

KOMÁROM



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Egyszerűsített eljárás
Véleményezési anyag
2026. február

Völgyzugoly Műhely Kft.

KOMÁROM

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



Megbízó

Komárom Város Önkormányzata
Dr. Molnár Attila polgármester
2900 Komárom, Szabadság tér 1.

Főépítész

Siklósi József



Tervező

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

2026. február
VZM 1928/25
komarom_mod3_260225.doc

ALÁÍRÓLAP

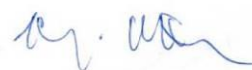
Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 01-5583



Tájrendezés,
környezetvédelem

Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT13-1759
Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Önkormányzati főépítész:

Siklósi József



TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
A településszerkezeti terv módosítási javaslata	6
A helyi építési szabályzat módosítási javaslata	9
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	11
1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERTVET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK.....	11
1.1. A tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot	11
1.2. Hatályos településrendezési eszközök.....	11
1.3. A módosítás célja	12
2. A MÓDOSÍTÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATA ÉS INDOKLÁSA	13
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	13
3.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok.....	13
3.2. Biológiai aktivitásérték változása	18
4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	18
V. MELLÉKLETEK	19
A. melléklet - A településrendezési eszközök módosításának megindításáról szóló döntés	19
B. melléklet - Tervezett telekalakítás	22

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Komárom város településrendezési eszközei 2022-ben kerültek jóváhagyásra. Az elmúlt évek rendelet-használati tapasztalatai és az időközben felmerült fejlesztési igények miatt a településrendezési eszközök módosultak. A 3. számú módosítással közel párhuzamosan indult a településrendezési eszközök 2. számú módosítása. Jelen módosítás a 2. számú módosítás elemeit nem tartalmazza. A határozattervezet zöld színnel jelöli a 2. módosítás során módosuló elemeket is.

A településrendezési eszközök 1/A. számú módosítási eljárása során a Fiber Highway Zrt. által kérelmezett témában, a Komárom 1782/78, 1782/122, 1782/232 helyrajzi számú ingatlanokat településközpont területből (Vt-25) egyéb ipari területbe (Gip-e-8) való övezeti átsorolás valósult meg. A módosítási szándék figyelembe vette a KE/8/144-7/2025. ügyszámú állami főépítési véleményt, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági jellegű kutató-, fejlesztő-, gyártóépület elhelyezhetősége nem támogatható településközpont terület építési övezetben, ennek okán a területek egyéb ipari terület építési övezetbe kerültek átsorolásra. A módosítás 2025. június 25-i hatályba lépését követően kérelmező jelezte, hogy számára a teljes területre vonatkozóan nem felel meg az új Gipe-8 övezet, ezért kezdeményezte a Komárom 1782/122 és 1782/232 hrsz-ú ingatlanokra a Vt-25 övezet előírásainak visszaállítását. Időközben a tulajdonos telekalakítást is tervez a három ingatlannal, így a visszaállítást a telekalakítás szerint kérelmezte.

A módosítás célja a 1782/122 és 1782/232 hrsz-ú ingatlanok egyéb ipari területből (Gip-e-8) való övezeti visszasorolás településközpont területbe (Vt-25) a tervezett telekalakítás szerint. A tervezési munkával a város a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11.§ (5) bekezdés alapján helyi építési szabályzat módosítás legalább telektömbre kell készíteni, ennek okán a módosítással érintett telektömb a Vitéz utca - Domány János utca - Hétvezér utca által határolt terület.

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

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

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

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szerveket. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyaga.

A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Komárom Város településrendezési eszközei 2022-ben kerültek jóváhagyásra:

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

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

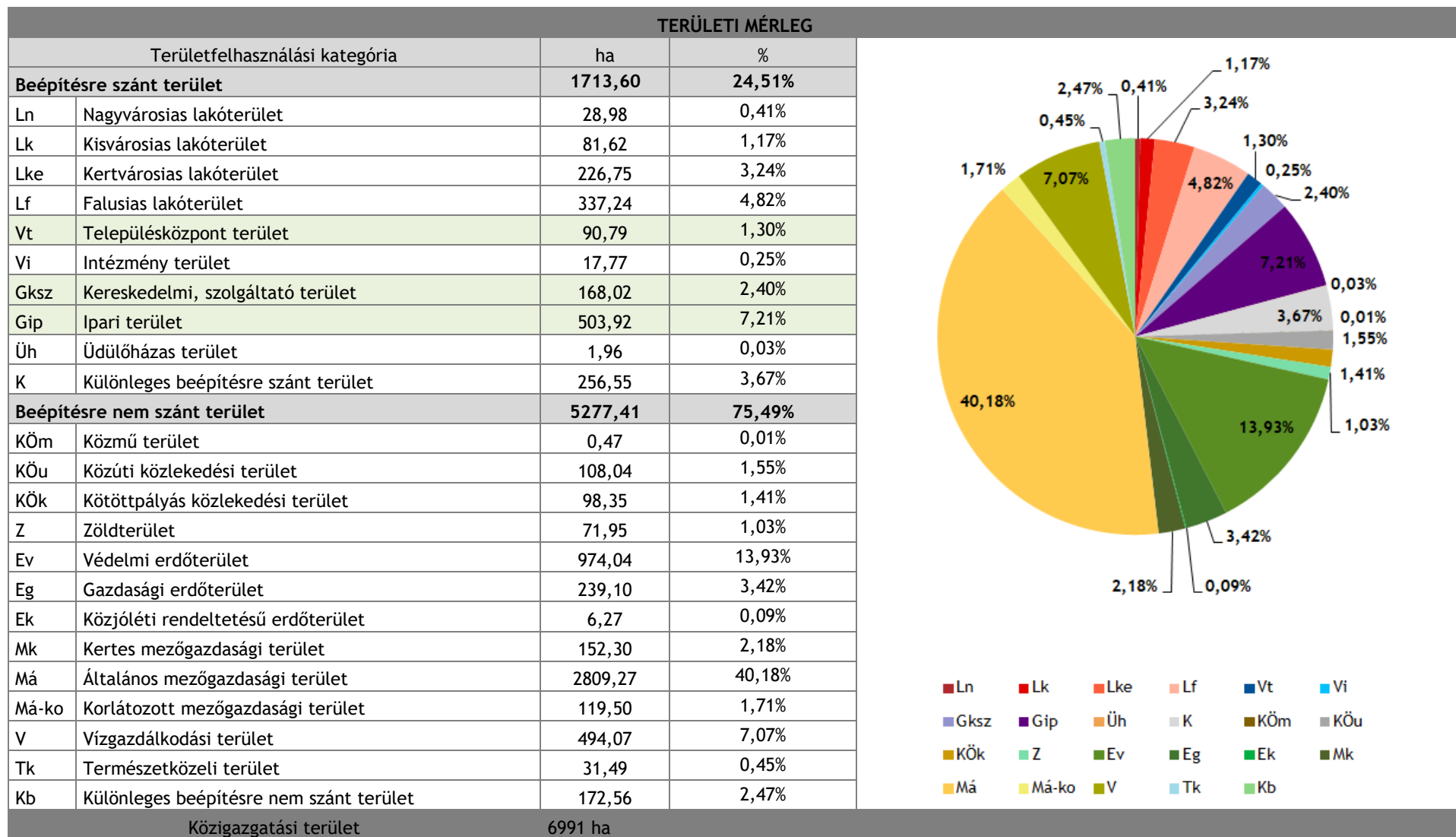
Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026.(.....) határozata a
Komárom Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló
242/2022. (X.26.) határozat módosításáról

1. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 66-68.§-ában előírt egyszerűsített egyeztetési eljárás lefolytatását követően megtárgyalta a Komárom Város településszerkezeti tervéről szóló 242/2022. (X.26.) határozatának módosítására vonatkozó javaslatot.

2. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy Komárom területfelhasználás változása a következő szerint alakul:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
1.	Településközpont terület kijelölése (Hétvezér utca)	1,72	Gipe	Vt
Összesen:				

3. A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérleg az alábbiak szerint változik.



4. A módosítás során a Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ¹
Területfelhasználás	Érték-mutató	Számított érték ²	Területfelhasználás	Érték-mutató	Számított érték		
Gipe	0,4	0,69	Vt	0,5	0,87	1,72	+ 0,18

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának értékeihez képest az egyes módosítások során az alábbiakkal korrigálva változik:

a 242/2022. (X.26.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+255,37
161/2025. (VI.24.) határozattal módosított településszerkezeti terv	-6,74
256/2025. (X.22.) határozattal módosított településszerkezeti terv	+2,17
.../2025. (...) határozattal módosított településszerkezeti terv ³	
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+0,18
Összesítve	+250,98

5. A módosítás során a Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték 250,98-ra változik.

6. A Településszerkezeti Terv 6. melléklete helyében jelen határozat 1. melléklete lép.⁴

Határidő:

Felelős: dr. Molnár Attila polgármester

¹ Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

² A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

³ Komárom város folyamatban lévő 2. számú településrendezési eszközök módosítása

⁴ Komárom város folyamatban lévő 2. számú településrendezési eszközök módosítását nem tartalmazza

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének

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

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

[1] A rendelet módosításának célja, hogy az elfogadás óta felmerült lakossági, vállalkozói és önkormányzati módosítási igényeket a rendeletbe beépítse.

[2] Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés, valamint a 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

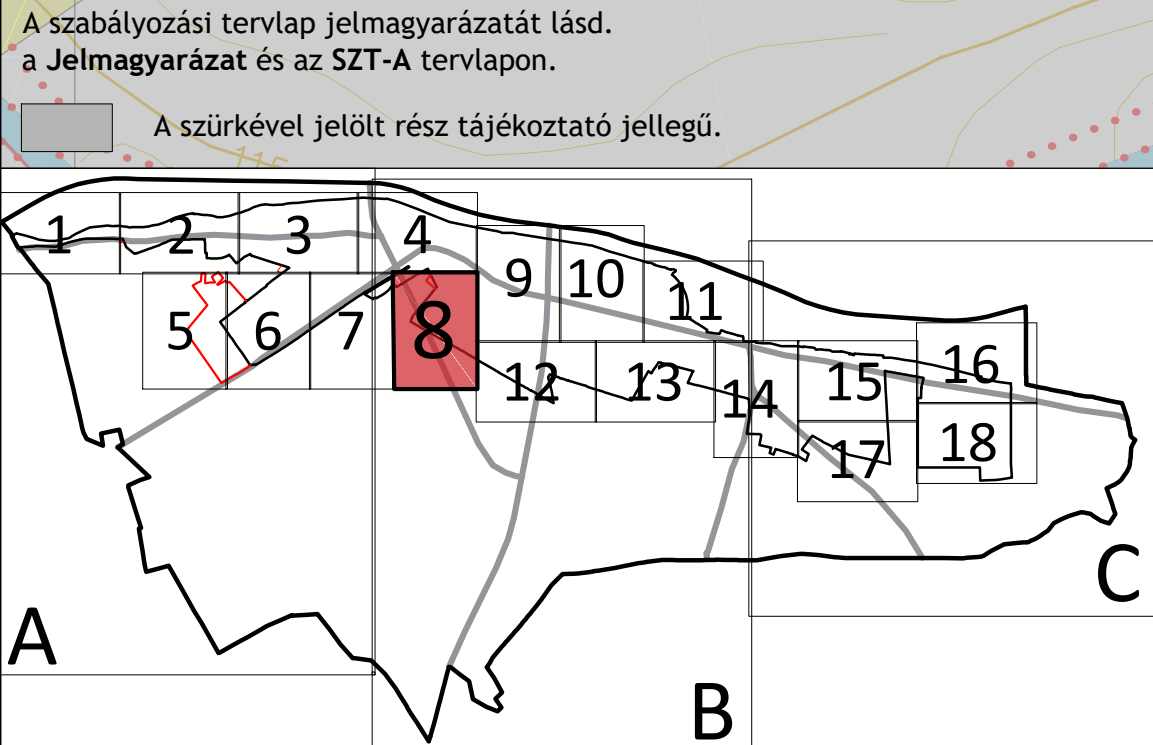
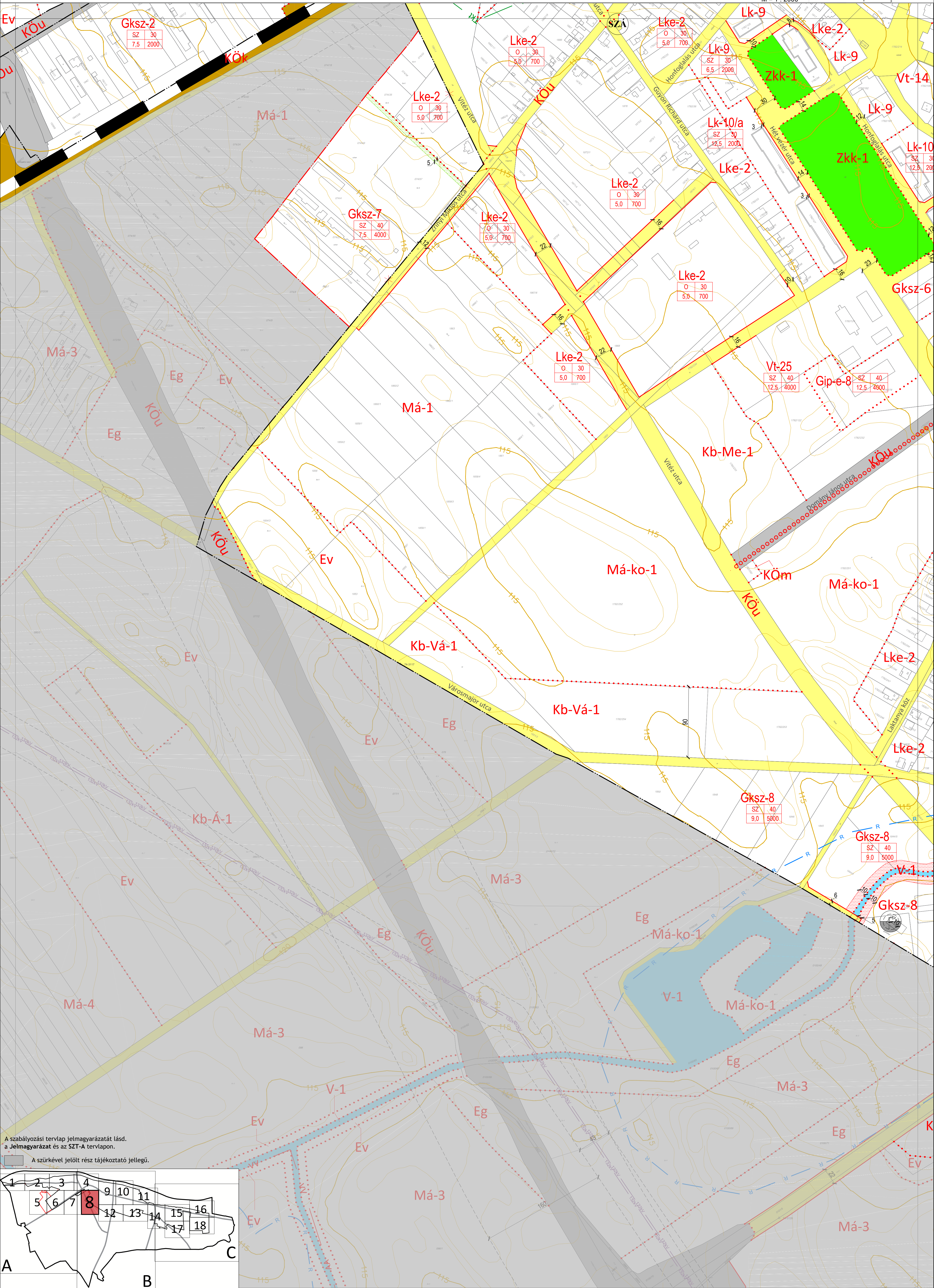
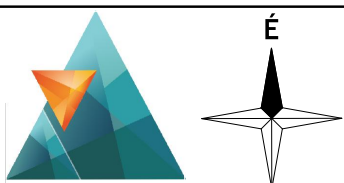
2.§ Ez a rendelet 2026. lép hatályba.

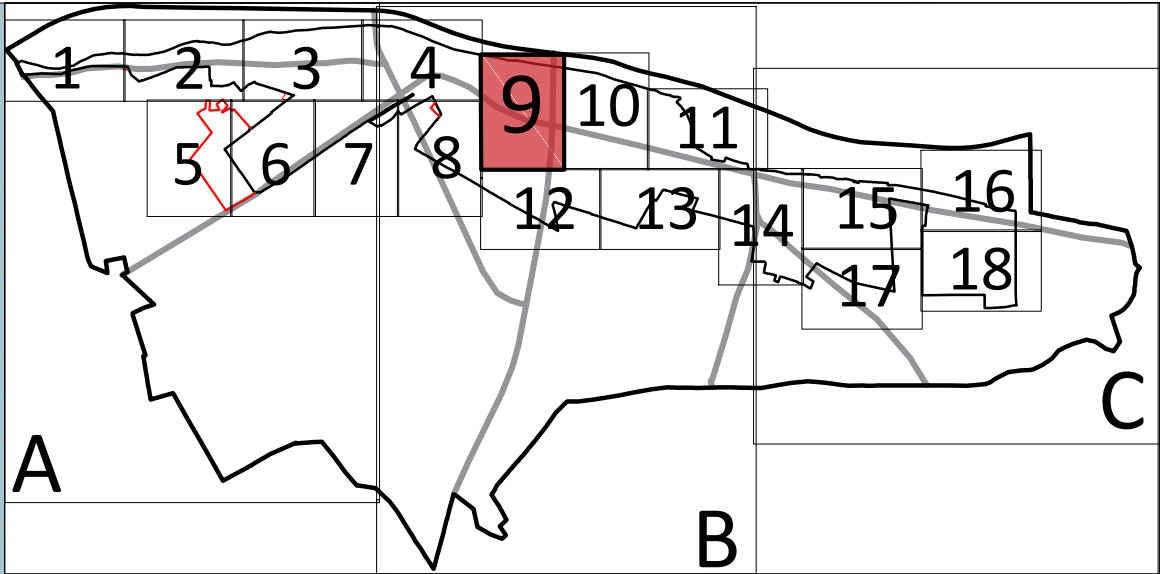
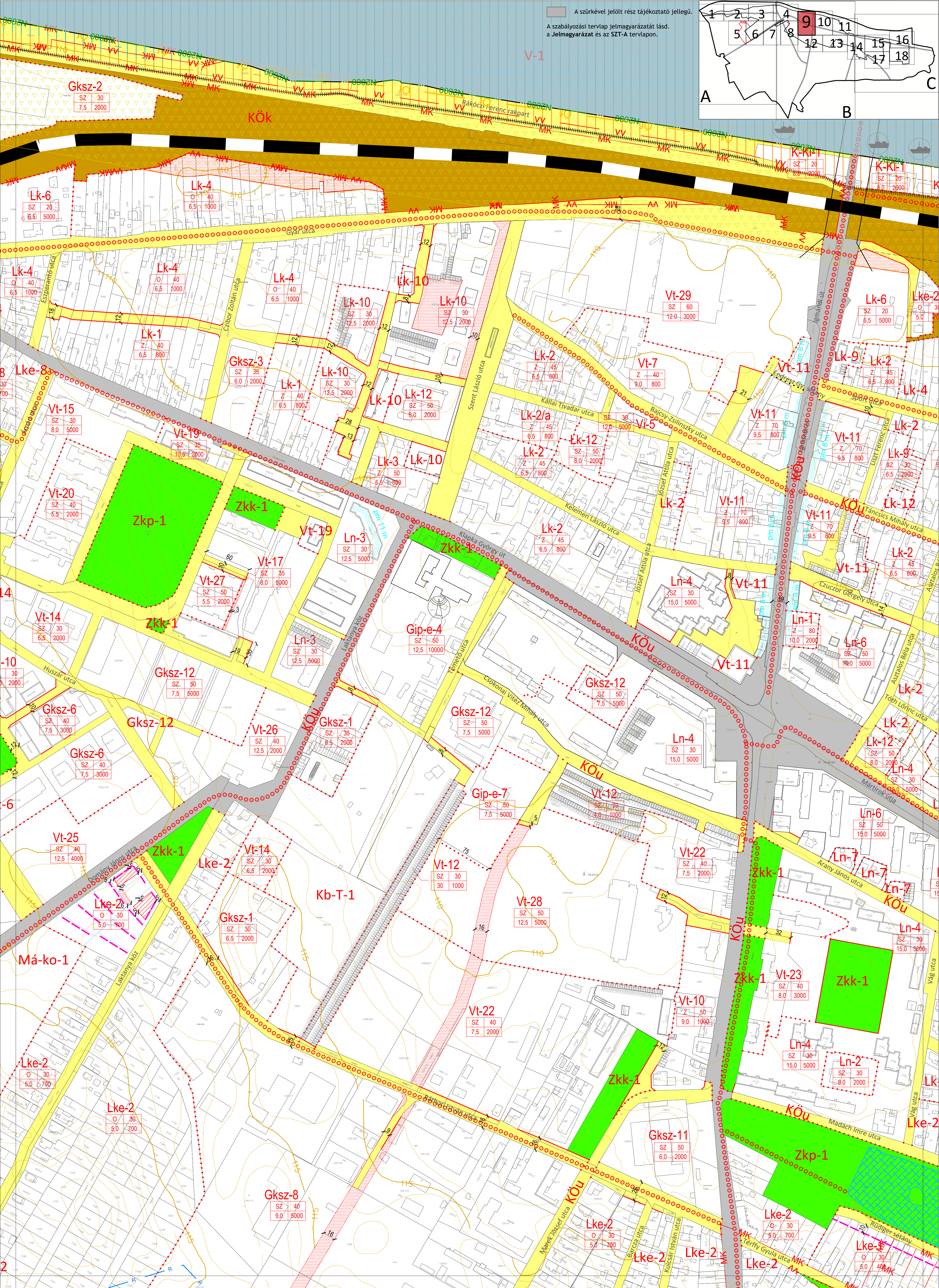
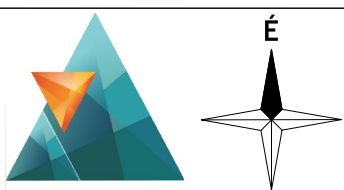
dr. Molnár Attila
polgármester

dr. Baksa-Ströcker Renáta
jegyző

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

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





III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület a 1782/122 és 1782/232 hrsz-ú ingatlanok beépítetlenek, gyepek, bokros területek. Az ingatlanok a Hétvezér utcáról közelíthetők meg. Az ingatlanok összterülete 17 195,97 m².

A módosítással érintett telektömb a Vitéz utca - Domány János utca - Hétvezér utca által határolt terület. Az érintett telektömbben napelemes kiserőmű, beépítetlen területek találhatók, valamint egy finommechanikai és precíziós fém komponens fejlesztő, és tesztelő üzem.

A módosítással érintett telektömböt korlátozó elem nem érinti. Egyéb, örökségvédelmi vagy természetvédelmi korlátozás sem érinti.

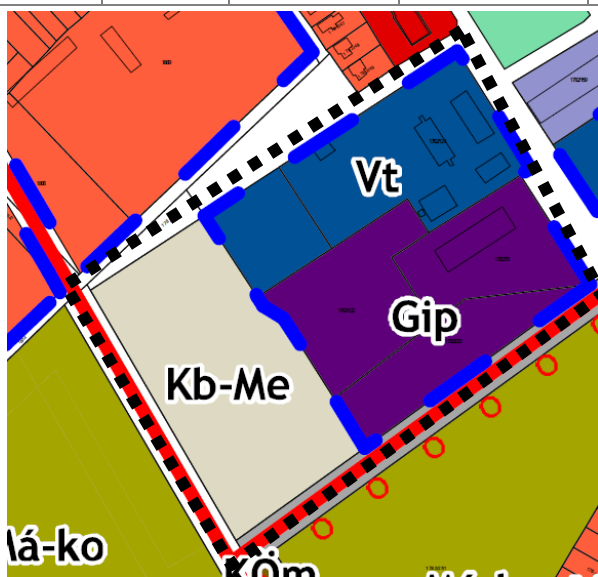


A módosítással érintett telektömb elhelyezkedése

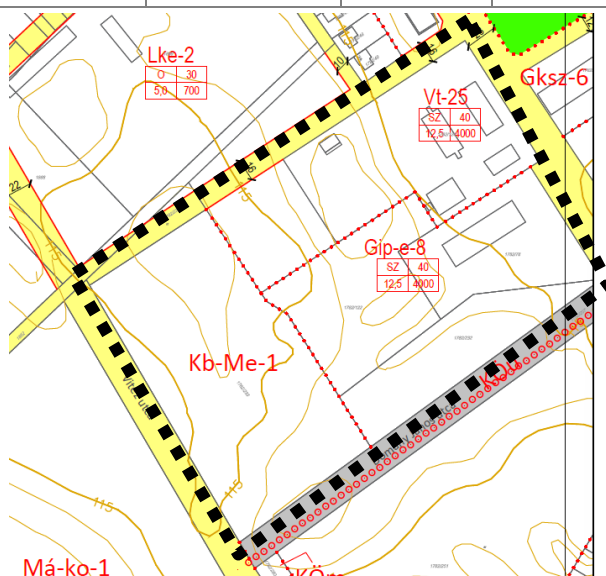
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítással érintett terület egyéb iparterület Gip-e-8 építési övezetbe tartozik. Az egyéb ipari terület általános előírásairól a HÉSZ 43.§ (1)-(5) bekezdés rendelkezik, amely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés építményeinek elhelyezésére szolgál. A Gip-e-8 építési övezetről a HÉSZ 44.§ (8) bekezdés rendelkezik, mely szerint a 43. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken túl kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkció is elhelyezhető. A Gip-e-8 építési övezet telekalakítási és beépítési paraméterei a következők:

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)
Gip-e-8	SZ	4000	18	40	12,5	30	1,8



Hatályos településszerkezeti terv kivágata



Hatályos szabályozási terv kivágata (SZT-8)

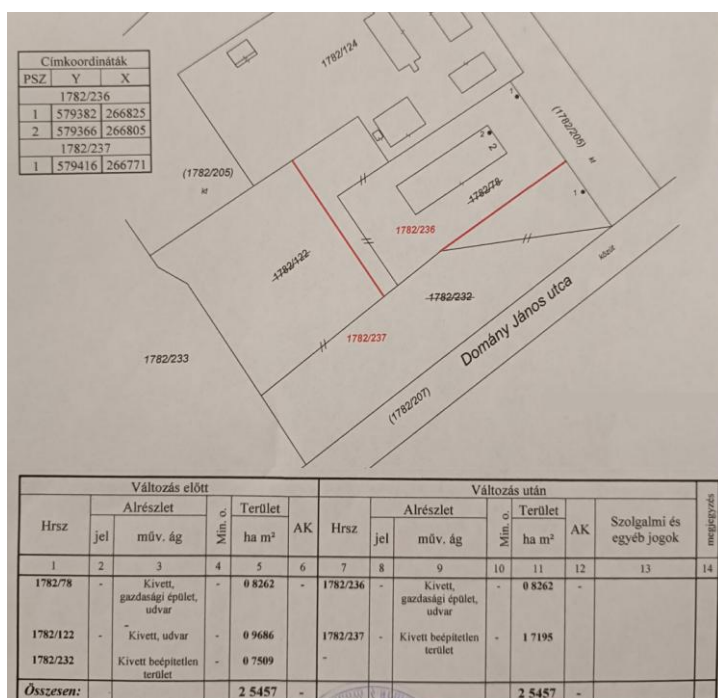
A módosítással érintett telektömbben továbbá településközpont terület (Vt-25 építési övezet) és különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területet jelöl a településszerkezeti terv és a szabályozási terv.

1.3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

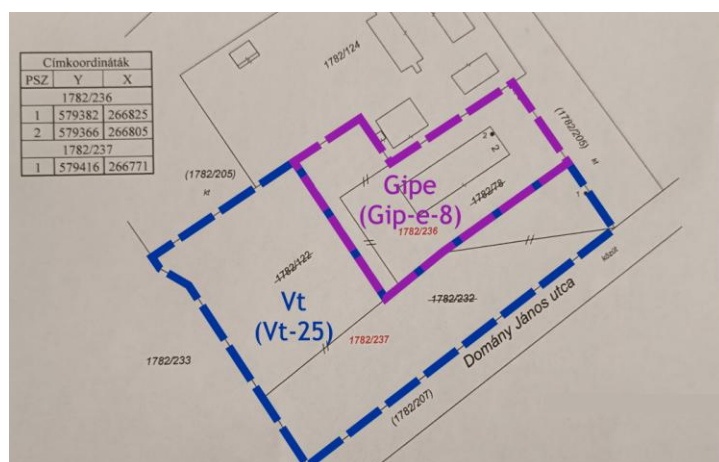
A településrendezési eszközök 1/A. számú módosítási eljárása során a Fiber Highway Zrt. által kérelmezett témában, a Komárom 1782/78, 1782/122, 1782/232 helyrajzi számú ingatlanokat településközpont területből (Vt-25) egyéb ipari területbe (Gip-e-8) való övezeti átsorolás valósult meg. A módosítási szándék figyelembe vette a KE/8/144-7/2025. ügyszámú állami főépítési véleményt, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági jellegű kutató-, fejlesztő-, gyártóépület elhelyezhetősége nem támogatható településközpont terület építési övezetben, ennek okán a területek egyéb ipari terület építési övezetbe kerületek átsorolásra.

A módosítás 2025. június 25-i hatályba lépését követően kérelmező jelezte, hogy számára a teljes területre vonatkozóan nem felel meg az új Gipe-8 övezet, ezért kezdeményezte a Komárom 1782/122 és 1782/232 hrsz-ú ingatlanokra a Vt-25 övezet előírásainak visszaállítását. A területen a korábbi módosítási szándéktól eltérően nem terveznek finommechanikai és precíziós fém komponens fejlesztő, és tesztelő üzemet bővíteni. Időközben a tulajdonos telekalakítást is tervez a három ingatlannal, így a visszaállítást a telekalakítás szerint kérelmezte.

A módosítás célja a 1782/122 és 1782/232 hrsz-ú ingatlanok egyéb ipari területből (Gip-e-8) való övezeti visszasorolás településközpont területbe (Vt-25) a tervezett telekalakítás szerint. A módosítás a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet érinti, a HÉSZ normaszövegének módosítása nem válik szükségessé.



Tervezett telekalakítás



Területfelhasználás és építési övezet változás

A módosítási szándékkal összhangban a1782/122 és 1782/232 hrsz-ú ingatlanok településközponti területbe, Vt-25 építési övezetbe kerülnek átsorolásra a tervezett telekalakítás szerint. A településközponti terület építési övezet előírásait a HÉSZ 35. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A Vt-25 építési övezetre külön előírás nem vonatkozik. A Vt-25 építési övezet paraméterei a következők:

A fentiek okán a HÉSZ normaszövegének módosítása nem válik szükségessé.



3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A vizsgált módosítással érintett terület települési térségi területfelhasználási kategóriába tartozik, melyről a MATrT 11.§ d) bekezdése alapján „*a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.*” Ennek okán a módosítás a MATrT rendelkezéseinek megfelel.



A KEMTrT térségi szerkezeti tervének kivágata

3.1.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyek vonatkozásában a módosítással érintett terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos övezet	Komáromot érinti	Módosítással érintett területet érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem	
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	
6. erdők övezete	igen	nem	
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	
8. tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	igen	igen (a település egésze)	MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem	
11. nagyvízi meder övezete	igen	nem	
12. VTT-tározók övezete	nem	nem	
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

„MATrT 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

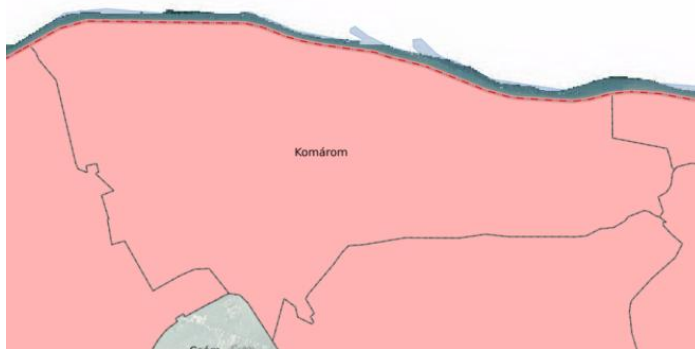
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

Komárom teljes közigazgatási területe világörökségi és világörökségi várományos területek övezeteként jelölt, azonban ténylegesen az erődrendszer és a római limes a világörökségi várományos területeket foglalja magában. A módosítással érintett terület nem része a világörökségi és világörökségi várományos területeknek.



3.1.2. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

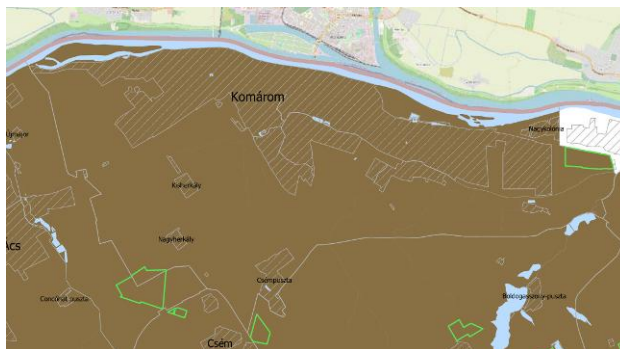
A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a KEMTrT határol le. A KEMTrT 6.§ (3) bekezdésnek való megfelelést a Komárom város településrendezési eszközök felülvizsgálatánál az alátámasztó munkarészben bemutatásra került. A módosítások során új fejlesztési terület kijelölés nem történik a KEMTrT 6.§ (3) a) és b) pontjait továbbra sem kell alkalmazni.

Megyei övezet megnevezése	Komárom érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
Térszervező települések övezete	érinti	érinti
Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti
Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei: Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség	érinti	érinti
Natúrpark-szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezete	nem érinti	nem érinti
Majorsági táj övezete	érinti	érinti
Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete	nem érinti	nem érinti
Zsugorodó kertes területek övezete	nem érinti	nem érinti

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„MVM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”



A település egésze az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe esik. Mivel az övezet Komárom teljes területét lefedi, így a település hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák az ásványi

nyersanyagvagyon övezet tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolásokat. A településszerkezeti terv nem jelöl bányatelket és ásványi nyersanyagvagyon előfordulással érintett területet a módosítással érintett területen, így a módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

Térszervező települések övezete

„KEMTrT 7.§ (1) A térszervező települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásának mértékétől függően regionális szerepű térszervező város, térségi szerepű térszervező város, vagy mikrotérségi központ lehet (3.11.1 melléklet).

(2) A regionális és térségi szerepű térszervező városok, valamint mikrotérségi központok települési területét a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási egységekbe kell besorolni, mely erősíti az adott város településhálózatban betöltött szerepét, növeli a területfelhasználás hatékonyságát és elősegíti a minőségi városiasodást. Ezt a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában be kell mutatni.

(3) Regionális és térségi szerepű térszervező városok területén új gazdasági terület kijelölése esetén a megalapozó vizsgálat gazdasági fejezetében a település gazdaságát bemutató fejezetben kiemelten kell vizsgálni és bemutatni a humán tőke és a megfelelő települési szolgáltatások rendelkezésre állását.

(4) Regionális és térségi szerepű térszervező városok helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben

- a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy
- b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.”

Komárom területe a regionális szerepű térszervező városok közé tartozik. A módosítás során a város települési térségén belül tervezett módosítás erősíti a minőségi városiasodást. Az egyéb ipari gazdasági terület településközponti területté történő átsorolása megfelel a törvényi előírásoknak.

Térségi együttműködések övezete

„KEMTrT 8.§ (1) A térségi együttműködések településcsoportjain belül össze kell hangolni a tervezett lakó, gazdasági és rekreációs célú területkinálatokat a túlkínálat elkerülése és az ésszerű ráfordítások érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az adott településcsoporton belüli összes kínálat figyelembevételével indokolandó a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában. A területkinálat bemutatására a Komárom-Esztergom Megye Területi Kataszter is felhasználható.

(2) Amennyiben a térségi együttműködéssel érintett települések együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait és módját.

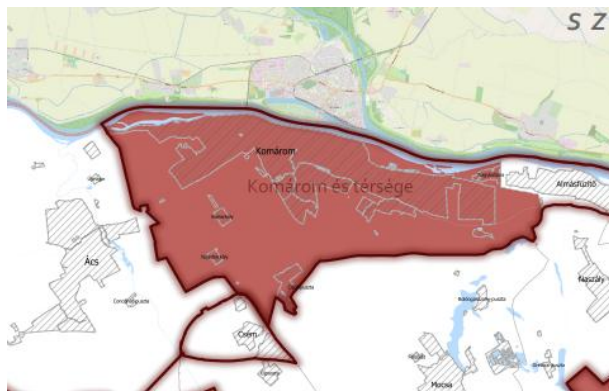
(3) A települések a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök készítésének, módosításának véleményezési eljárásába - az állami főépítési eljárás kivételével - bevonja az övezet vele azonos településcsoportjába tartozó településeket.

(4) A településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia közös készítése esetén vizsgálni kell a közös jövőkép és közös célok kidolgozásának, meghatározásának lehetőségét.

(5) A településszerkezeti terv közös készítése esetén annak tartalmi felépítését a jogszabályi előírások alkalmazása mellett az eltérő adottságokra figyelemmel, azonos elvek alapján kell meghatározni.

(6) A több települést érintő, egy ütemben megvalósuló fejlesztésekhez kapcsolódó településrendezési eszközök készítését, vagy módosítását a települési önkormányzatok közös tervezésében kell végrehajtani.

(7) A közigazgatási határon átlépő fejlesztési területek esetén a helyi építési szabályzatban előírásokkal kell biztosítani a fejlesztés területi és hálózati kialakításának folytonosságát, tagolását és műszaki szempontú összhangját.”



Jelen módosítás esetében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosítási szándék nem befolyásolja a térségi kapcsolatokat, és azok együttműködését.

Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei: Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség

„KEMTrT 9.§ (1) A komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezeteit a 3.12. melléklet határozza meg. A turizmusfejlesztés egyedi övezetei:

- a) Által-ér menti komplex turisztikai térség,
- b) Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség.

(2) Az övezettel érintett településeknek a településrendezési eszközeinek készítése és módosítása során biztosítani kell a 1550/2017. (VIII. 18.) kormányhatározatban és a megyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló turisztikai fejlesztések elhelyezését.

(3) Turisztikai célú fejlesztési területek kijelölésekor, területfelhasználásuk meghatározásakor figyelembe kell venni a megyei fejlesztési dokumentumokban meghatározott turisztikai célokat, fejlesztési igényeket. [...]

(5) A Duna-mente komplex turisztikai térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor figyelembe kell venni a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló MvM rendelet szerinti, "A római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza" (továbbiakban: Limes), a „Komárom/Komarnoi erődrendszer” és az „Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe” világörökségi várományos területek egyetemes értékeit és az azokat hordozó attribútumokat.

(6) A Limes világörökségi várományos terület Kezelési Tervében meghatározott előírásokat a településrendezési eszközökben érvényesíteni kell.”

Komárom területe a Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség övezetébe sorolható. A fenti előírásoknak való megfelelés jelen módosítás során nem releváns, hiszen sem turisztikai fejlesztési területet, sem világörökségi területet nem érint.

Majorsági táj övezete

„KEMTrT 11. § (1) A majorsági táj övezetét a 3.14. melléklet határozza meg.

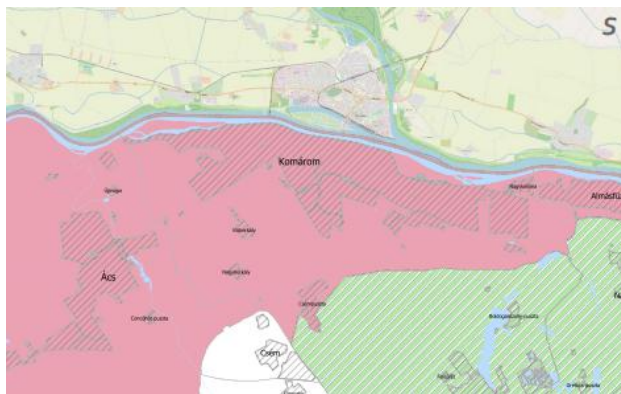
(2) Az övezet által érintett településeken a településfejlesztési koncepció készítése során meg kell határozni a majorok fejlesztési irányait, melyet a településrendezési eszközök készítésekor a területfelhasználás kijelölése során is érvényesíteni kell. Felszámolási szándék esetén kiemelten vizsgálandó a terület jövőbeni felhasználása, rekultivációja, kármentesítése.

(3) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során kiemelt figyelemmel kell lenni a termőföld védelmére, és a településrendezési eszközök készítése során a szabályozás eszközeivel is támogatni kell a majorok hasznosítását és gondoskodni kell a majorságok tájba illesztéséről.

(4) Az övezet által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során meg kell vizsgálni a mezőgazdasági majorokban az autonóm infrastruktúra kiépítésének lehetőségét és ki kell dolgozni annak irányelveit, legfontosabb követelményeit.

(5) A településrendezési eszközökben új birtokközpont, vagy új mezőgazdasági üzemi terület csak akkor jelölhető ki, ha a megalapozó vizsgálatok területfelhasználás fejezete alapján ez indokolt.”

A településszerkezeti terv a majorokat különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (K-Mű) sorolja, a majorok hasznosításának, fejlesztésének támogatása, a meglévő funkciók megerősítése és a termőföld védelme érdekében. Jelen módosítás során nem kerül jelölésre új K-Mű terület. Ennek okán a módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.



3.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (3) bekezdés lehetőséget ad, hogy biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértékét is tartalmazhatja a biológiai aktivitásérték egyenlege. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza. A jogszabályi előírásoknak megfelelően a biológiai aktivitás érték a következőképpen változik:

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ⁵
Területfelhasználás	Érték-mutató	Számított érték ⁶	Területfelhasználás	Érték-mutató	Számított érték		
Gipe	0,4	0,69	Vt	0,5	0,87	1,72	0,18

A fentiekben rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az egyes módosítások során korrigálva változik.

4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

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

⁵ Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

⁶ A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

V. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ DÖNTÉS



KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

H-2900 Komárom, Szabadság tér 1.

Tel.: +36 34 541-300

Elektronikus kapcsolattartás, hivatali kapu:

Név: KOMAROMONK KRID: 459034169



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. szeptember 24-i rendkívüli ülése jegyzőkönyvéből

Napirend: Komárom Város településrendezési eszközeivel kapcsolatos döntések meghozatala

/Komárom Város településrendezési eszközeinek 3. számú módosításának megindítása/

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

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 239/2025. (IX.24.) határozata:

1. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Komárom Város településrendezési eszközei 3. számú módosítási eljárásának megindításához, mely a Komárom 1782/122 és 1782/232 hrsz-ú ingatlanok Vt-25 építési övezetbe sorolására irányul.
2. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik, hogy Komárom Város településrendezési eszközeinek 3. számú módosítása során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.
3. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.
4. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatának módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le.

Határidő: 2026. február 28.

Felelős: dr. Molnár Attila polgármester

dr. Baksa-Ströcker Renáta sk.
jegyző

dr. Molnár Attila sk.
polgármester

Kivonat hiteles: *Baksa-Ströcker Renáta*
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



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. február 20-i rendkívüli ülése jegyzőkönyvéből

Napirend: Komárom Város településrendezési eszközeivel kapcsolatos döntések meghozatala

/Komárom Város településrendezési eszközeinek 3. számú módosításának megindítása/

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

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 44/2026. (II.20.) határozata:

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete Komárom Város településrendezési eszközeinek 3. számú módosításának tárgyában az alábbi döntést hozza:

1. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Komárom Város településrendezési eszközeinek 3. számú módosítását Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 239/2025. (IX.24.) határozatában meghatározott célok megvalósítása érdekében, amely a Komárom 1782/122 és 1782/232 hrsz-ú ingatlanok Vt-25 építési övezetbe sorolására irányul.
2. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik, hogy Komárom Város településrendezési eszközeinek 3. számú módosítása során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.
3. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést az előterjesztés [2. melléklete](#) szerinti tartalommal.
4. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 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.

Határidő: 2026. június 30.

Felelős: dr. Molnár Attila polgármester

dr. Baksa-Ströcker Renáta sk.

jegyző

Kivonat hiteles:

Komárom, 2026. február 20.

dr. Molnár Attila sk.

polgármester

**Főépítési feljegyzés Komárom Város településrendezési eszközei 3. számú
módosításához készülő terv tartalmáról
Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére**

Komárom Város településrendezési eszközei 3. számú módosítási eljárása, mely a Komárom 1782/122 és 1782/232 hrsz-ú ingatlanok Vt-25 építési övezetbe sorolására irányul, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatható le.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés d) pontja alapján a településrendezési eszközök készítését a Képviselő-testület főépítési feljegyzés elfogadásával alapozza meg.

A jelen tervmódosítással kapcsolatban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint 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.

A tervdokumentáció tartalmát az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom elkészíteni:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

- A tervezési területek elhelyezkedése, meglévő állapot ismertetése
- Hatályos településrendezési eszközök
- A módosítás célja
- A módosítás településrendezési javaslata és indoklása
- A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, biológiai aktivitásérték változás rögzítése

Komárom, 2026. február 13.


Siklósi József
települési főépítész

B. MELLÉKLET - TERVEZETT TELEKALKÍTÁS

