

# Komárom



Településrendezési eszközök 21 sz. módosítása  
Véleményezési szakasz lezárásához előkészített anyag  
2020. november

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

# KOMÁROM

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 21. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

#### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSÁRA ELŐKÉSZÍTETT 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.  
70-944-3015, 20-9138-575  
[vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)

**Településrendezés,  
felelős tervező:**

**Ferik Tünde - okl. építészmérnök,**  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259

**Tervezők:**

**Südi Beáta - építészmérnök**  
**Papp Renáta - okl. urbanista-építészmérnök**

**Tájrendezés,  
környezetvédelem:**

**Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282**  
tájvédelmi szakértő



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I.BEVEZETŐ .....</b>	<b>4</b>
A terv célja, a megbízás ismertetése .....	4
A tervezési folyamat .....	4
<b>II.JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - A HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE .....</b>	<b>6</b>
<b>III.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....</b>	<b>8</b>
<b>IV. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>18</b>

## I. BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Komárom város településrendezési eszközei 2010-ben kerültek jóváhagyásra, majd több alkalommal módosításra. A képviselő testület 2016-ban hagyta jóvá a város Településfejlesztési Konceptióját és Integrált Településfejlesztési Stratégiáját. 2019-ben Komárom a Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS), valamint a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött. A Jelen módosításra építési beruházás megkezdése miatt rövidtávon, a településrendezési eszközök felülvizsgálatának befejezése előtt mutatkozik igény.

Fentieket figyelembe véve Komárom Város Polgármestere a KÉSZ módosításáról döntött a 42/2020. (VI.23.) számú határozatában (lásd A. melléklet). A tervezési munkával a város a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

Koppánymonostor településrészen a hatályos szabályozási terv az Aranyember utca meghosszabbítását tartalmazza, egy 8-12 m széles közterület kiszabályozásával. A módosítás célja az Aranyember utca meghosszabbításának törlése, a tömbben található telkek megközelíthetőségének figyelembe vétele mellett.

A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
-	+	-	+

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek a főépítész ez ügyben kiadott nyilatkozatával összhangban készültek (lásd B. melléklet).

### 2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az Eljr. 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. § tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indult. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményeztette a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint az érintett államigazgatási szervekkel, megyei és települési önkormányzatokkal (a továbbiakban: véleményezők). A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A véleményezési szakaszban minden államigazgatási szerv megküldte a véleményét. Észrevételt egyedül a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda tett, de a tervezési feladat ellen nem emelt kifogást. A településrendezési eszközök 21. számú módosításának tervdokumentációja az észrevételnek megfelelően kiegészítésre került, így eltérő vélemény nem maradt fenn és egyeztető tárgyalás összehívására nem volt szükség,

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 15/2017. (X.6.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a partnerségi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és (ha van ilyen) a helyi lapban való közzétételével történik. Az elkészült tervezetet a lakossági fórum időpontját megelőzően legalább 8 nappal az önkormányzati honlapon meg kell jeleníteni, az észrevételeket és javaslatokat a

lakossági fórumon szóban, továbbá a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni. **A partnerségi véleményezés során nem érkezett olyan észrevétel, amelynek hatására a módosítás átdolgozását szükségessé tenné.**

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

***Az Országgyűlés megalkotta a 2020. évi LVIII. törvényt, a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről. Ennek alapján a partnerségi egyeztetésre 2020. december 31-éig a fent leírtaktól eltérő szabályok vonatkoznak, melyet a látjegyzetben mutatunk be.<sup>1</sup>***

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök módosítása az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

**Jelen dokumentáció Komárom településrendezési eszközeinek 21. számú módosításának a véleményezést követően átdolgozott anyaga, amelyet a véleményezési szakasz lezárásához készült.**

---

<sup>1</sup> 165. § (1) 2020. december 31-éig a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] az ebben a §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletről eltérően

b) a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja,

c) az előzetes és munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől, video-konferenciától számított tizenöt napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton,

(3) A (2) bekezdés a)-c) pontja értelmében elektronikus útnak minősül az önkormányzat honlapján közzétett részletes szakmai tájékoztató, video-konferencia keretében az érintettek részére tájékoztatás tartása és kérdések megválaszolása, valamint a helyi műsorszolgáltató felületén megjelenő részletes szakmai tájékoztató.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - A HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2020.(.....) Kt. számú határozata

1. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (1) bekezdés b) pontjában előírt egyszerűsített eljárás lefolytatását követően megtárgyalta a Komárom Város Szerkezeti tervéről szóló 40/2010. (II.18.) számú határozatának módosítására vonatkozó javaslatot.
2. Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1.1.1. Szerkezeti terv V.16 hatályos változatát az előterjesztés 1. mellékletét képező szerkezeti tervet módosító fedvényrajzzal (TSZT/M15) módosítja.
3. Figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (3) bekezdésében és az Eljr. 43.§ (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra, jelen határozat a határozat elfogadását követő napon lép hatályba.

Felelős: Tóth Viktória szervezési osztályvezető

Határidő: azonnal

Kmf.

**dr. Molnár Attila**  
polgármester

**dr. Baksa-Ströcker Renáta**  
jegyző

# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK



A módosítás területi hatálya

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek csak tájékoztató elemek.

A rajzon szereplő további rajzi elemekhez tartozó jelmagyarázat a 2018.11.25. dátumú Komárom város településrendezési tervének 10. módosítás szerkezeti tervlapján található.



**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**

1024 Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 20/913-85-75, 70/944-3015

Településtervezés

Munkatárs

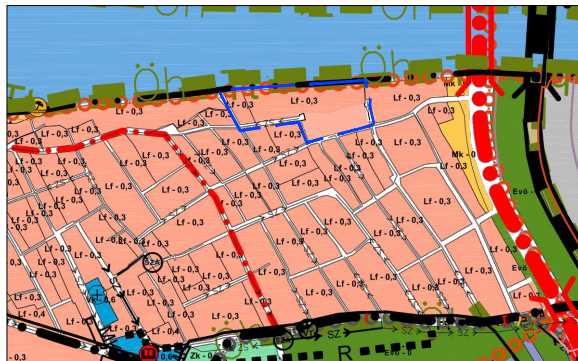
Ferik Tünde, vezető településrendező tervező

(TT/1 13-1259)

Südi Beáta, építészmérnök

Papp Renáta, okl. urbanista-építészmérnök

*A. Tünde*  
*S. B.*



## KOMÁROM

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 21. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA  
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG LEZÁRÁSÁHOZ ELŐKÉSZÍTETT ANYAG

Komárom Város Önkormányzat Képviselő testületének .../2020. (...)  
határozata

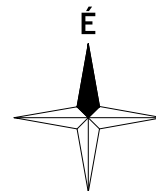
**1. melléklet - TSZT/M15**

**M = 1 : 20 000**

2020 október

VZM

Komarom\_21\_200911.dwg



## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testülete

...../2020.(....) önkormányzati rendelete

#### a Komáromi Építési Szabályzatról szóló 3/2010. (II.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály - Erdőfelügyeleti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság; Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály véleményének kikérésével és Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 15/2017. (X.6.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1.§ Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Komáromi Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2010. (II.19.) önkormányzati rendeletének 3.1.2. KÉSZ Mellékletek 3. mellékletében szereplő Szabályozási terv 74-311-33 számú szelvénye módosul e rendelet 1. mellékletben szereplő, a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területre vonatkozó SZT/M33 fedvénytervvel.
- 2.§ Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Komáromi Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2010. (II.19.) önkormányzati rendeletének 3.1.2. KÉSZ Mellékletek 3. melléklet kiegészül az SZT/M33 fedvénytervvel.
- 3.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Komárom, 2020....

dr. Molnár Attila  
polgármester

dr. Baksa-Ströcker Renáta  
jegyző

# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



A módosítás területi hatálya

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek csak tájékoztató elemek.

A rajzon szereplő további rajzi elemekhez tartozó jelmagyarázat a 2018.7.25. dátumú Komárom város településrendezési tervének komplex felülvizsgálata Jelmagyarázat és átnézeti helyszínrajz elnevezésű tervlapján található.



**VÖLGZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**

1024 Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 20/913-85-75, 70/944-3015

Településtervezés

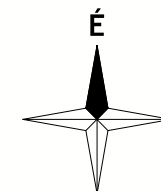
Munkatárs

Ferik Tünde, vezető településrendező tervező *Ferik Tünde*

(TT/1 13-1259)

Südi Beáta, építészmérnök *Südi Beáta*

Papp Renáta, okl. urbanista-építészmérnök



### KOMÁROM

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 21. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA  
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSHOZ ELŐKÉSZÍTETT ANYAG

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2020. (...)  
önkormányzati rendelete a Komáromi Építési Szabályzatról szóló  
3/2010. (II.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

1. melléklet - SZT/M33

M = 1 : 2 000

2020 szeptember

VZM

Komárom\_21\_200907.dwg

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

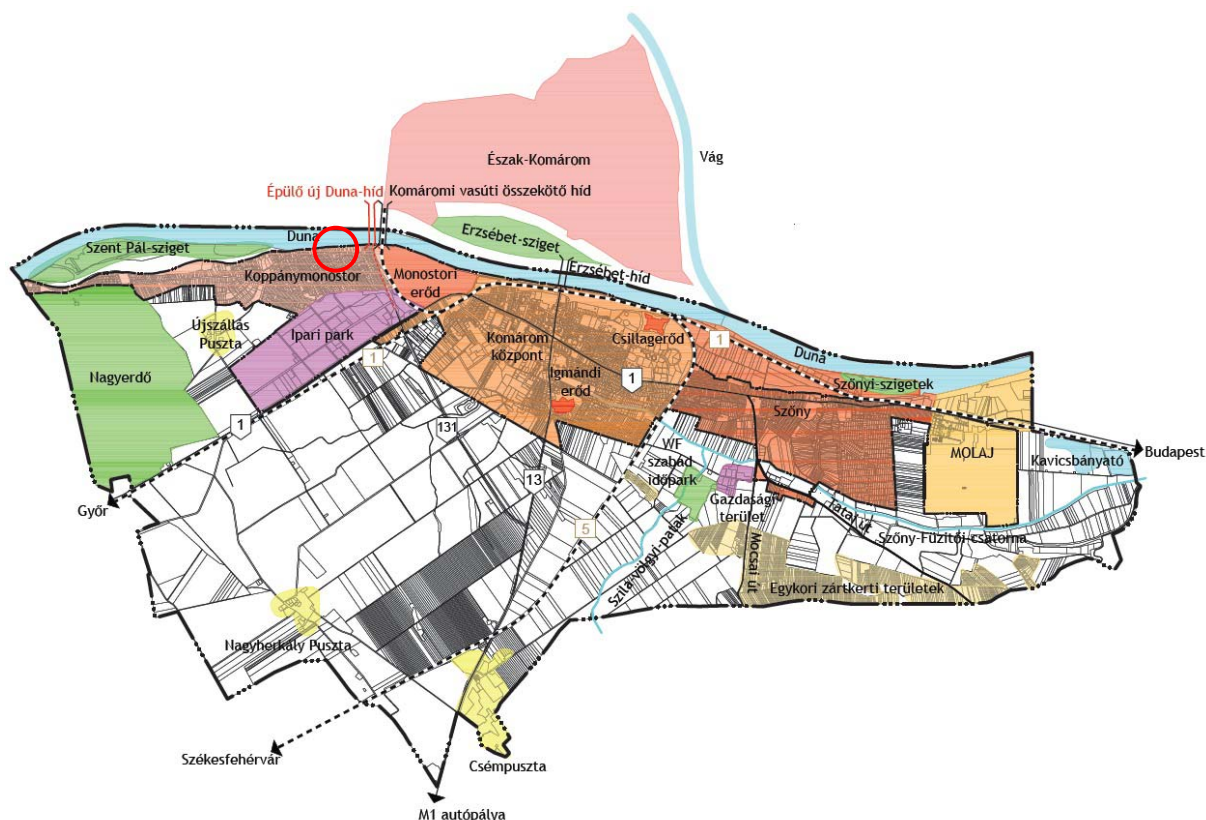
#### 1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK

Koppánymonostor településrészen a hatályos szabályozási terv az Aranyember utca meghosszabbítását tartalmazza, egy 8-12 m széles közterület kiszabályozásával. A módosítás célja az Aranyember utca meghosszabbításának törlése, a tömbben található telkek megközelíthetőségének figyelembe vétele mellett, a tulajdonviszonyok vizsgálatával.

A tömbben található telkek tulajdonosainak egy része lakossági kérelmet fogalmazott meg az Önkormányzat felé, a szabályozási vonalak megszüntetése céljából. Lásd C melléklet. A 2070/2 hrsz.-ú telkek esetében azóta konkrét építési igény jelentkezett. A tulajdonos kezdeményezte a módosítást, hogy a kívánt cél a felülvizsgálat folyamatának lezárása előtt elérhető legyen.

A módosítás során elsődleges szempont, hogy amely telkeknek a hatályos szabályozási terv megfelelő közterületi kapcsolatot biztosít, azok a telkek a módosítást követően se kerüljenek hátrányos helyzetbe. Figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy a Duna felé eső közterület gépjárművel nem használható, a telkek valós közterületi kapcsolatát onnan biztosítani nem lehet.

#### 2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE



*Komárom meghatározó településrészei és a módosítási terület (saját szerkesztés)*

A módosítással érintett terület Koppánymonostor városrészben található. Koppánymonostor közlekedését a városrész déli részén futó Koppányvezér út szervezi. Az érintett tömb a városrész északi részén, a Dunával határosan található. A tömb nyugatról más lakóterületekhez kapcsolódik, illetve az Aranyember utca zsákutcaként fut hozzá. Északról a Duna, keletről a Batsányi János utca, míg délről a Székely Bertalan utca határolja. A terület közel esik a 2020-ban átadásra kerülő új Duna-hídhöz, a Monostori-hídhöz.

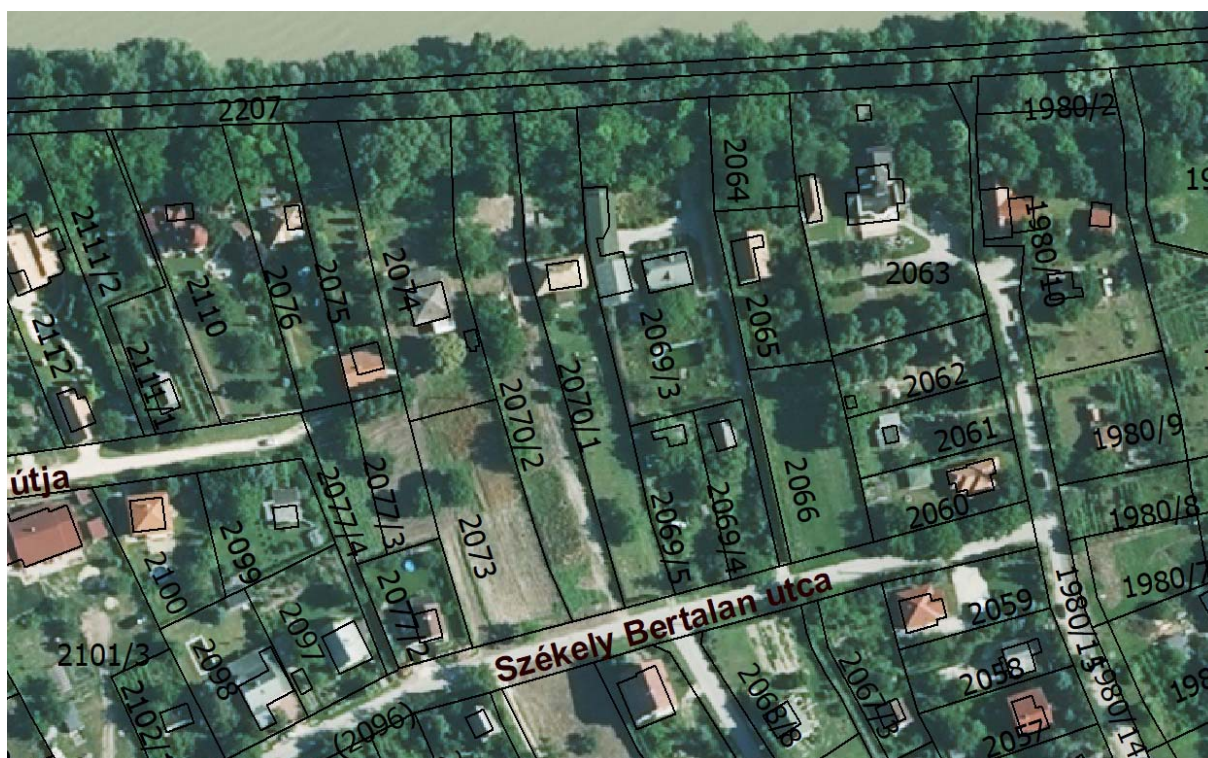


*A módosítási terület elhelyezkedése Koppánymonostoron*

### 3. A KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Koppánymonostor a város nyugati részén található. 1777-ben az akkor még önálló település Ószónyhoz (mai Szöny városrész) tartozott, majd 1932-ben Komáromhoz csatolták. A településrészt leginkább az határozza meg, hogy közvetlen kapcsolata van a Duna-parttal. Ez a tulajdonsága egyedülálló Komárom más városrészeivel szemben. A településrészt délnyugatról a Nagyerdő határolja, délkeletről pedig az Ipari parktól erdőterületek és a Berecz Dezső Sporttelep választja el. Koppánymonostor legnyugatabbi része laza, szabadonálló beépítésű hétvégi házas üdülőterület. A Dunához legközelebb eső telkek a folyam felé lejtősek, beépítésük ennek megfelelő. Itt található a gyermektábor és a gyermekotthon területe is. Koppánymonostor többi része napjainkban átalakuló, leginkább kertvárosias jellegű terület. A dombos területen egykor szőlős és gyümölcsöskertek voltak, napjainkra azonban jellemzőbb a kertvárosias területhasználat és az ennek megfelelő épületállomány. A beépítések és az épületállomány nagyon heterogén, a kis alapterületű földszintes hétvégi háztól, az alagsor+földszint+emelet+tetőtér nagyságú épületekig mindenféle ház előfordul. Az utcaszerkezet szabálytalan, az utcák jellemzően kis szélességűek, ami problémát okoz a településrész közlekedésében. A településrészen házi orvosi ellátás, óvoda, iskola működik a Tamási Áron utca és a Koppányvezér út találkozásánál. Jelentősebb vízmű terület található a településrészen. A Duna-mentén utca fut végig, ahol csónakkikötő, kajak-kenu pont és újonnan kiépített szabadstrand is megtalálható.

A vizsgált tömb a Duna és a Székely Bertalan utca közötti területen fekszik. A tömb északi felén álló telkek Duna felőli megközelíthetősége a valóságban nem lehetséges a meredek partfal jelenléte miatt. A telkek elsősorban hosszú, téglalap alakúak, ezért számos telek elérhető a Székely Bertalan utcáról (ezek HRSZ alapján: 2060, 2066, 2069/3, 2069/4, 2069/5, 2070/1, 2070/2, 2073, 2077/2). A tömb keleti és nyugati oldalán található telkeknek van kapcsolata közterülettel (HRSZ alapján: 2061, 2062, 2063, 2077/4, 2110). A valóságban 7 olyan telek található, melyek egyetlen közterületről sem érhetők el (HRSZ alapján: 2064, 2065, 2074, 2075, 2076, 2077/3). A szabályozási tervben a fentebb említett telkek megközelíthetősége megoldódna a kiszabályozott úttal, kivéve a 2064 helyrajzi számú, beépítetlen teleké, amely a továbbiakban sem lenne elérhető egyetlen közterületről sem. A vizsgált tömbben a teleknagyság változatos. A telkek elsősorban É-D irányban megnyújtott téglalap alakúak. A vizsgált tömb délkeleti sarkában látható három telek már K-NY tájolású. A telkeken elsősorban a szabadon álló beépítési mód jellemző vagy beépítetlenek. Egy esetben jelenik meg az oldalhatáron álló beépítés (2069/3).



A műholdképen is jól látható ellentmondás fedezhető fel az alaptérkép szerinti tulajdonviszonyok, és a területek tényleges használata között. A valóságban a 2077/4 és a 2076 hrsz.-ú telkeknek az Aranyember útja felé eső részét közterületként használják, annak ellenére, hogy magánterület. A 2074 és a 2077/3 hrsz.-ú telkek megközelítése innen történik.



*A 2075 hrsz.-ú ingatlan a 2076 hrsz.-ú, közterületként használt része felől fényképezve*



*Az Aranyember útját és a Székely Bertalan utcát összekötő gyalogos út*



*A 2076 hrsz.-ú ingatlan*



*A 2063 hrsz.-ú ingatlan, az Aranyember útja eredetileg tervezett kikötésénél*



*A Batsányi János utca folytatása, gyalogos lejárati a Duna-partra*

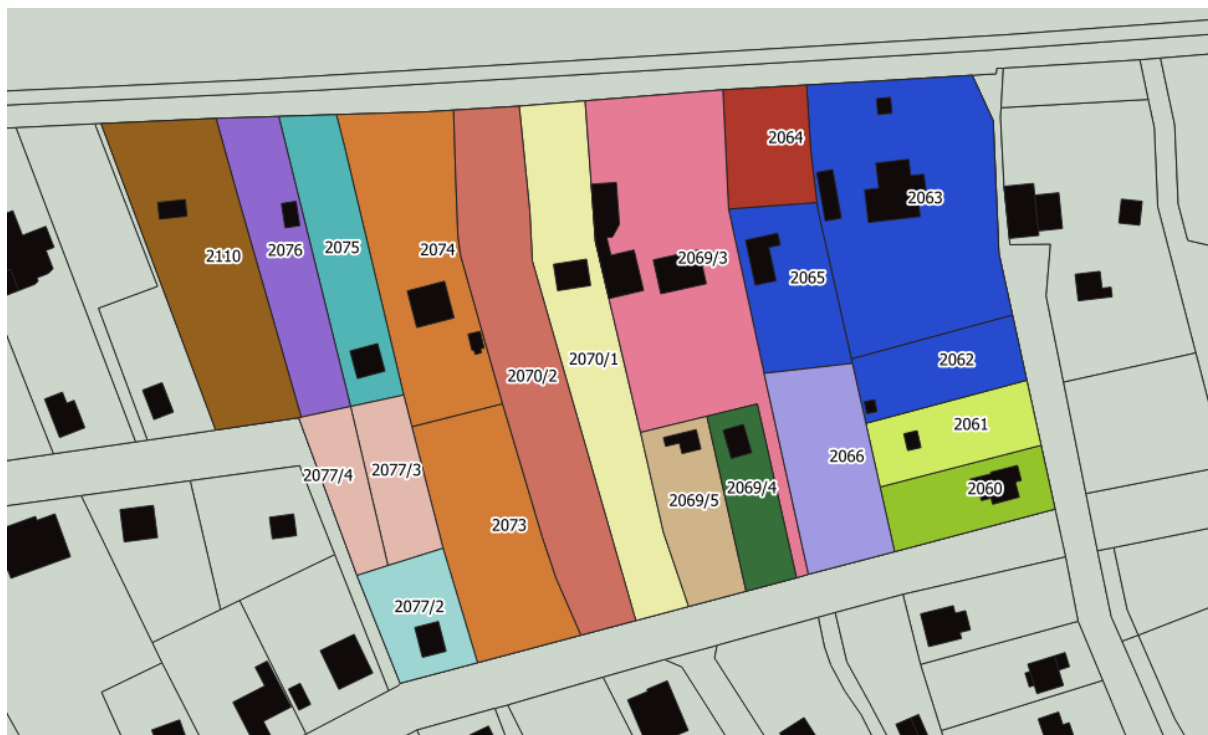


*Duna mentén futó közterület, és meredek partfal*

## 5. TULAJDONVISZONYOK ALAKULÁSA

A módosítás során szem előtt kell tartani, hogy a kiszabályozott út törlésével az ingatlanok ne kerüljenek kedvezőtlenebb helyzetbe a közterülettel való kapcsolat szempontjából. Mivel Koppánymonostor területe átalakuló, ezért szabálytalan telekstruktúra és telekosztások alakultak ki. A legkedvezőbb megoldás megtalálásához megvizsgáltuk a tulajdonviszonyokat, mivel a megosztott telkek sokszor a valóságban egy tulajdonoshoz tartoznak, és fizikailag is egyként használják őket.

Az ábráról látszik, hogy elsősorban a 2076 és 2075 hrsz.-ú ingatlanok közterületi kapcsolatát kell megoldani. A 2064 hrsz.-ú ingatlan közterületi kapcsolatára már a hatályos terv sem tudott megoldást kínálni.



*Tulajdonviszonyok alakulása a területen: azonos színnel az azonos érdekeltségű ingatlanok*

## 6. HATÁLYOS TELEPÜLSÉRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

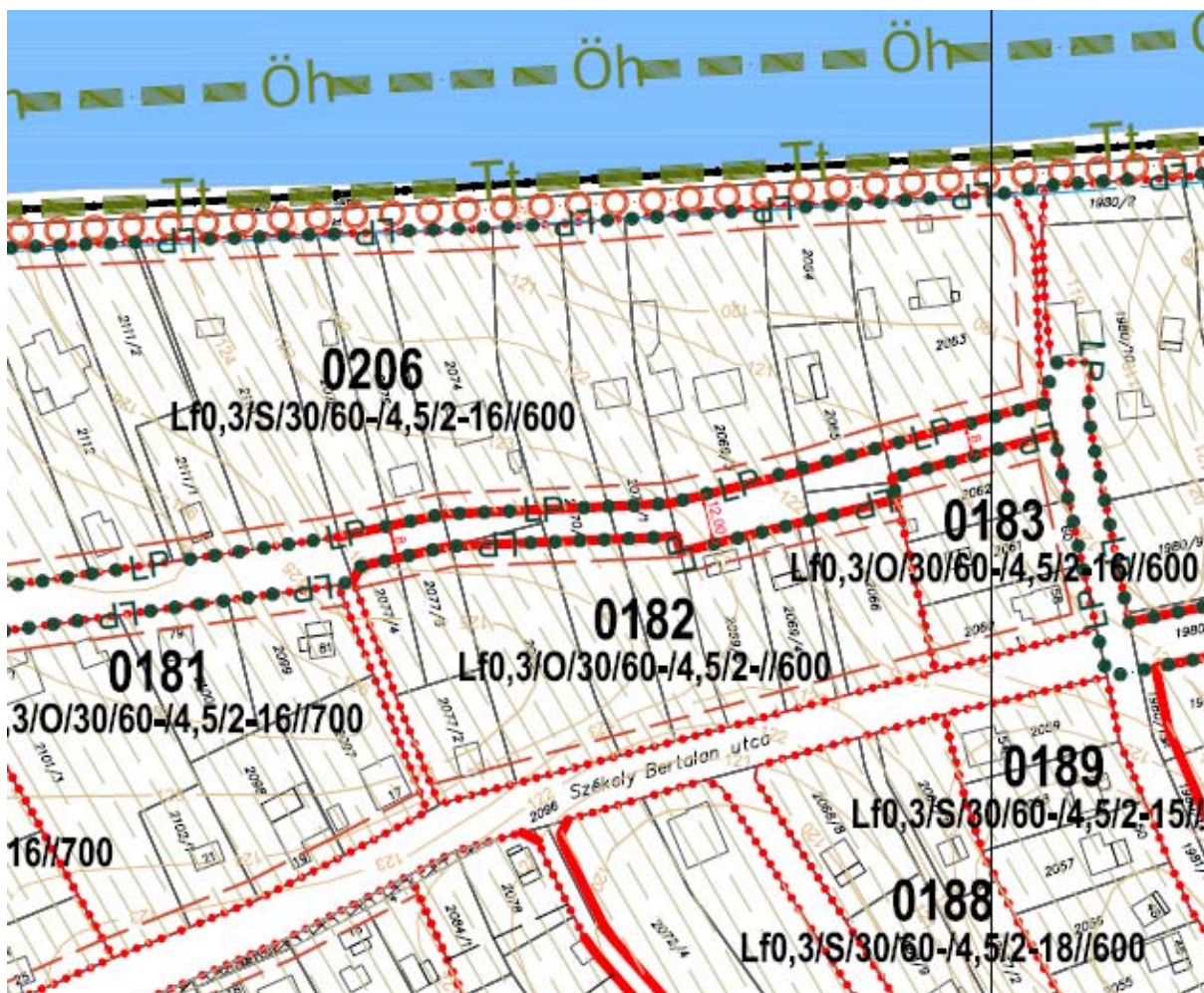


*Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből*

A hatályos településszerkezeti terv a tömböt és a környező tömböket is falusias lakóterület területfelhasználásba sorolja. A szabályozási terv ezzel összhangban falusias lakóterület építési övezeteket állapít meg.

A szabályozási terv a területen tervezett lakópihenő övezetet jelöl. A tömb tervezett jelentős átépítésre kerülő területbe is tartozik.

A szabályozási terv tartalmazza a tömböt átszelő utca kiszabályozását, 8 m szélességben, közepén egy 12 m-re kiszélesedő szakasszal. A kiszabályozott út a valóságban nem jött létre, az alaptérkép szerint egyetlen telket érintően sem történt még meg a kisajátítás vagy az útként történő lejegyzés.



*Kivágat a hatályos szabályozási tervből*

## 7. KÖZLEKEDÉS

### Közüti kapcsolatok

A szabályozással érintett terület az Aranyember utca keleti vége, amely jelenleg zsákutcaként ér véget. A terület térségi és országos kapcsolatát az 1. sz. főút és az átadott Monostori híd (13. sz. főút) biztosítja.

### **Országos főutak**

#### I. rendű főút

- 1-es számú (Budapest-Tatabánya-Győr-Hegyeshalom) I. rendű főút

#### II. rendű főút

- 13-as számú (Országhatár-Komárom-Kisbér) II. rendű főút

Mindkét útszakasz a Koppányvezér úton keresztül érhető el Koppánymonostor és Felső-Gyepi-Dűlő városrészekből. A tervezési területnek közvetlen kapcsolata nincs a főutakkal.

### **Helyi közúthálózat**

Útkategória: B.VI.d.D.

Az Aranyember utca hosszú, számos kereszttúccal kapcsolatot viselő helyi feltáró út, amely keleti végén jelenleg is zsákutcaként üzemel. A Horgász köz és a Kodály Zoltán utca között hosszú szakaszon egy, vagy két sáv szélességben útburkolattal kiépített, de a Kodály utcától a keleti végéig

kiépítetlen (egy sáv szélességben) zúzott kövel szórt földút. A tervezési területen 11,50 m szélességgel kiszabályozott az útszakasz, vízelvezetési megoldás, illetve járda nélkül. A zsákutca végén megfordulási lehetőséget ad az egyik ingatlan telekhatártól hátrébb épített kerítésvonala.

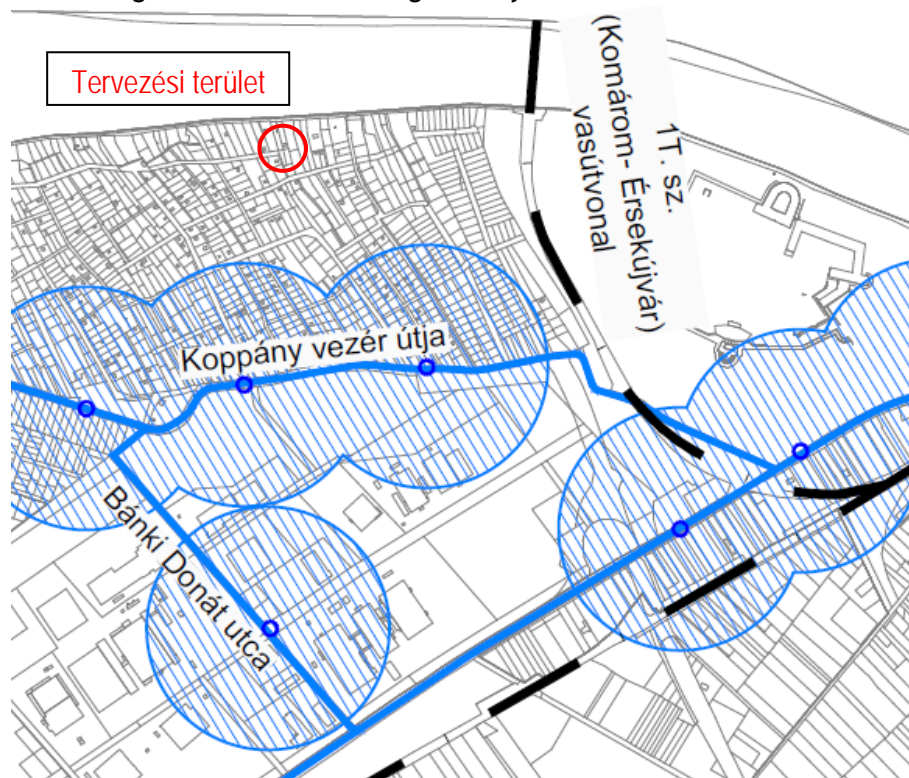
#### Közösségi közlekedés

A változtatással érintett területen nem közlekedik közösségi közlekedési jármű. A legközelebb elérhető szolgáltatást a Koppányvezér úton közlekedő helyi autóbusz viszonylatok jelentik:

- 2 Autóbuszállomás - Koppánymonostor
- 2Y Autóbuszállomás - Ipari Park
- 23 Koppánymonostor - MOL városrész
- 32 MOL városrész - Koppánymonostor

A közösségi közlekedési hálózat alább bemutatott ábrája szerint a tervezési terület nem számít közösségi közlekedési szempontból ellátott területnek, mivel az ingatlanok 300 m sugarú környezetében nem található buszmegálló (elfogadott rágalglási távolság).

A legközelebbi buszmegálló kb. 650 m távolságban helyezkedik el.



Meglévő közösségi közlekedési hálózat

#### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület közelében a Koppányvezér úton önálló, kétirányú kerékpárút található, amely Koppánymonostor városrész és a városközpont között teremt kapcsolatot. A gyalogosok számára az Aranyember utca keleti vége és a Székely Bertalan utca között egy 3,10 - 3,30 m széles gyalogút található.

## 8. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS INDOKLÁS

Javasoljuk a településszerkezeti terv módosítását, a kiszabályozott útszakasz törlésével, a területének falusias lakóterületbe történő sorolásával. Javaslatunkat a TSZT/M15 tervlap mutatja be. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (8) pont alapján a település területi mérlege nem változik, mivel a változással érintett útszakasz a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterület volt.

Javasoljuk a szabályozási terv módosítását, úgy, hogy az Aranyember útja meghosszabbítását biztosító szabályozási vonalak törlésre kerüljenek a tervlapról. Javasoljuk, hogy a 2074/4 és 2076 hrsz.-ú ingatlanok terhére végforduló kialakítására alkalmas méretű közterület kerüljön kiszabályozásra. A kiszabályozott közterület a 2075 hrsz.-ú ingatlannal minimum 3 m szélességben érintkezzen, ezzel biztosítva az ingatlan közterületi kapcsolatát. A végforduló geometriájára és kialakítására vonatkozó javaslatunkat az SZT/M33 jelű tervlap és a közlekedési javaslat és indoklás fejezet tartalmazza.

Javasoljuk továbbá, hogy a hatályos szabályozási tervlapon szereplő építési hely határa kerüljön korrigálásra az egész tömbben, a Duna felé eső oldalon. A Duna felé eső telekrészen a valóságban meredek partfal található. Az Önkormányzat számára nem áll rendelkezésre műszaki felmérés, mely alapján a partfal közelében történő építkezés biztonságosnak lenne ítéltető. A hatályos szabályozási tervlapon szereplő építési hely határa jelölés emiatt megtévesztő lehet a laikusok számára. Az Önkormányzat kérésére az építési hely határát javasoljuk a meglévő beépítésekhez igazodóan, azokkal egy vonalban meghúzni. Azaz műszaki felmérés hiányában, tapasztalati úton kijelölni. A tömbben az építési hely határát a Duna felé eső telehatártól 12-19 m között változtatva húztuk meg, a meglévő beépítésekhez igazodóan.

## 9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT ÉS INDOKLÁS

A szabályozási terv módosítása szerint (az érintett ingatlantulajdonosok kérése alapján) az Aranyember utca meghosszabbításának szabályozási vonalai (amelyek telekjogilag még nem végrehajtottak) lekerülnek, így az útszakasz továbbra is a jelenlegi forgalmi rendben, zsákutcaként üzemel majd. Ennek következménye, hogy az Aranyember utca és a Batsányi utca között nem épül ki hálózati kapcsolat és a módosítással érintett ingatlanok közötti megközelíthetősége is a jelenlegi állapotban marad.

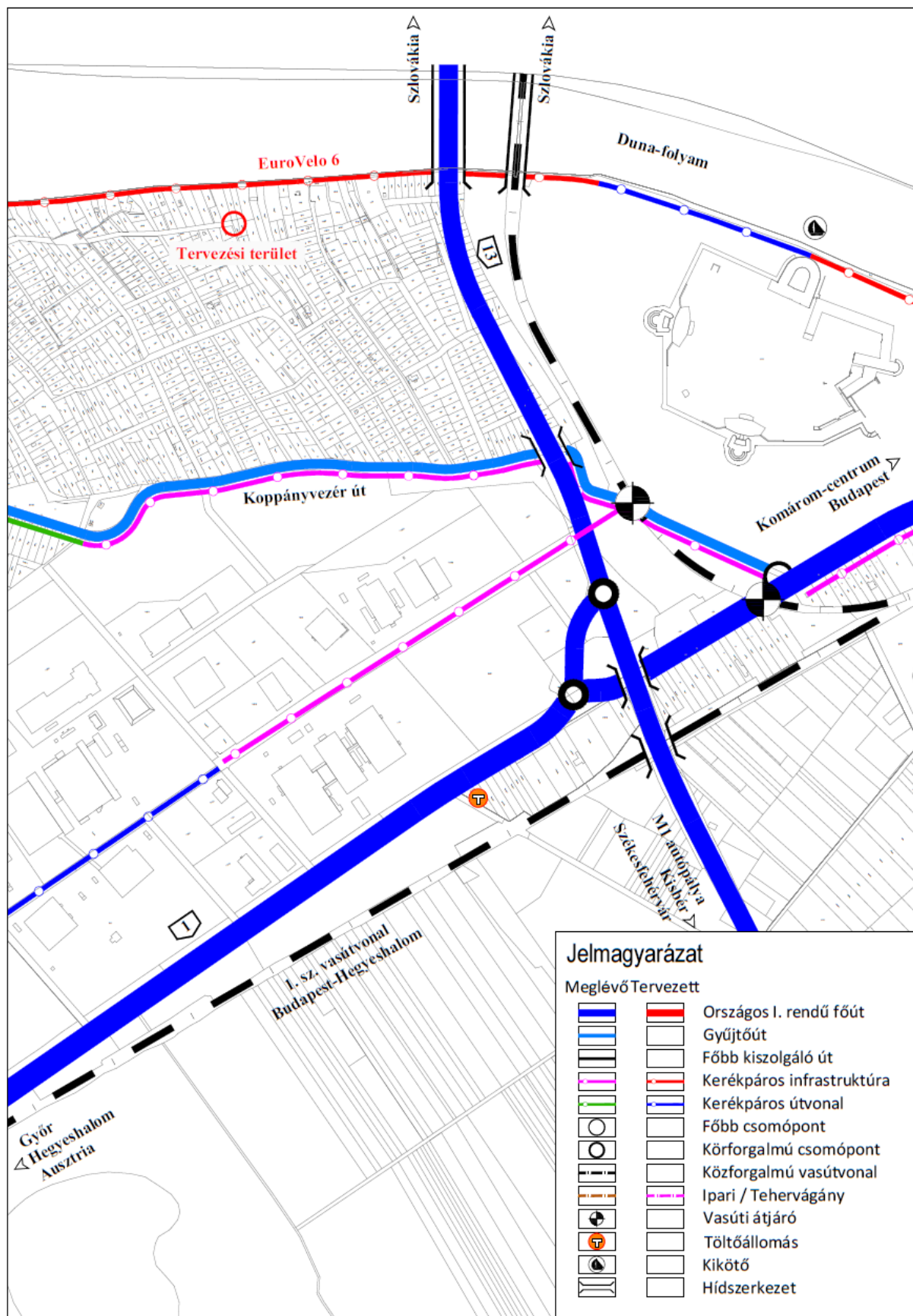
Mivel a zsákutca végén nincs kiszélesített közterület, ahol a nagyobb járművek meg tudnának fordulni (hulladékszállító, bútorszállító teherautók), az útszakasz meghosszabbítása ezen járművek közlekedését is segítette volna. A tervezett útszakasz közötti kapcsolatot adott volna azoknak az ingatlanoknak, amelyek jelenleg nem elérhetők egyik közeli útszakaszból sem.

Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok képviselői kérték az út meghosszabbításának törlését, elfogadva az ingatlanaikat érintő következményeket, közlekedési szempontból nem látjuk akadályát a kérdéses útszakasz törlésének a szabályozási tervből. Ugyanakkor az Aranyember utca keleti végén a végforduló kiszabályozását javasoljuk (12 m x 17 m nagyságban), amely a jelenlegi zárvány telkek elérhetőségét és a nagyobb méretű járművek megfordulását is biztosítani tudja.

Az Aranyember utca későbbi kiépítése során kétirányú forgalom befogadására alkalmas 5,50 m széles vegyes használatú útpályát, egyoldali nyílt árokkal történő vízelvezetést, közműsáv kijelölését és ahol a szabályozási szélesség meghaladja a 10 m-t zöldsáv telepítését javasoljuk, a csatolt mintakeresztszelvény szerint.

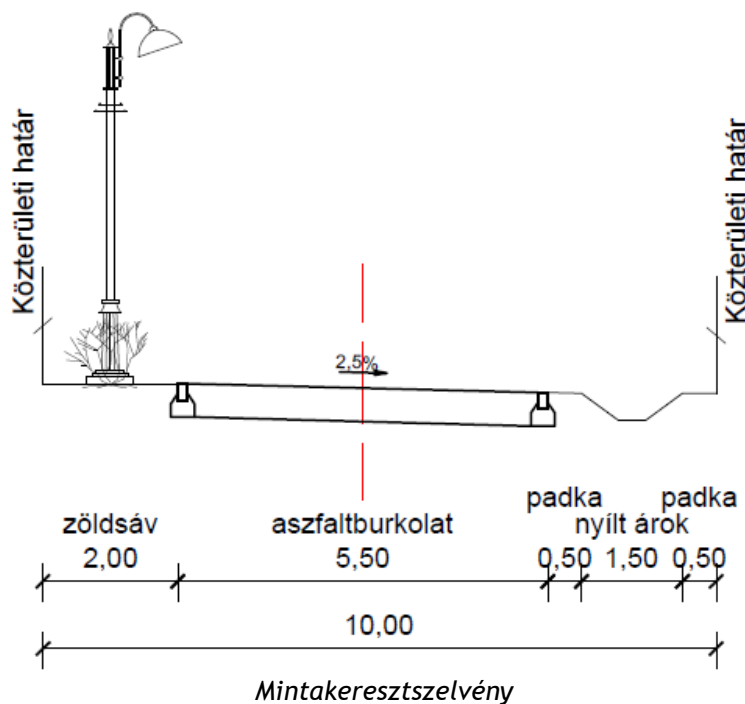
A közösségi közlekedési hálózatban és a gyalogos hálózatban változás nem várható.

Az Aranyember utcával párhuzamosan, a Duna-folyam partján tervezett az Eurovelo 6 Atlanti-óceán - Fekete-tenger kerékpárút elvezetése.



Tervezett közlekedési hálózat

## Vegyes használatú kiszolgáló út B.VI.d.D.



10.

## IV. 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 2020. június 23-i rendes ülése jegyzőkönyvéből

**Napirend:** Településrendezési eszközök 21. számú módosításának megindítása

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

**Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2020. (VI.23.) határozata:**

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Komárom Város településrendezési eszközei 21. számú módosítási eljárásának megindításához, melynek témája a Komárom, 2070/2 hrsz. alatti ingatlan - szomszédos ingatlanokhoz hasonló - beépítésének lehetővé tétele az útszabályozás törlésével.

**Határidő:** 2021. január 31.

**Felelős:** dr. Molnár Attila polgármester

Nagyné Varga Judit sk.  
aljegyző

dr. Molnár Attila sk.  
polgármester

Kivonat hiteles: Tóth-Balogh Zoltán  
Komárom, 2020. június 23.





**KOMÁROM VÁROS POLGÁRMESTERE**  
H-2900 Komárom, Szabadság tér 1.  
Tel.: +36 34 541-300  
Elektronikus kapcsolattartás, hivatali kapu:  
Név: KOMAROMONK KRID: 459034169



Szám: **KP/17521-6/2020**  
Ea.: Budai Márta  
Tel.: 34/541-312  
e-mail: budai.marta@komarom.hu

**Tárgy: Komárom Város településrendezési  
eszközeinek 21. számú módosítás**

**Komárom településrendezési eszközei 21. számú módosítás eljárás típusának meghatározása**

Komárom város településrendezési tervének 21. számú módosítása az alábbi témában vált szükségessé:

- az Aranyember utca Batsányi János utcáig történő tervezett meghosszabbítását célzó útszabályozás törlése, továbbá az útszabályozással érintett területen az építési hely határa szabályozási elem törlése

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban történik.

Fentiek alapján - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 67. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelően -

**Komárom Város településrendezési eszközeinek 21. sz. módosítását  
egyszerűsített eljárással folytatja le Önkormányzatunk.**

Az eljárás során a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatban Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 15/2017. (X.6.) önkormányzati rendeletében foglaltakat kell alkalmazni.

Komárom, 2020. június 30.



**dr. Molnár Attila**  
polgármester

## B. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

### **Komárom Város településrendezési eszközök 21. számú módosítása kapcsán készülő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek tartalmi részletezettségéről**

Hivatkozva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 3/A. § (1), 3/C. §, 9. § (4), (6) 16. § (5) 6) előírásaira,

A településrendezési eszközök 21. számú módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó munkarészei a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

A megbízás ismertetése  
A módosítás célja, előzmények  
A módosítással érintett terület elhelyezkedése  
A környezet bemutatása  
Meglévő állapot, beépítés  
Tulajdonviszonyok alakulása  
Hatályos településrendezési dokumentumok ismertetése  
Közlekedés  
Módosítási javaslat és indoklás  
Közlekedési javaslat és indoklás

#### **Az elhagyott tartalmi elemek indokolása:**

A településrendezési eszközök jelen módosítása nem a település egészére készül, ezért a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre - a fenti részletezettséggel - és a szerkezeti összefüggések bemutatásával készül.

Jelen feljegyzést a készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat mellékletének részeként adtam ki, a hivatkozott joghelyek alapján.

Komárom, 2020. szeptember

Siklósi József  
főépítész

## C. MELLÉKLET - LAKOSSÁGI KÉRELEM

Komárom Város Önkormányzata

2900 Komárom, Szabadság tér 1.

KOMÁROMI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett:		
2019 NOV 04.		
2105-75		Szám
Létszám	Állomány	Állomány
	381	

Tárgy: Komárom város településrendezési tervének felülvizsgálatával kapcsolatos kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

A folyamatban levő településrendezési terv felülvizsgálat keretében - mint érintett ingatlan tulajdonosok - szeretnénk kérni, hogy a jelenleg a tervben szereplő Aranyember utcának a Batsányi János utcáig történő meghosszabbítását a tervről törölni szíveskedjenek.

Az érintett ingatlan tulajdonosok nem érzik szükségesnek az út létrehozását, illetve az út megvalósulásával az ingatlanok használhatósága, értéke véleményünk szerint csökkenne.

Kapcsolattartónk: Bedecs Matild (Tel: +36 70 453 0254)

A kérelem aláírói:

Helyrajzi szám	Tulajdonos neve	Lakcím	Aláírás
2070/1	BEDÉCS MATILD	2903 KOMÁROM Szabadság t. 1. sz.	Bedecs Matild
2063	Szentimrei János	2903 KOMÁROM BATSÁNYI J. 58	Szentimrei János
2062	Szentimrei János	2903 KOMÁROM BATSÁNYI J. 58	Szentimrei János
2065	Szentimrei János	2903 KOMÁROM BATSÁNYI J. 58	Szentimrei János
2070/2	KOVÁCS ZSOLT	1123 BUDAPEST Cseréi u. 23-25 I/G.	Kovács Zsolt
2075	NAGY PÉTER	2903 KOMÁROM ARANYEMBER U. 24.	Nagy Péter
2060/5	LENGYEL GABRIELLA	2900 KOMÁROM KELEMENK. 10 I/G	Lengyel Gabriella

Kelt: Komárom, 2019.10.29.

2020-06-03

Komárom Város Önkormányzata

2900 Komárom, Szabadság tér 1.

Tárgy: Komárom város településrendezési tervének felülvizsgálatával kapcsolatos kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

A folyamatban levő településrendezési terv felülvizsgálat keretében - mint az érintett ingatlanok tulajdonosai - szeretnénk kérni, hogy a jelenleg a tervben szereplő Aranyember utcának a Batsányi János utcáig történő meghosszabbítását a tervről törölni szíveskedjenek.

Az érintett ingatlantulajdonosok nem érzik szükségesnek az út létrehozását, illetve az út megvalósulásával az ingatlanok használhatósága, értéke véleményünk szerint csökkenne.

Kapcsolattartó: Bedecs Matild (Tel: +36 70 453 0254)

A kérelem aláírói:

Helyrajzi szám	Tulajdonos neve	Lakcím	Aláírás
2040/2	SÍPOS ZSOLT SÍPOS ZSOLTNÉ	2300, KÖHMÁN KALLAI TIVADAZ UTCÁ	 Sipo Zsolt
2069/4		1107 Budapest Soma köz 12.	RÁTH JÁNOS
2043	SZIJARTONÉ HERCZEG EDIT	9024 GYÖR MAJOROK u. 6	
2044	SZIJARTONÉ HERCZEG EDIT	9024 GYÖR MAJOROK u. 6	
2044/3	Szijaúti Sára	1143 Budapest Gyrella u. 27/b	
2044/4	Szijaúti Sára	1143 Budapest Gyrella u. 27/b	
2066	Batsányi Teréz	2903 Komárom, Batsányi st.	

Kelt: Komárom, 2020.05.30.