

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMÁROM VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

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



2026. ÁPRILIS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOMÁROM VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

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

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

KÉSZÍTETTE:

Kovács Péter e.v.

2026. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

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

1. ELŐZMÉNYEK

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

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

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

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

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

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

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

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

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

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

3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

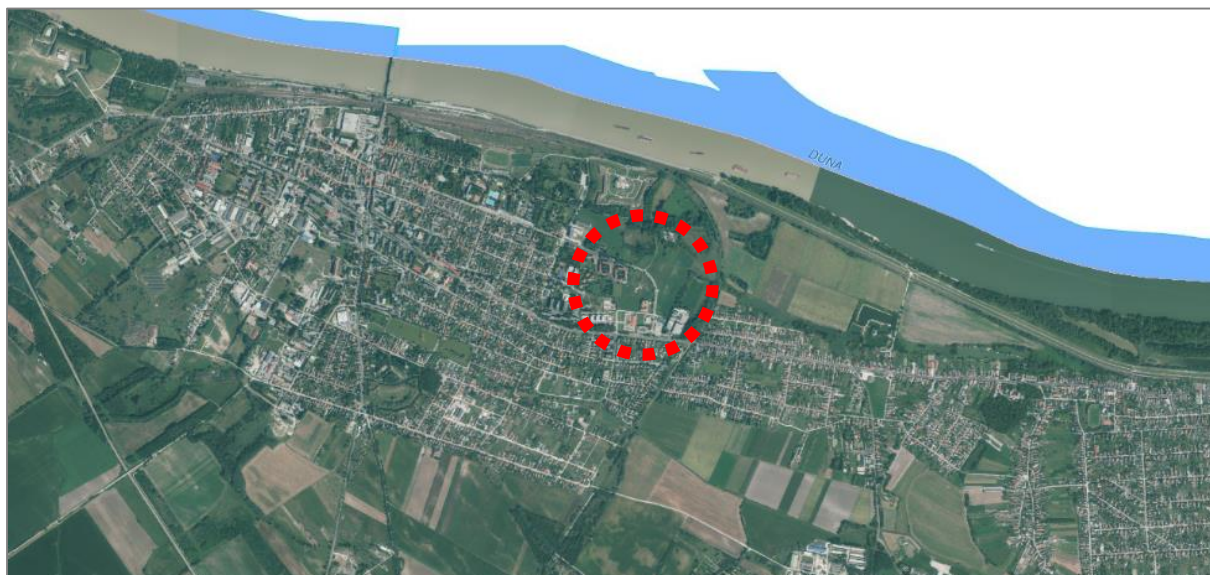
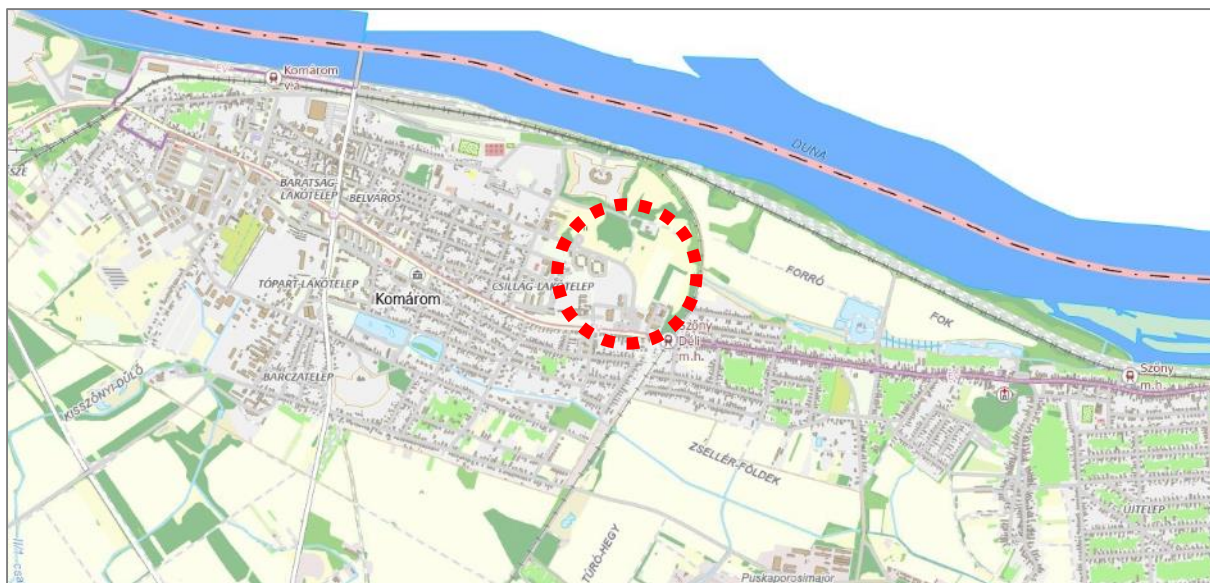
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

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

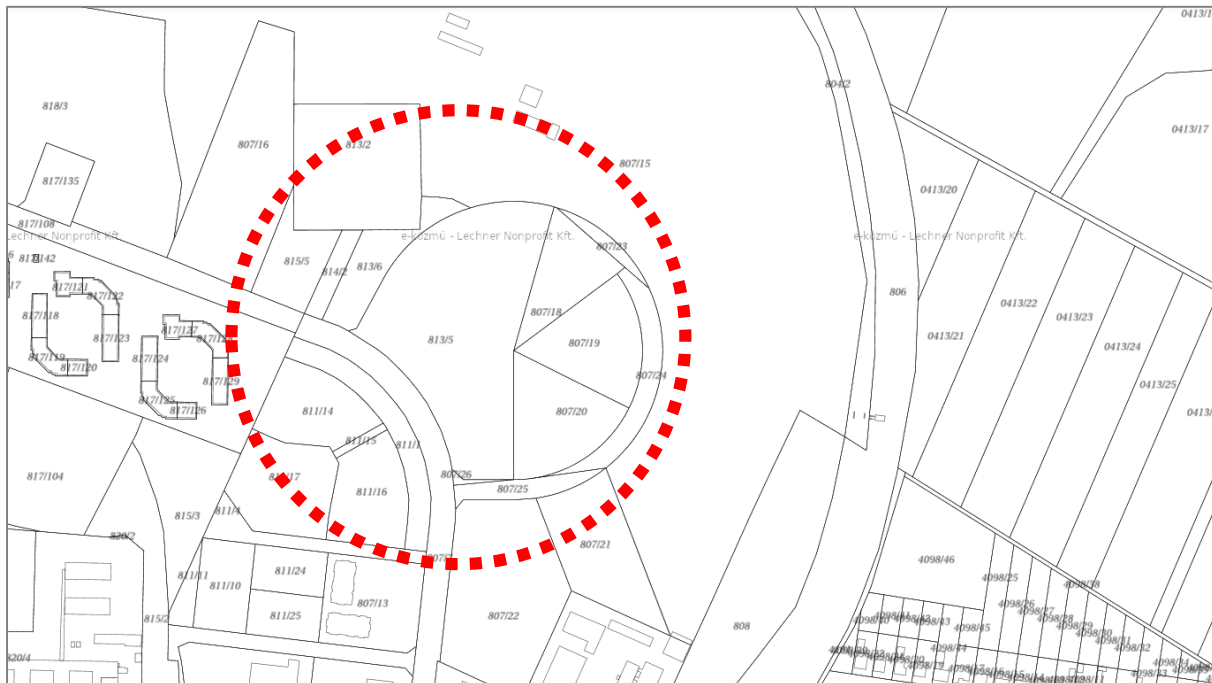
A fejlesztési terület Komárom város beépített területeinek északi, napjainkban beépülő részén, a Táncsics Mihály utca mentén helyezkedik el. A terület és környezetét a Csillagerőd, és környezetének zöldterülete és vasútvonal határolja. fejlesztéssel közvetlenül érintett terület a Táncsics utca mentén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



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

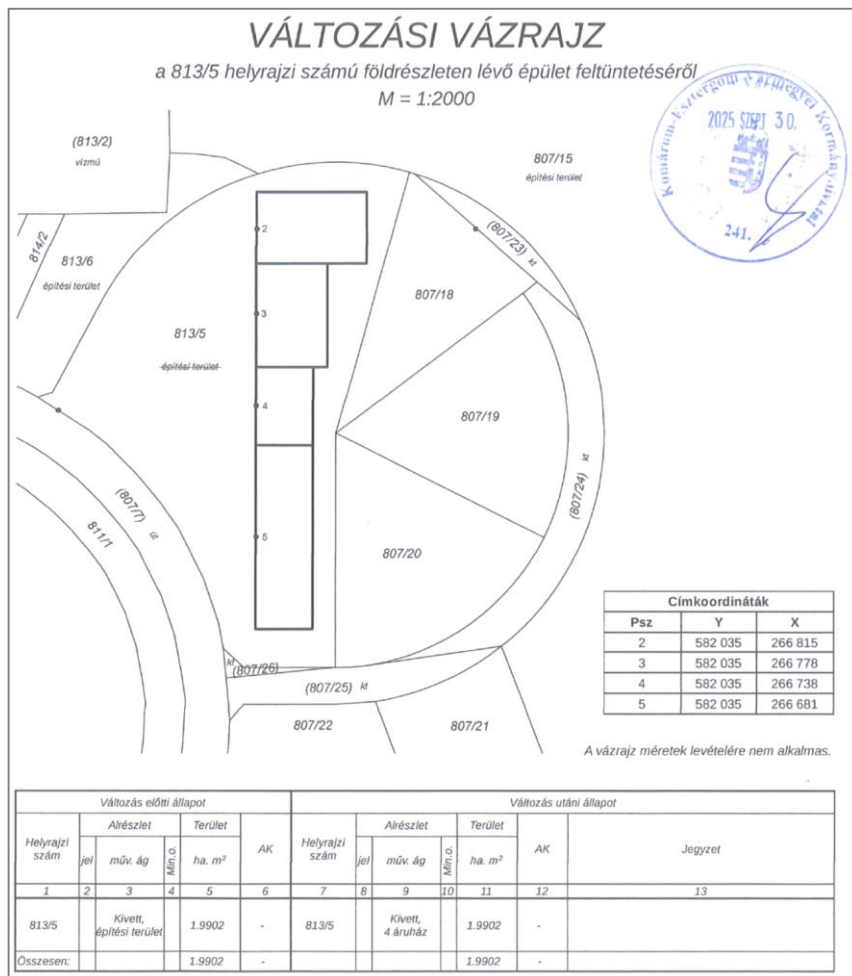


A fejlesztési terület és környezete
(forrás: e-közmű)

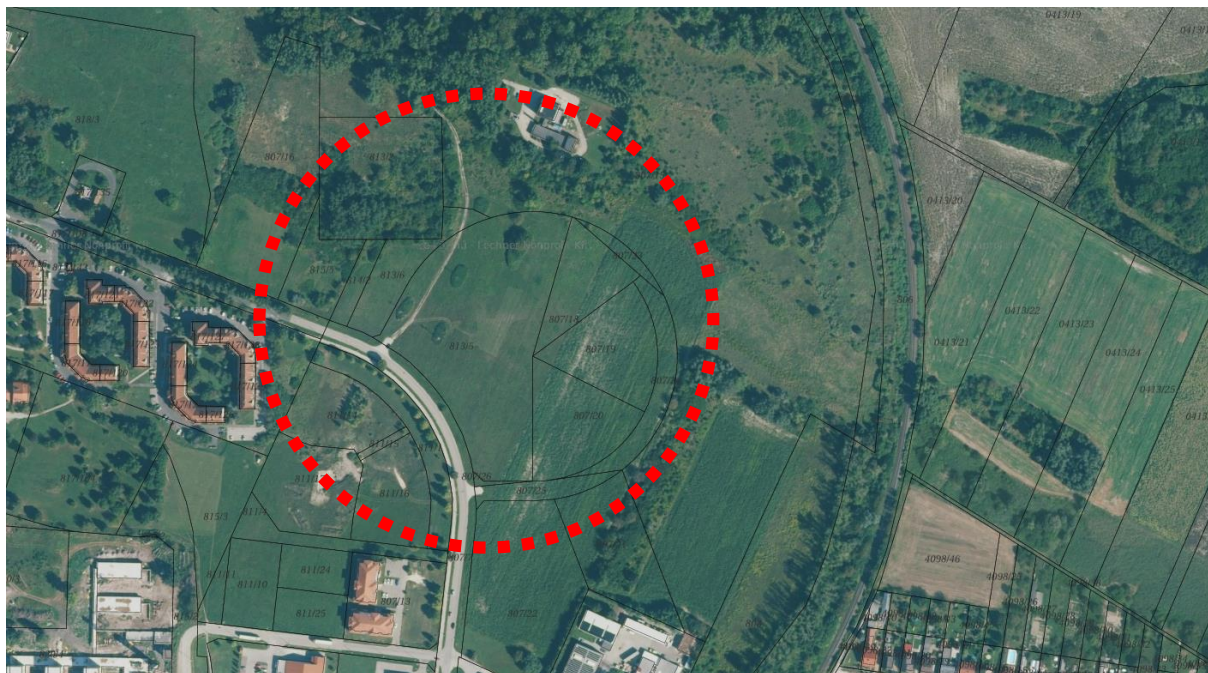


A fejlesztéssel érintett terület az ingatlan-nyilvántartási alaptérképe (Forrás: E-KÖZMŰ)

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



A hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot



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

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



A terület jelenlegi állapota, kilakítása



A terület jelenlegi állapota, kilakítása

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

KÖZLEKEDÉS

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

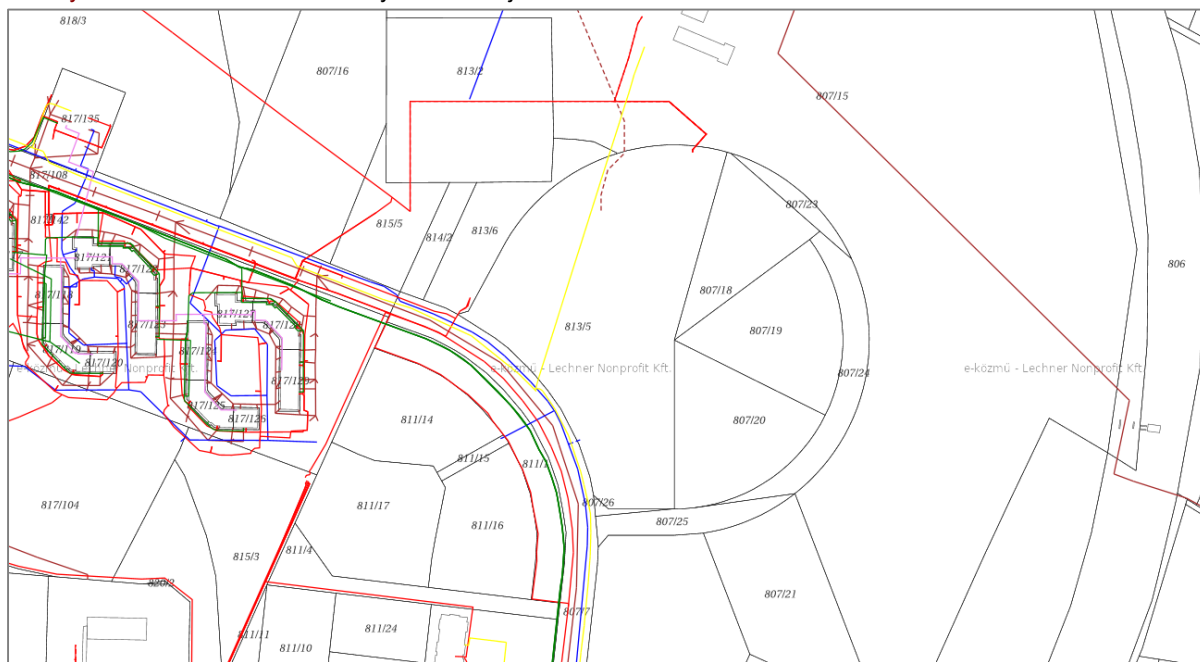


A telken kívül kialakított parkolók helye

KÖZMŰADOTTSÁGOK

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

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



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



A tervezett fejlesztés (1. ütem) beépítési terve



A tervezett fejlesztés (1. ütem) környezetbe illesztése



A távlati tervezett fejlesztés (2. ütem) beépítési terve

5. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK

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

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

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

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

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

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

KÖRNYEZETVÉDELEM

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

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

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

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

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

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

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

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

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

EMBERI EGÉSZSÉG, LAKOSSÁGI ÉRDEKEK, ANYAGI JAVAK VÉDELME

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

ÉGHAJLATI TÉNYEZŐK, KLÍMA

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

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

7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

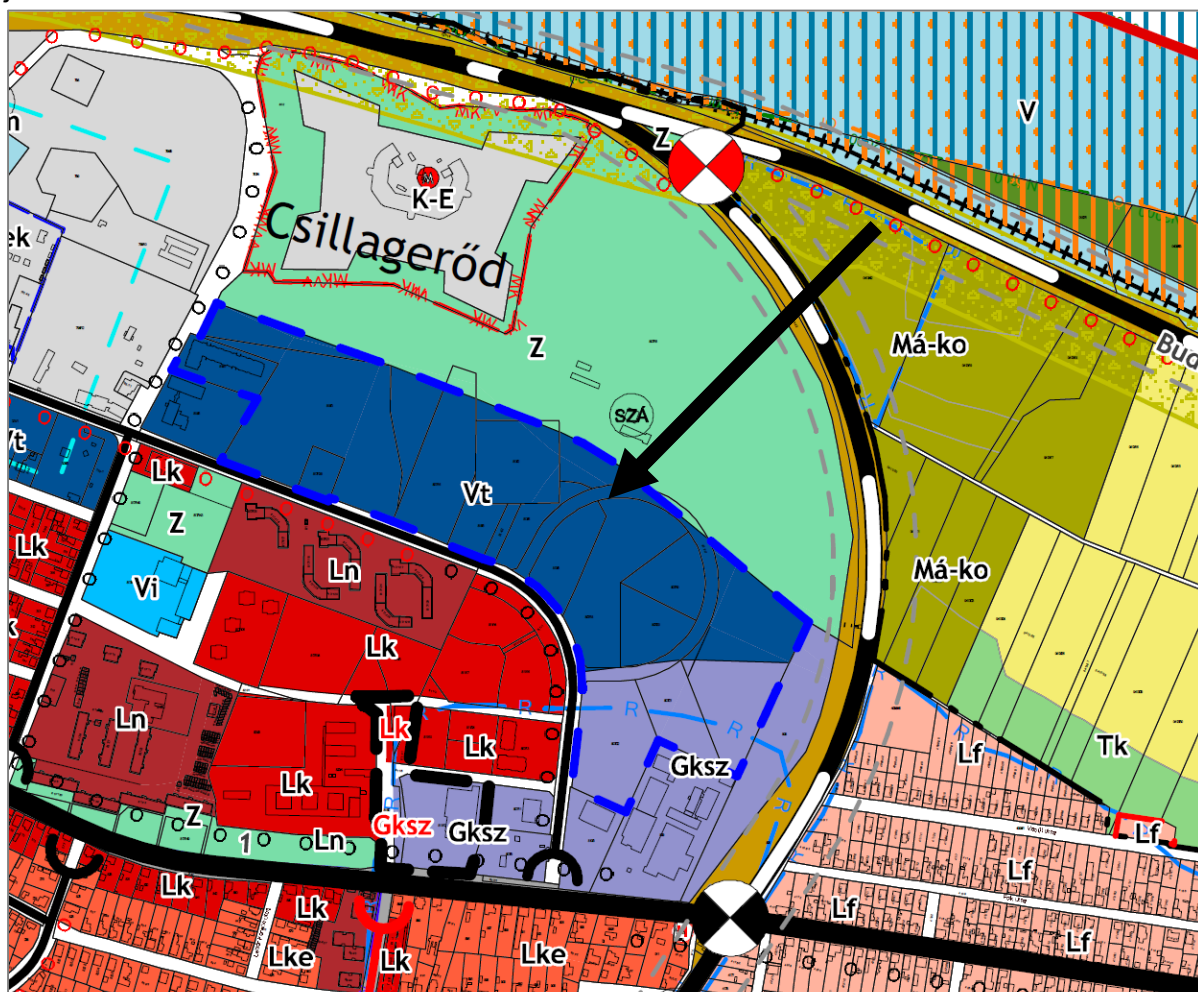
7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

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

7.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

7.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

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

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

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

26. Településközpont terület

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

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) lakó;

b) igazgatási, iroda;

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) szállás;

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

f) kulturális, közösségi szórakoztató és

g) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

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

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

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

(2) Vt-2 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 fő rendeltetésű épület, 1500 m²-nél nagyobb telek esetén 2 fő rendeltetésű épület helyezhető el.

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

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

(5) Vt-3 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 főrendeltetésű épület helyezhető el, a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 350 m².

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

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

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

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

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

a) 700 m²-nél kisebb telken legfeljebb 2 lakás,

b) 700 m²-nél nagyobb telken legfeljebb a telek területének 200 m²-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el, de legfeljebb 6 lakás létesíthető.

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

(12) Vt-10 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb a telek területének 100 m²-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el.

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

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

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

(16) Vt-14 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb a telek területének 150 m²-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(27) Vt-22 építési övezetben raktározási rendeltetésű, 1000 m²-t meghaladó bruttó szintterületű csarnoképület nem létesíthető.

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

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

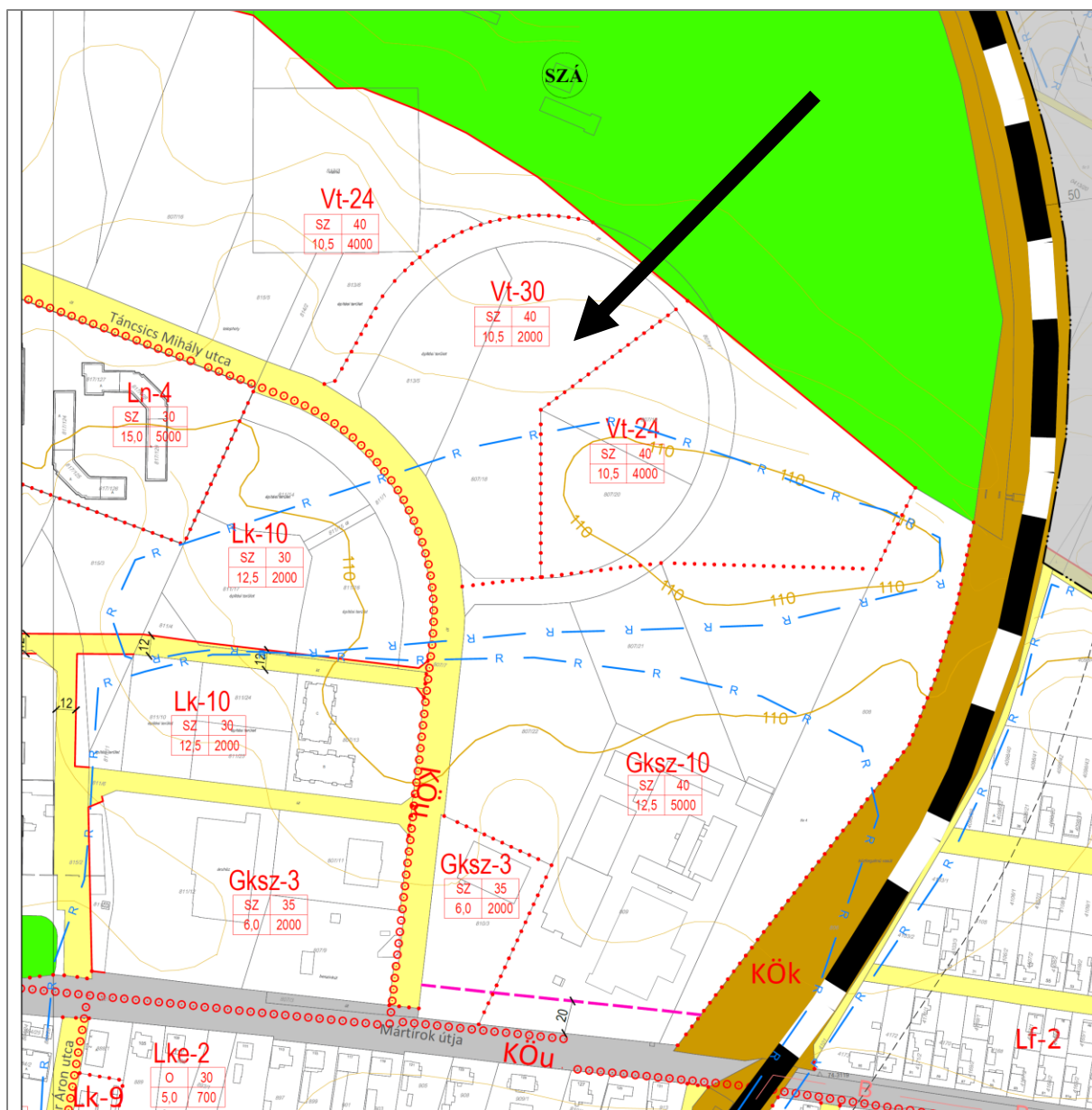
(30) Vt-29 építési övezet telkein a 35. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

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

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

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

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



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

7.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A 813/5 hrsz ingatlanon megvalósult kereskedelmi park bővítése tervezett, melyhez a telek területét is növelni szükséges. A szomszédos ingatlanokból hosszútávon, mintegy összesen 6500 m² telekterület növelés tervezett a szomszéd ingatlanokból (első ütemben 1367 m² távlati, második ütemben további 5.133 m² területbővítés)

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

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

7.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

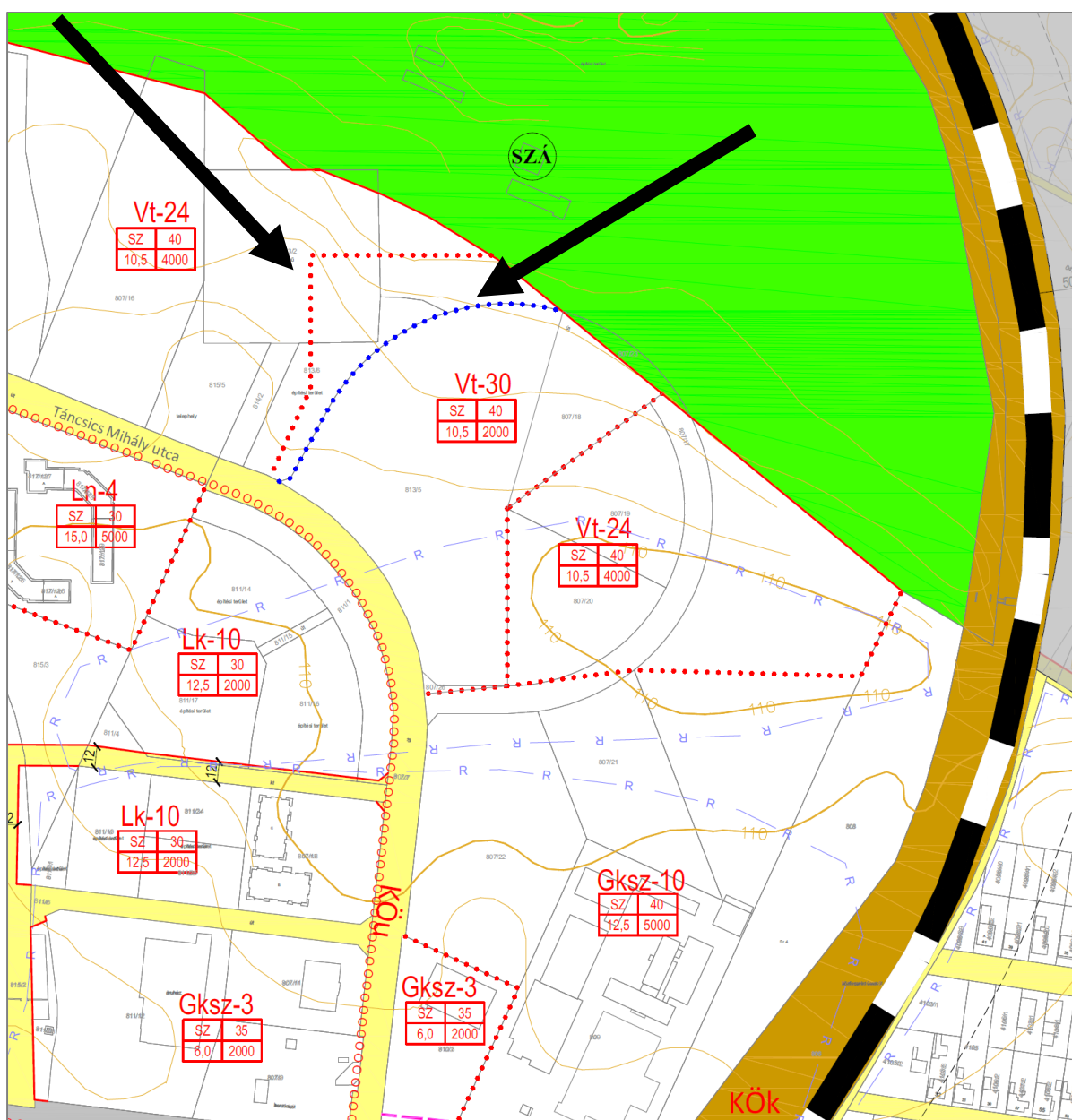
7.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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

7.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

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

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



Kivonat a tervezett szabályozási tervből