

KOMÁDI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ – ZÁRÓ SZAKASZ

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



DEBRECEN, 2025. NOVEMBER 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.....	6
Tervezői nyilatkozat	10
Módosítási pontok.....	11
Módosítások ismertetése és megalapozó vizsgálat munkarész.....	13
1. tervezési terület (1., 2. módosítás).....	13
A tervezési terület érintettsége.....	19
2. tervezési terület (3., 4. módosítás).....	25
A tervezési terület érintettsége.....	39
3. tervezési terület (5. módosítási pont).....	46
Tervezési terület érintettsége.....	54
Szerkezeti terv változása	59
6. módosítás.....	61
Összefoglalás.....	63
Jóváhagyandó munkarészek.....	65
Határozati javaslat	65
../2025. (.....) sz. ökt. határozat 1. melléklete	66
../2025. (.....) sz. ökt. határozat 2. melléklete	67
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet	68
1. melléklet a(z) ../2025. (.....) önkormányzati rendelethez	72
2. melléklet a(z) ../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.....	73
3. melléklet a(z) ../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.....	74
Alátámasztó munkarészek.....	75

Környezetalakítás terve	75
Településrendezési javaslatok	78
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	79
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	91
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások, szabályozási tervi változások..	91
Szakági javaslatok	96
Tájrendezés	96
Zöldfelületi rendszer fejlesztése	96
Közlekedési javaslatok	96
Közművesítési javaslatok	97
Hírközlési javaslatok	101
Környezeti hatások és feltételek	101
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	101
Képviselő- testületi és egyéb döntések	103
Határozatok a módosítás megindításáról.....	103
Határozat a csereterületekről és a főépítész feljegyzés jóváhagyásáról.....	106
Főépítész nyilatkozat a tartalomról.....	107
Határozat a környezeti vizsgálatról.....	108
Határozat a véleményezési szakasz és partnerségi egyeztetés lezárásáról	109
Módosított önkormányzati főépítész feljegyzés	110
Beérkezett vélemények	112
Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás véleményei	112
Véleményezési szakasz véleményei és kiértékelésük.....	128

Véleményezési szakaszban adott tervezői és önkormányzati válaszok.....	152
Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve	162
Tervlapok.....	169

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 már letelt. A képviselő-testület a beérkezett véleményeket megismerve, azokkal egybehangzóan hozta meg döntését a témában. A 35/2025. (V.21.) sz. határozat a tervdokumentációba került csatolásra.

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.

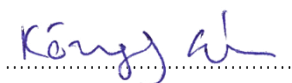
A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt **a beérkező partneri és államigazgatási és önkormányzati vélemények ismeretében a képviselő-testületnek**, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia. A döntés **meghozatalát követően** a tervdokumentációba kerül.

A véleményezési szakaszban a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda HB/14-ÁF/00108-4/2025 hivatkozási számú véleményében több pontban észrevételezte a tervezetet, melyek közül többel az önkormányzat és a megbízott településtervező nem értett egyet. A Kormányrendelet eljárási szabályai alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet azok tisztázására. (Hiv.: Kormányrendelet 66.§ (4) bek.)

Az egyeztető tárgyalás megtartására 2025. július 29-én került sor Komádi Város Polgármesteri Hivatalában. Az egyeztetésről jegyzőkönyv készült, mely a tervezői válaszokkal együtt a tervdokumentációba került csatolásra. Az egyeztetésen nem maradt fenn ellenvélemény a jelenlévők közt. Ezt követően a képviselő-testület lezárta a véleményezési szakaszt a következő soron következő ülésén, mely döntés kivonata a tervdokumentáció részét képezi.

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 elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”

A 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.)

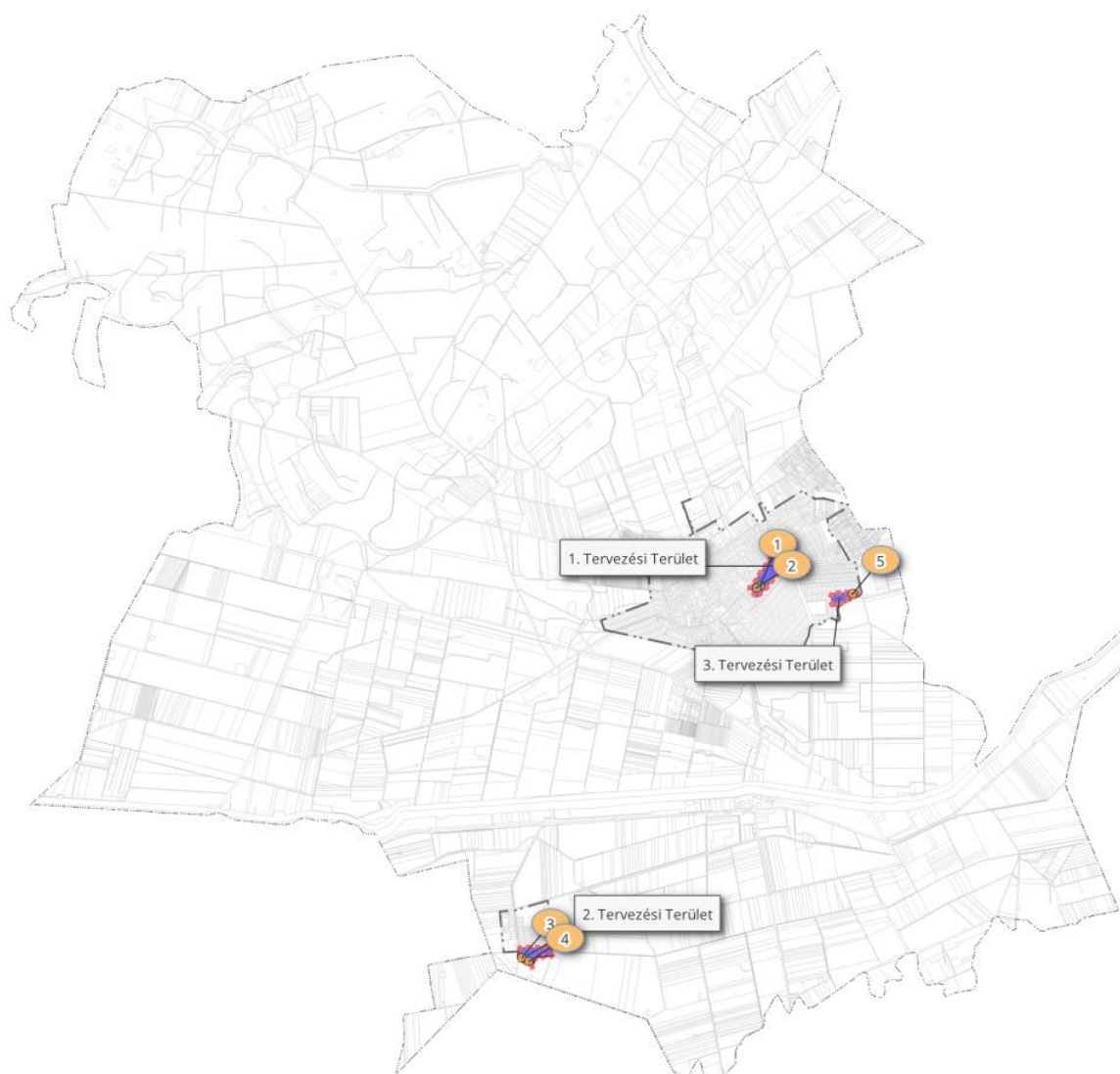
2. Tervezési terület: 4046 hrsz-ú közlekedési terület – 42117 jelű Dobaipuszta bekötő út (Dobai utca – 4045/2 hrsz) – Akác utca (4053 hrsz) – meglévő belterületi határ által határolt telektömb.

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.)

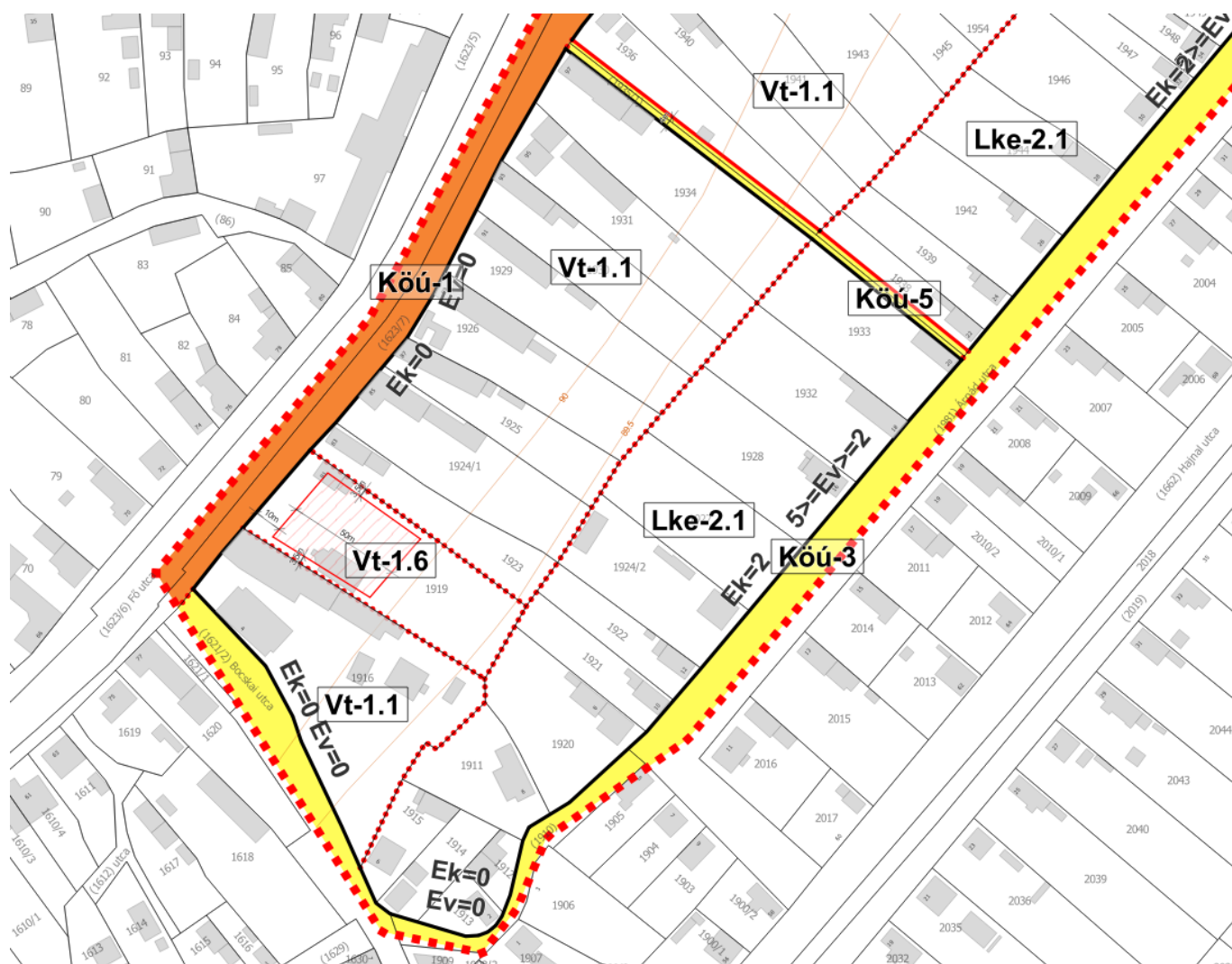
3. Tervezési terület: Kürt utca – Esze Tamás utca – Gát utca – Nap utca – 2228 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.

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**

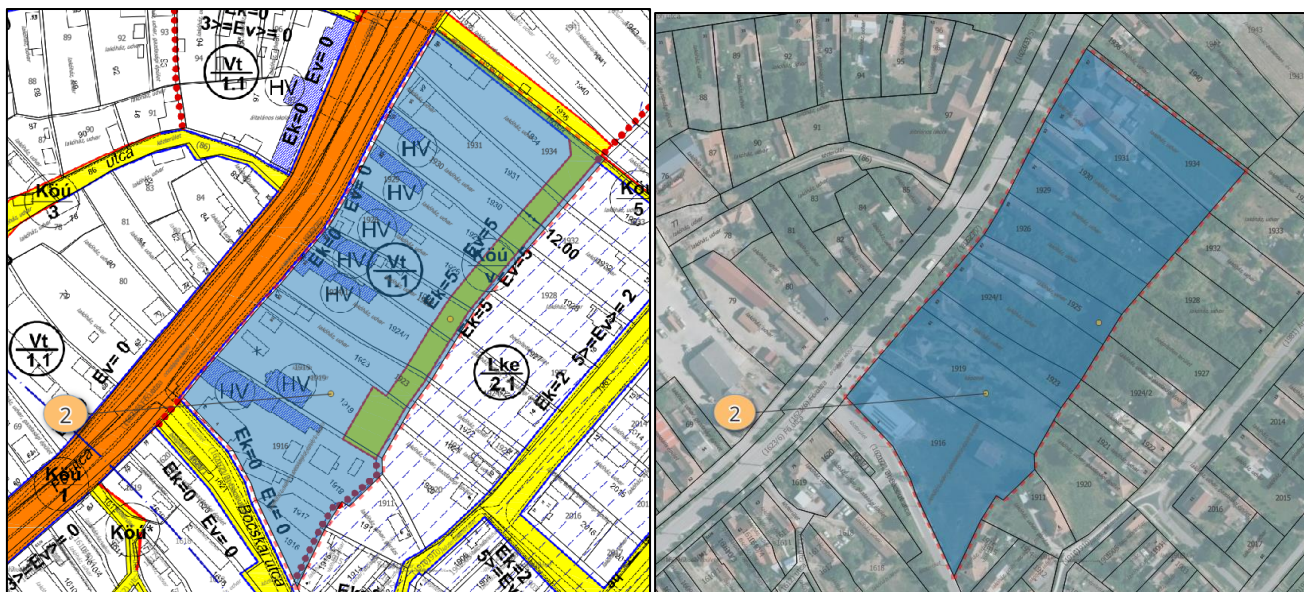


1. ábra Tervezési területek és módosítási pontok

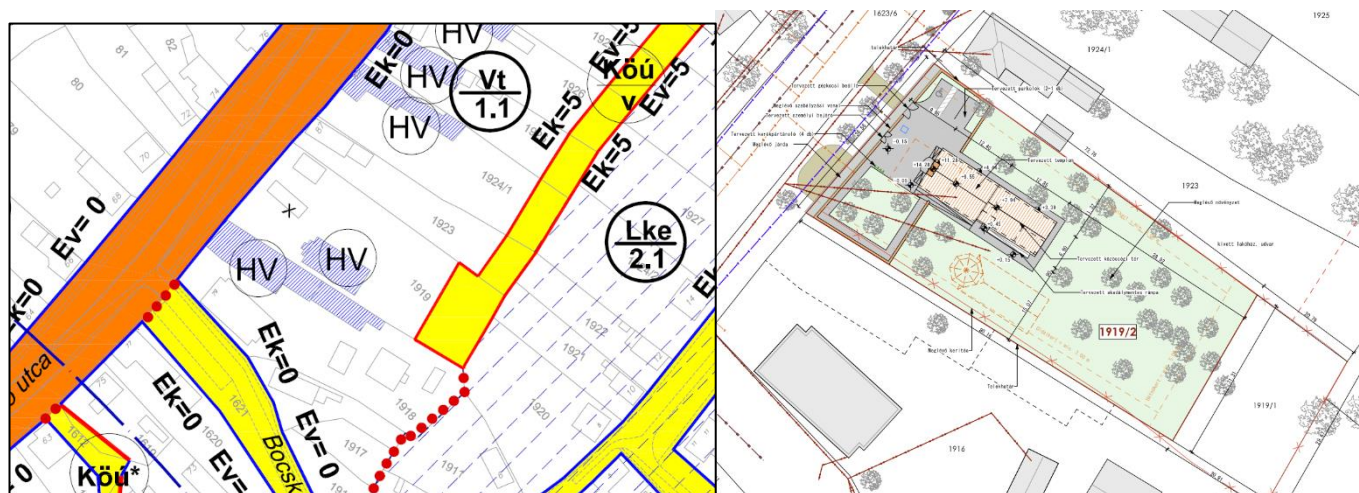


3. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

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. **A tervezett felhasználás a módosítást követően is ugyanaz, tehát egyházi, hitéleti funkciójú marad.**



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 (m²)	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. Építtetői, tervezői 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:

$E_v = 0$

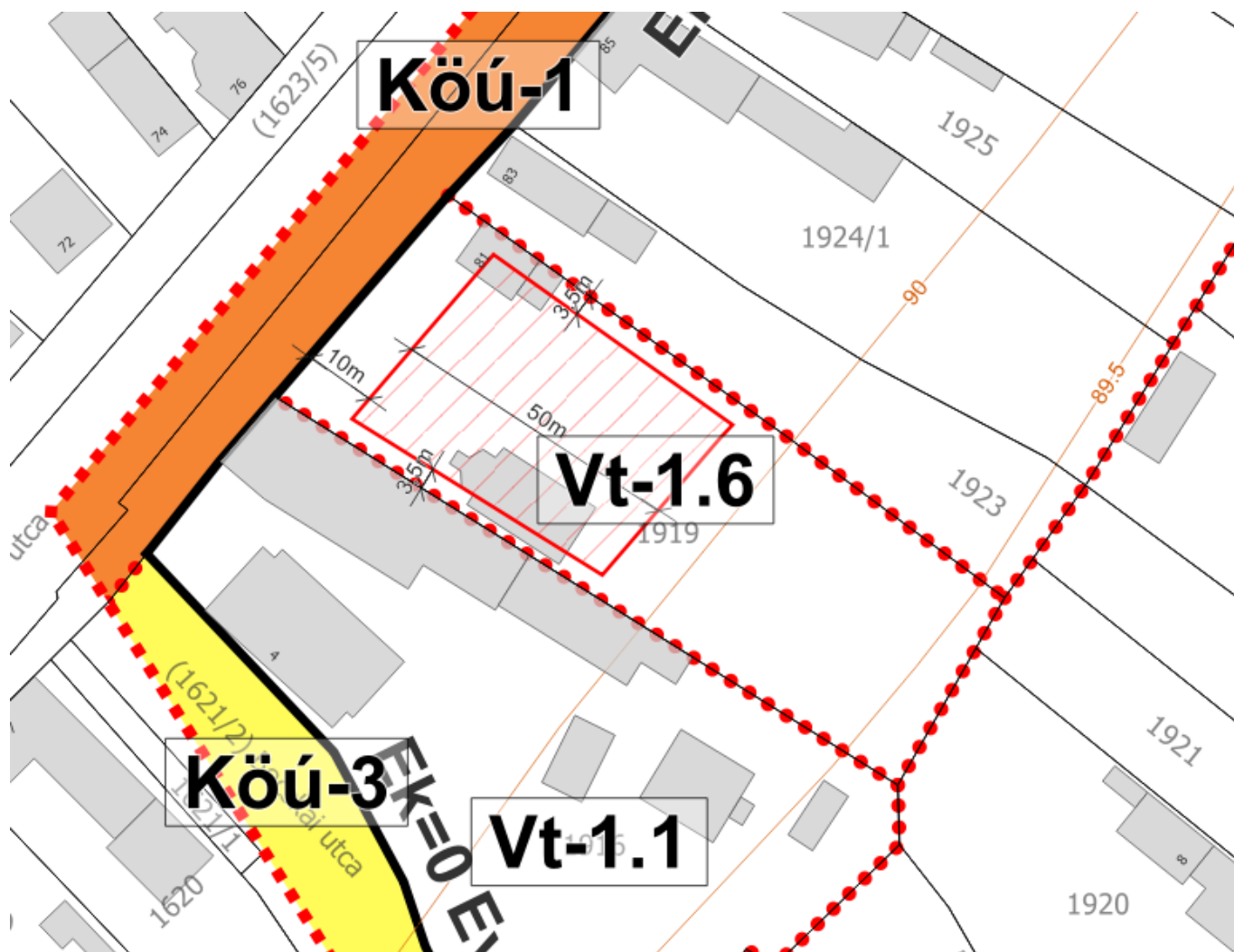
A HÉSZ 8. § (2) bekezdése értelmében az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.

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 Vt1.6-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

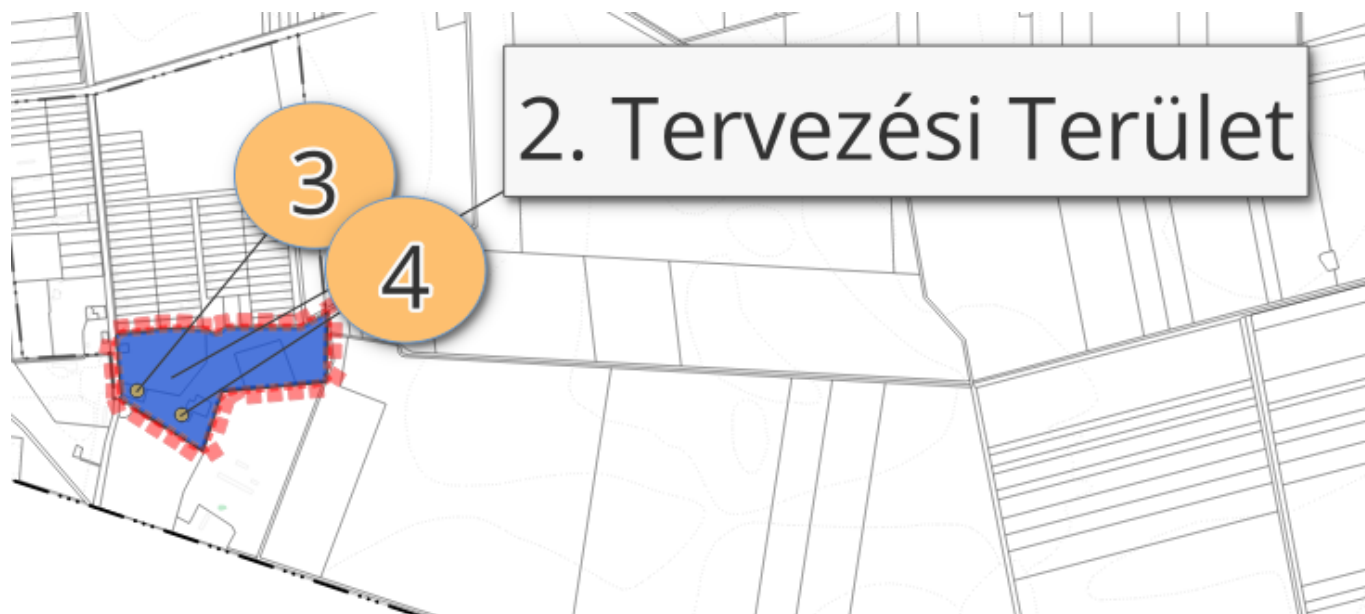
nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,..."

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

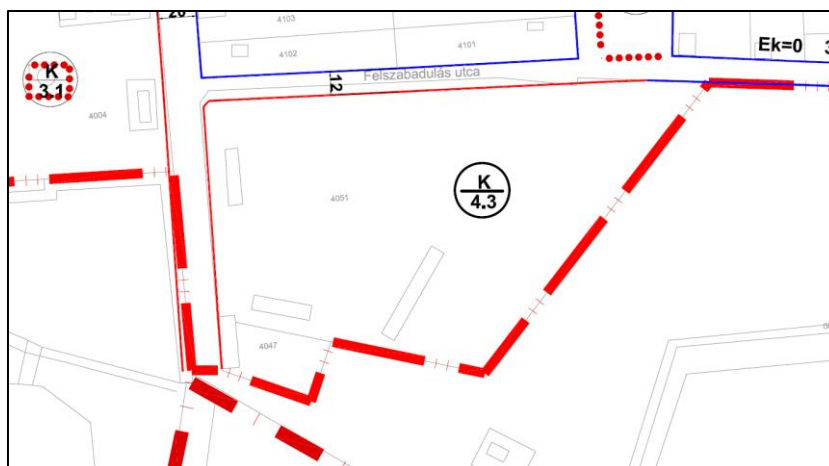


A 4047 hrsz. ingatlanon álló saját tulajdonú épületet – „Barsi ház” szeretné hasznosítani az Önkormányzat, ehhez pályázati forrásokra lesz szüksége. Jelenleg nincs meghatározva konkrét fejlesztés, de turisztikai, szálláshely vagy vendéglátás funkcióra alkalmassá tehető az épület.



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.

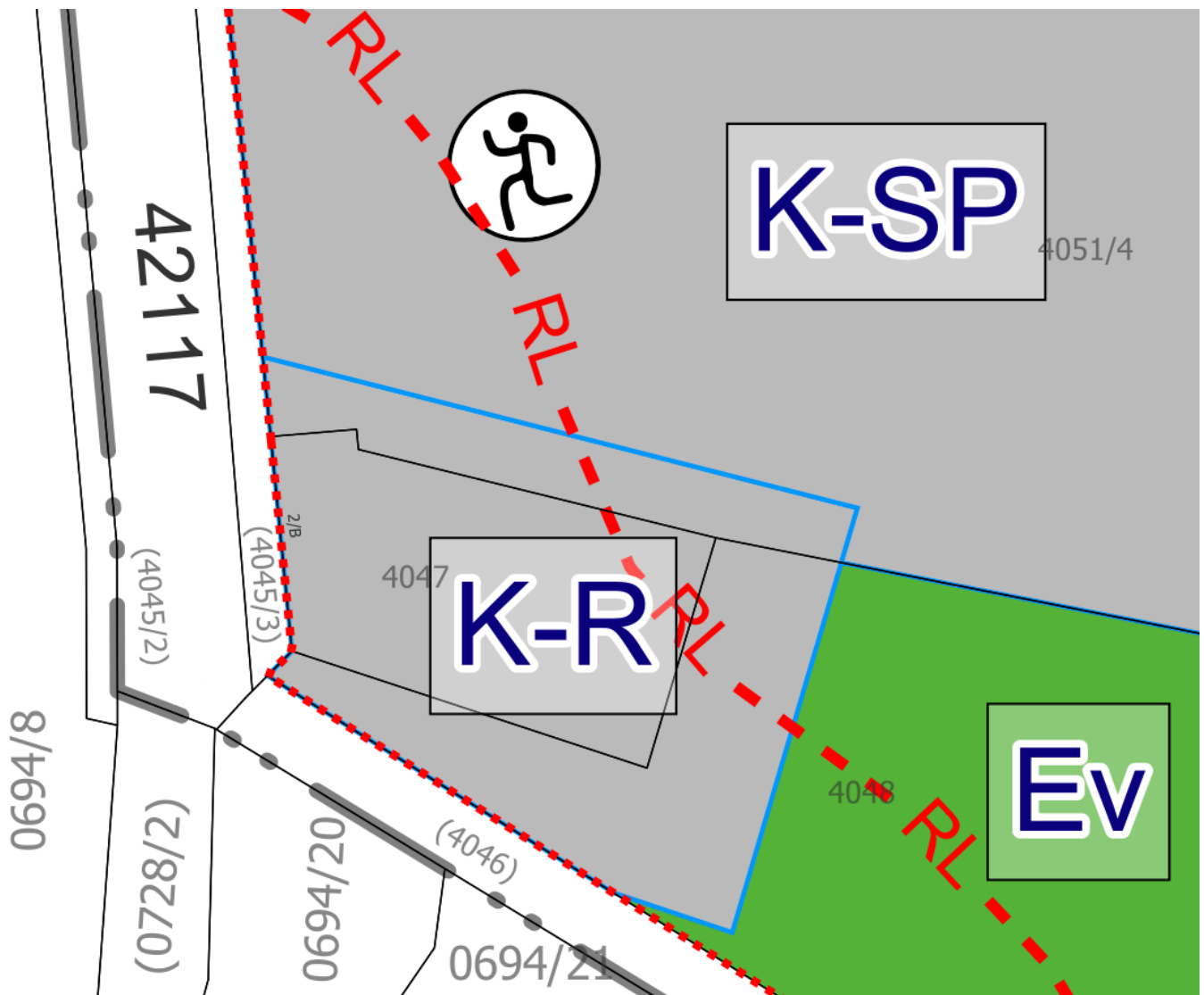
38
Parkolás telken belül OTÉK szerint.
Állattartás HÉSZ 1. sz. melléklet szerint.

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.

A telek formájának kialakítása során a terv figyelembe veszi az OTvT 12.§ (1) bekezdésében előírt törvényi szabályozást, mely szerint a közigazgatási határtól számított 250 méteren belül új

beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A tervezett telek délkeleti sarka ezért nem ér, nem érhet ki a közterületig.

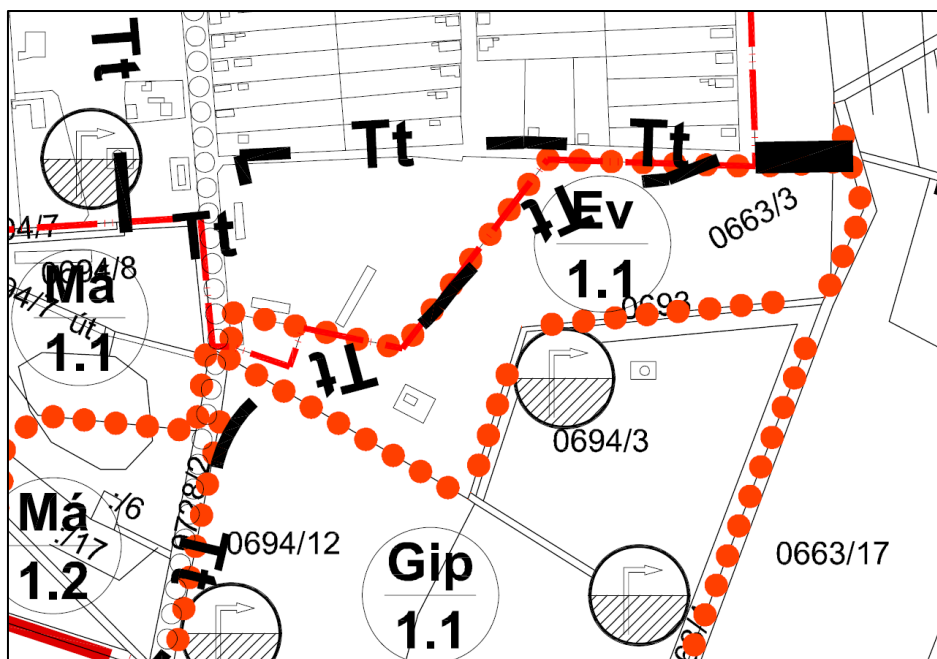
4. módosítási pont



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

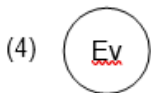


gazdasági célú erdő



turisztikai célú erdő

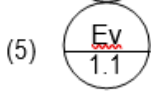
- (3) Az erdő területen belül elhelyezhető épületeket és funkciókat magasabb rendű jogszabályok határozzák meg.



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: OTTrT) 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 felvezetve 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

településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 2025. július 1-én hatályba lépő 36.§-a lesz érvényes a TÉKA 136.§ (2) bekezdése értelmében. A tanyára vonatkozó szabályok alapján az ingatlanon meglévő építmények engedélyeztetése megtörténhet és a terület rendezetté válhat építésügyi szempontból.

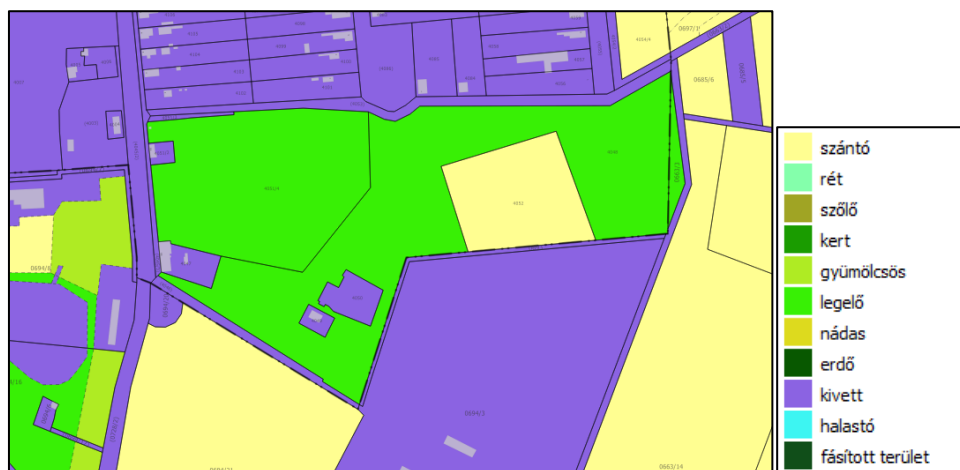


15. ábra Hatályos településszerkezeti terv – részlet

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.



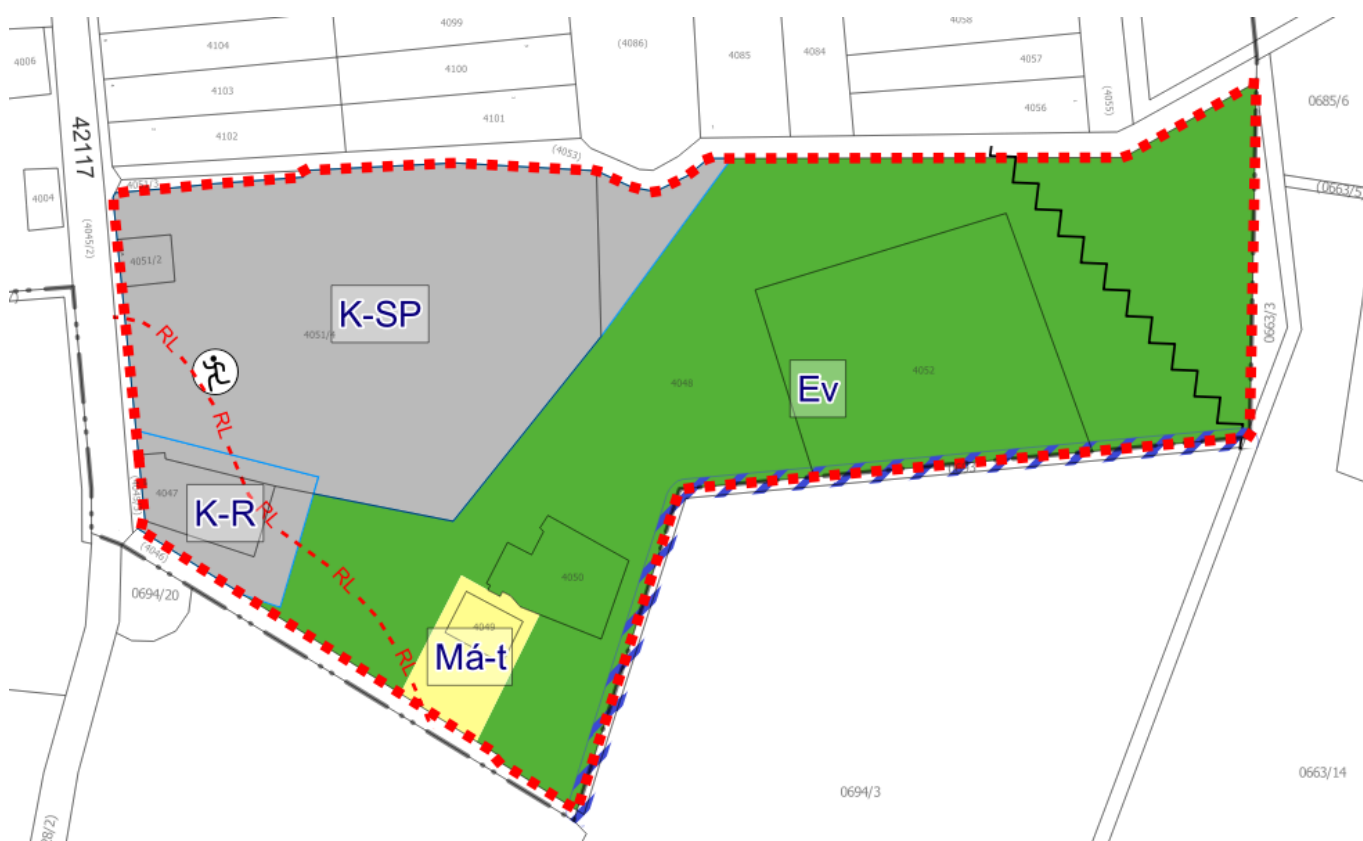
Ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak

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



	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 tervezett mezőgazdasági terület-tanya nem érint országos jelentőségű védett természeti területet.

A tervezési területen belül található a 4050 hrsz-ú **jelenleg zárványtelek is. A zárványtelket körülölelő 4048 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa megegyezik a 4050 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával. A jövőben a két telek összevonása megtörténhet, ezáltal a zárvány megszüntethető. A módosítás során nem javasolt megváltoztatni a szabályozását.**



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Berettyóújfalu Kossuth L. u. 6.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15953/2025

2025.08.06

Szektor: 61

KOMÁDI

Belterület 4048 helyrajzi szám

4138 KOMÁDI Dobay utca 4048 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

II R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. legelő	2	3.9573	34.43
----------	---	--------	-------

III R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 138989/2/2024.05.02

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Pántya József

szül. : 1979

a.név : Magyar Ildikó Mária

cím : 4138 KOMÁDI Vár utca 5

III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37711-2/2010.09.29

VezetékJog

190 m2 nagyságú területre, az LE-4039(5869)/10. sz. határozat alapján.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Berettyóújfalu Kossuth L. u. 6.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15954/2025

2025.08.06

Szektor: 61

KOMÁDI

Belterület 4050 helyrajzi szám

4138 KOMÁDI Dobay utca 4050 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	1701	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 142586/2/2022.09.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Pántya József

szül. : 1979

a.név : Magyar Ildikó Mária

cím : 4138 KOMÁDI Vár utca 5

III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 136295/2023/2022.12.16

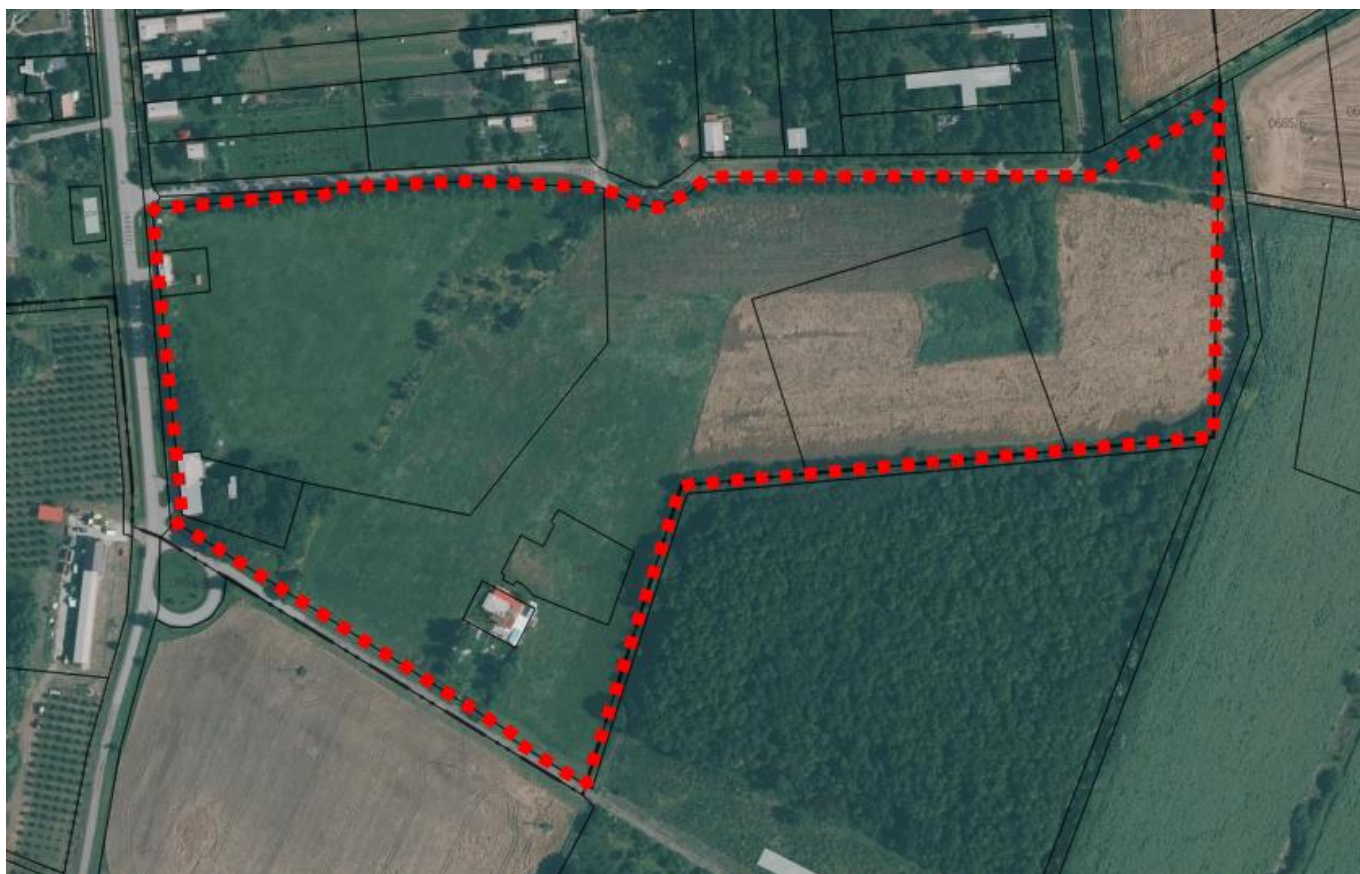
Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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 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 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 Dobaipuszta, 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	Dobaipuszta, Magtár	régészeti lelőhely	84465	2013

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) **Helyrajzi szám**

Komádi 4051/4 ☐ 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	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)

Komádi

Helyrajzi szám

4049

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db)

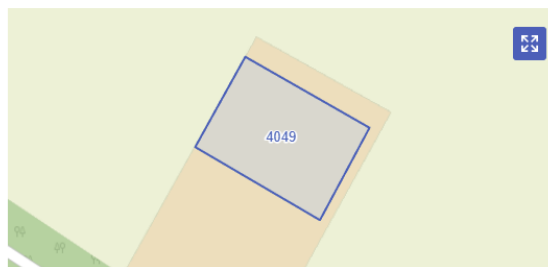
Régészeti védelem (0 db)

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 nyersanyagvagyon 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 bányatelek 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 Gyümölcsstermőhely 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. A teljes

megfelelés az új településterv készítésekor teljesíthető, melynek készítésére a településtervező és az állami főépítész is felhívta az önkormányzat figyelmét. A számítások igazolják, hogy a település zöldterületi aránya jelenleg nem éri el a beépítésre szánt területek három százalékát. Fontos hangsúlyozni azonban, hogy a jelenlegi módosítás a zöldterületi arányt nem csökkenti, sőt, a biológiai aktivitásérték számítás alapján a település ökológiai állapota összességében javul. Az Önkormányzat elkötelezett a zöldinfrastruktúra fejlesztése mellett, és a Méptv. 229. § (3) bekezdése szerinti, legkésőbb 2027. július 1-ig elkészítendő új településtervében gondoskodni fog a három százalékos zöldterületi arány eléréséről.

„(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 előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és”

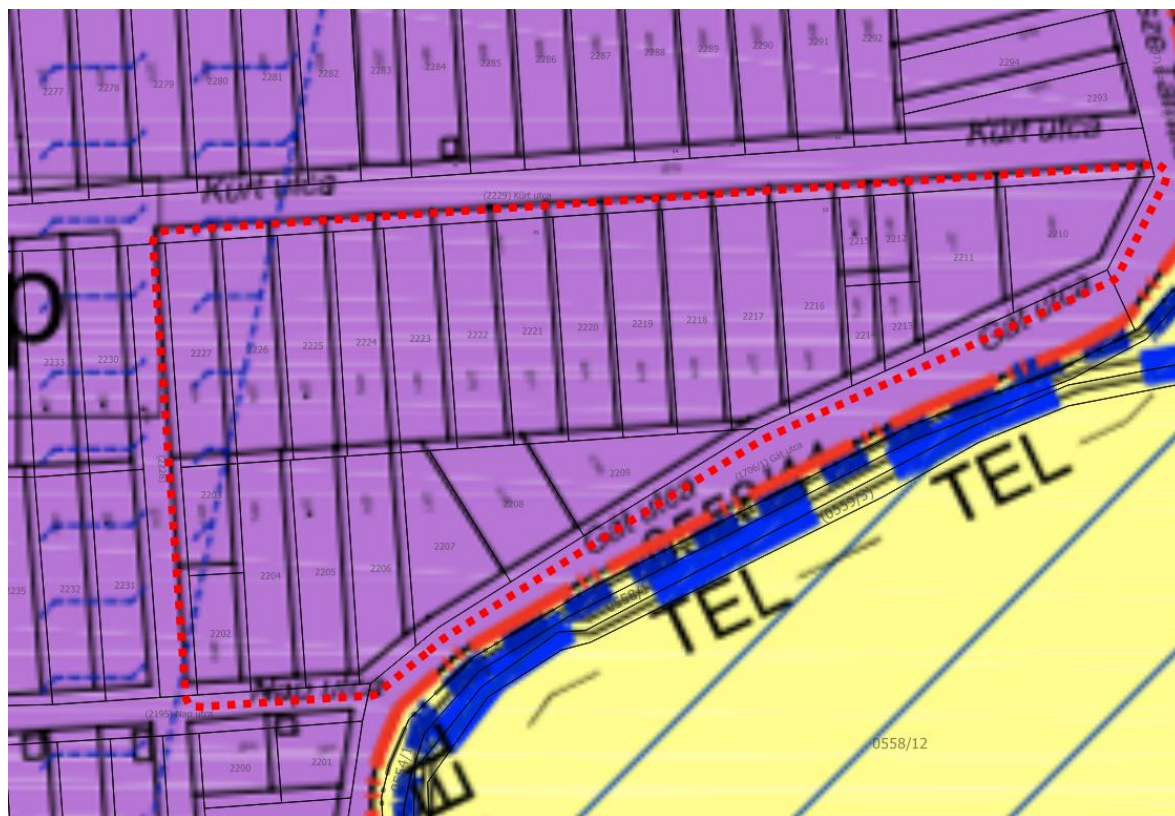
Az új beépítésre szánt terület kijelölése helyhez kötött, ezért a településen nincs más már kijelölt beépítésre szánt terület, amely alkalmassá tehető a tervezett használat számára, illetve barnamezős területről sincs tudomásunk.

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

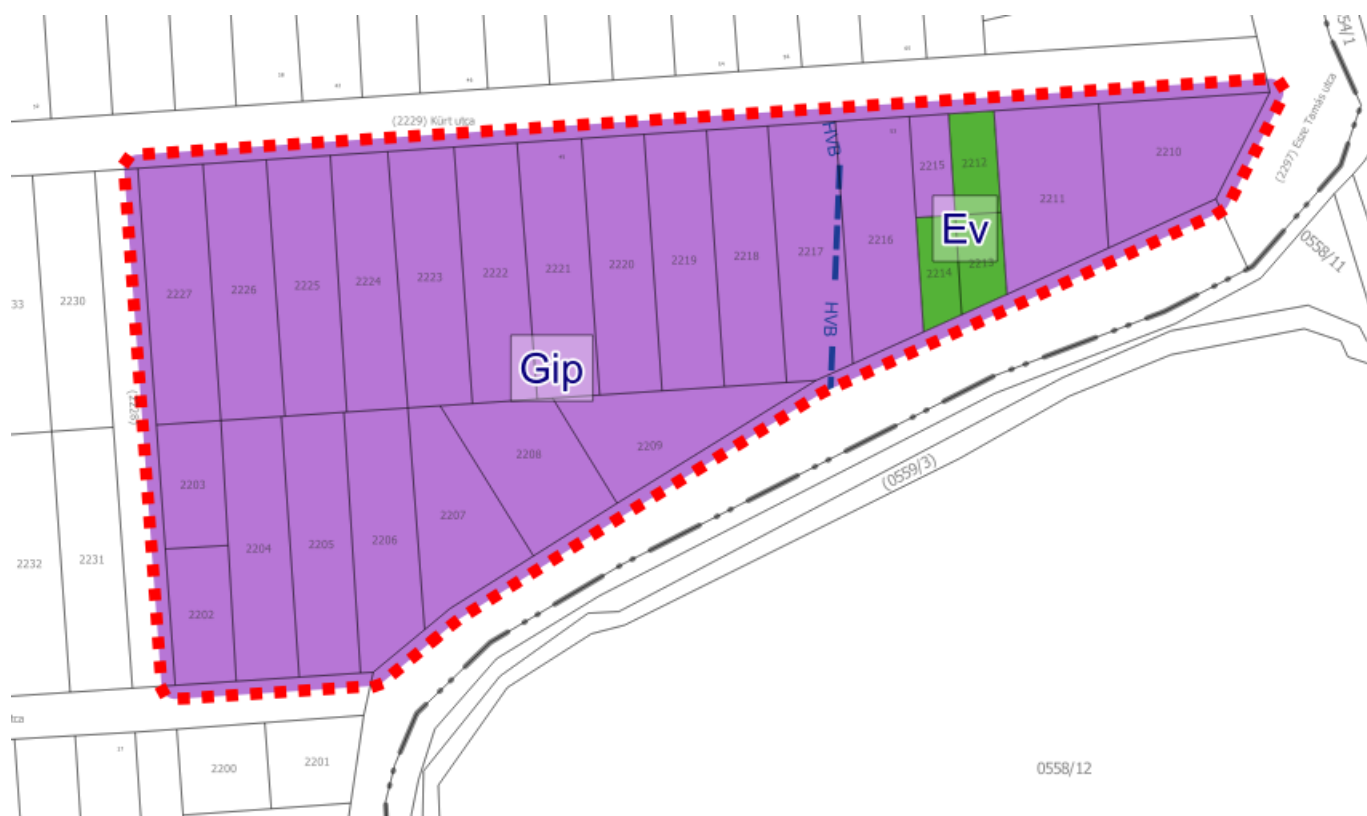
Az OTrT-nek való megfelelés biztosított a módosítás során. A módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabályi előírásokkal.

„(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 főépítési 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.”

A módosítás során felmentési kérelem nem kerül benyújtásra, mert a tervezett módosítások nem tekinthetők kiemelt közérdekből történő változtatásnak.



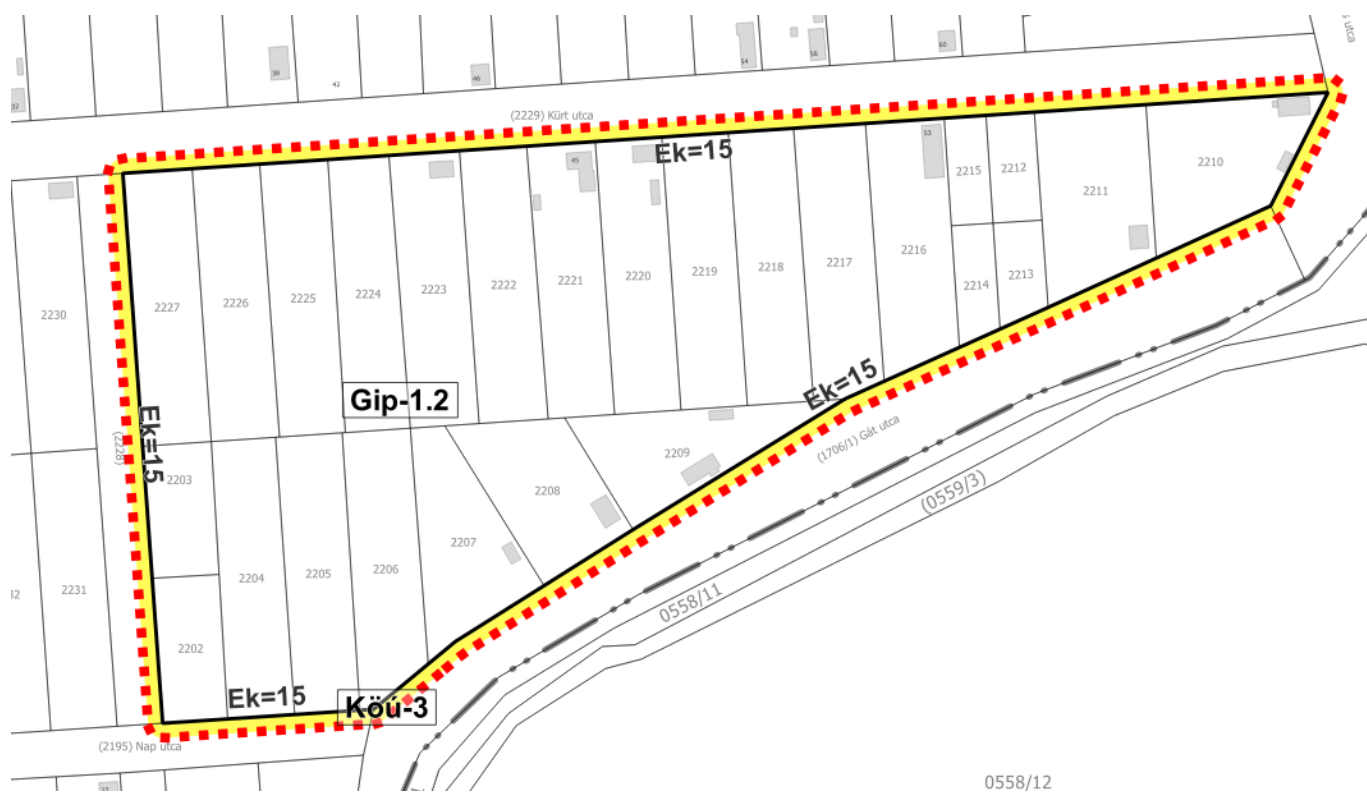
22. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlet - 5. módosítási pont



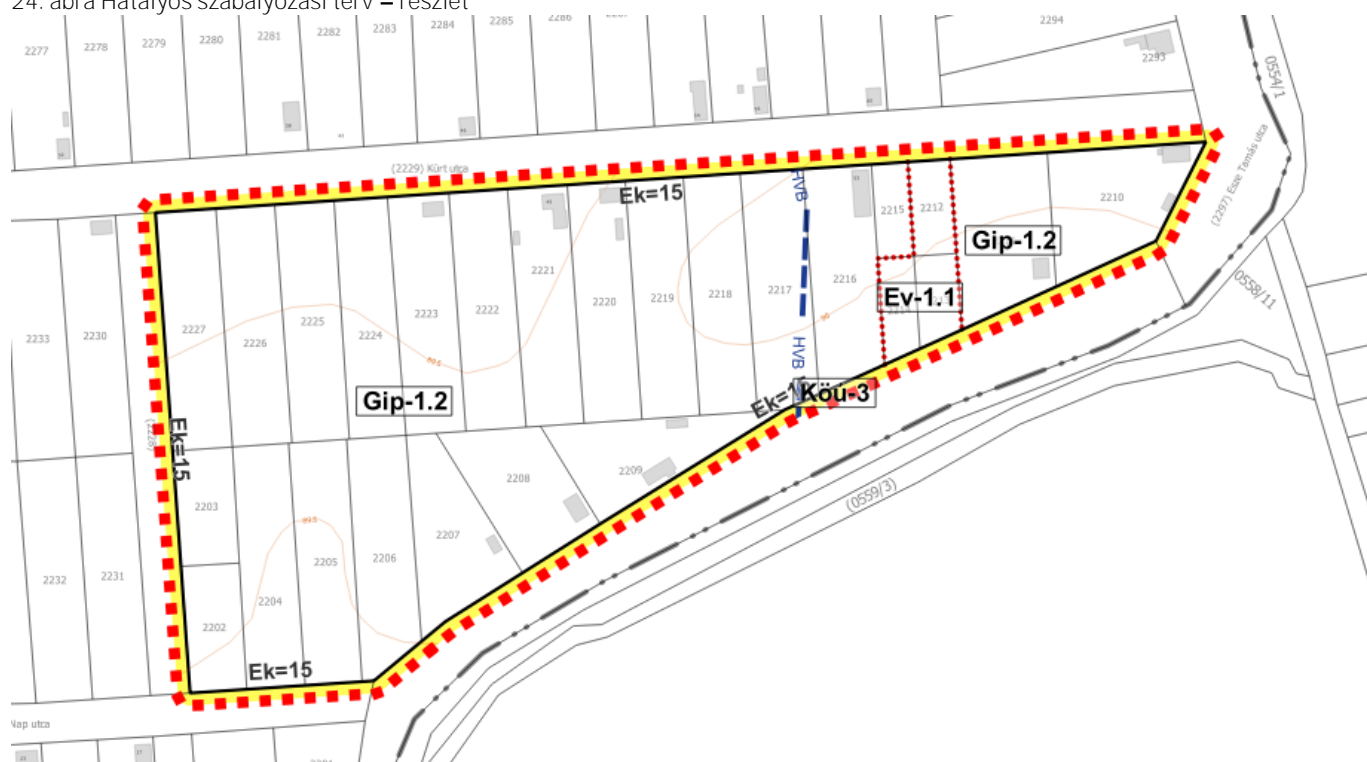
23. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

A tervezett településszerkezeti terven a tervezési területet érintő védelmi és korlátozó elemek feltüntetésre kerülnek.

A tervezett szabályozási terv módosítása követi a településszerkezeti terv változásait.



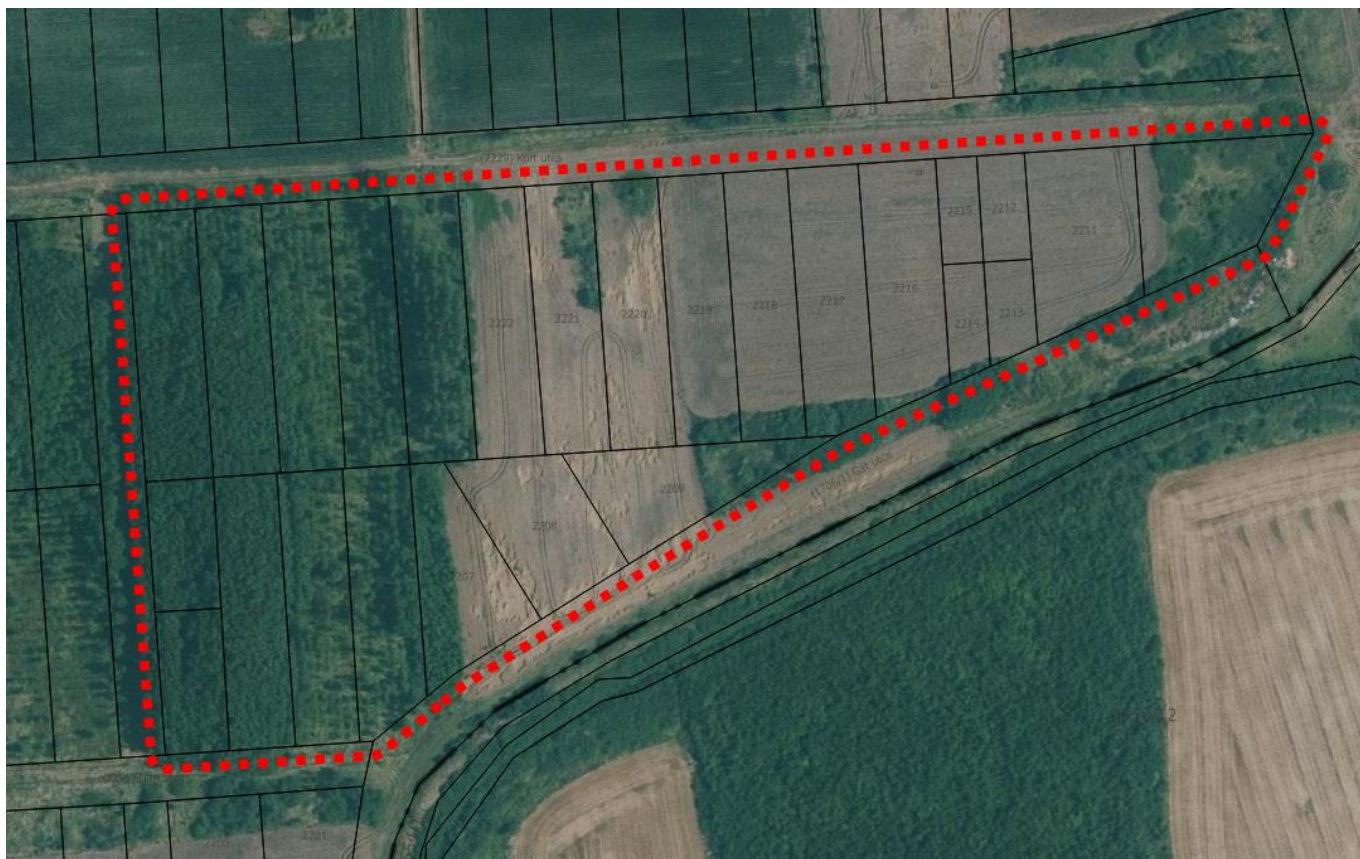
24. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet



25. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

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 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 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"/>		

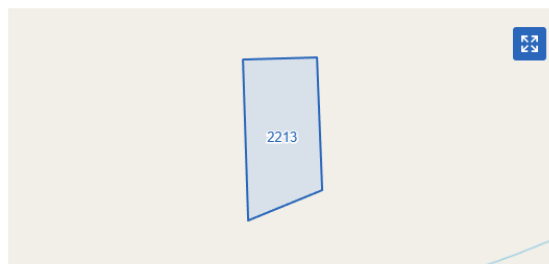


Találatok:

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"/>		

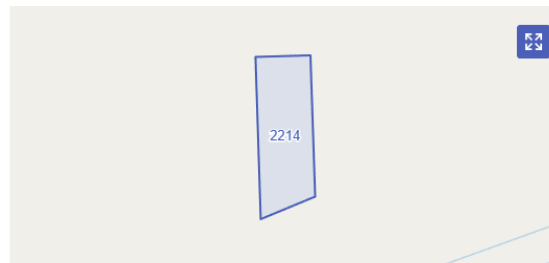


Találatok:

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
<input type="text" value="Komádi"/>	<input type="text" value="2214"/>	
<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)

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 művek 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.



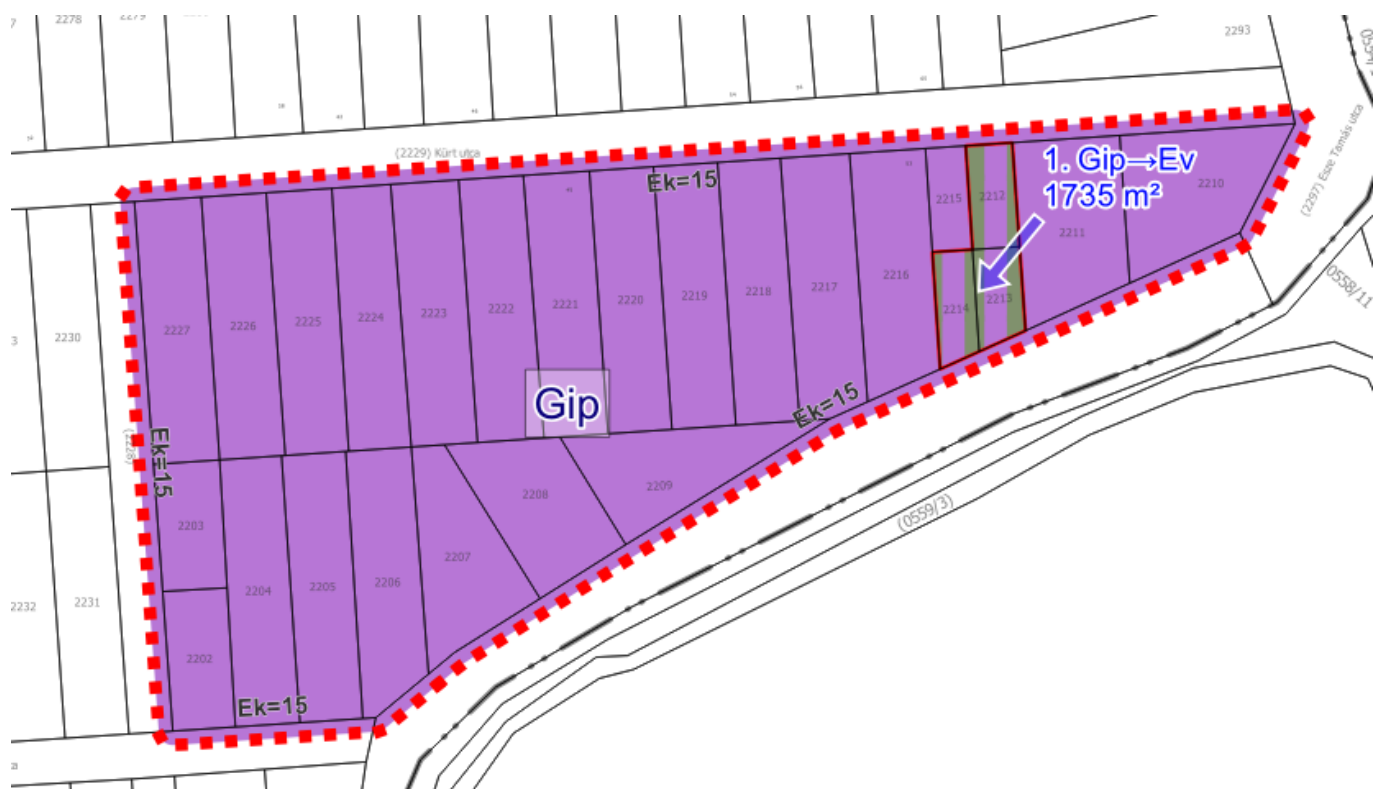
28. ábra Felszín alatti vízbázis védőidom a központi belterületet érintően

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.

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 (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)
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	Védőtávolság					
	a telek utcai telekhatárától	lakóépület-től	ásott kúttól	fúrott kúttól	csatlakozó vízvezeték-től	Vízvezetéki csaptól
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 hátsókertek 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 hátsókertek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.

HK ≥ minimális hátsókerteri 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 szén, fészer, 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 hátsókerteri 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. Az átmenő telkekre is igaz a szabályozás, ezeket nem különbözteti meg a hatályos helyi építési szabályzat. Az átmenő telkekre azonban a tervezett változtatás nem negatív hatást, mert jellemzően tömbfeltárás miatt kialakult átmenő telkek 40 méter körüli vagy attól kisebb mélységgel rendelkeznek.

A módosítás a beépítettség mértékét (%) nem változtatja meg, a beépítés helyének rugalmasságát növeli a kialakult, mély, szalagtelkes szerkezethez igazodva. Mivel a beépítési intenzitás és a zöldfelületi arány nem változik, és a változás a közterületről nem látható telekrészeket érint, a módosításnak nincs releváns településszerkezeti vagy utcaképi hatása.

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



Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Területfelhasználás
 - Ev - Erdő - védelmi
 - Gip - Gazdasági - ipari terület
- Földrészlet határa
- Parti sáv
- Felszín alatti vízbázis védőidom

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK 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.KOSZEGHYART.HU

megrendelő: KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT dátum: 2025.04

terv: KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

felelős tervező: Kőszeghy Ábel T-49-0655 településtervező munkatárs: Fűzesi Attila

Tm-2T

0592/3 (0586/3) (0586/8)

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 településképp 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.§

A Rendelet 9.§ (1) bekezdésében az *„az Étv. 18. § (2) bekezdése”* szövegrész helyébe az *„a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 83.§-a”* szöveg lép.

3.§

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

4.§

(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.

5.§

(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.

6. §

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. „

7. §

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 (m ²)	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												

8.§

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 magasabb rendű jogszabály által meghatározott 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 lehet építményeket elhelyezni.”

9.§

(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

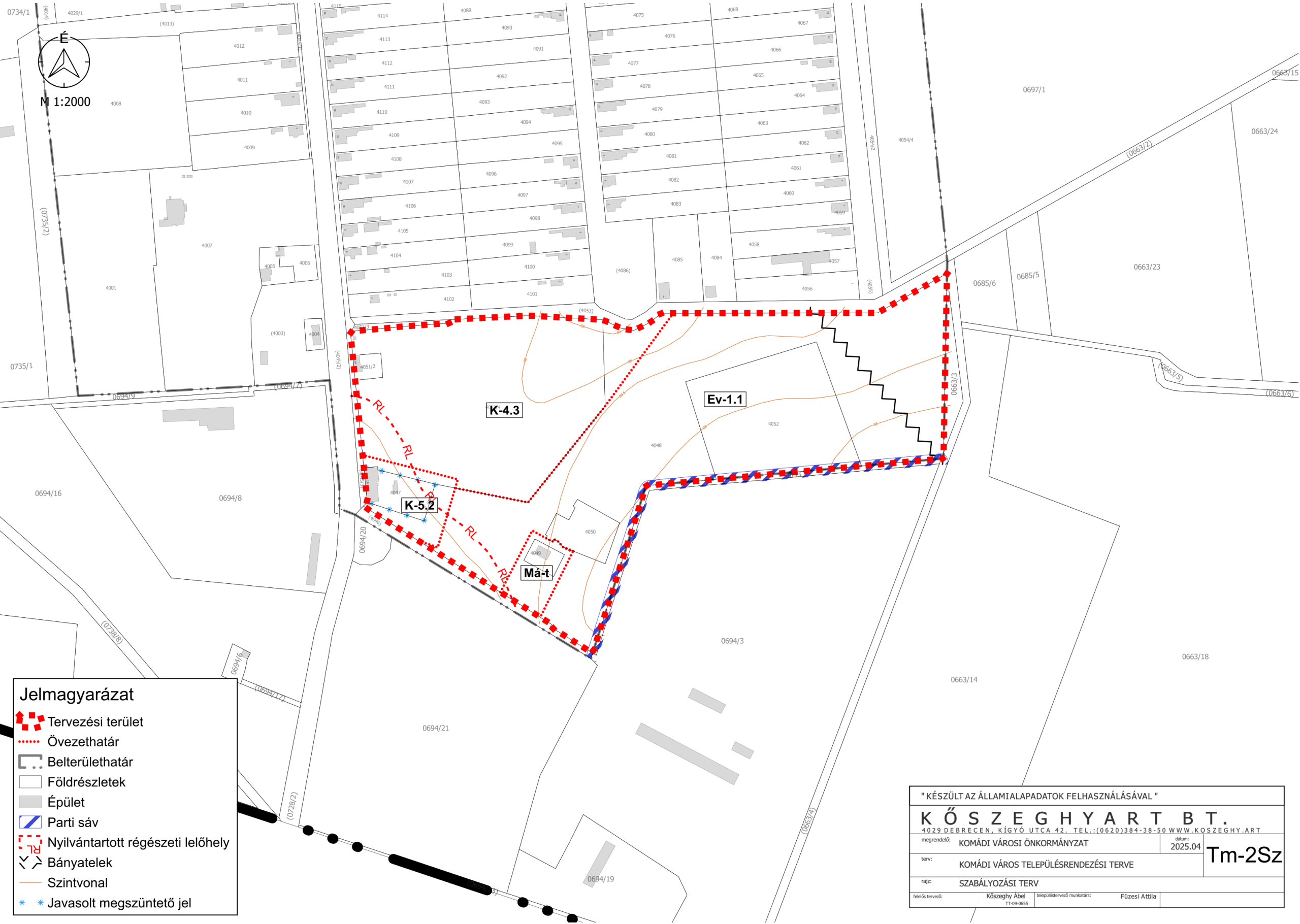
10.§

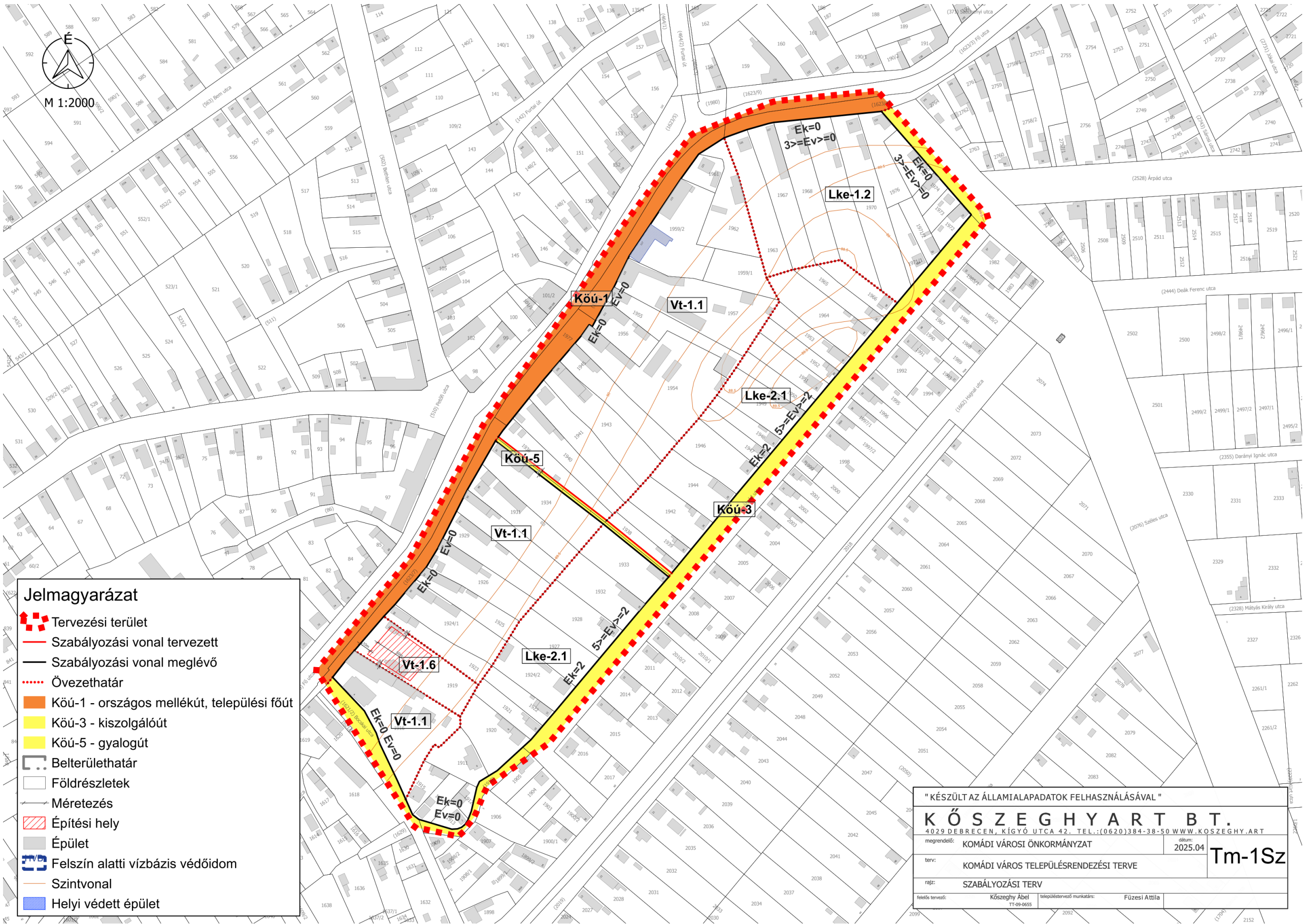
(1) Ez a rendelet 2025.-án/én lép hatályba.

Komádi, 2025. november

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. A harangtorony elhelyezése miatt az építménymagassági korlátok módosítása nem válik szükségessé.



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

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 - Rekreatív, 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.

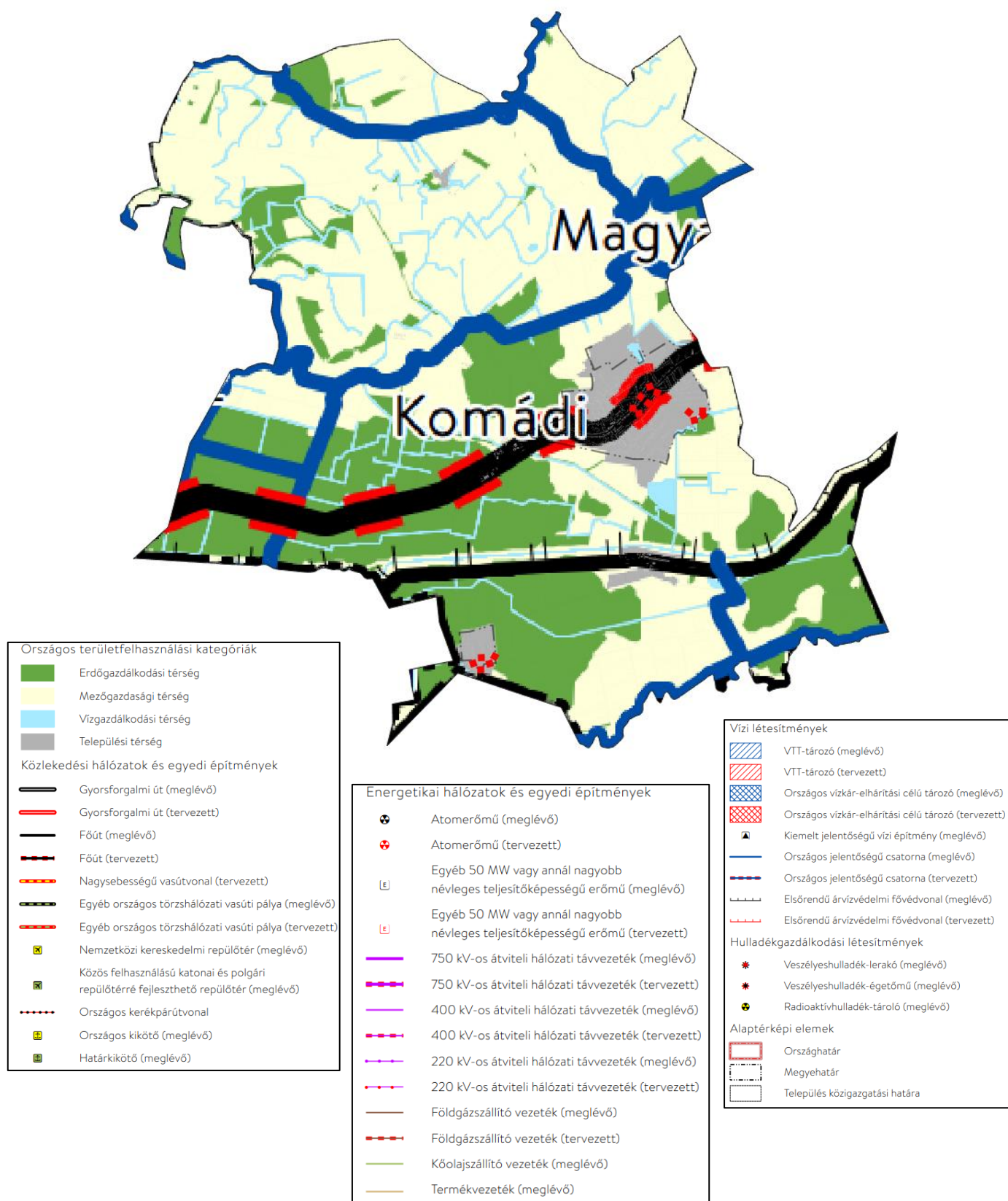
Védelmi és korlátozó elemek

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.



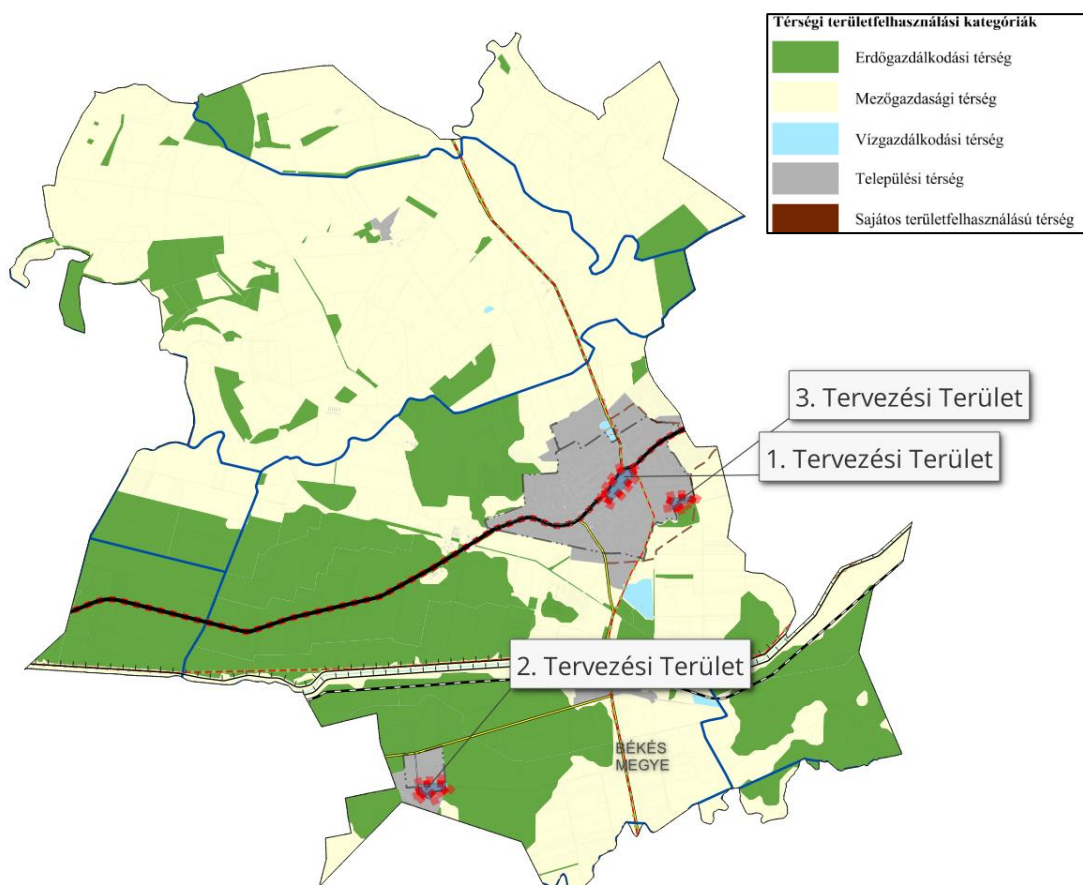
34. ábra Az OTTr szerkezeti tervlapja a tervezési területek vonatkozásában

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.



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

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

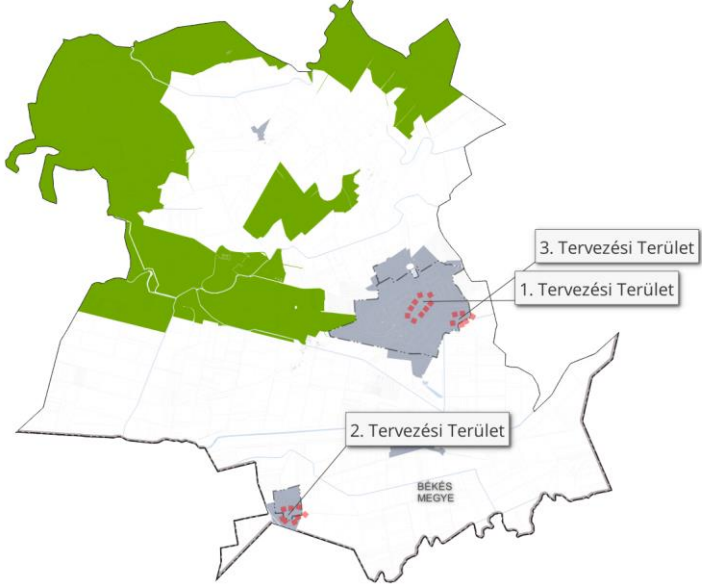
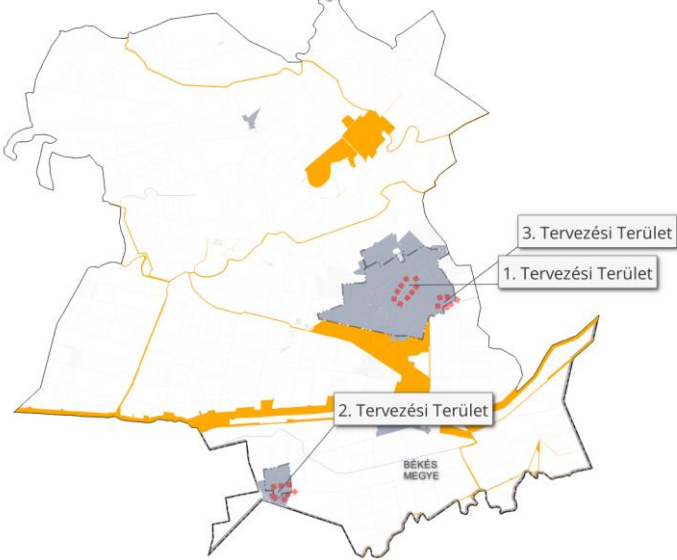
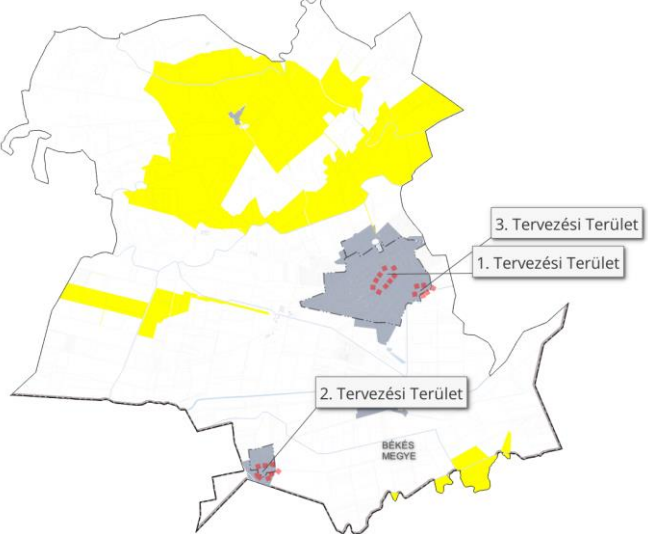
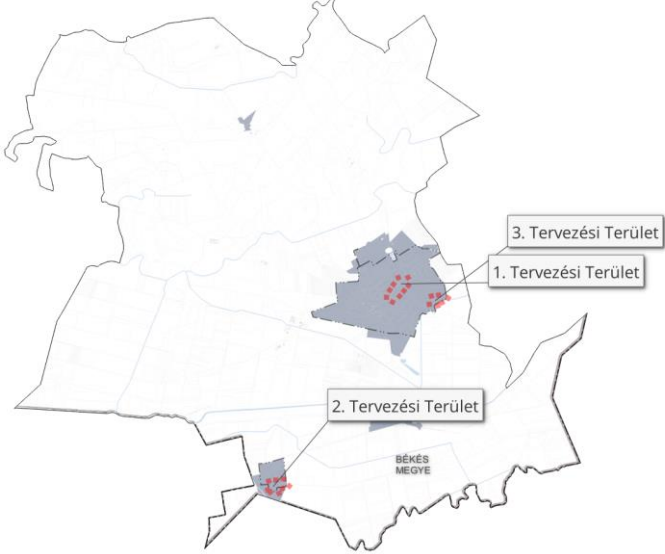
- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- (e) sajátos területfelhasználású térség).

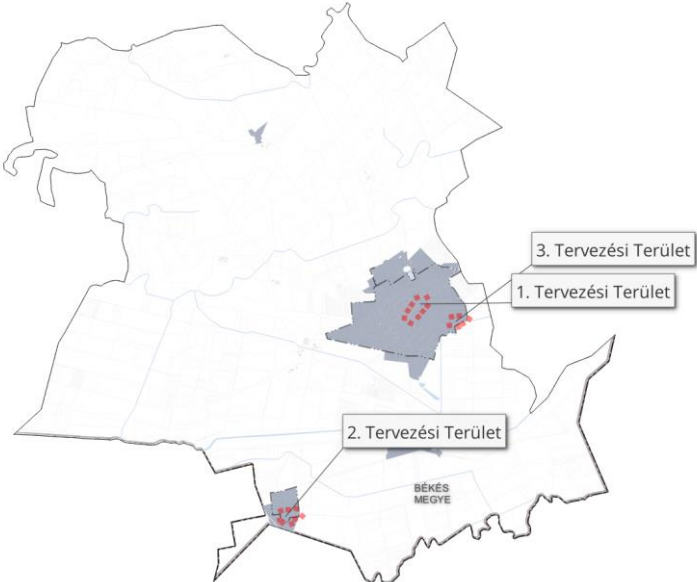
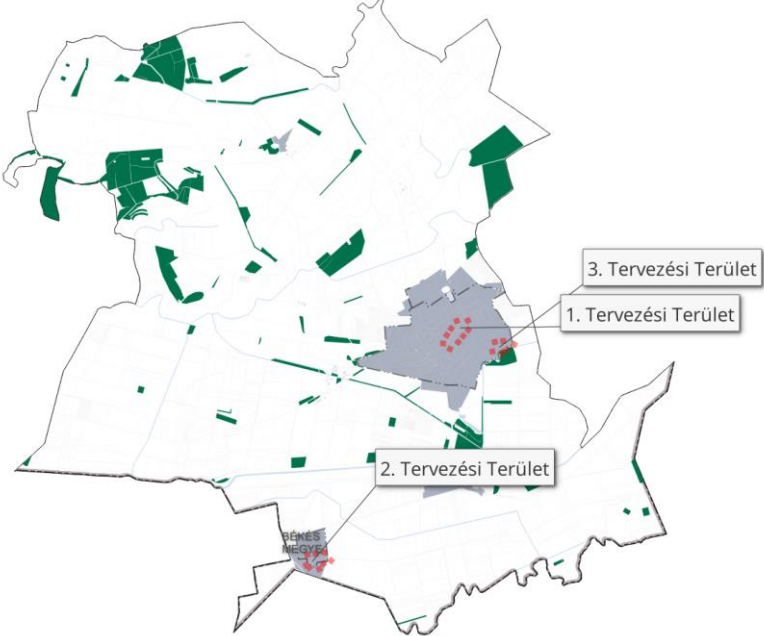
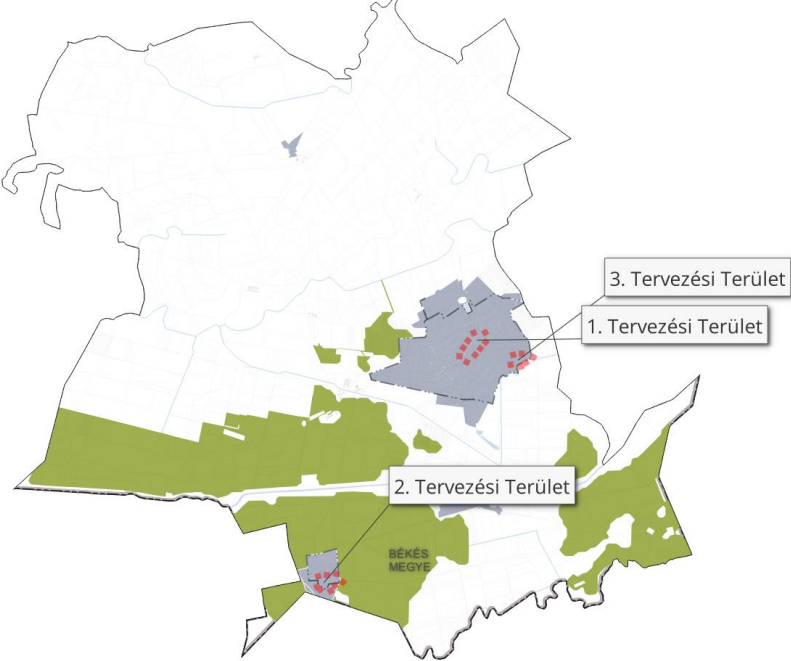
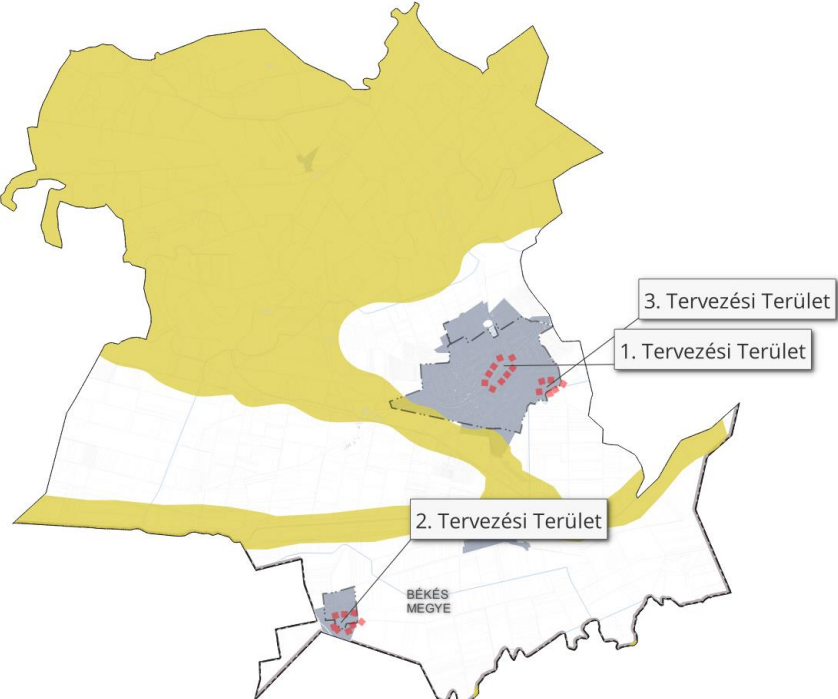
A tervezési területek mindegyike települési térséget érint, azon belül helyezkedik el.

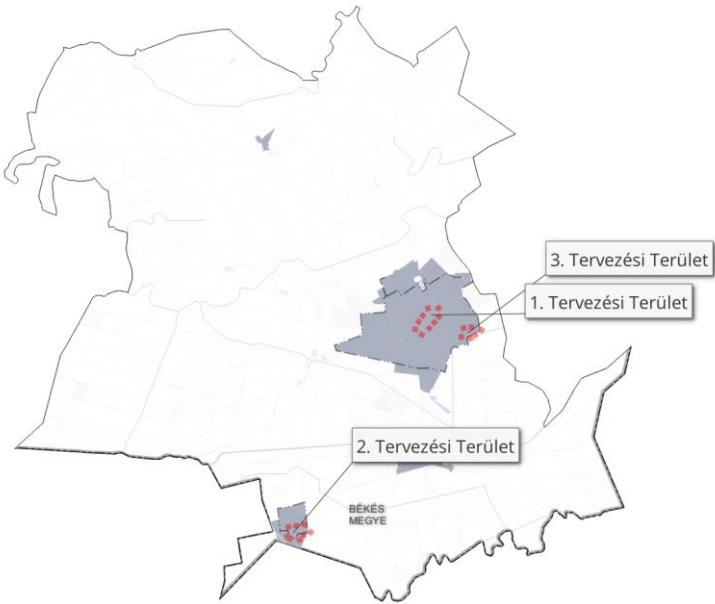
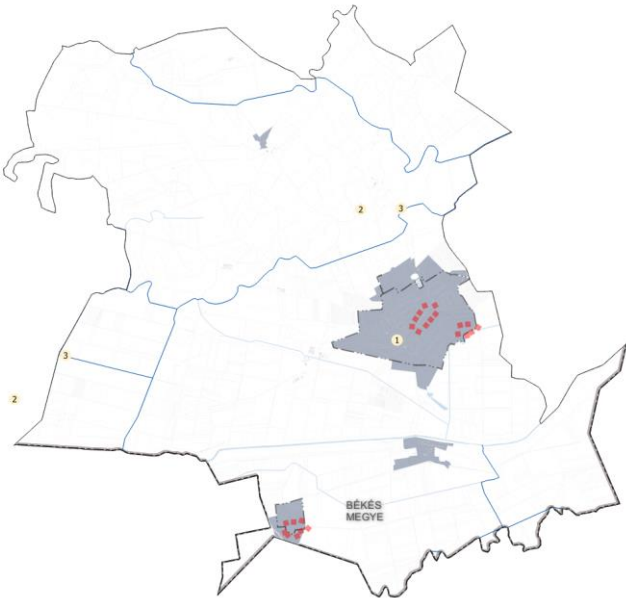
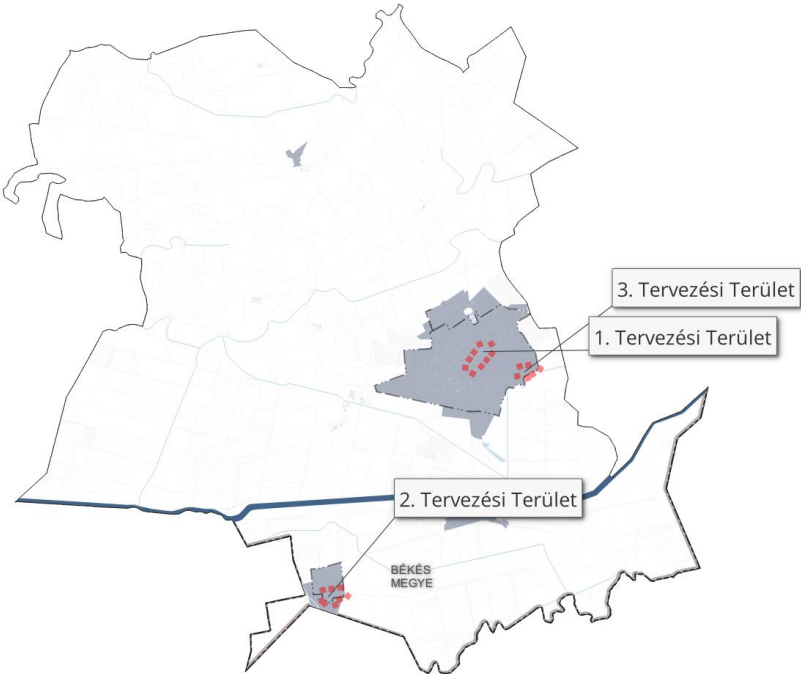
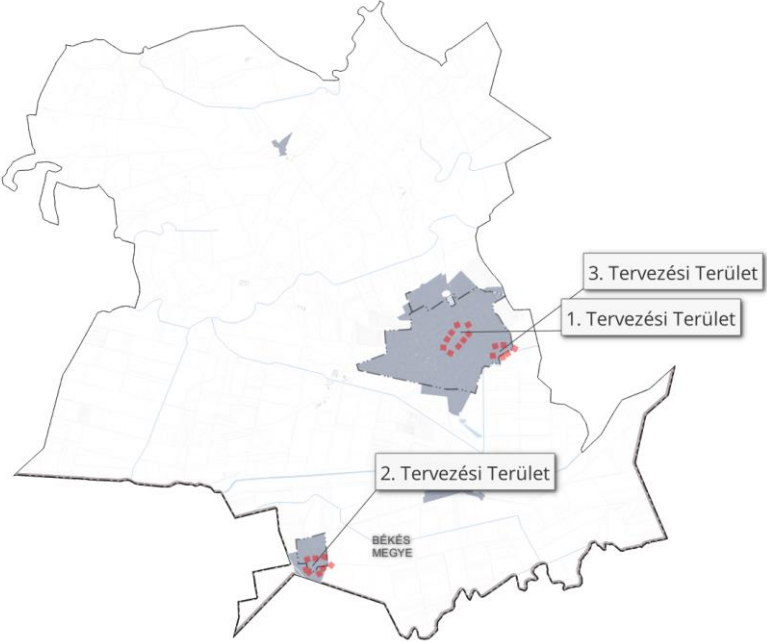
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Így nem ellentétes a módosítás a térségekre vonatkozó szabályokkal sem.

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.

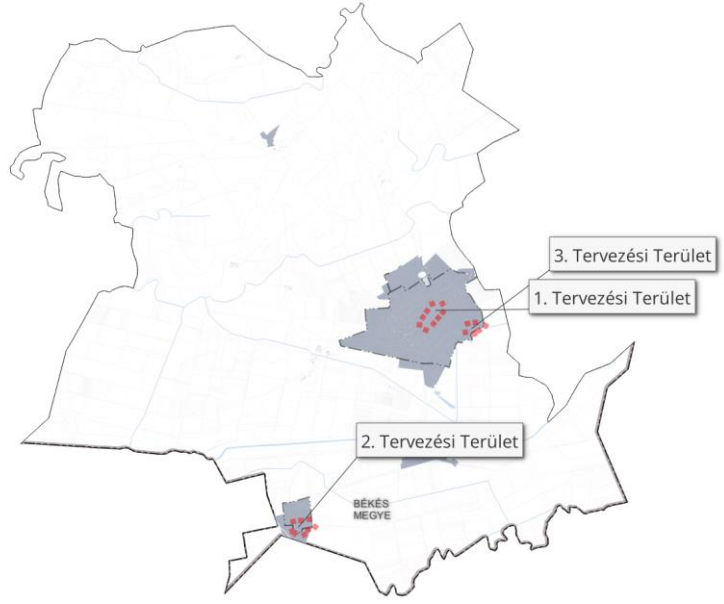
Országos övezetek ismertetése

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	

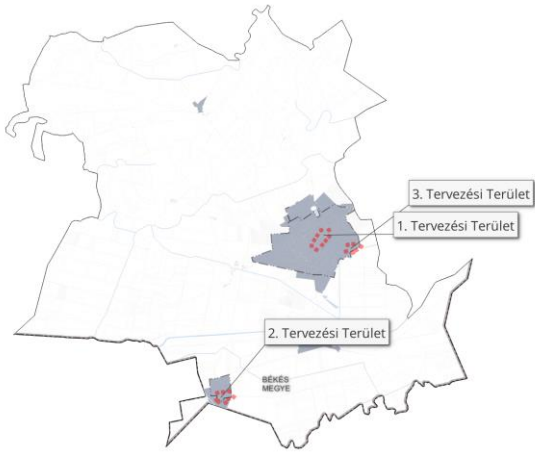
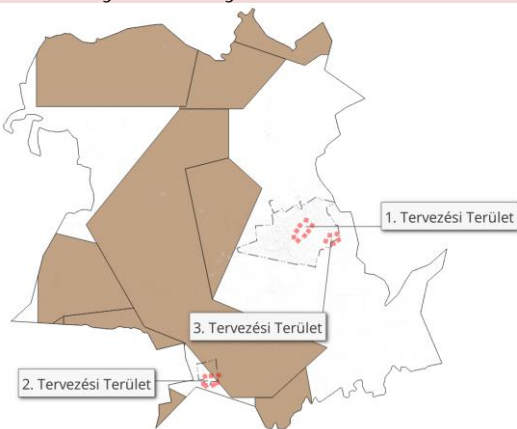
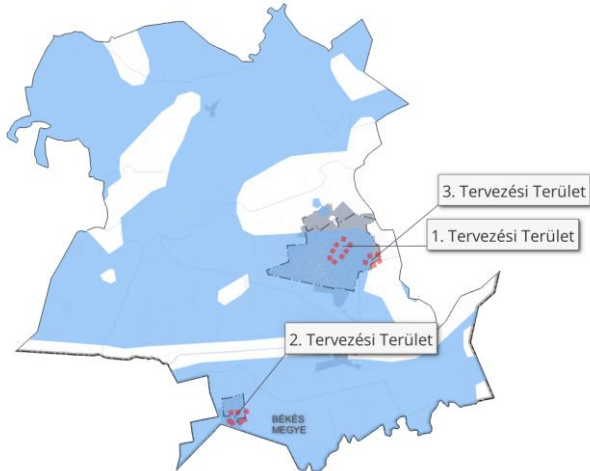
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	nem	
erdők övezete	igen	nem	nem	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	
tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	nem	

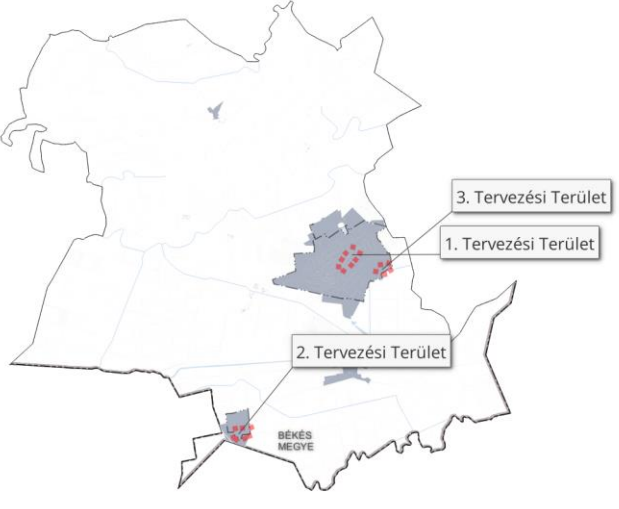
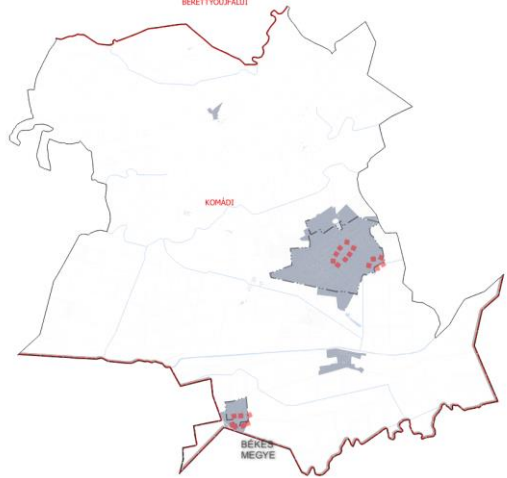
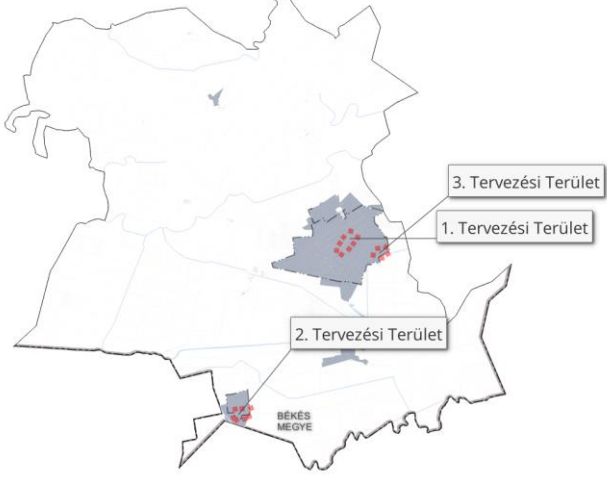
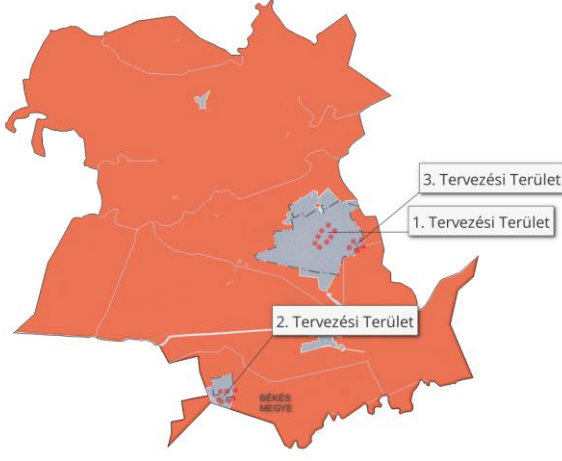
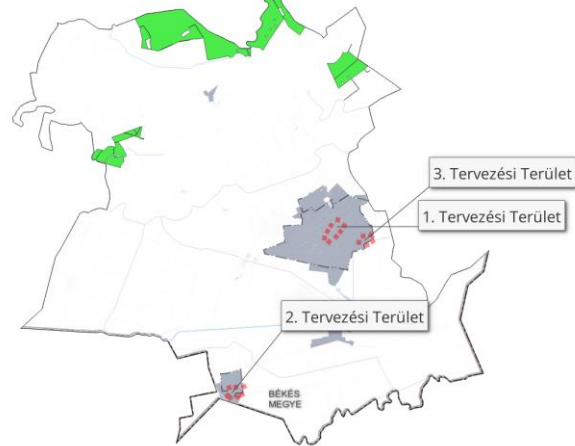
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	
vízminőség-védelmi terület övezete	nem	nem	nem	
nagyvízi meder övezete	igen	nem	nem	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	

<p>honvédelmi és katonai célú terület övezete</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>The map shows the administrative boundaries of Békés Megye. Three specific areas are highlighted for planning: 1. Tervezési Terület (indicated by red stars in the central-eastern part), 2. Tervezési Terület (indicated by a blue shaded area in the central part), and 3. Tervezési Terület (indicated by a blue shaded area in the northern part). The label 'BÉKÉS MEGYE' is visible at the bottom of the map.</p>
---	------------	------------	------------	--



Vármegyei övezetek ismertetése

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

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 együttműködésének 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.

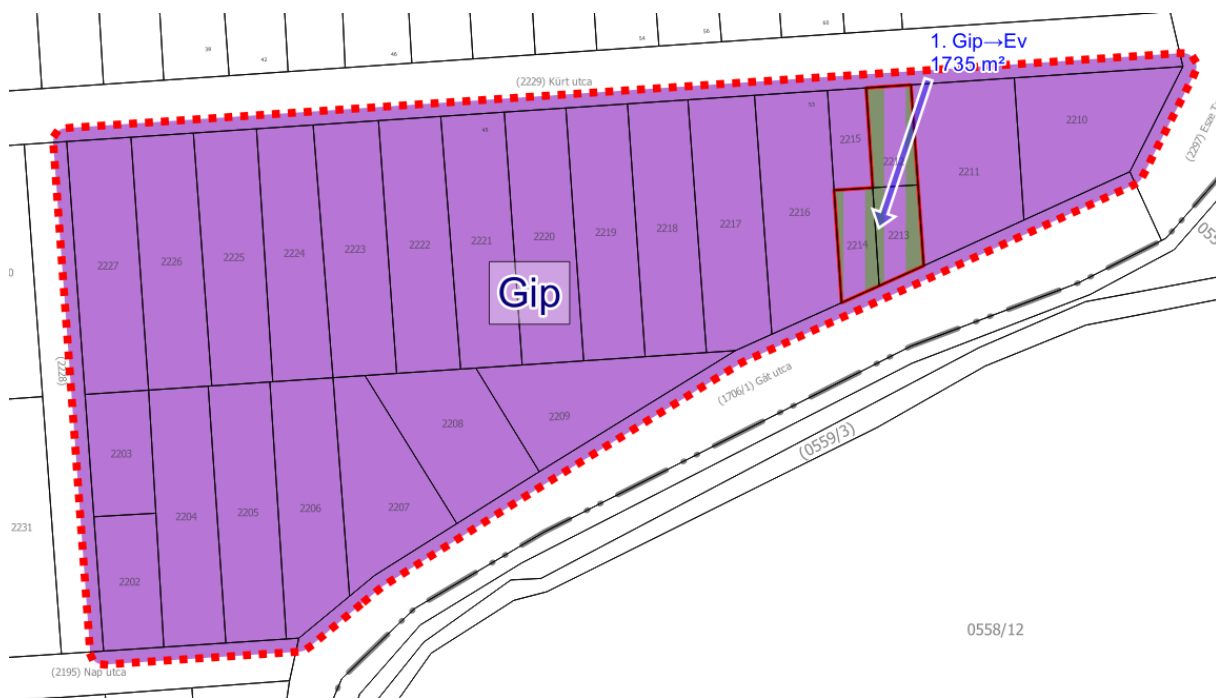
A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

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 KÉPES 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 - 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)

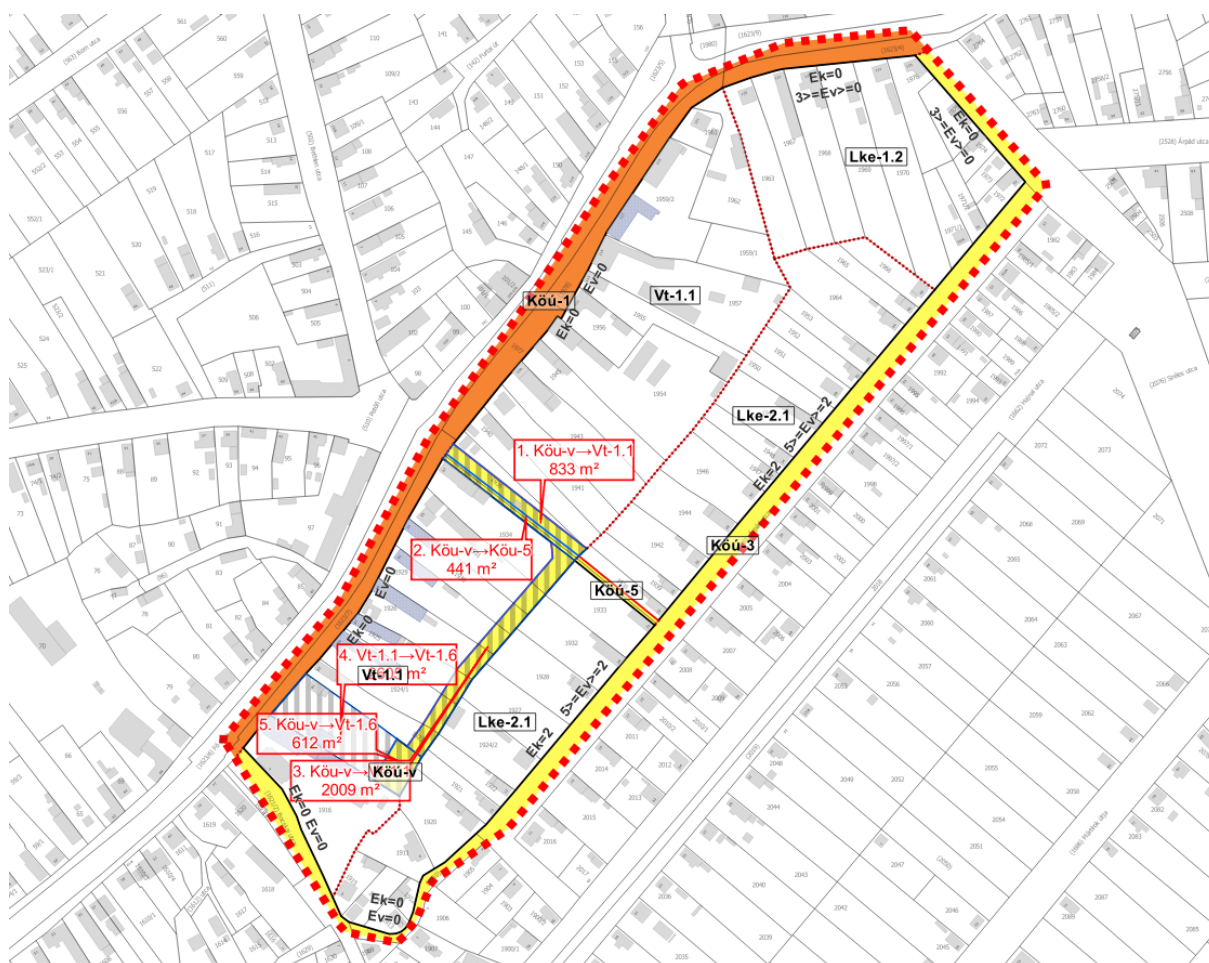


37. ábra Településszerkezeti változások - 3. tervezési terület

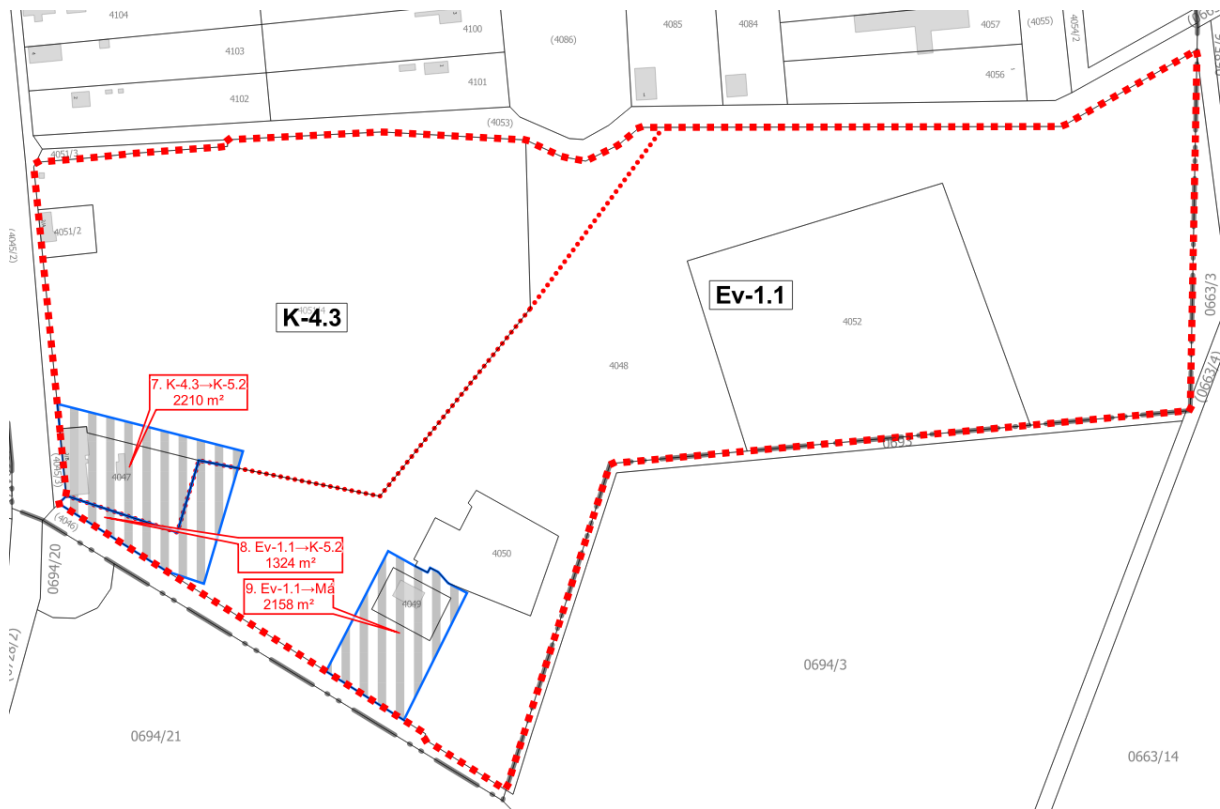
A szabályozási terven a településszerkezeti terv változásaitól több változás tervezett. A nem településszerkezeti szintű változások az 1. módosítási ponttal egészülnek ki, illetve egyes övezeti/építési övezeti és szöveges módosítások a helyi építési szabályzatban szükségesek a módosítás során.

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

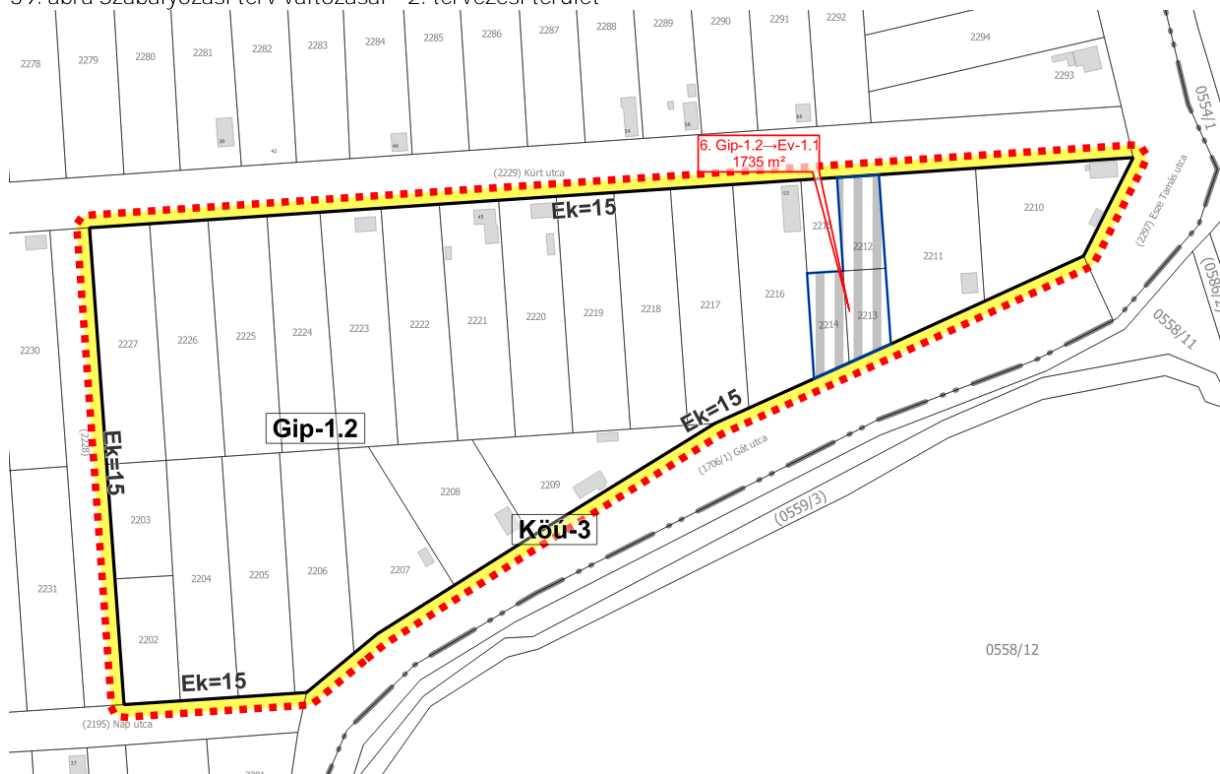
7.	Különleges terület - Városi sportcentrum terület - K-4.3	Különleges terület - Idegenforgalmi és szabadidő terület - K-5.2	2209,908	0,2210
8.	Védelmi erdőterület - Ev-1.1	Különleges terület - Idegenforgalmi és szabadidő terület - K-5.2	1324,039	0,1324
9.	Védelmi erdőterület - Ev-1.1	Mezőgazdasági általános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



38. ábra Szabályozási terv változásai - 1. tervezési terület



39. ábra Szabályozási terv változásai - 2. tervezési terület



40. 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.”*



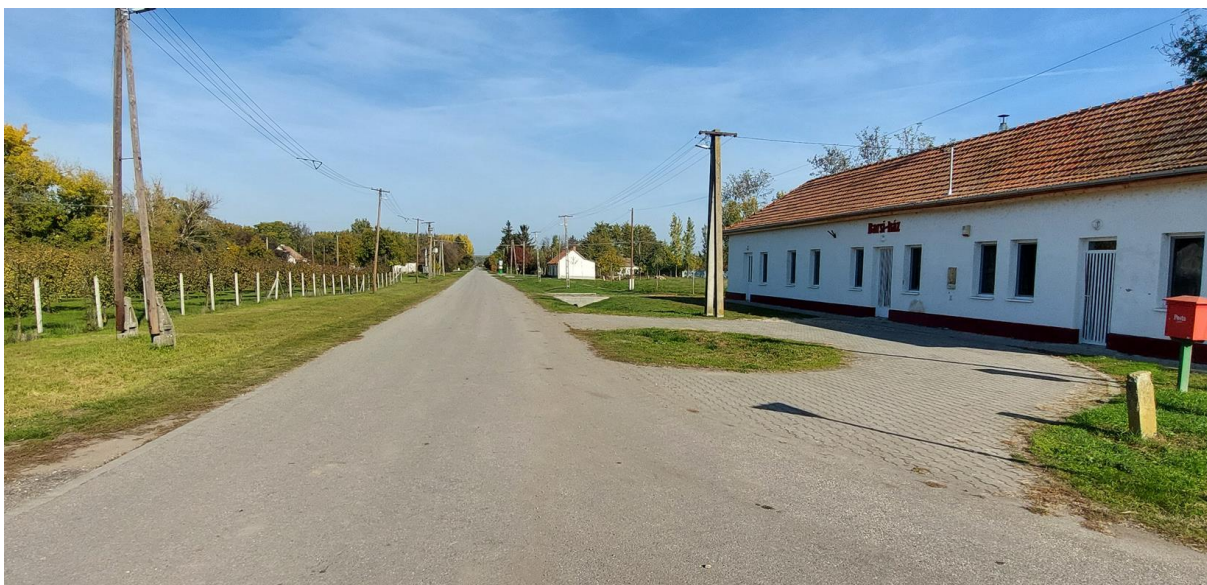
41. ábra 1. tervezési terület jelenlegi közműellátottsága - forrás: eközmű

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.



42. 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 Község 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 KöszeghyArt 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



HATÁROZAT A CSERETERÜLETEKRŐL ÉS A FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS JÓVÁHAGYÁSÁRÓL



Komádi Polgármesteri Hivatal
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
2025. március 26-án tartott
nyílt ülése jegyzőkönyvéből

26/2025. (III.26.) ÖKT sz. HATÁROZAT

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/2007. (I.26.) ÖKR. sz. rendelettel elfogadott Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának folyamatban lévő módosításához kapcsolódóan az alábbiakról határoz:

1. A módosítással kapcsolatban történő új beépítésre szánt területek kijelölésével egyetért és tekintettel a fejlesztés helyhez kötött voltára, azt szükségesnek tartja.
2. A szükséges biológiai aktivitás érték pótlására a kijelölt 2212, 2213 és 2214 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok területének erdőterületbe való átsorolásával egyetért.
3. Igazolja, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése a csereterület biztosításával megfelel a törvényi előírásnak, továbbá a törvény 8.§ (3) bekezdésében foglaltak is biztosítottak.
4. A módosításhoz szükséges tervdokumentáció tartalmáról a Főépítési Feljegyzést jóváhagyja.

Megbízta a polgármestert a szükséges intézkedések megtételével.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth Ferenc polgármester

Tóth Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Illés Tóth Zoltán s.k.
jegyző

A kivonat hitelél:
Komádi, 2025. március 26.

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

HATÁROZAT A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRÓL



Komádi Polgármesteri Hivatal
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
2025. május 21-én tartott
nyílt ülése jegyzőkönyvéből

38/2025. (V.21.) ÖKT sz. HATÁROZAT

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete - a megkeresett államigazgatási szervek véleményével összhangban - a Komádi Város Helyi Építési Szabályzatának 2025. évben indult, folyamatban lévő módosítása során a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Megbízza a polgármestert, hogy a határozatot az önkormányzati főépítész részére küldje meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth Ferenc polgármester

Tóth Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Illés Tóth Zoltán s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:
Komádi, 2025. május 21.

 **Dr. Illés Tóth Zoltán**
jegyző

HATÁROZAT A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁRÓL



Komádi Polgármesteri Hivatal
4138 Komádi, Hősök tere 4.
Tel.: (54) 545-020, Fax: (54) 545-022
E-mail: phkomadi@t-online.hu

KIVONAT

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. szeptember 24-én tartott
nyílt ülése jegyzőkönyvéből

73/2025. (IX.24.) ÖKT sz. HATÁROZAT

Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/2007. (I.26.) ÖKR. sz. rendelettel elfogadott Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának 2025. évi módosítása kapcsán folyamatban lévő eljárásban az alábbiakról határoz:

1. Elfogadja, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés keretében a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetési eljárást észrevétel hiányában lezártnak tekinti.
2. Az államigazgatási egyeztetéssel kapcsolatos önkormányzati főépítési kiértékelés és az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét elfogadja, az államigazgatási egyeztetési eljárást lezárja.
3. Felkéri az önkormányzati főépítést, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően a határozatot az E-TÉR rendszerbe töltsse fel, valamint juttassa el a településtervezőnek a módosítási dokumentáció véglegesítése érdekében.

Felkéri Tóth Ferenc polgármestert, hogy a határozatot továbbítsa az önkormányzati főépítész részére.

Határidő: azonnal

Felelős: önkormányzati főépítész,
Tóth Ferenc polgármester

Tóth Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Illés Tóth Zoltán s.k.
jegyző

A kivonat hiteléről:
Komádi, 2025. szeptember 24.



Dr. Illés Tóth Zoltán
jegyző

MÓDOSÍTOTT ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Komádi Város településrendezési eszközeinek 2024. évben indult módosításaival kapcsolatban készült 2025. 03. 09.-i önkormányzati főépítési feljegyzés szövegezésének kiegészítése vált szükségessé a mellékeltek szerint.

Komádi, 2025. Szeptember 24.

Tisztelettel:

Kertész Attila
önkormányzati főépítész

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Komádi Város településrendezési eszközeinek 2024. évben indult,

1. a 4047 hrsz (Barsi Ház) a tervezett telekalakításhoz szükséges módosítások elvégzése.
2. A Fő u. és Árpád u. közötti tömbben meglévő feltáró út megszüntetése, övezeti szabályok felülvizsgálata.
3. A 4047 valamint a 4049 hrsz-t érintő meglévő terület-használat változásokhoz kapcsolódó szabályozások elvégzése, a település biológiai aktivitás-értékének jogszabályban előírt szinten tartása érdekében a 2212, 2213 és 2214 hrsz ingatlanok szabályozása
4. Lke és Lf területek nagymélységű telkeinek hátsó beépíthetőségi korlátozásának felülvizsgálata

tárgyú módosításaival kapcsolatban készülő tervdokumentációhoz önkormányzati főépítészként 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.: OTtT 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.

Készült: Komádi, 2025. március 9.

Kiegészítve: Komádi, 2025. Szeptember 24.

Kertész Attila
önkormányzati főépítész

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEI



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-NTO/01688-2/2025
Ügyintéző: Kertész Tamás
Telefon: (+36 52) 525 923

Tárgy: Szakhatósági vélemény
Hiv. szám: K/1213-8/2025
Ügyintéző: Nagyné Kántor Edina, Kertész Attila
mb önkormányzati főépítész

Komádi Városi Önkormányzat Polgármestere
Komádi
Hősök tére 4.
4138

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Komádi Város településrendezési tervének 2025. évi 1. sz. (3 részterületet érintő) módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az alábbi szakhatósági véleményt adjuk:

A településrendezési eszközök módosításához környezeti értékelés elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartjuk szükségesnek.

Indokolás

Komádi Városi Önkormányzat Polgármestere (4138 Komádi, Hősök tére 4.) fenti számú megkeresésében a Komádi Város településrendezési tervének 2025. évi 1. sz. (3 részterületet érintő) módosításához kapcsolódó eljárásában szakhatósági közreműködést kért.

A csatolt dokumentumok alapján megállapítható, hogy a környezeti vizsgálat készítése talajvédelmi szempontból nem indokolt.

A megkereséshez csatolta KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság (4029 Debrecen, Kígyó utca 42.) által 2025. április hónapjában készített dokumentációt, melyet a szakhatósági vélemény kialakításánál figyelembe vettem.

A szakhatósági véleménykére 2025. április 7-én érkezett, az ügyintézési határidő betartásra került.

Ezen szakhatósági vélemény az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény III. fejezet előírásainak figyelembe vételével, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 52. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint került kiadásra, és kizárólag a tárgyi ügyben folyamatban lévő eljárásban használható.

Debrecen, időbélyegző szerint

Kertész Tamás
kormánytisztviselő

Kapják:

1. Komádi Városi Önkormányzat Polgármestere (4138 Komádi, Hősök tére 4.)
2. Irattár

Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
4030 Debrecen, Diószegi út 30. Telefon: (36 52) 525-925 E-mail: hajdu-nto@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHNTI 512088138



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/17-JHNY/00436-2/2025.
Ügyintéző: dr. Bucsku Tibor
Telefon: (36 52) 511 003

Tárgy: vélemény
Hiv. szám: K/1213-8/2025.
Ügyintézőjük: Kertész Attila mb. főépítész

Komádi Város Önkormányzat Polgármestere
Tóth Ferenc
polgármester

Komádi
Hősök tere 4.
4138

Tisztelt Polgármester Úr!

A környezetvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: környezetvédelmi hatóság) a fenti hivatkozási számon „Komádi város településrendezési tervének 2025. évi 1. sz. módosítása” kapcsán küldött megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdése szerint az alábbi

v é l e m é n y t

adja:

1. Levegőtisztaság védelme:

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a R. szerinti környezeti vizsgálat készítését a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek, jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

Indokolás

Komádi város a településrendezési eszközeinek módosítását tervezi. A módosítások a tervdokumentáció szerint a Barsi ház, a Fő utca és az Árpád utca közötti feltáró út megszüntetését, a 4049 hrsz.-ú ingatlan meglévő állapotnak megfelelő rendezését, csereterületek kijelölését, az Lf és Lke övezetekben a hátsókerti vonal meghatározását és a melléképületek építésére vonatkozó szabályok felülvizsgálatát érinti.

A településrendezési eszközök módosítása során megfogalmazott célok megvalósítása a levegőtisztaság-védelmére vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a levegő minőségére várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással, környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján adta meg.

2. Földtani közeg védelme:

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály
4024 Debrecen, Piac u. 42-48. Telefon: (36 52) 511-000 E-mail: kornyeztvedelem@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: TIKTVF 308252122

A földtani közeg minőségének védelme szempontjából a R. szerinti környezeti vizsgálat készítését a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek. Földtani közeg védelme szempontjából, jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

Indokolás

A településrendezési eszköz vonatkozásában megfogalmazott célok megvalósítása a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a földtani közeg minőségére várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet alapján adta meg.

3. Zaj- és rezgés elleni védelem:

Zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából a környezetvédelmi hatóság a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan kifogást nem emel, a R. szerinti környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja indokoltnak.

Indokolás

A településrendezési eszközök módosításai során megfogalmazott célok megvalósítása – a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett és a benyújtott dokumentáció alapján – az érintett területen zajvédelmi szempontból nem idéz elő kedvezőtlen környezeti hatást, változást.

A környezetvédelmi hatóság állásfoglalását a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, valamint az R. 1. § (3) bekezdés a) pontja és a 3. számú melléklet II. 1. a) pontja alapján adta meg.

4. Természet- és tájvédelem:

Természetvédelmi szempontból a R. szerinti környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

Indokolás

A természet- és tájvédelemmel kapcsolatos követelményeknek megfelelést a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján vizsgálta a környezetvédelmi hatóság.

5. Hulladékgazdálkodás:

A tervezett módosítás során nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat előírása hulladékgazdálkodási szempontból nem indokolt.

Indokolás

A benyújtott tervdokumentációt a környezetvédelmi hatóság áttekintette, mely során megállapította, hogy a tervezett módosítás hulladékgazdálkodási szakterületet nem érint, ezért a szakterületet érintő követelmény előírása nem indokolt, az ügyben nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat előírása nem indokolt.

A területrendezés során keletkező hulladékokról a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltak szerint kell gondoskodni.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) és a (6) bekezdés a) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendeletben, a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendeletben, a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendeletben biztosított jogkörben eljárva, a hivatkozott számú megkeresésükre a R. 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdés és a 3. számú melléklet II.1. a), b) és az e) pontjai alapján adta meg.

A kormányhivatal illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint.

Rácz Róbert főispán
nevében és megbízásából

Dr. Veszprémi Bernadett
osztályvezető
helyett
dr. Bucsku Tibor
kormánytisztviselő

Kapják:

1. Címzett –elektronikus úton
2. Irattár



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:15051-2/2025.
Ügyintéző: Kalmár Karolina
Tel: (+36-54) 795-617

Tárgy: Földvédelmi vélemény
Hiv.: K/1213-8/2025.

Tóth Ferenc úrnak
polgármester

Komádi Város Önkormányzata
Komádi
Hősök tere 4.
4138

Tisztelt Polgármester Úr!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatósági feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1 a „Komádi Város településrendezési tervének 2025. évi I. sz. módosításához (3 részterületet érintő módosítás a 2/2002. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározására irányuló vélemény kérése” tárgyában küldött megkeresésben foglaltakhoz az alábbi földvédelmi véleményt adja:

A készülő tervmódosítás tekintetében környezeti értékelés elkészítése földvédelmi szempontból nem indokolt.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. földvédelmi véleménye az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének II. 2. e) pontján, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. §-án alapul.

Berettyóújfalu, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Herczegh Judit
osztályvezető



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-ERD/07484-2/2025.

Ügyintéző: Vágó Gergő

Telefon: +36 52/521-020

Tárgy: vélemény Komádi Város
településrendezési terv módosítása
vonatkozásában - környezeti vizsgálat
szükségessége

Iktatószám: K/1213-8/2025.

Ügyintéző: Nagyné Kántor Edina, Kertész Attila
mb. önkormányzati főépítész

Tel.: +36 30/3493-238

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: erdészeti hatóság), Komádi Városi Önkormányzat Polgármesterének (4138 Komádi, Hősök tere 4.) 2025. április 08-án érkezett megkeresésére indult eljárásban kiadja az alábbi:

VÉLEMÉNY-t

Komádi Városi Önkormányzat Polgármestere megkereste az erdészeti hatóságot, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) szerint módosítani kívánja Komádi Város településrendezési eszközeit (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv). Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 42/2024. (IV. 24.) ÖKT. számú határozatával döntött a településrendezési terv módosításáról. Kéri az erdészeti hatóságot, hogy településrendezési eszközök tervezett módosítása kapcsán adjon véleményt a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről és várható környezeti hatás jelentőségéről.

Az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a tárgyi ügyben tervezett módosítások nem érintenek az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában szereplő erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet. A Komádi 2212, 2213, 2214 hrsz-ú földrészletek védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe történő átsorolása ellen az erdészeti hatóság nem emel kifogást.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § 4a) bekezdése szerint az erdészeti hatóság jogosult annak megállapítására és igazolására, hogy mely terület minősül az Evt.-ben meghatározott erdőnek.

A véleményezést a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 12. § (5) bekezdés által biztosított hatáskörében, a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. §-ában foglaltak szerint adta meg az erdészeti hatóság.

Debrecen, időbélyegző szerint

Vágó Gergő
kormánytisztviselő

Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. II. em.
Telefon: (36 52) 521 020, E-mail: hajdu-erdeszeti@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHEI 114037375



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Tóth Ferenc polgármester
részére

Komádi Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/02332-2/2025.
Ügyintéző: Fürst Csenge
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettség szempontjából.

Hiv. szám: K/1213-8/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Komádi város településrendezési eszközeinek 1. sz. módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, fenti iktatószámú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

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

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléttel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

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



BÉKÉS VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyintéző: Dombóvári Viktória tű. főhadnagy Tárgy: Komádi Város településrendezési
tervének módosításához szükséges
környezeti vizsgálat elbírálása.
K/1213-8/2025
Telefon: 66/795-583 Hiv. sz.: K/1213-8/2025

Tóth Ferenc részére

polgármester

Komádi Városi Önkormányzat

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

Komádi Városi Önkormányzat (4138 Komádi, Hősök tere 4.) kérelmére, Komádi város településrendezési eszközeinek módosításához szükséges környezeti hatásvizsgálat elvégzésre vonatkozóan a K/1213-8/2025 számú levelével megküldött dokumentumot megvizsgáltam és az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdés a) pontja szerint az egyes területen folytatni kívánt tevékenység várható környezeti hatása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Vízügyi, vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontból a tervezett településrendezési eszközök módosítása csak a település kis részét érinti és helyi szinten kis terület használatát határozza meg, a tervezett településrendezési módosítások jelen tényállás szerint várhatóan **nem járnak jelentős környezeti hatással**.

A tervezett településrendezési terv módosítása során **jelentős környezeti hatás nem várható**, jelen állapot szerint a Rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja alapján – hatóságunk hatáskörébe eső kérdésekben – **nem szükséges környezeti vizsgálatot végezni**.

Békéscsaba, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád

főispán

nevében és megbízásából:

Gombkötő Zoltán

főosztályvezető

Erről értesül:

1. Komádi Városi Önkormányzat [NOVA SZEÜSZ]

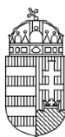
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2., Telefon: (+36 66) 795-583

E-mail: tivhfo@bekes.gov.hu, Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>

KÉR-azonosító: KHIV BEK TIVHF, Hivatali kapu: BEVKHTIV, KRID: 476143343

Ügyintézés helye: Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály, 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00108-2/2025.
Ügyintéző: Szűcs László
Telefon: (52) 550-797

Tárgy: Komádi Város
településrendezési tervének 2025. évi
módosításához (3 területre vonatkozóan)
Környezeti vizsgálat
szükségességének eseti eldöntésére
irányuló eljárás.
Hiv. szám:K/1213-8/2025
Ügyintéző/Főépítész: Kertész Attila

Komádi Város Önkormányzata

Tóth Ferenc
polgármester

Komádi
Hősök tere 4.
4138

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hivatkozással a fenti ügyszámon 2025. április 7. napján érkezett megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi módosításhoz az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megküldött dokumentáció alapján az alábbi véleményt adja.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- megnevezése:* „Komádi város településrendezési tervének módosítása”
- kelekezése:* 2025. április hó
- felelős tervező:* Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök (TT 09-0655)

Településrendezési cél:

- A 4047 hrsz-ú ingatlan (Barsi ház) területének bővítése, építési övezetének beépítési paramétereinek módosítása.
- A Főutca és az Árpád u. közötti kiszabályozott feltároló út megszüntetése.
- A 4049 hrsz-ú 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 Lke övezetekben hátsókerti vonal meghatározása, melléképületek építésére vonatkozó előírások).

A rendelkezésre álló dokumentáció alapján az épített környezet szempontjából az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja a SKVr. 5. § (3) bekezdésének rendelkezéséről, mely szerint a tárgyi eljárás lefolytatása után önkormányzati döntést kell hozni a környezeti vizsgálat szükségességéről¹ vagy annak elvetéséről.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja továbbá, hogy a SKVr. 5. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a „kidolgozót,” tehát ebben az esetben az önkormányzatot – a nyilvánosság irányába is – teljes körű (a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait is tartalmazó) tájékoztatási kötelezettség terheli.

Ennek megfelelően **a döntést** (azaz az önkormányzati határozatot) **és annak indokolását is meg kell küldeni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti **záró szakasz kezdeményezése során**.

Tájékoztatom továbbá, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban. Méptv.) 2024. október 1-től hatályos rendelkezései szerint megváltozott a főépítési rendszer. A Méptv. az önkormányzati főépítések számára is kötelezővé tette az aktív kamarai tagságot és a főépítési nyilvántartásba vételt, amelyeket 2024. december 31-ig kellett teljesíteniük. Szíveskedjenek ellenőrizni a nyilvántartásba vételt.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklete, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23). Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Jelen irat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 75. § (3) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján kerül feltöltésre az E-TÉR felületre.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
állami főépítész
főosztályvezető

Kapják:

1. *Címzett (Hivatali kapu – KÉR útján)*
2. *Irattár*

¹Amennyiben egyéb védelmi szempontok alapján a környezeti vizsgálat készítése mellett döntenek, úgy a R. 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének (továbbiakban: tematika) meghatározására a kidolgozónak ki kell kérnie a környezet védelméért felelős szervek – köztük irodánk - szakmai véleményét. Az így elkészített a környezeti értékelést tartalmazó dokumentációt a R) 8. § értelmében a tervvel együtt kell véleményeztetni.



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/NEF/00674-2/2025.
Ügyintéző: Pappné Erdei Judit
Telefon: 52/550-718

Tárgy: Szakmai vélemény Komádi Város településrendezési tervének 2025. évi 1. sz. módosítása (3 részterületet érintő módosítás) ügyében
Hiv. szám: K/1213-8/2025
Melléklet: -

Tóth Ferenc
polgármester

Komádi Város Önkormányzat

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

A közegészségügyi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyban jelzett településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban környezet- és település-egészségügyre kiterjedően az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. számú mellékletében meghatározott szempontokat figyelembe véve az alábbi véleményt adja:

A megküldött dokumentációban foglaltak alapján környezet- és településegészségügy vonatkozásában nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a településrendezési eszközök módosítása során környezeti vizsgálat készítését a Kormányhivatal nem tartja szükségesnek.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és 3. számú melléklet II.1. rész c) pontja, illetékességét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Káplárné Dr. Seszták Mária Ilona
osztályvezető

Értesül:

- Címzett:- Hivatali kapun keresztül – (Hivatal rövid neve KOMADIKOZ)
- Irattár

Népegészségügyi Főosztály
4028 Debrecen, Rózsahegy utca 4. Telefon: (36 52) 550-700 E-mail: nepegeszsegugy@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHNSZSZ 710008135



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázateértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/31220-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: K/1213-8/2025

Ügyintézőjük: Nagyné Kántor Edina, Kertész
Attila főépítész

Melléklet: -

Tóth Ferenc

polgármester részére

Komádi Város Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Komádi Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília

országos tisztifőorvos
névében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



Komádi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjétől

4138 Komádi, Hősök tere 4.

Tel.: (54) 545-020, Fax.: (54) 545-022

E-mail: phkomadi@t-online.hu

Ügyiratszám: K/3937-2/2025.

Tárgy: vélemény környezeti vizsgálat
szükségességéről Komádi város
településrendezési tervének 2025.évi 1.sz.
módosításához

Komádi Városi Önkormányzat

Komádi
Hősök tere 4.
4138

Tóth Ferenc polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4.§-ára, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60.§ (3) bekezdésére tekintettel Komádi város településrendezési tervének 2025.évi 1.sz. módosításához szükséges környezeti hatásvizsgálat elvégzésére vonatkozóan az alábbi véleményt adom:

A településrendezési terv módosítása során környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Komádi, 2025. április 15.

Tisztelettel:

Dr. Illés Tóth Zoltán
jegyző





Ikt.sz.: HNPI-02013-1/2025

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Tóth Ferenc
polgármester
Komádi Városi Önkormányzat
Komádi
Hősök tere 4.
4138
phkomadi@t-online.hu

Kelt: Debrecen, időbélyegző szerint
Ügyintéző: Kiss Balázs
Iráttári tétel: 2231-15
Ügyintézés módja: e-mail
Hiv.szám: K/1213-8/2025.
Irányítás: Nagyné Kántor Edina, Kertész Attila
Tárgy: Komádi településrendezési tervének módosítással
(2025. évi 1. sz. módosítás) kapcsolatos tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti iktatószámú és tárgyú megkeresésre, mint természetvédelmi kezelő, az alábbi **tájékoztatást** adjuk.

Komádi város településrendezési eszközeinek 5 beavatkozási ponton történő módosításának térképi mellékletén ábrázolt területei, nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának (Natura 2000) a részét, ugyanakkor a 3. módosítási pont által érintett terület a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény által meghatározott **természeti terület**, valamint a MePAR információs adatbázis és az éghajlat és környezet szempontjából előnyös mezőgazdasági gyakorlatokra nyújtandó támogatás igénybevételének szabályairól, valamint a szántóterület, az állandó gyepterület és az állandó kultúrával fedett földterület növénytermesztésre vagy legeltetésre alkalmas állapotban tartásának feltételeiről szóló 10/2015. (III. 13.) FM rendelet alapján az **állandó gyepterület** részét képezi.

A rendelkezésünkre álló információk alapján a módosítással érintett területeken az ügy megítélése szempontjából meghatározó védett vagy fokozottan védett természeti értékről nincs tudomásunk.

A dokumentációban szereplő településrendezési terv, szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítását, **elfogadhatónak tartjuk.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján természetvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Együttműködését köszönve, tisztelettel,

Medgyesi Gergely Árpád
igazgató

Kövess minket:



4024 Debrecen, Sumen utca 2.



(52) 529-920



www.hnp.hu



hnp@hnp.hu



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 30409/2088-1/2025. ált.
Ügyintéző: Pallér-Kapusi Felícia
Telefon: +36 (52) 511-033

Tárgy: vélemény
Hivatkozási szám: K/1213-8/2025
Melléklet: -

KOMÁDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Komádi

Hősök tere 4.
4138

Tisztelt Cím!

T. Cím a K/1213-8/2025 számú ügyiratában megkereséssel fordult a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához (a továbbiakban: vízügyi és vízvédelmi hatóság), melyben a vízügyi és vízvédelmi hatóság véleményét kérte arra vonatkozóan, hogy *Komádi város településrendezési tervének 2025. évi 1. sz. módosításával* kapcsolatban szükségesnek tartja-e a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését.

A megkeresés mellékletét képezte a 2025. áprilisi keltezésű „*Komádi város településrendezési tervének módosítása*” című véleményezési dokumentáció.

A módosítással érintett területek és a módosítás célja

1. Tervezési terület: Fő utca –Széles utca – Árpád u. – 1910 hrsz-ú közlekedési terület – Booskai u. által határolt tömb. A Fő utca és az Árpád utca közötti kiszabályozott feltároló út megszüntetése. A Fő utca és az Árpád utca közötti telektömbre vonatkozó (Vt1.1. övezet) építési szabályok felülvizsgálata a 1919 hrsz. ingatlan beépíthetőségének érdekében.
2. A 4046 hrsz-ú közlekedési terület – 42117 jelű Dobaipusztai bekötő út (Dobai utca – 4045/2 hrsz) – Akác utca (4053 hrsz) meglévő belterületi határ által határolt telektömb. A 4047 hrsz-ú ingatlan (Barsi ház) területének bővítése a 4051/4 és a 4048 hrsz-ú ingatlanok felé. A 4049 hrsz-ú ingatlan és környezetének rendezése a meglévő állapotnak megfelelően. (4049 hrsz-ú ingatlan bővítése a 4046 hrsz-ú közterületig és körbe 5 métert).
3. Kürt utca – Esze Tamás utca – Gát utca – Nap utca – 2228 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb. A módosításokhoz szükséges csereterületek kijelölése. (A tervezett csereterület a 2212, 2213 és 2214 hrsz-ú földrészlet védelmi erdőterületbe sorolásával történik.)
4. A Helyi építési szabályzat módosítása hátsókertek méretének és a melléképületekre vonatkozó előírások tekintetében.

A benyújtott tájékoztatósi dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás szerinti fejlesztések megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áttérjedően.

Vízügyi- és vízvédelmi szempontból az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§ (3) bekezdése alapján a *településszerkezeti terv (szabályozási terv)* és a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban véleményünk az alábbi:

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
4032 Debrecen, Böszörményi út 46-56. Telefon: (36 52) 521-922 E-mail: tuzvedelem@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: KHKATHAT 576058903 KÉR: KHIV HAK TIVHF

A Rendelet 3. sz. mellékletének II.1. d) pontja alapján biztosított jogkörünkben nyilatkozunk, hogy a tárgyi területre érzékenyítő módosítás a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet 2. mellékletével összhangban a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelete a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása alapján Komádi település érzékeny területen fekszik.

Az érintett terület(ek) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelettel kijelölt vízbázis védőterületet érinthet.

Hatóságunk nyilvántartása szerint a tevékenység vízfolyás nagyvízi medrét, parti sávját érintheti, így a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben előírtakat kérem figyelembe venni.

Amennyiben a tervezett módosítás vízellátási művek(ek) kiépítésével, vagy a keresztezett vízellátási művek(ek) átépítésével (korrekciójával) jár, úgy az vízjogi engedély köteles tevékenység, melyhez a vízügyi és vízvédelmi hatóságtól vízjogi létesítési engedélyt kell kérni a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017 (XII.29) BM rendelet mellékleteinek csatolásával. A vízellátási művek építése, átépítése csak jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában kezdhető el.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Osztály, mint területi vízügyi hatóság hatáskörét a *vízügyi igazgatási, valamint a vízügyi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10.§ (1) és (3a) bekezdése, a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 102/A. § (4)-(5) bekezdései, a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 28.§ (1) bekezdése és a *vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10.§ (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 9. pont a) alpontja állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Rácz Róbert főispán
nevében és megbízásából

Törő Attila Imre
főosztályvezető

Terjedelem: 2 oldal

Kapja:

1. Címzett (hivatali kapu)
2. Irattár

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ VÉLEMÉNYEI ÉS KIÉRTÉKELÉSÜK

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, észrevétel 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 Utügyi 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.	Fürstál 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 kezdemenyyezése 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 épület 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 védettségének megszüntetését, sőt, éppen a hatályos jogszabályokkal való összhang megteremtésére törekszik. A dokumentáció nem töröl helyi védettséget, 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 elírás javítani Vt-1.6-ra.

5.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Szűcs László/ZB	HB/14-ÁF/00108-4/2025	"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."	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 alapo meg. A szabályozás a tervezett telekhatárt követi, nem pedig attól eltér.	Nincs teendő.
				"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."	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.	Nincs teendő.
				"d) A 34-35. oldalon szereplő területi mérlegből hiányzik az „Má-t” jelű terület, amelynek felülvizsgálata szükséges."	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.	Nincs teendő.
				"e) A megalapozó vizsgálatban kérjük bemutatni az „Ev” övezet rendeltetését, valamint indokolni, hogy a módosítással érintett területrészt miért nem igényel továbbra védelmi célt."	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.	Nincs teendő
				"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) használható."	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.	Nincs teendő.
				"g) A 3. módosítási pontban új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Kérjük, a záró szakmai véleménykérdő dokumentációban tételenen igazolják a vonatkozó előírásoknak való megfelelést. Hivatkozás: MoTrT 12. §, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)"	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.	Nincs teendő.

<p>"h) A tervezett „tanya” kijelölését a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell véglegesíteni a záró szakmai véleménykérő dokumentációban (pl. tanya minimális területe: 1500 m²; stb.)</p> <p>Hivatkozás: Méptv., Korm. rendelet, OTÉK"</p>	<p>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.</p>	<p>Nincs teendő.</p>
<p>"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 területrész felülvizsgálata szükséges, mert tervezett állapotában nem alkalmas használatra."</p>	<p>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.</p>	<p>Nincs teendő.</p>
<p>"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."</p>	<p>A módosítás célja a kialakult telekstruktúrához való rugalmasabb alkalmazkodás. A módosítás nem a beépítési intenzitást, hanem a beépítés helyének rugalmasságát növeli, a kialakult teleszerkezethez igazodva, ezért településszerkezeti változást nem okoz.</p>	<p>Nincs teendő.</p>
<p>"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."</p>	<p>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.</p>	<p>Nincs teendő.</p>
<p>"l) A rendelet tervezet 4. §-ában hivatkozott HÉSZ 9. §-ának felülvizsgálata szükséges, mivel az építés hatósága a kialakult állapothoz történő illeszkedési követelményeket az Étv. hatályon kívül helyezése miatt nem tudja meghatározni."</p>	<p>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.</p>	<p>A HÉSZ 9.§ (1) bekezdésében szereplő Étv. Hivatkozás módosításra került figyelemmel a jogszabályi változásokra.</p>
<p>"m) A rendelet tervezet 7. §-a felülvizgálatra 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."</p>	<p>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.</p>	<p>A HÉSZ tervezett 20.§ (2) bekezdés d) pontja az észrevétel szerint módosításra került.</p>

				<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.	Tiszántúli 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.

Ügyiratszám: K/15524-2/2025.

Tárgy: Komádi Város településrendezési
eszközeinek 2025. évi módosítása

Elektronikus levélcím: info@nmhh.hu

Ügyiratszámuk: K/1213-27/2025.

Ügyintézőjük: Nagyné Kántor Edina,
Kertész Attila mb. önkormányzati
főépítész

Komádi Város Önkormányzata

KOMÁDI

Hősök tere 4.

4 1 3 8

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) a tárgy szerinti településrendezési eszközök módosítására vonatkozó, E-TÉR rendszerbe feltöltött tervezetét megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésének hírközlési szempontú értékelése tartalmazza, hogy „A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei változatlan tartalommal alkalmazhatók a továbbiakban.”.

A Hatóság megállapította, hogy a módosítások nem tartalmaznak elektronikus hírközlésre vonatkozó előírást, így a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt nem tesz.

Elektronikusan aláírt dokumentum

*Kiadmányozta: Németh József hatósági irodavezető Debrecenben,
az elektronikus aláírás szerinti időpontban*

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 8639-2/2025/h

Hiv. szám: K/1213-27/2025

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Tóth Ferenc
Komádi Város Önkormányzata
polgármester

4138 Komádi
Hősök tere 4.

Tárgy: Komádi város településrendezési eszközeinek 2025. évi módosítása (3 tervezési terület - 6 módosítási pont) - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Dr. Bánfi Réka
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel./fax): Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató: <https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/adatvedelem>



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Tóth Ferenc polgármester úr
részére

Komádi Város Önkormányzata

Komádi
Hősök tere 4.
4138

Iktatószám: BP/0801/00489-2/2025
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Komádi város településrendezési
eszközeinek 2025. évi módosítása (több
részterület) – véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 106363735

Tisztelt Polgármester Úr!

Komádi város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos K/1213-27/2025. számú, 2025. június 6-án kelt – Főosztályomra 2025. június 18-án E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezetői feladatok ellátására
kijelölt szakmai vezető

Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Tóth Ferenc polgármester

részére

Komádi Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/03602-2/2025.
Ügyintéző: Fürst Csenge
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám: K/1213-27/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Komádi város településrendezési eszközeinek 2025. évi módosítására vonatkozó megkeresés tárgyában, az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció véleményezése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

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

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

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

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

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

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



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00108-4/2025.
Ügyintéző: Szűcs László/ZB
Telefon: 52/550-797

Tárgy: Komádi Város településrendezési tervének 2025. évi módosításához (3 területrészt érintően)

Általános egyeztetési eljárás.

Véleményezési szakasz.

Hív. szám: K/1213-27/2025

Főépítész: Kertész Attila

Ügyintéző: Nagyné Kántor Edina

E-TÉR azonosító: 27938

Komádi Város Önkormányzata

Tóth Ferenc
polgármester

Komádi

Hősök tere 4.
4138

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz a tárgyi ügyben 2025. július 18. napján, az E-TÉR felületen érkezett dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 66. § (2) bekezdése szerinti **általános eljárás véleményezési szakaszában** az alábbi véleményt adja.

A településrendezési eszközök módosítása

- a Rendelet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai, valamint az eszközök egyes munkarészei készítéséhez kapcsolódó tartalmi követelményei, továbbá
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdés alapján a 2012. augusztus 06-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK
 - a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
 - b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el,

ezért a hivatkozások erre a jogi állapotokra vonatkoznak.

A megküldött dokumentáció:

- a) megnevezése: „Komádi város településrendezési tervének módosítása véleményezési dokumentáció”
- b) keltezése: 2025. május hó
- c) felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök (TT 09-0655)

Állami Főépítési Iroda
4025 Debrecen, Hatvan utca 16. Telefon: (+36 52) 238-194 E-mail: allami.foepitesz@hajdu.gov.hu
KRID: 114141715

A településrendezési eszközök módosításának célja:

- „1. módosítási pont: A Fő utca és az Árpád u. közötti kiszabályozott feltáró út megszüntetése.”
- „2. módosítási pont: A Fő utca és az Árpád u. közötti telektömbre vonatkozó (Vt 1.1 övezet) építési szabályok felülvizsgálata. (A tömb övezeti előírásainak felülvizsgálata a 1919 hrsz. ingatlan beépíthetőségének kedvezőbb beépíthetőségének érdekében.)”
- „3. módosítási pont: A 4047 hrsz ingatlan (Barsi ház) területének bővítése, építési övezetének beépítési paramétereinek módosítása. A 4047 hrsz 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.)”
- „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 melléképületekre vonatkozó előírások tekintetében”

1. Előzmények:

Hatályos településrendezési eszközök:

Komádi város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 2/2007. (I.25.) ÖKT számú határozat

Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról szóló 1/2007. (I.26.) ÖKR számú rendelete (a továbbiakban: alaprendelet)

Az eljárást megindító döntés száma:

Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (II. 28.) számú határozata.
Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2024. (IV. 24.) számú határozata.
Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 97/2024. (IX.18.) számú határozata

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban önkormányzati külön döntés és főépítési feljegyzést elfogadó döntés száma:

Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2025. (III. 26.) számú határozata.

Környezeti vizsgálat szükségességnek eldöntéséről szóló döntés száma:

Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 38/2025. (V. 21.) számú határozata.

Településrendezési eszközök módosítása egyeztetésének eljárásrendje: általános eljárás.

A jelen eljárás véleményezési dokumentációja 2025. június 18. napján érkezett be az E-TÉR felületen keresztül.

2. Jogosult településtervező és szakági tervezők:

A dokumentáció aláírólapja, illetve a szakmai kamara nyilvántartásából megállapítható, hogy a településtervet készítő településtervező a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkezik. Amennyiben szakági tervező bevonása a tervezés során szükségessé vált, szíveskedjenek az aláíró lapon az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet szerint előírt szakági tervezők jogosultságát teljeskörűen feltüntetni a záró szakmai véleménykérő dokumentációban.

3. Önkormányzati főépítész

Hivatkozással a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 56.§ (1) bekezdésére, amely értelmében „A településtervezési és a településkép-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzatok – a fővárosban a fővárosi önkormányzat és a fővárosi kerületi önkormányzatok – önkormányzati főépítészt alkalmaznak.”

Az alaprendelet módosítását megindító Képviselő-testületi határozat és annak mellékletét képező szakmai összefoglaló alapján ugyan Kertész Attila került nevesítésre önkormányzati főépítésként, azonban a Magyar Építész Kamara által működtetett közhiteles hatósági nyilvántartás, Főépítési Nyilvántartás (FÉNY) 2025. július 2. napján hatályos állapota szerint a település nem rendelkezik bejegyzett önkormányzati főépítéssel.

Fentiekre tekintettel megállapítható, hogy a tárgyi módosítások egyeztetési folyamata - a közhiteles nyilvántartásban szereplő önkormányzati főépítész hiányában – nem felel meg a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, így az **nem tekinthető jogszerűnek.**

Az eljárás jogszerű lefolytatása érdekében az önkormányzati főépítész közhiteles nyilvántartásba történő bejegyzését mielőbb kezdeményezni szíveskedjenek.

4. Önkormányzati főépítési feljegyzés

Az önkormányzati főépítési feljegyzés készítésekor fontos, hogy a vonatkozó konkrét módosítások egyértelműen és részletesen megjelenjenek a dokumentumban. Ez azt jelenti, hogy a feljegyzésben nem elég általánosságban fogalmazni, hanem pontosan ki kell emelni, mely elemek, szabályok vagy tervek módosulnak, mivel adott időszakban több módosítás is megindulhatott.

5. A megküldött dokumentációban szíveskedjenek a megalapozó munkarészt elkülönítetten, és a megnevezésével együtt dokumentálni.

6. A megküldött dokumentáció tartalmazza az alátámasztó munkarészt.

1. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:
 - a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MoTrT), valamint
 - a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) számú rendelete (HBM TrT) előírásai.
2. A területrendezési terv és a településrendezési eszközök összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást) - a dokumentáció tartalmazza.

7. Településrendezési szerződés

Szíveskedjenek tájékoztatást adni legkésőbb a záró szakmai véleményezési szakaszban arról, hogy az önkormányzat településrendezési szerződést a tárgyi ügyekben kötött-e.

8. Településszerkezeti terv és leírás

Amennyiben a helyi építési szabályzat vagy a szabályozási tervhez tett vélemények a településszerkezeti terv módosítását indokolják, abban az esetben ezen a munkarészen történő áttekintésről is gondoskodni szükséges.

9. Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

a) 2. módosítási pont:

- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- d) A 34-35. oldalon szereplő területi mérlegből hiányzik az „Má-t” jelű terület, amelynek felülvizsgálata szükséges.
- e) A megalapozó vizsgálatban kérjük bemutatni az „Ev” övezet rendeltetését, valamint indokolni, hogy a módosítással érintett területrész miért nem igényel továbbra védelmi célt.
- 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 erdőtvény (2009. évi XXXVII. törvény – Evt.) alapján erdőként van nyilvántartva, és meghatározott célokra (pl. faanyagtermelés, védelmi vagy közjóléti cél) használható.”
- 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.)
- h) A tervezett „tanya” kijelölését a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell véglegesíteni a záró szakmai véleménykérő dokumentációban (pl. tanya minimális területe: 1500 m²; stb.)
Hivatkozás: Méptv., Korm. rendelet, OTÉK
- 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 területrész felülvizsgálata szükséges, mert tervezett állapotában nem alkalmas használatra.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Az eljárás záró szakaszában (Korm. rendelet 67. §) záró szakmai vélemény a 67. § (3) bekezdés értelmében -többek között- az alábbi dokumentumok hiánytalan E-TÉR felületre történő feltöltését követően adható:

- a környezeti vizsgálat szükségességének jogszabály szerinti lefolytatása, környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése eljárás keretében a beérkezett vélemények megküldése, illetve annak eredménye,
- az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban önkormányzati külön döntés és igazolás,
- a magasabb rendű területrendezési tervekkel való összhang igazolása,
- a teljes körű - jóváhagyandó, megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat - munkarészek,
- a polgármesteri egyeztetés (amennyiben szükségessé vált) és a vélemények kiértékelése,
- az általános eljárás véleményezési szakaszában
 - beérkezett véleményeknek,
 - a vélemények szakaszonkénti kiértékelésének, továbbá
 - a kiértékelés alapján – beleértve a partnerségi egyeztetés szerintieket is - elfogadásukról vagy el nem fogadásukról szóló képviselő-testület által hozott döntés megküldése.

A fentiekén túl az Iroda tájékoztatja, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdés értelmében az önkormányzatoknak az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

Jelen irat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 75. § (3) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján kerül feltöltésre az E-TÉR felületre.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
állami főépítész
főosztályvezető

Kapják:

1. *Címzett (E-TÉR felületen)*
2. *Iráttár*



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-ERD/09909-2/2025.

Ügyintéző: Vágó Gergő

Telefon: +36 52/521-020

Tárgy: vélemény Komádi Város
településrendezési terv módosítása
vonatkozásában

Ügyiratszám: K/1213-27/2025.

Ügyintéző: Kertész Attila mb. önk. főépítész

Telefon: +36 30/349-32-38

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: erdészeti hatóság) Komádi Városi Önkormányzat Polgármesterének (4138 Komádi, Hősök tere 4.) 2025. június 20-án érkezett megkeresésére indult eljárásban kiadja az alábbi:

VÉLEMÉNY-t

Komádi Városi Önkormányzat Polgármestere megkereste az erdészeti hatóságot, hogy a Város településrendezési eszközeinek módosítását (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60. § szerint általános eljárásrendben folytatják le. Kéri az erdészeti hatóságot, hogy a véleményezési dokumentáció alapján adja meg szakmai véleményét.

Az erdészeti hatóság nem emel kifogást a településrendezési terv módosításával szemben.

Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a tárgyi ügyben tervezett módosítások nem érintenek az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában szereplő erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet. A Komádi 2212, 2213, 2214 hrsz-ú földrészletek védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe történő átsorolása ellen az erdészeti hatóság nem emel kifogást.

Az erdőként nyilvántartott területek elhelyezkedése a <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/> weblapon megtekinthető. Jelen levél mellékleteként megküldésre kerül Komádi Város közigazgatási területén az Adattárban nyilvántartott erdőterületek övezeti besorolásának megfelelő digitális térképi állománya.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § (4a) bekezdése értelmében „Az erdészeti hatóság jogosult annak megállapítására, és igazolására, hogy mely terület minősül az Evt.-ben meghatározott erdőnek.”

A véleményezést a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 12. § (5) bekezdés által biztosított hatáskörében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. §-a, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. §-ában foglaltak alapján adta meg az erdészeti hatóság.

Debrecen, időbélyegző szerint

Vágó Gergő
kormánytisztviselő

A HB/15-ERD/09909-2/2025. véleményről értesül:

1. Komádi Városi Önkormányzat
2. Elektronikus irattár

E-TÉR, hivatali kapun keresztül (KÉR)

Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. II. em.
Telefon: (36 52) 521 020, E-mail: hajdu-erdeszeti@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHEI 114037375



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/18-ÚO/00463-2/2025
Ügyintéző: dr. Gál Fruzsina Rebeka
Telefon: (+36 52) 502-112

Tárgy: Komádi város településrendezési eszközei-
nek 2025. évi módosítása
Hiv.szám: K/1213-27/2025.

Tóth Ferenc
polgármester

Komádi Város Önkormányzat Polgármestere

Komádi
Hősök tere 4.
4138

Tisztelt Polgármester Úr!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály (4025 Debrecen, Széchenyi u. 46.) tárgyi ügyben a hivatkozott számú megkeresésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 66. § alapján közlekedési szempontból az alábbi szakmai véleményt adja.

A véleményezési tervdokumentáció alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása közlekedési érdeket nem sért, ezért azzal kapcsolatban ellenvéleményünk nincs.

A közlekedési területek meghatározásánál javasoljuk figyelembe venni, hogy a tervezett közlekedési létesítmények a megfelelő paraméterekkel kialakíthatóak legyenek a közutak tervezése című, e-UT 03.01.11. számú útügyi műszaki előírásban foglaltaknak megfelelően.

Felhívom a figyelmet a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 39. § (1) bekezdésében foglaltakra, miszerint az útsatlakozás létesítése a közút kezelőjének hozzájárulásával létesíthető, továbbá a 42/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján indokolt lehet az érintett közútkezelővel történő egyeztetés.

Érintett államigazgatási szervként szakági véleményünket a Korm. rendelet 11 sz. mellékletének 16. pontja alapján az útügyi érdekek és a közúti közlekedés biztonsági követelményeinek érvényre juttatása érdekében adtam meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dedinszky Mónika
osztályvezető helyett

Nagy Zsoltné dr. Kemény Anikó
kormánytisztviselő

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
4025 Debrecen, Széchenyi u. 46. Telefon: (+36 52) 502-110 E-mail: ut@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHKF, 712912918



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/19-ÉPO-1/01044-2/2025.

Ügyintéző: Kovárczi Enikő

Telefon: (+36 52) 511-029

Lelőhely-azonosító: 55 lelőhely

Tárgy: örökségvédelmi vélemény Komádi Város településrendezési eszközeinek 2025. évi módosításával kapcsolatban

Hiv. szám: K/1213-27/2025.

Tóth Ferenc polgármester úrnak

Komádi Város Polgármestere

Komádi

Hősök tere 4.

4138

Tisztelt Polgármester Úr!

A véleményező szervként, kulturális örökségvédelmi feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: örökségvédelmi hatóság) a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett E-TÉR egyeztető felületre feltöltött Komádi Város településrendezési eszközeinek 2025. évi módosításával kapcsolatban kialakított véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 17. pontja alapján – világörökségi, műemléki és régészeti egyeztetési szakterület tekintetében – az alábbiak szerint adja meg.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 3. §-a szerint, a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – e védelemmel összhangban kell végezni.

Komádi Város településrendezési eszközökről szóló rendelet módosítása során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség helyben történő megőrzésének alapvető követelményére. A Lechner Tudásközpont által üzemeltetett közhiteles adatbázis alapján megállapítást nyert, hogy Komádi Város területén jelenleg 55 régészeti lelőhely ismert, egy Újiráz, egy Zsáka határába is átnyúlik.

A Kötv. 4. § (1) bekezdés szerint a kulturális örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenkinek kötelessége. A régészeti örökség jogszabályban előírt védelmét az ingatlan tulajdonosának, a bérletjének, a kezelőnek, a beruházónak és a kivitelezőnek biztosítani kell, tilos a régészeti örökség veszélyeztetése, elpusztítása.

Megállapításra került a benyújtott dokumentáció és a hatósági nyilvántartás összevetése alapján, hogy a 2. tervezési területen belül, a 3., 4. pontban leírt módosítással érintett területek régészeti lelőhelyet érintenek (azonosító: 84465). A véleményezési dokumentáció a régészeti érintettséget, a régészeti lelőhelyek poligonjait helyesen és teljes körűen tartalmazza.

A régészeti lelőhelyek olyan területek, ahol a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben találhatóak. A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozgathatók el. Amennyiben a régészeti lelőhelyet érintően

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1

4025 Debrecen, Hatvan utca 16. Telefon: (+36 52) 511-030 E-mail: epo1@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHEOF 667338324

bármilyen földmunkavégzésre kerül sor a Kötv. 22. § (1) bekezdése szerint a régészeti lelőhelynek a beruházással érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző régészeti feltárást kell végezni.

Amennyiben Komádi Város területén a tervezési területeken tervezett beruházások valamelyike a **Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, akkor a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.**

Az előzetes régészeti dokumentáció a Kötv. 7. § 3. pontja alapján valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Az Övr. 40. § (7) bekezdés értelmében az előzetes régészeti dokumentációt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.

A Kötv. 23/C. § (3) bekezdése alapján az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ (1113 Budapest, Daróczi út 3. Koordinációs Igazgatóság, Régészeti Projektiroda: regeszetiprojektiroda@hnm.hu) készíti el.

A városban a védett műemlék református templom és kiemelten védett műemlék nagygazdaház épületei, valamint a református templom ex-lege műemléki környezetébe és a nagygazdaház műemléki környezetébe tartozó ingatlanok találhatóak.

A településrendezési eszközök jelen módosítása a kulturális örökség védett elemeit sem érdemben, sem hátrányosan nem érinti.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján az Építésügyi Osztály 1. vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Beregszászi Zsolt
osztályvezető



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/NEF/00942-2/2025.
Ügyintéző: Kovács Tamara
Telefon: 52/550-724

Tárgy: Szakmai vélemény Komádi város
településrendezési eszközeinek 2025. évi
módosításához a 419/2021 (VII.15.) Korm.
rendelet 66. § (1) bekezdése szerinti
véleményezési szakasz kezdeményezése-
ügyében
Hiv. szám: K/1213-27/2025.
Melléklet: -

Tóth Ferenc
polgármester

Komádi Város Önkormányzat

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyban jelzett településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban közegészségügyi szempontból a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), 64. § (1) bekezdés, 66. § (2) bekezdése b) pontja alapján az alábbi véleményt adja:

Az E-TÉR egyeztetési felületére feltöltött dokumentációban foglaltak alapján környezet és település-egészségügyre kiterjedően jelentős közegészségügyi kockázattövelő hatás nem várható, a Kormányhivatal feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítása nem vált szükségessé.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. mellékletének 12. pontja, illetékességét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Káplárné Dr. Seszták Mária Ilona
osztályvezető

Értesül:

- Címzett - Egyeztető felületen keresztül (OÉNY)
- Irattár

Népegészségügyi Főosztály
4028 Debrecen, Rózsahegy utca 4. Telefon: (36 52) 550-700 E-mail: nepegeszsegujy@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHNSZSZ 710008135



TISZÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
DEBRECEN

Települési Vízgazdálkodási Osztály

Tel.: (52) 410-677/19088

E-mail: menesne@tivizig.hu

Dátum:
2025. 07. 04.

Tárgy: Komádi város településrendezési eszközeinek 2025. évi módosításhoz kapcsolódóan szakmai véleményezés

Hivatkozási szám:
K/1213-27/2025.

Tóth Ferenc részére
polgármester úr

Ügyintéző:
Nagyné Kántor Edina

Komádi Városi Önkormányzat

Ügyiratszám:
K008057-0004/2025

Komádi
Hősök tere 4.
4138

Előadó:
Tóthné Macsuka
Brigitta, Papp Judit

Tisztelt Polgármester Úr!

Az E-TÉR rendszeren érkezett megkeresés alapján Igazgatóságunk részéről az Országos Vízügyi Főigazgatóságot is képviselve a megküldött dokumentációk áttanulmányozása után véleményünket az alábbiakban adjuk meg:

A módosítás megnevezése:

„Komádi Város településrendezési eszközeinek 2025. évi módosítása”

A módosítás célja:

Komádi Város 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 Fő utca és az Árpád utca közötti kiszabályozott feltáró út megszüntetése
- A 4047 hrsz. ingatlan (Barsi ház) területének bővítése, építési övezetének beépítési paramétereinek módosítása
- 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 hátsókerthi vonal meghatározása, melléképületek építésére vonatkozó előírások)

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 52 410 677 · H-4025 Debrecen, Hatvan u. 8-10. · levélcím: 4001 Debrecen, Pf. 57.
központi email-cím: titkarsag@tivizig.hu · honlap: www.tivizig.hu

A módosítással érintett területek:

1. Tervezési terület: Fő utca - Széles utca - Árpád u. - 1910 hrsz-ú közlekedési terület - Bocskai u. által határolt tömb
2. Tervezési terület: 4046 hrsz-ú közlekedési terület - 42117 jelű Dobaipusztai bekötőút (Dobai utca - 4045/2 hrsz) - Akác utca (4053 hrsz) - meglévő belterületi határ által határolt telektömb
- 3-4. 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 hátsóterek méretének és a melléképületekre vonatkozó előírások tekintetében

Felszín alatti vizeket érintő és vízminőség-védelmi szempontok:

Felszín alatti vizekkel kapcsolatban a **TIVIZIG működési területén található tervezési területen sérülékeny földtani közegű vízbázisra épült vízmű üzemel.** A tervezési terület közelében helyezkedik el **Komádi** vízműtelep üzemelő sérülékeny vízbázis **hidrogeológiai „B” védőidoma.** Ez alapján a vízbázisok, az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.)

A **TIVIZIG működési területén található** tervezési területen távlati ivóvízbázis nem található.

A felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos szennyeződéserősségi besorolására az érvényes szabályozás a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet és a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet. E rendelkezések alapján a vízbázis területe **„érzékeny”.**

Kérjük betartani a 147/2010. (IV. 29.) Korm. Rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és egyéb kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános jogszabályok előírásait.

A 27/2006. Kormány rendelet alapján a **TIVIZIG működési területén** módosítani kívánt területek **nitrát érzékeny területek.**

A tervezési terület nem érinti a 2018. évi CXXXIX. törvény kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. melléklet: **vízminőség-védelmi terület** övezetét.

Fentiek figyelembe vételével a létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt anyagoknak (pl. ammónia, nitrátok, stb.) a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen. A talajba és a vízfolyásokba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet.

A települési csapadékvíz-gazdálkodás korszerű műszaki megoldásaira kell törekedni. Javasoljuk a csapadékvíz elvezetés helyett a fenti szempontok (talajvízviszonyok, vízbázisvédelem, vízminőség-védelmi előírások, belvíz veszélyeztetettség, stb.) figyelembe vételével megvizsgálni a lehetőségeket és előtérbe helyezni a csapadékvíz-gazdálkodást, (gyűjtést, késleltetést, helyben hasznosítást) a kül- és belterületi csapadékvíz-gazdálkodás összhangjának megteremtése, együttes kezelése mellett. Fontos, hogy a települési csapadékvíz-gazdálkodás is részét képezze a területrendezési terveknek.

Erre vonatkozóan felhívjuk a figyelmet, hogy a településnek rendelkeznie kell Integrált Települési Vízgazdálkodási Tervvel, illetve annak megléte esetén a Településrendezési Eszközökben történt módosítások alapján történő aktualizálás szükségességére.

Az ITVT kidolgozására vonatkozóan az alábbi tervezési segédlet ad útmutatást:

https://vpf.vizugy.hu/reg/ovf/doc/itvt_tervezesi%20segedlet_OVF.pdf

Az ITVT meglátta a kékinfrastruktúra pályázatok feltétele. A dokumentumban integrált szemlélettel és a fent felsorolt érzékenységi besorolásoknak a figyelembe vételével meg kell vizsgálni azokat a „vízgazdálkodási területeket”, amelyek a településfejlesztési elképzelésekkel és egyéb települést érintő szakpolitikákkal összhangban (Települési Környezetvédelmi Program, Települési Klíma akcióterv, Közlekedés Fejlesztési Terv, Mobilitási Terv, Tájkép Védelmi Tervezés, stb) az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodást elősegítik.

Vízrendezési szempontok:

Érintett belvízrendszer:

A módosítással érintett területek a 58. Berettyó –Sebes-Körös közti belvízrendszeren belül a 58.b Kutas felső belvízöblözetben helyezkednek el.

Vízrendezési létesítmények:

A módosítási területek nem érintenek TIVIZIG vagyonkezelésében és üzemeltetésében lévő vízlétesítményt.

A 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet 2. § (3) pontja alapján a parti sáv szélessége a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonalától számított 6 méterig, az egyéb közcélú vízlétesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

Belvíz veszélyeztetettség:

A TIVIZIG által meghatározott belterületi belvíz-veszélyeztetettségi besorolás alapján Komádi város belterülete belvízzel erősen veszélyeztetett kategóriába tartozik.

A tervezett módosításokat az alábbi előírások figyelembe vételével kell megvalósítani:

- Újabb területek építési területbe való bevonásakor, telekosztáskor a csapadékvíz elvezetésről, ill. a csapadékvíz-gazdálkodási lehetőségekről előre gondoskodni kell.
- **Kérjük a 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet 20. § figyelembe vételét, mely a vízjárta területekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.** Javasoljuk, hogy a belvízzel veszélyeztetett területeket a rendezési tervben tüntessék fel és építési területté ne nyilvánítsák.
- A mélyfekvésű, vízjárta területekre az építéshatósági eljárások során fokozott figyelmet kell fordítani. (Záportározás, csapadékvíz elvezetés, beépítés korlátozása)
- Belterületen a csapadékvíz, ill. belvíz elvezetést (csatornák, belvíz tározók, szivattyúzási helyek stb.) a településrendezési tervben részletesen dolgozzák ki.
- **Kérjük a 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet figyelembe vételét, mely a parti sávra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.**
- A vízgazdálkodási létesítmények mellett a parti sávot szabadon kell hagyni, azon belül végleges építmény nem helyezhető el, tilos olyan növényzet ültetése, amely a fenntartási munkát akadályozza, külterületen gyepgazdálkodás, valamint a termőföld művelési ágának megfelelő, a parti sáv rendeltetését és megfelelő használatát, szükség szerinti igénybevételét nem akadályozó, a meder állapotát nem veszélyeztető tevékenység folytatható.
- A vízlétesítmények melletti területet, ingatlant a tulajdonos vagy használó csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal azok állapotát, üzemeltetését ne veszélyeztesse, a víz természetes lefolyását ne akadályozza, a víz minőségét ne károsítsa.
- Felszíni és felszín alatti víz nem szennyeződhet.

Vízgyűjtő-gazdálkodási Tervezés:

A Kormány **1242/2022. (IV. 28.) Korm. határozatában** elfogadott felülvizsgált Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv (továbbiakban VGT3) értelmében a **TIVIZIG működési területén található** tervezési területek a **2-15 Berettyó** nevű alegységen található, amely a Tisza részvízgyűjtő területe.

- *A területen érintett felszíni alatti víztestek:*

sp. 2.12.2. talajvíz víztest: Körös-vidék, Sárrét.

Mennyiségi állapota gyenge (oka: süllyedés, FAVÖKO). Kémiai állapota jó. A VGT3 alapján a víztest gyenge minősítésű, állapotában a VGT2-höz képest nincs változás.

p. 2.12.2. rétegvíz víztest: Körös-vidék, Sárrét.

Mennyiségi állapota jó, de fennáll a gyenge állapot kockázata (süllyedés), kémiai állapota jó. A VGT3 alapján a víztest jó, de fennáll a gyenge állapot kockázata minősítésű, állapotában a VGT2-höz képest javult.

- *A területen leginkább érintett felszíni víztest:*

Kődombszigeti-főcsatorna: Erősen módosított víztest, mely *mérsékelt ökológiai* állapotú és *nem jó kémiai* állapotú. Integrált állapotában nincs változás a VGT2-höz képest.

A VGT3 különböző célokat, intézkedéseket fogalmaz meg, amelyek megvalósítására törekedniük kell, és amely alapján a célokat, intézkedéseket igyekezniük kell szem előtt tartani. Cél minden esetben a víztestek jó állapotának elérése vagy fenntartása. A teljes VGT3 megtalálható a www.vizeink.hu oldalon.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a vízgazdálkodást célzó támogatási források odaítélésének feltétele a VGT3 7-1. (Célkitűzések és intézkedések) mellékletében szereplő intézkedésekkel a relevancia, a „VGT3 éghajlatváltozást mérséklő, rugalmasságot és alkalmazkodást segítő, valamint savasodást ellensúlyozó intézkedéseivel való összhang. (Lásd VGT intézkedési lista, Klíma intézkedések)

- Klímaitézkedések: 23. „A Természetes vízviszataratást elősegítő intézkedések”, ezen belül a 23.1 „Települési csapadékvíz-gazdálkodás”
- VGT intézkedési lista: 24. „Éghajlatváltozáshoz történő alkalmazkodás”

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 2. tervezési terület a Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság működési területén helyezkedik el. Kérjük a helyileg illetékes VIZIG megkeresését kezdeményezni szíveskedjenek szakvéleményük megadását illetően!

A településrendezési eszközök módosítása ellen **kifogást nem emelünk**, a módosításokat a fenti előírások, jogszabályok figyelembe vételével kérjük megvalósítani.

Tisztelettel:


Ménése Övári Judit
osztályvezető





ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/40822-1/2025/VHF
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám: +36 1 814 1842
E-mail: orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.
KRID: 162737765 EKMVHF
Hiv.sz.: E-TÉR 27938

Komádi Város Önkormányzat Polgármestere
4138 Komádi, Hősök tere 4.

Tisztelt Polgármester Úr!

A **Komádi Város Önkormányzat Polgármestere** (4138 Komádi, Hősök tere 4.) E-TÉR 27938 hivatkozott számon, valamint a K/1213-27/2025. iktatószámon az **Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz** (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: **vasúti közlekedési hatóság**) megküldött „*Komádi város településrendezési eszközeinek 2025. évi módosításához a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdése szerinti véleményezési szakasz kezdeményezése*” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Komádi város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Rácz Imre
osztályvezető



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Tisztelettel:


Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 225-4400 • cím: 1012 Budapest, Márvány utca 1/d • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56.
email-cím: ovf@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

A Komádi Város településrendezési tervének módosításához készített véleményezési dokumentációra vonatkozó, HB/14-ÁF/00108-4/2025. számú, 2025. július 3-án kelt állami főépítész véleményében foglaltakra, különös tekintettel a 9. pontban rögzített észrevételekre, az alábbi szakmai választ és indoklást adom.

A vélemény 9. pontjában foglalt észrevételeket pontonként vizsgálva megállapítható, hogy azok egy része a tervezési folyamat és a hatályos jogszabályok téves értelmezésén alapul, más része a dokumentációban már részletesen kifejtett indokokat kér számon, néhány pontja pedig olyan elírásokra hívja fel a figyelmet, amelyek a dokumentáció véglegesítése során egyszerűen korrigálhatók.

Részletes válasz a 9. pontban foglalt észrevételekre

9. a) pont: A 2. módosítási ponttal kapcsolatos észrevételek (1919 hrsz. ingatlan)

Az állami főépítész észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

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.

- 1. A tervezés jelenlegi fázisa:** A településrendezési terv módosítása nem egy konkrét építészeti-műszaki terv engedélyezési eljárása. A dokumentáció nem tartalmaz konkrét építészeti terveket, így harangtoronyra vonatkozó műszaki-technológiai megoldásokat sem. A harangzaj vizsgálata egy konkrét, engedélyezésre vagy kivitelezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az építési engedélyezési eljárás keretében releváns. A jelenlegi fázisban ilyen részletességű vizsgálat nem elvárható és nem is lehetséges.
- 2. Jogszabályi háttér:** A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, valamint a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet szabályozza a zajkibocsátás kérdését. Ezen előírások betartását a konkrét építmény engedélyezésekor kell vizsgálni és igazolni. A településrendezési tervnek az általános kereteket kell biztosítania, nem pedig egyedi építmények specifikus környezeti hatásait elemeznie.

Összefoglalva, 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.

Az állami főépítési észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

A módosítási dokumentáció nem célozza a helyi védelem alatt álló épületek védettségének megszüntetését, sőt, éppen a hatályos jogszabályokkal való összhang megteremtésére törekszik.

1. **A módosítás célja:** A véleményezési dokumentáció 19. oldalán egyértelműen rögzítésre került: *“A hatályos terv szerint ábrázolt helyi védelmek a szabályozási terven frissítésre kerülnek a módosítás során a Tkr. [Komádi Város településképiének védelméről szóló 22/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelete] szerinti védett épületekre vonatkozóan. A módosítás az egyedi védelemmel érintett ingatlant, illetve épületet nem érinti.”* Ez a mondat világossá teszi, hogy a módosítás nem törli a védettséget, hanem a szabályozási terv jelölésrendszerét hozza összhangba a hatályos településképi rendelet (Tkr.) által védetté nyilvánított épületek körével. Ez egy adminisztratív és jogharmonizációs jellegű pontosítás.
2. **Összhang a településképi dokumentumokkal:** Mivel a módosítás éppen a hatályos településképi rendelettel való összhang megteremtésére irányul, így a felvetés, miszerint igazolni kellene az összhangot, értelmetlen. A módosítás *eredményezi* az összhangot, nem pedig megkérdőjelezi azt. A kézikönyv és a településképi rendelet módosítása szükségtelen, hiszen a szabályozási terv igazodik a hatályos településképi rendelethez, nem pedig fordítva.

Összefoglalva: a dokumentáció nem töröl helyi védettséget, hanem a szabályozási tervet aktualizálja a hatályos településképi rendeletnek megfelelően, ami jogszabályi kötelezettség és a jogbiztonságot szolgálja.

Az állami főépítési észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

Ez az észrevétel **helytálló**, a dokumentációban sajnálatos módon egy elírás történt. Köszönjük a figyelmes észrevételt.

1. **A hiba jellege:** A véleményezési dokumentáció 17. oldalán a szöveges részben valóban tévesen “Vt1.5” jelölés szerepel, míg a 6. ábrán, a szabályozási terv

részletén helyesen a **“Vt-1.6”** jelölés látható. A helyes jelölés a **Vt-1.6**, amely egy új, a módosítás során bevezetésre kerülő építési övezet.

2. **A hiba javítása:** A jelzett elírást a dokumentáció véglegesítése során, a jóváhagyásra kerülő munkarészekben maradéktalanul javítani fogjuk. A helyi építési szabályzat módosításának rendelet-tervezete, valamint a szabályozási terv is egységesen a **Vt-1.6** jelölést fogja tartalmazni, ezzel biztosítva a jogszabályi és tervi összhangot.

Összefoglalva, az észrevételt elfogadjuk, és a jelzett adminisztratív hibát a további eljárási szakaszban korrigáljuk.

9. b) pont: A 4047 hrsz.-ú terület tervezett alakja

Az állami főépítési észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

A tervlap nem a telekhatártól eltérő szabályozást, hanem egy **jövőbeli, tervezett telekalakítás utáni állapotot** ábrázol.

1. **A tervezési szándék:** A 3. módosítási pont célja a 4047 hrsz.-ú ingatlan (Barsi-ház) területének bővítése a szomszédos, 4048 hrsz.-ú ingatlan egy részével. A szabályozási terven látható, szabálytalannak tűnő „K-R” övezet határa pontosan megegyezik a tervezett telekalakítás utáni új telekhatárral.
2. **A szabályozás logikája:** A szabályozás nem a meglévő telekhatároktól tér el, hanem egy új, funkcionálisan indokolt telekhatárhoz igazítja az övezeti besorolást. A telekalakítási eljárás lefolytatása után a „K-R” övezet egy szabályos, önálló telekként fog megjelenni az ingatlan-nyilvántartásban. A jelenlegi ábrázolás a telekalakítási szándékot vetíti előre a szabályozásban.

Összefoglalva, a tervezett alak nem szakmailag hibás, hanem egy jövőbeli, rendezett állapotot alapoz meg. A szabályozás a tervezett telekhatárt követi, nem pedig attól eltér.

9. c) pont: Zárványtelek (4050 hrsz.)

Az állami főépítési észrevétel: A 4050 hrsz.-ú telek zárványteleknek minősül, mivel a tervezési területen belül található, ezért kérjük, vizsgálják meg a terület gépjárművel való megközelíthetőségének biztosítását.

Szakmai válasz és indoklás:

Az észrevétel a telek övezeti besorolásából fakadó jogi követelményeket nem veszi figyelembe.

1. **A telek övezeti besorolása:** A 4050 hrsz.-ú ingatlan a hatályos és a tervezett szabályozás szerint is **Ev (Védelmi erdőterület)** övezetbe tartozik. Ez egy beépítésre nem szánt terület.

2. **Megközelítési követelmények:** Szükség esetén a telekhez magánút alakítható ki.
3. **A módosítás hatása:** A jelenlegi módosítás nem hozza létre ezt az állapotot, és nem is rontja azt. A telek zárványjellege egy fennálló állapot, amelynek rendezése nem tárgya és nem is feladata ennek a településrendezési terv módosításnak.

Összefoglalva: 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.

9. d) pont: Má-t övezet hiánya a területi mérlegből

Az állami főépítési észrevétel: A 34-35. oldalon szereplő területi mérlegből hiányzik az „Má-t” jelű terület, amelynek felülvizsgálata szükséges.

Szakmai válasz és indoklás:

Tisztelettel jelezzük, hogy a dokumentációból **nem hiányzik** a jelzett terület.

1. **A táblázat tartalma:** A véleményezési dokumentáció 34-35., 54. és 85. oldalain található, táblázatok "Tervezett területfelhasználás" oszlopában egyértelműen szerepel az „Általános mezőgazdasági terület - tanya (Má-t)” megnevezés. Ezek a 4. módosítási ponthoz tartozó, a 4048 és 4049 helyrajzi számú ingatlanokat érintő változások.
2. **A dokumentáció konzisztenciája:** A táblázat tehát hiánytalanul tartalmazza a módosítás során kijelölésre kerülő „Má-t” övezetet, összhangban a tervlapokkal és a szöveges indoklással.

Ennek értelmében az észrevételt nem tartjuk megalapozottnak, a dokumentáció ezen része nem igényel javítást vagy kiegészítést.

9. e) pont: Az Ev övezet rendeltetésének indoklása

Az állami főépítési észrevétel: A megalapozó vizsgálatban kérjük bemutatni az „Ev” övezet rendeltetését, valamint indokolni, hogy a módosítással érintett területrészt miért nem igényel továbbra védelmi célt.

Szakmai válasz és indoklás:

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. Az indoklás a következő:

Minimális csökkenés: A megszüntetésre kerülő erdőterületi részek mérete elenyésző a teljes védelmi sávhoz képest.

A védelmi funkció fennmaradása: A módosítást követően is megmarad egy jelentős szélességű, összefüggő „Ev” övezet a déli ipari terület és a módosítással érintett telkek között. Ez a megmaradó védelmi erdősáv továbbra is képes ellátni az eredeti védelmi funkcióját, hatékonyan elválasztva az eltérő használatú területeket.

Arányosság: A beavatkozás arányos. A csekély mértékű övezetmódosítás lehetővé teszi a meglévő épületállomány rendezését és a racionális telekhasználatot, miközben a védelmi funkció érdemben nem sérül. A megszüntetett területrészt tehát azért nem igényel továbbra is védelmi célt, mert a védelmet a megmaradó, nagyobb erdősáv továbbra is biztosítja.

Összefoglalva, 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.

9. f) pont: Erdőterületek művelésbe vonása

Az állami főépítési észrevétel: 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.”

Szakmai válasz és indoklás:

Az észrevétel a településrendezési terv hatáskörén túlmutató, végrehajtási kérdést vet fel.

1. **A településrendezési terv feladata:** A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv feladata a területfelhasználási egység és az övezet kijelölése. A módosítás során a jelzett területek „Gip” (Ipari gazdasági) besorolásból „Ev” (Védelmi erdőterület) besorolásba kerülnek. Ezzel a településrendezési eszköz a jogi keretet teremti meg az erdőműveléshez.
2. **A megvalósítás:** Az erdő telepítése, a művelésbe vonás konkrét módja és ütemezése már nem településrendezési, hanem erdőgazdálkodási és tulajdonosi (önkormányzati) feladat, amelyet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és annak végrehajtási rendeletei szabályoznak. A településrendezési tervnek nem feladata a mező- vagy erdőgazdálkodási technológiák részletezése.

Összefoglalva, 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.

9. g) pont: Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása

Az állami főépítési észrevétel: 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)

Szakmai válasz és indoklás:

A véleményezési dokumentáció 46-47. oldala részletesen, pontokba szedve igazolja a Méptv. 8. § (3) bekezdésében foglalt követelményeknek való megfelelést.

1. **Zöldterület és biológiai aktivitás:** A dokumentáció igazolja, hogy a zöldterület mértéke nem csökken, a biológiai aktivitásérték pedig a csereterület kijelölésével összességében növekszik (ld. 45. és 71. oldal).
2. **Településszerkezeti illeszkedés:** A kijelölés a meglévő településszerkezethez illeszkedik, nem hoz létre összenövést, és nem érint zöldgyűrűt.
3. **Infrastrukturális ellátottság:** A terület a meglévő közműhálózatról ellátható, a közúti kapcsolat biztosított. Az intézményi ellátás a településen belül megoldott.
4. **Barnamezős területek hiánya:** A dokumentáció rögzíti, hogy a fejlesztési cél megvalósítására alkalmas barnamezős terület nincs a közelben.
5. **Területrendezési tervekkel való összhang:** A dokumentáció 73. oldalától kezdődően részletesen vizsgálja az OTvT és MTrT előírásainak való megfelelést.

Összefoglalva, a kért indoklás a dokumentáció részét képezi, további kiegészítést nem igényel.

9. h) pont: A "tanya" kijelölésének véglegesítése

Az állami főépítési észrevétel: A tervezett „tanya” kijelölését a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell véglegesíteni a záró szakmai véleménykérő dokumentációban (pl. tanya minimális területe: 1500 m²; stb.) Hivatkozás: Méptv., Korm. rendelet, OTÉK

Szakmai válasz és indoklás:

Az észrevétel a "tanya" fogalmának és a településrendezési eszközök szerepének pontatlan értelmezésén alapul.

1. **A "tanya" fogalma:** A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 36.§-a határozza meg. A módosítás során a 4048 és 4049 hrsz-ú ingatlanokból kialakítandó telkek mérete (1628 m² és 533 m²) megfelel ennek a definíciónak.
2. **A HÉSZ szerepe:** A helyi építési szabályzat (HÉSZ) nem "tanyát" jelöl ki, hanem **"Má-t" (általános mezőgazdasági - tanya)** övezetet, amely *lehetővé teszi* tanya jellegű beépítés kialakítását vagy a meglévő ilyen jellegű épületegyüttes fenntartását, átalakítását. A dokumentáció 31. oldala kifejti, hogy a meglévő épületek a tanya szabályai szerint maradhatnak fenn. A HÉSZ módosítása megteremti a jogi keretet a meglévő, de rendezetlen állapot legalizálására.

Összefoglalva, 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.

9. i) pont: A K-R és Ev övezetek közötti határvonal

Az állami főépítési észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

A tervlap nem a telekhatártól eltérő szabályozást, hanem egy **jövőbeli, tervezett telekalakítás utáni állapotot** ábrázol.

1. **A tervezési szándék:** A 3. módosítási pont célja a 4047 hrsz.-ú ingatlan (Barsi-ház) területének bővítése a szomszédos, 4048 hrsz.-ú ingatlan egy részével. A szabályozási terven látható, szabálytalanak tűnő „K-R” övezet határa pontosan megegyezik a tervezett telekalakítás utáni új telekhatárral.
2. **Funkcionális elhatárolás:** Az övezethatár a tervezett telekhatárt követi. A „K-R” övezet a Barsi-ház és annak funkcionális udvarának területe, míg az „Ev” övezet a telek fennmaradó, erdőtelepítésre szánt része. Ez a funkcionális elhatárolás logikus és szakmailag indokolt. A terület a telekalakítást követően válik rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

Összefoglalva, a javasolt övezethatár a tervezett telekhatárt követi, amely egy rendezetlen állapot megszüntetését célozza.

9. j) pont: Hátsókert/beépíthető mélység

Az állami főépítési észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

A módosítás célja a kialakult telekstruktúrához való rugalmasabb alkalmazkodás.

1. **A módosítás lényege:** A 6. módosítási pont (dokumentáció 57. o.) a hátsókert vonalának meghatározását módosítja, ami a gyakorlatban a telek beépíthető mélységét növeli 40 méterről 60, illetve 80 méterre. Fontos hangsúlyozni, hogy ez **nem növeli a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét (%)**, csupán a beépíthető épület elhelyezésének lehetőségeit bővíti a telek mélyebb részei felé.
2. **Településszerkezeti hatás:** A módosítás a kialakult, mély, szalagtelkes településszerkezet megőrzését és a hozzá való alkalmazkodást szolgálja. A korábbi, 40 méteres korlátozás sok esetben nem tette lehetővé a telek adottságainak megfelelő, funkcionális beépítést. A beépíthető mélység növelése lehetővé teszi a gazdasági épületek, melléképítmények telek hátsóbb részén történő elhelyezését, ami a komádi tanyás-mezővárosi karakterhez jobban

illeszkedik. Mivel a beépítettség százalékos mértéke nem változik, a zöldfelületek aránya sem csökken, és a változás a közterületről nem látható telekrészeket érinti, így a módosításnak **nincs releváns településszerkezeti vagy utcaképi hatása**. Emiatt egy tömegmodell-vizsgálat vagy részletesebb utcaszintű bemutatás aránytalan és felesleges elvárás lenne egy ilyen jellegű, korlátozó jellegű szöveges szabálmódosítás esetében.

Összefoglalva, a módosítás nem a beépítési intenzitást, hanem a beépítés helyének rugalmasságát növeli, a kialakult telekszerkezethez igazodva, ezért településszerkezeti változást nem okoz.

9. k) pont: A Vt-1.6 övezet egyedisége

Az állami főépítési észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

A dokumentációból egyértelműen kiderül, hogy a **Vt-1.6** jelű építési övezet egy új, kifejezetten erre az egyedi helyzetre létrehozott övezet.

1. **Egyedi szabályozás:** A dokumentáció 16-17. oldala részletesen indokolja, hogy a 1919 hrsz-ú ingatlanon tervezett templom és közösségi ház szabadonálló beépítésének lehetővé tétele érdekében van szükség egyedi övezet kijelölésére, mivel a környező telektömb beépítési módja (oldalhatáron álló, zártosított) ezt nem tenné lehetővé.
2. **Célövezet:** A Vt-1.6 egy ún. célövezet, amely egy konkrét fejlesztési szándék (egyházi központ) megvalósítását szolgálja egyedi paraméterekkel. Nincs és a jövőben sem tervezett más területre történő alkalmazása, mivel a szabályozási probléma is egyedi.

Összefoglalva, a Vt-1.6 övezet kizárólag a 1919 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik, a település más részén nem fordul elő.

9. l) pont: Hivatkozás a hatályon kívül helyezett Étv.-re

Az állami főépítési észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

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.

1. **Jogfolytonosság:** Az illeszkedés elve az építési jog alapvető követelménye, amelyet a Méptv. is fenntart és szabályoz a 83. §-ában („Kialakult állapothoz való illeszkedés”). A HÉSZ hivatkozása ugyan egy hatályon kívüli törvényre mutat, de a szabályozás mögötti elv és tartalom továbbra is érvényes és jogszabályi alapokon nyugszik.
2. **Javítás:** A rendelet-tervezet véglegesítése során a hivatkozást aktualizálni kell a hatályos Méptv. megfelelő szakaszára (pl. Méptv. 83. §). Ez egy egyszerű jogtechnikai korrekció, amely a szabályozás érdemi tartalmát nem érinti.

Összefoglalva, a hivatkozás valóban elavult, de a mögötte álló szabályozási elv érvényes. A hivatkozás a végleges rendelet-tervezetben javításra kerül.

9. m) pont: Hivatkozás a TÉKA-ra

Az állami főépítési észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

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.

1. **A HÉSZ önállósága:** A HÉSZ-nek önmagában, teljes körűen kell szabályoznia az adott övezetre vonatkozó előírásokat. A TÉKA-ra való hivatkozás valóban helytelen jogalkalmazási gyakorlat.
2. **Javítás:** A rendelet-tervezet véglegesítése során a TÉKA-ra való hivatkozást töröljük, és a szükséges előírásokat tételesen beépítjük a HÉSZ szövegébe, biztosítva annak önálló alkalmazhatóságát.

Összefoglalva, az észrevételt elfogadjuk, a hibás hivatkozást a végleges dokumentációban javítjuk.

9. n) pont: Tervlapok egységesítése

Az állami főépítési észrevétel: 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.

Szakmai válasz és indoklás:

Az észrevétel **nem értelmezhető**, mivel a dokumentáció nem tartalmaz javaslatot a szabályozási tervek egybeszerkesztésére, sőt, annak az ellenkezőjét, a különálló kezelést alkalmazza.

A dokumentáció tartalma: A véleményezési dokumentáció a különböző módosítási pontokat külön-külön, a saját kontextusukban kezeli és ábrázolja. Tervdokumentációban a módosítások különálló tervlapokon kerülnek bemutatásra.

Összefoglalva, 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.

Tisztelettel,

Kőszeghy Ábel *okleveles településmérnök TT 09-0655*

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JEGYZŐKÖNYVE

JEGYZŐKÖNYV

Tárgy:

Egyeztetés Komádi Város településrendezési tervének 2025. I. módosításáról (HB/14-ÁF/00108-4/2025. ügyiratszámú, 2025. július 3. napján kelt általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában adott állami főépítési véleményről)

Időpont: 2025. július 29. 10:00 óra

Helyszín: Komádi Polgármesteri Hivatal, 4137 Komádi, Hősk tere 4.

Jelenlévők:

- Zoboki Bernadett, HBVKH Állami Főépítési Iroda - Állami Főépítész, főosztályvezető
- Kőszeghy Ábel, okleveles településmérnök (településtervező), KőszeghyArt Bt. - Debrecen
- Komádi Városi Önkormányzat képviselői: Kertész Attila önkormányzati főépítész, Tóth Ferenc polgármester, Háziné dr. Szelecsán Barbara aljegyző
- jegyzőkönyvvezető: Nagyné Kántor Edina igazgatási ügyintéző

Az egyeztetés tárgya a Komádi Város településrendezési tervének módosításához készített véleményezési dokumentációra adott, 2025. július 3-án kelt állami főépítési vélemény és tervezői észrevételek megvitatása volt főként annak 9. pontjában rögzített észrevételek

Tóth Ferenc polgármester köszöntötte a megjelenteket és ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, ezután megjelentek pontonként egyeztetették a HB/14-ÁF/00108-4/2025. ügyiratszámú, 2025. július 3. napján kelt általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában adott állami főépítési véleményben (a továbbiakban: ÁF vélemény) foglaltakat és az azokra adott települési és tervezői válaszokat és az alábbiakat rögzítik:

ÁF vélemény 2. pontra adott tervezői válasz: A szakági tervezők az aláíró lapon feltüntetésre kerülnek. Az állami főépítész az önkormányzati válasszal egyetért.

ÁF vélemény 3. pontra adott önkormányzati válasz: Az önkormányzati főépítész közhiteles nyilvántartásban történő bejelentése a nyilvántartást végző Hajdú-Bihar Vármegyei Építész Kamarával történt egyeztetés szerint folyó év augusztus 1 nappal kerülhet pótlásra. Az állami főépítész tájékoztatta a jelenlévőket, hogy az eljárás jogszerű lefolytatása érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 56. § (1) bekezdése alapján kötelező az önkormányzati főépítész alkalmazása és annak közhiteles nyilvántartásba (FÉNY) történő bejegyeztetése. Az állami főépítész az önkormányzati válasszal egyetért.

ÁF vélemény 4. pontra adott önkormányzati főépítész válasza: Az önkormányzati főépítési feljegyzés az ÁF véleményben foglaltak alapján kiegészítésre kerül. Az állami főépítész az önkormányzati főépítész válasszal egyetért.

ÁF vélemény 5. pontra adott településtervezői válasz: a megalapozó munkarész az ÁF véleményben foglaltak alapján kiegészítésre kerül. Az állami főépítész a településtervező válaszával egyetért.

ÁF vélemény 7. pontra adott önkormányzati válasz: A településrendezési szerződésről (és annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervről pl. HÉSZ 14. § d) pontban a „K/4.3.” városi sportcentrumra vonatkozó tanulmányterv kötelezettségről) az önkormányzat az általános egyeztetési eljárás záró szakaszában írásban tájékoztatja az állami főépítést. Az állami főépítész az önkormányzati válasszal egyetért.

ÁF vélemény 8. pont: intézkedést nem igényel.

ÁF vélemény 9. a) pont: A 2. módosítási ponttal kapcsolatos észrevételek (1919 hrsz. ingatlan)

• **aa) Harangtorony zajhatása:**

- **Állami főépítési észrevétel:** Vizsgálni kell a harangtoronyra vonatkozó előírásokat és a lehetséges zajhatást a védett területekre.
- **Tervezői válasz:** A jelenlegi eljárás a területfelhasználás kereteit (építési jogot) alapozza meg, nem egy konkrét épület engedélyezése. A zajkibocsátás vizsgálata a konkrét építészeti-műszaki tervek ismeretében, az építési engedélyezési eljárás során releváns és lehetséges, a vonatkozó kormányrendeletek alapján. Az észrevétel a tervezés ezen fázisában időelőtti.
- **Állami főépítési észrevétel, javaslat:** A zajhatások tekintetében előremutató lenne már most, a dokumentáció alátámasztó munkarészában rögzíteni, hogy a tervezési területen, illetve annak közvetlen környezetében található-e védendő terület. Tekintettel arra, hogy a meglévő templom építési joggal rendelkezik, valamint esetlegesen harangtornya is van, szükséges bemutatni, miben tér el a tervezett állapot a jelenlegitől (például magasság, elhelyezés stb.). Ezáltal a zajhatás akár már kialakult állapotként is értékelhető.

Kérdezi, hogy azon a telken ahol a templom épülete tervezett, mekkora az építménymagasság és van-e kivétel előírás megállapítva a harangtoronyra vonatkozóan, hogy pl. az a harangtorony mértékével növelhető. Amennyiben ilyen nincs, abban az esetben a HÉSZ kiegészítése szükséges.
- **Megállapodás:** A felek egyetértettek abban, hogy a zajvédelmi kérdések vizsgálata az építési engedélyezési eljárás feladata, és a templom már engedélyt kapott azzal, hogy a harangtorony magasságára vonatkozó HÉSZ előírás szükségessége vizsgálandó.

• **ab) Helyi védett épületek:**

- **Állami főépítési észrevétel:** A tervlapon szereplő helyi védett épületek törlését a dokumentáció nem támasztja alá, és igazolni kell az összhangot a településképi dokumentumokkal.
- **Tervezői válasz:** A módosítás célja nem a védelem törlése, hanem éppen ellenkezőleg: a szabályozási terv jelöléseinek összhangba hozása (frissítése) a hatályos 22/2017. (XII.29.) önk. rendelettel jóváhagyott településképi rendeletben (a továbbiakban: Tkr.)

már rögzített védettségekkel. Ez egy jogharmonizációs lépés, amely megteremtí az összhangot, így a településképi dokumentumok módosítása nem szükséges.

- **Állami főépítési észrevétel:** A Tkr. 2. melléklete három helyi védett épületet tartalmaz (Komádi, Hősök tere 4. – Hrsz.: 1/5; Komádi, Fő utca 82. – Hrsz.: 97; Komádi, Fő utca 117. – Hrsz.: 1959/2). Ennek megfelelően a tervezési területen belül található helyi védett épületeket a szabályozási terv tervezetén kötelező feltüntetni.
 - **Megállapodás:** A felek egyetértettek abban, hogy a szabályozási terv tervezetének záró szakaszban történő megküldésekor a szabályozási terv tervezete már a helyi védett épületek vonatkozásában a Tkr. és a szabályozási terv összhangjával kerül véglegesítésre, továbbá a tervlapok jelmagyarázatának kiegészítését vizsgálni szükséges.
- **ac) Elírás az övezet jelölésében:**
 - **Állami főépítési észrevétel:** A dokumentáció 17. oldalán a szövegben "Vt-1.5.", míg a tervrajzon "Vt-1.6." jelölés szerepel.
 - **Tervezői válasz:** Az észrevétel jogos, elírás történt. A helyes jelölés a **Vt-1.6.** A hiba a végleges dokumentációban javításra kerül.
 - **Megállapodás:** A felek a hiba javítását szükségesnek tartják.

9. b) és 9. i) pont: Telekhatártól eltérő szabályozás (4047 és 4046 hrsz. területek)

- **Állami főépítési észrevétel:** A telekhatártól eltérő övezeti határvonal szakmailag nem megfelelő, a tervezett területrész használatra nem alkalmas.
- **Tervezői válasz:** A szabályozási vonal nem a jelenlegi, hanem egy tervezett telekalakítás utáni, funkcionálisan indokolt, jövőbeli telekhatárt követ. A szabálytalan alakot jogszabályi korlát, a közigazgatási határtól számított 250 méteres védőtávolság betartása indokolja, amelybe a terület egy kis "csücske" belelóg. A telekalakítás után a terület használhatóvá válik.
- **Megállapodás:** Az állami főépítész a 250 méteres szabályra vonatkozó indoklást elfogadta.

9. c) pont: Zárványtelek (4050 hrsz.)

- **Állami főépítési észrevétel:** A 4050 hrsz.-ú telek zárványtelek, vizsgálni kell a megközelíthetőségét.
- **Tervezői válasz:** A telek "Ev" (Védelmi erdő) besorolású, beépítésre nem szánt terület. Megközelítése szükség esetén magánúttal megoldható. A telek helyzete egy fennálló állapot, melynek rendezése nem tárgya a jelen módosításnak. A tervezés során folytatott egyeztetések szerint a telek valószínűleg azonos tulajdonban van a szomszédos erdőterülettel, így a probléma összevonással orvosolható.
- **Állami főépítési észrevétel:** Javasolja, hogy a vizsgálatok során vegyék figyelembe az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Földügyi Korm. rendelet) 23/E. § § (1)–(2) bekezdéseiben foglaltakat. Különösen hangsúlyozandó, hogy „a magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, valamint a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.”

- **Megállapodás:** A tervező vállalta, hogy a záró dokumentációban egy tulajdonosi nyilatkozattal vagy vizsgálattal igazolja, hogy a telek megközelítése vagy összevonása megoldott, ezzel a zárványjelleg felszámolható.

9. d) pont: Má-t övezet hiánya a területi mérlegből

- **Állami főépítési észrevétel:** A területi mérlegből hiányzik az "Má-t" jelű terület. Igazolni kell, hogy a tervezett tanyás övezet nem érint természetvédelmi területet.
- **Tervezői válasz:** A jelzett terület a dokumentáció több oldalán (34-35., 54., 85.) is szerepel a táblázatokban az "Általános mezőgazdasági terület - tanya (Má-t)" megnevezés.
- **Megállapodás:** A dokumentációban igazolni szükséges, hogy a tanyás terület természetvédelmi területtel nem érintett.

9. e) pont: Az Ev övezet rendeltetésének indoklása

- **Állami főépítési észrevétel:** Indokolni kell, miért nem szükséges a védelmi cél fenntartása a módosítással érintett területrészen.
- **Tervezői válasz:** Az "Ev" övezet a déli ipari terület pufferzónája. A módosítás csak egy elenyésző méretű sávot szüntet meg a racionálisabb telekalakítás érdekében, de a védelmi funkciót ellátó erdősáv jelentős része megmarad, így a védelmi képesség érdemben nem csökken.
- **Megállapodás:** A felek az indoklást elfogadták.

9. f) pont: Erdőterületek művelésbe vonása (2212, 2213, 2214 hrsz.)

- **Állami főépítési észrevétel:**
Ismertetni szükséges, hogy a jelenleg „kivett, beépítetlen” területek miként kerülnek erdő művelésbe. A szabályozási terven megjelölt kötelező szabályozási elemeket a hatósági eljárások során végre kell hajtani. Ennek megfelelően a művelési ág változások (kivett megnevezés) vonatkozásában a területek felülvizsgálata indokolt, és olyan helyeken kell erdő, közkert vagy közpark területeket kijelölni, amelyek az egyes telekalakítási eljárások során megfelelnek a Földügyi Korm. rendelet 23/J. § (2) bekezdésében foglalt előírásoknak.
(„A telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett terület esetén megnevezését – a terület rendeltetésével összhangban kell megválasztani és bejegyezni.”)
A fenti feltételek teljesülése nélkül a jelenlegi szabályozás joghatás kiváltására nem alkalmas.
Állami főépítési javaslat: Az önkormányzatnak az ingatlanügyi hatósággal előzetes egyeztetése szükséges, a konkrét ingatlanokra vonatkozóan, melyek **belterületi kivett** területek vonatkozásában az erdő művelési ággá történő művelési ág váltás engedélyezhető-e és hogyan. Amennyiben nem, abban az esetben további településrendezői vizsgálatok, valamint az önkormányzattal és az érintett tulajdonosokkal folytatott egyeztetések alapján történő szabályozási terv átdolgozása indokolt pl. közkert, közpark, vagy olyan területen erdő kijelölése, ahol a szabályozás ténylegesen végrehajtható.
- **Tervezői válasz:** A településrendezési terv az "Ev" (Védelmi erdő) besorolás kijelölésével a jogi keretet teremti meg az erdőtelepítéshez. A tényleges megvalósítás (erdőgazdálkodás) már tulajdonosi feladat, amely nem a településrendezési terv hatásköre. A területek a zöldterületi mérleg korrekcióját szolgálják. A hivatkozott Földügyi Korm. rendelet 23/J. § (2) bekezdése már

nem is releváns az idézett formában. A 2025. augusztus 28-án hatályba lépő módosítás szerint a Földügyi Korm. rendelet 23/J. § (2) bekezdése a következőképpen fogalmaz: „A meglévő vagy a 23/E. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint kialakuló földrészlet megközelítése céljára szolgáló közterület vagy magánút, továbbá az árok kialakítása kivételével a telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett területnél megnevezését – az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint kell meghatározni.”

- **Önkormányzati válasz:** Az egyeztetés során sem az az ingatlanügyi hatóság sem az erdészeti hatóság nem kifogásolta a terület átminősítését, az adott ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak, így a szükséges zöldfelület létrehozása az Önkormányzat feladata, további egyeztetést nem igényel

9. g) pont: Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása

- **Állami főépítési észrevétel:** A záró dokumentációban tételesen igazolni kell a vonatkozó jogszabályoknak (MoTrT, Méptv.) való megfelelést (többek között a Méptv. 8. § (1) előírásnak való megfelelést, mely szerint A zöldterület övezet nagysága .. a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
- **Tervezői válasz:** A véleményezési dokumentáció (42-47. o.) már részletesen tartalmazza a kért igazolást, pontokba szedve a zöldterületi mérlegre, a biológiai aktivitásra, a településszerkezeti illeszkedésre és az infrastrukturális ellátottságra vonatkozó megfelelést. A zöldfelület mértéke a csereerdősítéssel nem csökken.
- **Megállapodás:** Az indoklás a dokumentáció része. A záró szakmai véleményezési dokumentációban a kért igazolás pótlásra kerül. i megfelelés igazolását, elsősorban a 3%-os zöldfelületi előírásnak történő megfelelést.

9. h) pont: A "tanya" kijelölésének véglegesítése

- **Állami főépítési észrevétel:** A "tanya" kijelölését a jogszabályi előírásoknak (pl. minimális telekméret) megfelelően kell véglegesíteni.
- **Tervezői válasz:** A terv nem "tanyát", hanem "Má-t" (általános mezőgazdasági - tanya) övezetet jelöl ki, amely lehetővé teszi a tanya jellegű beépítést. A kialakítandó telek mérete megfelel a Méptv. definíciójának. A HÉSZ a jogi keretet teremti meg a meglévő állapot rendezésére. A természetvédelmi hatóság a módosítást nem kifogásolta.
- **Megállapodás:** A felek a tervezői álláspontot elfogadták, Állami főépítész kéri, hogy a természetvédelmi hatóság véleményét akár egyeztetési határidőn túl is kérje meg a település a jogbiztonság érdekében.

9. j) pont: Hátsókert mélységének növelése

- **Állami főépítési észrevétel:** Részletesen indokolni kell, hogy a beépíthető mélység 40 méterről 60-80 méterre növelése milyen településszerkezeti változást idéz elő.
- **Tervezői válasz:** A módosítás nem a beépítettség mértékét (%), hanem a beépítés helyének rugalmasságát növeli a kialakult, mély, szalagtelkes szerkezethez igazodva. Mivel a beépítési intenzitás és a zöldfelületi arány nem változik, és a változás a közterületről nem látható telekrészeket érint, a módosításnak nincs releváns településszerkezeti vagy utcaépítési hatása.

- **Megállapodás:** Az indoklás elfogadásra került, Állami főépítész kéri a záró véleményhez a szöveges indoklás pontosítását.

9. k) pont: A Vt-1.6 övezet egyedisége

- **Állami főépítési észrevétel:** Vizsgálni kell, hogy a "Vt-1.6" övezet máshol is előfordul-e a településen.
- **Tervezői válasz:** A Vt-1.6 egy új, egyedi, ún. célövezet, amely kizárólag a 1919 hrsz.-ú ingatlanra lett létrehozva a tervezett egyházi központ speciális igényei miatt. Máshol nem fordul elő és nem is tervezett az alkalmazása.
- **Megállapodás:** Az észrevétel tisztázásra került.

9. l) pont: Hivatkozás a hatályon kívül helyezett Étv.-re

- **Állami főépítési észrevétel:** A rendelet-tervezetben a HÉSZ egy hatályon kívüli törvényre (Étv.) hivatkozik. A hatályos HÉSZ 9. § teljeskörű felülvizsgálata szükséges az illeszkedési szabályok vonatkozásában a hatósági hatáskörök tekintetében is.
- **Tervezői válasz:** Az észrevétel jogos. Bár az illeszkedés elve a hatályos Méptv.-ben is szerepel (jogfolytonosság), a hivatkozást a végleges rendelet-tervezetben a hatályos jogszabály (Méptv. 83. §) megfelelő pontjára kell javítani.
- **Megállapodás:** Az illeszkedésre vonatkozó előírások tekintetében a hatályos HÉSZ 9. §-ának teljes körű felülvizsgálata megtörténik (a hivatkozás javítandó, hatósági hatáskör felülvizsgálendő, vagy kiegészítendő). Továbbá indokolt ellenőrizni, hogy a HÉSZ egyéb előírásainak felülvizsgálata is szükségessé válik-e az említett összefüggésekre tekintettel.

9. m) pont: Hivatkozás a TÉKA-ra

- **Állami főépítési észrevétel:** A rendelet-tervezetben a TÉKA-ra való hivatkozás nem megfelelő, a HÉSZ-nek önállóan kell tartalmaznia az előírásokat.
- **Tervezői válasz:** Az észrevétel helytálló. A hibás hivatkozás törlésre kerül, és a szükséges előírások tételesen beépülnek a HÉSZ szövegébe.
- **Megállapodás:** A felek a javítás szükségességében egyetértettek.

9. n) pont: Tervlapok egységesítése

- **Állami főépítési észrevétel:** A különböző időállapotú tervlapok új, egységes jelkulccsal történő egybeszerkesztése nem lehetséges.
- **Állami főépítész írásbeli észrevételének Állami főépítési szóbeli kiegészítése:** az alaptérképre vonatkozó leírás tájékoztatásként került a véleménybe. Azt releváns esetben kell figyelembe venni.
- **Tervezői válasz:** Az észrevétel egy félreértésen alapul. A dokumentáció nem javasol ilyen egybeszerkesztést, hanem a módosítási pontokat külön-külön, önálló tervlapokon kezeli és a tervezési területen kívüli alaptérképi aktualizálást nem tartalmaz
- **Megállapodás:** Az észrevétel tisztázásra került.

További Állami főépítési észrevételek:

- amennyiben egy adott utca építési telkein előkert(ek)re és építési vonal(ak)ra vonatkozó értékek kerültek meghatározásra, és a szabályozási terv módosítása során – például közbenső telkek esetén – eltérő építési övezetek kerülnek bevezetésre, úgy a visszamaradó építési telkek vonatkozásában ezen értékek feliratozását, ill. annak hiányát felül kell vizsgálni.
- a településen műemléki védelem alatt álló Nagygazdaház (Széll-ház) [11597; [18824]] és a Református templom [1842; [5343]] műemléki környezetét érintettség esetén a tervezési területen belül szíveskedjenek feltüntetni.

Összegzés és további feladatok

Az egyeztetés konstruktív légkörben zajlott, a felvetett észrevételeket sikerült tisztázni. A tervező a dokumentációban szereplő néhány adminisztratív hiba és hivatkozás javítását vállalta a záró szakmai véleménykérő dokumentáció elkészítése során.

Konkrét feladatok az észrevételeknél tett megállapodásban rögzítettek szerint, melyek közül kiemelten kezelendők a következők:

1. Főépítési bejelentés pótlása
2. A "Vt-1.6" övezet jelölésének egységesítése a dokumentációban. (9.ac)
3. Nyilatkozat csatolása a 4050 hrsz.-ú zárványtelek tulajdonosi viszonyairól és a megközelíthetőség rendezéséről. (9.c)
4. A HÉSZ-ben szereplő, hatályon kívüli Étv.-re való hivatkozás frissítése a hatályos Méptv.-re. (9.l)
5. A TÉKA-ra való hivatkozás törlése és a vonatkozó előírások beépítése a HÉSZ-be. (9.m)
6. A záró dokumentációban a jogszabályi megfelelés (különösen a zöldterületi mérleg) hangsúlyosabb igazolása. (9.g)

Polgármester úr megköszönte a jelenlévők részvételét, és az egyeztetést lezárta.

Összeállította: Kertész Attila önkormányzati főépítész



Kertész Attila
önkormányzati főépítész

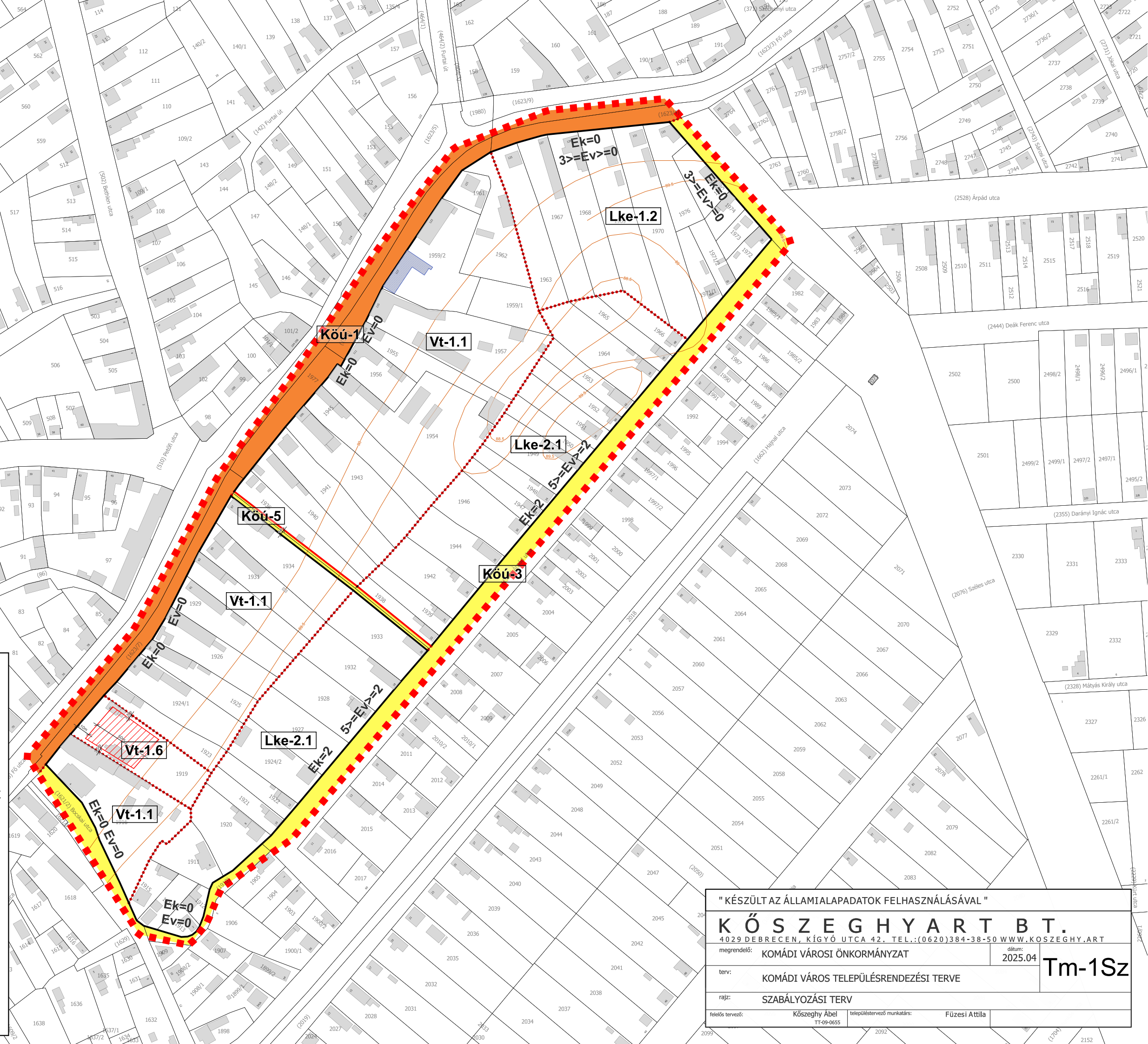
TERVLAPOK



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 TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Fűzési Attila

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 ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

KŐSZEGHYART BT.

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-1T

rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

felelős tervező: Kőszeghy Ábel
TT-09-0655

településtervező munkatárs: Füzesi Attila

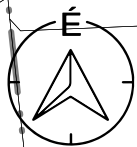


Jelmagyarázat

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 .			
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-1
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



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

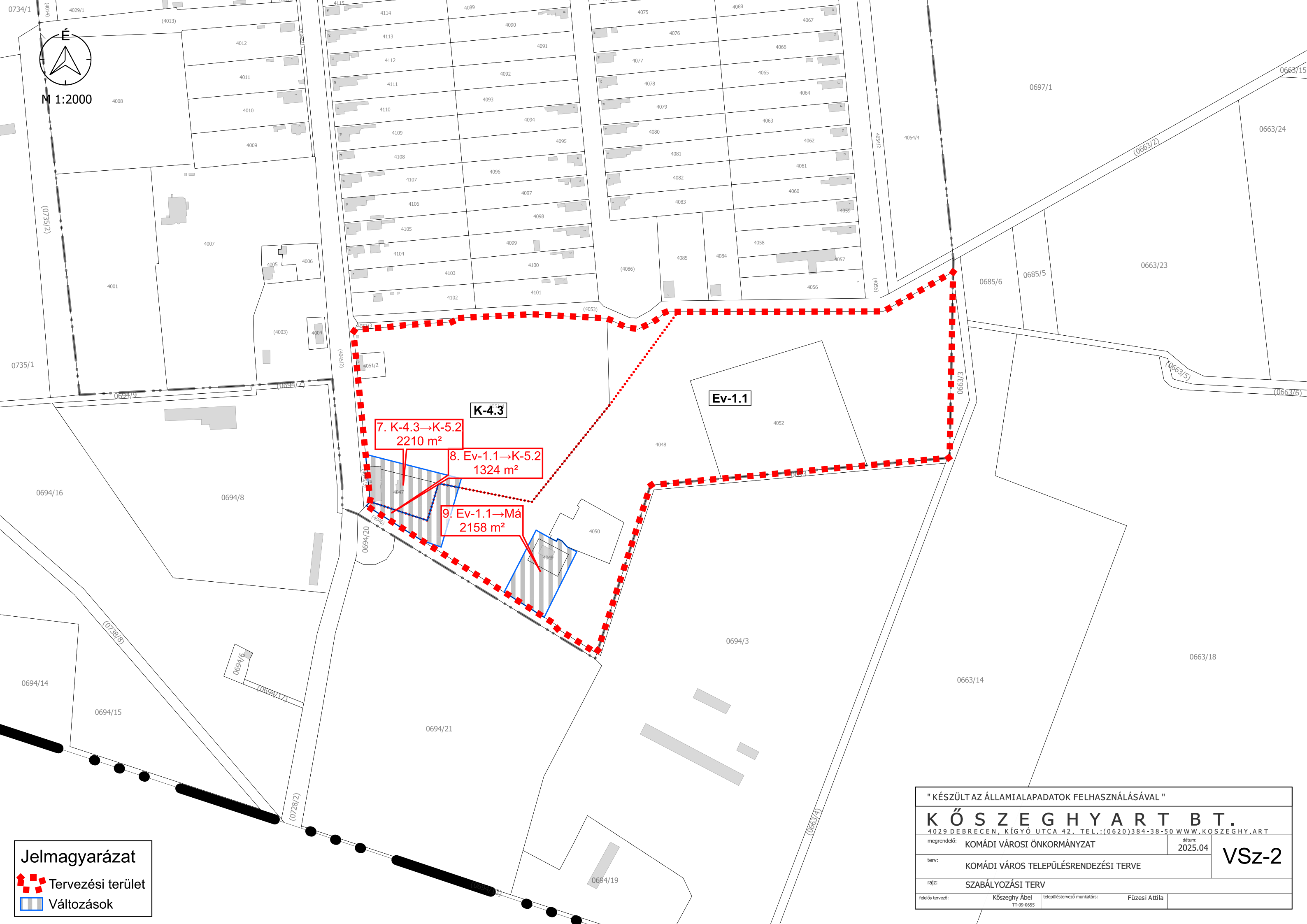
terv: KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

Tm-2Sz

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felelős tervező: Kőszeghy Ábel
TT-09-0655

településtervező munkatárs: Füzesi Attila



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
--------	---------

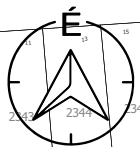
terv:	KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
-------	---------------------------------------

rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV
-------	-------------------

településtervező munkatárs:	
-----------------------------	--

Füzesi Attila	
---------------	--

VSz-2



M 1:2000

Tervezési terület

Területfelhasználás

Ev - Erdő - védelmi

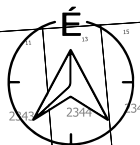
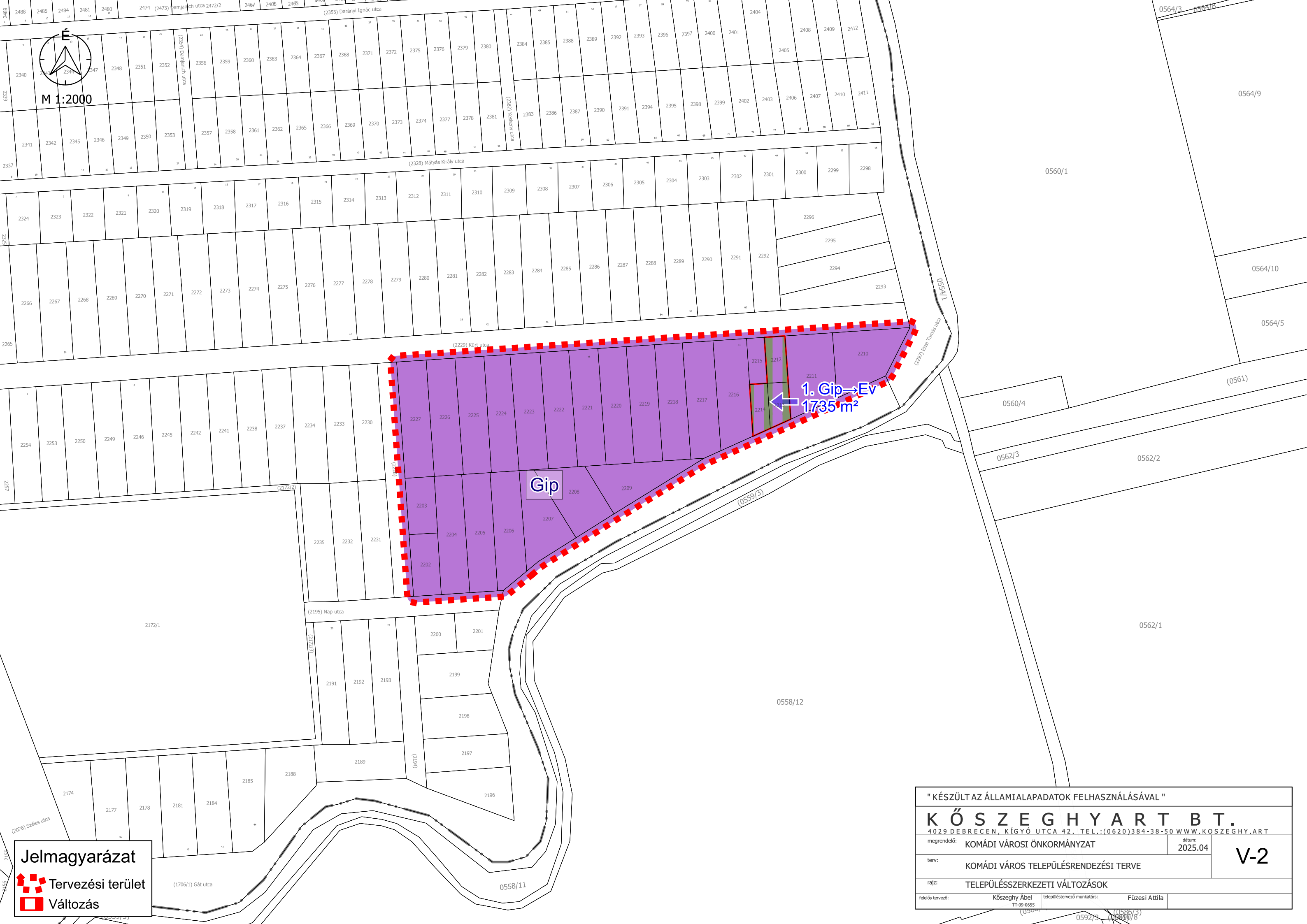
Gip - Gazdasági - ipari terület

Földrészlet határa


Parti sáv


Felszín alatti vízbázis védőidom

" 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, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	KOMÁDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2025.04
terv:	KOMÁDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		Tm-2T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



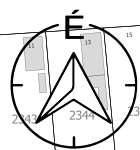
M 1:2000

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: Füzési Attila

V-2

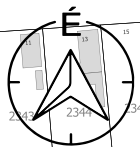


M 1:2000


Jelmagyarázat


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

" 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 Ő 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		Tm-3Sz
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



M 1:2000

 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 TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

