

SZIGMA STUDIO MÉRNÖKI IRODA KFT.

1027 Budapest, Margit körút 50-52. II. em. 2.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - TTT KOMÁROM VÁROS

Báthori I. u. - Marek J. u. - Városmajor u. - Szőnyi-Fűzítői-csatorna tömbben fekvő
volt Komáromi Húsüzem Marek József utca 5. (1356 hrsz) területére

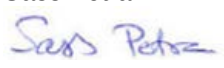


2025 JÚNIUS HÓ

KÉSZÍTETTE

A fejlesztő tulajdonos a **GAMAX INFORMATIKAI ÉS MUNKAERŐ-KÖLCSÖNZŐ KFT.**
1114 BUDAPEST Bartók Béla út 15/d. II/18.

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	SZIGMA STUDIO Mérnöki Iroda Kft.	
Építészeti tervezés	Bartók János 	okl. építészmérnök É 01-0613
Településtervezés	Horváth Adrienne 	ügyvezető vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főénítés KFM/6/2017
Műszaki grafika	Sass Petra 	okl. építész, szerkesztő

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint
Siklósi József Komárom Város főépítésze által elfogadott tartalom meghatározásával

SZIGMA STUDIO Mérnöki Iroda Kft.
1027 Budapest, Margit körút 50-52. II. em. 2.

Tervszám: 237/2024

2025 június hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

ELŐZMÉNYEK

A tervezett fejlesztés rövid összefoglalása

A Telepítési tanulmányterv készítésének célja

A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Aa) A módosítással érintett tervezési terület elhelyezkedése

Ab) A tervezési terület adottságai

Ac) A fejlesztési terület környezetének és hatásterületének bemutatása

Ad) Területfelhasználási és beépítési vizsgálat

Ae) A volt Komáromi Húsüzem területére vonatkozó tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása -
a 1356 hrsz terület vonatkozásában -

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUM – KOMÁROM TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK – KOMÁROM VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Komárom Város Településszerkezeti terve: TSZT

Komárom Város Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: HÉSZ és SZT

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK – Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)

Településképvédelmi Rendelet (TKR) – KIVONAT

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA A FEJLESZTÉS ILLESZKEDÉSE

Az ország területrendezési terve - OTRT

Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Terve - KEMTRT

B) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

C) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Ca) Közműellátás – vizsgálata

Cb) Közlekedési – vizsgálata

Cc) Közlekedési- és közműfejlesztési javaslat

Cd) Humáninfrastruktúra fejlesztési igénye

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

Db) Környezetvédelem

Dc) Az Építési törvény céljai és követelményei érvényesülése a fejlesztésben

Dd) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

De) A terület jövőbeli hasznosításának céljai, a fejlesztési elképzelések bemutatása

A fejlesztés pozitív és negatív hatásainak bemutatása

Df) Összefoglalás - fejlesztési elvek és koncepció

E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás elemeinek összefoglalása

Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

Ec) A HÉSZ MÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE

Ed) A TSZT MÓDOSÍTÁS HATÁROZAT-TERVEZETE

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE - LÁTVÁNYTERVEK

az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve - Látványtervek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(Készült „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 19.§ és 7. melléklete szerinti, valamint Komárom Város főépítészével egyeztetett tartalommal.)

ELŐZMÉNYEK

Jelen tanulmányterv a **volt Komáromi Húsüzem (1356 hrsz) területe** fejlesztésének megalapozására készült a tulajdonos GAMAX Informatikai és Munkaerő-Kölcsönző Kft. megbízásából és költségviselésében.

A fejlesztő tulajdonos e kb. 3,18 ha (3.1794 ha) területnagyságú ingatlannak a jelen Telepítési tanulmánytervben bemutatásra kerülő fejlesztését tervezi.

A maga idejében korszerű vágó- és húsfeldolgozó üzemnek számító **Komáromi Húsüzem** 1967-ben épült. Az élőállat tartás a bartusekpusztai sertéstelepen valósult meg.

Az üzem működése 2007-ben megszűnt.

A jelenlegi tulajdonos 2021-ben vásárolta meg a területet. A terület korábbi épületállománya jelentősen elbontásra került. Jelenleg már csupán a Marek József utca nyerstégla homlokzatú üzemi főépület, valamint a mögötte elhelyezendő üzemi épület áll szerkezetkészben, valamint a korábbi egyik hűtőház épülete található még meg.

Tehát korábbi Komáromi Húsüzem 1356 hrsz területe jelenleg felhagyott üzemterület, amely jelentősen elbontott épületállományú, de bontandó épületekkel még rendelkező, hasznosítás és használaton kívüli terület. A területet Komárom Város hatályos Településrendezési Eszközei (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) tekintettel a korábbi üzemi hasznosításra **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz)** területként jelölték ki.

A tulajdonos a 1356 hrsz terület fejlesztését tervezi, amely során **településközpont vegyes (Vt) területként** kerülhet hasznosításra.

A jelen tanulmánytervet készítő tervezők évek óta részesei a terület átalakításának, a bontási terveinek előkészítői, valamint a terület fejlesztési koncepciójának kidolgozói, akik nem csak alaposan ismerik a területet és környezetét, hanem annak közelmúltját is nyomon követték.

A tervezők e tanulmányterv készítését megelőzően és a készítés közben is több ízben egyeztettek Komárom Város főépítészével Siklósi József Ybl-díjas építésszel. Az egyeztetésen elhangzottak alapján került kidolgozásra a terület fejlesztésének iránya és a fejlesztést meghatározó szabályozásának koncepciója.

A telepítési tanulmánytervben foglalt fejlesztés és szabályozási koncepció Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének elfogadását követően kezdhető meg a 1356 hrsz területre vonatkozóan Komárom Város Településrendezési Eszközei (TRE) módosításának partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetése, amely elkészítésnek költségét is a 1356 hrsz fejlesztő, tulajdonosa finanszírozza majd. Amely elkészítésére célszerűen a jelen Telepítési tanulmányt készítő tervezőket kívánja megbízni.

A jelen telepítési tanulmányterv szerinti tervmódosítás megindításának támogatásáról Komárom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi 247/2024. (X.9.) határozatában döntött.



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 2024. október 9-i rendes ülése jegyzőkönyvéből

Napirend: Komárom Város településrendezési eszközeinek 2. számú módosításának megindítása

A döntéshozatalban 12 képviselő vesz részt. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 12 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozza:

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 247/2024. (X.9.) határozata:

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Komárom Város településrendezési eszközei 2. számú módosítási eljárásának megindításához a Komárom 1356 hrsz. alatti ingatlan új övezeti besorolásának és övezeti előírásainak meghatározására vonatkozóan.

Határidő: 2024. november 30.

Felelős: dr. Molnár Attila polgármester

dr. Baksa-Ströcker Renáta sk.
jegyző

dr. Molnár Attila sk.
polgármester

Kivonat hiteles:
Komárom, 2024. október 9.



a)A tervezett fejlesztés rövid összefoglalása

Az ingatlan fejlesztő tulajdonos a Marek József utca nyugati oldalán található jelenleg hasznosítás nélküli volt húsüzem 1356 hrsz területét a tömbjének északi határát jelentő Báthori István utca menti településközpont vegyes (Vt) területként kijelölt vállalkozói területek, valamint a Marek József utca szemközti, keleti oldala mentén elhelyezkedő családi házas lakóterülethez kívánja illeszteni és funkciójában inkább az e területeket is kiszolgáló, illetve az e területekhez kapcsolódó rendeltetéseket tervez a területen elhelyezni.

Ennek okán a város településrendezési tevében e területre és környezetére hatályos Gksz jelű gazdasági terület funkció, illetve besorolás helyett inkább településközponti besorolást tervez., amelyben tervezett lakóterületi, intézményi, turisztikai, szállás, szolgáltatás, kereskedelem, vendéglátás rendeltetések illeszkednek a csatlakozó vállalkozói, illetve lakóterülethez és nem generálnak konfliktust sem területhasználatukban, sem a terület funkciójához tartozó forgalomvonzás vonatkozásában.

E fejlesztés során a terület rész rendeltetéseinek megváltoztatásával és új funkciókkal történő cseréje mellett az is cél, hogy városképi szempontból jobban illeszkedő, harmonikus utcaképet eredményező beépítés jelenjen meg a mai alulhasznosított, rossz műszaki állapotú „lerobbant” gazdasági, üzemi jellegű beépítés helyett. Valamint közép- és hosszútávon e fejlesztés csatlakozni tud a tömböt északról határoló volt Lengyár területfejlesztése során tervezett Új városközpont területéhez.

A fejlesztésre tervezett kb. 3,18 hektár terület nagyságú 1356 hrsz telek a volt Komáromi Lengyár tömbjét feltáró a Báthori István útról észak felé nyíló 1389/118 hrsz úthoz csak a hatályos terven kiszabályozott zsákutcával fog kapcsolódni. Ezen, a jelenleg még csak kiszabályozott, azaz tervezett zsákutca még a 1361/25 hrsz építési telek nyugati nyúlványát jelentő telekrésze, amelyen keresztül, mind a 1356 hrsz telek, mind az annak környezetében fekvő néhány útkapcsolattal nem rendelkező telkeknek jelenlegi megközelítését szolgálja.

A 1356 hrsz ingatlan a Marek József utcai és a Báthori István utcai közlekedési kapcsolta révén kitűnő úthálózatot is magában rejt, amely számos lehetőséget biztosít magának a 1356 hrsz terület területfelhasználási alternatívái szempontjából is.

A Telepítési tanulmánytervben meghatározásra kerülő tervezett elhelyezhető funkciókhoz, rendeltetésekhöz új beépítési paraméterek kerültek hozzárendelésre.

Az új építési előírások megfogalmazása mellett a 1356 hrsz volt húsüzem Marek József utcai főépületének utcai – nyers téglaborítású – homlokzata, nem csak, mint meglévő utcaképet meghatározó elem javasolt megtartásra, hanem annak okán is, hogy figyelembe véve a meglévő épületmagasságát, mint csatlakozó „magaspont” is fontos meglévő (kialakult) szabályozási elemnek tekinthető.

A Marek József utcai oldalon a meglévő téglaburkolatú monumentális homlokzat elé építhető kulissza, amely nem csak esztétikai, hanem épületfizikai funkciókat is ellát. A homlokzat tagolása egyben a jövőbeli teljes utcaképbe való illeszkedés lehetőségét is magában foglalja. Ennek érdekében az előkert ezen az oldalon megszűnik és az épület utcai kapcsolata az épület közönségével használhatóbbá tehető.

A Marek József utca felőli épületrészhez tartozó fedett acélszerkezetű épületrész bontását érdemes megfontolni. Ennek részben a szerkezet leromlott állapota, részben a zűrzavaros alaprajzi kialakítás is az oka lehet. Ezzel a megoldással felszabadulna a főépület az építészeti nem értelmezhető toldalék csatlakozása alól és lehetőség nyílik egy, a tömeget és későbbi funkciókat megfelelően összefoglaló épületrész vagy egyéb funkció kialakítására.

A telken belül új településközpont vegyes építési övezet (Vt-30) kerül kialakításra, amelyben számos funkció képzelhető el, amelyekre egy alternatívát adunk a jelenlegi keretek között.

Megvizsgáltuk a városban lévő kulturális, szociális és egyéb üzleti fejlesztéseket. Ezekhez kapcsolódóan a koncepciókban szerepel óvoda-bölcsőde, idősok háza, irodaház, szállás jellegű épület, színházi előadótér, sportterület, padel pálya, kisállat simogató stb.

A tervezési terület méretei lehetőséget adnak arra, hogy a különböző funkciók együtt éljenek egymástól függetlenül, de egymást egyben erősítve is.

A kialakítható telekméretek és azok beépítési paramétereit külön rajzban foglaltuk össze. Az épületek beépítési lehetőségei és a magasságból adódó beépíthetőség a magasság növekedésével csökken. Az előzők alapján meghatározott szintterületi mutató arányban van a beépíthetőség és épületmagasságból számított szintek területével.

A beépítési javaslat csak egyetlen alternatíva, amely azonban bármilyen módon alakítható, a jövőbeli beruházások érdekében.

A terület sokrétű felhasználása vonzóvá teheti a területfelhasználást magánbefektetők számára is. Így például egy óvoda építése esetén a főépületben elhelyezett sportcélú területek kialakítása kiszolgálhatja az óvodát is, illetve a szülők igényeit. Ezekhez kapcsolódhatnak a lakosság alapvető igényeit ellátó szolgáltatások, mint pl. gyógyszertár, élelmiszer bolt, étterem stb. A családi programok kiszélesítéséhez tartozhat a kisállat simogató, amely részben az óvodához is kapcsolódik, részben az idősház igényeit is kiszolgálhatja. A koncepció elsősorban az, hogy a területen belül minél szélesebb skálán mozoghassanak a funkciók.

A területen kialakítható magánutak lehetővé teszik bármelyik épület megfelelő megközelítését és a terület biztonsági ellenőrzését is, akár szekciókra bontva. A beépítési javaslatunk szerint az utak a terület határain futnának, meghagyva a belső területek parkosítási lehetőségét. Fontos, hogy a terület belső részein lehetőleg ne, vagy csak minimális gépjármű forgalom valósuljon meg.

A terület akár több telekre is osztható, a tervben meghatározott minimális telekméretek figyelembevételével. Ezzel a megoldással a területhasznosítás kellően rugalmas ahhoz, hogy esetleg több lépcsőben, kisebb lépésekkel induljon el a fejlesztés.

A koncepció kiemelten figyelembe veszi a volt Komáromi Lengyár helyére Siklósi József Ybl díjas építész Komárom Város Főépítésze által tervezett koncepciót. A két terület a Báthori István utcából elérhető, illetve a Báthori István utcára merőlegesen összeköthető. A lengyár területére tervezett koncepció méretei sokkal nagyobbak a húsgyár dimenzióihoz képest, ezért a volt húsgyár területe kiegészítené azt, illetve bizonyos funkciók itt hozhatók létre. Ilyenek például azok a kulturális, szociális intézmények, amelyek jól illeszkednek a lengyár tervezett koncepciójába. Pl. színház-kamara színház-alternatív előadások, kisebb kiállító terek, koncerttermek szűkebb közönség számára stb. Kialakíthatók továbbá irodaépületek konferenciatermekkel, bemutatótermekkel.

Tehát a két projekt kiegészítené egymást és a Báthori István utcára merőlegesen össze is tud kapcsolódni.



b)A Telepítési tanulmányterv készítésének célja

E Telepítési tanulmányterv fejlesztési területe a Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca – Szőnyi-Fűzítői-csatorna tömbben elhelyezkedő **Marek József u. 5. sz alatt fekvő volt Komáromi Húszem (1356 hrsz)** ingatlan hasonlóan a tőle északra fekvő ún. Lengyár fejlesztési terület tömbjéhez **átmeneti területhasználat zónáját** jelenti.

A Telepítési tanulmánytervben a tervezési terület településközpont vegyes (Vt) területként történő átsorolása szabályozásának koncepciója került kidolgozásra, annak érdekében, hogy a jelenleg használaton kívüli terület részben intézményi, részben kereskedelmi, vendéglátási, egészségügyi jelleggel, illetve e rendeltetések mellett részben lakóterületként is beépítésre kerülhessen. Mindezzel jelentősen megemelve, illetve újraélesztve a jelenlegi „lerobban településkép”, valamint az új hasznosítással a terület és környezetének intézményi ellátási színvonalát.

A fejlesztési elképzelés egyrészt illeszkedik a tömb északi határát jelentő volt Lengyár területen tervezett Új Városközpont koncepcióhoz, mind a településrendezési eszközöknek ahhoz a koncepciójához, hogy a további gazdasági területek tervezett ipari parkjait nem a meglévő – a jellemzően már a lakóterületek közé ékelődő - gazdasági területek helyén jelöli ki, hanem azok részére a település belterületének peremén új területeket, mind ipari park településrészeket jelölt ki.

Ennek okán közép- és hosszútávon is a meglévő gazdasági területek ütemezett vegyes területi átsorolása folyamata indulhat meg a városban.



c)A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészítettettné ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

E Telepítési tanulmányterv Komárom Város Önkormányzata és a fejlesztő-tulajdonos GAMAX Informatikai és Munkaerő Kölcsönző Kft. közötti Településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése érdekében, annak alátámasztásához készül.

Az e tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Komárom Város Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet beépítésre Komárom Város Helyi Építési Szabályzatába és Szabályozási tervi mellékletébe ezek módosítása és jóváhagyását követően, az alábbiak szerint.

2023. évi C. törvény a magyar építészetéről <https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) **A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**
- (3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
 - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
 - a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
- b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a szabályozza.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a város főépítésének egyetértésével.

Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány.

A jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a 1356 hrsz terület tulajdonosa és Komárom Város Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást ad mind az önkormányzat, mind a fejlesztő részére.

A tanulmányterv keretében Komárom Város Településszerkezeti terve módosításának határozat-tervezete, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészítésre került.

Lásd 1. Telepítési tanulmányterv c. fejezet Ec) A HÉSZ módosítás rendelet-tervezete és a Ed) A TSZT módosítás határozat-tervezete című alfejezetekben.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

2.§ fogalommeghatározás:

17. **telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
 - b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

- 56/A. § (1)** A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
- (3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

- 7. § (1)** A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.
- (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.
- (2a) A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények
- a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,
 - b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.
- (4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.
- (5) A hét éven belül készült korábbi
- a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és
 - b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.
- (6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.
- (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.
- (8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.
- (9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. **A telepítési tanulmányterv** a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében **tartalmazza**
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. **A beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. **A beépítési terv térbeli megjelenítését** az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli **környezetalakítás terve** szemlélteti.

Fentiek összefoglalva tehát Komárom Város Településszerkezeti terve, valamint Helyi Építési Szabályzata módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után megindításra kerülő Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.

d) Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítési nyilatkozat megalapozásához

Fent hivatkozott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az az alábbi összhangigazolások szükségesek:

56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az **önkormányzati főépítész arról nyilatkozik**, hogy a *telepítési tanulmányterv* **összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival**, valamint a **településrendezési szerződés** tervezete összhangban áll-e **a területrendezési szabályokkal**, a **települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel**, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a **Méptv.** természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Meg kell állapítani, hogy a jelen TTT szerinti tervezési területre vonatkozó tervezett módosítás alapvetően változtatja meg a területre vonatkozó hatályos szabályozást.

da) a telepítési tanulmányterv Komárom Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

Komárom Város településfejlesztési dokumentumai általánosságban, de részleteiben is több fejlesztési témában (pl. oktatás, egészségügy, sport, rekreáció, kultúra, vendéglátás, szálláshely stb.) tartalmaznak elképzeléseket a város fejlesztésével kapcsolatban.

A jelen TTT szerinti volt húsüzem fejlesztési projektje jól illeszkedik a város fejlesztési koncepciójának több fejlesztési elképzeléséhez is.

Mivel a jelen, a volt Komáromi Húsüzem (1356 hrsz) fejlesztési területe ún. átmeneti zónában található a gazdasági, a településközponti, valamint a lakóterületi területhasználatok között, ezért a fejlesztési dokumentumokban rögzített fejlesztési irányok több szempontból is érvényesülhetnek e kb. 3 hektár nagyságú fejlesztési területen.

A jelen tanulmány szerinti fejlesztési elképzelések komplexen is megvalósulhatnak a volt húsüzemi területen és elindíthatják a környezetében fekvő szomszédos területek ilyen irányú fejlesztését is.

A jelen projekt fejlesztési elképzelésének a város egyéb fejlesztési elképzelésének, a településfejlesztési dokumentumaihoz való illeszkedését jól mutatja be a tanulmányterv Ae) A volt Komáromi Húsüzem területére vonatkozó tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása - a 1356 hrsz terület vonatkozásában – című alfejezete Komárom Város Településfejlesztési Koncepciójához, Településrendezési Eszközeihez, Településképi Dokumentumaihoz, valamint az Országos és a Megyei Területrendezési Tervekhez történő illeszkedés tükrében.

db) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

A mai alulhasznosított, rossz műszaki állapotú „lerobbant” gazdasági, üzemi jellegű beépítés helyén tervezett fejlesztés magas színvonalú, mind formavilágában, mind anyagában, mind színeiben egységes, esztétikailag letisztult településképet és minőségi zöldfelületet eredményez, amelyet még jobban kiemel az itt megjelenő építészeti nivó. A terület vonzerejét tovább növeli az igényesen, parkosítottan kialakított, esztétikus környezetet teremtő zöldfelület, mely a településképi szempontból is előnyösen kapcsolódik a terület keleti határán fekvő lakóterülethez és az északi oldalán már átalakulóban lévő településközpont vegyes területhez.

KOMÁROM ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATA

Komárom településrendezési eszközei alapján a település zöldinfrastruktúra-hálózatának elemei a közterületen kialakított közcélú zöldfelületek (zöldterületek, fásított közterek, lakótelepi zöldfelületek), a korlátozottan közhasználatú jelentős zöldfelületű létesítmények (pl. temetők, fürdők, egészségügyi-nevelési-oktatási intézmények) kertjei, a lakókertek, az erdőterületek (turisztikai, védelmi, gazdasági), a mezőgazdasági területek (kertes területek), jellemzően gyepszinten borított területek (pl. természetközeli élőhelyek, valamint a vonalas zöldfelületi elemek: az utakat, vízfolyásokat kísérő gyepek, illetve fásított zöldsávok, fasorok).

Az egyes zöldfelületi elemek térbeli elhelyezkedése nem egyenletes **a lakosság zöldfelületi ellátottságát az egyes városrészekben belül** – a természeti-táji adottságok következtében és településszerkezeti okokból – **más-más típusú zöldfelület biztosítja.**

Összességében elmondható, hogy a teljes közigazgatási területre nézve a zöldterületekkel és az erdőterületekkel való ellátottság kiegészíti egymást.

A volt gazdasági terület átépülésének és parkosításának jelentős szerepe lesz egész Komárom zöldinfrastruktúra-hálózatában.

A zöldfelületi rendszer elemeit tekintve a terület jelenleg jellemzően degradált zöldfelülettel rendelkezik, amely foltokban gyepszinten borított, illetve kisebb telepített facsoportok megtalálható a terület északi

oldalán. A terület teljes átépülése során megvalósuló minőségileg parkosított zöldfelület a települési zöldfelületi rendszer részévé válik, azt gazdagítja.

A környezettudatos szemlélettel a terület jelenlegi, szinte elenyésző zöldfelületi borítottsága és minősége a beépítést követően létrejövő magántelkek parkosításával jelentősen emelkedik. A tervezett lakó- és az intézményi-, kereskedelmi-, sport- hasznosítást kapó ingatlanokon megvalósuló zöldfelület, valamint a belső utak menti fasorok a település zöldinfrastruktúra-hálózatát gazdagítják majd, növelve a település biológiailag aktív felületeinek arányát.

Összességében a terület átépülésének eredményeképpen egy, a városszövetbe jobban integrálódó, magas zöldfelületi borítottságot nyújtó, vonzó településközponti vegyes terület kerül kialakításra, mely a zöldfelületi elemek által a település zöldinfrastruktúra-hálózatának részévé válik, növelve a település magasabb biológiailag aktív felületeinek arányát.

A jelen fejlesztés a zöldfelület kialakításával közvetetten jelentősen és intenzíven hozzájárul a város zöldinfrastruktúra ellátottság fejlesztéséhez.

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Komárom Város Településrendezési Eszközeinek 2022 évi felülvizsgálata terv keretében elkészült Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza a város történetét.

Az Alátámasztó javaslat pedig bemutatja Komárom Város térségi szerepkörét, valamint a két belterület és a határon átnyúló adottságát.

Ezért jelen Telepítési Tanulmányterv a részletes várostörténet és szerepkörből adódó adottságaira leírására és bemutatására nem tér ki.

A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Aa) A módosítással érintett tervezési terület elhelyezkedése

A tervkészítéssel érintett terület Komárom belterületének az 1 sz. (Klapka György út) országos főút és a 132 sz. (Igmándi út) főút által határolt városrész központi részén a Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca – Szőnyi-Fűzítői-csatorna által határolt tömb súlypontjában fekvő, a tömb legnagyobb ingatlanját (3,1794 hektár) képező, volt Komáromi Húsüzem 1356 hrsz területe.



A fejlesztéssel érintett terület az alábbi ingatlanból áll:

	hrszt	telekterület (ha m ²)	művelési ág	cím
1.	1356	3,1794 hektár	kivett üzem	2900 Komárom Marek József utca 5.

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat					
Megrendelés szám:969387/6/2024					
2024.05.12					
KOMÁROM				Szektor :	33
Belterület		1356 helyrajzi szám			
2900 KOMÁROM Marek József utca 5.					
I R É S Z					
Földrészlet területe változás előtt:		19017 (m2)	törölő	határozat:31498/2003.02.13	
Földrészlet területe változás előtt:		30256 (m2)	törölő	határozat:30378/2/2011.01.14	
Földrészlet területe változás előtt:		27310 (m2)	törölő	határozat:35076/2/2011.06.22	
Földrészlet területe változás előtt:		24227 (m2)	törölő	határozat:30957/2016.02.05	
Földrészlet területe változás előtt:		32712 (m2)	törölő	határozat:36023/3/2018.07.23	
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv. alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill

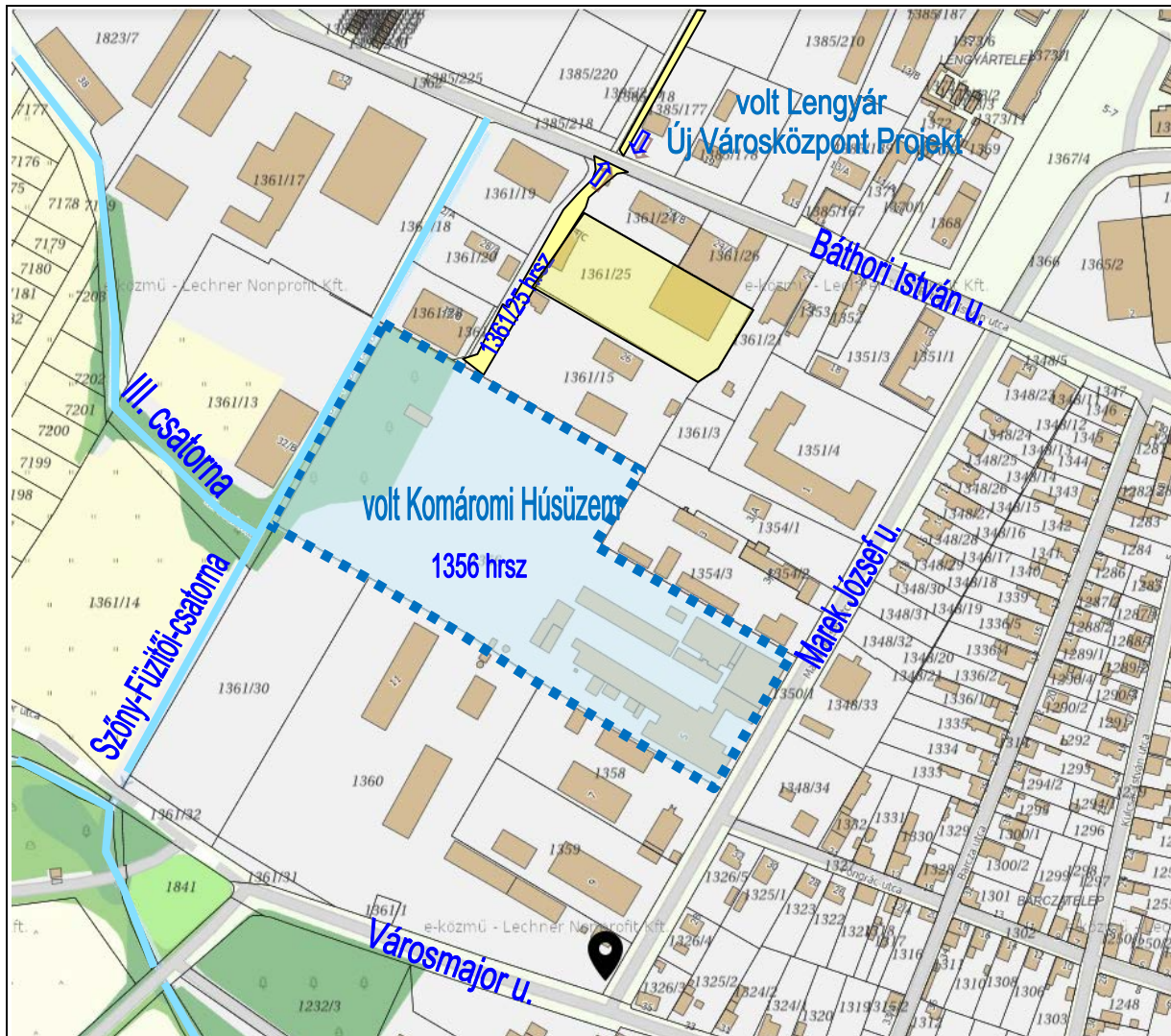
. Kivett üzem		0	3.1794	0.00	

A 1356 hrsz ingatlan tömbjének északi határát jelentő Báthori István utca szemközti, északi oldalán fekszik volt Komáromi Lengyár fejlesztési területe, amely, mint Új Városmajor szerepel a város közép- és hosszútávú fejlesztési terveiben.

A Báthori István utcáról délre nyíló, a tömbbelsőit feltáró, zsákutca jellegű területsávként használt 1361/25 hrsz építési telek ingatlanrészének nyugati teleknyúlványa a jelen fejlesztés a volt húsüzem 1356 hrsz ingatlanjának északi irányú megközelítését is lehetővé teszi, illetve a környezetében lévő ingatlanok útszolgalmi jogos feltárását segíti elő, lásd az alábbi tulajdoni lapon lévő bejegyzést!

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal					
Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13.					
Ingatlan leíró adatai					
2024.03.02					
KOMÁROM				Szektor: 33	
Belterület 1361/25 helyrajzi szám				Térképszelvény	
2900 KOMÁROM Báthori István utca 24/C. "felülvizsgálat alatt"					
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett üzem	0	6818	0.00		
3. bejegyző határozat: 40279/2003.09.24					
Terheli a KOMÁROM Belterület 1361/15 HRSZ-t illető Útszolgalmi jog					



Ab) A tervezési terület adottságai

A Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca – Szőnyi-Fűzitő-csatorna által határolt tömböt Komárom Város HATÁLYOS Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti terv: TSZT és Helyi Építési Szabályzat: HÉSZ) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba és Gksz-8 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolja.

A 1356 hrsz volt Komáromi Húsüzem jelenleg hasznosítás nélküli területén a korábbi épületek jellemzően elbontásra kerültek, a megmaradó épületek egy része a közeljövőben kerül bontásra.

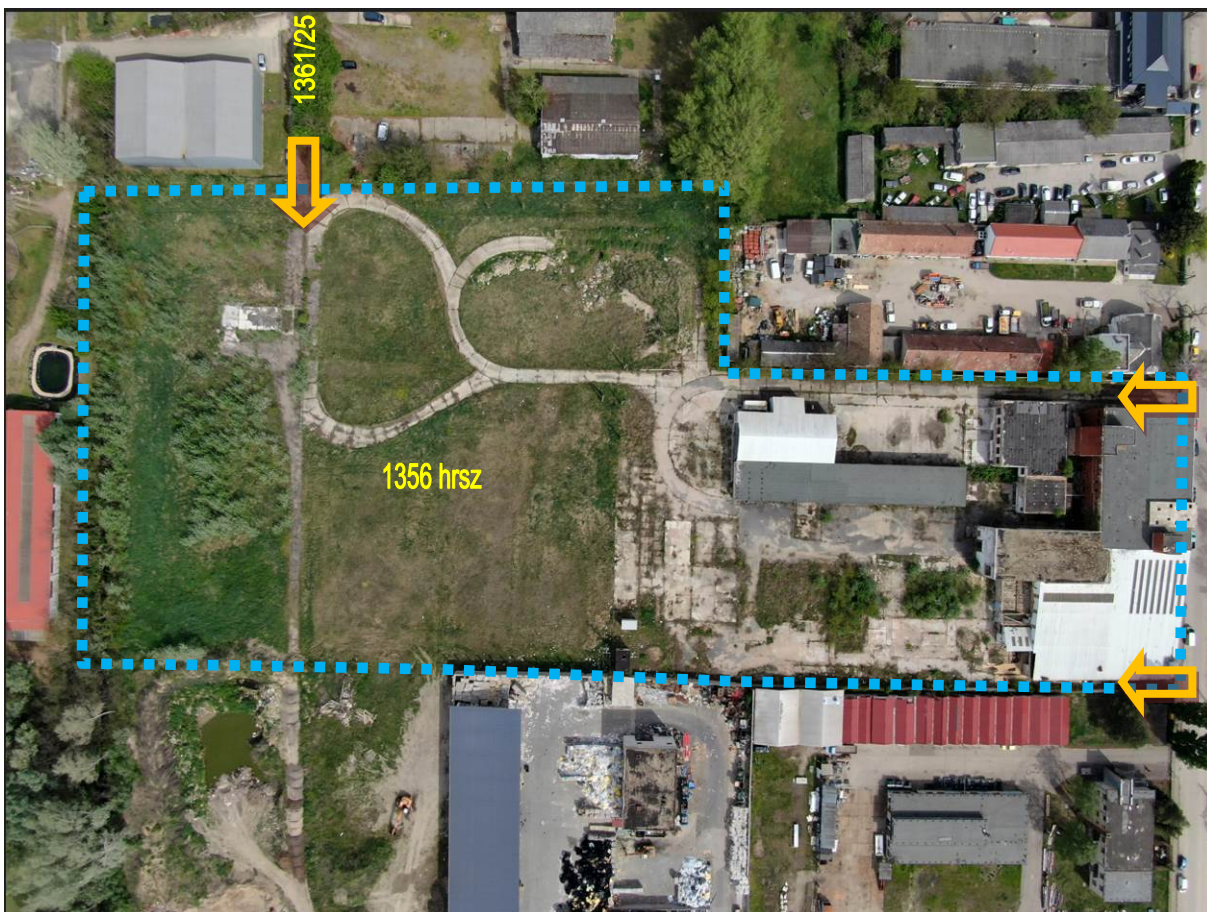
A Marek József utca keleti, a volt húsüzemmel szemkötti oldala az elmúlt évtizedben beépült családi házas lakóterület.

A terület tervezési szempontból sík.

A volt üzemi terület 3 kapuval (bejáráttal) rendelkezik az alábbi fotókon és légifotón bemutatott nyíllal jelölt helyeket. Azaz a terület északi oldalán a 1361/25 hrsz zsákutca jellegű végéről, a Marek József utca főépületének mindkét oldalán az északi és a déli telekhatárok mentén.



1361/25 hrsz építési telek nyugati teleknyúlványa



A körülkerített terület jelenleg jellemzően füves, illetve részben bokros, az északi telekhatár mentén facsémétékkel – nyírfa – beültetett növényállománnyal rendelkezik. A terület nyugati részén a korábbi beépítésekhez tartozó, a gépjárművek megfordulását is segítő burkolt úthálózat, a terület keleti részén a meglévő és az elbontott épületek helye közötti szilárd betonburkolat részben még megtalálható.

A terület jellemző beépítése a Marek József utca felőli utcafronti, nyers téglá homlokzatburkolatú üzemi többszintes épület, valamint az ahhoz csatlakozó épületszárny, illetve a keleti területrész középsősávjában húzódó földszintes, közepes állagú hosszúépület, amelyhez északról ugyancsak földszintes hűtőház csatlakozik.



A terület belsőben megtalálhatók a korábbi villamosvezetékek oszlopai, kapcsolószekrényei, valamint transzformátorai. A Marek József utca menti nyerstégla borítású épület déli részéhez csatlakozó fémfedésű, részben nyitott szín jellegű épületrésze mind műszaki, mind településképi szempontból elbontásra kerül.

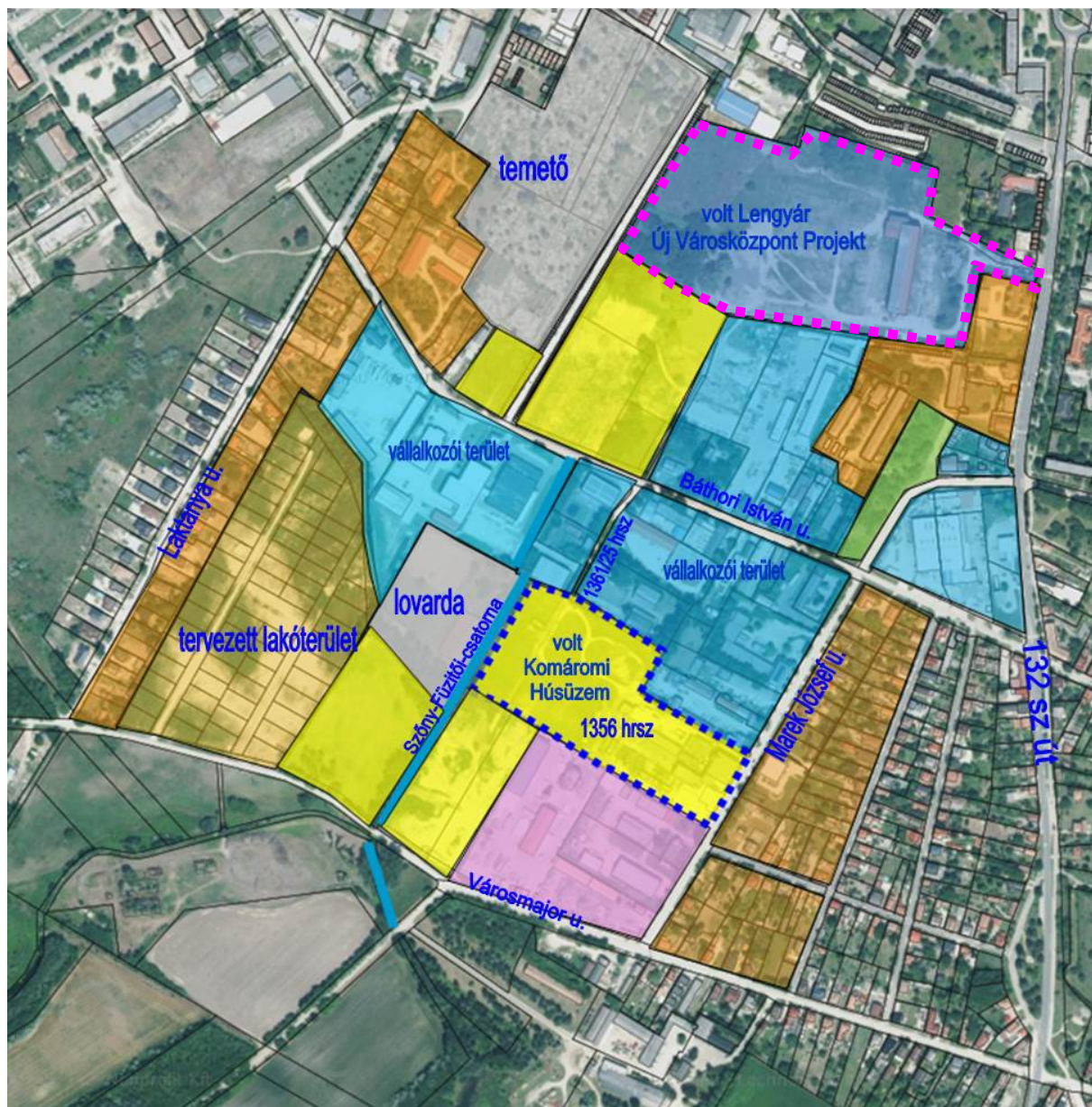
A terület keleti határa a Szőnyi-Fűzítői-csatorna, amely mentén annak túlsó oldalán fasor jelenik meg a terület határáként. A vízfolyás nyugati határán lovarda működik – istállóépülettel és lófuttató pályákkal, karámokkal, valamint a vízfolyás felőli telekhatár mellett és egy kisebb tűzivíztározó tó is megtalálható.



Ac) A fejlesztési terület környezetének és hatásterületének bemutatása

Maga a fejlesztési terület a Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca – Szőnyi-Fűtő-csatorna által határolt tömb súlypontjában fekvő, a tömb legnagyobb ingatlanját (3,1794 hektár) képező, volt Komáromi Húsüzem **1356 hrsz** területe.

A 1356 hrsz ingatlanfejlesztés **hatásterülete** az alábbi, amely a tervezési területnél nagyobb, északi irányban a volt Lengyár fejlesztési területét foglalja magába, kapcsolódva annak tervezett fejlesztéséhez.



	meglévő lakóterület
	tervezett lakóterület
	meglévő gazdasági terület
	településközpont vegyes területhasználat

	zöldterület
	beépítés vagy használat nélküli terület
	vált Lengyár Új Városközpont projekt területe
	vált Komáromi Húsüzem fejlesztési területe

A tömb északi oldalán a Báthori István utca mentén és a Marek József utca északi szakaszának nyugati oldala mentén vállalkozások telephelyei és irodái találhatóak, amelyek inkább a településközponti területhasználat jelleget mutatják, mint a gazdasági területhasználatot.

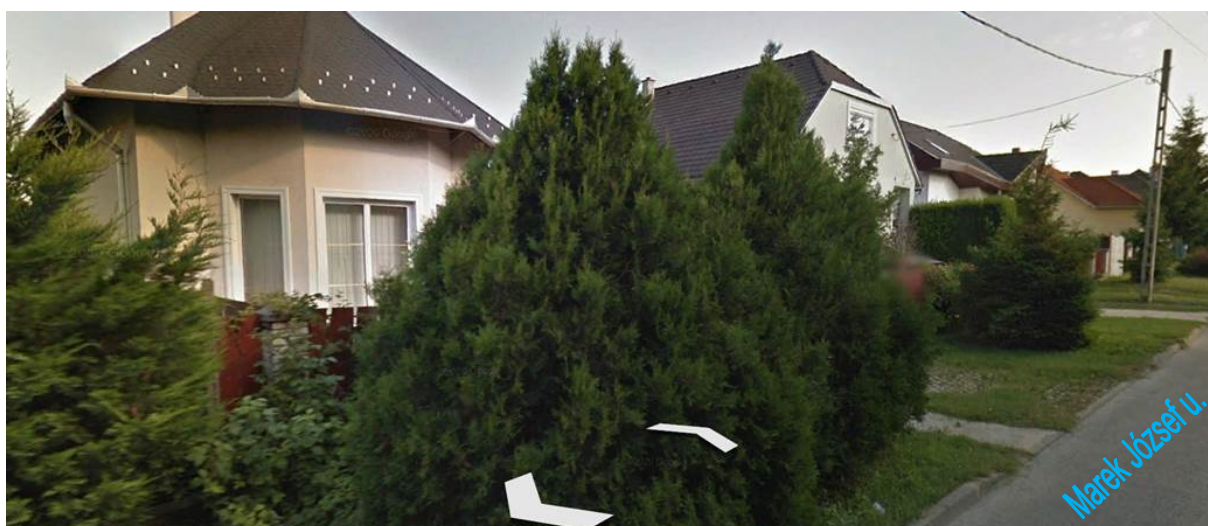
A tömb déli része mutat még részben gazdasági területhasználatot, illetve használaton és beépítésen kívüli területek jelennek meg rajta.

A jelen fejlesztés területe a tömb centruma, amely az elbontott épületek miatt és a meglévő és megmaradó utcafronti épülettel, illetve a további bontásra kerülő épületek nélkül olyan „átmeneti” helyzetbe került, hogy fejlesztésével határát képezi a tömb déli részén még fennálló gazdasági területhasználat, illetve a tömb északi oldalát jellemző ún. átmeneti zóna településközpont vegyes területhasználatnak megfelelő átalakulásának.

Mivel a 1356 hrsz terület északi irányba is közvetlen megközelítéssel rendelkezik a Báthori István utca felé, majd azon túl a volt Lengyár új városközpont fejlesztési terület irányába, ezért indokolt a jelenlegi gazdasági besorolás helyett településközponti területfelhasználásba és építési övezetbe átsorolni és így a Marek József utca keleti felét jelentő lakóterületi területhasználatához történő illesztése is megtörténik.

Mivel a tömb jelen 1356 hrsz területtől nyugatra fekvő, illetve a Laktanya köz menti lakóterületrészt tervezetten lakóterület fogja határolni, ezért az átmeneti területhasználat jobban megfelel e fejlesztési elképzeléseknek, koncepcióknak, mint az, ha a tömb déli részét jelentő területhasználat szerint gazdasági területként kerül fejlesztésre a 1356 hrsz ingatlan.

Az alábbiakban a Marek József utca keleti oldalán fekvő LAKÓTERÜLET kerül bemutatásra:





Marek József u.

Fentiekben lakóterületi utcaképeken jól látható, hogy mennyivel indokoltabb a 1356 hrsz volt üzemterület átsorolása a lakóterülethasználathoz jobban illeszkedő településközpont vegyes területbe, mint a jelenlegi besorolás szerinti gazdasági területként történő fejlesztése, amely konfliktusokat szülhet a lakóterületi közelség miatt nem csak az eltérő területhasználat, hanem a gazdasági területfelhasználásból adódó (teher) forgalom szempontjából is.

Az alábbiakban a tömb meglévő VÁLLALKOZÓI TELEPHELYEI kerülnek bemutatásra:

Marek József utca északi szakaszának nyugati oldala:





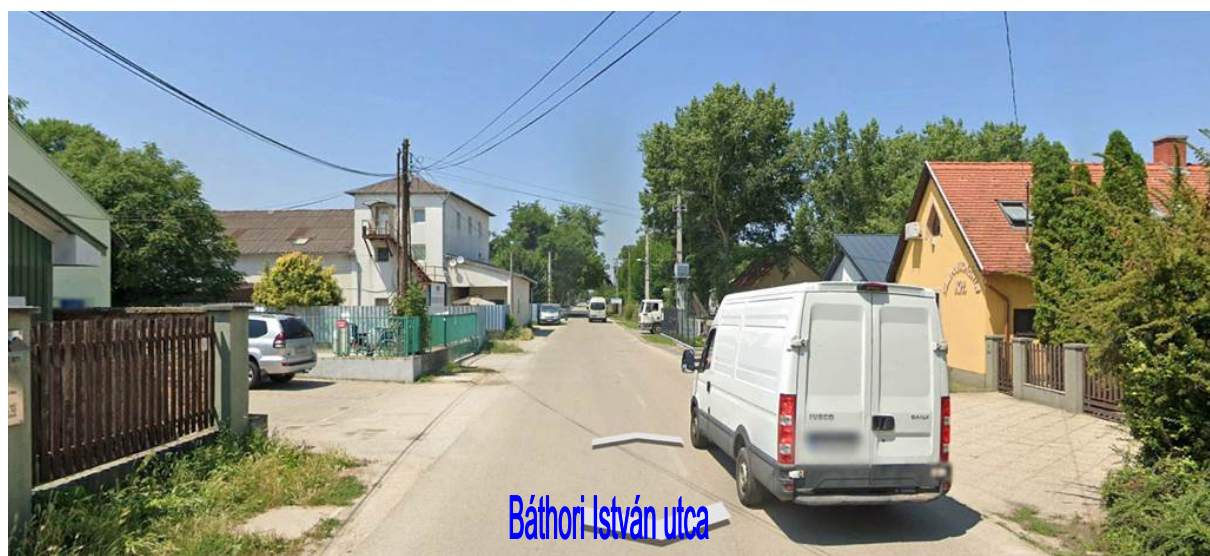
Marek József utca és Báthori István utca sarka déli oldal:

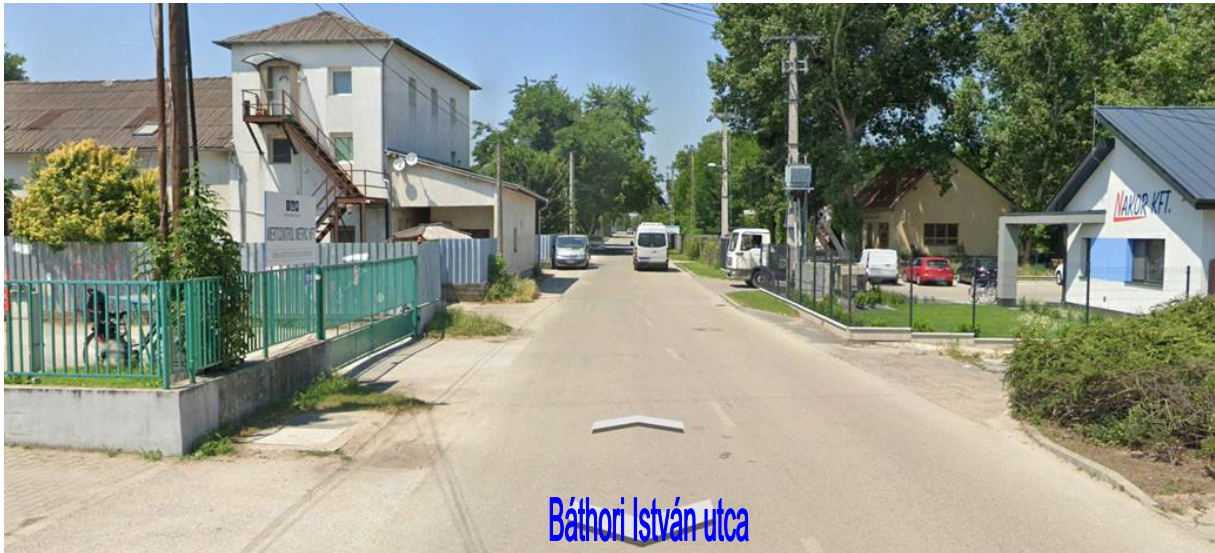


Marek József utca és Báthori István utca sarka északi oldal:



Báthori István utca DÉLI oldala:

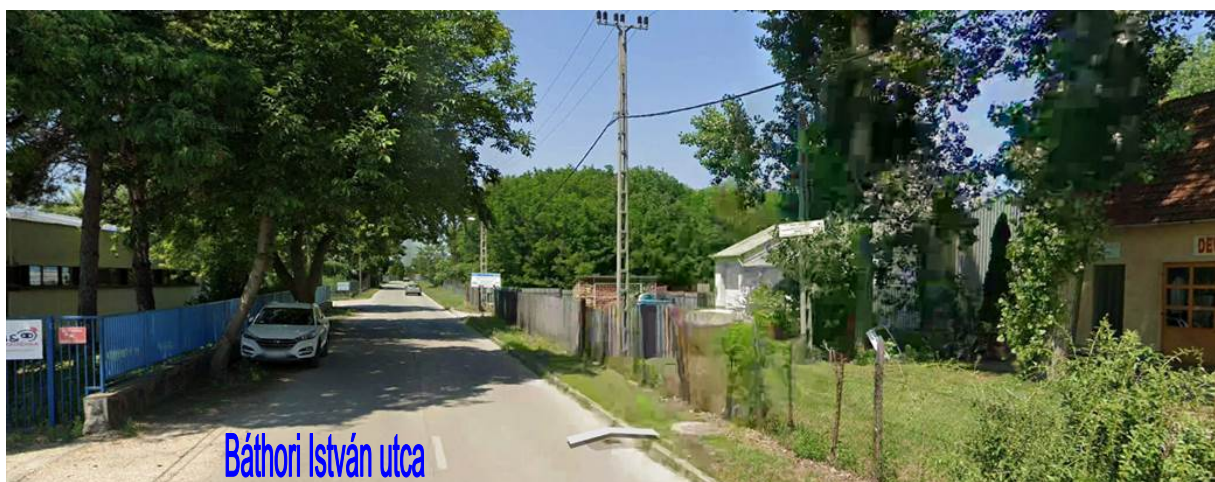




A 1356 hrsz volt húsüzem területének északi oldalán található bejárat, kapu a 1361/25 hrsz építési telek zsákutca jelleggel használt teleknyúlványról történő megközelítéssel.



Báthori István utca ÉSZAKI oldala:





Marek József utca déli szakaszának nyugati oldala – GAZDASÁGI TERÜLETHASZNÁLAT

Az alábbi utcaképek jól mutatják, hogy a Marek József utca déli szakaszának nyugati oldala menti beépítések a 1356 hrsz volt húsüzem területénél válnak el a volt húsüzem déli telekhatárától délre, mint gazdasági területhasználat – jellemzően fém- gyűjtő és megmunkáló üzemek telephelyeivel, illetve észak felé vállalalkozási telephelyekkel, amelyek inkább településközponti területhasználatot jelentenek.





Ad) Területfelhasználási és beépítési vizsgálat

Fentieket összefoglalva a jelenlegi területhasználat az átmenetisége miatt vegyes képet mutat, mind területhasználatában, mind hasznosíthatósága, mind beépítése, mind a meglévő épületek műszaki állapota alapján.

A városkép is ugyanezt az elavult, szervezetlen, egymástól eltérő hasznosítású és használatú jellemzőket mutatja.

A hatályos rendezési eszközök kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi besorolása a korábbi területhasználatot képezte le. Lásd mind a volt Lengyár, mind a volt Komáromi Húsüzem tekintetében. Illetve az azok környezetében, a terület tömbjének déli részét jelentő meglévő gazdasági használatot.

A tömb északi határát jelentő Báthori István utca mindkét oldala menti beépítéseket már egy átmeneti használat jellemmez, amely pedig a Báthori István utca északi része menti területeknek a településközpont vegyes területi besorolását jelentette.

Illetve a tömb szélein és középső részein megtalálható számos olyan terület, amelyek jelenleg használaton kívüliek, azaz a régi használat szerint épületek már elbontásra kerültek, de az új területhasználat még e területeken nem kezdődött meg el, és e területek várják az átmenetiségből adódó legjobb területhasználat lehetőségét.

A terület Marek József utca északi szakaszának beépítése is vegyes, ahol a korábbi üzemi épületek átalakításra kerültek, illetve korábbi lakóépületek hasznosultak vállalkozásként vagy irodaként, illetve munkásszállásként kerültek átépítésre, emeletráépítésre.

A terület tömbjének beépítését magastetős egyszintes, vagy tetőteres épületek jellemzik, de megtalálhatók a kétszintes épületek is.

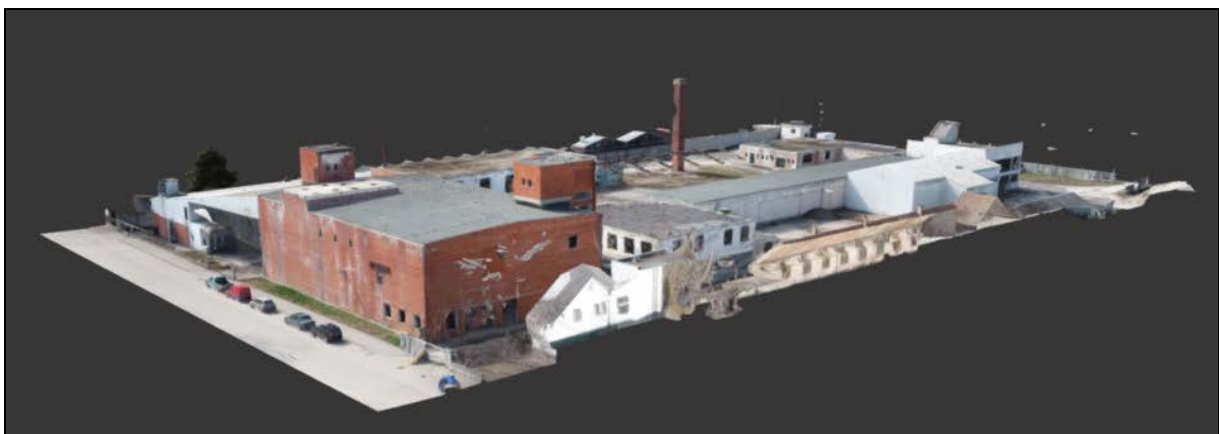
A tömb legmagasabb épülete a fejlesztési terület Marek József utcai homlokzatával rendelkező volt húsüzemi épület, amely többszintes épület, további kétszintes épületrészekkel.

A 1356 hrsz tervezési terület nyugati telekrésze beépítettlen, a korábbi épületek, építmények az egész ingatlanon részben elbontásra kerültek.

A körülkerített terület részben füves, illetve a nyugati részen fás, bokros növényállománnyal rendelkezik, az északi telekrészen nyírfa csemete sorral betelepített.

A terület egésze beépítésének alábbi „forgatható” 3D ortofotó modellje – amely még a korábbi üzemi beépítést is mutatja - az alábbi linken tekinthető meg:

<https://sketchfab.com/3d-models/komarov-c49e36ef7ee9482aacc6dd888fd60646>



SZIGMA STUDIO MÉRNÖKI IRODA KFT.



Ae) A volt Komáromi Húsüzem területére vonatkozó tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása - a 1356 hrsz terület vonatkozásában -

KOMÁROM VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁHOZ, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEIHEZ, TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAIHOZ, VALAMINT AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKHEZ TÖRTÉNŐ ILLESZKEDÉS TÜKRÉBEN

Komárom Város településfejlesztési dokumentumai általánosságban, de részleteiben is több fejlesztési témában (pl. oktatás, egészségügy, sport, rekreáció, kultúra, vendéglátás, szálláshely stb.) tartalmaznak elképzeléseket a város fejlesztésével kapcsolatban.

Mivel a jelen, a volt Komáromi Húsüzem (1356 hrsz) fejlesztési területe ún. átmeneti zónában található a gazdasági, a településközponti, valamint a lakóterületi területhasználatok között, ezért a fejlesztési dokumentumokban rögzített fejlesztési irányok több szempontból is érvényesülhetnek e kb. 3 hektár nagyságú fejlesztési területen.

A jelen tanulmány szerinti fejlesztési elképzelések komplexen is megvalósulhatnak a volt húsüzemi területen és elindíthatják a környezetében fekvő szomszédos területek ilyen irányú fejlesztését is. Ezt igazolja az a tény is, hogy amíg a fejlesztési terület tömbjét északról határoló Báthori István utca északi – volt Lengyár felőli - oldala menti területek településközpont vegyes (Vt), addig a déli oldala mentén gazdasági területfelhasználásba (Gksz) sorolt ingatlanok fekszenek.

Ezen, a Báthori István utca két oldalát különbözően szabályozó megkülönböztetés felróható a felülvizsgálat során figyelembe vett korábbi területhasználat szerinti rendezési tervi besorolás által megalapozott koncepciónak is, azonban az elmúlt években történt átmeneti folyamatot még jobban mutatja a Marek József utca mentén fekvő, a korábbi üzemek által elfoglalt – de az elmúlt évtized során felszámolt és részben le is bontott - gazdasági területek sorsa.

Ugyanez a folyamat látható a jelen 1356 hrsz fejlesztési területtől északra fekvő, hasonlóan felszámolt és részben lebontott volt Lengyár terület jellemző – átmeneti – hasznosítás nélküli állapota is, amely fejlesztését az Önkormányzat, mint ÚJ Városközpont képzei el.

E volt lengyári tervezett területfejlesztéshez kitűnően kapcsolható a volt húsüzem használaton kívüli területe, mivel e két nagyterjedésű terület nemcsak a Marek József utcán keresztül, hanem a tömbök közötti belső úthálózattal is összekapcsolódnak.

A jelen fejlesztés területe a város exponált területén található, mivel a város központjától nem messze, annak peremén, valamint a lakóterületi, vegyes területi és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi zónák metszéspontjában kerül fejlesztésre.

A tulajdonos fejlesztő a területen mind az egészségügyi (idősek otthona), és az ehhez kapcsolható oktatás (óvoda, bölcsőde) elhelyezését, mind a vendéglátás és szállás szolgáltatásainak elhelyezését, valamint részben lakóterülettel vegyesen valamilyen kulturális vagy sport, illetve rendezvény tevékenységgel kiegészítve tervezi.

Amely kapcsolt rendeltetések egymás között is kiválóan, de a környezetben működő tevékenységekkel együtt is, illetve városi viszonylatban is olyan funkciókat tudnak biztosítani, amely nem csak újra értelmezi e terület használatát, hanem új életet visz a környezetében fekvő, alulhasznosítottan működő vállalkozói területek számára.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUM – KOMÁROM VÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (241/2022. (X.26.) határozat)

A város Településfejlesztési Konceptiójának bevezetőjében az került megfogalmazásra, hogy:

„A hatályos (2016) koncepcióban megjelenő **„Aktív Komárom, az építkező város”** jelmondat sikeres volt, mivel az azóta eltelt időszakban a városban valóban hatalmas változások, fejlesztések és építkezések történtek. Számos városi és térségi szinten is meghatározó beruházás kerül átadásra az új koncepció készítésével egyidőben, így indokolt a jövőkép továbbgondolása, az új irányvonalak megalkotása. Ezért jelen jövőkép erősen épít a meglévő adottságokra, az eddig elért sikerekre is.”

Fentiek is azt mutatják, hogy Komárom folyamatosan és dinamikusan fejlődik.

A koncepció kiemeli az egykori Lengyár terület hasznosításának lehetőségét is.

Fontos célként határozza meg a kompakt város elvét is a takarékos városüzemeltetés formájaként. Kimondja azt is, hogy a gazdaságosan üzemeltethető településszerkezet kialakításához elsősorban a településrendezési eszközök nyújtanak lehetőséget.

Az egészségüggyel, oktatással, szakképzéssel, lakossági életminőséggel, elkerülő utakkal, turizmussal, munkahelyteremtéssel, szociális intézményrendszerrel, a közösségi és szabadidős szolgáltatások, szálláshelyek fejlesztésével kapcsolatban általánosan megfogalmazott célok - mellett a településrendezési eszközökben a városszélein kijelölt iparterületek fejlesztésének fontosságát is előtérbe helyezi. Ezzel lehetőséget kíván teremteni annak, hogy a lakóterületek, illetve a városközponti területek közé beékelődött korábbi, jelenleg már részben hasznosítás nélküli gazdasági területek megújulhassanak és új területhasználati jelentőséget kapjanak, mint a jelen fejlesztési terület tömbjének szomszédságában fekvő volt Lengyár területének fejlesztése is.

A város célja a Lengyár területén egy új városközpont kialakítása, ahol intézményi, lakó, iroda és kereskedelmi funkció is helyet kaphatna. A fejlesztés tervezése során fontos szempont az ipari örökség megóvása, a felújítható épületek és szerkezetek hasznosítása.

E projekthez kitűnően kapcsolódhat a jelen fejlesztés területe is. A koncepció a Lengyár területét, mint átalakuló terület jelöli, amely hasonlóan jellemző a jelen fejlesztési terület a volt Komáromi Húsüzem területére és környezetére is. Kiemeli a koncepció az alulhasznosított területek funkcióváltásának lehetőségét és szükségességét is.

Fontos célja a városnak a helyben maradás ösztönzése is, amelyhez a megfelelő feltételek megteremtése is szükséges.

Kiemeli a városban működő gazdag támogatási rendszer jelentőségét is koncepció, amely egyenes következményeként fogalmazza meg azt, hogy a városban növekszik a lakosság részben azért, mert magasabb a betelepülők, mint az elvándorlók aránya, részben mert a születésszám is évről évre növekedést mutat. Ennek okán A város kiemelt célja a meglévő kedvezményrendszer fenntartása, lehetőség szerinti bővítése.

A tanulási célú elvándorlás megakadályozására is gondol a város, és a helyi oktatás és szakképzés fejlesztését is előtérbe helyezi.

A város örökségeire, helyi adottságaira is figyelmet fordít, így nem csupán a római kori limes vonal menti fekvésére, hanem az erődrendszerei adta, valamint a kiváló termálvízkincsre is alapozza turizmus fejlesztését.

Fentiek szerint koncepcionálisan megfogalmazott általános és egyedi célokhoz kiválóan kapcsolódik a jelen fejlesztés, amely elhelyezkedése okán, és területméretéből adódóan is kiváló mind külön, mind együtt is e célok megvalósításának területeként.

A volt húszem fejlesztési projektje tehát jól illeszkedik a város fejlesztési koncepciójának több fejlesztési elképzeléséhez is.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK – KOMÁROM VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Komárom Város Településrendezési Terve az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

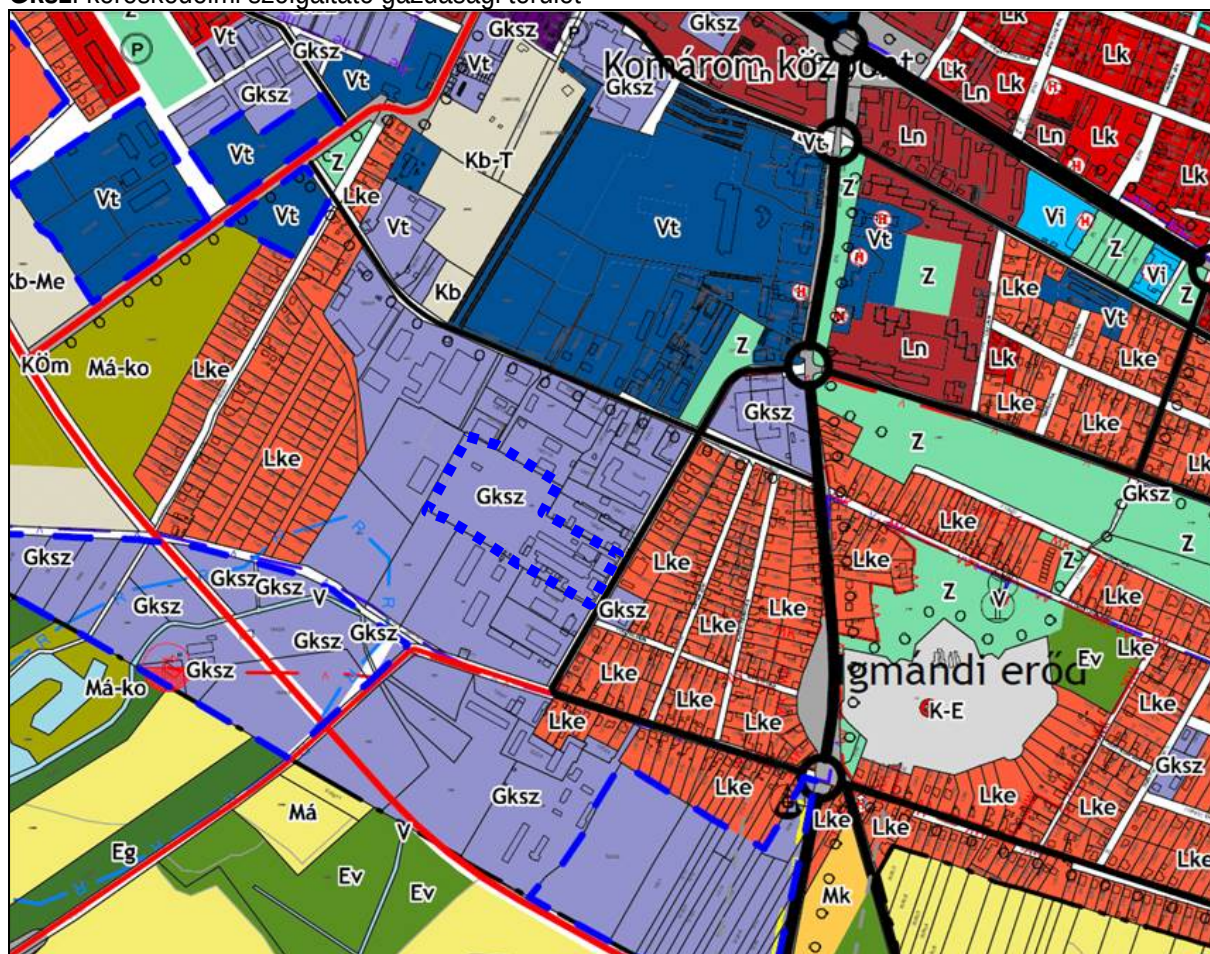
- Komárom Város Településszerkezeti terve és leírása - 242/2022 (X.26.) határozattal,
- Komárom Város Helyi Építési Szabályzata - 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelettel.

A Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca – Szőnyi-Fűzítői-csatorna által határolt tömböt Komárom Város HATÁLYOS Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti terv: TSZT és Helyi Építési Szabályzat: HÉSz) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba és **Gksz-8** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolja.

Lásd az alábbi kivonatokat.

Komárom Város Településszerkezeti terve: TSZT – hatályos - 242/2022 (X.26.) határozat

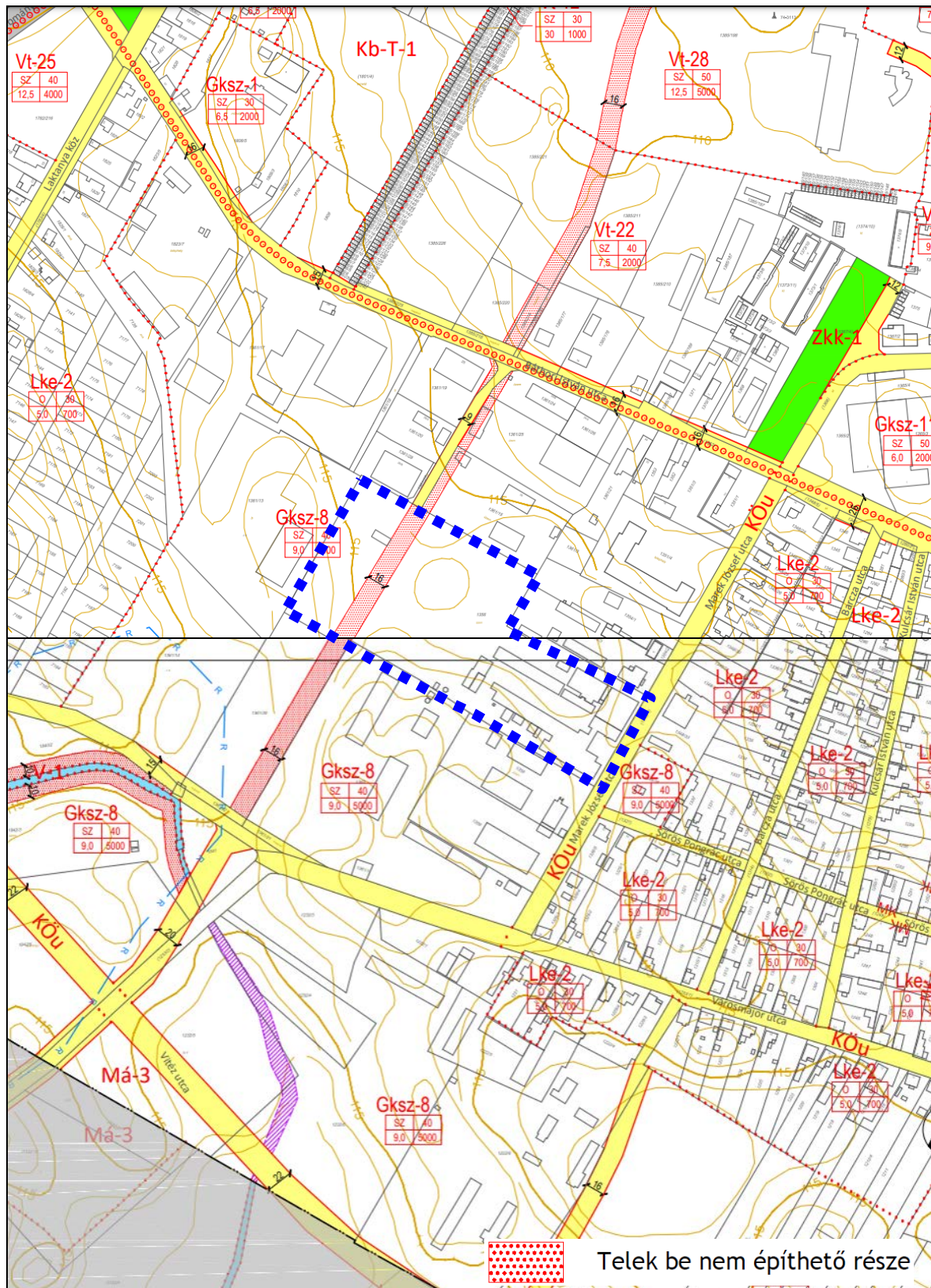
Gksz: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület



Komárom Város Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: HÉSz és SZT

20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelet

Gksz-8: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet



A Gksz-8 jelű építési övezetre vonatkozó HATÁLYOS szabályozási előírások – kivonat - HÉSZ

Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének
20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról
(Hatályos: 2022. 11. 26.)

28. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 39. §** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) raktározási, logisztikai
 - d) igazgatási, iroda és
 - e) gazdasági épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein 1, szolgálati lakás helyezhető el.
- (5) Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteiben munkásszálló Gksz-1, Gksz-2, Gksz-5, Gksz-6, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9 és Gksz-13 építési övezetben helyezhető el.
- 40. §** (1) Gksz-2 építési övezet telkein az előkertben egy legfeljebb 50 m² bruttó alapterületű portaépület elhelyezhető.
- (2) Gksz-7 építési övezetben a lakóterület építési övezetei felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól mért 10,0 m-en belül nem helyezhető el.
- (3) **Gksz-8** építési övezetben a lakóterület építési övezetei felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól mért 10,0 m-en belül nem helyezhető el.
- (4) Gksz-12 építési övezetben az előkert 0 m.
- (5) Gksz-13 építési övezetben, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 30,0 m.

9. A telekalakítás (általános előírás!!)

- 9. §** (9) **Magánút** – a nyomvonalas és vízgazdálkodási létesítmények és az azokhoz kapcsolódó, fenntartást, illetve szomszédos ingatlanok megközelítését biztosító utak kivételével - szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) legfeljebb 5 építési telek feltárása esetén **8,0 m**-nél,
 - b) 6 vagy annál több építési telek feltárása esetén **12,0 m**-nél.

20/2022. (X. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2. MELLÉKLETE
Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület

1	A	B	C	D	E	F	G	H
	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)
9	Gksz-8	SZ	5000	20	40	9,0	30	1,0

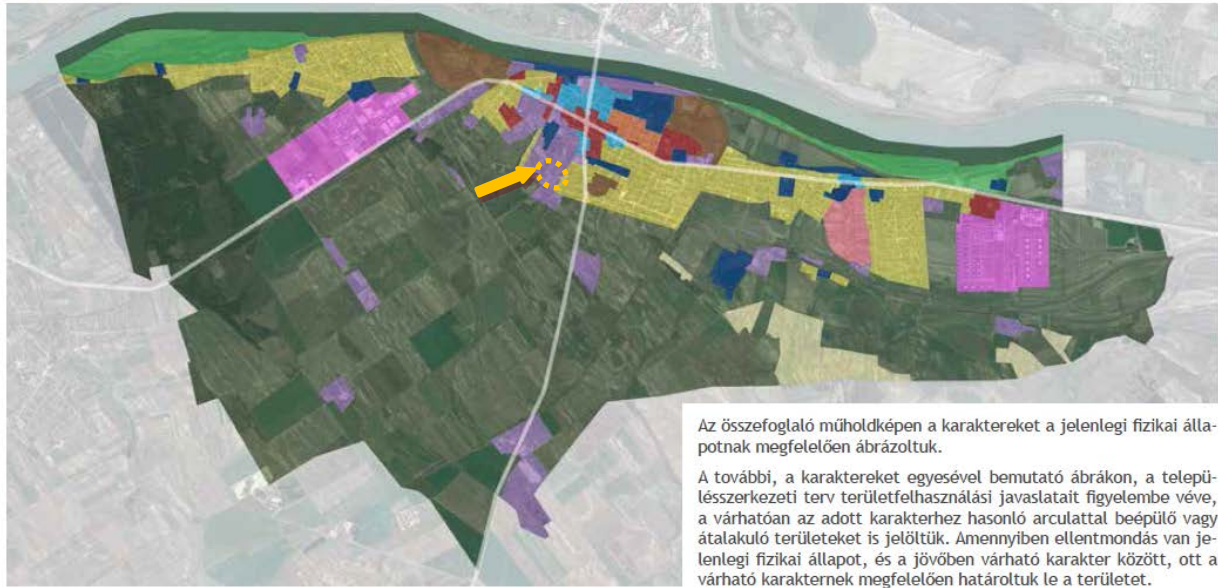
TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK –Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – KIVONAT

230/2018.(V.12.) határozata számú határozat, valamint módosítva 347/2021.(IX.14. sz. határozattal

4. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Városházai területek |  | Az erőrendszer területei |
|  | Tömbház lakóterületek |  | Nagy kiterjedésű intézményterületek és különleges területek |
|  | Családi házas lakóterületek |  | Duna-part |
|  | Intenzív beépítésű lakóterület a fürdő környezetében |  | Iparterületek |
|  | Szőny történeti magja |  | Gazdasági tevékenység területei  |
|  | Kertes területek |  | Egyéb, nem beépített területek |



Gazdasági tevékenység területei



Komárom város városias belső területein is számos helyen találunk olyan egybefüggő területeket, ahol intenzív gazdasági tevékenység zajlik.

Ezek egy jelentős része a Frigyes laktanya területén van, vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódik. Erre a területre jellemző volt, hogy a gazdasági tevékenységet folytató cégek a volt laktanya épületeit használták tevékenységükhöz. Az utóbbi években ezek a gazdasági tevékenységek megerősödtek annyira, hogy a cégek átépítik a régi épületeket és újakat építenek.

További gazdasági tevékenységek területei a városból kivezető utak mentén találhatók. Ezek a területek sokszor mezőgazdasági funkcióhoz kötődnek, a funkcióhoz kapcsolódó megjelenéssel.

A jövőben várhatóan hasonló karakterrel beépülő területeket sraffozva jelöltük.



6. ÉPÍTÉSZETI AJÁNLÁSOK

Az egyes eltérő karakterű településrészekben belül, a településkép szempontjából meghatározó építészeti elemek nem feltétlenül egyeznek meg. Például, míg Szőny történeti magjában földszintes épületeket találunk, addig a családi házas lakóterületeken gyakoriak a tetőtér-beépítéses és emeletes házak is.

Egyes településrészekben bizonyos építészeti elemekre nem érdemes ajánlást adni, amennyiben az adott építészeti elem alkalmazására nincsenek jellemző, kialakult megoldások. Ezekben az esetekben fontosabbnak tartjuk a konkrét építészeti problémákra történő reagálást, a gondos tervezést, mint az előre

meghatározott mintákhoz történő ragaszkodást. Például a kertes területek esetében nem érdemes megkötést megfogalmazni az ajtók-ablakokra, hiszen a településrészen változatos elhelyezésű, geometriájú, méretű, anyagú és színű nyílászárók alkalmazása terjedt el. Azok elhelyezését, méretét, stb. érdemesebb az épület karakteréhez, és a helyszínhez igazítani.

Az eltérő településrészekben az építészeti elemek - településkép szempontjából való - fontosságát a lenti táblázat mutatja.

	Városközponti területek	Tömbházas lakóterületek	Családi házas lakóterületek	Intenzív beépítésű lakóterület a fürdő környezetében	Szőny történeti magja	Kertes területek	Az erőrendszert területei	Nagy kiterjedésű intézményterületek és különleges területek	Duna-part	Iparterületek	Gazdasági tevékenység területei	Egyéb, nem beépített területek
Örökségvédelem							●		●			●
Telepítés	●		●	●	●	●				●		●
Magasság, szélesség	●		●	●	●	●						
Tető kialakítás	●		●	●	●	●						
Homlokzatképzés	●	●			●					●		
Anyag- és színhasználat	●		●	●	●			●	●	●	●	
Ajtók, ablakok	●	●	●	●	●							
Részletek	●		●	●								
Kertek		●										

● Gazdasági tevékenység területei

A gazdasági tevékenység területeinek építészeti karaktere és követendő jellegzetességei

- változatos épülettömegek
- szabadon álló beépítés
- funkcióhoz igazodó megjelenés
- meglévő épületek funkcióváltó hasznosítása
- kereskedelmi funkció is gyakori a területen

Elkerülendő, idegen motívumok

- feltűnő, hivatkozandó megjelenés



6. ÉPÍTÉSZETI AJÁNLÁSOK

Gazdasági tevékenység területei



Nagy felületeken
alkalmazzunk
visszafozott
színeket!

Anyag- és színhasználat

A gazdasági tevékenység területeinek anyag- és színhasználata változatos. Mivel Komáromban ezek a területek gyakran esnek lakóterületek közelébe, fontos az illeszkedés és az igényes megjelenés. A rikító színeket mellőzzük a nagy felületeken, ugyanakkor egyedi karakter kialakításának céljából egy-egy élénkebb szín alkalmazása indokolt lehet.

A meglévő gazdasági jellegű épületek akár funkcióváltó felújítása hozzájárul a hagyományos építészeti értékek megőrzéséhez.



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – KIVONAT

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 20/2018. (XI.22.) önkormányzati rendelete - kivonatok

7.A településképi szempontból meghatározó területek

7.§ (1) A településképi arculati kézikönyvben eltérő karakterű területként megállapított településképi szempontból meghatározó területek, valamint a településképi szempontból meghatározó területeken belüli **alterületek lehatárolását** az 1. melléklet tartalmazza, amelyek elnevezése az alábbi:

- a) Városközponti területek,
- b) Tömbházas lakóterületek,
 - ba) Tömbházas lakóterületeken belüli 1. alterület,
- c) Családi házas lakóterületek,
 - ca) Családi házas lakóterületen belüli 1. alterület,
- d) Intenzív beépítésű lakóterületek,
- e) Szőny történeti magja,
- f) Kertes területek,
- g) Az erődrendszer területei,
- h) Nagy kiterjedésű intézményterületek és különleges területek,
- i) Dunapart,
- j) Iparterületek,
-  **k) Gazdasági tevékenység területei,**
- l) Egyéb, nem beépített területek.

14.A nagy kiterjedésű intézményterületekre és különleges területekre, valamint a gazdasági tevékenység területeire vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 15.8** (1) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél az alábbi színek alkalmazhatók:
- fehér,
 - sárgával tört fehér,
 - szürkével tört fehér,
 - okker árnyalatai,
 - homok- és agyagszín,
 - pasztellszínek a lila és kék színek kivételével, vagy
 - természetes építőanyagok esetén azok természetes színei.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl sötét föld színek az épületek homlokzati felületének legfeljebb 20%-án használhatók.
- (3) Tömör kerítés nem létesíthető.
- (4) A meglévő fás szárú növényzet védelméről gondoskodni kell. A területen lévő növényállomány felújítása során előnevelt fákat szükséges telepíteni.
- (5) Amennyiben a kialakult beépítés ezt lehetővé teszi - a zöldfelület összefüggő, elsősorban a telekhatárok mentén elhelyezkedő, legalább 10 m széles területsávokon alakítható ki, háromszintes növényállomány telepítésével.

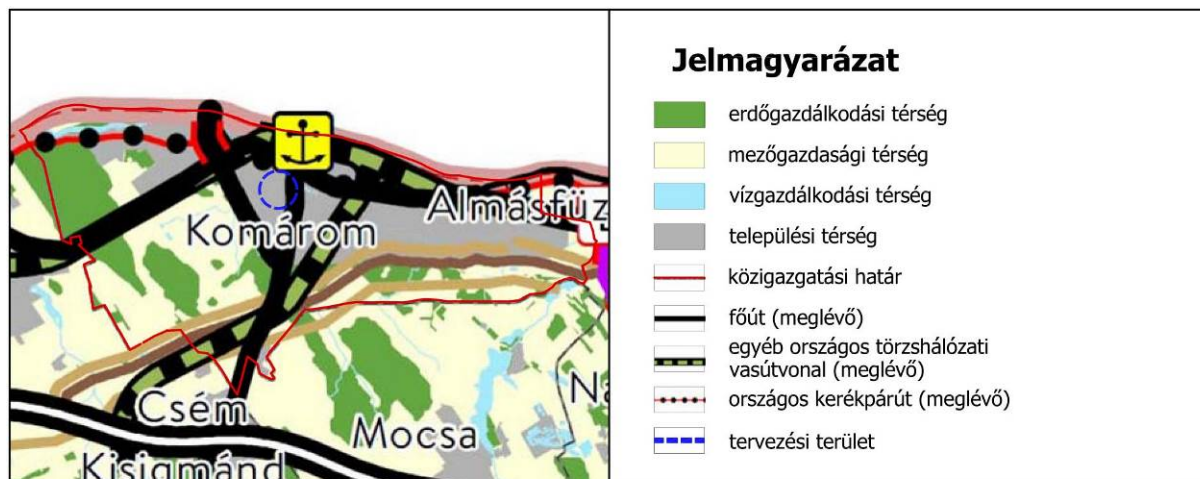
TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK AZ ORSZÁGOS (OTRT) és A MEGYEI (KEMTRT) BEMUTATÁSA A FEJLESZTÉS ILLESZKEDÉSE SZEMPONTJÁBÓL

AZ ORSZÁG TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - OTRT

A **tárgyi tervmódosítás** Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve 2018. évi CXXXIX. törv.) (továbbiakban: **TrTv**) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (IV. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásaival, valamint a Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve (**KEMTrT**) előírásaival **az alábbiak szerint összhangban van.**

Az **ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV** (OTRT) a település területét erdőgazdálkodási- és mezőgazdasági térségbe, települési térségbe és vízgazdálkodási térségbe sorolja az alábbiak szerint.

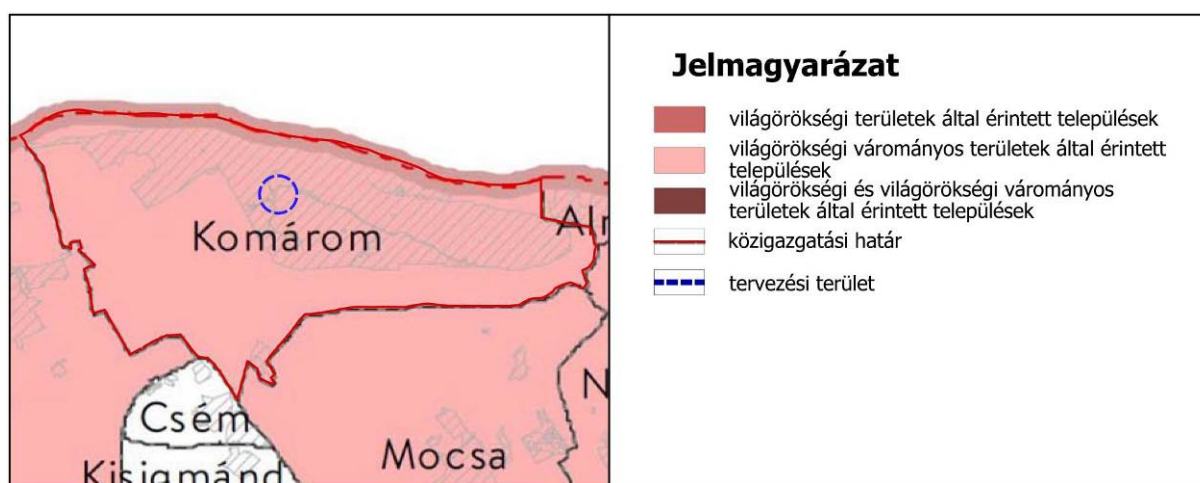
A fejlesztési terület a települési térség része.



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési Terv 2. melléklet: *Az ország szerkezeti terve*
SZIGMA STUDIO MÉRNÖKI IRODA KFT.

Az OTRT övezetei közül az alábbiak érintik a tervezési területet.

Az OTrT országos övezetei	Tervezési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat	x
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	x
3/3. Erdők övezete	
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	✓
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	x
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	x
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	x
3. Tájképvédelmi terület övezete	x
4. Vízminőség-védelmi terület	x
5. Nagyvízi meder övezete	x
6. VTT-tározók övezete	x
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	x
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	x
9. földtani veszélyforrás terület övezete	x



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/4. melléklet: *Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések*

A város közigazgatási területét lefedi a **3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete**.

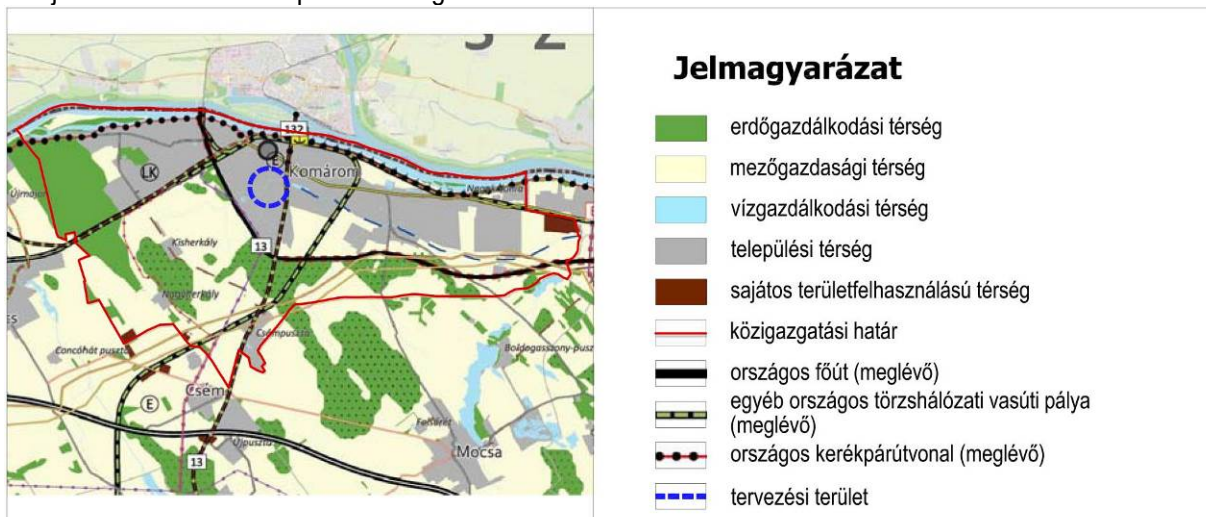
A jelen fejlesztési területet érintő módosítás nem releváns a világörökségi érintettség szempontjából. A fejlesztés területe nem érint védettséget élvező épületet, épületegyüttest, épített, illetve természeti értéket.

KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - KEMTRT

Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlésének a Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelete

A megye Térségi övezeti terve

A fejlesztési terület a települési térség része.



Komárom-Esztergom Megye Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) K.Gy. rendelete
KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL - 1. melléklet Térségi szerkezeti terv

A KEMTRT övezetei közül az alábbiak érintik a tervezési területet:

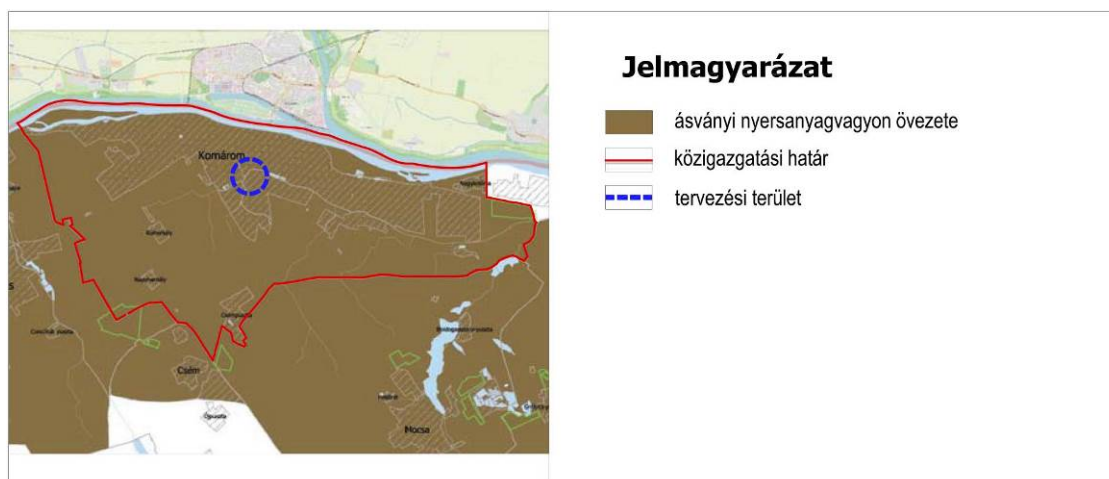
A megye Térségi övezeti tervének övezeteivel való érintettsége táblázat foglalja össze:

KEMTRT Övezetei	érintettség
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	X
3.1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	X
3.1. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	X
3.2. Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete	X
3.3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt erdők övezete	X
3.4. Tájképvédelmi terület övezete	X
3.5. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete	✓
3.6. Vízinőség-védelmi terület övezete	X
3.7. Nagyvízi meder övezete	X
3.8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	✓
megyei övezetek	
3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	✓
3.10. Földtani veszélyforrás terület övezete	X
3.11. Településhálózat egyedi övezetei	X
3.11.1. Térszervező települések övezete	✓
3.12. Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei	✓
3.13. Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei	X
3.14. Majorsági táj övezete	✓
3.15. Kertés vegyes használatú területek övezetei	X
1.Duna menti térség	✓

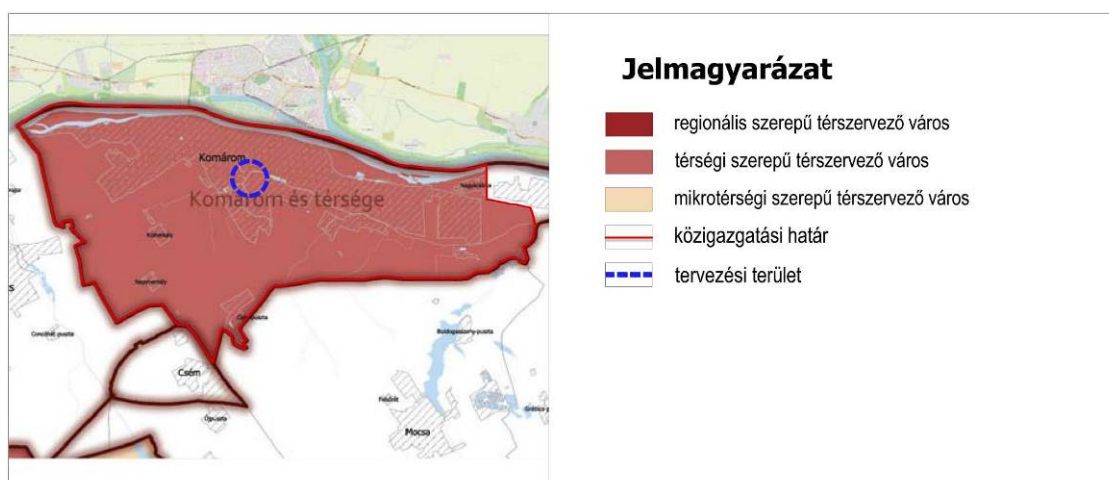
A jelen módosítás részterülete által érintett övezetek térképi kivágata az alábbiak:



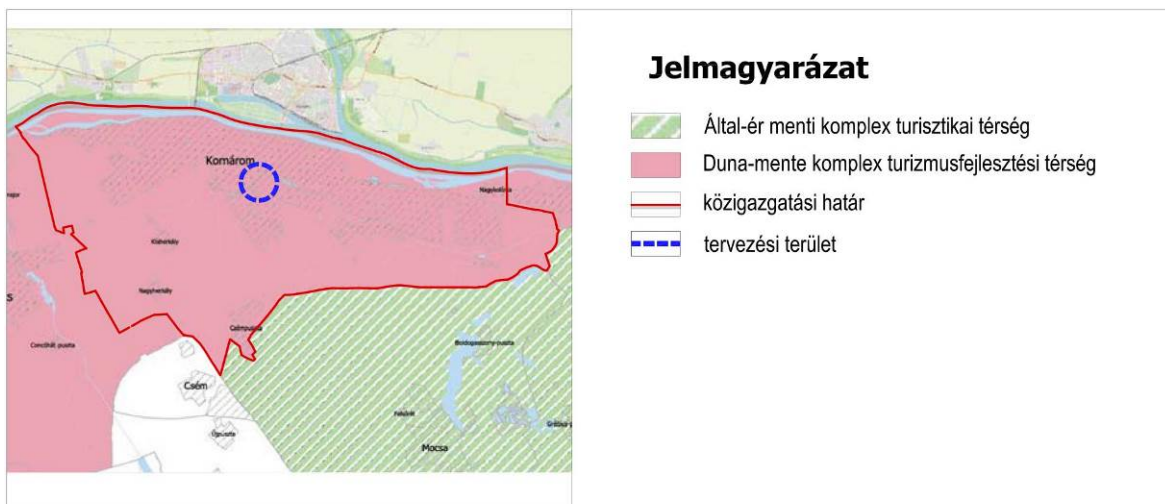
Komárom-Esztergom Megye Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) K.Gy. rendelete
KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL - 3.5. melléklet Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



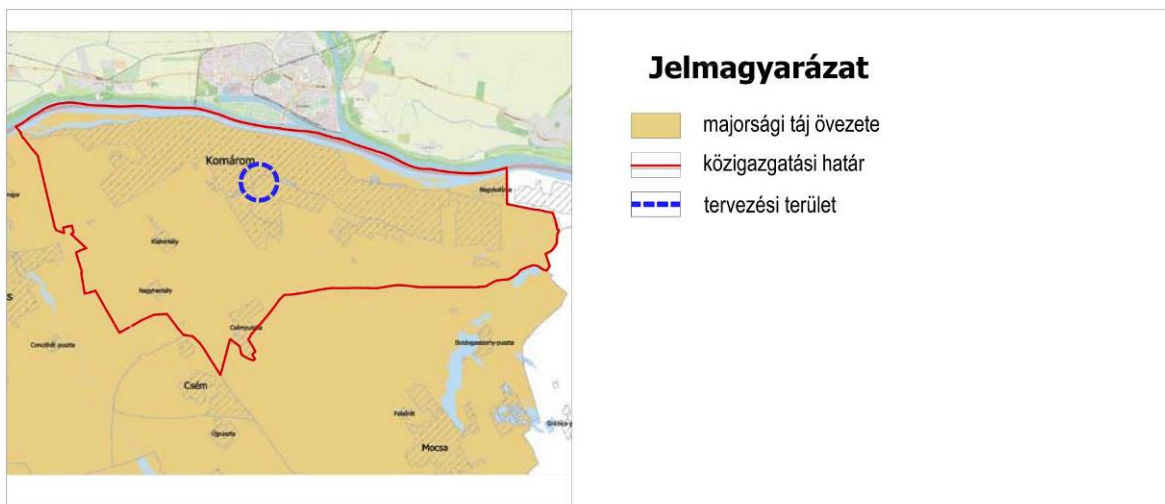
Komárom-Esztergom Megye Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) K.Gy. rendelete
KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL - 3.9. melléklet Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Komárom-Esztergom Megye Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) K.Gy. rendelete
KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL - 3.11.1. melléklet Térszerkező települések övezete



Komárom-Esztergom Megye Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) K.Gy. rendelete
KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL - 3.12. melléklet Komplex
turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei



Komárom-Esztergom Megye Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) K.Gy. rendelete
KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL - 3.14. melléklet Majorsági táj
övezete



Komárom-Esztergom Megye Önkormányzat Közgyűlésének 32/2020. (VI.25.) K.Gy. határozata
1. melléklet 1. pont Duna-menti térség

Fenti megyei terv övezeti érintettségével kapcsolatban a fejlesztési területre vonatkozó módosítás nem releváns módosításnak tekinthető.

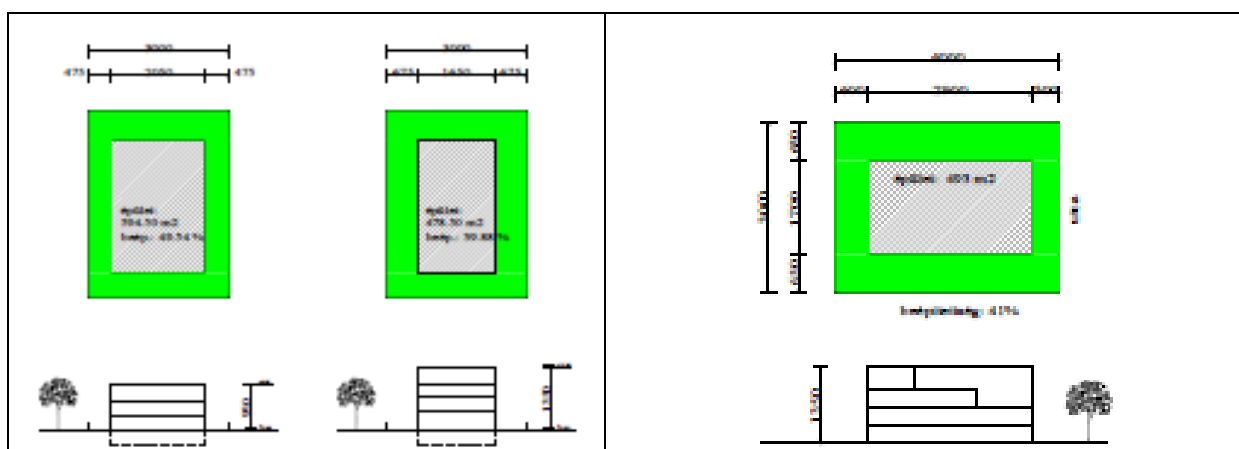
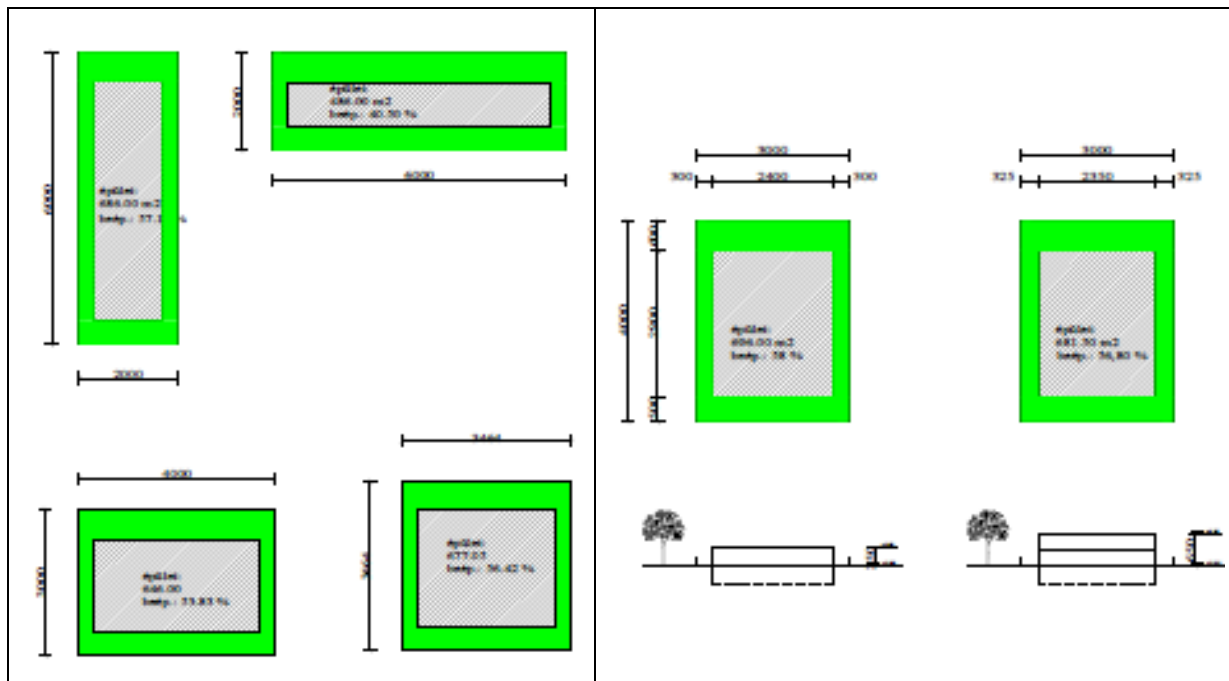
A településszerkezeti tervmódosítás az érintett térségi övezeti előírásoknak megfelel, azaz módosítás nem ellentétes az érintett övezetek előírásaival.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTRT-ben megállapított, sem a Komárom-Esztergom Megye (KEMTrT) Területrendezési Terv térségi területfelhasználási, sem az övezeti kijelöléseivel.

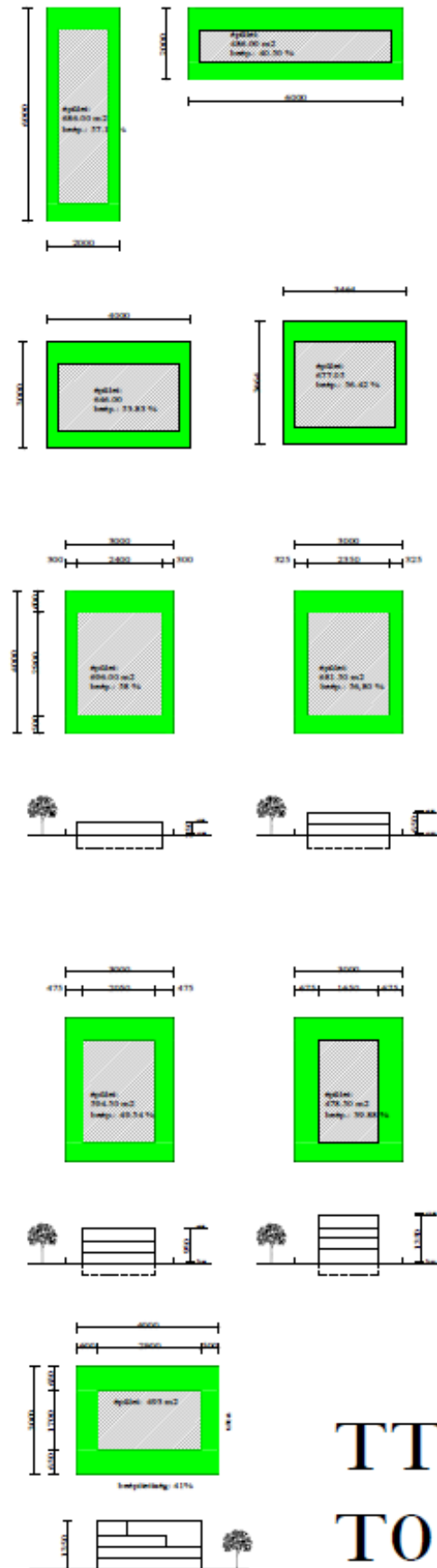
B) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

A beépítési tervlapon a tervezési területen tervezett beépítés került bemutatásra.

A beépítési jellemzők, a telken belüli közlekedés, zöldfelület, védőtávolságok (előkert) bemutatásával.



TTT T01	2921 KOMÁROM MAREK J. U. 5. EGYKORI HÚSÜZEM MEGBÍZÓ: GAMAX KFT.	HRSZ.: 1356 TTT TERV M = 1:500 2024. JÚNIUS
	ÉPÍTÉS: BARTÓK JÁNOS BARTÓK JÁNOS É 01 0613 VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ: HORVÁTH ADRIENNE TT/1 01-5576	



C) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Ca) Közműellátás – vizsgálata

A tervezési terület és környezetének közművizsgálata az E-közmű nyilvántartása alapján készült, felhasználva a területre korábban készült dokumentációkat. A tervezett terület és környezete teljes közműellátással rendelkezik, a határoló Marek József utca közterület felől mind a vízellátás, a csatornahálózat, a villamos energiaellátás, földgázellátás és az elektronikus hírközlés tekintetében ellátott. A fejlesztés során a területen belüli hálózatokat újra ki kell építeni, mivel ezek az épületek elbontásával megszüntetésre kerültek.

A terület fejlesztéséhez a teljes közműellátás megoldott.

A fenntarthatóság megújuló energiahordozó hasznosításával is biztosítható. A gazdaságos hasznosítás lehetőségét a napenergia kínálja. Az épületek részben vagy egészben lapostetővel kerülnek kiépítésre.

Csapadékvíz elvezetés:

Meg kell említeni, hogy a fejlesztés során a burkoltsági aránya várhatóan kisebb lesz, mint a korábbi, felszámolt üzemi terület burkoltsága, így az elvezetendő csapadékvíz mennyisége inkább csökkenni fog, nem növekedni.

Energiaellátás:

A beruházó döntheti el az energiaellátást biztosító ellátási struktúrát, de annak a teljes közműellátás követelményét ki kell elégíteni.

Előzetesen reálisan a világításra és a technológiai igények kielégítésére a villamosenergiát veszik majd igénybe. A termikus energiaellátásra várhatóan kiépítik a földgázellátást és egyedileg várható egy-egy ingatlannál, hogy a termikus energiaellátását a villamosenergia megújuló energiahordozó együttes alkalmazásával oldja meg

Villamosenergia ellátás:

A villamosenergia ellátás szolgáltatója az egységes városi hálózati rendszerén keresztül biztosítja a szolgáltatást.

A korábbi villamosenergia ellátás vezetéke részben a Marek József utcai közterületről, részben a terület északi oldalának bejárata felől is 1365/25 hrsz zsákutca jelleggel használt teleknyúlványáról került bevezetésre. A területen belül transzformátor is létesült. Mivel e vezetékek és műtárgyak az üzem megszüntetésével kikapcsolásra, illetve részben megszüntetésre kerültek, ezeket újból ki kell építeni a területen belül, illetve a közterületi rákötéseket ki kell építeni.

Földgázellátás, illetve fűtés-, hűtés- melegvízellátás:

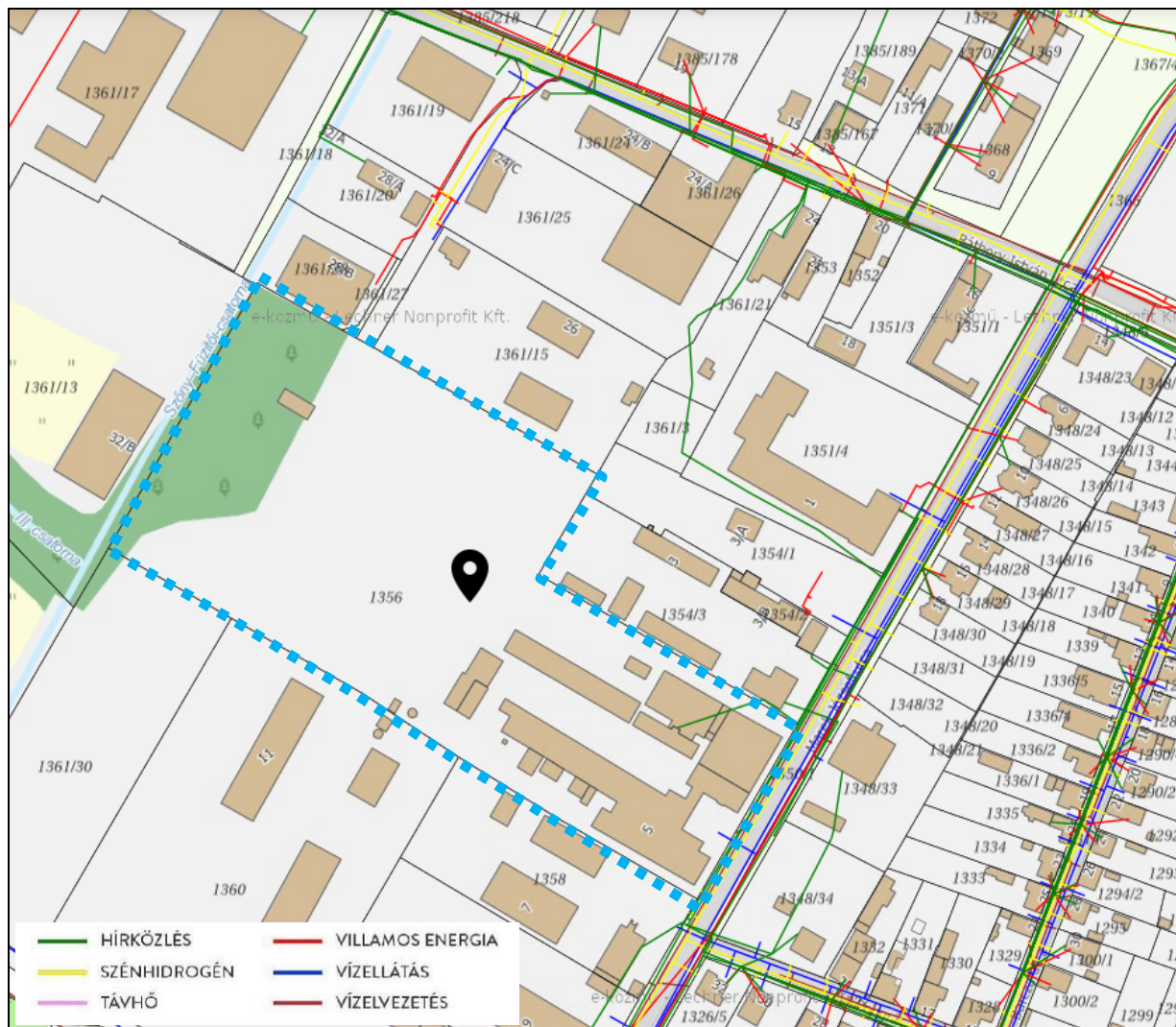
A terület termikus energiaellátását a földgáz ellátással vagy hőszivattyúval is tervezhető.

A hőszivattyúval környezettudatosan és a hagyományos megoldásoknál jellemzően költséghatékonyabban lehet fűteni, hűteni és melegvizet előállítani.

A napenergia hasznosítás lehetősége időjárás függő, így a csúcs igényeket a vezetékes energiahordozóval kell tudni kielégíteni.

A területet és környezetét jelenleg ellátó közműhálózatot bemutató tervlapot lásd az alábbiakban:

Közműellátás – E-közmű kivonat



Cb) Közlekedési – vizsgálata

Közúthálózati kapcsolatok, belső úthálózat

A tervezési terület közlekedési szempontból nagyon jó helyen fekszik. A legközelebbi főúthálózatot a 132 sz országos főút (Igmándi út) biztosítja, amely a területtől kb. 420 m távolságra található.

A terület gépjárművel közvetlenül feltárható mind a Marek József utca felől (2 kapu behajtón keresztül), illetve északi irányból a 1365/25 hrsz építési telek ingatlanjának zsákutca jelleggel használt teleknyúlványa (mint 3. „hátsó” kapu) felől.

A területet feltáró utcák - a 1365/25 hrsz építési telek ingatlan zsákutca jelleggel használt teleknyúlványa kivételével - burkoltak. A környezetében lévő utcák a terület tömbjét délről határoló Városmajor utca nyugati szakasza kivételével szintén szilárd (aszfalt) burkolattal rendelkeznek.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedés szempontjából a keleti irányban fekvő 132 sz országos főút felől ellátott.

SZIGMA STUDIO MÉRNÖKI IRODA KFT.

Kerékpárút-hálózat

A területet határoló utcákban a járdák részben kiépítettek.

A terület közvetlen környezetében a kerékpáros közlekedés számára tervi szinten kijelölt településszerkezeti-jelentőségű kerékpárút a Báthori István utcán keresztül került átvezetésre a 132 sz út és a Zrínyi Miklós utca között.

Parkolás

A fejlesztést követően a parkolást területen belül szükséges megoldani az OTÉK előírásai szerint.

Cc) Közlekedési- és közműfejlesztési javaslat

Fentieket összefoglalva közlekedésfejlesztési, közműfejlesztési, valamint humán infrastruktúra fejlesztési szempontból az alábbiak állapíthatók meg.

A tervezési terület Komárom központjának peremén található az 1.sz. országos főúttól kb. 1 km távolságra. E távolságon belül mind a polgármesteri hivatal, mind az oktatási, kulturális intézmények, egészségügyi ellátás, üzletek, szolgáltatások nagyobb számban megtalálhatók.

A fejlesztési terület jellemzően intézményi jellegű rendeltetést kap, de a lakórendeltetés is részben megtalálható lesz a területen belül.

A fejlesztési területen belül lakóépületek is elhelyezhetők.

Közlekedési szempontból a területet érintő jelentősebb hálózati fejlesztések a közeljövőben nem várhatóak.

Fejlesztési igény a kiszolgáló utak minősége, és burkolat kiépítés szempontjából áll fenn.

A jelenlegi utak közül a fejlesztési terület tömbjét határoló utak közlekedési szempontból megfelelőek, szilárd burkolattal (aszfalt) rendelkeznek.

Kivéve a tömböt délről határoló Városmajor utca nyugati szakasza, amely csak részben burkolt, nyomokban murvás út, részben földút. Ennek indoka egyrészt az, hogy ezen út nyugati szakasza mentén jelenleg beépítés és hasznosítás nélküli parlagterületek találhatók, amelyek Komárom településrendezési eszközeiben gazdasági területként jelöltek, de fejlesztésük ezidáig nem indult meg. Ebből a szemszögből nézve a Városmajor utca állapotának problémája a jelen fejlesztés szempontjából nem releváns, ezért a Városmajor utcával jelenleg sem a meglévő, sem a tervezett állapottal nem szükséges foglalkozni.

A szabályozási tervlap a jelen fejlesztési terület tömbjén észak-déli irányban egy ún. „telek be nem építhető része” jellel feltüntetett, 16 m (piros pöttyös) területsávot jelöl. E sáv egy későbbiekben a telektömbön átvezető útnak jelöli ki a nyomvonalát úgy, hogy nem kiszabályozást tartalmaz, hanem az építést megakadályozó jelölést.

Fenti cél azonban akadályt jelen a jelen fejlesztést jelentő 1356 hrsz ingatlan beépítésének.

Mivel a Szabályozási terv szerinti – gazdasági területeket feltáró úthálózat - cél a 1356 hrsz és majd ezt követően a tőle északra fekvő ingatlanok településközponti átsorolásával, mint új fejlesztési elképzelés már nincs összhangban, hiszen egy településközpont vegyes területen nem cél egy gazdasági terület forgalmát átvezetni e jelölés megszüntetésre kerül.

Összefoglalva tehát a hatályos Szabályozási tervlapon a volt Húsgyár 1356 hrsz ingatlanjának nyugati területrészét a keleti területrészről „elvágó” észak-déli irányban átvezető „telek be nem építhető része”

jellel feltüntetett, 16 m (piros pöttyös) területsáv törlése indokolt egyrészt, mert ellehetetleníti a terület fejlesztését, másrészt azért is, mert a területsáv által kijelölt helyen a későbbiekben kialakítható útterület biztosítása okafogyottá vált a jelen fejlesztéssel. Hiszen a terület a településközpont vegyes területfelhasználásba történő átsorolásával a Lengyár tervezett városközponti tömbjéhez fogja csatlakozni a volt húsüzem területét e tömb északi részével együtt, így a fejlesztési terület mintegy „küszöböt” képez a tőle délre fekvő „iparterület jellegű” gazdasági területek és a településközponti (tervezett városközponti) területek között. Azaz a településközponti területeken egyáltalán nem cél átvezetni a gazdasági terület ipari jellegű terület részének (tehergépjármű) forgalmát. Ennek értelmében mivel a volt Komáromi Húsüzem 1356 hrsz területén megvalósuló fejlesztési terület északról feltárható a meglévő zsákutcás megközelítéssel, délről az iparterületek felőli megközelítést, átjárást inkább meg kell akadályozni, mint elősegíteni.

A fejlesztési terület **közforgalom elől elzárt magánutazás feltárással** kerülhet felosztásra. Amely magánút „közforgalom elől elzárt” módon legalább 7 m telekszélességgel alakítható ki a fejlesztési területen belül.

A terület belső feltáráására nem célszerű közterületet kijelölni, inkább a rugalmasabb szabályozás érdekében a magánút kialakítását kell lehetővé tenni.

Mivel azonban a Marek József utcai főépület megtartásra kerül és az emellett oldalkert szélessége kicsit kevesebb, mint 8 m ezért a terület új építési övezeti besorolását jelentő tervezett településközpont vegyes Vt-30 építési övezetben a magánút egyedileg is megfogalmazásra kerül, mivel az általános előírások megkötik a magánút szélességét a kialakításra kerülő telkek számának függvényében.

A területre vonatkozó egyedi méretű magánút szélesség szabályozása szakmailag megengedhető, mivel a terület jelenleg is 3 bejárati lehetőséggel (2 db főkapu és 1 db hátsó kapu) rendelkezik, ezért a magánutak szinte egyirányú útként szolgálnak majd.

Közművesítési szempontból a területet közművekkel ellátható, mivel a húsüzem korábbi működésekor összközművel rendelkezett és a közműcsatlakozások a közterületeken jelenleg is adóttak.

Humáninfrastruktúra fejlesztés szempontjából a területen tervezetten az egészségügy és az oktatás is helyet kap, így a megjelenő intézmények (pl. bölcsőde, óvoda és idősek otthona) fogadni is tudják részben a tervezett lakásokba beköltözőket, valamint az új lakossághoz tartozó humáninfrastruktúra ellátási igények a környéken meglévő intézmények keretein belül biztosíthatók.

Cd) Humáninfrastruktúra fejlesztési igénye

Népesség.com szerinti adatok Komáromra <http://nepesseg.com/komarom-esztergom/komarom>

Komárom népessége

Komárom utolsó becsült népessége **19 003 fő** (2023 évben)^[4], ami akkori Magyarország népességének **0.19%-a** (Komárom-Esztergom megyének 6.39%-a).

Népsűrűsége 272 fő/km². Lakások száma 8632, népességet figyelembevéve, ez **2.2 fő per lakás**.

Népsűrűsége 272 fő/km².

Lakások száma 8632 fő népességet figyelembevéve, ez 2.2 fő per lakás.

Komárom - Népesség éves %-os változása – elenyésző mértékben csökkenő:

[1870-1880] +0.63 %/év	[1941-1949] +0.42 %/év	[2015-2017] +0.83 %/év
[1880-1890] +1.08 %/év	[1949-1960] +1.2 %/év	[2017-2018] -0.15 %/év
[1890-1900] +2.96 %/év	[1960-1970] +1.41 %/év	[2018-2019] +0.03 %/év
[1900-1910] +1.68 %/év	[1970-1980] +1.81 %/év	[2019-2020] -0.4 %/év
[1910-1920] +2.69 %/év	[1980-1990] -0.2 %/év	[2020-2021] +0.05 %/év
[1920-1930] +2.06 %/év	[1990-2001] +0.04 %/év	[2021-2022] -0.51 %/év
[1930-1941] +0.98 %/év	[2001-2011] -0.17 %/év	[2022-2023] -0.42 %/év
	[2011-2015] -0.43 %/év	

Fenti KSH adatok szerint tehát Komárom Város lakosságszáma csökkenő tendenciát mutat.

Komárom-Esztergom megye népessége

Komárom-Esztergom megye utolsó becslt népessége **297 454 fő** (2018 évben)^[2], ami akkori Magyarország népességének **3%-a**. Népsűrűsége 131 fő/km². Lakások száma 127840, népességet figyelembevéve, ez **2.3 fő per lakás**.

[1870-1880] +0.71 %/év	[1920-1930] +0.69 %/év	[1980-1990] -0.18 %/év
[1880-1890] +0.66 %/év	[1930-1941] +0.93 %/év	[1990-2001] -0.01 %/év
[1890-1900] +1.32 %/év	[1941-1949] +0.46 %/év	[2001-2011] -0.39 %/év
[1900-1910] +1.02 %/év	[1949-1960] +1.87 %/év	[2011-2015] -0.45 %/év
[1910-1920] +0.71 %/év	[1960-1970] +1.18 %/év	[2015-2018] -0.18 %/év
	[1970-1980] +0.59 %/év	

Fenti KSH adatok szerint tehát Komárom-Esztergom Vármegye lakosságszáma is ugyancsak elenyésző mértékben **csökkenő tendenciát mutat**, ám a csökkenés mértéke kisebb.

Az alábbi táblázatban a fő/lakásszámra vonatkozó KSH Komáromi, a vármegyei és az országos adatok kerülnek bemutatásra.

Vizsgálat a fő/lakás szám adatok és átlagok – lakosság kiszámításához	
országos és a komáromi adatok	
Országos átlag 2018 – KSH forrás	2,20
Országos átlag 2019 – KSH forrás	2,19
Komárom-Esztergom Vármegyei átlag – KSH forrás	2,3
Komárom Város átlag 2023 – KSH forrás	2,2

Fenti fő/lakás adatok alapján a fejlesztést követően megjelenő lakosság száma **2,2 fő/lakás** közötti.

Lakáshelyezés esetében az elhelyezhető lakásszám az annak ellátásához szükséges intézmények (oktatási, egészségügyi) függvényében lehet meghatározni.

Általánosságban elmondható, hogy a fejlesztő tulajdonában lévő telekre vonatkozó fejlesztés során jelentkező humáninfrastruktúra igények a meglévő intézmények keretein belül biztosíthatók.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A 1356 hrsz fejlesztési területre vonatkozó módosítás Komárom városra gyakorolt hatása tekintetében önmagában nem jelent táji-, környezeti hatásbéli változást. De megállapítható, hogy a volt húsüzem környezetének jelenlegi, meglévő beépítése folyamatosan újul meg.

A környezeti megújulás során a korábbi rossz állagú, és a jelenkori igényeknek már nem megfelelő épületek bontásával, és az új – a településképi dokumentumoknak megfelelő - anyag-, színhasználatú, és tetőformájú új épületek egységesebb utcaképet és minőségi épületállományt hoznak létre, mind külső megjelenésében, mind környezetvédelmi szempontok szerint (megújuló energia, hőszigetelés, szennyvízkezelés, hőenergia termelés stb).

Meg kell említeni, hogy az elvárásoknak, az előírásoknak és a kedvezőbb fenntarthatóságnak megfelelően az energiaigények minél nagyobb hányadának a jelen fejlesztési területen belül is megújuló energiahordozóval való kielégítése szükséges és javasolt.

A terület környezetében lévő meglévő épületek tetőfelületeinek egyre nagyobb részén jelennek meg a napelemek, amely jó fejlődési irányt mutat.

A közterületek (utcák) menti zöldsáv (fasor, zöldfelület) kertészeti rendezése is fontos a jövőben, mivel a megújuló beépítéssel együtt képez majd színvonalas településképet, amely új színfoltja lehet az egész környéknek a zöldterületek tekintetében is.

A fejlesztési területen tervezett szállás- és vendéglátó funkciók a jövőben bekerülnek a város turizmusának ellátásába.

Db) Környezetvédelem

Környezetvédelmi szempontból az alábbiak állapíthatók meg:

- kármentesítési eljárás nem szükséges.
- a jelenlegi területhasználat jellemzői: nyugati telekrész – a korábbi épületek elbontása következtében – jelenleg beépítetlen terület, amely terület rész „magára hagyott” füves (gazos), a nyugati telekhat közelében elburjánzott zöldfelülettel, bokorral benőtt „magára hagyott” terület.
- a területen nincsenek hátrahagyott környezeti terhek vagy környezetkárosodás. Kármentesítési folyamat nem szükséges.
- A területen a korábbi, rossz műszaki állapotú épületek részben elbontásra kerültek, a felújításra érdemes épületek, épületrészek megtartása tervezett. A meglévő épületállomány egy része még elbontásra kerül.
- A Marek József utcai főépület megtartásra és felújításra kerül. Hasznosítására közösségi, szórakoztató, kulturális, egészségügyi vagy sport rendeltetés lenne alkalmas, a nagy belső tér kihasználása miatt.

A területen korábban folytatott tevékenységek bemutatása:

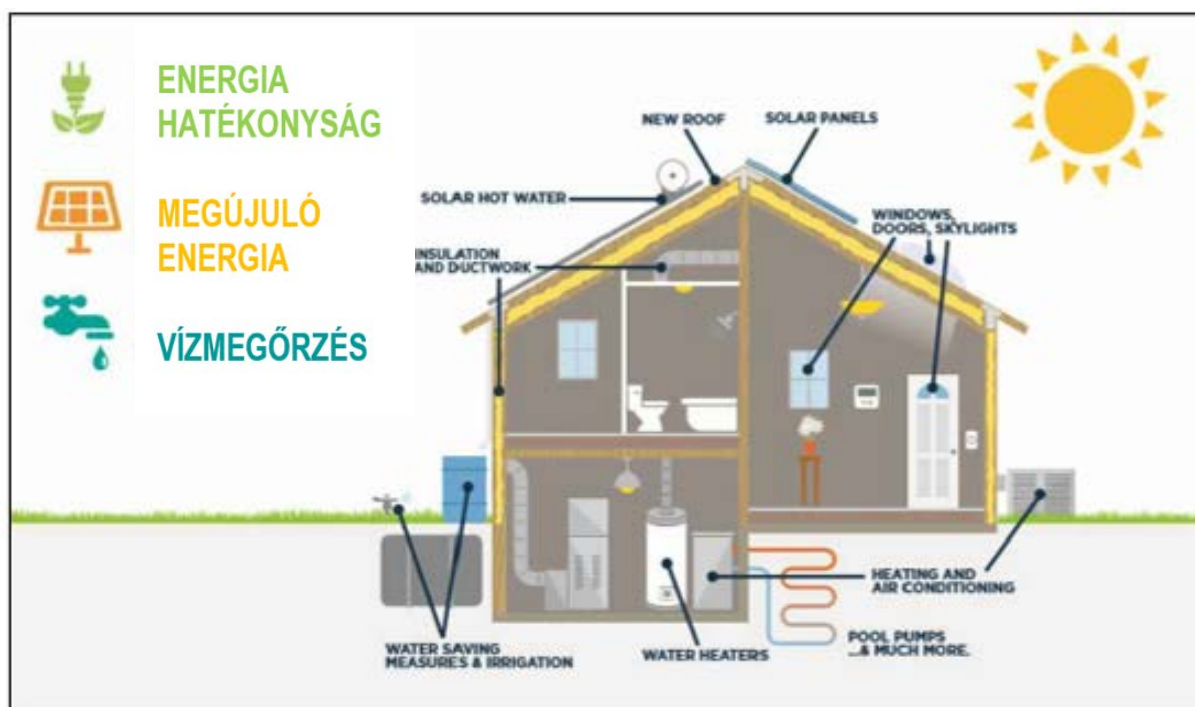
- A fejlesztési területen korábban a Komáromi Húsüzem működött.
- A húsüzem megszűnt és a területen kb. egy évtizede nem folyik gazdasági tevékenység.
- A jelenlegi tulajdonos néhány épület, épületrész bontását elvégezte, a terület egésze használaton kívüli.
- A terület zöldfelület szempontjából is degradált környezeti állapotot mutat, amely a terület fejlesztésével, újra hasznosításával kerülhet rendezésre, parkosításra az új területhasználatnak megfelelően.

A jelen fejlesztés a környezetre gyakorolt hatás szempontjából is pozitív.

A jelen 1356 hrsz belterületen tervezett fejlesztés megvalósulásával a környezet megújulása mellett azt is fontos kiemelni, hogy jelen fejlesztés ún. barnamezős fejlesztés, így a termőfölddel történő takarékos gazdálkodást is magában foglalja, hiszen a barnamezős beruházás egy jelenleg nem kihasznált, funkció nélküli, beépítés és minőségi zöldfelület nélküli területen valósul meg. A zöldmezős beruházással ellentétben, amely a termőföldet von ki a művelés lehetőségéből.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A tervezett fejlesztés területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas.



A városban a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Db) A magyar építészetről szóló törvény céljainak és követelményeinek érvényesülése a fejlesztésben

Az alábbiakban a terület jövőbeli hasznosításának céljai, a területtel kapcsolatos fejlesztési elképzelések kerülnek bemutatásra az a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben megfogalmazott településfejlesztési és a településrendezési céloknak való elvárások tükrében.

a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

10. § [Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve]

- (1) Az építészeti örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenki kötelessége. Tilos a védett építészeti örökség veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése, a védett érték teljes vagy részleges megsemmisítése, eredetiségének kedvezőtlen irányú megváltoztatása.
- (2) Az építészeti örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni.
- (3) Az építészeti örökségen építési tevékenység végzése csak akkor engedélyezhető vagy vehető tudomásul, ha az nem jár az építészeti örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy annak megsemmisülésével.
- (4) Az építészeti örökség védelme kiemelt közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil- és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.
- (5) Az állam a műemléki jókarbantartást és állagmegóvást, valamint a műemléki helyreállítást központi költségvetési forrásokkal, továbbá törvényben megállapított adó- és illetékkedvezményekkel támogatja.
- (6) Az építészeti örökség és annak természeti környezete harmonikus egységét – különösen abban az esetben, amikor a műemlék és természeti környezete eredetileg is egységet képező együttesként jött létre és alakult – fent kell tartani, megőrzéséről és méltó hasznosításáról egységesen, egyidejűleg vagy ütemezetten kell gondoskodni.
- (7) Az építészeti örökségre vonatkozóan az építésügyi követelményekhez képest többletkövetelmények is megállapíthatók azzal, hogy az építési tevékenység csak akkor jogszerű és szakszerű, ha az örökségvédelmi követelmények is betartásra kerülnek.

11. § [Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve]

- (1) Az építési folyamat és az építésgazdaság minden résztvevője, az építési folyamattal összefüggésben eljáró valamennyi hatóság és szakhatóság, valamint az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles a tevékenységét végezni, továbbá az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles az építményt használni, hogy annak során szem előtt tartja a saját és mások – ideértve a jövőbeli tulajdonosok és használók – életének, egészségének, valamint anyagi javainak védelmét.
- (2) Kiemelt figyelemmel kell lenni arra, hogy az építmény, tájépítészeti alkotás a rendeltetésének megfelelő legmagasabb szintű életminőséget és szolgáltatást biztosítsa. Az építmény megfelelően világos és megfelelő relatív páratartalmú legyen, az építmény használójának és a környezeti hatásterület lakosságának egészségét ne veszélyeztesse, és amely követelményeket az építmény teljes élettartama alatt fenn kell tartani. A tájépítészeti alkotás megfelelő kiterjedéssel és a funkciójának megfelelő ökológiai kiegyenlítő hatást nyújtó, biológiailag aktív felülettel rendelkezzen. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra is, hogy a kivitelezésnél használt megoldások, technikák és anyagok később is azonosíthatók legyenek, így lehetővé téve az építményt, tájépítészeti alkotást később használók egészségének és az anyagi javaknak a védelmét.
- (3) Az emberi életminőség védelméhez kapcsolódóan az építési folyamat résztvevőinek úgy kell eljárnia, hogy az építési alapanyagok kitermelése, az építési termékek gyártása, faiskolai termékek előállítása, az építmények és tájépítészeti alkotások tervezése és kivitelezése,

valamint az építmények üzemeltetése a lehető legkisebb környezetterheléssel járjon, az építési tevékenység végzése során képződő építési-bontási hulladékok esetében a lehető legnagyobb mértékben megvalósuljon az anyagában történő hasznosítás, így elősegítve a körforgásos gazdaságra való áttérés szempontjainak érvényesülését. A tervezés, a terület-előkészítés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényzet megőrzésére és arra, hogy elsősorban nem allergén, hanem őshonos, klímaellenálló növények kerüljenek telepítésre.

- (4) Új épületet és környezetét úgy kell tervezni és az építőipari kivitelezési tevékenységet úgy kell folytatni, hogy az épület képes legyen az energiatermelésre és hőtárolásra, valamint – környezetével együtt – az épületet érő szélsőséges környezeti hatások mérséklésére.
- (5) A tervezés során törekedni kell arra, hogy az épület minden ember számára a lehető legnagyobb mértékben hozzáférhető legyen. Az egyetemes tervezés elvének alkalmazásával az épületet úgy kell kialakítani, hogy a lehető legtöbb ember számára használható legyen, kiszolgálja az igényeiket.

Fenti elvárásoknak, követelményeknek jelen fejlesztés teljes mértékben megfelel.

Fontos kiemelni, hogy a fejlesztés pozitív hatása kettős, illetve sokszoros.

Egyrészt a fejlesztés egy meglévő, felhagyott, „lerobbant” üzemi területen történik meg, azaz nem termőföld kivonásával valósul meg.

Másrészt egy műszakilag értéktelen területet fejleszt, újít meg és von be a városi szövetbe, amely a megújulásával a környezete felé is egy megújuló folyamatot indukál.

Harmadrészen kapcsolódik a város közelben, a volt Lengyár területén elképzelt Új Városközpont projektjéhez is.

A terület nyugati része jelenleg fa, facsoport nélküli, döntően nem értékes gyepszintű növénytakaróval alkotta, füves terület, a keleti része pedig a részben elbontott épületek és burkolatok maradványaival rendelkezik. Jelentős, minőségi zöldfelülettel nem rendelkezik. A terület zöldfelületének minősége azonban a fejlesztéssel párhuzamosan alakítható át, amely során a jelenleg elburjánzó, részben gyomos, illetve az elburjánzott agresszív növényállomány helyére parkosított, jelentős minőségi és mennyiségi zöldfelület kerül, amely részben fásított, részben gyepterületeket is jelent.

A terület újjáélesztése során számos a lakórendeltetésen kívüli rendeltetés is megjelenik majd a területen, amely a munkahelyteremtés szempontjából is jelentős lehetőséget foglal magába. A terület a jelenlegi „alulhasznosított” és „felhagyott”, illetve részben „parlag” területi használatából kilépve a környezetében meglévő településközponti, illetve lakóterületi és intézményi városszövetbe kerül beillesztésre.

Ki kell azonban azt is emelni, hogy a fejlesztési terület meglévő környezete is egy teljes átmeneti folyamatban van, amely során jelenlegi épített környezet éppen átalakuló, szintén megújuló, korszerűsödő és településképileg jelentősen átváltozó jelenleg kissé „lerobbant” gazdasági területből egy modern, korszerű településközpont vegyes területté minősül át.

Ehhez a lényegi, minőségi átminősüléshez, átváltozáshoz a jelen fejlesztés mintaként és húzóerőként is szolgál majd.

Összefoglalva tehát a fejlesztés hatására egy jelenleg alulhasznosított, zárványszerűen a város települési szövetébe ékelődő terület problémája oldódik meg a környező településszerkezetbe és területhasználatba illeszkedő módon.

Minőségi kortárs épületek megjelenésével, rendezett növénytelepítéssel a területen új településképi érték teremődik, amely a környezet számára is húzóerő, azaz hatással lesz a környezet megújulására.

SZIGMA STUDIO MÉRNÖKI IRODA KFT.

Dc) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

Összefoglalva megállapítható, hogy a régészeti lelőhely a fejlesztési terület tömbjét délről kismértékben érinti, azonban e lelőhely nem érinti a jelen 1356 hrsz fejlesztési területet sem annak közvetlen környezetét. A tervezési területen műemlék, műemléki környezet, helyi védelem alatt álló védett érték sem található, azaz művi védelem sem érinti. Tehát megállapítható, hogy jelen fejlesztés örökségvédelmi szempontból nem releváns módosítás.

A terület és környezete természetvédelmi szempontból sem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A fejlesztéssel érintett területrészen természeti értékek nem találhatók. A terület nem része az országos jelentőségű tájképvédelmi területnek sem.

Tehát örökségvédelmi szempontból a jelen fejlesztés sem terhet, sem veszélyt sem a területre, sem a környezetére nézve nem jelent.

Dd) A terület jövőbeli hasznosításának céljai, a fejlesztési elképzelések bemutatása

A kérelemmel érintett fejlesztési területen a fejlesztés pozitív és negatív hatásai az alábbiak.

A fejlesztés pozitív és negatív hatásainak bemutatása

A fejlesztési elképzelések tágabb környezetbe az ottani területhasználatokhoz, fejlesztésekhez történő illeszkedésének bemutatása:

Előnyök, mind a makró-, mind a mikro környezetben:

- a jelen területfejlesztés területe a területtől északra a volt Lengyár fejlesztési projekt folyamatához is kapcsolódhat majd, ahol az átalakulóban lévő területhasználatot a városközponti kulturális átalakulása jellemzi majd.
- a megszűnt gazdasági tevékenység helyére kerülő tevékenységek a lakóterület menti és településközpont közeli fekvéshez jobban illeszthető területhasználatot, valamint a meglévő, átalakulóban lévő vegyes vállalkozói, kereskedelmi, szolgáltató területhasználatához jobban illeszkedik.
- pozitívan hat a környezet beépítésére majd a fejlesztésével az egykori üzemi terület jelenlegi felhagyott, magára hagyott, „gazdátlanul” részben üres képet mutató területének a fejlesztést követő nívós épületekkel, parkosítással történő kialakítása.
- a terület átalakulása magával fogja „húzni” a környezetében fekvő szintén átalakulási folyamatban lévő ingatlanokat.
- az ingatlanértéket a terület fejlődése egyre inkább megnöveli.

Előnyök a településközponti vonzáskörzetben:

- A Marek József utcai korábbi gazdasági, üzemi ipari tevékenységű területeket, és mára jellemzően „lerobbant” ipari épületek látványát felváltja egy minőségi építészeti és zöldfelületi környezet, amely hatással van, mind a városképre, mind a városi környezetre, mind a városi klímára. Hatása környezetvédelmi okokból is jelentős, hiszen a korábbi környezetkárosító működést, felváltja egy a terület fekvésének jobban megfelelő, illetve azt kedvezőbben szolgáló környezet, területhasználat.

De)Összefoglalás - fejlesztési elvek és koncepció

A terület fejlesztésével a fejlesztő tulajdonos szakít a terület korábbi üzemi területhasználatával és környezetének déli oldalán megtalálható gazdasági, üzemi beépítésekkel. Ezzel lehetőséget biztosít az e terület, valamint a terület északi határán fekvő átalakulás alatt álló korábbi gazdasági területek településközpont vegyes átalakulásának.

A tervezett fejlesztés a környezetre gyakorolt hatás szempontjából is pozitív. A tervezett beruházás megvalósulásával a környezet is megújul. Fontos kiemelni, hogy jelen volt üzemi területen történő fejlesztés a termőfölddel történő takarékos gazdálkodást is magában foglal, hiszen a barnamezős beruházás egy jelenleg nem kihasznált, funkció nélküli, beépítés és minőségi zöldfelület nélküli területen valósul meg. A zöldmezős beruházással ellentétben, amely a termőföldet von ki a művelés lehetőségéből.

E) A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr

Tervmódosítás célja

A tervmódosítás célja, hogy az érintett 1356 hrsz területre vonatkozó **Gksz-8** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet helyett a területre a HÉSZ-ben – egy újonnan, csak e területre meghatározásra kerülő - településközpont vegyes építési övezet kerüljön megállapításra, a jelen fejlesztésnek megfelelő beépítési paraméterekkel és rendeltetésekkel.

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

TSZT - Településszerkezeti terv módosítása

Ehhez a Településszerkezeti terv módosítása is szükséges, amely során a 1356 hrsz telek a jelenlegi **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásból Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásba kerül.

HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás célja

A 1356 hrsz fejlesztési területen tervezett új Vt-30 jelű településközpont vegyes építési övezetben a meglévő adottságok okán a magánút ezen építési övezeten belül egyedi szélességben kerül szabályozásra (legalább 7 m szélességben) a kialakításra kerülő telkek számától függetlenül, eltérően attól, ahogy a hatályos HÉSZ 9.§ (9) bekezdése általánosságban fogalmazza meg a magánút szélességi méretét a megközelítést szolgáló telkek számától függően („legfeljebb 5 építési telek feltárása esetén 8,0 m-nél, 6 vagy annál több építési telek feltárása esetén 12,0 m-nél nem lehet kisebb”).

Mivel jelen esetben a Marek József utcai főépület megtartásra kerül és az e melletti oldalkert szélessége csupán 7-8 m körüli, ezért a Vt-30 építési övezetben a magánút (telke) egyedileg kerül megfogalmazásra. A magánutat közforgalom elől elzárt módon lehet kialakítani.

SZT - Szabályozási tervmódosítás célja

A szabályozási tervlapról törlésre kerül a 1356 hrsz területen észak-dél irányban átvezetett ún. „telek be nem építhető része” jellel feltüntetett, 16 m szélességben kijelölt (piros pöttyös) területsáv kijelölés.

E módosítások HÉSZ 1.sz. mellékletét képező Szabályozási tervlap SZT-9 és SZT-12 szelvényeit érintik.

Településképi dokumentumok - TAK és TKr

A településképi dokumentumok térképi lehatárolásai e területet az ún. **Gazdasági tevékenység területei** lehatárolásba sorolja, ez a lehatárolás átsorolásra kerül ún. **Nagy kiterjedésű intézményterületek és különleges területek** lehatárolásba.

Ezen átsorolás nem jár a településképvédelmi rendelet módosításával, mivel a **gazdasági tevékenység területeire** és a **nagy kiterjedésű intézményterületek és különleges területek** lehatárolásába eső területek egyformán kerültek településképi szempontból szabályozásra.

Mivel a tetőkialakítás tekintetében a TKr nem fogalmaz meg elvárásokat sem az ún. **Gazdasági tevékenység területei** lehatárolásba sorol, sem az ún. **Nagy kiterjedésű intézményterületek és különleges területek** lehatárolásba sorolt területekre vonatkozóan ezért a TKr módosítás e tekintetben sem szükséges.

Tehát a módosítás nem teszi szükségessé a településképi dokumentumok módosítását, mivel jelen állapotukban sem ellentétes azokkal a 1356 hrsz terület fejlesztése.

Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

Fent kifejtettek szerint a jelen módosítás során a HÉSZ-ben **egy új, csak a jelen 1356 hrsz fejlesztési területre vonatkozó** településközpont vegyes **Vt-30** jelű építési övezet kerül kijelölésre.

A TERVEZETT **Vt-30** építési övezet által meghatározott beépítési paramétere, az elhelyezhető rendeltetések és egyedi szabályok az alábbiak:

- A területre a meglévőépület esetében az annak épületmagassága megtartása mellett 12,5 m legnagyobb épületmagasság és 50 % a legnagyobb beépítettség kerül meghatározásra.
- A kialakítható telek megengedett legkisebb területe 1 200 m² -ben kerül meghatározásra, figyelemmel arra, hogy a területen tervezett elhelyezhető rendeltetések külön-külön telekre is kerülhessenek.
- A szintterületi mutató mértéke 2,8 m²/m².
A szintterületi-mutató értékének meghatározása mind a pinceszint elhelyezésének lehetőségét, mind a beépítési %-ot, mind az épületmagasságot úgy veszi figyelembe, hogy annak mutatója együttesen (is!) tudjanak érvényesülni.

A HÉSZ 2.§ fogalommeghatározása szerint:

„j) **Szintterületi mutató:** az építési telken elhelyezkedő összes - bruttó szintterületnek és a telek területének hányadosa.”

(Meg kell jegyezni, hogy a szintterületi mutató és a beépítési sűrűség fogalmai különbözőek, és azt is, hogy az OTÉK 2.mellékletéből a legnagyobb beépítési sűrűség fogalma 2021-ben törlésre került.)

Meg kell jegyezni, hogy az egész területre megfogalmazott legnagyobb 12,5 m épületmagassági- és 50 % beépítettségi mérték nem jelenti és így nem is okozza a tervezett fejlesztés teljes területén történő kihasználását, mivel a telepítési távolság (tűztávolság) betartása mellett egyszerre nem hozható létre egyszerre e két legmagasabb érték.

Az alábbi táblázat egy egyszerű program segítségével készült, amely jól mutatja, hogy a beépítési paraméterek, milyen módon befolyásolják a megépíthető épület dimenzióit.

A táblázatban megadott telekméretek mindegyike nagyobb 1200 m² –nél. Az előkert oldalkert és hátsókert méreteit az OTÉK szerint számítottuk. Az így kapott eredmény alapján elmondható, hogy fajlagosan kisebb építménymagasság esetén nőhet a beépíthetőség, de maximum a tervezett határértékig.

Ez tervezési szempontból azt jelenti, hogy a terület beépítése nem lesz sűrű az adott paraméterek megtartása esetén.

A fentieket egészíti ki a bruttó szintterületi mutató, amely további korlátozásokat jelent, különösen abban a tekintetben, hogy a parkolókat is figyelembe veszi a számításoknál.

TELEK

hosszúság	63,5 m
szélesség	30 m
Terület	1905 m ²

előkert	5,00	m
hátsókert	6,00	m
telekterület	1 905,00	m ²
épmag	3,50	m
oldalkert	1,75	m
Építési hely hossza	60,00	m
Építési hely szélessége	19,00	m
Építési hely területe	1 140,00	m ²
beépítés %-ban	59,84	%

TELEK

hosszúság	30 m
szélesség	40 m
Terület	1200 m ²

előkert	5,00	m
hátsókert	6,00	m
telekterület	1 200,00	m ²
épmag	6,50	m
oldalkert	3,25	m
Építési hely hossza	19,00	m
Építési hely szélessége	33,50	m
Építési hely területe	636,50	m ²
beépítés %-ban	53,04	%

TELEK

hosszúság	60 m
szélesség	40 m
Terület	2400 m ²

előkert	5,00	m
hátsókert	6,00	m
telekterület	2 400,00	m ²
épmag	12,50	m
oldalkert	6,25	m
Építési hely hossza	49,00	m
Építési hely szélessége	27,50	m
Építési hely területe	1 347,50	m ²
beépítés %-ban	56,15	%

Vt-30 jelű ÚJ csak e területre kialakításra kerülő településközpont vegyes építési övezet tervezett:

	A	B	C	D	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett telekszélesség (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
31	Vt-30	SZ	1 200	28	50	12,5	20	2,8

A Marek József utca felőli előkert – figyelembevétel a meglévő főépületet és a főépület homlokzatának tervezett (kulisszafal) kialakítását az előkert 0,0 m értékben kerül megállapításra. A fejlesztési terület telekre osztásakor kialakuló új telkek esetében az előkert 5,0 m lesz.

Magánút 5 m, a meglévő épület mellett 7 m.

A meglévőépület épületmagassága megtartható.

A hatályos Szabályozási tervlapon a volt húsüzem 1356 hrsz ingatlanjának nyugati területrészét a keleti területrészről „elvágó” észak-déli irányban átvezető „telek be nem építhető része” jellel feltüntetett, 16 m (piros pöttyös) területsáv törlése indokolt egyrészt, mert ellehetetleníti a terület fejlesztését, másrészt azért is, mert a területsáv által kijelölt helyen a későbbiekben kialakítható útterület biztosítása okafogyottá vált a jelen fejlesztéssel.

Hiszen a terület a településközpont vegyes területfelhasználásba történő átsorolásával a volt Lengyár tervezett városközponti tömbjéhez fogja csatlakozni a volt húsüzem területét e tömb északi részével együtt, így a fejlesztési terület mintegy „küszöböt” képez a tőle délre fekvő „iparterület jellegű” gazdasági területek és a településközponti (tervezett városközponti) területek között.

Azaz a hatályos és a tervezett településközponti területeken egyáltalán nem cél átvezetni a gazdasági terület ipari jellegű területrészének (tehergépjármű) forgalmát.

Ennek értelmében mivel a volt Komáromi Húsüzem 1356 hrsz területén megvalósuló fejlesztési terület északról feltárható a meglévő zsákutcás megközelítéssel, délről az iparterületek felőli megközelítést, átjárást inkább meg kell akadályozni, mint elősegíteni.

A 1356 hrsz tervezési terület belső feltárására nem célszerű közterületet kijelölni, inkább a rugalmasabb szabályozás érdekében a magánút kialakítását kell lehetővé tenni.

Mivel azonban a Marek József utcai főépület megtartásra kerül és az emellett oldalkert szélessége csupán 8 m körüli ezért a Vt-30 építési övezetben a magánút egyedileg is megfogalmazásra kerül, mivel az általános előírások megkötik a magánút szélességét a kialakításra kerülő telkek számának függvényében.

Ez megtehető, mivel a terület jelenleg is 3 bejárési lehetőséggel (2 db főkapu és 1 db hátsó kapu) rendelkezik, ezért a magánutak szinte egyirányú útként szolgálnak majd.

Magánút közforgalom elől elzárt módon kerülhet kialakításra a tervezett szabályozási előírások szerint.

A tervezett fejlesztés során **a TERVEZETT Vt-30 építési övezetben elhelyezhető rendeltetések** a HÉSz 35. § (2) településközpont vegyes építési övezetben általában megengedett alábbi rendeltetések:

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

valamint a fenti rendeltetéseken kívül még az alábbi **rendeltetések** helyezhetők el:

1.1. lakás; 1.2. szolgálati lakás; 1.3. tulajdonosi lakás; 1.4. egészségügyi; 1.8. iroda; 1.9. óvoda, bölcsőde; 1.10. nevelési; 1.11. oktatási; 1.12. kulturális; 1.13. közösségi szórakoztató; 1.14. kereskedelmi; 1.15. szolgáltatói; 1.16. vendéglátó; 1.17. szállás jellegű; 1.18. diákszállás; 1.21. kemping; 1.22. sport; 1.27. raktár, tárolás; 1.29. állatsimogató funkcióhoz kapcsolódó állattartás;

2. Melléképtmények közül az alábbiak helyezhetők el a TERVEZETT Vt-30 építési övezetben:

2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy; 2.2. közműpótló műtárgy;

2.3. hulladékgyűjtő edénytároló; 2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény; 2.5. kerti építmény; 2.6. hűsüstölő, jégverem, zöldségverem; 2.7. állatól, állatkifutó; 2.9. komposztáló; 2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;

A telkenként elhelyezhető épületek száma nem kerül szabályozásra a Vt-30 építési övezetben.

Ugyancsak megfogalmazásra kerülnek **az előkertben elhelyezhető építmények, műtárgyak**, valamint **a homlokzatkialakítás** is szabályozásra kerül:

- a) Az előkertben elhelyezhető építmények: kerítés, kulisszafal, növénytelepítésre szolgáló edényzet/szerkezet, címtábla, embléma/logó tartó szerkezet.
- b) Az építési övezetben élőnövényhomlokzat kialakítható.

A HÉSZ módosítás – tervezete:

Fentiek alapján tehát a hatályos beépítési előírások közül az alábbiak módosítása tervezett, valamint a HÉSZ-be **ÚJ** csak a 1356 hrsz fejlesztési területre kialakításra kerülő településközpont vegyes építési övezet (**Vt-30**) kerül beépítésre az alábbi rendelet-tervezet szerint:

Ec) A HÉSZ MÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....) önkormányzati rendelete

Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének
20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Komárom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 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 véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Komárom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) 35. § a következő (32)-(38) bekezdésekkel egészül ki:

(32) A Vt-30 építési övezetben a 35.§ (2) bekezdésében felsorolt rendeltetéseken túl az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:

1.1. lakás; 1.2. szolgálati lakás; 1.3. tulajdonosi lakás; 1.4. egészségügyi; 1.8. iroda; 1.9. óvoda, bölcsőde; 1.10. nevelési; 1.11. oktatási; 1.12. kulturális; 1.13. közösségi szórakoztató; 1.14. kereskedelmi; 1.15. szolgáltatói; 1.16. vendéglátó; 1.17. szállás jellegű; 1.18. diákszállás; 1.21. kemping; 1.22. sport; 1.27. raktár, tárolás; 1.29. állatsimogató funkcióhoz kapcsolódó állattartás;

(33) A Vt-30 építési övezetben az alábbi melléképítmények is elhelyezhetők:

2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy; 2.2. közműpótló műtárgy; 2.3. hulladékgyűjtő edénytároló; 2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény; 2.5. kerti építmény; 2.6. hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem; 2.7. állatól, állatkifutó; 2.9. komposztáló; 2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;

(34) A Marek József utca felőli előkert – figyelembevétel a meglévő főépületet és a főépület homlokzatának tervezett (kulisszafal) kialakítását az előkert - 0,0 m értékben kerül megállapításra. A fejlesztési terület telekre osztásakor kialakuló új telkek esetében az előkert 5,0 m.

(35) A meglévő épület épületmagassága megtartható.

- (36) A Vt-30 építési övezetben a telkenként elhelyezhető épületek száma nem kerül szabályozásra.
 (37) A Vt-30 építési övezetben magánút:
 a) legalább 5 m szélességgel, meglévő épület mellett 7 m,
 b) közforgalom elől elzárt alakítható ki
 (38) A Vt-30 építési övezetben az előkertben elhelyezhető építmények: kerítés, kulisszafal, növénytelepítésre szolgáló edényzet/szerkezet, címtábla, embléma/logó tartó szerkezet.
 (39) Az építési övezetben élő növényhomlokzat kialakítható.

2. § A HÉSZ 2. mellékletét képező Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
 5. Településközpont terület című melléklet kiegészül az 1. melléklet szerinti 31 számú sorral:

3. § A HÉSZ 1. mellékletének SZT-9 és SZT-12 szelvényei a 2. melléklet szerint módosulnak.

Záró Rendelkezések

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
 Dr. Molnár Attila
 polgármester

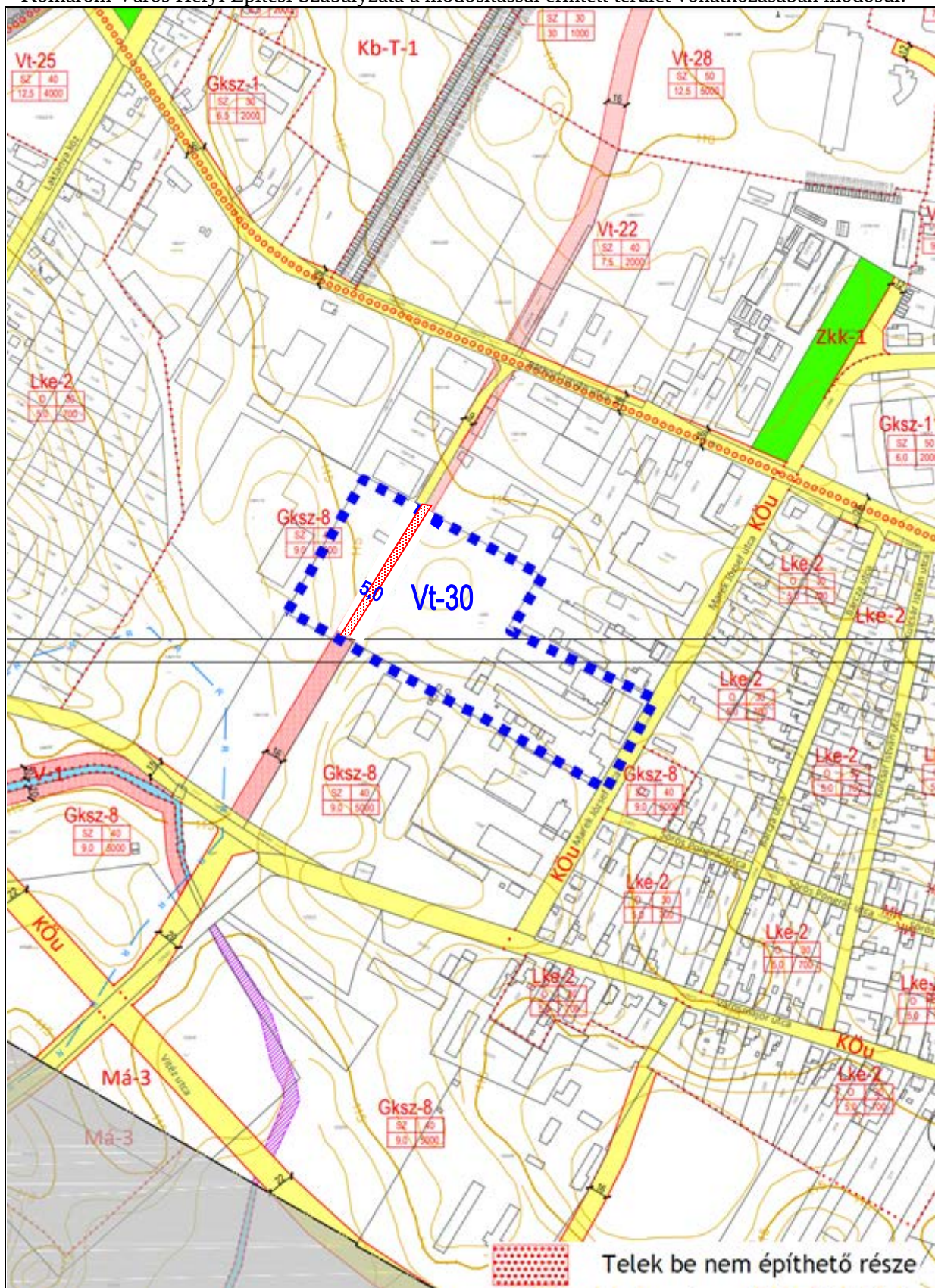
.....
 Dr. Baksa-Ströcker Renáta
 jegyző

1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

	A	B	C	D	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett telekszélesség (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
31	Vt-30	SZ	1 200	28	50	12,5	20	2,8

2.melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

Komárom Város Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



Gksz-8 – kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (hatályos építési övezet)

Vt-30 – településközpont vegyes terület (tervezett építési övezet)

Ed) A TSZT MÓDOSÍTÁS HATÁROZAT-TERVEZETE

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025.. (.....) számú határozata

Komárom Város Településszerkezeti tervéről szóló
242/2022 (X.26.) határozat módosításáról

Komárom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 242/2022 (X.26.) határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) Komárom Város Településszerkezeti tervének leírásnak 1. mellékletét képező Területi mérleg c. melléklete jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- (3) Komárom Város Településszerkezeti tervnek Településszerkezeti terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M/1 tervlappal egészül ki.
- (4) Komárom Város Településszerkezeti tervének jelen módosítás során a Településszerkezeti terv leírása által rögzített Biológiai aktivitásérték számítás eredménye nem változik.
- (5) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.
- (6) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

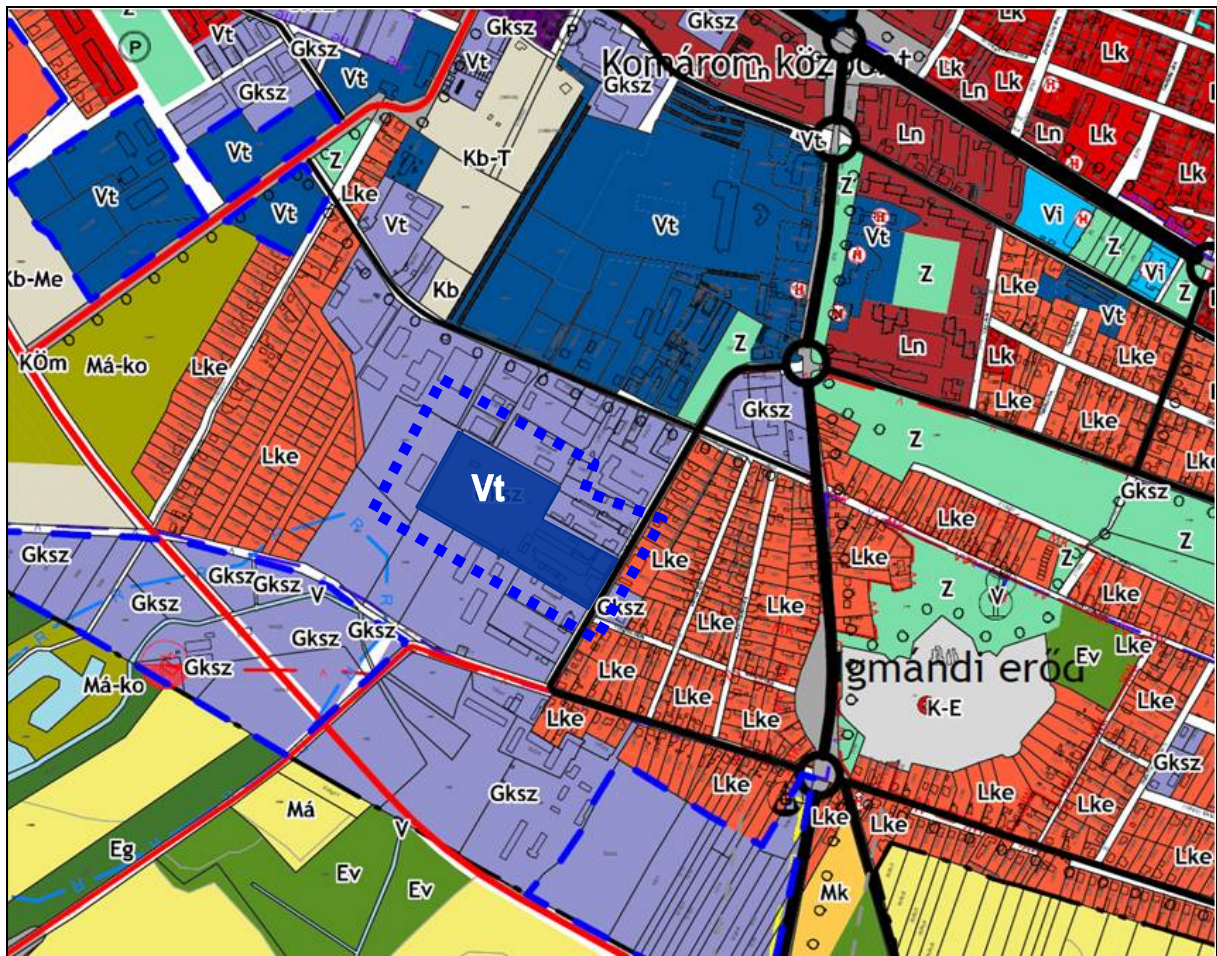
Felelős: Dr. Molnár Attila polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

Komárom Város területi mérlegének változása		
Módosítás által igénybevett területnagyság	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
31794 m ² (3,18 ha)	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	településközpont vegyes terület

2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

Komárom Város Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



2. A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE LÁTVÁNYTERV

A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.



ÉPÜLETEK

- 01 ÓVODA/BÖLCSŐDE
02 IDŐSHÁZ/PAVILON
03 IDŐSHÁZ/PAVILON
04 IDŐSHÁZ/FŐÉPÜLET
05 LAKÓÉPÜLET/ SZÁLLÁS JELLEGŰ ÉPÜLET
06 LAKÓÉPÜLET/ SZÁLLÁS JELLEGŰ ÉPÜLET
07 LAKÓÉPÜLET/ SZÁLLÁS JELLEGŰ ÉPÜLET
08 LAKÓÉPÜLET/ SZÁLLÁS JELLEGŰ ÉPÜLET
09 LAKÓÉPÜLET/ SZÁLLÁS JELLEGŰ ÉPÜLET
10 LAKÓÉPÜLET/ SZÁLLÁS JELLEGŰ ÉPÜLET
11 LAKÓÉPÜLET/ SZÁLLÁS JELLEGŰ ÉPÜLET
12 IRODA ÉPÜLET/IGAZGATÁSI KÖZPONT
13 IRODAÉPÜLET/SZOLGÁLTATÁS
14 IRODAÉPÜLET/KULTURÁLIS FUNKCIÓK
15 IRODAÉPÜLET/KULTURÁLIS FUNKCIÓK
16 SPORTÉPÜLET/LABDAJÁTÉK CSARNOK-MEGLÉVŐ
17 SZÁLLÁS JELLEGŰ ÉPÜLET
18 IRODAÉPÜLET/SZOLGÁLTATÓHÁZ
19 IRODAÉPÜLET/SZOLGÁLTATÓHÁZ
20 IROSEPÜLET
21 IRODAÉPÜLET/SZOLGÁLTATÓHÁZ
22 KULTÚRÁLIS ÉS SPORTKÖZPONT-MEGLÉVŐ ÉPÜLET
23 ÜZEMELTETÉSI IRODAÉPÜLET/RAKTÁR

JELMAGYARÁZAT

- 01 BURKOLT ÚT
02 ASZFALT ÚT
03 TÉRBUKOLAT
04 GYEP
05 ZÖLDTETŐ
06 MAGASTETŐ
07 LAPOSTETŐ

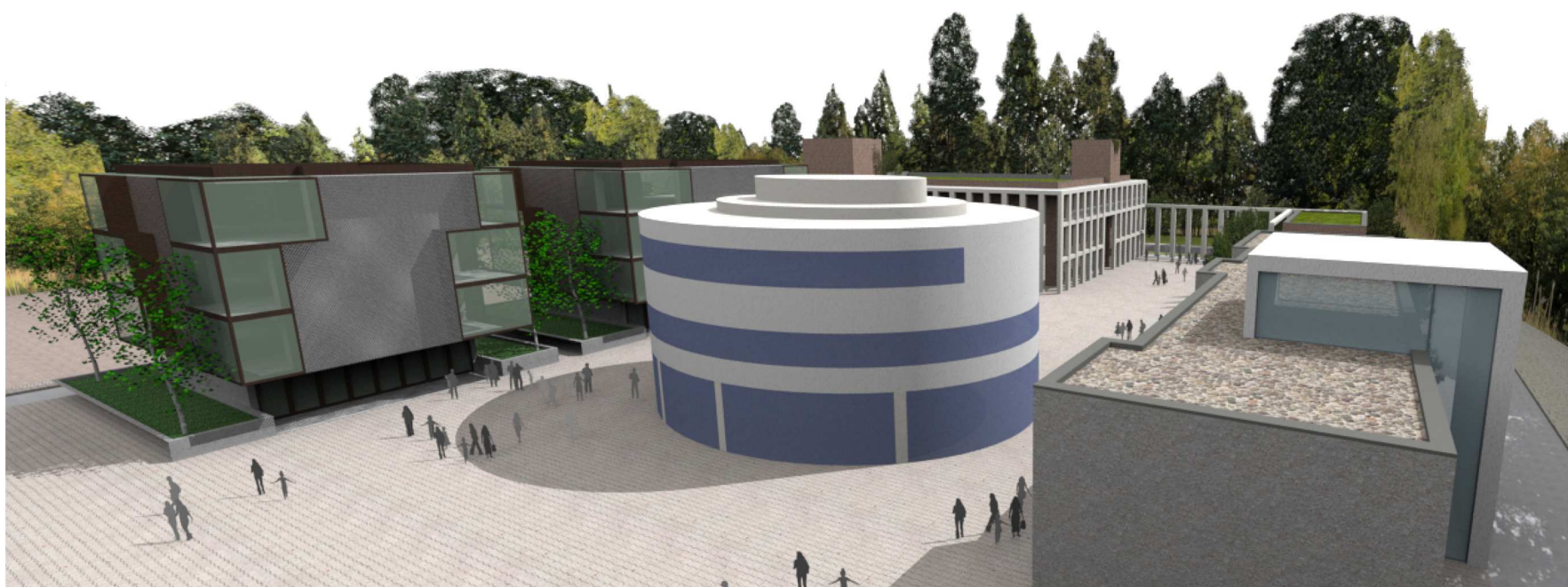
TTT
T02

2921 KOMÁROM MAREK J. U. 5. HRSZ.: 1356
EGYKORI HÚSÜZEM TTT TERV
BEÉPÍTÉSI JAVASLAT M = 1:500
MEGBÍZÓ: GAMAX KFT. 2024. JÚNIUS

ÉPÍTÉS: BARTÓK JÁNOS
BARTÓK JÁNOS É 01 0613
VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ:
HORVÁTH ADRIENNE TT/1 01-5576



LÁTVÁNYTERVEK 01



LÁTVÁNYTERVEK 02



LÁTVÁNYTERVEK 03