KOMÁROM

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Egyszerűsített eljárás
Véleményezési szakasz anyaga
2026. október

Völgyzugoly Műhely Kft.

KOMÁROM

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ANYAGA

Megbízó
Komárom Város Önkormányzata
Dr. Molnár Attila polgármester
2900 Komárom, Szabadság tér 1.
Főépítész
Siklósi József

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
06-1-439-0490
vzm@vzm.hu

2026. október
VZM 1968/26
komarom_mod4_261012

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	**Ferik Tünde** vezető településrendező tervező TT/1 01-5583	
	Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759	
	Gáspár-Kenyeres Krisztina okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	**Kéthelyi Márton** okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Önkormányzati főépítész:	**Siklósi József**	

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ 4

II.JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 6

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA 6

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 8

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA 8

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA 9

2.1. A tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot 9

2.2. Hatályos településrendezési eszközök 10

2.3. Hatályos településképi rendelet vonatkozó előírásai 12

3. A MÓDOSÍTÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATA ÉS INDOKLÁSA 14

4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI, reklám pilon tájba illeszthetősége 15

5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 17

V. MELLÉKLETEK 19

A. melléklet - A településrendezési eszközök módosításának megindításáról szóló döntés 19

B. melléklet – Telepítési tanulmányterv 22

C. melléklet – Tervezett reklám pilon tervei 23

D. melléklet – Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály KE/041/00468-24/2025 számú határozata 24

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Komárom város településrendezési eszközei 2022-ben kerültek jóváhagyásra. Az elmúlt évek rendelet-használati tapasztalatai és az időközben felmerült fejlesztési igények miatt a településrendezési eszközök több alaklommal módosultak.

Az MP-Real Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) tulajdonában álló, Komárom, Táncsics Mihály utca menti 813/5 hrsz-ú ingatlanon a közelmúltban 13 db üzletet tartalmazó kereskedelmi park, bevásárlóudvar létesült. A Fejlesztő a park további üzletekkel történő bővítését tervezi, mely mintegy 6 500 m² telekterület igénybevétellel jár a szomszédos ingatlanok területéből.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése *(Forrás: saját szerkesztés)*

A 813/5 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint Vt-30 jelű településközpont terület építési övezetbe tartozik, míg a bővítéshez igénybe venni kívánt telekrészek (807/15, 813/2 és 813/6 hrsz) Vt-24 jelű építési övezetbe soroltak. A tervezett telekalakítás végrehajtásához az érintett telekrészek azonos építési övezetbe sorolása szükséges, ezért a Fejlesztő kezdeményezte Komárom város településrendezési eszközeinek módosítását.

A kereskedelmi park bővített területére vonatkozóan a településrendezési eszköz módosítására irányuló önkormányzati döntés elősegítése érdekében 2026 áprilisában telepítési tanulmányterv készült. A Dr. Kovács Péter által készített tanulmányt (lásd: B melléklet) az önkormányzat támogatta és 107/2026.(V.27.) határozatában döntött a településrendezési eszközök 4. számú módosításáról (lásd: A melléklet). Jelen módosítási anyag a telepítési tanulmányterv felhasználásával, a tanulmányban szereplő alapadatokkal számolva készült.

A módosítás célja a 813/5 hrsz-ú ingatlan területének bővítése oly módon, hogy a bővítéssel érintett területek a meglevő kereskedelmi parkkal azonos, Vt-30 jelű építési övezetbe kerüljenek. A módosítás tárgya továbbá a Vt-30 építési övezetben 18 méter magas üzletfeliratokat tartalmazó pilon elhelyezésnek lehetővé tétele. A településrendezési eszközök korábbi módosítása során már a Fejlesztő kezdeményezte reklámtotem elhelyezésének lehetőségét a Vt-30 építési övezetben, azonban az erre vonatkozó előírás az állami főépítészi vélemény alapján végül nem került elfogadásra. Jelen módosítás célja ezért a kibővített kereskedelmi park területén a pilon üzletfeliratnak minősülő elemként történő szabályozása.

A tervezési munkával a város a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A módosítással érintett terület lehatárolása a 813/5 hrsz-ú ingatlanra és a 807/15, 813/2, 813/6 hrsz-ú ingatlanok telekalakítással érintett (cca. 6 500 m²) telekrészére terjed ki.

A vizsgálatok megkezdése, a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A tervezési munka során a módosítási igények vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Komárom Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. Jelen módosítás egyszerűsített egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szerveket. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakasz anyaga.

Az R. 11.§ (5) bekezdése értelmében egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 122. pontja szerint 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 jogszabály értelmében a módosítással érintett terület a teletömb vonatkozásában kibővül. A módosítás a telektömbre vonatkozik, így a megfeleléseket is telektömbre vetítve készítettük el.

A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Komárom Város településrendezési eszközei 2022-ben kerültek jóváhagyásra:

- Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 242/2022. (X.26.) számú határozata Komárom város településszerkezeti tervének megállapításáról
- Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2022. (X. 27.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)

II.JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatáról szóló 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosításának célja, hogy az elfogadás óta felmerült vállalkozói igényt a rendeletbe beépítse.

[2] Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés, valamint a 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 36.§-a az alábbi (32a) bekezdéssel egészül ki:

„(32a) Vt-30 építési övezet telkein üzletfeliratokat tartalmazó pilon elhelyezhető, melynek magassága legfeljebb 18,0 m.”

2.§ A HÉSZ 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

3.§ Ez a rendelet 2026. …… lép hatályba.

dr. Molnár Attila
polgármester

dr. Baksa-Ströcker Renáta
jegyző

1. melléklet a …/2026. (…) önkormányzati rendelethez:

a) A helyi építési szabályzatról szóló 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező jelmagyarázat, SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-4, SZT-5, SZT-6, SZT-7, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11, SZT-12, SZT-13, SZT-14, SZT-15, SZT-16, SZT-17, SZT-18, SZT-A, SZT-B és SZT-C jelű szabályozási tervlapok.

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület határ
- Belterületbe vonható terület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/ Övezet határa
- Építési határvonal
- pm 6,5 m — Maximális utcai párkánymagasság
- Javasolt telekhatár

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- KÖu — Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- KÖu — Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (gyűjtőút)
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
- KÖk — Kötöttpályás közlekedési terület - vasút
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telken belüli kötelező zöldfelület
- Emeletráépítéssel bővíthető terület
- Eltérő magassággal beépíthető terület
- Korlátozottan beépíthető terület
- Közlekedési célú közterület zöldfelületi része
- Lakótelepi közterület
- Közműsáv

EGYÉB

- Kötelező megszűntető jel
- 12 — Méretezés

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Országhatár
- Közigazgatási határ
- 50 m — Védőtávolság
- Veszélyességi övezet belső védőzónája
- Veszélyességi övezet középső védőzónája
- Veszélyességi övezet külső védőzónája
- Gyógyfürdő védőövezete
- Gyógyfürdő területe

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- VV — Világörökség várományos terület határa
- M — Műemlék
- MK — Műemléki környezet határa
- R — Régészeti lelőhely határa
- R — Régészeti lelőhely védőövezete

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- N2000 — Natura 2000 terület határa
- MÁG — Ökológiai hálózat magterületének övezete és határa
- ÖKÖ — Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa
- PUF — Ökológiai hálózat pufferterületének övezete és határa
- TK — Tájképvédelmi terület határa
- TK — Tájvédelmi körzet határa

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- Elsőrendű árvízvédelmi fővonal
- HVb — Vízbázis belső védőövezet határa
- HVk — Vízbázis külső védőövezet határa
- HVA — Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- HVB — Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- B — Belvízzel veszélyeztetett terület határa
- Fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület
- Országos vízminőségvédelmi terület
- Nagyvízi meder átmeneti levezető sávjának területe
- Nagyvízi meder elsődleges levezető sávjának területe
- Nagyvízi meder másodlagos levezető sávjának területe
- Bányatelek határa
- Megkutatott ásványi nyersanyagvagyon
- Meredek, szakadás-veszélyes part

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

KÖZLEKEDÉS

- Kerékpárút
- Gyalogút
- Vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Hajóállomás/ Kikötő
- Híd

KÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS

- V — Vízmű
- Víztározó
- Vízműkút
- Vízmű gépház
- SZÁ — Szennyvízátemelő

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

KÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS

- SZT — Szennyvíztisztítómű
- KO — Komposztáló telep
- GN — Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- GfnK — Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték
- Települési gázfogadó
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
- 132kV — 132 kV-os vezeték
- Gázátadó állomás
- Bányaüzemi hírközlési kábel
- Termékvezeték

EGYÉB

- Vízfelület
- 120 — Szintvonal méterenként

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ ÖVEZETEK

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Ln	Nagyvárosias lakóterület
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközpont terület
Vi	Intézmény terület
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Gip	Ipari terület
Üh	Hétvégi házas terület
K-E	Különleges beépítésre szánt terület - erőd
K-Ki	Különleges beépítésre szánt terület - kikötő
K-Mü	Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület
K-Rek	Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület
K-Sp	Különleges beépítésre szánt terület - sportolási célú terület
K-Szk	Különleges beépítésre szánt terület - szabadidőközpont

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zkp	Zöldterület - közpark
Zkk	Zöldterület - közkert
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Tk	Természetközeli terület
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
Kb-Sp	Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület
Kb-Str	Különleges beépítésre nem szánt terület - strand
Kb-Rek	Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület
Kb- Rég	Különleges beépítésre nem szánt terület - régészeti terület
Kb-Vá	Különleges beépítésre nem szánt terület - városüzemeltetési terület
Kb-B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya
Kb-Me	Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
Kb-Á	Különleges beépítésre nem szánt terület - állatjóléti terület
KÖu	Közlekedési terület - közúti
KÖk	Közlekedési terület - kötöttpályás
KÖm	Közműterület

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 06-1-439-0490

KOMÁROM

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT

Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról 1. melléklet

2026 augusztus	VZM 1928/25	Komarom_SZT_mod3_260804.dwg

KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-1)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

É

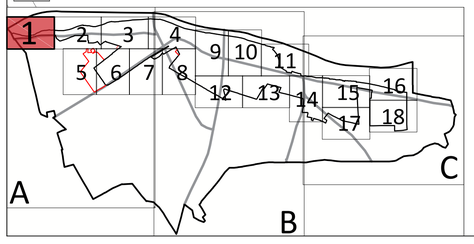
1.

Ács

V-1
V-2
Má-ko-1
Ev
Ek-2
K-Szk-1
K-Vg-1
Lf-5
SZ 20
4,5 600
K-Szk-1
SZ 10
6,0 10000
K-Vg-1
SZ 40
5,5 1000
N2000
Határ utca
Levél utca
Tábor utca
Erdő utca
Gyarmat utca
Tobozi utca
Hajóvontató part
SZT-A

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.


KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-2)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

2.



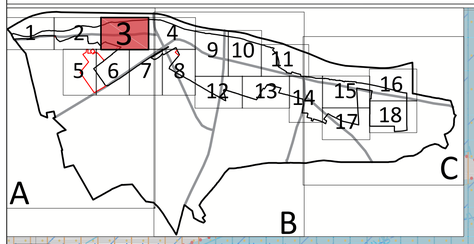
KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-3)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

É

3.



A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd. a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

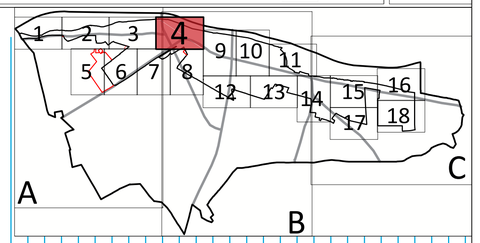
V-1
Kb-Str-1
Uh-1
Uh
Lke-3
Lke-7
Lke-7 SZ 35 V 2000
pm 6,5 m
Gksz-1 SZ 30 6,5 2000
V-2
Lf-3
Kb-T-1
SZÁ
Lf-3 O 30 5,0 1000
Kacsóh Pongrácz utca
Váci Mihály utca
Szőlő sor
Szőlő köz
Radnóti Miklós utca
Kb-T-1
Lf-3
Ezze Tamás utca
Hlozek Nándor utca
Ek-1
Gerendás utca
Vizimolnár utca
Görgey Artúr utca
Viza utca
KÖu
Ev
Eg
Tkt
Vt-21 SZ 40 6,0 2000
Vt-1 O 30 5,0 600
MK
MW
Zkk-1
K-Sp-1 SZ 10 6,0 10000
Gip-e-5 SZ 50 17,5 10000
Gksz-13 SZ 60 17,5 5000
Aranyember utca
Székely Bertalan utca
Páva köz
Rövid u.
Rúdfű utca
Levendula utca
Tamási Áron utca
Ciklámen utca
Viola köz
Gólya köz
Basaltdomb utca
Jászai Mari utca
Zsák utca
Wimmasi Mihály utca
Kodály Zoltán utca
Hold utca
Kölcsey Ferenc utca
Tatárs Sámor utca
Pálffy Miklós utca
Batsányi János utca
Dérynė utca
Ér
Ezerjó utca
Herrmann Ottó utca
Kovásznay József utca
Bartók Béla utca
Bajka Lujza utca
Móra Ferenc utca
Arnlv Lajos utca
Margaréta utca
Bánki Donát utca
Puskás Tivadar utca
Dankó Pista utca
Koppányvezér út

KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-4)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

4.



A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd. a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

V-1

K-E-1
SZ 15
8,0 10000

Ek-2

Ev

KÖu

Lke-3
O 30
5,0 800

Lke-2
O 30
5,0 700

Lke-8
O 30
5,0 700

Lk-4
O 40
6,5 1000

Lk-6
SZ 20
6,5 5000

Lk-9

Gksz-2
SZ 30
7,5 2000

Gksz-13
SZ 60
17,5 5000

Vt-13
SZ 30
6,5 1000

KÖk

Zkk-1

Gksz-2
SZ 30
7,5 2000

Dankó Pista utca
Dévyné utca
Batsányi János utca
Roppant Mihály utca
Puskás Tivadar utca
Ácsi út
Klapka György út
Zrínyi Miklós utca
Hunyadi János utca
Bocskai István utca
Vitéz utca
Gyár utca
Pécsely utca
Árpád utca
Kossuth Lajos utca
Hajóvontató part
Öbölcsi dévízi rakpart
Mc Guyon Richard utca

SZÁ

M

KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-5)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

É

5.

Má-3

Ev

K-Mü-1
SZ 25
5,0 1000

K-Mü-1
SZ 25
5,0 1000

K-Mü-1
SZ 25
5,0 1000

Gip-e-5
SZ 50
17,5 10000

Gip-e-5
SZ 50
17,5 10000

Ev

Ev

Ev

Eg

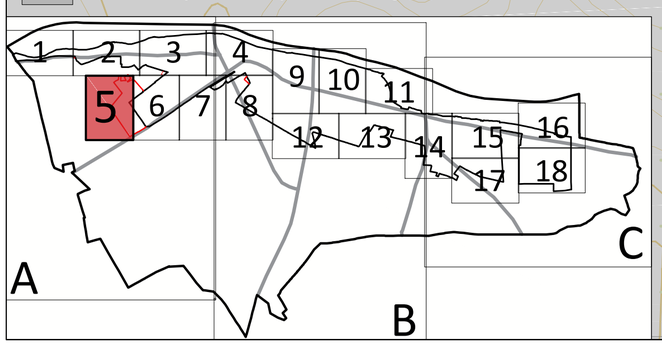
KÖk

SZÁ

Felsőgyöpi dűlő

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-6)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

É

6.

Eg
Ev
Gip-e-6
SZ 50
30,0 10000
Gip-e-5
SZ 50
17,5 10000
SZÁ
KÖu
KÖk
Má-4
Má-3
Acsi út
Zemplén Géza utca
132kV
TKt
GTK

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-7)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

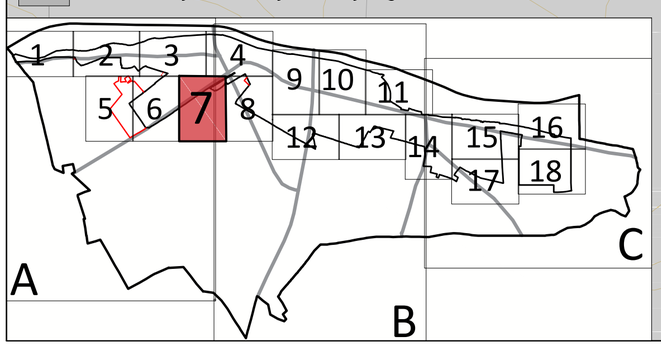
É

7.

Gksz-13
Gip-e-5 SZ 50 / 17,5 10000
Bánki Donát utca
Puskás Tivadar utca
Gksz-13 SZ 60 / 17,5 5000
KÖu
Ev
Ácsi út
Gksz-2 SZ 30 / 7,5 2000
KÖk
Somos utca
Mylan utca
Eg
Má-3
Má-4
TA
132kV
V-1
VV
Alsó ácsi úti dűlő

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.


KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-8)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

8.



A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-9)

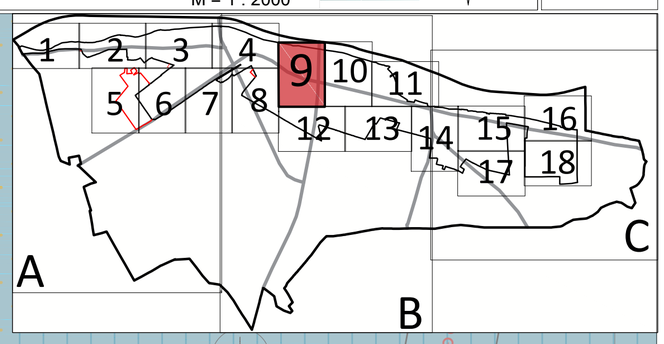
A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

É

9.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.



Rákóczi Ferenc rakpart
Gyár utca
Szent László utca
Bajcsy-Zsilinszky utca
Kállai Tivadar utca
Kelemen László utca
József Attila utca
Klapka György út
Ipmári út
Endrész Gy. sétány
Sport utca
Liszt Ferenc utca
Táncsics Mihály utca
Czuczor Gergely utca
Asztalos Béla utca
Tóth Lőrinc utca
Mártírok útja
Arany János utca
Vág utca
Madách Imre utca
Rüdiger sétány
Török József utca
Térffy Gyula utca
Barcza utca
Kulcsár István utca
Marek József utca
Eszperantó utca
Czibor Zoltán utca
Laktanya köz
Temető utca
Csokonai Vitéz Mihály utca
Huszár utca
Domány János utca
Bástya utca

KÖk
KÖu
V-1
Vi-5
Kb-T-1
Má-ko-1

Gksz-2 | SZ 30 | 7,5 2000
Lk-6 | SZ 20 | 6,5 5000
Lk-4 | O 40 | 6,5 1000
Lk-1 | Z 40 | 6,5 800
Gksz-3 | SZ 35 | 6,0 2000
Lk-10 | SZ 30 | 12,5 2000
Lk-12 | SZ 50 | 8,0 2000
Lk-3 | Z 50 | 6,5 800
Lke-8 | O 30 | 5,0 700
Vt-15 | SZ 30 | 8,0 5000
Vt-19 | SZ 35 | 10,5 2000
Vt-20 | SZ 40 | 5,5 2000
Zkp-1
Zkk-1
Vt-17 | SZ 35 | 8,0 5000
Vt-27 | SZ 50 | 5,5 2000
Vt-14 | SZ 30 | 6,5 2000
Ln-3 | SZ 30 | 12,5 5000
Gip-e-4 | SZ 50 | 12,5 10000
Gksz-12 | SZ 50 | 7,5 5000
Gksz-6 | SZ 40 | 7,5 3000
Vt-26 | SZ 40 | 12,5 2000
Gksz-1 | SZ 30 | 6,5 2000
Gip-e-7 | SZ 50 | 7,5 5000
Vt-12 | SZ 30 | 30 1000
Vt-28 | SZ 50 | 12,5 5000
Vt-25 | SZ 40 | 12,5 4000
Lke-2 | O 30 | 5,0 700
Gksz-8 | SZ 40 | 9,0 5000
Vt-32
K-Ki-1 | SZ 20 | 8,0 2000
Vt-29 | SZ 60 | 12,0 3000
Vt-7 | Z 40 | 9,0 800
Lk-2/a | Z 45 | 6,5 800
Lk-2 | Z 45 | 6,5 800
Vt-5 | SZ 30 | 12,0 5000
Vt-11 | Z 70 | 9,5 800
Lk-9 | SZ 30 | 6,5 2000
Ln-4 | SZ 30 | 15,0 5000
Ln-1 | Z 80 | 10,0 2000
Ln-6 | SZ 50 | 15,0 5000
Ln-7
Vt-22 | SZ 40 | 7,5 2000
Vt-10 | Z 50 | 9,0 1000
Ln-2 | SZ 30 | 8,0 2000
Vt-23 | SZ 40 | 8,0 3000
Gksz-11 | SZ 50 | 6,0 2000
Lke-2 | O 30 | 5,0 700
Lke-2 | O 30 | 5,0 400

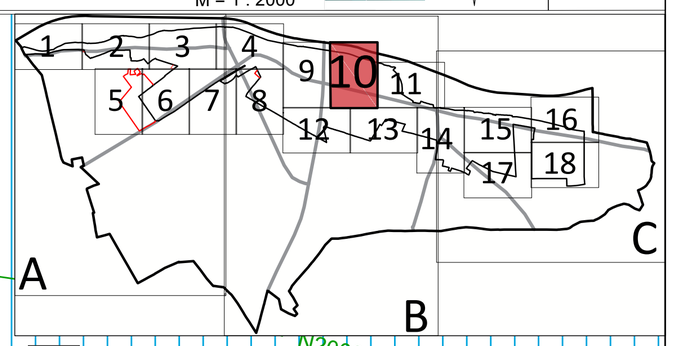
KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1968/26

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-10)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

É

10.



A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

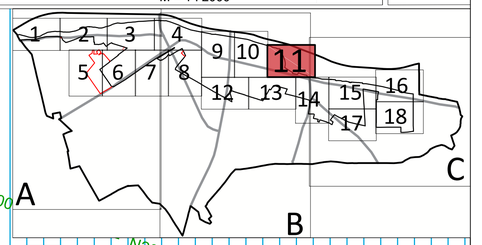
V-1
K-Ki-1 SZ 20 8,0 2000
e-2 30 700
KÖk
Ev
Lk-4 O 40 6,5 1000
Lk-2 Z 45 6,5 800
Lk-2 Z 45 6,5 800
Vi-1 Z 60 8,0 3000
Lk-2 Z 45 6,5 800
Lk-5 Liget köz
Lk-5/a 5,0 400
Lk-5 5,0 400
Munkás köz
Zkp-1
K-Sp-1 SZ 10 6,0 10000
Vi-4 SZ 30 6,5 1000
Vi-5 SZ 30 12,0 5000
KÖm
V-2
K-Rek-1 SZ 20 12,0 5000
K-E-1
Sport utca
Asztalos Béla utca
Beöthy Zsolt utca
Felvidéki utca
Táncsics Mihály utca
Damjanich utca
Lajta utca
Bem utca
Szamos utca
Maros utca
Olt utca
Poprád utca
Vág utca
Rüdiger Sétány
Mártírok útja
Ghyczy Kálmán utca
Arany János utca
Babits Mihály utca
Madách Imre utca
Jedlik Ányos utca
Czuczor Gergely utca
Tóth Lőrinc utca
KÖu
Lk-12 SZ 50 8,0 2000
Lk-10 SZ 30 12,5 2000
Ln-4 SZ 30 15,0 5000
Ln-6 SZ 50 15,0 5000
Ln-5 SZ 30 16,5 2000
Lk-1 Z 40 6,5 800
Lke-2 O 30 5,0 700
Vt-16 SZ 30 25,0 4000
Vt-18 SZ 35 8,0 3000
Vt-24 SZ 40 10,5 4000
Lk-15 SZ 60 6,5 2000
Ln-2 SZ 30 8,0 2000
Lk-11 SZ 35 12,5 8000
Gksz-3 SZ 35 6,0 2000
Zkk-1
74-3108
74-3115

KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1968/26

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-11)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

11.



A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd. a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

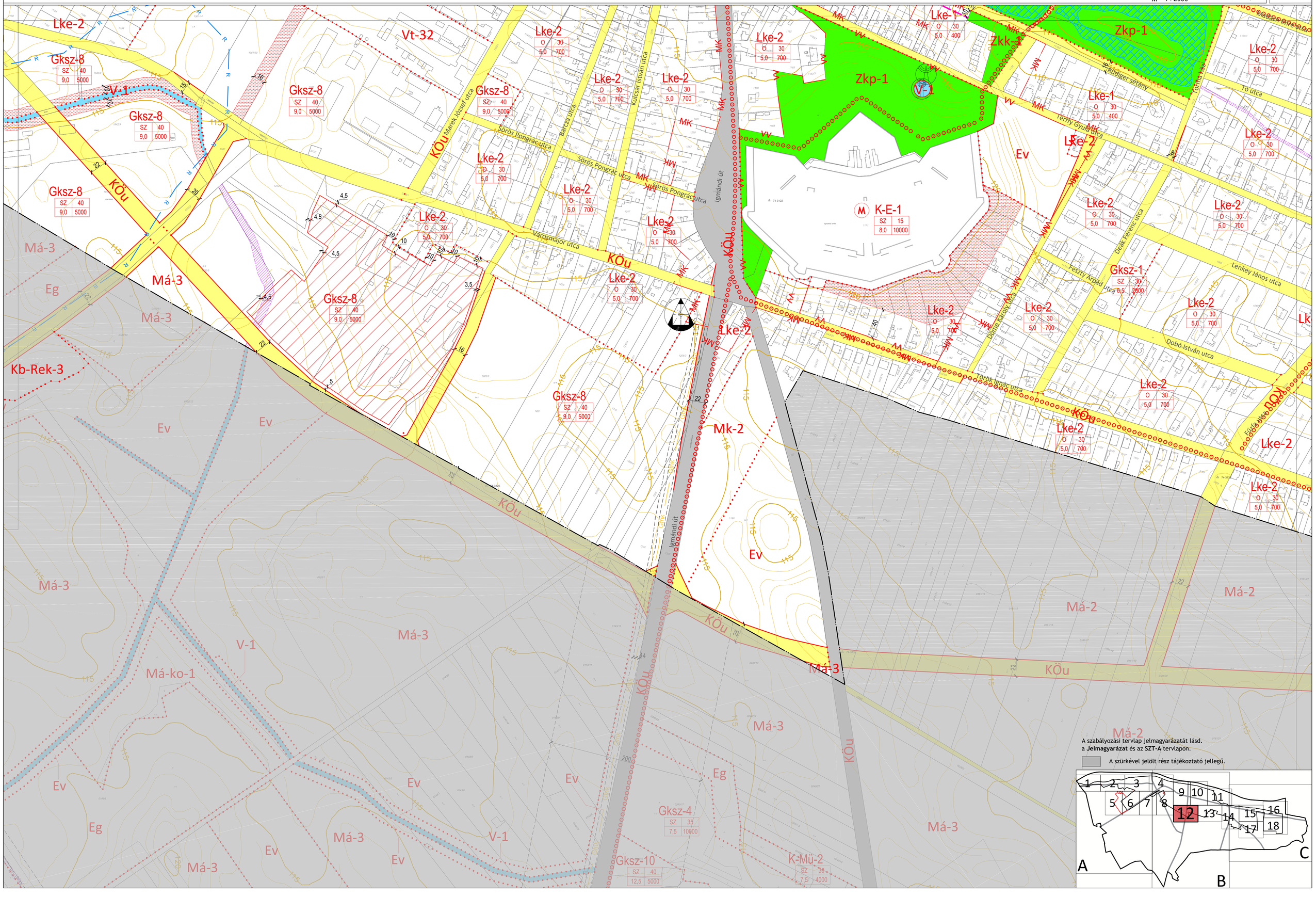
Zkp-1
K-E-1
SZ 15
8,0 10000
Zkp-1
V-1
N2000
Ev
V-1
Má-ko-1
SZÁ
Vt-24
SZ 40
10,5 4000
Vt-30
SZ 40
10,5 2000
Ln-4
SZ 30
15,0 5000
Lk-10
SZ 30
12,5 2000
Lk-10
SZ 30
12,5 2000
Gksz-10
SZ 40
12,5 5000
Gksz-3
SZ 35
6,0 2000
Gksz-3
SZ 35
6,0 2000
KÖk
KÖu
Lke-2
O 30
5,0 700
Lk-9
Gábor Áron utca
Mártírok útja
Má-ko-1
Má-3
Tk-1
Lf-3
O 30
5,0 1000
Vasút utca
Lf-2
O 30
5,0 600
Fok utca
Lf-2
Lf-2
Lf-3
O 30
5,0 1000
SZÁ
KÖm
Tk-1
Kb-Rek-1
Má-3
KÖk
Má-3
Hasáb utca
Zkp-2

KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-12)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

12.

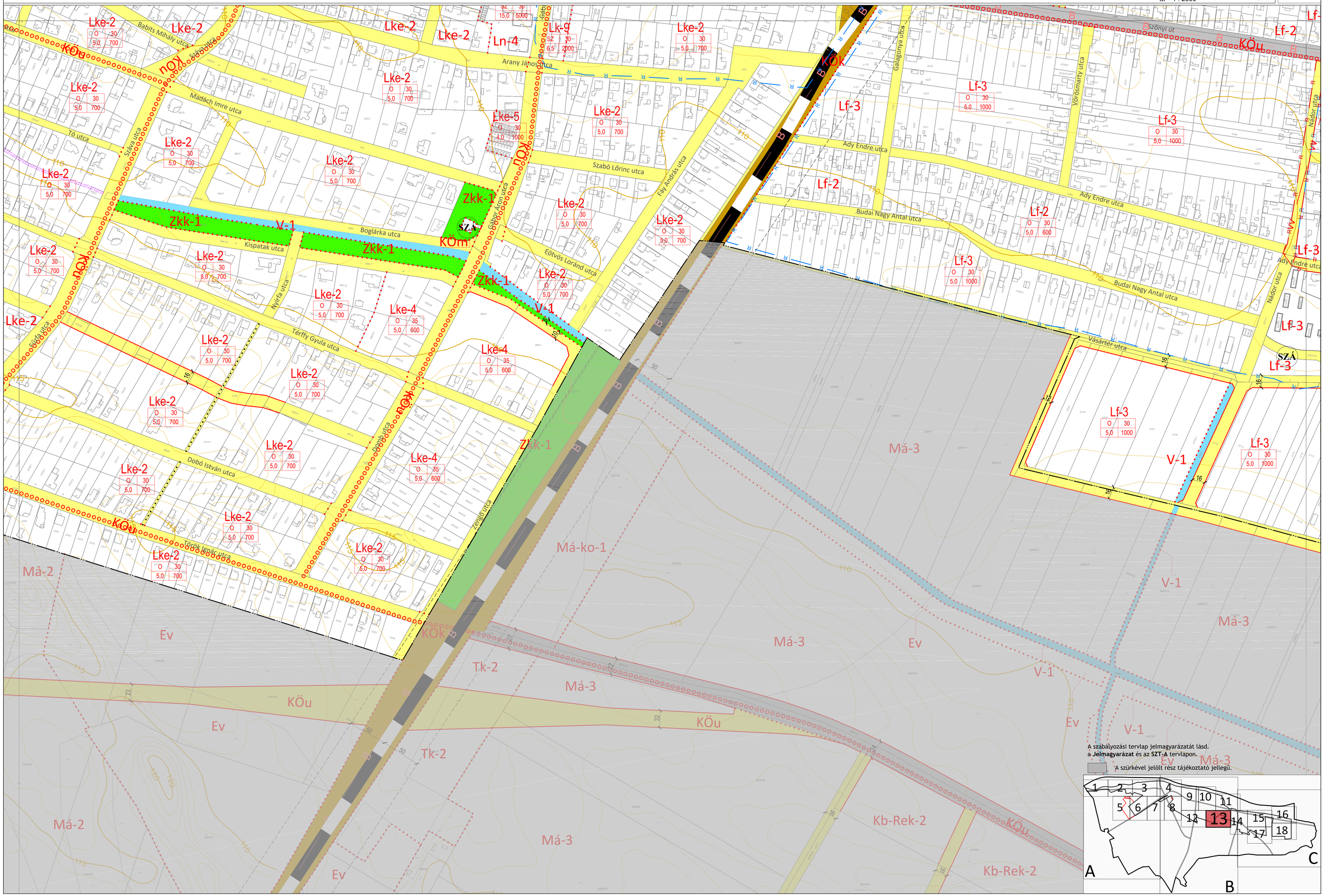


KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-13)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

13.



A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

*A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-14)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

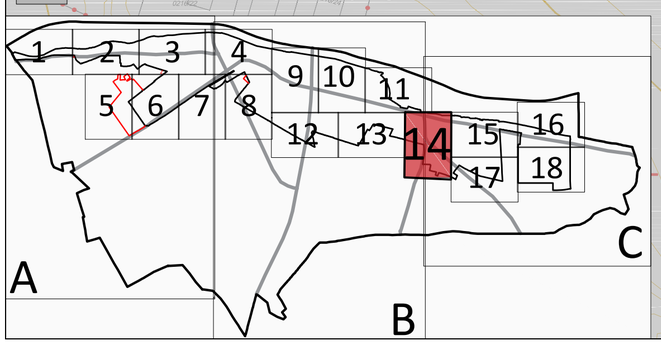
É

14.

Lf-2
Lf-3 O 30 5,0 1000
Nádor utca
Bercsényi Miklós utca
Egressy utca
Szőnyi út
Halászó utca
Gksz-3 SZ 35 6,0 2000
Zkp-1
Kb-T-1
KÖu
Zkp-2
Vt-2 O 30 5,5 1000
Széchenyi utca
Lf-2 O 30 5,0 600
Lf-3 O 30 5,0 1000
Vi-5 SZ 30 12,0 5000
Vi-3 SZ 15 12,0 10000
Ady Endre utca
Vásártér utca
Virág utca
Zkk-1
SZÁ
Nyár utca
Harsfa utca
Ősz utca
Tél utca
Gróf Zichy Miklós utca
Ifjúság utca
V-1
Lf-4/a O 30 5,0 1000
Má-3
Ev
Gksz-14 SZ 40 6,0 6000
Gksz-5 SZ 40 6,0 6000
K-Mü-4 SZ 40 7,5 5000
K-Mü-6 SZ 40 13 5000
Lf-1 O 20 5,0 1500
Kb-T-1
Má-ko-1
Huszár vagy Serfőzői dűlő

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-15)

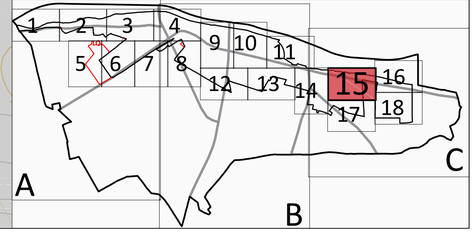
A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

15.

Vt-8 Z 40 7,5 2000
Zkp-1
Zkk-1
KÖu
Hősök tere
Vt-31 Z 80 5,5 500
Vt-6 Z 40 5,5 500
Vt-2 O 30 5,5 1000
Petőfi Sándor utca
Magtár köz
Iskola utca
Magtár utca
Vi-3 SZ 15 12,0 10000
V-1
Lf-4/a
Vi-1 Z 60 8,0 3000
Vi-5 SZ 30 12,0 5000
Lf-4 O 30 5,0 1000
Lf-3 O 30 5,0 1000
Lf-4/a O 30 5,0 1000
Kossuth Lajos utca
Hóvirág utca
Bokréta utca
Vt-5 O 50 5,5 1000
Lf-1 O 20 5,0 1500
Szabadság utca
Gip-e-2 SZ 40 7,5 2000
Kb-Rég-1
Ev
Má-ko-1
V-1
Ma-3
Zkp-2
KÖk
Vt-4
Vt-9 Z 50 7,5 1000
Ifjúság utca
Kis utca
Béke sor
Templom köz
Vt-3 O 40 5,0 600
Lf-2 O 30 5,0 600
Dózsa György utca
Balaton utca
Mátra utca
Mikes Kelemen utca
Erkel Ferenc utca
Móricz Zsigmond utca
Közösségek tere
Gyöngyvirág utca
Lombos utca
Nefelejcs utca
Szegfű utca
Boros Mihály utca
Má-3

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd. a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

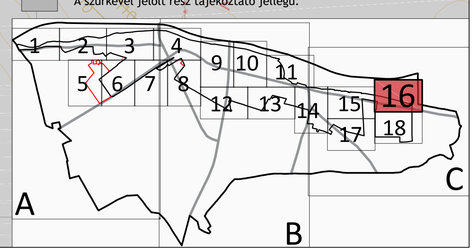
SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-16)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

16.

V-1
Ev
Eg
Kb-Rek-3
Kb-Rég-1
Kb-Sp-1
Kb-Sp-1
Má-3
Má-3
Kb-Vá-1
Kb-Vá-2
SZT
300 m
Gip-e-1
SZ 10
7,5 10000
Almásfüzitő
Gip-e-3
SZ 50
9,0 10000
Gksz-2
SZ 30
7,5 2000
Lke-6
Lke-6
SZ 30
6,5 1500
Gáz utca
Lf-1
O 20
5,0 1500
Zkp-1
Lk-10
Lk-12
Zkk-1
Ln-8
T 100
12,5 2000
Olajmunkás út
Lk-8
SZ 30
6,5 900
Vegyész út
Műszerész utca
Varga József utca
Vi-6
SZ 40
12,0 3000
Hága László utca
Lke-6
SZ 30
6,5 1500
Lke-6
SZ 30
6,5 1500
Lk-12
SZ 50
9,0 2000
Ln-8
T 100
12,5 2000
Műszerész út
Zkp-1
Vi-2
Z 60
10,5 3000
Mátrai Gyula utca
Lk-7
SZ 30
4,0 1000
Zkk-1
KÖu
KÖk
Vi-5
SZ 30
12,0 5000
Gip-1
SZ 30
12,5 5000
SZÁ

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.
A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-17)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

17.

Lf-4/a
O 30
5,0 1000

Lf-2
O 30
5,0 600

Lf-4
O 30
5,0 1000

Lf-1
O 20
5,0 1500

Gksz-7
SZ 40
7,5 4000

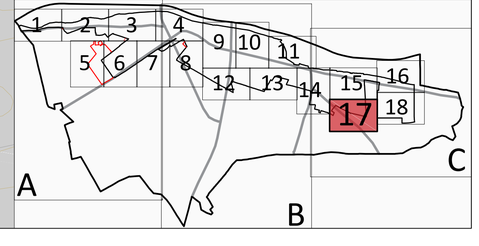
K-Mü-4
SZ 40
7,5 5000

Kosztolányi Dezső utca
Orgona utca
Dózsa György utca
Toldi Miklós utca
Akácfa utca
Szabadság utca
Közlársaság utca
Berzsenyi Dániel utca
Diófa utca
Réti sor
KÖu
KÖn
SZÁ

Lf-4
Lf-4/a
Lf-2
Lf-1
Gksz-7
K-Mü-4
Má-3
Má-ko-1
V-1
Ev
Eg

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



KOMÁROM
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VZM 1928/25

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-18)

A 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160
M = 1 : 2000

18.

Gip-1

SZ	30
12,5	5000

Kb-B-1

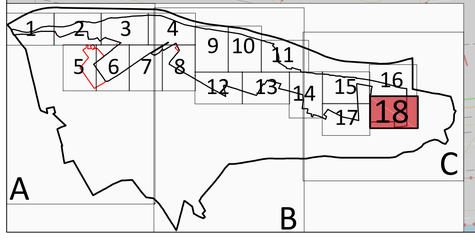
Má-3

Má-ko-1

Ev

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd.
a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



Ács

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület határ
- Belterületbe vonható terület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/ Övezet határa
- Építési határvonal
- om 6,5 m — Maximális utcai párkánymagasság

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- KÖu — Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- KÖu — Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (gyűjtőút)
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
- KÖk — Kötöttpályás közlekedési terület - vasút
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telken belüli kötelező zöldfelület
- Emeletráépítéssel bővíthető terület
- Eltérő magassággal beépíthető terület
- Korlátozottan beépíthető terület
- Közlekedési célú közterület zöldfelületi része
- Közműsáv

EGYÉB

- Kötelező megszüntető jel
- 12 — Méretezés

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Országhatár
- Közigazgatási határ
- 50 m — Védőtávolság
- Veszélyességi övezet belső védőzónája
- Veszélyességi övezet középső védőzónája
- Veszélyességi övezet külső védőzónája
- Gyógyfürdő védőövezete
- Gyógyfürdő területe

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Világörökség várományos terület határa
- M — Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely határa
- Régészeti lelőhely védőövezete

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Natura 2000 terület határa
- Ökológiai hálózat magterületének övezete és határa
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete és határa
- Tájképvédelmi terület határa
- Tájvédelmi körzet határa

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- Elsőrendű árvízvédelmi fővonal
- Vízbázis belső védőövezet határa
- Vízbázis külső védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- Belvízzel veszélyeztetett terület határa
- Fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület
- Országos vízminőségvédelmi terület
- Nagyvízi meder átmeneti levezető sávjának területe
- Nagyvízi meder elsődleges levezető sávjának területe
- Nagyvízi meder másodlagos levezető sávjának területe
- Bányatelek határa
- Megkutatott ásványi nyersanyagvagyon
- Meredek, szakadás-veszélyes part

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

KÖZLEKEDÉS

- Kerékpárút
- Gyalogút
- Vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Hajóállomás/ Kikötő
- Híd

KÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS

- Vízmű
- Víztározó
- Vízműkút
- Vízmű gépház
- SZA — Szennyvízátemelő
- SZT — Szennyvíztisztítómű
- KO — Komposztáló telep
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték
- Települési gázfogadó
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
- 132 kV-os vezeték
- Gázátadó állomás
- Bányaüzemi hírközlési kábel
- Termékvezeték

EGYÉB

- Vízfelület
- Szintvonal méterenként

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 06-1-439-0490

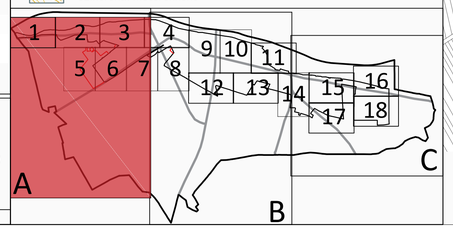
Településtervezés	**Ferik Tünde**, vezető településrendező tervező (TT/1 01-5583) **Bérczi Szabolcs**, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök **Fóthi Annamária**, okl. településmérnök, TT13-1759 **Perenyész-Ovádi Noémi**, okl. építészmérnök, okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440 **Varga-Végh Anna**, okl. településmérnök
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	**Kéthelyi Márton**, okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) **Móricz Anna**, okl. tájépítészmérnök TK/K 13-1323
Közlekedés	**Macsinka Klára**, okl. közlekedésépítőmérnök (13-1017 KÉ-K, TKö) (MOBIL CITY Bt.) **Szücs Gergely**, okl. közlekedésmérnök
Közműellátás	**Bíró Attila**, okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.) **Hanczár Zsoltné**, okl. gépészmérnök okl.városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.)
Régészet Térinformatika Munkatársak	**Belényesy Károly** - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016) **Sághy Bálint** - okl. környezetmérnök, térinformatikus **Gerlei Réka** - Településmérnök gyakornok **Juhász Noémi** - tájrendező és kertépítő mérnök

KOMÁROM

Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról (SZT-A) 1. melléklete

M = 1 : 6 000

2026 augusztus	VZM 1928/25	Komarom_SZT_mod3_260825.dwg



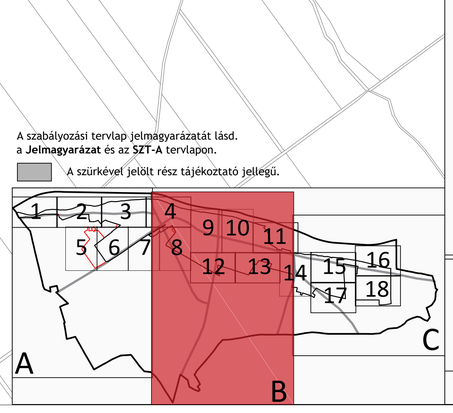
A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Adatszolgáltatásának sorszáma: 2160

Komárom gázátadó állomás

A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd. a **Jelmagyarázat** és az **SZT-A** tervlapon.

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 06-1-439-0490

Településtervezés	**Ferik Tünde**, vezető településrendező tervező (TT/1 01-5583) **Bérczi Szabolcs,** okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök **Fóthi Annamária**, okl. településmérnök, TT13-1759 **Perenyész-Óvádi Noémi**, okl. építészmérnök, okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440 **Varga-Végh Anna**, okl. településmérnök
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	**Kéthelyi Márton**, okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) **Móricz Anna,** okl. tájépítészmérnök TK/K 13-1323
Közlekedés	**Macsinka Klára,** okl. közlekedésépítőmérnök (13-1017 KÉ-K, Tkö) (MOBIL CITY Bt.) **Szücs Gergely**, okl. közlekedésmérnök
Közműellátás	**Biró Attila**, okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.) **Hanczár Zsoltné**, okl. gépészmérnök okl.városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.)
Régészet **Térinformatika** **Munkatársak**	**Belényesy Károly** - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016) **Sághy Bálint** - okl. környezetmérnök, térinformatikus **Gerlei Réka** - Településmérnök gyakornok **Juhász Noémi** - tájrendező és kertépítő mérnök

KOMÁROM

Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról (SZT-B) 1. melléklete

M = 1 : 6 000

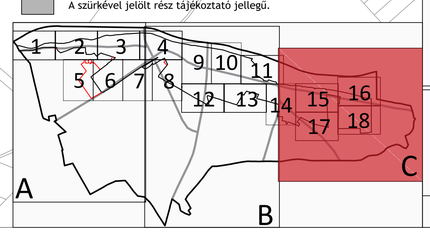
2026 szeptember	VZM 1968/26	Komarom_SZT_mod4_261008.dwg

Almásfüzitő

Naszály

Mocsa

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 06-1-439-0490

Településtervezés	**Ferik Tünde**, vezető településrendező tervező (TT/1 01-5583) **Bérczi Szabolcs**, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök **Fóthi Annamária**, okl. településmérnök, TT13-1759 **Perenyész-Ovádi Noémi**, okl. építészmérnök, okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440 **Varga-Végh Anna**, okl. településmérnök
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	**Kéthelyi Márton**, okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) **Móricz Anna**, okl. tájépítészmérnök TK/K 13-1323
Közlekedés	**Macsinka Klára**, okl. közlekedésépítőmérnök (13-1017 KÉ-K, Tkö) (MOBIL CITY Bt.) **Szücs Gergely**, okl. közlekedésmérnök
Közműellátás	**Bíró Attila**, okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.) **Hanczár Zsoltné**, okl. gépészmérnök okl.városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.)
Régészet **Térinformatika** **Munkatársak**	**Belényesy Károly** - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016) **Sághy Bálint** - okl. környezetmérnök, térinformatikus **Gerlei Réka** - Településmérnök gyakornok **Juhász Noémi** - tájrendező és kertépítő mérnök

KOMÁROM

Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 20/2022.(X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról (SZT-C) 1. melléklete

M = 1 : 6 000

2026 augusztus	VZM 1928/25	Komarom_SZT_mod3_260825.dwg

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

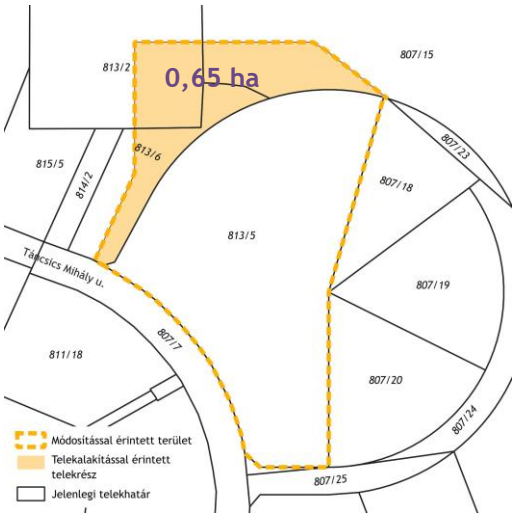
1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A Fejlesztő a 813/5 hrsz-ú ingatlan területén álló kereskedelmi park, bevásárlóudvar további üzletekkel történő bővítését tervezi két ütemben. Az első ütemben további 4 db üzlet, a második ütemben további 5 db üzlet kialakítása tervezett, a szükséges parkolókkal együtt. Az első ütem megvalósításához 1367 m² telekbővítés, a távlati második ütemhez további 5133 m² területbővítés szükséges. A két ütemben összesen mintegy 6500 m² nagyságú terület kerül a 813/5 hrsz-ú ingatlanhoz csatolásra.

A 813/5 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint Vt-30 jelű településközpont terület építési övezetbe tartozik, míg a bővítéshez igénybe venni kívánt telekrészek (807/15, 813/2 és 813/6 hrsz) Vt-24 jelű építési övezetbe soroltak. A tervezett telekalakítás feltétele, hogy az érintett telekrészek azonos építési övezetbe tartozzanak.



Tervezett beépítés *(forrás: Telepítési tanulmányterv)*



Tervezett telekalakítás
(forrás: saját szerkesztés)

Ennek érdekében a módosítás célja a 813/5 hrsz-ú ingatlan területének bővítése oly módon, hogy a bővítéssel érintett területek a meglevő kereskedelmi parkkal azonos, Vt-30 jelű építési övezetbe kerüljenek. A Vt-30 és Vt-24 jelű építési övezetek közötti övezethatár a tervezett telekhatár szerint módosul. A hatályos Vt-30 építési övezet paraméterei a kívánt fejlesztés számára megfelelőek.

A kereskedelmi park területén a Fejlesztő üzletfeliratokat tartalmazó totemoszlopot kíván elhelyezni. Így jelen módosítás tárgya továbbá a Vt-30 építési övezetben 18 méter magas üzletfeliratokat tartalmazó pilon elhelyezésnek lehetővé tétele.

Korábban a településrendezési eszközök 1A. számú módosítása során, melyet Komárom Város Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 24.) önkormányzati rendeletével hagyott jóvá, az ingatlan tulajdonosa már kezdeményezte az akkor létrejövő Vt-30 építési övezet területén reklámtotem elhelyezésének lehetőségét.

A kért előírás végül nem került jóváhagyásra, mivel Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája a KE/8/144-7/2025. ügyszámú véleményében a reklámokra vonatkozó szabályozás törlését kérte.

A 2025. június 25-i hatályba lépett módosítást követően, jelen eljárás során a Fejlesztő jelezte, hogy számára a rendelkezés törlése nem felel meg és a totemoszlop elhelyezhetőségének biztosítását kéri a kibővített kereskedelmi park területére vonatkozóan. A kérdéskört Komárom Város Főépítésze egyeztette az illetékes kormányhivatallal. Az egyeztetés alapján megállapítást nyert, hogy a tervezett totemoszlop nem reklámnak, hanem üzletfeliratnak minősül, így a HÉSZ rendelkezhet róla. Ennek okán jelen módosítás tárgya kiegészült a Vt-30 építési övezetben üzletfelirat elhelyezésnek lehetővé tételével.

Összegezve a módosítás célja a telekalakítást követően létrejövő bővített kereskedelmi park egész területének Vt-30 építési övezetbe sorolása, valamint ezen építési övezetben üzletfeliratokat tartalmazó 18 méter magas pilon elhelyezhetőségének biztosítása.

A módosítás a HÉSZ normaszövegét és a szabályozási tervet érinti, a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

Közlekedési és közműigények

A terület közlekedési kapcsolatai a korábbi, megvalósult fejlesztésekhez kapcsolódóan kialakultak. A tervezett fejlesztés során a Táncsics Mihály utcára egy további útcsatlakozás kialakítása tervezett, mely dolgozói parkolók és az árufeltöltést szolgálja ki. A tervezett épületek parkolóigénye telken belül kerül elhelyezésre. A kereskedelmi parkhoz kapcsolódóan a Táncsics Mihály utcán egy gyalogos átkelőhely létesítése tervezett. A fejlesztés során további közlekedésfejlesztés igény nem merült fel.

A módosítással érintett területen és környezetében a tanulmányterv alapján a közműellátottság teljes, a közüzemi hálózatok kiépültek.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítás telektömbje a Bem József u – Táncsics Mihály u. – Mártírok útja és a beépítésre nem szánt területek által határolt terület. A területen kereskedelmi funkciójú létesítmények (Penny, bevásárlóudvar, valamint a Well Done Kft. telephelye), továbbá beépítetlen területek találhatók.



A módosítás telektömbje (sárga színnel jelölve), benne a módosítással érintett terület (narancs színnel jelölve)

A módosítással érintett terület Komárom belterületének északi, napjainkban beépülő részén helyezkedik el. A lehatárolás a 813/5 hrsz-ú ingatlanra és a 807/15, 813/2, 813/6 hrsz-ú ingatlanok telekalakítással érintett (cca. 6 500 m^2) telekrészére terjed ki.

A 813/5 hrsz-ú telek területén a közelmúltban 13 db üzletet magába foglaló kereskedelmi park, bevásárlóudvar létesült. A 807/15, 813/2 és 813/6 hrsz-ú ingatlanok igénybe venni kívánt telekrésze jelenleg beépítetlen, fás bokros terület. A módosítással érintett terület össz területe cca. 2,6 ha.

A terület közvetlen környezetében főként használaton kívüli, beépítetlen ingatlanok láthatók. Továbbá a területtől déli irányba kereskedelmi, szolgáltató területek, nagy- és kivárosias jellegű lakóterületek, északra a Csillagerőd és az azt övező zöldterületek helyezkednek el.

A kereskedelmi park megközelítése a Táncsics Mihály utca felől biztosított, mely a módosítással érintett területtől mintegy 250 méterre kapcsolódik az 1. sz. főúthoz. A terület közműellátása biztosított, a meglévő 13 db üzlet a közüzemi hálózatokra csatlakozik.



A módosítással érintett terület lehatárolása
(forrás: saját szerkesztés)

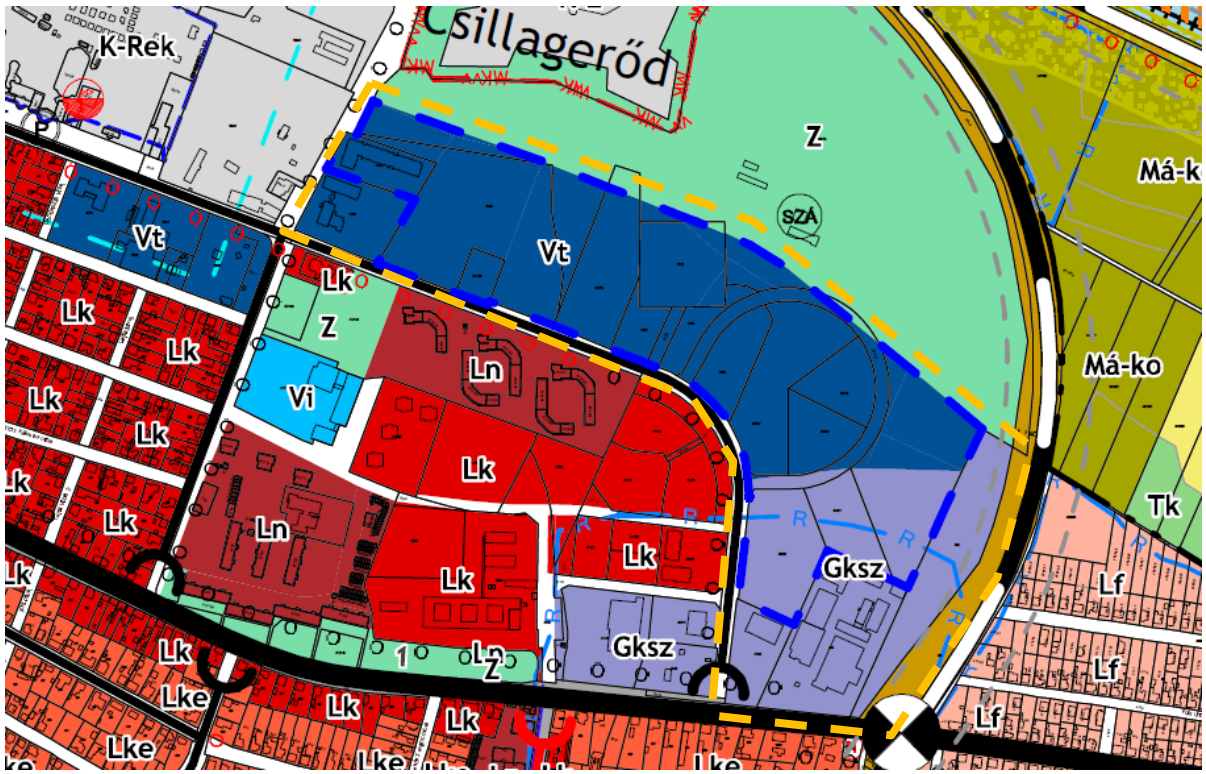
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet Vt jelű, településközpont területfelhasználási egységbe sorolja. A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-11 jelű szabályozási tervlap a 813/5 hrsz-ú ingatlant Vt-30 jelű településközpont terület építési övezetbe, míg a telekbővítéssel érintett ingatlanok (807/15, 813/2 és 813/6 hrsz) területét Vt-24 jelű építési övezetbe sorolja. A két építési övezet azonos rendeltetési kör mellett eltérő telekalakítási és zöldfelületi paraméterekkel rendelkezik. A 807/15 hrsz-ú ingatan területét szabályozási vonal érinti, mely egyúttal a tervezési terület északi határvonala is.

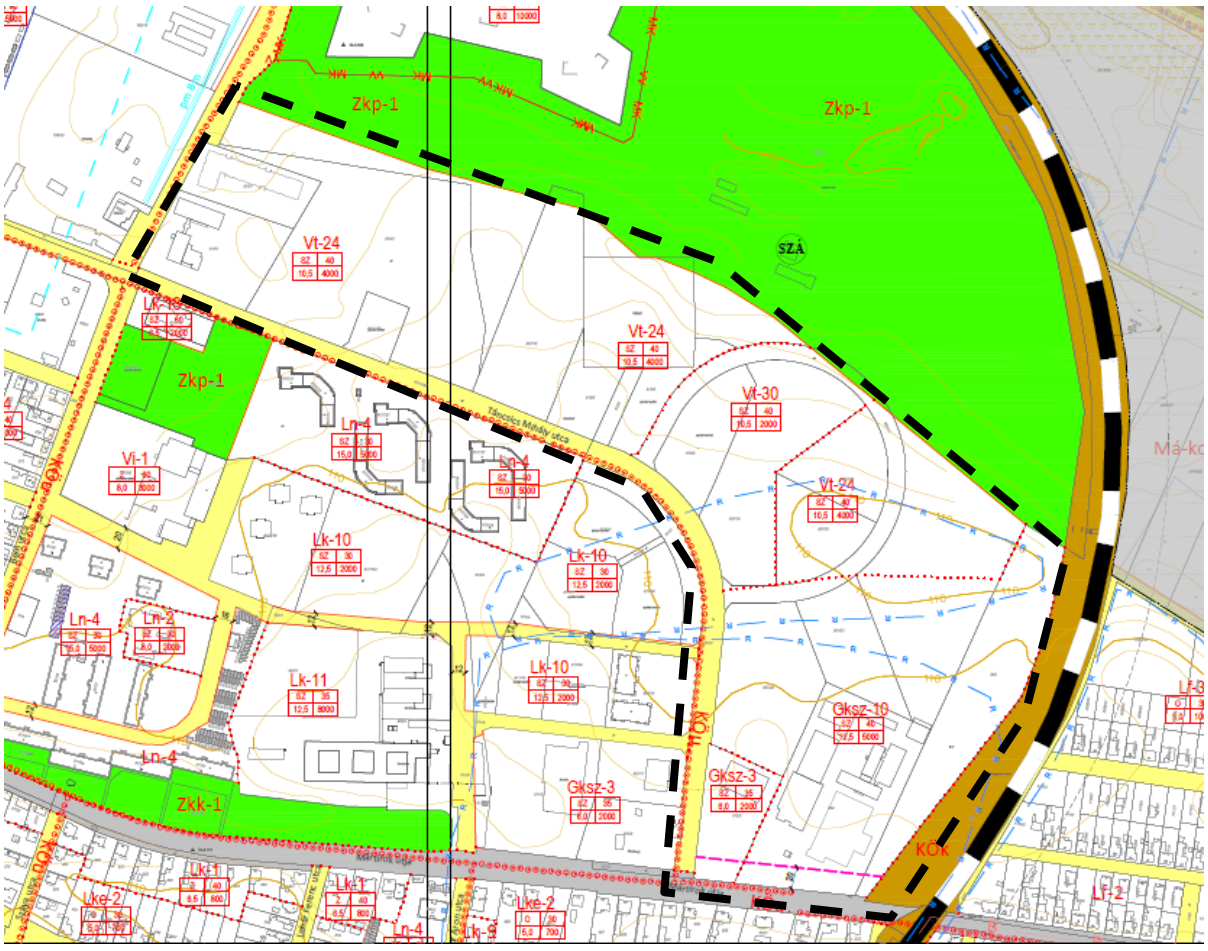
A településközponti terület építési övezet előírásait a HÉSZ 35. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A HÉSZ 36.§ (32) bekezdése alapján a Vt-30 építési övezet telkein, amennyiben a kialakított zöldfelület a telek 40%-át nem éri el, úgy a kialakított zöldfelület legalább 50%-án, illetve 40%-át meghaladja, úgy a kialakított zöldfelület legalább 30%-án legalább három szintes növényállományt kell kialakítani. Vt-24 építési övezetre külön előírás nem vonatkozik.

A Vt-24 és Vt-30 építési övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

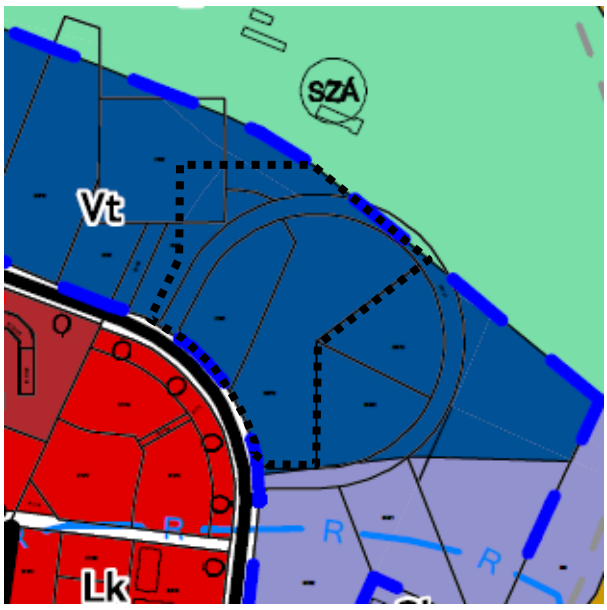
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)
Vt-24	SZ	4000	20	40	10,5	30	1,4
Vt-30	SZ	2000	20	40	10,5	20	1,4



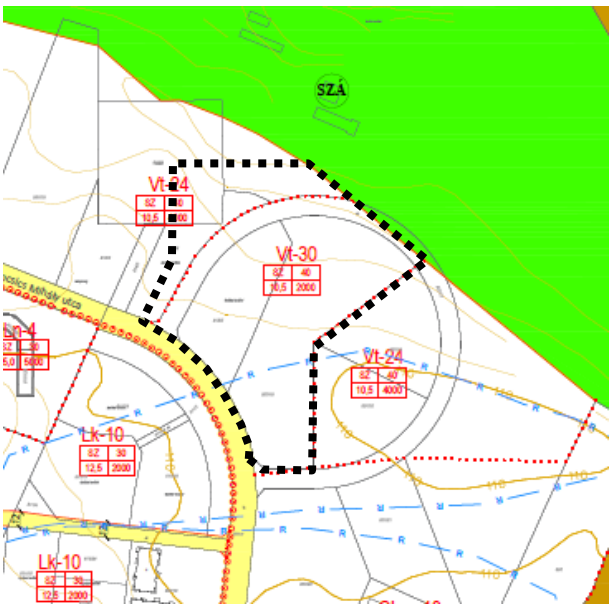
Hatályos településszerkezeti terv a módosítás telektömbjére vonatkozó kivágata



Hatályos szabályozási terv a módosítást telektömbjére vonatkozó kivágata



Hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területre vonatkozó kivágata



Hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területre vonatkozó kivágata (SZT-11)

Korlátozó és védelmi tényezők

A 807/15 és 813/5-6 hrsz-ú ingatlant nyilvántartott régészeti lelőhely érinti (azonosító: 95999, Komárom, Gyakorló tér). Az érintettség a már megvalósult épület és parkoló területére esik, a tervezett bővítés új létesítményei a lelőhely területén kívül helyezkednek el. A tervezett fejlesztés vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése alapján előzetes régészeti dokumentáció készítése a törvény szerinti nagyberuházás esetén kötelező. A Kötv. 7. § 23. pontja alapján nagyberuházásnak minősül többek között a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű, földmunkával járó beruházás, továbbá egyes, törvényben meghatározott sajátos beruházások. A Kötv. 7. § 5. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció a beruházási terület régészeti érintettségének tisztázását, a régészeti lelőhelyekre és leletekre vonatkozó ismeretek pontosítását, valamint az ezekből következő régészeti feladatellátás meghatározását szolgáló dokumentum.

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés nagyberuházásnak való minősülése esetén az előzetes régészeti dokumentáció elkészítése jogszabályi kötelezettség. A dokumentáció elkészítésének szükségességét és a további régészeti feladatellátást a beruházás jogszabály szerinti értéke, jellege és földmunkával járó beavatkozásai alapján kell meghatározni.

A módosítással érintett területet egyéb, örökségvédelmi vagy természetvédelmi korlátozás nem érinti. A terület közlekedésből és közművesítettségből fakadó korlátozó elem által sem érintett.

2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

Komárom város 20/2018. (XI.22.) rendelete szól a településkép védelméről. A módosítással érintett telektömb az intenzív beépítésű lakóterületek a fürdő környezetében és a gazdasági tevékenység területei meghatározó területek közé sorolt. A módosítással érintett terület az intenzív beépítésű lakóterületek a fürdő környezetében meghatározó területen fekszik, melyről a TKR 12.§ (1)-(7) bekezdés rendelkezik:

12.§ (1) A közterülettel határos homlokzat felületképzése vakolt felület, tégla, kő vagy faburkolat lehet.

(2) A családi házas lakóterületen belüli 1. alterület kivételével, közterületről látható homlokzaton fa anyag csak burkolatként jelenhet meg.

(3) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél az alábbi színek alkalmazhatók:

a) fehér,

b) sárgával tört fehér,

c) szürkével tört fehér,

d) okker árnyalatai,

e) homok- és agyagszín,

f) pasztell színek a lila és kék színek kivételével, vagy

g) természetes építőanyagok esetén azok természetes színei.

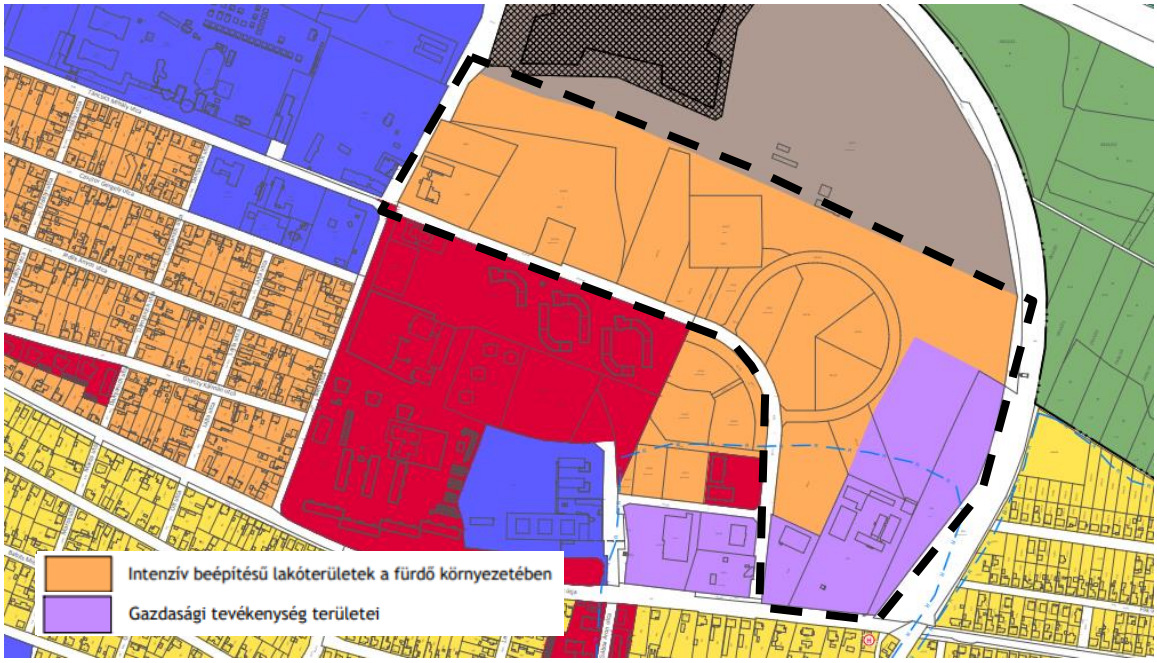
(4) A lábazat és a lábazat nélkül számított homlokzati felület legfeljebb 20%-án a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérő szín is alkalmazható.

(5) Tetőhéjalásként hullámlemez vagy trapézlemez nem alkalmazható.

(6) Tömör kerítés anyaga fa, vakolt falazat, terméskő vagy tégla lehet.

(7) Áttört kerítés nem készülhet előregyártott betonelemekből.

A szabályozási környezet vizsgálata alapján a tervezett, legfeljebb 18,0 m magasságú reklámpilon elhelyezését a hivatkozott előírások nem zárják ki. A vizsgált rendelkezések az épületek homlokzati kialakítására, anyaghasználatára és színezésére, továbbá a kerítések anyaghasználatára és kialakítására vonatkozó követelményeket rögzítenek, és nem állapítanak meg az önálló reklámhordozóként értelmezhető pilonokra vonatkozó konkrét magassági korlátozást. A pilon ezért – az egyéb vonatkozó jogszabályi, településképi és közlekedésbiztonsági követelmények teljesülése esetén – a területen elhelyezhető olyan önálló reklámcélú építményként/tartószerkezetként, amelynek megengedhetőségét a reklámhordozókra vonatkozó speciális előírások alapján szükséges vizsgálni.



Hatályos településképileg meghatározó területek kivágata

A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelményeket a TKR. 18.§ (2)-(10) bekezdés fogalmaz meg, melyek közül a (1), (4), (7) és (8) bekezdést már hatályon kívül helyezték.

(2) Információs vagy más célú berendezésnek minősül

a) a közérdeket alapvetően szolgáló kerékpártároló, amelyen reklámhordozó elhelyezhető,

b) a közérdeket a - hirdetőfelületének legalább egyharmadán közzétett - közérdekű információval szolgáló

ba) parkolót vagy járdát határoló korlát,

bb) 2) megállító tábla,

bc) önkormányzati hirdetőtábla,

bd) közterületi eligazodást segítő, tájékoztató tábla, amelyeken reklám a hirdetőfelület legfeljebb 2/3-án helyezhető el.

(3) Az Önkormányzati hirdetőtábla az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közlésére létesíthető területi korlát nélkül:

a) az önkormányzat működés körébe tartozó információk;

b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;

c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;

d) idegenforgalmi és közlekedési információk vagy

e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő információk.

(5) A település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében – az esemény előtt és annak időtartama alatt – időszakosan, de legfeljebb 30 napig molinó, plakát, egyéb hirdetés elhelyezhető.

(6) A település területén az építési tevékenység idejének végzése alatt építési reklámháló kihelyezése megengedett, amennyiben az építési napló bejegyzés igazolja a tevékenység megkezdését.

(9) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú, statikus meleg fehér színű fényforrások használhatók.

(10) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.

A legfeljebb 18,0 m magas reklámpilon elhelyezését a terület meglévő kereskedelmi-gazdasági funkciója indokolja, tekintettel arra, hogy a területen több, jelentős kereskedelmi és gazdasági rendeltetésű létesítmény működik. A vizsgált reklámhordozókra vonatkozó rendelkezések a reklám közzétételének módját és egyes műszaki, illetve megjelenési feltételeit szabályozzák, azonban az önálló reklámhordozók magasságára vonatkozó általános korlátozást nem tartalmaznak. A szabályozás kifejezetten lehetővé teszi reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal történő közzétételét. Ebből következően a reklámpilon alkalmazása a szabályozás rendszerével összeegyeztethető, amennyiben annak kialakítása, elhelyezése és megvilágítása megfelel az egyéb vonatkozó településképi, építésügyi és közlekedésbiztonsági követelményeknek. A legfeljebb 18,0 m-es magasság a kereskedelmi terület megfelelő távolságból történő észlelhetőségét és azonosíthatóságát biztosító, funkcionálisan indokolható paraméterként értelmezhető.

3. A MÓDOSÍTÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATA ÉS INDOKLÁSA

A módosítási szándékkal összhangban a 813/5 hrsz-ú ingatlan nyugati és északi oldalán a Vt-30 és Vt-24 építési övezetek közötti övezethatár a tervezett telekalakításhoz igazodóan módosul. A 813/5 hrsz-ú telekhez csatolni kívánt területrészek Vt-30 építési övezetbe kerülnek átsorolásra.

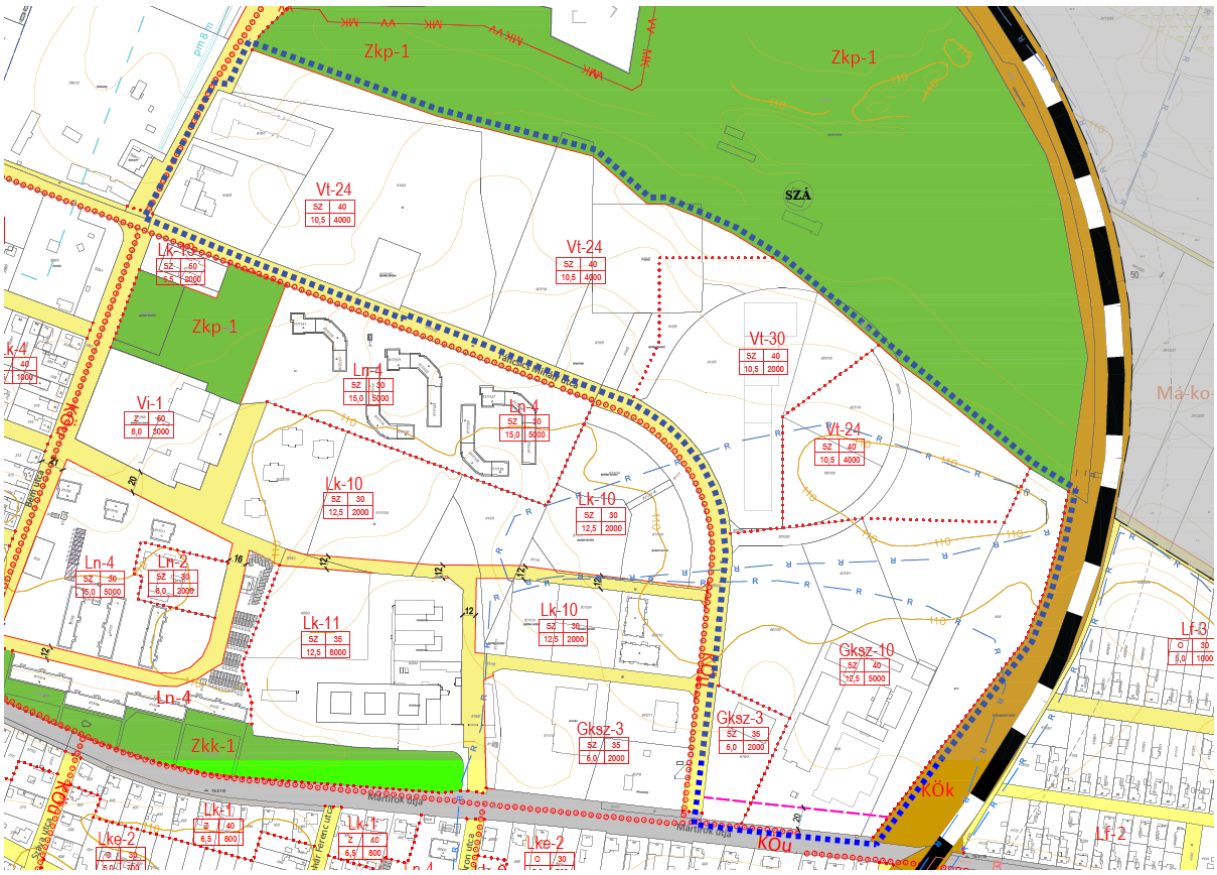
A módosítás során a Vt-24 építési övezetből Vt-30 építési övezetbe átsorolásra kerülő telekrészek esetében a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 4000 m^2-ről, 2000 m^2-re, a zöldfelület legkisebb mértéke 30%-ról 20%-ra csökken. A Vt-30 építési övezet paramétereinek módosítása nem szükséges, az építési övezet paraméterei a következőek:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)
Vt-24	*SZ*	*4000*	*20*	*40*	*10,5*	*30*	*1,4*
Vt-30	**SZ**	**2000**	**20**	**40**	**10,5**	**20**	**1,4**

A településközponti terület építési övezet előírásait a HÉSZ 35. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A Vt-30 építési övezet telkein a HÉSZ 36.§ (32) bekezdése értelmében, amennyiben a kialakított zöldfelület a telek 40%-át nem éri el, úgy a kialakított zöldfelület legalább 50%-án, illetve 40%-át meghaladja, úgy a kialakított zöldfelület legalább 30%-án legalább három szintes növényállományt kell kialakítani.

A kereskedelmi park területén elhelyezni kívánt üzletfelirat révén, a HÉSZ normaszövegének módosítása vált szükségessé. A HÉSZ 36. §-a kiegészül az alábbi (32a) bekezdéssel, amely a következőket írja elő:

„(32a) Vt-30 építési övezet telkein üzletfeliratokat tartalmazó pilon elhelyezhető, melynek magassága legfeljebb 18,0 m.”



Tervezett szabályozási terv kivágata

A hatályos szabályozási terven jelölt helyrajzi számok mára megváltoztak. Jelen módosítás az E-tér rendszeren keresztül szolgáltatott aktuális földhivatali alaptérkép felhasználásával készült, így a módosítással érintett terület esetében az aktuális telekállomány és helyrajzi szám került feltüntetésre.

A tervezett reklámpilon elhelyezése a terület meglévő kereskedelmi-gazdasági funkciójához igazodó, funkcionálisan indokolható megoldás. A vizsgált településképi előírások a reklámhordozó elhelyezését nem tiltják, annak kialakítása és megvilágítása pedig a vonatkozó követelmények betartása mellett biztosítható.

Mivel a területfelhasználási egység módosítására és új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a módosítás a magasabb szintű területrendezési terveknek való megfelelést nem befolyásolja. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek vizsgálata nem indokolt. A módosítás során a területfelhasználási egység nem változik, így biológiai aktivitásérték számítás sem szükséges.

4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI, REKLÁM PILON TÁJBA ILLESZTHETŐSÉGE

A tervezett módosításokhoz kapcsolódó fejlesztések elsősorban az építési időszakban járhatnak környezeti hatásokkal, ezért a kivitelezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a környezeti elemek védelmére. A felszín alatti vizek és a talaj megóvása érdekében megfelelő műszaki védelem szükséges, továbbá biztosítani kell, hogy sem a létesítés, sem a későbbi üzemeltetés során ne kerülhessen szennyező anyag a környezetbe. A területen természetes felszíni víz, vízfolyás vagy forrás nem található, a csapadékvíz-elvezetést pedig szennyezésmentesen kell megoldani.

Levegőminőségi szempontból elsősorban a kivitelezési időszak jelenthet terhelést. Ennek mérséklése érdekében meg kell akadályozni az építési anyagok kiporzását, és lehetőség szerint csökkenteni kell a belterületet érintő szállításokat. A fejlesztés megvalósulását követően jelentős többlet légszennyezés nem várható. Zaj- és rezgésvédelmi szempontból szintén nem prognosztizálható új, jelentős környezeti hatás. A korábban elkészített előzetes környezeti vizsgálat alapján a hatóság környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek.

Az építés során keletkező hulladék megfelelő kezeléséről és elszállításáról gondoskodni kell, míg az üzemeltetés kommunális hulladékát rendszeresített gyűjtőedényekben gyűjtik és jogosult szolgáltató szállítja el. A terület beépítésre szánt belterület, amelyet országos vagy helyi jelentőségű természetvédelmi terület nem érint. A fejlesztések során ugyanakkor biztosítani kell a természeti értékek, a növényzet és az ökológiai kapcsolatok fennmaradását, továbbá kerülendő a füves területek vegyszeres kezelése és gyomirtása. A szükséges zöldfelület kialakítása folyamatban van, és annak végleges kialakítása a helyi előírásoknak megfelelően történik.

A telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint a fejlesztés már megvalósult üteméhez előzetes környezeti Hatásvizsgálat készült (készítette: Tonális Mérnöki iroda – Berkes Sándor, Berkes Tamás), mely már a távlati ütemben tervezett létesítményt vizsgálta, mely alapján a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály KE/041/00468-24/2025 számú határozatában megállapította, hogy környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Összességében a vonatkozó környezetvédelmi előírások és a javasolt intézkedések következetes betartása mellett a fejlesztés környezeti hatásai minimalizálhatók. Jelentős zavaró hatás nem várható, és a tervezett módosítás a környezethasználat minőségét várhatóan nem változtatja kedvezőtlen irányba.

A tervezett, legfeljebb 18,0 m magas reklámpilon kialakításánál elsődleges szempont volt, hogy az üzletfeliratokat hordozó szerkezet a környezetében megjelenő épített elemekhez és a kialakult településképhez igazodjon, és megjelenése ne eredményezzen a környezetéhez képest aránytalan vizuális hangsúlyt. A pilon terveit a C. melléklet tartalmazza.

A pilon alsó, mintegy 10,0 m magas szakasza áttört, acél rácsrudas tartószerkezetként készül. Ennek következtében az alsó szerkezeti rész nem tömör építészeti tömegként jelenik meg, hanem a környezet felé jelentős átlátást biztosító, vizuálisan könnyed szerkezetként. A rácsszerkezet a mögötte, illetve körülötte elhelyezkedő épített és természeti elemek részleges láthatóságát megtartja, ezáltal a pilon tényleges vizuálisan érzékelt tömege lényegesen kisebb, mint egy azonos magasságú, tömör reklám- vagy építészeti elemé.



Tervezett pilon látványterve

A reklámfelületek a tartószerkezet felső részén, mintegy 10,0 m magasság felett helyezkednek el. Ennek következtében a reklámfeliratokat hordozó tömeg nem a teljes 18,0 m-es magasságban, folyamatos és tömör felületként jelenik meg. A reklámfelületek a rácsos tartószerkezettel együtt értelmezhetők, így a pilon összhatása a teljes magasságához képest karcsú, vertikális és áttört szerkezeti karakterű.

A pilon tömege szabályos háromszög alapú hasábként kerül kialakításra. A geometrikusan rendezett alaprajzi forma nem képez szabálytalan, terjengős vagy horizontálisan domináló tömeget; a szerkezet hangsúlyosan függőleges, pontszerű épített elemként érzékelhető. A három irányban azonos karakterű kialakítás továbbá biztosítja, hogy a pilon különböző nézőpontokból is egységes, rendezett építészeti elemként jelenjen meg.



Tervezett pilon látványterve

A vizuális hatás értékelése során lényeges szempont, hogy a pilon nem összefüggő, tömör falként vagy épülettömegként, hanem karcsú, részben áttört, rácsos acélszerkezetként jelenik meg. A tervezett kialakítás következtében a pilon elsősorban vertikális tájékozódási és információs pontként érzékelhető, amely a környezetben meglévő épített elemekhez kapcsolódóan, azokhoz képest nem képez indokolatlanul nagy kiterjedésű vizuális felületet. A szerkezet áttörtsége csökkenti a vizuális tömörséget, ezáltal mérsékli a tájképi és településképi jelenlétét.

5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Komárom Város Önkormányzat a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés készítése nem vált szükségessé, azonban Komárom város Jegyzője az alábbi környezeti szempontok figyelembevételét javasolta a tovább tervezés során:

- Az ingatlan sarkában található fás-cserjés zöldfelület megőrzése és lehetőség szerinti továbbfejlesztése cél. Az engedélyezési fázisban javasolt felülvizsgálni a tervezett parkolófelület és a zöldfelület elhelyezését annak érdekében, hogy a meglévő növényállomány a lehető legnagyobb mértékben megmaradhasson.
- A zöldfelületek kialakítása során törekedni kell azok ökológiai értékének növelésére. Háromszintű növényállomány kialakításával, valamint a helyi termőhelyi adottságokhoz alkalmazkodó növényfajok alkalmazásával intenzívebb, ökológiailag értékesebb zöldfelület kialakítását biztosítani kell. A parkolófelületek intenzívebb fásítása, a burkolt felületek tagolása és fásítása szükséges az árnyékolás biztosítása, a nyári felmelegedés mérséklése és a települési hősziget-hatás csökkentése érdekében.
- A keletkező csapadékvizek telken belüli, a talaj- és talajviszonyok figyelembevételével történő helyben tartására és hasznosítására, valamint a csapadékvíz helyben tartását elősegítő zöldfelületek kialakítására törekedni szükséges. A csapadékvíz helyben tartása hozzájárulhat a zöldfelületek, valamint az azokban telepített fák és cserjék vízellátásához, ezáltal különösen az aszályos és csapadékszegény időszakokban a növényállomány fennmaradásához és megfelelő kondíciójának megőrzéséhez.
- A zöldfelületek és a burkolt felületek kialakítását oly módon kell megtervezni, hogy a csapadékvíz lehetőség szerint a zöldfelületek irányába vezethető és ott elszikkasztható, illetve hasznosítható legyen. Ennek során törekedni kell arra, hogy a csapadékvíz ne kizárólag elvezetésre kerüljön, hanem a területen maradva a növényzet vízellátását is segítse.

- A szükséges burkolt felületek nagyságának minimalizálására, valamint a vízáteresztő burkolatok alkalmazására törekedni javasolt.
- A tervezett épület kialakítása során a környező területek használatát zavaró környezeti hatások minimalizálására kell törekedni.

V. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ DÖNTÉS

KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-2900 Komárom, Szabadság tér 1.
Tel.:+36 34 541-300
Elektronikus kapcsolattartás, hivatali kapu:
Név: KOMAROMONK KRID: 459034169

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete **2026. május 27-i rendes** ülése jegyzőkönyvéből

Napirend: **Településrendezési eszközök 4. számú módosításának megindítása**

A döntéshozatalban 11 képviselő vesz részt. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9 igen szavazattal, 2 ellenszavazattal és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 107/2026. (V.27.) határozata:

1. **Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Komárom Város településrendezési eszközei 4. számú módosítási eljárásának megindításához. A módosítás célja a Komárom 813/5 hrsz. alatti ingatlan területének bővítése oly módon, hogy a bővítéssel érintett területek a kereskedelmi parkkal azonos, Vt-30 jelű építési övezetbe kerüljenek. A módosítás tárgya továbbá az övezetben 25 m magas üzletfeliratokat tartalmazó pilon elhelyezésének lehetővé tétele.**

2. **Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik, hogy Komárom Város településrendezési eszközeinek 4. számú módosítása során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.**

3. **Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítészi feljegyzést az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal.**

4. **Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatának módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le.**

5. **Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Komárom város településrendezési eszközeinek módosításához készített Telepítési tanulmánytervet, egyúttal felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.**

Kivonat hiteles:
Komárom, 2026. május 27.

KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-2900 Komárom, Szabadság tér 1.
Tel.:+36 34 541-300
Elektronikus kapcsolattartás, hivatali kapu:
Név: KOMAROMONK KRID: 459034169

6. **Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete Komárom város településrendezési eszközeinek módosításához készített Telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban lefolytatott partnerségi véleményezést lezárja azzal, hogy a lakosság részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.**

Határidő: **2026. október 31.**
Felelős: **dr. Molnár Attila polgármester**

dr. Baksa-Ströcker Renáta sk.
jegyző

dr. Molnár Attila sk.
polgármester

Kivonat hiteles:
Komárom, 2026. május 27.

4. melléklet

Főépítészi feljegyzés
Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Komárom Város településrendezési eszközei 4. számú módosítási eljárása, melynek témája a Komárom 813/5 hrsz. alatti ingatlan területének bővítése oly módon, hogy a bővítéssel érintett területek a meglévő kereskedelmi parkkal azonos, VT-30 jelű építési övezetbe kerüljenek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. (a továbbiakban: Eljr.) 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatható le.

Az Eljr. 59.§ (2) bekezdés d) pontja alapján a településrendezési eszközök készítését a Képviselő-testület főépítészi feljegyzés elfogadásával alapozza meg.

Komárom Város településrendezési eszközei módosításának tervdokumentációja az Eljr. 7.§ (3) bekezdésében megfogalmazott tartalmi követelmények szerint az alábbi tartalommal készül:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

- A tervezési területek elhelyezkedése, meglévő állapot ismertetése
- Hatályos településrendezési eszközök
- A módosítás célja
- A módosítás településrendezési javaslata és indoklása
- A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, biológiai aktivitásérték változás rögzítése
- Szükség esetén környezeti értékelés (beérkezett államigazgatási szervek véleményének ismeretében)
- Az Eljr. 7.§ (5) bekezdés a) és b) pontjai alapján a megalapozó vizsgálat és a telepítési tanulmányterv felhasználható.

Komárom, 2026. május 5.

Siklósi József
települési főépítész

B. MELLÉKLET – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMÁROM VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A 813/5 HELYRAJZI SZÁMÚ KERESKEDELMI PARK ÉS KÖRNYEZETE TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ



2026. ÁPRILIS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMÁROM VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A 813/5 HELYRAJZI SZÁMÚ KERESKEDELMI PARK

ÉS KÖRNYEZETE TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

KÉSZÍTETTE:

Kovács Péter e.v.

2026. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK 4
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA 4
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA 5
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA 5
3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK 10
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV ÉS KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV 11
5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK 13
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI 14
7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA 16
7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 16
7.1.1. Településszerkezeti terv 16
7.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 18
7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK 21
7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 22
7.3.1. Településszerkezeti terv 22
7.3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv 22

1. ELŐZMÉNYEK

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

Az MP-Real Kft. (7632 Pécs, Árnyas liget 6. Fsz. 1.) mint tulajdonos a Komárom, Táncsics Mihály utca menti 813/5 hrsz.-ú ingatlanon 13 üzletet tartalmazó kereskedelmi parkot, bevásárlóudvart létesített a közelmúltban. Rövid és középtávú terveik szerint a park további üzletekkel való kiegészítése tervezett két ütemben. Már az első ütem is felveti az ingatlan bővítésének igényét. A megvalósult park ingatlana önálló, más övezetben van a településrendezési eszközökben, mint a környezete, mely alapján a telek bővítése jelenleg nem valósítható meg, ahhoz az övezetek, a szabályozási környezet pontosítása szükséges. Előzőek alapján a tulajdonos kezdeményezte Komárom város településrendezési eszközeinek módosítását.

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

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

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

A telepítési tanulmánytervet településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy készítheti. Az tulajdonos megbízásából a tanulmánytervet Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező készíti.

Jelen dokumentum a telepítési tanulmányterv, melyet a fejlesztő küld meg az Önkormányzatnak, a településrendezési eszközök módosításának megindításához, valamint – ha szükséges – a településrendezési szerződés megkötéséhez.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

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

A TT részletes tartalmi követelményeit az EljR. rendelet 7. melléklete rögzíti. Az EljR. 19.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész határozza meg az elkészítendő TT tartalmát, melynek meghatározása során figyelemmel van a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél sajátosságaira. Ennek megfelelően jelen telepítési tanulmányterv tartalma az önkormányzati főépítész nyilatkozata alapján az EljR. 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készül. Továbbá a tanulmányterv a fejlesztő által benyújtott kérelem és adatszolgáltatás szerint készül.

3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

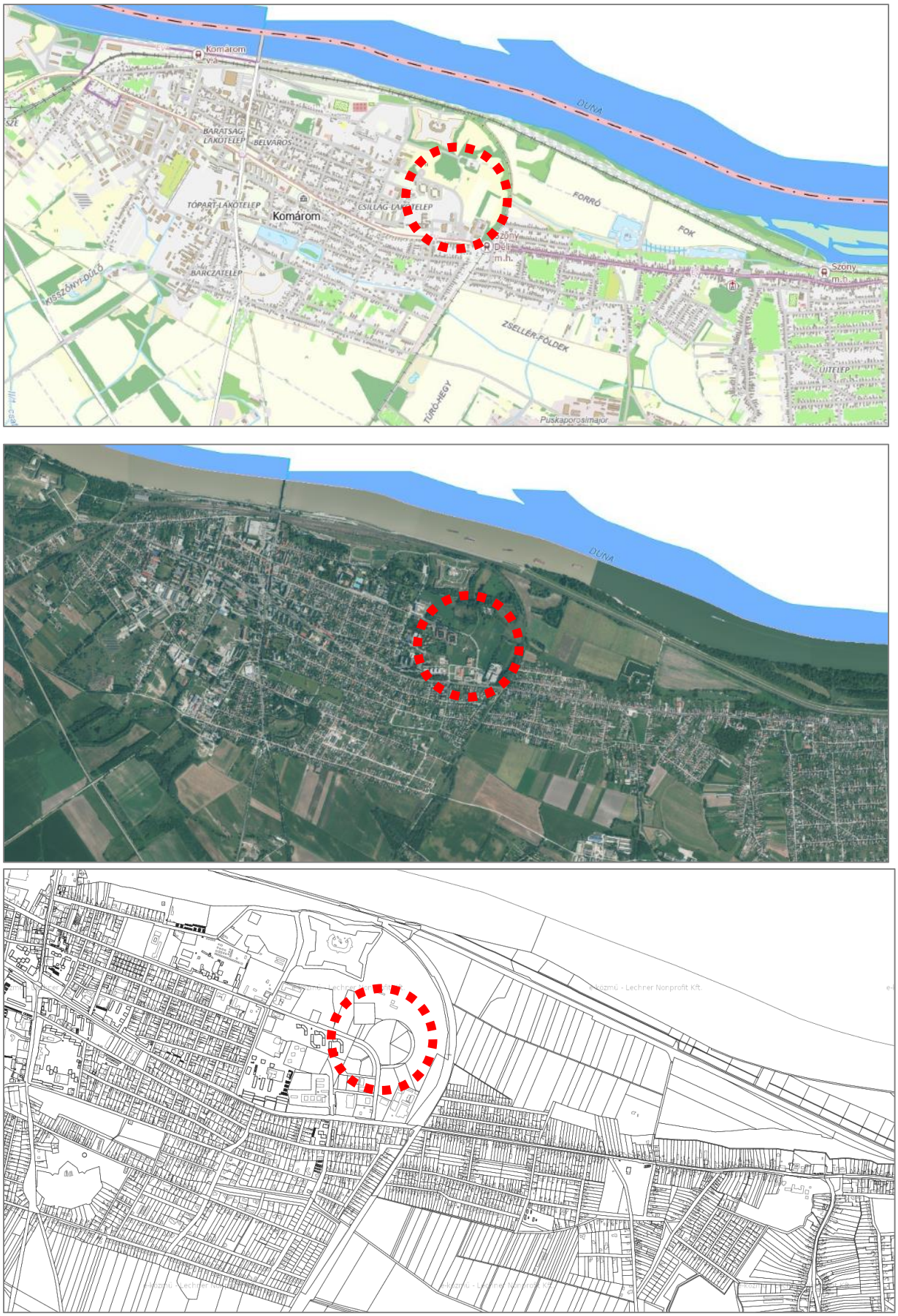
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

Komárom Magyarországon, Komárom-Esztergom vármegyében, a Duna jobb partján fekvő kulturális, idegenforgalmi és kereskedelmi központ. Népességszámot tekintve a vármegye negyedik legnagyobb települése, és a Komáromi járás székvárosa. Komárom stratégiai helyen, a Vág és a Csallóközi Duna-ág torkolatánál fekszik. A Kisalföld keleti szélén elhelyezkedő város fontos közúti és vasúti csomópont. Közúton az Erzsébet híd és a Monsotori híd, vasúton a Komáromi vasúti összekötő híd kapcsolja össze a Szlovákiához tartozó Komárommal. A várost a tőle délre húzódó M1-es autópálya és a várost átszelő 1-es vasúti fővonal kapcsolja be a gazdasági vérkeringésbe.

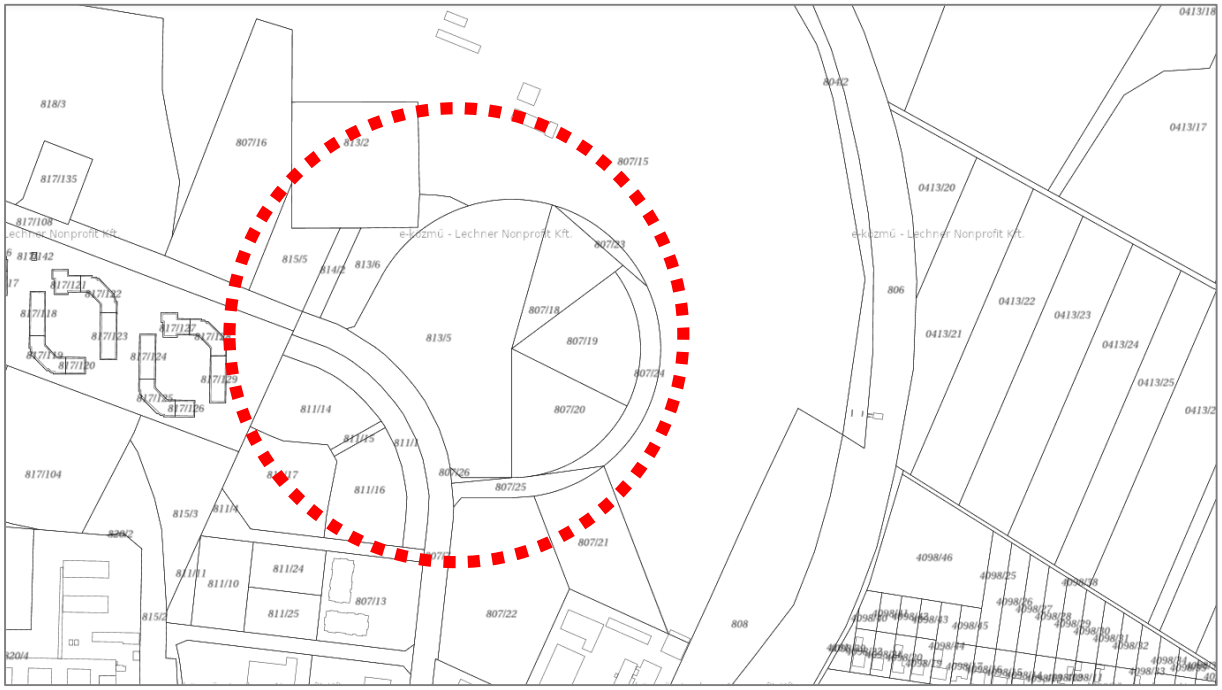
A fejlesztési terület Komárom város beépített területeinek északi, napjainkban beépülő részén, a Táncsics Mihály utca mentén helyezkedik el. A terület és környezetét a Csillagerőd, és környezetének zöldterülete és vasútvonal határolja. fejlesztéssel közvetlenül érintett terület a Táncsics utca mentén vegyes célra kijelölt beépítési sávban helyezkedik el. A Táncsics utca a közelben közvetlenül kapcsolódik az 1. sz főúthoz, és mintegy 1700m-re a város É-D-i tengelyéhez, a 13. sz. (132. sz.) főúthoz. Az utak közeli csomópontjában szolgáltatások, bevásárló központok telepedtek meg, ezen kínálathoz kapcsolódik a tervezési területen megvalósult kereskedelmi park is, melynek bővítése tervezett.



A fejlesztési terület Komáromon belüli elhelyezkedése
(forrás: google térkép)

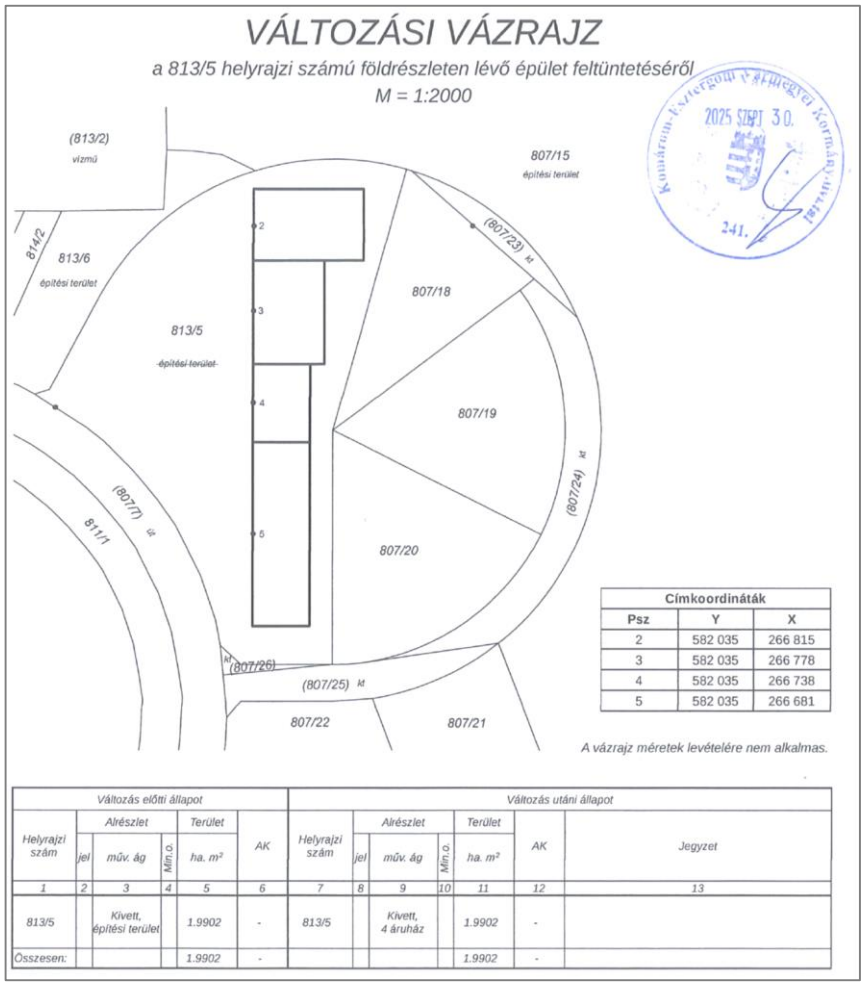


A fejlesztési terület és környezete
(forrás: e-közmű)

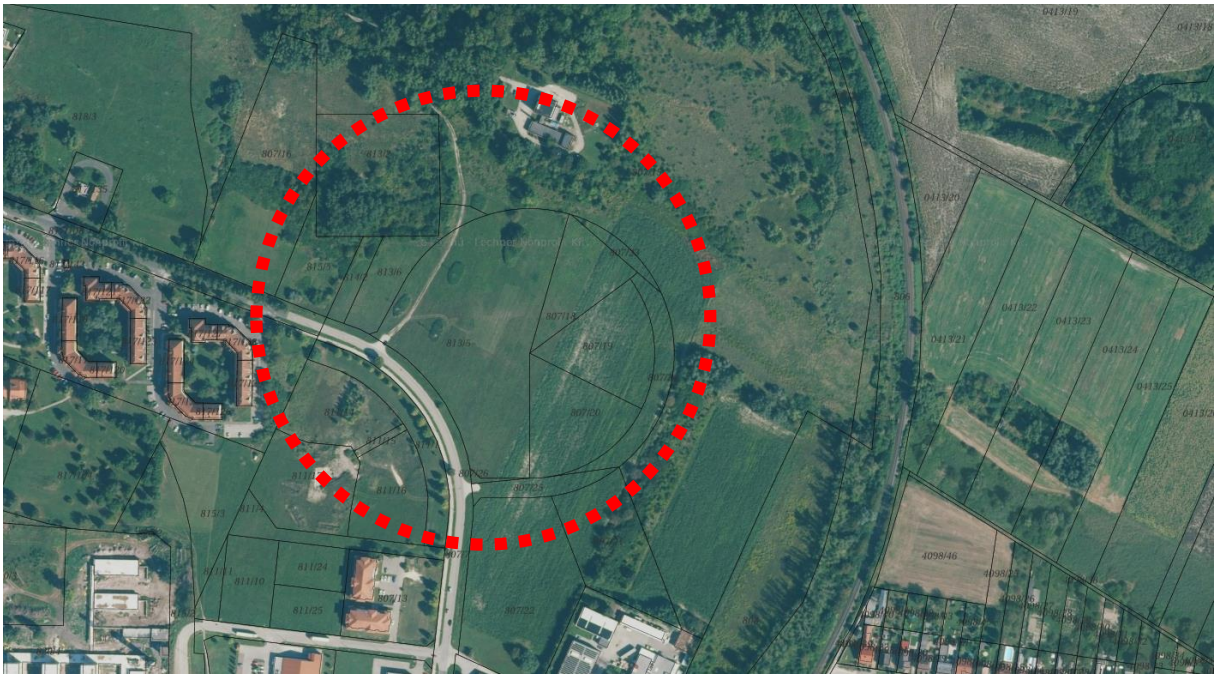


A fejlesztéssel érintett terület az ingatlan-nyilvántartási alaptérképe (Forrás: E-KÖZMŰ)

(A közelmúltban, I. ütemben megépült kereskedelmi park épülete még nem látható)



A hatályos ingatlannyilvántartási állapot



A fejlesztéssel érintett terület az ingatlan-nyilvántartási alaptérképe ortofotóval (Forrás: E-KÖZMŰ)

(A közelmúltban, I. ütemben megépült kereskedelmi park épülete még nem látható)



A terület jelenlegi állpaota, kilakítása





A terület jelenlegi állpaota, kilakítása

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

KÖZLEKEDÉS

A kereskedelmi park vásárlói forgalma elsősorban gépjárművel érkezik, ezért a park kialakításának helyszínválasztásánál elsődleges szempont volt a megközelíthetőség, a jó közlekedési kapcsolatok. A terület a Táncsics Mihály utca mentén helyezkedik el, mely helyi gyűjtőút. Az utca a telektől mintegy 250 méterre kapcsolódik az 1. sz. főúthoz, és mintegy 1700m-re a város É-D-i tengelyekéhez, a 13. sz. (132. sz.) főúthoz. A terület könnyen elérhető, megközelíthető. Az rendeltetések után szükséges parkolók többsége telken belül kialakított, 64 db parkoló, pedig az 500m-en belül lévő 817/143 hrsz ingatlanon. A kereskedelmi park a Táncsics Mihály utcára teljes értékű kapcsolattal csatlakozik, a be és kihajtás mindkét irányból biztosított. Az utca déli, nyugati oldalán gyalog és kerékpárút kialakított, buszmegálló, mintegy 400 méterre található. A kialakult közlekedési kapcsolatok alapvetően megfelelőek, a Táncsics utcán egy gyalogátkelőhely létesítésének igénye felmerült. (javasolt helyét beépítési terv tartalmazza)

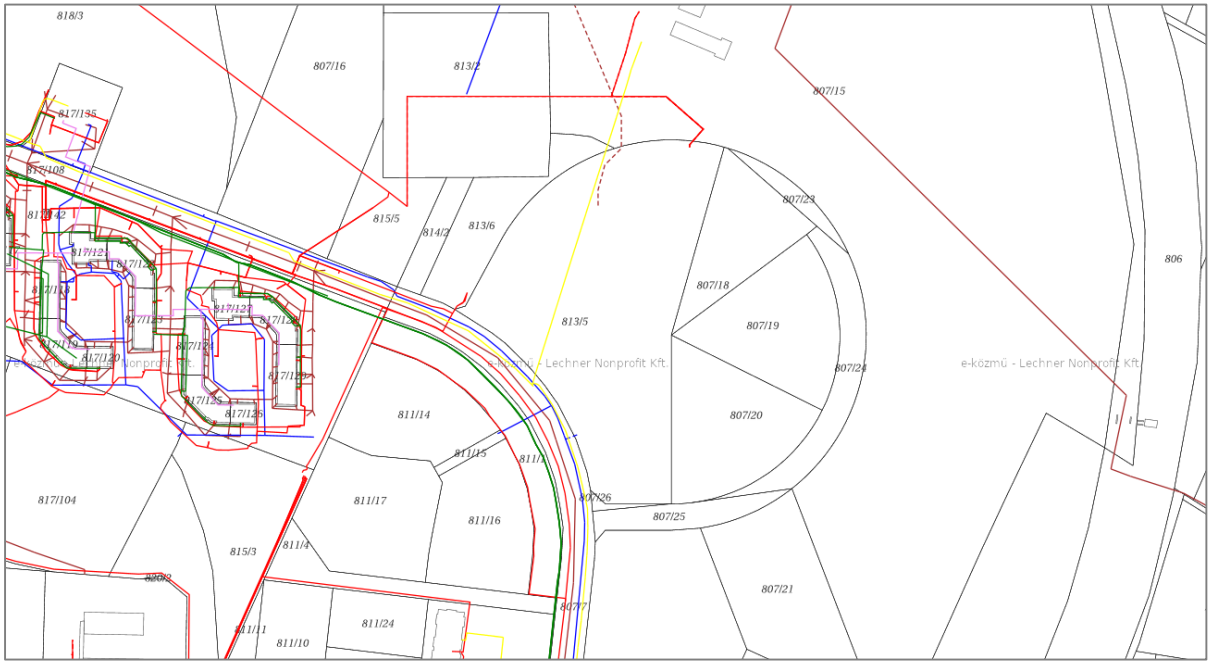


A telken kívül kialakított parkolók helye

KÖZMŰADOTTSÁGOK

A módosítással érintett területek közüzemi közműellátottsága megoldott, a hálózati közműellátottság teljes mértékben kialakított. A közműkapacitások a megépült 13 üzletet kiszolgálják. Új jelentős közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel. Az alábbi kivágaton kerül bemutatásra a fejlesztési terület E-KÖZMŰ rendszerben nyilvántartott jelenlegi közműhálózati ellátottsága.

A kivágaton a piros villamos energia, a kék vízellátás, a sárga szénhidrogén, a zöld távközlés, a bordó vonal a szennyvízelvezetés közműveinek nyomvonalát jelöli.



A fejlesztési terület közműtérkép részlete (Forrás: E-KÖZMŰ)

4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV ÉS KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

A fejlesztő a Komárom, Táncsics Mihály utca menti 813/5 hrsz-ú ingatlanon 13 üzletet tartalmazó kereskedelmi parkot, bevásárlóudvart létesített a közelmúltban. Az építés használatba vétellel lezárult. Rövid és középtávú terveik szerint a park további üzletekkel való kiegészítése tervezett két ütemben. Már az első ütem is felveti az ingatlan területe bővítésének igényét. A megvalósult park ingatlana önálló, más övezetben van a településrendezési eszközökben, mint a környezete, mely alapján jelenleg a telek bővítése nem valósítható meg, ahhoz az ingatlan környezetében az övezetek, övezethatárok, a szabályozási környezet pontosítása szükséges.

A tervezett fejlesztés 1. ütemében további 4 üzlet, második ütemében további 5 üzlet kialakítása tervezett, a szükséges parkolókkal együtt (telken belül). Az első ütem megvalósításához mintegy 1367 m^2 telekbővítés szükséges, majd a távlati, 2. ütem megvalósításához további 5.133 m^2 területbővítés (összesen a két ütemben 6500m^2) szükséges.

<u>A településrendezési tervek módosításának célja az tervezett telekhatárokhoz igazítani az övezethatárokat.</u>



A tervezett fejlesztés (1. ütem) beépítési terve



A tervezett fejlesztés (1. ütem) beépítési terve



A tervezett fejlesztés (1. ütem) környezetbe illesztése



A távlati tervezett fejlesztés (2. ütem) beépítési terve

5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK

A terület közlekedési kapcsolatai a megvalósult fejlesztésekhez a fent bemutatottak alapján kialakultak, jelenleg alapvetően megfelelőek. A tervezett fejlesztés során a Táncsics Mihály utcára egy további útcsatlakozás kialakítása tervezett, mely dolgozói parkolók és az árufeltöltést szolgálja ki (távlatban további parkolók elérését). A megvalósult ütemhez a parkolók többsége telken belül létesült, 64 db parkoló telken kívül, 500m-en belül. A tervezett további ütemek parkolóigénye telken belül kerül elhelyezésre. A kereskedelmi parkhoz kapcsolódóan a Táncsics utcán egy gyalogos átkelőhely létesítésének igénye, javaslata merült fel. Több változat vizsgálata alapján a jelenleg ismert, legalkalmasabb helyen ábrázolja ezt a beépítési terv. A fejlesztés során további közlekedésfejlesztés igénye nem merült fel.

A fejlesztési területen és környezetében az infrastruktúra ellátottságára vonatkozó fejezet alapján a közműellátottság teljes, a közüzemi hálózatok kiépültek.

A tervezett fejlesztés a 813/5 hrsz ingatlanra és szűk környezetükre korlátozódik, így nincs érdemi hatása a város humáninfrastruktúra rendszerére.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés a meglévő épületállomány bővítésére, a rendeltetés korszerű hasznosítását lehetővé tevő telekhasználati, övezeti struktúra kialakítására irányul az országos elvárásoknak megfelelő módon, ezáltal a tervezett fejlesztés a kialakult közüzemi közműhálózatokról ellátható.

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

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

KÖRNYEZETVÉDELEM

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

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

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból – a már meglévő környezeti hatásokon túl – várhatóan nincs új, jelentős környezeti hatása a tervezett beruházásnak. A fejlesztés már megvalósult üteméhez előzetes környezeti Hatásvizsgálat készült (készítette: Tonális Mérnöki iroda – Berkes Sándor, Berkes Tamás), mely már a távlati ütemben tervezett létesítményt vizsgálta, és mely lapján a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály KE/041/00468-24/2025 számú határozatában megállapította, hogy környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges.

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

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

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A területet belterületen, beépítésre szánt területen helyezkedik el, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik.

A fejlesztések során a természeti szempontból értéket képviselő területek, növények és az ökológiai kapcsolatok fennmaradását biztosítani szükséges. A füves területeken a vegyszeres kezelést, gyomirtást kerülni kell a környezeti terhelés minimalizálása, valamint a szomszédos területek ökológiai egyensúlyának megtartása érdekében.

Az ingatlanon megvalósult beépítéshez szükséges zöldfelület minőségének kialakítása folyamatban van, végleges helyét, formáját, kialakítását a beépítési terven ábrázoltak szerint éri el, teljesítve a HÉSZ előírása szerinti többszintességet is.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A fejlesztéssel érintett területeken belül a módosítással konkrétan érintett ingatlanok egyikén sem található országos vagy helyi jelentőségű védett építészeti érték. Nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a 813/5 hrsz ingatlan déli részét (azonosító: 95999.) Az érintettség a már megvalósult épület és parkoló területét érinti a tervezett létesítmények már e területen kívül esnek. A telekre a már megvalósult építéshez teljes felületű feltárás és régészeti megfigyelés készült (Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ, Nemzeti Régészeti Intézet, 2025.). A tervezett módosítás várhatóan nem gyakorol negatív hatást az épített környezetre és a régészeti örökségre.

EMBERI EGÉSZSÉG, LAKOSSÁGI ÉRDEKEK, ANYAGI JAVAK VÉDELME

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

ÉGHAJLATI TÉNYEZŐK, KLÍMA

A módosításnak és a fejlesztésnek várhatóan nincs jelentős negatív hatása az éghajlati tényezőkre, a klímát negatívan nem befolyásolja, azonban a fejlesztés során javasolt előnyben részesíteni olyan megoldások alkalmazását, ami elősegítheti a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklését.

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

7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

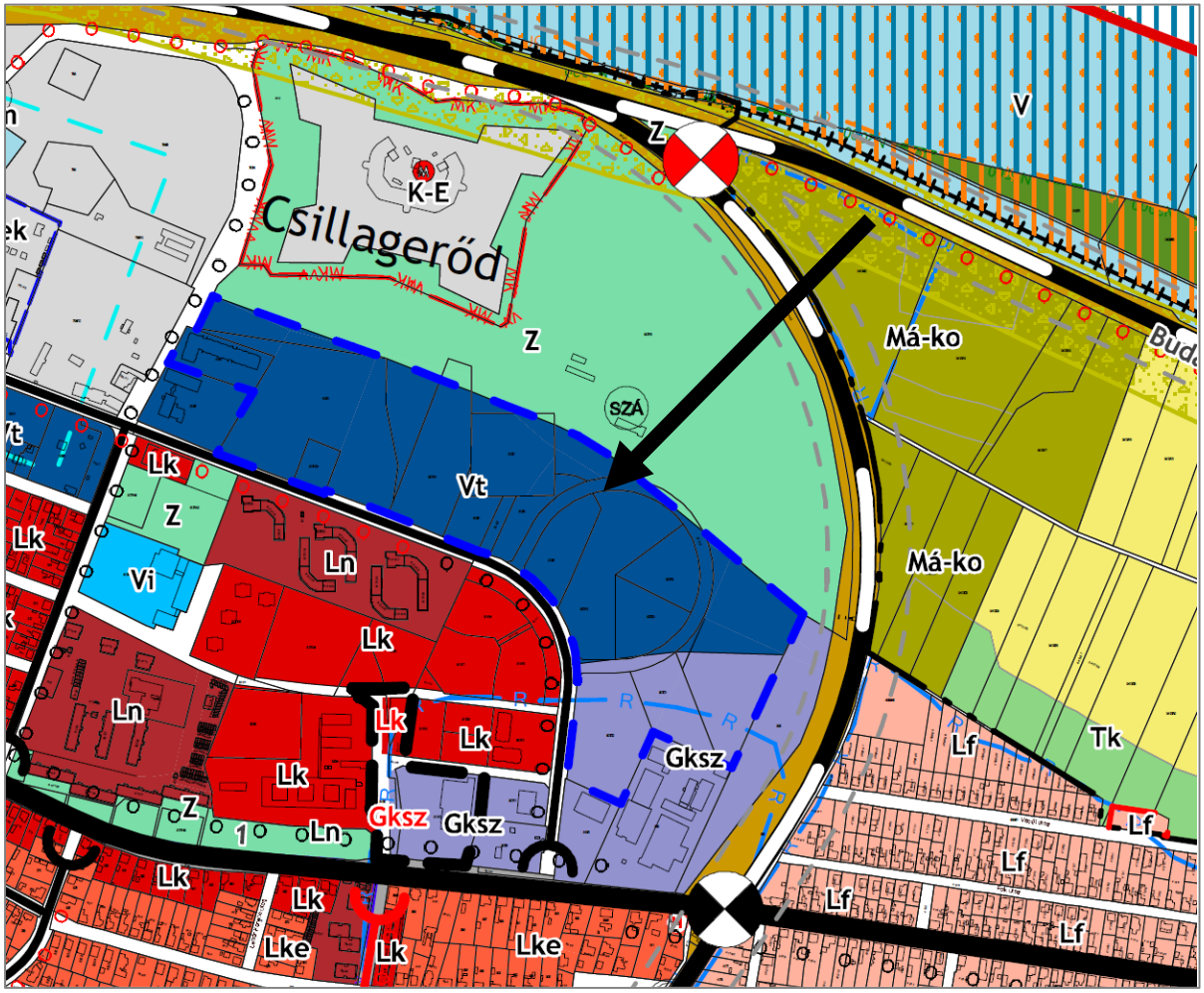
7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Komárom város hatályos településrendezési eszközei, - melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek - a következők:

- *Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 242/2022. (X.26.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT)*
- *Komárom Város Önkormányzat Képviselő- testületének Komárom város helyi építési szabályzatról szóló 20/2022. (X.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)*

7.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos településszerkezeti terven a fejlesztéssel érintett ingatlan településközpont vegyes (Vt) területfelhasználási egységbe sorolt. A keletről és nyugatról közvetlenül szomszédos ingatlanok szintén e területfelhasználásba soroltak. A Táncsics utca déli oldalának lakóépületei Nagyvárosias lakóterületbe (Ln), míg a még beépítetlen területek kisvárosias lakóterületbe (Lk) soroltak. A Táncsics utca és az 1. sz. főút csomópontjának környezetében kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) jelölt. A fejlesztéssel érintett ingatlantól északra a Csillagerődöt körül ölelő zöldterület (Z) rögzített. A Táncsics utca helyi gyűjtőútként jelölt.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Jelmagyarázat a hatályos településszerkezeti tervhez

7.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítással a Helyi építési szabályzat SZT-11 jelű szabályozási tervlapja éritett.

A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban Vt-30 jelű településközpont vegyes terület övezetébe sorolja a bővíteni kívánt területet, míg a bővítéssel igénybe venni tervezett területeket Vt-24 jelű övezetbe sorolja. A Táncsics Mihály utcát közlekedési célú közterület – helyi út területe (Gyújtőút) övezetbe sorolja, déli-keleti oldalán nyomvonalasan jelöli a meglévő gyalogos és kerékpárutat. Továbbá jelölt az ingatlanokat érintő régészeti lelőhely határa.

A hatályos HÉSZ 35-36. §-a az alábbi előírásokat fogalmazza meg a településközpont vegyes területekre vonatkozóan:

26. Településközpont terület

35. § (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lakó;
b) igazgatási, iroda;
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
d) szállás;
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközponti terület építési övezeteiben zavaró hatású rendeltetés nem helyezhető el.

(4) Településközponti terület építési övezeteiben munkásszálló kizárólag Vt-10, Vt-13, Vt-14, Vt-22, Vt-25, Vt-26 és Vt-29 építési övezetben helyezhető el.

36. § *(1) Vt-1 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.*

(2) Vt-2 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 fő rendeltetésű épület, 1500 m^2-nél nagyobb telek esetén 2 fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(3) Vt-2 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(4) Vt-3 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.

(5) Vt-3 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 főrendeltetésű épület helyezhető el, a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 350 m^2.

(6) Vt-4 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.

(7) Vt-5 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.

(8) Vt-5 építési övezetben a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett a fő rendeltetésű épület logisztikai és raktározási rendeltetési egységet is tartalmazhat.

(9) Vt-6 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben legfeljebb 2 lakás létesíthető.

(10) Vt-7 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett

a) 700 m^2-nél kisebb telken legfeljebb 2 lakás,

b) 700 m^2-nél nagyobb telken legfeljebb a telek területének 200 m^2-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el, de legfeljebb 6 lakás létesíthető.

(11) Vt-9 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.

(12) Vt-10 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb a telek területének 100 m^2-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el.

(13) Vt-11 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 8,0 m-t.

(14) Vt-12 építési övezetben kizárólag gépjárműtárolás céljára szolgáló épület helyezhető el.

(15) Vt-13 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(16) Vt-14 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb a telek területének 150 m^2-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el.

(17) Vt-16 építési övezetben az előkert 3,0 m.

(18) Vt-17 építési övezetben a hátsókert 1,0 m.

(19) Vt-17 építési övezet telkein legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el.

(20) Vt-18 építési övezetben a hátsókert 0 m.

(21) Vt-18 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.

(22) Vt-18 építési övezet telkein önálló lakóépület elhelyezése esetén csak a 1. mellékletben meghatározott korlátozott beépítési határértékek alkalmazhatók.

(23) Vt-20 építési övezet telkein a meglévő épület emeletráépítéssel nem bővíthető.

(24) Vt-20 építési övezet telkein lakó rendeltetés szolgálati lakásként létesíthető.

(25) Vt-21 építési övezetben az oldalkert 3,0 m.

(26) Vt-21 építési övezet telkein lakó rendeltetés szolgálati lakásként létesíthető.

(27) Vt-22 építési övezetben raktározási rendeltetésű, 1000 m^2-t meghaladó bruttó szintterületű csarnoképület nem létesíthető.

(28) Vt-22 építési övezetben a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett gazdasági, raktározási rendeltetésű épület is létesíthető.

(29) Vt-23 építési övezetben lakó rendeltetés szolgálati lakásként helyezhető el, telkenként legfeljebb 2 lakás létesítésével.

(30) Vt-29 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(31) Vt-29 építési övezet telkein reklámtotem elhelyezhető, melynek magassága legfeljebb 25,0 m lehet.

(32)[10] Vt-30 építési övezet telkein, amennyiben a kialakított zöldfelület a telek

a) 40%-át nem éri el, úgy a kialakított zöldfelület legalább 50%-án, illetve

b) 40%-át meghaladja, úgy a kialakított zöldfelület legalább 30%-án legalább három szintes növényállományt kell kialakítani.

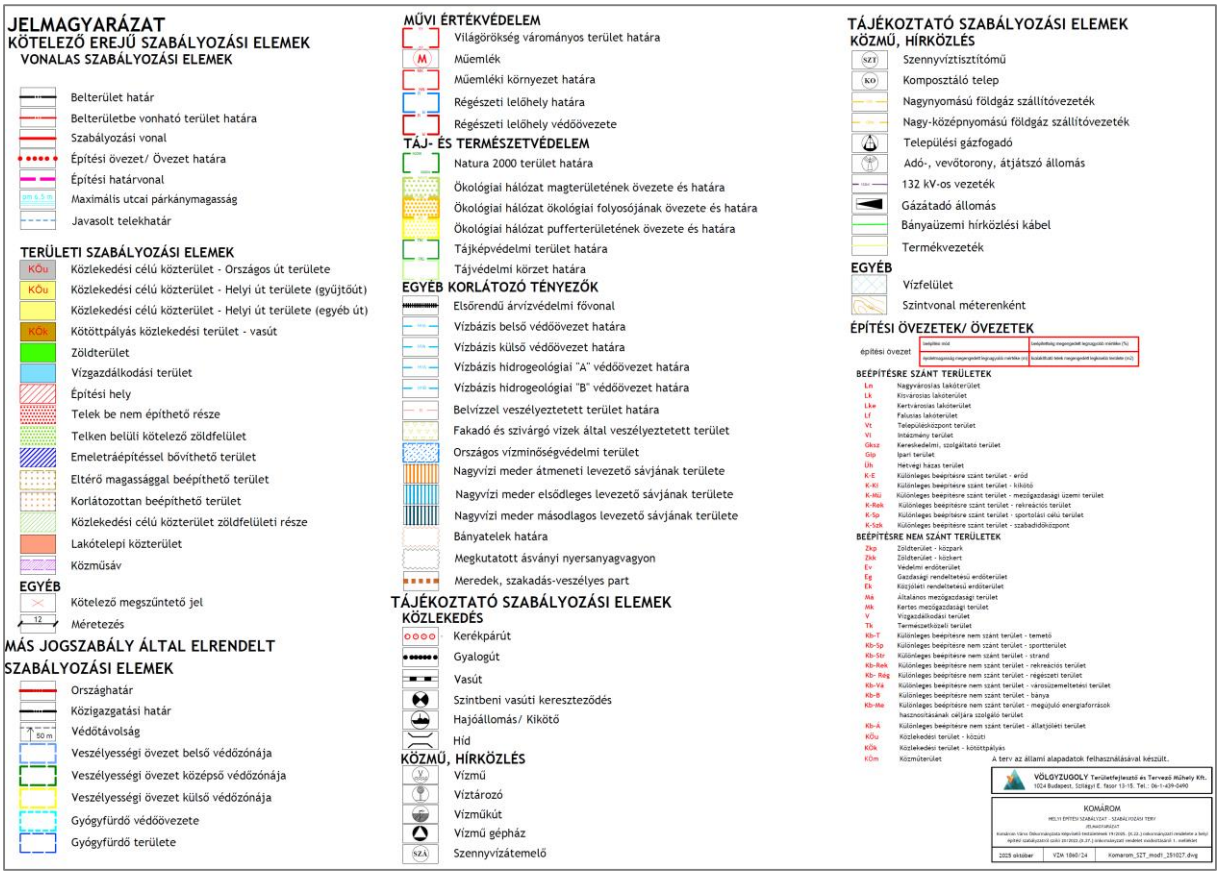
A hatályos HÉSZ 2. melléklete az alábbiakat tartalmazza az érintett övezetekre vonatkozóan:

5.Településközpont terület

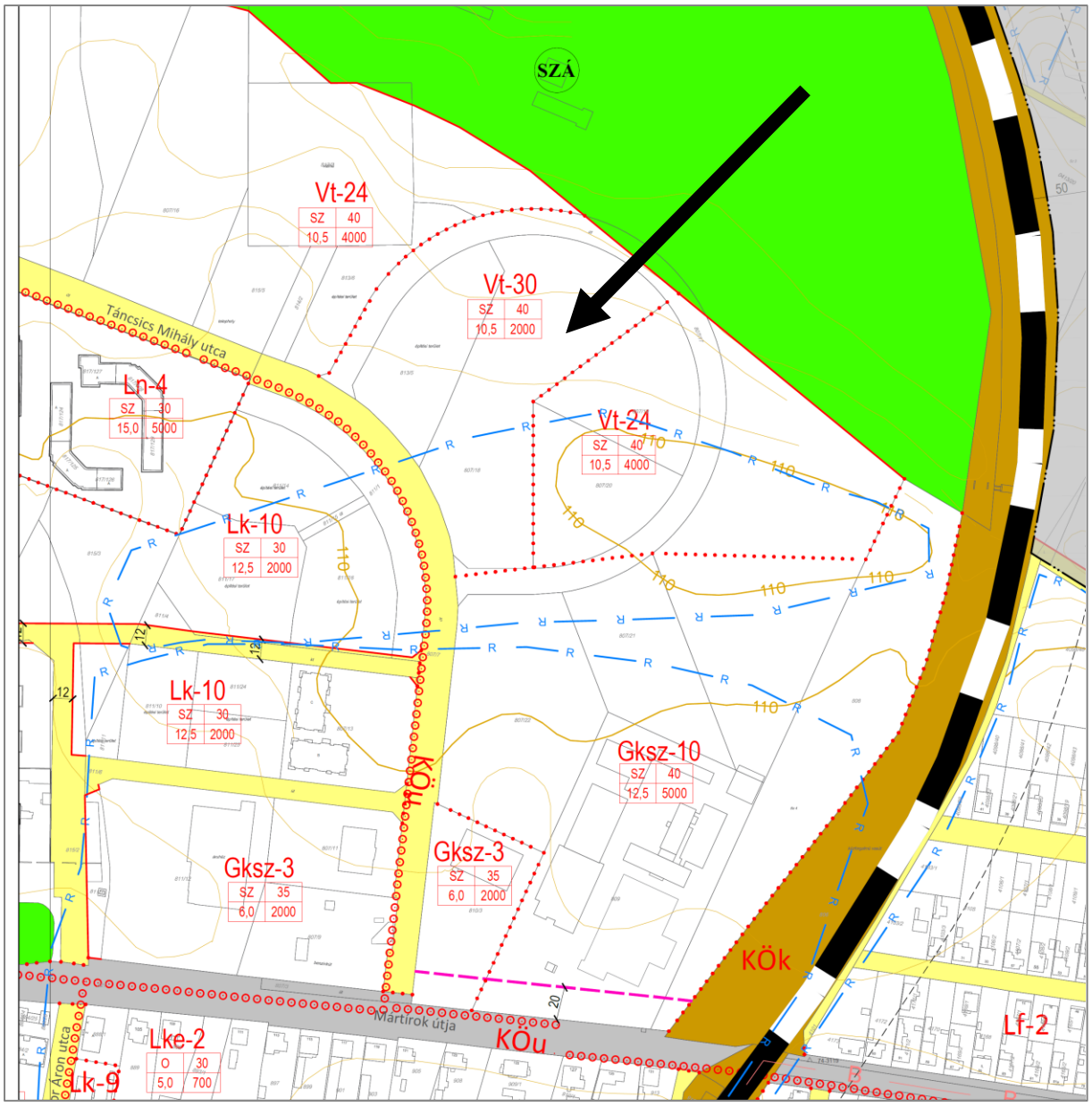
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**	**Legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)**

.....

20	Vt-19	SZ	2000	18	35	10,5	30	1,2
21	Vt-20	SZ	2000	18	40	5,5	10	0,6
22	Vt-21	SZ	2000	18	40	6,0	30	0,8
23	Vt-22	SZ	2000	16	40	7,5	20	1,0
24	Vt-23	SZ	3000	16	40	8,0	30	0,8
25	Vt-24	SZ	4000	20	40	10,5	30	1,4
26	Vt-25	SZ	4000	18	40	12,5	30	1,8
27	Vt-26	SZ	2000	16	40	12,5	30	1,8
28	Vt-27	SZ	2000	18	50	5,5	20	0,75
29	Vt-28	SZ	5000	20	50	12,5	20	1,5
30	Vt-29	SZ	3000	18	60	12,0	10	2,0
31	VT-30	SZ	2000	20	40	10,5	20	1,4
32	Vt-31	Z	500	14	80	5,5	10	0,8



Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A 813/5 hrsz ingatlanon megvalósult kereskedelmi park bővítése tervezett, melyhez a telek területét is növelni szükséges. A szomszédos ingatlanokból hosszútávon, mintegy összesen 6500 m^2 telekterület növelés tervezett a szomszéd ingatlanokból (első ütemben 1367 m^2 távlati, második ütemben további 5.133 m^2 területbővítés)

A 813/5 hrsz Vt-30 jelű övezetbe, míg a szomszédos, telekalakítással érintett ingatlanok Vt-24 jelű övezetbe soroltak. A tervezett telekalakítás feltétele, hogy az érintett ingatlanok azonos övezetben legyenek.

Előzőek alapján a településrendezési eszközök módosításának célja, a Vt-30 és Vt-24 jelű övezetek közötti övezethatár helyének pontosítása a tervezett telekalakításhoz illeszkedően.

7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

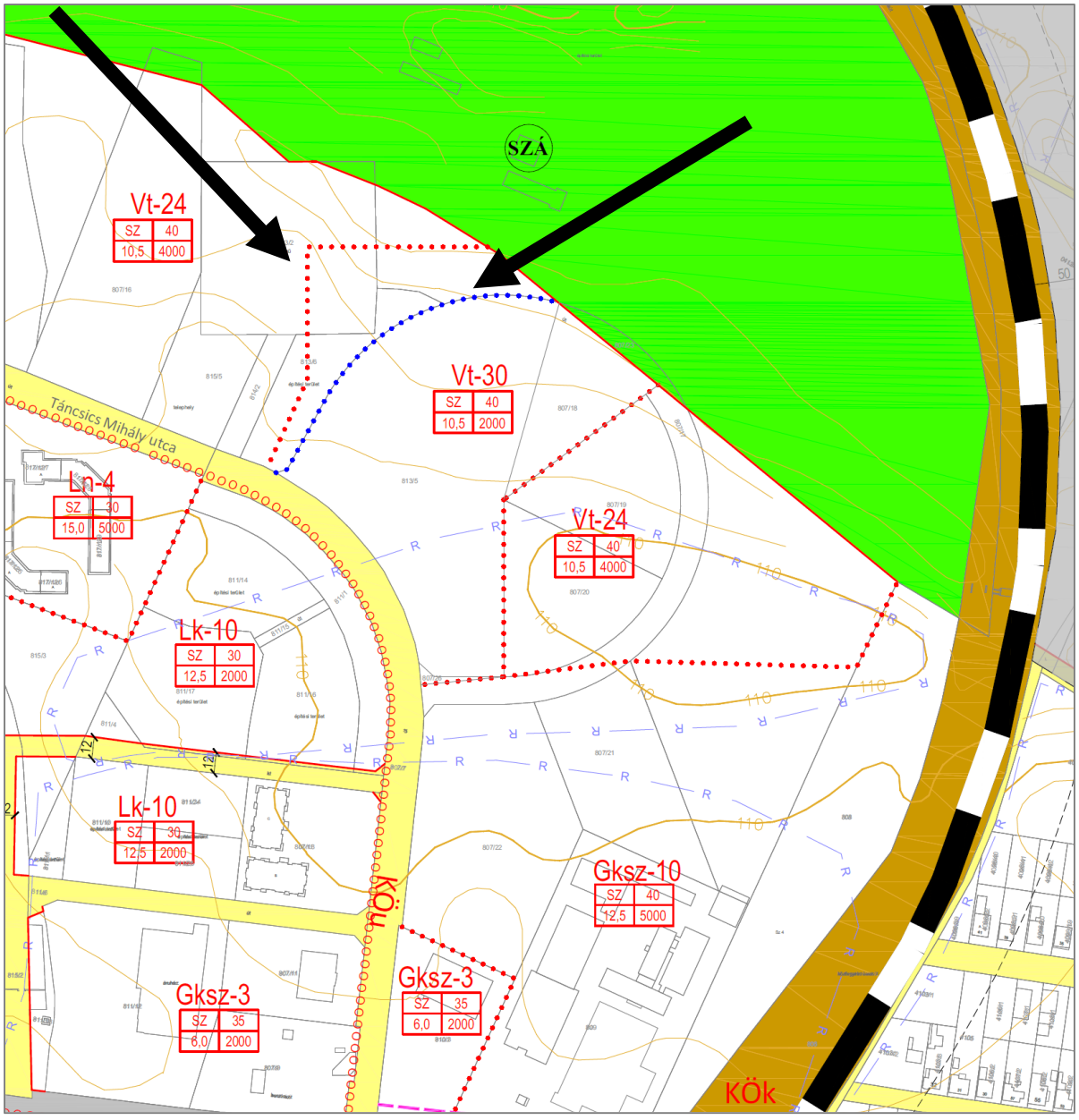
7.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során a terület felhasználás, illetve annak határai nem változnak, mely alapján a településszerkezeti terv nem változik, nem módosul.

7.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

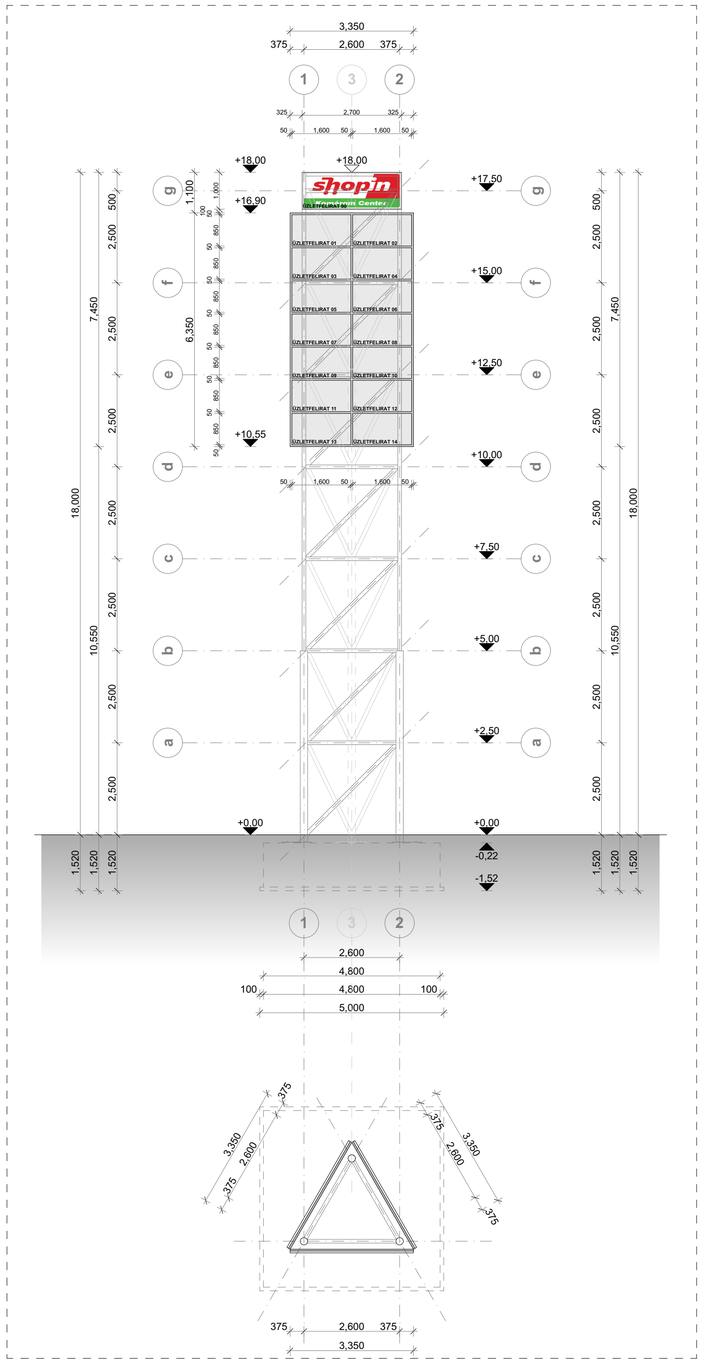
A módosítás során a Helyi Építési Szabályzat szöveges előírásai nem változnak. Változással a szabályozási terv SZT-11 számú tervlapja érintett. A 813/5 hrsz ingatlan nyugati határán futó övezethatár módosul, eltolódik nyugati és északi irányba a tervezett telekhatárok mértékéig. A módosítás során egyéb változás nem szükséges, nem tervezett, a meglévő övezetek, azok előírásai megfelelőek.

Az alábbi, tervezett szabályozási tervi kivágaton kékkel jelöltük a megszűnő övezethatár vonalát, pirossal a tervezett határvonalat.



Kivonat a tervezett szabályozási tervből

C. MELLÉKLET – TERVEZETT REKLÁM PILON TERVEI

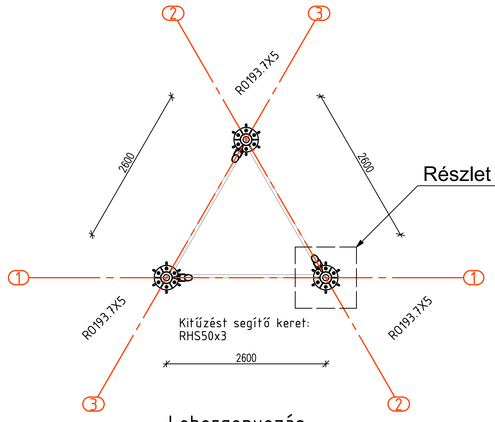




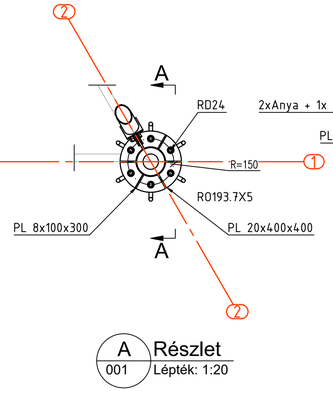


Jelen tervdokumentáció a LXXVI/1999 törvény értelmében szerzői jogvédelem alatt áll. Az elkészült tervek és a műszaki leírás a megrendelő kívánsága szerint készültek. A benne foglalt kialakítások és a használt anyagok a megrendelővel leegyeztetve kerültek a tervbe. a dokumentációban foglalt tervek és aműszaki megoldások a Tervezők szellemi terméke, annak teljes egészében vagy részleteiben történő másolása, felhasználása bármilyen formában csak a Tervezők írásos hozzájárulásával lehetséges.

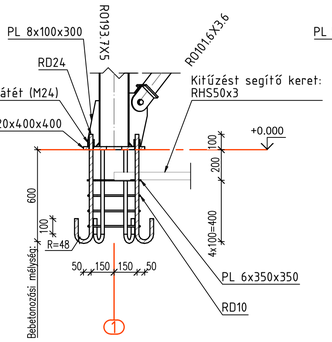
Megrendelő: MP-REAL Ingatlanhasznosító Kft. 7632 Pécs, Árnyas liget 6. fszt. 1.	Építés helye: 2900 Komárom, Táncsics Mihály utca 54.		hrsz: 813/5.
	Munka neve: **TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS** Kereskedelmi csarnokok Üzletfelirat elhelyezése	Dátum: 2026. március	Rajz szám: C01
Tervező: **RS Building Kft. - 7632 Pécs, Kamilla u. 6. 4/13.** Felelős tervező: Hamarics-Fejes Alexandra Erzsébet **É-02-1478**	Építész munkatárs: Rajnai István +36-70-6296588	Rajz neve: ***Üzletfeliratok terve***	Lépték: ***M 1:100.***



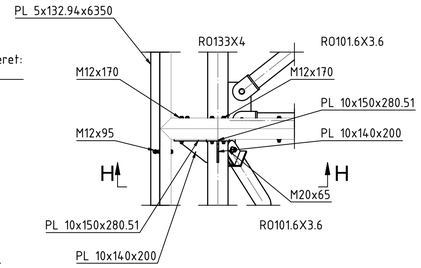
Lehorgonyozás



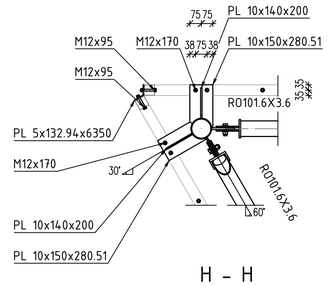
A Részlet 001 Lépték: 1:20



A – A



E Részlet 001 Lépték: 1:20



H – H

Lehorgonyozások

A lehorgonyozás típusa bebetonozott szerelvények.

Általános megjegyzések szereléshez:

- A kivitelező köteles ellenőrizni a helyszíni valós méreteket, esetleges eltérések esetén a felelős tervező azonnali értesítése szükséges,
- az előírtaktól eltérő termék vagy gyártmány használata esetén a kivitelező köteles azok egyenértékűségét bizonyítani, illetve önköltségen jóváhagyási tervet készíttetni.

Csavarozott kapcsolatok

Egy csavar szett 1 db. csavarból, 1 db. anyából és 2 db. alátétből – mindkét oldalra – áll.

Átmérő:	Meghúzási nyom. (8.8):	Meghúzási nyom. (10.9):
M12	78 Nm	98 Nm
M16	194 Nm	242 Nm
M20	378 Nm	473 Nm
M24	654 Nm	817 Nm
M27	957 Nm	1 196 Nm
M30	1 299 Nm	1 624 Nm

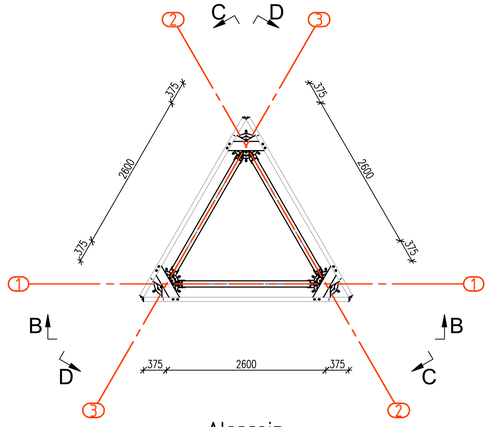
Csavarlista

Darabsz.	Megnevezés	Hossz	Osztály	Szabvány
108	M20x65	65	8.8	EN ISO 4017
18	M16x50	50	8.8	EN ISO 4017
24	M12x170	170	8.8	EN ISO 4017
24	M12x160	160	8.8	EN ISO 4017
48	M12x100	100	8.8	EN ISO 4017
72	M12x95	95	8.8	EN ISO 4017

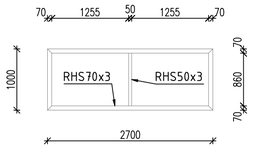
Hegesztések:

- oszlop és talp/karima kapcsolata:
- talp/karima és diafragma kapcsolata:
- oszlop és diafragma kapcsolata:
- talp/karima és pengelemez kapcsolata:
- oszlop pengelemez kapcsolata:
- rácsrúd és fenekelőlemez kapcsolata:
- fenekelőlemez és pengelemezek kapcsolat:
- táblatartók gérvágásnál:
- táblatartók egyenes vágásnál:

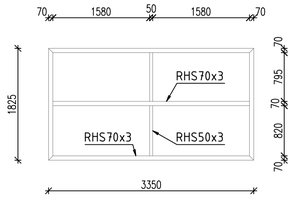
Varrat vastagsága: tompavarrat = V, sarokvarrat = 0.7 V, kétoldali sarokvarrat = 0.5 V. V = (fal)vastagsága a vékonyabb komponensnek a csomópontnál. Adott jelölésű elemen használt hegesztés érvényes az összes azonos jelölésű elem esetén is!



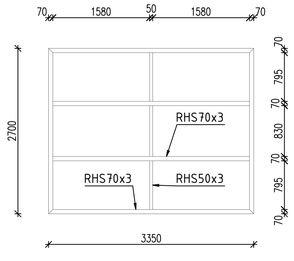
Alaprajz



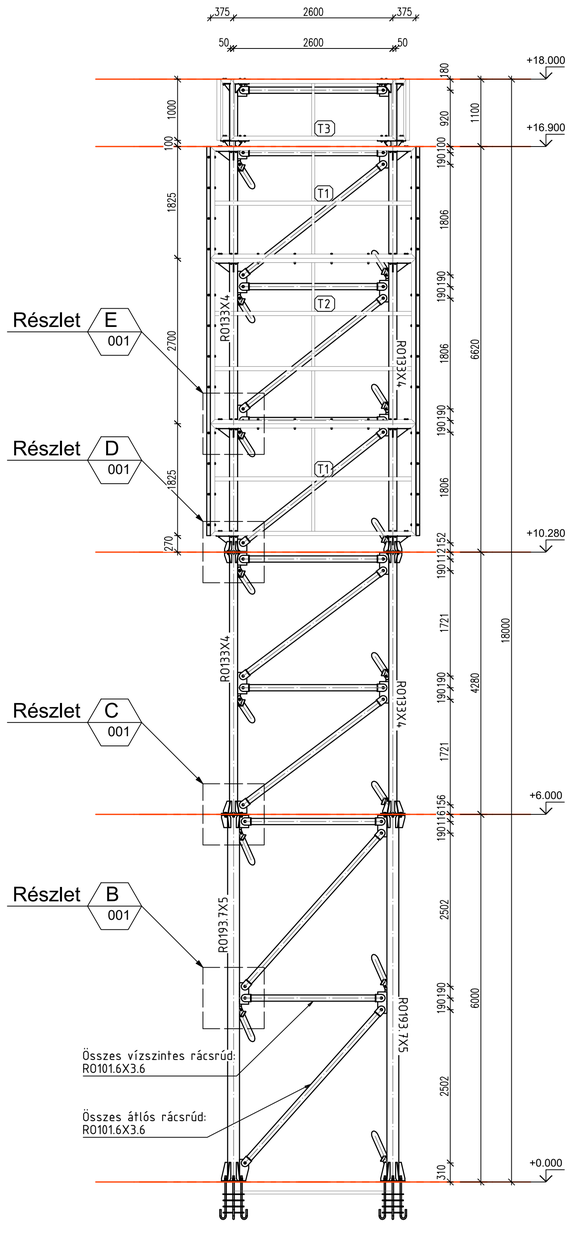
T3 táblatartó (készül: 3 db.)



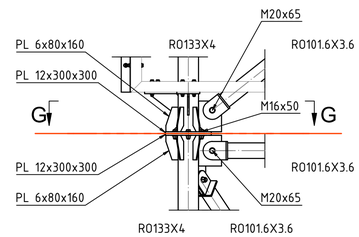
T1 táblatartó (készül: 6 db.)



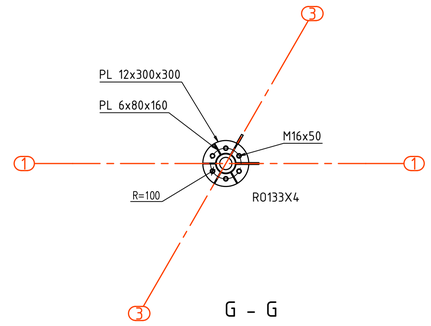
T2 táblatartó (készül: 3 db.)



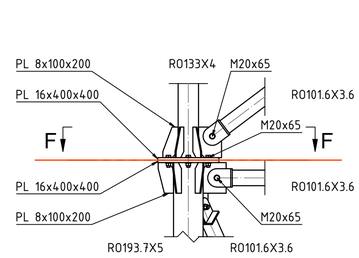
B – B = C – C = D – D



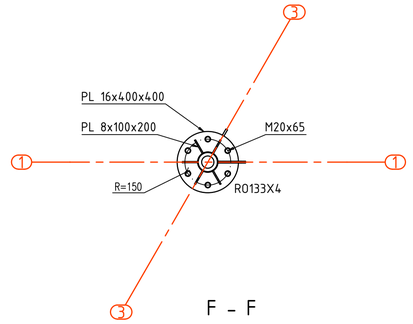
D Részlet 001 Lépték: 1:20



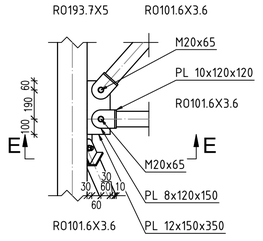
G – G



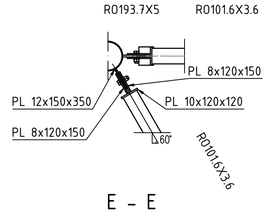
C Részlet 001 Lépték: 1:20



F – F



B Részlet 001 Lépték: 1:20



E – E

Anyagok, felületkezelés

Az acél szerkezeti elemek S235JR anyagminőségűek legyenek.

Felületkezelés: korrózióvédő alapmázolás + fedőmázolás.

Szintek

±0.00 = alaptest felső síkja

Épület:	Kereskedelmi csarnokok
Helyszín:	2900 Komárom, Táncsics Mihály utca
Megbízó:	MP–REAL Ingatlanhasznosító Kft.
Projekt:	Totemoszlop
Modell DWG: C:\... \TOTEM V3.dwg	Dátum:
Státusz: Elfogadva	Megjegyz.:

	Dátum	Név
Építész	2025. 07. 01.	RS Building Kft.
Tervező	2025. 11. 07.	Maros Gergely
Rajzoló	2025. 11. 07.	Németh Tamás

Felületkezelés:	Festett
Anyag:	S235JR
Lépték:	1: 20,1: 50
Projekt száma:	–
Rajz száma:	001 Rev0

TERVEZŐ: Marplan Kft., 7623 Pécs Madách I. u. 10., tel.: +36 30 385 09 55 e-mail: marplankft@gmail.com

RAJZOLÓ: Németh Tamás EV. 1188 Budapest Csörgőfa utca 2, C lph. 4 em. 5 a. tel.: +36 70 672 58 30 e-mail: nemethtamas91@gmail.com

NT

Ezt a rajzot nem szabad másolni, sokszorosítani vagy harmadik félnek átadni a tervező jóváhagyása nélkül!

D. MELLÉKLET – KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY KE/041/00468-24/2025 SZÁMÚ HATÁROZATA

KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: KE/041/00468-24/2025.
Ügyintéző: Illés Edina, Hajnal Gábor
Pőczéné Vajda Eszter
Wenzdorfer Csilla
Horthyné Németh Szilvia
Telefonszám: 34/795-888
Tárgy: MP-REAL Ingatlanhasznosító Kft. – Kereskedelmi csarnok építése, Komárom 813/5 hrsz. – *Előzetes vizsgálat*

H A T Á R O Z A T

I.

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljáró Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Főosztály), mint a fenti számú ügyben eljáró hatóság az **MP-REAL Ingatlanhasznosító és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 7632 Pécs, Árnyas liget 6. Fsz. 1. ajtó; KÜJ: 104634895, KTJ: 103297469; a továbbiakban: Ügyfél), meghatalmazottja: Rajnai István (cím: 7632 Pécs, Keleti kőhíd dűlő 36/A/1.; a továbbiakban: meghatalmazott) 2900 Komárom, Táncsics Mihály utca 813/5 hrsz.-ú ingatlan alatti területen kereskedelmi csarnok építésére vonatkozó **előzetes vizsgálati eljárását**

l e z á r o m **é s** ***m e g á l l a p í t o m***

a következőket.

II.

Az előzetes vizsgálati dokumentációt elfogadom, miután a környezeti hatások – jelen határozat IV-VI. fejezeteiben foglalt feltételek betartása mellett – nem jelentősek és a tervezett tevékenységgel kapcsolatban kizáró ok sem merült fel; ezért <u>környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges</u>.

III.

<u>A vizsgált tevékenység alapadatai, és bemutatása</u>

1. <u>Tervezett tevékenység</u>

A tervezett tevékenység ismertetése:
Az Ügyfél Komárom város jól megközelíthető részén, az országos közúthálózat szomszédságában egy 4 épületből és 13 külön bejáratú üzletből álló kereskedelmi létesítményt kíván létrehozni 8 ütemben megvalósítva. A városba és környékére érkező forgalom elhalad az érintett terület előtt, így nagy vásárlóközönséget vonz magához.
A tervezett létesítmény mellett kialakításra kerül egy, az üzemeltetéséhez szükséges 512 db parkolórészből álló parkolófelület és egy parkosított zöldövezet is.

Az építési területet északnyugati irányban Vt jelű településközponti vegyes terület, északkeleti irányban Zkp-1 jelű zöldterület, déli irányban Gksz-10 jelű gazdasági terület, nyugati irányban Lk-10 jelű kisvárosias lakóterület, illetve Ln-4 jelű nagyvárosias lakóterület határolja. Délkeleti irányban a gazdasági terület mögött Lf-3 jelű falusias lakóterület található.

A létesítés a tereprendezési műveletekből (földmunkák), az alépítményi-, valamint a felépítményi munkákból tevődik össze. A tereprendezési munkák 2025. január hónapjában megkezdődtek.
Az üzemelés fázisa két szakaszra különíthető el. Az első szakasz működésének várható kezdete 2026. év eleje, a másodiké pedig 2026. év vége.

A tervezett tevékenységgel érintett ingatlan:
Komárom 813/5 hrsz.

IV.
Az eljárásban szakhatóságként közreműködő
Komárom Város Jegyzője *KP/2661-6/2025. számon*
a következő állásfoglalást adta:

„A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztálya megkeresésére, Komárom, 813/5 hrsz. alatti ingatlanon az MP-REAL Ingatlanhasznosító Kft. Kereskedelmi csarnok építésének előzetes vizsgálata ügyében az engedély megadásához

a szakhatósági hozzájárulást megadom.

Szakhatósági hozzájárulásom építésügyi, egyéb engedélyek, hozzájárulások megszerzése alól nem mentesít.
Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.
Jelen szakhatósági állásfoglalás más hatóság eljárásában az irat keltétől számított egy évig használható fel.”

V.

1. Jelen határozat a vizsgált tevékenység megkezdéséhez szükséges – külön jogszabály alapján más hatóságok által kiadandó – egyéb engedélyek megszerzése alól nem mentesít.

2. **Földtani közeg védelme szempontból** az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:
   1. A beruházás során a létesítményeket úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy a későbbiekben, az üzemeltetés során, sem eredményezhet a tevékenység kedvezőtlenebb állapotot, mint a felszín alatti víz és a földtani közeg „*B” szennyezettségi határértéke!*

3. **Környezeti zajt- és rezgésvédelmi szempontból** az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:
   1. A szállítási útvonalak úgy legyenek kijelölve, hogy azok a meglévő fő és gyűjtő úthálózatot vegyék igénybe, és minél kisebb mértékben terheljék az eddig terheletlen környezetet.
   2. Amennyiben a létesítési munkálatok során jelentkező zajterhelés meghaladja a *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a továbbiakban: Együttes Rendelet) 2. mellékletében szereplő vonatkozó határértékeket, úgy *a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Zvr.) 13. § alapján a kivitelezőnek felmentést kell kérnie a zajterhelési határértékek betartása alól az illetékes környezetvédelmi hatóságtól.
   3. A telephelyen folytatott tevékenységet úgy kell végezni, hogy az abból származó zajkibocsátás megfeleljen Zvr., valamint az Együttes Rendelet 1. mellékletében foglalt előírásoknak.
   4. A környezeti zajforrás területén és hatásterületén bekövetkező minden olyan változást, mely határérték túllépést okozhat, az üzemeltető 30 napon belül, külön jogszabályban foglalt eljárás szerint köteles bejelenteni a Főosztály részére.
   5. Amennyiben a létesítmény működése során annak üzemeltetőjeként az Ügyfél olyan intézkedéseket hajt végre, ami miatt tárgyi tevékenység zajvédelmi szempontból védendő épületet, illetve egyéb területet érint – és így az engedélyezés során megállapított feltételek a tevékenység folytatása során már nem állnak fenn –, a létesítményben folytatott tevékenységre vonatkozó zajkibocsátási határérték megállapítása iránti kérelmet kell benyújtani.

4. **Levegőtisztaság-védelemi szempontból** az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:
   1. Az építési munkálatokat a lehető legkevesebb légszennyező anyag levegőbe juttatásával kell végezni, a szállítási utak és a munkaterület (diffúz forrás) rendszeres takarításáról, karbantartásáról, esetleges locsolásáról gondoskodni kell.
   2. Az építési anyagokat szállító tehergépjárművek csak leponyvázott raktérrel közlekedjenek.
   3. Az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról gondoskodni.

5. **Természet- és tájvédelmi szempontból** az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:
   1. A munkálatok során létrejött árkokat és gödröket mihamarabb be kell temetni. A nyitott árkokat és gödröket naponta és a betemetésük előtt még egyszer ellenőrizni kell, továbbá a munkálatok megkezdése/folytatása előtt a helyzetváltoztatásuk során esetlegesen beléjük került állatfajok (rovarok, kétéltűek, hüllők és kisemlősök) egyedeit kíméletesen el kell azokból távolítani és természetszerű élőhelyen elhelyezni, a kivitelezéssel érintett területtől biztonságos távolságra.
   2. Folyamatosan gondoskodni kell a tevékenységnek helyt adó telephelyen az igénybevett gyepfelszínek rendszeres kaszálásáról-, továbbá az oda beterjedő inváziósnak minősülő lágy- és fásszárú növények visszaszorításáról, a gyomosodás és az inváziós fajok terjedésének megakadályozása érdekében.
   3. A tevékenységek végzése során, az adott területen lévő, vagy ott megjelenő védett természeti értékek és közösségi jelentőségű fajok nem szenvedhetnek károsodást.
   4. A tevékenységgel igénybe vett területek, felhagyott depóniák, egyéb zöldfelületek esetleges rekonstrukciója során, kerülni kell a tájidegen lágy és fásszárú növényfajok alkalmazását, inváziora hajlamos fajokat telepíteni tilos.
   5. Mindazon tevékenységek esetében, melyek a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.), illetve más természet védelmét szolgáló jogszabály alapján természetvédelmi engedély-kötelesek, az adott tevékenység(ek) engedélyezése céljából, természetvédelmi engedély iránti kérelmet kell benyújtani az illetékes természetvédelmi hatósághoz.

VI.
Az eljárásban vizsgált környezetvédelmi szakkérdések, megkeresésekre adott tájékoztatások

1. A vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró **Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály *30408/641-3/2025.ált.* számú szakkérdés vizsgálatában** az alábbi megállapításokat tette:
„A tevékenységből a megküldött dokumentáció alapján vízügyi és vízvédelmi szempontokból kizáró ok nem merült fel, valamint ezen szempontokból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető, ezért ezen szempontok alapján környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Kormányhivatal tájékoztatja az Ügyfelet, hogy a vízimunka elvégzéséhez, illetve vízi létesítmény megépítéséhez vízjogi létesítési engedély, üzemeltetéséhez pedig vízjogi üzemeltetési engedély szükséges.”

2. A termőföldvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.** a termőföld mennyiségi védelmének követelményei tekintetében **a szakkérdés vizsgálatot elvégezte és a *13031/2/2025. számú szakkérdés vizsgálatáról készült véleményében* az alábbi megállapításokat tette:**

- *„A https://komarom-filr.kh.gov.hu weboldalról letöltött KE-041-00468-7-2025.zip dokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tevékenység közvetlenül termőföld területeket nem érint.*
- *A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfvt.) 8. § (2) bekezdés alapján a szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység nem akadályozhatja.*
- *A termőföld havária okozta igénybevételének különös szabályait a Tfvt. 14/B. - 14/E. § szabályozza.”*

3. A talajvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály a termőföldre gyakorolt hatások vizsgálatát elvégezte és a *KE/040/352-2/2025. számú szakkérdés véleményében* az alábbiakról tájékoztatott:**
„Az eljárás során megállapítottam, hogy az eljárással érintett ingatlan „kivett beépítési terület” megnevezésű, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 2. § 19. pontja alapján nem minősül

termőföldnek, valamint szomszédságában sem található termőföld, így osztályom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 17.§-a alapján hatáskörének hiányát állapította meg.
Osztályom illetékességéről és hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. Rendelet 3.§ (2) bekezdése és 52.§ (1) bekezdése rendelkezik."

4. Az örökségvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** a kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedően **a szakkérdés vizsgálatot elvégezte és a szakkérdés vizsgálatról készült *KE/028/77-2/2025. számú feljegyzésében* az alábbi eredményt állapította meg:**
*„A közhiteles hatósági nyilvántartás jelenlegi adatai alapján a vizsgált építési helyszín teljes terjedelmében a **95999 ("Komárom – Gyakorló tér")** azonosítójú régészeti lelőhely területén található.*
A tervezett létesítés nagyberuházásnak számít, ezért előkészítése során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése alapján előzetes régészeti dokumentáció (ERD) is készült hozzá. Ennek érdekében a területen geofizikai vizsgálatok és próbafeltárás zajlottak.
A kutatások eredményei alapján a beruházási terület teljes felületű megelőző feltárása vált indokolttá.
*A feltárás engedélyezési eljárásában Hatóságom 2024. X. 16-án kiadott határozatával engedélyt adott a tevékenységre a jogosult feladatellátó **Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ** (1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.) részére.*
Az engedélykérelem alapjául szolgáló szerződés szerint a feltárásnak még 2024. során be kellett fejeződnie. Erről szóló hivatalos jelentés azonban mindeddig nem érkezett Hatóságomhoz.
Mindazonáltal feltételezhető, hogy a munkálatok lezárultak, a terület régészeti értékeinek feltárása és dokumentálása befejeződött.
Mindezeknek megfelelően a kivitelezés már nem jelent kockázatot a régészeti örökség elemeire nézvést, így a tervezett tevékenységek engedélyezése örökségvédelmi szempontból nem kifogásolható.
A szakkérdés vizsgálata során a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (VI. 28.) KTM utasítás mellékletének 24-27. §-aiban foglaltakat, és a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal egységes ügyrendje szerinti eljárásrendet alkalmaztam."

5. A népegészségügyi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Komáromi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály,** a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedően **a szakkérdés vizsgálatot elvégezte és a szakkérdés vizsgálatról készült *KE-03/NEO/00102-2/2025. számú feljegyzésében* az alábbi eredményt állapította meg:**
„Az eljárásban az alábbi kikötéseket fogalmazom meg:
A többször módosított, az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. Tv. 44. §. (2), és 46. §.-ra hivatkozva a létesítményt olyan műszaki állapotban kell tartani, hogy a vizeket ne szennyezze, az emberi egészséget közvetve vagy közvetlenül ne veszélyeztesse.
A dokumentáció elfogadásához fenti kikötés teljesítésével hozzájárulok.

6. Az állami főépítészi hatáskörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda a *KE/8/117-2/2025. számú feljegyzésében* a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát elvégezte és a szakkérdés vizsgálata során az alábbi eredményt állapította meg:**
„A Környezetvédelmi Hatóság a 2025.01.27-én kelt, KE/041/00468-4/2025. számú végzésében megkereste hatóságomat a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 11. § (1) bekezdése és 3. sz. mellékletének alapján. Az eljárás szünetelt, annak folytatásáról a Környezetvédelmi Hatóság a KE/041/00430-4/2025. számú végzésében 2025. január 21.-én értesített.
A Rendelet 3. melléklet 9. pontja alapján a területrendezési tervekkel - a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (MoTrT) és Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati rendeletével - való összhang tekintetében a szakkérdést a kormányhivatal vizsgálja, ha a

kérelem a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet szerinti ***országos vagy térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények megvalósítására, valamint azok jelentős módosítására irányul****.*

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 7. számú melléklete tartalmazza a területrendezési tervek részletes tartalmi követelményeit, mely nevesíti az egyedi építményeket is. ***A hivatkozott mellékletben a kereskedelmi csarnok nincs egyedi építményként nevesítve.***

Fentiek alapján nem rendelkezem hatáskörrel a szakkérdés vizsgálatával kapcsolatban, ezért a vizsgálatot megszüntetem.*"*

VII.

Eljárási költségként az Ügyfél igazoltan megfizetett 250.000,- Ft, (azaz kettőszáz-ötvenezer forint) összegű igazgatási szolgáltatási díjat eljárása során, melynek viselője az Ügyfél.

VIII.

Jelen határozattal szemben annak közlésétől számított **15 napon belül** a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkárhoz címzett, de a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályához – gazdálkodó szervezet a fellebbezést kizárólag elektronikus úton (azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással (AVDH), a https://epapir.gov.hu honlapon) lehet előterjeszteni) – benyújtandó indokolással ellátott **fellebbezésnek** van helye.

A fellebbezés illetékének összegét, 5.000 Ft-ot, (azaz ötezer forintot) – a közlemény rovatban az iktatószám feltüntetésével – a Magyar Államkincstárnál vezetett *„Eljárási illetékbevételi számla"* megnevezésű 10032000- 01012107-00000000 számlaszámra kell átutalni. A fellebbezési illeték átutalása esetén a teljesítését igazoló befizetési bizonylat másolatát a fellebbezési kérelemhez mellékelni kell.

I N D O K O L Á S

Az Ügyfél – a meghatalmazottja által – 2900 Komárom, Táncsics Mihály utca 813/5 hrsz.-ú ingatlan alatti területen kereskedelmi csarnok építésére vonatkozóan előzetes vizsgálati dokumentációt terjesztett elő 2025. január 21 napján.

Az Ügyfél által végezni tervezett tevékenység a Khvr. 3. sz. mellékletének 83. pontja *(Bevásárlóközpont parkoló területe nélkül számított 10 000 m^2 nettó össz-szintterülettől vagy 300 parkolóhelytől)* szerint történik, melynek alapján a Khvr. 3. § (1) bekezdés a) pontja értelmében előzetes vizsgálati eljárást kell lefolytatni.

Fentiek nyomán – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 50. § (1) és a 37. § (2) bekezdéseinek megfelelően – 2025. január 21. napján közigazgatási eljárás indult; melynek ügyintézési határideje a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 67. § (2) bekezdése értelmében 45 nap, amibe nem számítanak be az Ákr. 50. § (5) bekezdése a) pontja szerinti időtartamok.

A Khvr. 3. § (3)-(4) bekezdései szerinti közleményt közzétettem.

A Khvr. 3. § (3)-(4) bekezdései alapján publikált közlemény nyomán nem érkezett az eljárással kapcsolatos nyilatkozat, avagy észrevétel a rendelkezésre álló határidőn belül.

Az Ákr. 25. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően a Khvr. 1. § (6b) bekezdése alapján megkerestem a tervezett beruházás helye szerint illetékes Jegyzőt, valamint a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 11. § (1) bekezdése és 3. sz. mellékletének alapján a – népegészségügyi, örökségvédelmi, talajvédelmi, termőföldvédelmi, állami főépítészi és hulladékgazdálkodási feladatkörében eljáró – kormányhivatalt.

A Kr. 12/A. §-a és 8. sz. melléklete alapján megkerestem a vízügyi és a vízvédelmi feladatkörben eljáró kormányhivatalt.

A kérelemnek és mellékleteinek a Khvr. 3. § (2) bekezdése és 4. sz. melléklete szerinti vizsgálatát követően – az Ákr. 44. §-a alapján kibocsátott – végzéssel hiánypótlásra hívtam fel az Ügyfelet, amelynek megfelelően eleget tett.

Fentiekre tekintettel az Ákr. 41. § (2) bekezdése alapján mellőztem az Ákr. 41. § (1) bekezdése szerinti sommás eljárás szabályait és a teljes eljárás szabályai szerint jártam el.

*

A tárgyi eljárás során az alábbi környezeti igénybevételeket állapítottam meg a tervezett tevékenység környezeti hatásaival összefüggésben:

1. Földtani közeg védelme:

Az érintett helyrajzi számú területen (Komárom 813/5 hrsz.) környezeti kármentesítés nincs folyamatban.
Komárom *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM rendelet* melléklete szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen található.
Az ingatlan vízellátása-, a keletkező szennyvizek elvezetése közcsatornába, az Északdunántúli Vízmű Zrt. közüzemi hálózatáról biztosítható.

Létesítés

A létesítési tevékenység három szakaszra különíthető el, melyekhez különböző munkagépek rendelhetők. A teljes folyamat – tehát mindhárom szakasz – tehergépjárművek szállítási tevékenysége mellett folyik:

- előkészítő munkák
- talajmunkák
- építési munkák

A tervezett létesítményhez új csapadékvíz elvezető hálózat kerül kivitelezésre. A csapadékvizek összegyűjtése az útról és a parkolókról külön rendszerben történik. A parkolók felületéről összegyűjtött csapadékvíz Hauraton SK40/4000 tip. olajfogón kerül átvezetésre és előtisztításra.
A közlekedési utakról, gyalogjárdákról, tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvíz külön csatornaágon kerül összegyűjtésre és az olajfogó után kerül rákötésre az egyesített, csapadék elvezető vezetékre, amely a csapadékvizet tározó medencében gyűjti.
A puffer tároló aknában elhelyezésre kerül egy ABS.MF 504 W szivattyú, ami a puffertárolóban lévő csapadékvizet vagy átemeli a puffertároló utáni tisztító-fogadó aknába és onnan gravitációs úton a meglévő, már erre a célra kiépített csapadékcsatornába, vagy kilocsolja a területen belüli zöldfelületre.

Üzemelés

A kereskedelmi csarnok és a bennük helyet kapó üzletek működése a földtani közegre és talajra hatást nem gyakorol.
A földtani közegre negatív hatás a betonozott közlekedő utak és parkolók használatából származhat. A betonozott közlekedő utak és parkolók felületén minimális mértékben keletkezhet szennyezés a szénhidrogén származékokból (benzin, gázolaj, kenőolaj)
Az érintett szennyezőanyag burkolt felületen való megjelenése, nem szükségszerű, a bekövetkezés valószínűsége alacsony, várható mennyisége pedig kismértékű. A csapadék a burkolt felületről az olajszennyeződést lemossa.
A közlekedési létesítmények normál üzemeltetése, megfelelő karbantartása esetén a földtani közeg szennyeződése nem várható.

Felhagyás

A létesítmények megszüntetése során gyakorlatilag ugyanazon jellegű hatások várhatók, mint a létesítési tevékenység kapcsán. Esetleges felhagyást követően, el kell készíteni a telepen lévő épületek és egyéb létesítmények (műtárgyak, közművek) bontási tervét, és az illetékes hatóság engedélyének birtokában – az abban foglalt előírások betartásával - el kell végezni a bontást és a teljes területet rekultiválni kell.
A létesítmények felhagyása a közeljövőben nem várható.

Havária
A kivitelezési munkálatok során, havária, (munkagép meghibásodása) üzemanyag- és hidraulika olaj elfolyás esetén fordulhat elő a földtani közeg felszínén kismértékű lokális jellegű szennyeződés, melyet az előírásoknak megfelelően felszámolnak, megakadályozva a szennyeződés földtani közegbe történő beszivárgását. Körültekintő munkavégzéssel és jó üzemállapotú gépjárművek alkalmazásával az üzem- és kenőanyag elfolyás minimalizálható. A munkagépek, gépjárművek tárolását, amennyiben megoldható, szilárd burkolatú helyen kell végezni.
A telephelyen belüli biztonságos anyagmozgatást a biztonságos munkavégzés előírásainak figyelembevételével kell végezni. Szállítás során az esetlegesen előforduló elszóródást azonnal meg kell szűntetni.
A közlekedési létesítmények üzemeltetése során a nem megfelelő műszaki állapotú járművekből az üzem- és kenőanyag elfolyások a burkolt térrészekről csapadék általi bemosódást követően a csapadékvíz gyűjtő rendszerbe kerülnek.
A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése és olajfogóval való ellátása védelmet jelent a gépjárművek üzem- illetve kenőanyag elfolyása okozta talajszennyezések ellen.
A technológiai előírások és kezelési utasítások maradéktalan betartása szükséges, hogy a telephelyen környezetszennyezés ne következzen be.

Az V. fejezet 2. pontban tett továbbtervezési szempont jogalapja:
A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés c) pontja.
A *(B)* szennyezettségi határértéket 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 tartalmazza.

2. Környezeti zaj- és rezgésvédelem

Jelenlegi állapot
A tervezési terület Komárom északkeleti, könnyen megközelíthető részén, az országos közúthálózat szomszédságában található, a hatályos szabályozási terv szerint Vt jelű településközponti vegyes területen. Az építési területet északnyugati irányban Vt jelű településközponti vegyes terület, északkeleti irányban Zkp-1 jelű zöldterület, déli irányban Gksz-10 jelű gazdasági terület, nyugati irányban Lk-10 jelű kisvárosias lakóterület, illetve Ln-4 jelű nagyvárosias lakóterület határolja. Délkeleti irányban a gazdasági terület mögött Lf-3 jelű falusias lakóterület található.
Az alapállapot és háttérterhelés meghatározása érdekében, környezeti zajmérés elvégzésére került sor. Az eredmények alapján a telephely környezeti zajkibocsátása az alapzajtól nem különíthető el.

Létesítés
A területen egy 4 épületből álló, 13 üzletet magába foglaló áruházat terveznek építeni. Az üzletek működéséhez szükségez parkoló terület döntő többsége, 447 db parkolóállással az üzletsor nyugati oldala mellé kerül, míg 65 db a Táncsics M. u. délnyugati oldalára, a nagyvárosias lakóterület szélére, a kijelölt kisvárosias lakóterület mellé kerül.
A létesítés a Zvr. hatálya alá tartozó környezeti zajkibocsátással jár.
Az építés főbb szakaszai a következők:
- tereprendezési műveletek, földmunkák;
- alépítményi munkák;
- felépítményi munkák.

A létesítés során a munkagépek, helyszíni munkaeszközök valamint az építési és bontási anyagokat szállító gépjárművek okozta zajkibocsátással kell számolni, amely hatás átmeneti. A kivitelező feladata, hogy a zajcsökkentés érdekében, elsődlegesen, műszaki vagy munkaszervezési megoldásokkal a határértékeknek való megfelelőséget teljesítse. Kivitelezési munkálatok csak a nappali időszakban fognak történni.
A létesítés során, az előzetes számítások alapján, a zajterhelés az Együttes Rendelet 3. § (1) bekezdése és 2. mellékletének zajterhelési határértékeinek megfelel. A zajvédelmi hatásterület a benyújtott számítások alapján érint védendő környezetet.

Hatásterülettel érintett ingatlanok:
Komárom 817/125, 817/126, 817/127, 817/128, 817/129, 817/104, 815/2, 815/3, 811/14, 811/16, 811/17, 811/9, 807/13, 807/15 hrsz.

A célforgalom által generált zajterhelés emelkedés a számítások szerint nem éri el a Zvr. 7. § (1) bekezdésében meghatározott 3 dB mértékű járulékos zajterhelés-változást, ezért a hatásterület, mint a szállítási útvonalakkal szomszédos, zajtól védendő terület nagysága nem határozható meg.

Üzemelés
Az üzemelési tevékenység a Zvr. hatálya alá tartozó környezeti zajkibocsátással jár. Az üzemi zajkibocsátás egyrészt az épületgépészeti egységek zajkibocsátása, valamint a gépjárművek és pakolás okozta üzemi zajkibocsátás.
Az üzemelés során, az előzetes számítások alapján, a telephely zajkibocsátása az Együttes Rendelet 1. mellékletében szereplő vonatkozó zajterhelési határértékeinek megfelel, a tevékenység zajvédelmi hatásterülete a benyújtott dokumentáció alapján nem érint zajvédelmi szempontból védendő létesítményeket.
A hatásterület határa:

- délnyugati irányban nagyvárosias lakóterületen a P01-es parkolózónától mért 11 m,
- keleti irányban vegyes területen a G04-es zajforráscsoporttól mért 26 m,
- északkeleti irányban vegyes területen a G01-es zajforráscsoporttól mért 34 m,
- északkeleti irányban zöldterületen a G01-es zajforráscsoporttól mért 59 m.

A benyújtott dokumentáció alapján a hatásterület határa a tervezési terület határát nem lépi át.
Az üzemelés alatti célforgalom által generált zajterhelés emelkedés a számítások szerint nem éri el a Zvr. 7. § (1) bekezdésében meghatározott 3 dB mértékű járulékos zajterhelés-változást, ezért a hatásterület, mint a szállítási útvonalakkal szomszédos, zajtól védendő terület nagysága nem határozható meg.
Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben a hatósági jogkört a Zvr. 4. § (3) bekezdés b) pontja alapján a területi környezetvédelmi hatóság gyakorolja.

Felhagyás
A felhagyást követően a területen vagy hasonló tevékenységet folytatnak, vagy a bontást követően visszaállítják az eredeti környezeti állapotot. A felhagyás során a bontási tevékenységek zajhatása az építési zajjal közel megegyezik, így annak hatásterülete is megegyezik.

Havária
Az esetleges havária események (pl. baleset) során bekövetkező zajhatás átmeneti és zajvédelmi szempontból a környezetre gyakorolt hatása várhatóan kismértékű.

A V. fejezet 3. pontban tett továbbtervezési szempontok jogszabályi háttere:
Zvr. 3. § (1) bekezdése, 9. § (1) bekezdése, 10. §, 12. §, 13. §.
Együttes Rendelet 2. § (1) bekezdése és 1. melléklet, valamint a 3. § (1) bekezdése és 2. melléklet.
A zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgéskibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII.18.) KvVM rendelet 2. §-a és 2. számú melléklete.

3. Levegőtisztaság-védelem
A tervezési terület *a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a „Komárom-Tatabánya-Esztergom" légszennyezettségi zónába tartozik.

Létesítés
Az építés ideje alatt átmenetileg nagyobb porszennyezés várható, de ez lokálisan és időszakosan fog megjelenni. Az építés által okozott levegőterhelést nagyban befolyásolják a diffúz forrásként megjelenő munkagépek és szállítójárművek (mozgó légszennyező források) száma és a szállítás gyakorisága. Az építés során felmerülő légszennyező források a munkagépek mozgása, az építőanyagok fel és lepakolása, valamint a helyszíni kivitelezési tevékenységek lehetnek. Az építési tevékenység során óránként átlagosan 9 darab tehergépkocsi és 3 darab személyautó forgalmával lehet számolni, valamint 4 db munkagép 8 órában fog dolgozni a helyszínen naponta. A közlekedési/szállítási tevékenység során a szállító járművek által kibocsátott kipufogógáz (CO, NO_2, CH, SO_2) és az általuk felvert por közvetlenül a levegőbe kerül.
A benyújtott számítások alapján a létesítési tevékenységből eredő szennyezőanyag-kibocsátás a vonatkozó határértéket nem lépi túl, az ezekből származó járulékos terhelés nem jelentős.
Az építés során *a levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lvr.) hatálya alá tartozó bejelentésre kötelezett légszennyező forrás nem kerül kialakításra.

A hatásterület nagysága a munkavégzés helyszínétől számított 7 m sugarú körrel írható le a NO_2 frakció tekintetében, ahol a levegővédelmi követelmények teljesülnek. A hatásterület védendő területet nem érint.

Levegőtisztaság-védelmi hatásterülettel érintett ingatlanok:
Komárom 813/2, 814/2, 815/5, 813/6, 807/15, 807/18, 807/19, 807/20, 807/23, 807/25, 807/7 hrsz.

Üzemelés
A létesítmény hőenergia ellátását az épület nyugati és déli homlokzatán elhelyezésre kerülő **Gree gyártmányú levegő-víz hőszivattyúk** biztosítják majd. Az épületben a belső terű helységek szellőzése helyi villanykapcsolóval vezérelt, késleltetős ventillátorokkal lesz biztosítva.
Az üzemelés során helyhez kötött bejelentés köteles légszennyező pont vagy diffúz forrást nem üzemeltetnek, a normál üzemeltetéséből jelentős légszennyező hatás nem várható.

A parkoló egy részében dolgozói parkolás (kb. 40 autó/műszak) lesz, másik részében viszont rövid idejű max. 1-2 órás (várhatóan műszakonként kétszeres forgásban kb. 500 db) vendégparkolás.
Az üzletekbe várhatóan heti 10 db 24 tonnás pótkocsis szerelvény és heti 20-25 db 7,5 tonnás, vagy annál kisebb teherautó szállít majd árut.
A benyújtott dokumentációt készítő szakértő nyilatkozata alapján az üzletekhez érkező gépjárművekkel kapcsolatos levegőszennyezés hatásterülete nem lépi át a parkoló területét.

Felhagyás
A bontási munkálatok során tapasztalható levegőszennyezés mértéke várhatóan megegyezik majd a létesítési fázisban vizsgált levegőszennyezés mértékével.

Havária
A tervezett tevékenység az üzemszerű működés esetén havária helyzetet nem generál. Az esetleges havária esemény során bekövetkező hatás átmeneti és levegővédelmi szempontból a környezetre gyakorolt hatása várhatóan kismértékű.

Az V. fejezet 4. pontban tett továbbtervezési szempontok jogszabályi háttere:
Az Lvr. 4. § és 26. § (1) és (2) bekezdése.

4. Természet- és tájvédelem:
A tárgyi építésnek helyt adó Komárom 813/5 hrsz. alatti ingatlan (a továbbiakban: tárgyi terület) nem része országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben kihirdetett „ökológiai hálózat"- nak, nem része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM. rendelettel kihirdetett „tájképvédelmi terület" övezetének sem.
Közvetlenül tárgyi területen a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által adatállománnyal feltöltött és aktualizált – térképes faj-adatbázis nem jelzi védett, illetve Natura 2000 jelölő fajok előfordulását.

Tárgyi építés kapcsán az alábbi megállapításokat teszem:
- A védett és közösségi jelentőségű fajokra nézve a tevékenység kimutatható hatást gyakorolni vélhetően nem fog.
- A rendelkezésemre álló információk alapján, a kereskedelmi csarnok építése során – alapesetben, egy havária helyzetet leszámítva – nem valószínűsíthető olyan anyagok felszabadulása, melyek a távolabbi magasabb természetességű területekre és azok élővilágára közvetlen veszélyt jelentenének. Ezen tény vonatkoztatható a fellépő zaj, rezgés, fény és egyéb hatásokra is. Az előírt szabályozók mentén, tárgyi építési tevékenység természet- és tájvédelmi szempontból elfogadható.
- Tárgyi építés a tájképi megjelenést önmagában nem érinti negatívan, abban mérhető változást nem okoz, így a tájvédelmi érdekek sem sérülnek.
- **Összességében megállapítottam, hogy az előirányzott szabályozók betartása esetén, a tevékenység jelentős kedvezőtlen hatással nem jár, védett természeti értéket nem veszélyeztet** (a védett és közösségi jelentőségű állat, és növényfajok szempontjából jelentős hatások fellépése nem várható), **természet és tájvédelmi érdeket nem sért.**

Tekintettel a Khvr.-ben foglaltakra, környezeti hatásvizsgálati dokumentáció benyújtása nem indokolt.

A V. fejezet 5. pontban tett továbbtervezési szempont jogszabályi háttere:
A Tvt. 5. § (1) bekezdése, 8. § (1) bekezdése, 17. § (1) bekezdése, 42. § (1) bekezdése, 43. § (1) bekezdése.
Az inváziós fajokra vonatkozó továbbtervezési szempontok alapját a Tvt. releváns jogszabályhelyein túl „az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről" szóló 408/2016. (XII. 13.) Korm. rendeletben, továbbá az Európai Parlament és a Tanács „az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről" szóló 1143/2014/EU rendeletében (2014. október 22.) foglaltak is képezik.
Fentieken túl, a létesítés és üzemelés tekintetében mérvadó még a Tvt. 80. §-a.

5. Hulladékgazdálkodás:

Létesítés:
A Komárom 813/5 hrsz.-ú ingatlanon egy 4 épületből és 13 üzletet magába foglaló áruházat kívánnak létrehozni 8 ütemben megvalósítva. Az építendő áruházban 13 külön bejáratú üzlet, parkolóterület, és egy parkosított zöldövezet lesz kialakítva.

A létesítés során az alábbi hulladékfajták keletkezhetnek:

Hulladék kód	Megnevezés
16 01 19	műanyagok
16 01 17	vasfémek
15 01 06	egyéb, kevert csomagolási hulladék
15 01 02	műanyag csomagolási hulladék
15 01 01	papír és karton csomagolási hulladék
16 02	elektromos és elektronikus berendezések hulladéka

A helyben fel nem használt kitermelt szennyezetlen talaj hulladékstátuszát a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) 2. § (1) bekezdés 23. pontja szerinti fogalom meghatározással, valamint a melléktermékre vagy a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozórendelkezésekkel összhangban kell a kivitelezőnek meghatározni a felhasználás előtt.
Az ingatlanon található bontásra váró épület, építmények nem találhatóak, bontási hulladék nem keletkezik.
A szerelés során keletkező elektromos hulladékokat (kábel erek, védőcső végek, blankolásnál keletkező vezetékvégek) szelektíven gyűjtik.

Üzemelés:
Az üzemeltetés során az áruházban alapvetően kommunális és csomagolási (raklap, műanyag) hulladék keletkezik.
A települési szilárd hulladékok közüzemi szolgáltatóval kötött szerződés alapján kerülnek elszállításra.
A kommunális szilárd hulladékok gyűjtésével és kezelésével kapcsolatos közszolgáltatási feladatokat a NHSZ Vértes Vidéke Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft látja el. A keletkező kommunális szennyvizeket a meglévő ÉDV Zrt. által üzemeltett elosztóhálózatba vezetik, az elvezetett szennyvizet komáromi szennyvíztisztító fogadja. A tervezett tevékenységből adódóan veszélyes hulladék képződéssel nem, vagy csak minimálisan kell számolni. Építtető 512 db parkoló kialakítását tervezi. A parkolók felületéről összegyűjtött csapadékvíz olajfogón kerül keresztülvezetésre. A közlekedési utakról, gyalogjárdákról, tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvíz külön csatornaágon kerül összegyűjtésre és az olajfogó után kerül rákötésre az új csapadékvíztározóra menő bekötő vezetékre. A Ny-i parkolótömbben a csapadékvizeket víznyelők beépítésével gyűjtik össze és kiépített csatornán keresztül kötik be a Hauraton SK40/4000 beton zárportúlfolyós olajleválasztó műtárgyba. Ezután kötnek rá az épület belső csapadékvíz kivezetései a közös gerinc csatornára. A parkoló szennyezett csapadékvizeinek tisztítására szolgáló műtárgyakban összegyűlő olajfölözék (olaj-víz szeparátorokból származó olaj 13 05 06*), az olajos iszap (olaj-víz szeparátorokból származó iszapok 13 05 02*). Az olajfogó műtárgyak kezelését és az ebből eltávolított veszélyes hulladékok ártalmatlaníttatását külső vállalkozó bevonásával biztosíthatják. A keletkező veszélyes hulladékok elszállítása hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezettel kötött szerződés alapján történik.

Felhagyás:
A létesítmény bontása során a létesítési szakaszban keletkezett hulladékok keletkeznek. A hulladékokat engedéllyel rendelkező kezelőnek történő átadásáról gondoskodni kell. A tervezett létesítmény megszüntetése jellegéből adódóan a közeljövőben nem várható.

A felhagyáskor az alábbi hulladékfajták keletkezhetnek:

Hulladék kód	Megnevezés
170101	beton
17 01 02	téglák
17 09 04	Kevert építési és bontási hulladék amelyek különböznek a 17 09 01, 17 09 02 és 17 09 03-tól
17 01 03	cserép és kerámiák
17 04 05	vas és acél

A bontási munkák során a keletkező hulladékok előírásszerű gyűjtéséről és elszállításáról, valamint ezen tevékenységek dokumentálásáról az bontást végző szakcég, ill. az épület/terület tulajdonosa köteles gondoskodni. A bontási munkák során keletkező hulladékok gyűjtését és elhelyezését is biztosítani kell.
A 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásaival összhangban az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az építtető/bontást végző köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot.
A felhagyás ideje alatt az előírások betartása esetén a környezetnek hulladék általi veszélyeztetése, szennyezése nem várható.

Havária esetén a keletkező hulladékok elsősorban a kárelhárítási tevékenységekből származnak.

Az alábbi havária esetek fordulhatnak elő:

- üzemanyag, vagy kenőanyag elfolyás a ki- és beközlekedő gépjárművek meghibásodása miatt;
- keletkező építési hulladékok nem megfelelő tárolása;
- esetleges karbantartási munkáknál keletkező veszélyes hulladékok nem megfelelő kezelése.

A kármentesítéshez szükséges anyagoknak a helyszínen mindig rendelkezésre kell állni.

Havária esetben az alábbi veszélyes hulladékok keletkeznek:

Hulladék kód	Megnevezés
17 05 03*	Veszélyes anyagokat tartalmazó föld és kövek
15 02 02*	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebbről meg nem határozott olajszűrőket), törlőkendők, védőruházat

A tervezett tevékenység megvalósításából hulladékgazdálkodási szempontból nem várhatók jelentős környezeti hatások a hatályos jogszabályok betartása mellett történő kivitelezés és üzemeltetés során, hatásvizsgálat elvégzése nem indokolt. Az előzetes vizsgálat lezárható.

*

A **Komárom Város Jegyzője** szakhatósági állásfoglalásának rendelkező részét – az Ákr. 81. § (1) bekezdésének megfelelően – e határozat IV. fejezetében rögzítettem, az indokolása – az Ákr. 81. § (1) bekezdésének megfelelően – a következőket tartalmazta:
„A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi És Természetvédelmi Osztálya - mint eljáró hatóság – megkereste Komárom Város Jegyzőjét a KE/041/00468-5/2025. ügyiratszámú, az MP-REAL Ingatlanhasznosító Kft. Komárom 813/5 hrsz. alatti ingatlanon tervezett kereskedelmi csarnok építésének előzetes vizsgálata ügyében, hogy szakhatósági állásfoglalást tegyen.
Megállapítottam, hogy a Komárom, 813/5 hrsz. alatti ingatlanon nem található Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló 15/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet szerinti védett természetvédelmi terület vagy természeti érték. Legközelebbi természetvédelmi terület a Csillag erőd területe.
A Komárom 813/5 hrsz. alatti ingatlan Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2022. (X.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terve szerint az érintett ingatlan Vt-24 jelű, településközpont terület övezetben található.

A HÉSZ az övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:
„Településközpont terület
35.§ (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) lakó;
b) igazgatási, iroda;
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
d) szállás;
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközponti terület építési övezeteiben zavaró hatású rendeltetés nem helyezhető el.”

Szakhatósági állásfoglalásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § és 56. § alapján adtam ki.
Az önálló jogorvoslatot az Ákr. 112. § alapján zártam ki.
Szakhatósági részvételemet az Ákr. 55. § (1) bek. és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm.rendelet 2. §-a és 1. sz. melléklete írja elő. Illetékességemet, illetve hatáskörömet az Ákr. 1. §-a és 16. § (1) bekezdés a) pontja határozza meg.”

*

Az eljárásban vizsgált környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatok tényét, azok eredményét és az annak alapján meghatározott egyedi előírásokat – a Kvt. 66/A. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően – e határozat VI. fejezetében rögzítettem. A jelen határozat VI. fejezetében rögzített szakkérdés vizsgálatok a Kvt. 66/A. § (3) bekezdés b) pontja alapján a következőket tartalmazzák.

A hulladékgazdálkodási feladatkörben eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály a *KE/046/00624-2/2025. számú szakkérdés véleményében*** tett megállapításait jelen határozat Indokolás *„A tárgyi eljárás során az alábbi környezeti igénybevételeket állapítottam meg a tervezett tevékenység környezeti hatásaival összefüggésben: 5. Hulladékgazdálkodás”* részében rögzítettem.

A jelen határozat VI. fejezet 1. pontjában rögzített vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró **Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály *30408/641-3/2025.ált.* számú szakkérdés vizsgálatában** tett megállapításait az alábbiakkal indokolta:
„A Kormányhivatal a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontjai alapján tárgyi ügyben vízügyi és vízvédelmi szakkérdések vizsgálatában működik közre.
Az Ügyfél a Komárom, Táncsics Mihály utca 813/5 hrsz.-ú ingatlan alatti területen egy 4 épületből és 13 üzletet magába foglaló kereskedelmi központot (bevásárlóközpontot) kíván létrehozni hozzá tartozó 512 db parkolóval. A vizsgálattal érintett Komárom 813/5 hrsz.-ú ingatlan ellátása teljes közműellátottsággal tervezett. A telephelyhez legközelebb eső vízfolyás a komáromi Táncsics Mihály utcától É-i irányban, mintegy 850 méterre húzódó Duna folyó. A telephely környezetében további élővízfolyás nem található, a telephely felszíni vízfolyásokkal nincs kapcsolatban. Az ingatlan vízellátása az Észak-dunántúli Vízmű Zrt. közüzemi hálózatáról biztosított. A keletkező szennyvizek elvezetésére szintén az Észak-dunántúli Vízmű által üzemeltetett közcsatornába, majd a városi szennyvíztisztító telepre kerül sor. A tervezett létesítményhez új csapadékvíz elvezető hálózat kerül kivitelezésre. A csapadékvizek összegyűjtése az útról és a parkolókról külön rendszerben történik. A parkolók felületéről összegyűjtött csapadékvíz Hauraton SK40/4000 tip. olajfogón kerül átvezetésre és előtisztításra. A közlekedési utakról, gyalogjárdákról, tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvíz külön csatornaágon kerül összegyűjtésre és az olajfogó után kerül rákötésre az egyesített, csapadék elvezető vezetékre, amely a csapadékvizet tározó medencében gyűjti. Az épületek tetőfelületeiről összegyűlő csapadékvizek a parkolókból származó olajjal szennyeződhető csapadékvizektől külön, a csarnoképület épület K-i oldalán föld alatt kerülnek kivezetésre, és rákötésre az É-i parkolótömb

tisztított csapadékvizeit szállító gerinccsatornára. A Ny-i parkolótömbben a csapadékvizeket víznyelők beépítésével gyűjtik, amely Hauraton SK40/4000 tip. beton zárportúlfolyós olajleválasztó műtárgyon kerül átvezetésre. A puffer tároló aknában elhelyezésre kerül egy ABS.MF 504 W szivattyú, ami a puffertárolóban lévő csapadékvizet vagy átemeli a puffertároló utáni tisztító-fogadó aknába és onnan gravitációs úton a meglévő, már erre a célra kiépített csapadékcsatornába, vagy kilocsolja a területen belüli zöldfelületre.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján, Komárom város területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre esik.

A tervezési terület nem érinti vízbázis védőterületét.
A tárgyi ingatlan nem érint nagyvízi medret, parti sávot, a tevékenység nincs hatással a vizek lefolyására, mederfenntartásra, illetve az árvíz-és jég levonulására.

A tervezett tevékenységből származóan a vonatkozó jogszabályok betartása mellett és a dokumentációban foglaltak alapján nem várható a felszíni és a felszín alatti vizek szennyeződése, károsodása.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet a következőkre:

- *A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28/A. §-a szerinti vízimunka elvégzése, vízilétesítmények megépítése, üzemeltetése vízjogi engedély köteles tevékenységnek minősül. A vízjogi engedélyezési eljáráshoz benyújtandó mellékleteket a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről szóló 41/2017. (XII.29.) BM rendelet tartalmazza.*

A szakkérdés vizsgálata a további jogszabályok figyelembevételével történt:
- *a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,*
- *a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,*
- *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet,*
- *a nagyvízi meder, 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*
- *a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet **(a továbbiakban: Korm. rendelet)** 10. § (1) bekezdés 1. pontján és a 10. § (3a) bekezdésén alapul, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 1. pontja."*

A termőföldvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. a *13031/2/2025. számú szakkérdés vizsgálatáról készült véleményében*** tett megállapításait a jelen határozat VI. fejezet 2. pontjában rögzítettem. A termőföldvédelmi feladatkörében eljáró kormányhivatal a véleményét az alábbiakkal indokolta:
„Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály KE/041/00468-7/2025. számú levelében megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy fenti tárgyú ügy kapcsán a földvédelmi szakkérdés vizsgálatát végezze el.
A https://komarom-filr.kh.gov.hu weboldalról letöltött ke-041-00468-2025. számú vizsgálati eljárás dokumentáció alapján megállapítottam, hogy az MP-REAL Ingatlanhasznosító Kft. Komárom 813/5 hrsz.-ú kereskedelmi csarnok építésére vonatkozó környezeti hatásvizsgálati előzetes vizsgálata keretében termőföld terület más célú hasznosítására nem kerül sor.
A Tfvt. 1. § törvény hatálya kiterjed a termőföldre, valamint - ha e törvény így rendelkezik – a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra. A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket – a földvédelemre, valamint a mellékhasznosításra e törvényben megállapított szabályok kivételével - alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is. A Tfvt. 8. § alapján az ingatlanügyi hatóság más hatóságok engedélyezési eljárásaiban földvédelmi szakhatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében termőföld területek esetében. A szakkérdés vizsgálatával összefüggésben eljárási költség nem merült fel.
A szakkérdés vizsgálata során az ingatlanügyi hatóság a Tfvt. 8 §.-ban foglaltak érvényesülését vizsgálja.
Hatóságom hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja valamint a 37. § (1) bekezdése, illetékességéről a 3.

§ (3) bekezdés b) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése rendelkezik."

A talajvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály a *KE/040/352-2/2025. számú szakkérdés véleményében*** tett megállapítását a jelen határozat VI. fejezet 3. pontjában rögzítettem.

Az örökségvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály a *KE/028/77-2/2025. számú feljegyzésében*** a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának eredményeként tett megállapítását a jelen határozat VI. fejezet 4. pontjában rögzítettem.

A népegészségügyi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Komáromi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály a *KE-03/NEO/00102-2/2025. számú szakkérdés vizsgálatáról készült feljegyzésének*** szakkérdés vizsgálat eredményére vonatkozó részét jelen határozat VI. fejezet 5. pontjában rögzítettem, feljegyzésében az alábbiakat állapította meg:

- *„Az Építtető Merito Rent Zrt. a város ezen részén kiváló megközelíthetőséggel rendelkező telken egy 4 épületből és 13 üzletet magába foglaló áruházat kíván létrehozni 8 ütemben megvalósítva. Az építendő áruházban 13 külön bejáratú üzlet lesz kialakítva, az első üzletet bútoráruház, még a többi nagyobb üzletet hasonló referenciával rendelkező multinacionális vállalat fogja bérelni.*
- *A tervezési terület Komárom északkeleti, könnyen megközelíthető részén, az országos közúthálózat szomszédságában található, a hatályos szabályozási terv szerint Vt jelű településközponti vegyes területen.*
- *Az építési területet északnyugati irányban Vt jelű településközponti vegyes terület, északkeleti irányban Zkp-1 jelű zöldterület, déli irányban Gksz-10 jelű gazdasági terület, nyugati irányban Lk-10 jelű kisvárosias lakóterület, illetve Ln-4 jelű nagyvárosias lakóterület határolja. Délkeleti irányban a gazdasági terület mögött Lf-3 jelű falusias lakóterület található."*
- *Az üzemeltetés során az áruházban alapvetően kommunális és csomagolási (raklap, műanyag) hulladék keletkezik.*
- *A települési szilárd hulladékok közüzemi szolgáltatóval kötött szerződés alapján kerülnek elszállításra.*
- *A kommunális szilárd hulladékok gyűjtésével és kezelésével kapcsolatos közszolgáltatási feladatokat a NHSZ Vértes Vidéke Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft látja el.*
- *A csomagolási hulladékot szelektíven gyűjtik, majd a megkötendő szerződés szerint szállíttatják el a hulladék válogató telepre. A minimális mértékű veszélyes hulladékot (takarítószeres flakonok, stb.) a kialakítandó munkahelyi gyűjtőhelyen gyűjtik, majd engedéllyel rendelkező szállítónak adják át ártalmatlanításra..*
- *A keletkező kommunális szennyvizeket a meglévő ÉDV Zrt. által üzemeltett elosztóhálózatba vezetik, az elvezetett szennyvizet komáromi szennyvíztisztító fogadja.*
- *A felszín alatti vizek tekintetében szintén nem várható érintettség.*

A szakkérdésre adott vélemény „általános közigazgatási rendtartásról szóló" 2016. évi CL. Törvény 55. § (1) kezdés és az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. Tv. 4.§ (1) e) pont figyelembevételével készült.
A környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII.30.) Korm. rendelet nevesíti, a területi illetékesség a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 4 § (1) bekezdése és 2. számú melléklete, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdés írja elő."

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda a *KE/8/117-2/2025. számú feljegyzésében*** a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során tett megállapításait jelen határozat VI. fejezet 6. pontjában rögzítettem.

*

Fentiek, valamint – az Ákr. 25. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően – a beruházással érintett illetékes Jegyző szakhatósági állásfoglalása, továbbá a – népegészségügyi, örökségvédelmi, talajvédelmi, termőföldvédelmi, állami főépítészi, hulladékgazdálkodási és vízügyi és vízvédelmi feladatkörében eljáró – kormányhivatal Kr. 11. § (1) bekezdése és 3. sz. valamint 12/A. §-a és 8. sz. melléklete alapján adott véleményei nyomán azt állapítottam meg, hogy a tervezett tevékenység földtani közegvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, környezeti zaj- és rezgésvédelmi, valamint természet- és tájvédelmi szempontból – a jelen határozat IV., V. és VI. fejezetében foglalt feltételek betartása mellett – jelentős környezeti hatást várhatóan nem gyakorol; ekképp a környezetvédelmi hatásvizsgálat elvégzését nem tartottam indokoltnak, ezért a Khvr. 5. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontjának megfelelően döntöttem az Ákr. 80. § (1) bekezdése szerint. (I-VI. fejezet)

Felhívom az Ügyfél figyelmét arra, hogy az általa nem ismert tények, adatok, illetve egyéb körülmények alapján a tevékenység végzéséhez további hatósági engedélyek is szükségesek lehetnek.

Az Ákr. 124. §-a szerinti eljárási költségként – figyelemmel az eljárási költségekről, az iratbetekintéssel összefüggő költségtérítésről, a költségek megfizetéséről, valamint a költségmentességről szóló 469/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés 2. pontjára – az Ügyfél igazoltan megfizetett 250.000,- Ft, (azaz kettőszáz-ötvenezer forint) összegű igazgatási szolgáltatási díjat – a Kvt. 95/A. §-ának megfelelően – a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 14/2015. (III. 31.) FM rendelet (a továbbiakban: Rend.) 2. § (1) bekezdése és 1. sz. mellékletének 35. főszáma alapján.

Jelen határozat VII. fejezete – az Ákr. 81. § (1) bekezdésének megfelelően – az Ákr. 124. §-án, 125. § (1) bekezdésén, 126. § (1) bekezdésén és a 129. § (1) bekezdésén alapul.

A határozattal szembeni fellebbezési jogot az Ákr. 112. §-ának megfelelően – az Ákr. 118. § (2) bekezdése és 118. § (3) bekezdése szerint – az Ákr. 116. § (1) bekezdése, a Khvr. 26/A. §-a biztosítja, míg a szakhatósági állásfoglalásban foglaltak elleni jogorvoslati utat – fentiek szerint – az Ákr. 55. § (4) bekezdése állapítja meg, digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-a határozza meg; minderről az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján tájékoztattam az Ügyfelet.
A jogorvoslati illetékről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 29. § (2) bekezdése, a 73. § (1) bekezdése és az eljárási illeték megfizetésének és megfizetése ellenőrzésének részletes szabályairól szóló 44/2004. (XII.20.) PM rendelet rendelkezik. (VIII. fejezet)

Hatáskörömet a Kr. 5. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 6. § (1) bekezdés c) pontja, illetve a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III.12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Hkr.) 2. § (1) bekezdése, illetékességemet a Kr. 2. § (1) bekezdése, a Korm.rend. 2. § (1) bekezdése és a Hkr. 1. § (2) bekezdése állapítja meg.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából

Makra Gábor
főosztályvezető

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.