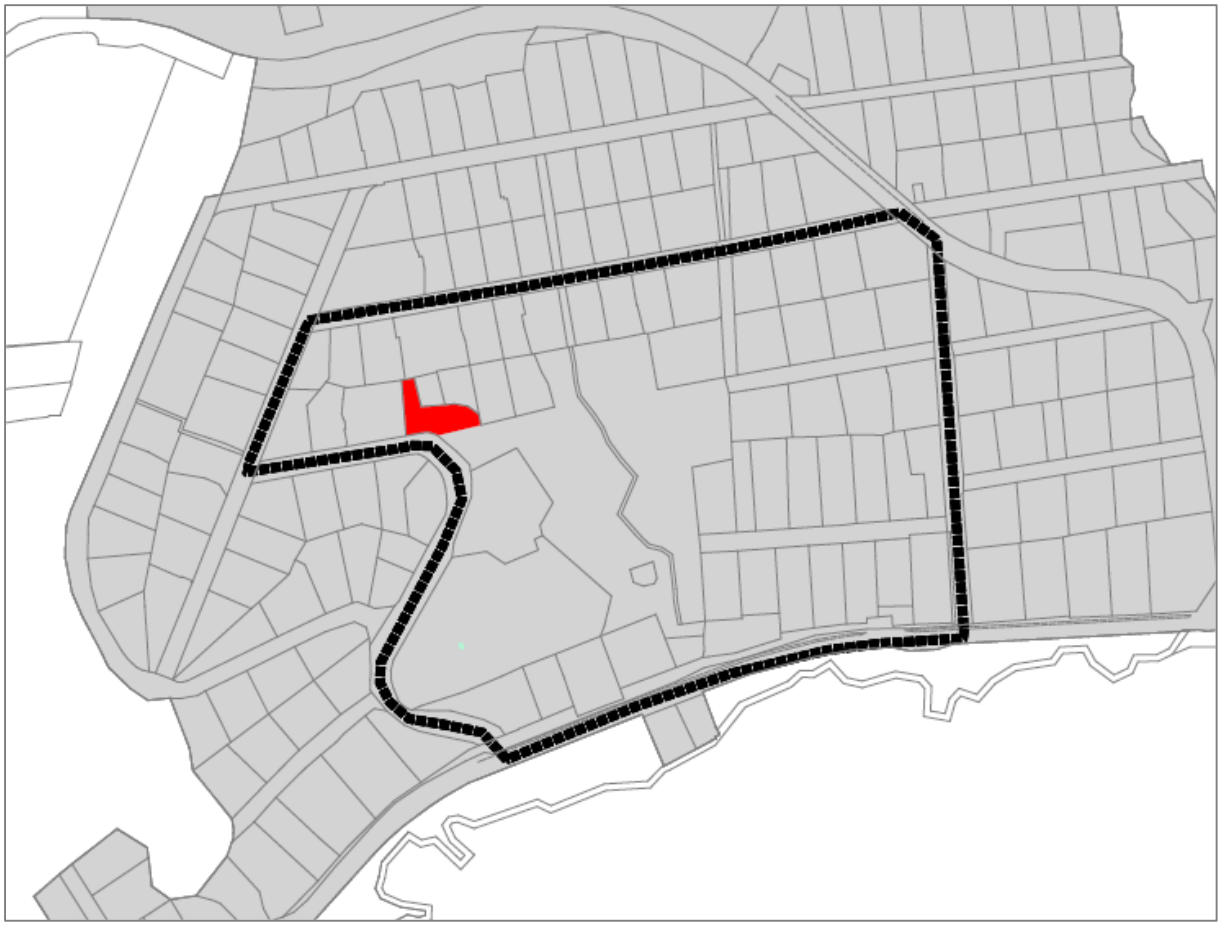
	új beépítésre szánt terület mértéke (m^2)	Hatályos terület	Tervezett terület	kijelölendő zöldterület mértéke
	450	Ev (véderdő)	Lke (kertvárosias lakóterület)	125%, azaz 562,5 m2
összesen				**562,5 m2 zöldterület jelölendő ki**

	új zöldterület mértéke (m^2)	Hatályos terület	Tervezett terület	kijelölt zöldterület mértéke
	460	Lke (kertvárosias lakóterület)	Ev (véderdő)	460 m2
összesen				**460 m2**



6. módosítás

	új beépítésre szánt terület mértéke (m^2)	Hatályos terület	Tervezett terület	kijelölendő zöldterület mértéke
	930	Z1 (zöldterület)	Lke (kertvárosias lakóterület)	125%, azaz 1 162,5 m2
összesen				1 162,5 **m2 zöldterület jelölendő ki**



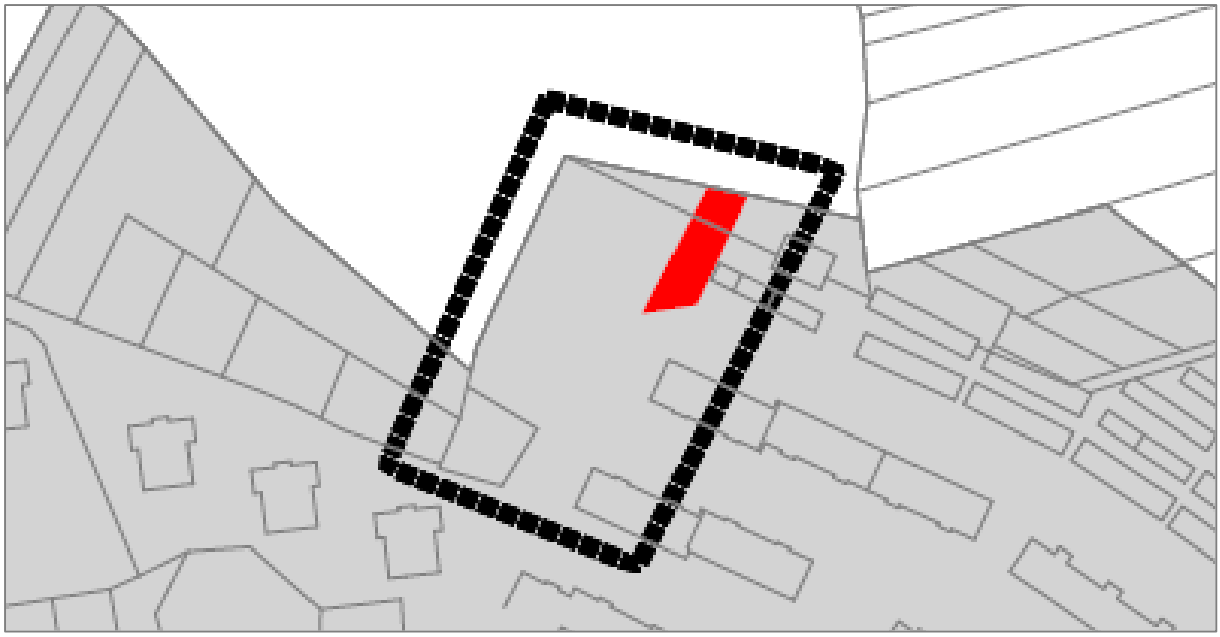
8. módosítás

8/1. módosítás

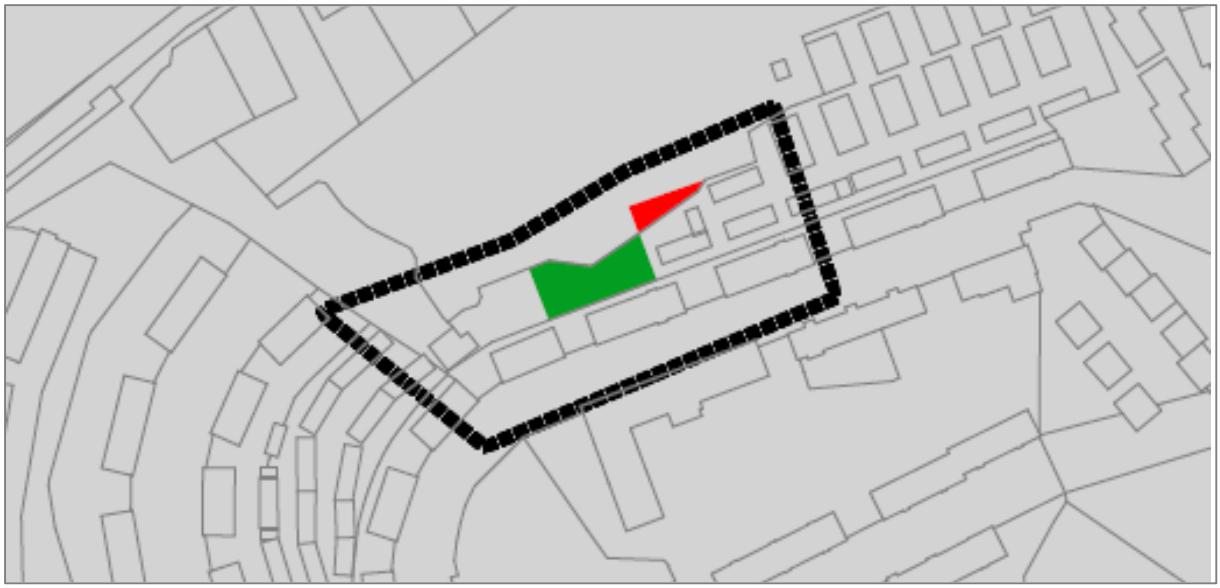
	új beépítésre szánt terület mértéke (m^2)	Hatályos terület	Tervezett terület	kijelölendő zöldterület mértéke
8/1 módosítás	575	Z1 (zöldterület)	Ln gk (nagyvárosias lakóterület garázsövezete)	125%, azaz 718,75 m2
8/2 módosítás	**233**	Z1 (zöldterület)	Ln gk (nagyvárosias lakóterület garázsövezete)	125%, azaz 291,25 m2
összesen				**1010 m2 zöldterület jelölendő ki**

	új zöldterület mértéke (m^2)	Hatályos terület	Tervezett terület	kijelölt zöldterület mértéke
8/2 módosítás	929	Ln gk (nagyvárosias lakóterület garázsövezete)	Z1 (zöldterület)	929 m2
8/4	2807	Ln gk (nagyvárosias lakóterület garázsövezete)	Z1 (zöldterület)	2807 n2
összesen				**3 736 m2**

8/1.



8/2.



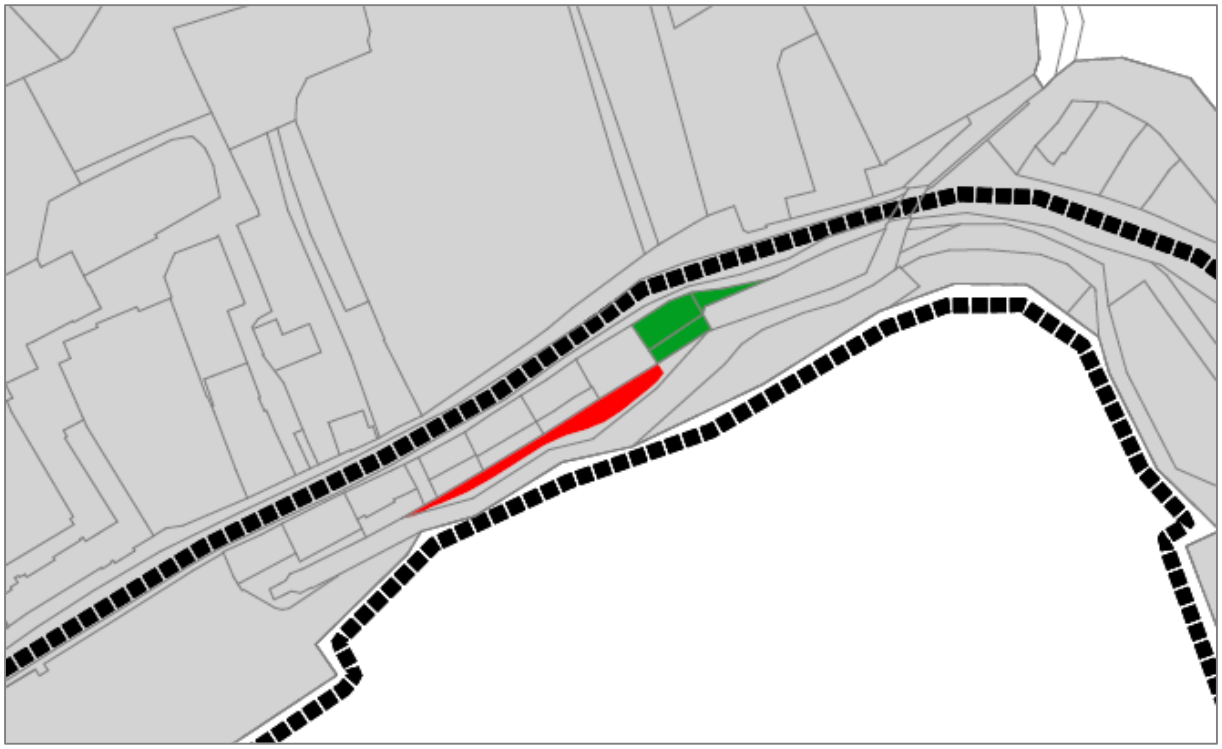
8/4.



10. módosítás

	új beépítésre szánt terület mértéke (m^2)	Hatályos terület	Tervezett terület	kijelölendő zöldterület mértéke
	515	Z1 (zöldterület)	Lke (kertvárosias lakóterület)	125%, azaz 643,75 m2
összesen				**643,75 m2 zöldterület jelölendő ki**

	új zöldterület mértéke (m^2)	Hatályos terület	Tervezett terület	kijelölt zöldterület mértéke
	508	Lke (kertvárosias lakóterület)	Z1 (zöldterület)	508 m2
összesen				**508 m2**



Összegzés:

	új beépítésre szánt terület mértéke után kijelölendő zöldterület (m^2)	Létesülő út zöldterület (m^2)
1 módosítás	3 232,5	3107,4
5 módosítás	562,5	460
6 módosítás	1 162,5	-
8 módosítás	1010	3 736
10 módosítás	643,75	508
összesen:	6611,25	7 811,4

A módosítások eredményeképpen a létesülő zöldfelület mértéke meghaladja a kijelölni szükséges mértéket.

Biológiai aktivitásérték

Terület	terület nagyság (m^2)	Hatályos terület	BIA érték mutató	Tervezett terület	BIA érték mutató	biológiai aktivitásérték változása
1. módosítás	2139	Köv (közlekedési terület – vasút)	0,6	Gi (ipari gazdasági)	0,2	-855,6
	302	Z1 (zöldterület)	6,0	Vt (településközpont vegyes terület)	0,5	-1 661
	931	Z1 (zöldterület)	6,0	Vk (központi vegyes terület)	0,5	-5 120,5
	1353	Z1 (zöldterület)	6,0	Ln (nagyvárosias lakóterület)	0,6	-7 306,2
	1076	Köu (közlekedési terület)	0,6	Z1 (zöldterület)	6,0	5 810,4
	596	Köu (közlekedési terület)	0,6	Z1 (zöldterület)	6,0	3 218,4
	3574,4	Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági)	0,4	Z1 (zöldterület)	6,0	19 301,76
5. módosítás	450	Ev (véderdő)	9,0	Lke (kertvárosias lakóterület)	2,7	-2 835
	460	Lke (kertvárosias lakóterület)	2,7	Ev (véderdő)	9,0	2 898
6. módosítás	930	Z1 (zöldterület)	6,0	Lke (kertvárosias lakóterület)	2,7	-3 069
8/1 módosítás	575	Z1 (zöldterület)	6,0	Ln gk (nagyvárosias lakóterület garázsövezete)	0,6	-3 105
8/2 módosítás	**233**	Z1 (zöldterület)	6,0	Ln gk (nagyvárosias lakóterület garázsövezete)	0,6	-1 258,2
	929	Ln gk (nagyvárosias lakóterület garázsövezete)	0,6	Z1 (zöldterület)	6,0	5 016,6

8/4	2807	Ln gk (nagyvárosias lakóterület garázsövezete)	0,6	Z1 (zöldterület)	6,0	15 157,8
10. módosítás	515	Z1 (zöldterület)	6,0	Lke (kertvárosias lakóterület)	2,7	- 1699,5
	508	Lke (kertvárosias lakóterület)	2,7	Z1 (zöldterület)	6,0	1 676,4
összesen						**+26 169,36**

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan a Méptv., az MATrT és a TÉKA fogalmaz meg előírásokat. A tervkészítéskor hatályban lévő előírásoknak való megfelelést az alábbiak igazolják:

Méptv.

7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(…)

(2) *Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.*

MEGFELELÉS: A módosítás során az előzőekben bemutatottak szerint, az több helyen kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, melyek után egy esetben csereterület, a többi esetben zöldterület kerül kijelölésre. A kijelölt zöldterületek alkalmasak a nevezett funkció ellátására.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) *A zöldterület övezet nagysága*

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

Kiegészítő szabálya 419/2021. (VII.15.) Korm. rend.-ben: *(2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.*

MEGFELELÉS: A településen kijelölt zöld- és erdőterületek nagysága meghaladja a beépítésre szánt területek nagyságának 3%-át. A módosítás során a zöldterület nő.

(2) *Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:*

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési

zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

MEGFELELÉS: A kijelölt új vegyes és lakó terület települési területen belül van, a zöldgyűrű sérülését nem eredményezi a kijelölés, illetve a helyhez kötöttségük okán nincs más alkalmas terület a közigazgatási területen belül.

***(3)** Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:*

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

MEGFELELÉS: A jogszabályoknak történő megfelelést az Önkormányzat döntésben igazolja

Az előző fejezetben részletesen bemutatottak alapján a település biológiai aktivitásértéke nem csökken. Új vegyes és lakó terület megközelíthető burkolt úton és a már kialakult terület szükséges közműkapacitása is rendelkezésre állnak, melyet a közműtérkép igazol.

Az új beépítésre szánt területek mindegyike valamilyen meglévő területhez kapcsolódik, a módosítás helyhez kötöttsége okán a településen nincs más olyan már beépítésre szánt terület vagy barnamezős terület, ami alkalmas lenne a tervezett rendeltetés megvalósítására.

A módosítás nem kiemelt közérdek és a megvalósításhoz nem szükséges az országos főépítész felmentése.

MATrT

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

MEGFELELÉS: Az új beépítésre szánt területek legközelebbi pontja 517 méterre van a település közigazgatási határától. így a módosítás megfelel ennek az előírásnak.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű

zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

MEGFELELÉS: A zöldterületet, erdőterületet érintő új beépítésre szánt területek kijelölése során az előző fejezetben bemutatottak szerint teljesül a csereterület mértékére vonatkozó elvárás.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

MEGFELELÉS: Egy esetben történik olyan új beépítésre szánt terület kijelölése, ahol nem erdő vagy zöldterület érintett. Tekintettel, hogy gazdasági terület érintett, csereterület került kijelölésre, zöldterület létesül.

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

MEGFELELÉS: A módosítás során az új beépítésre szánt területek vonatkozásában kijelölt új zöldterületek önkormányzati tulajdonban vannak.

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

***(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 módosítási területek – és ezáltal az új beépítésre szánt terület kijelölése – nem érint borszőlő termőhelyi kataszteri I—II. osztályú földrészletet, valamint Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteri I-II. osztályú földrészletet.

TÉKA

Mivel jelen eljárás során 2025. 10. 31. előtt elfogadott településrendezési eszközök módosítása történik, így a TÉKA 135. § (3) bekezdése alapján a TÉKA II. fejezet 13.§-ában szereplő, az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó részletszabályok nem szükséges figyelembe venni.

Emellett összefoglalóan elmondható, hogy a módosítás során az új zöldterületek önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokon kerülnek kijelölésre, érdemi új lakóterület kijelölése nem történik, az előírásoknak való megfelelés az alátámasztó munkarészben részletesen bemutatásra kerül, a módosítás az egyetemes tervezés elvének figyelembevételével készült.

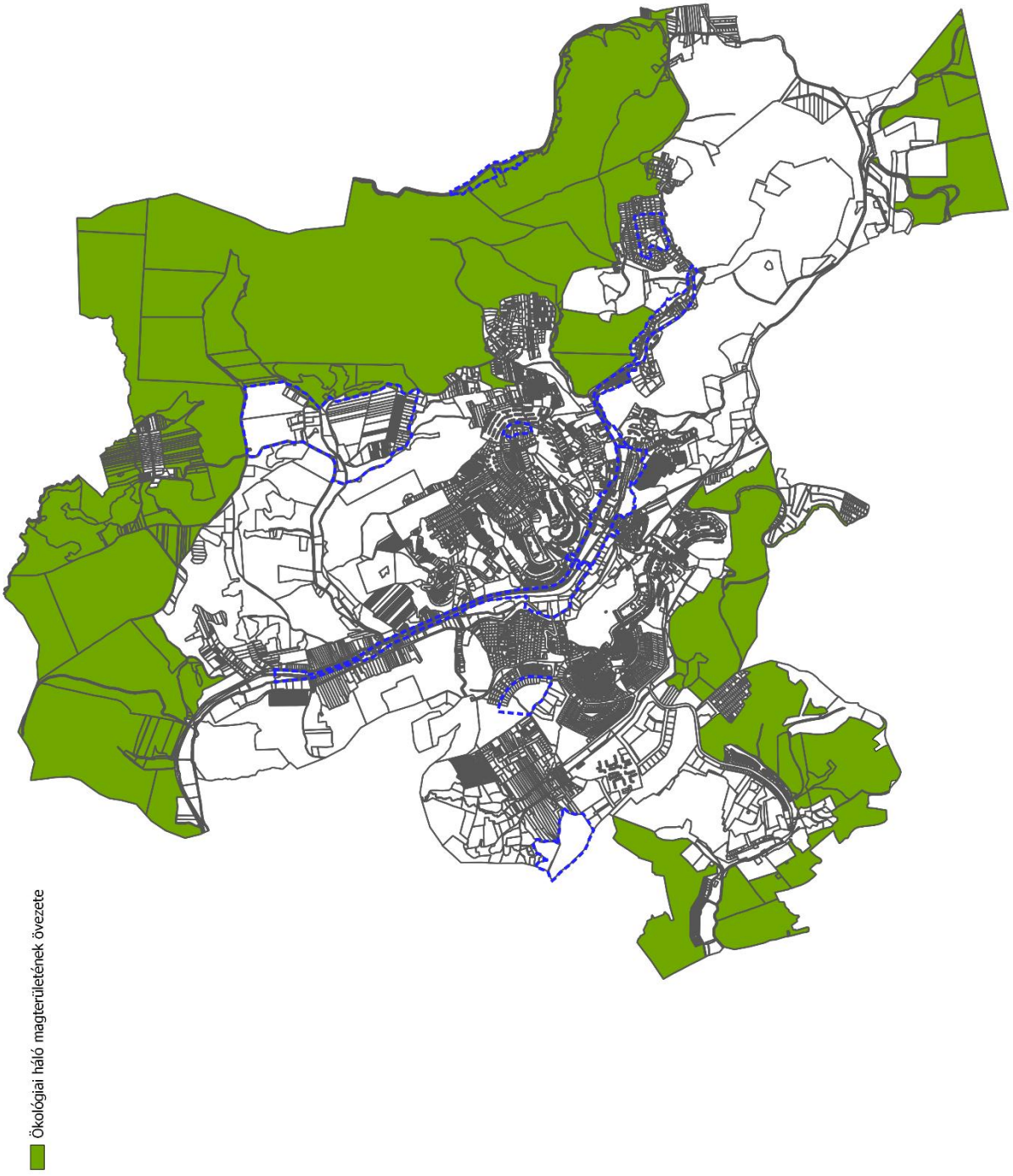
2.7.3. ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

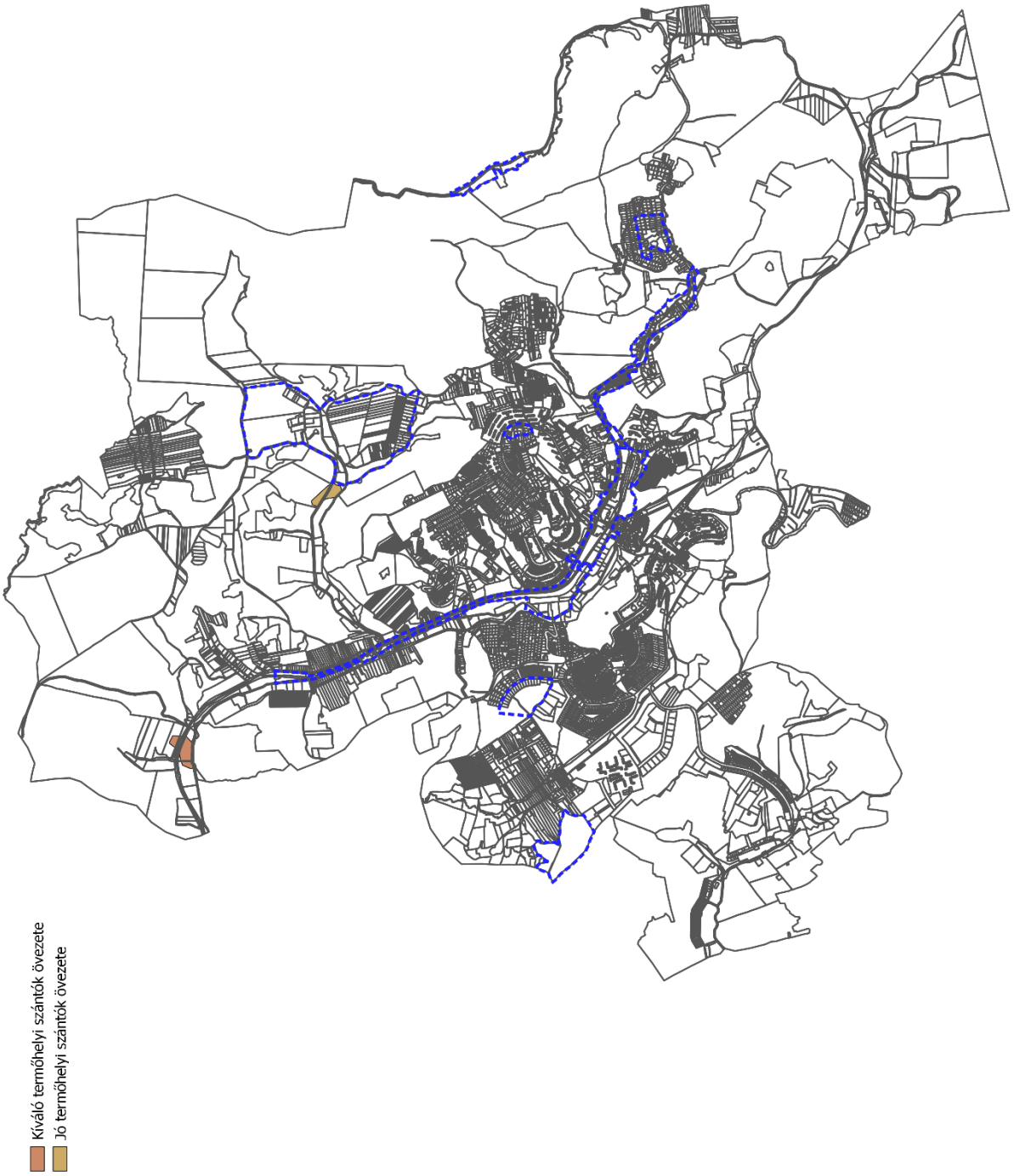
A MATrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	**Komló érintettsége**	**Módosítási terület érintettsége**
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	**érinti**	**érinti (2, 11)**
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének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

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

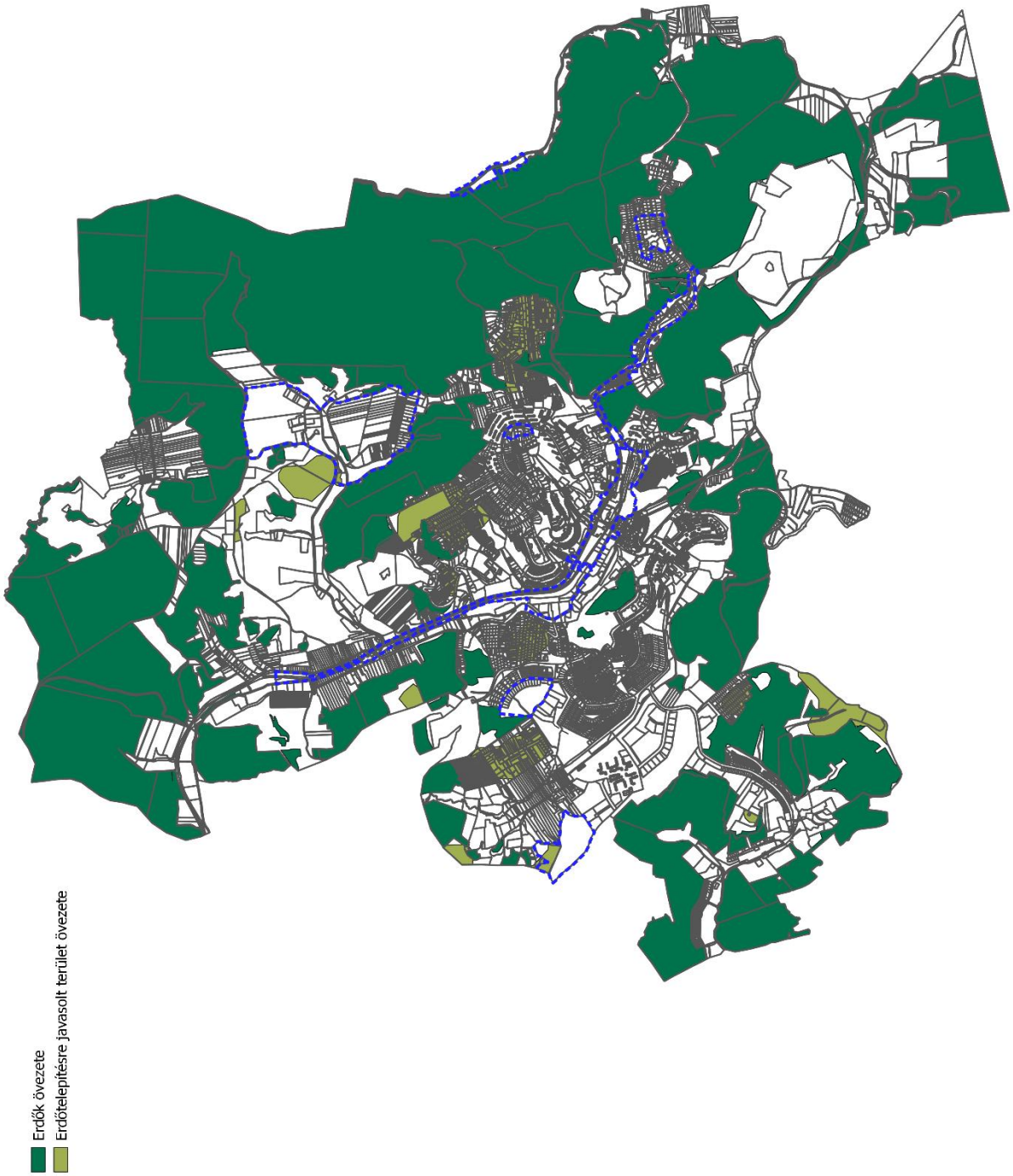
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



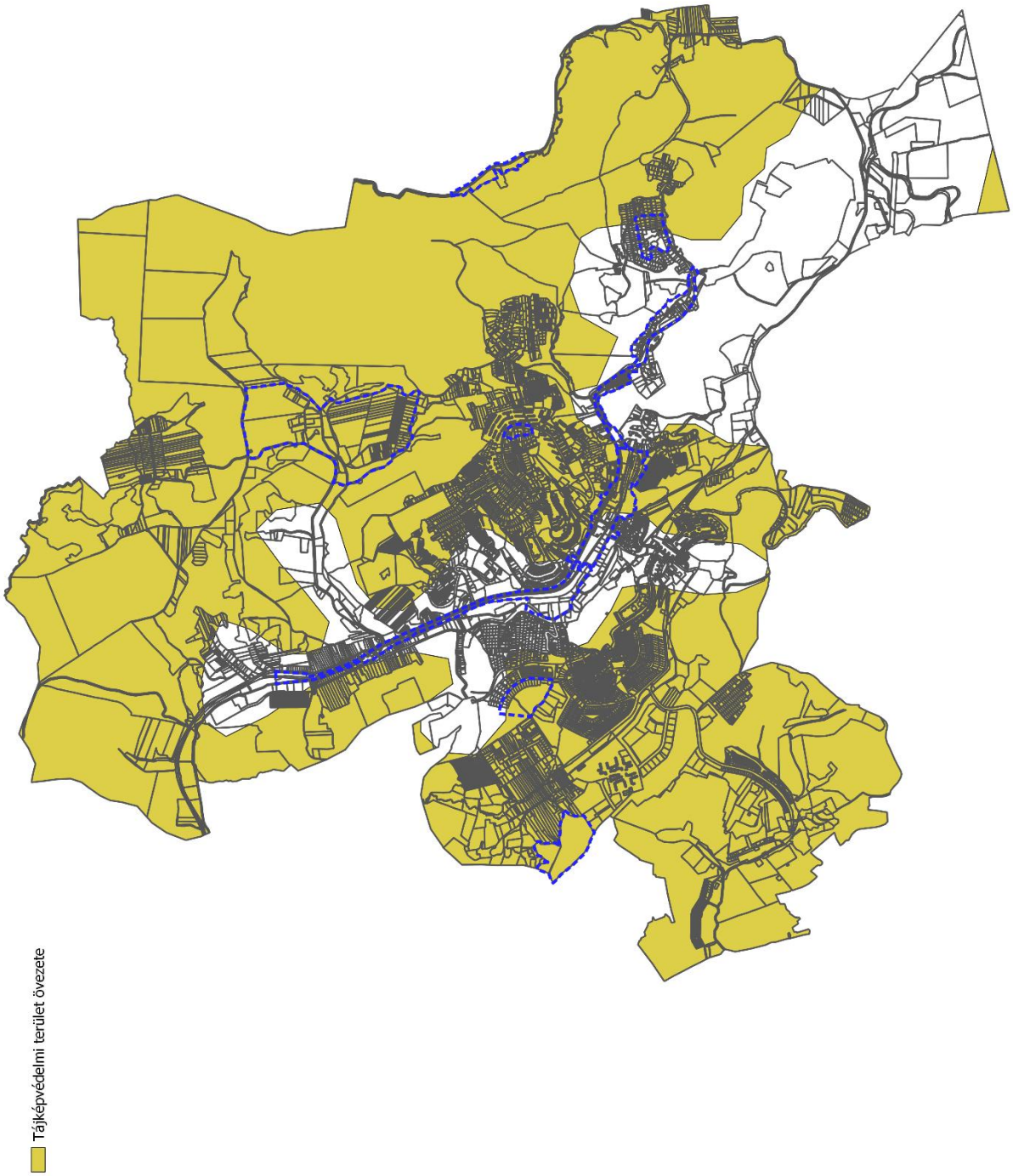
KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



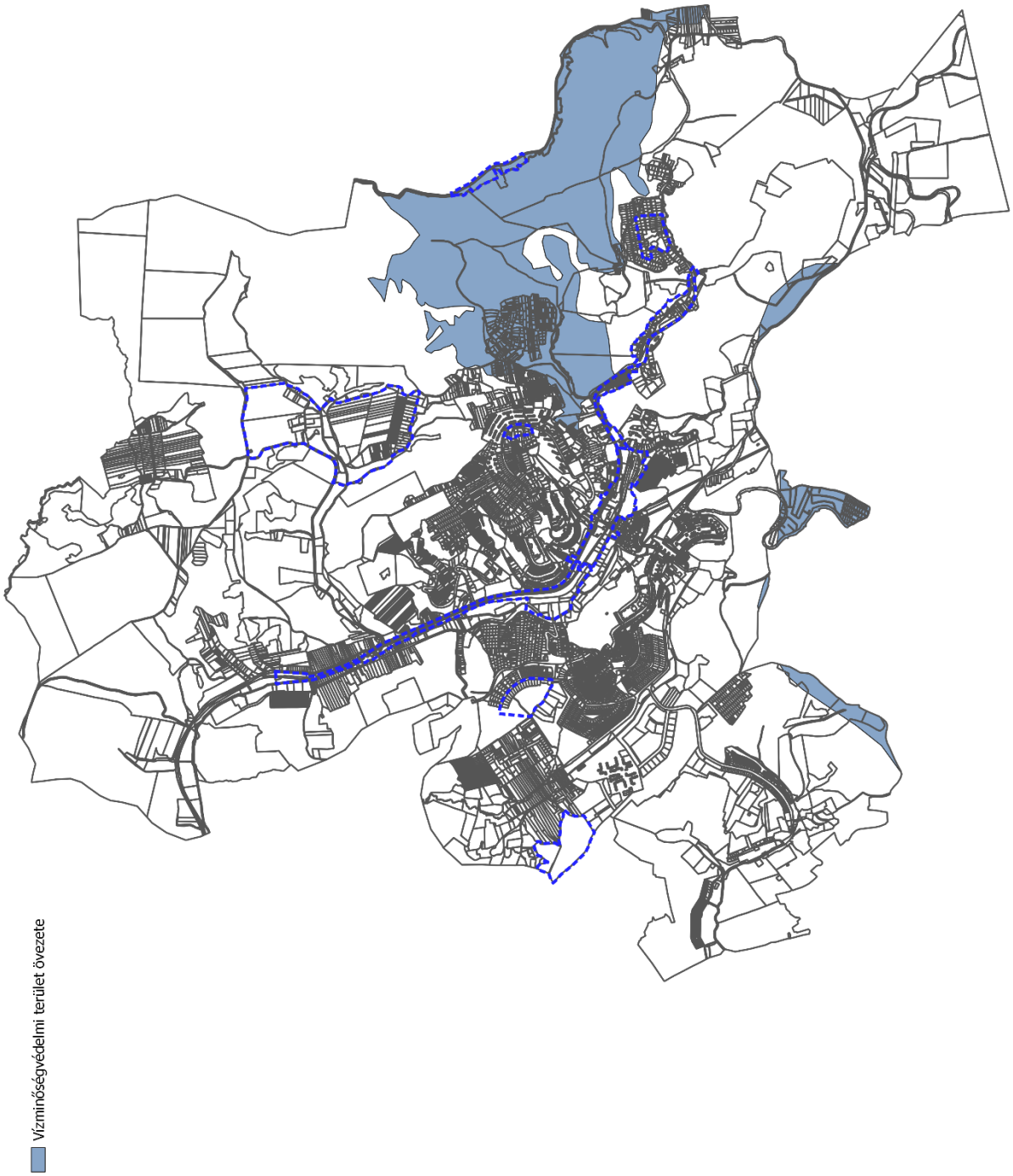
ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



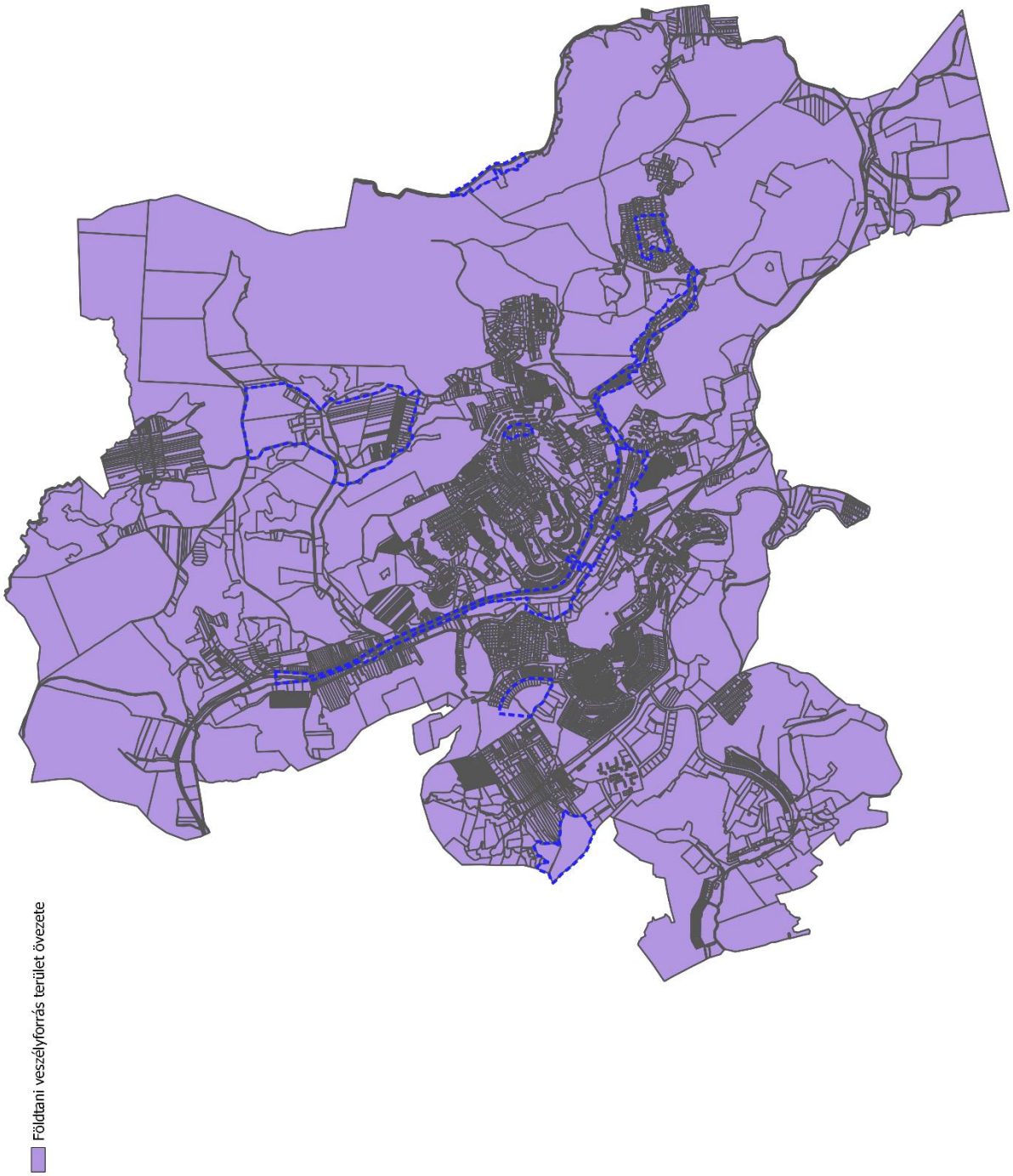
TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



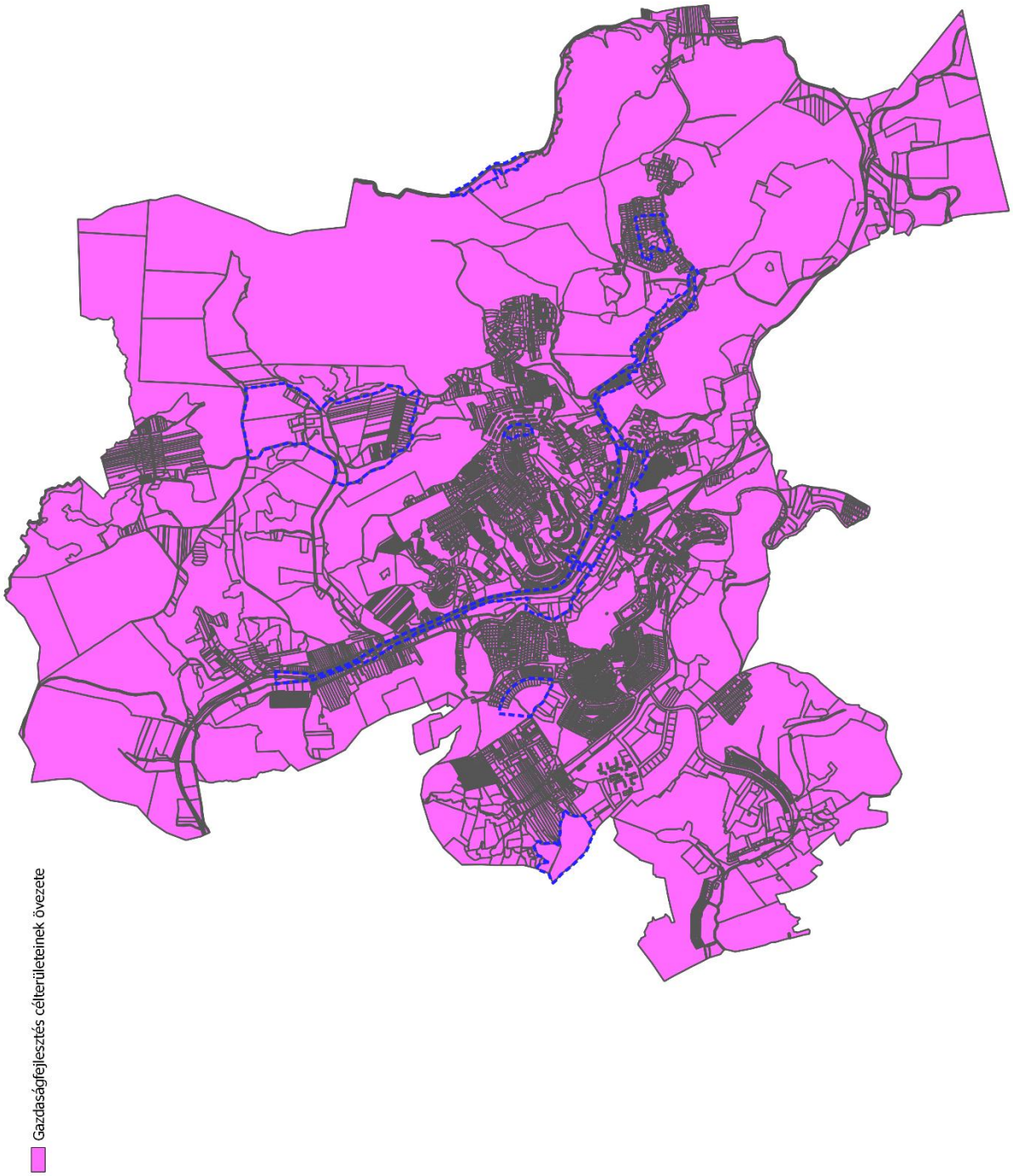
VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



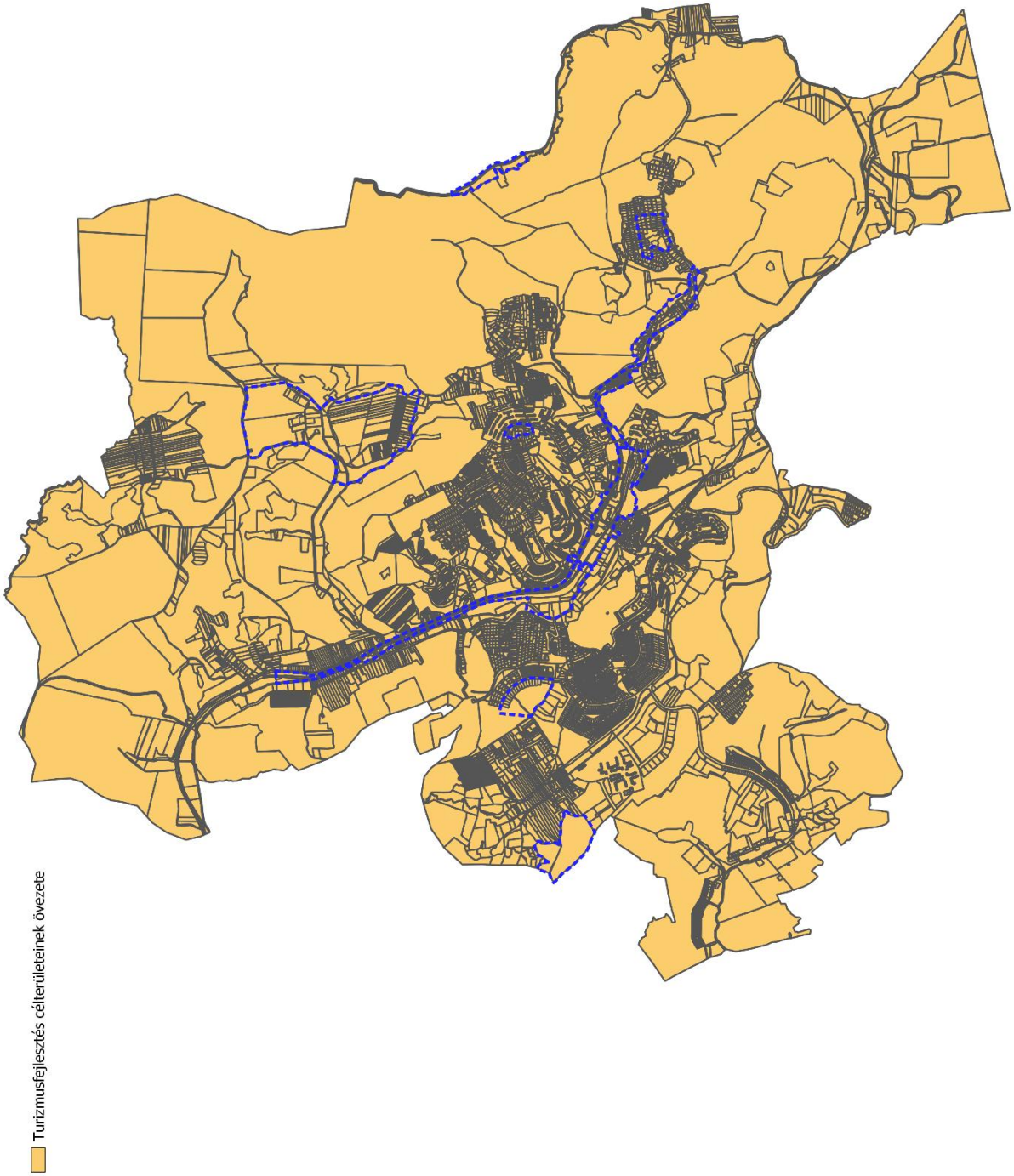
FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



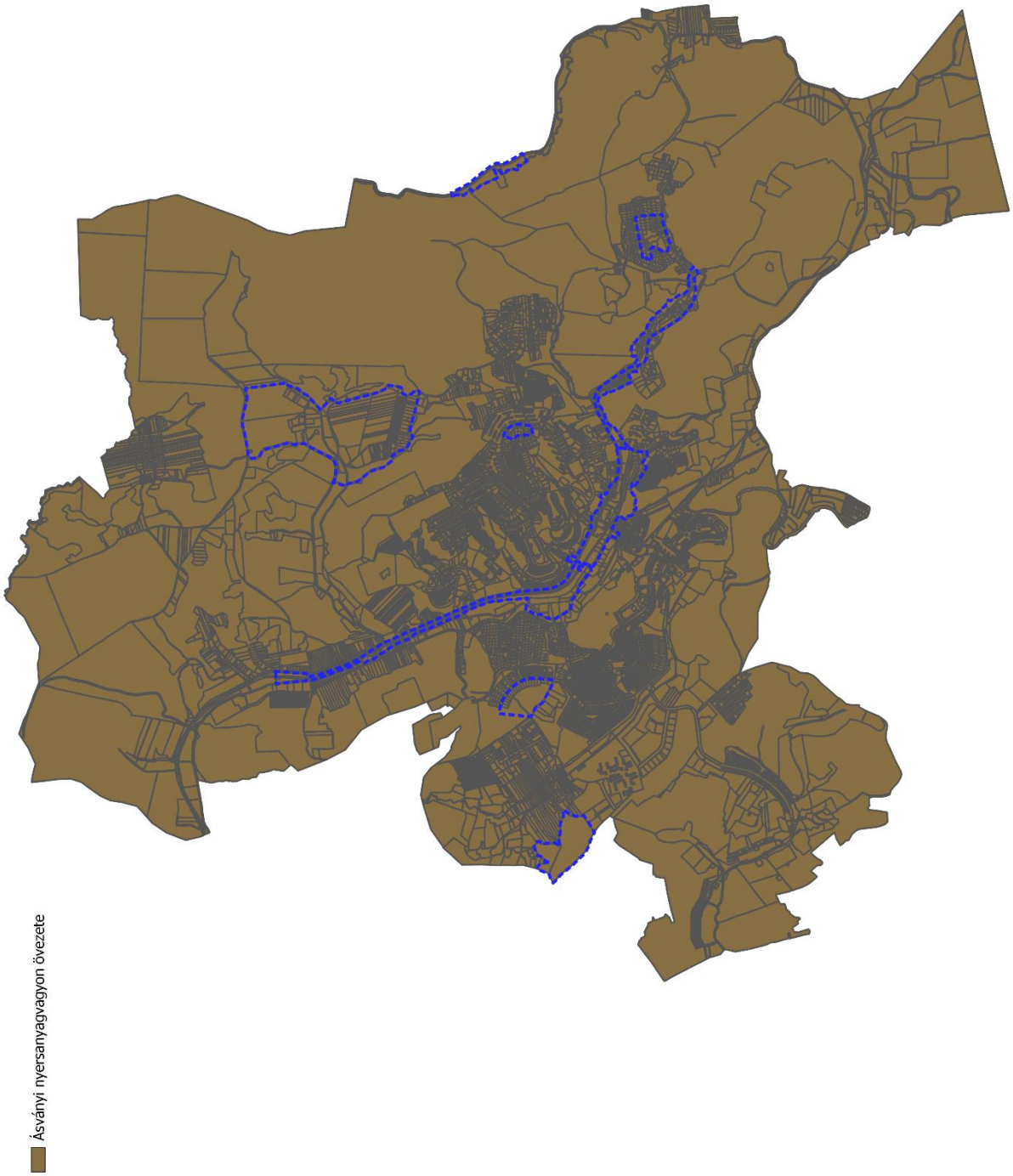
GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE



TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE – TURIZMUSFEJLESZTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETE



ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE



ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Ökológiai hálózat magterületének és ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT. törvény 43.§-a:

27. Ökológiai hálózat magterületének övezete

43. § *(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:*

a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,

ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy

ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;

b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.

(3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.

Megfelelés: A módosítási területek közül a 2. és 11. módosítás érintett az ökológiai hálózat magterületének övezetével. A 2. módosítás során az övezetet érintő területen nem történik változás. A 11 módosítás esetén a tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett módosítás nincs jelentős hatással az ökológiai hálózat magterületének övezetére. A településrendezési tervek övezeti rendszere, előírásai a térségi övezet elvárásival összhangban került kialakításara.

ERDŐK ÖVEZETE

Erdők övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MTrT. rendelet. 29§-a:

17. Erdők övezete

29. § *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve,*

valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet 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.*

***30/A. §** Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*

Megfelelés: A 2. módosítási terület érintett az erdők övezettel. Az erdőterület és a vízgazdálkodási terület határa pontosodik. A változás mértéke 806 m2. A tervezett módosítások nem mondanak ellent az övezetre vonatkozó előírásoknak.

Erdőgazdálkodási térség a BMTrT övezeti tervlapja alapján	Erdőgazdálkodásitérségen belül a TSZT-n erdő terület területfelhasználási egységbe sorolt terület jelen módosítás után	Megfelelés
2425,9232 ha	2 308,628 ha	95,16%

ERDŐTELEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÖVEZETE

Erdőtelepítésre szánt terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet. 3§-a:

3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

***3. §** (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.*

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

Megfelelés: A 2. és 7. módosítási terület érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezettel. A tervezett módosítás során az érintett területek terület-felhasználása nem változik. A módosítások mondanak ellent az övezetre vonatkozó előírásoknak.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

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

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

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

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép

védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

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

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

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

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

Megfelelés: Minden módosítási területek érintett a tájképvédelmi terület övezetével. A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett módosítás nincs jelentős hatással a komlói tájképre. Ezen túl a településképi megfelelést önkormányzat önálló rendelete alapján biztosítani kell, melyeknek a településképi eljárások során lehet érvényt szerezni.

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet 5.§-a:

5.Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § *(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

Megfelelés: A módosítási területek közül egyedül a 11. módosítási terület érintett vízminőségvédelmi terület övezetével. A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

Ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MvM. rendelet. 8§-a:

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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

Megfelelés: A település teljes egésze érintett az ásványi nyersanyagvagyon övezettel. A tervezett módosítások nem mondanak ellent az övezetre vonatkozó előírásoknak.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

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

11. Földtani veszélyforrás terület övezete

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

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

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatóság hozzájárulásával kell meghatározni.

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

Megfelelés: A módosítási terület egésze érintett a térségi övezettel. A földtani veszélyforrással érintett területek lehatárolásra kerültek a hatályos terveken, a tervezett módosítások helyszínén nem merült fel a módosításokat befolyásoló földtani veszélyforrás.

GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE

Kiemelt turisztikai terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 7.§-a:

3. Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok

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

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

Megfelelés: A módosítási terület egésze érintett a térségi övezettel. A tervezett módosítások nem mondanak ellen az övezetre vonatkozó előírásoknak.

TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE – TURIZMUSFEJLESZTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETE

Kiemelt turisztikai terület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 8.§-a:

3. Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok

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

Megfelelés: A módosítási terület egésze érintett a térségi övezettel. A tervezett módosítások nem mondanak ellen az övezetre vonatkozó előírásoknak.

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2026 (.....) 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. melléklete lép.

Komló, 2026. ……

jegyző	polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése …..

jegyző

1. melléklet a …../2026. (…. …..) határozathoz

1.1. Általánosítás használásnál szerint

Beépítésre szánt építési területek

megtartandó tervezett

- belterhülettel
- közigazgatási
- megszűnő terhülettel

Közlekedés

megtartandó tervezett

- gyorsforgalmi
- országos jelentőségű gyűjtőút
- helyi gyűjtőút
- országos mellékút vonal
- kerékpárút

Művi értékvédelem

- nyilvántartásba vett régészeti lelőhely
- régészeti érdekű terület határa
- műemléki védelem alatt álló épület és annak védőövezete

Táj- és természetvédelem

- Natura 2000 természetmegőrzési terület
- Natura 2000 madárvédelmi terület
- országos ökológiai hálózat övezete
- országos jelentőségű védett természeti terület
- tájképvédelmi pontok és látványtengelyek által érintett terület
- ásványi nyersanyag gazdálkodási terület
- földtani szempontból értékes terület határa

- ex lege védett terület
- helyi természetvédelmi terület határa
- helyi természetvédelmi terület határa
- helyi jelentőségű védett természeti emlék
- helyi egyéb védelmi terület

Közművek

- elektromos vezeték
- távfűtés

Egyéb elemek

- korábbi bányászati tevékenység által érintett területek határa
- "KOMLÓ-And" védőnegyed határa
- betömedékelendő területek

Komló 2030 hosszú távú településfejlesztési koncepció

- Belső övezet
- Közép övezet
- Külső övezet
- LAG térség

Intézmények

- igazgatási (polgármesteri hivatal, bíróság)
- oktatási (szakképző intézet, diákotthon)
- művelődési (színház, könyvtár)
- kórház
- kereskedelmi központ
- kiránduló központ
- szabadidőközpont
- sportközpont
- strand
- termálfürdő
- kemping
- temető

KÖZLEKEDÉSI (jelek)

- jelentős közúti parkolóhely (a férőhely igazolható)
- autóbusz pályaudvar
- vasútállomás

KÖZMŰVESÍTÉSI (jelek)

- vízmű
- víztárolás (pl. vízszint, tornyok)
- fűtőmű
- adó-vevő torony, rádiótávközlési célú műtárgy
- kommunális szilárdhulladék elkezelő hely
- szennyvíztisztító mű
- vízi közlekedés (kikötő, hajóállomás)

KISVASZAR
MAGYAREGREGY
KISVASZAR 6546
KISVASZAR MECSEKPÖLÖSKE
MECSEKPÖLÖSKE 6542
N2
Vaj-hegy
Kisbattyán Belterület
15.
Hasznosítás
Vadaskert
Tuskóvár
Hamvasvölgy
Hamvas-völgy
Lankás
6.
Mecsekjánosi
20396
24804
Szállásfalu
Somfa
Somfa-dűlő
Gerinc
52393
Bükk
54896
Csalánosok
Kendervölgy
Szilvás
Kövesvölgy
Kövesvölgy
Kövesvölgy
Rétek
Mecsekfalu
Öregerdő
Dávidföld
Szőlőhegy
Szőlőhegy
Szőlőhegy

3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026 (...) önkormányzati rendelete

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

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

1. §

Komló Város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012 (XII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

2. §

A HÉSZ 6.§ (17) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

3. §

A HÉSZ 27/A.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

Különleges sportterület Ks1

Különleges temetői terület Kt

Különleges bánya terület Kb

Különleges napelem park terület Kn

Különleges kemping Kb-K

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület K-tur

4. §

A HÉSZ az alábbi 28/F szakasszal egészül ki:

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

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

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

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

5. §

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

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

Komló, 2026. ……

jegyző	polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése …..

jegyző

1. melléklet a …/2026 (……) Önkormányzati rendelethez

1. KÖTELEZŐ ELEMEK

1.1. Szabályozási elemek

- szabályozási vonal
- övezethatár
- tervezett terhelt területi
- beültetési kötelezettség
- tömegelhelyezés: a-kert, ü-üzemi építmény
- Komlói Ipari Park védőövezete (E-5 (137m), E-6 (282m) és E-7 (548m) veszélyességi)
- ateljéképítési övezet
- országút
- országos mellékút
- egyéb helyi út
- megszűnt, tervezett

1.2. Területfelhasználási

(beépítésre szánt területek)

1.2.1. Lakóterület

- LfK falusias lakóterület

1.2.2. Vegyes terület

- Vk központi vegyes terület
- Vt településközpont vegyes terület

1.2.3. Gazdasági terület

- Gi egyéb mezőgazdasági terület
- Gksz kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület

1.2.4. Üdülőterület

- ÜdK kialakult üdülőházas üdülőterület
- ÜdT tervezett üdülőházas üdülőterület
- ÜHK hétvégi házas üdülőterület
- ÜHT tervezett hétvégi házas üdülőterület

1.2.5. Különleges terület

- Ks különleges egyéb sport

(beépítésre nem szánt területek)

1.2.6. Közlekedési terület

- Kö közlekedési terület
- Köu közlekedési közösségi célú

1.2.7. Zöldterület

- Z1 zöldterület, közpark (parkrendszer alapú)
- Z2 zöldterület, közpark (rekreációs)

1.2.8. Erdőterület

- Eg gazdasági erdőterület
- Ev védelmi erdőterület
- Ee egészségügyi, szociális, oktatási terület

1.2.9. Mezőgazdasági terület

- Mke kertes mezőgazdasági
- Má általános mezőgazdasági
- Mák korlátozott szerkezetű mezőgazdasági
- Mg rétes, legelő mezőgazdasági

1.2.10. Különleges terület

- Ks különleges egyéb sport
- Kb különleges bánya
- Kt különleges temető

1.2.11. Vízgazdálkodási terület

- V vízgazdálkodási

1.2.12. Területfelhasználási korlátozó

- KÉE Kétlépcsős védőterület

2. INFORMATÍV ELEMEK

- közigazgatási
- belterületi
- belterület
- tervezett, forgalmi és közlekedési célú építmények
- országos közút vonala
- Natura 2000 természetmegőrzési
- Natura 2000 madárvédelmi terület
- országos ökológiai hálózat
- kiváló termőhelyi adottságú szőlő terület
- országos jelentőségű honvédelmi terület
- TV tájképvédelmi zónába tartozó területek határa
- országos, illetve megyei szintű közlekedési terület
- földtörvény szerinti tervezési terület
- exkavációval érintett
- helyi jelentőségű természeti értékek határa
- nyílvántartásba vett régészeti lelőhely
- régészeti érdekű terület határa
- műemlékvédelmi hatású építmény védőövezete
- korábbi bányászati rekultivációval érintett területek
- "KOMLÓI" Andezitvédőerdő
- talajerózsnak kitett terület
- vízi-parti sáv, vízvédelmi távolság
- temető
- kiránduló pont
- szennyvíztisztító mű
- kommunális, ipari hulladéklerakó
- vízi atmoszféra fokozása
- adóvevő, rádiófrekvenciás tükrözés

A belterületi szabályozási belterületi szabályozási tervlapokon

JÓVÁHAGYVA KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETE 28/2012. (XII.15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL

MÓDOSÍTVA KOMLÓ VÁROS 28/2013 (IX.27.), 18/2015 (IX.11.), 26/2015. (XII. 12.),16/2016. (VII.15.), 25/2016. (XII. 16.), 12/2017. (IV.29.), 1/2018. (I.12.), 18/2018. (VIII.29.), 6/2019. (IV.26.), 1/2021. (I.20.), 12/2021. (III.31.), 15/2021. (VI.9.), 5/2023. (III.9.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL

TÁRSTERVEZŐK	ERED ETI TERVET KÉSZÍTETTE: PÉCSÉPTERV — PÉCSÉPTERV/STÚDIÓ • 7601 PÉCS PF 213 • TEL: 72/517-910 FAX: 72/517-911 • E-MAIL: PECSEPTERV@PECSEPTERV.HU	RAJZSZÁM: SZ - 1
	VEZETŐTERVEZŐ: CSABA GYULA TT-1-02-0034 · MUNKATÁRS: CSABA DERS TT-1-02-0637 · MUNKATÁRS: KISZELYSZABOLCS	
	2017-2023. ÉVI MÓDOSÍTÁSOKAT KÉSZÍTETTE: 5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 7635 PÉCS, DONÁTUS ÚT 61. TEL: 30-271-5010. EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM	
	VEZ. TERV.: KOVÁCS PÉTER TT-02-0656	TERVFAJTA: TRT
	HELYSZÍN: KOMLÓ	LÉPTÉK: 1 : 10 000
	TERV MEGNEVEZÉSE: KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	KELT: 2023.03.09.

Készült a lakossági adatszolgáltatások felhasználásával

KOMLÓ
SZABÁLYOZÁSTERV BELTERÜLET

JELMAGYARÁZAT

1. KÖTELEZŐ ELEMEK

1.1. Szabályozási elemek

- közterület szabályozási vonala
- övezethatár
- tervezett terhelt területi határ
- beültetendő, beültetett terület
- a telek (övezet) beépítési módja
- a terület (telek) beépítési módja (hosszában történő tervezett)
- a telek zöldfelület ként megtartandó kialakítandó
- megszűnő jellegű elem
- 30,0 közterület szabályozási szélesség
- szabályozási készítési kötelezettség
- országos közút
- országos mellékút
- helyi gyűjtőút
- helyi gyűjtőút
- gyalogos közlekedésre szánt terület
- közhasználatra szánt park megnyitandó magánút
- vízgazdálkodási terület
- építési telek
- építési vonal
- tervezett közlekedési párhuzamos nyomvonal

1.2. Területfelhasználás

(beépítésre szánt terület)

1.2.1. Lakóterület

FALUSIAS LAKÓTERÜLETÖVEZETEI

- Lf K kialakult falusias lakóövezet
- Lf T tervezett falusias lakóövezet

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETÖVEZETEI

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

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETÖVEZETEI

- Lk K1 kialakult kisvárosias lakóövezet
- Lk K2 kialakult kisvárosias lakóövezet
- Lk K3 kialakult kisvárosias lakóövezet
- Lk T tervezett kisvárosias lakóövezet

NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETÖVEZETEI

- Ln K1 kialakult nagyvárosias lakóövezet
- Ln K2 kialakult nagyvárosias lakóövezet (vegyes)
- Ln R rekonstrukciós nagyvárosias lakóövezet
- Ln T tervezett nagyvárosias lakóövezet
- Lng K kialakult nagyvárosi kertes lakóterületi gépkocsiszám-korlátozó
- Lng T tervezett nagyvárosi kertes lakóterületi gépkocsiszám-korlátozó

1.2.2. Vegyes terület

- Vt K kialakult településközponti vegyes terület
- Vt R1 rekonstrukciós településközponti vegyes terület
- Vt R2 rekonstrukciós településközponti vegyes terület
- Vk K kialakult központi vegyes terület

1.2.3. Gazdasági terület

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ, GAZDASÁGI TERÜLETÖVEZETEI

- Gksz R1 rekonstrukciós kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
- Gksz R2 rekonstrukciós kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
- Gksz R3 rekonstrukciós kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
- Gksz R4 rekonstrukciós kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
- Gksz T1 tervezett kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet
- Gksz T2 tervezett kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet

IPARI GAZDASÁGI TERÜLETÖVEZETEI

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

1.2.4. Üdülőterület

ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLETÖVEZETEI

- Üü K1 kialakult üdülőházas üdülőövezet
- Üü K2 kialakult üdülőházas üdülőövezet
- Üü T tervezett üdülőházas üdülőövezet
- Üü T tervezett üdülőhelyi ellátóvezeték

HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLETÖVEZETEI

- Üh K1 kialakult hétvégiházas üdülőövezet
- Üh K2 kialakult hétvégiházas üdülőövezet
- Üh T tervezett hétvégiházas üdülőövezet
- Üh T tervezett hétvégiházas üdülőövezet

1.2.6. Különleges terület

- Kh különleges terület (hulladéktelep, szennyvíztelep)
- Ks különleges terület (sport)
- Kk különleges terület (egészségügyi)
- Ka különleges terület (állatmenhely)
- Kf különleges terület (strand, fürdő)
- Kbü különleges terület (büntetés végrehajtási)

(beépítésre szánt terület)

1.2.7. Közlekedési és közműelhelyezési terület

- Köü 0 közlekedő vezeték országos közút
- Köü 1 közlekedő vezeték országos mellékút
- Köü 2 közlekedő vezeték helyi gyűjtőút
- Köü 3 közlekedő vezeték helyi gyűjtőút
- Köü 4 közlekedő vezeték fontosabb kolók
- Köü 5 közlekedő vezeték sétáltatók
- Köv közlekedési terület vasút

1.2.8. Zöldterület

- Z1 zöldterület, közpark általános
- Z2 zöldterület, közpark speciális

1.2.9. Erdőterület

- Eg gazdasági erdőterület
- Ee egyéb, szociális turisztikai erdőterület
- Ev védelmi erdőterület

1.2.10. Mezőgazdasági terület

- Má K általános mezőgazdasági terület
- Mák K korlátozott hozamú szántó mezőgazdasági terület
- Mg rét, legelő mezőgazdasági terület
- Mke K kertes mezőgazdasági terület

1.2.11. Különleges beépítésre szánt terület

- Kn napelempark
- Kt különleges terület (temető)
- Kb-K különleges kempingterület

1.2.12. Vízgazdálkodási terület

- V vízgazdálkodási terület

1.3. Területfelhasználásra irányuló szabályozás

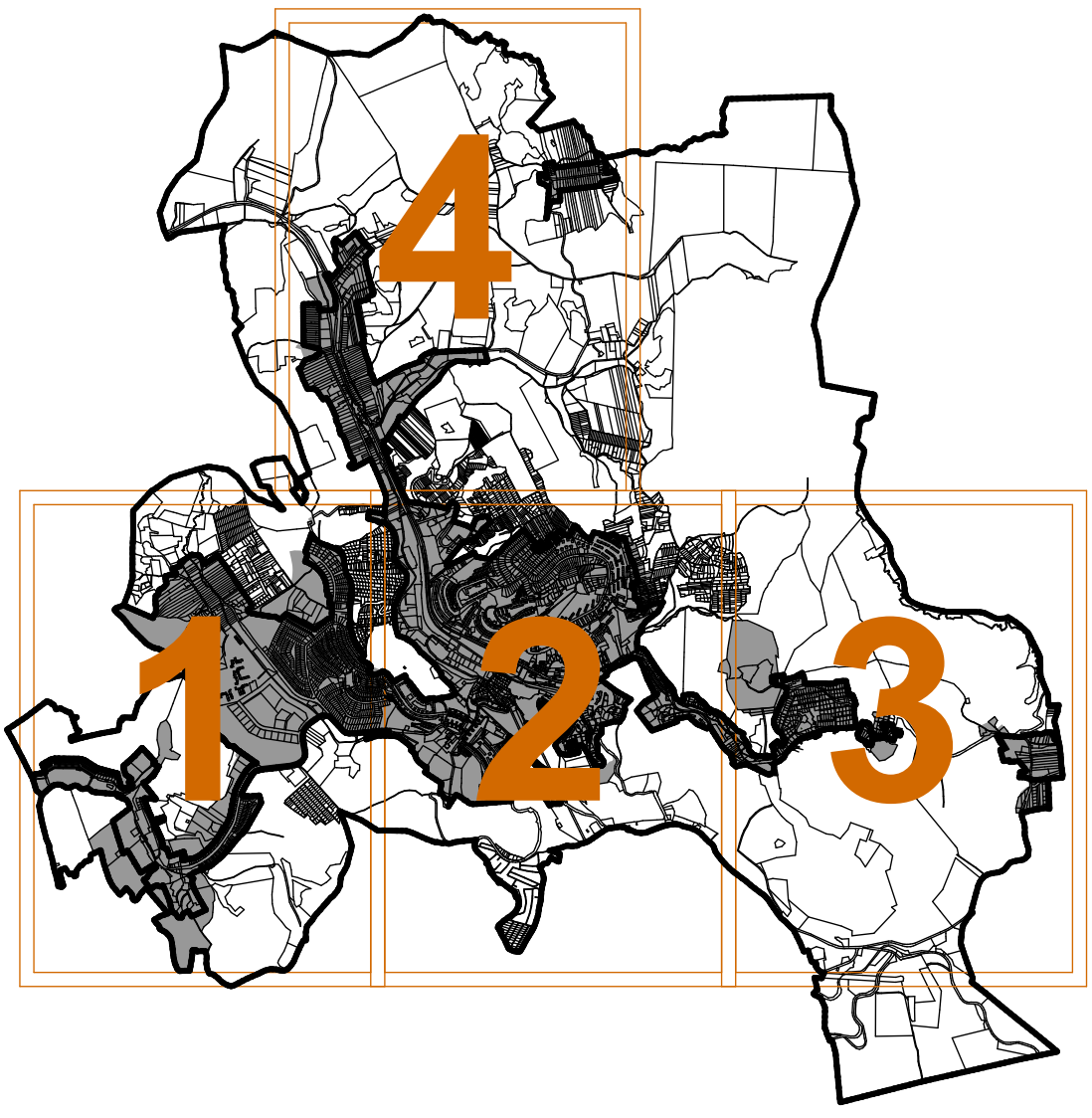
- KÉE kétlépcsős építési engedélyezési eljárás kötelezése

3. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI VEZETEK

- ökológiai hálózat magterület
- országos jelentőségű természeti növényzet alá nem tartozó egyéb területek
- táj képvédelmi prioritású terület a településszerkezeti terv alapján
- a településközi közigazgatási terület határa és a településközi közigazgatási terület határa
- a településközi közigazgatási terület határa földtani veszélyforrás területének határa

2. INFORMATÍV ELEMEK

- belterülethatár
- 220 szintvonal szintvonalmagasság
- elektromos vezeték
- bányatelek határa
- irányadó lejtés
- helyi természeti területek
- helyi jelentőségű védett terület
- helyi védőgát, töltés védőövezete
- országos közút vonal
- nyílvántartott történeti hely
- régészeti érdekű terület
- országos műemléki jelentőségű műemlék körüli övezet
- táj képvédelmi terület
- javasolt megszüntetendő elem



JÓVÁHAGYVA
A KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLET 28/2012. (XII.15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL
Módosítva a Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete 6/2025. (IV. 16.) számú önkormányzati rendeletével

KÉSZÍTETTE 5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010. EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM	
TERVEZŐ KOVÁCS PÉTER TT-02-0656	RAJZSZÁM SZ - 2
HELYSZÍN KOMLÓ	TERVFAJTA TRT LÉPTÉK 1 : 4 000
TERV MEGNEVEZÉSE SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET	KELT 2025.04.16.

Készült a zálai adatok felhasználásával

Dávidföld

Körtvélyes

Siklonda

SOMBÓVÁR - 66 - PÉCS

MÁNFA
MAGYARSZÉK

1

2

3

4

Somág

Kenderföld

Szilvás

Belváros

Kökönyös

Kökönyös

Új telep

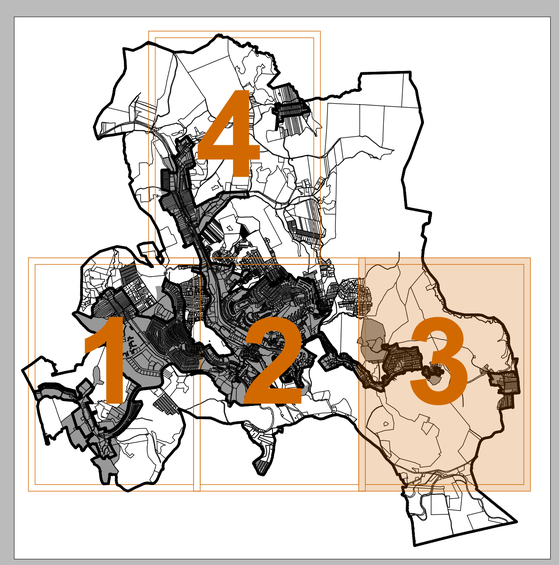
PÉCS
6543

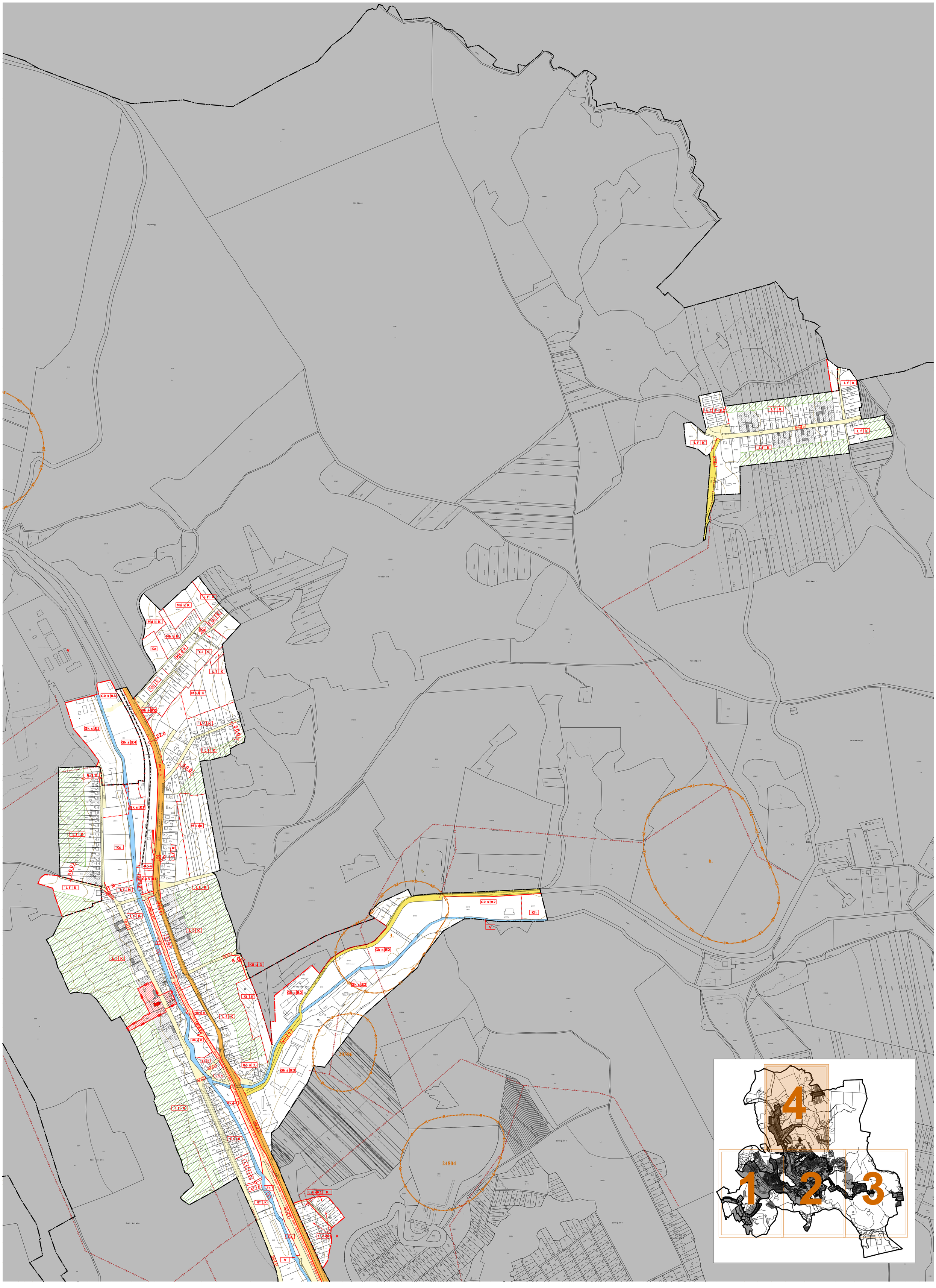


Gesztenyés

Zobakpuszta belterület

HOSSZÚHETÉNYÉCS




Kö u 1
Kö u 2
Kö u 3
Gk s R1
Gk s R2
Gk s R3
Gk s R4
Mk d K
Mk d O
Mk v K
Má H K
Gi K
Ka
Kt K
Zi
V
Kh
L f K
L f T S 2
L K dR 1 K
Országút
Vadaskert
Hunyadi gy
Tüskéspart
Dénesgyarló
Szántóföld
Somogyi erdő
Hosszú dűlő
Kőrösfarkasvölgy
Kőrösfarkasvölgy-patak
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-2
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-3
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-4
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-5
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-6
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-7
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-8
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-9
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-10
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-11
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-12
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-13
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-14
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-15
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-16
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-17
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-18
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-19
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-20
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-21
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-22
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-23
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-24
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-25
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-26
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-27
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-28
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-29
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-30
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-31
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-32
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-33
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-34
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-35
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-36
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-37
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-38
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-39
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-40
Kőrösfarkasvölgy-patak-árok-41

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

K I V O N A T

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

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

45/2025. (IV.16.) sz. határozata

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

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

1. A Képviselő-testület támogatja a

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

   érintően a településrendezési eszköz módosítását.

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

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

4. A készülő településrendezési eszköz helyi partnerekkel történő egyeztetésének szabályait a településtervek, a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet megalkotása és módosítása során történő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (IX. 30.) számú önkormányzati rendeletben szereplő helyi partnerségi rend határozza meg. A Képviselő-testület utasítja a főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy beszerzési eljárás lefolytatása nélkül az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-nél történő (dr. Kovács Péter településtervező) településtervezési munka megrendelésére, az ezzel kapcsolatos szerződés aláírására. A Képviselő-testület a településtervezési munka fedezetére legfeljebb bruttó 8.000.000,- forint forrást biztosít a 2025. évi költségvetés terhére. A költségek fedezetét Komló Város Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről és végrehajtásának rendjéről szóló Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2025. (III. 6.) önkormányzati rendelete 12. számú melléklet 6. sora tartalmazza.

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

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

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

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

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

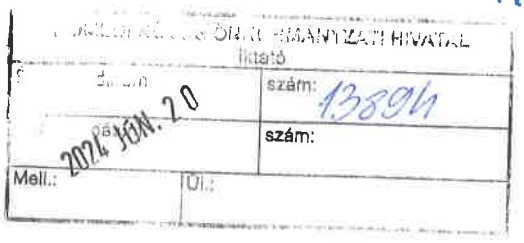
K.m.f.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1.

Polics József
polgármester

Hatum Anita tud eljárni képviseletet ✓



e-papír

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH Bélyegző



Azonosító:EPAPIR-20240619-11347

Küldő		**Dátum:**	2024.06.19
Viselt név:	BEDE TIBOR	**Hivatkozási szám:**	
Születési név:	BEDE TIBOR	**Azonosító:**	EPAPIR-20240619-11347
Anyja neve:	CZAJLIK MARGIT	**Témacsoport azonosító:**	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:	KOMLÓ	**Témacsoport neve:**	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	1964.12.02	**Ügytípus azonosító:**	ONK_TELEPULESTERV
		Ügytípus neve:	Településtervezési ügyek

Címzett
KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
7300, Komló
Városház tér 3

Tárgy:
Helyi építési szabályzat módosítási kérelem

Tisztelt Főépítész Úr!

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

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

Együttműködésüket köszönöm!

Tisztelettel: Bede Tibor

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
HESZ_besorolas_2452_1_hrsz.pdf	156.4 kB	KRX/OCD/Payload/ID-2	722BD913E2FB47E44BD29F46959CD9561368B3FE319A04A26A6BCD6C4E01E234

IGAZOLÁS

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

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

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

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

Az azonosítás időpontja: 2024.06.19. 15.44.22

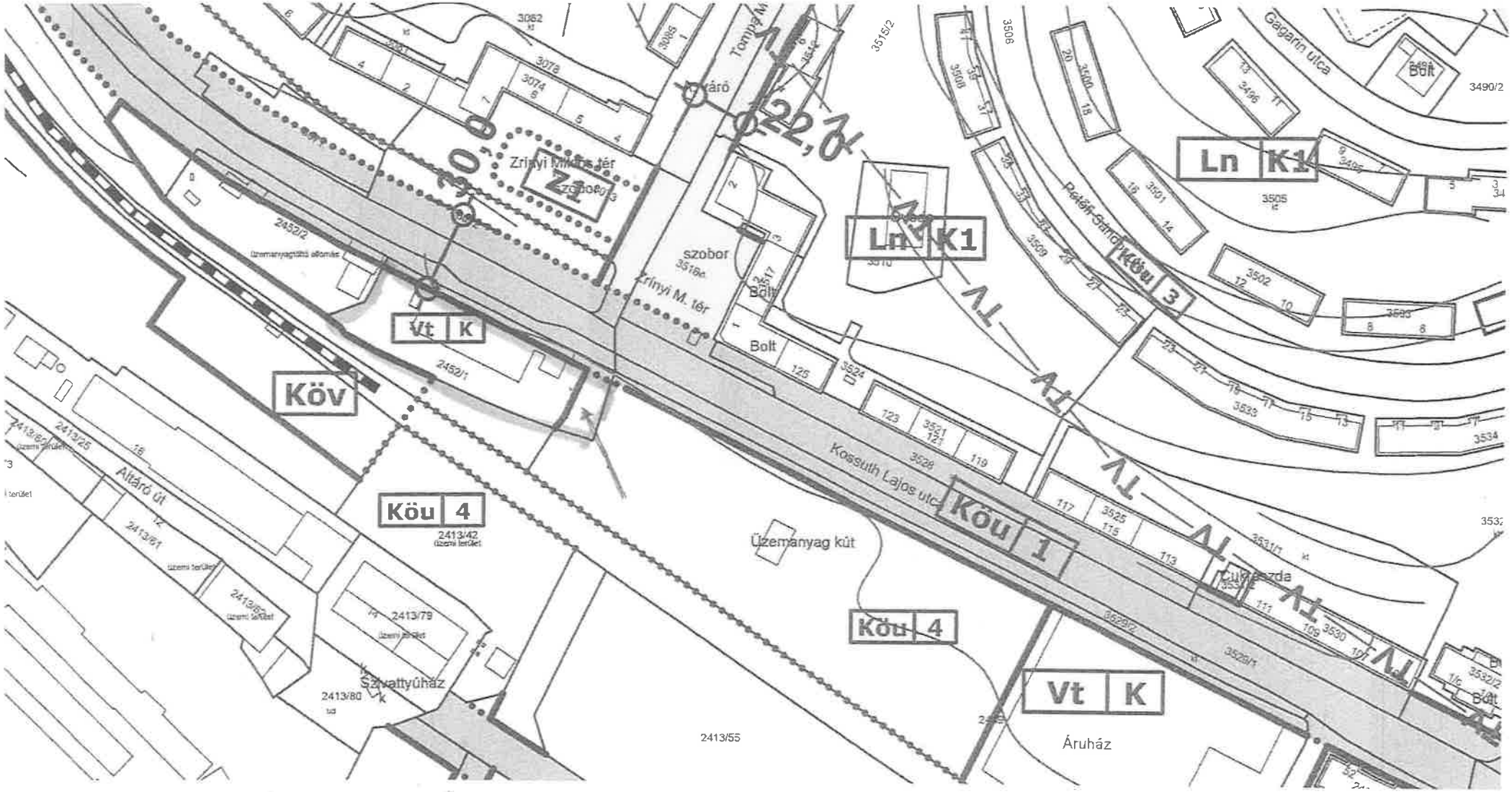
Az azonosított ügyfél adatai:

Születési név:	*BEDE TIBOR*
Születési hely:	*KOMLÓ*
Születési dátum:	*1964.12.02.*
Anyja neve:	*CZAJLIK MARGIT*

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

Az ügyfélszolgálat és a szolgáltatás elérhetőségei

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


Zrínyi Miklós tér
Zrínyi M. tér
szobor
Kossuth Lajos utca
Gagarin utca
Petőfi Sándor utca
Altáró út
Szivattyúház
Üzemanyag kút
Áruház
Bolt
Ln K1
Köu 3
Köu 1
Köu 4
Vt K
Köv
Z
2452/2
2452/1
2413/42
2413/79
2413/80
2413/55
3490/2
3505
3506
3515/2

✓

BEÉRKEZETT ANYAG
04.29.

Komló Város Polgármestere

Rendezési terv módosítási indítvány

Tisztelt Önkormányzat!

Előzetes egyeztetések alapján a több évtizede megrajzolt városrendezési tervek a jelenlegi állapot szerint nem célszerűek.
A tulajdonunkban lévő 3680/12 HRSZ. számú telek módosítását szeretnénk kérni.
A 2 1098 m^2 nagyságú területet a jelenlegi városrendezési terv alapján útnak kijelölt részét minősítsék vissza részünkre.
Várjuk mielőbbi döntésüket.

Tisztelettel

Dr. Horváth Zoltán

KOMLÓ, [illegible] ÁRPÁD U. 5.

0620/980-5949

Komló, 2024. 04.29.

✓
Abonyi Antal

Komlói Közös Önkormányzati Hivatal

Kersity Antal
városi főépítész

Komló
Városház tér 3.

Tisztelt Főépítész Úr!

Szeretném megvásárolni a Krisztina utca 3918/12 hrsz.-ú ingatlanom mögött területet telek-kiegészítésként.
Földmérő információi szerint ez csak úgy lenne lehetséges, ha vagy én vagy a Krisztina utca 1. számú ingatlan tulajdonosa megvásárolná a szabályozási terven a lakóövezethez jelölt háromszög alakú részt is.
Sem a szomszéd, sem én nem kívánom azt a területrészt megvásárolni.

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

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

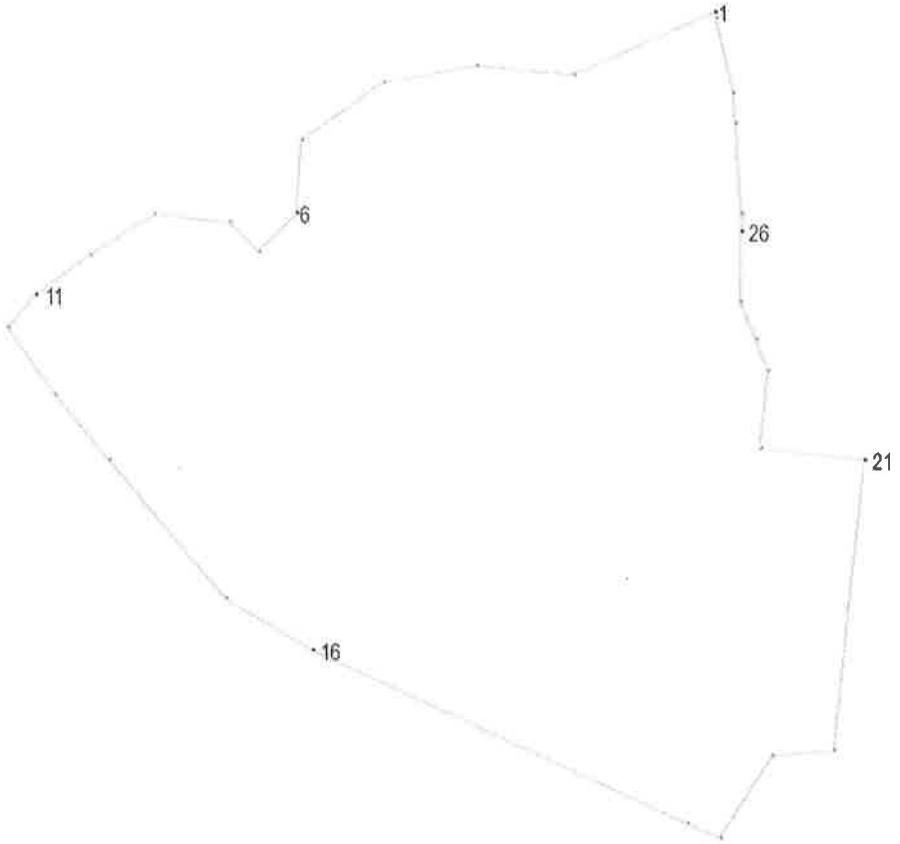
Az erdészeti hatóságtól kapott erdő koordinátákat mellékelem.

Komló, 2023. november 6.

Csermák Zsolt

Csermák Zsolt
7300 Komló, Anikó u. 5.
cserfa97@gmail.com

Komló 304 C



Készült: Budapest, 2023.04.24.

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

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

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

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

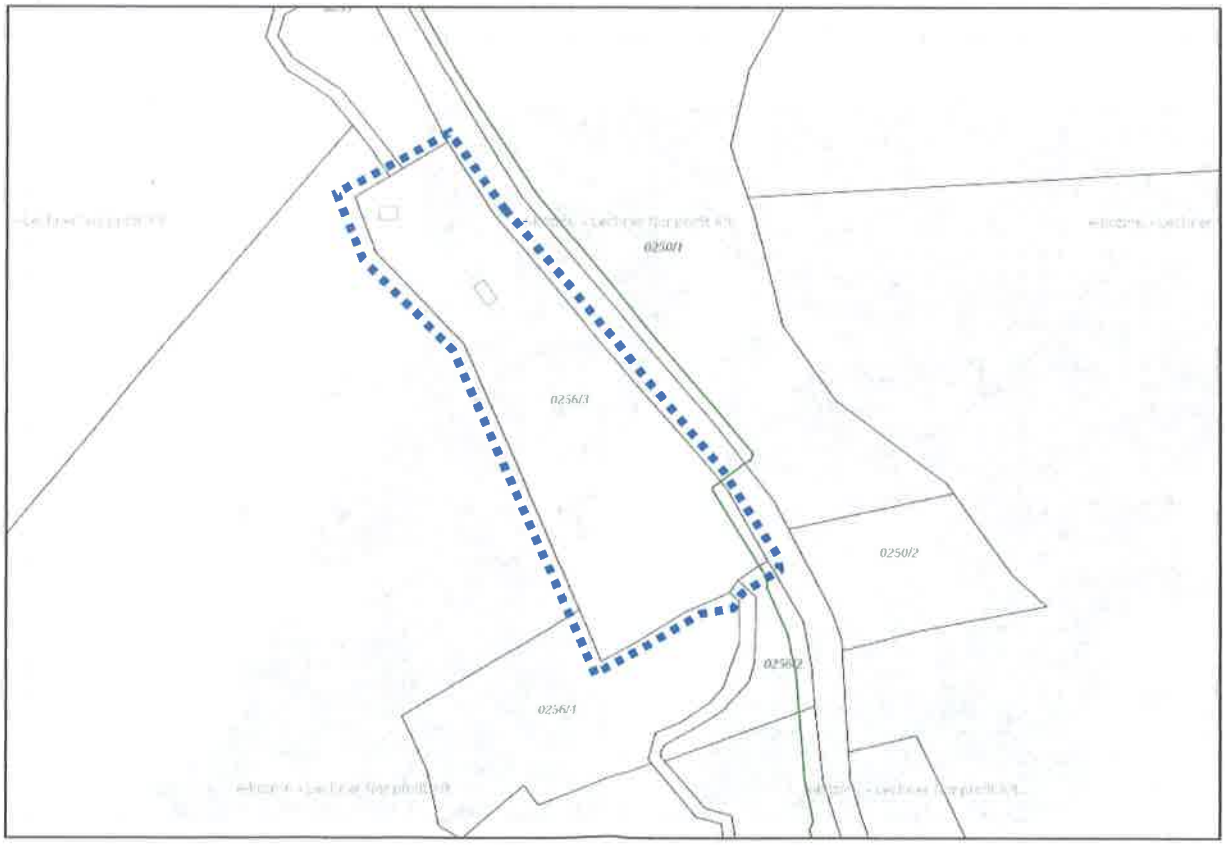
Kérelmező: Ambach Ágnes és Benke István – tulajdonos

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Főépítész Úr!

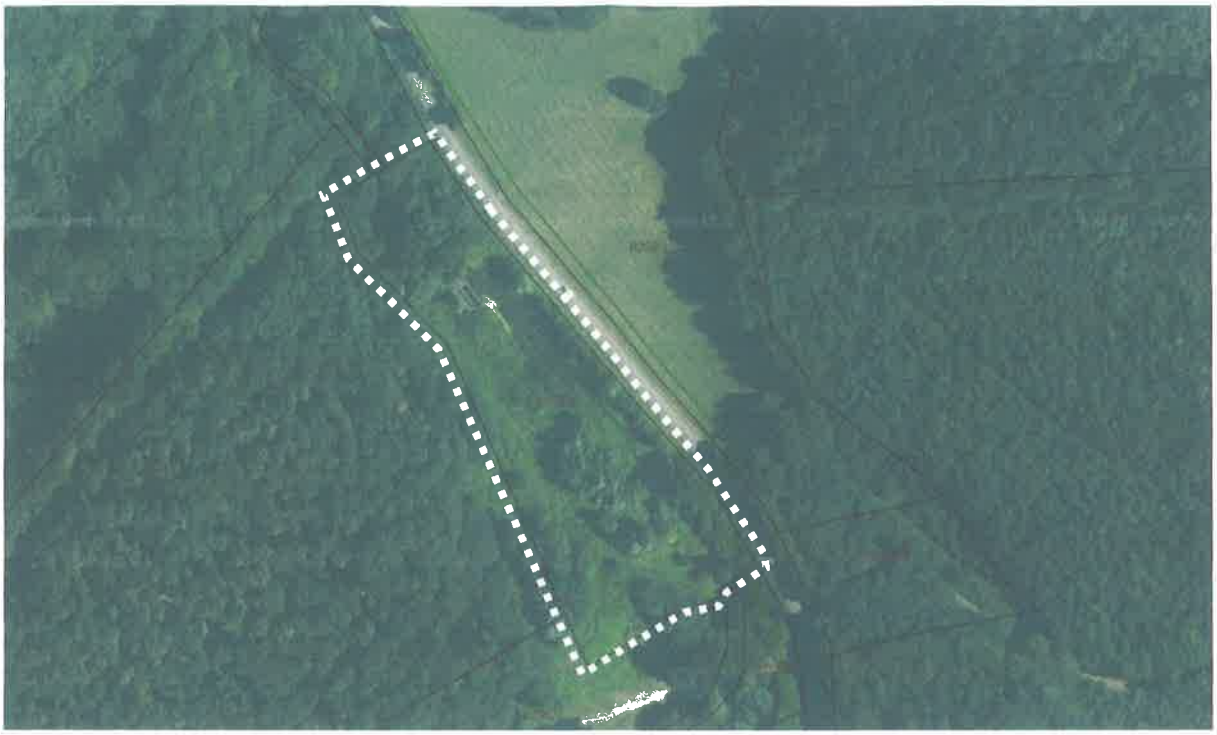
A tulajdonunkban álló, Komló 0256/3 hrsz. ingatlanon, a mára elhanyagolt tó megújítása, horgásztóként való helyreállítása folyamatban van. A tó és környezetének tervezett hasznosítása is a horgászturizmushoz kapcsolódó, melynek keretében, a meglévő épület megújítása mellett további, minimális építés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

A TERÜLET BEMUTATÁSA

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



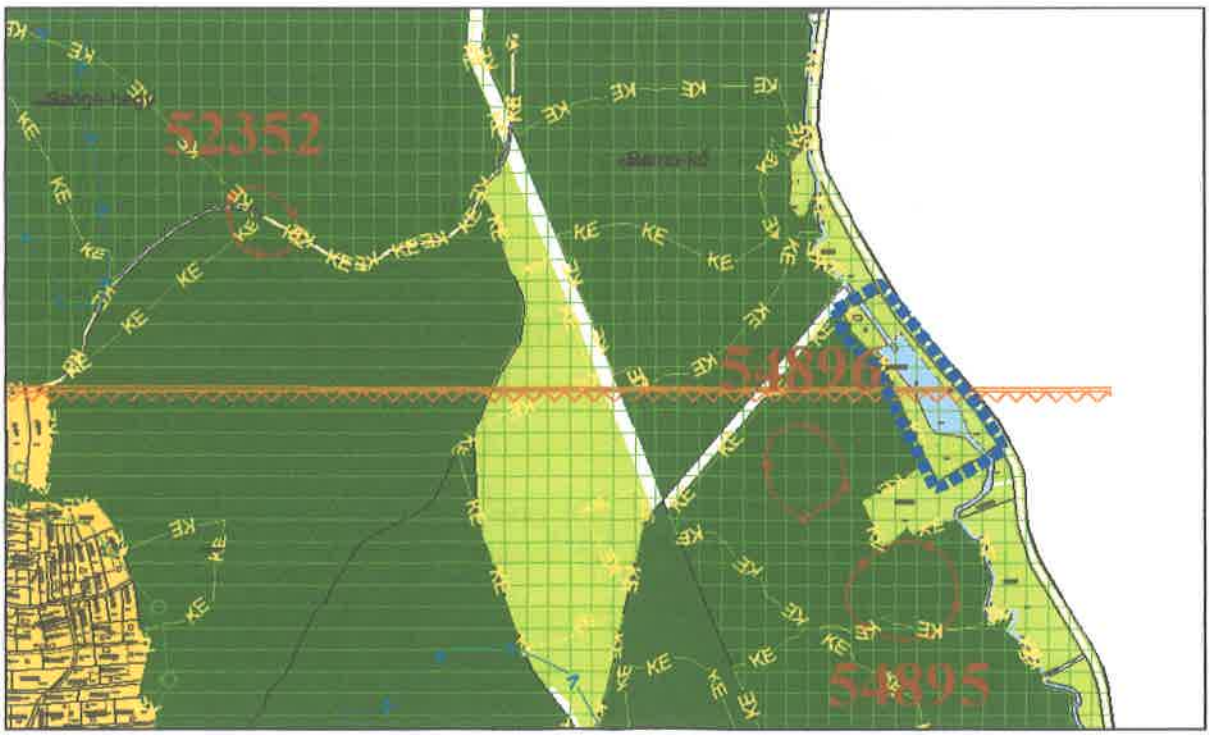
Kivonat a területet ábrázoló földhivatali alaptérképből



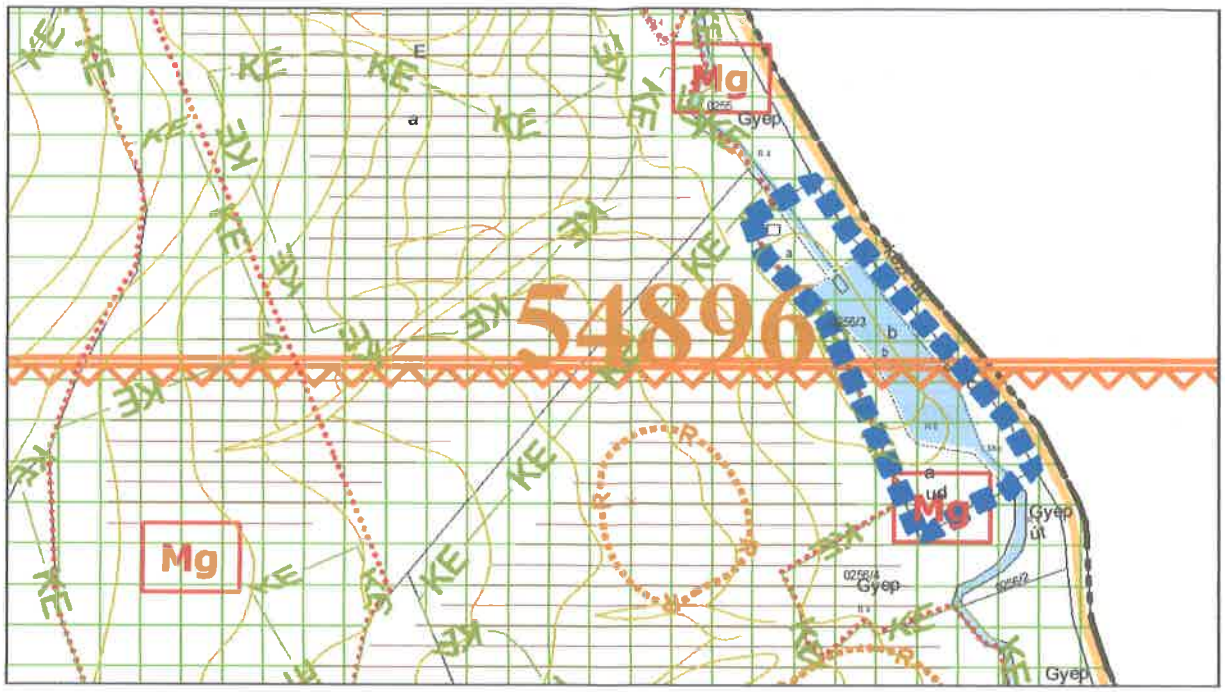
Kivonat a területet ábrázoló ortofotóból és földhivatali alaptérképből

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

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



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervlapból

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

„22. Mezőgazdasági terület (M)

22. § *(1)[95] A mezőgazdasági területen belül az alábbi terület-felhasználási egységek találhatók:*
a) általános mezőgazdasági terület Má
b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mák
c) rét-legelőterület Mg
d) kertes mezőgazdasági terület Mke
(2)[96]
(3) A területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.
(4) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az Má jelű területen helyezhető el. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 3,0 %-át, illetve a birtokközpont elhelyezésére szánt földrészleten a 45 %-ot. A birtokközpont telkén az ahhoz tartozó földrészletek művelésével kapcsolatos tároló- feldolgozó- és állattartó épületek, valamint egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal[97]. A megengedett homlokzatmagasságot az építési hatóság technológiai berendezés, építmény esetében a fent jelzettnél nagyobb értékben is meghatározhatja.
*(5) Az **Má** és **Mák** jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókert nem alakítható ki."*

„25. Rét-legelőterület (Mg)

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

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

A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSRA IRÁNYULÓ KÉRÉSEK

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

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

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

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

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

Ambach Ágnes
Tel.: +3670/311-3717
Email: ambachagnes@gmail.com

Komló, 2025.03.14.

Támogatásukat és pozitív elbírálásukat előrei is köszönve,

Üdvözlettel,

Benke István

GEO-DÉTA Földmérő Kft.

A munkavégző neve
7661 Kékesd, Fő utca 26.

Komló
külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-63/2024

Munkaszám: 9/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
(tervezet)

a 0195/5, 0195/6 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M= 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0195/1	-	erdő	0	43.7549	0.00	0195/1	-	erdő	0	43.6746	0.00		
0195/6	-	halastó	-	0.3928	0.00	0195/6	-	halastó	-	0.4731	0.00		
Összesen:			-	44.1477	0.00				-	44.1477	0.00		

A határrendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Kékesd, 2024. május 22.

Készítő, minőségtanúsító: .....Dénes Attila.....
Ing. rend.min.száma:2060/2007
földmérő ig. száma: 6340/2013

P.H.

DÉNES ATTILA
7661 Kékesd, Fő u. 26.
Adószám: 67451740-1-22
Nyilv.tari.szám: 50253368
Telefon: 20/543-7295

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Komló, 2024. ..... hó ..... nap

P.H.

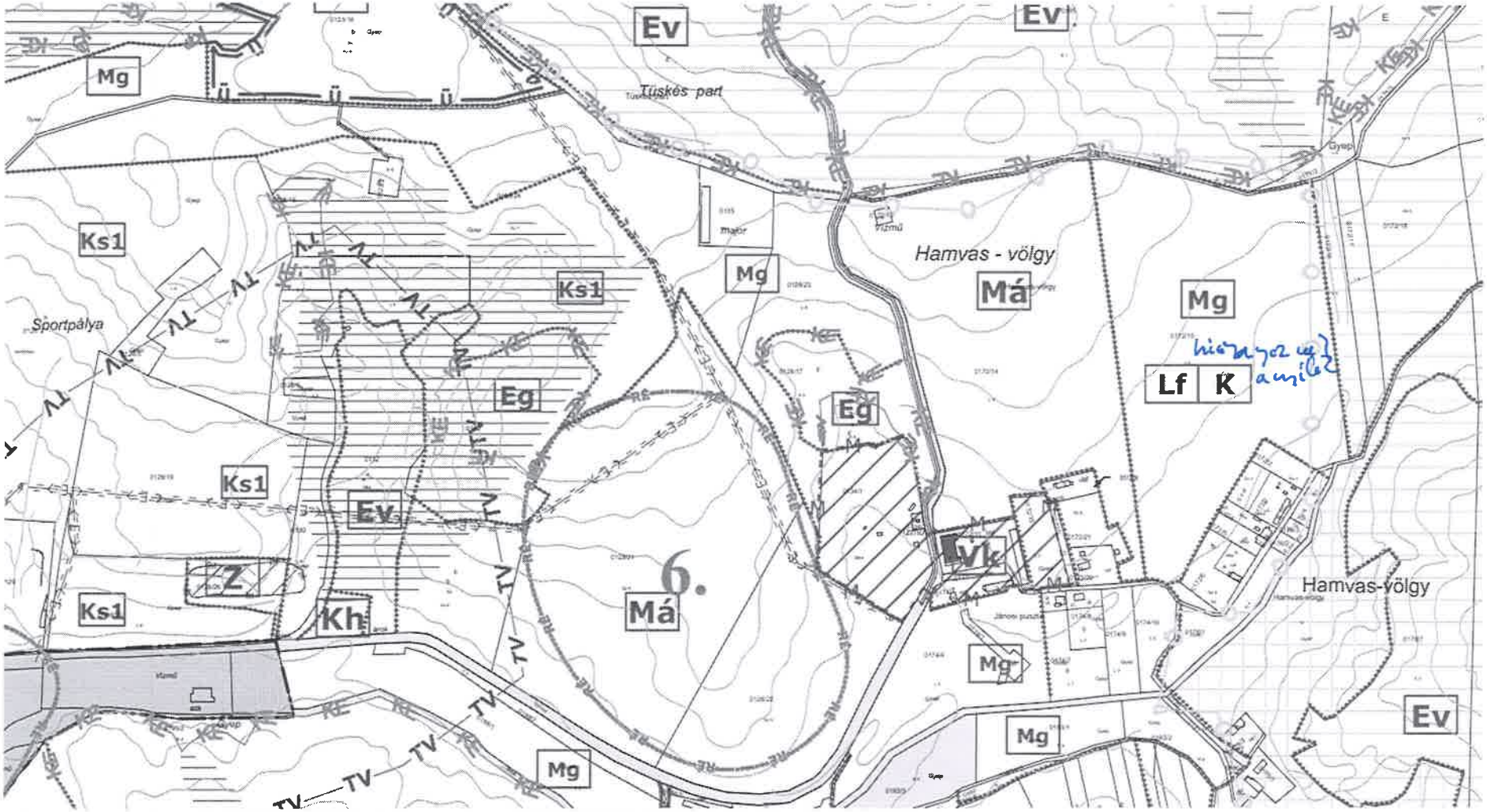
Záradékoló: .....
Ing rend.min.száma:

Iviczky Pál

30/409-6258

Lf K-ról kivonat a kért
↳ tájékoztató későbbi szabályozási tervlap

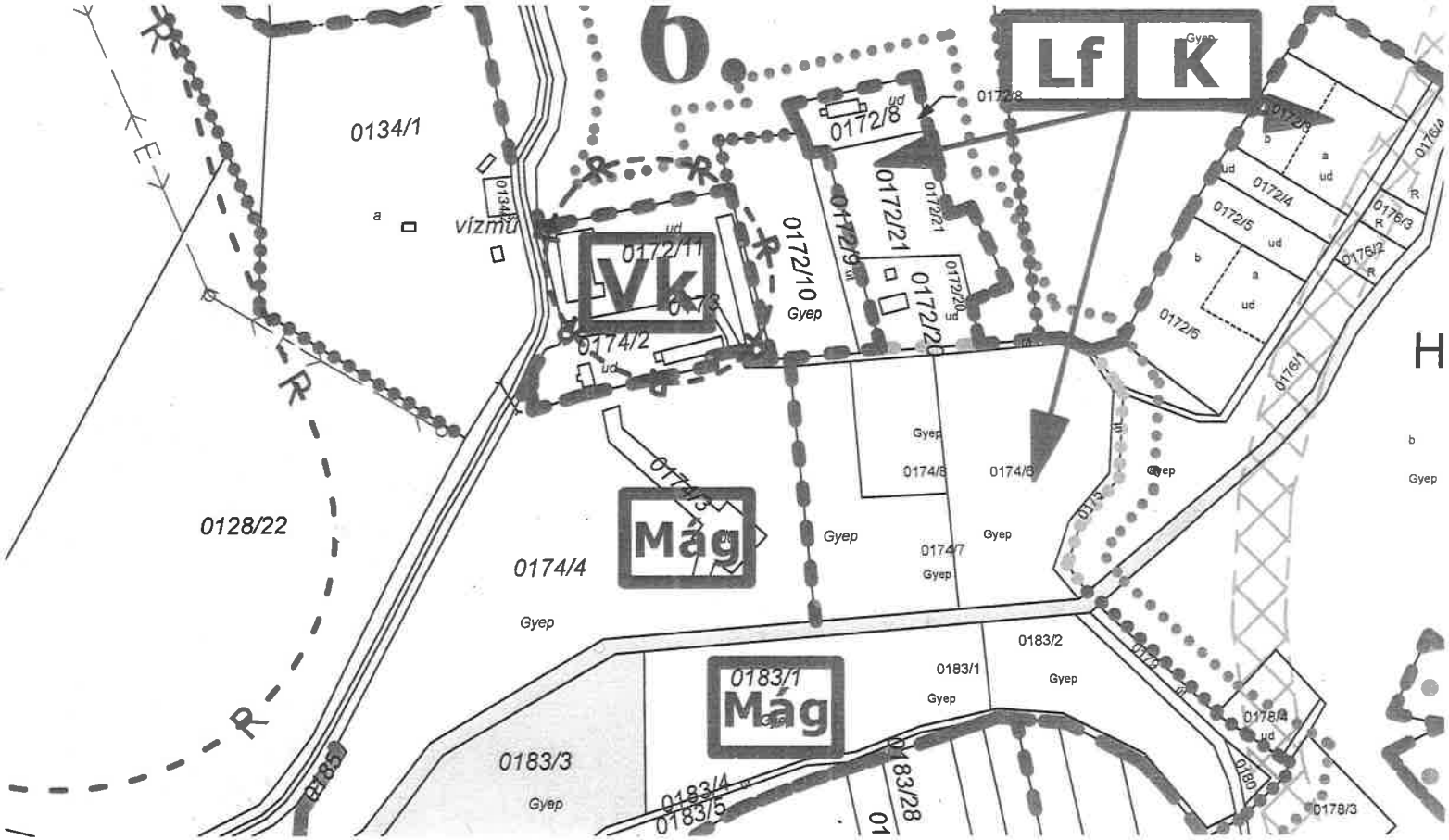
(1) Hiányzó utcák
(2) tó és út nyomvonala



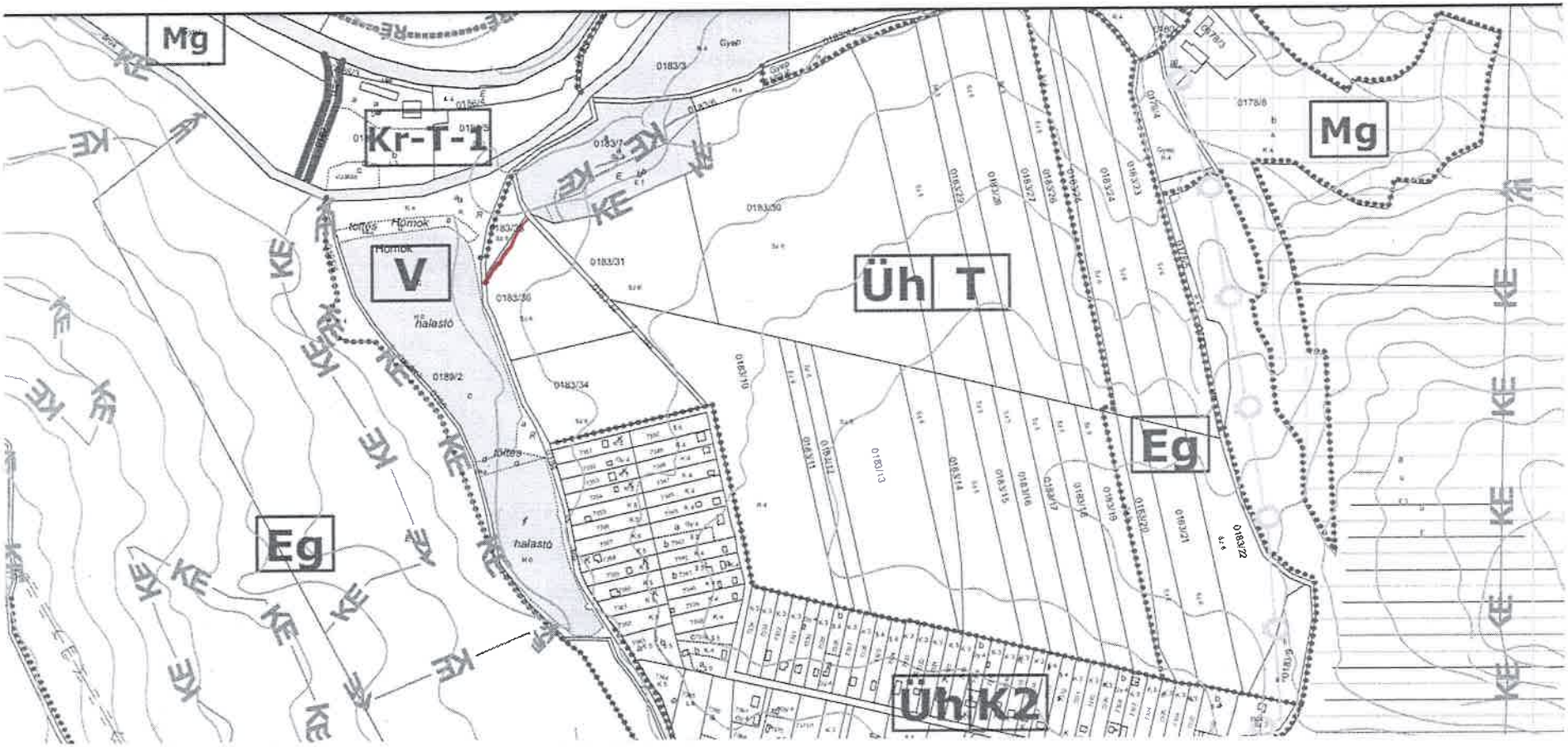
út nyomvonal

kerítésvonalzás az út és a tó vízrajzból.

Korábbi szabályozási terv-kép



Bruderer


Mg
Kr-T-1
V
Üh T
Mg
Eg
Eg
Üh K2
Homok
halastó
0183/3
0183/4
0183/7
0183/30
0183/31
0183/34
0189/2
0183/22
0183/21

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

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

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

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

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

Kersity Antal
Komló Város Főépítésze

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

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

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

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

Kersity Antal
Komló Város Főépítésze

2. MELLÉKLET - A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Iktató

Érk.:	dátum 16	szám:	16788
Ikt.:	2026 JÚL dátum	szám:	5939-13
Mell.:		Ik.:	

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

Ügyiratszám: DDNPI/1279-2/2026
Tárgy: Nyilatkozat Komló településrendezési eszközeinek módosításához
Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos
Ügyintéző Önöknél: Kersity Antal
Hivatkozási számuk: 5939-4/2026
Melléklet:

Komló Város Polgármestere

Komló
Városház tér 3.

7300

Nyilatkozat

Komló Város helyi településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi nyilatkozatot teszi:

A tervezett 11. módosításhoz véleményünk szerint természetvédelmi szempontból környezeti értékelés szükséges, kiemelt figyelemmel a tervezett változásoknak a területen előforduló védett és közösségi jelentőségű fajokra gyakorolt hatására.

Felhívjuk továbbá szíves figyelmüket, hogy a terület -ahogy azt az Önök által benyújtott dokumentáció is tartalmazza- az Ökológiai Hálózat magterület övezetébe tartozik, így Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 25.§.(2) bekezdése alapján azon új, beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

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

Pécs, 2026. július 15.

Üdvözlettel

István Imre

Digitálisan aláírta:
István Imre
Dátum: 2026.07.15
17:31:19 +02'00'

Závoczky Szabolcs
igazgató
Kapják:

- Címzett
- Irattár

30 ÉVES A
DUNA-DRÁVA
NEMZETI PARK

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Iktató
Érk.: dátum 2026 SZEP 30 szám: 19101
Ikt.: dátum szám: 5939-15
Mell.: Ül.:

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

Ügyiratszám: DDNPI/1279-4/2026
Tárgy: Nyilatkozat Komló településrendezési eszközenek módosításához
Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos
Ügyintéző Önöknél: Kersity Antal
Hivatkozási számuk: 5939-14/2026
Melléklet:

Komló Város Polgármestere

Komló
Városház tér 3.

7 3 0 0

Nyilatkozat

Komló Város helyi településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban DDNPI/1279-2/2026 számon kiadott nyilatkozatunkat az alábbiak szerint módosítjuk:

A nyilatkozatot követő egyeztetéseken megismert tények alapján a tervezett 11. módosításhoz természetvédelmi szempontból környezeti értékelés nem szükséges.

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

Pécs, 2026. szeptember 30.

Üdvözlettel

István Imre
Digitálisan aláírta: István Imre
Dátum: 2026.09.30 07:42:13 +02'00'

István Imre
általános igazgatóhelyettes

Kapják:

- Címzett
- Irattár (8030)

30 ÉVES A DUNA-DRÁVA NEMZETI PARK

Dr. Koroknai András - 2026.07.13. 13:22:12

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Iktató
dátum: 2026. VII. 13. | szám: 13776
dátum | szám: 5939-12
Mell.: | Ül.:

Polics József polgármester
részére

Komló Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/04776-2/2026.
Ügyintéző:	Rácz Eszter
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	-

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán, valamint az ahhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

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

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

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: -

Kapja:
1. Komló Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

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

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Iktató
Érk.: dátum 2026. JÚL. 13 szám: 11279
Ikt.: dátum szám: 5939-11
Mell.: Ül.:

Juronicsné Füredi Krisztina - 2026.07.13. 11:28:37

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 3521-2/2026.
Ügyintéző: P. László Erika
Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Komló Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. számú módosítása – tájékoztatás környezeti értékelés készítésével kapcsolatban
Hiv. szám: 5939-4/2026.
Ügyintéző: Kersity Antal főépítész
Melléklet: 3527-6/2025. ügyiratszámú határozat
3527-13/2025. ügyiratszámú határozat

Polics József polgármester

Komló Város Önkormányzatának Polgármestere

Tisztelt Címzett!

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

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a megkereséshez csatolt dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok, információk alapján megállapította, hogy *Komló Város településrendezési tervének módosítását tervezik a benyújtott* Komló Város helyi építési szabályzatának 2025. évi 1. számú módosítása című *dokumentációban leírt 1.-12. indítványok szerint Komló Város településrendezési eszközeibe beillesztése* céljából.

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

2. A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a benyújtott dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján **természet- és tájvédelmi szempontból** megállapította, hogy a módosítással érintett **1.-10. és 12. indítványok szerinti területek** országos jelentőségű védett

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 168 ✉: kornyezetvedelem@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: DDKTVF; KRID: 302222951
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK KVTVHF TVO; KRID: 223384900

természeti területet, a 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet alapján az Európai Közösségek Natura 2000 hálózatba tartozó területeket, barlang felszíni védőövezetet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben definiált ökológiai hálózat elemét nem érintik.

A 11. számú módosítási indítványhoz kapcsolódóan a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság tájékoztatja, hogy a **„A Komló 0256/3 hrsz.-ú Natura 2000 terület teljes körű helyreállításának és fejlesztésének természetvédelmi engedélye" tárgyú eljárásában** a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a **3527-13/2025. ügyiratszámú határozatával módosított 3527-6/2025. ügyiratszámú határozatát (a továbbiakban: Határozat)** adta ki.
A tárgyi megkereséshez csatolt dokumentáció 11. számú indítványa összhangban van a Határozatban foglaltakkal.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási *Hatóság környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból felhívja a figyelmet, hogy a* tervezett tevékenységgel érintett területek kedvező környezeti és természeti állapotának fenntartása érdekében a ***településrendezési eszköz tárgyi módosítását a Határozatban foglaltak megismerésével és figyelembevételével kell elvégezni.***

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a fentiek alapján környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak, a tárgyi módosítás a táj- és természetvédelmi szempontú követelményekkel összeegyeztethető.

3. A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján **zajvédelmi szempontból** megállapította, hogy az érintett területek szabályozási környezetének módosítása ellen zaj- és rezgésvédelmi szempontból kifogást nem emel.

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

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 168 ✉: kornyezetvedelem@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: DDKTVF; KRID: 302222951
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK KVTVHF TVO; KRID: 223384900

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatósági hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján járt el, az illetékességről az 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Pécs, 2026. július 13.

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

Juronicsné Füredi Krisztina
osztályvezető

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

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 168 ✉: kornyezetvedelem@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: DDKTVF; KRID: 302222951
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK KVTVHF TVO; KRID: 223384900

KOMLÓI NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Iktató
Érk.: dátum 2026. JÚL. 08 szám: 11050
Ikt.: 2026 JÚL 09. szám: 5939-10
Mell.: Ül.:

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/TIO/00825-2/2026
Ügyintéző: Szedeli István Zsolt tű. szds.
Telefonszám: (72) 896-903

Tárgy: Komló város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. számú módosítása

Komló Város Önkormányzata

Polics József
polgármester
részére

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város Önkormányzata hatályos településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. számú módosítása kapcsán – a tárgyban 2026. június 30. napján 5939-4/2026 iktatószámon megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (a továbbiakban: Hatóság) az alábbi véleményt adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklet II. pontja alapján nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően a vízvédelmi és vízügyi hatóság, súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a vármegyei iparbiztonsági hatóság jogosult véleményt nyilvánítani arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Komló város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. számú módosítási tervezetével kapcsolatban a Hatóság egyetért, előzetesen kifogást nem emel. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően vízügyi és vízvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható. A Hatóság vízvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 896 900 ✉: tuzvedelem@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAVKHTIO; KRID: 679401763
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. Fejezete alá tartozó alábbi küszöbérték alatti üzem található a településen:

- a 35200/1658-7/2021.ált. engedélyszám alapján az Austin Powder Kft. (székhely: 3534 Miskolc, Lórántffy Zsuzsanna utca 51.), mint Üzemeltető, a 7300 Komló, 0297. hrsz. alatti fióktelepén alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemet működtet. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése, valamint a 7. melléklet 2. pontja szerint a telephely körül veszélyességi övezet nem került kijelölésre.

A Hatóság a tárgyi ügyben a tájékoztatást a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdésének b) pontja és az SKVr. 1. § (3) bekezdésének a) és b) pontjai, valamint a 4. § (2) bekezdése alapján adta meg.

A Hatóság illetékességi területéről, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, illetőleg a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. a) pontja rendelkezik.

A kiadott véleménnyel kapcsolatosan felmerülő esetleges kérdései kapcsán munkatársaim adnak további felvilágosítást az alábbiak szerint:

Vízvédelmi és Vízügyi Hatóság:	Bodó Tamás Zsolt	(72) 896-911
Iparbiztonsági Hatóság:	Szedeli István Zsolt tű. szds.	(72) 896-903

Pécs, időbélyegző szerint

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

Tisztelettel:

Fischer András
főosztályvezető

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.07.07 15:25:37
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Fischer András

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 896 900 ✉: tuzvedelem@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAVKHTIO; KRID: 679401763
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika - 2026.07.08. 08:27:02

KORMÁNYZATI HIVATAL
Iktató
Érk.: dátum szám: 13981
Ikt.: dátum 2026 VII 08 szám: 5939-9
Mell.: Ül.:

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
KÖZEGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY

Komló Város Önkormányzata

Polics József
polgármester
részére

Iktatószám: BA/NEF/00605-2/2026
Ügyintéző: Szabó-Kiss Adrienn
Tárgy: Vélemény Komló város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. számú módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségességéről

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Komló Város Önkormányzata, „Komló város településrendezési eszközeinek a zöld belváros és a beadott önkormányzati pályázatok megvalósíthatósága érdekében, valamint a beérkezett lakossági módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő 2025. évi 1. számú módosítása" tárgyú megkeresése kapcsán- véleményem az alábbiak szerint adom meg:

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

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

Pécs, 2026.

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

Tisztelettel:

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika
vármegyei tisztifőorvos

Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Szabadság u. 7.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 896 197 ✉: kozegeszsegugy@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHN; KRID: 508908736
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK NÉF KEO; KRID: 220412158

Iktató Iroda
dátum 2026 JÚL. 07 szám: 13 940
dátum szám: 5939-8
Ol.:

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

Komló Város Önkormányzata

Polics János
polgármester
részére

Iktatószám: BA/52/05166-2/2026
Ügyintéző: Felső-Nemesné Tóth Marianna
Tárgy: Komló Város Településrendezési terveinek módosítása - környezeti értékelés - vélemény

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Főépítész Úr!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Erdészeti Hatóság**) **Komló Város Önkormányzatának** 5939-4/2026. számú megkeresésére, Komló településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a terv várható környezeti hatásának jelentőségének vizsgálatával összefüggésben az alábbi véleményt adja:

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

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

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

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.
☎: +36 72 795 009
✉: efo@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900
Honlap: kormanyhivatalok.hu

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

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

Felső-Nemesné Tóth Marianna
ügyintéző

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

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.
☎: +36 72 795 009
✉: efo@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900
Honlap: kormanyhivatalok.hu

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.07.07 10:58:27
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Felső-Nemesné Tóth Marianna

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

Iktató Iroda
dátum: 2026 JÚL. 06 szám: 13828
dátum: 2026 JÚL. 06. szám: 5939-7

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/6522-2/2026.**
Tárgy: Komló város településrendezési eszközének teljes eljárásban történő, 2025. évi I. sz. módosítása kapcsán vélemény kérése

Hivatkozási szám: 5939-4/2026.
Ügyintéző: Gál Vazul
Telefon: +36 72 795 394

Polics József
polgármester
részére

Komló Város Önkormányzata
A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az 5939-4/2026. iktatószámú megkeresésére a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) tájékoztatja, hogy Komló Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. számú módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrészleteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.

A Bányafelügyelet véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Pécs, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Gál Vazul
Digitálisan aláírta: Gál Vazul
Dátum: 2026.07.06 09:05:18 +02'00'

Gál Vazul
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:
1. Komló Város Önkormányzata
2. Irattár

...I KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Iktató
Érk.: dátum 2026 JÚL. 06 szám: 13787
Ikt.: dátum 2026 JÚL 06. szám: 5939 - C
Mell.: Ügy: Aut.

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/54/01162-2/2026
Ügyintéző: Balla Attila Péter
Elérhetőség: 20/329-6132

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: 5939-4/2026.

TÁJÉKOZTATÁS

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal, mint talajvédelmi hatóság (továbbiakban: hatóság) a Komló Város Önkormányzat (7300 Komló, Városház tér 3., KRID: 553283774) 2026. június 30-án érkezett megkeresésre az alábbi tájékoztatást adja:

Hatóságunk a megkereséshez kapcsolódó dokumentáció alapján megállapította, hogy a Komló Város Településrendezési Eszközeinek 2025. évi 1. számú módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét talajvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.

Pécs, elektronikus időbélyegző szerint

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

Balla Attila Péter
talajvédelmi felügyelő

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.07.06 08:56:01
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Balla Attila Péter

Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Megyeri út 24.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenytalaj@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHNTI; KRID: 414057135
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF NTO; KRID: 223384900

Lukáts István - 2026.07.01. 08:47:36

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Iktató Iroda
Érk. dátum: 2026 JÚL. 01 szám: 13578
Kiad. dátum: 2026 JÚL 01. szám: 5939-5
Ügy:

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Komló Város Önkormányzata

Polics József
Polgármester Úr

részére

Elektronikus úton Hivatali Kapun keresztül

Iktatószám: BA/40/01139-2/2026.
Ügyintéző: Kiszely Szabolcs
Tárgy: Komló TrT. 2025. évi 1. sz. általános eljárás szerinti módosítását megelőző környezeti értékelés tematikájának véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHAF; KRID: 759200142
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK ÁFI; KRID: 223384900
Honlap: kormanyhivatalok.hu

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

3 Felhívom figyelmét, hogy **a településrendezési terv módosítását legalább telektömbre kell készíteni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. § (5) bekezdésének** megfelelően. A telektömbnek *minősül a valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül* a magyar építészetről szóló **2023. évi C. törvény 16. § 122. pontjának** megfelelően.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

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

Lukáts István
állami főépítész

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet
☎: +36 72 795 744
✉: foepitesz@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHAF; KRID: 759200142
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK ÁFI; KRID: 223384900
Honlap: kormanyhivatalok.hu

3. MELLÉKLET - ZÖLD BELVÁROS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A ZÖLD BELVÁROS LÉTREHOZÁSA, A BELVÁROSI REHABILITÁCIÓ MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ



2026. ÁPRILIS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A ZÖLD BELVÁROS LÉTREHOZÁSA, A BELVÁROSI REHABILITÁCIÓ MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656
5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

LÁDONYI ÁKOS KÖZLEKEDÉSTERVEŐ
Ládonyi Mérnöki Kft.

2026. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK 4
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA, TARTALMA 4
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA 5
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA 5
3.1.1. Közvetlen környezet vizsgálata 7
3.1.2. Ingatlannyilvántartási adottságok 10
3.1.3. Tervezési terület meglévő állapota 10
3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK 21
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV 23
4.1. A TERVEZÉSI PROGRAM 23
4.2. A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 23
4.3. FUNKCIÓSÉMA 24
5. KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV 25
6. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK 31
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI 38
8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA 40
8.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 40
8.1.1. Településszerkezeti terv 40
8.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 42
8.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK 48
8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 48
8.3.1. Településszerkezeti terv 48
8.3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 50

1. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV 52

1. ELŐZMÉNYEK

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

Az Önkormányzat a terület fejlesztőjeként a belvárosban található vasútállomás és környezetének rehabilitációját tűzte ki célul a területre történő vasúti közlekedés megszűnése utáni állapotra. A tanulmány nem vizsgálja a vasúti közlekedés változásának indokoltságát. Jelen telepítési tanulmányterv abból az állapotból indul ki, hogy a vasútvonal és a vasútállomás legfeljebb a Mecsekjánosi állomásig tart, az ettől keletre fekvő vasúti területek felszabadulnak. A tanulmányterv ezt az állapotot vizsgálja, megbízásban rögzített cél a tervezett területhasználatok javaslatának megfogalmazása, a fejlesztések területigényének rögzítése, mely alapján a településrendezési eszközökben a fejlesztéssel érintett ingatlanokaz érintően a szabályozási környezet pontosítható, rögzíthető.

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

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

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

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

Jelen dokumentum a telepítési tanulmányterv, mely a településrendezési eszközök módosításának megalapozásához készül. Jelen munkában elkészül Komló város területén megszűnő vasúti területek újra hasznosítására vonatkozó Zöld Belváros telepítési tanulmányterv és rehabilitációs javaslat a teljes megszűnő vasútterületre és a kapcsolódó megjelölt területekre vonatkozóan.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA, TARTALMA

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

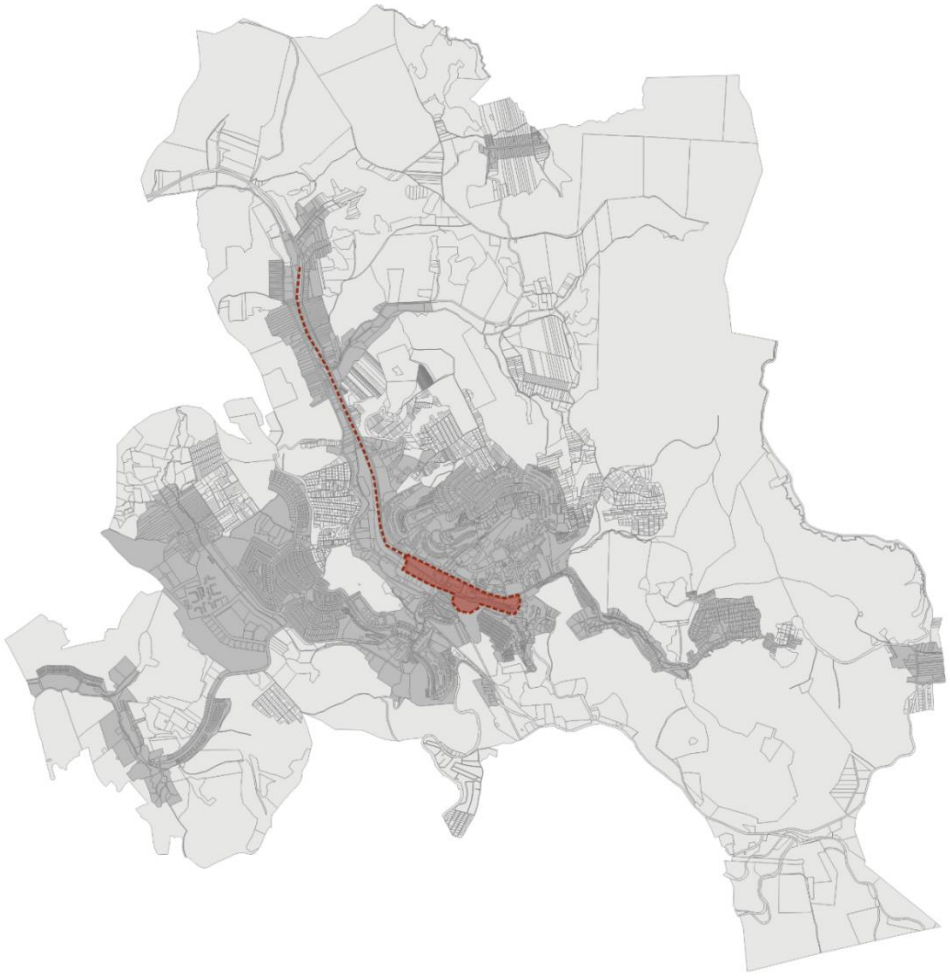
A TT részletes tartalmi követelményeit az EljR. rendelet 7. melléklete rögzíti. Az EljR. 19.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész határozza meg az elkészítendő TT tartalmát, melynek meghatározása során figyelemmel van a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél sajátosságaira. Ennek megfelelően jelen telepítési tanulmányterv tartalma az önkormányzati főépítész nyilatkozata (1. melléklet) alapján került meghatározásra, mely figyelembe vette az EljR. 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeket. Továbbá a tanulmányterv a fejlesztő által megfogalmazott fő koncepció és adatszolgáltatás szerint készül.

3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

Komló Város Baranya vármegyében, Pécstől északra helyezkedik el, az észak-baranyai térség központja, legnagyobb lélekszámú és legjelentősebb települése. A város a II. vh. után élte virágkorát a nehézipar és a bányászat rohamos térhódítása idején. A bányák bezárását követően a város legnagyobb feladata az új gazdasági források megtalálása és a népesség megtartása. Ehhez kapcsolódik a belváros közepén húzódó vasúti, és egykori gazdasági területek szerkezetváltásának, megújulásának, folyamata is. A vasút gazdasági funkiójának csökkenésével csökken a szükséges területek nagysága is.

A tervezési terület Komló központjába tartó egykori vasúti területeket és a központban a vasútterülethez kapcsolódó szabad tereket érinti. A tervezési terület északi határát a Komló Mecsekjánosi vasútállomás és környezete jelenti, déli határát a Bajcsy-Zsilinszky utca adja. Mecsekjánositól a belváros nyugati határáig terjedő szakaszon a fejlesztés az egykori vasútterületeket, vasútvonalat érinti. A belvárost elérve a tervezési terület kibővül a területet feltáró gépjármű közlekedési hálózatra, a parkolók rendszerére és a magánterületeket közrefogó egyéb, zöld vagy jelenleg hasznosítatlan közterületekre, így magába foglalja a Belvárosi csomópontot, a Berek utcai csomópontot, a Tröszt utcai csomópontot, a Zrínyi téri csomópontot, a belvárost tehermentesítő alternatív útvonal területét, az Eszperantó teret, a Sportcsarnok környezetét, a területen kialakítandó kerékpárutat és a vasút helyén kialakuló közterületek és zöldfelületek hálózatát.

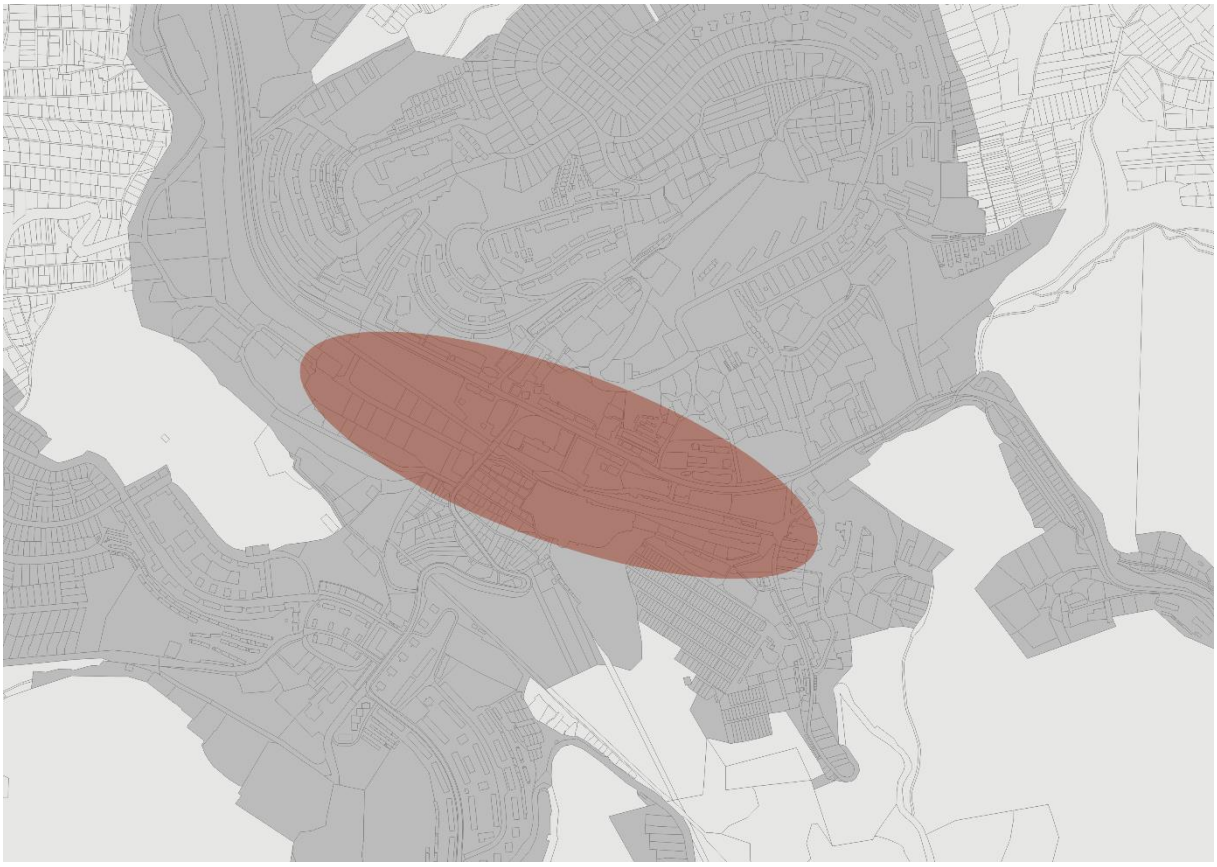


A fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése (Alaptrékép forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Az eltérő adottságú és igényű részterületek megújítása során egy komplex, több típusú feladatra kiterjedő városrehabilitációs javaslat kerül megfogalmazásra, melynek célja Komló belvárosának élhetőbbé tétele, a városi zöld-infrastruktúra fejlesztésével az egykori vasúti területek igénybevétele révén. A terület a városon belüli központi helyzetének köszönhetően a közösségi, köztéri funkcióknak képes teret biztosítani.



A vasút helyén kialakítandó kerékpárúttal érintett fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése
(Alaptrékép forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



A komplex belvárosi fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése
(Alaptrékép forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

3.1.1. KÖZVETLEN KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület adottságai alapján két szakaszra oszlik. A Mecsekjánosi állomástól a TESCO térségéig tartó szakasz ténylegesen az egy sínpár területét érinti, hosszan elnyúlva. Míg a terület keleti szakasza a belváros legfontosabb területeit, legfontosabb intézményeit érinti.

VASÚTI NYOMVONAL TERÜLETE

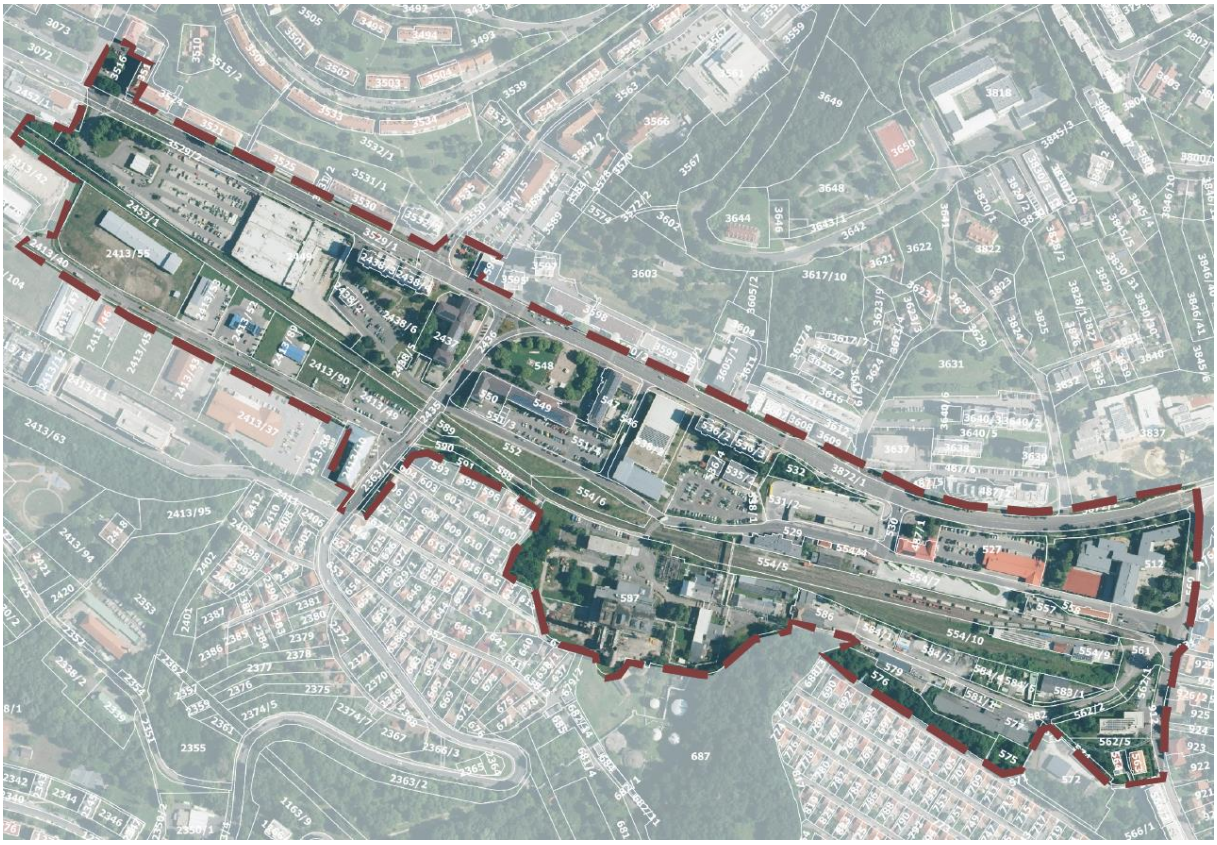
E szakaszon a vasútvonal a Jánosi Fő utca, illetve az Ipari út nyomvonalával párhuzamosan halad, de annak közelében, attól nyugatra. A Mecsekjánosi vasútállomástól délre a vasútvonal a Kaszárnya patakkal együtt, egymás mellett, a lakótelkek hátsókertjei között halad a terület mélyvonalán. A Batthyányi út térségében a vasút menti beépítések egyik oldalon megszűnnek, és vonal közvetlenül a főút mellett halad, hol keskenyebb, hol szélesebb beépítetlen sávban. Egészen a TESCO áruház térségéig, ahol ismét beépített területek szegélyezik.



A fejlesztési terület északi részének lehatárolása ortofotón
(Alaptrékép forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

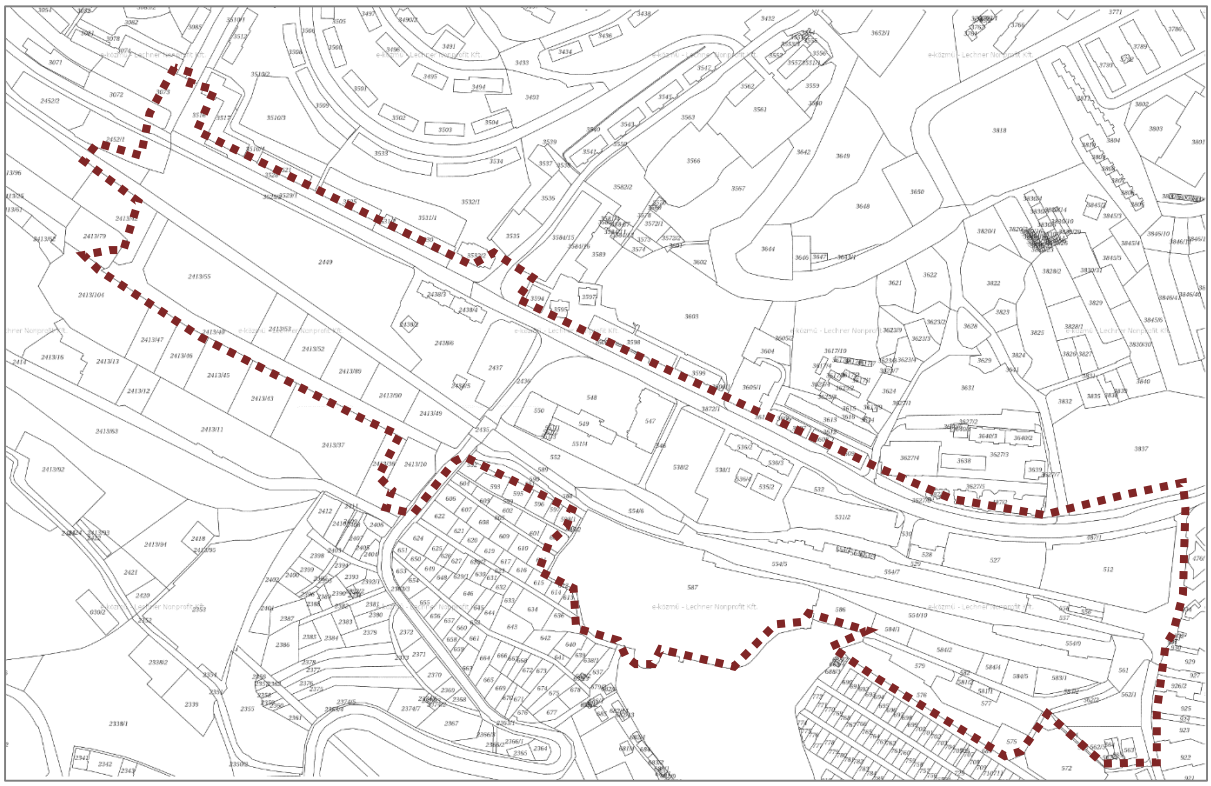
BELVÁROSI VASÚTI TERÜLETEK

A tervezési terület belvárosi szakaszának környezete lényegesen összetettebb. A Pécsi utcai csomópontig kétoldalról telephelyek, szolgáltatások szegélyezik, de a vasút szeparáltsága miatt, nincs kapcsolat a területek között. A terület legterheltebb része a Pécsi út keresztezése, és csomópontjai. A Tröszt utca előtti parkolás és buszmegálló térsége, a Tröszt utca csomópontja, a Pécsi út és a vasútvonal kereszteződése, az Eszperantó tér és a Komlóverzum mögötti parkoló útja, valamint a Pécsi út és a Kossuth Lajos utca csomópontja a város közlekedésileg legterheltebb térsége. Ezt követően a városháza mögötti szakaszon a vasútvonal elkerített területen halad egészen az állomásig, melynek területe egészen a Templom térig húzódik. E keleti része már a teherforgalmat szolgálja ki (kavicsszállítás), a személyforgalmi állomásépület közvetlenül a közelmúltban megújult buszpályaudvarral szomszédos. Az állomás elhelyezkedése e szempontból kedvezőnek tűnik, bár a két közlekedési eszközt használók száma, így a közvetlen átszállók száma, nem volt meghatározó. Önmagában a buszpályaudvar forgalma meghatározó, a megyeszékhellyel, és tágabb környezetével is ez a közlekedési ág teremt meghatározó kapcsolatot. A városközpotba érkező vasútvonal elválasztó szerepe, és a kavicsrakodás forgalma és zaja kedvezőtlen adottság. A posta, a városháza, a sportcsarnok és uszoda, a szolgáltatások, az iskola környezete megközelítési, parkolási problémákkal küzd napjainkban, miközben volna igény minőségi gyalogos kerékpáros útvonalak, közösségi terek, zöldterületek kialakítására.



A komplex belvárosi fejlesztési terület lehatárolása ortofotón
(Alaptrékép forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

3.1.2. INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADOTTSÁGOK



A komplex belvárosi fejlesztési terület lehatárolása az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen
(Forrás: E-KÖZMŰ)

3.1.3. TERVEZÉSI TERÜLET MEGLÉVŐ ÁLLAPOTA

A tervezési terület szűk területe jelenleg még vasúti területként jelenik meg. A személyvonat közlekedés megszűnt, a vasúti forgalom kizárólag teherforgalom (kőszállítás). A vasúti területek használatának megváltozása azonban erősen kihat a vasúti területek közvetlen környezetére, néhány elemében pedig még azon is túl. A helyszín jelenlegi használatát, képét, állapott az alábbi fotók mutatják be:










TISZA
DOBREV











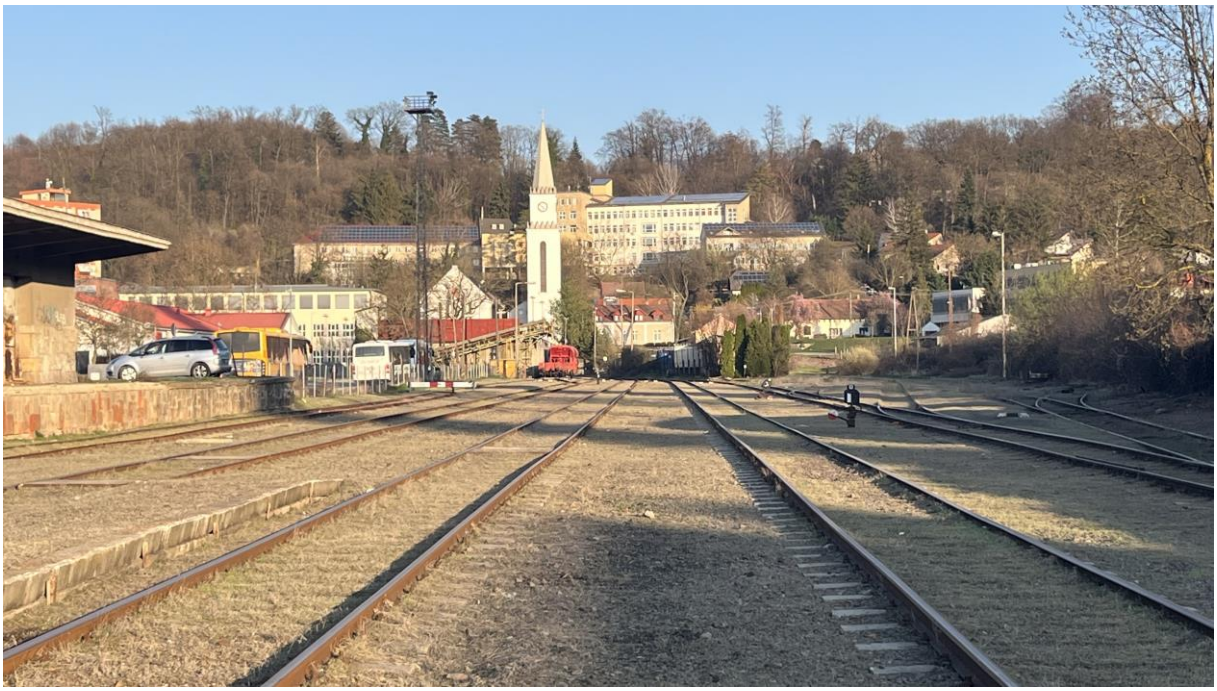





4
IV.













A komplex belvárosi fejlesztési terület jelenlegi állpaota (Forrás: saját fotók)

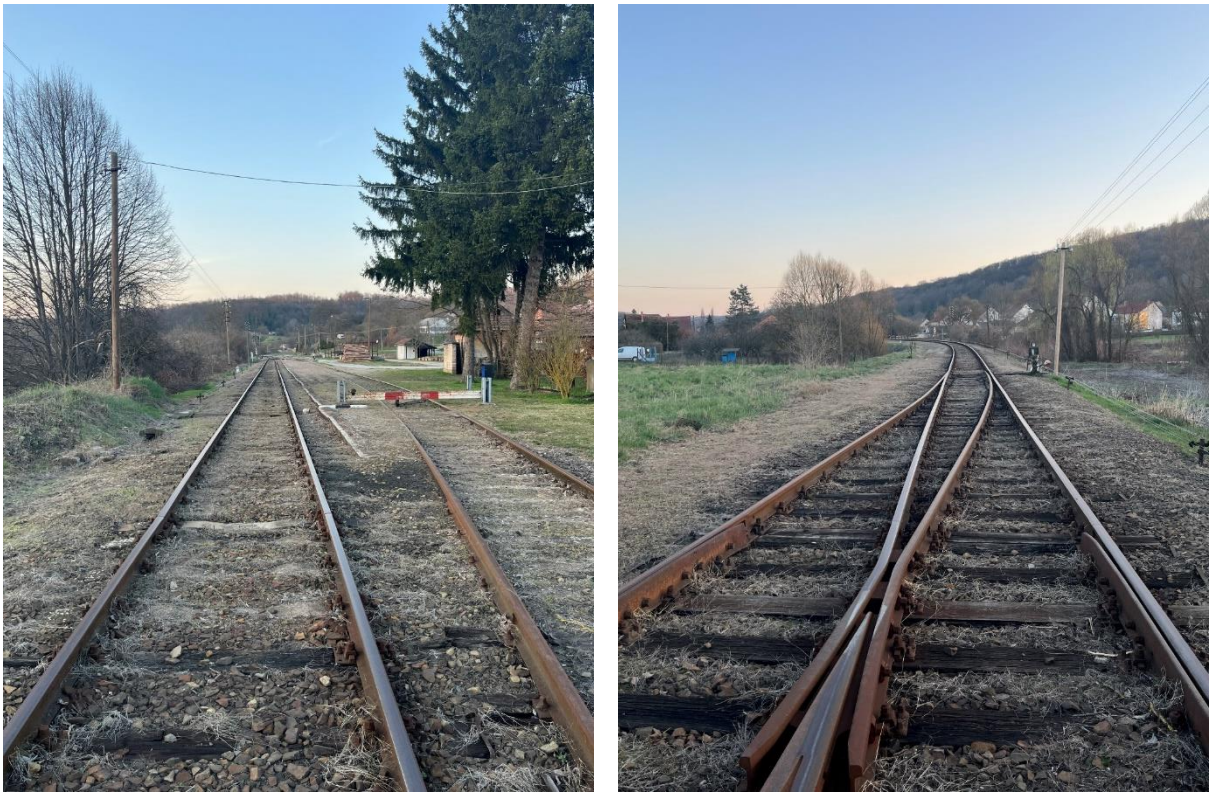

TESCO







A vasút helyén kialakítandó kerékpárúttal érintett fejlesztési terület jelenlegi állpaota (Forrás: saját fotók)







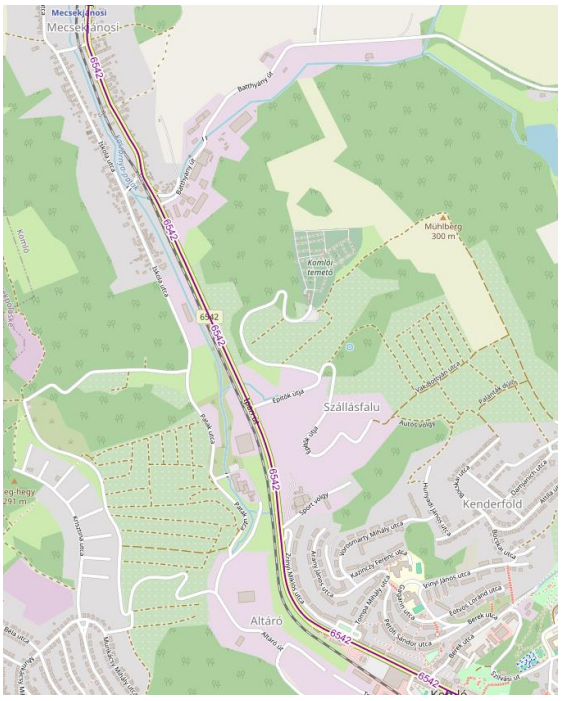
A Mecsekjánosi vasútállomás (Forrás: saját fotók)

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület belvárosi szakaszán halad keresztül a 6543 jelű út (Pécsi út) , és a területen csatlakozik a 6542 jelű úthoz (Kossuth Lajos utca), mely egyben a tervezési terület határa is. Az előzőekben már bemutatottak szerint a Pécsi út Tröszt utca és Kossuth utca közötti szakasza, és csomópontjai a legterheltebbek a városban. A terület jól szabályozott működése, az áteresztőképesség növelése megoldandó feladat. A terület egyéb útjai kiszolgálóutak. Tekintettel, hogy a városközpontban vagyunk, ahol a szolgáltatások, közszolgáltatások, hivatalok, intézmények találhatók, a parkolók elhelyezkedése, és mennyisége is fontos. Jelenleg az Eszperantó tér napközben folyamatosan telített, míg a néhány 10 méterre található, a sportcsarnok és a buszpályaudvar közötti parkolóban mindig található szabad hely. Összességében a területre a parkolóhiány a jellemző. A sportcsarnok működése rendezvények esetén parkolási csúcsot eredményez.



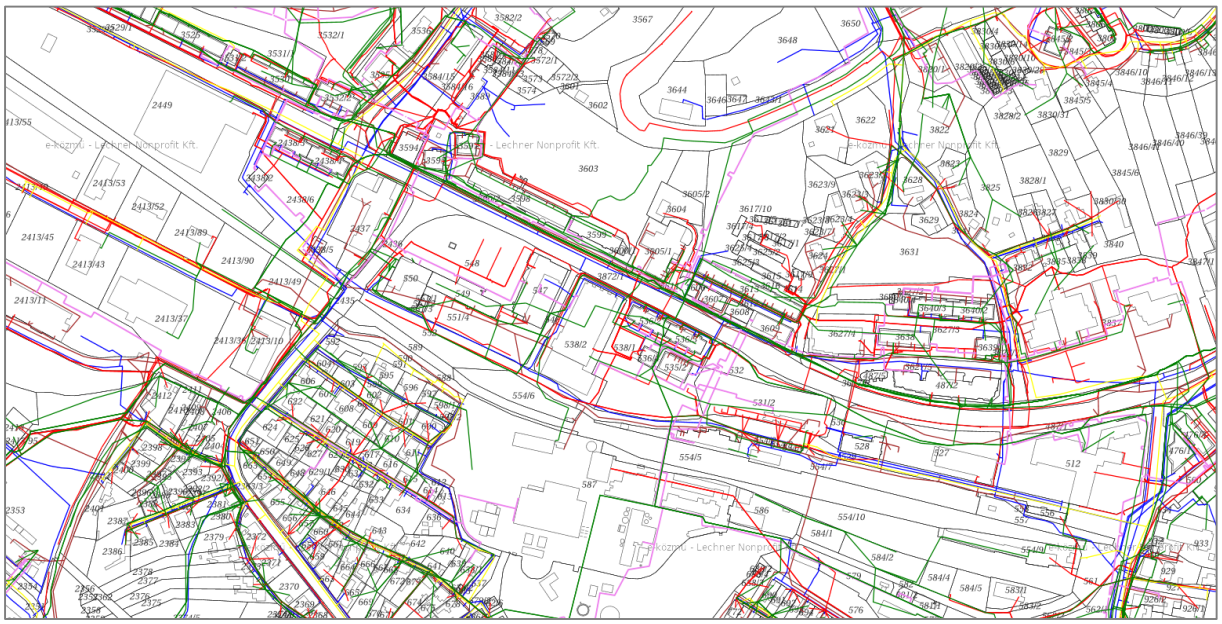


A belvárosi terület tömegközlekedéssel megfelelően kiszolgált, mely jelenleg buszközlekedést jelent. A területen található az autóbusz állomás is, melynek szomszédságában található egy buszparkoló is, az állomáshoz kapcsolódóan. Kerékpáros létesítmény nincs a területen, a gyalogos közlekedés felületei, hálózata kialakult, elsősorban a Pécsi és a Kossuth utcák mentére összpontosul, a Bem József utca mentén néhol hiányos.

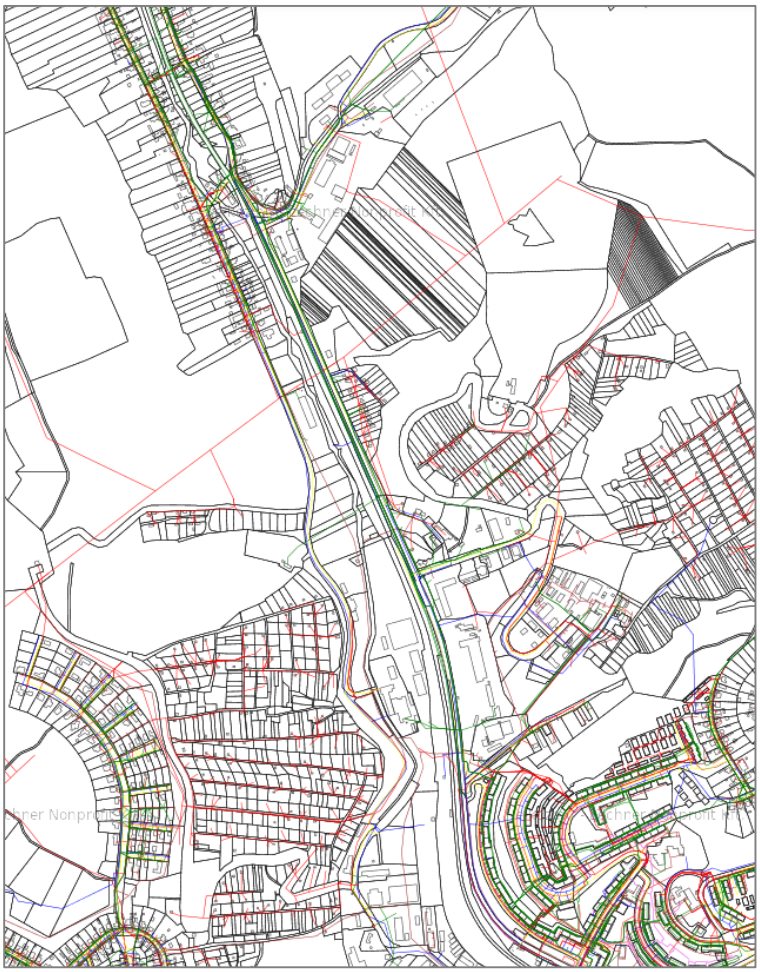
A tervezési terület Mecsekjánosi állomásig tartó területe közlekedési szempontból kevésbé érdekes, a területen jelenleg egy nyomsávon vasútvonal kialakított, melye jelenleg gépjárművel egy helyen keresztezünk szintebeni átjáróval.

KÖZMŰADOTTSÁGOK

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



A városközponti terület közművekkel gazdadon ellátott, a területen belűli létesítményeket elltó vezetékeken túl, további közüzemi vezetékek is jelen vannak. A tervezési terület északi, vonalas része közművekkel jelenleg nem ellátott, a területsávot néha villamos vezeték és hírközlési vezeték nyomvonala érinti.



A fejlesztési terület közműtérkép részlete

4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

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

Az alábbiakban részletesen bemutatásra kerül a tervezési program, a koncepció, és a javasolt területhasználat egyes elemei.

4.1. A TERVEZÉSI PROGRAM

Önkormányzat a terület fejlesztőjeként a belvárosban található vasútállomás és környezetének rehabilitcióját tűzte ki célul a vasúti közlekedés megszűnése utáni állapotra. Jelen telepítési tanulmányterv ebből az állapotból indul ki, hogy a vasútvonal és a vasútállomás legfeljebb a Mecsekjánosi állomásig tart, az ettől keletre fekvő vasúti területek felszabadulnak, a tanulmány nem vizsgálja ennek indokoltságát. A tanulmányterv ezt az állapotot vizsgálja, cél a tervezett területhasználatok javaslatának megfogalmazása, a fejlesztések területigényének rögzítése, mely alapján a településrendezési eszközökben a fejlesztéssel érintett ingatlanokaz érintően a szabályozási környezet pontosítható, rögzíthető.



4.2. A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A városközpontban a vasúti területek felszabadulásával önkormányzat alapvető célja egy gépjármű közlekedéstől mentes, gyalogos és kerékpáros használatot preferáló, alapvetően zöldfelületi tengely kialakítása, mely a legfontosabb autómentes közlekedési irányokat magába foglalja, ugyanakkor minőségében és mennyiségében rendezi, lehetőség szerint javítja a városközpont parkolási problémáit. Rendezi a városközpont közlekedésének gócpontjaként megjelenő csomópontokat és kapcsolatokat. Mindemellett új térhálózatot is

tartalmaz, mely egyrészt javítja a terület intézményeinek külső tereit, másrészt új közösségi tereket hoz létre, melyek alkalmasak az időszakos nagyrendezvények lebonyolítására is. Mindez hangulatában és mennyiségében is a zöldfelületek fejlesztésével, új zöldterületek kijelölésével valósul meg.

A beépítési terv tartalmazza az Önkormányzat elvárásainak megfelelően az alábbi elemeket:

1. *MÁV terület észak-keleti oldalán parkoló kijelölését*
2. *MÁV terület déli oldalán leszabályozott, megvalósítani nem kívánt új út leszüntetését*
3. *taxidroszt kijelölését,*
4. *buszpályaudvarral szembeni pavilonsor MÁV állomásépületbe való beköltöztetését,*
5. *MÁV állomásépület további hasznosítását,*
6. *A területen belőli fő közlekedési csomópontok vizsgálatát, fejlesztését,*
7. *új parkolóháznak való hely kijelölését,*
8. *Mecsekjánosi állomásig a vasúti közlekedési terület megszüntetését- helyette kerékpárút kijelölését,*
9. *a szabályozási tervlapon jelölt állomás helyének törlését,*
10. *megszűnő vasúti töltésen új közlekedési átkötés kijelölését, másik helyen közlekedési átkötés jelölésének megszüntetését.*

4.3. FUNKCIÓSÉMA

Az alábbi sémarajz bemutatja a tervezett közlekedési hálózatot, a parkolás felületeit, a kialakuló zöld városközponti tengely elhelyezkedését, és kapcsolódását a Kossuth utca gyalogos tengelyéhez, a zöld tengely kiemelt helyeit, a kerékpárút tervezett nyomvonalát.



5. KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

Az alábbi környezetbe illesztett látványterv szemlélteti a beépítési terv térbeli megjelenítését és az épített és a környezetbe való illeszkedését.

A tervezett fejlesztések tervi szintje koncepcióterv, területhasználatot tisztázó, szabályozási tervmódosítást megalapozó tervi szint, melynek eredményeként egyes konkrét megoldások még nem kidolgozottak, ennek megfelelően látványterv készítésének lehetősége még nem merül fel.



A tervezéssel érintett területet a bemutatás szempontjából 7 részterületre osztottuk fel.

1. terület – Pécsi út térsége

Komló belvárosának közlekedéssel legterheltebb része a Pécsi út beérkezése, a Kossuth Lajos utcai csomópont, és környezete, mely a Tröszt utcától a Berek utcai csomópontig tart. A vasútvonala Tröszt utca csatlakozása mellett keresztezi a főutat, melynek közvetlen, a Kossuth utca elérése előtt még becsatlakozik az Eszperantó tér és vele szemben a Komlóverzum tömbbelsőjének megközelítésének kiszolgálóútja. A terheltséget tovább fokozza a gyalogosok közlekedése az exponált területen. Mindezek e rövid szakaszon bonyolult szituációkat eredményeznek. A terület legfontosabb csomópontja jelzőlámpával szabályozott, minden irányban egy közlekedési sávval. A jelzőlámpa áteresztőképessége a reggeli és délutáni órákban okoz fennakadást. Melyet bizonyos irányokban fokoz, a közeli Bere utcai csomópont.

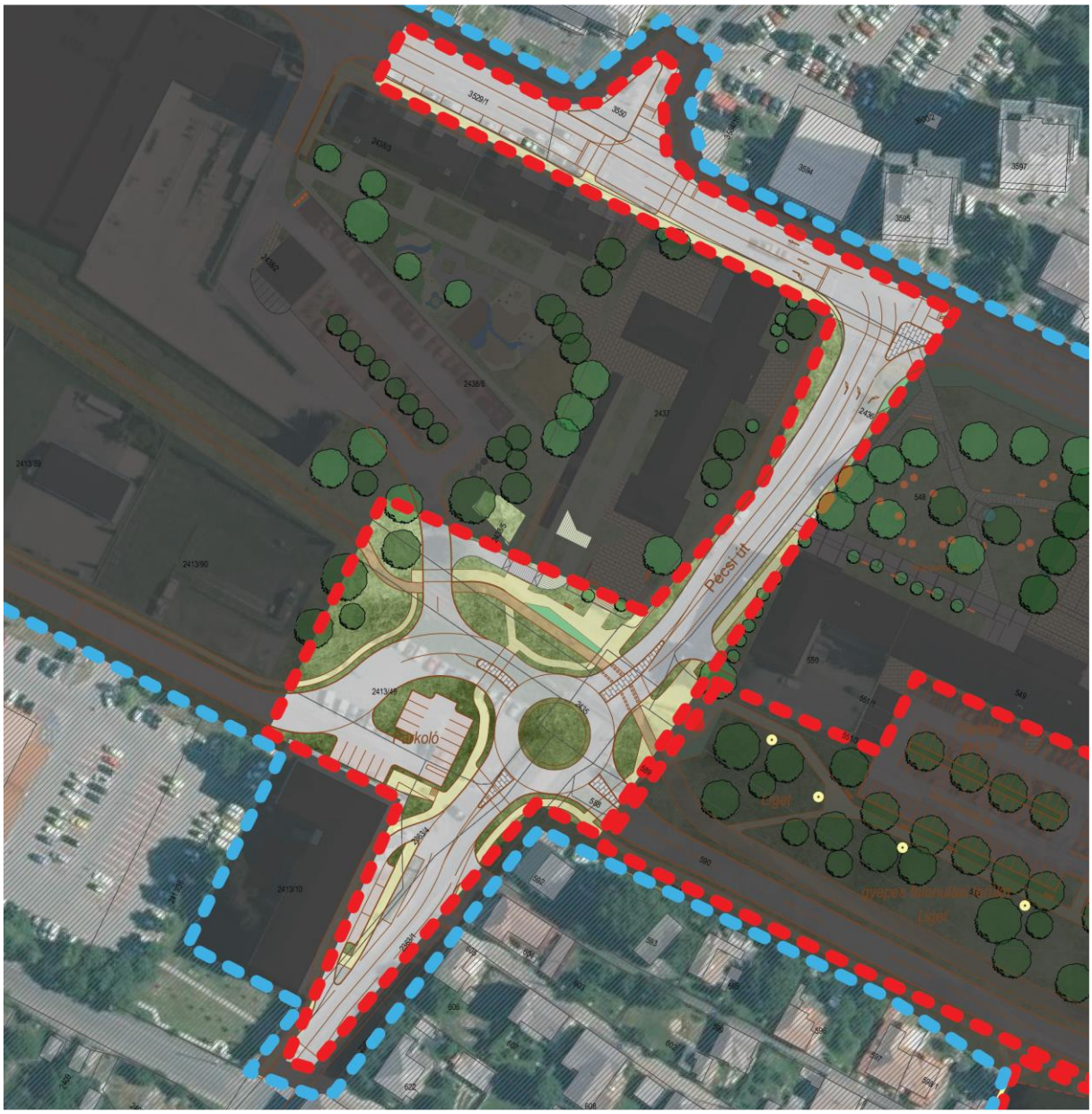
A Tröszt utca, Kossuth utca, Berek utcai csomópontok megfelelő kialakítása érdekében forgalmi vizsgálatok, és egyeztetések zajlottak a közútkezelővel. A csomópontok tekintetében többféle körforgalmú és jelzőlámpás lehetőség forgalmi vizsgálata megtörtént (részletesebb

bemutatás a közlekedési fejezetben). Ezek eredményeként alakult ki a több szempont szerinti, legideálisabbnak vélt javaslat.

A javaslat szerint a Tröszt utca, az Eszperantó tér bekötése és a Komlóverzum tömbbelső bekötése egyetlen körforgalmú csomópontban kerül összevonásra. Ezzel megteremtve az egyértelmű és biztonságos közlekedés és irányválasztás lehetőségét is, mindamellett, hogy megfelelő helyen biztosítja a gyalogos és kerékpáros átvezetéseket is. A csomópont a meglévő útterületek, és egyéb önkormányzati területek igénybevételével megvalósítható. A javaslat rendezi a Tröszt előtti parkolási, közlekedési kérdéseket is, és új parkolóhelyek kialakítására is nyílik lehetőség.

A Pécsi út – Kossuth utca csomópontban jelzőlámpa marad, azzal a változással, hogy ahol rendelkezésre áll igénybe vehető terület, ott a forgalmi sávok, felállási területek bővültek. Erre elsősorban a Pécsi út tekintetében volt lehetőség.

A Berek utca csomópontjában a sáveloszlások, felállóhelyek és a sziget pontosodik.



1. területrész beépítési javaslat részlet.

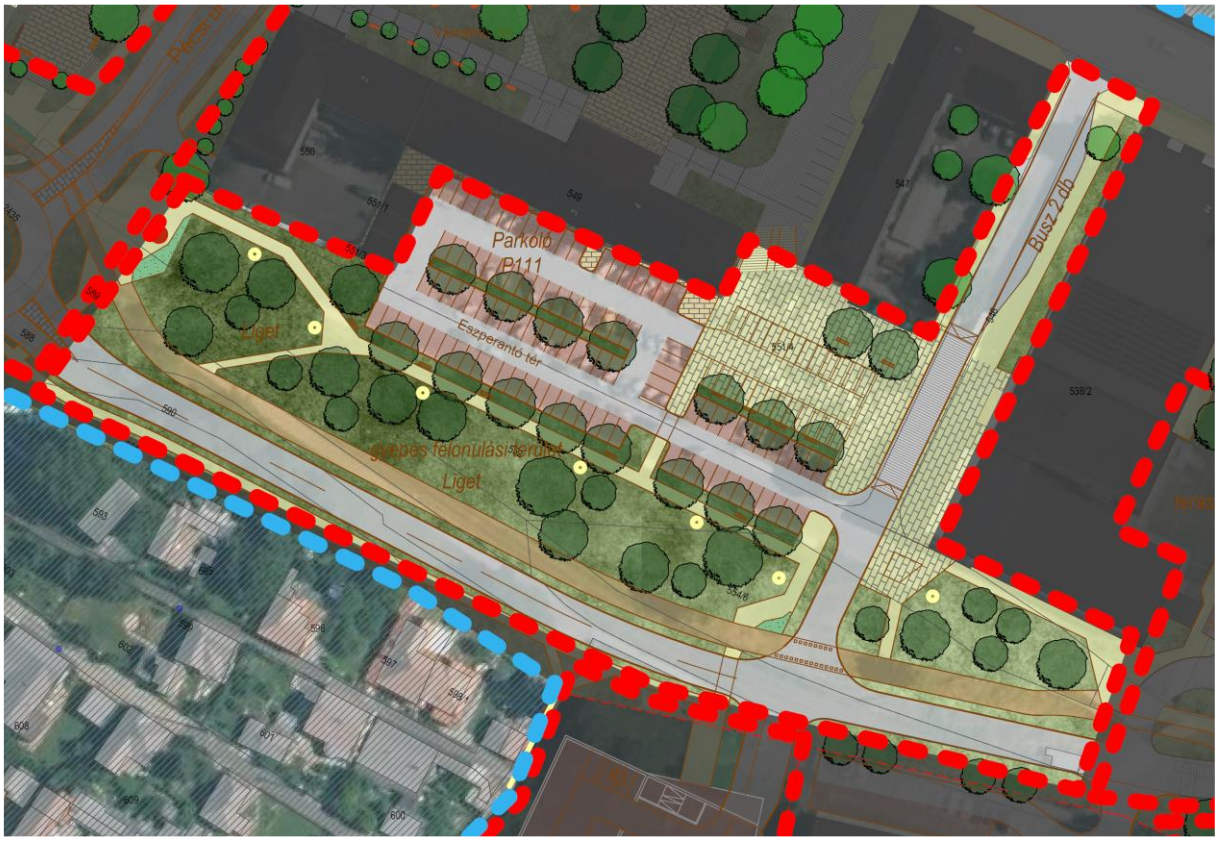
2. terület – Eszperantó tér és környezete

A területet érintően két alapvető változás történik a használat alapvető átrendeződése mellett.

Az egyik, a terület kiszolgálását szolgáló út nyomvonala, az új körforgalmi csomópontból a jelenlegitől eltérően délebbi nyomvonalon halad, ezzel jobban egybehagyva a gyalogos és kerékpáros közlekedésre tervezett felületeket.

A másik jelentős változás az Eszperantó tér parkolójának átrendeződése. A városháza mögötti részen a parkoló körülbelül a jelenlegi közlekedési út igénybevételéig bővül, mely a parkolási rend kedvezőbb kialakítását teszi lehetővé, a kapacitás növekedése mellett. A tér keleti felének parkolója viszont átalakul közösségi térré (esetleg átmeneti jelleggel részben parkolóvá). Funkciójában egyrészt létrehozza a sportcsarnok és uszoda bejárata előtt ma hiányzó, fontos külső teret. Másrészt fontos szerepe van a Városháza tér és a vasút helyén létrejövő zöld tengely közötti kapcsolat megteremtésében. Északi térfalában továbbra is szerepe van a meglévő vendéglátó funkcióknak, melyet a tér használatába is jobban bekapcsolódhatnak. A sportcsarnok utcájában forgalomcsillapító kiemelés történik, és két buszparkoló kerül kialakításra.

A parkolók és a közlekedési út közötti terület az egész zónára jellemző fás, ligetes, közpark kialakítású, melyben helyet kapnak a gyalogos és kerékpáros felületek.

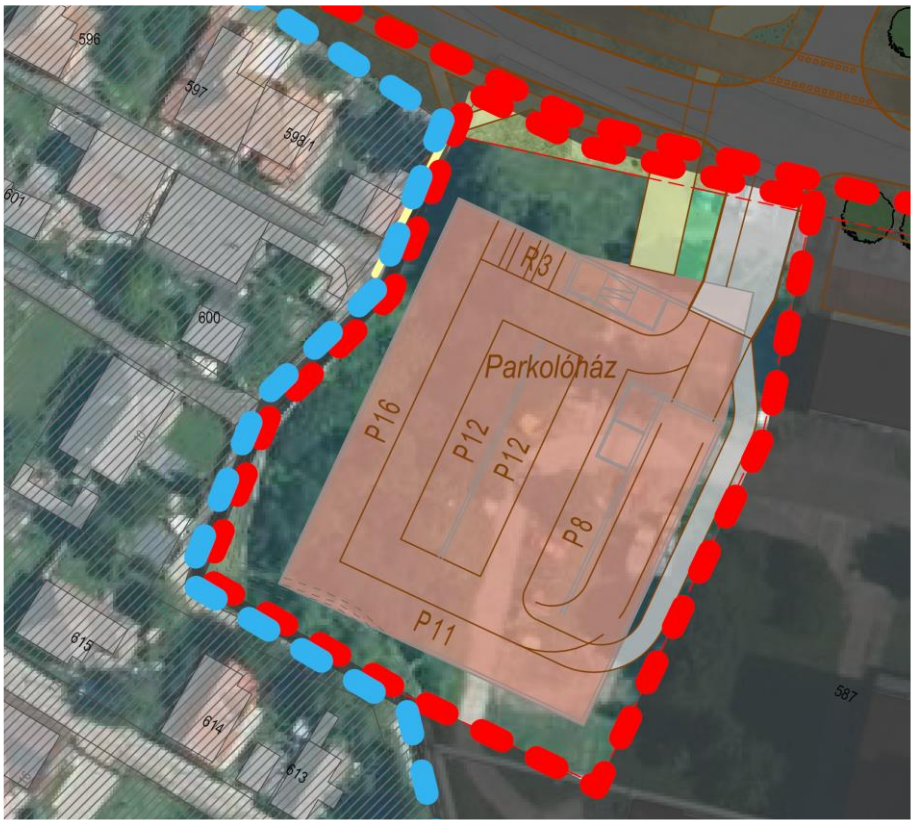


2. területrész beépítési javaslat részlet.

3. terület – Parkolóház

A területet kiszolgáló közlekedési nyomvonalhoz kapcsolódóan, a sportcsarnok utcájával szemben, a fűtőmű területén lévő beépítetlen területrészen, a terepadottságok figyelembe vételével 2 szintes parkolóház kialakítására van lehetőség. Ez összesen mintegy 115 férőhely

létesítését teszi lehetővé. A létesülő kapacitás jelentősen hozzájárul a városközponti funkciók, intézmények, szolgáltatások eléréséhez. A parkolóházból pedig mindezek minőségi közterületeken, zöldterületeken keresztül elérhetők lesznek.



3. területrész beépítési javaslat részlet.

4. terület – Csempés Parkoló

A területet funkciója megmarad, a megközelítése módosul összhangban a területet feltáró út szerepével. A parkoló bejárata a Fűtőmű bejáratával szemben kerül kialakításra. A feltáró út e csatlakozásoktól a mindennapokban a közforgalmú használat előtt elzárt lesz, a buszközlekedés használhatja, ugyanakkor időszakosan, ha rendezvény, vagy egyéb esemény indokolja, megnyitható. A terület nyugati oldalán az uszodához emelt szinten napozóterasz kialakítására van lehetőség.



4. területrész beépítési javaslat részlet.

5. terület – Vasútállomás térsége

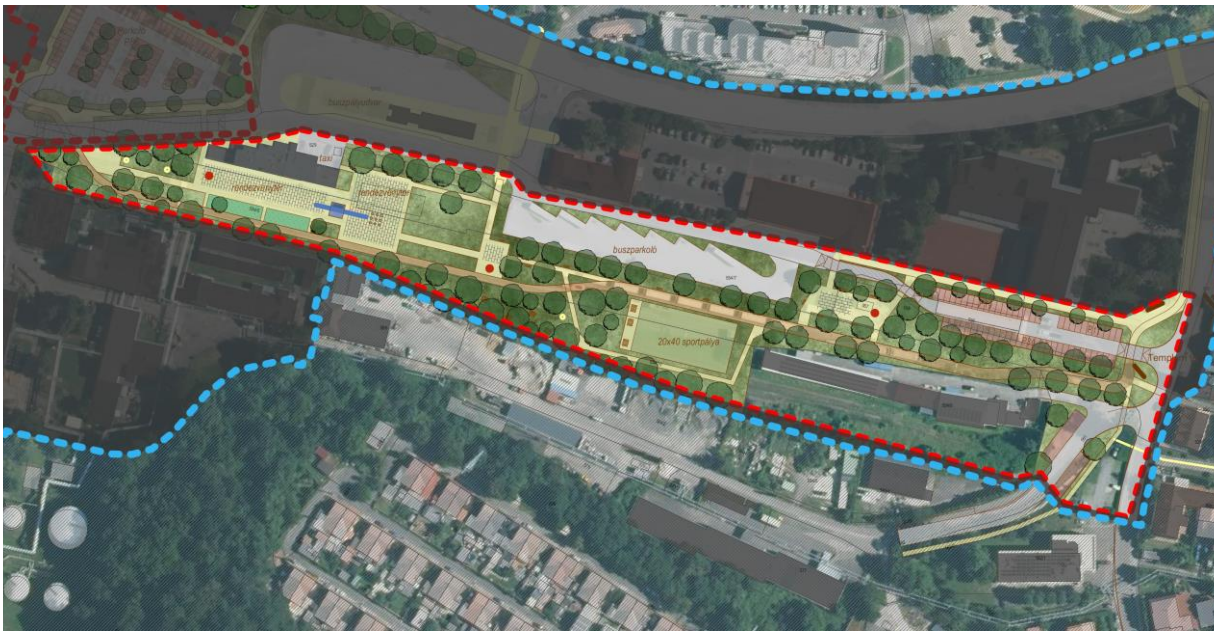
A vasútállomás épülete környezetében az összes épület bontásra kerül, csak az állomásépület marad meg, melybe beköltöznek a ma ott lévő szolgáltatások. Az épület átalakításának tervezése során pontosodik, hogy egyéb közösségi tér, egyéb szolgáltatások kialakítására hogy nyílik lehetőség.

A tervezési terület ezen szakasza az egész fejlesztést meghatározó elemként, alapvetően egy zöldterületi fejlesztés, melynek során a zöldterület mennyisége, és minősége nő, melyben helyet kapnak a gyalogos és kerékpáros közlekedés felületei. Valamint e területrészen egy többfunkciós sportpálya. A fejlesztéssel érintett tengely környezetében halad a Kaszárnya patak. Jelen szakaszon föld alatti vezetésben. Ehhez is kapcsolódik a víz felszínre hozása, megmutatása e szakaszon.

A tervezési feladat része, hogy a város időszakos nagyrendezvényeinek a helye is biztosított legyen. Az egész terület kialakítása egy jó kapcsolatot alakít ki a városközpont egyéb területeivel, így egy-egy rendezvény idején a kapcsolódási lehetőségeket kitágítja. A vasútállomással szomszédos területeken tervezettek olyan közösségi terek, melyek a mindennapokat és a nagyrendezvényeket is ki tudják szolgálni (az Eszperantó térrel, a Városháza térrel, esetlegesen további zöldfelületek és parkolófelületek ideiglenes igénybevételével.

Tekintettel, hogy a kődöntő melletti gazdasági funkciónak a város fejlődési lehetőséget kíván biztosítani déli irányban, a mai kődöntő építményét szükséges elbontani, hogy a zöldfelületi tengely keleti vége is megfelelő szélességű maradjon.

A zöld tengely Templom téri végénél a tér közlekedési és parkolási felületei rendeződnek. A közlekedés a már megkezdett téralakítással tovább pontosodik, az általános iskola és óvoda mellett a parkolófelületek rendeződnek, és bővülnek.



5. területrész beépítési javaslat részlet.

6. terület – Tröszt utca – Vasút utca összekötése

A városközpont közlekedésének egyik gócpontja a Pécsi út – Kossuth L. utca csomópontja. A 6. terület egy új hálózati elemet hoz létre, mely bizonyos irányú forgalomnak alternatív útvonalat jelent, az említett jelzőlámpás csomópont elkerülésével, a Tröszt utca bekapcsolásával. A Kossuth Lajos utcára a Tompa Mihály utca becsatlakozásánál kapcsolódik, így az innen, illetve a Kossuth utcán érkezőknek kínál alternatívát uticéljukhoz.



6. területrész beépítési javaslat részlet.

7. terület – Kerékpárút a vasúti nyomvonal helyén Mecsekjánosi állomásig

A tervezési terület nyugati szakasza kerékpárút kiépítését tartalmazza a mai vasútvonal nyomvonalán, a meglévő töltés felhasználásával. A kerékpárút jó adottságokkal rendelkezik, jó környezetben, jellemzően zöldfelületben közel sík nyomvonalon vezethető.

6. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK

6.1 Közmű

A fejlesztési területen az infrastruktúra ellátottságára vonatkozó fejezet alapján a korszerű közműhálózat biztosított. A tervezett fejlesztéseknek érdemi közműigényük nincs, azok fejlesztésének igénye alapvetően nem merült fel. Az azokhoz való csatlakozás a közterületfejlesztés során a közvilágítás és a víz szennyvízhálózathoz való csatlakozásként merül fel. A volt állomásépület vázlat és engedélyezési terveinek készítésekor pontosodik az épület, a rendeltetések közműigénye. A közműhálózat nyomvonalai a jelenlegi közlekedési területekhez kapcsolódnak, közműkiváltások jelen tervezési szakaszban nem merültek fel.

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

6.2. Közlekedés

A telepítési tanulmányterv közlekedésfejlesztési munkarészeit Ládonyi Ákos, Ládonyi Mérnöki Kft készítette.

Előzmények:

A Komló végállomás és a Mecsekjánosi állomás közötti vasúti pályaszakasz jelenleg kisforgalmú mellékvonal, mely szerkezetileg két részre osztja a várost. Az elképzelések szerint a végállomás áthelyezésével a feleslegessé váló vasútvonal mentén új zöldtengelyt kíván megvalósítani az önkormányzat, ezért ennek előkészítésében lehetséges beépítés településrendezési eszközrendszerét szükséges megvizsgálni.

Jelen szakaszban a telepítési koncepciók vizsgálatát végeztük el a megbízó generáltervező az ***5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.*** részére a közlekedési munkarészre vonatkozóan.

A fejlesztés célja a meglévő, kihasználatlan terület újrahasznosítása, valamint egy egységesen kialakított, fenntartható közlekedési és rekreációs funkció megteremtése a szakaszon.

Vizsgálatba vont terület lehatárolása:

A tervezésbe vont terület alapvetően a vasút nyomvonala és a hozzá kapcsolódó közterület és útterületek.

A völgyben futó vasúti nyomvonal a város belső ipari/kereskedelmi zónáját vágja ketté, melyhez egyetlen keresztezés kapcsolódik jelenleg, így szerkezetileg meghatározó eleme a város fejlesztésének.

A Mecsekjánosi vasútállomás fejlesztésével (végállomás) a vasútvonal városközpontig terjedő szakasza felszámolható – ezt követő szakaszon Mecsekjánosiban az Iskola u. felé két vasúti keresztezés található, majd a városközpontban egy országos közút keresztezi. Ezen a ~4 km hosszban ez közlekedési szempontból megosztó hatású közlekedési infrastruktúra elem, mely különösen a településközpontban jelentősen koncentrálja a forgalmat a Pécsi u. átjáróba, mely így jelentős többletterhelést kap, ami gyakori torlódások kialakulásához vezet.

A vasúti infrastruktúra pedig kevésbé tiszta, vonzó területet jelent, ami így megoszt és nem összeköt.

A terület lehatárolásba a vasúti ingatlanok mellett a központi területen a szomszédos ingatlanok, közterületek is bevonásra kerültek. A Pécsi utca és Kossuth L. utca csomópont korszerűsítése, a Tröszt utcai csomópont felfejlesztése a vasúti átjáró megszűntetésével.

A városközpontban az Eszperantó tér, Bem József utca és a buszpályaudvar környezete jelenti a tágabb tervezési területet, a Bajcsy u. pedig mint a városközpont utáni végelem zárja a területet. Keleti végpont környezetében a Templom tér mérlegelés kérdése a régi kődöntő megtartása és esetleges funkcióval történő ellátása.

A Pécsi u.-Bajcsy u. közötti terület új városközpont és új funkciók elhelyezésére nyújt lehetőséget.

Érintett útvonalak:

A terület feltárás jelentő főbb útvonalak a következők.

1.1. 6543.sz. Komló-Mánfa összekötő út- Pécsi utca

A megyeszékhely felől beérkező út a legfontosabb közlekedési kapcsolata Komlónak.

A kétsávos út a szerpentin aljában ellaposodva egyenesen keresztezi a vasutat és jelzőlámpás csomópontban kapcsolódik a településközpontban 2x2 sávos Kossuth L. utcához, a 6542.sz. Komló-magyarszéki ök. úthoz.

A vasút keresztezése előtt található régi irodaház üzletekkel, orvosi rendelőkkel és irodákkal rendelkezik, mely előtt a közút mindkét oldalán autóbusz megállóhely található kiépített öbölben. Az irodaház és a buszmegálló peronja között jelenleg kevésbé szabályozottan parkoló felület található, ami az irodaház ingatlana.

A vasút előtt nagyobb forgalmú út csatlakozik, ami üzletek, üzemek felé vezető kétsávos út, de vasút melletti zúzalékos területen parkoló is található.

A tapasztalatok szerint a LIDL áruház és a többi Tröszt utcai kereskedelmi és üzemegység forgalma miatt komoly torlódások alakulnak ki egyrészt a Tröszt utcai csomópont környezetében, mind a jelzőlámpás csomópontban. Utóbbi esetében a kedvezőtlen sávkialakítás miatt az egy sávon balra a lakóterületek felé vezető Berek utca irányába nagyobb forgalom azt eredményezi, hogy a rövid jobbra kanyarodó sáv miatt a jobbra kanyarodó járművek a balra kanyarodók között vesztegelnek, rontva az ezzel a balra irányuló kapacitást is.

A reggeli és délutáni csúcsidőszakban egyre hosszabb időintervallumban alakul ki torlódás, ahol balra fordulni csak 2-3 zöldidőre sikerül, illetve a Tröszt utcából nehezen fordulnak ki a centrum felé.

A Pécsi utca kijelölt kerékpáros útvonal, melyet kerékpáros nyom festéssel jelöltek ki.

1.2. 6542.sz. Komló-magyarszéki ök. út Kossuth Lajos utca

A településközpontján áthaladó négysávos út jól kiszolgálja a forgalmi igényeket, különösen az alárendelt irányokban, míg segíti az onnan bekapcsolódást.

Az út két oldalán zöldsáv és széles járda a jellemző.

Az északi végén a Városház tér tervezett fejlesztéssel új és modern városközpontot benyomását fogja nyújtani, melyhez illeszkedik a már átépített buszpályaudvar, külön kialakított buszparkolóval a vasút mentén.

Az út a völgyben fekszik, így gyakorlatilag vízszintesnek tekinthető, mely a városközpont K-NY-i tengelye egyben. A panelházas lakótömb, üzletházak, sportcsarnok és uszoda egyarányt megtalálható, melyet a Városháza színesít.

A közút és a vasút között még egy utca található, az Eszperantó tér és a Bem u., mely tengely átmegy a buszpályaudvaron is, ennek forgalma azonban korlátozott, csak buszok és a taxisok használhatják.

1.3. Tröszt utca

Kétsávos út, mely számos üzlet és üzem elérését biztosítja. Legforgalmasabb a LIDL áruház, mely rögtön a régi irodaház mögött került elhelyezésre, az áruház méretének megfelelő parkolóval.

A vasúti átjáró mellett zúzalékos parkoló található, melynek bejárata az irodaházzal szemben található.

Az utca telephelyben végződik jelenleg, zsákutca, mivel a vasúton keresztül vagy az Altáró u. felé az átjárás nem biztosítható.

1.4. Eszperantó tér

Az Eszperantó tér két irányból közelíthető meg, a vasúti átjáró után a vasúttal párhuzamosan haladó úton, vagy a Városház téri irodaházak és a sportcsarnok közötti úton keresztül.

A Városháza déli oldalán nagyobb aszfaltburkolatú parkoló található, mely ingyenes várakozást biztosít, ami napközben jellemzően telített, ami mutatja a parkolási igény jelenlétét.

Az út mellett járda is található. A kerékpáros forgalom kerékpáros nyommal az útpályán került kijelölésre.

A vasútállomás előtt a távhő szolgáltató telephelyére vezető vasúti sorompóval biztosított átjáró található.

1.5. Bem József utca

A vasúttal párhuzamos kis utca jelenleg csökkentett forgalmú. A lakótelepi parkoló bejárata után lezárt, csak a taxisok használhatják, mivel a taxi droszt az állomási épület melletti aszfaltburkolaton található.

A buszpályaudvar előtti szakaszon a fejlesztéskor felújításra került, két irányú két sávos út mellett a buszpályaudvar felszállóhelyeinek forgalmi sávja kapcsolódik hozzá.

A vasút oldalán a régi korokat idéző nívón aluli bazársor található. Ennek járdáját a szabálytalan gyalogos átközlekedések erősítése céljából folyamatos zárt gyalogoskorlát választja el.

A buszpályaudvar csatlakozó útja után egyirányú az utca a pályaudvar felé, ezen a szakaszon található az úttól délre a buszok várakozó parkolója.

Az egyirányú útszakaszon kapcsolódik a Penny Market árurakodó udvara, mely keleti irányból a Templom tér felől közelíthető meg a szállító járművekkel, amik az udvarba visszatolatva érik el a rakodóhelyet.

A régi kődöntő betonkolosszus melletti útszakaszon szélesebb a járda, szűkebb az útpálya.

A Templom tér előtt egy autóalkatrész bolt és közforgalmú parkolók találhatók. Itt található az általános iskola kapubejárója is.

1.6. Templomtér

A városközpontot záró tér építészeti elemei meghatározzák a tér szerkezetét. A Bajcsy u. a kórház és a lakótelep felé vezető út mely jelentős forgalmat bonyolít le, mióta a szerpentin felújított útján elérhető a várost délről elkerülő út.

A körházig közösségi közlekedés is használja az utat.

A templom előtti tér egyben gyalogos közlekedési cél is, ahonnan északi irányban elérhető az országos közút, mely az egész keleti városrész elérését biztosítja.

Úthálózat fejlesztési elképzelései

A vasútvonal megszűntetése teljesen új helyzetet teremt.

Nemcsak a vasút elválasztó hatása szűnik meg és szerkezetileg alakítja át a településközpontot, hanem új, zöldebb tengely megvalósítását biztosítja.

Az építészeti koncepció szerint egy zöld tengely lépne a vasút helyébe, mely zöldfolyosóként szeli át a településközponti szövetet.

A terület felszabadulásával új közlekedési kapcsolatok létesíthetők, és a hiányzó kerékpáros tengely méltó módon kiépíthető.

A zöldterület fejlesztésébe nem megyünk itt bele, de az ehhez kapcsolódó feladat a kerékpáros tengely kialakítása a zöldterületen keresztül, illetve egész Mecsekjánosi városrészig.

A fejlesztéssel nemcsak a kerékpáros és gyalogos közlekedés kerül új helyre és új helyzetbe, hanem több lehetőség adódik a közlekedési hálózatok fejlesztésére, új kapcsolatok kialakítására.

Főközlekedési hálózatot érintő fejlesztési lehetőségek:

A jelzőlámpás csomópont neuralgikus pontja a városközpontban kialakuló torlódásoknak, így a beruházáshoz kapcsolódó fejlesztéseknek erre is célszerű kitérnie.

Az előkészítő munkák során több megoldás is kidolgozásra kerül, és a közútkezelővel, hatósággal egyeztetésre került, hogy minden érintett fél által vállalható megoldás kerüljön javaslatra.

1.1. Pécsi utcai körforgalom

A vasúti átjáró helyén az előírásoknak megfelelő méretű körforgalom elhelyezését vizsgáltuk meg. Először olyan megoldást dolgoztunk ki, ahol a kerékpáros tengely K-NY-i irányban különszinten kerül átvezetésre a körpálya alatt a kör közepén a felszínre nyitott tér elhelyezésével, de magasságilag nehezen volt összeköthető a Tröszt utca felé a meglévő terepszinttel, és külön gondot jelentett volna az akadálymentes kapcsolatok létestése is. Ezen

kívül vizsgáltunk olyan megoldást is, ahol a Tröszt u. és a TESCO felőli lakóházak udvara külön csomóponti ágon keresztül lenne elérhető, de ehhez már akkora méretű körpálya szükséges, mely jelentős területigénybevételén kívül az irodaház előtti területen komoly műtárgyak és gyalogos kapcsolat kialakítását tette volna szükségessé. A jelzőlámpás irányítást is vizsgáltuk, mely a felállósávok igénye miatt összetett és bonyolult csomóponthoz vezetett, mely tervezőként nehezen vállalható, mert kevésbé áttekinthető és egyértelmű.

Végleges javaslatunkban az U-1.rajz szerinti megoldás tovább dolgozását javasoljuk. Ebben négyágú körforgalom készül szintbeli gyalogos kapcsolatokkal mind a négy ágon. Az északi ágon kerékpáros átvezetés készül a KNY-i tengely biztosítására.

A körpálya középszigete R=12 m sugarú, 1,5 m széles járható gyűrűvel és SZ=6,0 m széles körpályával.

A Tröszt u. és a Tesco előtti közterület összevonása egy ágra úgy történik, hogy ívesen kapcsolódik a nyugati ághoz, majd nagyjából az ív közepén, annak külső oldalán csatlakozik az útcsatlakozás a parkoló felé.

Az irodaház felől egy 16+1 férőhelyes parkoló is elhelyezhető.

Az irodaház előtti szakaszon a mentők számára áthajtással a bejárás a mostanitól egyszerűbb közlekedéssel megoldhatóvá válik, és a nagy aszfaltfelület szabályozásával járda, zöldterület mellett 3 db párhuzamos parkoló is kialakíthatóvá válik.

A meglévő buszmegállók maradnak, sőt az északi oldali szabványos felállóhellyel és peronnal kerülne kiépítésre. A fejlesztéssel szabályozottabb közlekedés és több zöldfelület kialakítására kerülhet sor.

1.2. Pécsi u—Kossuth L. u. jelzőlámpás csomópont korszerűsítése

Az önkormányzat elképzelése szerint körforgalom kialakítást kellett elsőként megvizsgálnunk. A közútkezelő és a helyszín geometriai adottságai miatt sokadik próbálkozás után olyan megoldással tudtunk előállni, ami nem volt mindenki részéről vállalható, így ezt végül is elvetettük, mivel nagyon nagy helyigényű és több ponton is hátrányos műszaki megoldáshoz vezetne.

A javaslatunk így a meglévő jelzőlámpás forgalomirányítás bővítése a csomópont racionalizálásával és sávbővítésével. A mellékelt U-1 rajz szerinti javaslattal a körforgalom felől rögtön két sávra bővül, ráadásul a Városház tér nyitott szakaszán a balra kanyarodáshoz két felállósáv biztosított, mellyel lényegesen nagyobb forgalom tud felállni a szabad jelzésig tartó időszakban, így egyrészt nem dugul be a jelzőlámpánál várakozó járművek miatt a körforgalom, másrészt a jobbra kanyarodó forgalom sem ragad benn a balra kanyarodók közé.

A jelzőlámpánál a nagyméretű sziget csökkentésével nemcsak a helyigénye csökken a csomópontnak, hanem a felállóhelyek pozíciói miatt a közbenső idők is kismértékben csökkenthetővé válnak.

A csomópontban továbbra is minden irányban biztosítottak a gyalogos kapcsolódások, melyet szükség szerint ki lehet egészíteni kerékpáros átvezetésekkel is. A helyigény kisebb, így a városház téri fejlesztéssel nagyobb egységes terület alakítható ki.

1.3. Tröszt utca

A vasút felszámolásával lehetőség nyílik a TESCO parkoló bejáratánál annak folytatásaként összekötést adni a Tröszt utca és a 6542.sz. ök. út között, ami felértékeli a Tröszt utcai kereskedelmi és üzemi egységeket, valamint javítja a TESCO és a Shell kút elérését is.

A zsákutca jelleg eltűnésével lehetőség adódik a Pécsi utcai kapcsolatot tehermentesítésre felhasználni a jelzőlámpás csomópont elkerülésével mindkét irányban.

További vizsgálattal későbbiekben eldönthető, van-e lehetőség (és szándék) az Altáró út elérését is biztosítani ezzel együtt, ami az Altáró út használhatóságát is javítani tudná.

1.4. Eszperantó tér

A meglévő aszfaltos parkoló bővíthetővé válik a közlekedő út délebbre tolásával. Az új tehermentesítő út a vasút nyomvonalára kerülhet, onnan a Sport csarnok felé vezető út meghosszabbításával. A parkoló egy új úttal és kétoldali merőleges parkolósorral bővíthető, melynek folytatása egész a csarnok előtti útig terjedhet. Az ettől északra lévő parkolórész viszont rendezvény térnek, illetve a sportcsarnok előtti gyülekező térnek átalakítva új gyalogos közterület létesíthető. A Városház térre vezető lépcső akár felbővítve új látványeleme tud lenni a két területi egység összekapcsolásával.

A parkolótól délre az új tehermentesítő útig egy szélesebb zöldsáv helyezhető el a gyalogos és kerékpáros közlekedés elhelyezéséhez.

A parkolási igények kielégítésére a vasúttól délre a távfűtőmű ingatlanán a lakóutcához igazodva egy kétszintes parkolóház is elhelyezhető, ami a Sportcsarnok útjával szemben egy teljesértékű csomóponton keresztül megközelíthető lenne. Ehhez kapcsolódva a gyalogosok egész a lakóterületig járdaösszekötést kapnának, melyek javítják a területi egységek kapcsolódásait.

A fűtőmű kapcsolata az eredeti helyén maradhatna, azonban a homlokzat előtti parkolást zsákutcává alakítva rendezett utcafront (párhuzamos a homlokzat, a kerítés és az út) létesíthető. A fűtőmű bejárata a régi vasúti átjárónál marad, és a lakótelepi parkoló bejáratát ehhez a csomóponthoz szükséges áthelyezni. Ez azért fontos, mert a vasútállomási épület északi oldalához vezető út nyomvonala keresztezi a zöldsávot, a régi vasútvonalat és a KNY-i tengely összekötéséhez ezen a szakaszon az utca általános esetben lezárásra kerül, azon csak engedélyes forgalom hajthat át, kivéve havaria vagy rendezvény esetén, ekkor a buszpályaudvar útján keresztül a központ megkerülhetővé válik. Viszont normál állapotban a gyalogosok és kerékpárosok védetten, akadálymentesen közlekedhetnek.

1.5. Vasútállomási terület:

Innentől már csak a gyalogos és kerékpáros forgalom elhelyezése kérdéses a széles zöldterületen, melynek berendezése során az egyes építészeti és kertészeti megoldások közé kell tudni elhelyezni a kerékpáros létesítményt. Ennek során a fonódó és keresztező gyalogos kapcsolatok kezelése majd a konkrét létesítmények függvényében történhet.

A Templom tér felé a kődöntő létesítmény az önkormányzattal egyeztetve elbontásra kerül, helyén zöldterület és egy kisebb tér kerül kialakításra mely további funkciókkal is ellátható. Ehhez indokolt és szükséges a az alkatrészüzlet elbontása, mellyel nagyobb kétirányú utca és több parkoló létesíthető előírás szerinti fásítással és közvilágítással. A végén a térfalakhoz igazodó kerékpárút kijelölés és kiépítés szükséges északi irányba a Kossuth L. u.-i kerékpárút és az Ifjúsági ház felé.

A kerékpárút kijelölhető a járda szélesítésével a nyugati oldalon az iskola oldalán, mely így szerves része lesz a tervezés alatt álló kerékpárútnak a város keleti irányában.

1.6. Vasútállomásvonal menti kerékpáros kapcsolat:

A Pécsi utca és Mecsekjánosi között a vasúti pályatest helyén nagyon jól közlekedhető (vízszintes) gyalog- és kerékpárút létesíthető, mely így turisztikai léptékben is előremutató

Magyarszék felé kapcsolódáshoz, mely akár a Pécs-Balaton kerékpáros összekötéséhez is tud igazodni, másrészt a településrészek között hivatás célú forgalmat is lebonyolít. A kerékpárút új lendületet adhat a település fejlődésének.

Lehetséges létesítménytípusok pályaszerkezetek:

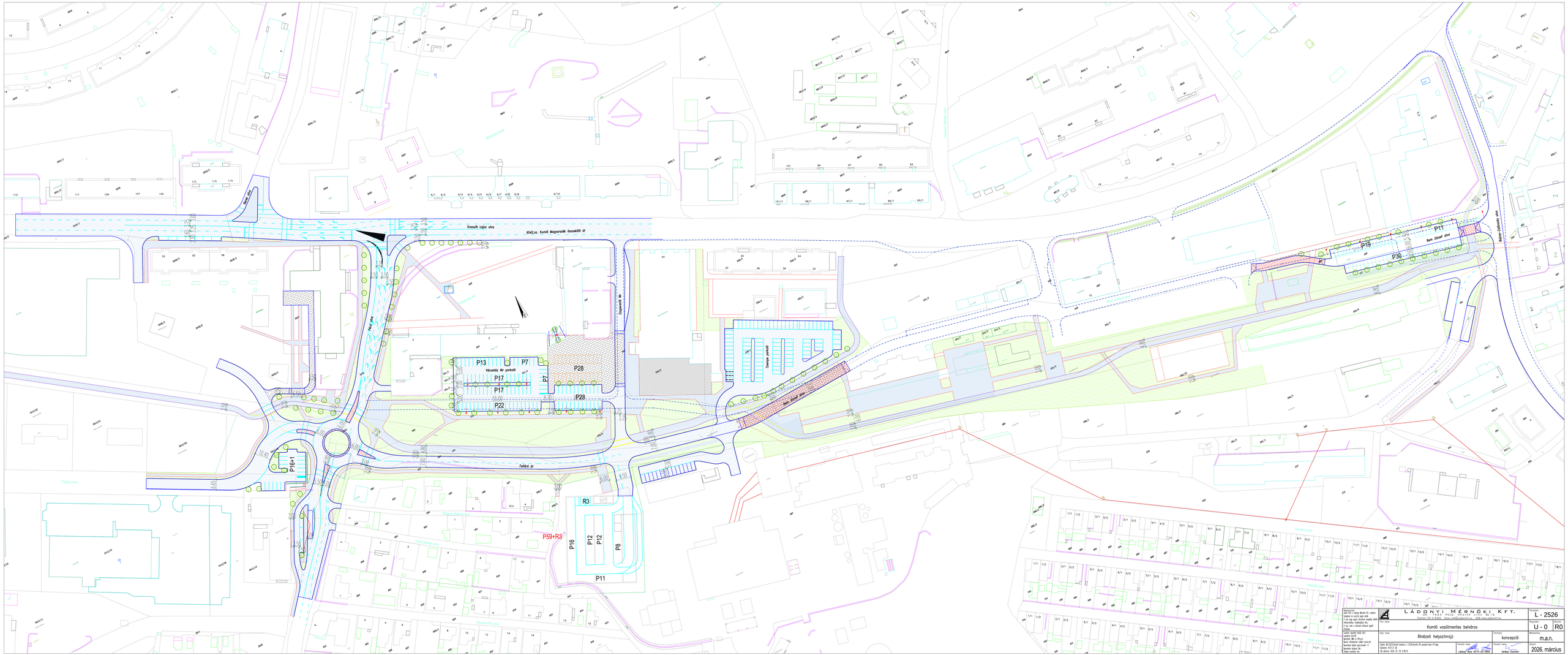
Az útvonal mentén a beépítettség és igénybevételhez igazodva változó szélességű, Mecsekjánosi felől 3,50 m széles, majd a TESCO-Tröszt utcai átkötés környezetében önálló kerékpárútként 2,55 m szélességgel érheti el a Pécsi utcai keresztezést.

Az Eszperantó téri szakaszon a jelentős belvárosi (és főleg rendezvények idején) gyalogosforgalom miatt 4,80 m szélességben kerül elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút, egész addig, míg a vasútállomás épülete előtt keresztezi az útpályát a fő nyomvonal. Innentől 3 m széles gyalog- és kerékpárútként kerüli el a régi állomásépületet körül ölelő rendezvényterületet.

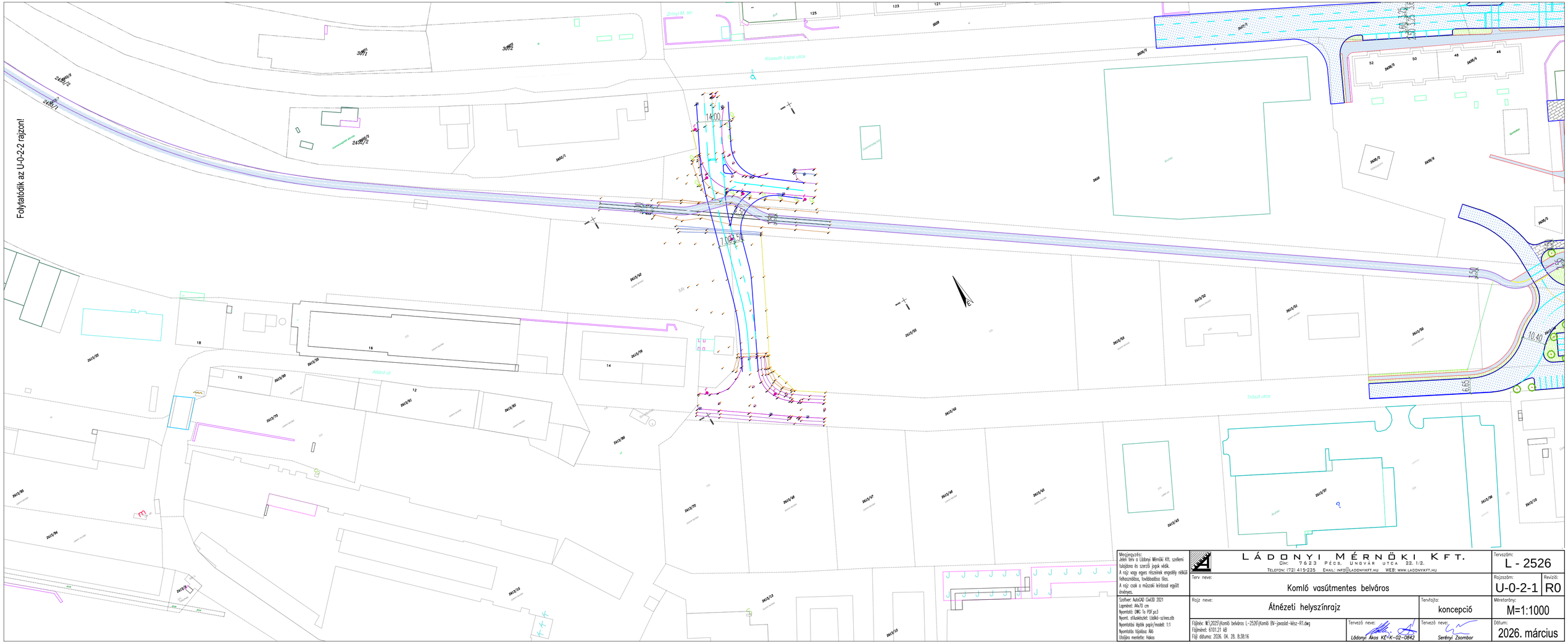
Ez az Templomtérig így maradhat, majd az összekötés a Kossuth L. u. irányában elválasztás nélküli gyalog és kerékpárút alkalmazható az iskola oldalán min. 3,00 m hasznos szélességben.

A kerékpárút pályaszerkezete javasolt eltérőnek lenni a mellette vagy a környezetében található gyalogos felületektől, lehetőség szerint aszfalt burkolat készüljön 2 rétegben az előírások szerint, de kiemelt építészeti környezetben zökkenőmentes térkő burkolat alkalmazása is megvalósítható, ehhez a süllyesztett szegélyes megtámasztás elengedhetetlen.

A pályaszerkezet oldalesése 2,50 % legyen. A kerékpárút két oldalán 0,50-0,50 m széles padka is kialakítandó.



Készítette:	LADÁNYI MÉRNÖKI KFT.	Tervszám:	L - 2526
Tervezők:		Fázis:	U - 0 RO
Cím, tárgy:	Komló vasútmentes belváros		
Rész, tárgy:	Átnézeti helyszínrajz	Tervfázis:	koncepció
		Méretarány:	m.a.n.
Vezető tervező:		Dátum:	2026. március

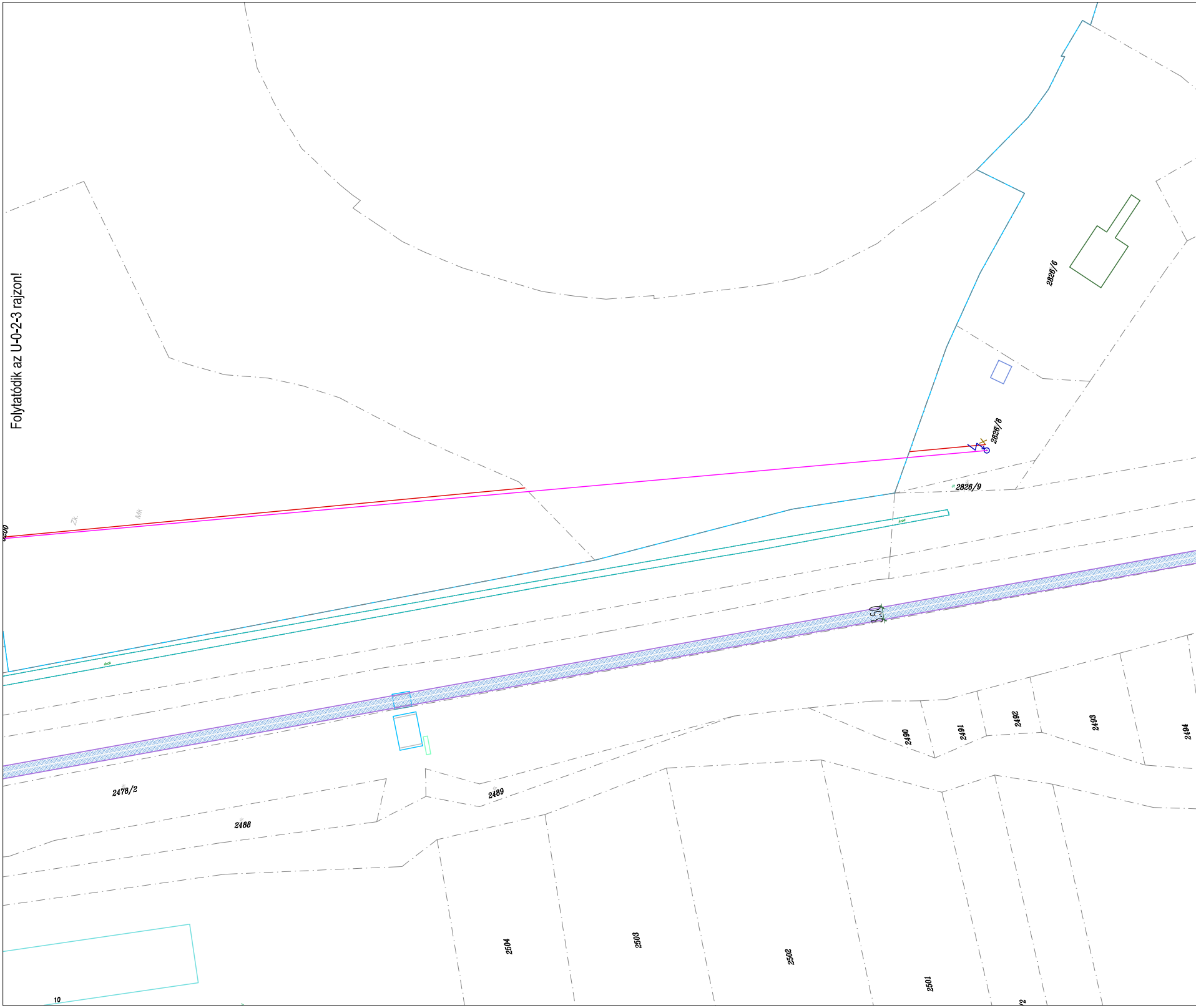


Megjegyzés:
Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdona és szerzői jogok védik.
A rajz vagy egyes részeinek engedély nélküli felhasználása, továbbadása tilos.
A rajz csak a műszaki leírással együtt érvényes.

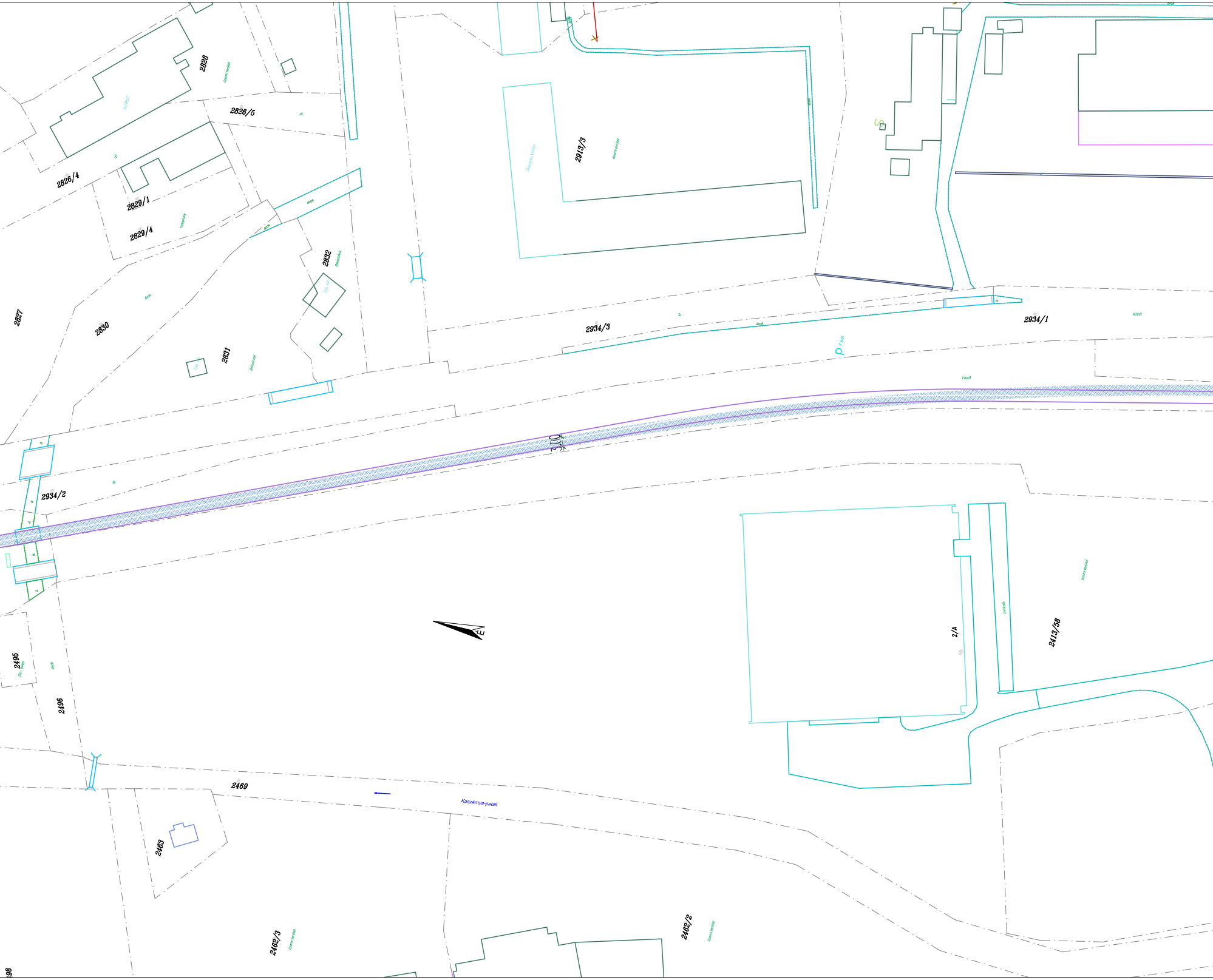
Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Legméret: A4x70 cm
Nyomtató: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stíluskészlet: Ládki-színes.stb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatás tárgyléce: Áki
Tárgyléc mentette: Hákos

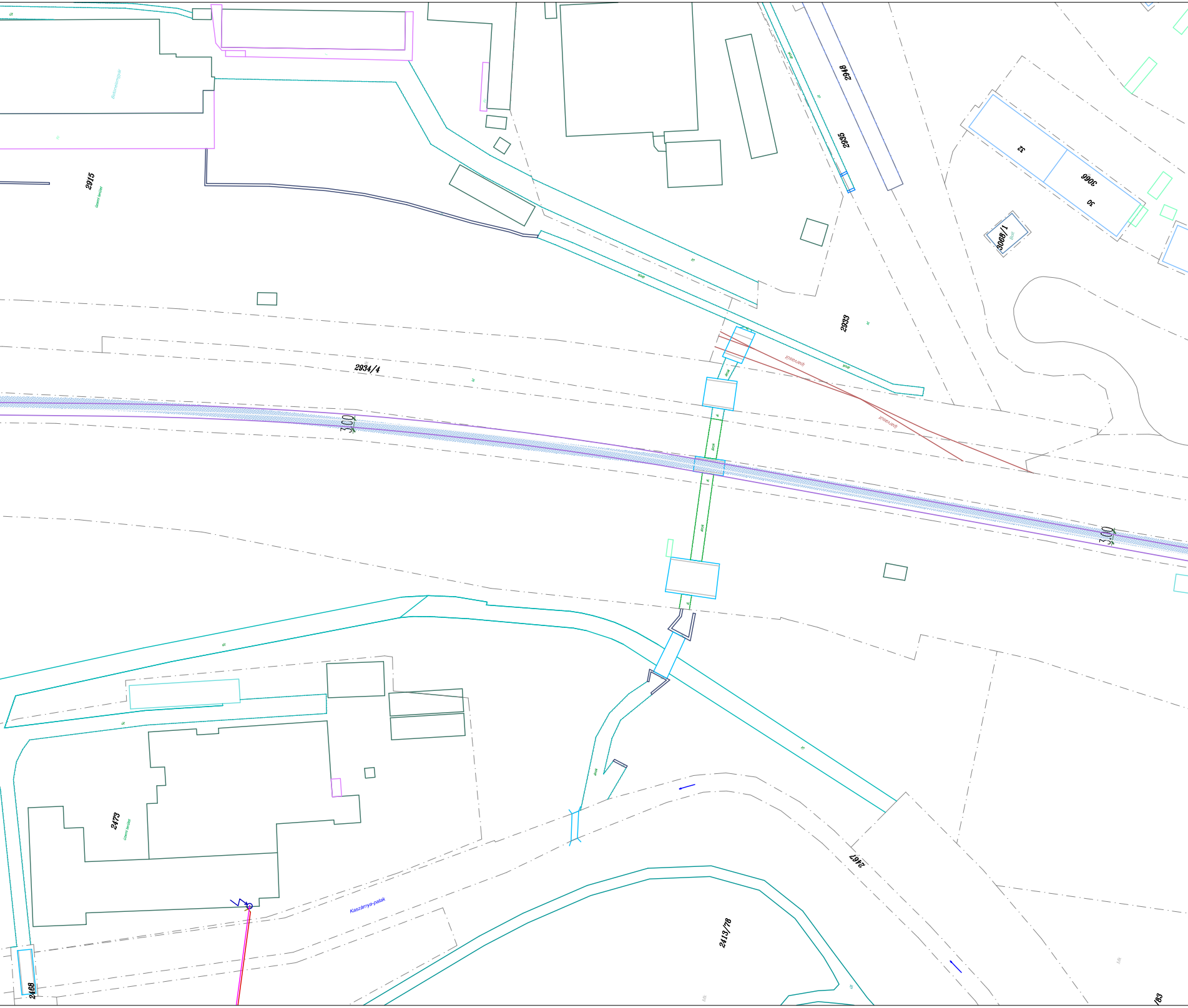
LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
CÍM: 7623 PÉCS, UNGVÁR UTCA 22. I./2.
TELEFON: (72) 415-235 EMAIL: INFO@LADONYIKFT.HU WEB: WWW.LADONYIKFT.HU

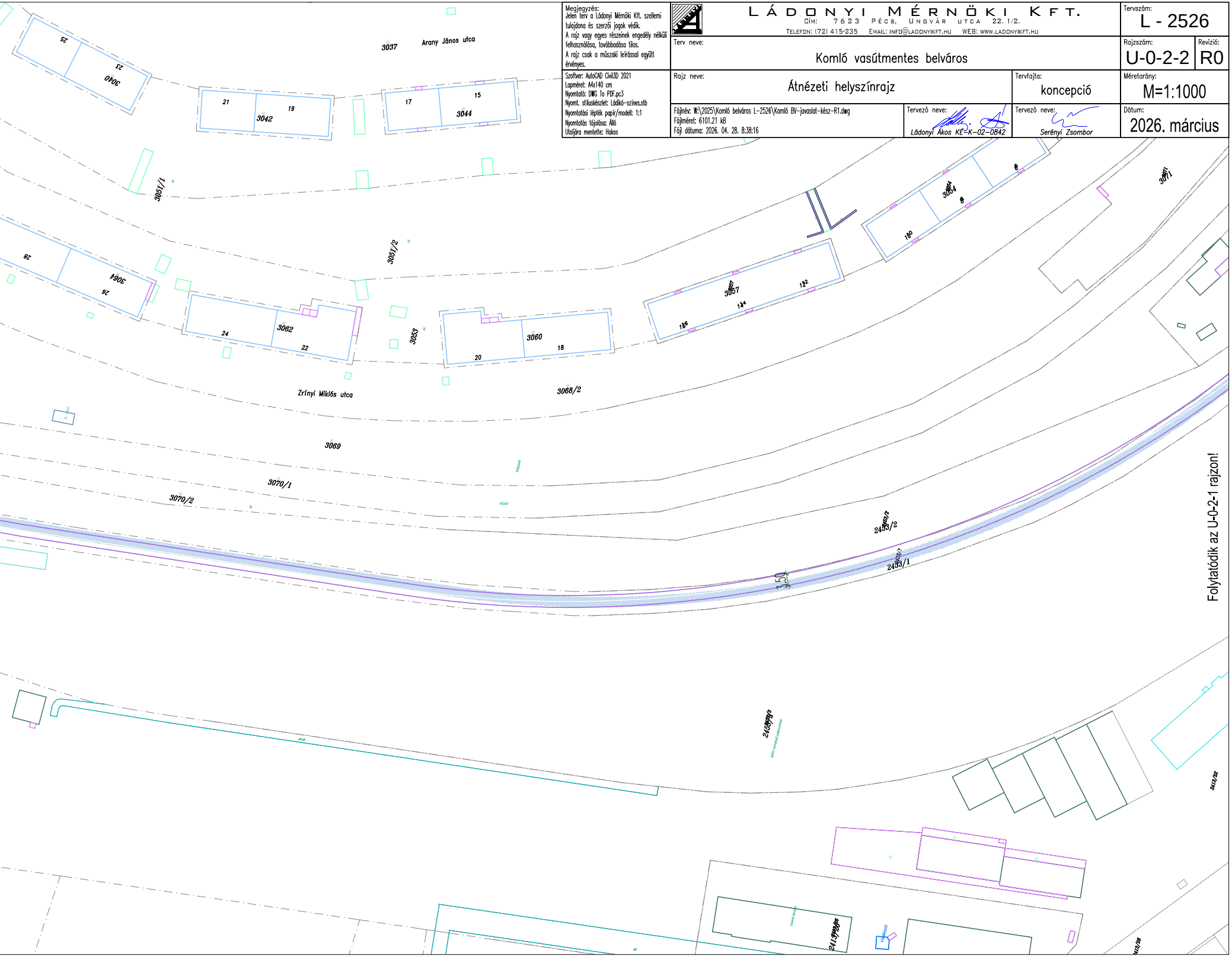
Terv neve: Komló vasútmentes belváros		Tervszám: L - 2526	
		Rajzszám: U-0-2-1	Revízió: R0
Rajz neve: Átnézeti helyszínrajz	Tervfajta: koncepció	Méretarány: M=1:1000	
Fájlnév: W:\2025\Komló belváros L-2526\Komló BH-javaslat-kész-R1.dwg Fájlméret: 6101.21 kB Fájl dátuma: 2026. 04. 28. 8:38:16	Tervező neve: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842	Tervező neve: Serényi Zsombor	Dátum: 2026. március


Folytatódik az U-0-2-3 rajzon!

2826/6
2826/8
2826/9
árok
árok
3.50
2478/2
2488
2489
2490
2491
2492
2493
2494
2504
2503
2502
2501
10


2828
üzemi terület
ÁFÉSZ
2826/5
2826/4
2829/1
2829/4
Telephely
árok
2832
Benzinkút
Üz. ép.
2827
2830
2831
Benzinkút
2913/3
Pannon Volán
üzemi terület
árok
2934/3
2934/1
közút
árok
P 7 km
Vasút
3.00
2934/2
2495
Szv. telep
árok
2496
2469
Kaszárnya-patak
2463
2462/3
üzemi terület
2/A
parkoló
2413/58
üzemi terület
2462/2
üzemi terület
É
198


2915
2934/4
3.00
2948
2935
32
3066
30
3068/1
2933
iparvasút
iparvasút
3.00
2473
Kaszárnya-patak
2468
2467
2413/78
/83


Arany János utca
3037
25
23
3040
21
3042
19
17
3044
15
3051/1
3051/2
28
3064
26
24
3062
22
3053
20
3060
18
186
3057
184
182
180
3054
8
6
3071
Zrínyi Miklós utca
3068/2
3069
3070/1
3070/2
2453/2
2453/1
1.50

Folytatódik az U-0-2-1 rajzon!

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

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4x140 cm
Nyomtató: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stíluskészlet: Ládikó-színes.stb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Álló
Utoljára mentette: Hakos

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
CÍM: 7623 PÉCS, UNGVÁR UTCA 22. 1/2.
TELEFON: (72) 415-235 EMAIL: INFO@LADONYIKFT.HU WEB: WWW.LADONYIKFT.HU

Tervszám: L - 2526

Terv neve: Komló vasútmentes belváros

Rajzszám: U-0-2-2

Revizió: R0

Rajz neve: Átnézeti helyszínrajz

Tervfajta: koncepció

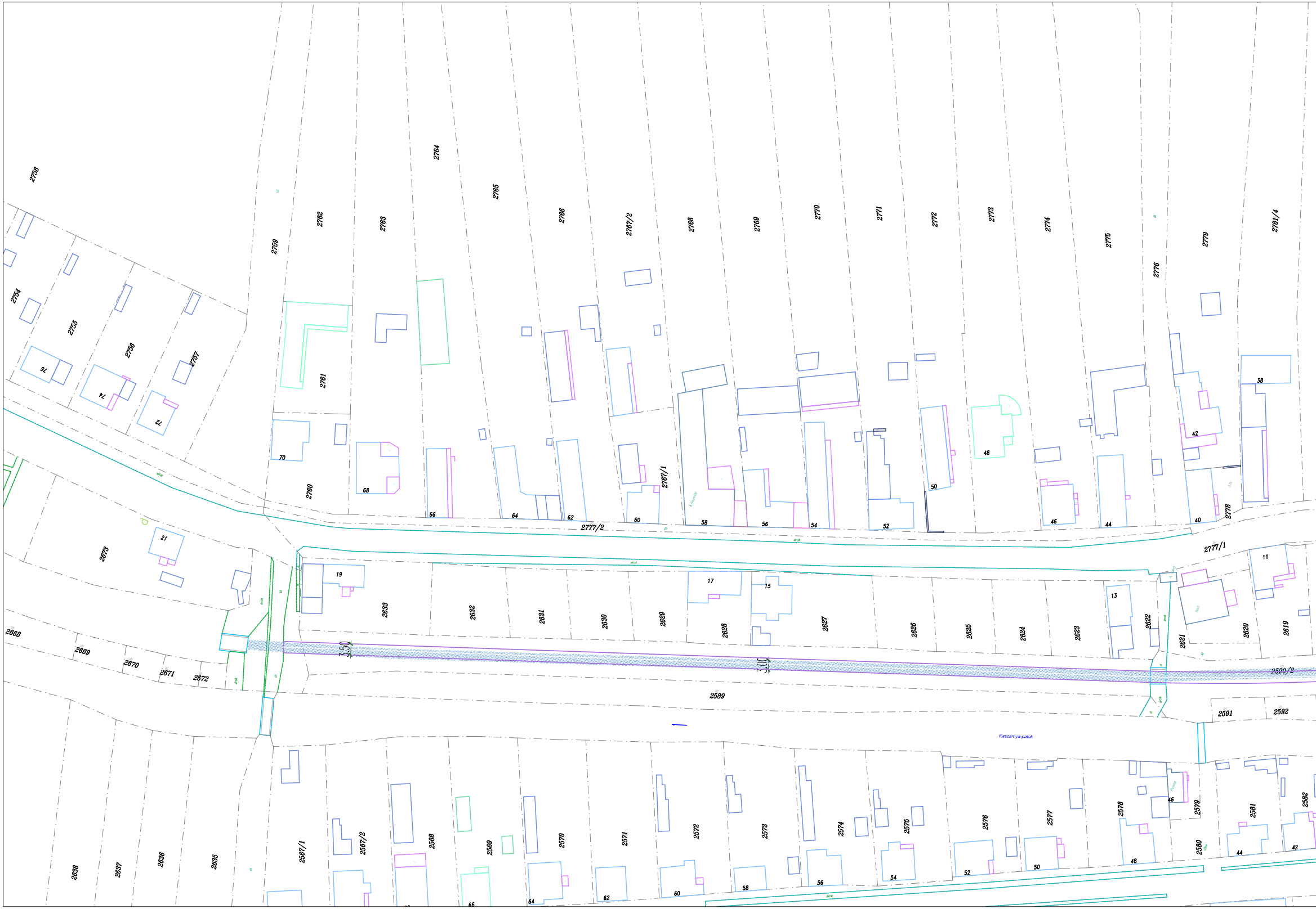
Méretarány: M=1:1000

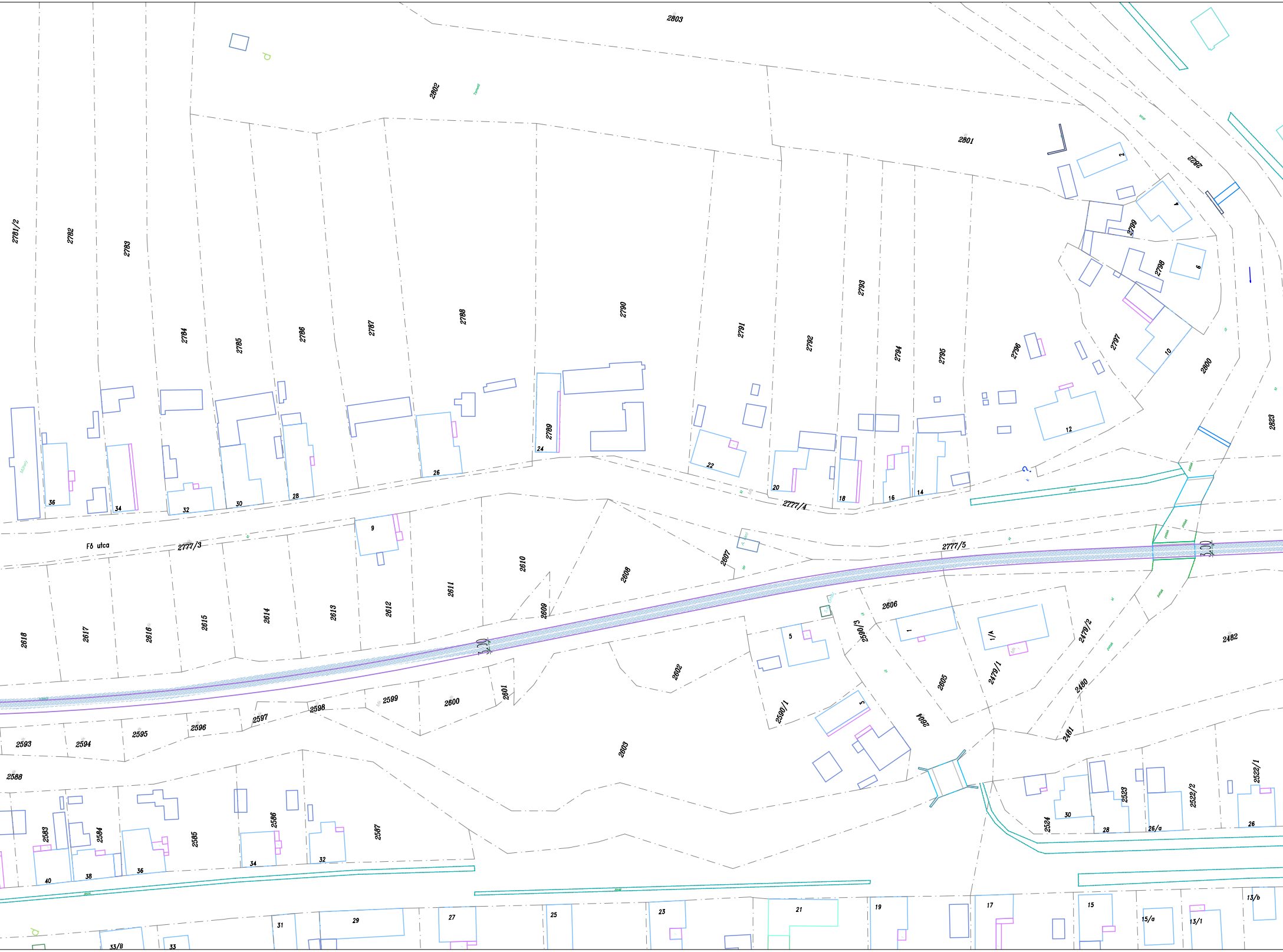
Fájlnév: W:\2025\Komló belváros L-2526\Komló BV-javaslat-kész-R1.dwg
Fájlméret: 6101.21 kB
Fájl dátuma: 2026. 04. 28. 8:38:16

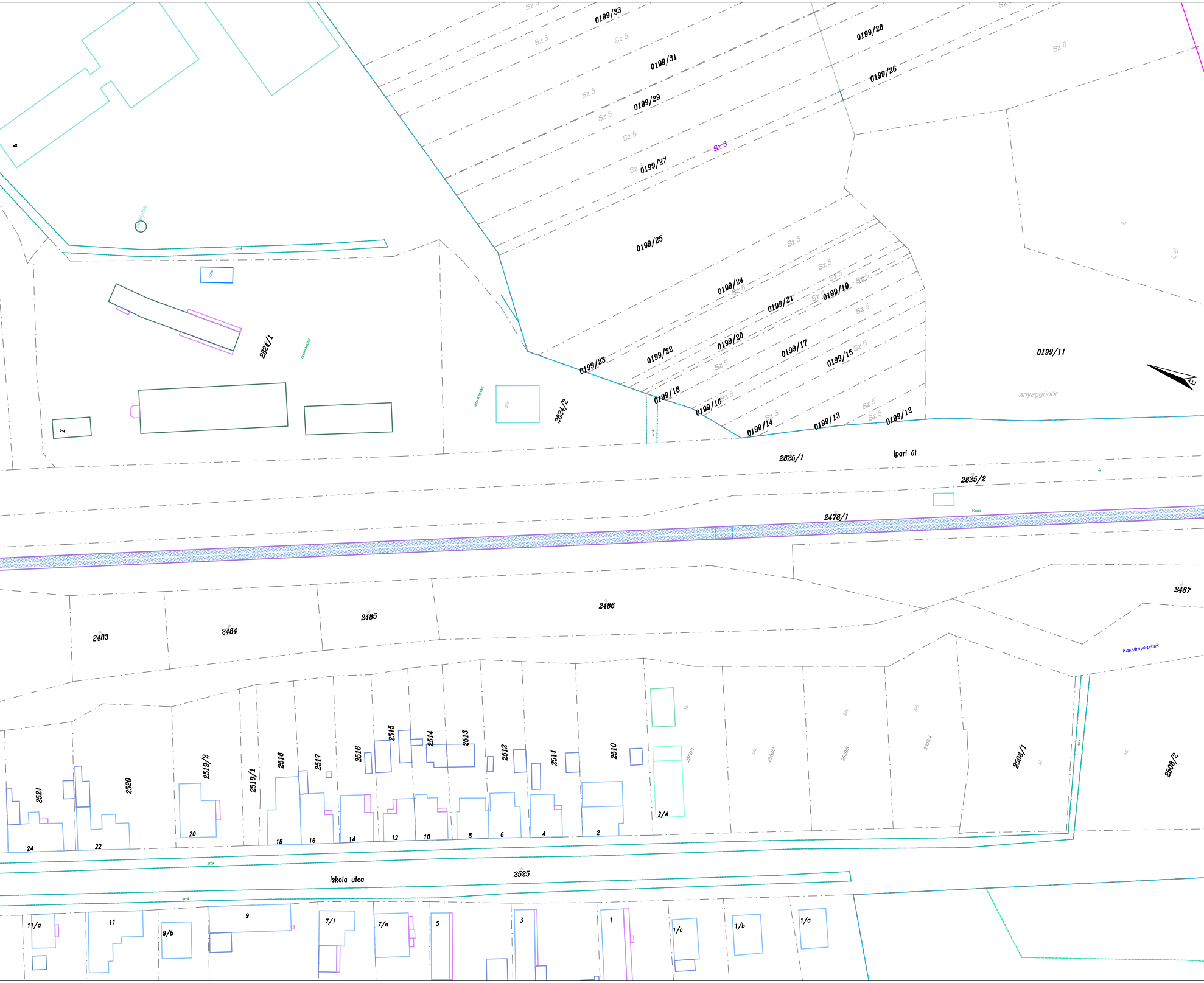
Tervező neve: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842

Tervező neve: Serényi Zsombor

Dátum: 2026. március


2758
2754
2755
2756
2757
2759
2762
2761
2760
2763
2764
2765
2766
2767/2
2767/1
2768
2769
2770
2771
2772
2773
2774
2775
2776
2779
2778
2781/4
76
74
72
70
68
66
64
62
60
58
56
54
52
50
48
46
44
42
40
38
2777/2
2777/1
árok
2673
21
19
17
15
13
11
2633
2632
2631
2630
2629
2628
2627
2626
2625
2624
2623
2622
2621
2620
2619
2668
2669
2670
2671
2672
3.50
3.00
2590/2
2589
2591
2592
Kaszárnya-patak
2638
2637
2636
2635
2567/1
2567/2
2568
2569
2570
2571
2572
2573
2574
2575
2576
2577
2578
2579
2580
2581
2582
66
64
62
60
58
56
54
52
50
48
46
44
42
árok


2803
2802
2801
2822
2781/2
2782
2783
2784
2785
2786
2787
2788
2790
2791
2792
2793
2794
2795
2796
2797
2798
2799
2800
2789
2823
2
4
6
10
12
36
34
32
30
28
26
24
22
20
18
16
14
9
Fő utca
2777/3
2777/4
2777/5
2607
2608
2609
2610
2611
2612
2613
2614
2615
2616
2617
2618
2606
1
1/A
5
2590/3
2479/2
2479/1
2482
2605
2604
2602
2601
2600
2599
2598
2597
2596
2595
2594
2593
2590/1
3
2480
2481
2603
2588
2583
2584
2585
2586
2587
40
38
36
34
32
2524
30
28
2523
26/a
2522/2
26
2522/1
31
29
27
25
23
21
19
17
15
15/a
13/1
13/b
33/B
33


0199/33
0199/31
0199/28
0199/26
0199/29
0199/27
Sz 5
Sz 6
0199/25
0199/24
0199/21
0199/19
0199/20
0199/17
0199/15
0199/23
0199/22
0199/18
0199/16
0199/14
0199/13
0199/12
0199/11
anyaggödör
2824/1
2824/2
2
árok
2825/1
Ipari út
2825/2
2478/1
2483
2484
2485
2486
2487
Kaszárnya-patak
2521
2520
2519/2
2519/1
2518
2517
2516
2515
2514
2513
2512
2511
2510
2509/1
2509/2
2509/3
2509/4
2508/1
2508/2
2/A
24
22
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
Iskola utca
2525
11/a
11
9/b
9
7/1
7/a
5
3
1
1/c
1/b
1/a

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

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4x140 cm
Nyomtató: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stíluskészlet: Ládkó-színes.stb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Álló
Utoljára mentette: Hakos

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
Cím: 7623 Pécs, Ungvár utca 22. 1/2.
Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonyikft.hu Web: www.ladonyikft.hu

Terv neve: Komló vasútmentes belváros

Rajz neve: Átnézeti helyszínrajz

Fájlnév: W:\2025\Komló belváros L-2526\Komló BV-javaslat-kész-R1.dwg
Fájlméret: 6101.21 kB
Fájl dátuma: 2026. 04. 28. 8:38:16

Tervező neve: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842

Tervfajta: koncepció

Tervező neve: Serényi Zsombor

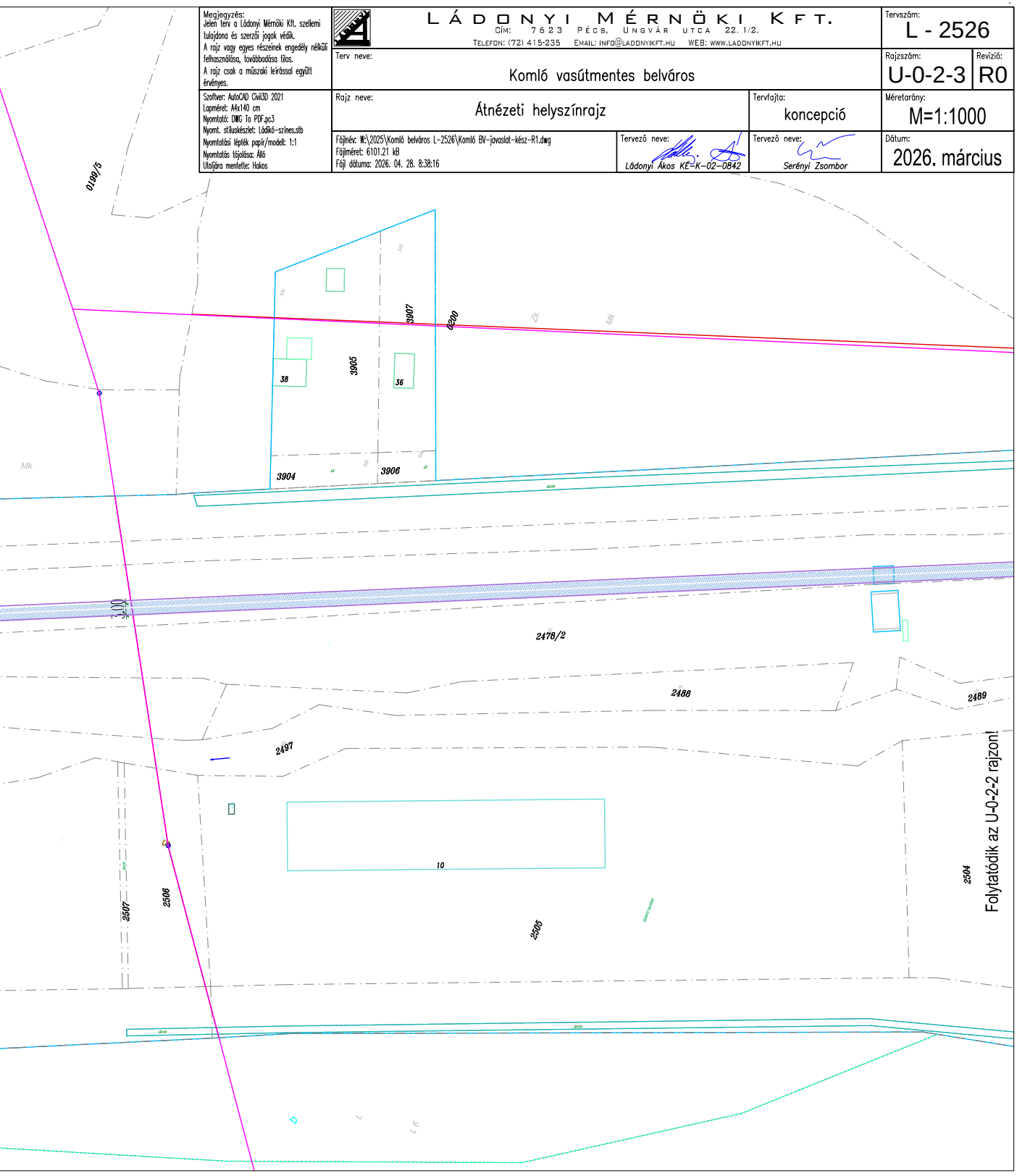
Tervszám: L - 2526

Rajzszám: U-0-2-3

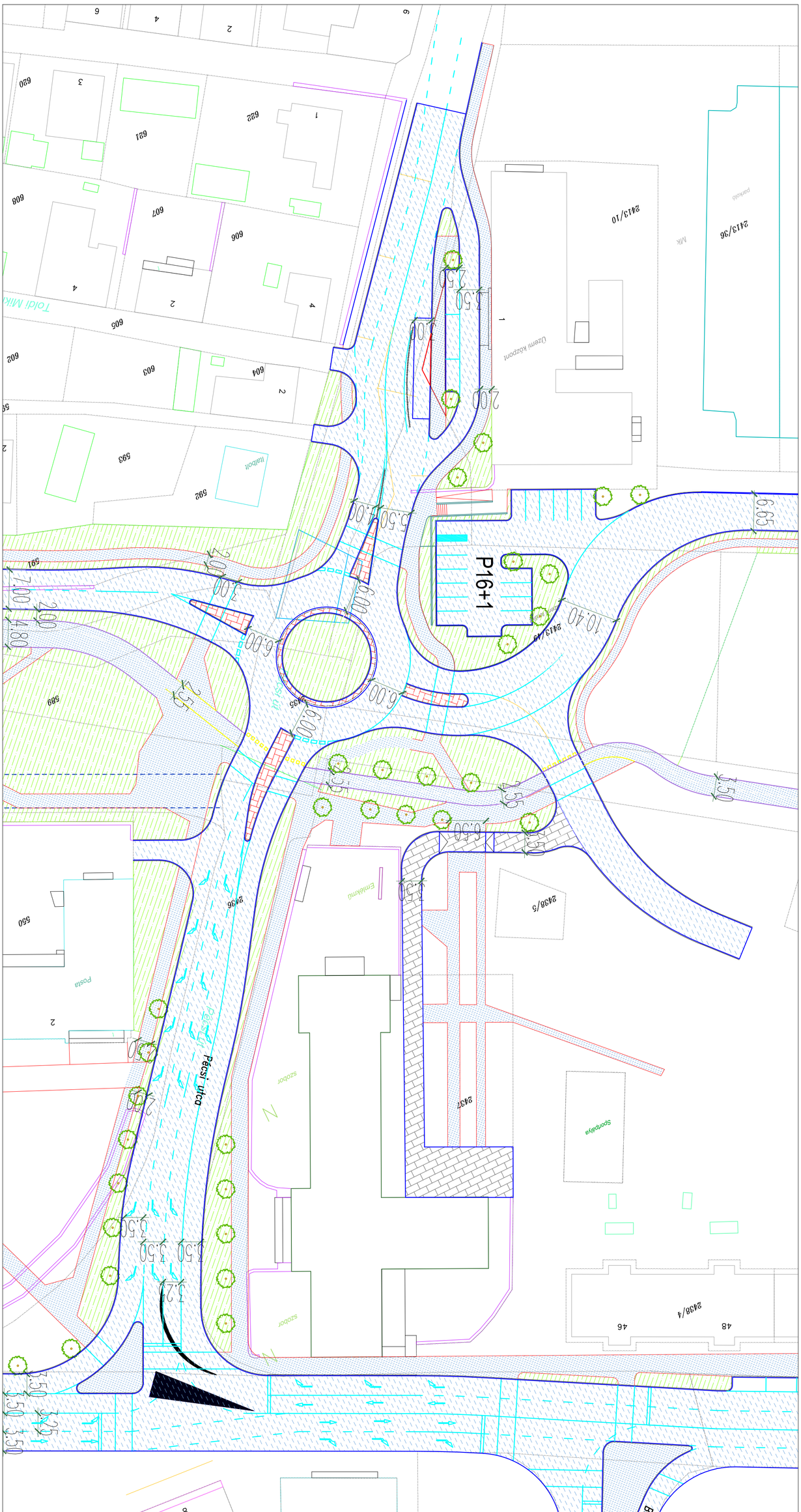
Revizió: R0

Méretarány: M=1:1000

Dátum: 2026. március


0199/5
3907
0200
3905
38
36
3904
3906
Mk
Zk
árok
2478/2
2488
2489
2497
10
2507
2506
2505
2504

Folytatódik az U-0-2-2 rajzon!



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

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4x60 cm
Nyomtató: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stíluskészlet: Ládkó-színes.stb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Álló
Utolsó mentette: Hakos

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
Cím: 7623 Pécs, Ungvár utca 22.1/2.
Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonykft.hu Web: www.ladonykft.hu

Terv neve: Komló vasútmentes belváros

Rajz neve: Helyszínrajz– Tröszt utca körforgalom, Városház tér jelzőlámpás

Fájlnév: W:\2025\Komló belváros L-2526\Komló BV-javaslat-kész-R1.dwg
Fájlméret: 6101.21 kB
Fájl dátuma: 2026. 04. 28. 8:38:16

Tervfajta: koncepció

Tervező neve: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842

Tervező neve: Serényi Zsombor

Tervszám: L - 2526

Rajzszám: U - 1

Revízió: R0

Méretarány: M=1:500

Dátum: 2026. március

3532/2

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

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A3xl50
Nyomtatás: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stílustáblázat: Ládkó-színes.stb
Nyomtatási léptek papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Álló
Utoljára mentette: Hakos

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
Cím: 7623 Pécs, Ungvár utca 22. 1/2.
Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonyikft.hu Web: www.ladonyikft.hu

Tervszám: L - 2526

Terv neve: Komló vasútmentes belváros

Rajzszám: U - 2

Revízió: R0

Rajz neve: Helyszínrajz– Mentesítő út és parkoló

Tervfajta: koncepció

Méretarány: M=1:500

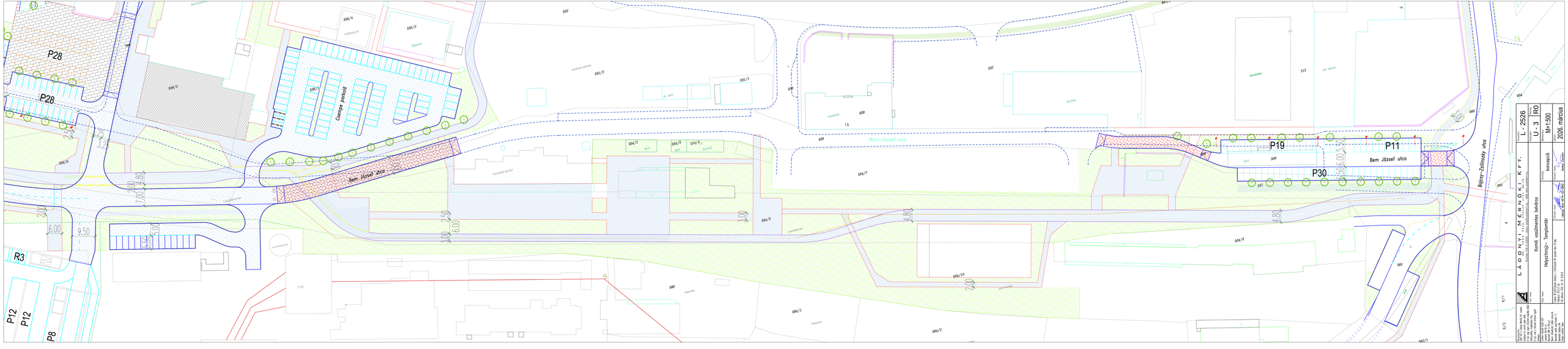
Fájlnév: W:\2025\Komló belváros L-2526\Komló BV-javaslat-kész-R1.dwg
Fájlméret: 6101.21 kB
Fájl dátuma: 2026. 04. 28. 8:38:16

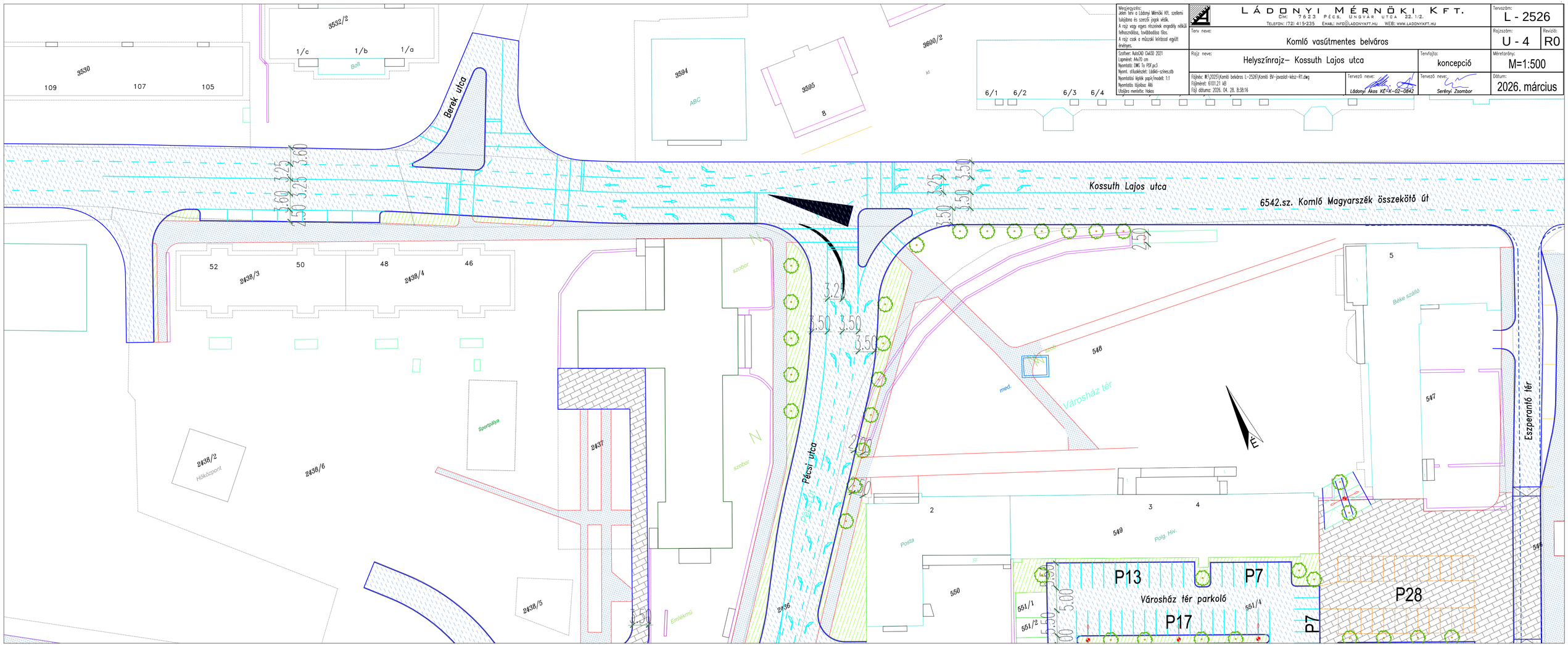
Tervező neve: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842

Tervező neve: Serényi Zsombor

Dátum: 2026. március

Városház tér
Pécsi utca
Fszeberanló tér
Posta
Polg. Hiv.
Emlékmű
szobor
Városház tér parkoló
P13
P7
P17
P17
P22
P28
P28
P7
551/1
551/2
551/3
551/4
549
550
547
548
538/1
538/2
Csempe parkoló
Feltáró út
Magyar Bálint utca
Toldi Miklós utca
Italbolt
P59+R3
R3
P16
P12
P12
P8
P11
árok
Fordítókorong
Tr.tp.
Hőerőmű
Vasútállomás


P28
P28
Bem József utca
Csempe parkoló
P19
P11
P30
Bem József utca
Bajcsy-Zsilinszky utca
R3
P12
P12
P8
6.00
9.50
5.50
7.00
7.00
9.80
6.00
7.50
6.00
7.50
6.00
7.50



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

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Legmérték: MxY0 cm
Nyomtatás: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stílustáblázat: Ládó-színes.stb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatás tűzállósz: Alló
Utoljára mentette: Hákos

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
CÍM: 7623 PÉCS, UNGVÁR UTCA 22. 1/2.
TELEFON: (72) 415-235 EMAIL: INFO@LADONYIKFT.HU WEB: WWW.LADONYIKFT.HU

Tervszám: L - 2526

Terv neve: Komló vasútmentes belváros

Rajzszám: U - 4

Revízió: R0

Rajz neve: Helyszínrajz– Kossuth Lajos utca

Tervfajta: koncepció

Méretarány: M=1:500

Fájlnév: M:\2025\Komló belváros (–2526\Komló BV–javzsd–kész–R1.dwg
Fájlméret: 6101.21 kB
Fájl dátuma: 2026. 04. 28. 8:38:16

Tervező neve: Ládonyi Ákos KÉ–K–02–0842

Tervező neve: Serényi Zsombor

Dátum: 2026. március

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

A tervezett fejlesztések alapvetően a közlekedési hálózat korszerű fejlesztését és a zöld infrastruktúra mennyiségi és minőségi fejlesztését, barnamezős terület fejlesztését célozzák, melyektől összességében a környezeti állapotok javulását várjuk.

A tervezett módosítások következtében megvalósítható fejlesztések során előreláthatóan bontási, útépítési, zöldfelület fejlesztési tevékenységek történnek a területen, melyek a tevékenység idején a környezetére hatással lehetnek. Az alábbi fejezetben a valószínűsíthetően érintett területek meglévő környezeti állapota kerül bemutatásra, különös tekintettel azon környezeti elemekre/ rendszerekre, melyek a módosítással értintettek.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A terület a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen helyezkedik el.

Ebből kifolyólag az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor fokozott műszaki védelmet kell biztosítani. Felszíni vizek tekintetében a módosítással érintett területen belül a felszínen természetes állóvíz, vízfolyás vagy forrás nem található. Talaj-, felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében figyelemmel kell lenni arra, hogy szennyeződés ne történjen sem a létesítés, sem az üzemeltetés során. A létesítmények csapadékvízelvezető rendszerét úgy kell kialakítani, hogy abból szennyező anyag nem juthasson a talajba.

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

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból – a már meglévő környezeti hatásokon túl – várhatóan nincs új, jelentős környezeti hatása a tervezett beruházásnak.

Hulladékgazdálkodási szempontból az építési munka során keletkező építési hulladékot kezelni és elszállítani szükséges, míg a használat során keletkező kommunális hulladékot az arra rendszeresített gyűjtő edényében gyűjtik, melyek elszállítására a tulajdonos szerződést kötött a jogosult vállalkozóval.

Az építés során a környezetvédelmére vonatkozó jogszabályokat fokozottan be kell tartani, környezetkárosító technológiát, tevékenységet nem terveztünk, azt kerülni kell. A használat során az épületben és a környezetében tartózkodókat káros hatások nem érhetik.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Komló fejlesztéssel érintett területe a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területébe tartozik. A fejlesztési terület belterületen, beépített területek között elhelyezkedő vasúti területeket érint. A fejlesztési területet közvetlenül sem érint országos jelentőségű természetvédelmi területet (országos ökológiai hálózat, természetvédelmi terület) sem. A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik.

Táj- és természetvédelmi szempontból a fejlesztések megvalósítása és fenntartása során törekedni kell a csekély meglévő növényzet megóvására. A meglévő épület fejlesztése során a településképbe való illeszkedésről gondoskodni szükséges. A fejlesztések során a természeti szempontból értéket képviselő területek, növények és az ökológiai kapcsolatok

fennmaradását biztosítani szükséges. A füves területeken a vegyszeres kezelést, gyomirtást kerülni kell a környezeti terhelés minimalizálása, valamint a szomszédos területek ökológiai egyensúlyának megtartása érdekében.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A fejlesztéssel érintett területeken belül a módosítással konkrétan érintett ingatlanok egyikén sem található országos jelentőségű védett építészeti érték vagy nyilvántartott régészeti lelőhely. A Városháza és post épülete, valamint a Komlóverzum épülete helyi védelem alatt áll. A módosítás az épületeket nem érinti. Így a tervezett módosítás várhatóan nem gyakorol negatív hatást az épített és régészeti örökségre.

EMBERI EGÉSZSÉG, LAKOSSÁGI ÉRDEKEK, ANYAGI JAVAK VÉDELME

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

ÉGHAJLATI TÉNYEZŐK, KLÍMA

A módosításnak és a fejlesztésnek várhatóan pozitív hatása lesz az éghajlati tényezőkre, a klímára. A fejlesztés során javasolt előnyben részesíteni olyan megoldások alkalmazását, ami elősegítheti a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklését.

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

8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

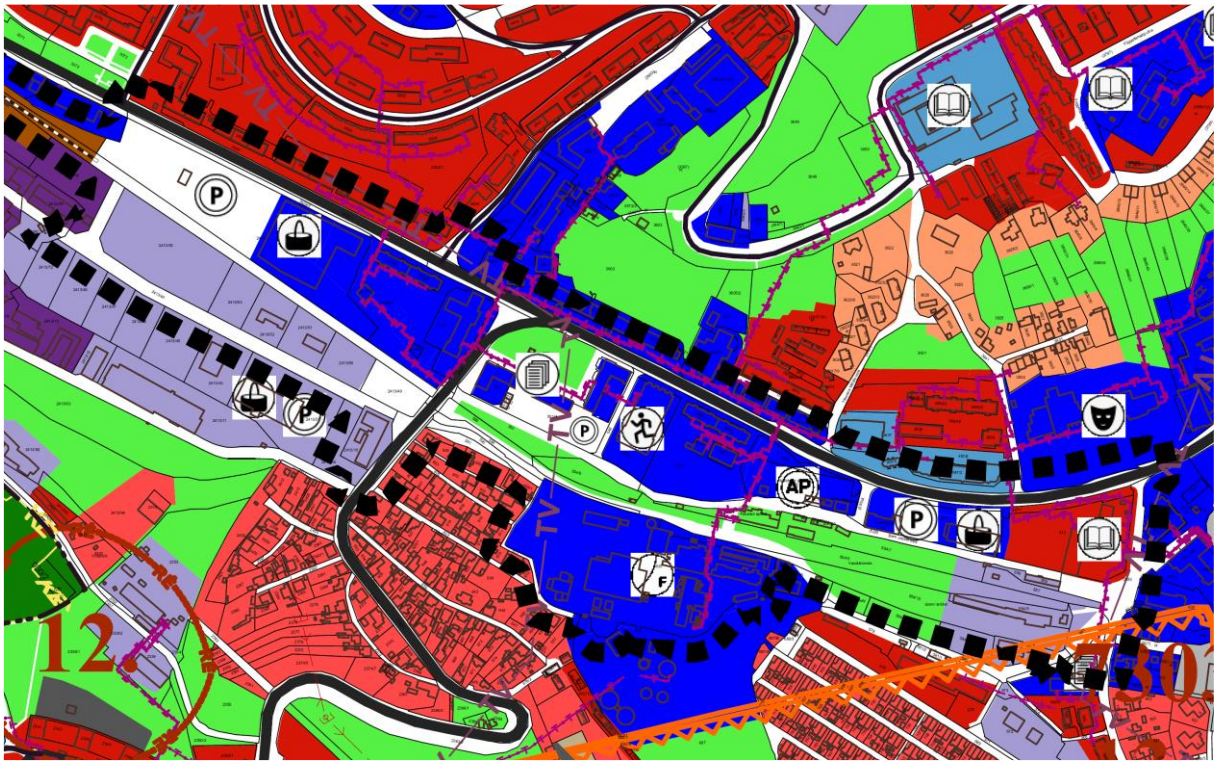
8.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Komló város község hatályos településrendezési eszközei a következők:

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

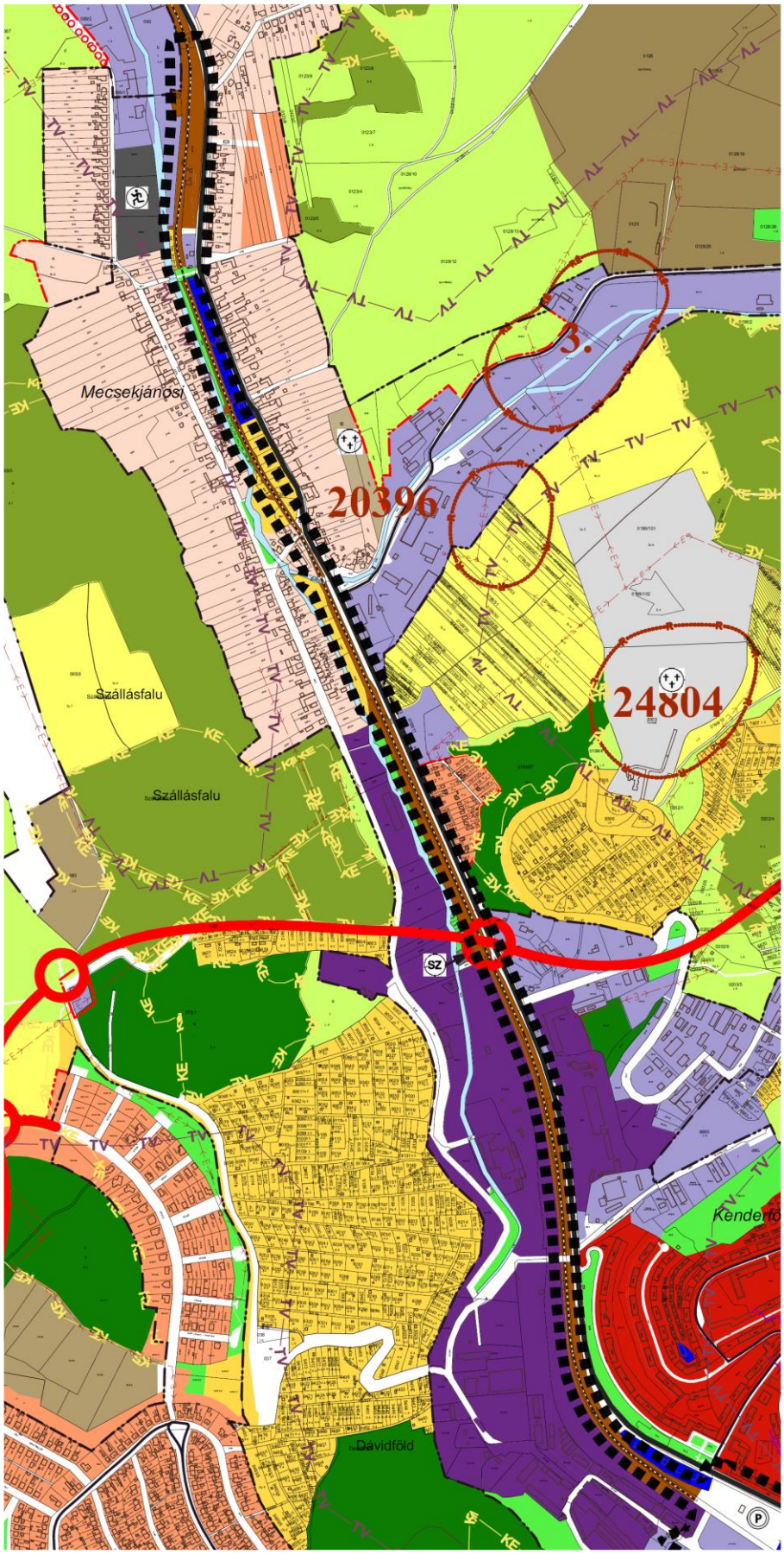
8.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos településszerkezeti terv a városközponti területeket alapvetően a jelenlegi használat szerinti területekbe sorolja, azzal az eltéréssel, hogy a vasúti területek jelentős részét már zöldterületként jeleníti meg (keleti végét gazdasági területként), valamint új közlekedési útvonalakat is rögzít.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

A tervezési terület nyugati szakaszát a településszerkezeti terv még vasúti közlekedési területként jelöli, a jelenlegi állomástól keletre létesített új állomásig.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

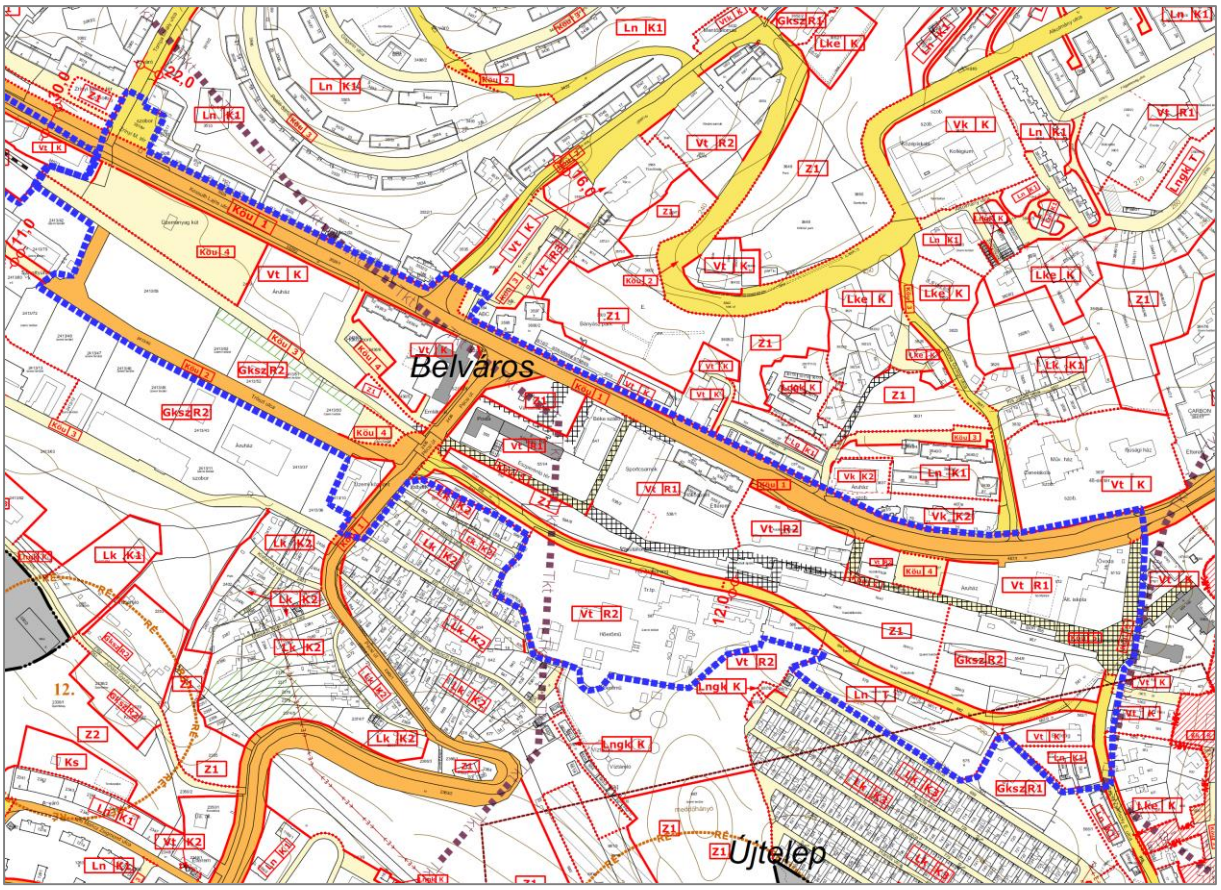


Jelmagyarázat a hatályos településszerkezeti tervhez

8.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

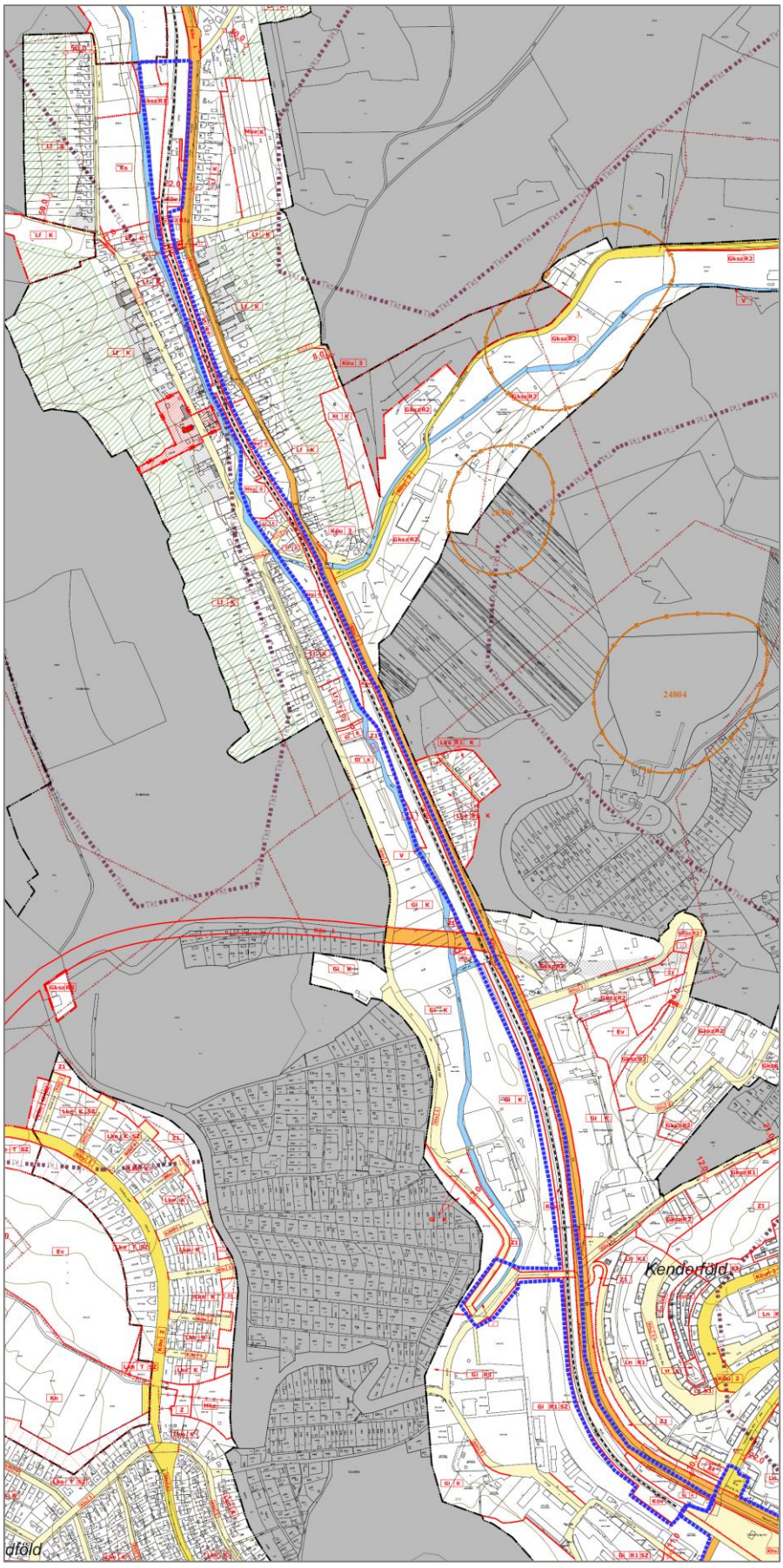
A hatályos belterület szabályozási terv a vasút menti városközponti területeket a szerkezeti tervvel összhangban, a jelenlegi használat szerinti övezetekbe, az intézményeket és a szolgáltatásokat településközpont vegyes (Vt) övezetbe sorolja. A vasúti területeket nagy részét már e terv is zöldterületbe (Z-1) és közlekedési területbe (Köu-2, Köu-3) sorolja, keleti végében kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció erősödésének lehetőségét biztosítja. A vasúttal közel párhuzamosan futó Bem József utcát megszünteti. A teljes átközlekedhetősége megszűnik, egyes szakaszait vegyes forgalmú útként, egyes szakaszait gyalogos forgalmú útként megtartva. Ugyanakkor a terv új nyomvonalon tartalmaz egy átkötést a Tröszt utcai csomópontból, a Templom térhez, a vasútvonaltól délre lévő területsávban, 12,0 m szabályozási szélességben, helyi gyűjtőútként megjelölve. A Tröszt utcai csomópontban a körforgalom helyigényét tartalmazva, mellette parkoló kialakításának lehetőségével.

Érdekesség, hogy módosítási területtel határos tüzép területét a hatályos településrendezési tervek nagyvárosias lakóterületbe soroltak, előre vetítve a funkcióváltást. A terv továbbá, a szintén a területtel TESCO áruház parkolóját leválasztva a telekből, közúti közlekedési területbe sorolja. A Tröszt utcát a szabályozási terv országos mellékútként jelöli meg, előrevetítve szerepének növekedését, bár a Kossuth Lajos utcára való kikötését nem tartalmazza.

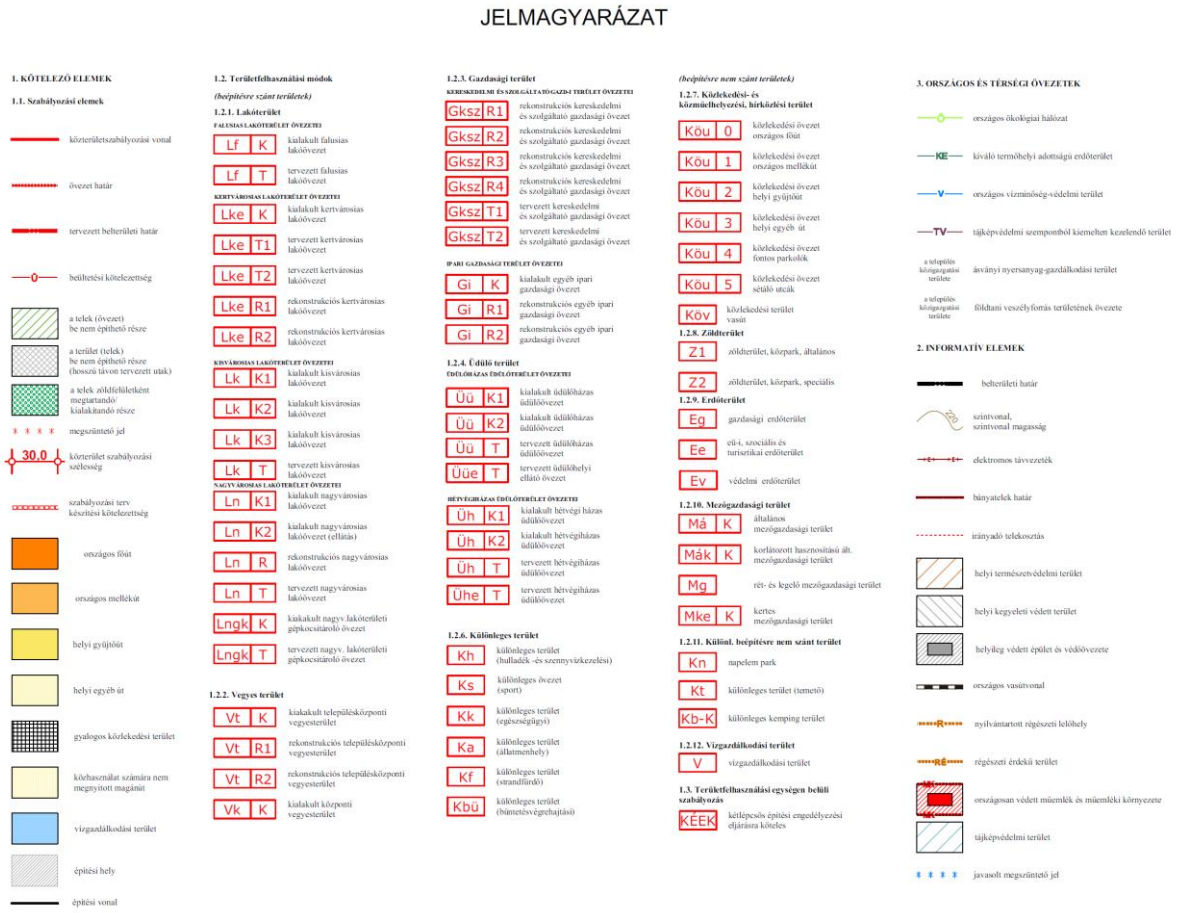


Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

A tervezési terület nyugati szakaszát még vasúti közlekedési területnek jelöli a terv. A hatályos településrendezési tervek készítésekor a vasúti területek és a vasútállomásra vonatkozóan láthatóan az volt a koncepció, hogy jelentőségében megváltozott szerepű vasútállomás áthelyeződik a Tröszt utca nyugati végének térségébe,ott egy új, kisebb állomás létesül, a vasútvonalak eddig futnak be a városba, a Pécsi utat már nem érik el.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből



Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

Hatályos HÉSZ az érintett övezetekre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

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 20m^2 zöldfelületet kell biztosítani.*

(2)[41]

(3) Falusias, kertvárosias lakóterületen üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(4) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, a előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot[42] az 1. számú melléklet tartalmazza.

(5)[43]

(6)[44] A nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások:

a) a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza

b) új önálló garázsépítmény csak az Lngk övezetben létesíthető

c) az Ln-K1 jelű övezetben megvalósuló szociális, nevelési, oktatási intézmény fejlesztése esetén a parkolási igény kielégítése telken kívül, a telek 500 m-es körzetében is teljesíthető

(7)[4546] A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások:

a) a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza

b)[47]

c) 1500 m^2telekméret nagyságig kialakítható elhelyezhető rendeltetési egységek száma legfeljebb 2, 1500 m^2feletti telekméret esetén legfeljebb 4 lehet.

(8)[48] A falusias lakóterületre vonatkozó előírások:

a) a területre vonatkozó építési paramétereket az 1. számú melléklet tartalmazza,

b)[49]

c) gazdasági célú épületek esetében a megengedett átlagos építménymagasság 4,5 méter lehet. Abban az esetben, ha a telek azon részén ahová az épület kerül, a tereplejtés 10 % vagy annál nagyobb, a megengedett legnagyobb építménymagassága 5,0 m lehet.

8. Vegyes területek (Vk, Vt)

***8. §** (1)[50] A területeken az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, de nem létesíthető, nem bővíthető raktározási, nagykereskedelmi és termelési célú, valamint a Vt-R4 jelű építési övezetben lakóépület, és gépjárműtároló – a személygépjármű tároló kivételével.*

(2) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza. A táblázat értékeitől eltérően a Vk jelű övezetben, állami közreműködéssel megvalósuló, középfokú oktatási intézmény fejlesztése esetén, a táblázatban foglalttól eltérő méretű telek is kialakítható, a telken 100%-os beépíthetőség megengedett, továbbá a parkolási igény kielégítése a kapcsolódó intézmény egyéb területein is teljesíthető.[51]

(3)[52]

(4)[53 , 54,55]

(5)[56] A Vk-K2 jelű övezetben lakások a földszint feletti szinteken létesíthetők, a parkolási igény kielégítése telken kívül, a telek 500 m-es körzetében is teljesíthető

10. Gazdasági terület (G)

***10. §** (1)[63] A gazdasági területen az alábbi területek találhatók:*

*a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz***

*b) egyéb ipari gazdasági terület **Gi***

(2) A területek övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot[64] az 1. számú melléklet tartalmazza.

(3)[6566] A Gksz-R2 építési övezetben, mennyiben az építési telek hátsó telekvonala beépítésre nem szánt – erdő, illetve általános mezőgazdasági – területtel szomszédos a hátsókert méreteket nem kell megtartani.

(4) A Gksz-R4 jelű övezetben az építménymagasság[67] 12,5 méter lehet, amelyet a funkcióhoz tartozó technológiai építmények legfeljebb 20 méter magasságig meghaladhatják.

(5)[68] A Gi-T jelű övezetekben, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

(6)[69] Gksz-R1 övezetben csak lakókörnyezetet nem zavaró tevékenység folytatható.

III. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

19. Közlekedési és közműterület (K)

***19. §** (1)[84] A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:*

*a) országos mellékutak és városi főközlekedési utak övezete **KöU1***

*b) városi gyűjtő utak övezete **KöU2***

*c) egyéb kiszolgáló utak övezete **KöU3***

*d) nagyobb gépkocsi-várakozó területek övezete **KöU4***

*e) sétálóutcák (csillapított forgalmú utak) övezete **KöU5***

*f) kötöttpályás közlekedés övezete **KöV***

*g)[85] országos főút övezete **KöU0***

(2) A KöU5 sétálóutcák övezetében az áruszállítást időtartam korlátozással, a személygépkocsi-várakozóhelyek megközelítését csak célforgalmat megengedve kell szabályozni.

(3)[86]

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

(5)[87]

(6)[88]

(7) A kötöttpályás közlekedési övezet területén csak a vasúti üzemmel összefüggő épületek helyezhetők el.

(8)[89] A szabályozási terven szabályozási vonallal érintett tervezett közút területének kialakítása során az érintett övezetekre előírt minimális telekméretet nem kell figyelembe venni.

1. melléklet

1.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Terület felhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb teleknagyság (m^2)	Beépítettség %	Építmény-magasság (m)
	övezet	betűjele	sorszáma				
…..							
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
…….							
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

8.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A településrendezési eszközök módosításának célja, a telepítési tanulmányterv beépítési javaslatában megfogalmazott területhasználatok kialakítását lehetővé tevő szabályozási környezet rögzítése. Lényege, hogy a vasútállomás helyének külsőbb helyszínen való kialakításával felszabaduló vasúti területek a város zöldfelületi rendszerébe bekapcsolódva, egyben a városközpont minőségi közösségi tereinek fejlesztését célozva, a gyalogos és kerékpáros közlekedési kapcsolatokat erősítve kialakuljon a városközpont zöld tengelye, megvalósulhasson a területet érintő közlekedés és parkolásfejlesztés.

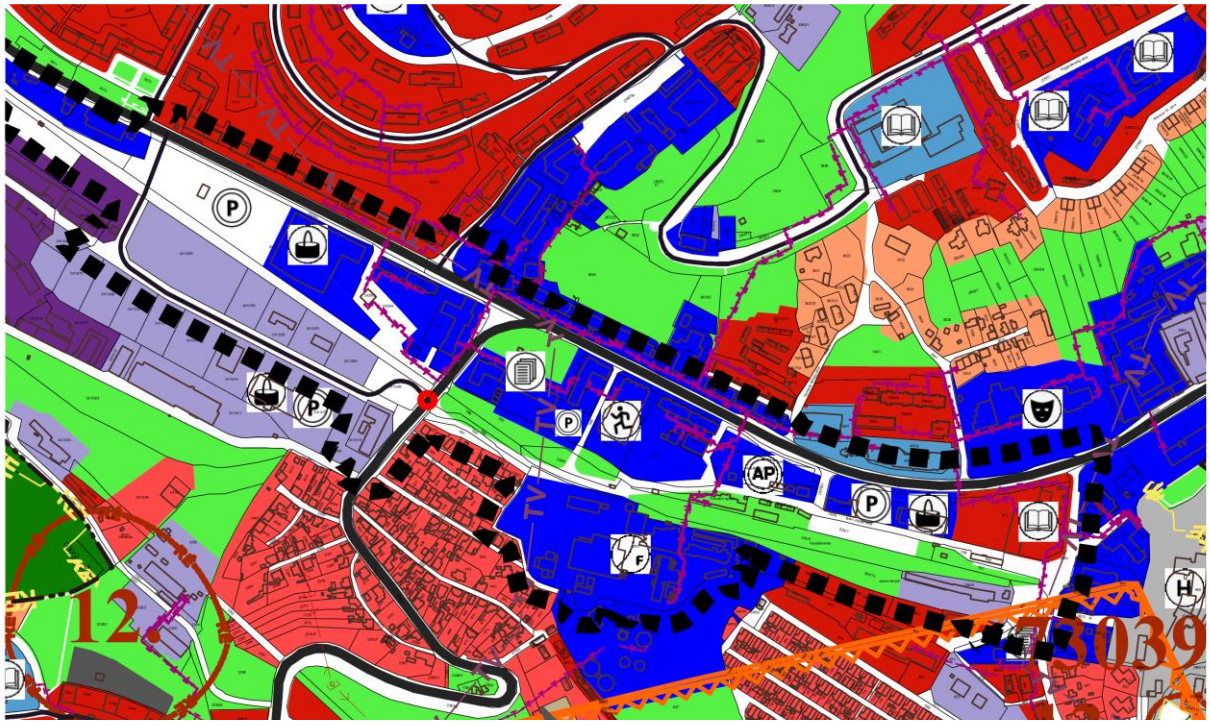
A hatályos tervek a vasútállomás környezetét már a távlati területhasználatok szerinti övezetekbe sorolja (zöldterület, közlekedési terület, gazdasági terület), bár a közlekedési területek tekintetében, a terület feltárására, átközlekedésre más elképzeléseket rögzít.

A hatályos terv a vasútállomás új helyszínét a Tröszt utca nyugati végének térségébe helyezi, mellyel szemben jelen tanulmányterv alapját meghatározó tervezési program vasútállomásként, és egyben a vasútvonal végének a Mecsekjánosi vasútállomást jelöli meg. Az így felszabaduló vasúti területközlekedési területbe kerül, helyet biztosítva a kerékpárútnak.

8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

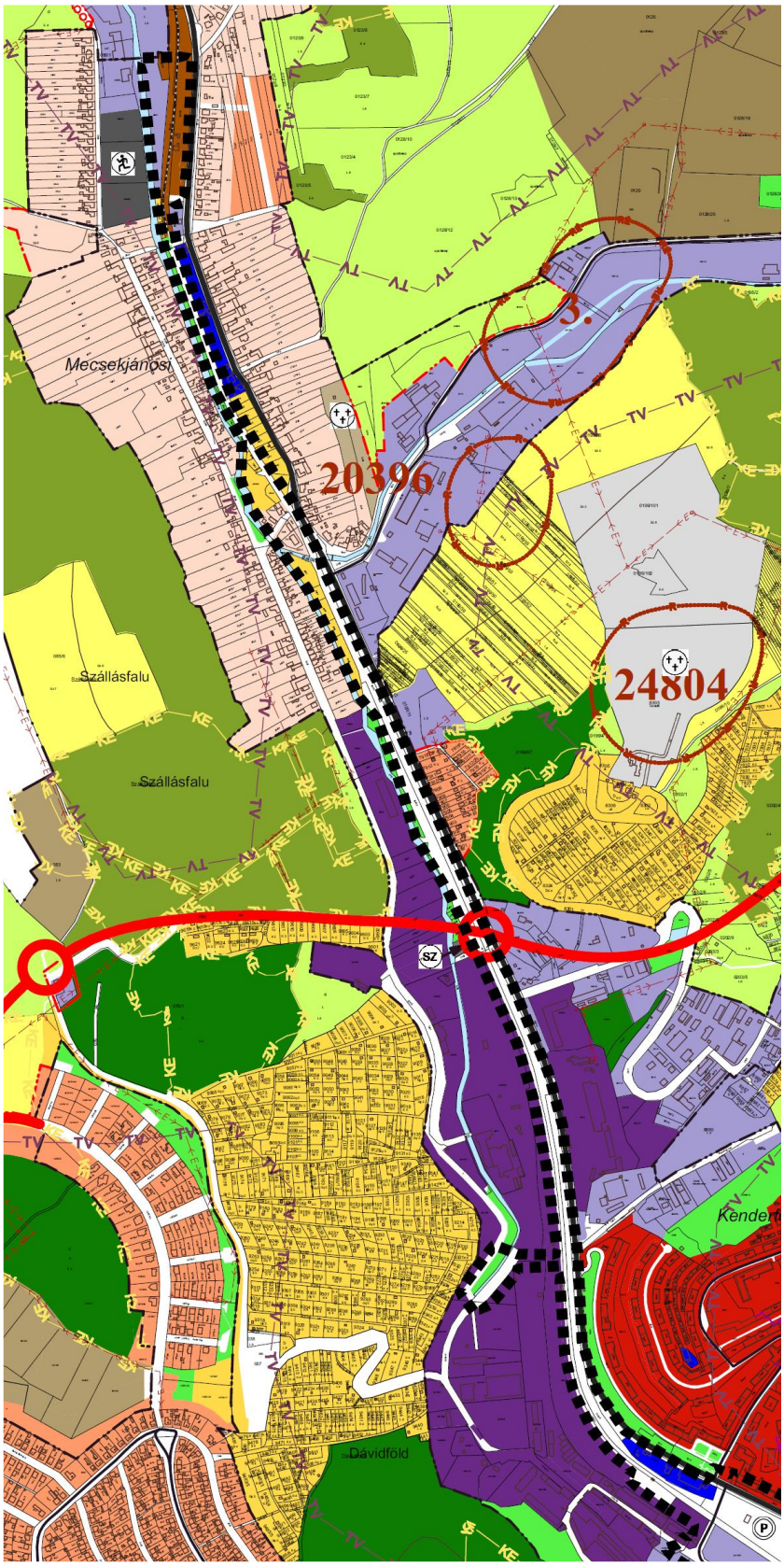
8.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településszerkezeti terven a városközponti területen pontosodnak a területhatárok a beépítési tervvel összhangban. A változás során rendeződnek a közlekedési területek, és több, nagyobb összefüggő zöldterület jön létre. Valamint megjelenik a szerkezeti terven a Tröszt utca, mint helyi gyűjtőút.



Kivonat a tervezett szerkezeti tervből

A tervezési terület nyugati szakaszán a Mecsekjánosi állomásig a vasútterület közúti közlekedési területre változik. a Tröszt utca végén a tervezett vasútállomás területe megszűnik, valamint a Sportvölgy utcával szemben tervezett közúti átkötés megszűnik.

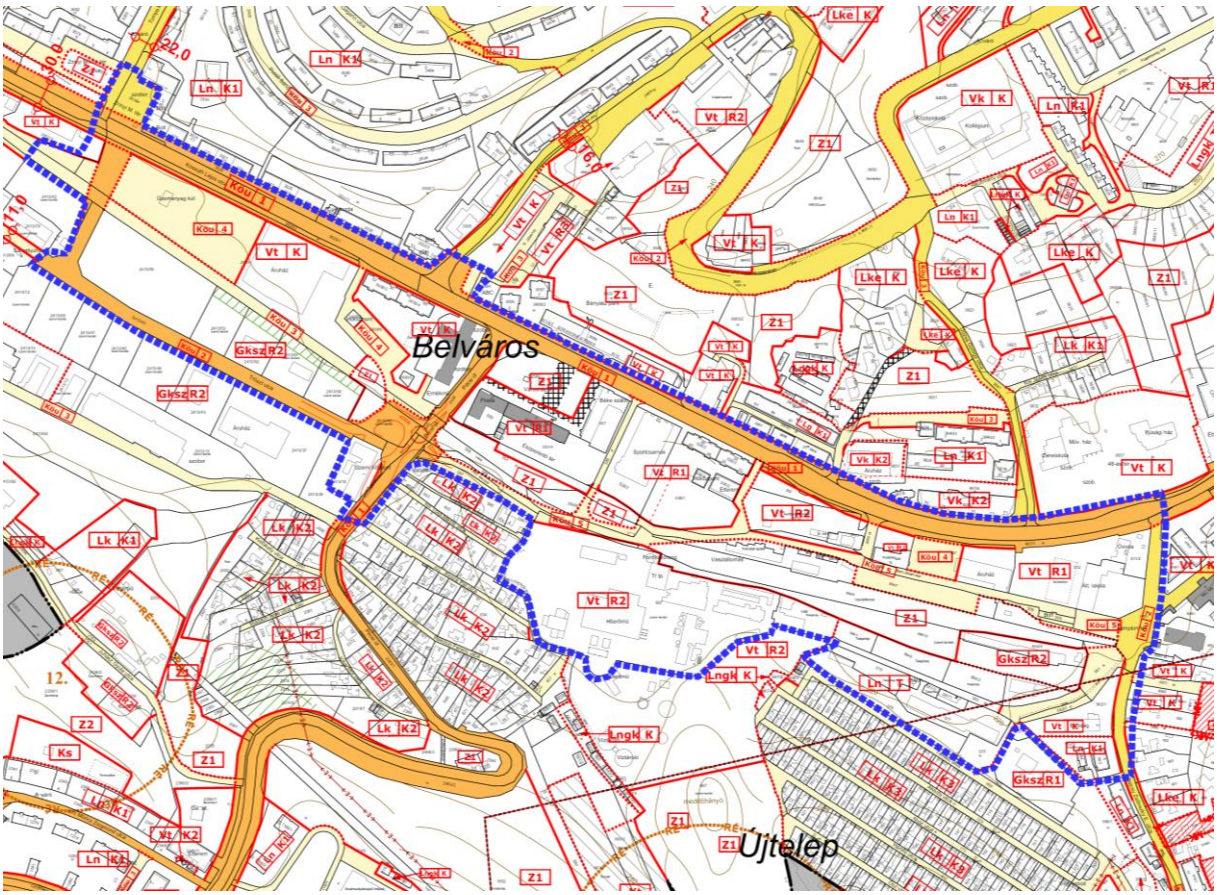


Kivonat a tervezett szerkezeti tervből

8.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

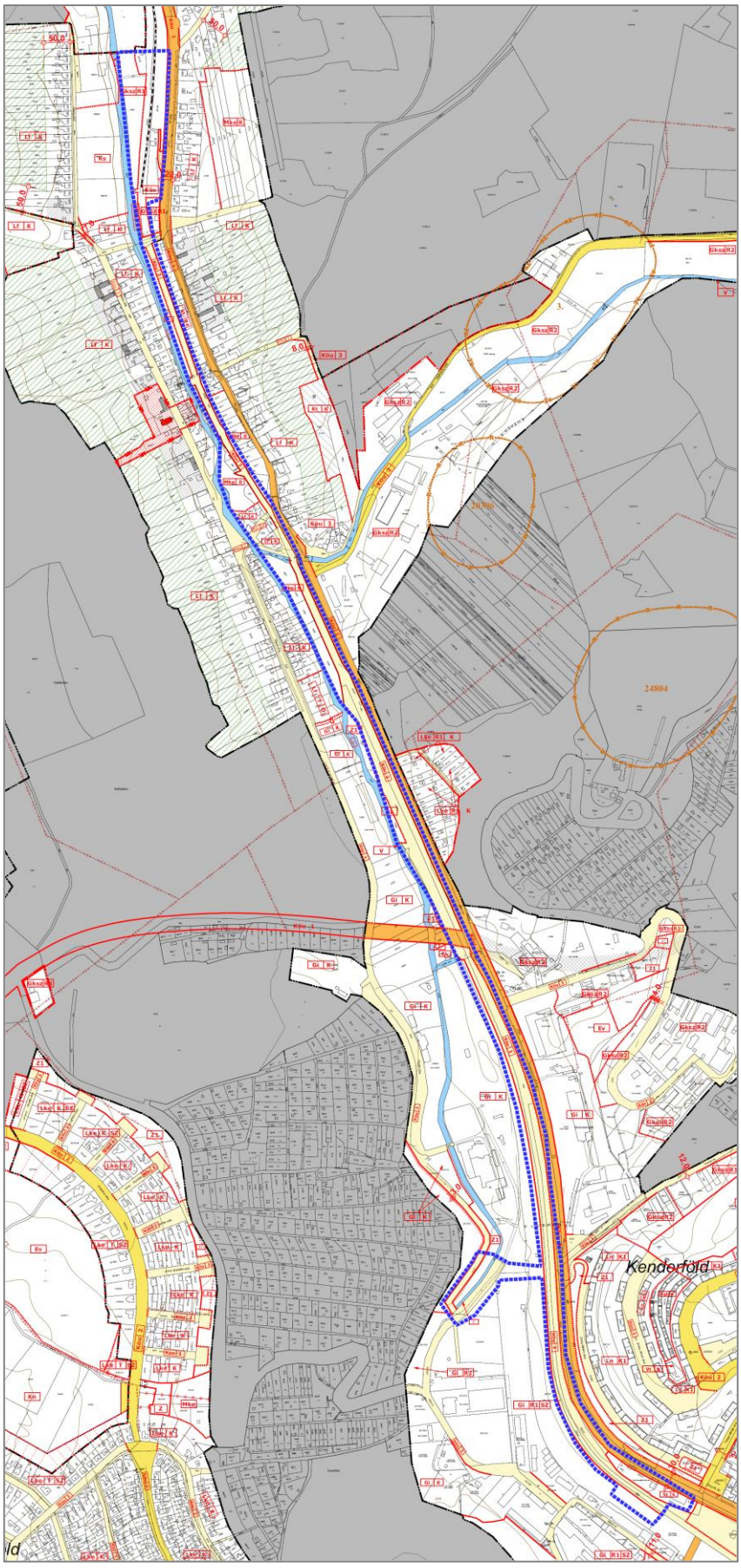
A Helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása nem merült fel, a javasolt módosítások a meglévő övezeteket és előírásokat alkalmazzák.

A városközponti területen a beépítési tervvel és a településszerkezeti tervvel összhangban módosul a települési szövet vázát adó közlekedési területek a tervezett használathoz igazodóan. A vasúti területet szegélyező beépítésre szánt területek határai ehhez igazodóan néhol pontosodnak. A felszabaduló vasúti területek zöldterületbe kerülnek. A módosult közlekedési területek több, és nagyobb egybefüggő zöldterület kialakítását teszi lehetővé, melyekben helyet kapnak a beépítési tervben bemutatottak.



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből

A tervezési terület nyugati szakaszán, szintén a szerkezeti tervnél leírtak szerint a vasúti nyomvonal területe közúti közekedési terület övezetére vált, melyen kerékpárút kialakítása tervezett. A módosult övezet határán több helyen változik a határoló vonal a terület megváltozott közterületi státusza okán. A Tröszt utca végi, tervezett vasútállomás területe a szomszédos Gi övezetbe olvad. a Sportvölgy utcával szemben tervezett közúti átkötés megszűnik. A Tröszt utca nyugati végén viszont új átkötés létesül, mely az utcát gyűjtőútként bekapcsolja a közlekedési hálózatba.



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből

1. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület
- Vízfelület
- Zöldfelületek
- Meglévő épületek
- Aszfaltozott gyűjtőút forgalmi sáv / út
- Gyalogos sétány (térkő, aszfalt, stabilizált burkolat)
- Parkoló
- Kerékpárút
- Térkő burkolat
- Fa
- Attrakció, műtárgy, információ tájékoztató tábla
- Pad
- Asztal padokkal

É

BEÉPÍTÉSTERV

2026.04.27.

M 1:500

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

4. MELLÉKLET - KOMLÓ – ESZPERANTÓ TÉR ÉS KÖRNYEZETÉNEK KONCEPCIÓTERVE

KOMLÓ ESZPERANTÓ TÉR ÉS KÖRNYEZETÉNEK REHABILITÁCIÓJA

TOP_PLUSZ-1.3.2.-23 FENNTARTHATÓ VÁROSFEJLESZTÉS

KONCEPCIÓTERV – MŰSZAKI LEÍRÁS



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

2025. FEBRUÁR

KOMLÓ ESZPERANTÓ TÉR ÉS KÖRNYEZETÉNEK REHABILITÁCIÓJA

TOP_PLUSZ-1.3.2.-23 FENNTARTHATÓ VÁROSFEJLESZTÉS

KONCEPCIÓTERV

MŰSZAKI LEÍRÁS

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

SCHLITT RENÁTA OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2025. FEBRUÁR

Megrendelő: Komló Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezető 4
2. A tervezési terület bemutatása 5
3. Analízis 6
3.1. Közvetlen környezet vizsgálata 6
3.2. Ingatlannyilvántartási adottságok 7
3.3. Tervezési terület adottságai 9
3.4. Fotódokumentáció 14
4. A tervezési program alapkövei 28
5. Funkcióséma 28
6. Tervezési koncepció 29
7. Anyaghasználat 36
7.1. Burkolatok 36
7.2. Szegélyek, vízelvezetés 37
8. Berendezési tárgyak 38
8.1. Előre gyártott berendezési tárgyak 38
8.2. Egyedi berendezési tárgyak 40
9. Növényalkalmazási koncepció 45
Mellékletek 47

MELLÉKLETJEGYZÉK

1. MELLÉKLET – Koncepcióterv
2. MELLÉKLET – Tervezői költségbecslés

1. BEVEZETŐ

Komló Város Önkormányzata a belváros rehabilitációját, a belvárosi közterületek fenntartható megújulását tűzte ki célul.

A tervezett fejlesztéseket a TOP_Plusz-1.3.2-23 kódszámú, Fenntartható városfejlesztés megnevezésű Felhíváshoz kapcsolódóan A Komló Közös Önkormányzati Hivatal és környezetének, az Eszperantó térnek komplex rehabilitációja című pályázat keretein belül kívánják megvalósítani.

A tervezett fejlesztési cél a kijelölt tervezési területen belül található közterületi ingatlanok fejlesztése, amely magába foglalja a burkolatok, a térburkolatok, a zöldfelületek, vízfelületek, az utcabútorok, parkolóhelyek, információs és tájékoztató rendszer fejlesztését is.

A koncepcióterv kidolgozása az Önkormányzattal és a pályázatot megalapozó dokumentáció készítésével megbízott tanácsadó céggel összehangoltan történik.

Komló Város Önkormányzatának jelen, fenntartható városfejlesztéssel elérni kívánt legfontosabb céljai az alábbiak:

1. *Komló belvárosának fenntartható, klímaadaptív, a település karakteréhez illeszkedő megújítása*
2. *A tervezési terület közterületeinek komplex megújítása*
3. *Részleges akadálymentesítés*
4. *Zöldinfrastruktúra fejlesztése*
5. *Új, egységes közterületi utcabútorok kihelyezése*
6. *Önkormányzati tulajdonú belterületi helyi utak felújítása*
7. *Növényfelületek minőségi megújítása és biodiverzitás növelése, zöldfelület növényállományának növelése*
8. *Településklíma-javítása, hősziget-hatás mérséklése*
9. *A város főterének nyitottá, könnyebben használhatóvá tétele*
10. *A terület árnyékolásának megoldása fák ültetésével, árnyékoló szerkezetek telepítésével*
11. *A gyalogos felületek és a nagy forgalmú gépjármű forgalmi sávok közötti elválasztó, határló szerepet betöltő zöldfelületek minőségi és mennyiségi megújítása*

A Városnak kiemelt célja a projekt megvalósítása során a nyilvánosság biztosítása, ennek érdekében jelen terv is a területet használók előzetes igényfelmérésén alapul.

Jelen dokumentáció – beleértve a műszaki leírást, valamint az M 1:500 méretarányban készült színezett koncepciótervet – a TOP_Plusz-1.3.2-23 pályázati Felhívásra benyújtásra kerülő támogatási kérelemhez készült koncepcionális anyag, mely a pályázat elbírálásához szükséges.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Érintett terület: *7300 Komló, Belváros*

Érintett helyrajzi számok: *548, 551/4, 538/1, 546, 2438/6, 3584/16, 3600/2, 3611, 3612,* 538/2, 2437, 3603, 3609 hrsz.



Komló Város Baranya vármegyében, Pécstől északra helyezkedik el, az észak-baranyai térség központja, legnagyobb lélekszámú és legjelentősebb települése. A város a II. vh. után élte virágkorát a nehézipar és a bányászat rohamos térhódítása miatt. A bányák bezárását követően a város legnagyobb feladata az új gazdasági források megtalálása és a népesség megtartása. Ezen célok megvalósítását is tudja szolgálni jelen projekt.



A tervezési terület Komló belterületének központjában, a 6542. j. és a 6543. j. országos mellékutak találkozásának környezetében helyezkedik el, három nagyobb blokkra osztható: 1. Városház tér, Eszperantó tér és a buszállomás szomszédságában lévő parkoló és zöldfelületek; 2. Könyvtár környezete, 3. Kossuth Lajos utca északi oldalán haladó sétány és környezete a Berek utcától a Táncsics Mihály utcáig.



Szűken nézve tehát a tervezési terület Komló belvárosát, a település központját foglalja magában, emiatt a teljes település éltére fokozott hatást fognak gyakorolni az itt végrehajtott fejlesztések, a terület meghatározza az ideérkezők Komlóról alkotott alapvető képét, így kiemelt fontossággal kell kezelni ezen területek megújítását.



A fejlesztéssel érintett terület magába foglalja a város főterét, a Városház teret, a Közös Önkormányzati-Hivatal mögötti Eszperantó teret, a Sportcsarnok környezetét, a Könyvtár környezetét, valamint a Kossuth Lajos utca északi oldalán haladó gyalogos sétány Berek utca és Táncsics Mihály utca közötti szakaszát. Az eltérő adottságú és igényű részterületek megújítása során egy komplex, több típusú feladatra kiterjedő városrehabilitációs projekt fog megvalósulni, melynek célja Komló belvárosi közterületeinek élhetőbbé tétele, a városi zöld-infrastruktúra fejlesztése, valamint az önkormányzati tulajdonú közutak minőségének javítása. A terület a városon belüli központi helyzetének köszönhetően a közösségi, köztéri funkciók mellett számos, helyi vállalkozásnak ad helyet, így a terület megújítása során az itt működő üzletek, cégek igényeire is tekintettel kerül kidolgozásra az alábbi koncepció.



3. ANALÍZIS

Az alábbiakban azok a vizsgálati eredmények, a tervezés szempontjából fontos adottságok kerülnek bemutatásra, melyek hatással vannak a tervezési program kidolgozására, kezdve a tervezési területet körülölelő környezet elemzésétől, az ingatlannyilvántartási adatok át a szűken értelmezett tervezési terület meglévő adottságainak bemutatásáig.

3.1. KÖZVETLEN KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület környezetének vizsgálata elengedhetetlen ahhoz, hogy egy kontextusba helyezett, a helyi identitás elemeivel dolgozó, a környezetéhez illeszkedő terv születhessen. Az alábbi fejezet azt a célt szolgálja, hogy a környező terek adottságai megfelelő felmérésre és bemutatásra kerüljenek.

A tervezési terület Komló központjában helyezkedik el a 6542. j. és a 6543. j. országos mellékutak találkozásának környezetében, három blokkban. A területet északi irányból közvetlenül a Bányász park határolja, melytől északra Szilvás városrész terül el, északnyugati irányból pedig Kenderföld településrésszel határos. Nyugati irányból jellemzően a teljes várost kiszolgáló üzletek, bevásárló központok területei találhatók. Déli irányból a településre érkező – mára már használaton kívüli – vasúti nyomvonal és annak közvetlen környezete határolja a területet. Ennek a zónának a teljes megújítása, rehabilitációja szintén kiemelt célja a városnak a közeljövőben. Keleti irányból pedig a már megújult városi autóbuszállomás képez határt.

A tervezési területet a 6542. j. (Kossuth Lajos u.) és a 6543. j. (Pécsi út) állami tulajdonban álló, országos mellékutak osztják három egymástól elkülönülő blokkra. Ezen adottságból fakadóan a területek szomszédságában nagy forgalmat bonyolító közutak zaj- és porterhelése közvetlenül érinti a fejlesztési területeket. A gépjármű forgalmon túl az egyes településrészekről érkező gyalogos forgalom is ezen a területen halad át, így a tervezés során fontos figyelembe venni ezen gyalogos útvonalak kapcsolódási pontjait.

Illetve fontos megemlíteni, hogy lévén a város központjáról beszélünk a teljes települést, az itt élők és gazdálkodók életét befolyásolják a tervezett fejlesztések, így közvetve a tágan értelmezett települési igényeket is szükséges figyelembe venni a tervezés során.

Összegezve a tervezés során az előbbi adottságok figyelembevétele kiemelten fontos, annak érdekében, hogy a megvalósult fejlesztés kellő mértékben ki tudja szolgálni az igényeket.



A tervezési terület és környezete

3.2. INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADOTTSÁGOK

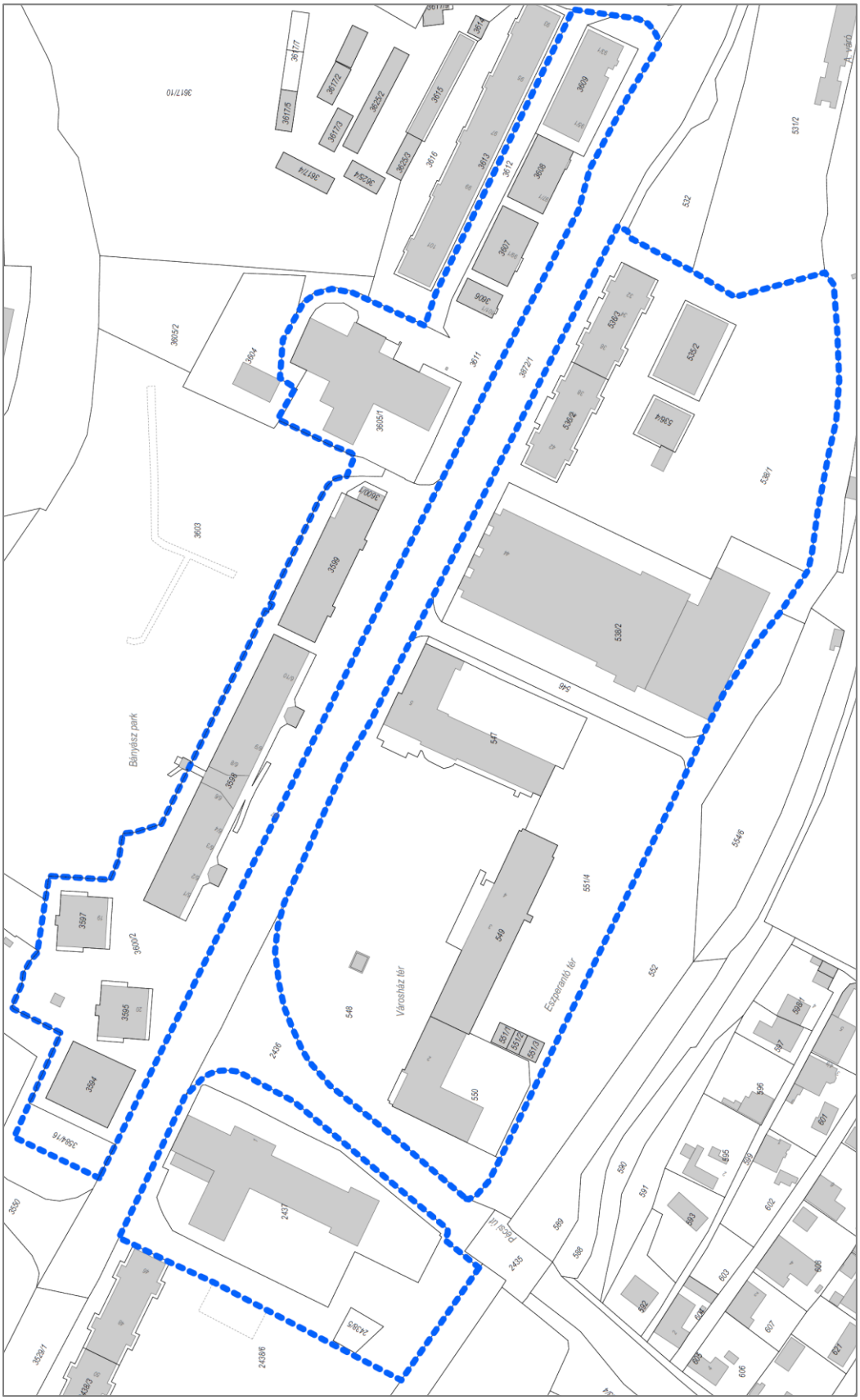
A tervezési terület az alábbi ingatlanokra terjed ki:

Fejlesztési terület	Hrsz.	Tulajdonos	Megnevezés	Terület (m^2)	Támogatható tevékenység-csoport
Városház tér	548	Komló V. Ök.	Kivett közterület	6 527	Élhető zöld
Eszperantó tér	551/4	Komló V. Ök.	Kivett közterület	3 524	Élhető köztér
„Köves parkoló”, játszótér, valamint a Sportcsarnok és környezete	*538/1*	Komló V. Ök.	Kivett közterület, gazdasági épület	7 249	Élhető köztér
	538/2 egy része	Komló V. Ök.	Kivett sportcsarnok és uszoda	5 101	Élhető köztér
A Sportcsarnok nyugati oldalán haladó út és környezete	*546*	Komló V. Ök.	Kivett közút	655	Belterületi út
Könyvtár környezete	*2438/6*	Komló V. Ök.	Kivett közterület	8 468	Élhető köztér
	2437 egy része	Komló V. Ök.	Kivett múzeum, könyvtár, udvar	3 578	Élhető köztér
Vájár szobor környezetébe található zöldfelület	*3584/16*	Komló V. Ök.	Kivett közpark, trafó	3 309	Élhető zöld
Kossuth Lajos utca északi oldalán a Berek utca és a Rendelőintézet között haladó sétány, a sétány menti zöldfelület és az üzletsor mögötti út	*3600/2*	Komló V. Ök.	Kivett közterület	5 346	Élhető köztér
	3603 egy része	Komló V. Ök.	Kivett közterület	13 237	Élhető köztér
A Kossuth Lajos utca északi oldalán a Rendelő intézet és Táncsics Mihály utca között haladó sétány	*3611*	Komló V. Ök.	Kivett közterület	2 371	Élhető köztér
	3609	társasháztulajdon	Kivett OTP és udvar	677	Élhető köztér
A sétánnyal párhuzamosan haladó út	*3612*	Komló V. Ök.	Kivett közút	372	Belterületi út

Az 538/2 és a 2437 hrsz-ú területek jelenleg önkormányzati tulajdonban állnak, azonban intézményi területek még nem közterületek. Jelenleg van folyamatban a településrendezési eszközök módosítása, mely lehetővé teszi ezen telkek megosztását, mely során cél a fejlesztéssel érintett területrészek leválasztása és közterületként való bejegyzése.

A 3609. hrsz-ú ingatlan telekosztása, a fejlesztéssel érintett részének közterületté módosítása folyamatban van.

A tervezési területen belül található 535/2, 536/2, 536/3, 534/4547, 549, 550, 551/1, 551/2, 551/3 2438/5, 3594, 3595, 3597, 3598, 3599, 3600/1, 3605/1, 3606, 3607, 3608 hrsz-ú ingatlanok nem önkormányzati tulajdonban álló közterületek, így ezen telek nem érintett a fejlesztéssel.



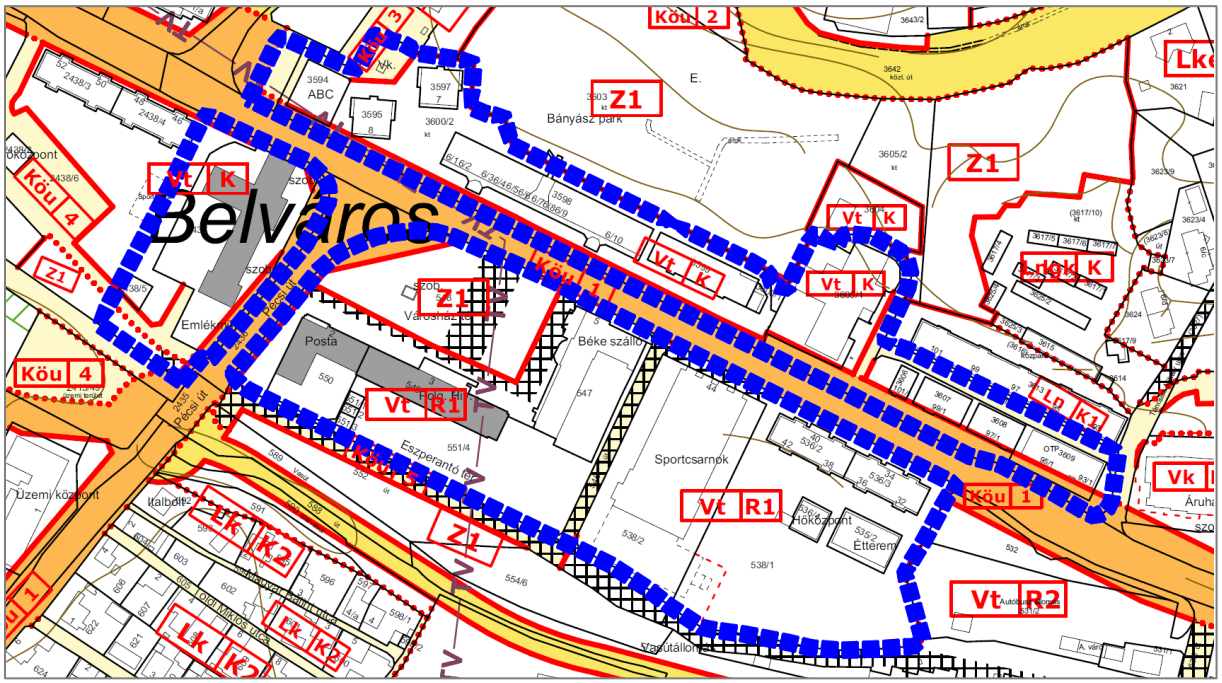
Tervezési terület lehatárolása alaptérképen

3.3. TERVEZÉSI TERÜLET ADOTTSÁGAI

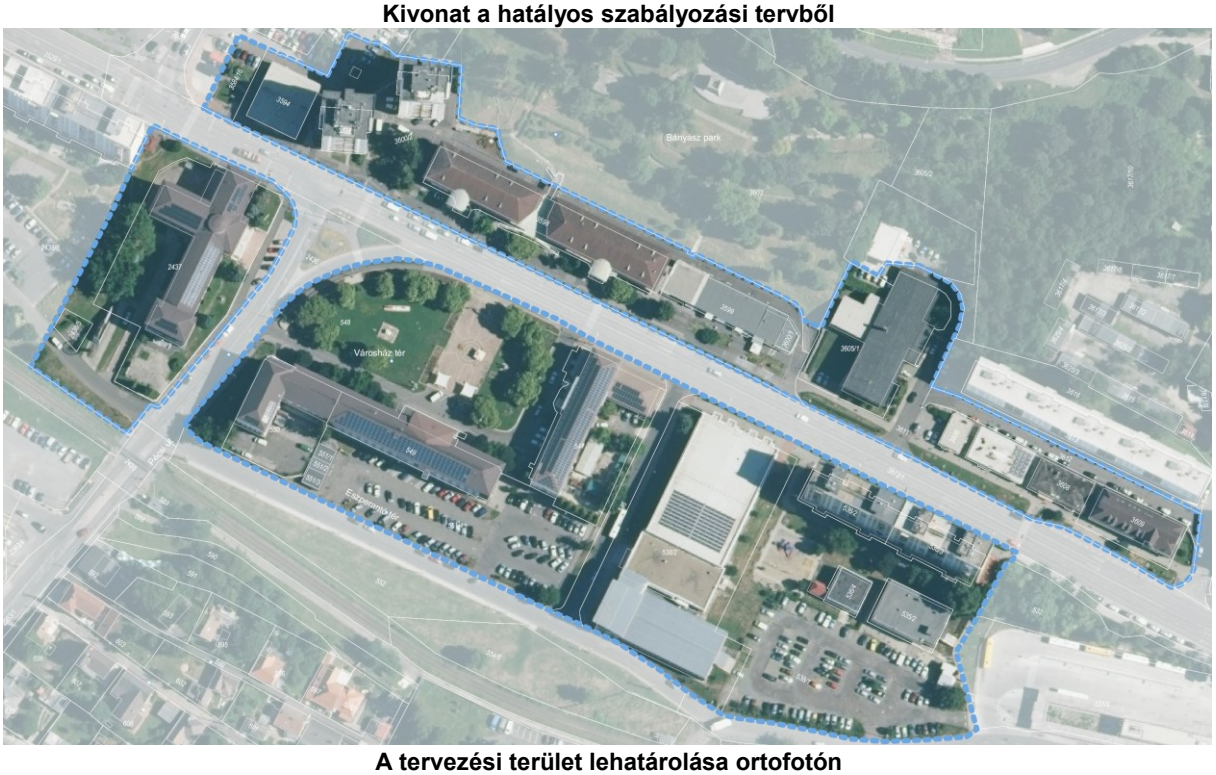
Szűken nézve a tervezési terület Komló belvárosában, a település központját foglalja magában, emiatt a teljes település életére fokozott hatást fognak gyakorolni az itt végrehajtott fejlesztések, a terület meghatározza az ideérkezők Komlóról alkotott alapvető képét, így kiemelt fontossággal kell kezelni ezen területek megújítását.

A tervezési terület a hatályos szabályozási terven az alábbi övezetekbe, építési övezetekbe sorolt:

- *Z1 jelű zöldterület övezet*
- *Köu-3 és Köu-5 jelű közlekedési terület övezet*
- *Vt-K jelű településközponti vegyes építési övezet*
- *Vt-R1 jelű településközponti vegyes építési övezet*



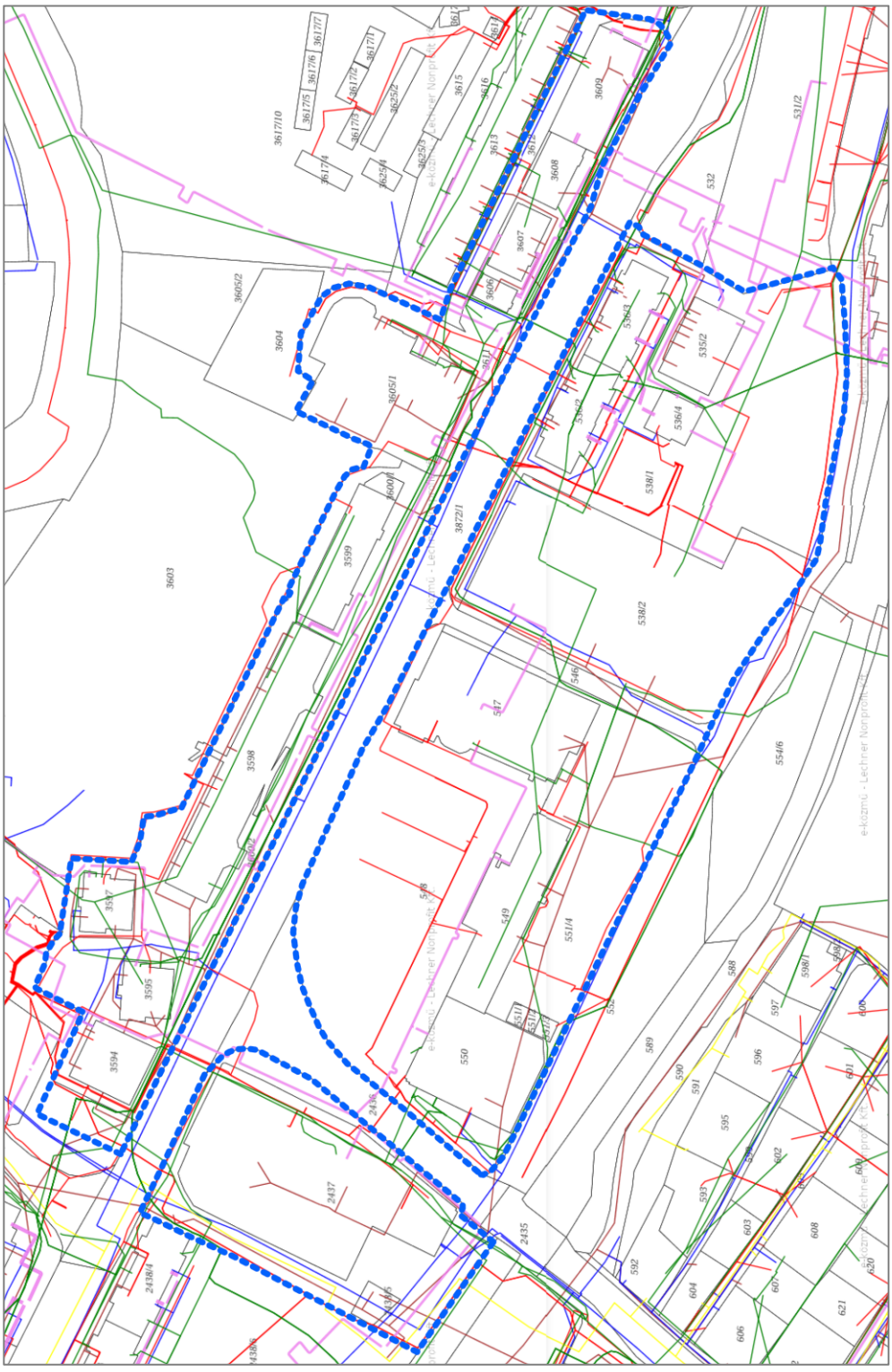
Kivonat a hatályos szabályozási tervből



A tervezési terület lehatárolása ortofotón

MEGLÉVŐ KÖZMŰADOTTSÁGOK

A terület közművekkel megfelelően ellátott, minden szükséges közmű a közelben elérhető, amit az alábbi ábra mutat. A kivágatokon a piros villamos energia, a kék vízellátás, a sárga szénhidrogén, a zöld távközlés, a bordó vonal a szennyvízelvezetés, rózsaszínnel a távhő közműveinek nyomvonalát jelöli. A tervezés során a fejlesztési területeken haladó kiterjedt és szerteágazó közműhálózati elemek jelentős korlátozó tényezőként jelennek meg, főként a zöldinfrastruktúra fejlesztése, a faültetések tekintetében, így fontos tisztában lenni ezen közműnyomvonalak pontos helyzetével.



Tervezési terület közműtérképe

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A tervezési terület egy egységként Komló legszűkebben értelmezett belvárosi területét jelenti, azonban három egymástól elkülönülő blokként jelenik meg az országos utak határoló jelenléte miatt. Ezen területek között a kapcsolatot 6 db gyalogos átkelőhely biztosítja, egyéb tekintetben a látványkapcsolatok biztosítják a területek összeköttetését.

A Városház tér alapvetően jól karban tartott, a védelem alatt álló szocialista-realista stílusú épület megfelelő előtere, azonban a jelen kor igényeit már kevésbé tudja kiszolgálni, a tér nem élő, néhány célzott eseményt leszámítva kevésbé használják a helyiek. Térszerkezete, kialakítása (támfalak, zárt zöldfelület, funkció nélküli reprezentatív burkolt tér) kevésbé vonzó helyszíne a mai térhasználati igényeknek, így célszerű a tér élhetővé, élővé alakítása, figyelemmel a terület építészeti értékeire, alkotásaira.

A Közös Önkormányzati Hivatal épülete mögötti Eszperantó téri parkoló állapota közepes állapotú, szükséges a burkolatok és a felfestések cseréje. Ugyanez elmondható a Sportcsarnok mellett haladó utcáról is, mely esetében az aszfaltburkolat megújítása mellett a zöldfelületek minőségi megújítása is indokolt lehet, mivel a meglévő növényállomány gyepfelületre és jellemzően örökzöld, fásodó cserjékre korlátozódik.

A belváros másik jelentős parkolófelülete a buszpályaudvar nyugati szomszédságában található, ennek szilárd burkolatú kialakítása még nem történt meg., a közlekedőfelületek szórt burkolata kikopott. A parkoló szomszédságában található játszótér modern berendezései megfelelőek, a játszótér nem szorul javításra, bővítésre. Ezen funkciókat körülölelő zöldfelületek állapota átlagos, cserjeszint nem található meg, többnyire gyepes felületek uralkodnak, fák korlátozott számban vannak jelen, jellemzően örökzöld fajok. A Kossuth Lajos utcával párhuzamos lakóépület déli oldalán haladó gyalogos sétány leromlott állapotú, töredezett szegélyű aszfaltburkolatú, a sétányt kísérő fasor (6db fa) jó állapotú, lombhullató fafajokból álló egység.

A könyvtár épületének előterében található zöldfelület állapota leromlott, jellemzően gyepes felület, melyben az épülethez túl közel örökzöld fák, cserjék állnak. Néhány fa, cserje állapota kiváló, azonban a többségük beteg, így kezelésük, ápolásuk, esetlegesen kivágásuk szükséges lehet. A zöldfelület minőségi megújítása, színezettségének gazdagítása indokolt. A zöldfelületeket körülölelő támfal a közelmúltban újult meg, a terület aszfalt burkolatú járdájának cseréje szükséges lehet, a parkolók kialakítása nem megfelelően gazdálkodik a rendelkezésre álló területtel, így ennek rendezése is szükséges lehet.

A Berek utca és Kossuth L. utca kereszteződésében álló kisebb zöldfelület jelenleg gyepes terület, a növényállomány minőségi megújítása szükséges. Ettől a ponttól indulóan az üzletsor előtt haladó gyalogos sétány burkolatának állapota rossz, repedezett, a szegélyek hiányosak, ugyanez igaz az épületek mögött haladó gépjárműforgalmat bonyolító útra is. A területen a zöldfelületek állapota is leromlott, a telepítés hiányos, kondicionáló funkciót jelenlegi formájában nem tud betölteni, díszítőértéke nincs. Az üzletsor előtti terület teljes újraszervezése javasolt. A sétány folyatásában a Rendelőintézettől az OTP épületéig térkő burkolat fedi a gyalogos felületet, azonban ez többféle kialakításban, szakaszosan jelenik meg, nem ad egységes képet, így egy komplex fejlesztés során célszerű lehet ezen burkolatok egységesítése a városi egységes karakter kialakítása érdekében, a gyalogos felületek melletti zöldsáv megújulásával együtt.

MEGLÉVŐ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK, ALKOTÁSOK

A tervezési terület bővelkedik a város szocreál korszakát idéző szobrokban, emlékekben, épületekben. Ezen alkotások nem csupán esztétikailag értékesek, hanem egyben a város karakterét meghatározó kiemelt jelentőségű elemek. A „szocreál” építészet városléptékű alkalmazásának kiváló példája a Városház tér épületegyüttese (volt pártszékház (könyvtár),

posta, önkormányzati hivatal, Béke szálló), mely a Településképi rendelet alapján helyi területi védelem alatt áll. A kívülről letisztult, nagyléptékű, - klasszicizáló - impozáns épületek megnyitott keretes beépítésű együttese, többszörös szimmetria tengely mentén szerveződött.

A terület további épületei is ezen korszak vagy az ezt követő évtizedek építészeti hangulatát idézik, azonban eltérő megjelenésben, tömegben és eltérő épületmagassággal. A különböző épülettípusokat a közterek "fogják" össze, melyek Komló életének fontos helyszínei. A város építészeti karakterét a legerőteljesebben meghatározó terület a városháza és annak történeti környezete, így a tervezés során célszerű figyelembe venni ezen térfalak értékes karakteralkotó szerepét, kihangsúlyozni az értékeit.

Az épületállomány értékes elemei mellett ezen belvárosi terület további műalkotásokban is bővelkedik. A tervezési területen belül az alábbi alkotások találhatók, mely helyzetét és adottságait a tervnek figyelembe kell venni:

Megnevezés	Helyszín	Alkotó	Avatás éve	Megjegyzés
Vájár	3584/16 hrsz.	Farkas János	1954 2010	1954-től 2010-ig a Kossuth-bánya fürdőépülete előtt állt, átköltözött a belvásoba
Jánosi Engel Adolf mellszobra	Könyvtár épülete előtt	Apáti Abt Sándor	1903 1991	a kolmói szénbányászat alapítójának szobra
Munkásmozgalmi emlékmű	Könyvár épülete mellett	Bizse János, Navratil Géza	1959 szeptember 6.	
Bányászati emlékmű	Könyvát épülete mögött	Bachman Zoltán	2014 szeptember 6.	Az örök bányászváros emlékére.
Térpalsztika a szökőkútban	Városház tér nyugati részén	Bocz Gyula	1993 június 11.	„Óriások marokköve”
Zenélő fiatalok szobra	Városház tér keleti részén	Búza Barna	1964, 2001. június 22.	Zobák bányaüzem udvarán állt, 2001-ben került át ide a Lenin szobor helyére
Birkózók-szobor	Sportcsarnok bejárata mellett	Kutas László	1971, 2010	

MEGLÉVŐ ÚTHÁLÓZAT, GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KAPCSOLATOK

A tervezési területen belül csupán helyi jelentőségű, kisebb, jellemzően célzott forgalmat bonyolító mellékutcák találhatók (az állami utak nem a tervezési terület részei). Ezek burkolata minden esetben aszfalt, állapota leromlott, repedezett, töredezett, a szegélyek rossz állapotúak, a csapadékvíz-elvezető rendszerek (árkok, folyókák) szintén rossz állapotúak. Ezek felújítása szükséges az élhető belváros kialakításához.

Parkolók tekintetében az Eszperantó téren található terület aszfaltozott, de a burkolat leromlott állapotú. Az autóbusz állomás nyugati szomszédságában található parkoló közlekedő felülete eredetileg zúzottkő burkolatú, természetben leromlott állapotú, sáros, kátyús felület, mely nehézkessé teszi a terület használatát; itt a parkolóhelyek gyephézagos térkő burkolatúak, melynek állapota megfelelő, néhány helyen szorul javításra. Ezen két nagyobb parkolófelületen túl a területen belül álló társasházi lakóépületek, szolgáltató épületek környezetében található parkoló, melyek megtartása és szabályok kialakítása szükséges a

projekt során. A Városház tér határán található parkolófelületek helybentartásának szükségességét indokolt felülvizsgálni a projekt részeként.

Kerékpáros útvonalak közül a Komló-Mecsekpölöske-Magyarszék-Sikonda-Komló körút érint a tervezési területet. Jelenleg tervezés alatt áll a Komló-Hosszúhetény kerékpárút, mely szintén érinteni fogja Komló belvárosát.

MEGLÉVŐ UTCABÚTOROK, BERENDEZÉSI TÁRGYAK, ÉPÍTMÉNYEK

Mindegyik beavatkozási terület tekintetében alapvetően elmondható, hogy utcabútorok tekintetében hiányos, nincs megfelelő számú köztéri pad, hulladéktároló, szelektív hulladéktároló elhelyezve a területen. A meglévő berendezési tárgyak állapota, minősége leromlott, megjelenésük nem egységes, nem illik a város arculatához. Közvilágítás tekintetében a meglévő, a közutakra koncentráló lámaptestek állapota megfelelő, a terület megvilágítása megoldott, ennek fejlesztése nem szükséges.

MEGLÉVŐ ZÖLDFELÜLETEK, NÖVÉNYÁLLOMÁNY

A meglévő növényállomány az egyes érintett területek vonatkozásában a fentiekben bemutatásra került. Összeségében a teljes tervezési terület növényállományáról elmondható, hogy leromlott állapotú, elavult, a kor adottságaira nem megfelelően reagál. Háromszintű növényállomány szinte sehol nem jelenik meg, a cserjék – a gyalogos sétány menti fagyal sávot leszámítva – érdemben nem található a területen. A faállományt jellemzően örökzöld fajok (tuják, fenyők) alkotják, néhány helyen jelennek csak meg lomhullató fajok. Gyepszinten többnyire a gyomosodott gyepes felületek uralkodnak, dísznövény-kiültetések a főtéren jelennek meg, azonban többnyire egynyáriak alkalmazására korlátozódnak az ágyások. Extenzív kiültetések, biodiverz ágyások nincsenek jelen. Összeségében a terület növényalkalmazása nem reagál napjaink klimatikus adottságaira, nem veszi figyelembe a mai kor korlátozó tényezőit (hőcsúcsok, szárazságok, vízhiány), vagy teljesen leromlottak vagy magas fenntartási igénnyel bírnak.

A területen jelenleg megtalálható zöldfelületek mérete nagyságrendileg 11.600. m^2. A terület növényállományának pontos felmérése és részletes egészségi felmérése jelen tervfázis során még nem áll rendelkezésre, így a kivágandó növények körét későbbi tervfázisokban tudjuk meghatározni, azonban alapelvként már most rögzíthető, hogy csak a legindokoltabb és legszükségesebb esetekben fog fakivágás történni.



A tervezési terület meglévő zöldfelületei

A fent bemutatott többszempontú elemzés során feltárt adottságok figyelembevétele, a problémák megoldása kiemelt célja a tervnek.

3.4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

VÁROSHÁZ TÉR







ESZPERANTÓ TÉR







SPORTCSARNOK UTCÁJA







„KÖVES PARKOLÓ”

















JÁTSZÓTÉR ÉS KÖRNYEZETE







KÖNYVTÁR KÖRNYEZETE

















VÁJÁR-SZOBOR KÖRNYEZETE



SÉTÁNY – 3600/2 HRSZ




















EXPRESSZ ZÁLOG
ZÁLOGFIÓK
Barkács- és Csavarbolt
Ajándék


STOP

SÉTÁNNYAL PÁRHUZAMOS HÁTSÓ ÚT – 3600/2 HRSZ





SÉTÁNY – 3611 HRSZ




STOP




GYÓGYSZERTÁR



SÉTÁNNYAL PÁRHUZAMOS HÁTSÓ ÚT – 3612 HRSZ







4. A TERVEZÉSI PROGRAM ALAPKÖVEI

A terület karakteres elemei és adottsági közé sorolhatók: a városközpont helyi védett szocialista-realista épületegyüttese, mint térfalak, a területen álló szobrok, műalkotások, az országos utak tagoló és határoló szerepe, a központiság a lakó és településközponti kiszolgáló funkciók keveredése.

Ezen alapvető értékek és kulcselemek maximális figyelembevétele mellett a teljes projekt tervezése és megvalósítása során a legfontosabb cél, hogy egy fenntartható, a helyiek és az ide látogatók által jól használható, élő városközpont kerüljön kialakítása.

Cél a helyi értékek maximális figyelembevétele és megőrzése mellett egy új, modern térhálózat kialakítása, melyben nagy hangsúly van a zöldfelületek korszerű és időtálló kialakításán. Cél egy a lehetőségekhez mérten zöld, fenntartható, egyszerű, letisztult, egyedi, egységes arculattal rendelkező, modern, inspiráló, közösségi központú, élettel teli szabad terek kialakítása, mely a városközponti szerepét méltóan el tudja látni.

5. FUNKCIÓSÉMA

A tervezési folyamat első lépéseként lehatárolásra kerültek a különböző funkciójú, kialakítani kívánt területek. Az alábbi ábrán kerül bemutatásra, hogy a tervezési terület egyes részein milyen jellegű fejlesztések megvalósítása a cél.

Citromsárgával jelölt területeken (2, 4, 5, 7) olyan közösségi célú, rekreációs, nagyobb területeket érintő fejlesztések tervezettek, melyek a város 100%-os önkormányzati tulajdonában álló (vagy a fejlesztés megvalósításáig abba kerülő) ingatlanokat érintenek és elsődleges céluk egy élhetőbb városi térhálózat kialakítása a burkolatok rekonstrukciójával, a növényállomány fejlesztésével és új köztéri berendezési tárgyak telepítésével, valamint az ingyenesen használható parkolási infrastruktúra kialakításával.

A kékkel jelölt területek (1, 6) esetében alapvetően a városi zöldinfrastruktúra fejlesztéséhez kapcsolódó fejlesztések tervezettek, melyek elsősorban a területen található zöldfelületek megújítására és a zöldfelületek használatát segítő burkolatok, építmények kialakítására koncentrálnak.

Narancssárgával jelölt helyszíneken (3, 8) a belterületi utak korszerűsítése, felújítása a cél.



Funkcióséma

6. TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

Az egész terület egységes koncepciójának legfőbb célja, hogy Komló belvárosának olyan komplex közterületi rehabilitációja valósuljon meg, mely egy élhetőbb városi térhálózat kialakítását eredményezi, ami az itt lakók és az ide látogatók számára is megfelelővárosi élményt tud nyújtani. A tervezés során fontos szempont, hogy a terv a szakmai elvárások mellett a helyiek, a területet rendszeresen használók elvárásainak, igényinek figyelembevétele mellett kerüljön kidolgozásra. A terv alapján a fejlesztések minden esetben csak a környezetbe illő módon kerülnek megvalósításra. Cél, hogy egy funkciókban gazdagabb, élhetőbb, használható, bejárható köztér hálózat kerüljön kialakításra.

A tervezési koncepció megvalósítási lépései az alábbiakban az egyes fejlesztési elemek koncepcionális bemutatásán keresztül kerül részletesen ismertetésre. A bemutatás a funkciósémán alkalmazott területfelosztáshoz igazodik, a területek számozása megegyezik a funkciósémán alkalmazott számozással.

1. FEJLESZTÉSI ELEM

A Városháztér és környezetének rendezése

ÉRINTETT INGATLAN

548 hrsz.

TÁMOGATHATÓ TEVÉKENYSÉG

A fejlesztési elem tartalma a pályázati felhívás alapján az „I. Élhető települések tevékenységcsoport - B) Belterületi zöldinfrastruktúra fejlesztése – I. Önkormányzati vagy többségi önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság tulajdonú, közhasználatú zöldterületek és zöldfelületek rekonstrukciója, kialakítása, építése” önállóan támogatható tevékenységek körében valósítható meg.

FEJLESZTÉSI CÉL

A Városház tér jelenlegi adottságaiból és használatából adódóan, jelen fejlesztés legfőbb célja, hogy egy élhetőbb, használhatóbb, zöldebb városi főteret alakítsunk ki, a tér teljes területét, a határoló térfalak által keretezett részt egyben kezelve és használva. Cél, hogy a tér funkcionálisan jobban használhatóvá váljon. A terület széttagozódik út menti járdára, autós közlekedési felületre és parkolókra, elzártnak tűnő zöldfelületre és pihenésre kevésbé használt burkolt felületre.

A fejlesztés során cél, hogy a teret déli és keleti irányból szegélyező, egyirányú gépjármű közlekedésre alkalmas út átalakításra kerüljön oly módon, hogy a tér szerves részévé váljon, elsődlegesen legyen a tér része és emellett a kis arányú gépjárműforgalom lebonyolítására alkalmas közlekedési felület legyen, jelezve a gyalogosok elsőbbségét a területen. Ehhez a felület burkolatának cseréje (térkőre), illetve a jelenlegi járda és az úttest egy szintbe hozása szükséges. Tekintve, hogy egy vegyes forgalmú közlekedési felület kerül kialakításra, így van lehetőség a burkolt felületek csökkentésére, aminek következtében 114 m^2-el nő a zöldfelületek területe. Az épület bejáratával szemben található 6 férőhelyes parkoló felület megszűnik, hogy a tér és az épület közötti kapcsolat erősödni tudjon, valóssá váljon. Az út szálloda épület előtt haladó folytatásában, illetve az itt kialakított parkolóhelyek területén is szükséges burkolatcsere, emellett itt is cél a tér zöldfelületinek, a járdának, illetve az útnak az egy szintbe hozatala a tér könnyebb átjárhatósága, egységégének megteremtése érdekében.

A tér további területét illetően szükséges annak szerkezetének átalakítása, reagálva a mai térhasználati igényekre. Ehhez a terület nyugati oldalán található nagyobb egybefüggő

zöldfelületen indokolt gyalogos közlekedése alkalmas felület kialakítása, amivel biztosítottá válik az eddig „megközelíthetetlen" terület elérése, célirányos átközlekedése, ezzel nyitottabbá válik a tér. A meglévő szökőkút környezetében teresedés alakítható ki, melynek környezetében utcabútorok kihelyezése javasolt. További meghatározó vizes elem elhelyezése javasolt a tér burkolt, központi részén, ahol a kondicionáló hatását leginkább ki tudja fejteni. A tér nagy egybefüggő burkolt felületének állapota jó, annak megőrzése javasolt, a csatlakozó új burkolati elemeket ehhez szükséges illeszteni. A tér kisebb egybefüggő zöldfelületén is szükséges a túloldalon megindított gyalogos közlekedési felület folytatása, annak érdekében, hogy a tér két belépési pontja közötti kapcsolat megfelelően biztosított legyen. Ezen új nyomvonalak kiépítésével párhuzamosan a tér északi határán futó meglévő, út menti járdafelület és korlát megszűntetésre kerül, ezzel a gyalogos forgalmat bevezetve a térre a forgalmas közút mellől. Az egykori járda helyén zöldfelületek kerülnek kialakításra (220 m^2 nagyságban), ezzel elősegítve a zöldfelületek arányának megőrzését.

A tér növényállományának megújítása, bővítése is tervezett a projekt során. A terület faállománya alapvetően jó állapotú, így fák telepítése csak korlátozottan tervezett. Jellemzően a meglévő burkolt teret határoló zöldfelületre szükséges új fák ültetése a tér megfelelő árnyékolásának biztosítása érdekében. Ezen túl a cserjék, évelőágyások telepítése, megújítása, modernizálása, a gyepfelületek megújítása a cél oly módon, hogy lehetőség szerint az intenzív fenntartást igénylő növényágyásokat alacsony fenntartási igényű fajokból álló dísznövény kiültetések váltsák fel.

A terület csapadékvíz kezelése jelenleg is megoldott és ennek módján jelen projekt keretében nem történik változás.

A területen cél olyan kertépítészeti berendezési tárgyak elhelyezése, melyek a tér megújult funkcióját kiegészítik, a használhatóságot tovább erősítik, a téren töltött időt meghosszabbíthatják (leülést biztosító mobíliák a zöldfelületen, szükség esetén ideiglenesen napvitorlák).

A Posta épülete mellett található zöldfelület megújítása, növényállományának bővítése is tervezett a projekt során.

A fejlesztés keretében megvalósuló közterületi rehabilitáció szándék szerint megindítja a kapcsolódó magánterületek megújulását is. A környező – nem önkormányzati tulajdonú – ingatlanok esetében a tulajdonosok bevonása már jelen tervezési szakaszban megtörtént.

2. FEJLESZTÉSI ELEM

Eszperantó téri parkoló területének rendezése

ÉRINTETT INGATLAN

551/4 hrsz.

TÁMOGATHATÓ TEVÉKENYSÉG

A fejlesztési elem tartalma a pályázati felhívás alapján az „I. Élhető települések tevékenységcsoport - C) Közösségi, kulturális, sportolási infrastruktúra, IKT és okos települési fejlesztése – II. Közösségi célú tevékenységek" önállóan támogatható tevékenységek körében valósítható meg.

FEJLESZTÉSI CÉL

A terület tágabb környezetében a vasút megszűnése kapcsán közép- és hosszútávon jelentős átalakulások várhatók, melyek ennek a térnek a használatát is módosíthatják, így jelen projekt keretén belül a jelenlegi funkció megújítása, parkoló burkolatának megújítása,

újra aszfaltozása a cél, hogy a későbbiekben tervezett átalakulásig megfelelően használható legyen a terület. A parkoló jelenleg ingyenesen használható és ezen nem is kíván változtatni az Önkormányzat. A burkolatcserén túl a meglévő minimális zöldfelületek növényállományának megújítása is cél, mennyiségi fejlesztésekre a terület többfunkciós (parkoló és városi rendezvények alkalmával rendezvénytér) használata miatt nincs lehetőség.

3. FEJLESZTÉSI ELEM

Sportcsarnok melletti út felújítása

ÉRINTETT INGATLAN

546 hrsz.

TÁMOGATHATÓ TEVÉKENYSÉG

A fejlesztési elem tartalma a pályázati felhívás alapján az „Belterületi utak fejlesztése tevékenységcsoport- 1) Önkormányzati tulajdonú belterületi utak építése, korszerűsítése, felújítása” önállóan támogatható tevékenységek körében valósítható meg.

FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési elem a Sportcsarnok nyugati oldalán haladó helyi jelentőségű kiszolgáló utat érinti, ahol cél az út teljes burkolatának megújítása. Szükséges a meglévő leromlott állapotú aszfaltburkolat marása és új kopóréteg kialakítása, valamint egyes szakaszokon szükséges a gyalogos közlekedési felületek burkolatcseréje lehetőség szerint térkőre.

Az út és a Sportcsarnok között található zöldfelületek másik ingatlant érintenek, így a következő 4. pontban kerül részletesére, hogy milyen módon tervezett a megújításuk.

4. FEJLESZTÉSI ELEM

„Köves parkoló”, játszótér, valamint a Sportcsarnok környezetének rendezése

ÉRINTETT INGATLANOK

538/1, 538/2 hrsz.

TÁMOGATHATÓ TEVÉKENYSÉG

A fejlesztési elem tartalma a pályázati felhívás alapján az „I. Élhető települések tevékenységcsoport - C) Közösségi, kulturális, sportolási infrastruktúra, IKT és okos települési fejlesztése – II. Közösségi célú tevékenységek” önállóan támogatható tevékenységek körében valósítható meg.

FEJLESZTÉSI CÉL

A területen egy részén jelenleg szórt kavics burkolatú járófelületekkel kialakított gyeprácsos parkolóállásokkal kialakított parkoló található, melynek állapota fejlesztést igényel. Cél, hogy a közlekedésre használt felületek aszfaltburkolatot kapjanak, valamint a gyeprácsos parkolófelületek részleges megújítása is szükséges. A terület városi rendezvények helyszíne is egyben, ez indokolja a szilárd burkolat szükségességét, és a terület közepén kialakítható zöldfelületek, faültetés korlátozottságát is.

A terület tágabb környezetében a vasút megszűnése kapcsán közép- és hosszútávon jelentős átalakulások várhatók, melyek ennek a térnek a használatára is hatással lehetnek, így jelen projekt keretén belül a parkoló meglévő elemeinek megújításán kívül egyéb fejlesztések nem tervezettek.

A parkoló közvetlen szomszédságában található a közelmúltban megújult játszótér köré szervezve indokolt a teljes terület megújítása. A tervek szerint ez a játszótér és környezetének rendezését, a burkolatok megújítása, növényállomány frissítése, gyalogos közlekedési kapcsolatok erősítése, új utcabútorok kihelyezését jelenti. Ezen a területen a közművek kevesbé sűrű hálózata lehetőséget ad új városi fák telepítésére, melyek árnyékoló hatásukkal a későbbiekben élhetőbbé teszik ezt a városi zöldfelületet, településiklíma-javító hatásuk lehet. A faállomány bővítésén túl cél a cserje és a gyepszint minőségi megújítása is, mellyel növelhető a biodiverzitás. A területre hulló csapadék a zöldfelületeken elszivárog, helyben marad, ez változatlanul marad. A meglévő burkolt felületek csapadékvíz-elvezetése már jelenleg is megoldott, mely a meglévő formában megmarad.

5. FEJLESZTÉSI ELEM

A Városi Könyvtár épületének környezetében elhelyezkedő közterületek rehabilitációja

ÉRINTETT INGATLANOK

2438/6, 2437 hrsz.

TÁMOGATHATÓ TEVÉKENYSÉG

A fejlesztési elem tartalma a pályázati felhívás alapján az „I. Élhető települések tevékenységcsoport - C) Közösségi, kulturális, sportolási infrastruktúra, IKT és okos települési fejlesztése – II. Közösségi célú tevékenységek" önállóan támogatható tevékenységek körében valósítható meg.

FEJLESZTÉSI CÉL

A területen belül alapvetően a meglévő szerkezet felújítása, a használt anyagok minőségének javítása és a természetben használt, de ki nem alakított gyalogos útvonalak kiépítése a cél, mellyel a terület megfelelő minőségben be tud kapcsolód na városközponti közlekedési és térhálózatba. A projekt keretein belül szükséges az épület előterében található terület megújítása, mely alapvetően a zöldfelületek minőségi megújításából, valamint a járdák, lépcső és gyalogos felületek burkolatának cseréjéből áll.

A K&H Bank bejárati szituációjában, a támfal tetején kialakuló teresedés minőségi megújítása is szükséges a belváros teljeskörű rehabilitációja érdekében. Ennek során a burkolat teljes cseréje, a támfal burkolatának megújítása, valamint a zöldfelületek megújítása, nyugati irányban új lépcső kialakítása tervezett. A területen álló műalkotás megőrzése fontos, a helyi identitást erősítő meghatározó eleme a belvárosnak. Az épület mögött, a Helytörténeti Gyűjteményhez tartozó Bányász emlékmű területén nem tervezett beavatkozás.

A Kossuth Lajos utcát és az új játszóteret, sportpályát, emlékművet összekötő zöldfelület területén jelentős átalakítások szükségesek annak érdekében, hogy a terület gyalogos megközelítése ebből az irányból is megfelelően biztosított és biztonságosan kialakított legyen, a területet ezzel bekapcsolva a városközponti térhálózatba. Szükséges egy burkolt felületű járda, lépcső, rámpa kialakítása, ami a zebrától a játszótérig és a parkolóig, emlékmű környezetéig tart, megújul, közterületi jellege erősödik a ma még inkább csak a könyvtár épületét kiszolgáló közlekedő és udvari felületeknek is. A növényállomány állapotának javítása, a minődési és mennyiségi megújítása itt is indokolt a meglévő koros fák állapot megőrző kezelése mellett.

6. FEJLESZTÉSI ELEM

A Vájár szobor környezetének megújítása

ÉRINTETT INGATLANOK

3584/16 hrsz.

TÁMOGATHATÓ TEVÉKENYSÉG

A fejlesztési elem tartalma a pályázati felhívás alapján az „I. Élhető települések tevékenységcsoport - B) Belterületi zöldinfrastruktúra fejlesztése – I. Önkormányzati vagy többségi önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság tulajdonú, közhasználatú zöldterületek és zöldfelületek rekonstrukciója, kialakítása, építése" önállóan támogatható tevékenységek körében valósítható meg.

FEJLESZTÉSI CÉL

A területen álló szobor megőrzése mellett az azt körül ölelő zöldfelület és burkolat minőségi megújítása szükséges, cél többszintes, változatos összetételű, a városi klímához megfelelően igazodó zöldfelület kialakítása, melynek eredményeként nő a terület biodiverzitása. Cél olyan növényállomány telepítése, mely extenzíven fenntartható. A jelen projekt keretén belül megvalósuló sétány lezárásaként szükséges a területen a meglévő lépcső felújítása.

7. FEJLESZTÉSI ELEM

Városi gyalogos sétány és a kapcsolódó zöld és közúti közlekedési területek megújítása Kossuth Lajos utca északi oldalán a Táncsics Mihály utca és a Berek utca közötti szakaszon

ÉRINTETT INGATLANOK

3600/2, 3603, 3611, 3609 hrsz.

TÁMOGATHATÓ TEVÉKENYSÉG

A fejlesztési elem tartalma a pályázati felhívás alapján az „I. Élhető települések tevékenységcsoport - C) Közösségi, kulturális, sportolási infrastruktúra, IKT és okos települési fejlesztése – II. Közösségi célú tevékenységek" önállóan támogatható tevékenységek körében valósítható meg.

FEJLESZTÉSI CÉL

A területen cél a város egyik fő gyalogos közlekedési sétányának és az azt övező területeknek a megújítása.

A fejlesztési elem legfajsúlyosabb része a Kossuth Lajos utca északi oldalán haladó gyalogos sétány Berek utca és Táncsics Mihály utca közötti szakaszának megújítása, kapcsolódva a keletről már megújult, vagy megújulás alatt álló közterületi szakaszokhoz. A megújítás során a teljes gyalogos közlekedésre alkalmas felület újra gondolása a cél. Ennek során a közlekedési felületek struktúrája átalakul, a két egymástól elváló közlekedő felület helyett egy alapvetően egy sávra hangolt, de több helyen tagolt közlekedési zóna kialakítása a cél, melyhez kapcsolódóan különböző pihenő és vendégáltára alkalmas pontok, terek kerülnek kialakításra. A változással a zöldfelületek aránya nő, összesen 835 m^2 új zöldfelület és 247 m^2 zöldfelület helyett kerül burkolt felület kerül kialakításra, ami összeségében a zöldfelületek 588 m^2-es növekedését eredményezi. A sétány tervezett burkolata térkő, mely részlegesen vízáteresztő, a víz helyben történő megtartását és szikkasztását segíti.

A területen belül cél a zöldfelületek arányának és intenzitásának növelése, melyet a közművek zsúfoltsága miatt több helyen kis arányban megemelt felszínben lehetséges kialakítani. A területre fák ültetésére nagyon kevés lehetőség adott, így az árnyékolást szakaszosan pergolák, árnyékolórácsok alkalmazásával lehet megoldani.

Az érintett területen a 3600/2 hrsz-ú ingatlanon sétány mentén, attól északi irányba elhelyezkedő jelenleg is zömében zöldfelületen egy zöld teresedés, mini park kialakítása a cél, amihez a növény állomány teljes megújítása, a burkolatok cseréje, a gyalogos útvonalak rendezése, a gépjárműközlekedés felületinek egyértelmű jelölése és utcabútorok kihelyezése a cél.

Az érintett terület északi határában az üzletsor mögött egyirányú gépjármű közlekedés (és csapadékvíz elvezetés) zajlik. A 3600/2 és nagyon kis részben a 3603 hrsz-ú ingatlan esetében az út területén az aszfalt burkolat kopórétegének a cseréje, valamint a csapadékvíz kezelés javítása érdekében a folyóka megújítása a cél.

A 3611 hrsz-ú ingatlanon a szűkebb területi adottságok miatt kisebb a mozgástér. Alapvetően a meglévő struktúra megőrzése a cél, a burkolt és zöldfelületek aránya változatlan marad. Itt alapvetően a meglévő burkolt felületek burkolatának a cseréje és a zöldfelületek minőségi megújítása szükséges. A későbbi tervfázisokban szükséges részletesen megvizsgálni a faültetés lehetőségeit. A fák opcionális ültetése mellett elsősorban ahol a térfal funkciója indokolttá teszi, árnyékoló elemek elhelyezése is javasolt.

8. FEJLESZTÉSI ELEM

A 3612 hrsz-ú út felújítása

ÉRINTETT INGATLANOK

3612 hrsz.

TÁMOGATHATÓ TEVÉKENYSÉG

A fejlesztési elem tartalma a pályázati felhívás alapján az „Belterületi utak fejlesztése tevékenységcsoport- 1) Önkormányzati tulajdonú belterületi utak építése, korszerűsítése, felújítása” önállóan támogatható tevékenységek körében valósítható meg.

FEJLESZTÉSI CÉL

A 3612 hrsz-ú ingatlan esetében az egyirányú gépjárműforgalomra alkalmas sáv mellett kétoldali járda van kialakítva, melyből a déli oldalon húzódó járdát parkolás céljára használják. A projekt keretein belül célszerű a terület burkolatcseréje és a használati határainak újra gondolása. A kétoldali járda helyett csak az északi oldalon javasoljuk megtartani a járdát, kiemelt szegély helyett K szegély alkalmazásával, a déli oldalon javasoljuk a kiemelt szegély bontását, a két felület egy szintbe hozását és egy párhuzamos parkolósáv kialakítását.

A tervezett fejlesztés során a meglévő úthálózati szerkezet nem változik. A beruházás során a település fő- és gyűjtőúthálózatán nem történik beavatkozás, a tervekben csak lakó- és kiszolgálóutak, valamint parkolóterületek érintettek.

ZÖLDFELÜLETEK VÁLTOZÁSÁNAK ÖSSZESÍTŐ BEMUTATÁSA

A fejlesztésnek kiemelten fontos célja a városi zöldfelületek minőségi és mennyiségi fejlesztése, ezért már a koncepció kidolgozása során kiemelt figyelmet fordítottunk erre a szempontra. Az alábbi ábra mutatja, hogy a meglévő zöldfelületek hogyan változik a terv szerint. Ez alapján összesen 1165 m^2 új zöldfelület létesül és 683 m^2 meglévő zöldfelület kap más funkciót, ami összesítve azt jelenti, hogy a fejlesztés során 482 m^2-el, azaz 4%-al nő a zöldfelületek aránya. A mennyiségi bővítés mellett a meglévő zöldfelületek minőségi fejlesztése is megvalósul a beavatkozás során.



Zöldfelületek változása (piros: csökkentés, sötétzöld: növekedés)

7. ANYAGHASZNÁLAT

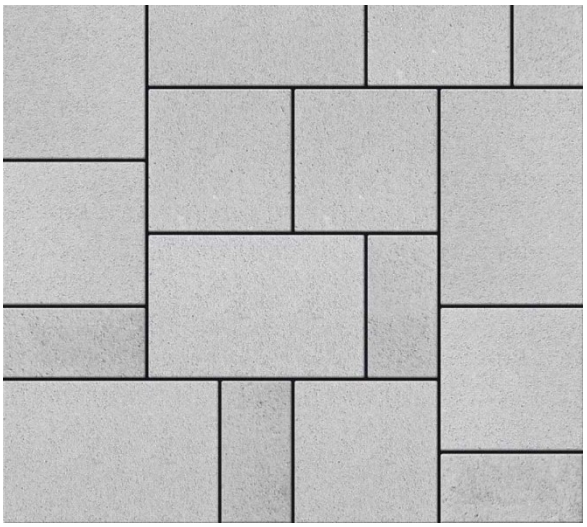
Az alábbi fejezetben előképként bemutatásra kerülnek a koncepció szinten tervezett anyaghasználatok. Ezek még nem a konkrét használni kívánt termékek, csupán a javasolt anyaghasználati irányok.

7.1. BURKOLATOK

Burkolatok tekintetében a teljes projekt során az alábbi anyagok használata tervezett:

B1 – TÉRKŐ BURKOLAT

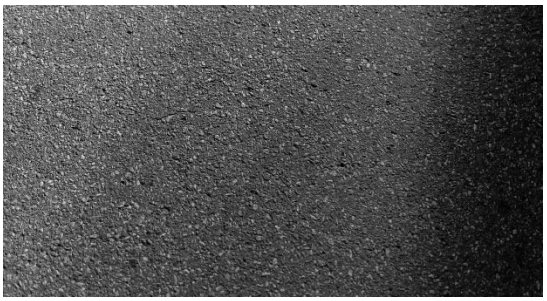
Térkő burkolat alapvetően a gyalogos járdák kialakításánál tervezett, valamint a Városház tér határán haladó vegyes használatú út is térkő burkolatot kap. Alapvetően hajlékony alapozású kivitelben tervezett a kialakítása, ahol a használat módja megköveteli (gépjárműfogalom) ott merev alapozással kerül kiépítésre.





B**3 – ASZFALTBURKOLAT**

Aszfalt burkolat elsősorban a gépjárművek által használt közlekedőfelületére tervezett.




7.2. SZEGÉLYEK, VÍZELVEZETÉS

A burkolatok mentén minden esetben szegélyek kerülnek alkalmazásra azok határolására, egymástól történő elválasztására. A fejlesztés során az alábbi szegélyek használata tervezett:

SZ1 – BETON KERTI SZEGÉLY

A térkő burkolatok mellett és a különböző alapozású térkövek elválasztására alkalmazandó szegély.





SZ2 – CORTEN ACÉLSZEGÉLY

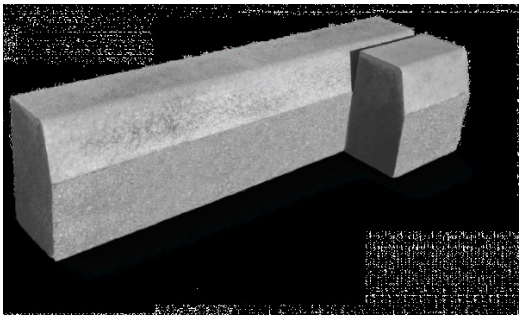
A gyep szegélyeként alkalmazandó.





SZ3 – KIEMELT BETON SZEGÉLY

Alapvetően a gyalogos és gépjárműforgalmú felületek elválasztásánál alkalmazandó.

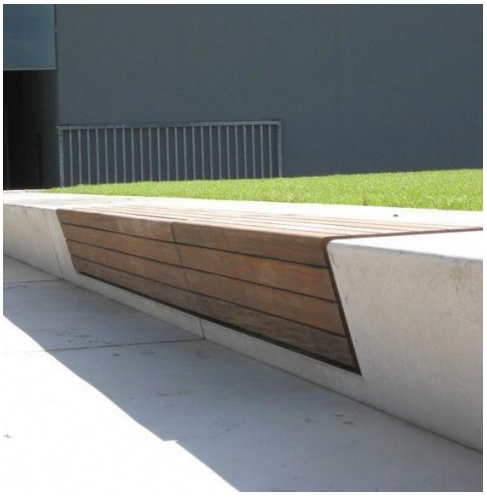




8. BERENDEZÉSI TÁRGYAK

8.1. ELŐRE GYÁRTOTT BERENDEZÉSI TÁRGYAK

TÁMLÁS PAD, PAD






PAD ASZTALOKKAL








HULLADÉKGYŰJTŐ, SZELEKTÍV HULLADÉKGYŰJTŐ

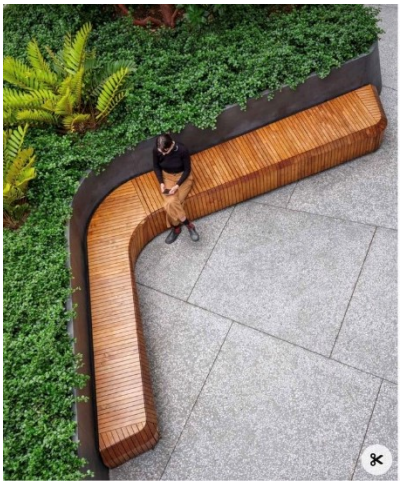






8.2. EGYEDI BERENDEZÉSI TÁRGYAK

EGYEDI NAGYMÉRETŰ PAD



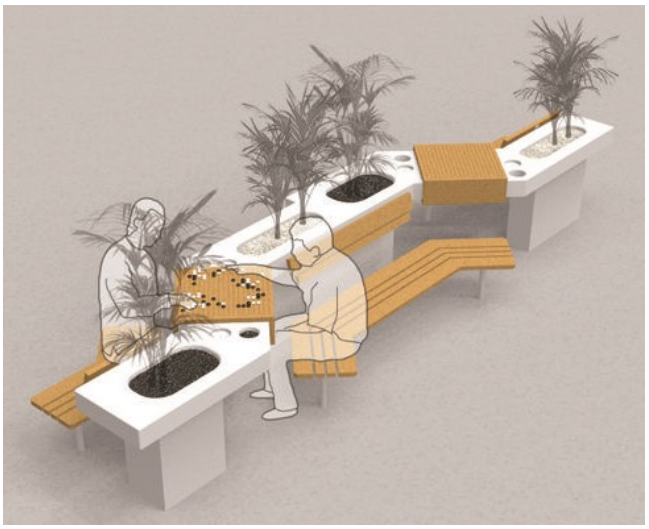






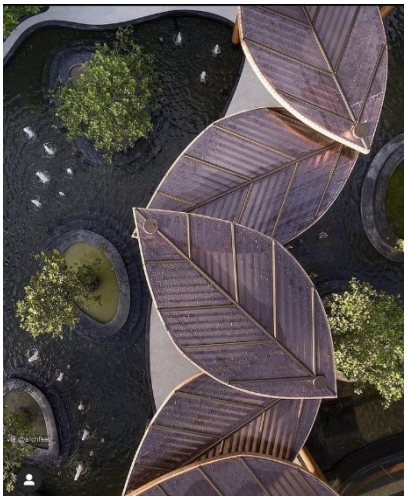








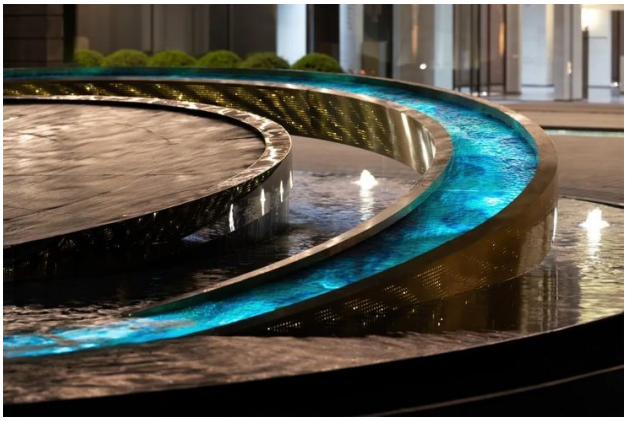
PERGOLA, ÁRNYÉKOLÓ

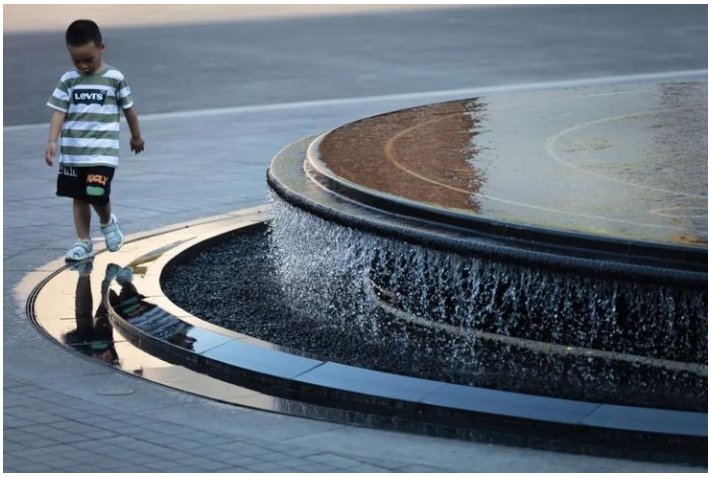








SZÖKŐKÚT, VIZES ELEM





OKOS KÖZTERÜLETI INSTALLÁCIÓ – KUUBE KÖZÖSSÉGI KÖNYVCSERÉLŐ







9. NÖVÉNYALKALMAZÁSI KONCEPCIÓ

A fenntartható, versenyképes városfejlesztés, városrehabilitáció egyik alapköve a növényi rendszerek gazdagítása, a zöldinfrastruktúra elemek fejlesztése. A zöldfelületek megújításával használhatóbb, élhetőbb városi közterek alakíthatók ki. A növényalkalmazás koncepcionális megalkotása során elsődleges szempont, hogy a meglévő növényállomány – lehetőség szerinti – minél teljesebb megtartása mellett modernizálásra kerüljenek a belvárosi zöldfelületek, mely részeként elsősorban minőségi fejlesztések szükségesek, ami alapvetően az újonnan telepítésre kerülő növényállomány fajtáinak megválogatásán múlik. Emiatt a későbbi tervfázisokban kiemelt hangsúlyt szükséges fektetni a növénykiültetési terv készítésére.

A meglévő növényállomány tekintetében a gyepfelületek teljes megújítása szükséges a mai kor klimatikus adottságaihoz igazodó fajok alkalmazásával, a terület cserjeállományának megőrzése indokolt. A meglévő faállomány megőrzése is cél a tervezés során, fák csak a legszükségesebb esetekben kerülhetnek kivágásra. Azok az egyedek kerülnek csak kivágásra, melyek nem megfelelően tudtak fejlődni, nagyobb fák alá nőttek, így kis helyen deformált habitussal rendelkeznek vagy betegek. Fontos a megtartandó fák szakszerű kezelése, ifjító metszésére és karbantartására is nagy figyelmet fordítani. A kivágandó fák új egyedekkel való pótlása már a tervhez illeszkedő elrendezésben történik. A kivágandó és megmaradó fák részletes terve a későbbi tervfázisokban kerül kidolgozásra.

Az alkalmazandó növények részletes listája, valamint a növénykiültetési terv szintén a későbbi tervfázisok során kerül kialakításra, azonban a növényalkalmazás alapvető koncepciója az, hogy a városi adottságokhoz, a terhelt klimatikus adottságokhoz, a szárazsághoz, a nagy arányban burkolt, beépített felületekhez megfelelően alkalmazkodó, a közművek szempontjából kedvező gyökéradottságokkal rendelkező taxonok kerüljenek telepítésre a projekt során.

A növényzet kialakítása során fontos szempont, hogy a különböző szintezettségek (lombkorona, cserje, gyep) megfelelő arányban és mértékben képviseltessék magukat. Fontos továbbá, hogy a mérgező, szúrós taxonok telepítését kerüljük, mivel egy közhasználatú, gyerekekkel is gyakran látogatott belvárosi terület fejlesztése a cél. Ezeken túl fontos szempont, hogy lehetőség szerint minél alacsonyabb fenntartási igényű fajok kerüljenek telepítésre, akár a biodiverz díszágyások, akár a cserjék, fák tekintetében. Mivel a tervezési terület a föld alatt közműhálózatokkal erősen terhelt, így új fák ültetése erősen korlátozott, a telepítés helyét elsősorban az fogja meghatározni, hogy hol vannak „szabad” földfelületek, így kiemelten kell kezelni a fák telepítésének kérdését.

Az elsődlegesen díszítő céllal telepített ágyások, dísznövény-kiültetések amellett, hogy dekorációs szerepet töltenek be fontos elemei a minél diverzebb terület kialakításának. Az ágyások növényállománya úgy kerül kialakításra, hogy azok minél hosszabb vegetációs időszakban dekoráljanak, az év során több csúcsponttal a változatosság fenntartása érdekében. A fajok kiválasztásánál fontos olyan taxonok alkalmazására törekedni, melyek alacsony fenntartási igényűek.

A növényalkalmazási koncepció alapvető irányai tehát összefoglalva a következők:

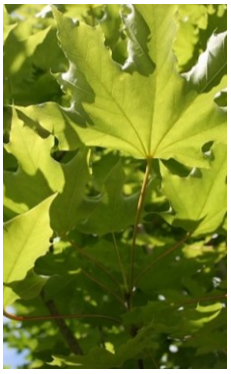
1. *könnyen fenntartható, alacsony fenntartási igényű növényállomány kialakítása*
2. *árnyékolás fákkal, ahol lehetséges új fa telepítése*
3. *városi adottságokhoz igazodó növényalkalmazás*
4. *lombkorona-, cserje- és gyepszint kialakítása (cserjeszint jelenleg erősen hiányos)*
5. *magas dekorációs értékű, változatos, a teljes év során díszítő ágyások kialakítása*
6. *biodiverzitás növelése*
7. *elsődlegesen honos, nagy tűrőképességű fajok alkalmazása*

A későbbi tervfázisokban ezen szempontokat maximálisan figyelembe véve kerül kidolgozásra a pontos növénykiültetési terv. Előzetesen az alábbi képek segítik bemutatni azt az irányt, amit képvisel a terv:

ELŐKÉPEK – FÁK

kislevelű hárs *(Tilia tomentosa),* japán diszcseresznye (*Prunus serrulata 'Kanzan')*, közönséges madárberkenye *(Sorbus aucuparia),* korai juhar (*Acer platanoides 'Emerald Queen'),* közönséges nyír *(Betula Pendula)*

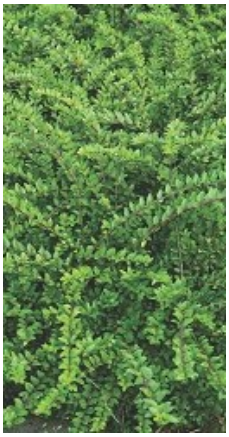



ELŐKÉPEK – CSERJÉK

közönséges fagyal *(Ligustrum vulgare),* illatos barátcserje *(Vitex agnus-castus),* kecses gyöngyvirágcserje *(Deutzia gracilis),* örökzöld mirtuszlonc *(Lonicera nitida),* balkáni babérmeggy *(Prunus laurocerasus 'Otto Luyken')*




ELŐKÉPEK – DÍSZNÖVÉNY-KIÜLTETÉSEK

bíbor kasvirág *(Echinacea purpurea),* tűlevelű őszirózsa *(Aster ericoides),* évelő díszgyertya *(Gaura lindheimeri),* ligeti zsálya *(Salvia nemorosa),* árvalányhaj *(Stipa tenuissima)*







MELLÉKLETEK

,

1. MELLÉKLET – KONCEPCIÓTERV



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület
- Tervezési területen belüli fejlesztéssel nem érintett területek/ingatlanok
- Aszfaltozott gépjármű forgalmi út
- Meglévő, megmaradó játszótér, sportpálya
- Gyepes zöldfelület
- Épület
- Térkő burkolat
- Aszfalt burkolat
- Gyeprács burkolat
- Meglévő, megmaradó térkő burkolat
- Térkő burkolat
- Gépjármű forgalomra alkalmas térkő burkolat
- Extenzív dísznövény kiültetés
- Cserje
- Meglévő fa
- Tervezett fa
- Meglévő szobor, kültéri műalkotás
- Pad
- Asztal padokkal
- Ülőkubus
- Ányékoló pergola
- Vízarchitektúra

É

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

KOMLÓ ESZPERANTÓ TÉR ÉS KÖRNYEZETÉNEK REHABILITÁCIÓJA

TOP_Plusz-1.3.2.-23 Fenntartható versenyképes városfejlesztés

KONCEPCIÓTERV

2025.02.28.	M 1:500	Komlo_eszperanto_KONCEPCIO_08.pln

2. MELLÉKLET – TERVEZŐI KÖLTSÉGBECSLÉS

KOMLÓ ESZPERANTÓ TÉR ÉS KÖRNYEZETÉNEK REHABILITÁCIÓJA

TOP_Plusz-1.3.2.-23 Fenntartható versenyképes városfejlesztés

Tervezői költségbecslés

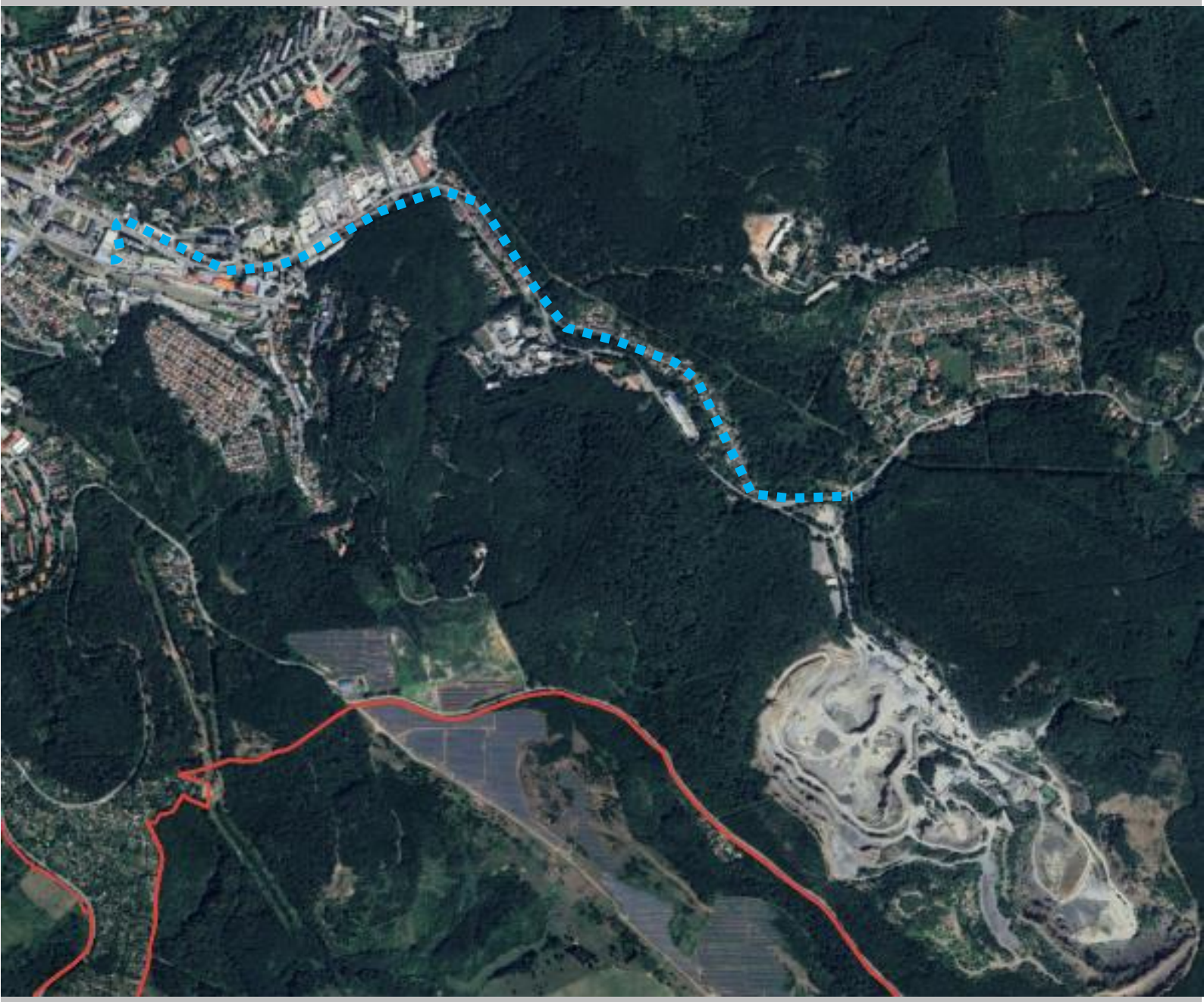
Fejl. elem	Munkanem	Nettó ár	Bruttó ár	Fejl elem összesen (bruttó)
0	Előkészítési munkák	21 388 785 Ft	27 163 757 Ft	**27 163 757 Ft**
1	Bontási és előkészítési munkák	14 351 593 Ft	18 226 524 Ft	**87 163 631 Ft**
	Térkő burkolat és szegély építése	41 083 354 Ft	52 175 859 Ft	
	Szőkőkutak	3 658 608 Ft	4 646 432 Ft	
	Kertépítészeti berendezési tárgyak	3 946 231 Ft	5 011 713 Ft	
	Közösségi könyvcserélő	876 205 Ft	1 112 780 Ft	
	Zöldfelület rendezési munkák, parkosítás, növénytelepítés	4 716 790 Ft	5 990 323 Ft	
2	Bontási és előkészítési munkák	4 466 598 Ft	5 672 579 Ft	**99 476 181 Ft**
	Térkő burkolat kialakítása alapozással	13 778 881 Ft	17 499 178 Ft	
	Aszfalt burkolat kialakítása	56 435 436 Ft	71 673 003 Ft	
	Szegélyek építése	1 970 020 Ft	2 501 925 Ft	
	Kertépítészeti berendezési tárgyak	451 979 Ft	574 013 Ft	
	Zöldfelület rendezési munkák, parkosítás, növénytelepítés	1 224 789 Ft	1 555 483 Ft	
3	Aszfalt burkolat bontása 5 cm-ig	906 209 Ft	1 150 886 Ft	**19 743 763 Ft**
	Aszfalt burkolat építések	14 640 061 Ft	18 592 877 Ft	
4	Bontási és előkészítési munkák	1 097 526 Ft	1 393 858 Ft	**67 170 182 Ft**
	Aszfalt burkolat kialakítása	32 460 296 Ft	41 224 576 Ft	
	Gyeprácsburkolat cseréje	1 418 414 Ft	1 801 386 Ft	
	Térkő burkolat kialakítása alapozással	11 257 255 Ft	14 296 714 Ft	
	Szegélyek építése	1 463 443 Ft	1 858 573 Ft	
	Kertépítészeti berendezési tárgyak	811 085 Ft	1 030 078 Ft	
	Zöldfelület rendezési munkák, parkosítás, növénytelepítés	4 381 887 Ft	5 564 996 Ft	
5	Bontási és előkészítési munkák	10 311 083 Ft	13 095 076 Ft	**85 552 111 Ft**
	Térkő burkolat kialakítása alapozással	43 340 433 Ft	55 042 350 Ft	
	Szegélyek építése	1 356 499 Ft	1 722 754 Ft	
	Lépcső építése	5 178 337 Ft	6 576 489 Ft	
	Kertépítészeti berendezési tárgyak	1 908 668 Ft	2 424 008 Ft	
	Zöldfelület rendezési munkák, parkosítás, növénytelepítés	5 268 846 Ft	6 691 434 Ft	
6	Bontási és előkészítési munkák	104 692 Ft	132 959 Ft	**2 674 200 Ft**
	Térkő burkolat kialakítása alapozással	844 294 Ft	1 072 254 Ft	
	Kertépítészeti berendezési tárgyak	520 648 Ft	661 223 Ft	
	Zöldfelület rendezési munkák, parkosítás, növénytelepítés	636 035 Ft	807 764 Ft	
7	Bontási és előkészítési munkák	23 666 972 Ft	30 057 055 Ft	**158 859 014 Ft**
	Térkő burkolat kialakítása alapozással	54 305 000 Ft	68 967 350 Ft	
	Szegélyek kialakítása	4 502 902 Ft	5 718 686 Ft	
	Aszfalt burkolat kialakítása	27 310 102 Ft	34 683 829 Ft	
	Kertépítészeti berendezési tárgyak	8 934 884 Ft	11 347 302 Ft	
	Zöldfelület rendezési munkák, parkosítás, növénytelepítés	6 365 978 Ft	8 084 792 Ft	
8	Aszfalt burkolat és szegély bontása 5 cm-ig	1 453 875 Ft	1 846 421 Ft	**23 697 161 Ft**
	Aszfalt burkolat építések	12 713 663 Ft	16 146 352 Ft	
	Térkőburkolat kialakítása	3 152 032 Ft	4 003 080 Ft	
	Szegélyek építése	1 339 613 Ft	1 701 309 Ft	
	ÖSSZESEN:	**450 000 000 Ft**	**571 500 000 Ft**	

5. MELLÉKLET - KOMLÓ - HOSSZÚHETÉNY KERÉKPÁRÚT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A KOMLÓ-HOSSZÚHETÉNY KERÉKPÁRÚT MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ



2026. AUGUSZTUS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A KOMLÓ-HOSSZÚHETÉNY KERÉKPÁRÚT MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656
SCHLITT RENÁTA OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

KÉSZÍTETTE:

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

2026. AUGUSZTUS

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK 4

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA, TARTALMA 4

3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA 5

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA 5

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK 18

4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV, KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV 21

4.1. A TERVEZÉSI PROGRAM 21

4.2. A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 21

4.3. MINTAKERESZTSZELVÉNYEK 24

5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK 27

5.1. KÖZMŰ 27

5.2. KÖZLEKEDÉS 27

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI 27

7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA 28

7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 28

7.1.1. Településszerkezeti terv 28

7.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 30

7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK 34

7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 35

7.3.1. Településszerkezeti terv 35

7.3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 40

1. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV 45

1. ELŐZMÉNYEK

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

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

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

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

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

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

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

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA, TARTALMA

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

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

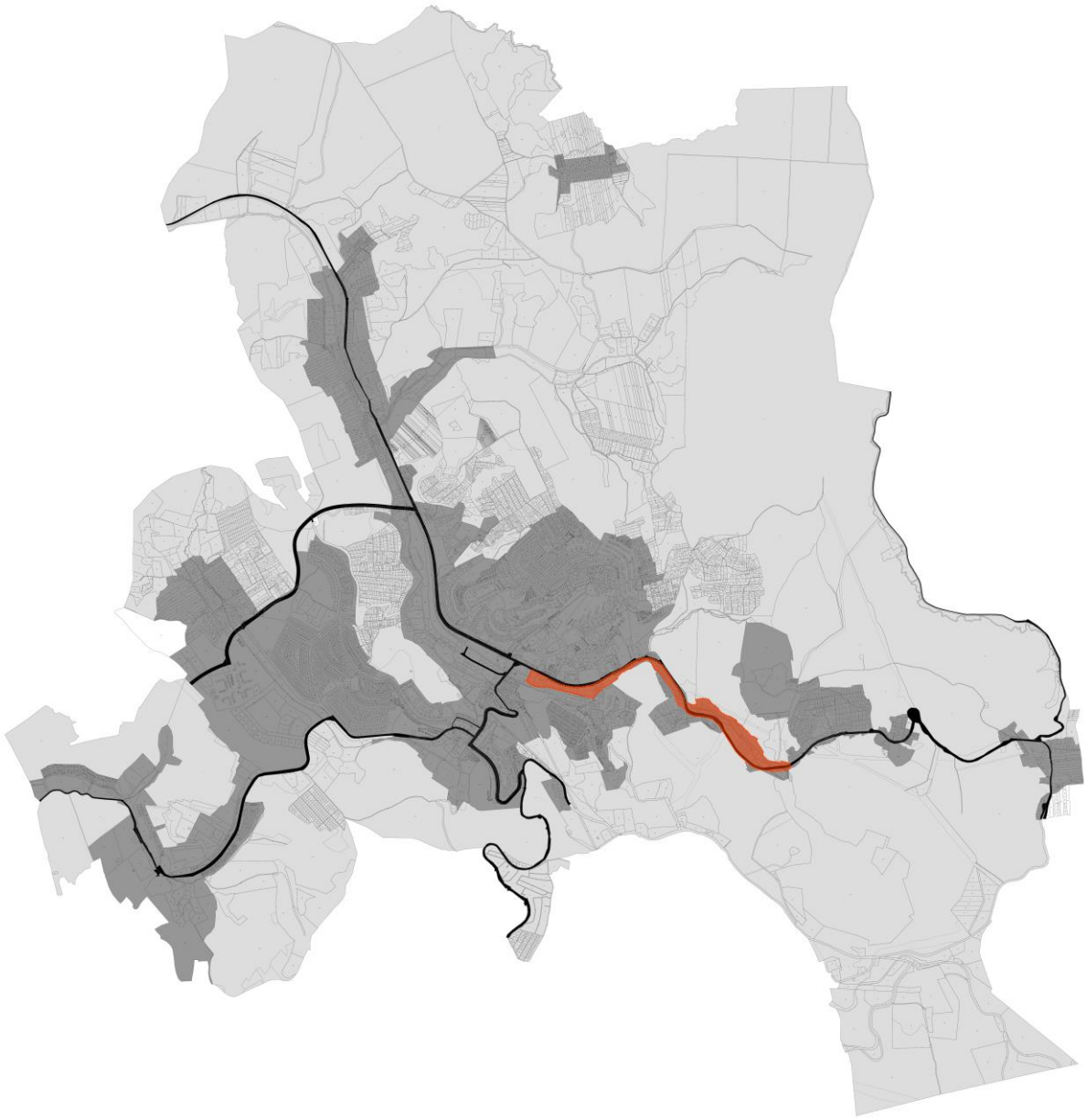
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

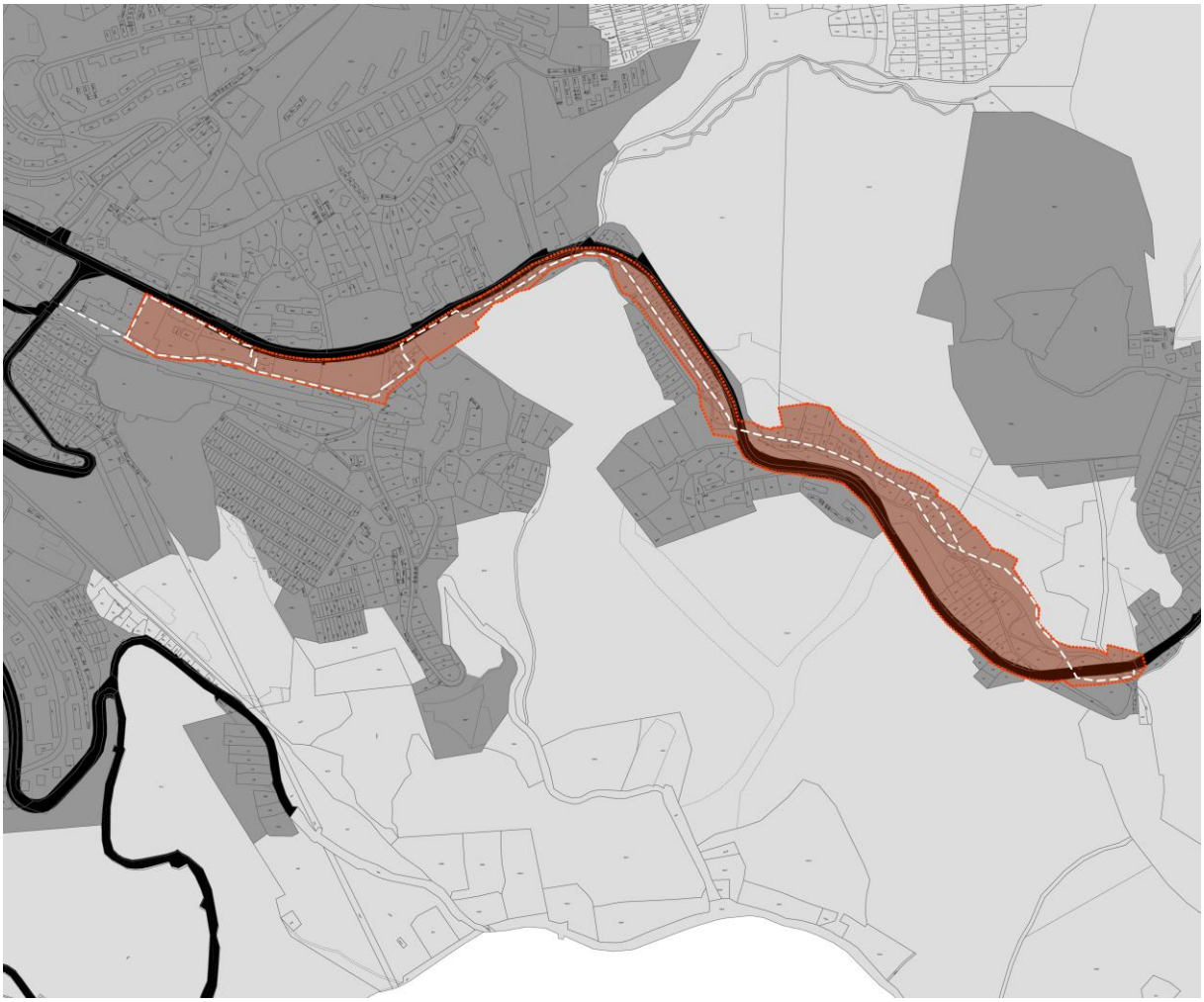
Komló város Baranya vármegyében található, Pécstől mindössze 20 km-re a Dunántúli-dombság északi oldalán. Pécset és Komlót a Mecsek lenyűgöző természeti kincsei választják el egymástól. Emellett Komló járásközponti szerepet is betölt, Baranya vármegye második legnépesebb városaként. Komló megközelíthető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

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

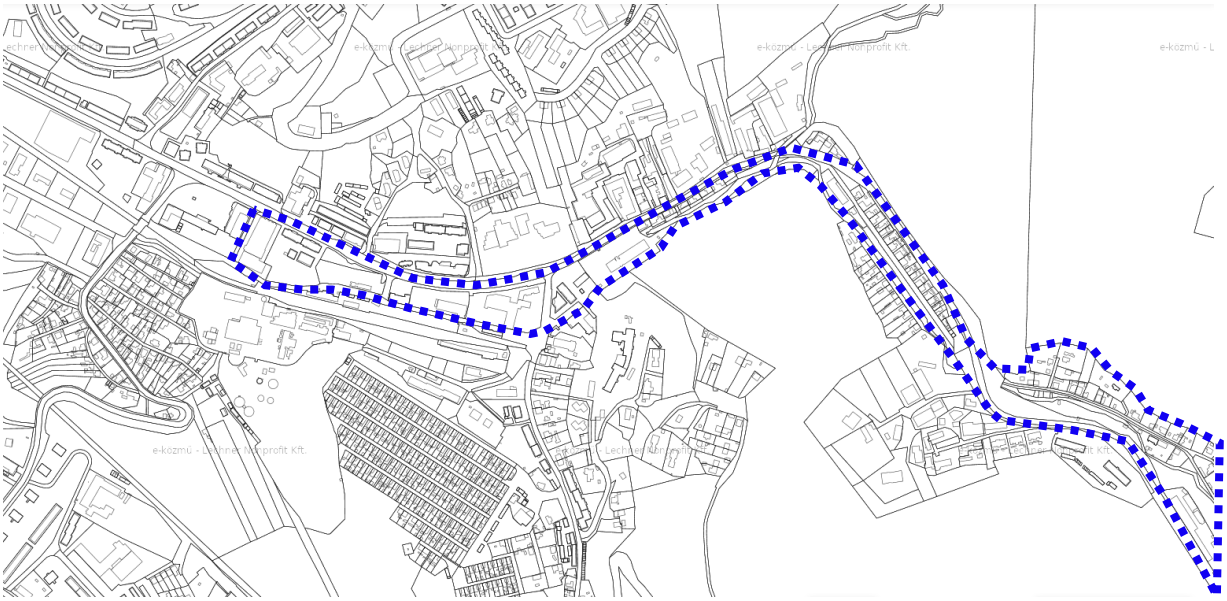
A módosítási terület a belvárostól egészen a Gesztenyési városrészig tart. A fejlesztési terület jellemzően beépített, néhol gyepes, patak menti felület. A fejlesztési szakasz egy részén már megépült utakon kerül kijelölésre a kerékpárút, míg más helyeken új területeken futna. A kerékpárút a már meglévő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



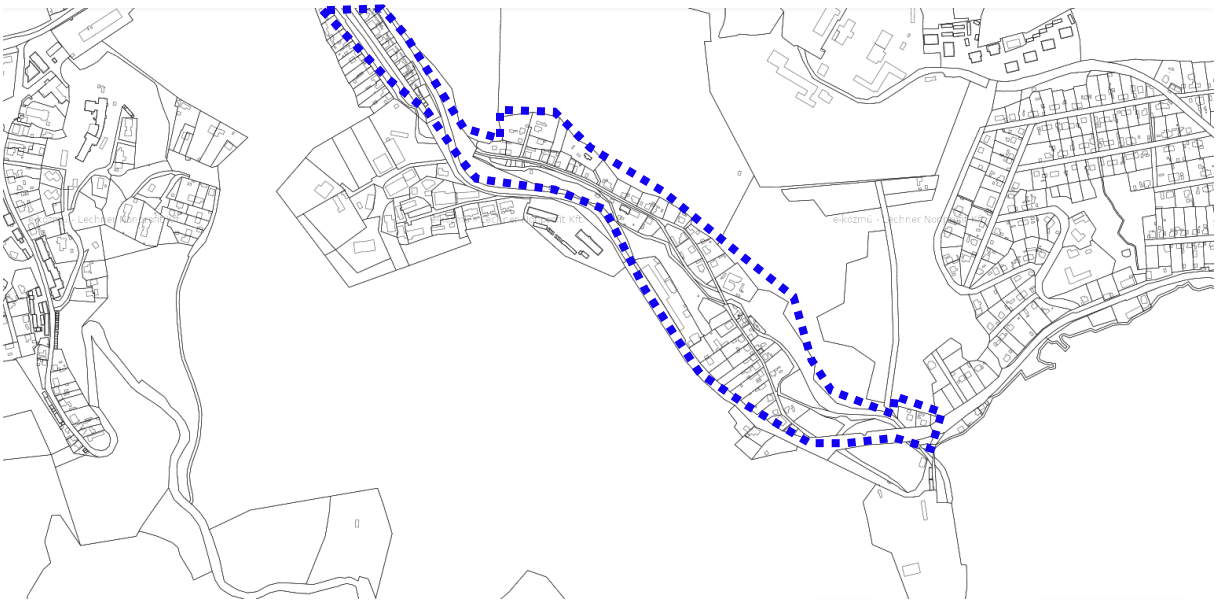
A fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése pirossal jelölve az átnézeti térképen
(Forrás: E-TÉR Adatszolgáltatás)



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



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



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



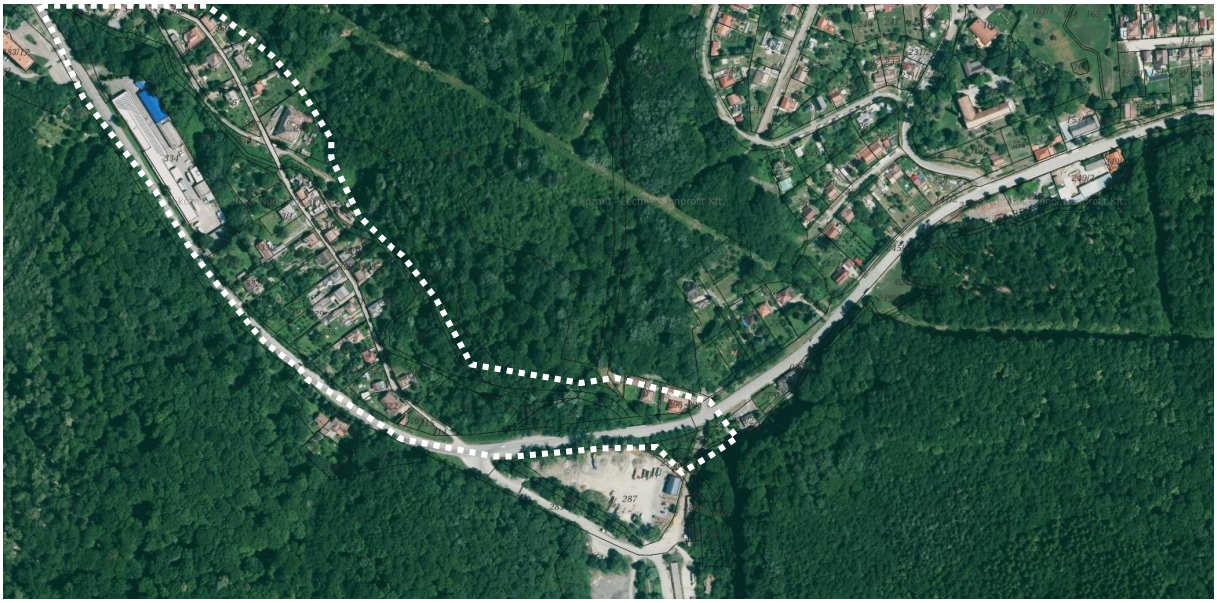
A fejlesztési terület Komlón belüli elhelyezkedése ortofotón 1.
(Forrás: e-közmű)



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



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



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



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



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



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



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



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



A panelház parkolójának vége.
(Forrás: saját fotó)



Carbon telephelyének teherautós bejárata
(Forrás: saját fotó)



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



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



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



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



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



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



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



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

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

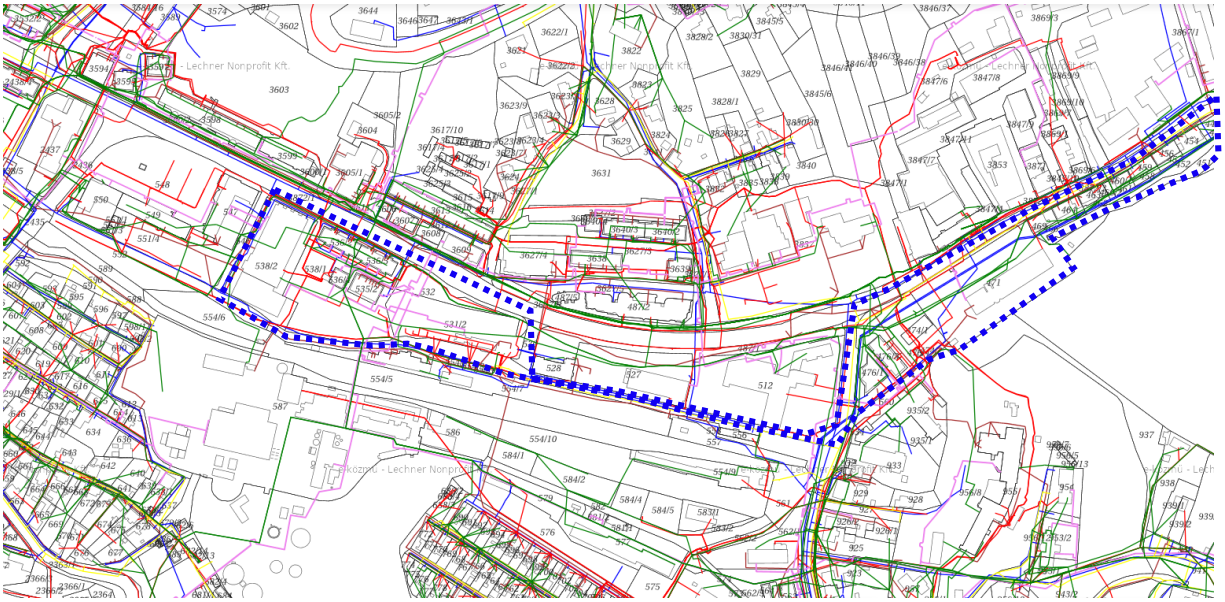
KÖZLEKEDÉS

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

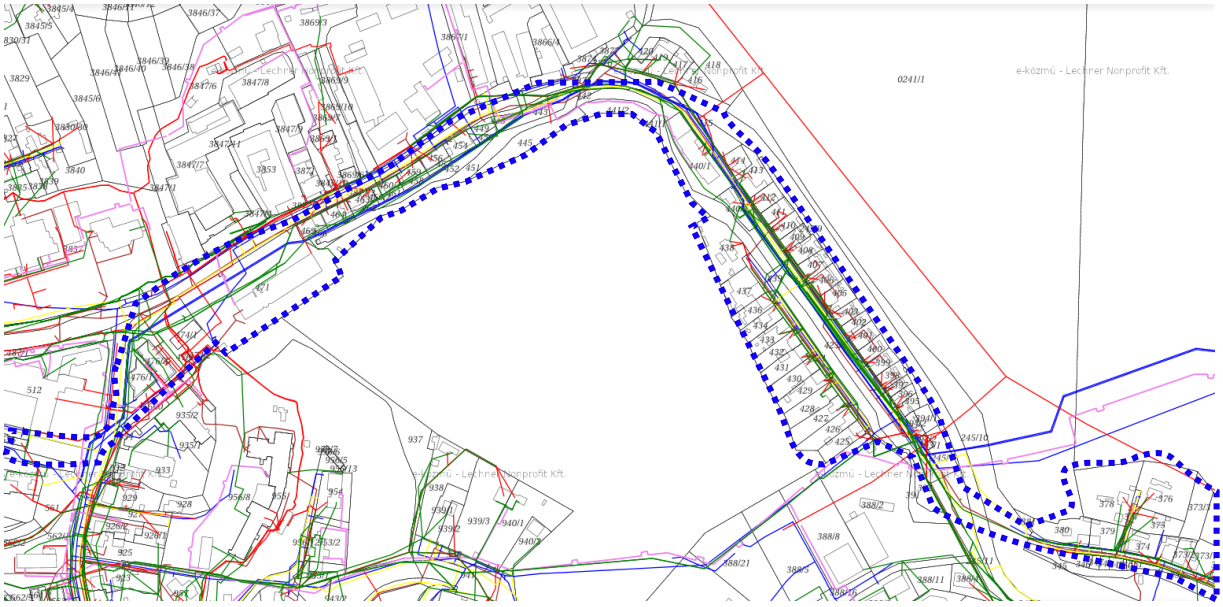
A terület tömegközlekedési szempontból megoldott, több helyi, illetve helyközi járatú megálló található itt, melyeket megfelelő mennyiségű járat szolgál ki. Emellett augusztus elsejétől újraindult a vasúti személyszállítás is a Komló-Dombóvár 47-es vonalon.

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

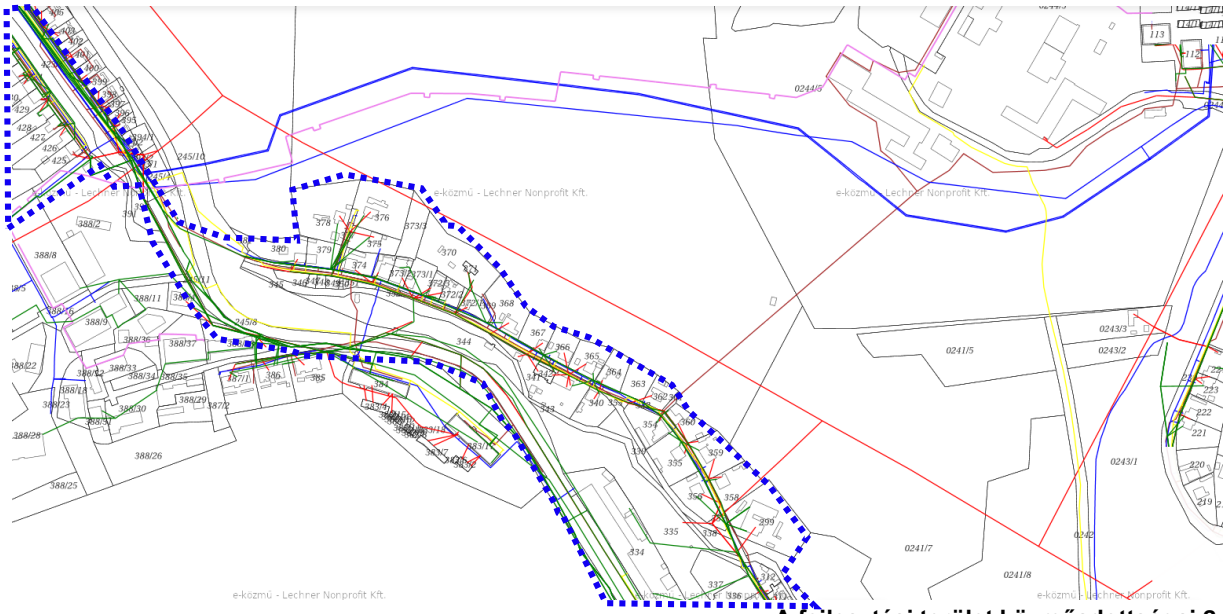
KÖZMŰADOTTSÁGOK



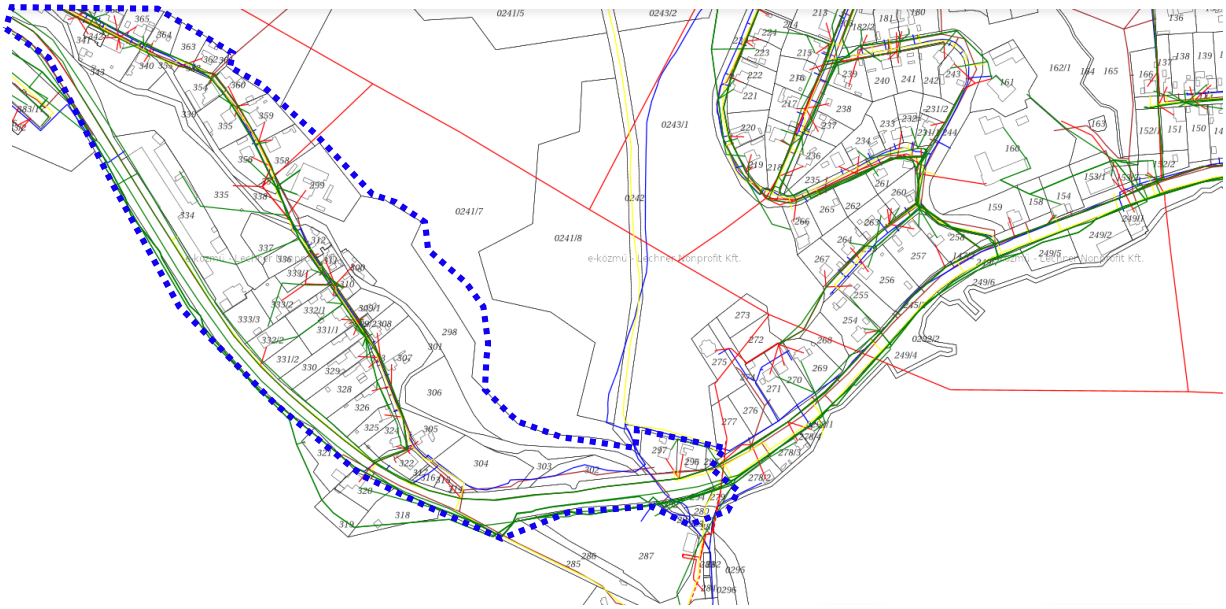
A fejlesztési terület közműadottságai 1.
(Forrás: e-közmű)



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



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



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

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

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

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

4.1. A TERVEZÉSI PROGRAM

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

4.2. A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

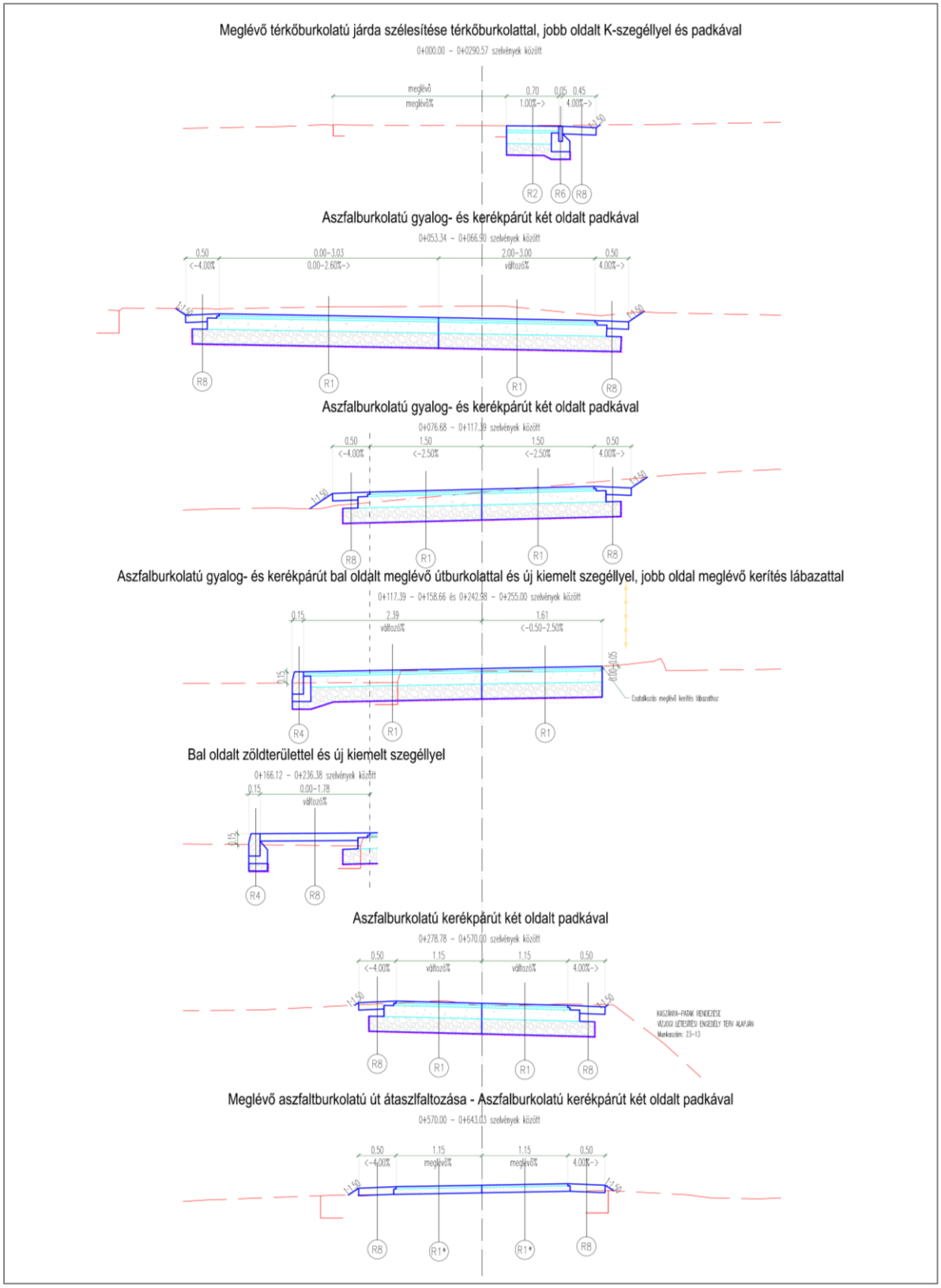
A nyugodt, csöndes hely, akár túrázás szempontjából is megfelelő célpontként szolgál. A területen kerékpáros pihenő elhelyezése lehetséges. Ezen a területen egy időszakos vízfolyás is csatlakozik a patakba. A közút itt emelkedő töltésen megy a híd felé, ami jól elhatárolja a bánya zajától.

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

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

4.3. MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

Az alábbiakban pár jellemző mintakeresztszelvény kerül bemutatásra.



RÉTEGRENDEK

R1 pályaszerkezet (aszfalt burkolatú kerékpárút):

3 cm AC 8 (N) aszfaltbeton kopóréteg3 cm AC 8 (N) aszfaltbeton kopóréteg
15 cm FZKA 0/32 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
20 cm FZKA 0/45 folytonos szemeloszlású zúzottkő ágyazati réteg
1 rtg szűrő/elválasztó geotextília min. 8kN/m szakító szilárdsággal

R1* pályaszerkezet (átaszfaltozás - kerékpárút):

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

R2 pályaszerkezet (térkő burkolatú gyalog- és kerékpárút):

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

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

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

R4 pályaszerkezet (kiemelt szegély):

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

R5 pályaszerkezet (süllyesztett szegély):

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

R6 pályaszerkezet (kerti szegély):

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

R7 pályaszerkezet (nemesített padka):

20 cm M22 mechanikai stabilizációs réteg
szükség szerint földfeltöltés/bevágás

R8 pályaszerkezet (padka):

10 cm humusz réteg
szükség szerint földfeltöltés/bevágás

BEÉPÍTÉSI TERV

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

KÖRNYEZETBE ILLESZTETT LÁTVÁNYTERV

Környezetbe illesztett látványtervek a fejlesztés jellegéből fakadóan nem készültek.

5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK

5.1. KÖZMŰ

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

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

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

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

5.2. KÖZLEKEDÉS

A fejlesztés részletesen a 4. fejezetben került bemutatásra.

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

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

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

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

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

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

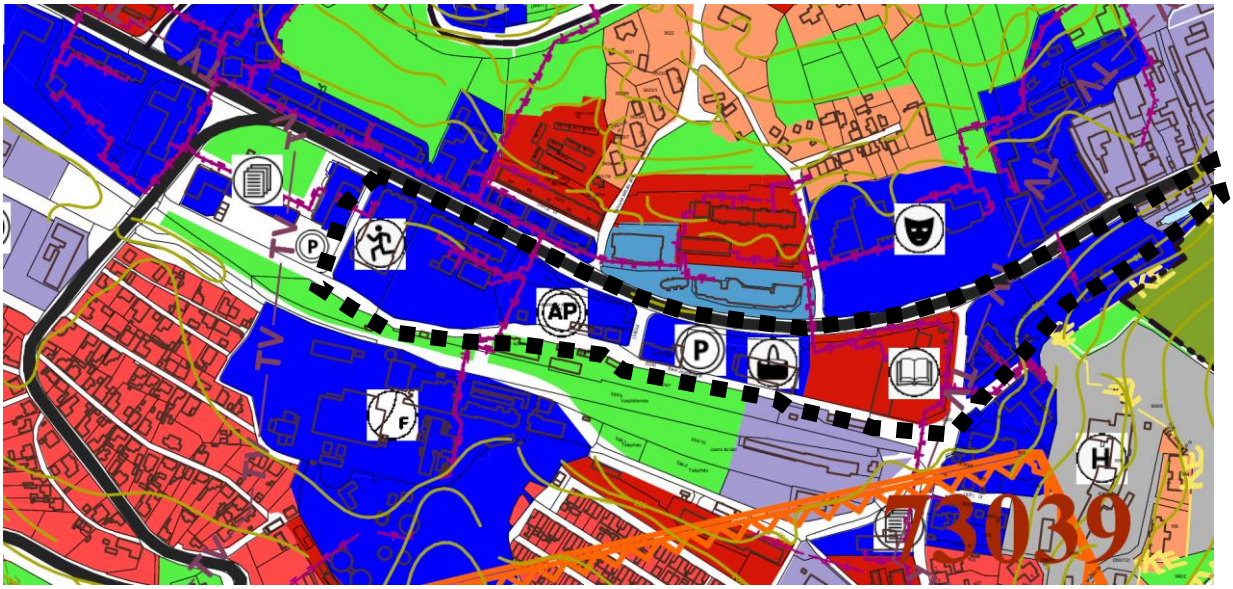
7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Komló város hatályos településrendezési eszközei a következők:

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

7.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



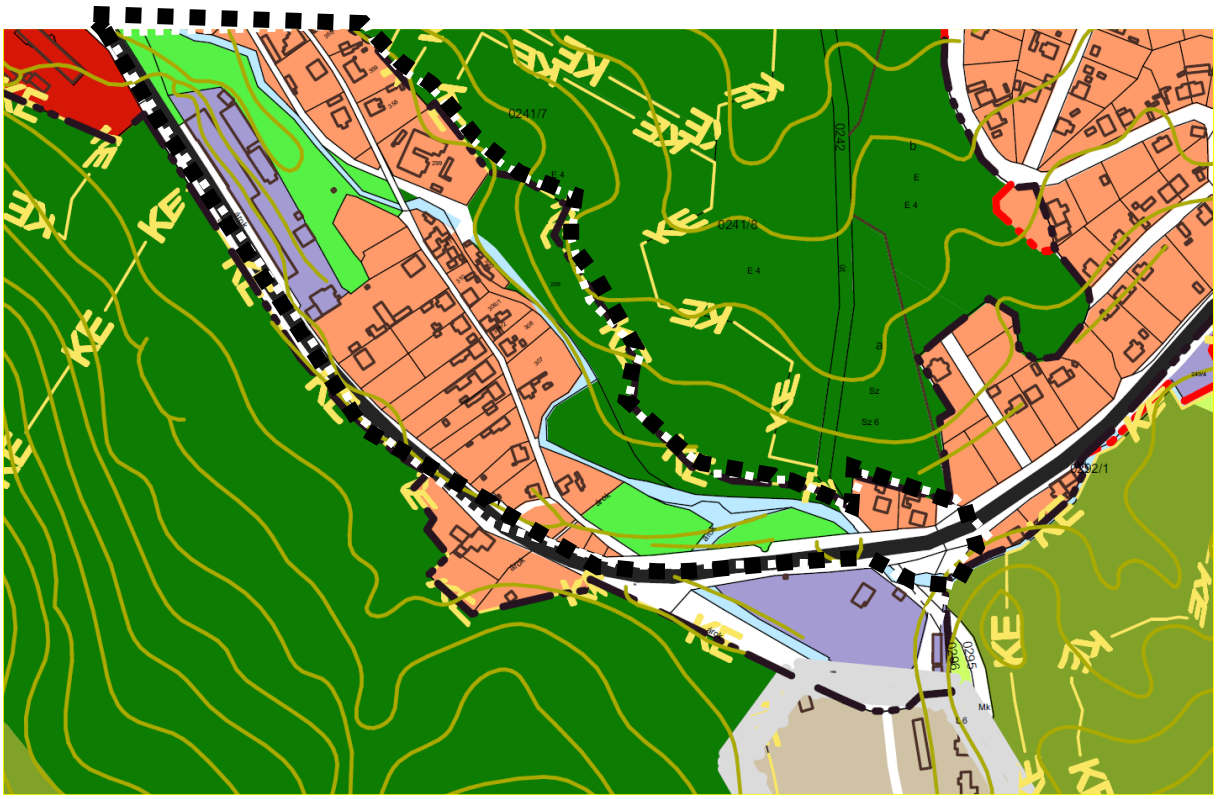
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

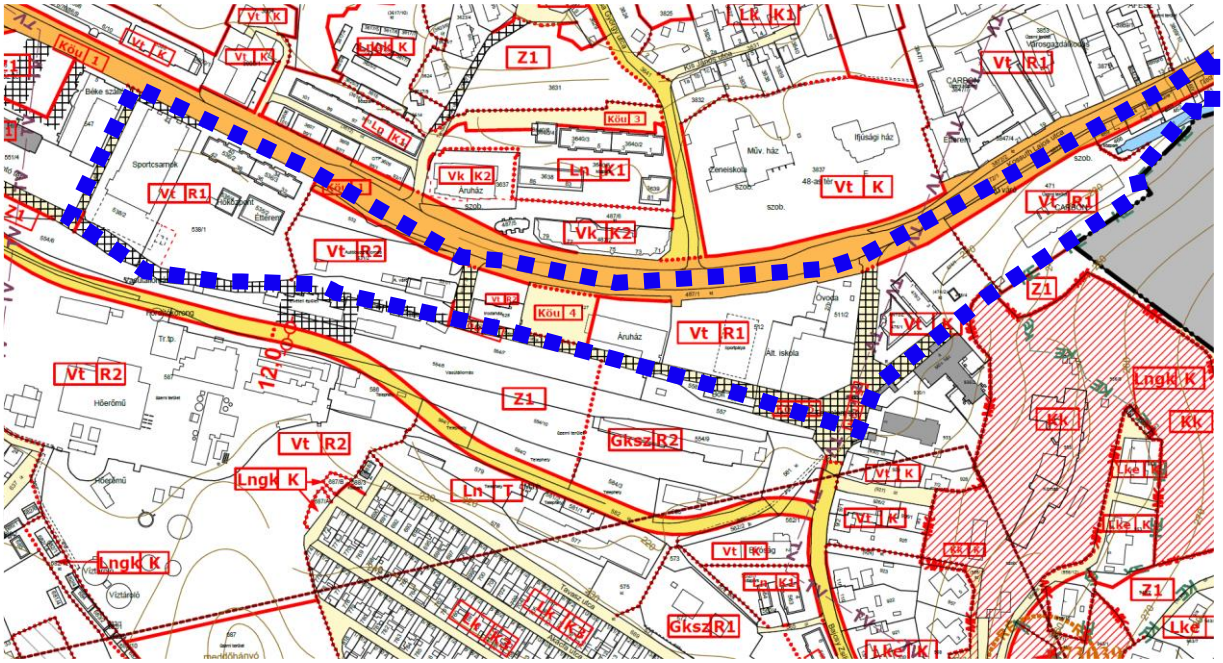


Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

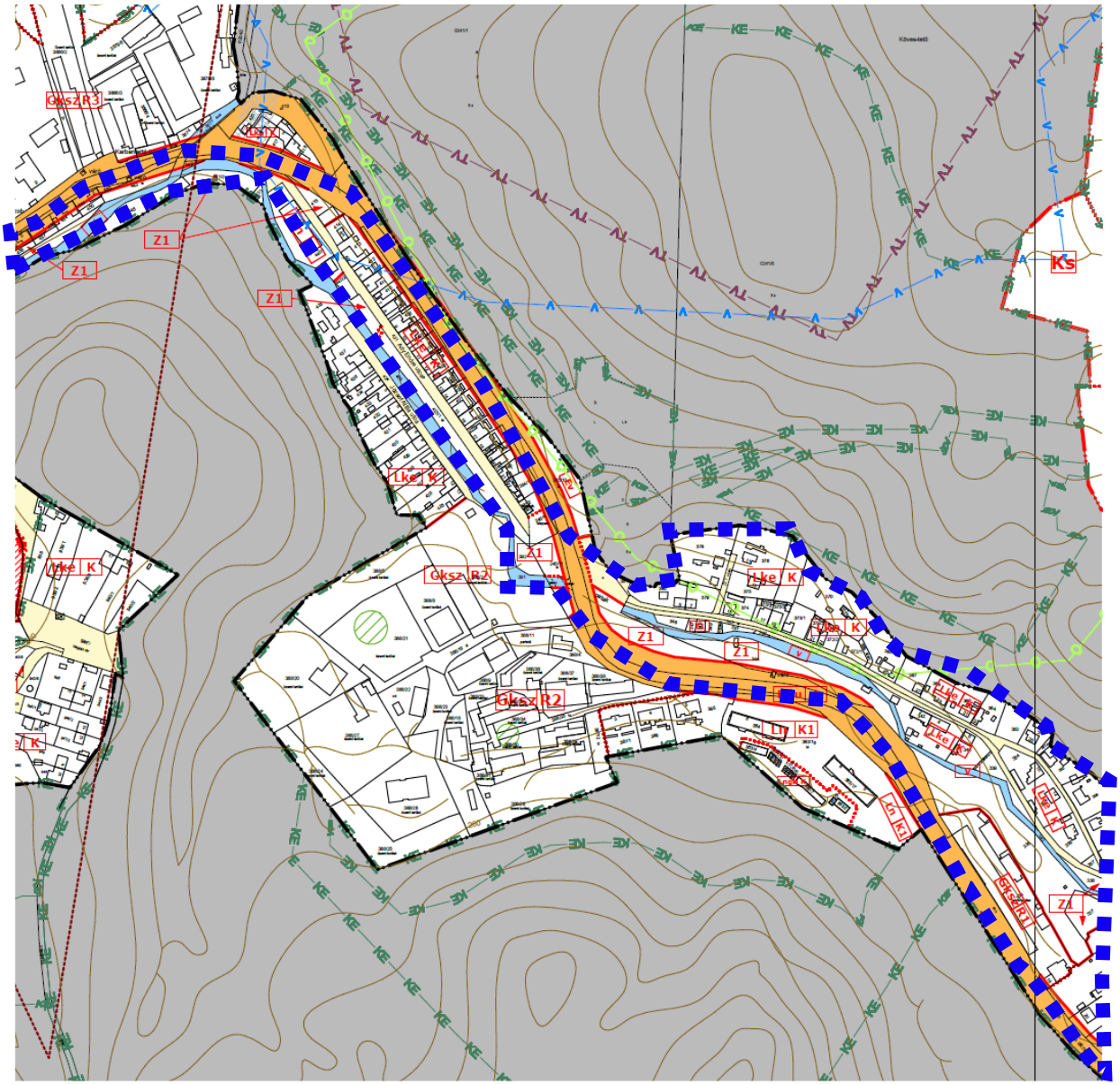


Jelmagyarázat a hatályos településszerkezeti tervhez

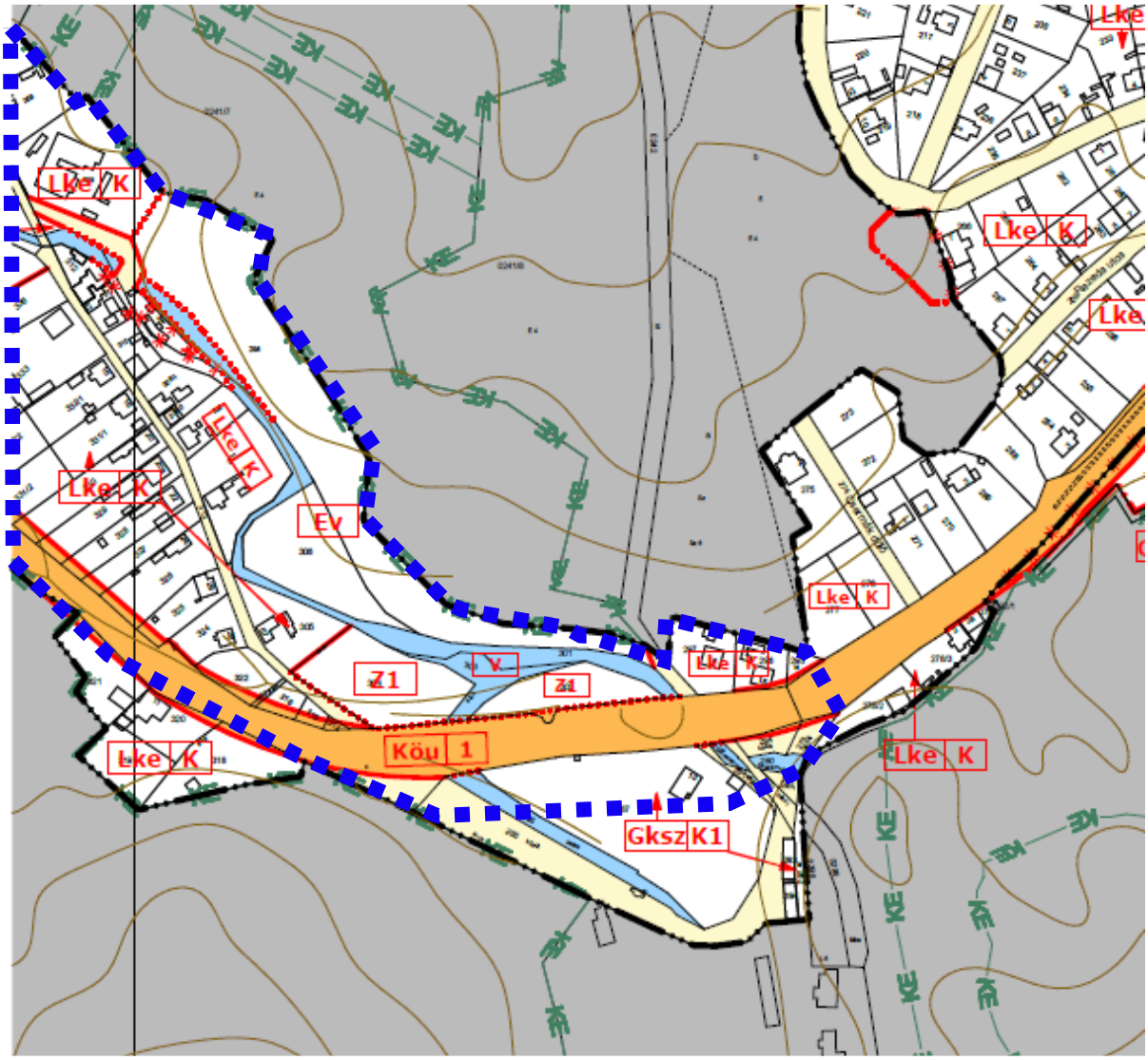
7.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

JELMAGYARÁZAT



Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

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

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

Változások a településrendezési eszközökben:

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

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

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

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

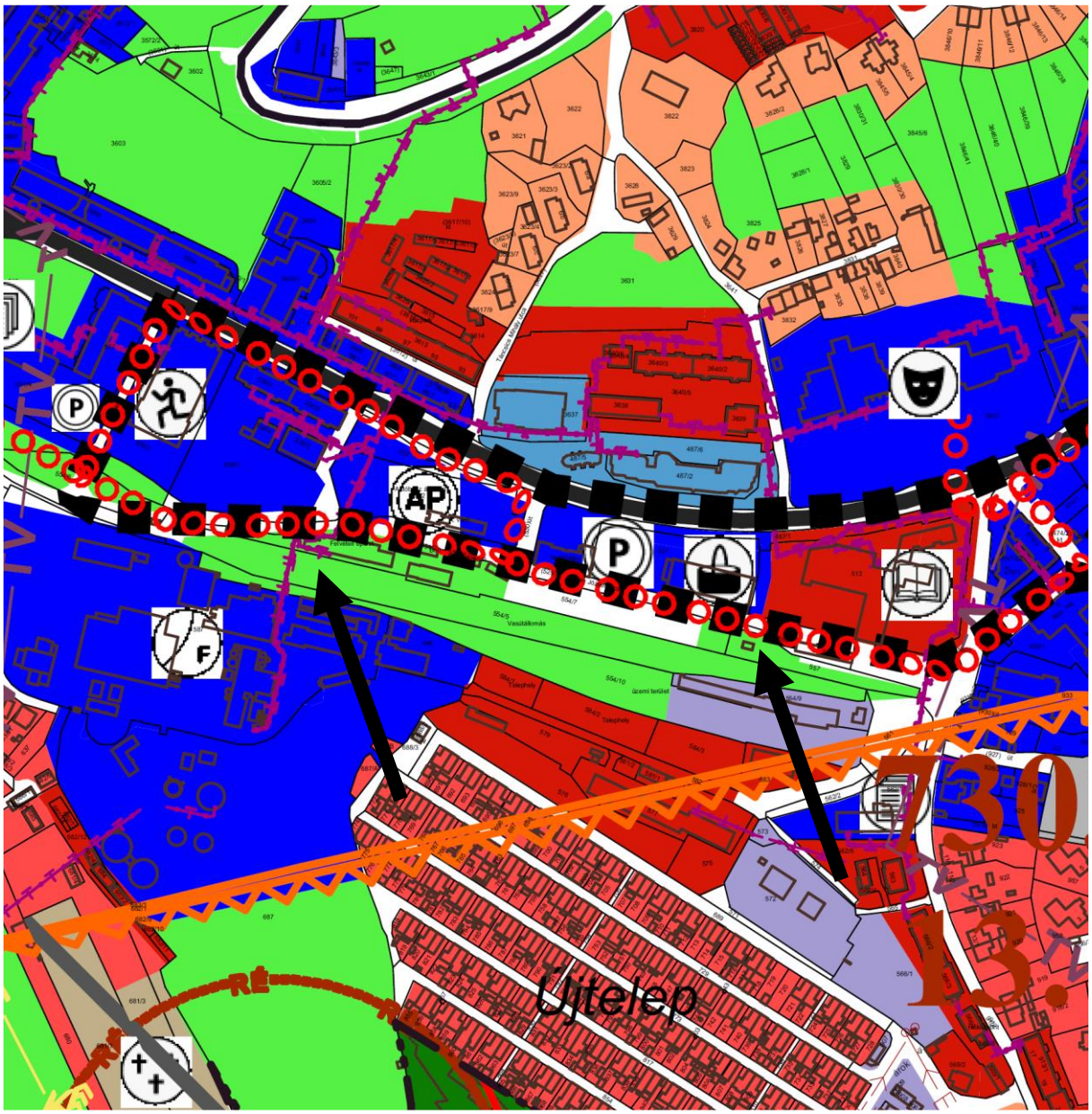
A 298, 301 és 306-os hrsz.-ú telkeken a védelmi erdő és vízgazdálkodási övezetből szabályozásra kerül a kerékpárút szélessége.

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

7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

7.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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



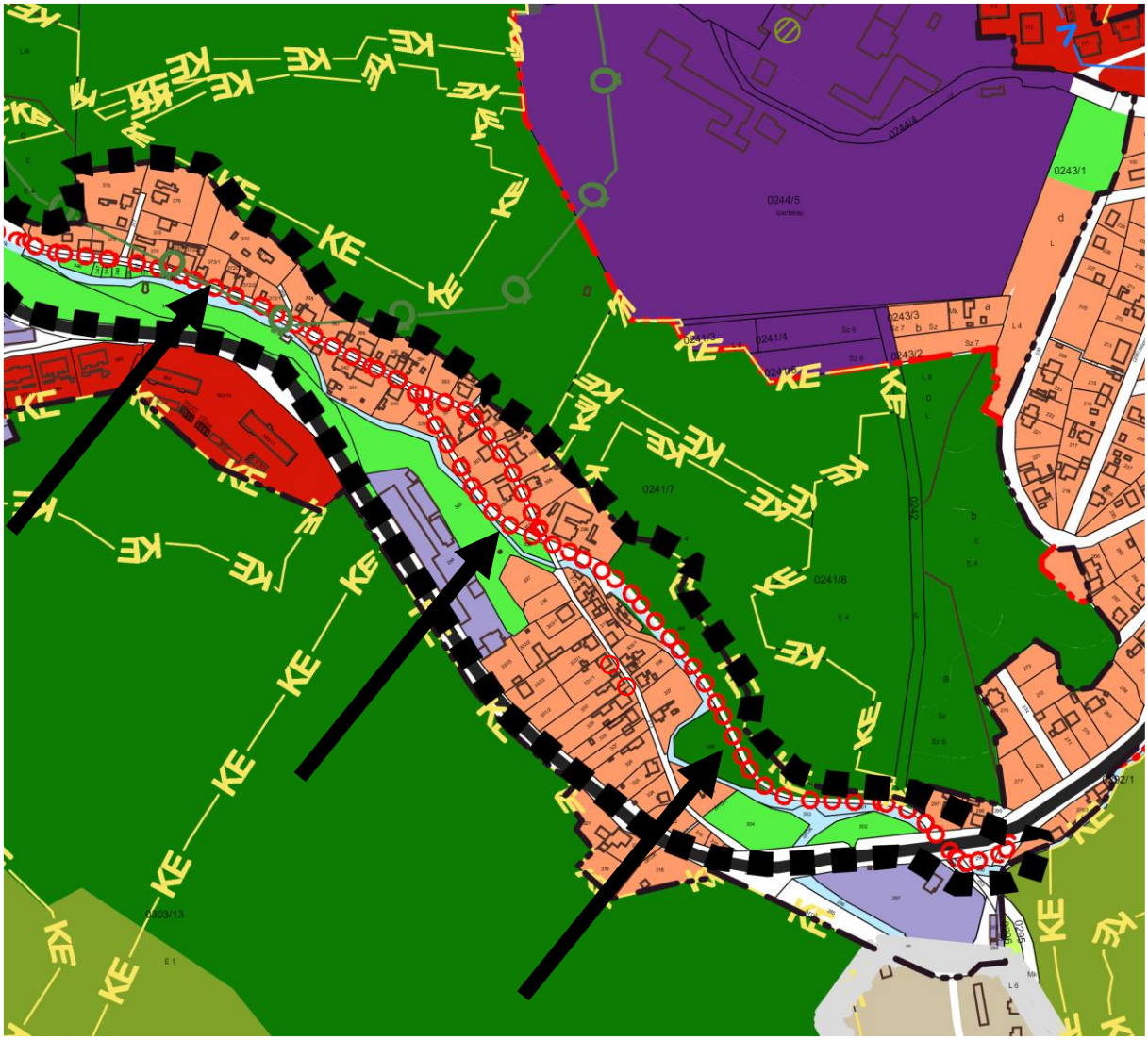
Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

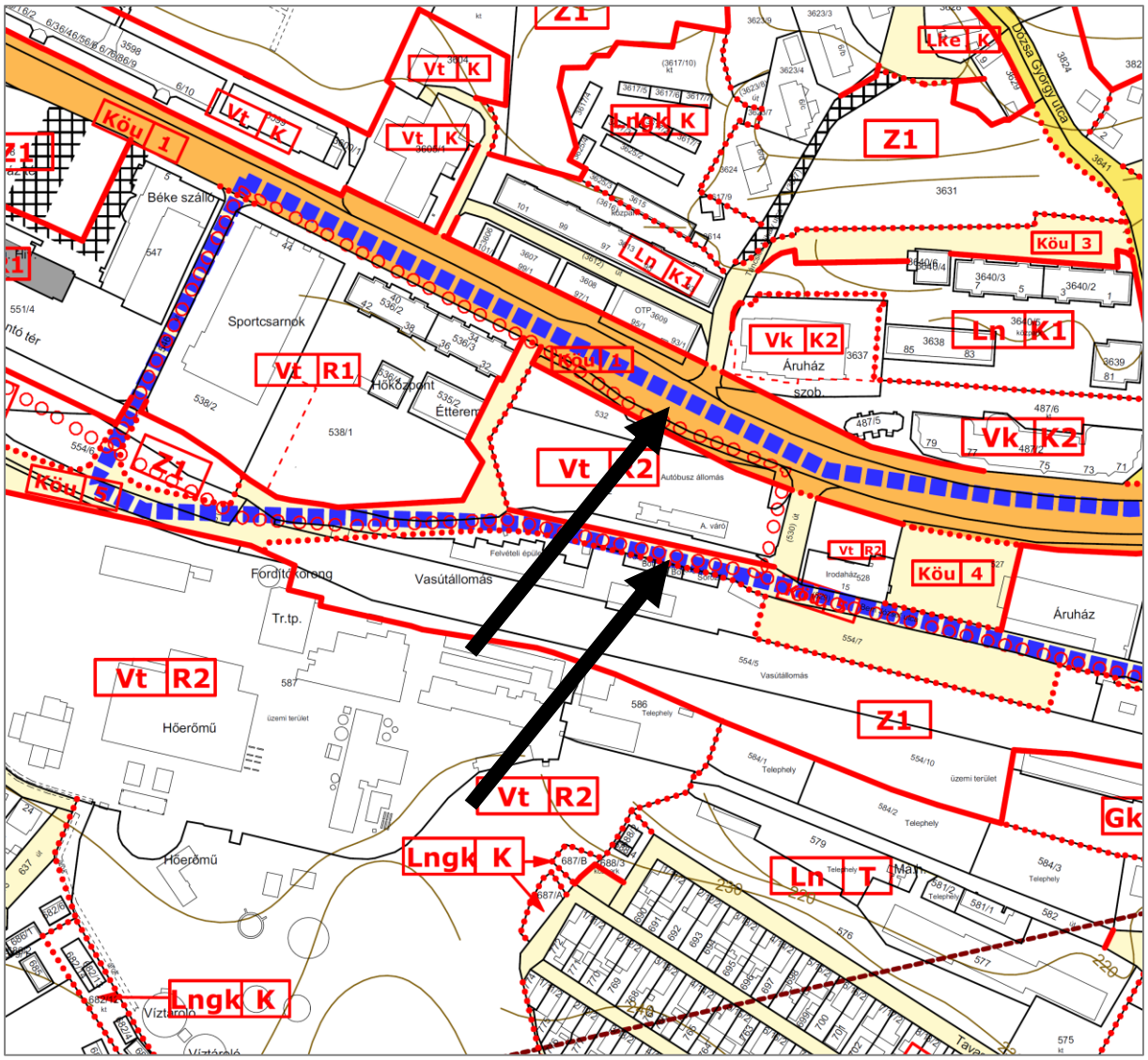


Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

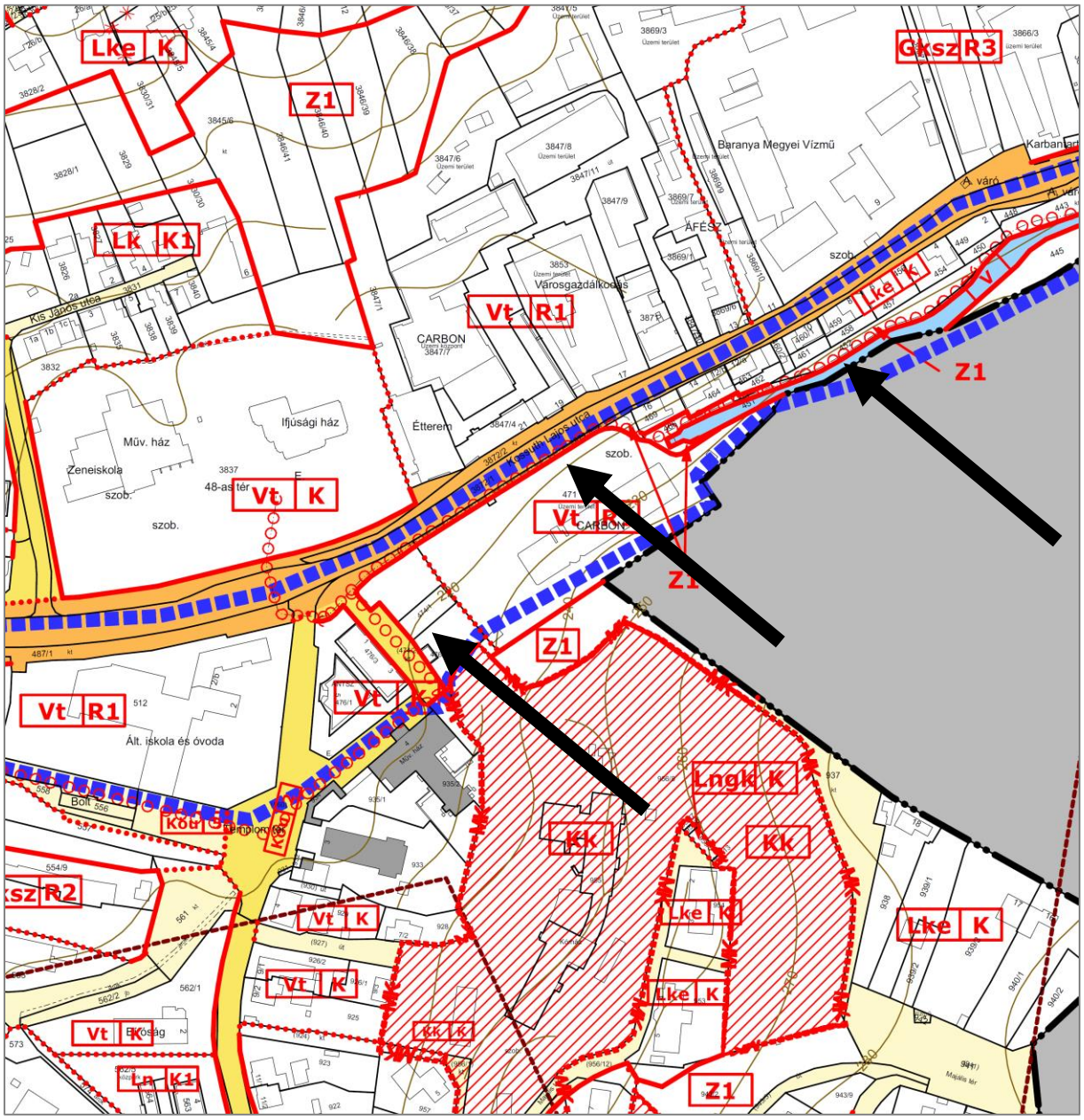
7.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseiben nem kerül sor módosításra.

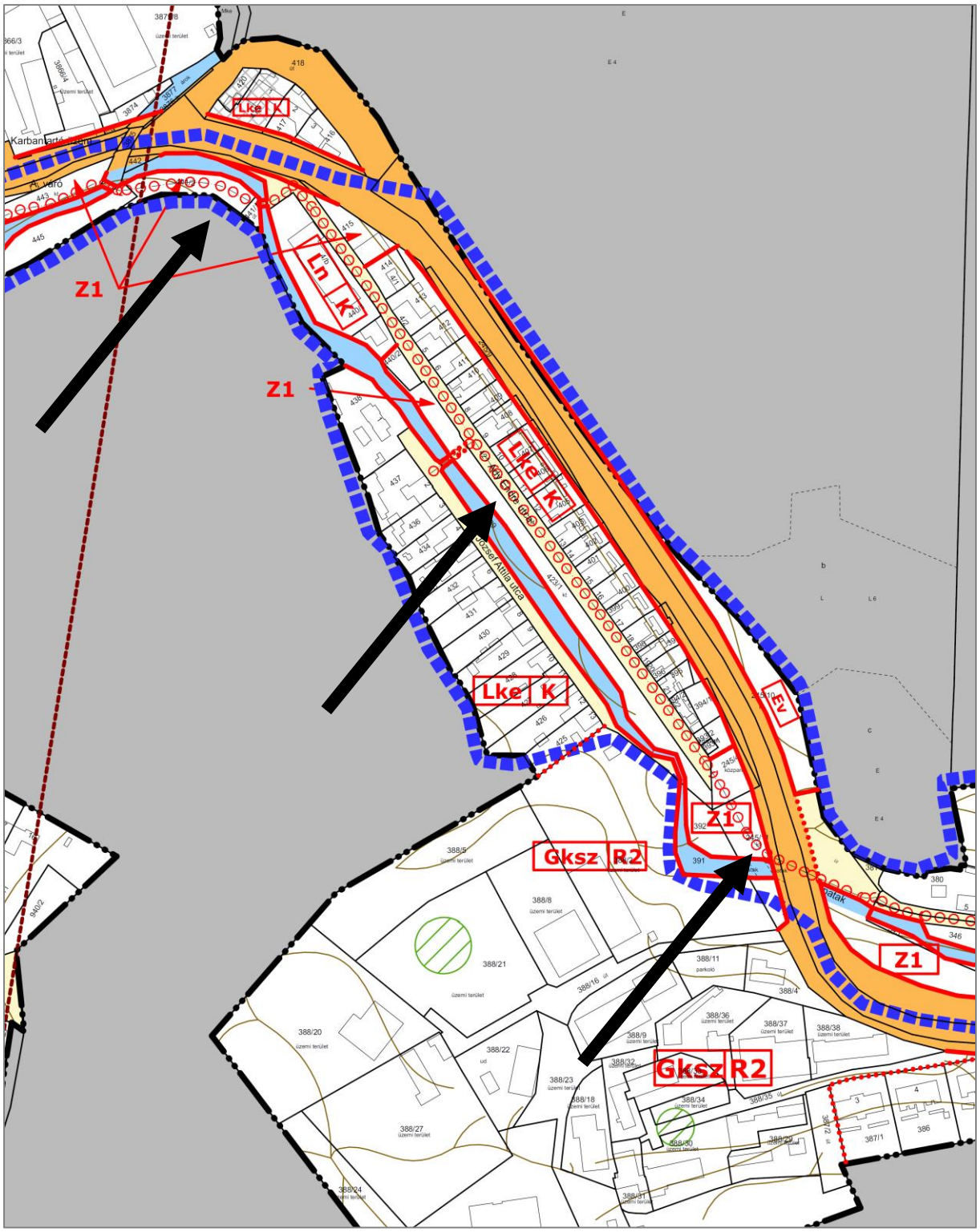
A Szabályozási terven a szerkezeti terven bemutatottak kerülnek átvezetésre.



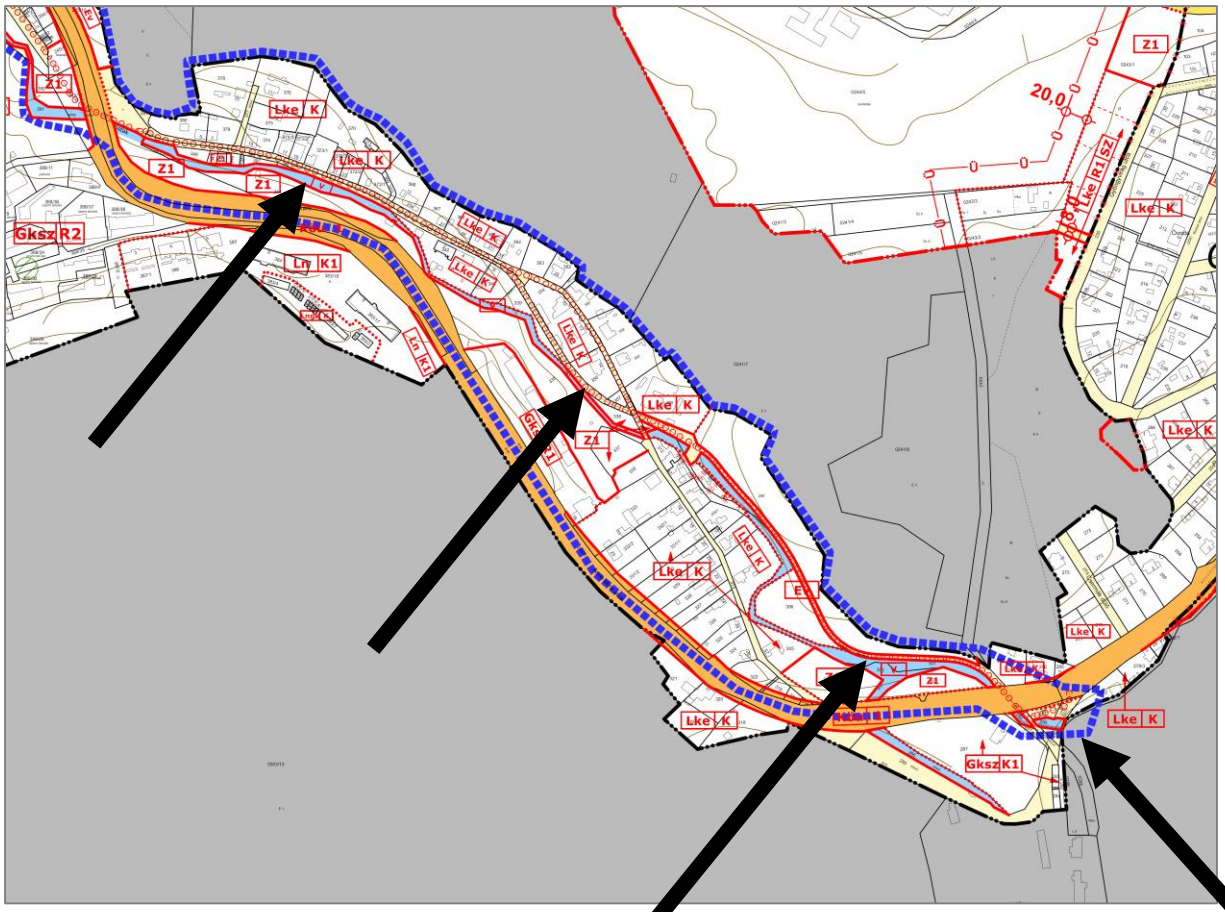
Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből

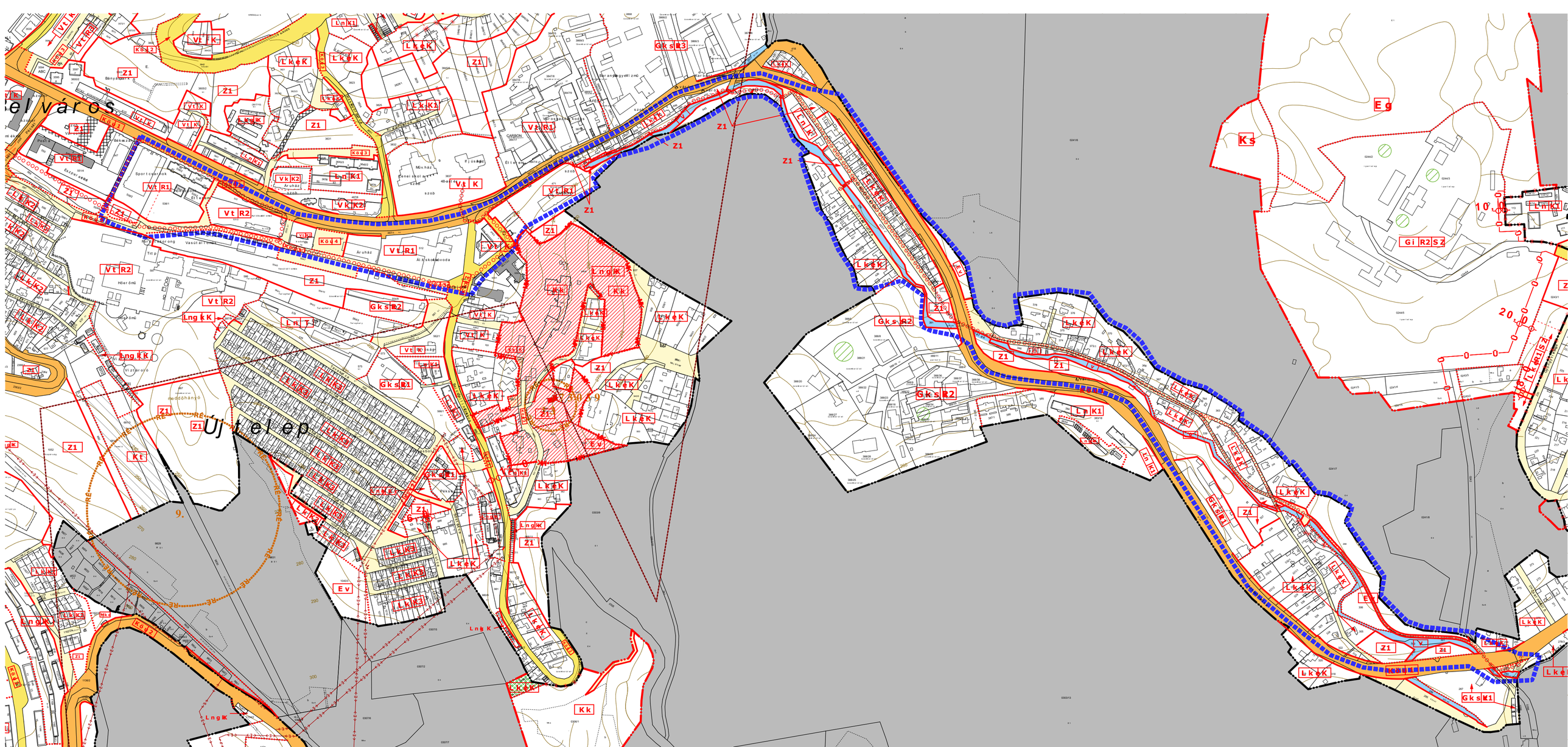


Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből

JELMAGYARÁZAT



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből


Belváros
Új telep
Z1
Vt K
Vt R1
Vt R2
Lk K
Lk K1
Lk K2
Lk K3
Lng K
Gks R2
Gks K1
Ln K1
Vk K2
Kk
Ev
Eg
Ks
Gi R2 SZ
Kt
Köu1
Köu2
Köu3
Köu4
Köu5
Köu6
Sport centrum
Vasútállomás
Autóbusz-állomás
Uszoda
Városháza
Bányakapitányság
Posta
Bank
Kórház
Rendőrkapitányság
Tűzoltóság
Áruház
Művház
Általános iskola
Benzinkút
Autóbusz-pályaudvar
Vízművek
Hőerőmű
Ipari terület
Temető
Kórház
Kollégium
Szálloda
Étterem
Kávéház
Mozi
Színház
Múzeum
Könyvtár
Templom
Kápolna
Iskola
Óvoda
Bölcsőde
Orvosi rendelő
Gyógyszertár
Piac
Üzletház
Irodaház
Lakóház
Villa
Kertvárosi lakóterület
Sorházas lakóterület
Zártsorú lakóterület
Nyílt lakóterület
Ipari gazdasági terület
Kereskedelmi szolgáltató terület
Közlekedési terület
Közműterület
Zöldterület
Erdő
Mezőgazdasági terület
Vízfelület
Vízfolyás
Tó
Mocsár
Hegy
Völgy
Domb
Szikla
Barlang
Forrás
Kút
Híd
Alagút
Vasútvonal
Villamosvonal
Autóút
Főút
Mellékút
Gyalogút
Kerékpárút
Határ
Közigazgatási határ
Megyehatár
Országhatár
Település
Város
Falu
Tanya
Major
Kastély
Vár
Romok
Emlékmű
Szobor
Kereszt
Harangláb
Kilátó
Tornyok
Gyár
Malom
Kohó
Bánya
Kőfejtő
Homokbánya
Agyagbánya
Szénbánya
Ércbánya
Olajfinomító
Gázmű
Erőmű
Transzformátorállomás
Távvezeték
Oszlop
Antenna
Rádiótorony
Televíziótorony
Vízmű
Szennyvíztisztító
Hulladéklerakó
Szeméttelep
Parkoló
Benzinkút
Autómosó
Autószerelő
Autóbusz-megálló
Vasútállomás
Repülőtér
Kikötő
Hajóállomás
Komp
Révátkelő
Vámház
Határátkelő
Határőrség
Rendőrség
Tűzoltóság
Mentőállomás
Kórház
Rendelőintézet
Gyógyszertár
Orvosi rendelő
Fogorvosi rendelő
Állatorvosi rendelő
Állatkert
Vadaspark
Cirkusz
Bábszínház
Színház
Mozi
Múzeum
Könyvtár
Levéltár
Templom
Kápolna
Kolostor
Zsinagóga
Mecset
Temető
Krematórium
Iskola
Óvoda
Bölcsőde
Egyetem
Főiskola
Szakközépiskola
Gimnázium
Általános iskola
Kollégium
Szálloda
Étterem
Kávéház
Cukrászda
Büfé
Bár
Éjszakai mulató
Kaszinó
Uszoda
Strand
Sportcsarnok
Stadion
Sportpálya
Teniszpálya
Golfpálya
Lovaspálya
Uszoda
Fürdő
Gyógyfürdő
Termálfürdő
Strand
Kemping
Szálloda
Panzió
Motel
Vendégház
Nyaraló
Üdülőház
Üdülőtelep
Üdülőövezet
Üdülőterület
Üdülőhely
Üdülőfalu
Üdülőváros
Üdülőkörzet
Üdülőrégió
Üdülőtérség
Üdülőzóna
Üdülőkörnyék
Üdülőtáj
Üdülőtájegység
Üdülőtájkörzet
Üdülőtájrégió
Üdülőtájtérség
Üdülőtájzóna
Üdülőtájkörnyék
Üdülőtájtáj
Üdülőtájtájegység
Üdülőtájtájkörzet
Üdülőtájtájrégió
Üdülőtájtájtérség
Üdülőtájtájzóna
Üdülőtájtájkörnyék
Üdülőtájtájtáj
Üdülőtájtájtájegység
Üdülőtájtájtájkörzet
Üdülőtájtájtájrégió
Üdülőtájtájtájtérség
Üdülőtájtájtájzóna
Üdülőtájtájtájkörnyék
Üdülőtájtájtájtáj
Üdülőtájtájtájtájegység
Üdülőtájtájtájtájkörzet
Üdülőtájtájtájtájrégió
Üdülőtájtájtájtájtérség
Üdülőtájtájtájtájzóna
Üdülőtájtájtájtájkörnyék
Üdülőtájtájtájtáj

1. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV

JELMAGYARÁZAT:

Útépítési jelölések:

- : burkolatszél
- : kerékpárút
- : burkolatjel
- : kerékpárút burkolatjel
- : padka
- : járda
- süllyesztés : kiemelt szegély
- : K-szegély
- : süllyesztett szegély
- : kerti szegély (süllyesztett)
- : kerti szegély (kiemelt)
- : korlát, kerítés

- : pad (pl. Royal-Kert Lakópark típus)
- : kuka
- : kerékpártároló (pl. UbCITÉ Bikepark)
- : faveremrács
- : poller
- : kerékpártároló

Közművek jelölései:

- V : vízvezeték
- CS : csapadék vezeték
- SZV : szennyvízvezeték
- G : gázvezeték
- TV : kábel TV
- DIGI : DIGI kábel
- X : távközlési földkábel
- MT-fk : TELEKOM földkábel
- MT-alép : TELEKOM alépítmény
- MT-lég : TELEKOM légkábel
- Vodafone : Vodafone kábel
- E : elektromos vezeték
- 1 kv : 1 kV elektromos vezeték
- 10kV : 10 kV elektromos vezeték
- 22kV : 22 kV elektromos vezeték
- E-LÉG : elektromos légvezeték
- drén : drénvezeték

- : rácsos folyóka építése
- : víznyelő
- : kandelláber
- : közvilágítási oszlop lámpakarral
- : közvilágítási oszlop napelemmel
- : elektromos töltő
- : elektromos elosztó szekrény
- : tűzcsap (föld feletti)
- : tűzcsap (föld alatti)
- : vízelzáró
- : vízelzáró aknában
- : vízmérő
- : távközlési oszlop (dupla gyámos)

JELMAGYARÁZAT:

Sraffozások:

- : aszfaltburkolat (járda, kp.út)
- : aszfaltburkolat (útpálya)
- : térkő burkolat (piros)
- : járdaburkolat térkő burkolattal
- : járdaburkolat térkő burkolattal
- : zöldfelület (fű)
- : útpálya szélesítése
- : zúzalékos burkolat
- : gyephézagos burkolat
- : járda térkő burkolattal
- : figyelemfelhívó (bütykös) burkolat
- : taktilis vezető (csíkos) burkolat
- : bontás
- : aszfalt kifuttatás
- : szegélykiállás 1-2 cm
- : járdaburkolat térkő burkolattal
- : betonburkolat
- : aszfalt marás
- : szegélykiállás 5 cm

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

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
CÍM: 7623 PÉCS, UNGVÁR UTCA 22. 1/2.
TELEFON: (72) 415-235 EMAIL: INFO@LADONYIKFT.HU WEB: WWW.LADONYIKFT.HU

Tervszám: L - 2501

Terv neve: Komló városközpont és köbánya között kerékpárút tervezése

Rajzszám: U - 1 - 0

Revizió: R0

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4
Nyomtató: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stíluskészlet: Ládikó-színes.stb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Álló
Utoljára mentette: Hakos

Rajz neve: Részletes helyszínrajz – Jelmagyarázat

Tervfajta: engedélyezési

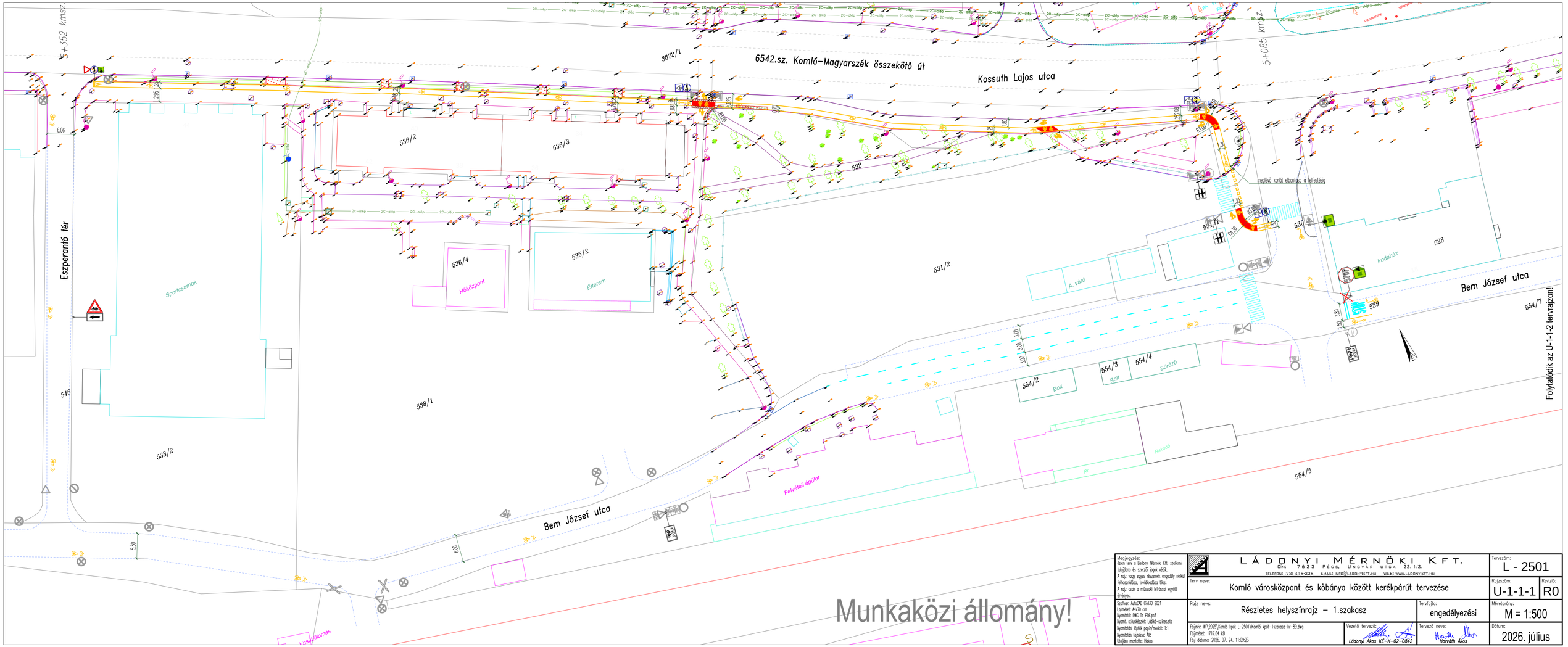
Méretarány: M = 1:500

Fájlnév: W:\2025\Komló kpút L-2501\Komló kpút-1szakasz-hr-89.dwg
Fájlméret: 1717.64 kB
Fájl dátuma: 2026. 07. 24. 11:09:23

Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842

Tervező neve: Horváth Ákos

Dátum: 2026. július



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

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4xTO cm
Nyomtató: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stílustáblázat: Lődöl~színes.stb
Nyomtatási léptek papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Alö
Mentés helye: Hakas

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
Cím: 7623 Pécs, Ungvár utca 22. I/2.
Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonykft.hu Web: www.ladonykft.hu

Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése

Rajz neve: Részletes helyszínrajz – 1.szakasz

Tervfajta: engedélyezési

Fájlnév: R:\2025\Komló kpút. L-2501\Komló kpút-1szakasz-ter-99.dwg
Fájlméret: 1717.64 kB
Fáj dátuma: 2026. 07. 24. 11:09:23

Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842

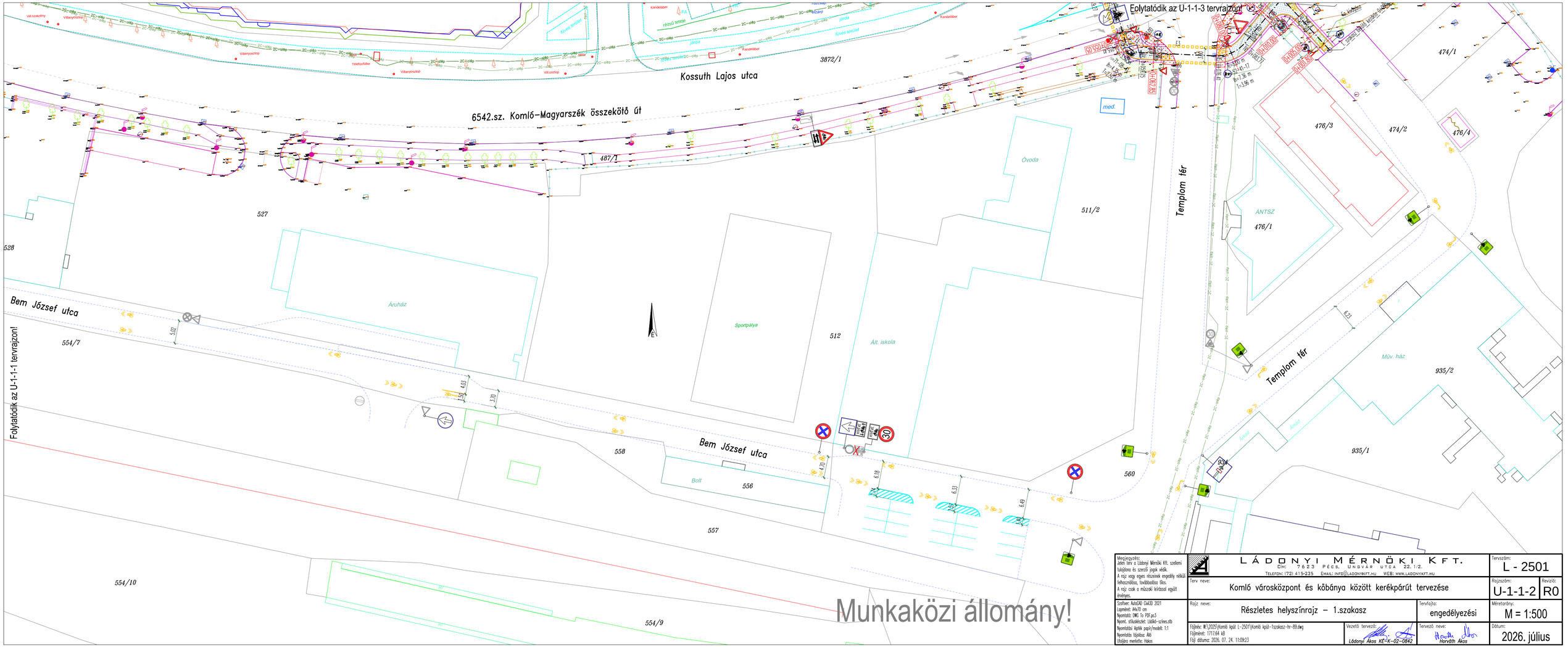
Tervező neve: Horváth Ákos

Tervszám: L - 2501

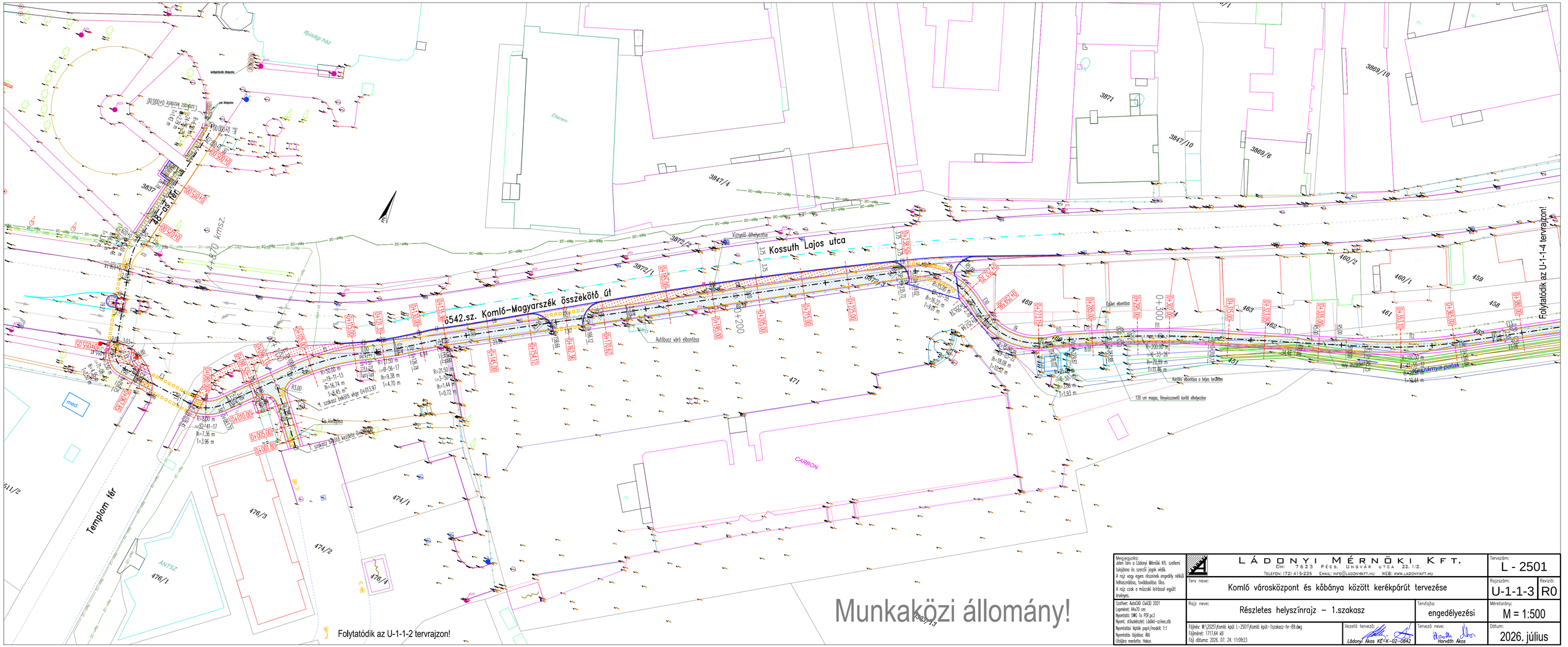
Rajzszám: U-1-1-1 Revízió: R0

Méretarány: M = 1:500

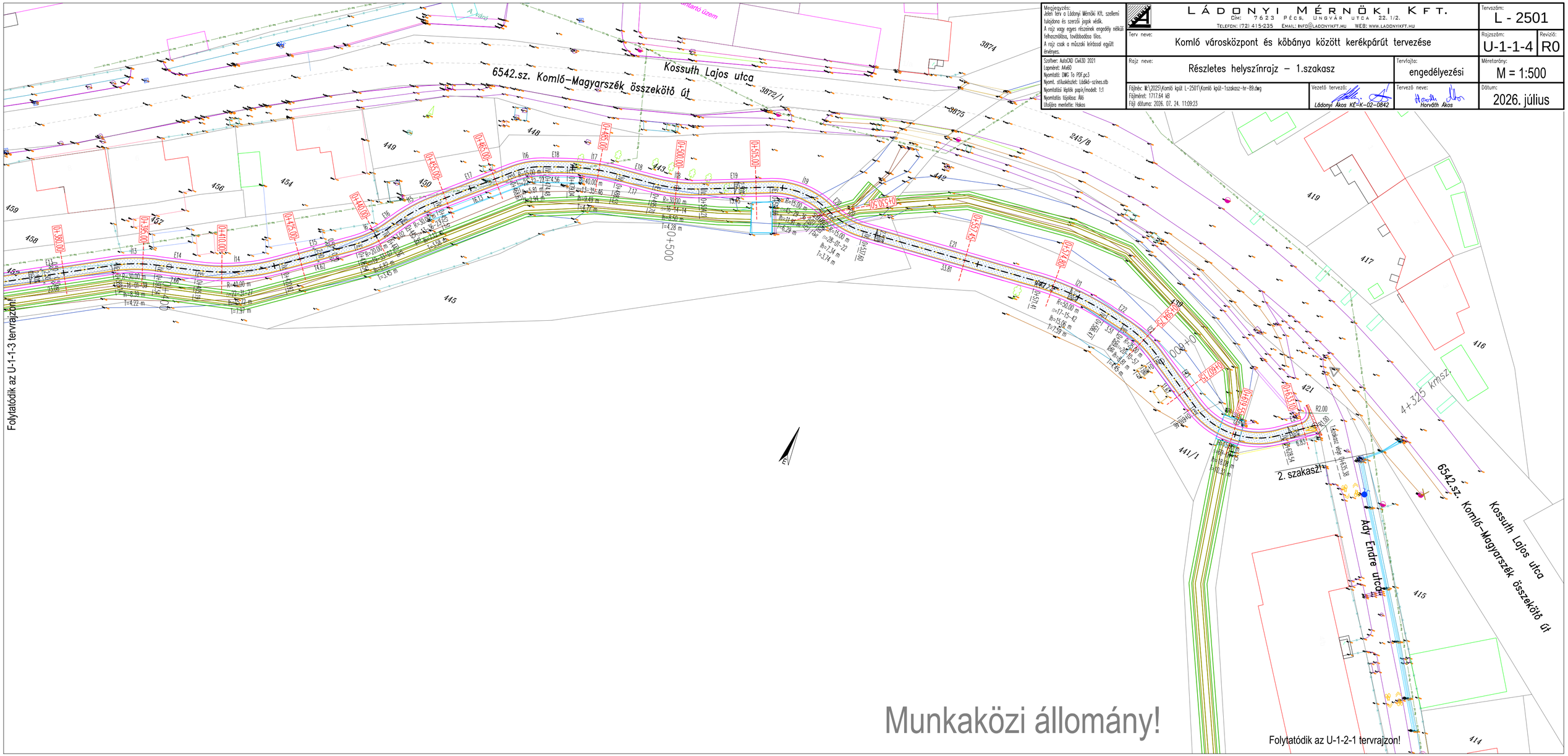
Dátum: 2026. július



Megjegyzés: Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdona és szerzői jogok védik. A rajz vagy egyes részeinek engedély nélküli felhasználása, továbbadása tilos. A rajz csak a műszaki leírással együtt érvényes.	LÁDONYI MÉRNÖKI KFT. Cím: 7623 Pécs, Ungvár utca 22. I./2. Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonykft.hu Web: www.ladonykft.hu		Tervszám: L - 2501
Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021 Lapméret: A4xLTD cm Nyomtató: DWG To PDF.pc3 Nyomt. stíluskészlet: Lábló-színes.stb Nyomtatási léptek papír/modell: 1:1 Nyomtatás tájolása: Álló Utoljára mentette: Hákos	Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése		Rajzszám: U-1-1-2 Revízió: R0
	Rajz neve: Részletes helyszínrajz – 1.szakasz	Tervfajta: engedélyezési	Méretarány: M = 1:500
	Fájlnév: R:\2025\Komló kpút. L-2501\Komló kpút-1szakasz-ter-99.dwg Fájlméret: 1717.64 kB Fájl dátuma: 2026. 07. 24. 11:08:23	Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842	Tervező neve: Horváth Ákos	Dátum: 2026. július



Megjegyzés: Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdona és szerzői jogok védik. A rajz vagy egyes részeinek engedély nélküli felhasználása, továbbadása tilos. A rajz csak a műszaki leírással együtt érvényes.	LÁDONYI MÉRNÖKI KFT. Cím: 7623 Pécs, Ungvár utca 22. I/2. Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonyikft.hu Web: www.ladonyikft.hu		Tervszám: L - 2501
	Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése		Rajzszám: U-1-1-3 / Revízió: R0
Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021 Lapméret: A4xJ3 cm Nyomtató: DWG To PDF.pc3 Nyomt. stílustáblázat: Ládó-színes.stb Nyomtatás: téglek papír/modell: 1:1 Nyomtatás tájolása: Alj Tárolásra mentette: Hákos	Rajz neve: Részletes helyszínrajz – 1.szakasz	Tervfajta: engedélyezési	Méretarány: M = 1:500
	Fájlnév: R:\2025\Komló kpút. L-2501\Komló kpút-1szakasz-hr-99.dwg Fájlméret: 1717.64 kB Fájl dátuma: 2026. 07. 24. 11:09:23	Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842 / Tervező neve: Horváth Ákos	Dátum: 2026. július

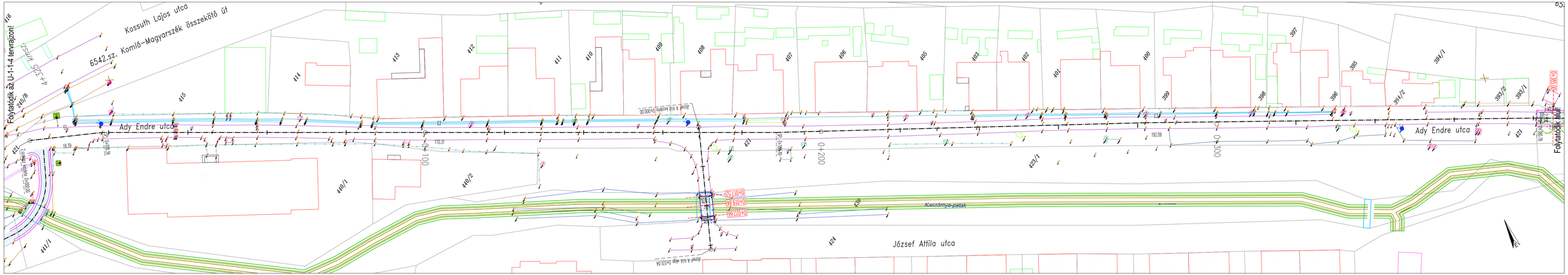


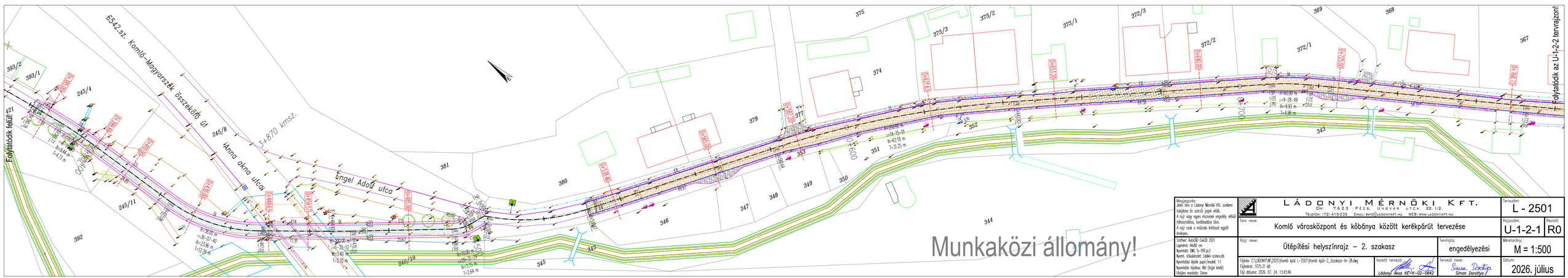
Megjegyzés:
Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdona és szerzői jogok védik.
A rajz vagy egyes részeinek engedély nélküli felhasználása, továbbadása tilos.
A rajz csak a műszaki leírással együtt érvényes.

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4vízszintes
Nyomtatás: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stílustáblázat: Ládó-színes.stb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Álló
Utolsó mentette: Hakos

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
CÍM: 7623 PÉCS, UNGVÁR UTCA 22. 1/2.
TELEFON: (72) 415-235 EMAIL: INFO@LADONYIKFT.HU WEB: WWW.LADONYIKFT.HU

Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése		Tervszám:	L - 2501
		Rajzszám: U-1-1-4	Revízió: R0
Rajz neve: Részletes helyszínrajz – 1.szakasz	Tervfajta: engedélyezési	Méretarány:	M = 1:500
Fájlnév: M:\2025\Komló kpút L-2501\Komló kpút-1szakasz-hr-89.dwg Fájlméret: 1717.64 kB Fájl dátuma: 2026. 07. 24. 11:09:23	Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0642	Tervező neve: Horváth Ákos	Dátum: 2026. július





Munkaközi állomány!

Megjegyzés:
Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdonát és szerzői jogok védik.
A rajz vagy egyes részeinek engedély nélküli felhasználása, továbbadása tilos.
A rajz csak a műszaki kivitező együtt érvényes.

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Legmérték: MvSE cm
Nyomtatói: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stílustáblázat: Ládó~szines.ctb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatás típusa: Ábl (fejjel lefelé)
Utolsó mentette: Simon

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
7623 Pécs, Ungvár utca 22.1/2.
Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonykft.hu Web: www.ladonykft.hu

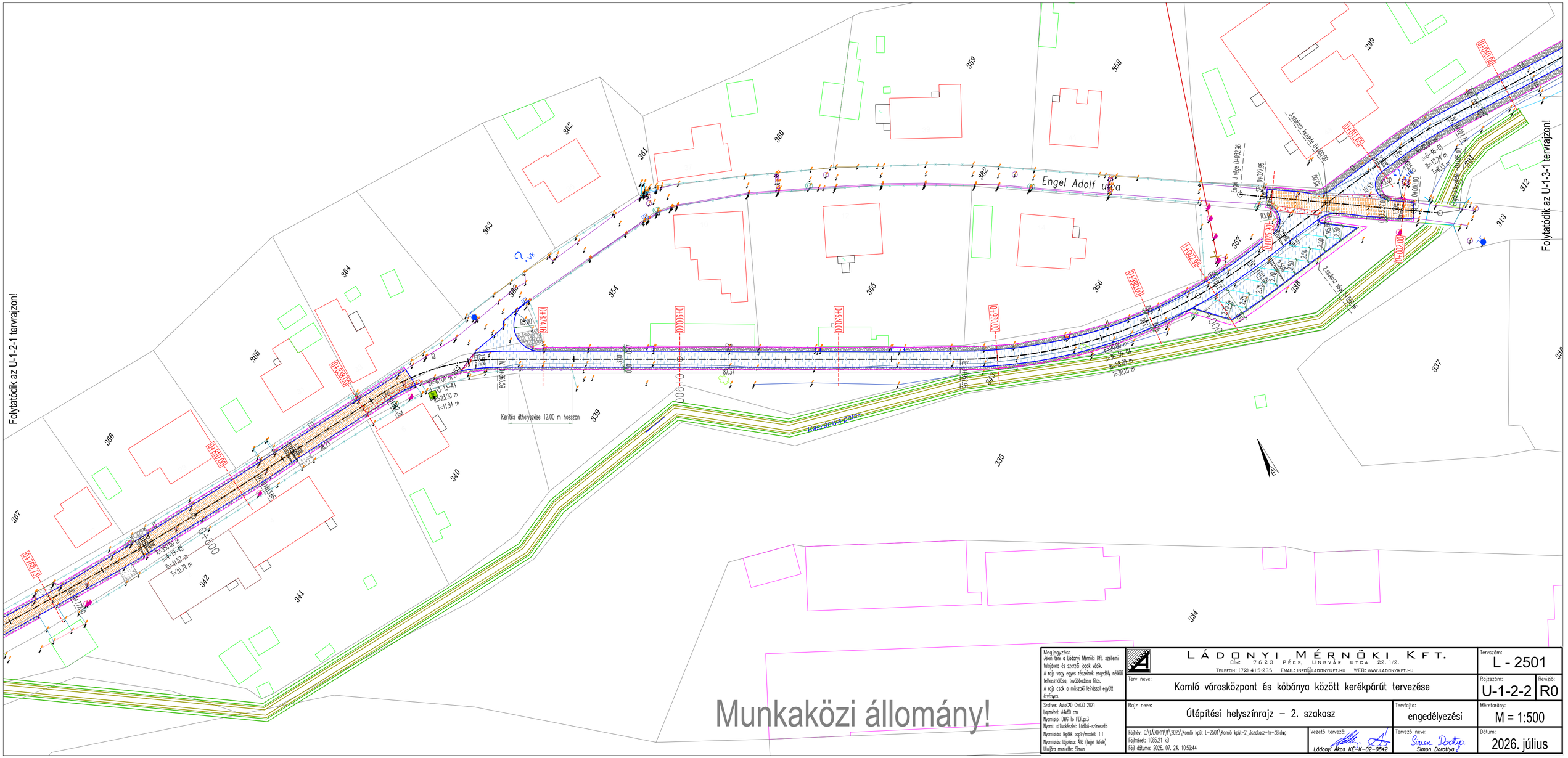
Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése

Rajz neve: Útépítési helyszínrajz – 2. szakasz

Fájlnév: C:\LÁDONYI\L(2021)\Komló kpút L-2501\Komló kpút-2_Szakasz-hr-3D.dwg
Fájlméret: 1075,31 kB
Fájl dátuma: 2026. 07. 24. 13:43:46

Tervszám: L - 2501
Rajzszám: U-1-2-1
Verzió: R0
Méretarány: M = 1:500
Tervfajta: engedélyezési
Dátum: 2026. július

Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842
Tervező neve: Simon Dorottya



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

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4x60 cm
Nyomtató: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stílustáblázat: Ládki-színes.stb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Álló (fejjel lefelé)
Utoljára mentette: Simon

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
CÍM: 7623 PÉCS, UNGVÁR UTCA 22.1/2.
TELEFON: (72) 415-235 EMAIL: INFO@LADONYIKFT.HU WEB: WWW.LADONYIKFT.HU

Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése

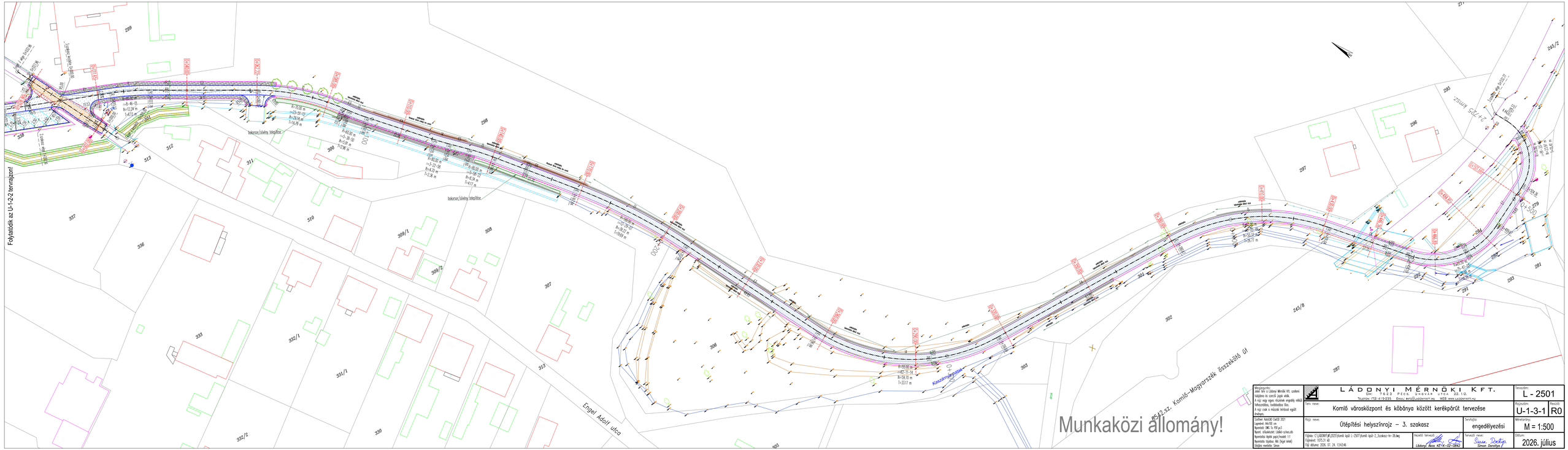
Rajz neve: Útépítési helyszínrajz – 2. szakasz

Fájlnév: C:\LADONYI\W\2025\Komló kpút L-2501\Komló kpút-2_3szakasz-hr-38.dwg
Fájlméret: 1085.21 KB
Fájl dátuma: 2026. 07. 24. 10:59:44

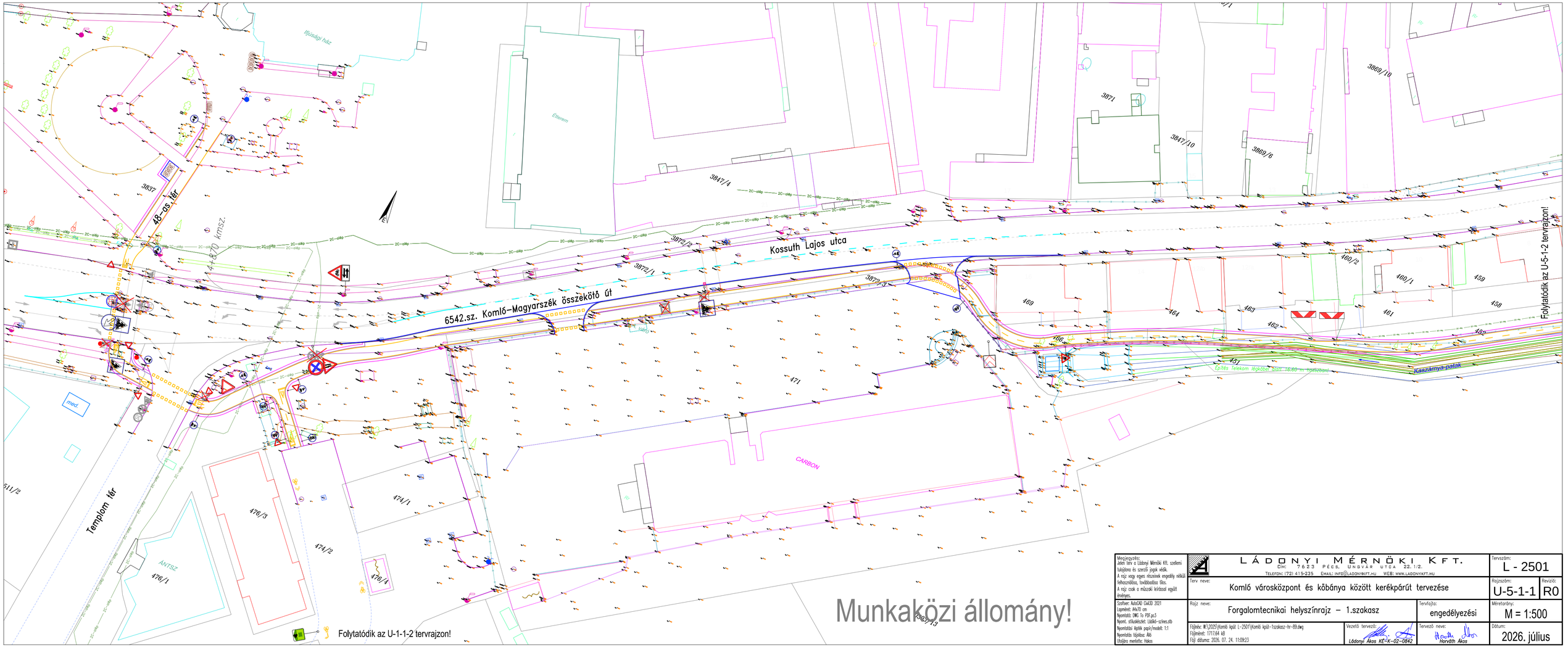
Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842

Tervező neve: Simon Dorottya

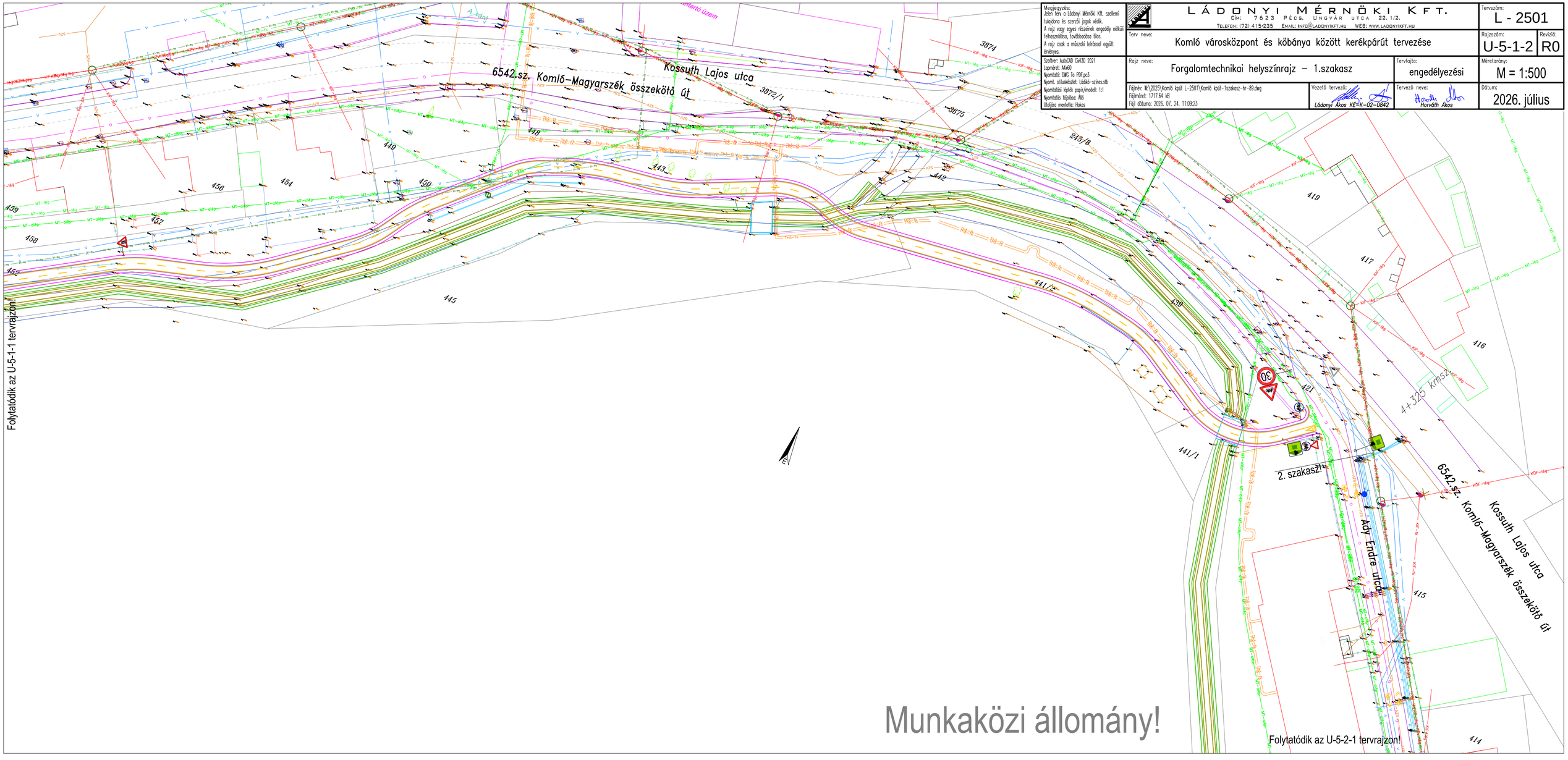
Tervszám:	Rajzszám:	Revízió:	Tervfajta:	Méretarány:	Dátum:
L - 2501	U-1-2-2	R0	engedélyezési	M = 1:500	2026. július



Megjegyzés: Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdonát és szerzői jogok védik. A nyújtott egyes részletek engedély nélkül felhasználása, továbbadása tilos. A nyújtott csak a műszaki kérdések egyéni értelmezi.	LÁDONYI MÉRNÖKI KFT. 7623 PÉCS, SYRINGA UTCA 22/2. TELEFON: (72) 415-235 EMAIL: INFO@LADONYIKFT.HU WEB: WWW.LADONYIKFT.HU	Tervszám: L - 2501
Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021 Legmélyebb: 144.102 cm Nyomtatói: DWG To PDF.pc3 Nyomt. stílustáblázat: Ládó-színes.ctb Nyomtatási digitális papír/méret: 1:1 Nyomtatási kijelölve: Alkl (fejjel lefelé) Utolsó mentette: Simon	Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése	Rajzszám: U-1-3-1 Revízió: R0
	Rajz neve: Útépítési helyszínrajz – 3. szakasz	Tervfázis: engedélyezési Méretarány: M = 1:500
	Fájlnév: C:\LÁDONYI\PROJEKTEK\2021\Komló kpút 1-2\07\Komló kpút 2_Szakasz-1e-3E.dwg Fájlméret: 1025.31 kB Első dátuma: 2026. 07. 24. 13:43:46	Tervező tervező: Ládonyi Áron KÉTK-02-0842 Tervező neve: Simon Dorottya Dátum: 2026. július



Megjegyzés: Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdona és szerzői jogok védik. A rajz vagy egyes részeinek engedély nélküli felhasználása, továbbadása tilos. A rajz csak a műszaki leírással együtt érvényes.	LÁDONYI MÉRNÖKI KFT. Cím: 7623 Pécs, Ungvár utca 22. I/2. Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonykft.hu Web: www.ladonykft.hu		Tervszám: L - 2501
Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021 Lapméret: A4xTD cm Nyomtató: DWG To PDF.pc3 Nyomt. stílustáblázat: Lábló-színes.stb Nyomtatási léptek papír/modell: 1:1 Nyomtatás tűzvonal: Alb Tárolásra mentette: Hákos	Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése		Rajzszám: U-5-1-1 Revízió: R0
	Rajz neve: Forgalomtecnikai helyszínrajz – 1.szakasz	Tervfajta: engedélyezési	Méretarány: M = 1:500
	Fájlnév: R:\2025\Komló kpút. L-2501\Komló kpút-1szakasz-ter-99.dwg Fájlméret: 1717.64 kB Fáj dátuma: 2026. 07. 24. 11:09:23	Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842	Tervező neve: Horváth Ákos	Dátum: 2026. július



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

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4vízszintes
Nyomtató: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stílustáblázat: Ládó–színes.stb
Nyomtatási léptek papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Álló
Utoljára mentette: Hakos

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
CÍM: 7623 PÉCS, UNGVÁR UTCA 22. 1/2.
TELEFON: (72) 415-235 EMAIL: INFO@LADONYIKFT.HU WEB: WWW.LADONYIKFT.HU

Tervszám: L - 2501

Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése

Rajzszám: U-5-1-2 | Revízió: R0

Rajz neve: Forgalomtechnikai helyszínrajz – 1.szakasz

Tervfajta: engedélyezési

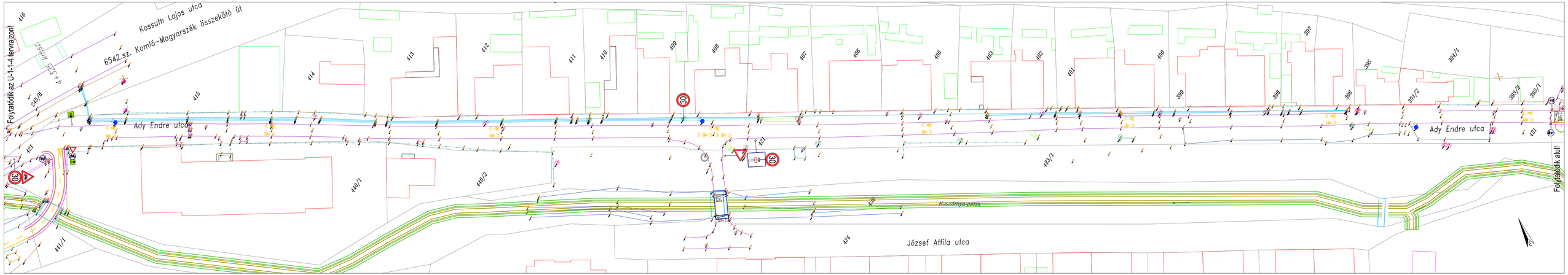
Méretarány: M = 1:500

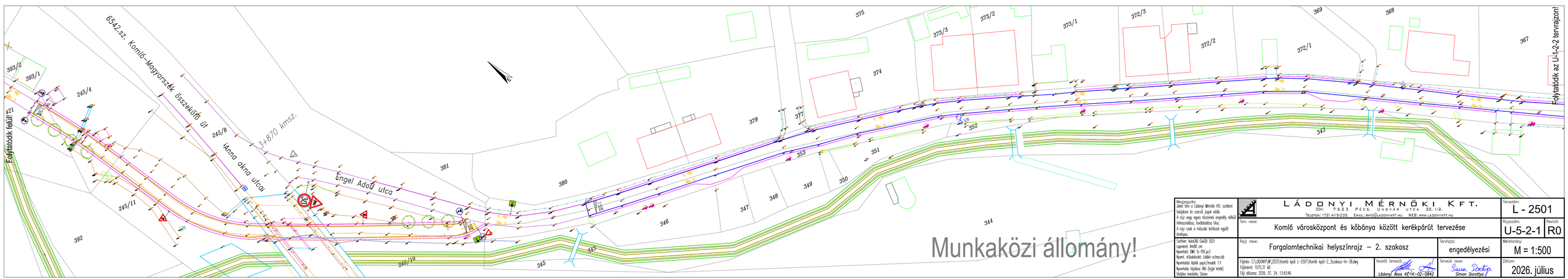
Fájlnév: M:\2025\Komló kpút L-2501\Komló kpút-1szakasz-hr-89.dwg
Fájlméret: 1717.64 kB
Fájl dátuma: 2026. 07. 24. 11:09:23

Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842

Tervező neve: Horváth Ákos

Dátum: 2026. július





Munkaközi állomány!

Megjegyzés:
Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdonát és szerzői jogok védik.
A rajz vagy egyes részeinek engedély nélküli felhasználása, továbbadása tilos.
A rajz csak a műszaki kivitelezéssel együtt érvényes.

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Legmélyebb: Mv00 cm
Nyomtatói: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stílustáblázat: Ládó~scheo.ctb
Nyomtatási lépték papír/modell: 1:1
Nyomtatási tájolása: Álló (fvjel lefelé)
Utolsó mentette: Simon

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
Cím: 7623 Pécs, Ungvár utca 22.1/2.
Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonykft.hu Web: www.ladonykft.hu

Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése

Rajz neve: Forgalomtechnikai helyszínrajz – 2. szakasz

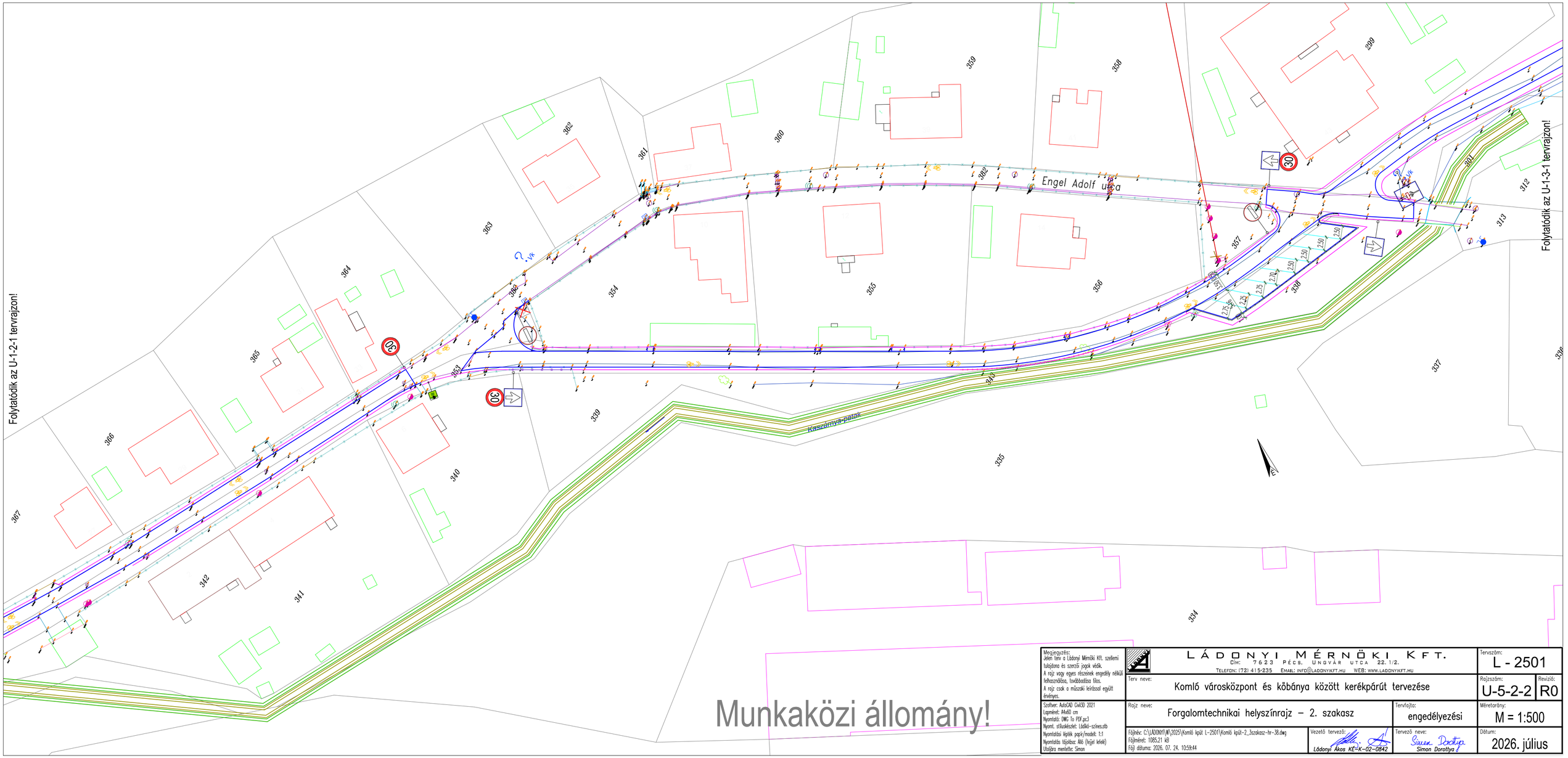
Tervfolyó: engedélyezési

Fájlnév: C:\LÁDONYI\L(2021)\Komló kpút L-2501\Komló kpút-2_Szakasz-hr-3D.dwg
Fólmérték: 1075,31 kB
Fólj dátuma: 2026. 07. 24. 13:43:46

Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-I-K-02-0842

Tervező neve: Simon Dorottya

Tervszám: L - 2501
Rajzszám: U-5-2-1
Verzió: R0
Méretarány: M = 1:500
Dátum: 2026. július



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

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Lapméret: A4x60 cm
Nyomtató: DWG To PDF.pc3
Nyomt. stílustáblázat: Ládiki-színes.stb
Nyomtatási léptek papír/modell: 1:1
Nyomtatás tájolása: Álló (fejjel lefelé)
Utoljára mentette: Simon

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
CÍM: 7623 PÉCS, UNGVÁR UTCA 22.1/2.
TELEFON: (72) 415-235 EMAIL: INFO@LADONYIKFT.HU WEB: WWW.LADONYIKFT.HU

Tervszám: L - 2501

Terv neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése

Rajzszám: U-5-2-2 Revízió: R0

Rajz neve: Forgalomtechnikai helyszínrajz – 2. szakasz

Tervfajta: engedélyezési

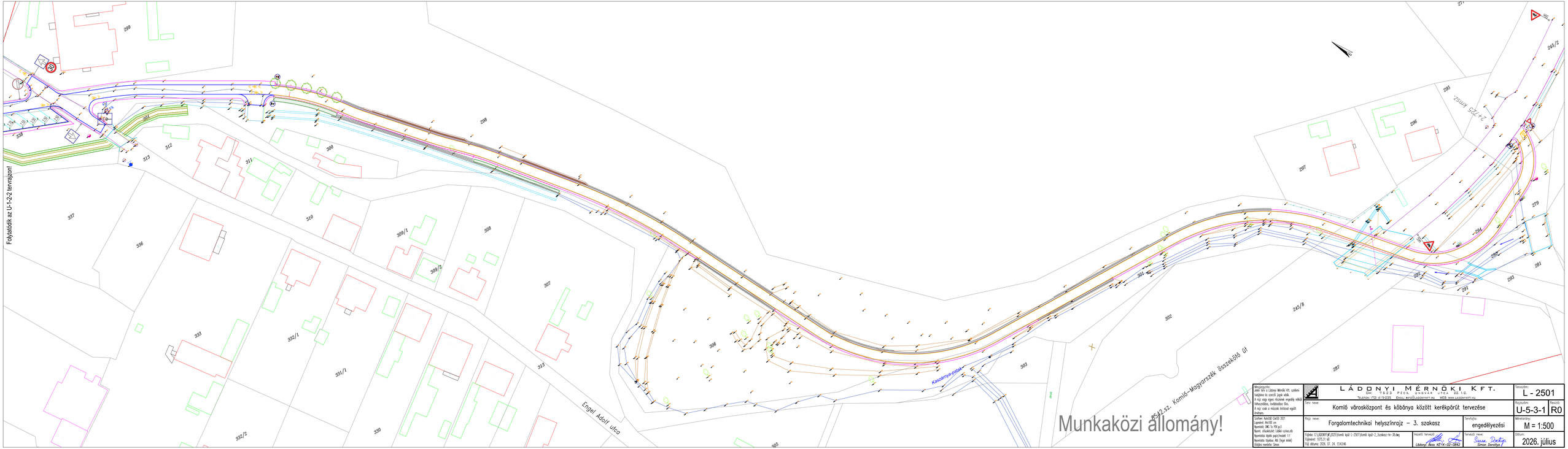
Méretarány: M = 1:500

Fájlnév: C:\LADONYI\M\2025\Komló kpút L-2501\Komló kpút-2_3szakasz-hr-38.dwg
Fájlméret: 1085,21 KB
Fájl dátuma: 2026. 07. 24. 10:59:44

Vezető tervező: Ládonyi Ákos KÉ-K-02-0842

Tervező neve: Simon Dorottya

Dátum: 2026. július



Megbízó/Kiíró:
Jelen terv a Ládonyi Mérnöki Kft. szellemi tulajdona és szerzői jogok védik. A rajz egy egyes részének engedély nélkül történő másolása, továbbadása tilos. A rajz csak a műszaki kérdések együtt értelmes.

Szoftver: AutoCAD Civil3D 2021
Legmelsőbb: AM/EE cm
Nyomtatási: DWG To PDF.pc3
Nyomt. időtakaréket: Utolsó változtatás
Nyomtatási digitális papír/méretek: 1:1
Nyomtatási tájolása: Álló (fejjel lefelé)
Utolsónak mentette: Simon

LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.
Cím: 7623 PÉCS, Lyka u. 22. I/2.
Telefon: (72) 415-235 Email: info@ladonyikft.hu Web: www.ladonyikft.hu

Terv. neve: Komló városközpont és kőbánya között kerékpárút tervezése

Tervszám: L - 2501
Rajzszám: U-5-3-1 Rev.idő: R0
Méretarány: M = 1:500
Dátum: 2026. július

Rajz neve: Forgalomtechnikai helyszínrajz – 3. szakasz
Tervfajta: engedélyezési

Fájlnév: C:\LADONYI\PROJEKTEK\2025\Komló kpút 1-2\07\Komló kpút 2_3szakasz-1e-3D.dwg
Fájlméret: 1025.31 kB
Első dátum: 2026. 07. 24. 13:43:46

Vezető tervező: Ládonyi Áron KÉVK-05-0842
Tervező neve: Simon Dorottya

6. MELLÉKLET - MÉZESRÉTI TÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

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

TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ



2026. FEBRUÁR

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

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

TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

BÖSZÖRMÉNYI KRISZTA TÁJÉPÍTÉSZ TK 02-0031

SCHLITT RENÁTA OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

KÉSZÍTETTE:

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

2026. FEBRUÁR

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK 33
1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A TT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL 34
2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV 35

1. ELŐZMÉNYEK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

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

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

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

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

„A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

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

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

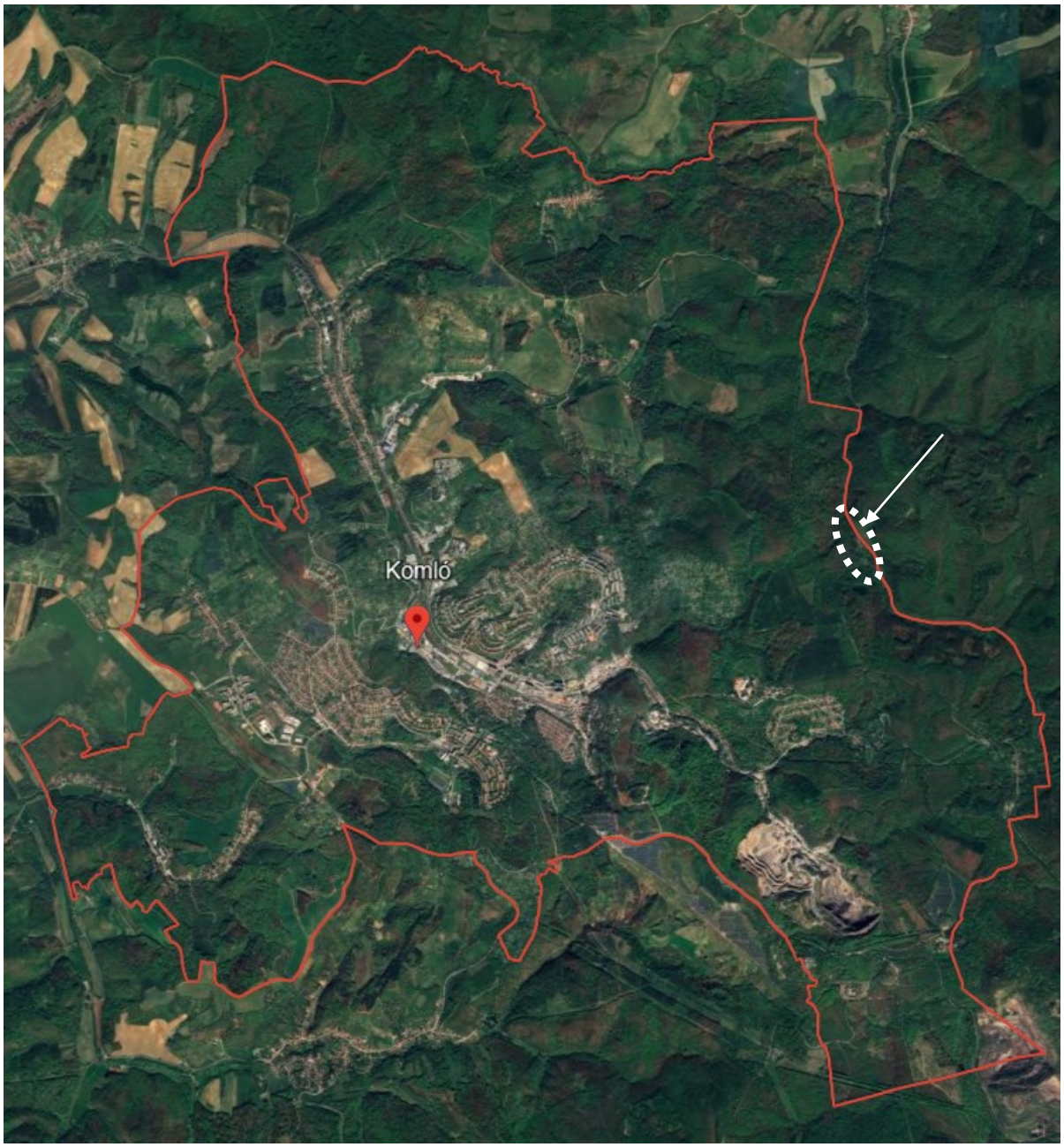
e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

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

3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

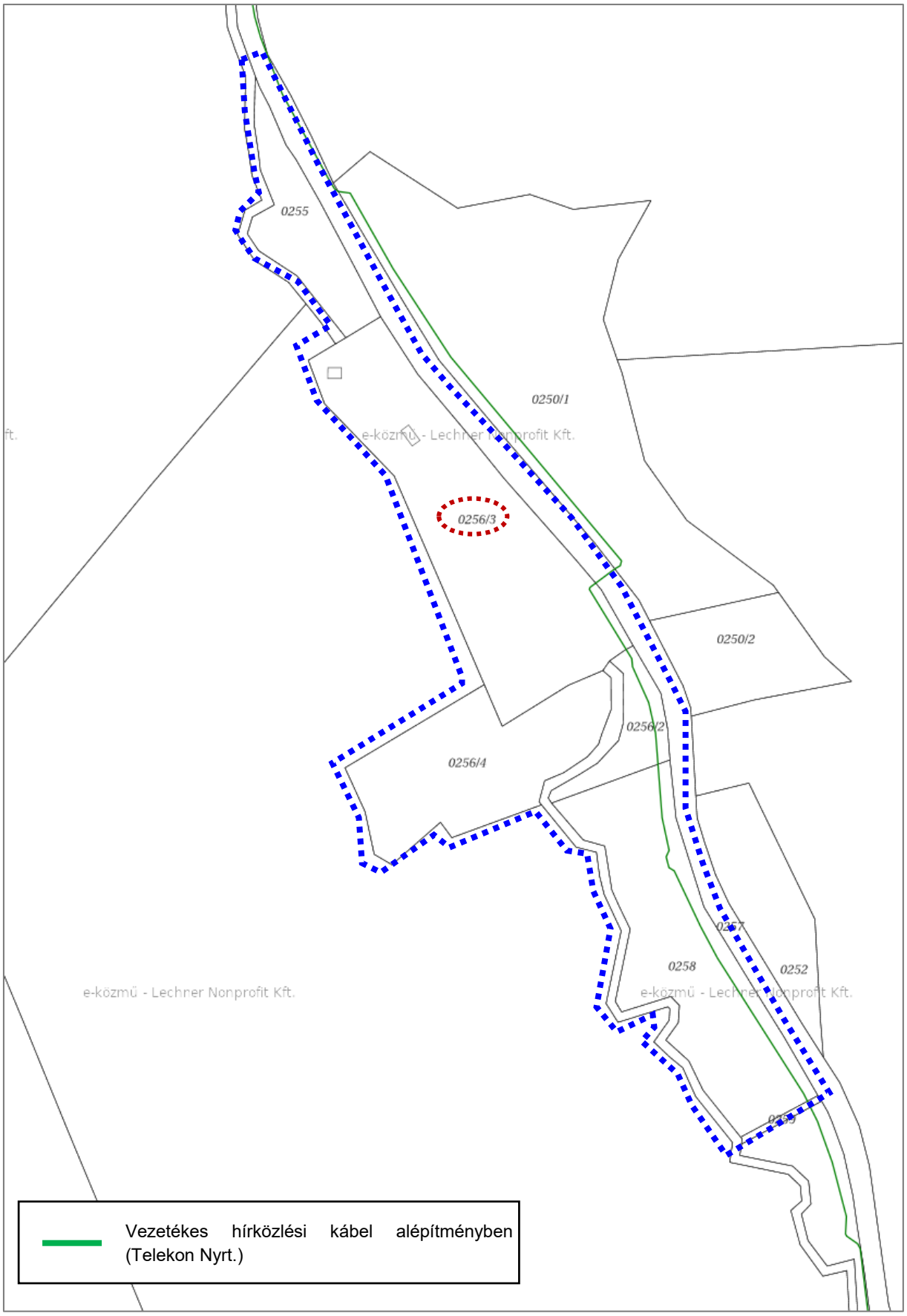
Az érintett terület Komló külterületén, a település közigazgatási határának keleti részén található a Magyeregregyi út mentén. A területen folyik át a Völgységi-patak, mely a Mézesréti tavat táplája. A terület a Magyeregregyi útról közelíthető meg. A területen jelenleg két épített elem alálható: a vízszintszabályozó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



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



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



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





A terület jelenlegi állapota

KÖZLEKEDÉS

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

KÖZMŰADOTTSÁGOK

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

4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

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

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

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

A fejlesztés során cél két ~35 m^2 bruttó alapterületű horgászathoz kapcsolódó szálláshely építése a tó déli részén tervezett feltöltésen, várhatóan talajcsavaros alapozással. Az épületek úgy kerülnek elhelyezésre, hogy a tóra nézzenek. Az épületek mellett, azok nyugati oldalán szauna kialakítása tervezett. Az épület keleti oldalán pedig a gépjárműparkolók kerülnek kialakításra. A szálláshelyek tóra néző oldalai előtt pihenőterasz kialakítása tervezett, az épületek főbejárata a teraszról érhető el. Ezek az épületkialakítás fontosabb szempontjai, az épületek részletes tervei még nem készültek el, azok a településrendezési tervek módosítása utáni tervszakaszban kerülnek kidolgozásra.

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

5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, TERVEZETT INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK

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

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

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

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

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

6.1. TÁJI- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK

TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELMI KIJELÖLÉSEK

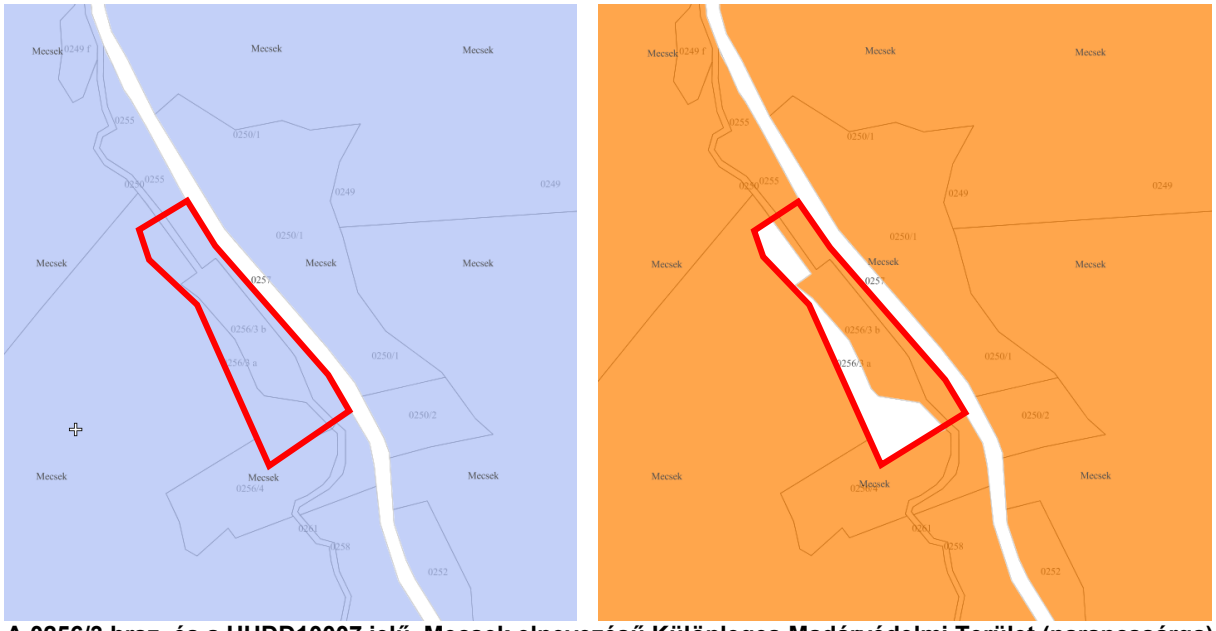
A vizsgált módosítással érintett terület

- *Natura 2000 területet,*
- *ökológiai hálózat magterületét és*
- *OTRT szerinti tájképvédelmi övezetet*

érinti.

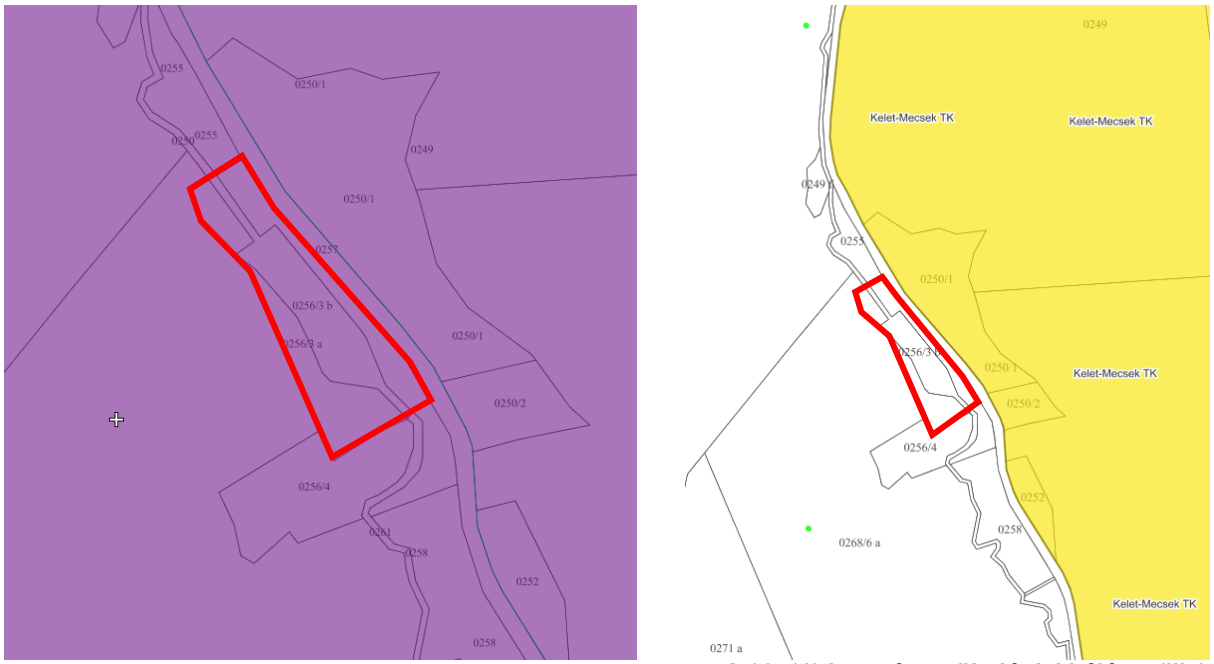
- *védett természeti területet,*
- *védelemre tervezett természeti területet,*
- *egyedi tájértéket valamint*
- *ex-lege védett természeti területet*

nem érint.



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

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



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



A vizsgált terület és a tájképvédelmi övezet elhelyezkedése az OTRT alapján

TÁJI BESOROLÁS

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

6.1.1. TÁJJELLEMZŐK

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

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

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

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

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TÁJJELLEMZŐI

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERMÉSZETI ÁLLAPOTA

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

Hrsz	Művelési ág	Terület (m²)
0256/3a	Kivett épület, udvar, park	7279
0256/3b	Halastó	7030
0256/3c	Kivett park	4598
0256/3 földrészlet összesen		**1.8907**

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



1959-es légifelvétel (fentrol.hu)



1968-as légifelvétel (fentrol.hu)



1972-es légifelvétel (fentrol.hu)



1983-as légifelvétel (fentrol.hu)



2011-es légifelvétel



2019-es légifelvétel



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

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

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

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

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

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

6.1.3. LÁTVÁNYHATÁSOK VIZSGÁLATA

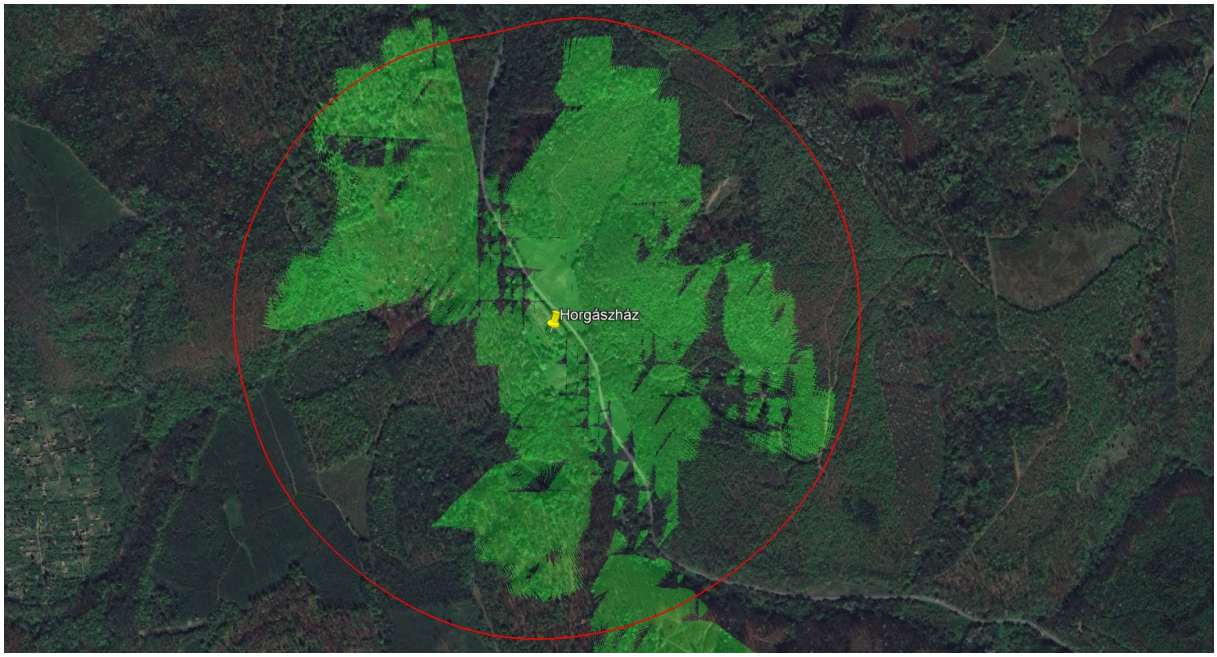
- **Területhasználat:** a korábbi külterületi erdőgazdasági területen új funkció jelenik meg. A területhasználatban bekövetkezett változás a tájban új elem, bár az érintett ingatlan korábban gazdasági (bányászat, víztározás) tevékenységgel volt érintett, az elmúlt évtizedekben a természetes folyamatok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

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

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

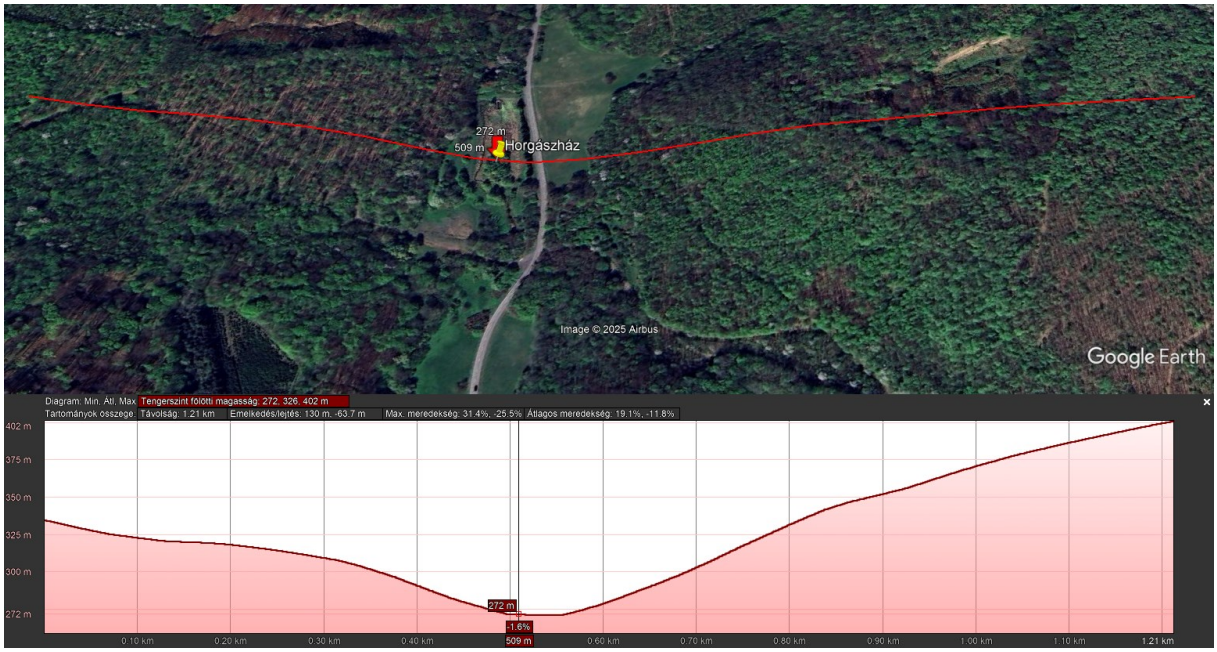
- **Láthatóság**: a tervezett építmények magassága, kialakítása, elhelyezkedése még nem ismert. Az érintett terület környezetének domborzati és borítottsági viszonyai viszonylag kedvezőek, ezért tájképileg viszonylag kedvező elhelyezkedésű. Az alábbiakban vizsgáltuk,

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



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

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



A tervezett épület és a környezet észak-déli irányú terepmetszete



A tervezett épület és a környezet kelet-nyugati irányú terepmetszete

6.2. JAVASLATOK

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

1. A kotrással és tereprendezéssel nem érintett területeken található spontán megjelent és idős őshonos fákat, területrészeket kímélni kell, azokon épületet, építményt elhelyezni nem javasolt.

2. A határoló területek fás növényzetét szükséges tájképi szempontból fenntartani, de a keleti oldal lucfenyőit fokozatosan őshonos fa- és cserjefajokra javasolt cserélni.

3. A területhasználat során kialakult felszíneket füvesíteni, fásítani szükséges, spontán gyepesedés elősegítésével vagy természetbarát gyepesítéssel (a termőhelyre jellemző őshonos fajokkal), tájidegen magkeverék és fafajok használata nem javasolt.

4. A létesítés és üzemeltetés során a környező Natura2000 területeket, az ökológiai hálózat természetközeli állapotú területeit nem szabad igénybe venni.

5. A tómederhez és a vízfolyáshoz kapcsolódva sekély vízborítású nádast vagy vizes élőhelyet javasolt kialakítani.

6. A szükséges infrastruktúra létesítése során javasolt a földalatti kivitel. A közművek olyan nyomvonalvezetésére van szükség, amely a meglevő idős fákat, értékesebb növényzetű területrészeket nem károsítja. A szennyvíz gyűjtését és kezelését zárt rendszerben javasolt megoldani.

7. A tájbaillesztés eszköze a telek zöldfelületeinek maximalizálása és beültetése a természeti adottságoknak megfelelő, a táji és természeti adottságokhoz alkalmazkodó, lombhullató fafajokból és egyéb honos növényekből. A TÉKA 50. § (1) szerint a telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges. A javasolt fatelepítéseket a helyszínrajzon jelöltük. Javasolt fafajok: kocsányos tölgy (Quercus robur), kocsánytalan tölgy (Quercus petraea), gyertyán (Carpinus betulus), mezei juhar (Acer campestre), vadalma (Malus sylvestris), vadkörte (Pyrus pyraster), vadcseresznye (Cerasus avium), a víz közelében éger (Alnus glutinosa), fehér fűz (Salix alba), bokorfüzek. Javasolt cserjefajok: mogyoró (Corylus colurna), fagyal (Ligustrum vulgare), kökény (Prunus spinosa), veresgyűrű som (Cornus sanguinea), húsos som (Cornus mas), galagonya (Crataegus monogyna), kutyabenge (Frangula alnus).

8. A területhasználatot és a csatlakozó úthálózatot, infrastruktúrát úgy kell megtervezni, hogy a meglevő, megmaradó zöldfelületek rovására a lehető legkisebb beavatkozás történjen.

9. A TÉKA definíciója szerint a fényszennyezés olyan mesterséges zavaró fény, ami a horizont fölé vagy nem kizárólag a megvilágítandó felületre és annak irányába, illetve nem a megfelelő időszakban világít, ezzel káprázást, az égbolt mesterséges fénylését vagy káros élettani és környezeti hatást okoz, beleértve az élővilágra gyakorolt negatív hatásokat is. Ez különösen fontos a védett természeti területek és védett tájak környezetében. Ennek alapján javasolt – a HÉSz-ben vagy a TKR-ben a fényszennyezés elkerülését szolgáló szabályozás a LoNNe (Loss of the Night Network) kutatói hálózat ajánlásait alapul véve, az alábbiak szerint:
    - *El kell kerülni a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz: Ennek megfelelően 3000K alatti érték javasolt a kültéri világítás színhőmérsékletére.*
    - *A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van: Megfelelő ernyőzés esetén a kibocsátott fényt nem látjuk közvetlenül. A megfelelően irányított fény nem jut a gyalogosok, járművezetők szemébe, az épületek ablakai felé vagy éppen az égbolt irányába, – utóbbi esetben nagy távolságra terjed és nem kívánt „mellékhatásként" a természetes tájat is megvilágítja. A fényeknek lefelé kell irányulniuk, talajszintbe épített fényvetők telepítése nem javasolt.*
    - *A belső utakat amennyire csak lehet egyenletesen - és amennyire csak lehet - alacsony intenzitással világítsuk meg: 0,3 cd/m² fénysűrűség elegendő, amely kb. 4 lux megvilágítással elérhető.*
    - *Igazítsák a kültéri világítást a tényleges használat idejéhez. A nem közcélú világítást teljesen ki kell kapcsolni, ha nincs arra közvetlen szükség.*

10. Az építési engedélyezési eljárás során javasoljuk a tájba illesztés megítéléséhez alkalmas látványterv készítését, ahol a rálátás és a kilátás szempontjait kell elsősorban vizsgálni, és amely az eredeti terepszintnek megfelelően, a lejtő, és/vagy a területet feltáró,

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

11. A tervezett építmények kialakítása során figyelemmel kell lenni a terepviszonyokra. Tájképvédelmi okokból a terepalakítás legfeljebb 1,5 m legyen az eredeti terepszinttől mérten. A kialakításra került rézsűk 2'-nál meredekebbek ne legyenek. A természetes terepalakulatokat lehetőség szerint meg kell őrizni.

12. Javasolt a létesítés közben kitermelt anyag helyben tartása, helyben hasznosítása, minimális talajbolygatás, természetes talajjavító adalékok használata, víz számára áthatolhatatlan burkolatok minimalizálása.

13. Javasolt a csapadékvizek visszatartása természetes és művi technikákkal, a vizek bejuttatása a talajba és a növények számára a víz elérhetőségének biztosítása (kevés burkolt felület, vízáteresztő burkolatok használata).

14. Javasolt a fenntarthatóság jegyében való tervezés és használat, csökkentett fenntartási igényre való tervezés, helyi anyagok használata.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

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

KÖRNYEZETVÉDELEM

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

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

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

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

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ÉLŐVILÁG

Az előző fejlezteben részletesen bemutatásra került.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME

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

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

EMBERI EGÉSZSÉG, LAKOSSÁGI ÉRDEKEK, ANYAGI JAVAK VÉDELME

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

ÉGHAJLATI TÉNYEZŐK, KLÍMA

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

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

8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

8.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

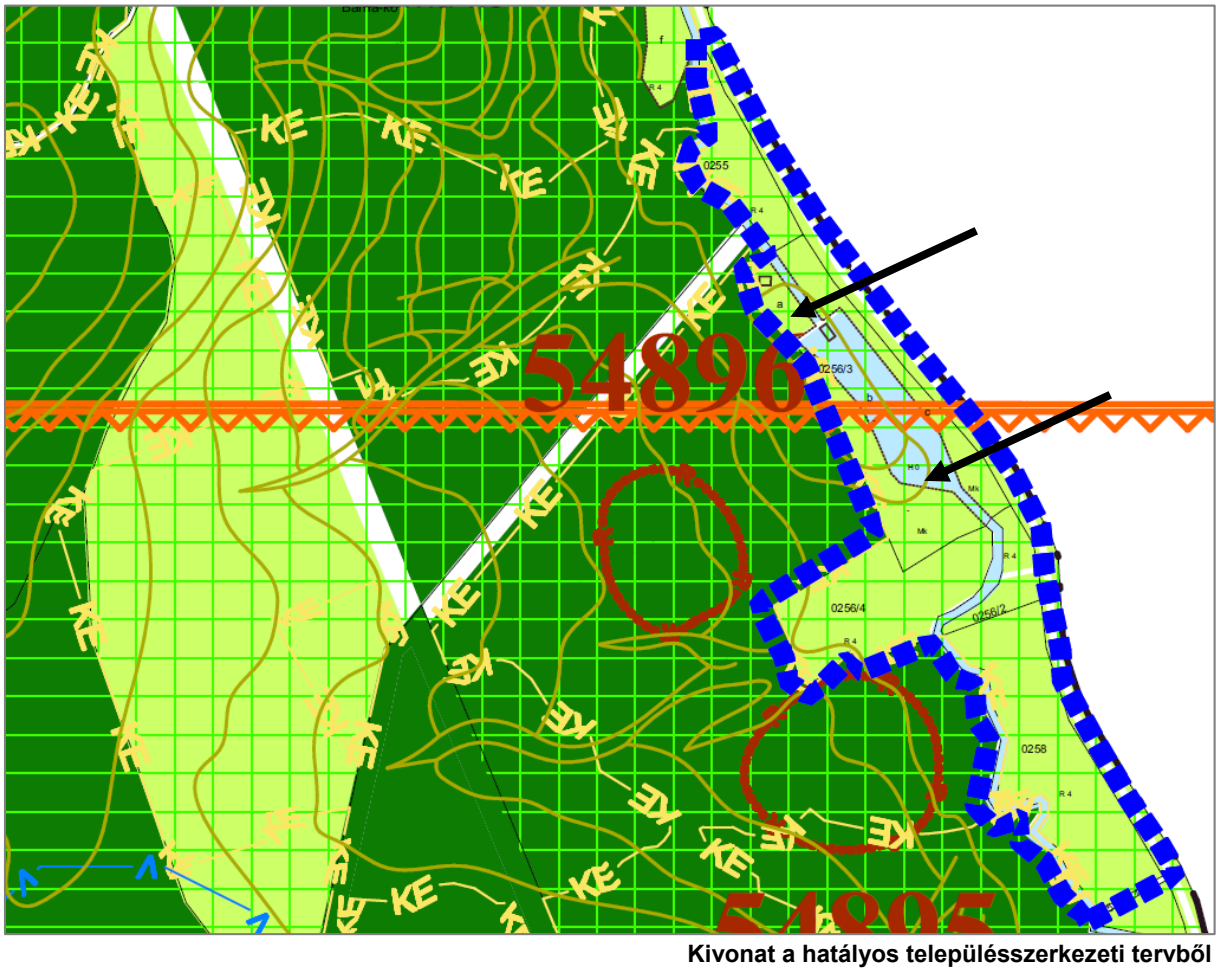
Komló város hatályos településrendezési eszközei a következők:

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

8.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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

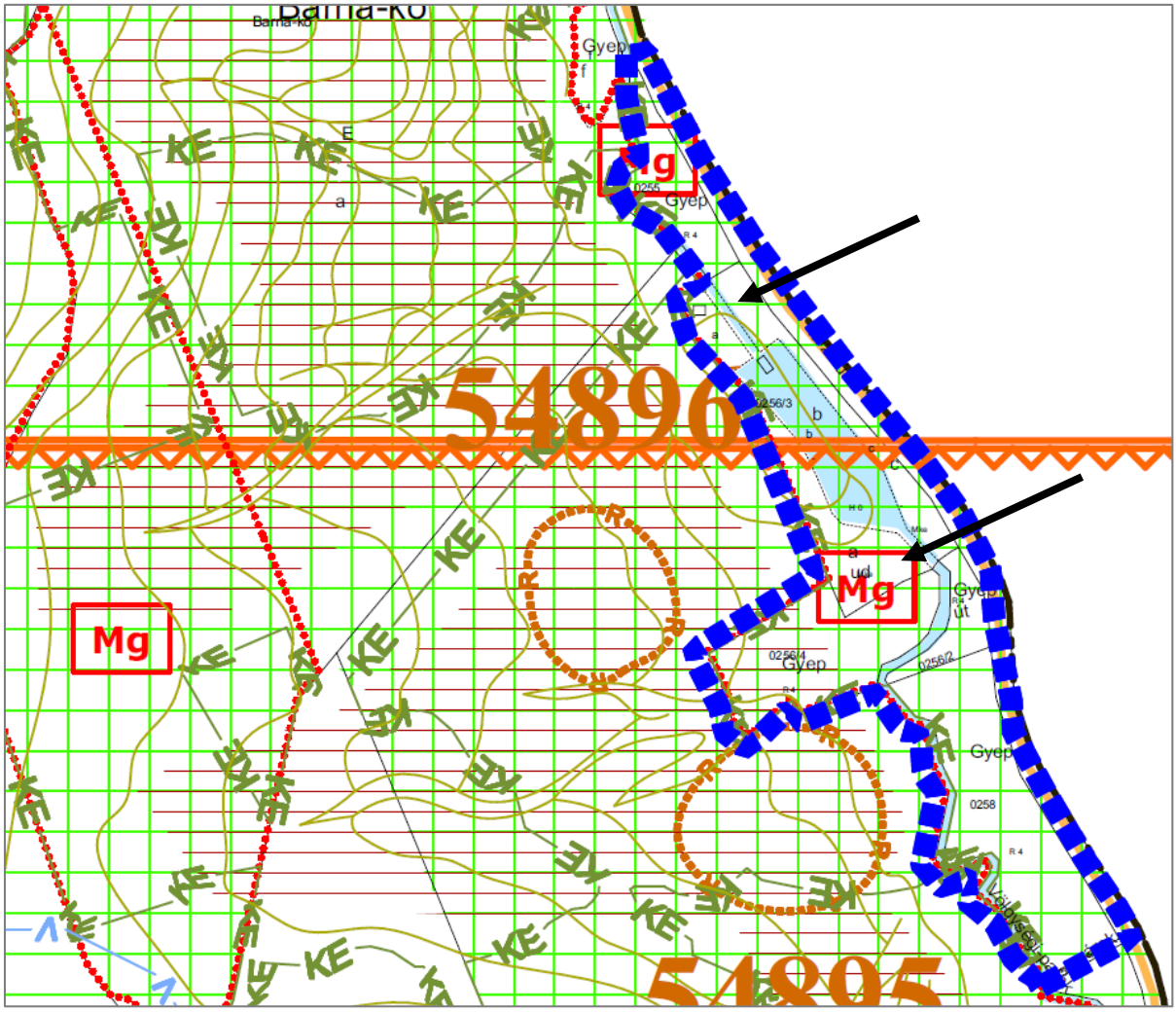
A módosítási terület északi része érintett a „korábbi szénbányászat kiüregelt kőzetterének határa” elemmel, valamint a teljes terület Natura 2000 természetmegőrzési terület, valamint madárvédelmi terület is egyben, valamint a terület keleti határán haladó országos mellékút védőterülete is érint az ingatlant.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



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

8.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

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



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

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

22. Mezőgazdasági terület (M)

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

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

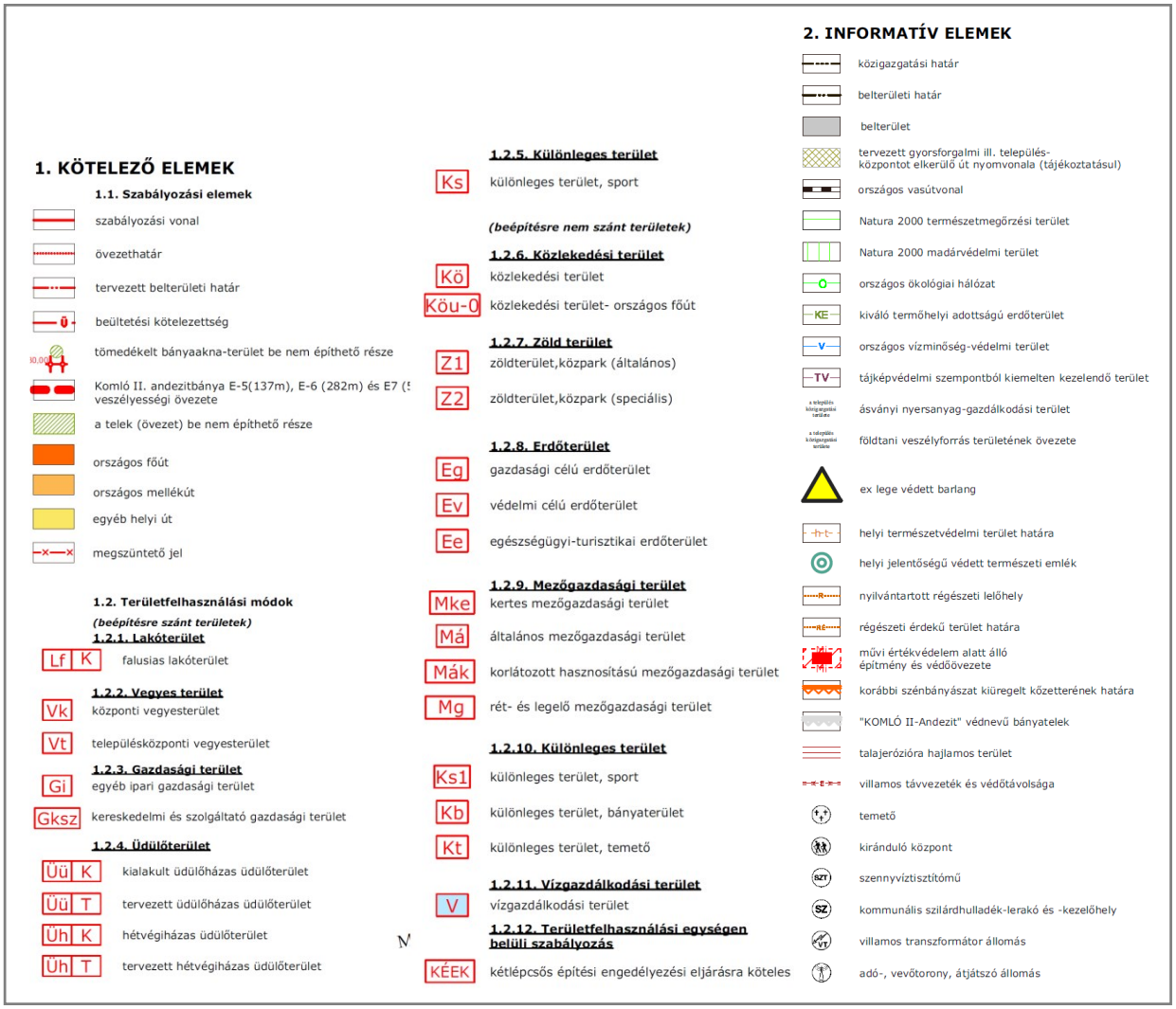
(3) A területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.

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

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

25. Rét-legelőterület (Mg)

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



Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

Közművesítésre vonatkozóan a hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

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

8.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

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

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

8.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

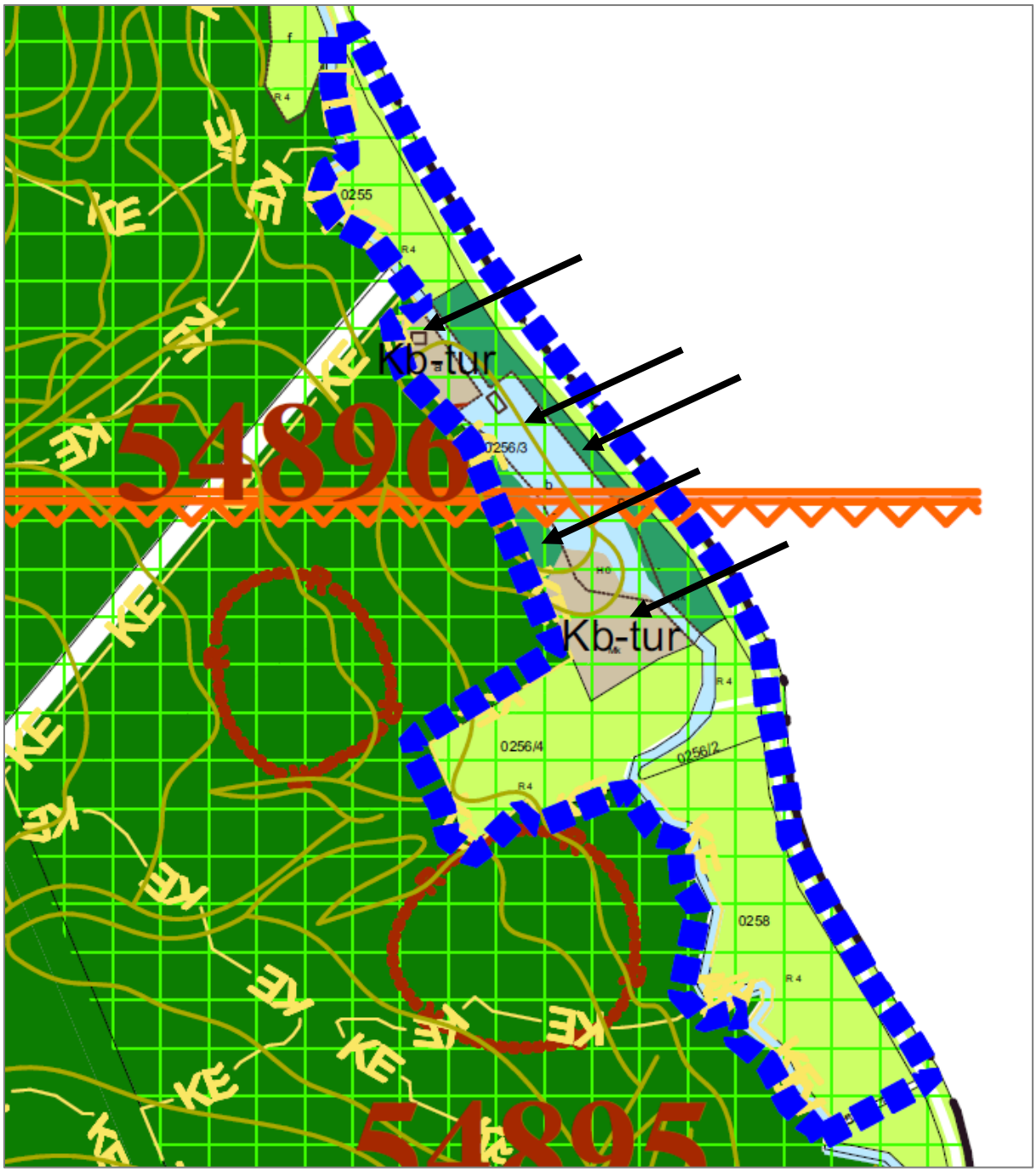
8.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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

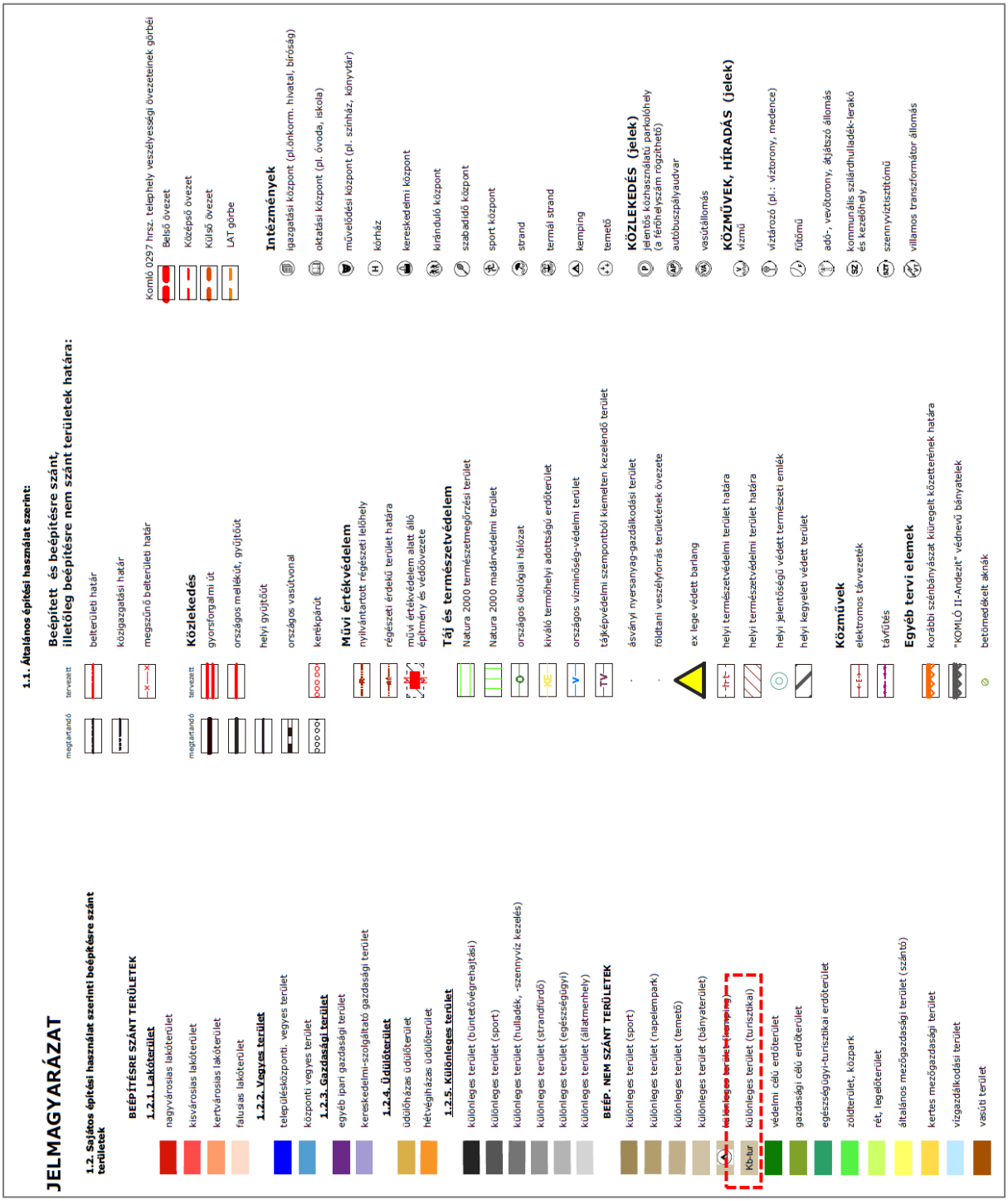
A módosítás során a meglévő vízgazdálkodási terület határvonala pontosodik a tó tervezett (pontosodott) partvonalához igazodóan, illetve a fennmaradó területek rét, legelő mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület és közjóléti erdőterület területfelhasználási egységbe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

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

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



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből



A településszerkezeti terv tervezett jelmagyarázata

8.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

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

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

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

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

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

Különleges sportterület Ks1

Különleges temetői terület Kt

Különleges bánya terület Kb

Különleges napelem park terület Kn

Különleges kemping Kb-K

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület K-tur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

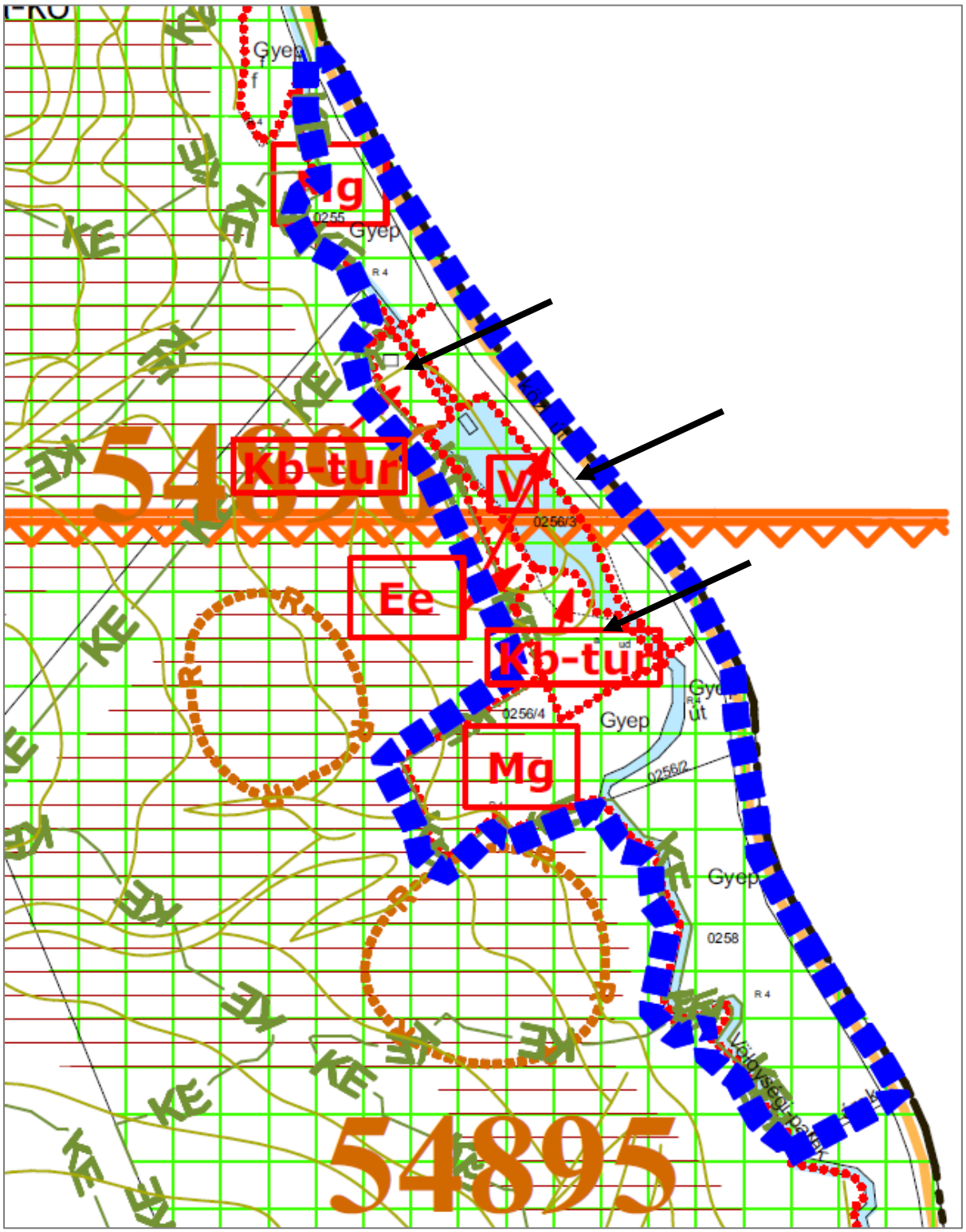
A módosítással érintett terület jelenleg egy ingatlan, egy tulajdonban áll. A terület a módosítás követően is egy tulajdonban marad, a kisebb telkek kialakítása a jogszabályi előírásoknak való megfelelés miatt szükséges. Mivel a terület nyugati részén kialakuló telkeken tervezett a fejlesztés, így azok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



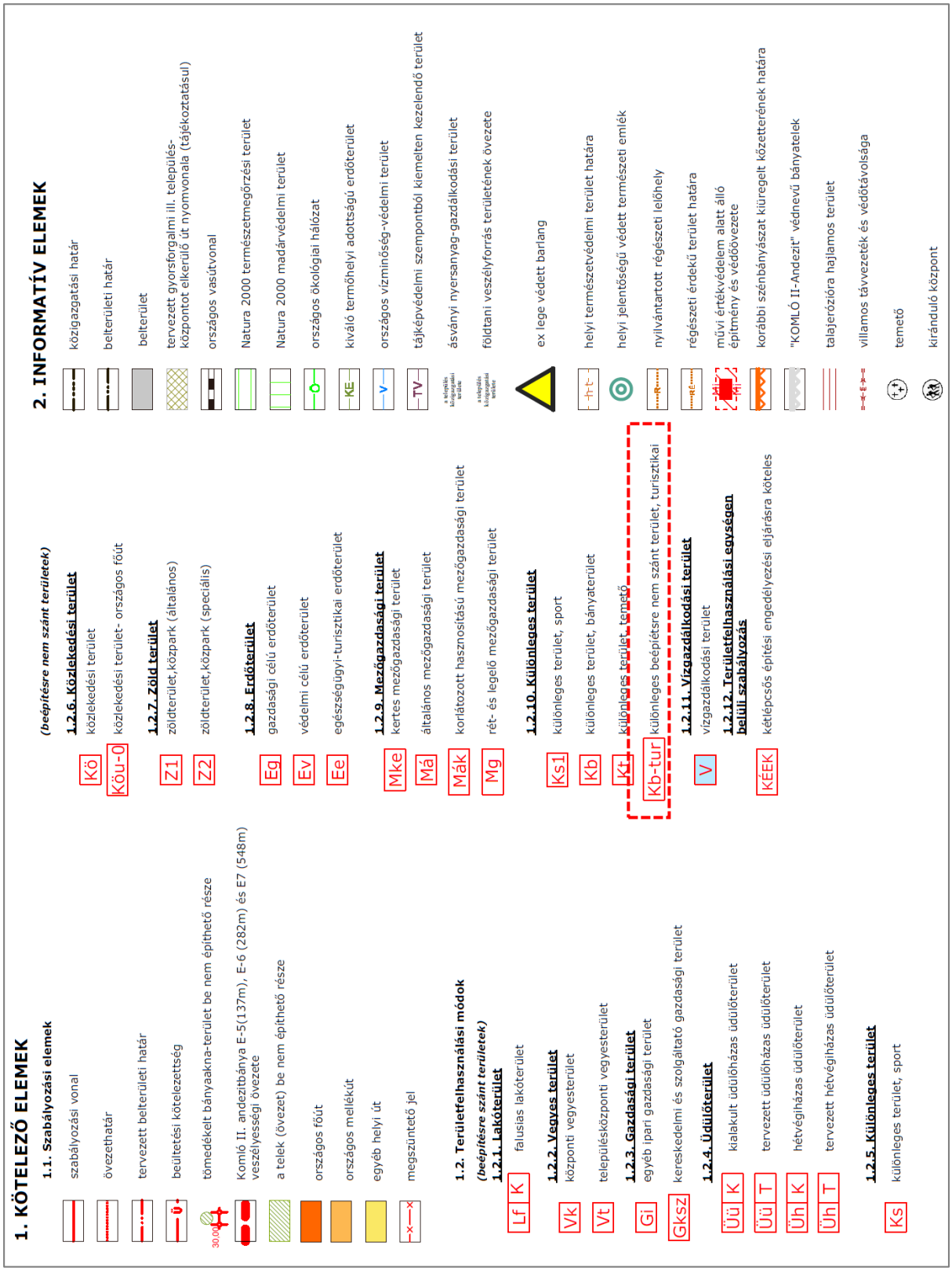
Tervezett telekalakítások

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

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



Kivonat a tervezett külterület szabályozási tervből



A külterület szabályozási terv tervezett jelmagyarázata

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A TT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
Telepítési tanulmányterv készítéséhez

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

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

Az egyes fejezetek a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

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

Komló, 2025. április 22.

Kersity Antal
Komló Város főépítésze

2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület
- Földrészlet határa
- Árrészlet határa
- Zöldfelületek
- Tómeder - vízgazdálkodási terület határa
- Üzemi vízszint
- Meglévő építés útvonal / burkolt felület
- Terasz
- Nádas, sekély vizes élőhely
- Kavicsos iszap eltérítés
- Feltöltés
- Meglévő, megmaradó lombos fa
- Meglévő, lecserélendő fenyőfa
- Tervezett lombos fa
- Meglévő épület átalakításával kialakítandó szálláshely
- Tervezett vendéglátó, szállás épület
- Híd

É

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

KOMLÓ MÉZESRÉTI TÓ
ÉS KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSE
Komló, 025/3 hrsz.

BEÉPÍTÉSI TERV

2026.02.17. | M 1:500