



MUNKASZÁM: RP.I.232-3

KOMÁROM – „VÁROSKAPU”

Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás

**LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSRE ELŐKÉSZÍTETT
VÉGLEGES DOKUMENTÁCIÓ**

GYŐR, 2006. 07. HÓ



Munkaszám: RP.I. 232-3

KOMÁROM – „VÁROSKAPU”
Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás
LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSRE ELŐKÉSZÍTETT
VÉGLEGES DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész mérnök Településrendezés, tájrendezés,
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök környezetalakítás
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező
ügyvezető igazgató

.....
Tervezői névjegyzék szám.: K1-08-0073/04
Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073/2006

Németh Gergely

településmérnök Településrendezés
társtervező

.....

Réder Tibor

okl. építőmérnök Közlekedés
okl. közlekedésépítő szakmérnök

.....
Tervezői névjegyzék szám: K1d-1/08-0133

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök Közműrendszer

.....
Tervezői névjegyzék szám: G-2-08-0253

GYŐR, 2006. 07. HÓ

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai.



Munkaszám: RP.I.232-3

KOMÁROM – „VÁROSKAPU”
Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás
LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSRE ELŐKÉSZÍTETT
VÉGLEGES DOKUMENTÁCIÓ

Tartalomjegyzék

Jóváhagyandó munkarész

Településszerkezeti terv

Területfelhasználási helyszínrajz fedvény	TSZ-J	M 1:4.000
Határozat a településszerkezeti terv módosításáról (tervezet)		

Szabályozási terv

Szabályozási és övezeti helyszínrajz	SZ-J	M 1:2.000
Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról (tervezet)		

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



HATÁROZATI JAVASLAT

Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének/..... határozata a településszerkezeti terv módosításáról

Komárom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete településszerkezeti tervének „Városkapu” területét érintő részét az alábbiak szerint módosítja:

A módosítás területi hatálya az RP.I.232-3 munkaszámú, Területfelhasználási helyszínrajz című terven a módosítás alá vont terület határa jellel körülhatárolt területre terjed ki.

Egységes építészeti arculattal, igényes zöldfelülettel kialakuló D-i városkapu Komárom új városrésze lehet. A területen kiszolgáló, szolgáltató létesítmények, városi szintű intézmények, a sport-, szabadidő- és rekreációs területek, városi közparkok és különböző lakásformák – kertvárosias, intenzívebb zárt sorú és kevésbé intenzív 4 lakásos beépítés – számára kell területet biztosítani.

A módosítás alá vont terület tagolódása:

Közlekedésszerkezet:

- gyűjtőút: a 13. sz. főút meglévő átkelési szakasza az Igmándi út
- gyűjtőút: a 13. sz. főút tervezett átkelési szakasza, ami az Igmándi út kiterjesztését jelenti
- gyűjtőút: a tervezett déli gyűjtőút
- gyűjtőút: a Marek J. u. – Városmajor út – Nagyherkályi út átkelési szakasza
- ki kell alakítani a kerékpáros kapcsolatot az Igmándi út mellett a Városkapu és a centrum között.
- biztosítani kell a kerékpáros kapcsolatot a Városkapu térség és az Ipari-park között
- az Igmándi erőd és tervezett közpark funkcionális összekapcsolásának érdekében közvetlen gyalogos kapcsolatot kell teremteni a két terület egység között
- a Városkapu térségbe tervezett kereskedelmi övezetig ki kell terjeszteni a tömegközlekedést.
- a Városkapu területét feltáró kiszolgáló út keresztmetszeti elrendezését úgy kell kialakítani, hogy az a terület egység gyülekező helye, élet tengelye is lehessen

Területfelhasználás:

Központi vegyes terület

- kevésbé intenzív beépítésű lakások elhelyezésére szolgáló övezet a telken legfeljebb 4 lakásos lakóházak építhetők
- intenzívebb beépítésű kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátási intézmények, valamint az emeleti és a tetőtéri szinten lakások elhelyezésére szolgáló övezet a telken legfeljebb FSZ+II+TT színtszámú épületek építhetők

- intenzívebb beépítésű igazgatási, kulturális, oktatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátási és egyéb intézmények, valamint az emeleti és a tetőtéri szinten lakások elhelyezésére szolgáló övezet a telken legfeljebb FSZ+II+TT színtszámú épületek építhetők
- kereskedelmi létesítmények elhelyezésére szolgáló övezet

Kertvárosias lakóterület

- lakótömbök a telken legfeljebb FSZ+I+Ph színtszámú, 2 lakásos lakóházak építhetők, akár egyedi telkes, akár telepszerű beépítéssel

Különleges területek

- jelentős zöldfelülettel rendelkező sport-, szabadidő- és rekreációs terület

Gazdasági terület

- kereskedelmi, szolgáltató terület
- ipari terület

Zöldterület

- közpark a városnegyed és az egész város lakóinak ellátására
- sétányok a közparkok és a kapcsolódó területek összekötésére

Közműterület

- termálkutak területe
- gázfogadó állomás területe

Értékvédelem

A fejlesztések megvalósítása során figyelemmel kell lenni a műemléki védettséget élvező Igmándi erődre és környezetére.



Munkaszám: Rp.I.232-3

KOMÁROM – „VÁROSKAPU”

Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás

**LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSRE ELŐKÉSZÍTETT
VÉGLEGES DOKUMENTÁCIÓ****RENDELET TERVEZET****Komárom Város Önkormányzatának
...../..... rendelete
a 2005. évi 16. (X. 21.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalt
Komárom Város helyi építési szabályzatának módosításáról**

Komárom Város Önkormányzata az 1990. évi LXXV. tv. 16.§./1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a 2005. évi 16. (X. 21.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalt Komárom Város helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét (továbbiakban R.) az alábbiak szerint módosítja:

1.§

Az R. 1.§-a (3) bekezdése kiegészül a következővel:

((3) A jelen helyi építési szabályzat a szabályozási tervlapokkal)

„és az RP.I.232-3 munkaszámú SZ-J jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz című (továbbiakban: RP.I.232-3 munkaszámú SZ-J jelű terv) tervvel az azon lehatárolt területre vonatkozóan”
(együtt érvényes.)

2.§

(1) Az R. 8.§-a (5) bekezdése 6. pontja kiegészül az alábbiakkal:

(6.) „6./a.” (KEL-Z - Zöldbeágyazott, új kialakítású kertvárosias lakóterület

/A Laktanya-köz térsége, részben rekreációs területtel határolt, laza beépítésű terület. A terület igény szerint, max. 4 lakásos lakóegységek elhelyezésével egyedi telkekre is osztható, de lakópark-szerűen egy összefüggő telekként is megtartható. A területen magánút önálló telekként bejegyezhető./)

„6./b. Lke-ZVkapu - Zöldbeágyazott, új kialakítású kertvárosias lakóterület

/Városkapu területe./ A terület igény szerint, max. 2 lakásos lakóegységek elhelyezésével egyedi telkekre is osztható, de lakópark-szerűen egy összefüggő telekként is megtartható. A területen magánút önálló telekként bejegyezhető. A területen áthaladó 20kV-os légvezeték kiváltását meg kell oldani, kiváltás csak földkábelben történhet.”

(2) Az R. 8.§-a (6) bekezdése kiegészül az alábbi táblázati sorral:

Lke-ZVkapu	1000	18	50	SZ	20/60	5	6,0	0,5
------------	------	----	----	----	-------	---	-----	-----

”

3.§

(1) Az R. 12.§-a (5) bekezdése kiegészül a következő 14., 15., 16., 17. pontokkal:

„14. **Vk-Vkapu₁** övezet előírásai:

- a., lakások elhelyezésére szolgáló építési övezet,
- b., övezetben telkenként maximum 4 lakásos lakóház helyezhető el.

15. **Vk-Vkapu₂** övezet előírásai:

- a., övezetben kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási intézmények elhelyezése, valamint az emeleti és a tetőtéri szinten lakások elhelyezése megengedett,
- b., az övezetben a zárt sorú-általános építési módon egy épületegyüttes vagy több épület ütemezetten zárt sorúan helyezhető el,
- c., az épületet magastetős kialakítás esetén égetett cserépfedéssel kell fedni,
- d., az udvari szárnyak és az oldalhatár között legalább 4,0m távolságot kell megtartani,
- e., a megengedett utcai építmény magasság legfeljebb 9,0m, az udvari építmény magasság legfeljebb 7,5m lehet.

16. **Vk-Vkapu₃** övezet előírásai:

- a., övezetben igazgatási, kulturális, oktatási, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási és egyéb intézmények elhelyezése, valamint az emeleti és a tetőtéri szinten lakások elhelyezése megengedett,
- b., az építési hely utcai határvonalán magastetős épületek helyezhetők el az építési helyen belül zárt sorú-keretes beépítési módon. Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területet díszkeretként kell kialakítani,
- c., az épületek tetőkialakítása magas tető legyen, 38-45°-os hajlásszöggel, égetett agyagcserépfedéssel, tetőtér beépítése esetén a tető síkjából kiugró ablaknyílások elhelyezése nem engedélyezett,
- d., udvar üvegtetővel az épület bármely szintjén lefedhető, ez beszámít a beépítés mértékébe. Amennyiben a lefedett udvar területe közhasználat céljára átadott terület, akkor területe nem számítandó be a beépítés illetve a szintterületi mutató mértékébe,
- e., az övezetben épülő épület földszinti részén az épület gyalogos átjárhatóságát biztosítani kell,
- f., a terepszint alatt mélygarázs létesíthető,
- g., a területen áthaladó 20kV-os légvezeték kiváltását meg kell oldani, kiváltás csak földkábelben történhet.

17. **Vk-Vkapu₄** övezet előírásai:

- a., kereskedelmi létesítmények elhelyezésére szolgáló építési övezet,
- b., övezet egy telkén olyan épület vagy épületrész, magassági építészeti hangsúly alakítandó ki, amely szimmetrikus a 30,0 m széles feltárási-út tengelyére és méltó „Komárom-Városkapu” szimbólumaként,
- c., az övezet városépítészeti szempontból kiemelt jelentőségű, a városképre jelentős hatást gyakorló. Az övezetben épülő épületek terveit a jelen paragrafus (3) bekezdésén túl az Önkormányzati Tervtanácsnak véleményezésre be kell nyújtani,
- d., tetőkert kialakítása esetén a tetőkert területa a zöldfelület arányába beszámítható,
- e., az övezetben építési engedély köteles a külön rendeletben rögzítettek túl a kertépítés és a tetőkert létesítése,
- f., a kertrendezési tervnek legalább 1:200-as léptékű tervrajzon tartalmaznia kell:
 - f1., a burkolatok, lépcsők, támfalak és egyéb kerti létesítmények tervezett helyét, javasolt anyagát és a burkolatok mintametszetét,
 - f2., a minimálisan kiültetésre kerülő növények helyét, a cserjefoltok magasságának (magas, közepmagas, alacsony talajtakaró) megkülönböztetésével, ezek darabszámát, az ültetésre javasolt fajok megnevezésével, valamint a műszaki leírást,
 - f3., tetőkert kialakítása esetén azok szükséges szerkezeti kialakítását, az öntözés és a vízelvezetés műszaki igazolásaként a szükséges metszetekkel alátámasztva.”

(2) Az R. 12.§-a (6) bekezdése kiegészül az alábbi táblázati sorokkal:

Vk-Vkapu ₁	2000	60	30	SZ	40/40	SZ-J terv szerint	7,5	1,0
Vk-Vkapu ₂	600	18	30	Z	60/20		9,0 (7,5)	1,5
Vk-Vkapu ₃	5000	-	-	Z	60/20		10,5	2,0
Vk-Vkapu ₄	5000	-	-	SZ	40/40		10,5	1,4

(3) Az R. 12.§-a kiegészül a következő (12) bekezdéssel:

„(12) A **Vk-Vkapu₂**, **Vk-Vkapu₃**, **Vk-Vkapu₄** övezetben az egységes megjelenés biztosítása érdekében beépítési-, építészeti-, településképi követelményeket elvi építési engedély keretén belül kell tisztázni. A tervpályázattal előkészített beépítés esetében az elvi építési engedélyezési eljárás mellőzhető.”

4.§

(1) Az R. 14.§-a (5) bekezdése kiegészül a következő 3. ponttal:

„3. **Gksz-Vkapu** - kereskedelmi, szolgáltató terület
/Városkapu területe./ A területen nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy lakás, valamint igazgatási és iroda épület építhető.”

(2) Az R. 14.§-a (6) bekezdése kiegészül az alábbi táblázati sorral:

Gksz-Vkapu	1500	-	-	SZ	50/30	SZ-J terv szerint	6,0	0,75
------------	------	---	---	----	-------	-------------------------	-----	------

”

5.§

(1) Az R. 15.§-a (2) bekezdése kiegészül a következő 7. ponttal:

„7. **Gip-Vkapu** – ipari terület
/Városkapu területe./ A területen nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek építhetők, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy lakás.”

(2) Az R. 15.§-a (3) bekezdése kiegészül az alábbi táblázati sorral:

Gip-Vkapu	5000	-	-	SZ	40/30	SZ-J terv szerint	9,0	0,4
-----------	------	---	---	----	-------	-------------------------	-----	-----

”

(3) Az R. 15.§-a kiegészül a következő (10) bekezdéssel:

- „(10) a., az övezetben nem zavaró hatású, nem nagy forgalmat vonzó termelő, mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó raktározási, tárolási, takarmány-előállítási tevékenység folytatható, ahhoz szükséges épületek építhetők,
b., építési hely és a feltáró-út között – az illetékes szakhatóság előzetes hozzájárulásával és az építészeti kialakítással összehangolva – beültetési kötelezettséget kell előírni és az építési engedély iránti kérelemhez mellékelni kertészeti terv alapján kertészeti eszközökkel kialakított intenzív zöldfelületet kell létesíteni (tereprendezés, növényzet kihelyezése, burkolatok, berendezés),
c., a b., pontban előírtakat figyelmen kívül lehet hagyni abban az esetben ha fokozott figyelmet fordítanak – 13. sz. főút térségében kialakuló városkapu funkció miatt – a környezetbe illő, esztétikus megjelenésre és anyaghasználatra. Ezt elvi építési engedélyben kell tisztázni, és ebben az esetben az elvi építési engedély iránti kérelemhez mellékelni kell az Önkormányzati Tervtanács állásfoglalását.
d., az épületeknek – a feltáró-út tengelyétől mért 25,0-50,0m belül – a feltáró úttal párhuzamos vetületi hossza legfeljebb 40m lehet,

- e., az épületek bármely homlokzatán a rendezett terepszint (járdató-szint) és az építmény legmagasabb pontja közötti függőlegesen mért legnagyobb távolság – az építménymagasság keretei között – nem haladhatja meg a 7,0m-t. A homlokzat magasságának számítása során a kémény és a villámhárító magasságát figyelmen kívül kell hagyni. A technológiai okokból szükséges egyéb épületrészek magasságát elvi építési engedélyben kell meghatározni, és ebben az esetben az elvi építési engedély iránti kérelemhez mellékelni kell az Önkormányzati Tervtanács állásfoglalását,
f., a feltáró-út felé teherbejárat, rakodórampa és egyéb, a környezet látványát zavaró épületrész, technológiai berendezés nem alakítható ki, tárolás és tárolásra alkalmas felület létesítése nem engedélyezhető,
g., a feltáró-út tengelyétől legalább 30,0m távolságban csak áttört kerítés létesíthető,
h., a területen áthaladó 20kV-os légvezeték kiváltását meg kell oldani, kiváltás csak földkábelben történhet,
i., a területen áthaladó csatorna nem szüntethető meg, az SZ-J1 jelű tervlapon jelölt 6,0-6,0m széles fenntartósávot szabadon kell hagyni.

6.§

(1) Az R. 20.§-a (1) bekezdése kiegészül a következő 8. ponttal:

„8. **ZK-Vkapu** - sport-, szabadidő területek”

(2) Az R. 20.§-a (2) bekezdése kiegészül az alábbi táblázati sorral:

ZK-Vkapu	10000	-	-	SZ	20/60	SZ-J terv szerint	7,5	0,2
----------	-------	---	---	----	-------	-------------------------	-----	-----

”

(3) Az R. 20§-a kiegészül a következő (9) bekezdéssel:

„(9) **ZK-Vkapu** övezet területén

- a., elhelyezhető:
a1., sportépítmény, és kiszolgáló építményei,
a2., pihenést, testedzést szolgáló épületek,
a3., kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,
a4., lótartáson, lovaglason, lovagoltatáson alapuló, szállásférőhely-szolgáltató, vendéglátó épületek, az állatok tartására szolgáló istállók és kiszolgáló épületek, valamint a létesítmény tulajdonosa, illetve személyzete számára szolgáló lakóházak építhetők,
b., áthúzódó meglévő/tervezett termálvíz-vezeték fölé épület nem kerülhet. A közművezetéseket szilárd burkolatú út – a közmű-üzemeltetők eseti előírásainak megfelelően – keresztezheti. A közművezetéseket fölé – a keresztezésen kívül –, csak kézzel bontható (elemes) burkolatot lehet építeni,
c., áthaladó 20kV-os vezeték légvezeték kiváltását meg kell oldani, kiváltás csak földkábelben történhet,

- d., áthaladó csatorna nem szüntethető meg, az SZ-J1 jelű tervlapon jelölt 6,0-6,0m széles fenntartósávot szabadon kell hagyni,
e., a tereprendezés, beépítés előtt a meglévő növénytársulást fel kell mérni, fa és cserjefajokat lehetőség szerint meg kell őrizni. Az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a lehető legkevesebb fát, cserjét kelljen kivágni.”

7.§

(1) Az R. 23.§-a kiegészül a következő (13), (14) bekezdésekkel:

„(13) A **Z-Vkapu₁** övezet területén játszókertet, sportkertet és pihenőkertet lehet létesíteni. Az övezetbe tartozó területeken telket alakítani nem lehet.

a., Az övezet területén építményként:

- a1., terepszint alatti gyalogos aluljáró,
a2., nyilvános illemhely, – lehet részben terepszint alatt –
a3., a terület fenntartásához szükséges építmény,
a4., pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, sportpálya, játszótér),
a5., a vendéglátás építményei, közterületi pavilonok közül presszó, hírlap, virágárusító fagyfaltozó – az üzemi egységek kivételével – létesíthető.

b., A **Z-Vkapu₁** övezet területén:

- c1., a beépítés legnagyobb mértéke: 1,5%
c2., a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértéke: 50%
c3., a megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke: 3,0m

(14) A **Z-Vkapu₂** övezet területén épület nem építhető, csak köztéri dísz tárgyak, szobrok és pihenőszerek helyezhetők el.”

8.§

(1) Az R. 28.§-a (5) bekezdése kiegészül az alábbiakkal:

- (5) „5./a.” Védő rendeltetésű erdőterületen (E-v) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

„5./b. A déli gyűjtőút mellett jelölt véderdőt az útberuházás részeként kell kialakítani, a fenntartásáról gondoskodni kell.”

9.§

(1) Az R. 30§-a (4) bekezdése 6. pontja kiegészül az alábbiakkal:

- d) Lakóutcák:
- Koppánymonostoron a lakóutcák minimális mérete 6,0 m az adottságok miatt, de törekedni kell az ennél szélesebb kialakításra.
„- Városkapu területszervező lakóutca szabályozási szélessége 30,0m. Kötelezően elhelyezendő útépítési elemek: útburkolathoz kapcsolódó parkolók, független pályás kerékpárút, kettős fasor, min. 3,0m széles járdák.,,
- Új lakóutcák kialakításánál a minimális szabályozási szélesség 16,0m.

(2) Az R. 30§-a kiegészül a következő (22) bekezdéssel:

„(22) A szabályozással érintett területen 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható, kivéve a szakaszosan megépítendő, végső kiépítésében nem zsákutca utcaszakaszokat, ahol az engedélyező hatóság által szükség szerint előírt ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható. A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.

Az 50 m-nél hosszabb zsákutcákat járműfordulóval kell ellátni.”

10.§

(1) Az R. 31§-a kiegészül a következő (40), (41) bekezdéssel:

„Közműterületek

(40) **Köm₁** – Gázvezeték és gáz-nyomásszabályozó területe
/Közművek számára fenntartott terület./

(41) **Köm₂** – Termálkutak területe
/Területen a telep tevékenységéhez kapcsolódó, az üzemeltetéséhez szükséges épületek, műtárgyak építhetők./

beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	5%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	60%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	3,5 m
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség/m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult
Építési hely határai:	
előkert:	5,0 m
oldalkert:	5,0 m
hátsó kert:	8,0 m

11. §

A R. a következő 31.A §-sal egészül ki:

**„Fogalmak
31.A.§**

Zártsorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatárait érintkezik és a hátsó kerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.

A jelen rendelet a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- a., zártsorú-általános,
- b., zártsorú-keretes.

A zártsorú-általános beépítési módnál hátsókert alakítandó ki.

A keretes beépítési módnál az épületek körbeépülnek a tömb utcai telekhatárai mentén.”

**Hatályba léptető és záró rendelkezések
12.§**

Ezen rendelet 2006. lép hatályba.

Zatykó János
polgármester

Dr. Szöllősy Ferenc
címetes főjegyző

Z á r a d é k:

A képviselő-testület ezen rendeletét 2006. tartott ülésen fogadta el, s a rendelet 2006. kihirdetésre került.

Komárom, 2006.

Dr. Szöllősy Ferenc
címetes főjegyző

