

SZIGMA STÚDIÓ MÉRNÖKI IRODA KFT.

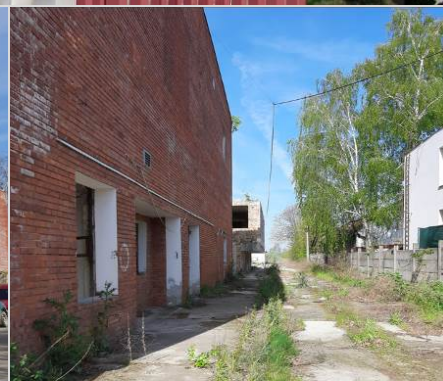
1027 Budapest, Margit körút 50-52. II. em. 2.



419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

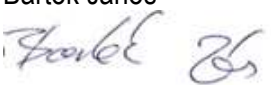
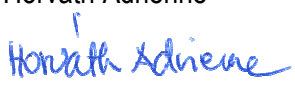
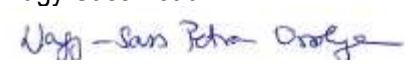
KOMÁROM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK - TRE 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Báthori I. u. - Marek J. u. - Városmajor u. - Szőnyi-Füzitői-csatorna tömb területén
fekvő volt Komáromi Húsüzem Marek József u. 5. (1356 hrsz) területét érintően



2026. FEBRUÁR HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	SZIGMA STÚDIÓ Mérnöki Iroda Kft.	
Építészeti tervezés	Bartók János 	okl. építésmérnök É 01-0613
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KFM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea 	települmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860
Műszaki grafika	Nagy-Sass Petra 	okl. építész, szerkesztő

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint
Siklósi József Komárom Város főépítésze által meghatározott tartalom alapján

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

Tervszám: 272/2025

2026. február hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – KOMÁROM VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	4
ÁTNÉZETI TÉRKÉP – KOMÁROM VÁROS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV	5

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK.....	7
1. Tervmódosítást megelőző Telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntések, partnerségi egyeztetés	
II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA.....	9
1. TERVEZÉSI-, ILL. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS BEMUTATÁSA	
2. TERVEZETT FEJLESZTÉS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA, TERÜLETI HATÁSA ÉS INDOKLÁSA	
III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE.....	12
1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti egyeztetés	
2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés lefolytatása	
3. A PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés lezárása	
4. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR	
IV. A TERV TARTALMA.....	14
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	17
1. TERVEZÉSI TERÜLET TÖMBJE, MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 1356 HRSZ INGATLAN	
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ADOTTSÁGAI	
3. FEJLESZTÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK ÉS HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	
4. FEJLESZTÉSI TERÜLET TÖMBJÉNEK BEMUTATÁSA	
5. A TÖMB TERÜLETFELHASZNÁLÁSI- ÉS BEÉPÍTÉSI VIZSGÁLATA	
6. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT – BEÉPÍTÉSI- ÉS - LÁTVÁNYTERVEK	
7. SZAKÁGI VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK – TELEPÜLÉSTERVEZŐI ÖSSZEFOGLALÓ	
7.1. Műszaki- és humáninfrastruktúra igények, tervezett fejlesztések	
7.1.1. Közműellátás vizsgálata	
7.1.2. Közlekedési vizsgálat	
7.1.3. Közlekedési- és közműfejlesztési javaslat	
7.1.4. Humáninfrastruktúra fejlesztési igény	
7.2. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	
7.2.1. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	
7.2.2. Környezetvédelem, tájhasználat	
7.2.3. Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló	
7.2.4. A terület jövőbeli hasznosításának céljai, a fejlesztési elképzelések bemutatása	
7.2.5. A FEJLESZTÉS POZITÍV ÉS NEGATÍV HATÁSAINAK BEMUTATÁSA	
7.3. ÖSSZEFOGLALÁS - FEJLESZTÉSI ELVEK ÉS KONCEPCIÓ	
7.4. A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY CÉLJAINAK ÉS KÖVETELMÉNYEINEK ÉRVÉNYESÜLÉSE A FEJLESZTÉSBEN	
VI. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS BEMUTATÁSA A VÁRMEGYEI ÉS AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK TÜKRÉBEN.....	50
1. Területrendezési terveknek való megfelelés igazolása	
1.1. AZ ORSZÁG TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - OTRT	
1.2. KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - KEMTRT	
VII. A 1356 HRSZ TERÜLET FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSÉNEK BEMUTATÁSA KOMÁROM FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMAI TÜKRÉBEN.....	56
1. Településfejlesztési Dokumentum – Komárom Településfejlesztési Konc.241/2022. (X.26.) hat.	
2. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság vizsgálata a fejlesztés tükrében	

VIII. A 1356 HRSZ TERÜLET FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSÉNEK BEMUTATÁSA KOMÁROM TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI TÜKRÉBEN.....	59
1. Településrendezési Eszközök - Komárom Város településrendezési terve	
1.1. Komárom Város Településszerkezeti terve: TSZT – hatályos - 242/2022.(X.26.) határozat	
1.2. Komárom Város Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv 20/2022.(X.27.) önk. rend.	
2. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK–Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet	
2.1. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – KIVONAT	
2.2. TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKr) – KIVONAT	
2.3. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG - TAK és TKr	
IX. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – TSZT, SZT és HÉSZ módosítás.....	66
1. A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT	
2. A Szabályozás elemeinek az összefoglalása, koncepciója	
X. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	70
XI. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGE.....	71
XII. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	74

TERVIRATOK.....80

- 1.melléklet** – Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének **247/2024. (X.9.) határozata a TRE 2.sz. módosítása megindításához**
- 2. melléklet** – Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének **162/2025. (VI.24.) határozata (a 247/2024. (X.9.) határozat kiegészítése)**
- 3. melléklet** – Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének **162/2025. (VI.24.) határozatának II.2. melléklete**
- 4. melléklet** – Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének **238/2025. (IX.24.) határozata (a 162/2025. (VI.24.) határozatának kiegészítése)**
- 5. melléklet** – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresett, érdekelt szervek
- 6. melléklet** – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresett, érdekelt szervek véleményeinek összefoglalása

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....91

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Komárom Város Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet92

RAJZI MUNKARÉSZEK.....93

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/1	Komárom Város Településrendezési Eszközeinek - TRE 2. számú módosítása Báthori I. u. - Marek J. u. - Városmajor u. - Szőnyi-Füzitői-csatorna tömb területén fekvő volt Komáromi Húsüzem Marek József u. 5. (1356 hrsz) területét érintően

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....94

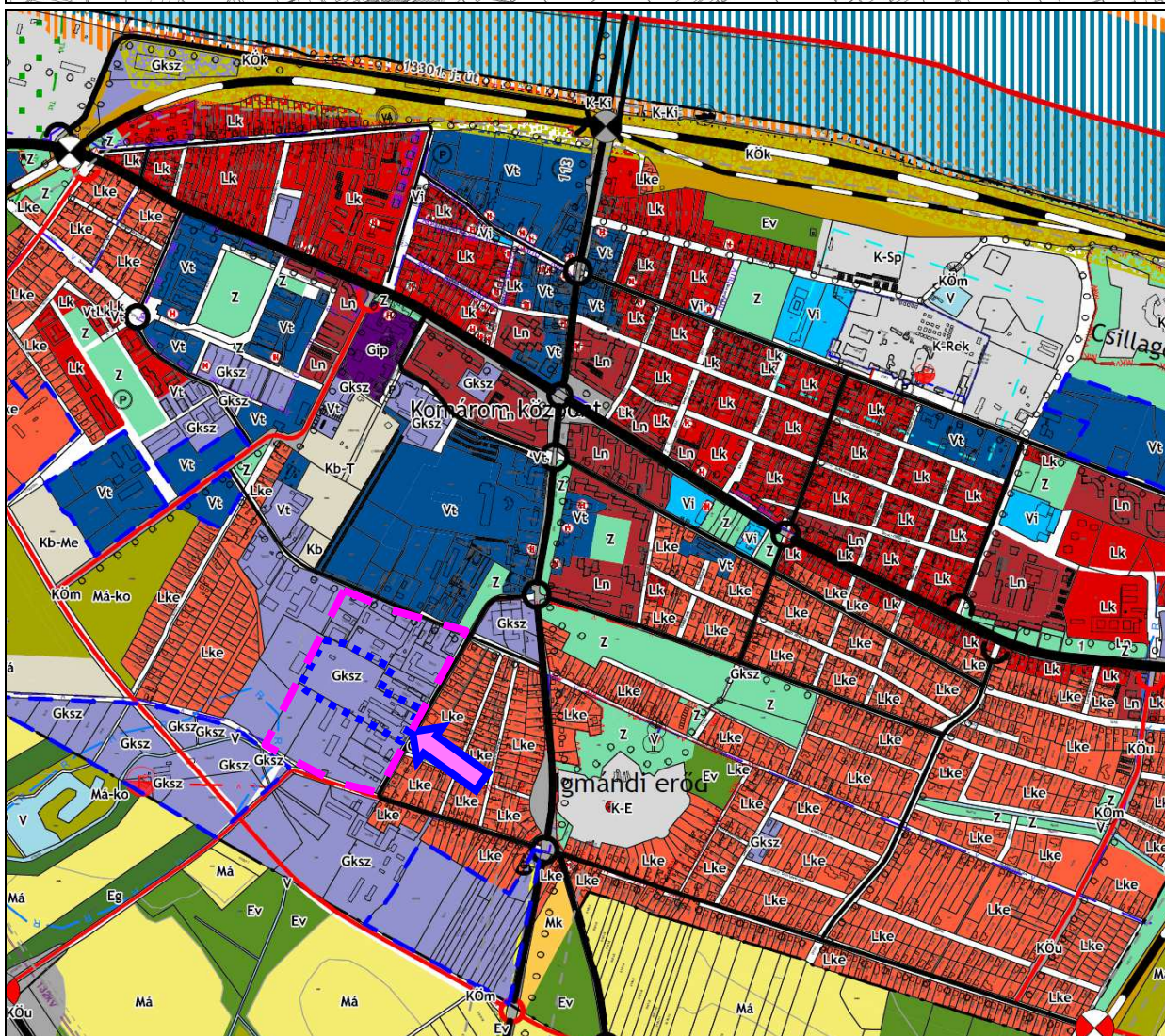
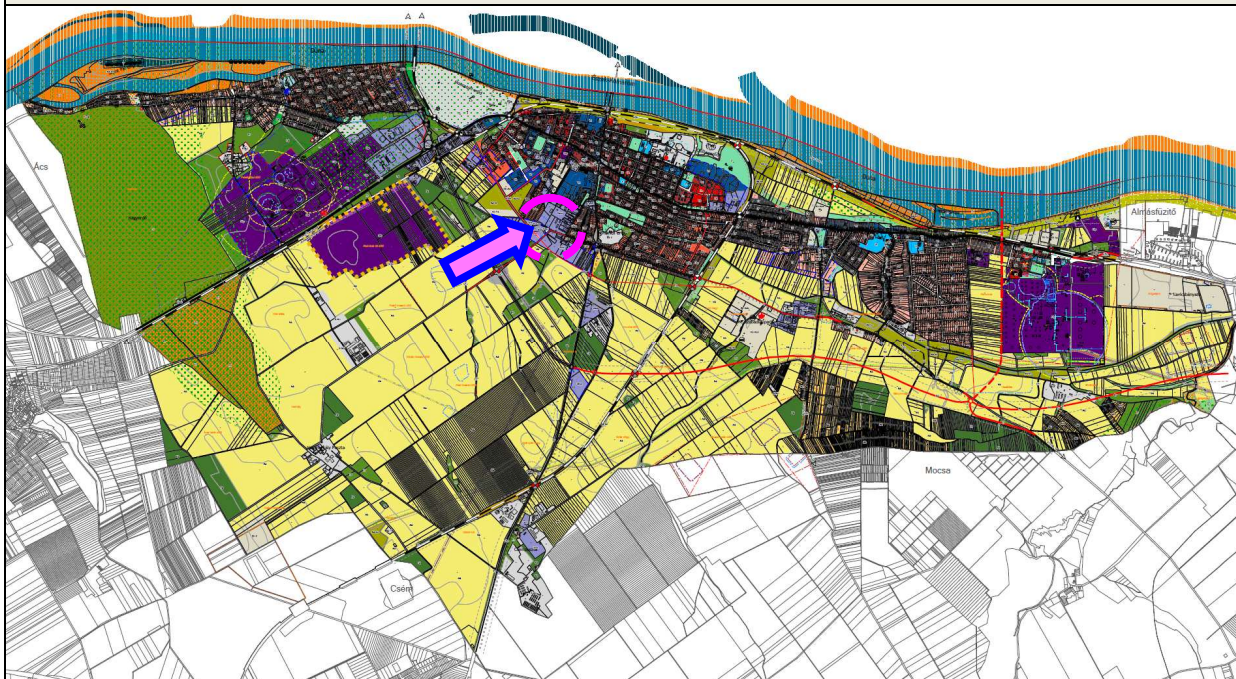
SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Komárom Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....96

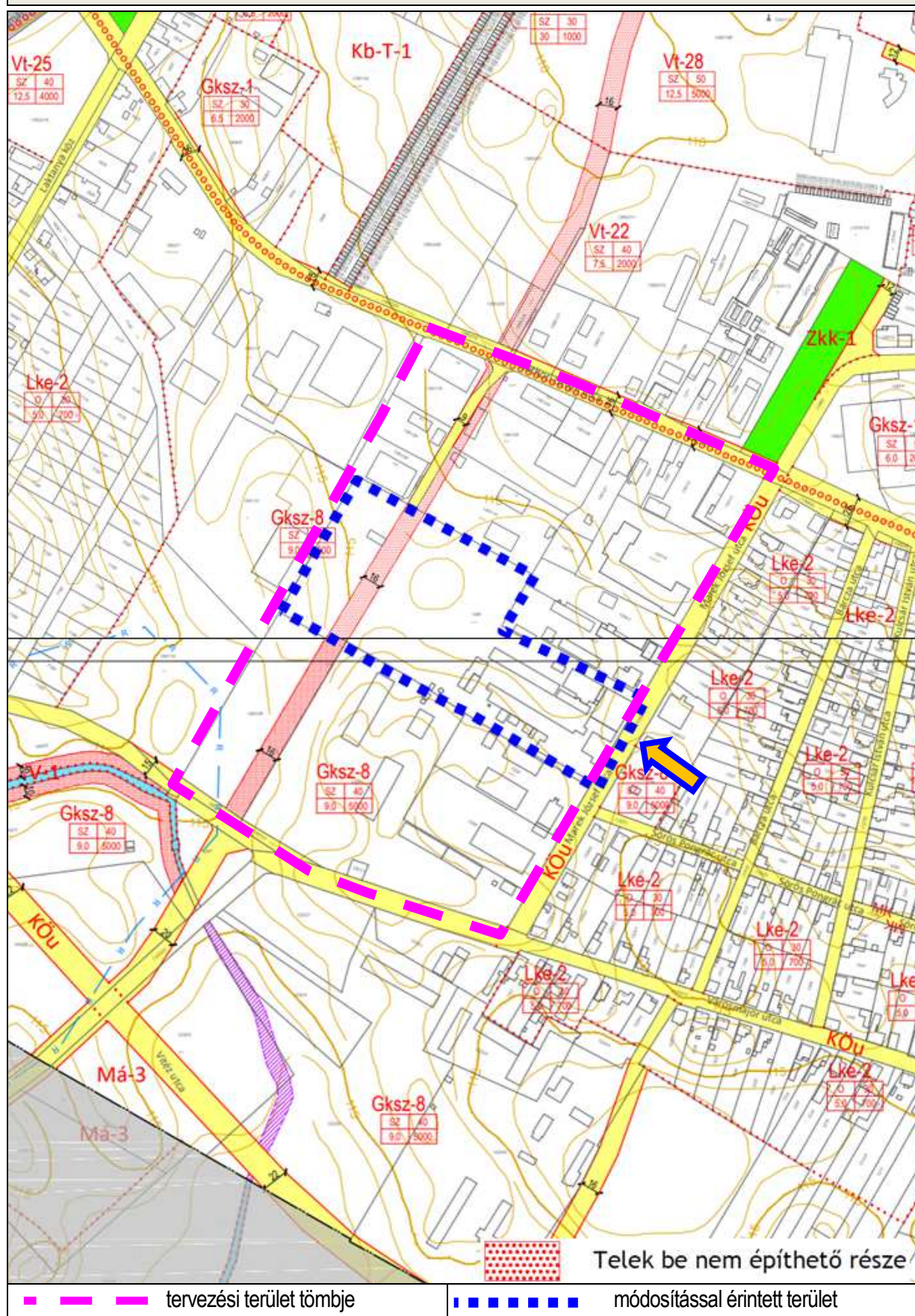
RAJZI MUNKARÉSZEK98

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/1	Komárom Város Településrendezési Eszközeinek - TRE 2. számú módosítása Báthori I. u. - Marek J. u. - Városmajor u. - Szőnyi-Füzitői-csatorna tömb területén fekvő volt Komáromi Húsüzem Marek József u. 5. (1356 hrsz) területét érintően

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – KOMÁROM HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



ÁTNÉZETI TÉRKÉP – KOMÁROM HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) MÓDOSÍTÁSA

I. ELŐZMÉNYEK

A volt Komáromi Húsüzem (1356 hrsz) ingatlanjának fejlesztő-tulajdonosa a GAMAX Informatikai és Munkaerő Kölcsönző Kft. a tulajdonában álló kb. 3,18 ha (3.1794 ha) terület nagyságú ingatlan fejlesztését tervezi. A fejlesztés megvalósításához szükséges Komárom Város Településrendezési Eszközeinek módosítása, amely megalapozásához Telepítési tanulmányterv készült. Mindkét tervdokumentációt az ingatlan fejlesztő-tulajdonosa készítette el.

Komáromi Húsüzem történetének rövid összefoglalása:

A maga idejében korszerű vágó- és húsfeldolgozó üzemnek számító **Komáromi Húsüzem** 1967-ben épült. Az élőállat tartás nem a húsgyár területén, hanem a bartusekpusztai sertéstelepen valósult meg. Az üzem működése 2007-ben megszűnt.

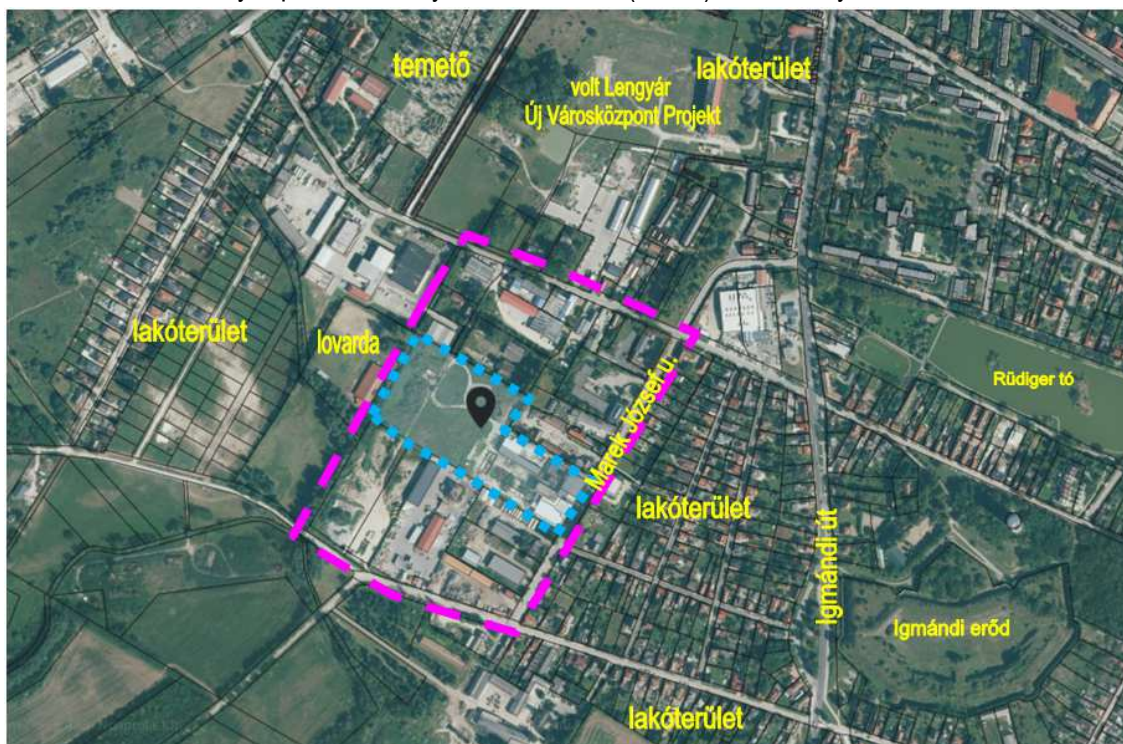
A jelenlegi tulajdonos 2021-ben vásárolta meg a területet. Azóta terület korábbi rossz műszaki állapotú épületállománya jellemzően elbontásra került. Jelenleg a Marek József utcai nyerstégla homlokzatú üzemi főépület, valamint a mögötte elhelyezendő üzemi épület áll szerkezetkészben, valamint az egyik korábbi hűtőház épülete található még meg.

Tehát korábbi Komáromi Húsüzem 1356 hrsz területe jelenleg felhagyott üzemerület, amely jellemzően 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 (Vt)** területként kerülhet hasznosításra.

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.



II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

1. TERVEZÉSI, ILL. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS BEMUTATÁSA



Jelen tervmódosítás során a **tervezési terület a fejlesztéssel érintett 1356 hrsz ingatlan** – Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca – Szőnyi-Fűzitői-csatorna által határolt – **tömbje**.

A TRE módosítás területe azonban **csak a 1356 hrsz ingatlant érinti**.

A jelen ingatlan felhagyott területhasználatot és épületállományt jelent, amely a tömbjének súlypontjában található, területnagysága szempontjából a tömb területének kb. negyedét foglalja magába.

A volt húsgyár területe területhasználat szempontjából tehát megosztja/felosztja a tömböt.

Míg tőle északra a Báthori István utca déli oldala mentén kisebb vállalkozások területei találhatók, amelyek inkább a szolgáltatás, az iroda és a kereskedelmi funkciókat foglalják magukba és amelyek gépjárműforgalmát a személygépjármű-, a kisteherautó, illetve a kisbuszok jelentik, addig a volt húsgyár területétől délre eső területek a nagyobb tehergépjármű-, valamint kamionforgalmat szükségessé tevő üzemi jellegű, építőipari, illetve raktározási területhasználatot, valamint fémhulladéklerakó telepet jelentenek. A tömb északi határát jelentő Báthori István utca északi oldalán fekvő ingatlanokat már településközponti területhasználat jellemzi. A Marek József utca szemközti, keleti oldala mentén lakóterület fekszik.

A jelen fejlesztési terület jövőbeni tervezett használata az egész környezetre hatással lesz.

Forgalom szempontjából sem mindegy, hogy a tömb déli részét jelentő üzemi, gazdasági területhasználatot erősíti a fejlesztés vagy a területtől északra elindult – a volt Lengyár területének fejlesztésével kialakuló Új Városmajor területéhez, azaz a Báthori utca északi oldalát jelentő településközponti jelleget kap. **A fejlesztő a városközponti jelleget erősítő funkciókat tervez a jelenleg alulhasznosított, használaton kívüli korábbi húsüzemi területen.**

Ezért a jelen tervmódosítás keretében a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területhasználatot **tervezi módosítani településközponti (Vt) területhasználatra és ily módon a közvetlenül szomszédos lakóterületekhez, illetve az északról közvetetten szomszédos településközponti, illetve lakóterületi területhasználatához kapcsolódni, illeszkedni.**

2. TERVEZETT FEJLESZTÉS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA, TERÜLETI HATÁSA ÉS INDOKLÁSA

Az ingatlanfejlesztő 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 vállalkozói területek, valamint a Marek József utca jelen tervezési területtel szemközti, keleti oldala mentén elhelyezkedő családi házas lakóterülethez kívánja illeszteni és funkciójában inkább az ezen szomszédos területeket is kiszolgáló, illetve az e területekhez kapcsolódó rendeltetéseket tervez a területen elhelyezni.

Ennek okán a város településrendezési tervében e területre és környezetére hatályos Gksz jelű gazdasági terület funkció, illetve besorolás helyett inkább **Vt jelű 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 tervezett elhelyezhető funkciókhoz, rendeltetésekhez új beépítési paraméterek kerültek hozzárendelésre.

Az új építési előírások megfogalmazása mellett a 1356 hrsz volt húsüzem Marek József utcai főépületének utcai – nyers téglaborítású – homlokzata a meglévő utcaképet meghatározó elem. Ennek megtartását, átépítését vagy teljes elbontását a későbbi fejlesztési- és építészeti koncepció határozza meg.

A Marek József utcai oldalon a meglévő téglaburkolatú monumentális homlokzat elé építhető kulisszafal, 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, ezzel az épület az utca felé jobban megnyílik, ami a későbbi közösségi funkcióját tekintve előnyösebb utcaképet eredményez.

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

A telken belül új Vt-31 jelű településközpont építési övezet kerül kialakításra, amelyben számos funkció képzelhető el, amelyekre a terv a jelenlegi keretek között javasol alternatívát.

Megvizsgálásra kerültek a városban koncepcionálisan tervezett kulturális, szociális és egyéb üzleti fejlesztések.

Ezekhez kapcsolódóan a jelen projekt koncepciójában szerepel óvoda-bölcsőde, idősek háza, irodaház, szállás jellegű épület, színházi előadótér, sportterület, padel pálya, kisállat simogató stb.

A 1356 hrsz tervezési terület méretei lehetőséget adnak arra, hogy a különböző funkciók együtt éljenek egymástól függetlenül, de egymást egyben erősítve is.

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

A területen belül kialakítható telekméreteket és azok beépítési paramétereit külön rajz foglalja 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 területre tervezett sokrétű felhasználási lehetőség vonzóvá teszi a területfelhasználást magánbefektetők számára is.

Így például egy óvoda építése esetén a főépületben elhelyezett sportcélú területek kialakítása kiszolgálhatja az óvodát is, illetve az óvodások szüleinek az igényeit is. Ezekhez kapcsolódhatnak a lakosság alapvető igényeit ellátó szolgáltatások, mint pl. gyógyszertár, élelmiszerbolt, étterem stb. A családi programok palettájának kiszélesítéséhez tartozhat a kisállat simogató, amely részben a területen belül tervezett óvodához is kapcsolódik, részben a területen tervezett idősek otthona igényeit is kiszolgálhatja. A terület tervezett hasznosításának fő koncepciója elsősorban az, hogy a területen belül minél szélesebb skálán mozoghassanak az elhelyezhető funkciók.

A területen belül kialakítható magánutak nem csupán a területen belüli épületek megfelelő megközelítését teszik lehetővé, hanem a területen belüli biztonsági ellenőrzést is, akár szekciókra bontva. A beépítési javaslat szerint a belső feltáró – magán - utak a terület határain futnának, meghagyva a belső területek parkosítási lehetőségét. Fontos, hogy a terület belső részein lehetőleg ne, vagy csak minimális gépjármű forgalom jelenjen meg.

A terület akár több telekre is felosztható, a tervben meghatározott minimális telekméreteket figyelembevételével. Ezzel a megoldással a területhasznosítás kellően rugalmas ahhoz, hogy esetleg több lépésben, kisebb lépésekkel ütemezetten 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. E két fejlesztési terület a Báthori István utcából elérhető, illetve a Báthori István utcára merőlegesen összeköthető. A volt Lengyár területére tervezett koncepció méretei sokkal nagyobbak a volt Húsgyár dimenzióihoz képest, ezért a volt húsgyár területe kiegészítené azt, illetve bizonyos funkciók a jelen területen hozhatók létre. Ilyenek például azok a kulturális, szociális intézmények, amelyek jól illeszkednek a volt 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 merőleges vonalvezetésű úttal össze is tud kapcsolódni.

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

A jelen tervezési terület településközpont (Vt) területként történő átsorolása szabályozásának koncepciója annak érdekében került kidolgozásra, 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 „lerobbant településkép”, valamint az új hasznosítással a terület és környezetének intézményi ellátási színvonalát.

A fejlesztési elképzelés tehát kettős egyrészt illeszkedik a tömb északi határát jelentő volt Lengyár területen tervezett Új Városközpont koncepcióhoz, valamint 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 jelen fejlesztéssel tehát a terület környezetében közép- és hosszútávon is a meglévő gazdasági területek ütemezett településközpont területi átsorolásának folyamata indulhat meg a városban.

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

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

1. TERVEZÉSI TERÜLET TÖMBJE, MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 1356 HRSZ INGATLAN



Jelen termódosítás során a tervezési terület a fejlesztéssel érintett 1356 hrsz ingatlan - Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca - Szőnyi-Füzitői-csatorna által határolt - tömbje. A módosítás azonban csak a 1356 hrsz ingatlant érinti.

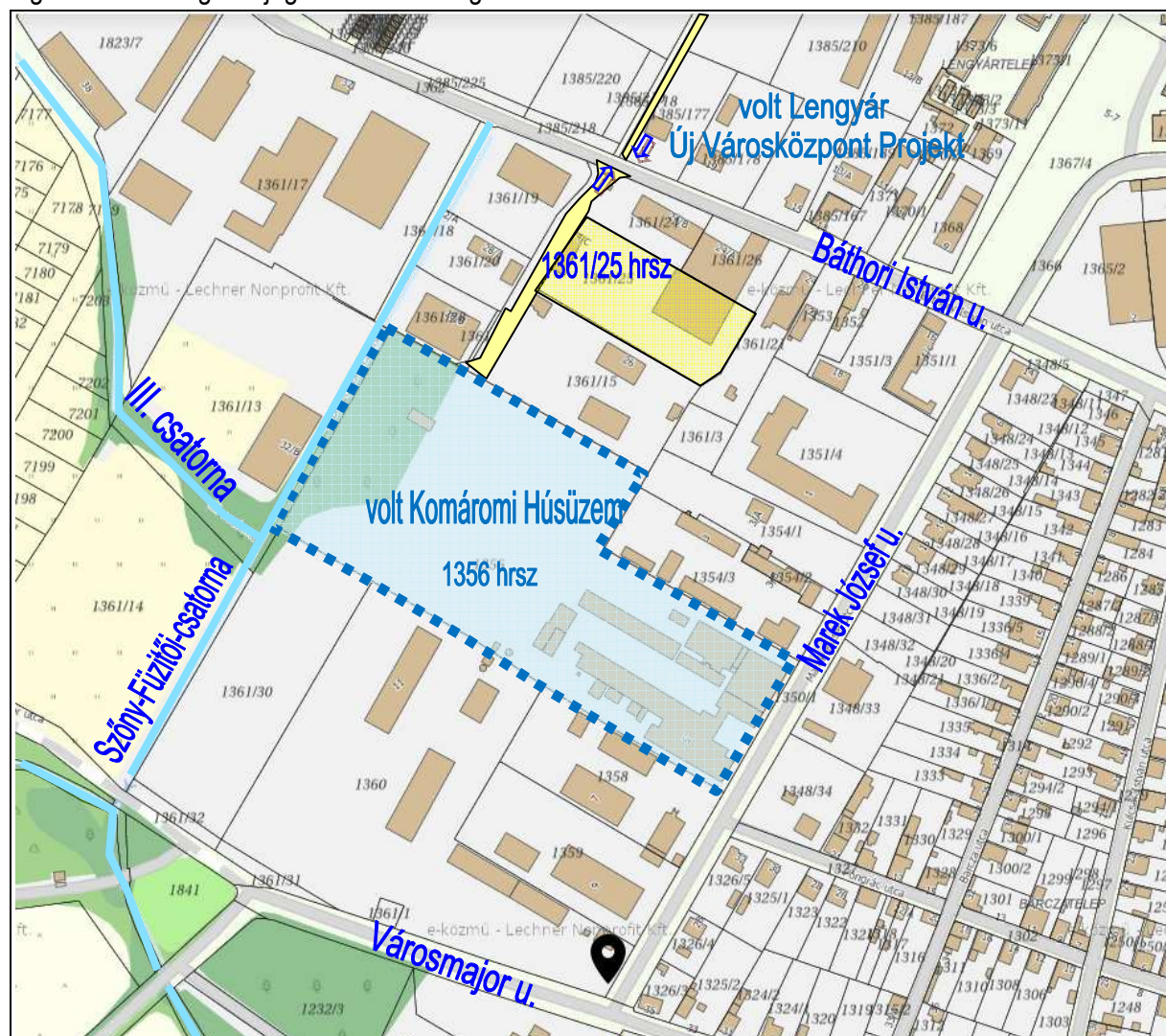
A tervekészítéssel érintett terület Komárom belterületének az 1 sz. (Klapka György út) országos főút és a 132 sz. (Igmándi út) főút által határolt városrész központi részén a Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca - Szőnyi-Füzitői-csatorna által határolt tömb súlypontjában fekvő, a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

A fejlesztéssel érintett terület az alábbi ingatlanból áll:

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

A 1356 hrsz ingatlan tömbjének északi határát jelentő Báthori István utca szemközti, északi oldalán fekszik volt Komáromi Lengyár fejlesztési területe, amely, mint Új Városcsözpont 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.



2. A TERVEZÉSI TERÜLET ADOTTSÁGAI

A Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca – Szőnyi-Fűzitői-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.

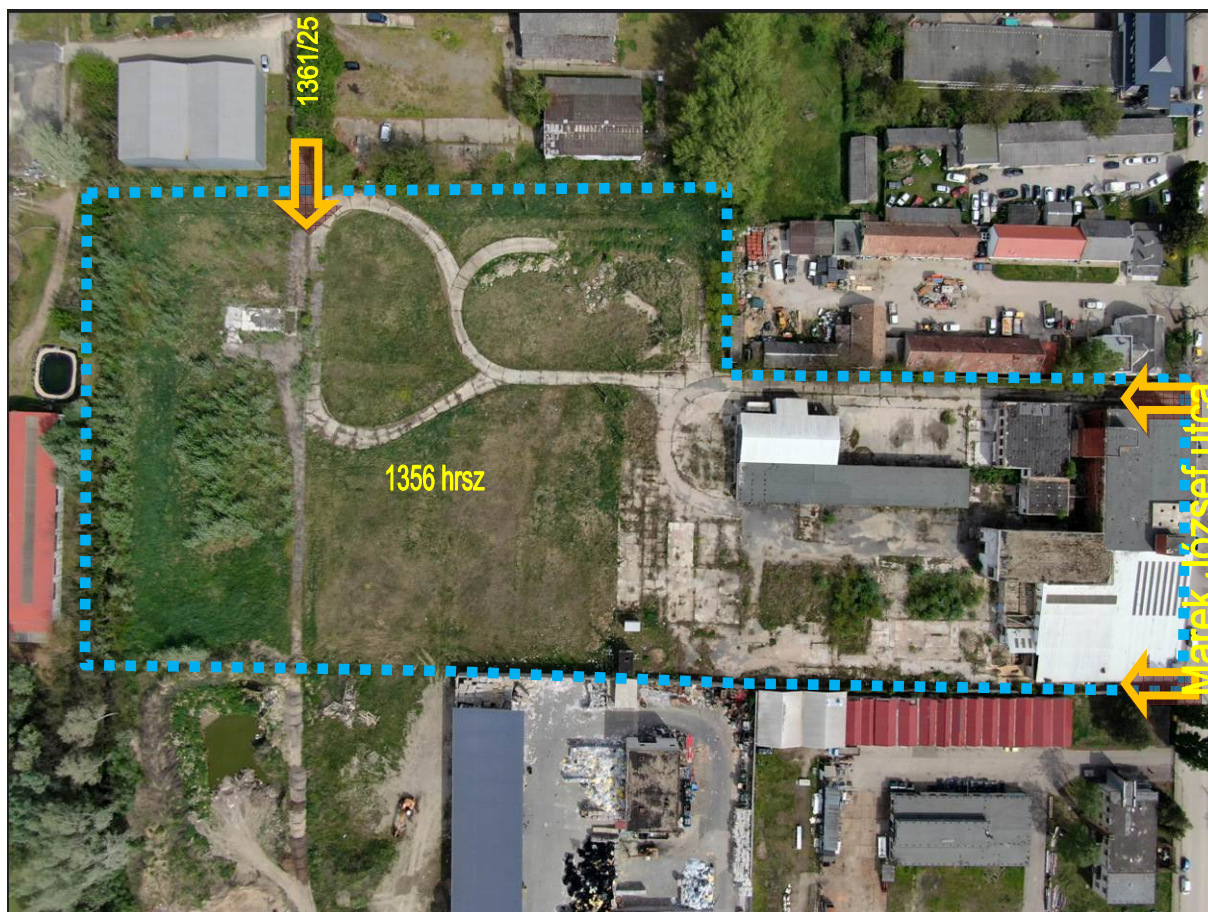
Jelen tervmódosítás területének sem a 1356 hrsz részterülete, sem a tömbje nem érintett sem helyi, sem országos értékvédelmi területtel, sem országosan, sem helyi védett művi értékvédelemmel, sem régészeti lelőhellyel, sem védett természeti területtel, illetve természeti értékkel. Azaz a tervezett módosítás sem Örökségvédelmi, sem természetvédelmi szempontból nem releváns.

A 1356 hrsz volt Komáromi Húsüzem jelenleg hasznosítás nélküli területén a korábbi épületek jellemzően elbontásra kerültek, a megmaradó épületek egy része pedig a közeljövőben kerül bontásra. A Marek József utca keleti, a volt húsüzemmel szemközti 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, amely NEM közterületre nyíló kapu. Közterületről nyíló kapukat, bejáratot a Marek József utca főépületének két oldalán található kapu jelent a közterületi telekhatár mentén.



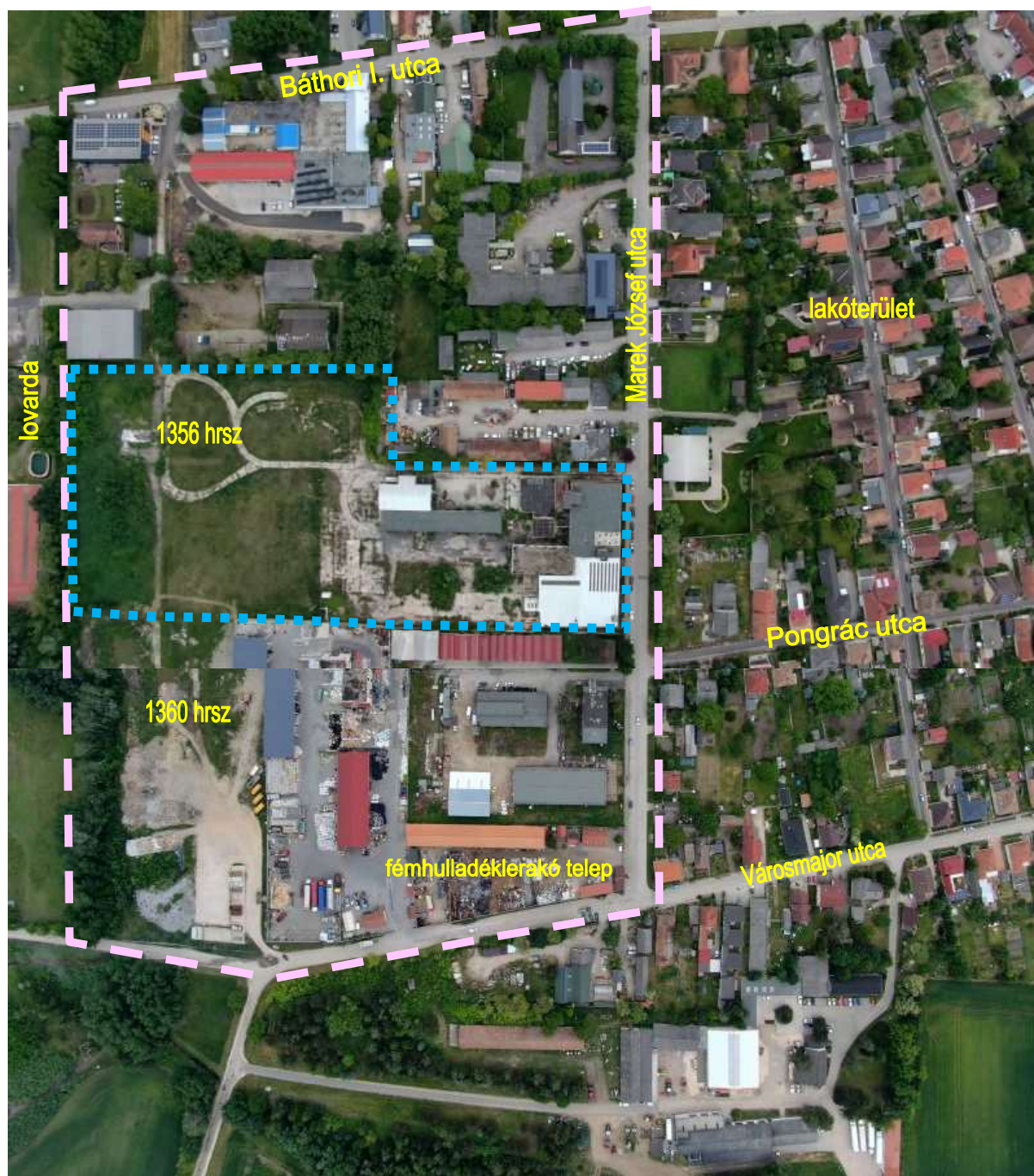


A körülkerített 1356 hrsz terület nyugati beépítés nélküli – a korábbi épületek majdnem teljes egészében már lebontásra kerültek - jelenleg jellemzően füves, illetve részben bokros, az északi telekhatár mentén facsémétékkel – nyírfa – beültetett növényállománnyal rendelkezik. A terület nyugati részén a korábbi beépítésekhez tartozó, a gépjárművek megfordulását is segítő burkolt belső kisebb 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 többszintes volt üzemi épület, valamint az ahhoz csatlakozó épületszárny, illetve a keleti területrész középsősávjában húzódó földszintes, közepes állagú hosszúépület, amelyhez északról ugyancsak földszintes hűtőház csatlakozik.







A területbelsőben 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-Fűzitői-csatorna, amely mentén annak túlsó oldalán fasor jelenik meg a terület határaként.

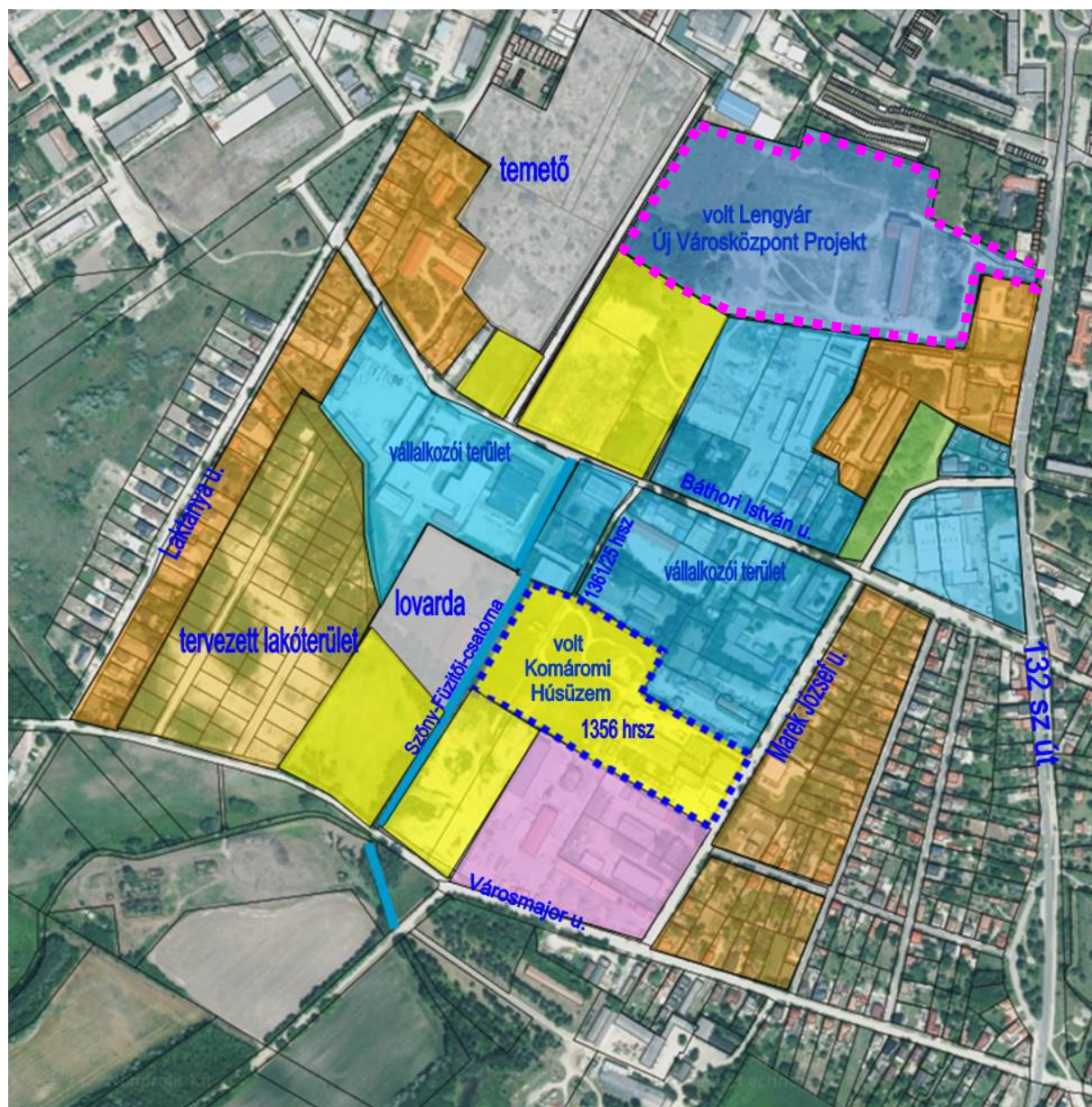
A vízfolyás nyugati határán lovarda működik – istállóépülettel és lófuttató pályákkal, karámokkal, valamint a vízfolyás felőli telekhatár mellett és egy kisebb tűzivíztározó tó is megtalálható.



3. FEJLESZTÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK ÉS HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Maga a fejlesztési terület a Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca – Szőnyi-Fűzitői-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 területhasználat

	zöldterület
	beépítés vagy használat nélküli terület
	vált Lengyár Új Városmajor 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 is 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 területhasználatnak megfelelő átalakulásának.

Mivel a 1356 hrsz terület északi irányba csak - a 1361/125 hrsz északi és déli irányú – néhány ingatlan megközelítéseként szolgalmi joggal érintett ingatlan – közvetetten rendelkezik megközelítéssel a Báthori István utca felé, majd azon túl a volt Lengyár új városközpont fejlesztési terület irányába, ezért indokolt a jelenlegi Gksz jelű gazdasági besorolás helyett Vt jelű településközponti területfelhasználásba és építési övezetbe átsorolni és így a **Marek József utca keleti oldalát jelentő lakóterületi területhasználathoz 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.

5. A TÖMB TERÜLETFELHASZNÁLÁSI- ÉS BEÉPÍTÉSI VIZSGÁLATA

Fentieket összefoglalva a tömbben meglévő jelenlegi területhasználat az átmenetisége miatt nagyon 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 rendezett, de még átmeneti használat jellemez, amely a Báthori István utca északi része menti területek esetében, már a rendezett településközpont területi besorolását jelenti.

Illetve a tömb szélein és középső részein megtalálható számos olyan terület, amelyek jelenleg használaton kívüliek, azaz a régi használat szerinti 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, azaz **e területek az átalakulás folyamatában vannak.**

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 nyerstégla homlokzatával rendelkező volt húsüzemi épület, amely többszintes épület, a telek belseje felé, pedig további kétszintes épületrészekkel rendelkezik.

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.

Az alábbiakban a korábbi beépítések kerülnek bemutatásra annak érdekében, hogy jól látszódnak a jelen fejlesztés pozitív hatásai mind településképi, mind az épületek műszaki állapota, mind a korábbi és a tervezett területhasználat, zöldfelület és beépítés szempontjából!

7. SZAKÁGI VISZGÁLATOK, JAVASLATOK – TELEPÜLÉSTERVEZŐI ÖSSZEFOGLALÓ

7.1. Műszaki- és humáninfrastruktúra igények, tervezett fejlesztések

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

A tervezett beruházás a közmű-, illetve közlekedési infrastruktúra fejlesztését nem igényel. Az érintett terület közmű ellátása megoldható, mivel korábban is összközműves telek volt és a területen folyó húsipari tevékenységhez tartozó közműigény rendelkezésre állt, közlekedési szempontból a terület jelenleg is megközelíthető, valamint a területtől délre tervezett elkerülőút a jövőben újabb közlekedési kapcsolatot és megközelítést is magában rejt.

A tervezett fejlesztés során a területen megjelenő intézmények, szolgáltatások a szintén itt tervezett társasház lakóterület által megjelenő lakosság humáninfrastruktúra igényét is ki tudja szolgálni.

7.2. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

7.2.1. 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.

VIII. A 1356 HRSZ TERÜLET FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSÉNEK BEMUTATÁSA KOMÁROM TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI TÜKRÉBEN

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK - Komárom Város településrendezési terve

Komárom Város Településrendezési Terve az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

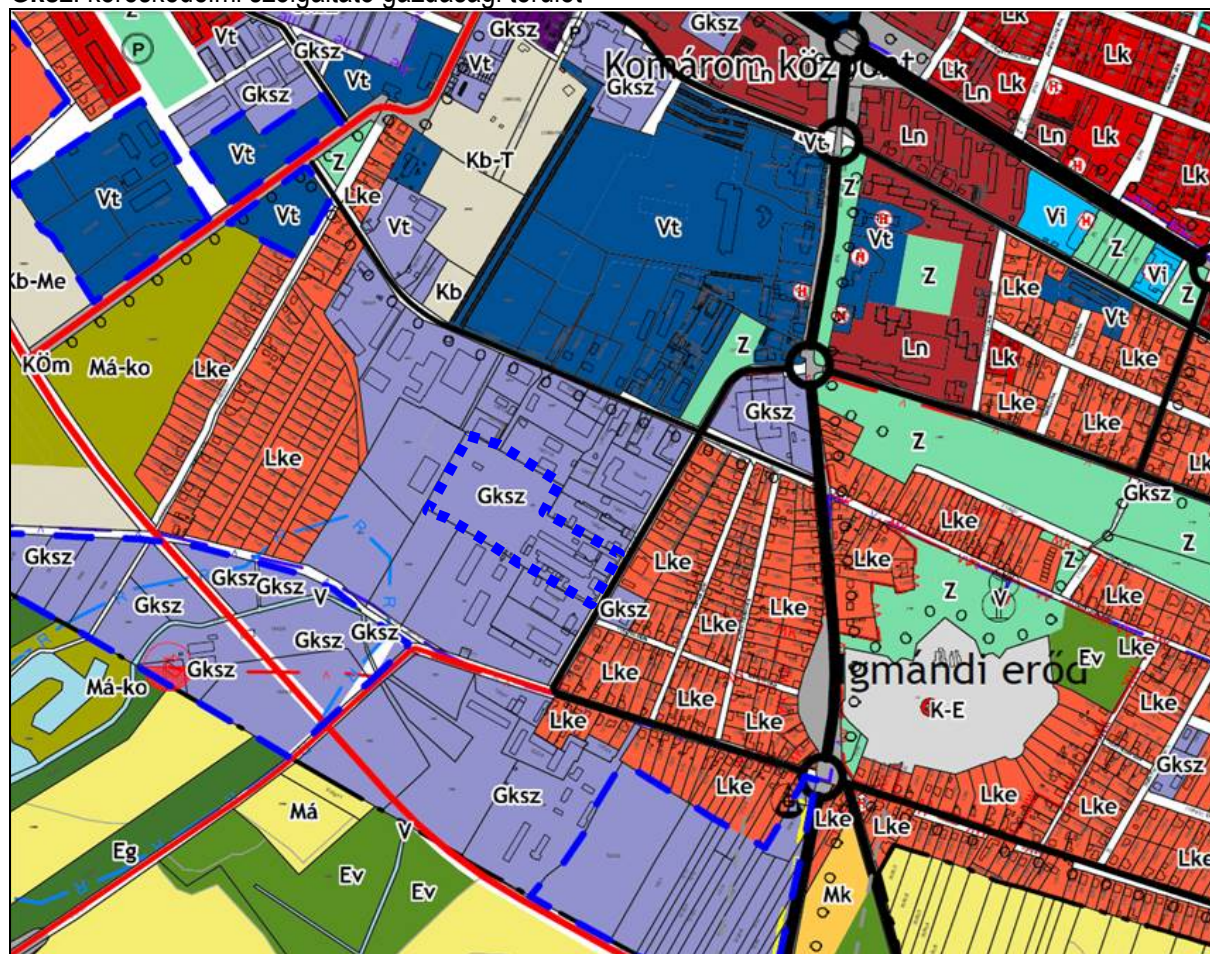
- Komárom Város Településszerkezeti terve és leírása - 242/2022 (X.26.) határozattal,
- Komárom Város Helyi Építési Szabályzata - 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelettel.

A Báthori István utca - Marek József utca - Városmajor utca – Szőnyi-Fűzitői-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.

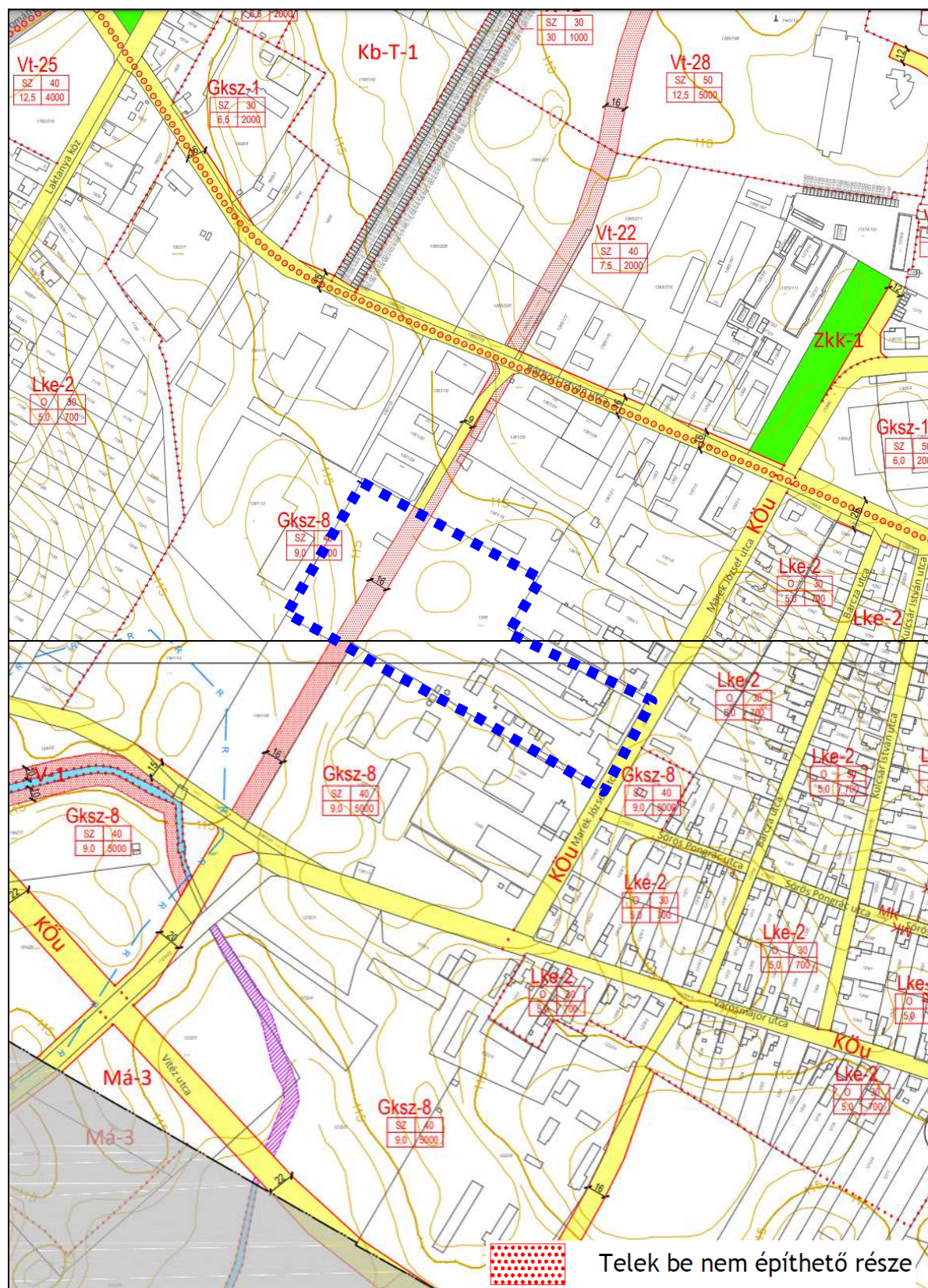
1.1. Komárom Város Településszerkezeti terve: TSZT – hatályos - 242/2022.(X.26.) határozat

Gksz: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület



1.2. 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

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
9	Gksz-8	SZ	5000	20	40	9,0	30	1,0

IX. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – TSZT, SZT és HÉSZ módosítás

1. A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT

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 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-31 jelű településközpont építési övezetben a meglévő adottságok okán a magánút ezen építési övezeten belül egyedi szélességben kerül szabályozásra (legalább 8 m szélességben, kivéve a meglévő épület mellett, ahol 7 m is lehet) 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-31 építési övezetben a magánút (telke) egyedileg kerül megfogalmazásra. A magánutat közforgalom elől elzárt módon lehet kialakítani.

SZT - Szabályozási tervmódosítás célja

A szabályozási tervlapon 8 m szélességre módosításra 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.

2. A Szabályozás elemeinek az összefoglalása, koncepciója

Fent kifejtettek szerint a jelen módosítás során a HÉSZ-ben **egy új, csak a jelen 1356 hrsz fejlesztési területre vonatkozó** településközpont **Vt-31** jelű építési övezet kerül kijelölésre.

A TERVEZETT **Vt-31** 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.§ fogalom meghatározása 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 törlesztésre 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 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 építési övezet (**Vt-31**) kerül beépítésre az alábbi rendelet-tervezet szerint:

Vt-31 jelű ÚJ csak e területre kialakításra kerülő településközpont 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-31	SZ	1 200	28	50	12,5	30	2,8

A Marek József utca felőli előkert – figyelembevéve 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 8 m, a meglévő épület mellett 7 m.

A meglévőépület épületmagassága megtartható.

A hatályos Szabályozási tervlapon a volt húsüzem 1356 hrsz ingatlanjának nyugati területrészt a keleti területrésztől „elváágó” észak-déli irányban átvezető „telek be nem építhető része” jellel feltüntetett, 16 m (piros pöttyös) területsáv 8 m szélesre történő módosítása 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 területfelhasználásba történő átsorolásával a volt Lengyár tervezett városközponti tömbjéhez fogja csatolni a volt húsüzem területét e tömb északi részével együtt, így a SZIGMA STÚDIO MÉRNÖKI IRODA KFT.

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 területrészeinek (tehergépjármű) forgalmát.

Ennek értelmében mivel a volt Komáromi Húsüzem 1356 hrsz területén megvalósuló fejlesztési terület északról feltárható a meglévő zsákutca jellegű megközelítéssel, délről az iparterületek felőli – a nem beépíthető területsáv felhasználásával történő útkialakítás lehetőségével való - 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-31 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 bejárasi 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-31 építési övezetben elhelyezhető rendeltetések a hatályos HÉSz 35. § (2) településközpont 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 **a jelen módosítás során 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-31 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-31 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.

TERVIRATOK

4. melléklet – Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 238/2025. (IX.24.) határozata 162/2025. (VI.24.) határozatának kiegészítése



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 2025. szeptember 24-i rendkívüli ülése jegyzőkönyvéből

Napirend: Komárom Város településrendezési eszközeivel kapcsolatos döntések meghozatala

/Komárom Város településrendezési eszközeinek 2. számú módosításának tárgyában hozott 162/2025. (VI.24.) határozat kiegészítése/

A döntéshozatalban 11 képviselő vesz részt. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 10 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozza:

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 238/2025. (IX.24.) határozata:

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete Komárom Város településrendezési eszközeinek 2. számú módosításának megindítása tárgyában hozott 162/2025. (VI.24.) számú 4 pontos határozatát az alábbiakkal egészíti ki:

5. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete Komárom város Báthori I. u. - Marek J. u. - Városmajor u. - Szőny-Fűzitői-csatorna tömbben fekvő volt Komáromi Húsüzem Marek József utca 5. (1356 hrsz.) szám alatti fejlesztési területekre elkészített Telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban lefolytatott partnerségi véleményezést lezárja azzal, hogy a lakosság részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.
6. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatának módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le.
7. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete lezárja az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelést, egyben elfogadja a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének a környezeti értékeléssel kapcsolatban tett véleményét és a környezeti értékelést a településrendezési eszközök módosításának alátámasztó munkarészeként készítetteti el.

Kivonat hiteles: 
Komárom, 2025. szeptember 24.



KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

H-2900 Komárom, Szabadság tér 1.

Tel.: +36 34 541-300

Elektronikus kapcsolattartás, hivatali kapu:

Név: KOMAROMONK KRID: 459034169



8. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, az előterjesztés 2. mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló önkormányzati főépítési feljegyzést.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: dr. Molnár Attila polgármester

dr. Baksa-Ströcker Renáta sk.
jegyző

dr. Molnár Attila sk.
polgármester

Kivonat hiteles:

Komárom, 2025. szeptember 24.



SZIGMA STÚDIÓ MÉRNÖKI IRODA KFT.
1027 Budapest, Margit körút 50-52. II. em. 2.

419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

KOMÁROM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK - TRE 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Báthori I. u. - Marek J. u. - Városmajor u. - Szőnyi-Fűzitői-csatorna tömb területén
fekvő volt Komáromi Húsüzem Marek József u. 5. (1356 hrsz) területét érintően

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2026. FEBRUÁR HÓ

JÓVÁHAGYÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete¹

Komárom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Komárom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§ Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 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-31 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-31 építési övezetben az alábbi melléképítmények is elhelyezhetők:

2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy; 2.2. közműpótló műtárgy; 2.3. hulladékgyűjtő edénytartó; 2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény; 2.5. kerti építmény; 2.6. hűsüstölő, jégverem, zöldségverem; 2.7. állattól, 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-31 építési övezetben a telkenként elhelyezhető épületek száma nem kerül szabályozásra.

(37) A Vt-31 építési övezetben magánút:

- a) legalább 8 m szélességgel, kivéve meglévő épület mellett, ahol legalább 7 m,
- b) közforgalom elől elzárt módon alakítható ki

¹ A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

(38) A Vt-31 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 Rendelkezők

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

.....
Dr. Molnár Attila
polgármester

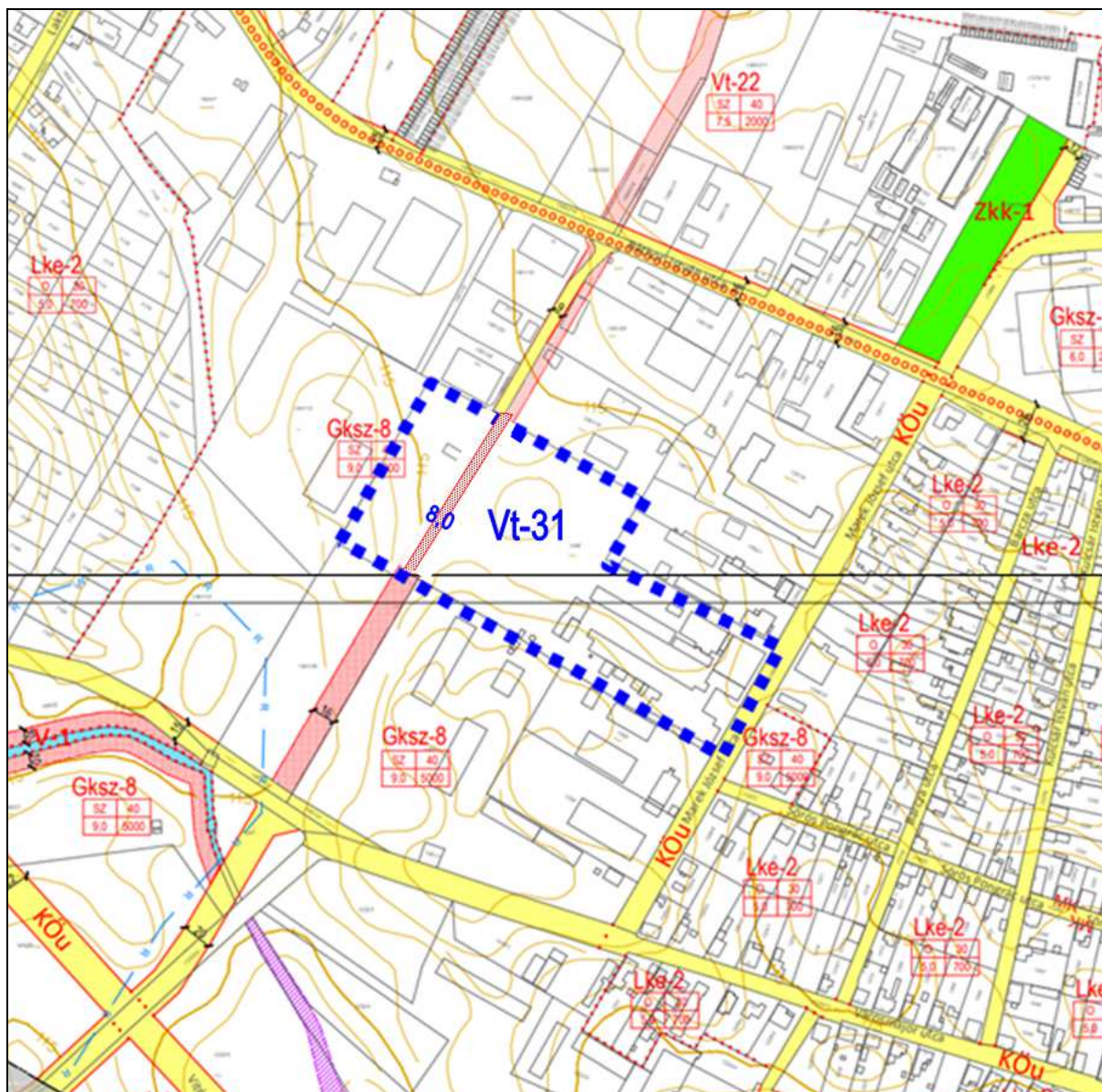
.....
Dr. Baksa-Ströcker Renáta
jegyző

1. melléklet a/2026. (.....) 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-31	SZ	1 200	28	50	12,5	30	2,8

2.melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

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



tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
Munka megnevezése: KOMÁROM VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK - TRE 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA Báthori I. u. - Marek J. u. - Városmajor u. - Szőnyi-Fűzitői-csatorna tömb területén fekvő volt Komáromi Húsüzem Marek József u. 5. (1356 hrsz) területét érintően			
Terv megnevezése: Komárom Város Szabályozási terve módosítása			
419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026 február hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 272/2025	SZT-M/1