

KOMÁDI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(Az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapota szerinti tartalmi követelménye és 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)



DEBRECEN, 2025. ÁPRILIS HÓ

KOMÁDI VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kigyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kigyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

FÜZESI ATTILA

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉS:

KERTÉSZ ATTILA

TARTALOM

| | |
|--|----|
| Tervi előzmények..... | 5 |
| Tervezői nyilatkozat | 9 |
| Módosítási pontok..... | 10 |
| Módosítások ismertetése..... | 12 |
| 1. tervezési terület (1., 2. módosítás)..... | 12 |
| A tervezési terület érintettsége..... | 18 |
| 2. tervezési terület (3., 4. módosítás)..... | 24 |
| A tervezési terület érintettsége..... | 35 |
| 3. tervezési terület (5. módosítási pont)..... | 42 |
| Tervezési terület érintettsége..... | 50 |
| Szerkezeti terv változása | 54 |
| 6. módosítás..... | 56 |
| Összefoglalás..... | 58 |
| Jóváhagyandó munkarészek..... | 59 |
| Határozati javaslat | 59 |
| ../2025. (.....) sz. ökt. határozat 1. melléklete | 60 |
| ../2025. (.....) sz. ökt. határozat 2. melléklete | 61 |
| Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet | 62 |
| 1. melléklet a(z) ../2025. (.....) önkormányzati rendelethez | 66 |
| 2. melléklet a(z) ../2025. (.....) önkormányzati rendelethez..... | 67 |
| 3. melléklet a(z) ../2025. (.....) önkormányzati rendelethez..... | 68 |
| Alátámasztó munkarészek..... | 69 |

| | |
|--|-----------|
| Környezetalakítás terve | 69 |
| Településrendezési javaslatok | 72 |
| A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata..... | 73 |
| A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása | 79 |
| A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások, szabályozási tervi változások.. | 79 |
| Szakági javaslatok | 84 |
| Tájrendezés | 84 |
| Zöldfelületi rendszer fejlesztése | 84 |
| Közlekedési javaslatok | 84 |
| Közművesítési javaslatok | 85 |
| Hírközlési javaslatok | 89 |
| Környezeti hatások és feltételek | 89 |
| Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása | 89 |
| Képviselő-testületi és egyéb döntések | 91 |
| Határozatok a módosítás megindításáról..... | 91 |
| Főépítészti nyilatkozat a tartalomról..... | 94 |
| Tervlapok..... | 95 |

TERVI ELŐZMÉNYEK

A város jelen településrendezési tervdokumentációját a KőszeghyArt Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel – okleveles településmérnök, településmérnök szakértő). A településen az önkormányzati főépítési feladatokat Kertész Attila látja el.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 2/2007. (I.25.) ÖKT sz. határozat

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat: 1/2007. (I.26.) önkormányzati rendelet

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 42/2024. (IV.24.) ÖKT sz. határozatával döntött arról, hogy a 15/2024. (II.28.) ÖKT. sz. határozatát módosítja, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a Komádi város Településszerkezeti tervét, valamint a Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról szóló 1/2007. (I.26.) ÖKR. számú rendelet módosítási eljárásának megindításáról határoz az alábbi feladatok vonatkozásában:

- A 4047 hrsz. ingatlan (Barsi ház) területének bővítése, építési övezetének beépítési paramétereinek módosítása.
- A Fő utca és az Árpád utca közötti kiszabályozott feltáró út megszüntetése.
- A 4049 hrsz ingatlan és környezetének rendezése a meglévő állapotnak megfelelően.
- A módosításokhoz szükséges csereterületek kijelölése.
- A helyi építési szabályzat előírásainak felülvizsgálata a hatályos jogszabályoknak megfelelően. (Lf és Lke övezetekben hátsókerti vonal meghatározása, melléképületek építésére vonatkozó előírások)

A meghozott döntések óta eltelt időszakban újabb módosítási igények merültek fel, mely alapján az önkormányzat képviselő-testülete a 97/2024. (IX.18.) sz. határozatával kiegészítette korábbi döntését. Az újabb döntés alapján a tervezési feladatok az alábbi két ponttal egészültek ki:

- A Fő utca és az Árpád utca közötti telektömbre vonatkozó (Vt1.1. övezet) építési szabályok felülvizsgálata.

- Lke és Lf területek nagymélységű telkeinek hátsókerti korlátozásának (40, illetve 60 méteres beépítési mélység korlátozás) feloldása.

A módosítások egy része csak szabályozási tervi módosítást takar, vagy helyi építési szabályzat szöveges módosításával **elérhető**. A módosítási szándékok 6 módosítási pontba foglalhatók össze mely közül 3 jár (3., 4., 5. módosítási pontok – ld. Módosítási pontok fejezet) településszerkezeti változással. Ezek közül az 2. és a 3. módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével is jár.

2023. július 1-ig a közlekedési területből történő beépítésre szánt területbe történő módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésnek számított. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 2023. július 1-ével hatályba lépő módosítása azonban ezen változtatott. A Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A módosítások egyike, a 2. módosítási pont ide tartozik, ahol az összes kijelölés mértéke cca. 0,39 ha. A módosítás a településszerkezeti terven nem jelenik meg, mivel a tervezett kiszolgáló út nem településszerkezetet meghatározó elem. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.

évi LXXVIII. tv. (Étv.) alapján az önkormányzat úgy határozott, hogy a tervezett közlekedési terület közérdekű elrendelési indoka már nem áll fenn.

A fenti szabályozás értelmében azonban e területek kijelölése **során keletkező új beépítésre szánt** területek növekménye nem számít beépítésre szánt terület kijelölésnek.

A 3. módosítási pontban tervezett telekbővítés azonban nem közút területén történik, ezért annak a magasabb rendű tervekkel való megfelelését a tervdokumentáció igazolja.

A Kormányrendelet 60.§ szerinti általános eljárásmód alkalmazásával történik, mivel a tervezett módosítással kapcsolatban nem történt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás és a módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölés, és erdőterület megszüntetés is.

A város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun keresi meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel, vagy a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő jelen tervdokumentáció készítésekor még nem járt le. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentáció részét fogja képezni, illetve a beérkező vélemények is csatolásra kerülnek.

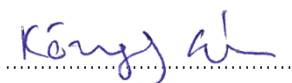
A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint a partnerek is adhatnak véleményt az általános eljárás keretében. A másik a 2023. januárjában

hatályba lépett Kormányrendelet-változás alapján lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. **A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-a alapján a partnerségi egyeztetés és lakossági fórum elektronikus úton is lefolytatható.**

A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt **a beérkező partneri és államigazgatási és önkormányzati vélemények ismeretében a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak** szükséges lezárnia. A döntés **meghozatalát követően** a tervdokumentációba kerül.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Komádi város településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdése szerint a Kormányrendelet VII.-IX. Fejezetében meghatározott eljárási szabályainak betartásával, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135.§ (1) bekezdése alapján **az országos településrendezési és építési követelményekről** szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek betartásával **az országos településrendezési és építési követelményekről** szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és előírásainak megfelelően készült.



Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

MÓDOSÍTÁSI PONTOK

Az építésügyi jogszabályok előírásai szerint a tervezési területek lehatárolása telektömbre kell kiterjedjen. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény a telektömb fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom előtt 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 fentiek figyelembevételével a tervezett módosításokat három tervezési területre lehet lehatárolni az alábbiak szerint:

1. Tervezési terület: **Fő utca** – Széles utca – Árpád u. – 1910 hrsz-ú közlekedési terület – Bocskai u. által határolt tömb.

1. módosítási pont: **A Fő utca és az Árpád utca közötti kiszabályozott feltáró út megszüntetése.**
2. módosítási pont: **A Fő utca és az Árpád utca közötti telektömbre vonatkozó (Vt1.1. övezet) építési szabályok felülvizsgálata. (A tömb övezeti előírásainak felülvizsgálata a 1919 hrsz. ingatlan beépíthetőségének kedvezőbb beépíthetőségének érdekében.)**

2. Tervezési terület: 4046 hrsz-ú közlekedési terület – 42117 jelű Dobaipuszta bekötő út (Dobai utca – 4045/2 hrsz) – Akác utca (4053 hrsz) – **meglévő belterületi határ által határolt telektömb.**

3. módosítási pont: **A 4047 hrsz. ingatlan (Barsi ház) területének bővítése, építési övezetének beépítési paramétereinek módosítása. 4047 hrsz-ú ingatlan bővítése, a 4051/4 és 4048 hrsz-ú ingatlanok felé**
4. módosítási pont: **A 4049 hrsz ingatlan és környezetének rendezése a meglévő állapotnak megfelelően. (4049 hrsz-ú ingatlan bővítése a 4046 hrsz-ú közterületig és körbe 5 métert.)**

3. Tervezési terület: Kürt utca – Esze Tamás utca – Gát utca – Nap utca – 2228 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.

5. módosítási pont: A módosításokhoz szükséges csereterületek kijelölése. (A tervezett csereterület a 2212, 2213 és 2214 hrsz-ú földrészlet védelmi erdőterületbe sorolásával történik.)

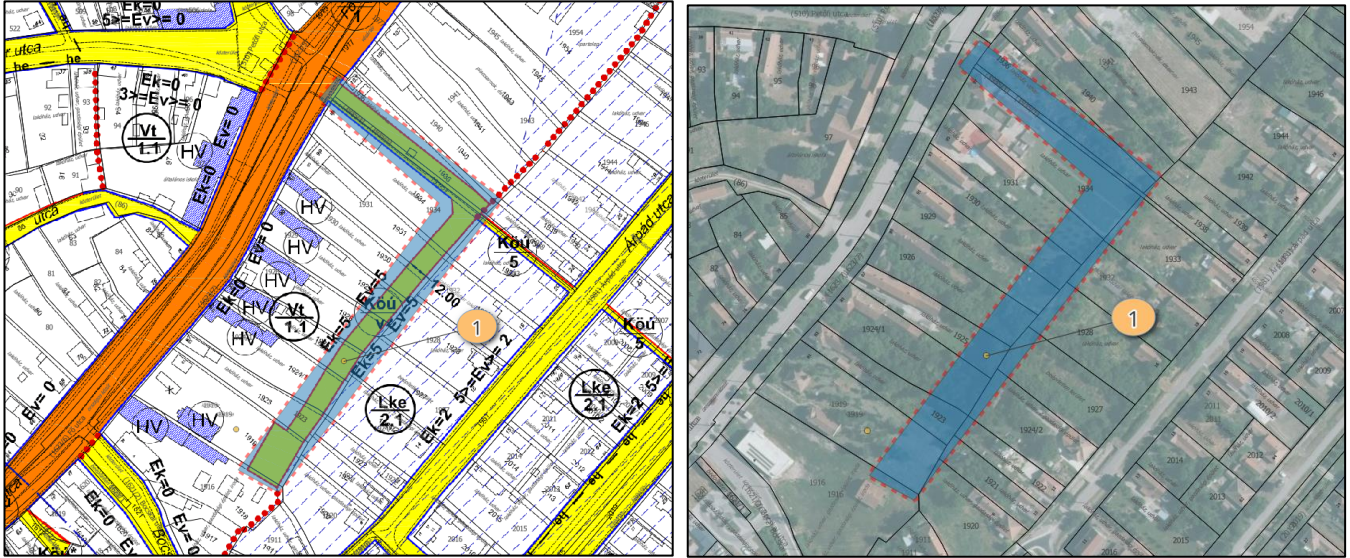
6. módosítási pont: Lakóterületekre kiterjedően a Helyi építési szabályzat módosítása hátsókerterek méretének és a melléképületekre vonatkozó előírások tekintetében



1. ábra Tervezési területek és módosítási pontok

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

1. TERVEZÉSI TERÜLET (1., 2. MÓDOSÍTÁS)



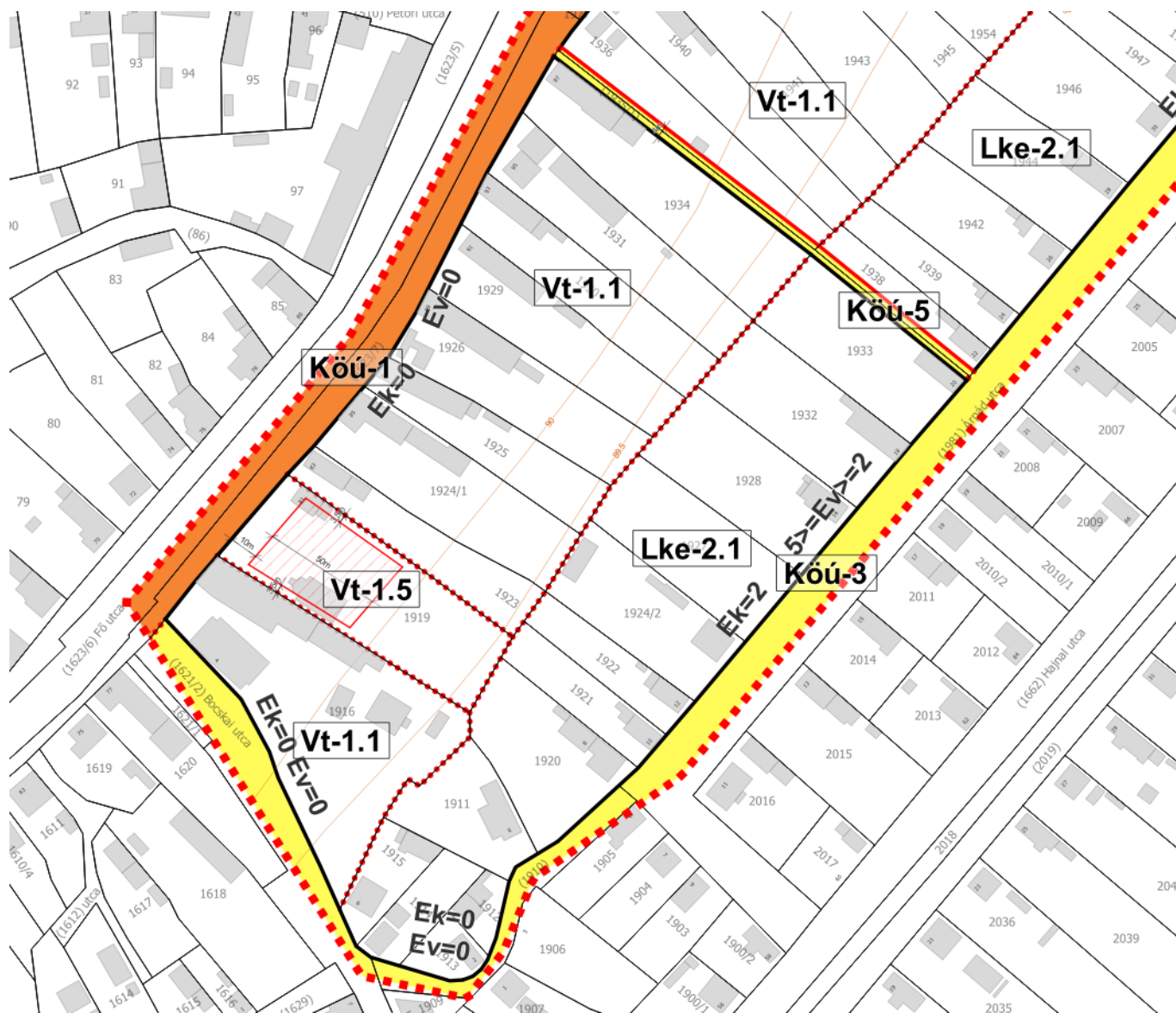
2. ábra 1. módosítási pont és környezete

Az 1. módosítási pontban az önkormányzat a Fő utca és Árpád utcai telkek között a Fő utca telkeinek végéből leválasztva, a Piac u sétáló utca kiszélesítésével tömbfeltáró út kiszabályozását meg kívánja szüntetni. A szabályozási szélesség 12 m, és az kialakuló telkeken 5 m előkertet kell tartani.

Az önkormányzatnak nem áll szándékában kialakítani a tervezett utakat, a kiszabályozás szabályozási részben korlátozzák az érintett **meglévő** telkek beépítését, így a 2. módosítási pont alatti 1919 hrsz-ú **telek beépíthetőségét**, itt a tervezett zsákutca végében kiszélesedik.

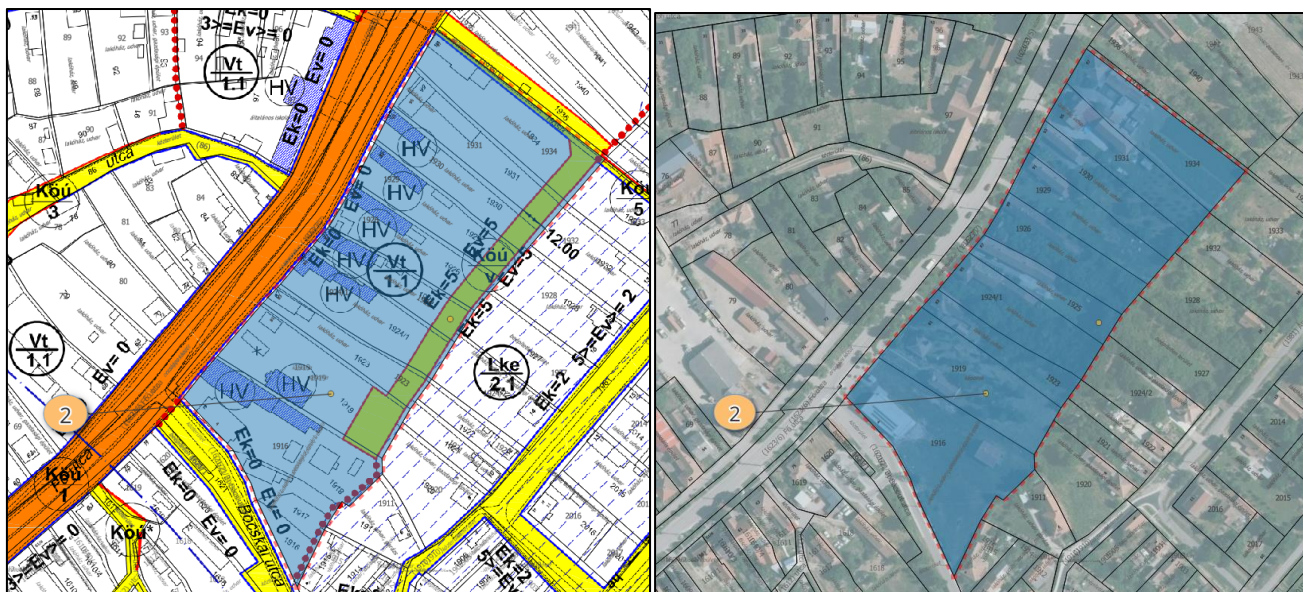
Az utcaszabályozás fenntartásának nincs további indoka ezért figyelemmel az Önkormányzati döntésre a tömbfeltáró út kiszabályozása - KÖÚ/V vegyes használatú út - törlésre kerül az itt rögzített előkert méreteivel, és az építési vonallal együtt.

A 1935/1 hrszú jelenlegi gyalogút jelenlegi kialakult használata szerint Köu/5 Gyalogút övezetbe kerül, így a Fő út Árpád utca közötti gyalogos közlekedés biztosított marad.

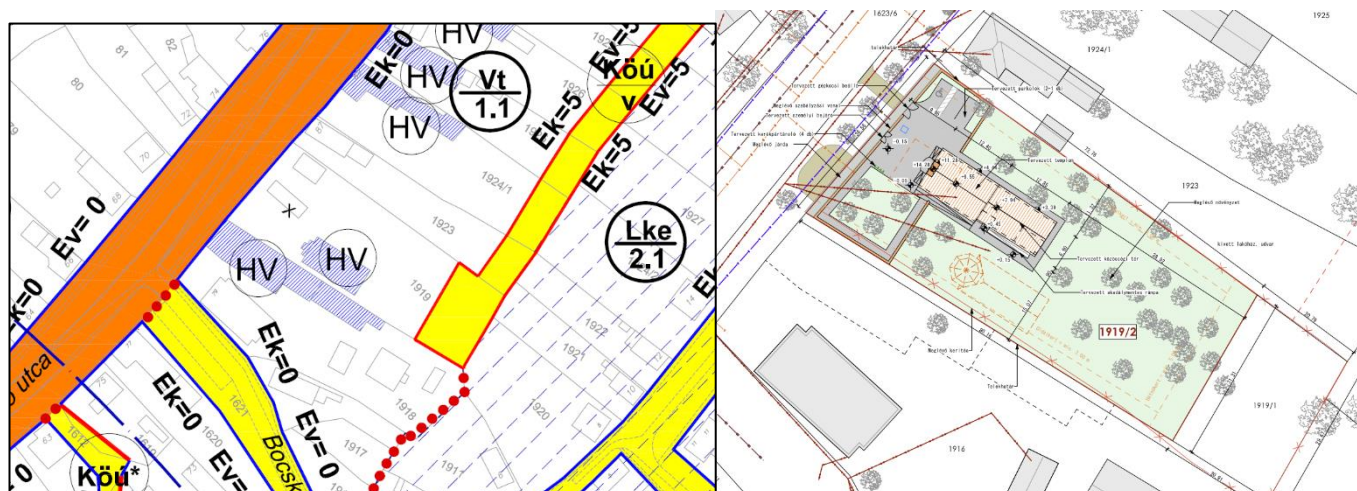


3. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A 2. módosítási pontban a **Fő utca** 1919 hrsz-ú ingatlanon a Debrecen-Nyíregyházi Egyházmegye templomot, közösségi házat tervez építeni, amely ideális esetben szabadon állóan kerülne elhelyezésre.



4. ábra 2. módosítási pont és környezete



5. ábra Meglévő állapot Az 1919 hrsz-ú telek tervezett beépítése

Az ingatlan jelenleg Vt 1.1 övezetbe, településközponti vegyes területbe van sorolva.

12. §
A településközponti vegyes területek funkcionális szabályozása

- (1) ²⁴A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű épületek, építmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) ²⁵A településközpont vegyes területen elhelyezhető: lakóépület, igazgatási, egyházi, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, sportépítmény, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.
- (3) ²⁶A településközpont vegyes területen nem helyezhető el üzemanyagtöltő és kivételes esetben sem termelő kertészeti építmény, továbbá önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”
- (4) ²⁷
- (5) A $\frac{Vt}{1}$ funkcionális övezeten belül mind egyedi telkes, mind tömbtelkes településközponti vegyes területek kialakíthatóak.
- (6) A $\frac{Vt}{1.}$ funkcionális övezeteken az intézményi funkciók esetében legalább az OTÉK szerint szükséges parkoló szám legalább 30%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkoló szám közterületeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. A parkolási szerződés megkötése a használatbavétel feltétele.
- (7) A $\frac{Vt}{K.}$ ²⁸A K jelű funkcionális övezeten belül a kialakult szabályozási kategóriába sorolt területeken a 6. pont szerinti előírásokat kell alkalmazni.

| Sajátos használat szerint | Alkalmazható | | Telekre vonatkoztatott | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|---------------|------------------------|-------------|--------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|----|----|-----|----|-----|----|
| | Építési övezet jele | Beépítési mód | kialakítható legkisebb | | | | megengedett legnagyobb | | | | | | | |
| | | | szélesség (m) | mélység (m) | telekterület (m ²) | zöldfelület % | építmény magasság (m) | beépítettség mértéke % | | | | | | |
| Településközponti vegyes terület | <table><tr><td>Vt</td><td>Z</td><td>40</td></tr><tr><td>1.1</td><td>6,5</td><td>400</td></tr></table> | Vt | Z | 40 | 1.1 | 6,5 | 400 | Z | 16 | 25 | 400 | 30 | 6,5 | 40 |
| Vt | Z | 40 | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 6,5 | 400 | | | | | | | | | | | | |

A jelenlegi beépítési paraméterek ebben az övezetben egyébként minden tekintetben megfelelőek, azonban az egyébként a tömbben kialakult oldalhatáron álló módon meghatározott építési helyen kedvezőbben lehetne elhelyezni.

A szabályozási terven jelenleg az előkert mélysége 0 m-ben van meghatározva, amely kötelező építési vonal. A beépítési mód zárt sorú. Építetők, tervezők igény a tervezett templom legalább 5 m mélységű előkerttel kerüljön elhelyezése.

Továbbá problémát okoz a hátsó kertben lévő szabályozási vonal, amelyet az Önkormányzat is szeretne elhagyni (1. módosítási pontban tárgyalva).

A Szabályozási Terven az előkerti vonal 0 m-ben van meghatározva: $E_k = 0$

A kötelező építési vonal távolsága ettől a vonaltól 0 m-ben van meghatározva, tehát egybe esik:

$E_v = 0$

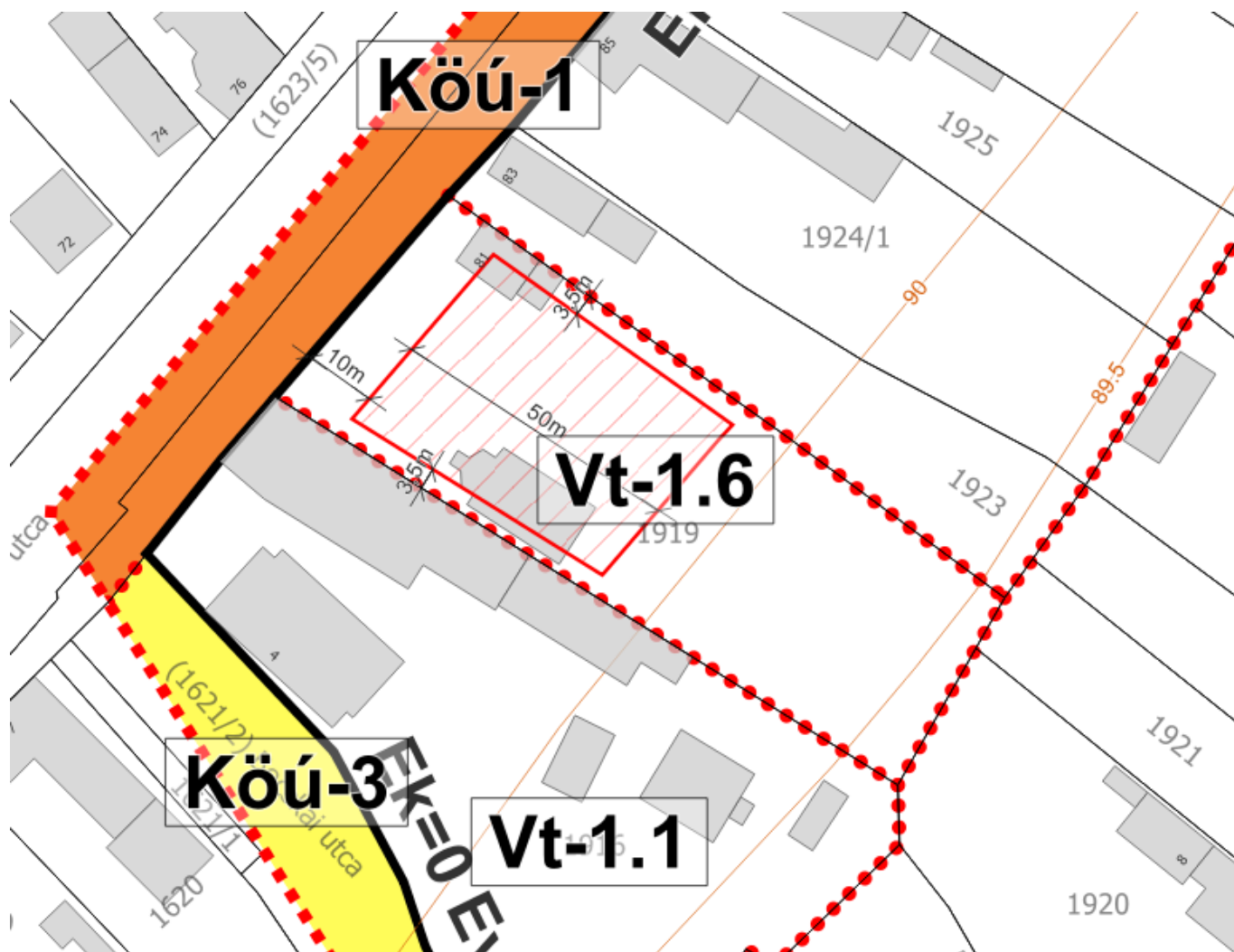
A HÉSZ 8. § (2) bekezdése értelmében az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.

A telepítési és tűztávolságokra figyelemmel az épület homlokzatának kialakítására az építési helyen belül bárhol elhelyezhető, azonban az épületet a szabályozási terven meghatározott kötelelem alapján az utcafronti homlokzatával a telek homlokvonalára kötelező építeni. A telektömbben kialakult építési mód oldalhatáron álló, több keskeny telek is van, amelyeken az oldalkert nem biztosított, az előkertek mérete 0- cca. 3 m között változik. A Vt1.1 övezeti előírások a tömbben meglévő telkek beépítését lehetővé teszi.

A 1919 hrsz-ú telek 36 m széles, amelyen zárt sorú építési módban, előkert nélkül kedvezőtlen lenne elhelyezni a tervezett épületet, ezért kizárólag erre a telekre vonatkozóan az építési hely meghatározása történik meg és Vt-1.6. jelű új építési övezetbe kerül átsorolásra a szabályozási terven.

Az építési hely meghatározása szövegesen: Az előkert mérete 10 m-ben kerül megállapításra, az építménymagasság által meghatározott oldalkerti méretek kis mértékben növelve 3,5 méterben kerülnek meghatározásra és a hátsókerti építési határvonal a telek homlokvonalától mért 60 m lesz.

A meglévő építmények elbontása tervezett a telken.



6. ábra Tervezett szabályozás a 1919 hrsz-ú ingatlanra

Az oldalkertek méretét a kertvárosias és falusias lakóterületeket kivéve a HÉSZ 8. § (9) bekezdés b) pontja alapján az OTÉK szerint kell meghatározni. Az OTÉK 35.§ (3) bekezdés és 36.§ (2) bekezdés értelmében a tervezett szabadonálló beépítési mód szerint az oldalkert mértéke a maximálisan megengedett építménymagasság értékének fele, tehát 3,25 m. A telepítési távolság, amennyiben azt tartani kell az egymással szemben lévő építményeknél 6,5 m, így az építési hely kijelöléssel is figyelembe veszi ezeket a jogszabályi előírásokat.

A módosítás során a 1919 hrsz-ú földrészlet építési övezeti besorolásának megváltoztatása indokolt Vt1.5-re, ahol szabadonálló épületelhelyezéssel helyezhetők el a tervezett építmények.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Az 1. tervezési terület Komádi központi belterületén a Fő utca – Széles utca – Árpád u. – 1910 hrsz-ú közlekedési terület – Bocskai u. által határolt tömb.



7. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

Természet- és tájvédelem:

Az 1. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel, védett tájelem nem található rajta az E-TÉR adatszolgáltatása alapján. Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti.

A Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Komádi Város településképezének védelméről szóló 22/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 1. melléklete alapján meghatározó – helyileg védett településrész az 1. tervezési terület.

Tkr. alapján meghatározó területrészekre egyedi építészeti követelményeket határoz meg a Tkr 20-22.§. A módosítás nem ellentétes a vonatkozó előírásokkal. Azok betartása a tervezett beruházások során figyelembe vehető. A tervezési területen a Tkr. egyedi védelmet is meghatároz a 1959/2 hrsz-on álló oktatási épület vonatkozásában. A hatályos terv szerint ábrázolt helyi védelmek a szabályozási terven frissítésre kerülnek a módosítás során a Tkr. szerinti védett épületekre vonatkozóan. A módosítás az egyedi védelemmel érintett ingatlant, illetve épületet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

Az 1. tervezési területen belül országosan védett művi érték nem található. Világörökségi és világörökségi várományos helyszín a települést nem érinti, így a tervezési területet sem. A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található az E-TÉR adatszolgáltatása alapján. A tervezési területen belül, amennyiben földmunkával járó beruházás megvalósítása tervezett, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírások betartásával elkerülhető az örökségvédelmi értékek sérülése.

Környezetvédelmi érintettség:

Az 1. tervezési területet élővízfolyás, állóvíz illetve azok parti sávja nem érinti. A település központi belterületének nagy részét érinti, így a tervezési területet is a határozattal ki nem jelölt Komádi város vízművének hidrogeológiai „B” védőidoma. A védőidomra vonatkozó előírásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.)

Korm. rendelet határozza meg. A tervezett módosítás a felszín alatti vizekre nem gyakorolt hatást. A vízminőség-védelmi terület övezete a települést nem érinti.



8. ábra Felszín alatti vízbázis védőidom a központi belterületet érintően

A tervezési terület egészét érinti a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által meghatározott és a Hajdú-Bihar Megyei Közgyűlésének Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) által is lehatárolt rendszeresen belvízjárta terület övezete. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet határozza meg az alábbiak szerint:

„9.§ (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető."

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, mivel a közlekedési terület csökkenése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek a Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján. Ettől függetlenül a vízügyi igazgatási szerv, mint véleményező a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában megadhatja véleményét, észrevételeit a tervvel kapcsolatban.



9. ábra Rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési területen és annak környezetében

A tervezési terület domborzati viszonyait tekintve a település egészéhez viszonyítva nem tekinthető mélyfekvésű területnek. A település magassági mérete 82,85 mBf – 96,84 mBf közötti. A tervezési terület átlagos magassági mértéke 89-90 méter között mozog.

A tervezési területet északi irányból határoló 4219 jelű Furta-Gyula összekötőút vonatkozásában a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A.§ (1) bekezdés b) pontját figyelembe szükséges venni a további tervezés során.

„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges... ..belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül

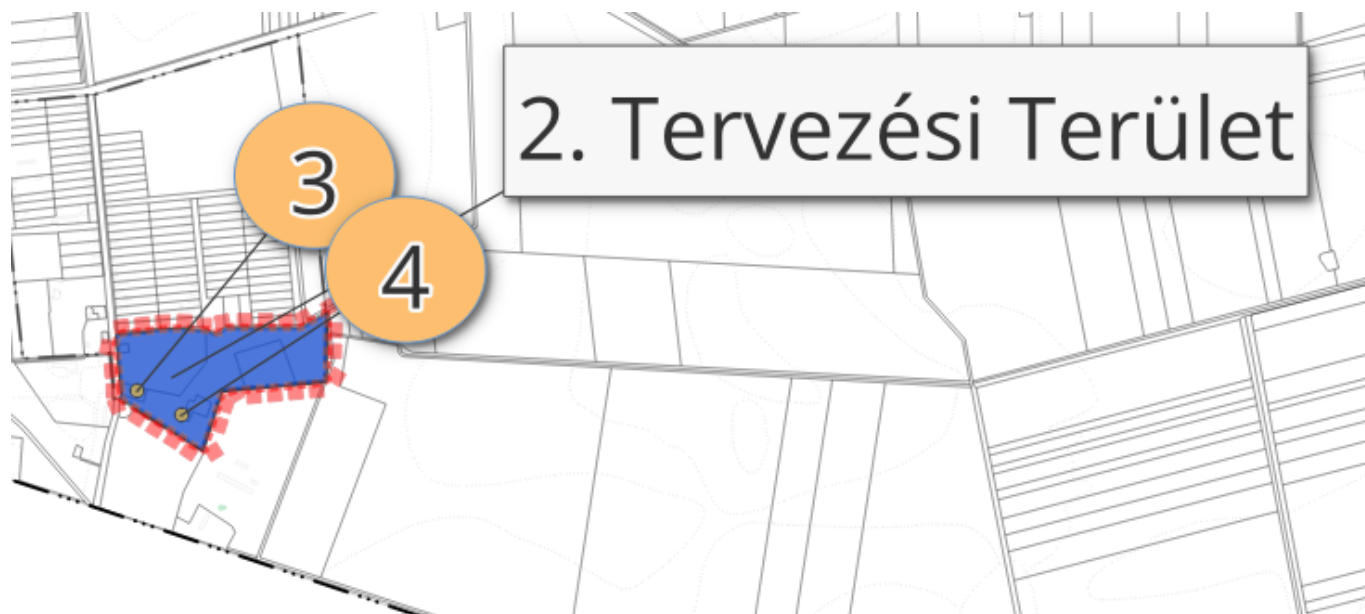
nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,..."

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen nem ábrázol térségi vagy országos elemet.

A vonalas műszaki infrastruktúrahálózatok nem érintik a tervezési területet. Azokban változás nem következik be.

A településrendezési eszközök a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. A tervezett változtatások nem ellentétesek a magasabb rendű jogszabályokkal.

2. TERVEZÉSI TERÜLET (3., 4. MÓDOSÍTÁS)



3. módosítási pont

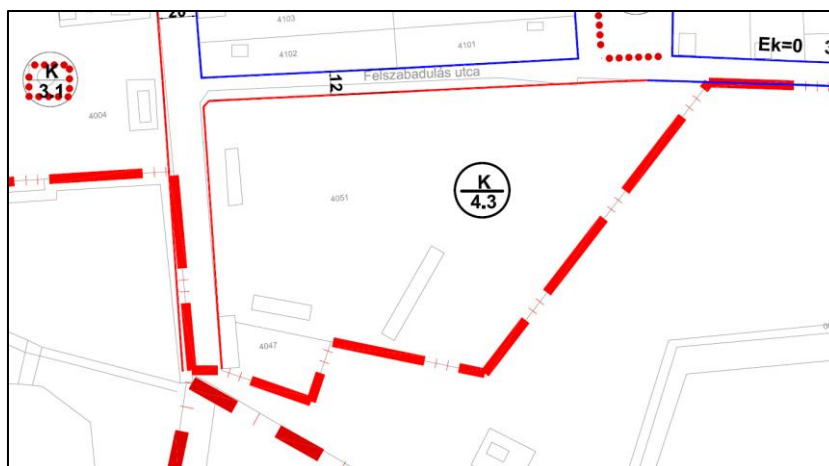


A 4047 hrsz. ingatlanon álló saját tulajdonú épületet – „Barsi ház” szeretné hasznosítani az Önkormányzat, ehhez pályázati forrásokra lesz szüksége. Jelenleg nincs meghatározva konkrét fejlesztés, de turisztikai, szálláshely vagy vendéglátás funkcióra alkalmassá tehető az épület.



10. ábra 4047 hrsz-ú ingatlan, Barsi-ház

Az ingatlan jelenleg a szomszédos 4051/4 hrsz-ú ingatlannal együtt K/4.3 jelű Városi sportcentrum és létesítményei építési övezetbe van sorolva.



A

| | | |
|----------|-----|------|
| K 4.3 | SZ | 25 |
| | 7,5 | 5000 |

Városi sportcentrum és létesítményei övezet.

37

A sportcentrum beépítését, rekonstrukcióját és kialakítását fejlesztési-rendezési tanulmányterv készítése kell, hogy megelőzze, amit a város önkormányzata határozattal fogad el. Az övezet sport, rekreációs, valamint ezeket a funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál. Parkolás telken belül OTÉK szerint.

| Sajátos használat szerint | Alkalmazható | | Telekre vonatkoztatott | | | | | |
|---------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|-------------|--------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| | Építési övezet jele | Beépítési mód | kialakítható legkisebb | | | | megengedett legnagyobb | |
| | | | szélesség (m) | mélység (m) | telekterület (m ²) | zöldfelület % | építmény magasság (m) | beépítettség mértéke % |
| K 4.3 | SZ | 25 | 50 | 100 | 5000 | 40 | 7,5 | 25 |

A 4047 hrsz-ú telek területe 1572 m², jelenlegi beépítettsége 18 %, a meglévő épület előkert nélkül, az északi oldalhatárra van elhelyezve. Az Önkormányzat szándéka a telek területének növelése és szélesebb körű rendeltetések elhelyezésének biztosítása. A jelenlegi előírás szerint szabadonálló elhelyezés van előírva így bizonyos mértékben korlátozott az épület fejlesztésének lehetősége.

A jövőbeni lehetőségeket figyelembe véve és azt, hogy a 4051/4 hrsz-ú terület sport célú fejlesztése még nem történt meg, de továbbra is nagy terület áll rendelkezésre erre a célra, a csatlakozó 4047 hrsz-ú ingatlanon lévő Barsi ház fejlesztése idegenforgalmi szempontból hasznosítható majd jobban. Ennek érdekében a terület Különleges idegenforgalmi területbe kerül besorolásra, amely érinti a szomszédos 4051/4 hrsz-ú és déli a 4048 hrsz-ú **védelmi erdő Ev besorolású** telkeket is. A HÉSZ 14.§ (5) bekezdés e) pontja tartalmaz ilyen építési övezetet:

e)

| |
|----|
| K |
| 5. |

 Idegenforgalmi területek

1. A

| | | |
|-----|-----|-------|
| K | SZ | 25 |
| 5.1 | 7,5 | 10000 |

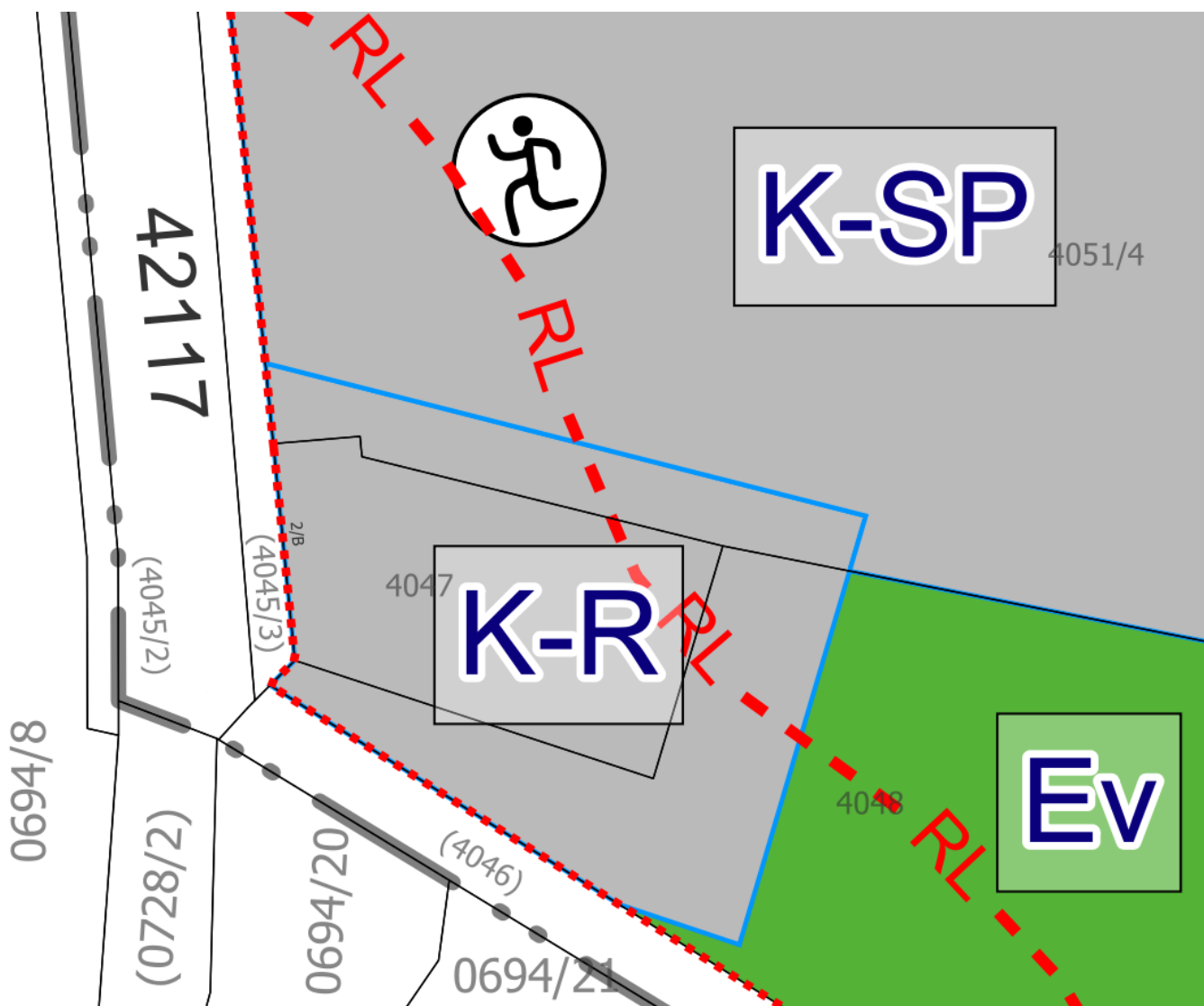
 Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum
Az övezet idegenforgalmi, szabadidős, sport, rekreációs, egyéb rendezvényi és az alapfunkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
38
Parkolás telken belül OTÉK szerint.
Állattartás HÉSZ 1. sz. melléklet szerint.

A meglévő épület és a várható fejlesztések léptékét tekintve a minimális telekméret inkább korlátozó paraméter, és a 7,5 m építménymagasság nem szükséges így egy új építési övezet kerül bevezetésre:

| | | |
|-----|-----|------|
| K | SZ | 25 |
| 5.2 | 6,5 | 1200 |

A zöldfelület borítottság minimális mértéke 40 %.





11. ábra Tervezett településszerkezeti terv kivágata

A beépítési mód szabadon álló. A telken biztosítandó minimális zöldfelületi fedettség 40 %. A maximális építménymagasság 6,5 m, amely alacsonyabb a jelenlegi övezeti besorolásban meghatározott értéknél. Az előkert mérete 0 m. A kialakítható telekméret 1200 m²-ben kerül meghatározásra.

Egyéb tekintetben az előírások a K/5.1 övezet előírásaival megegyezők.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a 4048 hrsz-ú ingatlanból, mely a településszerkezeti terv szerint védelmi erdőterület területfelhasználásba sorolt a hatályos állapot szerint. A természetben legelő és nem része az Országos Erőállomány Adattárának sem. A kijelölés mértéke 1324,0387 m².

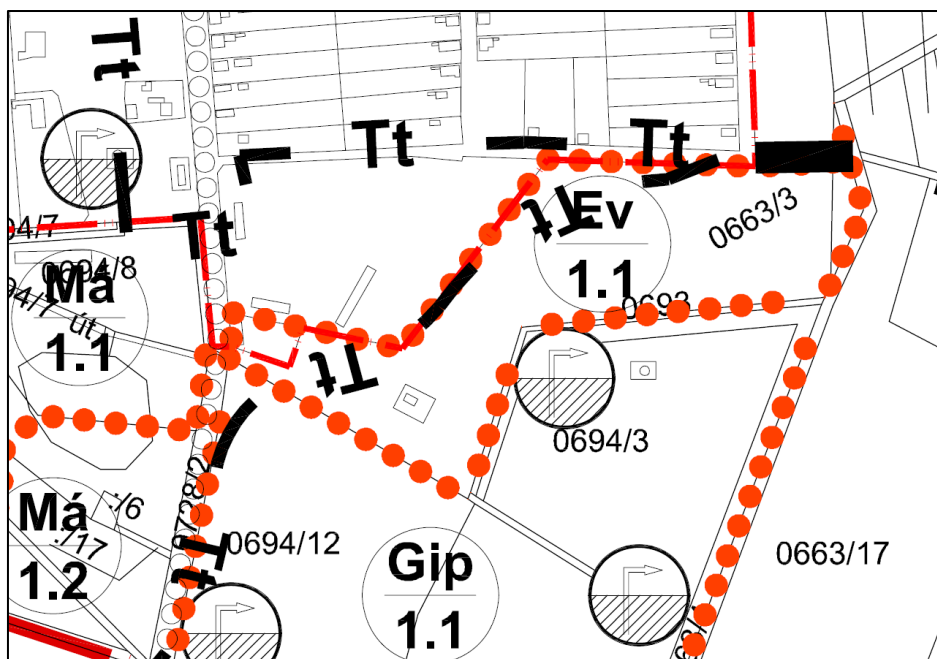
4. módosítási pont



12. ábra 4. módosítási pont és környezete

A Komádi belterület 4049 hrsz-ú földrészlet tulajdonosa telekalakítást szeretne végrehajtani, oly módon, hogy a kialakuló telek elérje a 4046 hrsz-ú közterületi utat, amely a 4045/2 hrsz-ú Dobaipusztai bekötőúthoz kapcsolódik.

A 4049 hrsz-ú telek zárványtelek, amelyet a 4048 hrsz-ú teljes mértékben körbevesz, a teleknek nincs közterületi kapcsolata. A természetben használt terület mértékéig a 4048 és a 4049 hrsz-ú földrészletek tulajdonosai megállapodtak a terület értékesítéséről és annak használatáról.



13. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet

A 4048 és 4049 hrsz-ú ingatlan is Védelmi erdő övezetbe (Ev) van sorolva a Szabályozási Tervben.

19. § Erdőterületek

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:



védelmi célú erdő

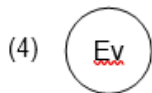


gazdasági célú erdő



turisztikai célú erdő

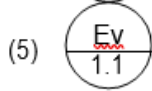
- (3) Az erdő területen belül elhelyezhető épületeket és funkciókat magasabb rendű jogszabályok határozzák meg.



védelmi erdő övezetben és



turisztikai célú erdő övezetben ⁵¹



általános véderdő övezet

Az ingatlan-nyilvántartás szerint 4449 hrsz-ú telken egy épület áll, amely már az 1963-ban készült légifelvételen is látszik. Jelenleg egyéb melléképületek is vannak a teleken.



14. ábra Légifelvétel – 1963 - 2024

Az OTÉK 28.§ (3) bekezdése értelmében a védelmi **rendeltetésű erdőterületen** épületet elhelyezni nem lehet.

A településrendezéssel összefüggő jogszabályok közelmúltbeli változásai alapján beépítésre szánt területként nem jelölhető ki az érintett terület teljes egésze, mivel a közigazgatási határtól mért távolsága miatt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) ellentétes lenne.

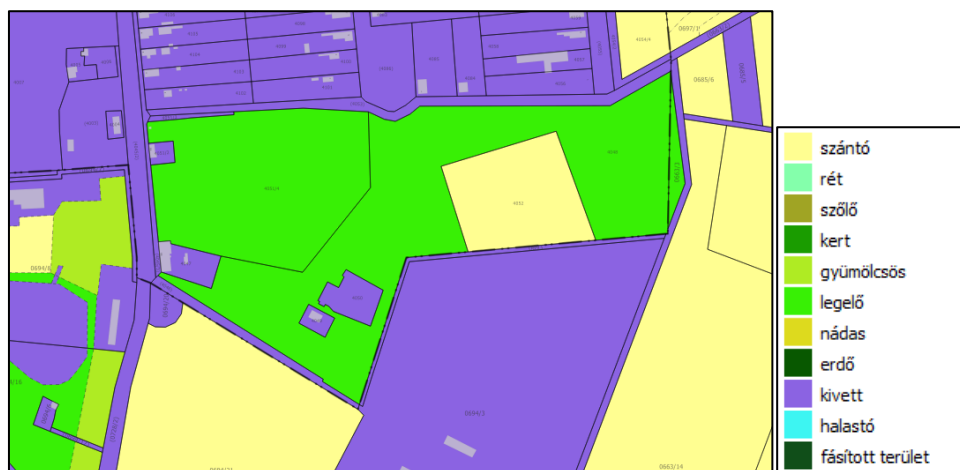
A HÉSZ 3.§ (1) bekezdés b) pontjának 4. alpontja felsorolja a mezőgazdasági területeket, melyen belül megtalálható a Kialakult külterületi major megnevezésű övezet. A HÉSZ további szakaszaiban azonban nem rendelkezik róla, illetve a szabályozási terven sincs ilyen övezet kijelölve. A terület rendezéséhez Má-1.3. övezet bevezetése javasolt, mely területre vonatkozó szabályok megállapítása jelen terv feladata.

Figyelemmel a jelenlegi állapotra, mely szerint az ingatlanon lakóépület és gazdasági épületek állnak javasolt a terület tanyaként kezelése, mivel a tervezett telekalakítással a tanyának megfelelő méretű és hasznosítású területté alakítható át. A meglévő építmények közül a lakóépület van felvezelve az ingatlannyilvántartási alaptérképre, ezáltal feltételezhető, hogy a jövőben a gazdasági épületek feltüntetéséhez fennmaradási engedélykérelem szükséges. Az Má övezetben ugyan a 3%-os beépíthetőséget meghaladja a jelenlegi beépítettség, mégis kedvezőbb állapot alakítható ki a telekalakítással (Hiv.: 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/E.§ (3) bekezdés). A tervezett szabályozás alapján a területre tanya művelési ág jegyezhető majd be a telekalakítást követően, melyre a

A 3. és 4. módosítások a 4048 hrsz-ú ingatlant érintik, amely teljes egészében védelmi erdő „Ev” övezetbe van sorolva. Az erdőtérkép szerint jelenleg nincs nyilvántartott erdősítés az érintett területeken.

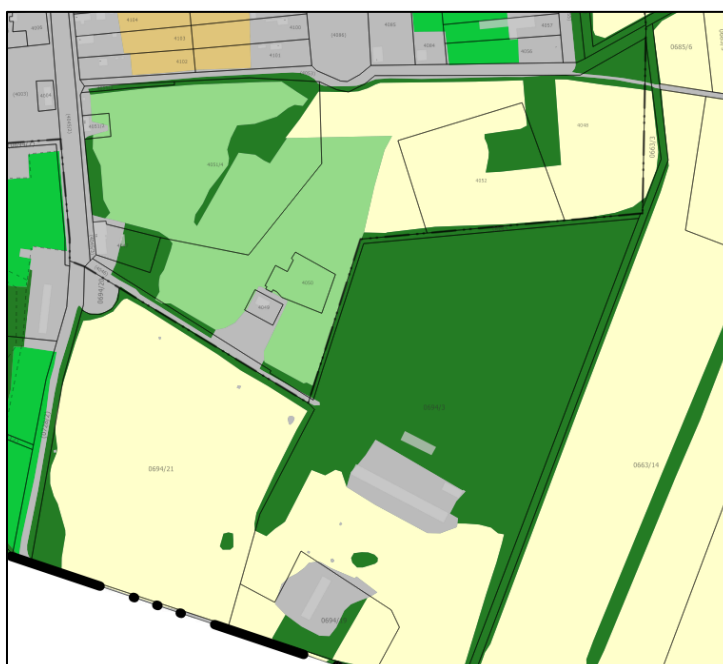


A művelési ágak tekintetében E-TÉR adatszolgáltatás, ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a 4047, 4049 hrsz-ú telkek kivett művelési ágban, a 4048 hrsz-ú ingatlan nagyrészt legelő, illetve szántó művelési ágban van.



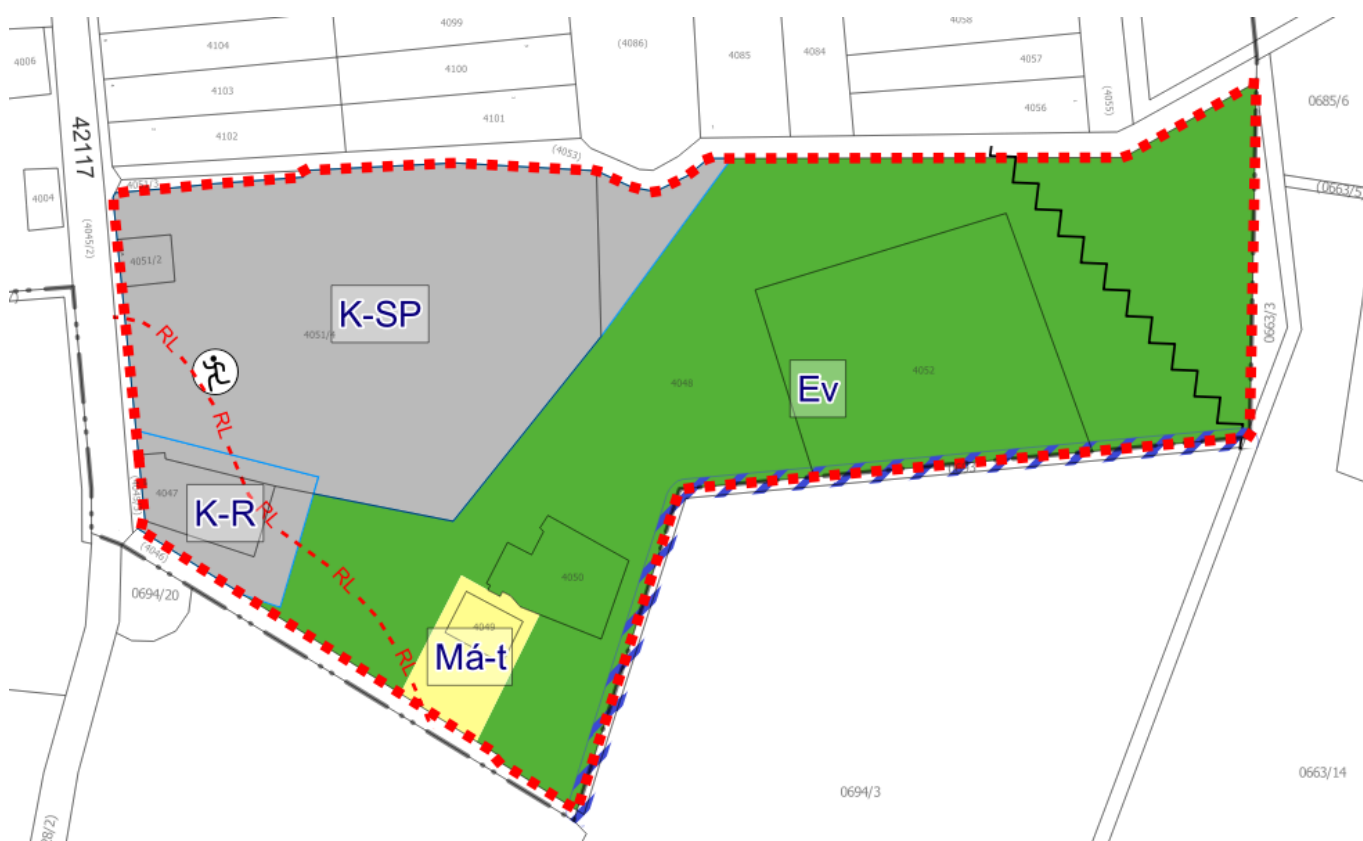
Ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak

A Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (MePAR) a 4047 és 4048 hrsz-ú telkeket részben természetes növényzettel borított területként jelöli.



| |
|---|
| Szántó |
| Gyep |
| Állandó kultúra (ültetvények) |
| Természetes növényzettel borított terület, természetes, illetve természetközeli élőhelyek |
| Infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín |
| Nyílt vízfelület |
| Energiaültetvény |
| Elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású, kistáblás területek, amelyen belül jellemzően nincs 2500 m ² -t elérő nagyságú mezőgazdasági parcella |

E-TÉR adatszolgáltatás - MePAR



16. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

A településszerkezeti terven tervezett változtatások a településszerkezeti terv leírásának módosítását nem igénylik. A módosítás során az alábbi változások tervezettek a 2. tervezési területen belül:

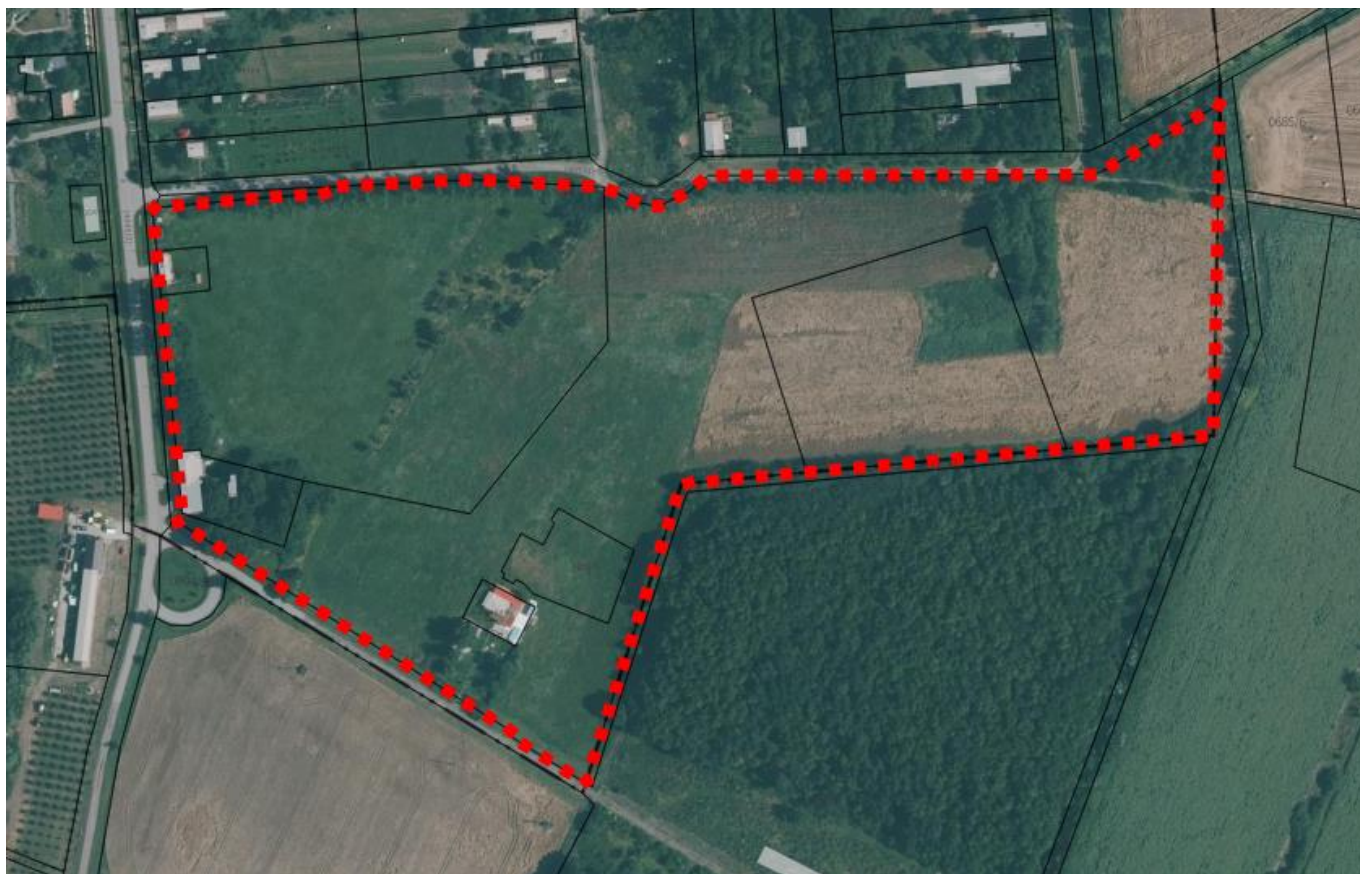
| Módosítás sorszáma | Térképen jelölt sorszám | Érintett földrészlet | Hatálovs területfelhasználás | Terület (m ²) | Terület (ha) | Tervezett területfelhasználás |
|--------------------|-------------------------|----------------------|--|---------------------------|--------------|---|
| 3. | 2. | 4051/4 | Különleges terület - Sportpálya (K-Sp) | 637,203 | 0,0637 | Különleges terület - Rekreációs, idegenforgalmi terület (K-R) |

| | | | | | | |
|----|----|------|---|-----------|--------|--|
| | 2. | 4047 | Különleges terület - Sportpálya (K-Sp) | 1572,61 | 0,1573 | Különleges terület - Rekreációs, idegenforgalmi terület (K-R) |
| | 3. | 4048 | Védelmi erdőterület (Ev) | 1324,036 | 0,1324 | Különleges terület - Rekreációs, idegenforgalmi terület (K-R) |
| 4. | 4. | 4048 | Védelmi erdőterület (Ev) | 1628,7436 | 0,1629 | Általános mezőgazdasági terület - tanya (Má- t) |
| | 4. | 4049 | Védelmi erdőterület (Ev) | 533,0108 | 0,0533 | Általános mezőgazdasági terület - tanya (Má- t) |

A kialakult állapotnak megfelelő módosítás során a 4049 hrsz-ú földrészlet és a telken meglévő felépítmények rendezése megvalósulhat. A rendezetlen állapot fennmaradása a terület alulhasznosításához, felhagyásához vezethet.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

A 2. tervezési terület Komádi Dobaipuszta településrész környezetében a 4046 hrsz-ú közlekedési terület – 42117 jelű Dobaipuszta bekötő út (Dobai utca – 4045/2 hrsz) – Akác utca (4053 hrsz) – meglévő belterületi határ által határolt telektömb.



17. ábra 2. tervezési terület légifelvétele

Természet- és tájvédelem:

A 2. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel, védett tájalelem nem található rajta az E-TÉR adatszolgáltatása alapján. Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti.

A Tkr. 1. melléklete alapján a tervezési terület nem településképi szempontból meghatározó településrész. A módosítással érintett ingatlanokon tervezett változtatások nem ellentétesek a Tkr.-ben rögzített előírásokkal.

Örökségvédelmi érintettség

A 2. tervezési területen belül országosan védett művi érték nem található. Világörökségi és világörökségi várományos helyszín a települést nem érinti, így a tervezési területet sem. A tervezési területen belül helyi egyedi vagy területi védelem alatt álló épített örökségi elem nem található. A

tervezési területen 1 db nyilvántartott régészeti lelőhely található, mely érinti mindkét módosítás helyszínét. A nyilvántartott régészeti lelőhely a Dobaipusztá, Magtár megnevezésű, 84465 azonosítószámú régészeti lelőhely.

| | | |
|---|-----------------------------------|---|
| Település (Településrész) | Helyrajzi szám | <input type="checkbox"/> Keresés képpel |
| <input type="text" value="Komádi"/> | <input type="text" value="4047"/> | |
| <input type="button" value="Lekérdezés"/> | | |



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

| VÁRMEGYE | TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ) | HELYRAJZI SZÁM | VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE | VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE | AZONOSÍTÓ | VÉDÉS ÉVE |
|-------------|------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------|-----------|-----------|
| Hajdú-Bihar | Komádi | 4047 | Dobaipusztá, Magtár | régészeti lelőhely | 84465 | 2013 |

Világörökségi védelem (0 db)

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| Település (Településrész) | Helyrajzi szám | <input type="checkbox"/> Keresés képpel |
| <input type="text" value="Komádi"/> | <input type="text" value="4051/4"/> | |
| <input type="button" value="Lekérdezés"/> | | |



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

| VÁRMEGYE | TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ) | HELYRAJZI SZÁM | VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE | VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE | AZONOSÍTÓ | VÉDÉS ÉVE |
|-------------|------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------|-----------|-----------|
| Hajdú-Bihar | Komádi | 4051/4 | Dobaipusztá, Magtár | régészeti lelőhely | 84465 | 2013 |

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Komádi 4048 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

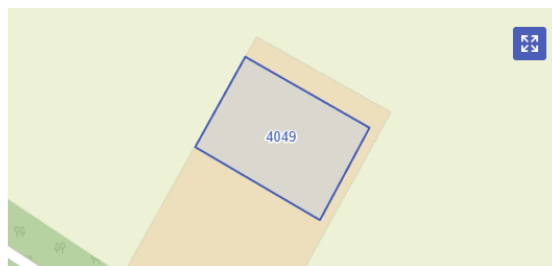
Találatok nyomtatása

| Műemléki védelem (0 db) | | | | | | |
|------------------------------|---------------------------|----------------|----------------------------|------------------------|-----------|-----------|
| Régészeti védelem (1 db) | | | | | | |
| VÁRMEGYE | TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ) | HELYRAJZI SZÁM | VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE | VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE | AZONOSÍTÓ | VÉDÉS ÉVE |
| Hajdú-Bihar | Komádi | 4048 | Dobaipusztá, Magtár | régészeti lelőhely | 84465 | 2013 |
| Világörökségi védelem (0 db) | | | | | | |

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Komádi 4049 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

| Műemléki védelem (0 db) | | | | | | |
|------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Régészeti védelem (0 db) | | | | | | |
| Világörökségi védelem (0 db) | | | | | | |

18. ábra Az ÉKM Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt nyilvántartás adatai az érintett ingatlanok vonatkozásában

A tervezési területen belül, amennyiben földmunkával járó beruházás megvalósítása tervezett, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírások betartásával elkerülhető az örökségvédelmi értékek sérülése.

Környezetvédelmi érintettség:

A 2. tervezési területet élővízfolyás, állóvíz nem érinti. A 2. tervezési terület határában a 0693 hrsz-ú ingatlanon a Komádi-17-csatorna árka húzódik. A csatorna nem kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás, (nem szerepel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv-ben), ezért annak parti sávja 3-3 méter a

nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdés c) pontja alapján. A hatályos tervek a parti sávot nem tüntetik fel, ezért annak tájékoztató jellegű feltüntetése megtörténik a jelen tervmódosítás során. A pontos lehatárolás partvonal pontos ismeretében jelölhető ki és határolható le, de erre vonatkozó adat nem áll rendelkezésre.

A tervezési területet nem érinti a felszín alatti vízbázis védőidomát, a módosítás a felszín alatti vizekre nem gyakorol hatást. A vízminőség-védelmi terület övezete a települést nem érinti.

Az MvM rendelet által meghatározott és az MTrT által is lehatárolt rendszeresen belvízjárta terület övezete. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet határozza meg az alábbiak szerint:

„9.§ (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.”

A 2. tervezési területen tervezett módosítások közül a Barsi-ház telkének növelése érdekében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, azonban építési beruházás nem várható. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a telken meglévő épület szabályossá tételének jogszabályi háttérét teremti

meg. Ettől függetlenül a vízügyi igazgatási szerv, mint véleményező a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában megadhatja véleményét, észrevételeit a tervvel kapcsolatban.



19. ábra Rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési területen és annak környezetében

A tervezési terület domborzati viszonyait tekintve a település egészéhez viszonyítva nem tekinthető mélyfekvésű területnek. A település magassági mérete 82,85 mBf – 96,84 mBf közötti. A tervezési terület átlagos magassági mértéke 88-89 méter között mozog, tehát települési szinten átlagosnak mondható.

Az MvM rendelet és az MTrT a város területét nem minősíti ásványi nyersanyagvagyron terület övezetével érintett településként. A település közigazgatási területét több nyilvántartott bányatelek is érinti, melyek közül a 2. tervezési területet a Komádi I. – szénhidrogén védnevű bányatelek érinti. A tervezett módosítások a bányatelken kívül helyezkednek el, így azokra hatást nem fejtenek ki.



20. ábra A 2. tervezési terület és a nyilvántartott bánya-telek elhelyezkedése

A tervezési területet nyugati irányból határoló 42117 jelű Dobaipusztai bekötő út vonatkozásában a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A.§ (1) bekezdés b) pontját figyelembe szükséges venni a további tervezés során.

„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges... ..belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához...”

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen nem ábrázol térségi vagy országos elemet.

A vonalas műszaki infrastruktúrahálózatok nem érintik a tervezési területet. Azokban változás nem következik be.

A településrendezési eszközök a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. A tervezett változtatások nem ellentétesek a magasabb rendű jogszabályokkal.

3. TERVEZÉSI TERÜLET (5. MÓDOSÍTÁSI PONT)

A 3. módosítási pontban bemutatott változtatási szándék új beépítésre szánt terület kijelölésével jár 1324,036 m² terület mértékben. A magasabb rendű jogszabályok az új beépítésre szánt területek kijelölése során előírják a csereterület kijelölését, amennyiben az rendelkezésre áll.

Az önkormányzat a csereterületet a 3. tervezési területen belül elhelyezkedő 2212, 2213 és 2214 hrsz-ú földrészleten kívánja biztosítani, mely telkek jelenleg beépítésre szánt területen, ipari gazdasági (Gip) területfelhasználásban helyezkednek el. A módosítás során a két telek védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés igazolása az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban

OTrT

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



21. ábra A közigazgatási határtól 250 méterre elhelyezkedő területek és a településszerkezeti változások

Az ábra szerinti 3. változtatás az új beépítésre szánt terület kijelölése, mely a közigazgatási területtől 250 méteres sávon túl helyezkedik el. Az ábrán szürke terület jelzi a közigazgatási határtól számított 250 méteres távolságon túli területeket, mely területen nem tiltott az új beépítésre szánt terület kijelölése.

„(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.”

A módosítás során a 4048 hrsz-ú földrészlet mint védelmi erdőterület érintett a beépítésre szánt terület kijelöléssel. A természetben a telek nem erdő, művelési ága is legelő, végleges más célú hasznosítás a belterületbe vonással megtörtént. (Hiv.: termőföld védelméről szóló törvény 9.§ (1) bek. b) pont; (3) bekezdés). A csereterületet az önkormányzat a 2212, 2213 és 2214 hrsz-ú földrészleteken kívánja kijelölni. A szükséges mérték megállapítása: $1324,036 \times 1,25 = 1655,045 \text{ m}^2$. A 2212, 2213 és 2214 hrsz-ú földrészlet módosításával $1735,1692 \text{ m}^2$ kerül védelmi erdőterületbe, ezáltal a módosítás eleget tesz a kijelölendő csereterület elvárásának. A kijelölésre kerülő csereterület nem érint védett természeti területet, Natura 2000 területet és természetközeli területet.

„(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.”

A módosítás során csak erdőterület érintett, ezért a (2) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni. A (3) bekezdés rendelkezései a módosítás során nem relevánsak.

„(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.”

A módosítás során zöldterület nem került kijelölésre.

Az OTrT 13.§ rendelkezései az Országos Gyümölcstermőhely Kataszter és Borvidéki településre vonatkozó rendelkezései nem relevánsak mert nem érintik a beépítésre szánt terület kijelölésére kijelölt területet.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)

Méptv.

„(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.”

Az új kijelölést meghaladó csereterület kerül kijelölésre, mely mind területi mértékben, mind biológiai aktivitásérték tekintetében is meghaladja a jogszabályban előírt értéket. Területi mértékben 411,1332 m²-rel kerül több erdőterület kijelölésre. A beépítésre szánt terület kijelölés által -0,99303 egység csökkenéssel jár, míg a csereterület kijelölésével 1,5269 egység növekmény érhető el. A különbség pozitív irányba módosítja a település biológiai aktivitásértékét, melyet összesítve a tervdokumentáció alátámasztó munkarésze tartalmaz. A csereterület nem zöldterületként kerül kijelölésre.

„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.”

A zöldterület mértéke a rendezés során nem változik. A településen a csereterület biztosításával nagyobb zöldfelületi fedettség érhető el, mely a biológiai aktivitásérték növekedésével jár.

„(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,”

Nem kerül lakóterület, sem vegyes terület kijelölésre.

„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”

A közigazgatási határtól mérten 250 méteren belül új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az OTrT előírása biztosítja a települések összenövésének elkerülését – bár megjegyzendő, hogy egyes települések az OTrT és a Méptv. ezen rendelkezései hatálybalépése előtt összenőttek. A jelen módosítás kijelölésre kerülő cca 1324 m² új beépítésre szánt terület 500 méteres környezetében a szomszédos településeken beépítésre nem szánt területek helyezkednek el, jellemzően általános mezőgazdasági területként szabályozva (Körösújfalú, Zsadány). A módosítás megfelel a fenti előírásoknak.

„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.”

A beépítésre szánt terület kijelölés helyhez kötött, mivel a meglévő beépített terület, a 4047 hrsz-ú ingatlan telekrendezését szolgálja. Barnamezős területről az érintett terület 5 km-es környezetében nincs tudomásunk.

„(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,”

A 7.§ (2) bekezdése és az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését a tervdokumentáció igazolja.

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

Az aktivitásérték számítás a módosítás következtében nem csökken. Ezt az alátámasztó munkarészek igazolják. A Kormányrendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében az 1 ha-t meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése során szükséges igazolni az aktivitásérték változást. Ettől függetlenül a tervdokumentáció tartalmazza a számítást.

„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,”

A módosítás során lakóterület nem kerül kijelölésre.

„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”

Az új beépítésre szánt terület kijelölése helyhez kötött, ezért a településen nincs más már kijelölt beépítésre szánt terület, amely alkalmassá tehető a tervezett használat számára, illetve barnamezős területről sincs tudomásunk.

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

Az OTrT-nek való megfelelés biztosított a módosítás során. A módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabályi előírásokkal.

„(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 főépítész 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.”

48

A tervezett szabályozási terv módosítása követi a településszerkezeti terv változásait.



TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

A 3. tervezési terület Komádi központi belterületén Kürt utca – Esze Tamás utca – Gát utca – Nap utca – 2228 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.



26. ábra 3. tervezési terület légifelvétele

Természet- és tájvédelem:

A 3. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel, védett tájelem nem található rajta az E-TÉR adatszolgáltatása alapján. Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti.

A Tkr. 1. melléklete és a 14.§ alapján a terület településképi szempontból nem meghatározó településrész. Az 1. melléklet „Beépítésre szánt gazdasági és különleges településrész” néven határolja le a 3. tervezési területet. A Tkr. határoz meg általános építészeti követelményeket, mellyel a módosítás nem ellentétes.

Örökségvédelmi érintettség

A 3. tervezési területen belül országosan védett művi érték nem található. Világörökségi és világörökségi várományos helyszín a települést nem érinti, így a tervezési területet sem. A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található az E-TÉR adatszolgáltatása alapján. A tervezési területen belül, amennyiben földmunkával járó beruházás megvalósítása tervezett, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírások betartásával elkerülhető az örökségvédelmi értékek sérülése.

A módosítással érintett földrészletek az ÉKM nyilvántartása szerint sem érintettek örökségvédelmi értékkel.

| | | |
|---|-----------------------------------|---|
| Település (Településrész) | Helyrajzi szám | <input type="checkbox"/> Keresés képpel |
| <input type="text" value="Komádi"/> | <input type="text" value="2212"/> | |
| <input type="button" value="Lekérdezés"/> | | |

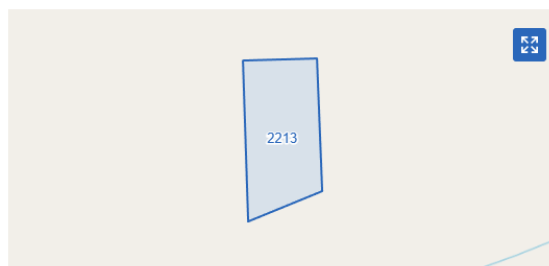


Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

| |
|------------------------------|
| Műemléki védelem (0 db) |
| Régészeti védelem (0 db) |
| Világörökségi védelem (0 db) |

| | | |
|---|-----------------------------------|---|
| Település (Településrész) | Helyrajzi szám | <input type="checkbox"/> Keresés képpel |
| <input type="text" value="Komádi"/> | <input type="text" value="2213"/> | |
| <input type="button" value="Lekérdezés"/> | | |

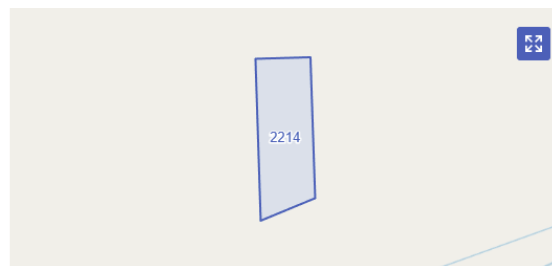


Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

| |
|------------------------------|
| Műemléki védelem (0 db) |
| Régészeti védelem (0 db) |
| Világörökségi védelem (0 db) |

| | | |
|---------------------------|----------------|---|
| Település (Településrész) | Helyrajzi szám | <input type="checkbox"/> Keresés képpel |
| Komádi | 2214 | |
| Lekérdezés | | |



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

| |
|------------------------------|
| Műemléki védelem (0 db) |
| Régészeti védelem (0 db) |
| Világörökségi védelem (0 db) |

27. ábra Az ÉKM Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt nyilvántartás adatai az érintett ingatlanok vonatkozásában

Környezetvédelmi érintettség:

A 3. tervezési területet élővízfolyás, állóvíz, illetve azok parti sávja nem érinti. A település központi belterületének nagy részét érinti, így a tervezési területet is a határozattal ki nem jelölt Komádi város vízművének hidrogeológiai „B” védőidoma. A védőidom a módosítással érintett földrészleteket nem érinti. A védőidomra vonatkozó előírásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási mélyek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet határozza meg. A tervezett módosítás a felszín alatti vizekre nem gyakorolt hatást. A vízminőség-védelmi terület övezete a települést nem érinti.



28. ábra Felszín alatti vízbázis védőidom a központi belterületet érintően

A tervezési terület észak-nyugati határát érinti az MvM rendelet által meghatározott és az MTrT által is lehatárolt rendszeresen belvízjárta terület övezete. Az övezetre vonatkozó előírásokat korábban ismertettük. A módosítással érintett földrészletek nem esnek rá az övezet területére.



29. ábra Rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési területen és annak környezetében

A tervezési terület domborzati viszonyait tekintve a település egészéhez viszonyítva nem tekinthető mélyfekvésű területnek. A település magassági mérete 82,85 mBf – 96,84 mBf közötti. A tervezési terület átlagos magassági mértéke 89,5-90 méter között mozog, tehát települési szinten átlagosnak mondható.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen nem ábrázol térségi vagy országos elemet.

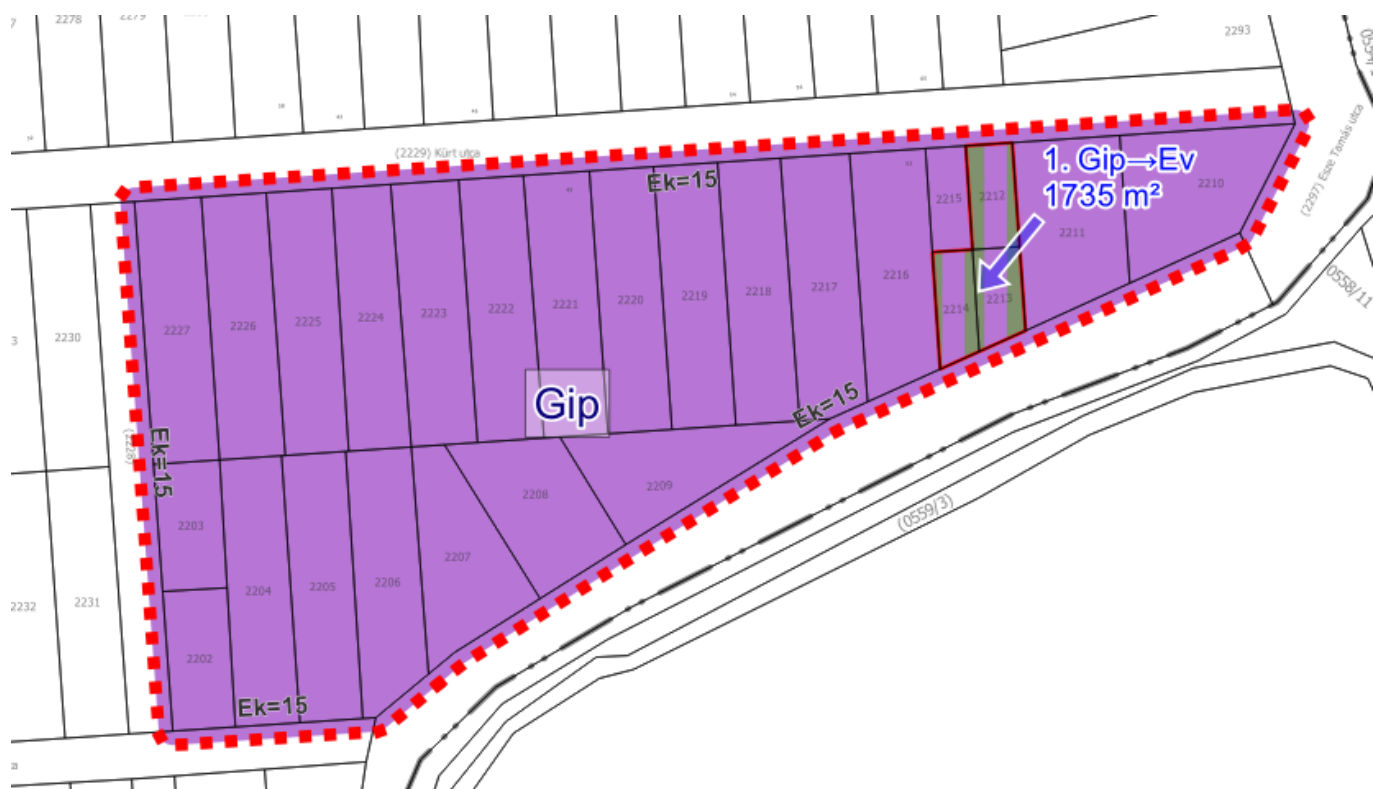
A vonalas műszaki infrastruktúrahálózatok nem érintik a tervezési területet. Azokban változás nem következik be.

A településrendezési eszközök a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. A tervezett változtatások nem ellentétesek a magasabb rendű jogszabályokkal.

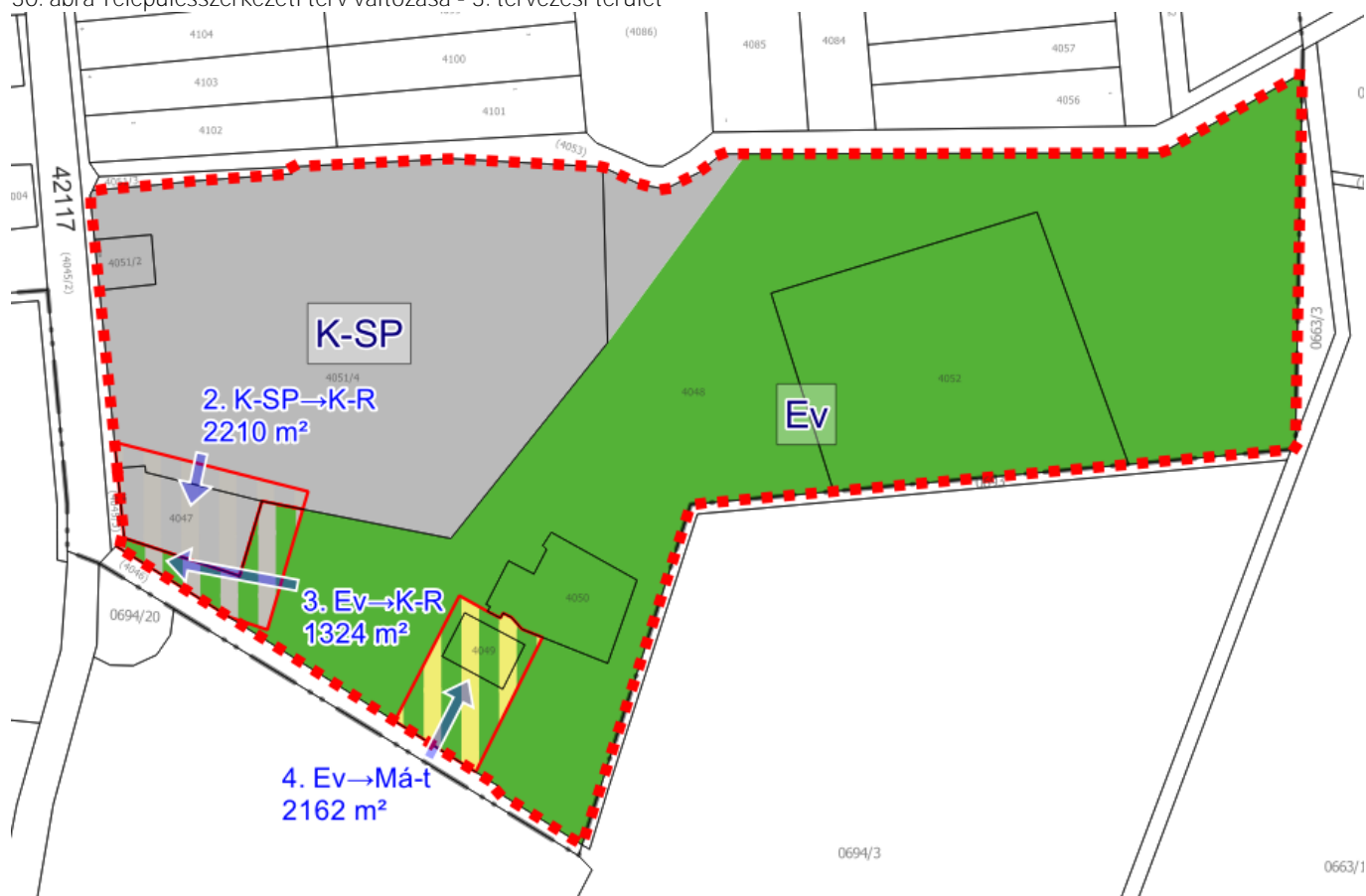
SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSA

Az 1. tervezési területen nem történik olyan módosítás, amely a szerkezeti terv módosítását szükségessé tenné. A 2. és 3. tervezési terület településszerkezeti változásai már bemutatásra kerültek.

| Módosítás sorszáma | Térképen jelölt sorszám | Érintett földrészlet | Hatályos területfelhasználás | Terület (m2) | Terület (ha) | Tervezett területfelhasználás |
|--------------------|-------------------------|----------------------|--|--------------|--------------|---|
| 3. | 2. | 4051/4 | Különleges terület - Sportpálya (K-Sp) | 637,203 | 0,0637 | Különleges terület - Rekreációs, idegenforgalmi terület (K-R) |
| | 2. | 4047 | Különleges terület - Sportpálya (K-Sp) | 1572,61 | 0,1573 | Különleges terület - Rekreációs, idegenforgalmi terület (K-R) |
| | 3. | 4048 | Védelmi erdőterület (Ev) | 1324,036 | 0,1324 | Különleges terület - Rekreációs, idegenforgalmi terület (K-R) |
| 4. | 4. | 4048 | Védelmi erdőterület (Ev) | 1628,7436 | 0,1629 | Általános mezőgazdasági terület - tanya (Má-t) |
| | 4. | 4049 | Védelmi erdőterület (Ev) | 533,0108 | 0,0533 | Általános mezőgazdasági terület - tanya (Má-t) |
| 5. | 1. | 2212 | Ipari gazdasági terület (Gip) | 618,13 | 0,0618 | Védelmi erdőterület (Ev) |
| | 1. | 2213 | Ipari gazdasági terület (Gip) | 559,21 | 0,0559 | Védelmi erdőterület (Ev) |
| | 1. | 2214 | Ipari gazdasági terület (Gip) | 557,8292 | 0,0558 | Védelmi erdőterület (Ev) |



30. ábra Településszerkezeti terv változása - 3. tervezési terület



31. ábra Településszerkezeti terv változása - 2. tervezési terület

6. MÓDOSÍTÁS

Hátsókerterek

Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági kert és zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.
 - A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerteri méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 - Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
 - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
3. Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (9) bekezdés szerint. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen

(1) Állattartásra szolgáló épületek és átmeneti trágyatároló létesítmények védőtávolságai:

| Állattartásra szolgáló épületek | a telek utcai telekhatárától | lakóépület-től | Védőtávolság | | csatlakozó vízvezeték-től | Vízvezetési csaptól |
|---------------------------------|------------------------------|----------------|--------------|--------|---------------------------|---------------------|
| | | | ásott | fúrott | | |
| | | | kúttól | | | |
| Nagy haszonállat esetén | | | | | | |
| 1-2 állatig | | | | | | |
| 3-5 állatig | 15 | 10 | 15 | 5 | 2 | 3 |
| 6-10 állatig | 20 | 15 | 20 | 10 | 5 | 5 |
| 10 fölött | 25 | 25 | 20 | 15 | 5 | 5 |
| | 40 | 40 | 35 | 25 | 10 | 10 |
| Haszonállat esetén | | | | | | |
| 1-5 állatig | 15 | 10 | 15 | 5 | 2 | 3 |
| 6-10 állatig | 20 | 15 | 15 | 5 | 2 | 3 |
| 11-15 állatig | 25 | 25 | 15 | 10 | 5 | 5 |
| 15 fölött | 40 | 40 | 25 | 20 | 10 | 10 |
| Kis haszonállat esetén | | | | | | |
| prémies állat | | | | | | |
| 10 állatig | 15 | 10 | 10 | 5 | 1 | 3 |
| 11-30 állatig | 20 | 15 | 15 | 10 | 2 | 5 |
| 30 fölött | 40 | 40 | 25 | 20 | 10 | 10 |
| Baromfifélék | | | | | | |
| 20 állatig | 15 | 5 | 10 | 5 | 1 | 3 |
| 21-50 állatig | 15 | 15 | 10 | 5 | 1 | 5 |
| 50-200 állatig | 25 | 25 | 15 | 10 | 5 | 5 |
| 200 fölött | 40 | 40 | 25 | 20 | 10 | 10 |

c) HÁTSÓKERTEK

A hátsókeretek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. A falusias lakóterületek



építési övezet esetében az utcai telekhatártól mérve 60 méter

2. A kertvárosias lakóterületek



építési övezet esetében az utcai telekhatártól mérve 40 méter,

ami megegyezik a gazdasági udvar zóna határvonalával. Amennyiben ez a mérték meghaladja az egyes telkek méretét, úgy a hátsókert mérete minimum 6 méter, illetve az ennél nagyobb tényleges épületmagasság értéke.

2. A hátsókeretek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.

HK ≥ minimális hátsókereti méret szabályozási terv szerinti méretekkel

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

Komádi Város képviselőtestületének
1/2007. (I.26.) ÖKR számú rendelethez

(1) Melléképület

Az építési telken, építési területen a sajátos használat szerinti besorolás szerinti fő funkciótól eltérő rendeltetésű épület.

Az egyes terület felhasználási egységeken belül – az övezeti előírások és az általános egyéb előírások keretei között – más épülethez csatlakozóan vagy attól különállóan a következő melléképületek helyezhetők el:

- a) jármű – (gépkocsi-, motorkerékpár-, munkagéptároló)
- b) a háztartással kapcsolatos
 - nyári konyha, mosókonyha, szárító
 - tároló építmények (tűzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra továbbá szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta)
 - állattartás céljára szolgáló épületek és építmények
 - kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, árusítópavilon
 - kazánház
- c) melléképület lakássá nem minősíthető át.

Fenn kell tartani a jelenlegi szabályozást a hátsókereti vonal tekintetében azzal, hogy Kertvárosias lakóterület „Lke” övezetben 60 m, Falusias Lakóterület „Lf” övezetben 80 m-ben kerül meghatározásra. A módosítás várhatóan a meglévő építési telkek kedvezőbb kihasználását segíti elő, így a településen élők a telkük adottságait kihasználhatják, új beépítésre szánt területek kijelölése nélkül. A kedvezőbb szabályozás által zavaró, vagy káros hatások nem lépnek fel.

ÖSSZEFOGLALÁS

Módosítások során megállapítható, hogy a település továbbra is igyekszik a befelé való terjeszkedést alkalmazni, a termőföldek mennyisége védelme érdekében, ott, ahol ez lehetséges. Új beépítésre szánt terület csak a szükséges mértékben kerül kijelölésre és jelentős változással nem jár.

A tervezett változtatási igények az egyes területek optimálisabb használata érdekében történnek. A terv megvalósulásával sem várható zavaró, káros hatásokkal járó beruházás. A kismértékű pontosítások, az egyes telekredezési, fennmaradási, vagy épp engedélyezési eljárásokhoz szükségesek, melyek akár egy kiviteli terv szintű terv alapján is szükségessé válhatnak. A változások közt olyan is szerepel, amely a közérdekűség megszűnésének oka miatt szükségessé váló szabályozási vonal felülvizsgálathoz kapcsolódik és az önkormányzat terheinek, kötelezettségeinek csökkenésével jár. A tervezési területek között van olyan terület, ahol védett érték található, azonban megállapítható, hogy ezen kisebb pontosítások, a védett értékekre nem jelentenek veszélyt vagy kockázatot. A terv a természet-, környezet-, és tájvédelemmel, valamint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan hatást kiváltó változtatást, mely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne.

A biológiai aktivitásérték pótlása abban az esetben kötelező, mely esetben új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett. A Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdése értelmében a közlekedési területek csökkentésével kialakuló új beépítésre szánt területek nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésnek és településszerkezeti változást sem okoznak az 1. tervezési területen. Az új beépítésre szánt területet is jelöl ki ezért az aktivitásérték pótlása megtörténik. A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület mértéke a közlekedési területből építési övezetbe kerülő részeket is beleszámolva sem haladja meg az 1 ha területet.

Az egyeztetési tervdokumentációban a módosítási területekre külön elkészített tervlapokat ábrázoljuk a módosítások könnyebb áttekinthetősége érdekében. A nagyobb felbontású tervlapok a tervdokumentáció végén szerepelnek.

Kőszeghy Ábel

okleveles településmérnök

TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

KOMÁDI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

a több részterületet érintő módosításával kapcsolatos

településszerkezeti terv részbeni módosításának jóváhagyása

Komádi Városi Önkormányzat **Képviselő**-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (1) bekezdés d) pontja alapján a Komádi Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 2/2007. (I.25.) sz. határozatának 1. mellékletét képező, T-1 jelű „Településszerkezeti terv” megnevezésű tervlapját a jelen határozat 1. melléklete szerinti „Tm-1T” jelű és a 2. melléklet szerinti „Tm-2T” jelű „Településszerkezeti terv” megnevezésű tervlapokon a „Tervezési terület” vonallal határolt területek tekintetében a „Tm-1T” és „Tm-2T” jelű tervlapon ábrázolt részletekre módosítja.

Felelős: Tóth Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

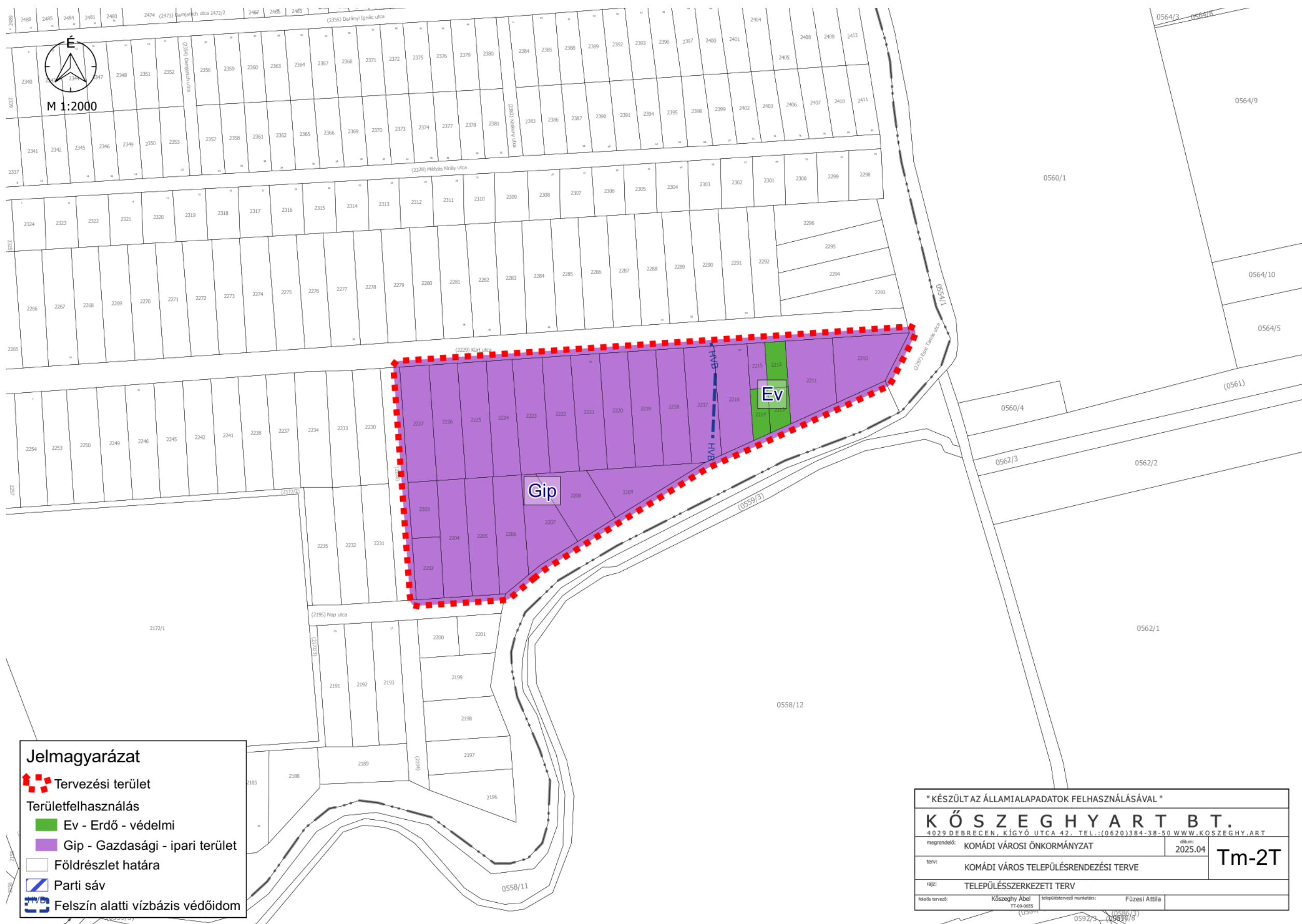
Komádi, 2025.....

Tóth Ferenc

polgármester



../2025. (.....) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE



Komádi **Városi Önkormányzat Képviselő**-testületének

../2025. (xx.xx.) önkormányzati rendelete

Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának
elfogadásáról szóló 1/2007. (I.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja a Komádi város egyes településrendezési eszközeinek módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat és a városban beruházásokat megvalósítani kívánó személyek, szervezetek által tervezett fejlesztések egyeztetett jogi kereteit megteremtse, és hozzájáruljon azok **élhető** és településkép szempontjából is elfogadható módon történő megvalósításához.

[2] Komádi **Város Önkormányzatának Képviselő**-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési; környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási; népegészségügyi; közlekedési hatósági; örökségvédelmi; talajvédelmi; erdészeti; ingatlanügyi és földügyi igazgatási, iparbiztonsági, vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal; vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró Békés Vármegyei Kormányhivatal; közlekedési és népegészségügyi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala; polgárvédelmi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat; Biharugra Község Önkormányzata, Csökmő Nagyközség Önkormányzata, Darvas Község Önkormányzata, Körösújfalu Község Önkormányzata, Magyarhomorog Községi Önkormányzat, Újiráz Községi Önkormányzat, Vésztő Város Önkormányzata, Zsadány Község Önkormányzata, Zsáka Nagyközségi Önkormányzat valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

(1) Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról szóló 1/2007. (I.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (9) bekezdés c) pontjában a „mérve 60 méter” szövegrész helyébe a „mérve 80 méter” szöveg lép.

(2) A Rendelet 8.§ (9) bekezdés c) pontjában a „mérve 40 méter” szövegrész helyébe a „mérve 60 méter” szöveg lép.

2.§

(1) A Rendelet 10. § (5) bekezdés a) pontjában a „számított 40 méteren” szövegrész helyébe a „számított 60 méteren” szöveg lép.

3.§

(1) A Rendelet 11.§ (3) bekezdésében a „métertől 60 méterig” szövegrész helyébe a „métertől 80 méterig” szöveg lép.

(2) A Rendelet 11.§ (3) bekezdésében a „számított 60 méteren” szövegrész helyébe a „számított 80 méteren” szöveg lép.

4.§

(1) A Rendelet 10.§ (5) bekezdés a) pontjának 0. alpontjában a „területeken a 6. pont szerinti” szövegrész helyébe a „területeken a 9.§ szerinti” szöveg lép.

(2) A Rendelet 12.§ (7) bekezdésében a „területeken a 6. pont szerinti” szövegrész helyébe a „területeken a 9.§ szerinti” szöveg lép.

5. §

A Rendelet 14.§ (3) bekezdés e) pontja a következő 2. ponttal egészül ki:

„

2.

| | | |
|-----|-----|------|
| K | SZ | 25 |
| 5.2 | 6,5 | 1200 |

Idegenforgalmi és szabadidő terület

Az övezet idegenforgalmi, szabadidős, sport, rekreációs, egyéb rendezvényi és az alapfunkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.

Parkolás telken belül OTÉK szerint. „

6. §

A Rendelet 15. §-ában lévő táblázat az alábbi sorokkal egészül ki:

| Sajátos használat szerint | Alkalmazható | | Telekre vonatkoztatott | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---------------|------------------------|----------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------------|----|----|------|----|-----|----|
| | Építési övezet jele | Beépítési mód | kialakítható legkisebb | | | | megengedett legnagyobb | | | | | | | |
| | | | széles - ség (m) | mélység (m) | telek- terület (m²) | zöld- felület % | építmény magasság (m) | beépített ség mértéke % | | | | | | |
| Településközponti vegyes terület | <table><tr><td>Vt</td><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>1.6</td><td>6,5</td><td>400</td></tr></table> | Vt | SZ | 40 | 1.6 | 6,5 | 400 | SZ | 16 | 25 | 400 | 30 | 6,5 | 40 |
| Vt | SZ | 40 | | | | | | | | | | | | |
| 1.6 | 6,5 | 400 | | | | | | | | | | | | |
| Idegenforgalmi és szabadidő terület | <table><tr><td>K</td><td>SZ</td><td>25</td></tr><tr><td>5.2</td><td>6,5</td><td>1200</td></tr></table> | K | SZ | 25 | 5.2 | 6,5 | 1200 | SZ | - | - | 1200 | 40 | 6,5 | 25 |
| K | SZ | 25 | | | | | | | | | | | | |
| 5.2 | 6,5 | 1200 | | | | | | | | | | | | |

7. §

A Rendelet 20.§ (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) Mezőgazdasági általános – tanya terület (Má-t)

da) Az övezetben tanya művelési ág esetén a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet 36.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

db) Az övezetben nem tanya művelési ág esetében az általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó, jelen rendelet 20.§ (2) bekezdés b) pontjának 1. alpontja szerinti előírások szerint építményeket elhelyezni."

8.§

(1) A Rendelet mellékletét képező T-2 jelű Külterületi szabályozási terv az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Rendelet mellékletét képező T-3 jelű Belterületi szabályozási terv az 1., a 2. és 3. melléklet szerint módosul.

Záró rendelkezések

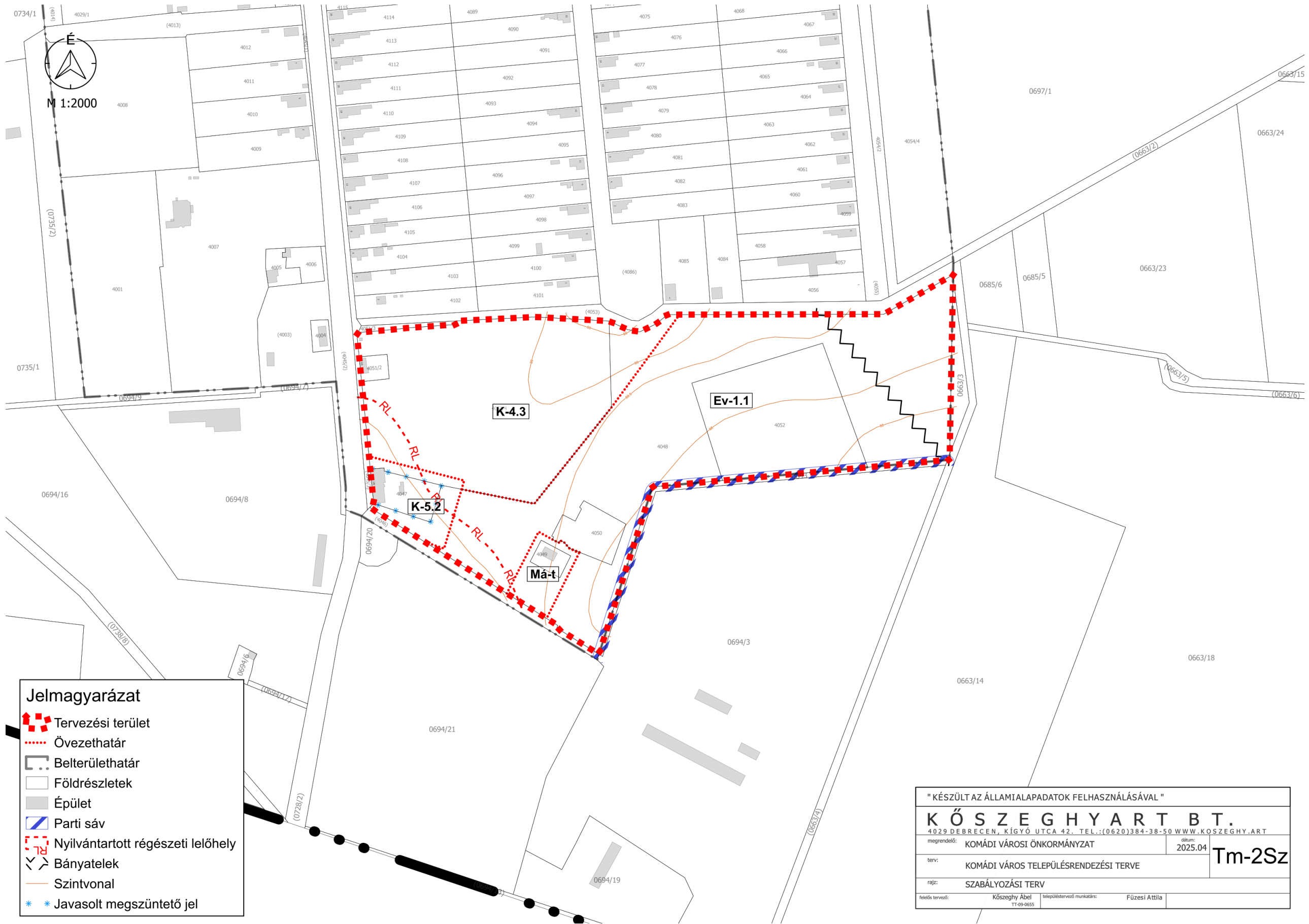
9.§

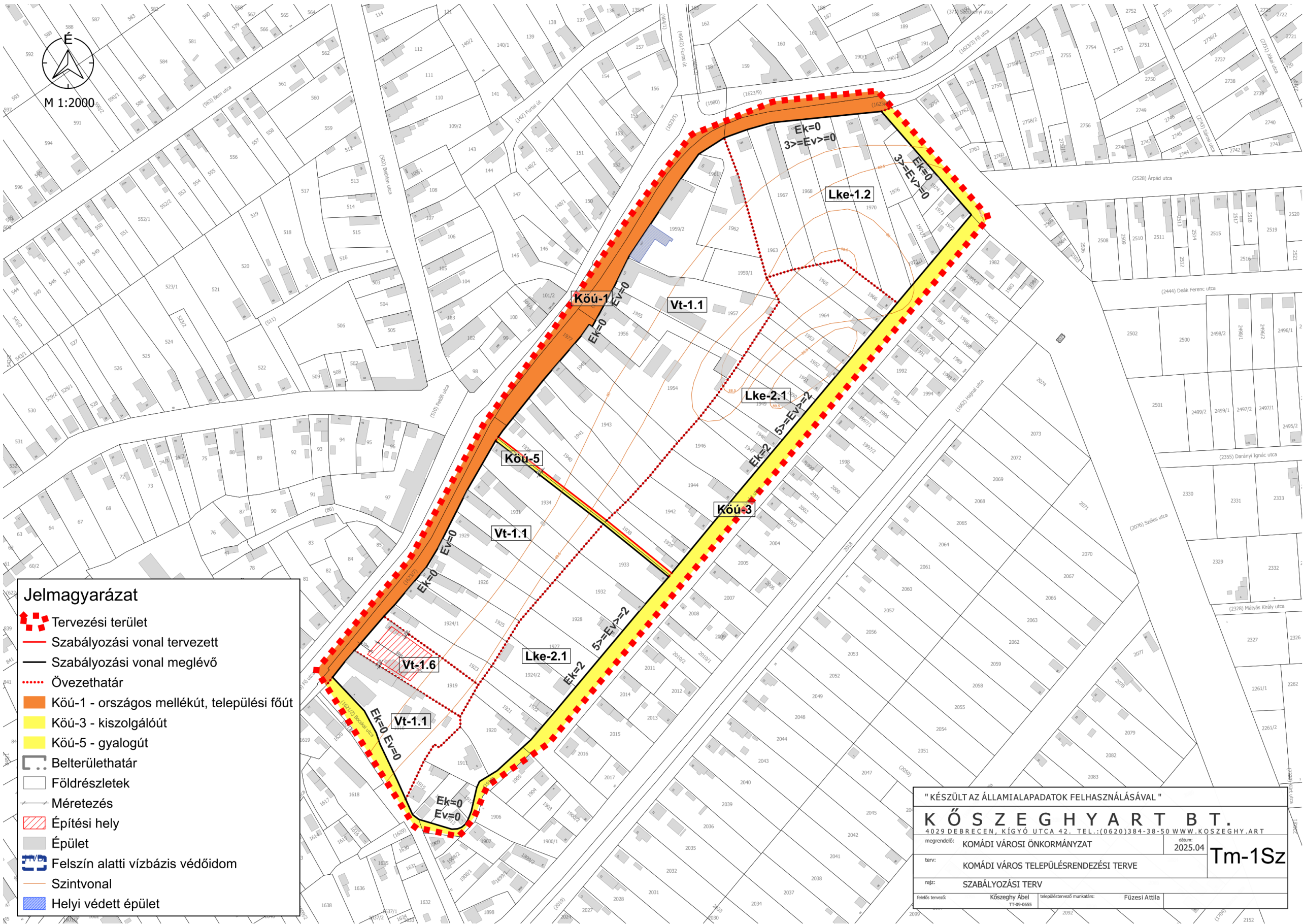
(1) Ez a rendelet 2025. július 1-jén lép hatályba.

Komádi, 2025. június

Tóth Ferenc
polgármester

Dr. Illés Tóth Zoltán
jegyző





3. MELLÉKLET A(z) .../2025.(.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

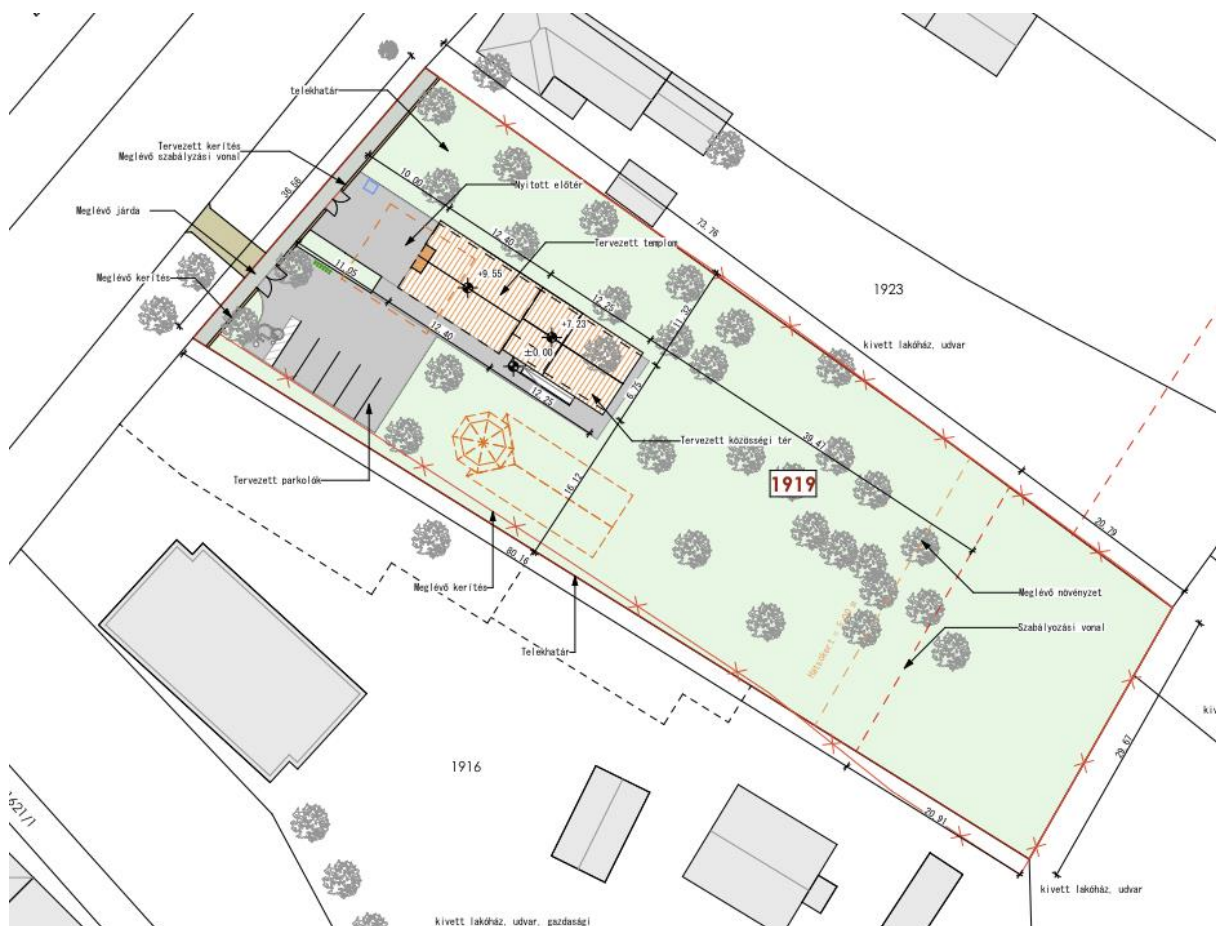
KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé. A módosítások kis léptékűek. Egyes módosítások során a módosítási igény megfogalmazásához előzetes tervek készültek.

A 2. módosítási pont szerint a tervezett változások során a meglévő építmények elbontásra kerülnek és egy épülettömbben valósul meg az egyházi és közösségi rendeltetés kialakítása, terület használatában nem jelentkezik jelentősebb terhelés növekedés.



32. ábra Meglévő állapot és tervezett helyszínrajz- módosítás nélkül - 2. módosítási pont



33. ábra Tervezett beépítés a módosítás jóváhagyása esetén

Az 1. módosítási pontban tervezett változtatás **környezeti szempontból a meglévő kedvezőbb környezeti állapot megtartását vonja maga után, a korábban tervezett utcanyitás helyén a telkek hátsó részén továbbra is zöldfelület marad.**

Az 1. módosítási pontnál új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, figyelemmel a Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdésében foglaltakra. A közlekedési területek összes csökkenése 3454,63 m². A 3. módosítási pontnál **ettől kisebb mértékben** növekszik a beépítésre szánt területek aránya (0,1573 ha).

Biológiai aktivitásérték pótlásról a Kormányrendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében csak az 1 hektárnál új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges gondoskodni, így ezen rendelkezés alapján jelen eljárás során a pótlás és számítással való igazolás készítés nem lenne szükséges. A Méptv. 7.§ (2) bekezdése és a Méptv. 8.§ (3) bekezdés a) és b) pontjai

azonban az igazolás elkészítését írják elő. A tervezett területfelhasználás változások okozta biológiai aktivitásérték változás pozitív az alábbi táblázat szerint.

„(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 közkeri vagy közparki funkció ellátására.”

„8.5 (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:

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

| Sz. | Hatályos területfelhasználás | Terület (m2) | Terület (ha) | BAÉ szorzó hatályos | BAÉ érték hatályos | Tervezett területfelhasználás | BAÉ szorzó tervezett | BAÉ érték tervezett | Terület megnevezése |
|-----------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---|----------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1. | Ipari gazdasági terület (Gip) | 1735,1692 | 0,17351692 | 0,2 | 0,034703384 | Védelmi erdőterület (Ev) | 9 | 1,56165228 | Csereterület |
| 3. | Védelmi erdőterület (Ev) | 1324,036 | 0,1324036 | 9 | 1,1916324 | Különleges terület - Rekreációs, idegenforgalmi terület (K-R) | 1,5 | 0,1986054 | Új beépítésre szánt terület |
| Összesen: | | | | | 1,226335784 | | Összesen: | 1,76025768 | |
| | | Erdőterület változás: | +0,04111332 | | | BAÉ változás: | + | 0,533921896 | |

A fenti előírások alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésével a biológiai aktivitásérték nem csökken, és a legalább akkora mértékben kerül kijelölésre erdőterület a módosítás során.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása tervezett. A Módosítások ismertetése fejezet részletesen bemutatja a tervezett változtatásokat. A településszerkezeti változások kismértékűek. A tervezett területfelhasználási változások a beépítésre szánt területek közül a különleges terület – sportpálya, és a különleges terület – rekreációs, idegenforgalmi és az ipari gazdasági terület területfelhasználást érintik.

A tervezett változtatások a települést érintő műszaki infrastruktúra elemeit nem változtatják meg, a hatályos terv szerkezeti tagoló elemeiben változást nem idéznek elő.

Beépítésre szánt területek

A tervezett változtatási szándékok alapján a beépítésre szánt területek kismértékű (cca. 411 m²) csökkenése várható, mely jellemzően a csereterület biztosításával keletkezik. A tervezett feltáró út megszüntetése a településszerkezeti terven nem okoz változást, mivel a feltáró út nem településszerkezetet meghatározó elem. A közút területének csökkenésével keletkező beépítésre szánt terület nem minősül új kijelölésnek a Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján. A fenti jogszabályhely 2023. 07.01-től hatályos.

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Beépítésre nem szánt területek

A tervezett módosítások alapján a **védelmi erdőterület, és az általános mezőgazdasági terület** mértéke változik az új beépítésre szánt terület kijelölése által, illetve az az által szükséges csereterület kijelölése okán, valamint a tanyaterület lehatárolása miatt.

A beépítésre nem szánt területek aránya a módosítás során növekszik.

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek változatlanok maradnak a módosítás során. Azokra a módosításoknak nincs hatása.

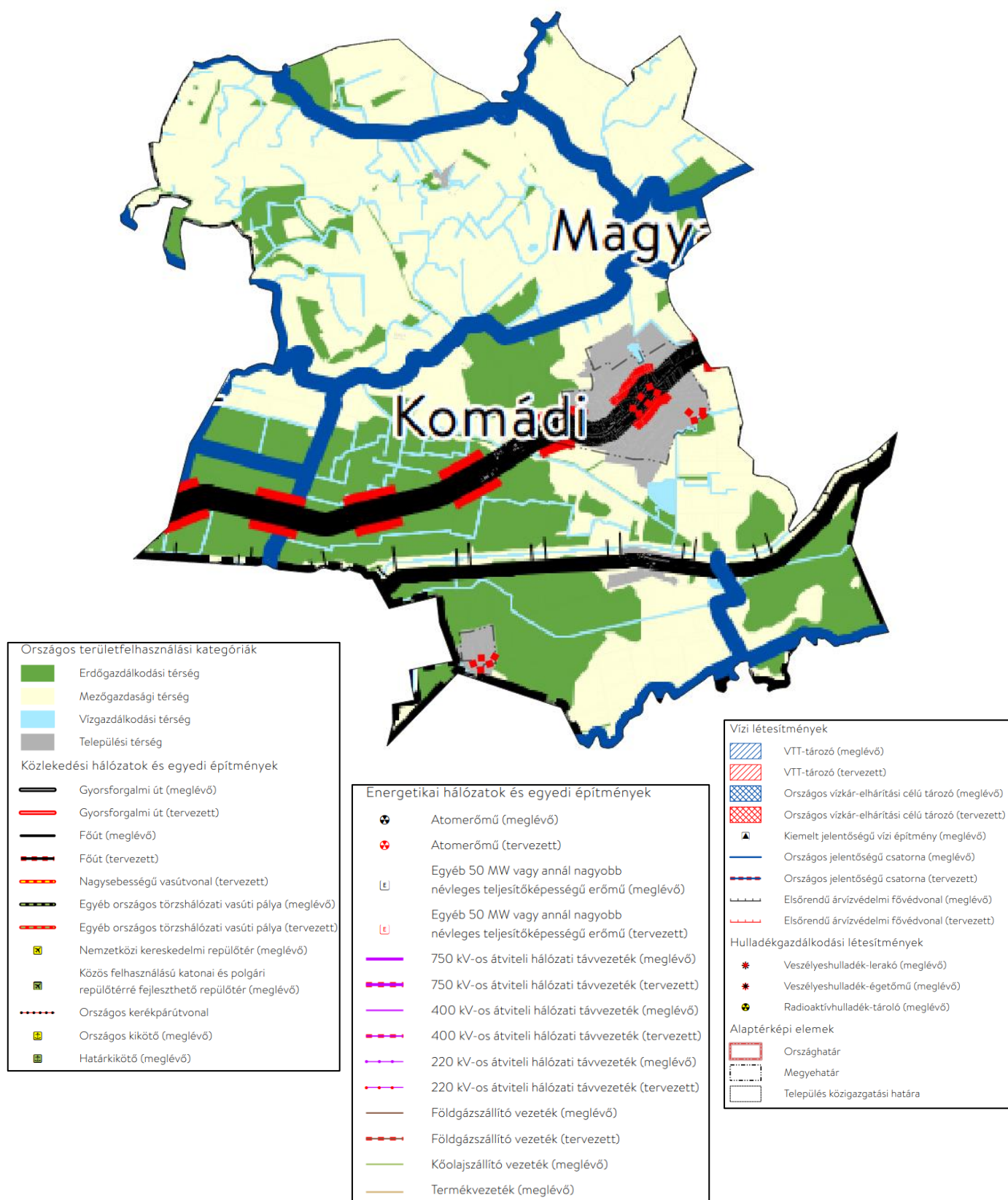
Védelmi és korlátozó elemek

A védőtávolságokat, korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti tervlapok tartalmazzák. A tervlapok frissítésre kerültek az E-TÉR-ből letöltött adatok alapján. Az érintett védelmi és korlátozó elemek esetében az országos és egyéb jogszabályok betartásra kerültek a módosítás során.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési **tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő** szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. **A következőkben a területrendezési** tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, **valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok** Komádira vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve.

A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



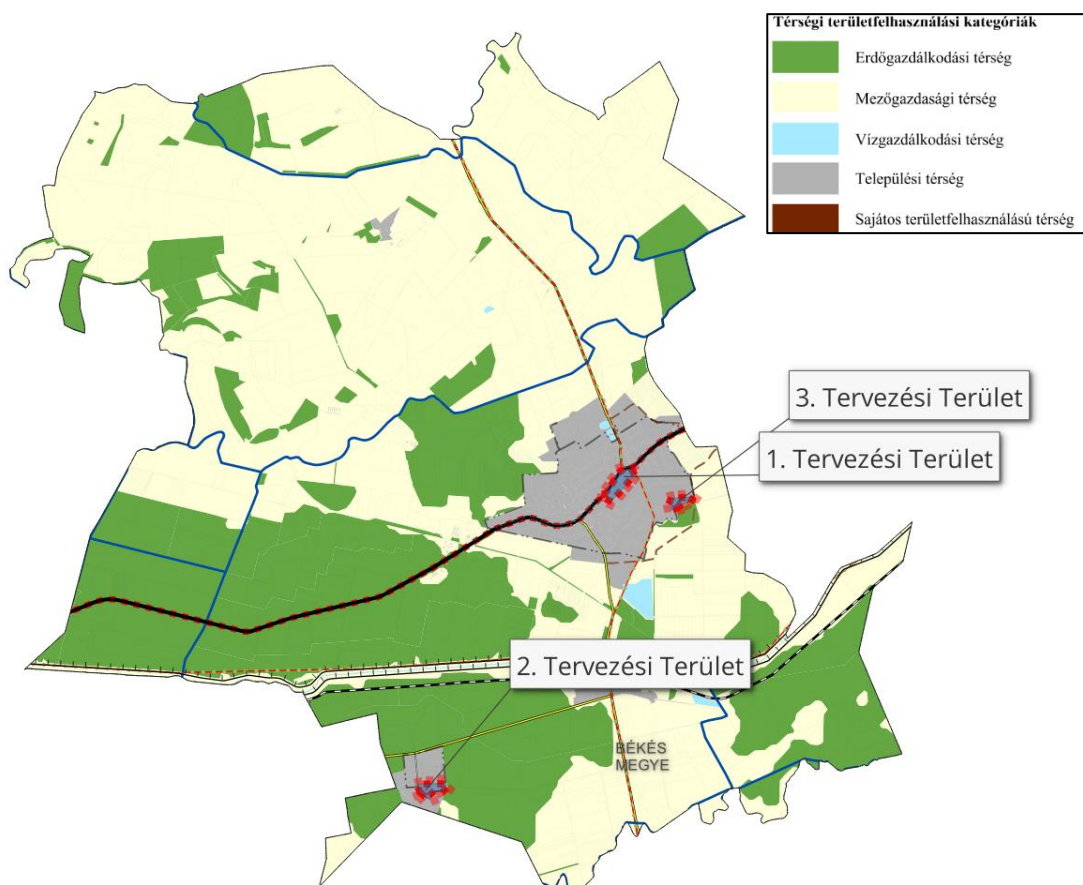
96. ábra Az OTTr szerkezeti tervlapja a tervezési területek vonatkozásában

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térség határozza meg a város területfelhasználásait. A sajátos területfelhasználású térséget az MTrT csak szövegesen határozza meg.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.



34. ábra Az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területek vonatkozásában

A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

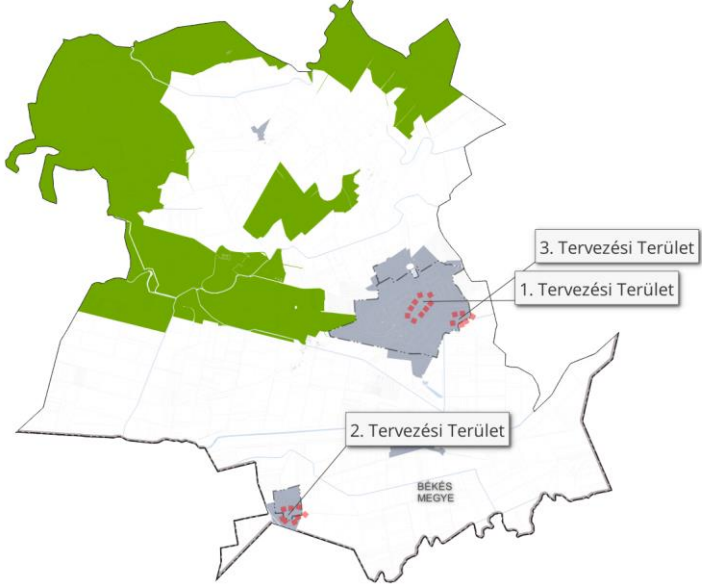
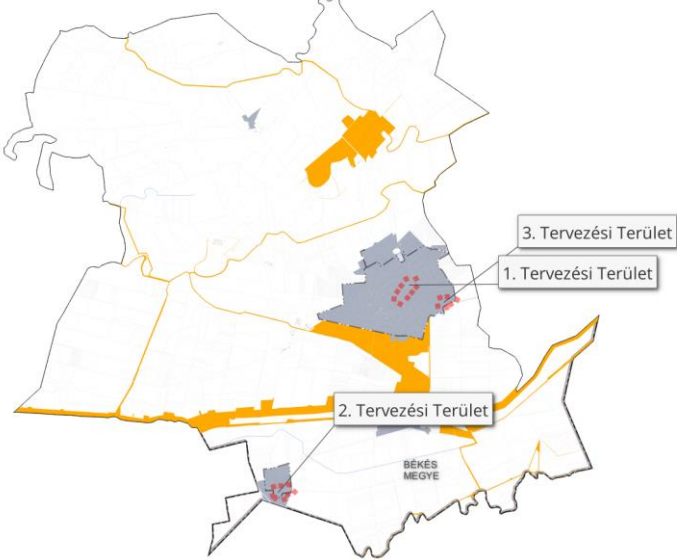
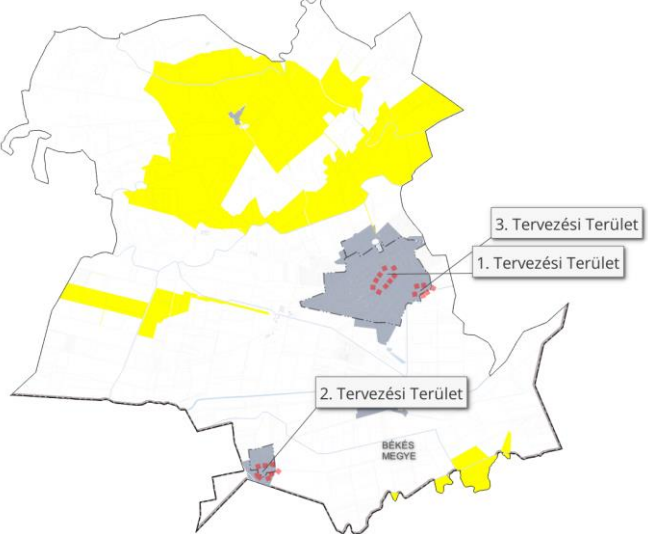
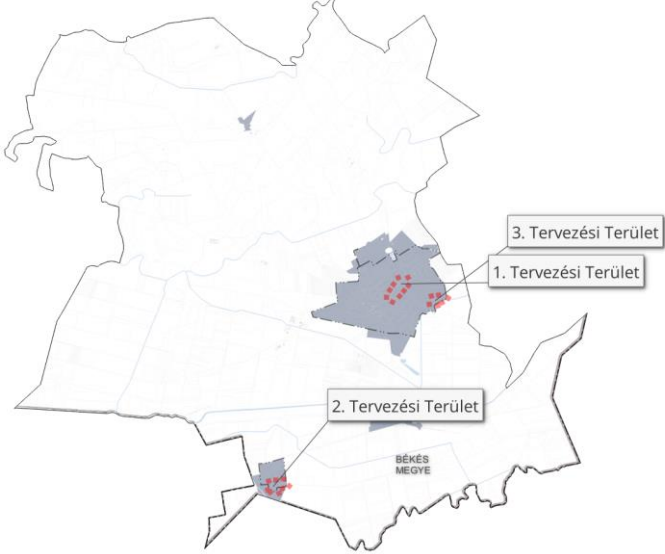
- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- (e) sajátos területfelhasználású térség).

A tervezési területek mindegyike települési térséget érint, azon belül helyezkedik el.

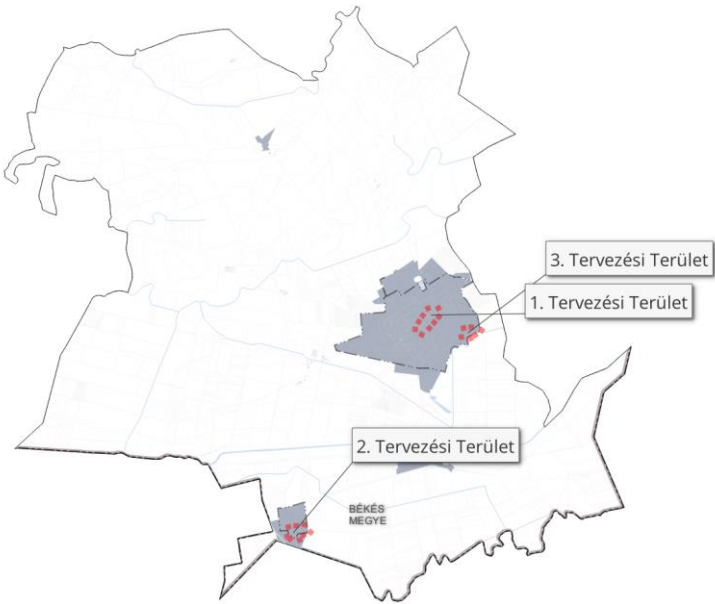
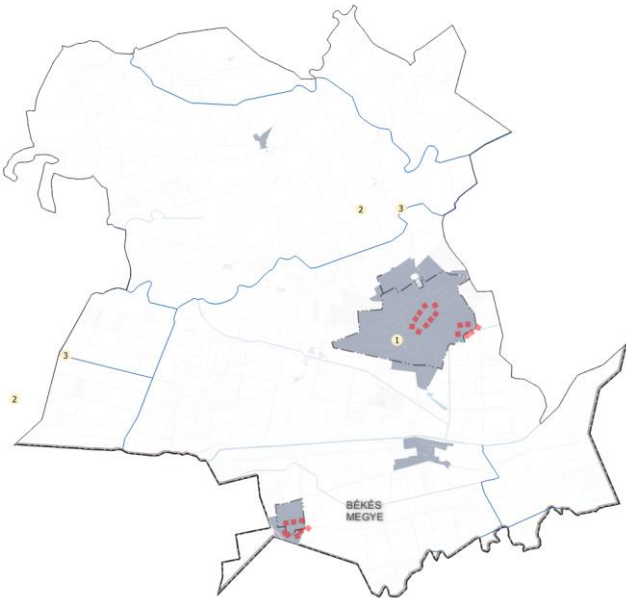
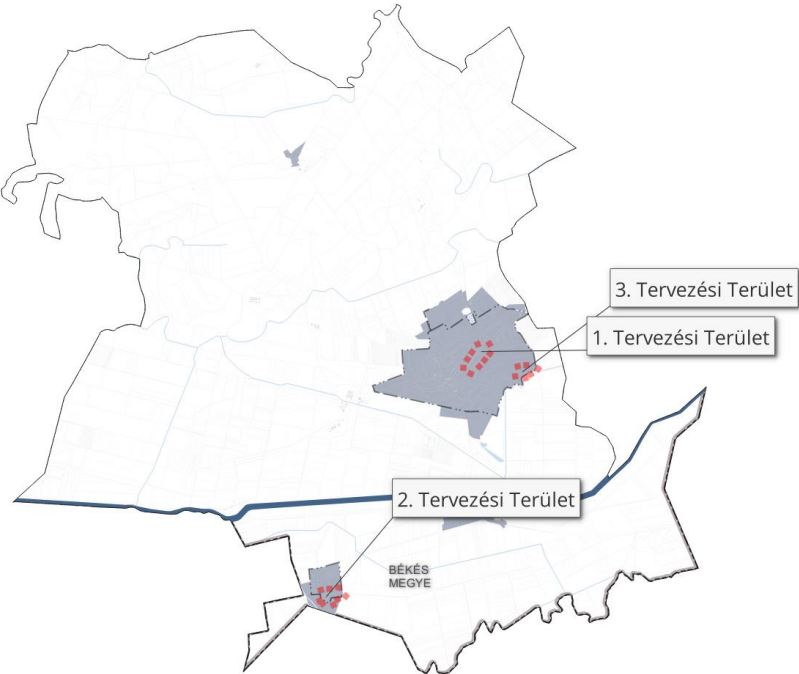
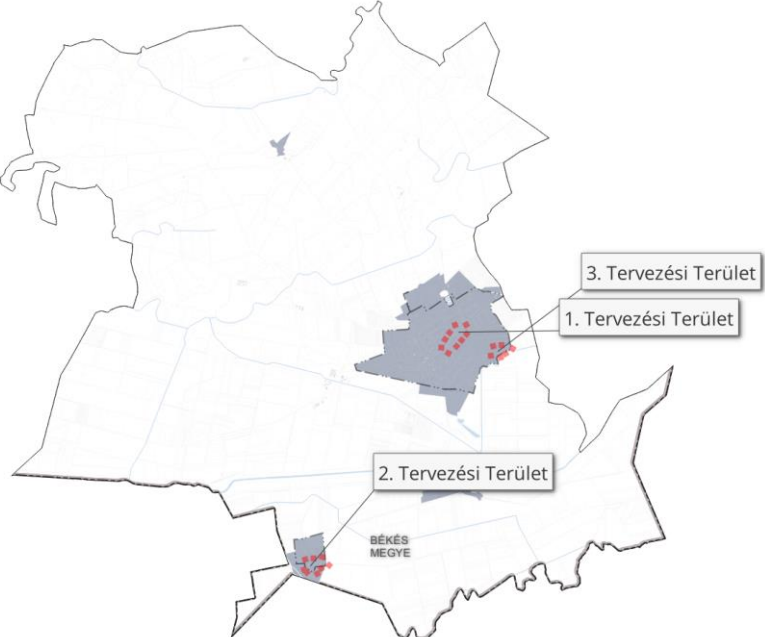
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Így nem ellentétes a módosítás a térségekre vonatkozó szabályokkal sem.

Az érintett országos jelentőségű infrastruktúra elemeket a hatályos terv feltünteti azok tényleges nyomvonalán, melyekre a módosításoknak nincs hatása. A műszaki infrastruktúra elemeket a tervezési területek nem érintik. A védőtávolságokat a tervek feltüntetik. Jelen módosítás során szöveges vagy rajzi módosításuk nem válik szükségessé.

Országos övezetek ismertetése

| Országos övezetek | Komádi város érintettsége | A módosítási terület érintettsége | A módosítással érintett földrészlet érintettsége | Térképi megjelenítés |
|---|---------------------------|-----------------------------------|--|---|
| ökológiai hálózat magterületének övezete | igen | nem | nem |  |
| ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete | igen | nem | nem |  |
| ökológiai hálózat puffterületének övezete | igen | nem | nem |  |
| kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | nem | nem | nem |  |

| | | | | |
|--|------|-----|-----|--|
| jó termőhelyi adottságú szántók övezete | nem | nem | nem | |
| erdők övezete | igen | nem | nem | |
| erdőtelepítésre javasolt terület övezete | igen | nem | nem | |
| tájképvédelmi terület övezete | igen | nem | nem | |

| | | | | |
|---|------|-----|-----|---|
| világörökségi és világörökségi várományos terület övezete | nem | nem | nem |  |
| vízminőség-védelmi terület övezete | nem | nem | nem |  |
| nagyvízi meder övezete | igen | nem | nem |  |
| VTT-tározók övezete | nem | nem | nem |  |

| | | | | |
|---|-----|-----|-----|--|
| honvédelmi és katonai célú terület övezete | nem | nem | nem | |
|---|-----|-----|-----|--|

Vármegyei övezetek ismertetése

| Megyei övezetek | Komádi érintettsége | A módosítással érintett földrészek érintettsége | Rajzi megjelenítés |
|---|-----------------------------------|---|---|
| <p>ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</p> | <p>nem érinti az MTrT szerint</p> | <p>nem érinti az MTrT szerint, a 2. tervezési terület nyilvántartott bányatelekkel érintett (E-TÉR és MBFSZ adatszolgáltatás szerint)</p> | <p>MTrT övezeti tervlapja szerint:</p> <p>MBFSZ bányatelek nyilvántartás szerint:</p> |
| <p>rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> | <p>érinti</p> | <p>érinti mindhárom tervezési területet</p> | |

| | | | |
|---|--|--|---|
| tanyás területek övezete | nem érinti | nem érinti | |
| földtani veszélyforrás övezete | az MTrT nem határoz meg ilyen övezetet | az MTrT nem határoz meg ilyen övezetet | - |
| városkörnyéki településeggyüttese k övezet | Komádi városkörnyéki településeggyütteshez tartozó település | | |
| gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete | nem érinti | nem érinti | |
| klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete | érinti | erősen aszályos település | |
| csillagos égbolt park övezete | nem érinti | nem érinti | |

Az MTrT 2.§ (5) bekezdése alapján a „*Városkörnyéki településeggyüttes övezete: a városkörnyéki településeggyüttes a megye városainak és az azok vonzáskörzetéhez tartozó településeknek az olyan eggyüttesét jelenti, amelyekben az egyes települések intézményi és kommunális infrastrukturális, valamint kereskedelmi és szolgáltató létesítményeit, munkahelyeit legalább részben több más, a településeggyütteshez tartozó település lakossága is használja.*”

Az MTrT 6. §-a értelmében:

„(1) A városkörnyéki településeggyüttes övezetébe tartozó települések Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

a.) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;

b.) a központi város és a környék települései együtműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;

c.) a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.”

A módosítás nem érinti a településfejlesztési koncepciót, illetve integrált településfejlesztési stratégiát.

A település klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett, amely vonatkozásában az MTrT 7.§ rendelkezik:

„(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.”

A tervezett módosítások kisléptékűek, a környezetre vonatkozó hatásai elenyészőek, az 1. módosítás kedvező is ebben a vonatkozásban, útteste és egyéb burkolatok helyett

növényzet marad az érintett területen. A csereterületek biztosítása során valódi erdőterület jöhet létre a 3. tervezési területe, szemben az erdőterületnek kijelölt, de be nem erdősített 2. tervezési területtel.

A település nagyrésze és a módosításokkal érintett területek is rendszeresen belvízjárta terület övezetével érintettek. A rendszeresen belvízjárta terület övezete a terv korábbi részeiben már bemutatásra került. A terv módosítása nem ellentétes az övezetre vonatkozó országos érvényű szabályokkal.

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák.

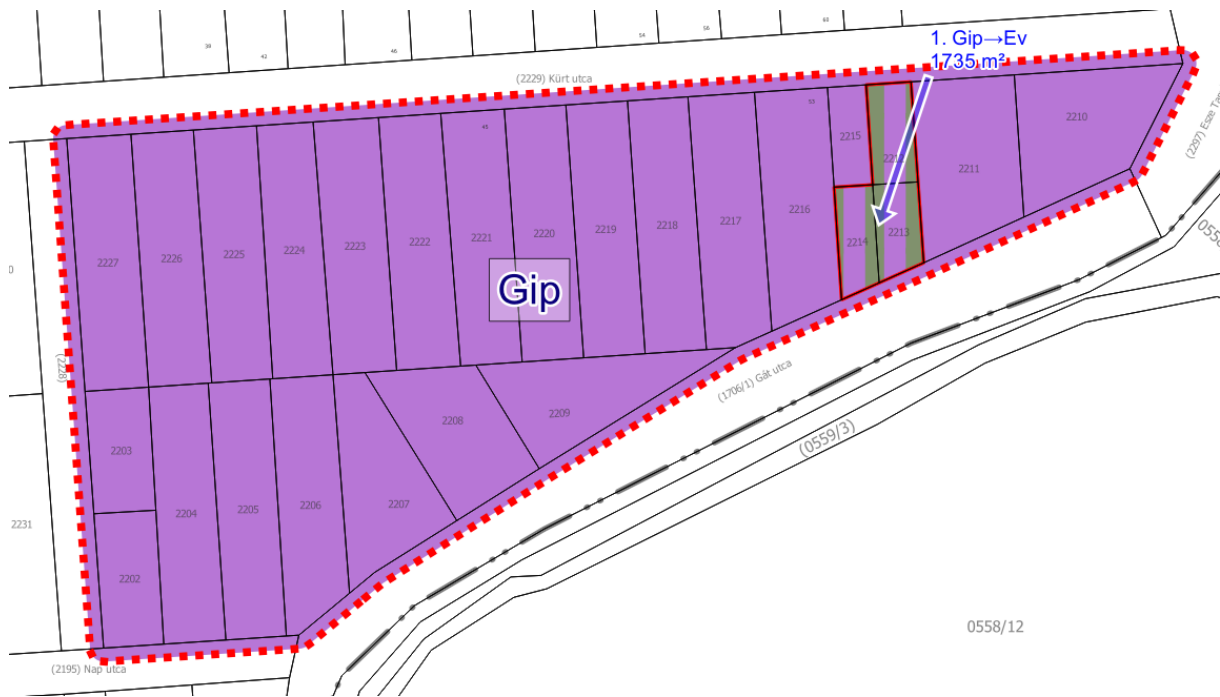
A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A tervezett területfelhasználási változások, és az építési szabályzat módosítása során bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások módosítását a korábban leírtak mutatják be. A területek kimutatását az alábbi táblázat és a dokumentációt alátámasztó V-1 – V-2 jelű **tervlapok** tartalmazzák. Területfelhasználási változással összesen 0,74 ha érintett.

| Módosítás sorszáma | Térképen jelölt sorszám | Érintett földrészlet | Hatályos területfelhasználás | Terület (m ²) | Terület (ha) | Tervezett területfelhasználás |
|--------------------|-------------------------|----------------------|--|---------------------------|--------------|--|
| 3. | 2. | 4051/4 | Különleges terület - Sportpálya (K-Sp) | 637,203 | 0,0637 | Különleges terület - Rekreatív, idegenforgalmi terület (K-R) |
| | 2. | 4047 | Különleges terület - Sportpálya (K-Sp) | 1572,61 | 0,1573 | Különleges terület - Rekreatív, idegenforgalmi terület (K-R) |
| | 3. | 4048 | Védelmi erdőterület (Ev) | 1324,036 | 0,1324 | Különleges terület - Rekreatív, idegenforgalmi terület (K-R) |
| 4. | 4. | 4048 | Védelmi erdőterület (Ev) | 1628,7436 | 0,1629 | Általános mezőgazdasági terület - tanya (Má-t) |
| | 4. | 4049 | Védelmi erdőterület (Ev) | 533,0108 | 0,0533 | Általános mezőgazdasági terület - tanya (Má-t) |

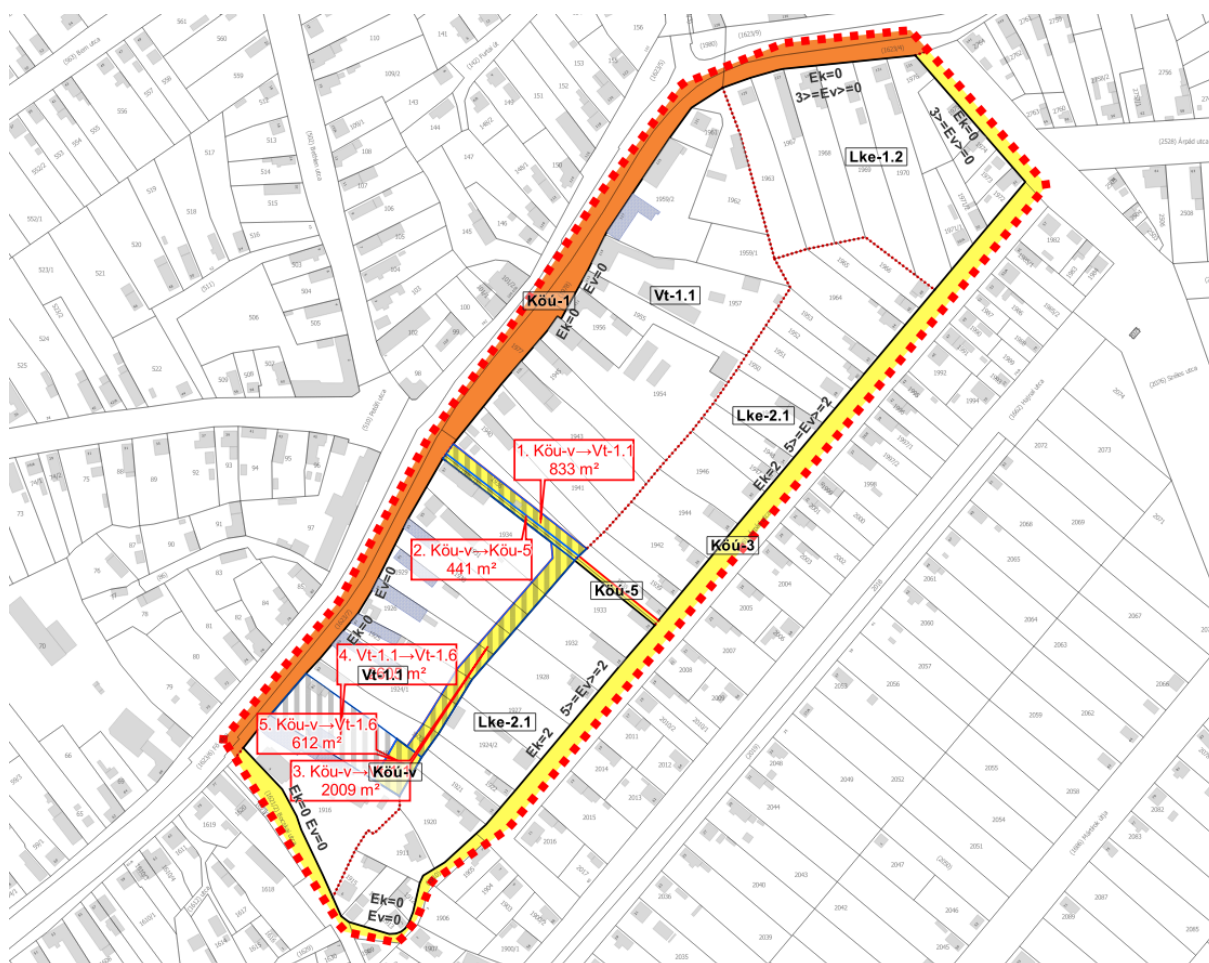


36. ábra Településszerkezeti változások - 3. tervezési terület

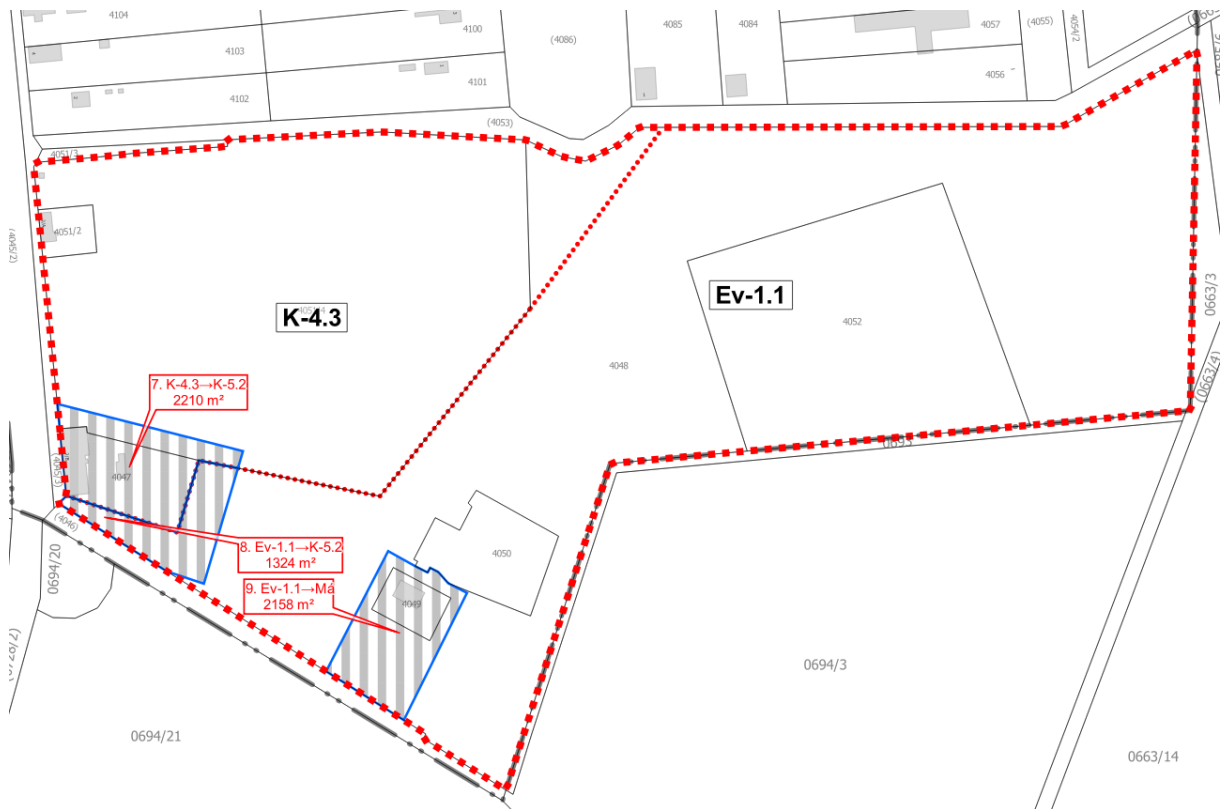
A szabályozási terven a településszerkezeti terv változásaitól több változás tervezett. A nem településszerkezeti szintű változások az 1. módosítási ponttal egészülnek ki, illetve egyes övezeti/építési övezeti és szöveges módosítások a helyi építési szabályzatban szükségesek a módosítás során.

| Térképen jelölt sorszám | Hatályos övezet/építési övezet | Tervezett övezet/építési övezet | Terület (m2) | Terület (ha) |
|-------------------------|--|--|--------------|--------------|
| 1. | Közüti közlekedési terület - Köu-v | Településközpont vegyes terület - Vt-1.1 | 833,246 | 0,0833 |
| 2. | Közüti közlekedési terület - Köu-v | Közüti közlekedési terület - Köu-5 | 440,878 | 0,0441 |
| 3. | Közüti közlekedési terület - Köu-v | Településközpont vegyes terület - Vt-1.1 | 2009,036 | 0,2009 |
| 4. | Településközpont vegyes terület - Vt-1.1 | Településközpont vegyes terület - Vt-1.6 | 2605,454 | 0,2605 |
| 5. | Közüti közlekedési terület - Köu-v | Településközpont vegyes terület - Vt-1.6 | 612,351 | 0,0612 |
| 6. | Ipari gazdasági terület - Gip-1.2 | Védelmi erdőterület - Ev-1.1 | 1735,176 | 0,1735 |

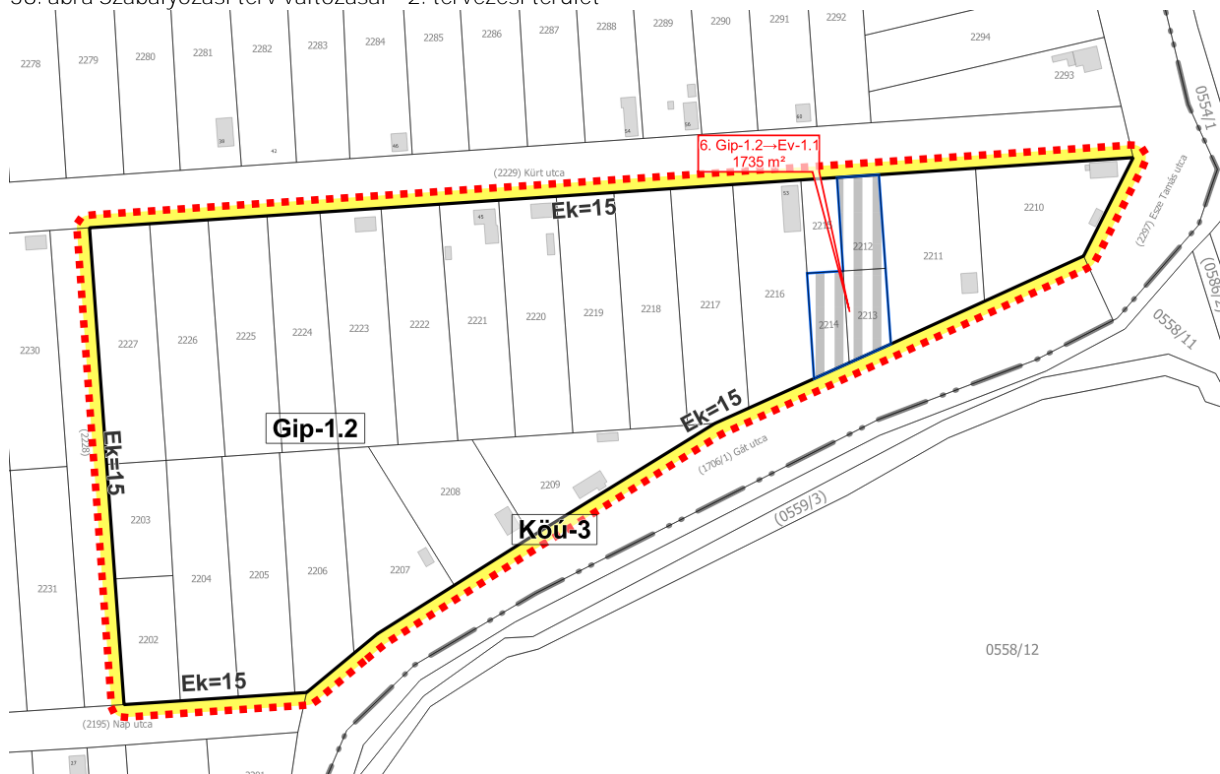
| | | | | |
|----|--|---|----------|--------|
| 7. | Különleges terület - Városi sportcentrum terület - K-4.3 | Különleges terület - Idegenforgalmi és szabadidő terület - K-5.2 | 2209,908 | 0,2210 |
| 8. | Védelmi erdőterület - Ev-1.1 | Különleges terület - Idegenforgalmi és szabadidő terület - K-5.2 | 1324,039 | 0,1324 |
| 9. | Védelmi erdőterület - Ev-1.1 | Mezőgazdasági általános - tanya terület - Má-t | 2157,960 | 0,2158 |



37. ábra Szabályozási terv változásai - 1. tervezési terület



38. ábra Szabályozási terv változásai - 2. tervezési terület



39. ábra Szabályozási terv változások - 3. tervezési terület

SZAKÁGI JAVASLATOK

TÁJRENDEZÉS

A tervezett területfelhasználáshoz tájrendezési szempontból nem készült javaslat. A jelenleg hatályos területrendezési eszközökhöz készített munkarészek továbbra is érvényben maradnak. **A tervezett módosítások a tájképben jelentős változást nem okoznak.** A tájképvédelmi terület övezete a módosítás során nem érintett. A 2. tervezési területen bekövetkező változtatási igényeknek megfelelő módosítások jellemzően a kialakult állapothoz való igazítás és a telkek rendezettségének elérése érdekében történnek. A csereterületek kijelölése során **a kijelölésre kerülő erdőterület nem tájidegen,** hisz környezetében **meglévő erdőterületek helyezkednek el.**

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett módosítások hatásai a település zöldterületi rendszere tekintetében elhanyagolhatóak. A meg nem valósult közlekedési területek csökkenésével a területek nagyobb zöldfelületi fedettséget érhetnek el. Az egyes építési telkek zöldfelületi mutatója a közlekedési terület csökkenésével nagyobb arányú lesz. A terv szerinti beépítésre szánt terület kijelölést nagyobb mértékű csereterülettel pótolja.

Összességében a tervezett változtatások a zöldfelületi rendszerre pozitív hatást váltanak ki, mivel azok az egyes építési övezetek minimálisan előírt zöldfelületi fedettség részét képezhetik.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezett változtatások **a meglévő** közúti közlekedési rendszerre nincsenek hatással. A közösségi közlekedésre, a kerékpáros közlekedésre, a gyalogos közlekedésre a településrendezési terv módosításának hatása nincs. **A megszüntetésre kerülő közlekedési terület** a telektömb feltárását biztosította volna, ezáltal új lakótelkek kialakítását irányozta

volna elő, azonban a területen az új lakótelkekre nem mutatkozott igény, a közlekedési terület évtizedek óta nem valósult meg. A megszüntetéssel zárványtelek nem alakul ki. A 2. tervezési területen tervezett mezőgazdasági terület közlekedési kapcsolata a tervezett telekalakítással jöhet létre, mely a valóságban használt terület lealakításával jár. Új közlekedési terület kijelölése nem indokolt.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A HÉSZ a közművesítettség tekintetben az alábbiak szerint rendelkezik:

„18. §

A közművesítés területei és létesítményei

- (1) A rendelet hatálya alá eső területeken a beépíthetőség feltétele*
 - a) teljes közművesítettség a településközponti vegyes-, kereskedelmi és szolgáltató-, belterületen lévő egyéb ipari területeken és a különleges területeken,*
 - b) részleges közművesítettség az a) pontban felsorolt területeken kívül.*
- (2) Az egyes területfelhasználási egységekben a területen a vízi közmű kiépítés mértéke:*
 - a) A vezetékes ivó, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezeteki rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendők. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.*
 - b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.*
 - c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcSATORNÁVAL indokolt esetben zárt rendszerű csapadékcSATORNÁVAL épüljön ki.*

Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (3) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.*
- (4) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.*
- (5) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.*
- (6) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.”*



40. ábra 1. tervezési terület jelenlegi közműellátottsága - forrás: eközmű

A tervezett változtatások az 1. és 2. módosítás tekintetében új közművesítési feladatot nem támasztanak. A legtöbb helyen a meglévő közművesítés kiszolgálja a tervezési területet. A 3. módosítási pontban jelentkezik olyan fejlesztési igény, melyhez a teljes közművesítettség biztosítható, mivel a HÉSZ a belterületi különleges területeire teljes közművesítettség meglétét írja elő.



41. ábra 2. tervezési terület jelenlegi közműellátottsága - forrás: eközmű





Közterületi csapadékvíz elvezető rendszer ki van építve



Szennyvízakna

A 4047 ingatlan jelenleg elektromos árammal van ellátva, a közüemi víz az Akác utcáról elérhető, azonban a gázellátás és szennyvízelvezető rendszer Dobaipusztai településrészen nem áll rendelkezésre, de annak kiépítése mellőzhető más energiahordozók használatával. A közüemi csatornarendszer kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló alkalmazható.

HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei változatlan tartalommal alkalmazhatók a továbbiakban.

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Komádi tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. Az új beépítésre szánt területek kijelölése a közlekedési területek csökkentésével kerülnek meghatározásra, mely a Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdése értelmében nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek, illetve mindössze 1324 m² új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett a meglévő épület szabályossá tétele érdekében. A tervek módosítása a **magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételével** történik. A tervezett módosítás során a várható környezeti hatások minimalizálására törekedtek a tervezők.

A tervezett módosítások során megállapítható, hogy egyes beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek átcsoportosításával, a **szabályozási előírások kismértékű módosításával** az elérni kívánt fejlesztésekhez szükséges előírások megvalósíthatók. A tervezett állapot nem eredményez a jelenleginél kedvezőtlenebb környezeti állapotot sem természet-, sem környezet-, sem táji-, sem örökségvédelmi, sem épített környezet szempontjából.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti terv módosítása során a tervezett területfelhasználások **beilleszthetők a meglévő szerkezeti rendszerbe**. A módosítás során a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló határozat módosítása szükségessé válik. A változások a **település léptékéhez képest kismértékűek**. A településszerkezeti terv és a hatályos építési

szabályzat módosítását a „Módosítások ismertetése” valamint a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezetekben ismertettük.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

HATÁROZATOK A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL



Komádi Községi Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől
4138 Komádi, Hősök tere 4.
Tel.: (54) 545-020, Fax: (54) 545-022
Email: phkomadi@t-online.hu

KIVONAT

a

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. február 28-án tartott
nyílt ülése jegyzőkönyvéből

15/2024. (II.28.) ÖKT sz. HATÁROZAT

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról szóló 1/2007. (I.26.) ÖKR rendelet módosítási eljárásának elindításáról határoz az alábbi feladatok vonatkozásában:

1. A „K4.3” építési övezet beépítési paramétereinek módosítása
2. Komádi 2172/1, 2172/2 és 2172/3 hrsz. ingatlanok ipari övezetbe sorolása
3. A helyi építési szabályzat előírásainak felülvizsgálata a hatályos jogszabályoknak megfelelően

A képviselő-testület megbízza a KőszeghyArt Bt-t (4029 Debrecen, Kígyó utca 42.), hogy a fenti tervezési feladatokat végezze el. A megbízási díj nettó 2.000.000 Ft.

A képviselő-testület önkormányzati főépítési feladatok ellátására Kertész Attila építész tervező urat bízta meg.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntésének végrehajtása érdekében a településtervezési szerződést és az önkormányzati főépítési megbízási szerződést kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth Ferenc polgármester

Tóth Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Illés-Tóth Zoltán s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:
Komádi, 2024. február 28.

 
Dr. Illés-Tóth Zoltán
jegyző



Komádi Községi Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől
4138 Komádi, Hősök tere 4.
Tel.: (54) 545-020, Fax: (54) 545-022
Email: phkomadi@t-online.hu

K I V O N A T

a

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. április 24-én tartott
nyílt ülése jegyzőkönyvéből

42/2024. (IV.24.) ÖKT sz. HATÁROZAT

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2024. (II.28.) ÖKT. sz. határozatát módosítja, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról szóló 1/2007. (I.26.) ÖKR. számú rendelet módosítási eljárásának megindításáról határoz az alábbi feladatok vonatkozásában:

1. A 4047 hrsz. ingatlan (Barsi ház) területének bővítése, építési övezetének beépítési paramétereinek módosítása.
2. A Fő utca és az Árpád utca közötti kiszabályozott feltáró út megszüntetése.
3. A 4049 hrsz ingatlan és környezetének rendezése a meglévő állapotnak megfelelően.
4. A módosításokhoz szükséges csereterületek kijelölése.
5. A helyi építési szabályzat előírásainak felülvizsgálata a hatályos jogszabályoknak megfelelően.

A képviselő-testület megbízza KőszeghyArt Bt.-t, hogy a fenti tervezési feladatokat végezze el. A megbízási díj nettó 2.200.000 Ft.

A képviselő-testület az önkormányzati főépítési feladatok ellátására Kertész Attila építész tervezőt bizza meg.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntésének végrehajtása érdekében a fenti tervezési feladatokra vonatkozóan kösse meg a településtervezési szerződést és az önkormányzati főépítési megbízási szerződést.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth Ferenc polgármester

Tóth Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Illés-Tóth Zoltán s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:
Komádi, 2024. április 24.


Dr. Illés-Tóth Zoltán
jegyző





Komádi Községi Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől
4138 Komádi, Hősök tere 4.
Tel.: (54) 545-020, Fax: (54) 545-022
Email: phkomadi@t-online.hu

KIVONAT

a

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. szeptember 18-án tartott
cikluszáró nyílt ülése jegyzőkönyvéből

97/2024. (IX.18.) ÖKT sz. HATÁROZAT

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról szóló 1/2007. (I.26.) ÖKR. számú rendelet módosítása kapcsán meghozott 42/2024. (IV.24.) ÖKT. sz. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

A tervezési feladatok az alábbiakkal egészülnek ki:

1. A Fő utca és az Árpád utca közötti telektömbre vonatkozó (Vt1.1 övezet) építési szabályok felülvizsgálata.
2. Lke és Lf területek nagymélységű telkeinek hátsókerti korlátozásának (40, illetve 60 méteres beépítési mélység korlátozás) feloldása.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntésének megfelelően a KőszeghyArt Bt.-vel megkötött településrendezési szerződést a fenti tervezési feladatokkal kiegészítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth Ferenc polgármester

Tóth Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Illés Tóth Zoltán s.k.
jegyző

A kivonat hitelével:

Komádi, 2024. szeptember 18.


Dr. Illés Tóth Zoltán
jegyző



FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A TARTALOMRÓL

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Komádi Város településrendezési eszközeinek 2024. évben indult módosításaival kapcsolatban készülő tervdokumentációhoz önkormányzati főépítésként az alábbi nyilatkozatot teszem.

Jelen településrendezési eszközök módosítása a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 78.§ (1) bekezdése szerint a Rendeletben meghatározott eljárási szabályok szerint, az abban foglalt tartalmi követelményeinek megfelelően kell, hogy készüljön. (Hiv.: Rendelet 7.§ (1) bekezdés.)

A településrendezési eszközök módosításának alátámasztó és megalapozó munkarészeire vonatkozóan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135.§ (1) bekezdése értelmében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei alapján szükséges elkészíteni.

Az alátámasztó munkarészek a terv mélységéig kidolgozandók. A módosítás által nem érintett területrészekre az alátámasztó munkarészek mellőzhetők, azokat új településterv készítése során javasolt a teljes közigazgatási területre elkészíteni.

A módosítás során szükségesnek tartom a változásokat bemutató leírás, és a helyi építési szabályzat tervezetének elkészítését, az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a külön jogszabályokban előírt munkarészekkel történő kiegészítését (Hiv.: OTrT 12.-13.§, Méptv. 7.§ (2) bekezdés, 8.§).

A módosításhoz szükséges, 1 ha terület alatti új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásaival összhangban történik.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére csereterület biztosításával kerül sor, mely ingatlanok az önkormányzat tulajdonában vannak. A csereterület kialakítása erdőterületként tervezett.

Komádi, 2025. március 9.

Tisztelettel:



Kertész Attila

megbízott önkormányzat főépítész

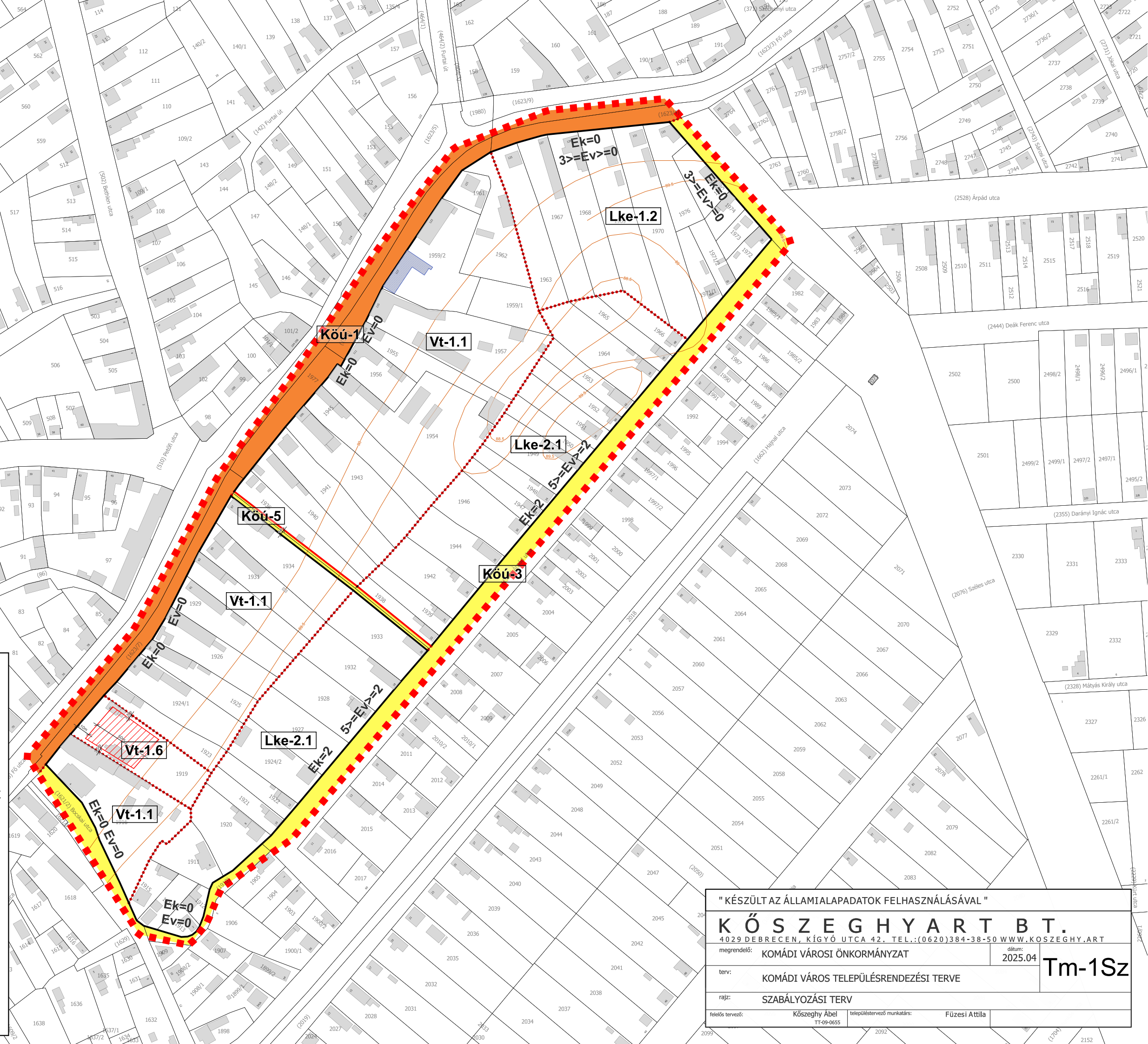
TERVLAPOK



M 1:2000

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Szabályozási vonal tervezett
- Szabályozási vonal meglévő
- Övezethatár
- Köú-1 - országos mellékút, települési főút
- Köú-3 - kiszolgálóút
- Köú-5 - gyalogút
- Belterülethatár
- Földrészletek
- Méretezés
- Építési hely
- Épület
- Felszín alatti vízbázis védőidom
- Szintvonal
- Helyi védett épület



| | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| " KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL " | | | |
| K Ö S Z E G H Y A R T B T. | | | |
| 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART | | | |
| megrendelő: | KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT | | dátum: 2025.04 |
| terv: | KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE | | |
| rajz: | SZABÁLYOZÁSI TERV | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel TT-09-0655 | településtervező munkatárs: | Fűzesi Attila |

Tm-1Sz



M 1:2000

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Változások

| | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| " KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL " | | | |
| K Ö S Z E G H Y A R T B T. | | | |
| 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART | | | |
| megrendelő: | KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT | | dátum: 2025.04 |
| terv: | KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE | | |
| rajz: | SZABÁLYOZÁSI TERV | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel | településtervező munkatárs: | Fűzési Attila |
| TT-09-0655 | | VSz-1 | |



Jelmagyarázat

Tervezési terület

Területfelhasználás

Ev - Erdő - védelmi

K-SP - Különleges terület - sportpálya

K-R - Különleges terület - rekreációs, idegenforgalmi

Má-t - Mezőgazdasági általános tanyás terület

Földrészlet határa

Parti sáv

Országos mellékút

Nyilvántartott régészeti lelőhely

Bányatelek

Sportközpont

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T .

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

dátum: 2025.04

terv: KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

Tm-1T

rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

felelős tervező: Kőszeghy Ábel
TT-09-0655

településtervező munkatárs: Füzesi Attila



M 1:2000

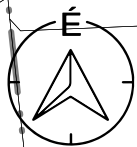
Jelmagyarázat

Tervezési terület

Változás

| | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| " KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL " | | | |
| K Ö S Z E G H Y A R T B T. | | | |
| 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART | | | |
| megrendelő: | KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT | dátum: | 2025.04 |
| terv: | KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE | | |
| rajz: | TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel TT-09-0655 | településtervező munkatárs: | Füzesi Attila |

V-1



M 1:2000

Jelmagyarázat

Tervezési terület

Övezethatár

Belterülethatár

Földrészletek

Épület

Parti sáv

Nyilvántartott régészeti lelőhely

Bányatelek

Szintvonal

Javasolt megszüntető jel

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ö S Z E G H Y A R T B T .

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

dátum: 2025.04

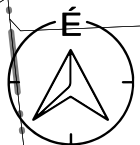
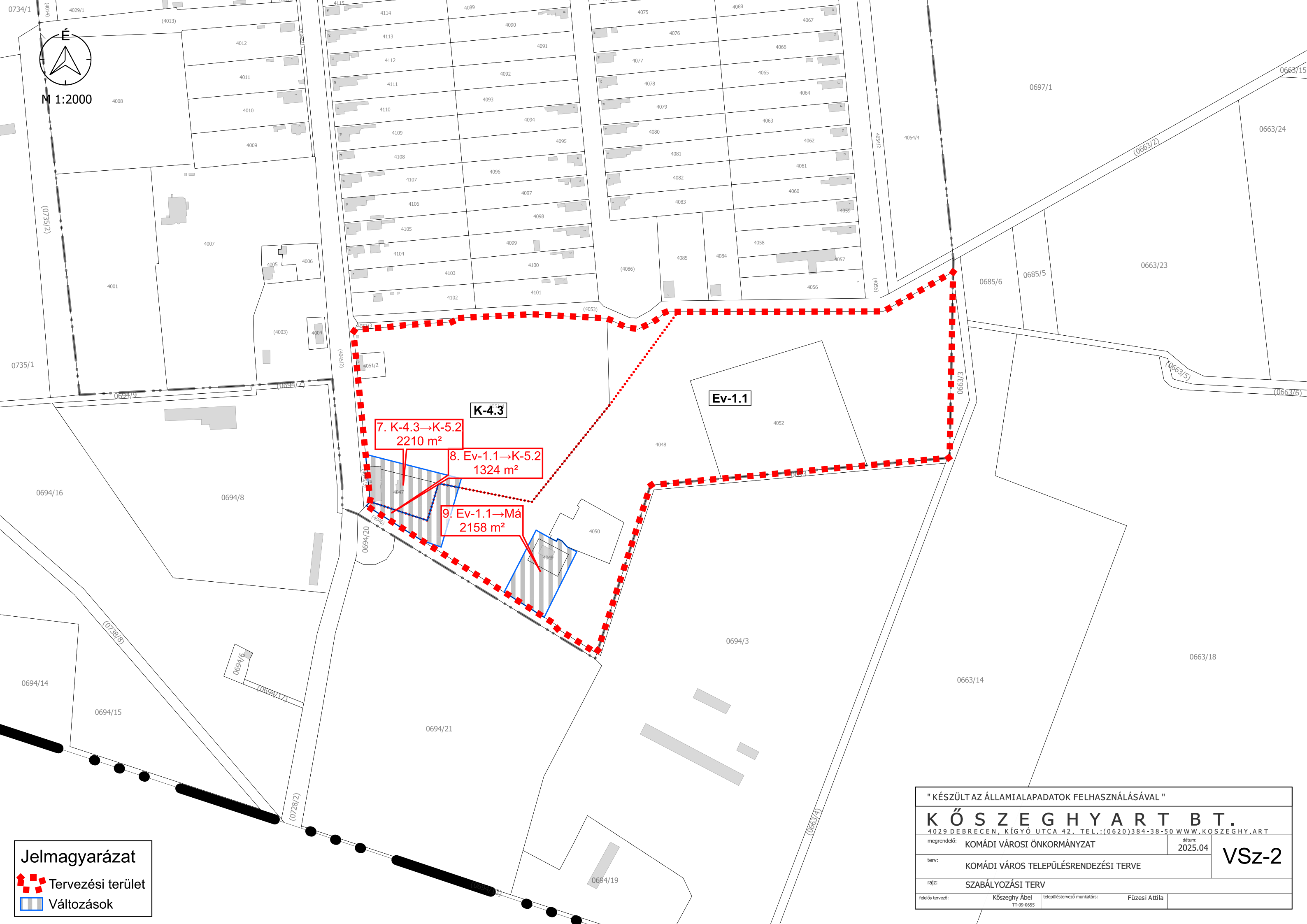
terv: KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Tm-2Sz

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felelős tervező: Kőszeghy Ábel
TT-09-0655

településtervező munkatárs: Füzesi Attila



M 1:2000

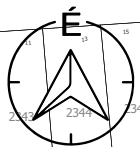
Jelmagyarázat

Tervezési terület

Változások


| | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| " KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL " | | | |
| K Ö S Z E G H Y A R T B T . | | | |
| 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART | | | |
| megrendelő: | KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT | dátum: | 2025.04 |
| terv: | KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE | | |
| rajz: | SZABÁLYOZÁSI TERV | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel TT-09-0655 | településtervező munkatárs: | Füzesi Attila |

VSz-2



M 1:2000

Jelmagyarázat

 Tervezési terület

Területfelhasználás

 Ev - Erdő - védelmi

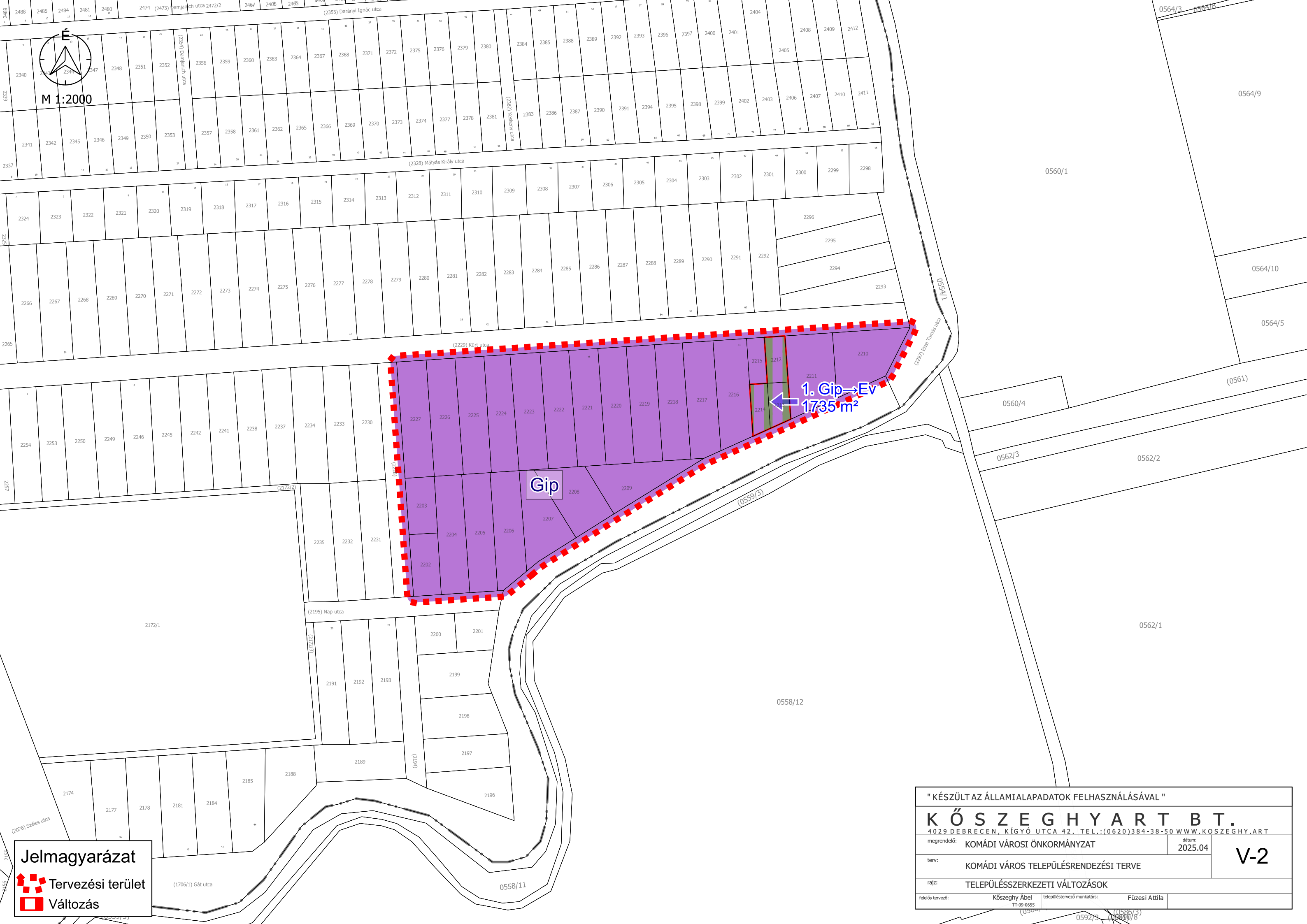
 Gip - Gazdasági - ipari terület


 Földrészlet határa


 Parti sáv

 Felszín alatti vízbázis védőidom

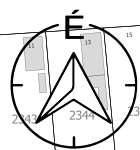
| | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| " KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL " | | | |
| K Ö S Z E G H Y A R T B T. | | | |
| 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART | | | |
| megrendelő: | KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT | dátum: | 2025.04 |
| terv: | KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE | Tm-2T | |
| rajz: | TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel TT-09-0655 | településtervező munkatárs: | Füzesi Attila |



Tervezési terület

Változás

| | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| " K É S Z Ü L T A Z Á L L A M I A L A P A D A T O K F E L H A S Z N Á L Á S Á V A L " | | | |
| K Ö S Z E G H Y A R T B T . | | | |
| 4029 DEBRECEN, K Í G Y Ó U T C A 4 2 . T E L . : (0 6 2 0) 3 8 4 - 3 8 - 5 0 W W W . K O S Z E G H Y . A R T | | | |
| megrendelő: | KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT | dátum: | 2025.04 |
| terv: | KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE | | V-2 |
| rajz: | TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel TT-09-0655 | településtervező munkatárs: | Füzesi Attila |

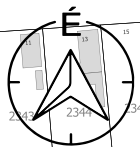


M 1:2000


Jelmagyarázat


- Tervezési terület
- Szabályozási vonal meglévő
- Övezethatár
- Kőu-3 - kiszolgálóút
- Belterülethatár
- Földrészletek
- Épület
- Parti sáv
- Felszín alatti vízbázis védőidom
- Szintvonal

| | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| " KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL " | | | |
| K Ő S Z E G H Y A R T B T . | | | |
| 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART | | | |
| megrendelő: | KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT | dátum: | 2025.04 |
| terv: | KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE | | Tm-3Sz |
| rajz: | SZABÁLYOZÁSI TERV | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel TT-09-0655 | településtervező munkatárs: | Füzesi Attila |



M 1:2000

 Tervezési terület

 Változások

| | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| " K É S Z Ü L T A Z Á L L A M I A L A P A D A T O K F E L H A S Z N Á L Á S Á V A L " | | | |
| K Ö S Z E G H Y A R T . | | | |
| 4029 DEBRECEN, K Í G Y Ó U T C A 4 2 . T E L . : (0 6 2 0) 3 8 4 - 3 8 - 5 0 W W W . K O S Z E G H Y . A R T | | | |
| megrendelő: | KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT | dátum: | 2025.04 |
| terv: | KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE | | VSz-3 |
| rajz: | SZABÁLYOZÁSI TERV | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel TT-09-0655 | településtervező munkatárs: | Füzesi Attila |