

## 242/2022. (X.26.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségi területfelhasználások és megyei övezetek területi kiterjedését pedig Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: KEMTrT) tartalmazza. Komárom településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelel.

### 1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Komárom közigazgatási területén a KEMTrT szerkezeti terve az alábbi térségi területfelhasználásokat állapítja meg, amelyekre vonatkozó előírásoknak való megfelelést az alábbi fejezet igazolja:

#### Települési térség

A települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

#### Erdőgazdálkodási térség

Az MATrT alapján az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. Az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályoknak való megfelelést a 2.1. Országos övezetek c. fejezet mutatja be.

#### Mezőgazdasági térség

KEMTrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)*
2734,67	2051,00 (75%)	2177,75 (79,6%)

\* A TSZT-ben kijelölt általános, korlátozott használatú általános és kertes mezőgazdasági területek, valamint természetközeli területek összege a KEMTrT által meghatározott mezőgazdasági térség területén belül.

#### Vízgazdálkodási térség

A vízgazdálkodási térség területét a 11.§ rendelkezése alapján - az MATrT „*hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani*”.

A vízgazdálkodási térség területének nagy részét vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv, ám egyes vízfelszíneket a más jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területfelhasználások, illetve a partjuk menti környező területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv a jogszabályi rendelkezés alapján.

#### Sajátos területfelhasználású térség

A KEMTrT sajátos területfelhasználású térségbe sorolja a település közigazgatási területét érintő kijelölt 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, illetve megkutatott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező területeket. A településszerkezeti terv a térség területét különleges beépítésre nem szánt bánya területfelhasználási egységbe sorolja, amely az MATrT előírásaival összhangban van.

## 2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT 12.§ (3) bekezdése előírja: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. ”

Komárom településszerkezeti tervében új beépítésre szánt területek kijelölése történik. Az alábbi táblázatban egyenként kerülnek bemutatásra az egyes új beépítésre szánt területek, illetve az azokkal kapcsolatban kijelölt zöldterületek és védelmi rendeltetésű erdőterületek.

Változás ssz.	Tervezett terület-felhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (m <sup>2</sup> )	Új zöldterület és védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölés (sorszám)	Új zöldterület és erdőterület nagysága (m <sup>2</sup> )
A38	Lk	18046	902	Zöldterületi kijelölések: B4, B17, B30, B69, B147, D3	<b>907333 m<sup>2</sup></b> (90,7 ha) <b>pótlásra kijelölt terület,</b>
A41	Vt	14220	711		
A48	K	66485	3324		
A51	Lke	1811	91		
A53	Vt	7223	361		
A55	Gksz	2384	119		
A60	K	715	36		
A67	Gksz	26521	1326		
A72	K	3655	183		
A99	Lke	4256	213		
A103	Gksz	48456	2423		
A104A	Gip	98680	4934		
A104B	Gip	443854	22193		
A104C	Gip	1255632	62782		
A123	Lke	775	39		
A132	K	11653	583	Védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölések: B31, B37, B83, D89, D101B	melyből: 10,4 ha zöldterület, 80,3 ha védelmi rendeltetésű erdőterület

Az Országos Gyümölcsstermőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleten új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Szőlő termőhelyi kataszterrel a település nem érintett.

### 3. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

#### 3.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

##### Ökológiai hálózat magterületének övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

##### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

##### Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a különleges beépítésre szánt vadgazdálkodási terület. A beépítésre szánt terület kijelölése a pufferterületet körülölelő védett erdők vadgazdálkodási tevékenységének fenntartását szolgálja, nem veszélyezteti a szomszédos magterület természeti értékeit, biológiai sokféleségét, táji értékeit. A 715 m<sup>2</sup> telekterületen működő vadászház bővítése helyhez kötött. A telek nem része a Pannonhalmi Tájvédelmi Körzetnek. A beépítésre szánt terület kijelölése nem veszélyezteti az országos védelem alatt álló természetvédelmi terület, a Natura 2000 terület természetmegőrzési céljait.

##### Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület, illetve bányaterület nem kerül kijelölésre. Az övezet területét jellemzően általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv, minimális arányban jelöl ki egyéb, a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységet (vízgazdálkodási terület, természetközeli terület, védelmi erdőterület).

##### Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület, illetve bányaterület nem kerül kijelölésre. Az övezet területét jellemzően általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv, minimális arányban jelöl ki egyéb, a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységet (vízgazdálkodási terület, természetközeli terület, védelmi erdőterület).

##### Erdők övezete

Az övezetre vonatkozó rendelkezésekkel összhangban, az övezet területét 95,2%-ban erdőterület, területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv, amit az alábbi táblázat igazol:

Erdők övezetének területe (ha)	Az MATrT 29.§-ban előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)
863,4 (100%)	820,23 (95%)	822,24 (95,2%)

##### Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A településszerkezeti terv figyelembe veszi az övezet területét az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő tervezett erdőterületek kijelölése során.

Az övezetbe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. A tervezett erdők kijelölése során figyelembe vételre került az övezeti lehatárolás, egyéb tényezők mellett (termőföld minősége, erózió-veszélyeztetettség, ökológiai kapcsolatok, zöldinfrastruktúra konnektivitás, településvédelem).

##### Tájképvédelmi terület övezete

A tervezett területfelhasználás a tájképi egységet, a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit nem veszélyezteti. Bányaterület nem került kijelölésre az övezet területén. A táji értékek védelme érdekében a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet fogalmaz meg előírásokat.

### Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

A világörökségi várományos terület övezetét a településszerkezeti terv a tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolja. A lehatárolt területen bányaterület kijelölés nem történik.

### Vízminőség-védelmi terület övezete

A településszerkezeti terv kijelöli a vízvédelemmel érintett területeket, amelyekre a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.

### Nagyvízi meder övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület került kijelölésre, melyhez az illetékes vízügyi igazgatási szerv hozzájárulása szükséges.

## **3.2. MEGYEI ÖVEZETEK**

### Ásványi nyersanyagvagyon övezete

A településszerkezeti terv feltünteti a bányatelkek határát, amelyeket különleges beépítésre nem szánt bánya területfelhasználási egységbe sorol, valamint kijelöli az ásványi nyersanyagvagyon előfordulással érintett területeket, melyet korlátozott mezőgazdasági területbe sorol, mely a távlati kitermelést nem lehetetleníti el.

### Településhálózat egyedi övezete - Térszervező települések övezete, Térségi együttműködések övezete, Komárom és térsége

A KEMTrT 6.§ (3) bekezdése alapján Komárom belterületének és azon kívül beépült területeinek arányát a következő táblázat szemlélteti.

	Összes terület (ha)
Beépítetlen fejlesztési terület (tervezett településszerkezeti terv)	<b>286,1</b>
Belterület	1 715,8
Belterületen kívüli beépítésre szánt terület (tervezett településszerkezeti terv)	415

A település belterületének és azon kívül beépült beépítésre szánt területeinek 20%-a **426,16**

A fenti számítás alapján további új fejlesztési terület kijelölésekor a KEMTrT 6.§ (3) a) és b) pontjai nem relevánsak.

### Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség

A településszerkezeti terv összhangban van az övezetre vonatkozó előírásokkal, kijelöli a „Komárom/Komarnoi erődrendszer” különleges területfelhasználásait és kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúráját (közlekedési, zöldfelületi), illetve a Római Birodalom örökségi értékeinek bemutatását szolgáló különleges beépítésre nem szánt régészeti területeket (Kb-Rég). A településszerkezeti terv a térségre vonatkozó előírásokkal összhangban van.

### Majorsági táj övezete

A településszerkezeti terv a majorokat különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe sorolja, ezzel támogatja a majorok hasznosítását és fejlesztését, meglévő funkcióik megerősítését, a termőföld védelmét. A történeti majorságok, a modernizált mezőgazdasági üzemek (növény-és állattenyésztés) az intenzív termőtájt fenntartják. A településszerkezeti terv a térségre vonatkozó előírásokkal összhangban van.