

Komádi város településrendezési eszközeinek módosítása - véleményezési szakasz - beérkezett vélemények						
Ssz.	Véleményező megnevezése	Ügyintéző	Hivatkozási szám	Vélemény röviden	Tervezői / Önkormányzati válasz	Igényel-e tervi változtatást
1.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda	Németh József	K/15524-2/2025.	A módosítás nem érint hírközlési létesítményt, észrevételt nem tesz.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.
2.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Gottwald Erzsébet	8639-2/2025/h	A módosítás honvédelmi érdeket nem sért, észrevételt nem tesz.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	Bánhidi Viktória	BP/0801/00489-2/2025	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.
4.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	Fürstal Csenge	BP/FNEF/03602-2/2025	Gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.
				Az állami főépítész felhívja a figyelmet az önkormányzati főépítész nyilvántartásba vételére, mely elengedhetetlen a jogszerűség szempontjából.	Köszönjük a véleményt.	A nyilvántartásba vétel kezdményezése megtörtént.
				Településrendezési szerződés került-e megkötésre.	Nem került megkötésre.	Nincs teendő.
				Helyi építési szabályzat, szabályozási terv:		
				"aa) javasolt felülvizsgálni a harangtoronyra vonatkozó előírásokat, továbbá vizsgálni kell, hogy található-e olyan védett terület, ahol a tervezett templom épületének technológiájához kapcsolódó harangzaj zavaró hatást okozhat."	Az észrevétel a tervezési folyamat jelenlegi szakaszában nem releváns és időelőtti. A jelen eljárás tárgya Komádi Város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítása, amely a területfelhasználás és a beépítés kereteit, azaz az építési jogot alapozza meg. A módosítás a 2. módosítási ponttal érintett 1919 hrsz.-ú ingatlanon egy új, Vt-1.6 jelű építési övezet kijelölését célozza, amely többek között egyházi és közösségi rendeltetésű épület elhelyezését teszi lehetővé. a harangtoronyra és annak zajhatására vonatkozó észrevétel időelőtti, mivel a jelenlegi eljárás a területfelhasználás kereteit módosítja, nem pedig egy konkrét épületet engedélyez. A zajvédelmi előírásoknak való megfelelést a majdani építési engedélyezési eljárás során, a konkrét tervek ismeretében kell vizsgálni.	Nincs teendő. (Megj. A meglévő harang kerül az új templomba is.)
				"ab) a hatályos szabályozási terven több helyi védett épület szerepel, azonban a módosítási pontok nem térnek ki azok törlésére. Kérjük, egészítsék ki a dokumentációt a szükséges vizsgálatokkal, továbbá igazolják a településképi arculati kézikönyvvel és településképi rendelettel való összhangot. Amennyiben ez hiányzik, kérjük a kézikönyv és a rendelet módosítását."	A módosítási dokumentáció nem célozza a helyi védelem alatt álló épületek védeltségének megszüntetését, sőt, éppen a hatályos jogszabályokkal való összhang megteremtésére törekszik. A dokumentáció nem töröl helyi védeltséget, hanem a szabályozási tervet aktualizálja a hatályos településképi rendeletnek megfelelően, ami jogszabályi kötelezettség és a jogbiztonságot szolgálja.	Nincs teendő.
				"ac) A 17. oldalon található szabályozási terv kivonatban „Vt-1.6.”, míg a szövegben „Vt-1.5.” építési övezet szerepel. Kérjük, a kívánt településrendezési cél elérése érdekében biztosítsák az összhangot."	Ez az észrevétel helytálló, a dokumentációban sajnálatos módon egy elírás történt. Köszönjük a figyelmes észrevételt. Az észrevételt elfogadjuk, és a jelzett adminisztratív hibát a további eljárási szakaszban korrigáljuk.	A Vt-1.5 építési övezet elírását javítani Vt-1.6-ra.

5.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Szűcs László/ZB	HB/14-ÁF/00108-4/2025	<p>"b) 3. módosítási pont: A telekhatártól eltérő szabályozás szakmailag nem megfelelő, ezért például a „Tm-2Sz” jelű tervezett szabályozási terven szereplő 4047 hrsz.-ú terület („K-R”) tervezett alakját felül kell vizsgálni."</p>	<p>A tervlap nem a telekhatártól eltérő szabályozást, hanem egy jövőbeli, tervezett telekalakítás utáni állapotot ábrázol. A tervezett alak nem szakmailag hibás, hanem egy jövőbeli, rendezett állapotot alapoz meg. A szabályozás a tervezett telekhatárt követi, nem pedig attól eltér.</p>	<p>Nincs teendő.</p>
				<p>"c) 4. módosítási pont: A 4050 hrsz.-ú telek zárványteleknek minősül, mivel a tervezési területen belül található, ezért kérjük, vizsgálják meg a terület gépjárművel való megközelíthetőségének biztosítását."</p>	<p>Az észrevétel a telek övezeti besorolásából fakadó jogi követelményeket nem veszi figyelembe. Mivel az ingatlan ugyan a tervezési területen helyezkedik el, de nem érintett szerkezeti vagy szabályozási módosítással, továbbá megközelítése igény esetén magánúttal megoldható, ezért az észrevétel beavatkozást nem igényel.</p>	<p>Nincs teendő.</p>
				<p>"d) A 34-35. oldalon szereplő területi mérlegből hiányzik az „Má-t” jelű terület, amelynek felülvizsgálata szükséges."</p>	<p>Tisztelettel jelezzük, hogy a dokumentációból nem hiányzik a jelzett terület. Ennek értelmében az észrevételt nem tartjuk megalapozottnak, a dokumentáció ezen része nem igényel javítást vagy kiegészítést.</p>	<p>Nincs teendő.</p>
				<p>"e) A megalapozó vizsgálatban kérjük bemutatni az „Ev” övezet rendeltetését, valamint indokolni, hogy a módosítással érintett területrész miért nem igényel továbbra védelmi célt."</p>	<p>Az „Ev” övezet rendeltetése: A hatályos tervben szereplő „Ev” (Védelmi erdőterület) övezet elsődleges rendeltetése az OTÉK 28. § (2) bekezdése alapján a környezeti ártalmak (pl. zaj, por) elleni védelem. Jelen esetben a terület a déli „Gip” (Ipari gazdasági) övezet és az északi, érzékenyebb területek (pl. K-SP - sportpálya) közötti pufferzónaként funkcionál. A módosítás indoklása: A 3. és 4. módosítási pontok valóban megszüntetnek egy-egy keskeny sávot a meglévő „Ev” övezetből, hogy a Barsi-ház (4047 hrsz) és a tanya (4049 hrsz) telkei szabályosabb alakot kapjanak és a rajtuk lévő épületek rendezhetővé váljanak. A védelmi erdőterület funkciója a módosítás után is fennmarad, a csekély mértékű csökkentés a terület rendezése érdekében indokolt és nem jár a védelmi képesség érdemi romlásával.</p>	<p>Nincs teendő</p>
				<p>"f) Kérjük ismertetni, miként kerülnek művelésbe a belterületi 2212, 2213 és 2214 hrsz.-ú területek, mivel jelenleg kivett, beépítetlen területek. Hivatkozás: „Erdőterület (erdő művelési ág) olyan földterület, amely az erdőtörvény (2009. évi XXXVII. törvény - Evt.) alapján erdőként van nyilvántartva, és meghatározott célokra (pl. faanyagtermelés, védelmi vagy közjóléti cél) hasznosítható.”</p>	<p>Az észrevétel a településrendezési terv hatáskörén túlmutató, végrehajtási kérdést vet fel. a kérdés a terv végrehajtásának körébe tartozik, amelyre a településrendezési eszköznek nincs hatásköre. A terv a jogi feltételek megteremtésével eleget tesz a rá vonatkozó előírásoknak.</p>	<p>Nincs teendő.</p>
				<p>"g) A 3. módosítási pontban új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Kérjük, a záró szakmai véleménykérő dokumentációban tételesen igazolják a vonatkozó előírásoknak való megfelelést. Hivatkozás: MoTrT 12. §, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)"</p>	<p>A véleményezési dokumentáció 46-47. oldala részletesen, pontokba szedve igazolja a Méptv. 8. § (3) bekezdésében foglalt követelményeknek való megfelelést. A kért indoklás a dokumentáció részét képezi, további kiegészítést nem igényel.</p>	<p>Nincs teendő.</p>

--	--	--	--

"h) A tervezett „tanya” kijelölését a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell véglegesíteni a záró szakmai véleménykérdő dokumentációban (pl. tanya minimális területe: 1500 m2; stb.) Hivatkozás: Méptv., Korm. rendelet, OTÉK"	Az észrevétel a "tanya" fogalmának és a településrendezési eszközök szerepének pontatlan értelmezésén alapul. A terv a megfelelő övezeti besorolás kijelölésével jár el helyesen. A konkrét telekalakítás és az épületekkel kapcsolatos további eljárások (pl. fennmaradási engedély) már a telekalakítási és építésügyi hatóság hatáskörébe tartoznak, a HÉSZ által biztosított keretek között.	Nincs teendő.
"i) A telekhatártól eltérő szabályozás szakmailag nem javasolt, ezért például a 11. ábrán is látható, a 4046 hrsz.-ú közlekedési terület felé eső „K-R” és „Ev” közötti területrészt felülvizsgálata szükséges, mert tervezett állapotában nem alkalmas használatra."	A tervlap nem a telekhatártól eltérő szabályozást, hanem egy jövőbeli, tervezett telekalakítás utáni állapotot ábrázol. A javasolt övezethatár a tervezett telekhatárt követi, amely egy rendezetlen állapot megszüntetését célozza.	Nincs teendő.
"j) 6. módosítási pont: Alátámasztandó, hogy a beépíthető terület 40 méterről 60-80 méterre történő növelése milyen településszerkezeti változást idéz elő. Nem elegendő csupán kijelenteni, hogy változás nem következik be; kérjük részletes indoklás, például utcaszintű bemutatás vagy tömegmodell-vizsgálat csatolását stb."	A módosítás célja a kialakult telekstruktúrához való rugalmasabb alkalmazkodás. A módosítás nem a beépítési intenzitást, hanem a beépítés helyének rugalmasságát növeli, a kialakult telekszerkezethez igazodva, ezért településszerkezeti változást nem okoz.	Nincs teendő.
"k) A megalapozó munkarészben vizsgálni szükséges, hogy a „Vt-1.6.” építési övezet kizárólag ezen a területen van-e kijelölve a településen, vagy más helyen is. Amennyiben máshol is megtalálható, kérjük, mutassák be az érintett területeket."	A dokumentációból egyértelműen kiderül, hogy a Vt-1.6 jelű építési övezet egy új, kifejezetten erre az egyedi helyzetre létrehozott övezet. A Vt-1.6 övezet kizárólag a 1919 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik, a település más részén nem fordul elő.	Nincs teendő.
"l) A rendelet tervezet 4. §-ában hivatkozott HÉSZ 9. §-ának felülvizsgálata szükséges, mivel az építés hatóság a kialakult állapothoz történő illeszkedési követelményeket az Étv. hatályon kívül helyezése miatt nem tudja meghatározni."	Az észrevétel jogilag helytálló abban, hogy az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) hatályát veszítette, azonban figyelmen kívül hagyja a jogfolytonosságot és az új jogszabály, a Méptv. vonatkozó rendelkezéseit. A hivatkozás valóban elavult, de a mögötte álló szabályozási elv érvényes. A hivatkozás a végleges rendelet-tervezetben javításra kerül.	A HÉSZ 9.§ (1) bekezdésében szereplő Étv. Hivatkozás módosításra került figyelemmel a jogszabályi változásokra.
"m) A rendelet tervezet 7. §-a felülvizsgálatra szorul, mivel az övezetben elhelyezhető épületek vonatkozásában nem alkalmazható a TÉKA hivatkozás. Javasolt helyette a „magasabb rendű jogszabály határozza meg” kifejezést alkalmazni, vagy a HÉSZ-ben részletesen rögzíteni az előírásokat."	Az észrevétel helytálló. A Településrendezési és Építési Követelmények Alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) egy keretszabályozás, amelyre a helyi építési szabályzatnak (HÉSZ) nem kell hivatkoznia, hanem a saját, helyi viszonyokra szabott előírásait kell tartalmaznia. Az észrevételt elfogadjuk, a hibás hivatkozást a végleges dokumentációban javítjuk.	A HÉSZ tervezett 20.§ (2) bekezdés d) pontja az észrevétel szerint módosításra került.

				<p>"n) Alaptérképpel kapcsolatos tájékoztatás: Új alaptérképi alapokon, új adatszolgáltatások felhasználásával, új rajztechnikai feldolgozással történő egybeszerkesztés, új, egységes jelmagyarázat készítésével történő módosítás nem lehetséges. Tekintettel arra, hogy az egyes tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítások eltérő időállapotban, ezáltal eltérő jogszabályi környezetben kerültek jóváhagyásra, eltérő típusú jelmagyarázatokkal, ennek okán az ilyen irányú rajztechnikai feldolgozással történő egybeszerkesztés nem lehetséges. Ugyanakkor nincs akadálya annak, hogy a szabályozási terv egyes módosításai - a jóváhagyáskori állapotok megtartásával - összeillesztésre kerüljenek, és ilyen módon történjen meg az egybeszerkesztés. Ehhez alátámasztó munkarész készítés szükséges, melyben dokumentálni szükséges bemutatva áttekintő tervlapon milyen időállapotokban, milyen döntésekkel, mely tervezési területekre módosult a szabályozási terv.</p>	<p>Az észrevétel nem értelmezhető, mivel a dokumentáció nem tartalmaz javaslatot a szabályozási tervek egybeszerkesztésére, sőt, annak az ellenkezőjét, a különálló kezelést alkalmazza. Az észrevétel egy olyan problémát vet fel, amely a dokumentációban nem létezik, és egy olyan eljárást kritizál, amelyet a dokumentáció nem javasol. A dokumentáció a különálló kezelés elvét követi, így az észrevétel beavatkozást nem igényel.</p>	Nincs teendő.
6.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Vágó Gergő	HB/15-ERD/09909-2/2025	Nem emel kifogást, a módosítás adattári erdőt nem érint.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.
7.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	dr. Gál Fruzsina Rebeka	HB/18-ÚO/00463-2/2025	Közlekedési érdeket nem sért, ellenvéleményt nem tesz.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.
8.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1.	Kovárczi Enikő	HB/19-ÉPO-1/01044-2/2025	Kulturális örökség védett elemeit sem érdemben, sem hátrányosan nem érinti a módosítás. Jogszabályi előírásokról ad tájékoztatást.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.
9.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Kovács Tamara	HB/NEF/00942-2/2025	Közegészségügyi kockázatnövelő hatás nem valószínűsíthető, követelményeket nem állapít meg.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.
10.	Tiszaántúli Vízügyi Igazgatóság Települési Vízgazdálkodási Osztály	Tóthné Macsuka Brigitta, Papp Judit	K008057-0004/2025	Kifogást nem emelnek. Jogszabályi tájékoztatást, adatszolgáltatást nyújt. Kéri bevonni a Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóságot is.	Köszönjük a véleményt, a véleményezés során az összes szerv bevonása megtörtént az E-TÉR felületén keresztül.	Nincs teendő.
11.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	Tóth-Németh Szilvia	KÖFÁT/40822-1/2025/VHF	Észrevételt nem tesz.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.
12.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Asztalos-Deme Petra	25778-0830/2022	A területileg illetékes VIZIG-ek meghatalmazását küldte meg.	Köszönjük a véleményt.	Nincs teendő.