

1.2.5. **A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangja**

Írta – Szerkesztette: Németh Iván – OeU Kft., Tóthné, Pocsok Katalin Urbanitás Kft.

Bevezetés

Ennek a címnek a rendezési tervek kötelező alátámasztó munkarészeként történő elkészítését az OTÉK 2008-as módosítása írta elő.

A munkarész tartalmi előírásainak bemutatására a Bevezetésben felsoroljuk az OTÉK vonatkozó rendelkezéseit.

Az egyes területi tervek Komárom városára vonatkozó részeinek bemutatása közben a tervezői értékelést, az összhang igazolását jelen bekezdéssel azonos formátumú bekezdések tartalmazzák.

Az előírt számításokat a munkarész végén önálló fejezetben mutatjuk be.

Az **OTÉK** 3. § (3) 6. pontja szerint a településszerkezeti terv kötelező, alátámasztó, szakági munkarésze „a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).”

Az **OTrT** az összhangra vonatkozóan a következő előírásokat tartalmazza¹:

4.§

(1) Az ország településein, az egyes térségekben a területfelhasználásra és az építésre vonatkozó szabályokat e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani.

(3) szerint: Az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló külön jogszabályban meghatározott települési területfelhasználási egységeket lehet kijelölni.

(5) szerint: „Adott térségre vonatkozóan az országos, kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok, illetőleg a térségi övezeti szabályok közül az 1. § szerinti adottságok és értékek megőrzése szempontjából szigorúbb előírásokat kell alkalmazni.”

6. §

(1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részén - **a városi ranggal rendelkező települések kivételével** - városias települési térség nem jelölhető ki;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részén - **a városi ranggal rendelkező települések kivételével** - városias települési térség nem jelölhető ki;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy vegyes területfelhasználású térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részén - **a városi ranggal rendelkező települések kivételével** - városias települési térség nem jelölhető ki;

d) a települési térséget legalább 75%-ban **városias és hagyományosan vidéki települési térség** kategóriába kell sorolni;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki;

¹ Az OTrT előírásai közül itt csak azokat soroljuk fel, amelyeknek van komáromi vonatkozása. A kiemelések csak itt; a szerkezeti tervezés során betartandó legfontosabb előírásokat jelzik.

f) az építmények által igénybe vett térség más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható.

(2) **A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül** a települési **területfelhasználási egységek** kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület kivételével lakóterület kijelölhető;
- d) **a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;**
- e) a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység kivételével bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- f) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- g) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

7. §

(1) Az erdőgazdálkodási térség **Országos Erdőállomány Adattár** szerint erdőterületnek minősülő területét a **településszerkezeti terv** legalább 95%-ban csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolhatja.

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

8. §

(1) **Borvidéki** település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet beépítésre szánt területté nem minősíthető.

(2) Az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet beépítésére szánt területté nem minősíthető.

9. §

(1) Az országos jelentőségű **közlekedési infrastruktúra-hálózatok** térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. számú

melléklet, **a térbeli rend szempontjából meghatározó települések** felsorolását pedig az 1/1-7. számú mellékletek tartalmazzák.

(3) A **villamosenergia-átviteli hálózat** távvezetéseit, továbbá a nemzetközi és hazai **szénhidrogén szállítóvezetékek** térbeli rendjét a 2. számú melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig az 1/9-10. számú mellékletek tartalmazzák.

(4) ... **Az állam kizárólagos tulajdonában lévő vizeket és vízi építményeket** a vízgazdálkodásról szóló törvény rögzíti.

(5) **Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalait és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben, valamint az érintett települések településszerkezeti tervében kell meghatározni.**

(6) A **magterület, ökológiai folyosó** területén áthaladó közlekedési, elektronikus hírközlési, villamos energia és más energiahordozók vonalas infrastruktúra-hálózatainak engedélyezési eljárásaiban - a magterületet vagy az ökológiai folyosó területét érő legkisebb mértékű környezetterhelés és környezet-igénybevétel előidézése érdekében -, a természetvédelmi hatóság a környezethasználatot feltételhez kötheti, valamint kiegyenlítő intézkedést írhat elő.

9/A. §

A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben szereplő országos **vasúti mellékvonalak** területét a **településszerkezeti terv**ben beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

9/B. § (1) Az országos területrendezési tervben nem szereplő, de más rendelkezéseinek megfelelő, az energiaellátás biztonságának biztosításához szükséges atomerőműnek nem minősülő **erőműnek, villamosenergia-átviteli hálózat távvezeték elemének, továbbá nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték elemének minősülő műszaki infrastruktúra-hálózat elemei és egyéb építmény területi elhelyezése az állami főépítész területfelhasználási engedélye alapján történik.**

10. § (1) Az 1/4-7. és 1/11. számú mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, **a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve**, az országos szerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(2) Az 1/1-3. számú mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség

esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak **10 km-es körzetét** - érintve, az országos szerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(3) Az 1/8-10. számú mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak **25 km-es körzetét** - érintve, az országos szerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

11. §

(1) **A bányatelek megállapítás akkor engedélyezhető, ha összhangban van az érintett település településrendezési tervével és helyi építési szabályzatával.**

(2) A bányászati tevékenység következtében megváltozott külszíni területen - a külön jogszabályokban meghatározottakon kívül - **tájrendezés csak a bányatelek megállapításakor elkészülő tervek alapján, a település helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének megfelelően történhet.**

A fenti jogszabályi előírásokra hivatkozva **Lantay Attila állami főépítész** az előzetes véleményezés során adott állásfoglalásában felhívja a figyelmet, hogy amennyiben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a magasabb szintű településrendezési terveknek való megfelelést számításba kell venni.

Hasonlóképpen utal a Étv. 8. § (1) és (2) bekezdésében előírtak betartásának a fontosságára, kiemelve az alább félkövér betűkkel szedett rendelkezést:

8. §

(1) A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét. Ennek során figyelembe kell venni:

- a) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- b) a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,

c) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségeire,

d) **a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,**

e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

f) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

g) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

i) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,

j) a közlekedési kényszer (lakóhely-munkahely, nyersanyag kitermelés-feldolgozás stb. viszonylatában) csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a természetes (felszíni és felszín alatti) vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a települések rendezése során a település közigazgatási területére hulló felszíni csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását vagy szakszerű és ártalommentes elvezetését, kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével biztosítani kell,

b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,

c) **a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület,**

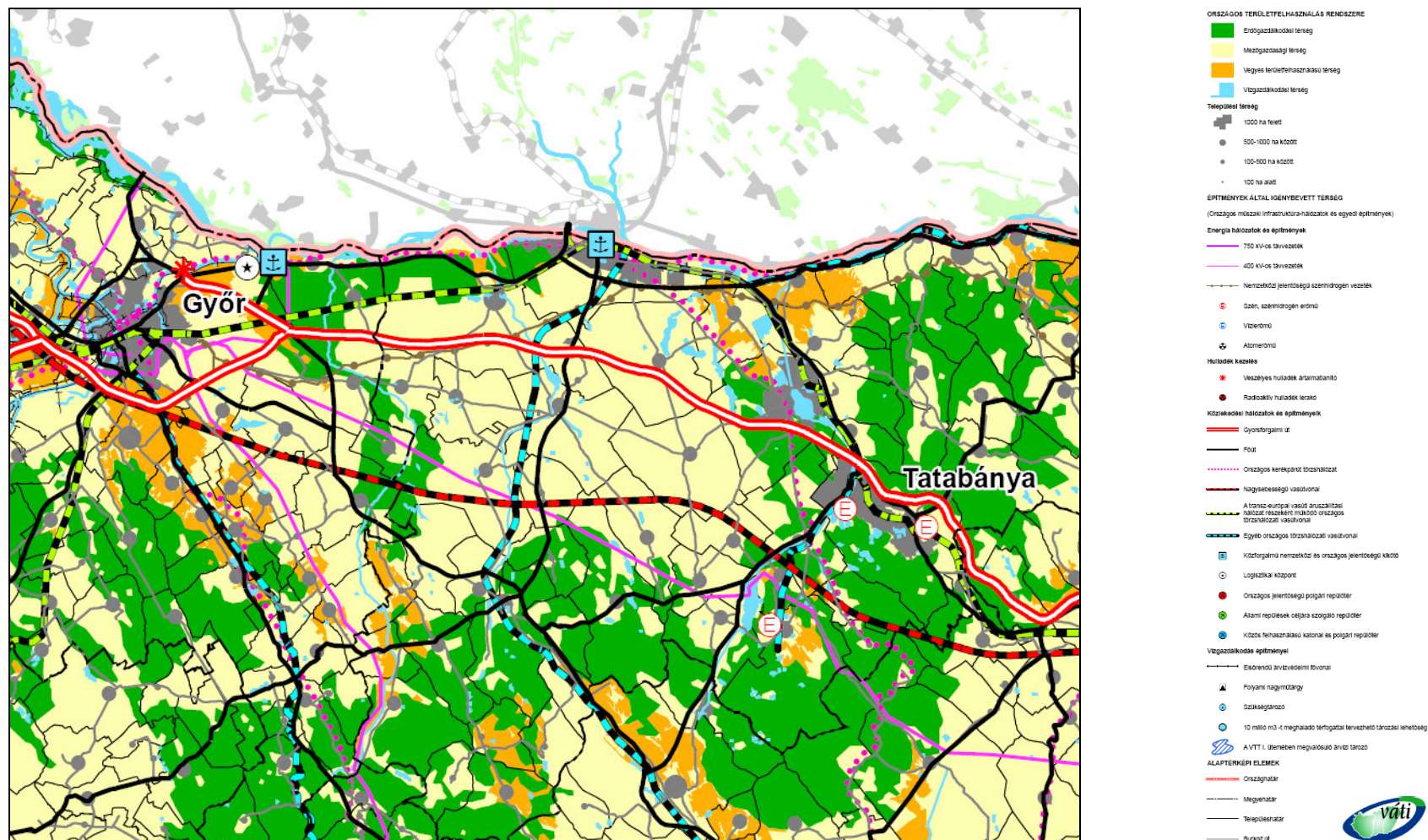
d) a tervezés időszakában a 20 000 fő lakosságszámot meghaladó, valamint a tervezett létszámmal azt elérő települések, a kiemelt üdülőtérületek,

a gyógyhelyek meglévő, illetőleg bővített belterületét a közigazgatási területükön belül - eltérő területrendezési tervi előírás hiányában, és ahol ez fizikailag lehetséges - legalább 200 m szélességű, beépítésre nem szánt (mező-, erdőgazdasági, közlekedési, vízgazdálkodási) területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, amely területen csak közlekedési, közmű, hírközlési és vízvédelmi építmények helyezhetők el. Új belterületet, beépítésre szánt területet úgy kell kijelölni, hogy legfeljebb tízezer tervezett lakost befogadó településrészt (illetőleg az üdülőterület valamint a gyógyhely jellegéhez igazodó terület egységeket) ugyanilyen, beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű vegye körül. Két terület közötti gyűrű - a természeti adottságok és a környezetvédelmi előírások figyelembevétele mellett - egymásba metszhet.

Az állami főépítész felhívja a figyelmet a **biológiai aktivitás érték** megtartásának a fontosságára, és a megtartás számítással való igazolására is.

Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	2
Tartalomjegyzék.....	5
Országos Területrendezési Terv (továbbiakban OTt)	6
Közép-Dunántúl Régió.....	13
Komárom-Esztergom megye területrendezési terve.....	15
Számítások	34
OTt-vel való összhang igazolása	34
Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervével való összhang igazolása	35

Országos Területrendezési Terv² (továbbiakban OTtT)

1. ábra: A 2008-as OTtT-ből: az Ország Szerkezeti Terve című lap részlete és jelmagyarázata

A tervlap a léptékének megfelelően, de mind a 2008 elején hatályos településrendezési eszközöktől, mind pedig a tényleges állapottól eltérően határolja le a funkcionális térségeket. A térségek lehatárolását az OTtT jóváhagyása előtti állapotnak megfelelően korrigáltuk a településrendezési tervekben, ami megfelel az OTtT 6. § előírásainak is (A korrigált területek „kijelölése” nem az OTtT jóváhagyása után történt.).

² Az Országos Területrendezési Tvről szóló, a 2008. évi L. törvénnyel módosított, 2003. évi XXVI. törvény szerint.

Az OTrT célja, hogy meghatározza:

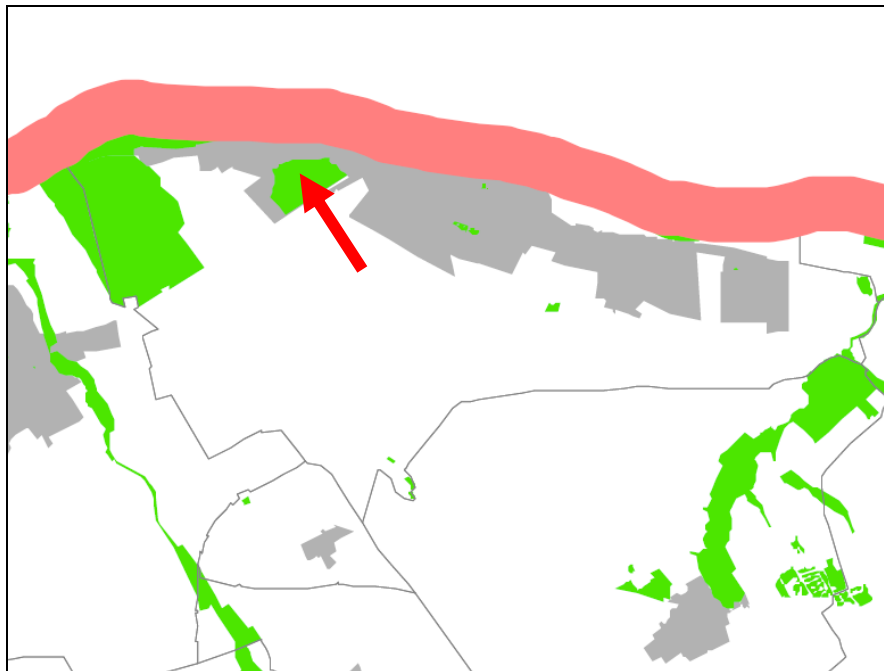
- az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit,
- a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét,

tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

Komáromot érintő területfelhasználási feltételek:

(Az itt nem tárgyalt övezetek nem érintik Komárom közigazgatási területét.)

Országos ökológiai hálózat

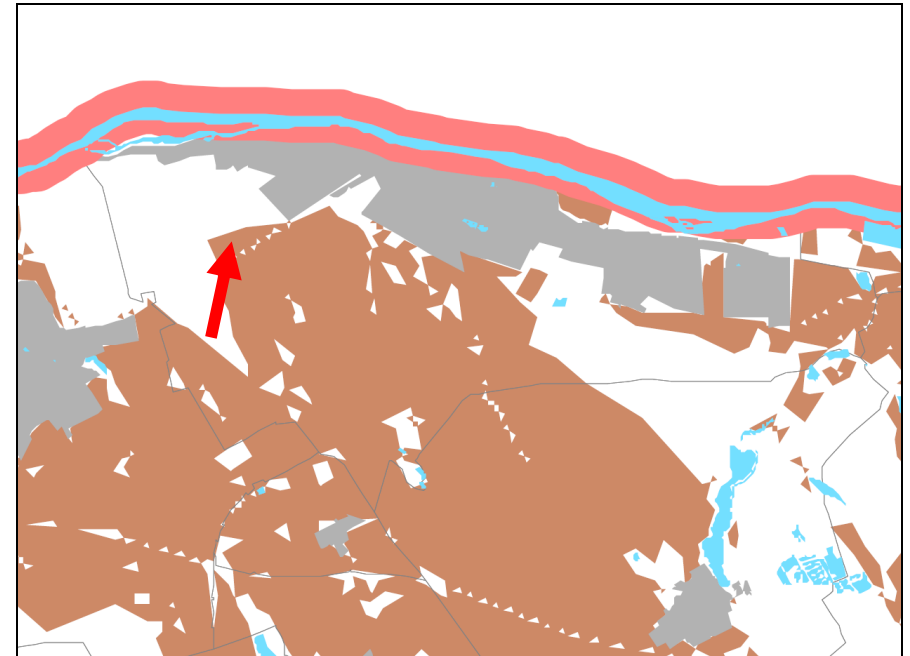


2. ábra: Részlet az OTrT 3/1 sz. mellékletéből. A zöld foltok jelölik az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeket. A piros nyíllal jelölt terület nyilvánvalóan tévesen kijelölt terület, a komáromi ipari park már túlnyomórészt beépített területe. (A tévedést jelzi, hogy a szerkezeti tervlapon ez a terület települési térségként szerepel. Feltételezhető még, hogy a tervlapon a Monostori erőd körüli zöldterületet kívánták az ökológiai hálózat részeként jelölni. A Monostori erőd körüli zöld gyűrű felhasználását csak a

világörökségi kezelési tervnek megfelelően módosítjuk.) A többi övezetnek – bár helyüket pontosítani kell – a jelenlegi és tervezett területfelhasználás megfelel.

Az övezetbe az országos jelentőségű természetes, illetve természet közeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik. Az övezet megyei területrendezési tervben kijelölhető részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



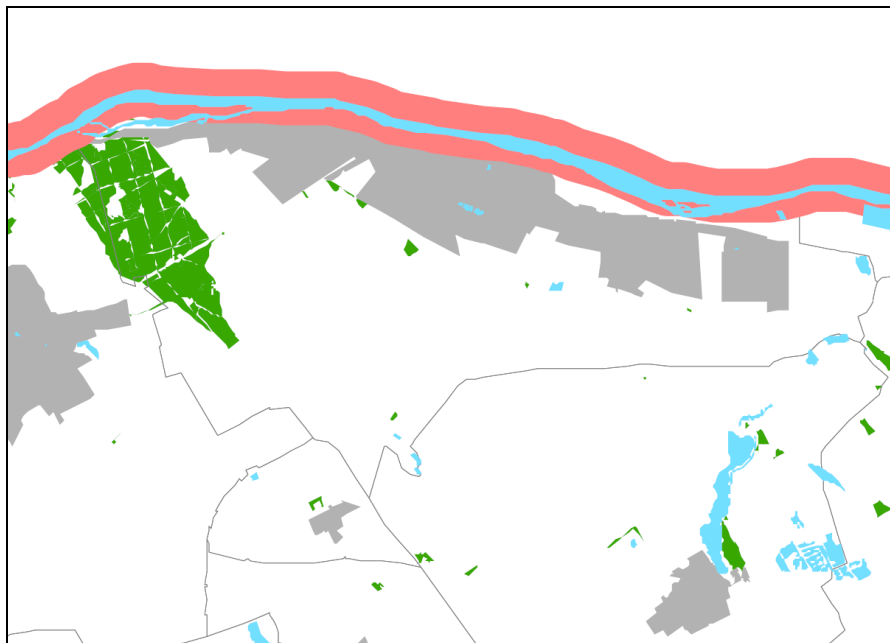
3. ábra: Részlet az OTrT 3/2 sz. mellékletéből. A barna foltok kiváló termőhelyi minőségű szántóterület övezeteket jelölnek. A piros nyíllal jelölt terület egy része az Ipari Park területének tervezett bővítési területe; gazdasági terület. A többi övezetnek – bár helyüket pontosítani kell – a jelenlegi és tervezett területfelhasználás megfelel.

Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban³ meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

³ 134/2005. (VII.14.) Korm. rendelet a területrendezési hatósági eljárásról.

A megyei területrendezési terv a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetét pontosította; a megyeterven a gazdasági terület-felhasználás céljára igénybevett terület nem része ennek az övezetnek.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



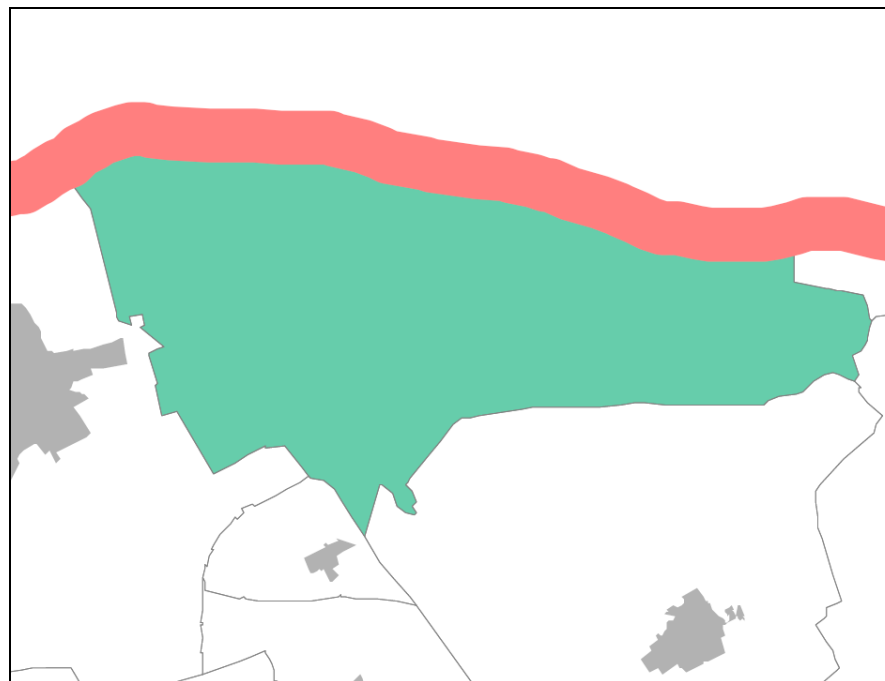
4. ábra: Részlet az OTRT 3/3 sz. mellékletéből. A zöld foltok jelölik a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezeteket. Az övezeteknek – bár helyüket pontosítani kell – a jelenlegi és tervezett területfelhasználás megfelel.

Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

A településszerkezeti tervben csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak

olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló **tájképi értékek fennmaradását** nem veszélyezteti.



5. ábra: Részlet az OTRT 3/5 sz. mellékletéből. A város teljes területe országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete.

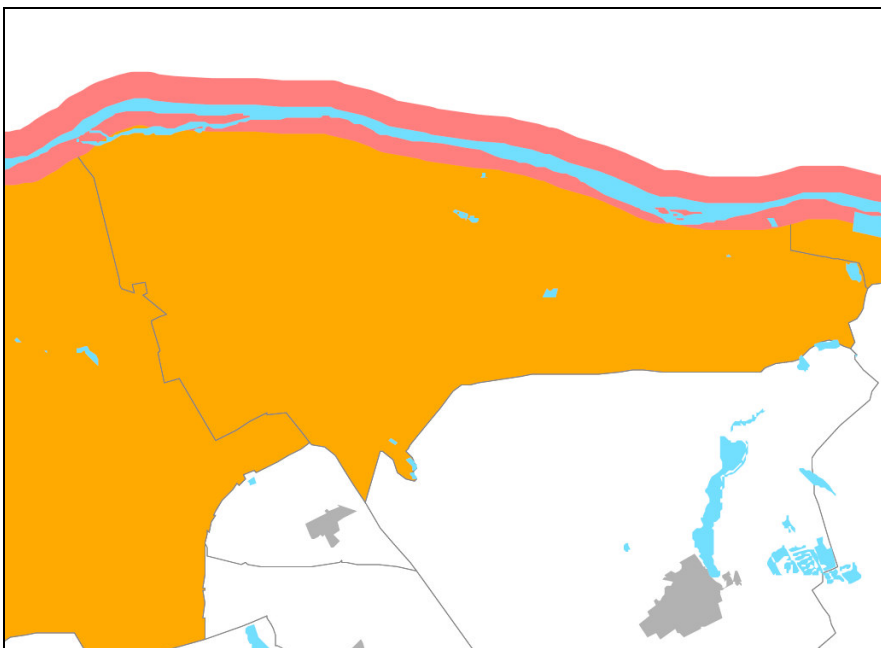
Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan **meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat**, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

Az OTRT nem határozza meg azokat a tájképi értékeket, amelyek az övezet kijelölését indokolták. A településtervező véleménye szerint ezek az értékek:

- a Duna-parti fekvés,
- a Duna két partján fekvő ikerváros közös sziluettje,
- az erődök megjelenése a települési tájban,
- a település zöldbe ágyazottsága.

A településrendezési tervezés él azokkal az eszközökkel, amelyeket az OTt kínál.

Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete

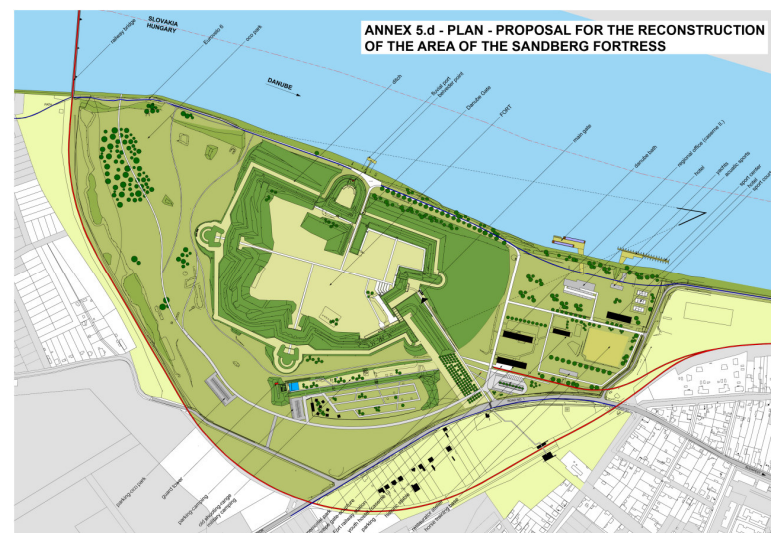


6. ábra: Részlet az OTt 3/6 sz. mellékletéből. A város teljes területe kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete.

Az övezet területét a megyei területrendezési tervekben a világörökség és **világörökség-várományos terület** vagy a történeti települési terület övezetbe kell sorolni, továbbá az érintett települések közigazgatási területének megjelölésével kell meghatározni.

A fenti térségi övezetek tényleges kiterjedésének megfelelő határát a településrendezési tervben kell meghatározni.

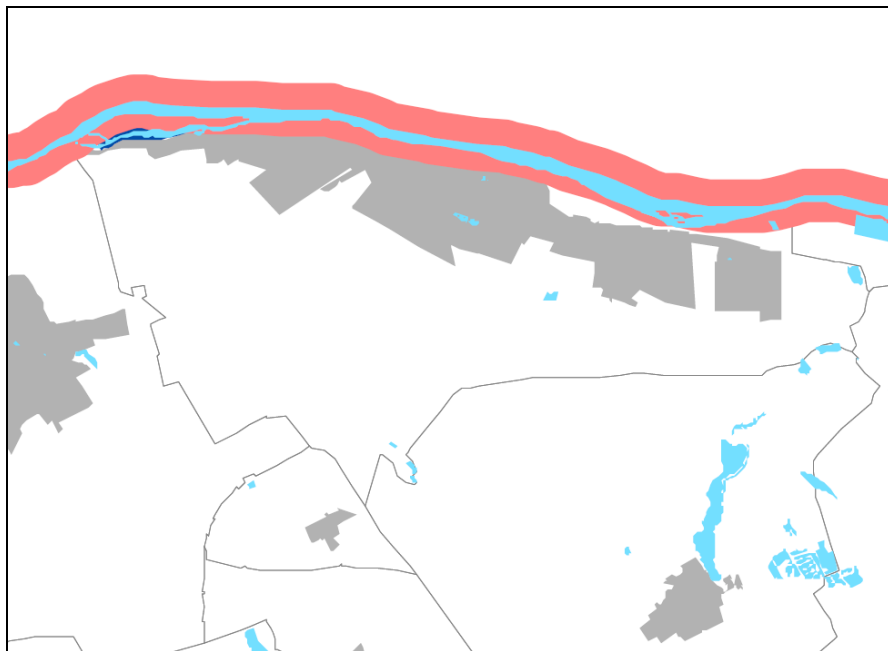
Komáromban, mint világörökség várományos területen a térségi övezet határát a településrendezési terv az erődrendszer kezelési tervének figyelembe vételével határozza meg:



7. ábra: Az erdők a világörökségi pályázatban. [44] A legnagyobb kiterjedésű zöld folt jelzi az erdők puffer-területét.

A monostori erdő esetében a puffer területtel együtt különleges területfelhasználási egységbe soroltuk az erdő területét, míg a másik két erdő esetében csak az erdő falakkal határolt területét soroltuk különleges területbe. Ennek oka a Csillagerdő esetében, hogy a kezelési javaslat is az erdő környezetének a mai elvadult állapotoktól eltérő parkosítását javasolja, míg az Igmándi erdő puffer területén lakótelkek is vannak.

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete



8. ábra: Részlet az OTRT 3/7 sz. mellékletéből. A vízmű kutak védőidoma tartozik az övezetbe.

Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Komáromban ez az övezet hozzávetőlegesen a vízmű kutjainak belső és külső védőidomát tartalmazza. A védőidomokat és a hidrológiai védőövezeteket a kutak védelem alá helyezési terve szerint pontosítottuk a településrendezési tervekben.

Komárom elérhetőségét, infrastrukturális ellátottságát befolyásoló, vagy közigazgatási területét érintő nemzetközi, illetve országos jelentőségű infrastrukturális hálózatok:

Komárom a következő országos jelentőségű közlekedési hálózatok és építmények térbeli rendjét meghatározó települések között van felsorolva az OTRT mellékleteiben:

1. sz. főút, külön nevesítve a város, mint olyan település, amelynek elkerülését az OTRT tervezi, de nem a gyorsforgalmi utak részét képező szakasszal.

13. sz. főút,

Az OTRT tartalmazza a 13. sz. főúton tervezett Duna-hidat és határátkelőt is.

130. sz. főút,

Az OTRT tartalmazza a 130 sz. főúti határátkelőt is.

A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonalak között szerepel a **Komárom – Komárom** (Szlovákia) vonal, és a vonalon a város, mint határátkelő.

Az egyéb országos törzshálózati vasútvonalak között a **Székesfehérvár – Komárom** vasútvonal.

Az országos vasúti törzshálózat tervezett elemei között, a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonalakhoz kapcsolódóan szerepel a **Budapestet délről kerülő vasútvonal:** Komárom, Kisbér, Mór, Bodajk, Székesfehérvár, Pustaszabolcs, Ercsi, Szigetújfalu, Áporka, Kiskunlacháza, Bugyi, Dabas, Újhartyán, Pustavacs, Cegléd településeket érintve, a Dunán és a ráckevei Duna-ágon új Duna-híddal.

A **Felső-Dunamente kerékpárút** (6-os jelű Euro Velo®) két szárnyvonala is érinti a várost.

1.A: (Szlovákia és Ausztria) - Rajka - Bezenye - Mosonmagyaróvár - Halászi - Darnószeli - Hédervár - Ásványráró - Dunaszeg - Győrladamér - Győrzámoly - Győrújfalu - Győr - Vének - Gönyű - Komárom - Almásfüzitő - Dunaalmás - Neszmély - Süttő - Lábatlan - Nyergesújfalu - Tát - Esztergom - Pilismarót - Dömös - Visegrád - Dunabogdány - Tahitótfalu - Leányfalu - Szentendre - Budapest.

1.B: Komárom - (Szlovákia).

A **Vértesi kerékpárút** a Székesfehérvár - Gánt - Várgesztes - Vértessomló - Környe - Tata - Komárom vonalon halad.

A Dunán Komárom határkikötő.

A városon halad át a Kápolnásnyék - Komárom – Győr szénhidrogén szállítóvezeték.

Közüthálózat

Gyorsforgalmi utak

M1 autópálya a IV. sz. Helsinki közlekedési folyosó, a TEN-T hálózat részeként az (Ausztria) – Hegyeshalom – Győr – M0 Budaörs nyomvonalon.

Nem érinti a település közigazgatási területét, de meghatározó a város elérhetőségére. Az autópályával való kapcsolatot a 13. sz. főút biztosítja.

Főutak

1. sz. főút a Budapest – Tatabánya – Tata – Komárom – Győr – Mosonmagyaróvár – Hegyeshalom – (Ausztria) nyomvonalon, **útvonal-korrekcióval** Komárom területén

Az un. déli elkerülő, az 1. sz. főút várost elkerülő szakaszának megvalósítása Komárom egyik legfontosabb fejlesztési célkitűzése. A településrendezési eszközök a rendelkezésre álló – részben már kiviteli szintű – tervek alapján a déli elkerülő helyét biztosítják, a közlekedési javaslat hálózati szerepével számol.

Az OTRT korábbi változata a (Szlovákia) – Komárom - Székesfehérvár kapcsolat gyorsforgalmi kiépítésével számolt (M81). A megváltozott hálózatkép miatt ennek a kapcsolatnak egyik részeként a tervezett déli elkerülő 13. sz. főút és tervezett Duna-híd közötti szakasza szolgálhat. A kapcsolat gyorsforgalmi kapcsolattá fejleszthetősége érdekében a szabályozási tervben a gyorsforgalmi úthoz szükséges szabályozási szélességet és csomóponti kiépítést be nem építhető területek kijelölésével biztosítjuk.

(A későbbiekben tárgyalt megyei területrendezési terv is az itt leírtaknak megfelelő javaslatot tartalmaz, bár jóváhagyása 2005-ben, az előző OTRT alapján történt.)

13. sz. főút a 81. sz. főút Kisbér – Komárom – (Szlovákia) nyomvonalon.

Az OTRT nem változtat a 13. sz. főút nyomvonalán, azonban a déli elkerülő, különösen pedig az új határátkelő megépülése után az elkerülő úti csomóponttól északra eső szakaszának hálózati szerepe jelentősen

megváltozik; a város szándékainak megfelelően korlátozható a rajta áthaladó teherforgalom.

A déli elkerülőtől délre eső szakasznál az 1. sz. főúttal kapcsolatos értékelésnek megfelelően a vonal gyorsforgalmi úttá fejleszthetőségét „be nem építhető” területek kijelölésével biztosítjuk.

130. sz. főút Komárom (13. sz. főút) – (Szlovákia)

Új nagyhídat és határátkelőt tervez a Dunán az OTRT a tervezett déli elkerülőhöz, kapcsolódóan Komárom közigazgatási területén.

Az új terv a Duna-híd, és az 1. sz. főúti csomóponttól hozzá vezető út helyét tartalmazza, az előbb leírtaknak megfelelően biztosítva a későbbi esetleges gyorsforgalmi kiépítés helyét.

Vasúthálózat

Nagysebességű vasútvonal

A IV. sz. Helsinki közlekedési folyosó részeként új, nagysebességű vasutat tartalmaz az OTRT az (Ausztria és Szlovákia) - Hegyeshalom/Rajka – Budapest [Ferihegy] – Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia) nyomvonalon.

A Dunától délre, cca. 20 km-re tervezett nyomvonal Komárom közigazgatási területét nem érinti. A város természetesen nem kap a vonalon megállót, de elérhetősége Győr, illetve Budapest átszállással is számottevően javul.

Országos törzshálózati fővonalak

Az **E50** nemzetközi törzshálózat (Párizs – Moszkva) része az (Ausztria) – **Hegyeshalom – Budapest** fővonal, amelynek Komárom – Budapest szakasza, kiegészülve a Komárom – Komarno szakasszal, egyúttal az **E61** nemzetközi törzshálózat része is.

Egyéb országos törzshálózati vasútvonal

Székesfehérvár – Komárom hazai törzshálózati vonal, amelyet a tervezett, Budapestet délről elkerülő vasútvonal részeként az előző OTRT még fővonalként vett figyelembe. Az erre az elkerülő vonalra vonatkozó javaslat az új OTRT-nek is része.

A meglévő vasútvonalak a Duna-parti várost elvágják a Dunától, illetve a Székesfehérvári vonal keresztben vágja ketté a várost. A város korábbi szerkezeti tervei és a hatályos megyei terv is tartalmazza a város déli vasúti elkerülését. Ennek a javaslatnak a megvalósítását a szakági nyilatkozatok nem valószínűsítik, és nem erősíti a nagysebességű vasútra vonatkozó elképzelés sem, amely kétségtelenül csökkenti a jelenlegi fővonal jövőbeni igénybevételét.

A jelenlegi vonal felszámolása a városközpont vasút-személyforgalmi elérhetősége szempontjából hátrányos lenne, a teherforgalom, a teherpályaudvar benntartása mellett azonban a településszerkezet szempontjából nem lehet érvelni.

A vasúti egyeztetések után a közlekedési szakági javaslatunkban nagytávú megoldásként a korábbi VÁTI-s megoldáshoz térünk vissza; a fehérvári vasútnak a várostól nyugatra, új nyomvonalon való bekötését a hegyesalmi vasútvonalhoz.

Repülőterek

A városhoz az országos jelentőségű polgári repülőterek közül Budapest [Feri-hegy], az esetleg nemzetközi kereskedelmi repülőtérre fejleszthetők közül Győr [Pér] esik legközelebb. Mindkettő irányába jó színvonalú közúti és vasúti kapcsolata van Komáromnak.

Kerékpárút törzshálózat

A **Felső-Duna mente kerékpárút** (6-os jelű Euro Velo®részeként):

– az 1.A; (Szlovákia és Ausztria) – Rajka – Bezenye – Mosonmagyaróvár – Halászi – Darnószeli – Hédervár – Ásványráró – Dunaszeg – Győrladamér – Győrzámoly – Győrújfalú – Győr – Vének – Gönyű – Komárom – Almásfüzitő – Dunaalmás – Neszmély – Süttő – Lábatlan – Nyergesújfalu – Tát – Esztergom – Pilismarót – Dömös – Visegrád – Dunabogdány – Tahitófalu – Leányfalú – Szentendre – Budapest nyomvonalon, illetve
– az 1.B; Komárom – (Szlovákia) nyomvonalon.

Vértesi kerékpárút a – Székesfehérvár – Gánt – Várgesztes – Vértessomló – Környe – Tata – Komárom nyomvonalon.

A kerékpárút törzshálózat átvezetését a településrendezési tervek tartalmazzák.

Vízi út

A várossal határos **Duna** VI/B osztályú nemzetközi vízi út mentén Komárom határkikötő. Nemzetközi és országos jelentőségű kikötők a magyar oldalon Győr [Gönyű] és Budapest [Csepel].

A meglévő határkikötőt a terv tartalmazza.

Közmű távvezetékek

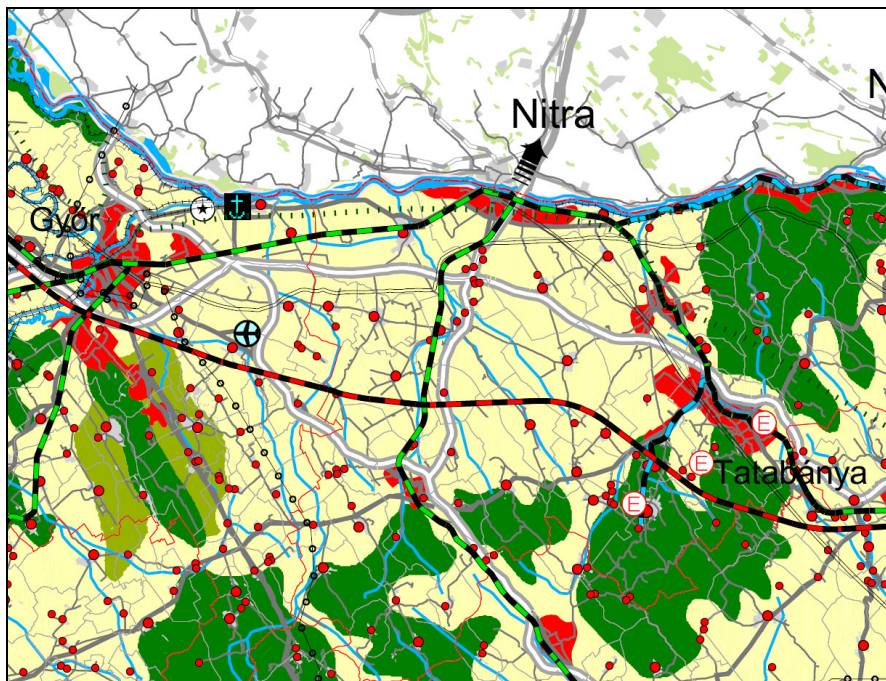
Kápolnásnyék – Komárom – Győr szénhidrogén szállítóvezeték.

A szállítóvezeték nyomvonalát és védősávját a rendezési terv tartalmazza.

Komáromot érintő változások az OTT előző, 2003. évi változatához képest:

- Megszűnt a 81-es főút gyorsforgalmi úttá fejlesztésének elképzelése.
- Megszűnt a tervezett komáromi Duna-híd alternatíváját jelentő tervezett vámoszabadi híd.
- A város nyugati szélén erdőgazdálkodási térséget jelöl ki a terv.
- A települési térségként kijelölt terület szűkebb, nem éri el a déli elkerülő nyomvonalát.
- A Tatabánya felé vezető szénhidrogén vezetéket az új terv nem tartalmazza.

A változások közül nem technikai jellegű az M81 törlése. Komárom szempontjából a gyorsforgalmú út fejlesztés elmaradása okozta hátrány ellensúlyozható a fejlesztés későbbi megvalósítását lehetővé tevő helybiztosítással. Ezt a szabályozási terv a beépítésre nem szánt területeken „be nem építhető terület”-ek kijelölésével teszi meg.



9. ábra: A 2003-as OTT-ből az Ország Szerkezeti Terve című lap részlete

Közép-Dunántúli Régió

Komárom a Közép-Dunántúli Régió fejlesztési dokumentumaiban:

(A jelen értékeléshez felhasznált regionális fejlesztési dokumentumok viszonylag kevés, közvetlenül a város fejlesztésével kapcsolatos projektet tartalmaznak. Ezeket a vizsgálatunkban felsoroljuk és ellenőrizzük, hogy a rendezési tervek biztosítják-e a megvalósításuk szabályozási feltételeit.)

Közép-Dunántúli Régió Regionális Stratégiai Program 2007-2013

A 1.104.841 lakosú régiónak a tervezési időszakra vonatkozó 565,4 Mrd forintos fejlesztési költségvetésében a 19.550 lakosú Komárom lakosságarányos részesedése mintegy 10 MrdFt lenne, tehát, ha a nem kiemelt projekteken is eredményesen pályáznak a Komáromiak, akkor a város sikeresen használja ki a 2007-2013-as tervezési ciklus fejlesztés támogatási lehetőségeit.

A **régió kiemelt projektjei** között Komárom a következő projekkel szerepel:

Többfunkciós művelődési központ

1,5 MrdFt

Komáromi erődrendszer (Világörökségi várományosok részeként) 20 MrdFt

A többfunkciós művelődési központ helyéül a hatályos terv a Csillag városban jelöl ki területet. A tervezés során két alternatívát vizsgáltunk:

- az erődrendszer kihasználását segítse, és valamelyik erődben kapjon helyet, illetve
- a városközpont fejlesztését segítse, és a belvárosban kapjon helyet.

Végül a Gyógyfürdő – Csillagerőd együttes részeként a fürdőhöz kapcsolódóan javasoljuk a központot elhelyezni, annál is inkább, mert az önkormányzat szándéka szerint a domináns funkció a sport lesz.

Az erődrendszer fejlesztését az erdők műemléki védettsége eleve biztosítja, a tervezés során a környezetük javításának alternatíváit ajánljuk a döntéshozóknak megfontolásra:

- a Monostori és a Csillag erődöt összekötő Duna-parti sétány kialakítását, összefüggésben az árvízvédelmi védvonal megújításával,

- az erődök környezetének, különösen az Igmándi erőd környezetének fejlesztését. (Az Igmándi erődre nagyon ráépült a szomszédsága, jelenleg a körüljárása sem biztosított.)
- A Csillag erőd városközpont felőli megközelítése jelenleg nagyon eldugott; érdemes vizsgálni a Táncsics Mihály utca – Jókai liget – Sport utca útvonal fejlesztésének lehetőségét.

2009-ben az erődök fejlesztésére szánt előirányzatot a kormány átcsoportosította.

A II. Nemzeti Fejlesztési Terv Közép-Dunántúli Regionális Operatív Programjának különböző szegmenseit megalapozó stratégiák

A humánerőforrás szegmens vitaanyaga utal arra, hogy a megye nyugati térségében nincsen a fogyatékkal élőket ellátó szolgáltató intézmény.

A regionális stratégiai dokumentumok jó alapot teremthetnek intézményfejlesztési elképzeléseknek. Minden intézmény erősíti a település központi szerepét, ezért vizsgálhatók a fejlesztési feltételek.

A vitaanyag több új típusú intézmény hiányát veti fel a régióban, amelyek közül néhánynak Komárom is alkalmas telephelye lenne. (Elsősorban a nemzetközi kapcsolatrendszer fejlesztésével kapcsolatos intézmények szempontjából kedvező a város ikerváros jellege, a Selye Egyetemmel való együttműködés lehetősége.)

A környezetvédelem és infrastruktúra azaz környezet, közlekedés, település és energetika szegmensei vitaanyag szerint a régióban Komáromnak kedvező az adottságai a geotermikus energia hasznosítására.

Az anyag a régió hiányzó, észak-déli, interregionális kapcsolatokat is biztosító tengelye részének tartja az új komáromi Duna-hídat, értékelése szerint fejlesztésre szorul az esztergomi kikötő a dunai áruszállításba való intenzívebb bekapcsolódás érdekében

A korábbi településrendezési terv nem tartalmazott olyan kikötő helyszínre vonatkozó javaslatot, amely az áruszállítás intenzív növelésére, fejlesztésre alkalmas volna, a jelenlegi kikötő keskeny parti sávban a Belváros és a Duna között helyezkedik el. A tervező értékelése szerint a város és a Duna közötti keskeny parti sáv a város közigazgatási területén belül nem tesz lehetővé intenzív kikötőfejlesztést. A javaslat alternatívájaként vizsgálni kell a komarnoi oldal kikötő kapacitásait, hiszen az új híd növeli a teherforgalmi szállítási potenciált olyan helyen, ahol nincs számottevő káros hatással a város környezeti állapotára.

A komáromi kikötő tulajdonost váltott a tervezés időszakában. Az új tulajdonos még nem jelezte fejlesztési elképzeléseit.

A turizmus szegmens vitaanyag kevesli Komárom összesen 129 férőhelyes gyógy szálló kapacitását. Kiemelkedő jelentőségűnek tartja a komáromi erődrendszert.

A jelenlegi szabályozás is sok lehetőséget nyújt további szállodák építésére. A gyógyfürdő területének északi irányú bővítését már az új terv távlatában javasoljuk. Ez a fejlesztés lehetővé teszi a fürdő környékének gyógyhelyé váló fejlesztését. Az alkalomszerű beavatkozások, fejlesztések eredménye bizonyára jobb lenne, ha a fejlesztések az teljes területre készülő beépítési koncepció alapján történnének. Ennek vázlata a tervünk része.

Az erődrendszer turisztikai célú fejlesztésével az előbbiekben már foglalkoztunk.

A Közép-Dunántúli Régió Területfejlesztési Programja 2003-2006 (kitekintéssel 2013-ig)

A dokumentáció csak néhány ponton tartalmaz a komáromi rendezési terv felülvizsgálat szempontjából közvetlen hatású információkat:

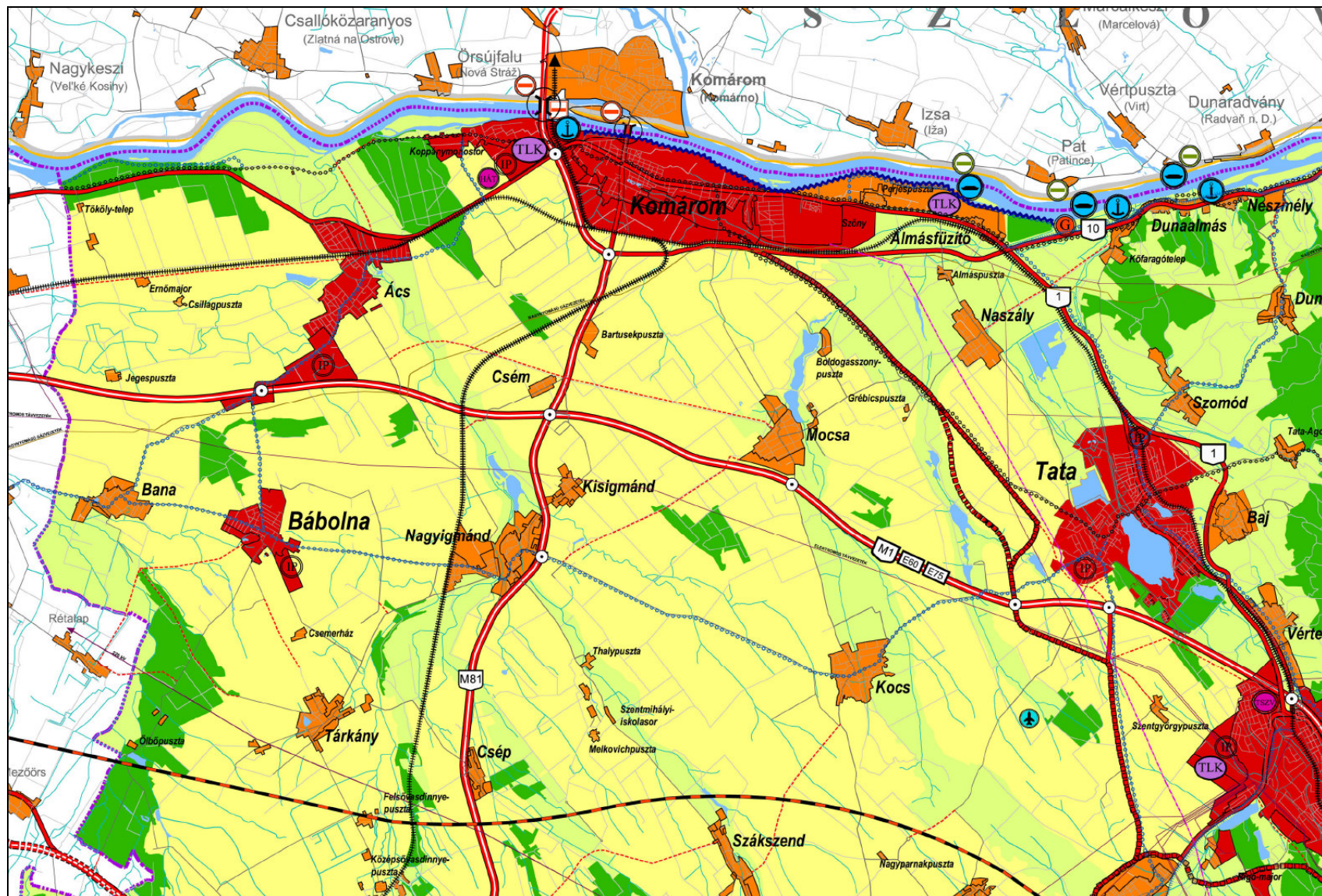
A 4.3.1. 1. intézkedés szerint a Komárom-Szőny vízmű ammónium tartalma nagyobb mint 0,5 mg/l, amit 2009-ig fel kell javítani. A hivatkozott 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben azonban nem szerepel a kifogás.

A dokumentációban szerepel az új komáromi Duna-híd igénye és regionális logisztikai alközpont kiépítésének igénye.

A Duna-híddal kapcsolatos tervtartalomról a korábbiakban már írtunk.

Komárom a Közép-Dunántúli Régió része, azonban kapcsolat rendszerét a regionális beosztással legalább azonos mértékben határozza meg a Budapest-Bécs fejlesztési tengely menti fekvése. Ez az M1-es autópálya menti területsáv az ország közlekedési infrastruktúrákkal legjobban ellátott része, ellátottsága a jövőben az OTT-ben is szereplő nagysebességű vasút kiépítésével tovább javul, így továbbra is várható, hogy a város kapcsolatai az eddigieknek megfelelően fejlődnek.

Ha regionális kapcsolatokról beszélünk, akkor Komárom esetében feltétlenül beszélni kell arról, hogy Komárom valójában egy ikerváros, térségi kapcsolatai átnyúlnak Szlovákia területére. Ezek a kapcsolatok tovább javultak az EU tagságnak köszönhetően, és tovább javulnak az újabb infrastrukturális nagyberuházás, az újabb Duna-híd megépítése után.

Komárom-Esztergom megye területrendezési terve

10. ábra: Komárom-Esztergom megye Területrendezési Terve, Térségi Szerkezeti Terv részlete. Jóváhagyva a 22/2005 (IX.29.) Kgy. rendelettel.

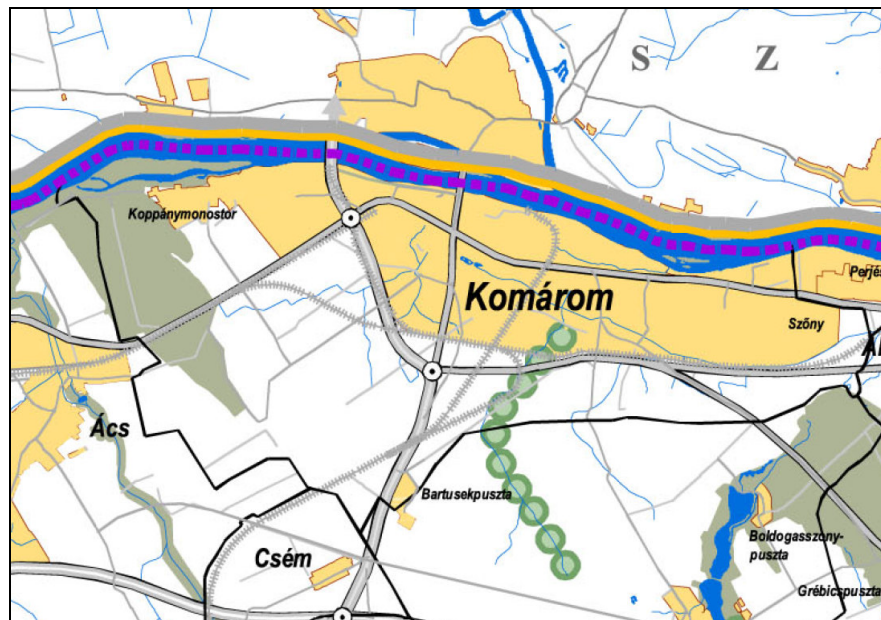
JELMAGYARÁZAT		
TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE		
	Erdőgazdálkodási térség	
	Belterjes mezőgazdasági térség	
	Külterjes hasznosítási mezőgazdasági térség	
	Vízgazdálkodási térség	
	Városias települési térség	
	Hagyományosan vidéki települési térség	
Építmények által igénybevert térség		
	Erőmű	
	Térségi jelentőségű gázátadó telep	
	Térségi jelentőségű logisztikai központ	
	Térségi jelentőségű hulladéklerakó	
	Térségi jelentőségű hulladékégető	
	Térségi jelentőségű szennyvíztisztító telep	
	Térségi jelentőségű repülőtér	
	Térségi jelentőségű kikötő	
	Térségi jelentőségű kompkiötő	
	Közüti híd	
	Országos jelentőségű határátkelő	
	Térségi jelentőségű határátkelő	
	Országos jelentőségű vasúti határátkelő	
	Gyorsforgalmi út és nyomvonal változata	
	Főút és nyomvonal változata	
	Térségi jelentőségű mellékút és nyomvonalváltozata	
	Térségi jelentőségű mellékút és nyomvonalváltozata	
	Térségi jelentőségű mellékút	
	Hazai vasúti törzshálózati fővonal	
	Egyéb vasúti fővonal	
	Vasúti mellékvonal	
	Nagysebességű vasútvonal	
	Országos kerékpárút	
	Térségi kerékpárút	
	Országos jelentőségű távvezeték (400kV, 220 kV)	
	Térségi jelentőségű távvezeték (120 kV)	
	Nagynyomású gázvezeték	
	Szénhidrogén vezeték	
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal	
TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK		
	Meglévő ipari park	
	Kiemelt térség által érintett terület	
	Országghatár	
	Megyehatár	
	Vízfolyások	
	Mellékutak, helyi utak	

11. ábra: Komárom-Esztergom megye Területrendezési Terve, Térségi Szerkezeti Terv-jelmagyarázata

A Komáromra vonatkozó szabályozást a tervlapok tartalma, területlehatárolásai alapján lehet megismerni.

Alábbiakban bemutatjuk a tervdokumentáció összes vonatkozó tervlapját és a kapcsolódó előírásokat. A megyei terv jóváhagyása óta megváltozott a tervben és szabályozásában hivatkozott OTRT, ennek a változásnak a konzekvenciáit is értékeljük a város érintettsége esetén.

A **magterület, ökológiai folyosó** területén áthaladó közlekedési, elektronikus hírközlési, villamos energia és más energiahordozók vonalas infrastruktúra-hálózatainak engedélyezési eljárásaiban - a magterületet vagy az ökológiai folyosó területét érő legkisebb mértékű környezetterhelés és környezet-igénybevétel előidézése érdekében -, a természetvédelmi hatóság a környezethasználatot feltételhez kötheti, valamint kiegyenlítő intézkedést írhat elő.



12. ábra: Az **A2** tervlap szerint Komáromot az országos ökológiai hálózathoz tartozó (szürkészöld) területeken kívül térségi ökológiai folyosó (zöld pontvonal) is érinti

Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti **területrendezési hatósági eljárás** alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természet közeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

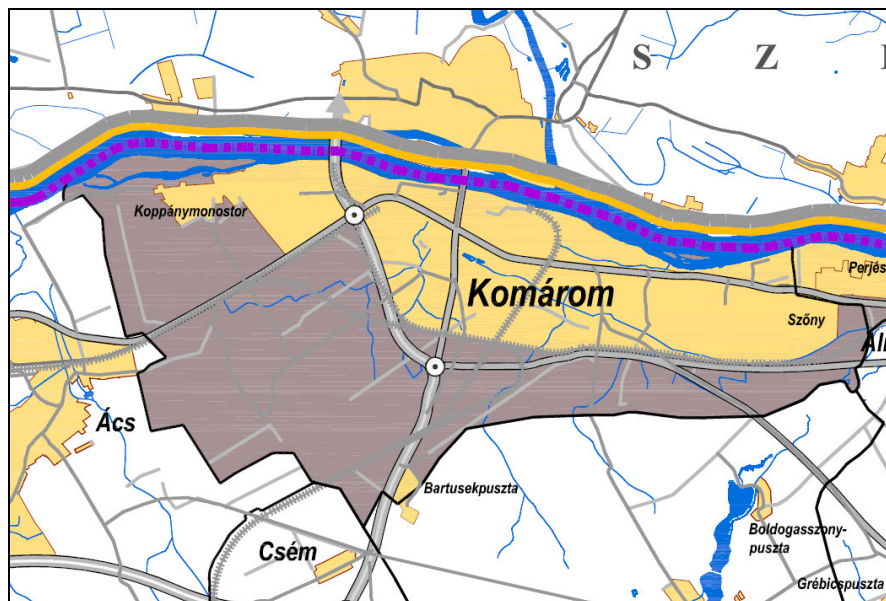
Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Az új terv nem tartalmaz olyan javaslatot, amely az övezet területfelhasználását befolyásolná.

Az **A4** tervlap szerint Komárom „megyei jelentőségű örökségvédelmi terület” „jelentős műemlékkel és műemlék-együttessel rendelkezik”.

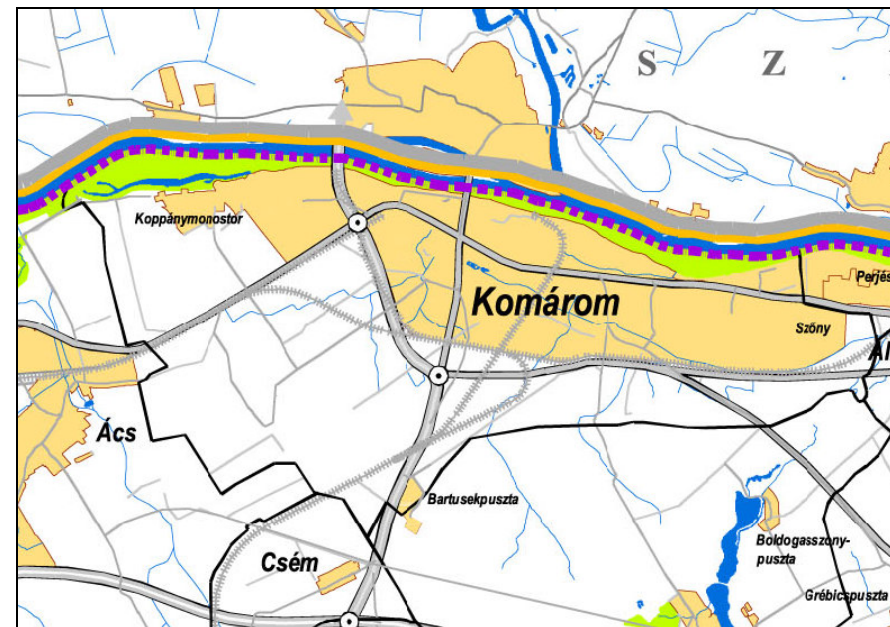
A város védett és védelemre javasolt területeinek, épületeinek felsorolását az örökségvédelmi munkarész tartalmazza. Közülük építményként és együttesként is legjelentősebbek az erődök. Az új terv biztosítja az erődök világörökségi kezelési tervnek megfelelő szabályozását és továbbfejleszti a kapcsolataikat.



13. ábra: Az **A5** tervlap szerint Komárom légszennyezettségi zónába tartozó település

A közlekedési hálózat tervezett fejlesztése csökkenti a beépítésre szánt területeken belüli forgalmat és a zaj- valamint légszennyezést. A tervezett Ipari Park fejlesztési terület esetleges légszennyezését az uralkodó szélirányból érkező szél beépítésre nem szánt területek irányába szállítja.

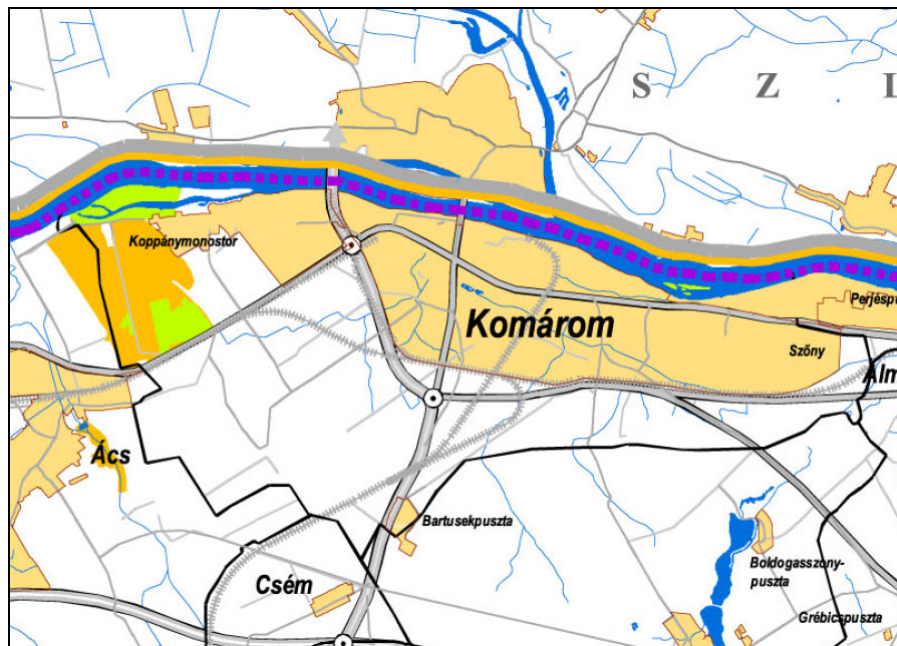
A nagyávú vasútfejlesztési javaslat is jelentős mértékben csökkenti a beépítésre szánt területek terhelését.



14. ábra: A **Natura 2000** tervlap szerint a Duna meder és környezete különleges természet megőrzési terület.

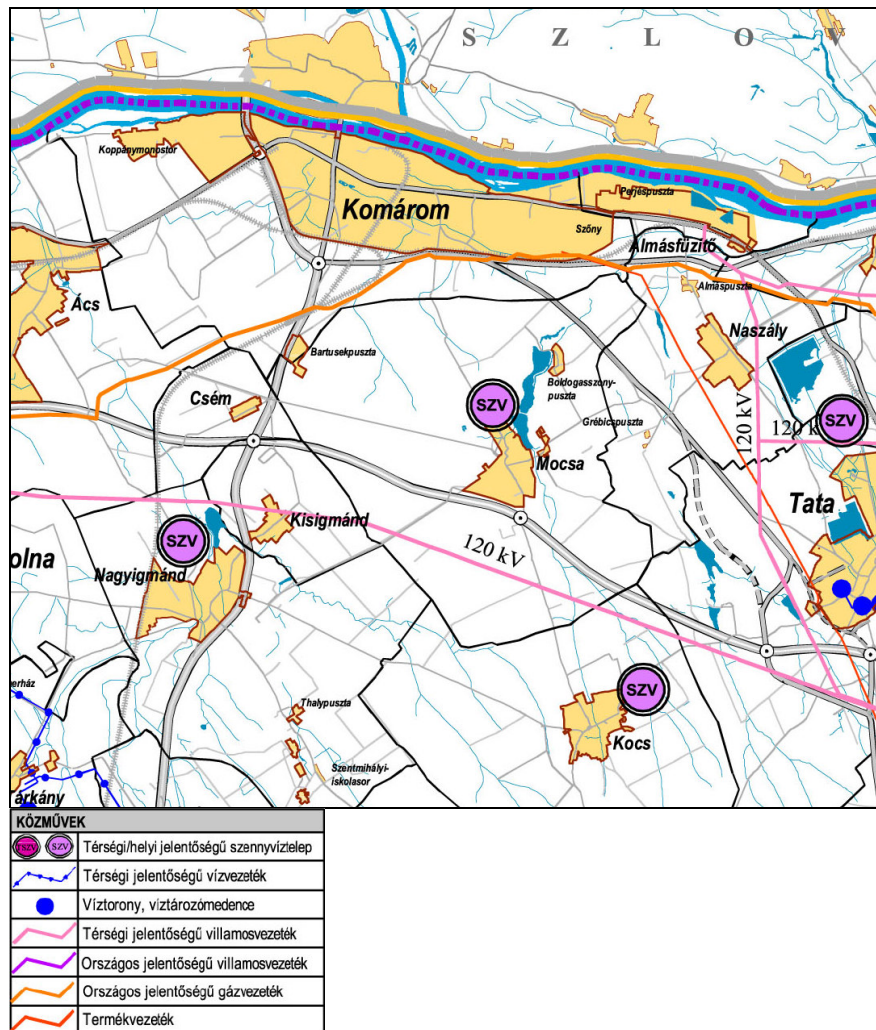
Az „**Ökológiai hálózat**” című tervlap szerint a Natura 2000-es területek és a térségi ökológiai folyosó területe az országos ökológiai hálózat megyei területei.

A védett területek tervezett területhasználata a védelem fenntartását biztosítja.

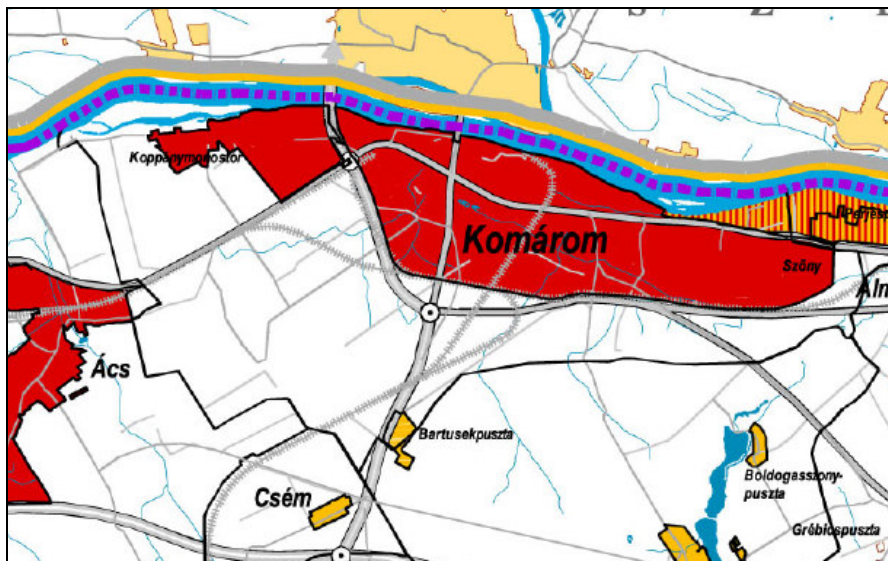


15. ábra: A védett természeti területek tervlap szerint „térégi jelentőségű helyi természetvédelmi területek” (világoszöld) és „tervezett természeti területek”(okkersárga) vannak a város területén.

A tervlap szerinti területek, a Duna hullámterre és a Herkályi erdő területhasználata (erdő és vízgazdálkodási terület) biztosítja a védelem fenntartását.



16. ábra: Az „országos és térségi jelentőségű közművek” tervlap szerint országos jelentőségű termékvezeték (narancssárga) keresztezi a város területét.

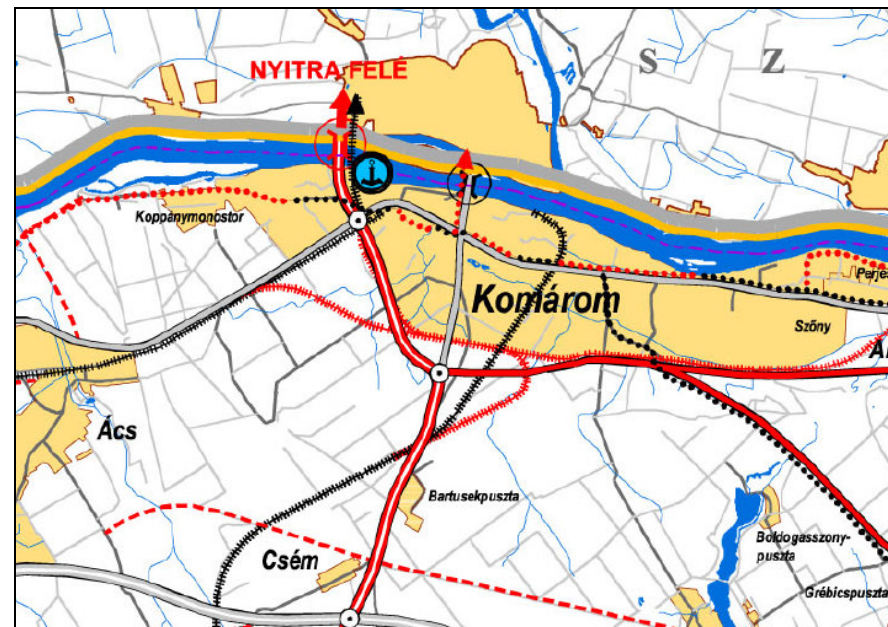


17. ábra: A **településrendszer elemei** tervlapon „városias települési térségként” lehatárolt terület (piros) hozzávetőlegesen a város belterületével egyezik meg.

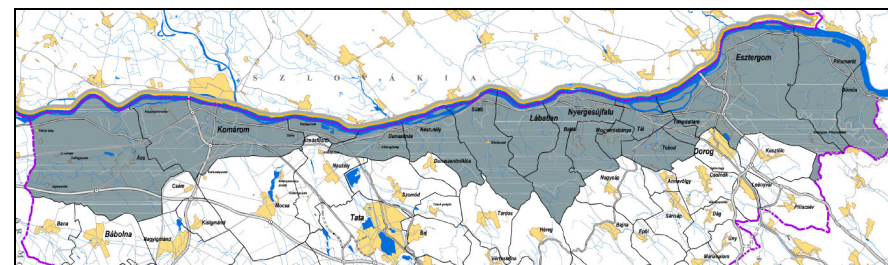
A tervezett területfelhasználás az OTt szigorúbb „települési térség” lehatárolásának is megfelel.

Az 13-as tervlap szerint a várost közvetlenül érinti a Duna és a 13. sz. főút, mint interregionális közlekedési folyosók, és nyilvánvalóan hatással van rá a szomszédságában futó M1-es autópálya, amely szintén interregionális közlekedési folyosó.

Az OTt-nál írtak szerint a megyetervben tervezett vasútfejlesztési javaslattól eltérünk; a Budapest-Hegyeshalom vonalat a teher-rendező pályaudvar visszafelújításával a helyén tartjuk, a V0-ás, Budapestet elkerülő vasút kiépítésekor, nagytávon a Komárom-Székesfehérvár vonal új vonalon történő kiépítését javasoljuk.



18. ábra: A **közlekedési és infrastrukturális létesítmények** tervlap tartalmazza az összes fontos létesítményt; a déli elkerülő utat, nyugati részén gyorsforgalmi útként (M81). A tervtávon túli vasútvonal kiváltásokat, az új Duna-hidat és a kerékpárutat a még ki nem épült szakaszokkal együtt, valamint egy meglévő térségi jelentőségű kikötőként a Monostori erőd kikötőjét.

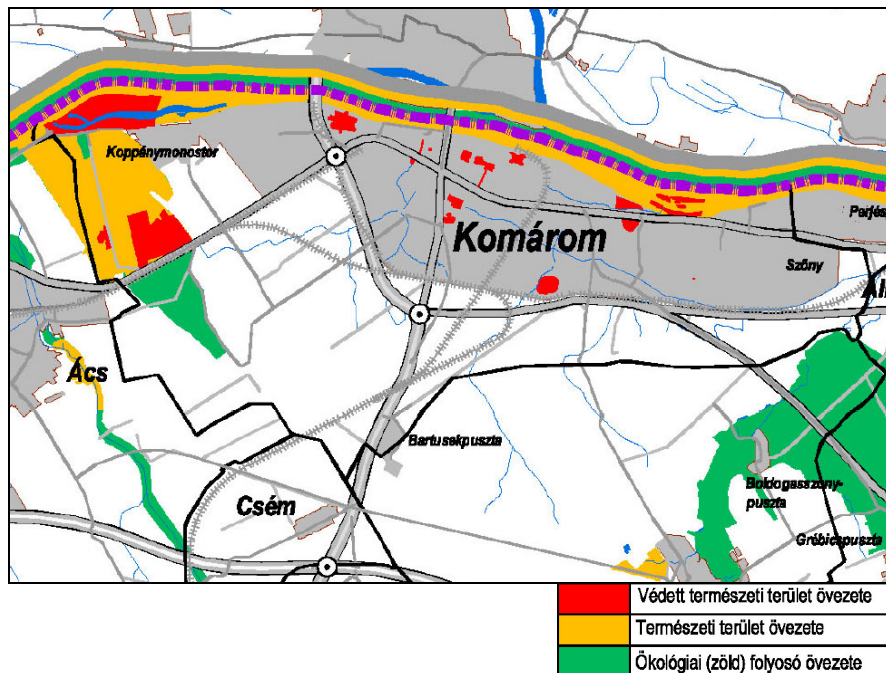


19. ábra: Az 14 tervlap Komáromot a Duna menti komplex térségfejlesztési program készítésére kijelölt terület részeként jelöli.

A térségfejlesztési program még nem készült el, így a készülő tervre nincs hatással.

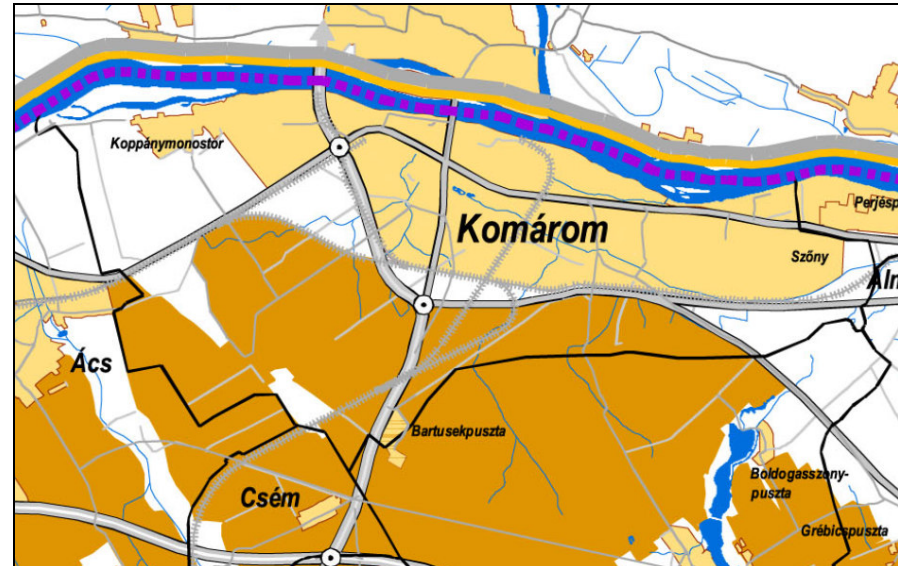
Az 17-es tervlap szerint a város turisztikai szerepkörei: országos jelentőségű kulturális és örökségturisztikai központ, szervezőközpont, jachtturizmus helyszíne és gyógyhely, termálturisztikai helyszín.

A településszerkezet fejlesztésében a turisztikai program kiemelt jelentőségű. Legfontosabb javaslatok: kelet-nyugati gyalogostengely fejlesztése, Igmándi út belvárosi szakaszának forgalomcsillapítása, erődök összekötése, Duna parti sétány fejlesztése, gyógyfürdő fejlesztése.



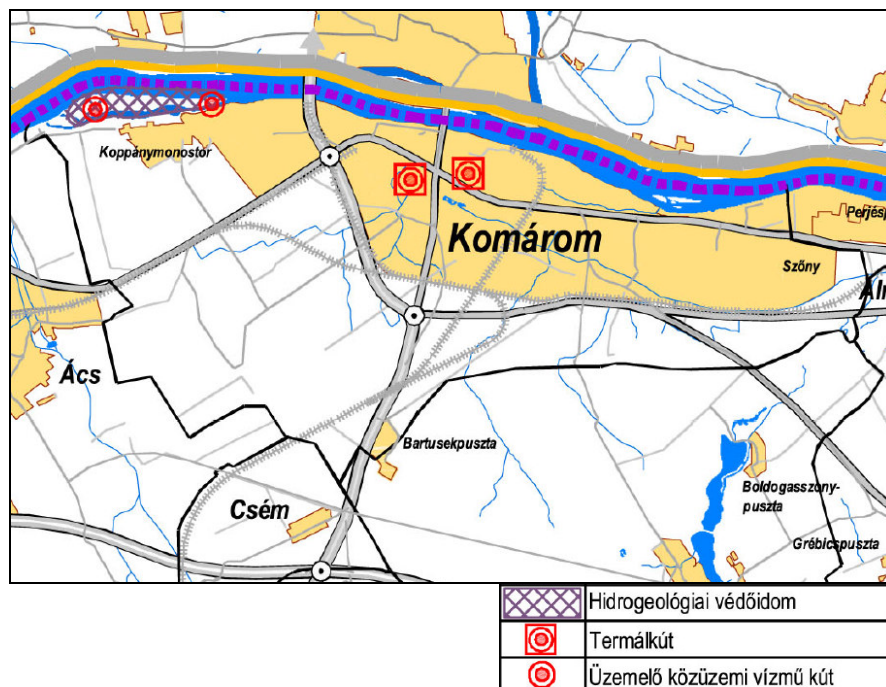
20. ábra: SZT-1 Országos ökológiai hálózat övezet

Az ökológiai hálózat övezeteit a Duna part köti össze. Szerkezeti szerepét a parton vezetett gyalogos és kerékpáros sétánnyal erősítjük.



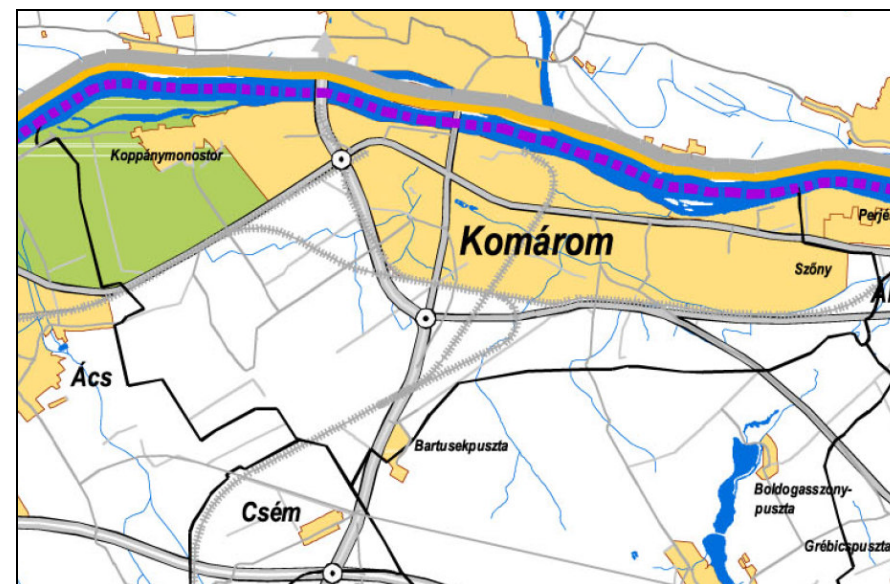
21. ábra: SZT2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete a térképen barnával jelölt terület

A megyeterv kevesebb területet határol le kiváló termőhelyi adottságú szántóföldként, mint az OTt. Ezen területek más célú hasznosítását a már jelenleg is gazdasági terület besorolású területeken kívül nem tervezzük.



22. ábra: SZT4 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

Az ÉDUKÖVIZIG adatszolgáltatása szerint a vízbázis területének külső és belső védőidomát, valamint 'A' jelű hidrogeológiai védőövezetét szerepeltetjük a terven. A vízbázis területének besorolása vízgazdálkodási terület. A termál kutak védelem alá helyezési tervét nem kaptuk meg.



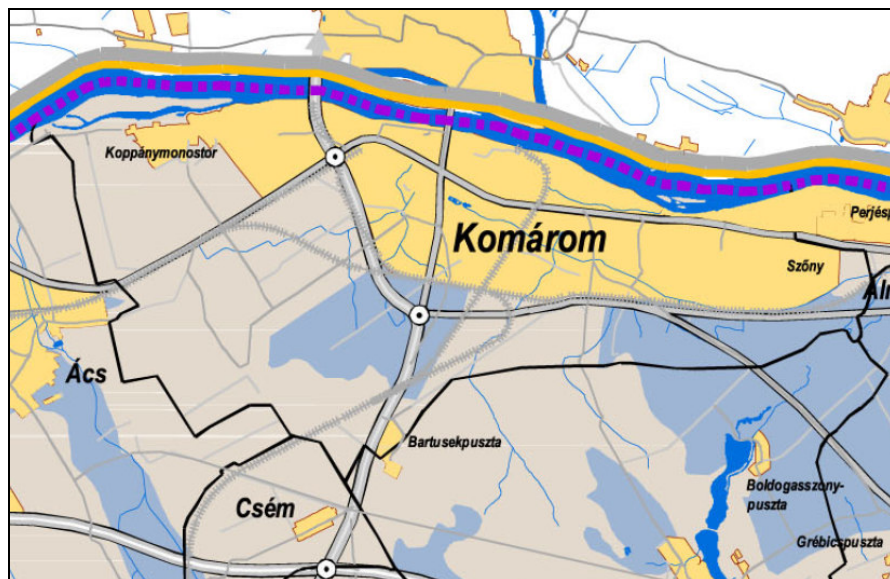
23. ábra: SZT6 Tájképvédelmi terület övezete a zölddel jelölt terület

Az övezet érinti az Ipari Park tervezett fejlesztési területét. Az övezet által fedett területek táji értéke nagyon különböző; egy része a Herkályi erdő és a Duna hullámtere, amelyik valóban kimagasló táji értékű terület.

Az ipari park fejlesztésére igénybe vett terület jelenleg mezőgazdasági



művelésű, sík terület. A gazdasági területsáv mellé tervezett védőerdősávok biztosítják, hogy a gazdasági terület ne dominálja az 1-es út felől feltáruuló tájat. Ennek hatásosságát igazolja az ipari park melletti erdősáv.



24. ábra: Az **SZT10**-es tervlap szerint Komárom szélerózióknak kitett település

A széleróziót a mezőgazdasági területeken a csapadékvíz elvezető árkok mentén tervezett erdősávokkal csökkentjük.

Az **SZT11** tervlap szerint Komárom I. csoportba tartozó katasztrófavédelmi besorolású település.

A település I. csoportba sorolását a Dunai határ menti fekvés mellett a MOL telepen tárolt fokozottan tűz és robbanásveszélyes anyagok indokolják.

A település veszélyességi övezete túlnyúlik a telekhatárain. Technológiai váltások esetén a veszélyességi övezet határait a telken belülré kell korlátozni.

A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési **területfelhasználási egységek** kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

Az OTRT előírások betartására vonatkozó számítások szerint az új terv területfelhasználás szempontjából megfelel az előírásoknak.

Az MTrt az OTRT-ban is szereplő **infrastruktúrák** megerősítésén kívül, az alábbi, Komáromot is érintő elemeket sorolja fel:

Térségi jelentőségű út:

(Mór) M81 – Bokod – Környe – Tata – Komárom 1. sz. főút

Térségi kerékpárút:

Komárom – Ács – Bábolna

Térségi jelentőségű hajókikötők:

Komárom, Neszmély, Esztergom

Országos jelentőségű gázvezeték-hálózat:

(Győr) – Komárom – Lábatlan – Bajót – Nagysáp – Dág – Leányvár – (Budapest)

Ezeket a létező infrastruktúra elemeket az új terv is természetesen megtartja.

A megyeterv egyéb javaslatait:

A városokban ki kell jelölni azokat a fejlesztési irányokat, ahol csak **intenzívebb városi lakóterületek** alakíthatók ki. Mérsékelni kell a nagy kiterjedésű, tagolatlan kertvárosi területek kijelölését, törekedve a változatos sűrűségű lakóterületek kínálatára.

A javaslat figyelembevételével is csökkentettük a lakó tartalékterületeket, illetve a megengedett legkisebb telekméretet csökkentésével és csoportházas beépítési módok előírásával ténylegesen növeltük a meglévő tartalékterületek használati intenzitását.

A meglévő területek átépítésére vonatkozó javaslatunkban növeltük az 1-es út belvárosi szakasza és a Gyár utca mentén a beépítés intenzitását, amely egyúttal a kisvárosi karaktert is erősíti. Javasoljuk továbbá a nagyméretű családiházas tömbök feltárását, mivel az ortofotóról is jól láthatóan a kiépített infrastruktúrával rendelkező területeken is a tömbbelsőik túlnyomó része csak szántóföldi jellegű műveléssel van használva, a tömbök rövid oldala mentén már meg is történtek a telekosztások.

A megye területén az észak-déli irányú gyorsforgalmi kapcsolatok kiépítése után Komárom ... térségében alakíthatók ki **térségi jelentőségű logisztikai központok**. Kiemelt szempont az intermodális kapcsolatok (közút, vasút, légi- és vízi közlekedés) megléte, illetve tudatos fejlesztése.

Ezet az értékelést is figyelembe véve javasoljuk az Ipari park további bővítése lehetőségének biztosítását.

A **térségi hulladékátrakók** a regionális lerakóktól távolabbi térségek súlyponti területein Esztergom, Kisbér, Komárom és Lábatlan szeméttelpein létesíthetők.

A megfelelő kapacitású új **közüti Duna hidak** az új hálózati elemekhez kapcsolódóan Esztergom és Komárom városok nyugati oldalain kiépítendő, nemzetközi kapuként is működő fejlesztési területeket is igényelnek.

Lényeges, térszerkezet alakító új közúti, hálózati együttes a (Mór-Környe-Tata-Tatabánya és Komárom közötti térség **tervezett főúthálózata**. A kiépítendő elkerülő utakkal és új főhálózati nyomvonalakkal való fejlesztés kiváló területi tartalékokat is feltár a **településhálózati csomópont területén**. Ennek területbiztosítása a megye megújuló gazdasága szempontjából ugyanolyan fontos, mint a városi-helyközi úttá degradálódott 1-es út alternatívájának kialakítása.

Komárom jelentős belső tartalékokkal rendelkezik, ezért a korábban kijelölteken túl újabb tartalékterületek kijelölésére nincsen szükség. A vá-

ros térségében a tervezett főúthálózat legfontosabb eleme az 1-es út várost elkerülő szakasza. Az elkerülő út várhatóan hosszan elhúzódó, több ütemű kiépítése miatt a gyűjtőút-hálózati fejlesztéseket az 1-es úti teherforgalom csökkentésének szándékával, átmeneti terelési útvonalként is terveztük. A forgalomátrendeződés lassú funkcionális átrendeződéseket is indíthat be a déli gyűjtő út környezetében. Ennek helyszínei egyelőre a már jelenleg is funkcióváltás alatt lévő korábbi mezőgazdasági üzemi területek lehetnek.

A Duna-menti **vasútvonalon** a korszerűsítés mellett szükséges Komárom térségében a **várost délről elkerülő nyomvonal területbiztosítása**.

Az OTT-vel kapcsolatban írtaknak megfelelően a vasút déli elkerülését a megyetervben szereplő módon terv távon túl sem javasoljuk, ezért a területbiztosítást a tervben nem szerepeltetjük, bár a vonal főleg mezőgazdasági területeken halad, így elépülése a közeljövőben sem várható. A vonal tartalékolása esetén az új vasútállomás elhelyezésével, a közúti kereszteződésekkel kapcsolatos problémák miatt az eddigieknél részletesebben kidolgozott nyomvonal kijelölési tanulmányokra lenne szükség.

Tervtávlaton túli a Komárom-Székesfehérvár vasútvonal módosítására vonatkozó javaslatunk. Mivel ez a javaslat mezőgazdasági- illetve kisebb részben erdőterületeket érint, a helybiztosítás érdekében területfelhasználási intézkedéseket nem tartunk szükségesnek.

A megye meglévő és tervezett **kerékpárút hálózata** a nemzetközi hálózatokhoz és a turisztikai központokhoz kapcsolódóan lett meghatározva a Térségi Szerkezeti Terven. A programozás során az Eurovelo 6. számú Duna menti útvonalat és a Komárom-Tata-Zsámbék, valamint az Által-ér völgyi kerékpárutakat kell előnyben részesíteni.

A város kerékpárút fejlesztési koncepciója megfelel a területi tervek prioritásainak. Az új tervben az Eurovelo 6. számára egy ténylegesen Duna parti alternatív vonal megnyitását javasoljuk, amely a nagyvízi időszak kivételével a város legszebb, természet közeli környezetének megismerését teszi lehetővé a kerékpározók számára is.

Városias települési térség területén

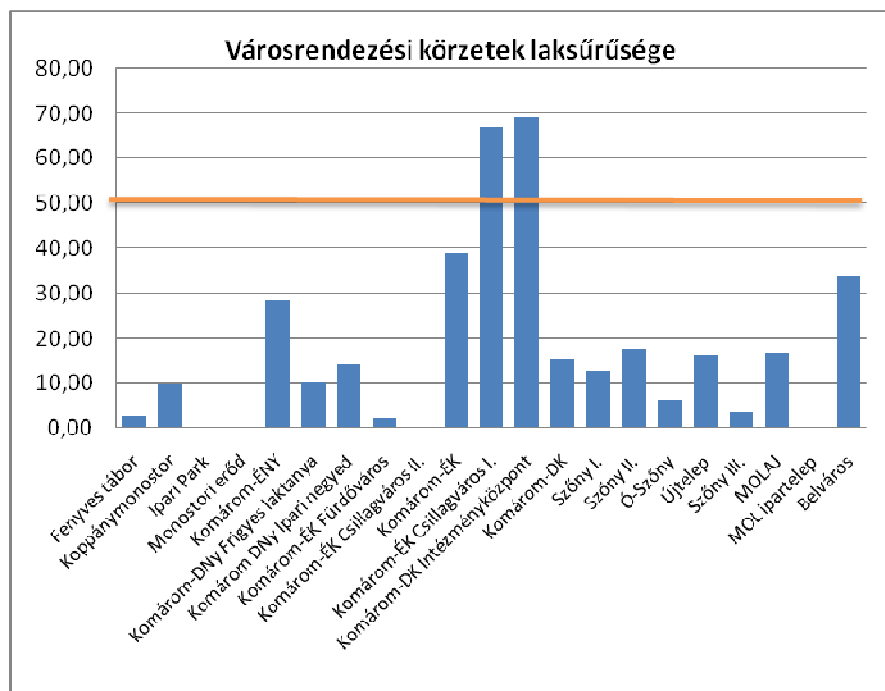
(Városias települési térség települései: Ács, Ászár, Bábolna, Esztergom, Dorog, Komárom, Kisbér, Lábatlan, Nyergesújfalu, Oroszlány, Tata, Tatabánya, Tát, Tokod, Tokodaltáró)

1. A településrendezési tervekben a településszerkezeti és településképi konfliktusokra megoldást kínáló településszerkezeti tervi irányelveket, és azoknak megfelelő szabályozást kell kidolgozni.

2. Új lakó- vegyes és gazdasági területek kijelölésével szemben előnyben kell részesíteni a meglévők megújulását, a kialakult környezeti értékek védelmének megőrzése mellett a beépítés intenzitásának területileg differenciált növelését (beépítési százalék, szintterületi mutató), szükség szerinti funkcióváltását elősegítő településszerkezet-alakítást és építésszabályozást.

3. A települések szerkezeti terveiben kijelölt **új lakóterületeken a 20-60 lakás/ha átlagos lakássűrűséget elérő** beépítési formákat kell előírni. **Az új lakóterületeket a belterületekhez kapcsolódóan kell kijelölni.**

A javasolt sűrűség átlagos lakásfoglaltságot figyelembe véve cca. 50-150 fő/hektáros laksűrűségnek felel meg.



25. ábra: A városrendezési körzetek laksűrűsége. A sárga vonal a megyei területrendezési tervben a fenntartható településfejlődés minimális sűrűségi kritériumaként javasolt értéket jelöli.

A fenti ábrából láthatóan a város legtöbb területén a laksűrűség meg sem közelíti a megyeterv szerinti kívánatos értéket, ezért is javasoljuk a korábban már részletezettek szerint a „befelé növekedés” stratégiáját,

még ha az összes korábbi tartalékterület törlésére nyilvánvaló okokból nincs is lehetőség.

4. A településrendezési tervekben változatos életmódot, lakókörnyezetet biztosító, különféle intenzitású, beépítésű lakóterületi kínálatot kell biztosítani, kerülni kell a nagy kiterjedésű tagolatlan, alacsony intenzitású kertvárosias lakóterületek kijelölését. A beépítésre szánt területeken a beépítés átlagos intenzitását (kisvárosi lakóterületek, gazdasági területek) 30-40 % között, településközponti vegyes területeken 60-80 % között kell meghatározni.

A 60-80 %-os beépítettséget a kisvárosi léptékben túlzottnak tartjuk, még ha az Igmándi út belvárosi szakasza mentén spontán telekalakítások miatt ki is alakultak, olyan telkek, amelyekre ez a magas beépítettség igaz is. A város karakteréhez álláspontunk szerint hozzátartozik a zöldbe ágyazottság, ezt – a fürdőváros fejlesztési céljának is megfelelően – a jövőben is javasolunk megtartani.

5. A városokban intenzívebb városias lakóterületek kialakítása számára is kínálatot kell biztosítani.

A korábban írtaknak megfelelően a városias karakter erősítése érdekében a Belvárosban elsősorban az 1-es út és a Gyár utca mentén javasoljuk az átépülés során a 2-3 szintes zárt sorú beépítést.

6. A városok rendezési terveiben a **hagyományos városias szövet**hez alkalmazkodó, azt megújító-gazdagító beépítési formák kidolgozásával kell megfékezni a városszerkezet szétzilálódását.

A tartalék lakóterületen a javasolt telekhatárokon keresztül ösztönözzük a csoportházak intenzitású beépítéseket.

7. A településrendezési tervekben kiemelten kell foglalkozni a **településközpontok megújításának**-rehabilitációjának rendezési tervi feltételeivel. E területeken a városi szövetbe illeszkedve kell hosszabb távra biztosítani a kistérség intézmény rendszerének és más kistérségi funkciók kiépíthetőségét.

A komáromi városközpont megújításának fő elemei:

- a vasútállomás térségének átépítése,
- a kelet-nyugati gyalogos-vegyes forgalmú tengely erősítése (Bajcsy Zs. u. – Táncsics M. utca),
- a fürdő – Csillagerőd környékének fejlesztése

8. Meglévő **telepszerűen kialakított lakóterületek**en olyan szerkezetalkítást és szabályozást kell kialakítani, amely elősegíti azok műszaki, környezeti, építészeti és ezzel ingatlanpiaci felértékelődését.

A telepszerű beépítések egyik része – elsősorban az 1-es út melletti területek – nem rendelkezik a használatnak megfelelő telkekkel. Ennek a

helyzetnek a javítása a tervtávtatban nem látszik reálisnak. Általános problémát jelent a járműtárolás megoldatlansága, illetve a spontán kialakult, részben már kereskedelmi, sőt lakás céljára is hasznosított sörházak térfoglalása. Utóbbi helyzet javítására a legfrekvenciáltabb helyeken, a Csokonai utcai és a Szt. László utcai lakótelepen garázsházak építését javasoljuk.

9 A településszerkezet alakításával és a szabályozás eszközeivel biztosítani kell a **vasútállomások térségének megújulását**-felértékelődését, intermodális közlekedési csomópontként történő fejlesztését, a vasútállomás és a településközpont városszerkezeti kapcsolatának javulását, az állomások településszerkezetbe történő integrálódását.

A 7. ponthoz írtaknak megfelelően.

10. A felhagyott, alulhasznosított, leromlott műszaki állapotú gazdasági területeken olyan területfelhasználást kell meghatározni és olyan szabályozást kell alkalmazni, amely elősegíti városszerkezeti integrálódásukat és ingatlanpiaci felértékelődésüket.

A Frigyes laktanya és a lengyár az a két nagyterületű, városközpont közeli helyszín, amelyik a közelmúltban funkciót váltott, illetve amelyek funkcióváltása várható. Előbbi átalakulása az oroszok kivonulása után spontán megindult és jelenleg is elfogadható színvonalon folytatódik. Utóbbival kapcsolatban a tulajdonosnak nincsen még fejlesztési koncepciója, ha ténylegesen megszűnteti, illetve kisebb területre koncentrálna a gyártást, akkor gyors értékesítésre törekszik, ugyanakkor a város fejlesztési potenciálja a jelenlegi tendenciák alapján ekkora méretű területek gyors átépülését nem teszi lehetővé figyelemmel arra is, hogy nagyon nagy a fejlesztési területek választéka.

11. Városias települési térségbe sorolt települések területén a **zöldterület** területfelhasználású területek aránya a beépítésre szánt területekhez képest nem csökkenthető.

A korábbi tervhez képest egy helyen, a Frigyes laktanya volt gyakorlótere esetében javasoljuk a terület cca. negyedének beépítésre szánt területté minősítését. Ezzel szemben a tartalék lakóterületeken mindent javasoljuk kisebb terecskék kialakítását és csökkentettük a Csillagerőd melletti lakóterület intenzitását

12. A településrendezési tervezés során fel kell tárnai az ipari-bányászati örökség építészeti, városépítészeti, értékeit és az értékek megőrzését, rehabilitációját, bemutatását szolgáló szabályozást kell kialakítani. Helyi értékvédelmi rendelet alkotása során kiemelt figyelmet kell fordítani ezen értékek védelmének biztosítására.

Helyi védelem alatt áll a malom és javasoljuk a lengyár illetve a MOL telep egyes épületeinek védelmét.

13. Városias települési térségek által érintett települések területén a művelésből kivett mezőgazdasági majorok és telephelyek területeinek többcélú-intenzív hasznosítását a településrendezés eszközeivel is támogatni kell.

A mezőgazdasági majorok és telephelyek funkcióváltása spontán módon megindult a rendszerváltás után. A szabályozás ennek felel meg.

14. A nagyforgalmú közlekedési hálózati elemek mentén, a meglévő lakóterületek környezetminőségének védelme érdekében hatékony védő funkciójú területfelhasználást kell kialakítani (véderdő, beültetési kötelezettség)

A települést átszelő 1-es és 13-as utak környezetének kialakítása nem alkalmas a javasolt védelmi intézkedések megtételére. A tervben javasolt forgalmi intézkedések azonban csökkentik a forgalmi és környezeti terhelést.

15. A rekreációs igények kielégítését szolgáló fejlesztésekhez a településrendezési tervekben összehangolt, megfelelő nagyságú területkínálatot kell biztosítani, figyelembe véve a térségi igényeket is. A térségi jelentőségű, nagy zöldfelületi igényű rekreációs területeket úgy kell kijelölni és a területet szabályozni, hogy azok egyúttal a települések összenövését akadályozó pufferként is szolgáljanak (különös tekintettel Tatabánya és Tata között).

Komáromban újabb rekreációs területek kijelölése nem indokolt. Cél a meglévők ápolás megtartása és használata.

16. **Új ipari park** kialakítása érdekében történő rendezési tervezés esetén: A 30 ha fölötti nagyságú egység kialakítása támogatandó, A területekre vonatkozó rendezési tervekben megengedhető az 50 %-os beépítettség. Műszakilag és ökológiailag is elfogadható a telken belüli alacsonyabb zöldfelületi arány, ha az ipari parkon, vagy térségi logisztikai központon belül a közös területeken kialakított zöldterületekkel együtt az egész területre vetítve biztosítható a 25 % zöldfelületi arány. A településszerkezeti tervekben összehangoltan kell meghatározni a külső megközelítést és az ipari parkok, térségi logisztikai központok belső közlekedési hálózatát.

A komáromi ipari park és tervezett fejlesztése megfelel az itt javasoltaknak.

A városias települési térségen belül megkülönböztetetten kell kezelni a településhálózati csomópontot. Ez a változatos földrajzi adottságok meghatározottságában és a spontán illetve tervezett településhálózati folyamatok eredményeképpen kialakult nagy laksűrűségű, sűrű város- és településháló-

zatú, összetett kapcsolatrendszerű térség, e térség városhálózata és az országos hálózatokhoz való kapcsolódása révén nagytérségi jelentőségű, a hazai településhálózat viszonylatában erősen urbanizáltnak tekinthető csomópont.

17 A zöldfelületi-rekreációs rendszer részeként területeket kell biztosítani a javasolt **turisztikai intézkedések** megvalósítása számára. A zöldfelületi-rekreációs struktúrába foglaltan alakítandó ki az az aktív védelmi rendszer, amely megakadályozza a településtestek összenövését, nem kívánatos szétterülését és egyúttal a térség egészét felértékelő komplex rekreációs-turisztikai kínálatot biztosít. Kiemelendő a Tata és Tatabánya közötti, az autópálya és a régi 1-es főút által bezárt terület, ahol a terv térségi jelentőségű sport és szabadidőközpont kialakítására biztosít területkínálatot.

Komárom esetében már megtörtént a korábban önálló településrészek összenövése. Az Áccsal való összenövést gátolja a herkályi erdő, Almásfüzitő felé pedig a bányatavak, illetve az 1-es út északi oldalán a szennyvíztisztító akadályozza.

A Duna mellett elnyúló várostestet tagolja a védett Monostori erdő közel 70 hektáros területe, illetve kisebb léptékben a szőnyi vásártér.

18 A tervben kijelölendők a településhálózati csomópont rehabilitációra szoruló gazdasági területei, telepszerűen kialakított vagy más rehabilitációra szoruló lakóterületei, a megújulásra váró településközpontok.

Olyan nagykiterjedésű lakó-, vagy iparterületek, amelyek szervezett rehabilitációja szükséges nincsenek Komáromban.

19 A térség természeti és tájértékekben való gazdagságának megőrzését, a zöldmezős fejlesztések iránti igény mérséklését e területek megújulásával, ingatlanpiaci pozíciójának javításával kell segíteni. E területek rehabilitációja egyúttal a szétesett településtestek integrálódását, a városüzemeltetés gazdaságosságát, hatékonyságát javító kompakt településtestek kialakulását is segíti.

20 A települések közötti együttműködés során differenciáltan kell alakítani a kertes mezőgazdasági területek üdülő illetve lakóterületté válását, figyelembe véve a tájvédelmi és természetvédelmi szempontokat valamint a borvidéki területek gazdasági-turisztikai és tájképvédelmi szempontjait is.

Komáromban Koppánymonostor egykori szőlőhegy lakóterületté válása több évtizedes folyamat, amelyet már a korábbi rendezési terv is támogatott. A többi egykori zártkertek, kertes mezőgazdasági területek lakóterületté válása sem telekszerkezetük, sem város-szerkezeti helyük miatt nem előnyös.

21 A településszerkezetek alakítása során kiemelt figyelmet kell fordítani a képzés oktatás növekvő szerepére, az ehhez szükséges területigény (oktatási intézmények, kollégiumok, sport- és szabadidő létesítményei) kielégítésére. Az ilyen jellegű fejlesztésekre elsősorban a meglévő intézmények szomszédságában illetve a várostestbe ékelődött rozsdaterületeket, használaton kívüli épületeket, vasútállomások közelében lévő térségeket kell hasznosítani, ami a pályázati esélyeket messzemenően javítja.

Térségi jelentőségű logisztikai központ kialakítása Almásfüzitő, Tatabánya, Komárom és Esztergom térségében támogatható:

- E települések szerkezeti terveiben biztosítani kell 20-25 hektáros területek kijelölését.
- Térségi logisztikai központ létrehozása esetén kötelező feltétel a vasúti és közúti kapcsolat.
- A terület beépítettsége a nagyobb tároló-raktározó épületek miatt 60 %-os mértékű is lehet, megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén.
- A területen kiemelték a kommunikációs követelmények és a teljes körű közmuellátás is biztosítandó.

A terv vizsgálati szakaszában felvetett alternatívák közül az Ipari Park még nem beépült, illetve javasolt fejlesztési területe felel meg a logisztikai központtal szemben megfogalmazott igényeknek.

Térségi ökológiai folyosók (A-2. térképmelléklet szerint)

(Térségi ökológiai folyosók települései: Bajna, Bakonybánk, Bársonyos, Császár, Csép, Dad, Dág, Epöl, Ete, Gyermely, Héreg, Kecskéd, Késmánd, Kocs, **Komárom**, Kömlőd, Környe, Máriahalom, Mocsa, Nagyigmánd, Nagysáp, Réde, Sárísáp, Szákszend, Szomor, Tarján, Tárkány, Tata, Tatabánya, Úny, Vértessomló.)

- Térségi ökológiai (zöld) folyosók területe az országos ökológiai hálózat részét nem képező, de megyei érdekből megtartandó és fejlesztendő jellemzően patak menti zöldfolyosók területe.
- A térségi ökológiai folyosók külterületi szakaszait településrendezési tervekben a vízfolyások partjától legalább 50-50 m szélességben erdőterületként, vízgazdálkodási területként, vagy nem beépíthető korlátozott, használatú mezőgazdasági területként kell jelölni.
- A térségi ökológiai folyosó területén az (országos) ökológiai (zöld) folyosó területére vonatkozó ajánlásokat kell alkalmazni.

A település vízfolyásai mentén a lehetséges helyeken mindenütt kísérik erdősávokat terveztünk. A korábbi szabályozást is figyelembe véve ezek szélessége a Szőny-Füzitői árok esetében 30-30 méter, a kisebb árkok esetében 10-10 méter.

Megyei jelentőségű kulturális örökségvédelmi területek (A-4. térképmelléklet szerint)

(Megyei jelentőségű kulturális örökségvédelmi területek: Ászár, Bábolna, Bajna, Esztergom, Kisbér, **Komárom**, Oroszlány, Tata, Várgesztes, Vértesszőlős.)

1. A településrendezési tervek értékvédelmi munkarészeiben meghatározott települési együttesek-értékek és meghatározó településképi elemek védelmét a helyi építési szabályzatban biztosítani kell.
2. Az összefüggő építészeti-településképi együttesek területén és közvetlen környezetében nem telepíthető olyan funkcióú és kialakítású létesítmény-építmény, mely megbontja, vagy zavarja az egységes megjelenést.
3. A hagyományos településközpontok, a védett épületegyüttesek, védett területek környezetére nagyobb léptékű szabályozási tervek készítenők (M=1:1.000, M=1:500).
4. A településrendezés eszközeivel fenn kell tartani, helyre kell állítani a védett terület-érték harmonikus kapcsolatát a környezetével.
5. A településrendezést megalapozó helyzetfeltárás során meg kell vizsgálni az országos és térségi jelentőségű védett örökségi elemek tájszerkezeti és településszerkezeti összefüggéseinek történeti változását és a vizsgálat eredményeit is kiindulópontnak kell tekinteni a településszerkezet alakítása során.

Komárom kiemelkedő jelentőségű öröksége az erődrendszer, különösen a Monostori erőd. A monostori erőd közel 70 hektáros telke önmagában biztosítja az erőd zavartalanságát, amúgy is elsősorban belülről érvényesül, hiszen a környező külső terepszínt alatt van az építményeinek többsége.

A Csillag erődöt már a környező többszintes beépítés kezdi elnyomni, ezért kedvező a kezelési tervben lévő megoldás a falak láthatóvá tétele kívülről is. Az új terv csökkenti a korábbi építménymagasságot. Az erődtől délre tervezett sétány menti fásítással lehet az erődnek önálló környezetet alakítani.

Az Igmándi erődre déli irányból ránőtt a szomszédos beépítés. Itt a szabályozás lehetővé kívánja tenni az erőd teljes körülműködését a szárazárkon kívül is.

A város védett épületei, együtteseinek között jelentős a szőnyi központ; a kórház; a volt Gyürky kastély és környezete, amelyhez tartozik a kastély cca. 4 hektáros parkja is.

Komárom-Tatabánya-Esztergom légszennyezettségi zóna által érintett települések 4/2002. (10.7) KvVM. rendelet szerint (A-5. térképmelléklet szerint)

(Komárom – Tatabánya – Esztergom légszennyezettségi zóna települései: Almásfüzitő, Baj, Bokod, Dunaalmás, Dorog, Esztergom, Kecskéd, **Komárom**, Környe, Lábatlan, Neszmély, Nyergesújfalu, Oroszlány, Süttő, Tát, Tata, Tatabánya, Tokod, Tokodaltáró, Vértesszőlős.)

A megyei térségi fejlesztési koncepciókat, programokat és a településfejlesztési koncepciókat, rendezési terveket a levegővédelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.24.) Korm. Rendelet 7.§ /7/ bek. szerint a **környezetvédelmi hatóság által készített intézkedési programban** foglaltakkal összhangban kell elkészíteni.

Az intézkedési program (2004) szerint Komáromban az intézkedésre kötelezett cégek a szükséges beavatkozásokat megtették, a közlekedésből származó terhelés csökkentésén túl más feladat nem maradt. A közlekedési hálózatok fejlesztésére vonatkozó javaslatokat a rendezési terv tartalmazza.

Városias települési térség

A települési térségeket az OTTr előírásainak megfelelően legalább 75 %-ban települési térség kategóriába kell sorolni.

A Megyei Területrendezési Terv szabályozása az elfogadott programnak és szerkezeti tervnek megfelelően pontosítva határolta le a városias települési térségeket. A kialakított lehatárolás messzemenően figyelembe vette a hosszabb távon előre jelezhető urbanizációs folyamatokat és az erősödő városkörnyéki kapcsolatok területi vonzatait. Így az ide sorolt városokkal együtt e kategóriába kerültek azok a városkörnyéki települések, amelyek szoros kapcsolatrendszerben együtt fejlődnek az adott városokkal. Ebbe a kategóriába tartozik a megye városhálózata és a városokkal szimbiózisban élő települések. A városok: Tatabánya, Tata, Oroszlány, Esztergom, Dorog, Nyergesújfalu, **Komárom**, Kisbér, Bábolna. Városokon kívül a községek közül Tokod, Tokodaltáró, Tát, Lábatlan, Ács, Ászár is ebbe a területfelhasználási kategóriába került.

Városias települési térség területe a rendelet hatályba lépése előtt érvényben lévő település-rendezési tervekben szabályozott belterület, és az ahhoz szervesen kapcsolódó, szabályozott, beépítésre szánt területek együttese. A városias térségbe tartoznak a melléklet szerinti települések belterületként, vagy beépítésre szánt területként szabályozott különálló lakott helyei illetve

az ahhoz szervesen kapcsolódó művelésből kivett és jogszerűen beépített gazdasági területek.

A városias települési térségek a megye térszerkezetének kiemelt jelentőségű struktúra alkotó elemei. Viszonylag kis kiterjedésű, intenzíven beépített, bármely települési területfelhasználási egységet befogadó, döntően a művi környezet elemei által elfoglalt területek. A városok, melyek az emberek közvetlen és elsődleges életterét adják, a gazdaság és tájhasználat meghatározó központjai is egyben. A jellemzően települési területeken összetett és átfogó tevékenység folyik, az egyes meghatározó tevékenységek sajátos építészeti-települési környezetet hoznak létre. A települési környezet jellemzői (intenzitás, karakter, természeti elemek, működés, stb.) határozzák meg az ott zajló élet minőségét. E területek legfőbb tulajdonságai a funkcionális összetettség, az időtállóság, a nagy műszaki érték, a helyhez kötöttség. A területekkel kapcsolatos szabályok kialakítása során figyelembe vettük, hogy e területfelhasználási egységekben a legváltozatosabb és legösszetettebb követelményeknek kell megfelelni, illetve azok előírásait kell teljesíteni.

Komárom-Esztergom megye sajátos adottsága, hogy a megyében található az Észak-dunántúli egyik városhálózati csomópontja. Kiemelt figyelmet kell fordítani erre a sajátosan megyei térségre a településhálózati csomópont övezetére, amelyen belül Tata, Tatabánya és Oroszlány, valamint szűkebb térségük területén csak a szerkezetileg összehangolt területi fejlesztéseket célszerű támogatni megyei eszközökkel. A településhálózati csomópont térsége a megyén túlmutató vonzású település-együttes, melyen belül térségi szinten kell összehangolni az intézményi funkciókat és a központi vegyes területek számára szükséges területek kijelölését. A városias települési térség területe bármely települési területfelhasználási egységbe besorolható. A beépítésre szánt területek kijelölésénél tekintettel kell lenni a gazdaságos településüzemeltetés körülményeire. A városok településfejlesztési koncepciójában és szerkezeti terveiben biztosítani kell a kompakt városszerkezet megtartását és ennek megfelelően kell a fejlesztési területeket kijelölni. Meg kell akadályozni a meglévő várostesttől elszakadó, más területfelhasználási egységekbe beékelődő, környezeti konfliktusokat gerjesztő új fejlesztési területek kijelölését.

A városias térségek településközpont megújító-rehabilitáló programjait megelőző ki kell dolgozni, a megye által támogatott pályázati célok közül kiemelten kezelendők ezek a projektek. Az egyes települések sajátos adottságainak, a kialakult központok építészeti értékeinek megőrzését a települések szerkezeti terveiben lehatárolt értékvédelmi területekkel is meg kell erősíteni. A városközpontok hagyományőrző modernizációja, megújítása során ki kell hangsúlyozni a városi és térségi identitás meghatározó elemeit. A városok központjainak arculatformáló értékalkotó megújításával a turisztikai vonz-

erők rendszerbe szervezett fejlesztését is biztosítani kell. A helyi értékvédelmi területek átfogó rehabilitációja mellett, a központokba illeszkedő új értékek létrehozását biztosító építészeti közterületi kertészeti komplex megoldások megszületését tervpályázatok kiírásával is indokolt támogatni.

Az e területekre kidolgozandó szabályozási tervekben kerülni kell a hagyományos városi szövetet pusztító beavatkozásokat, a szabályozás eszközeivel a szerkezetet megújító beépítési formák kialakítását kell támogatni.

A városias települési térségek központi területeihez kapcsolódóan a városi szövetbe illeszkedve kell biztosítani a megyei térségi intézményrendszer hosszabb távra meghatározott területigényét. E területek vonatkozásában olyan szabályozást kell kialakítani, ami a fenti funkciók telepítésének hosszabb távú lehetőségeit is biztosítja.

A városok rendezési terveiben a szétesett településképet megújító és kedvezően alakító szerkezeti tervi irányelveket kell kidolgozni. A szabályozás eszközeivel meg kell határozni a közterületek és térfalak alakításának azon szabályait, amelyek kedvezően alakítják a településképet befolyásoló építési és közterület alakítási tevékenységeket. A városokban illetve a városias települési térségben ki kell jelölni azokat a fejlesztési irányokat, ahol csak az intenzívebb városias lakóterületek alakíthatók ki. Mérsékelni kell a tagolatlan, nagy kiterjedésű kertvárosi területek kijelölését. Törekedni kell a változatos sűrűségű eltérő életmódot, lakókörnyezetet biztosító lakóterületek kínálatának kialakítására.

A szerkezeti tervekben kijelölt új lakóterületeken összességében a 20-60 lakás/ha átlagos lakássűrűség biztosítandó.

80 m² –es átlagos lakásmérettel számolva a javasolt lakássűrűség 1600-4800 m² hektáronkénti hasznos szintterületet jelentene, vagyis cca. 0,2-0,5-ös tényleges szintterület-sűrűséget. Ennek az értéknek a szabályozási tervek formálisan megfelelnek, azonban mivel csak a megengedett legnagyobb értéket írják elő, a tényleges intenzitás általában a megengedett értéket a családiházak lakóterületeken meg sem közelíti.

A még nem beépített területek szabályozásával törekszünk a javasolt intenzitás tényleges elérésére. Ez egy-két lakásos épületek esetében ezt csoportházak, vagy ahhoz hasonló telekrenddel lehet elérni. Ilyen telekrendet tartalmaz a szabályozási terv javasolt telekhatárokkal jelölve.

Az intenzívebb területhasználat irányába mutatnak a tömbbelső feltárások és a szintszám növelése is.

Pénzügyileg hosszabb távon sem vállalható a 6-10 lakás/ha sűrűségű családi házas területek fenntartásának városüzemeltetési költsége, hiszen ezek a költségek jelentős részben az önkormányzatoknál jelentkeznek. A települé-

sek szabályozási terveiben azokat a beépítési formákat kell arányosan előírni, amelyekkel összességében elérhető a fenti lakássűrűség. Ezek részben az intenzívebb kertvárosi beépítést jelenthetik: sorházas, ikerházas, kistelkes szövetszerű kertvárosi beépítési módok, de ide sorolhatók a többlakásos társasházas formák is a 7,5 m-es építménymagasságig.

A városias térségek új beépítésre szánt területei a beépítettség átlagos intenzitását a kisvárosi lakó, gazdasági, településközpont vegyes területeken a 40 %-hoz közeli mértékben kell tartani. Ez azt jelenti, hogy a fenti besorolás szerint kijelölt új területeken törekedni kell a minél hatékonyabb területfelhasználásra úgy, hogy az élhető környezetminőség és a telken belüli parkolás követelményei biztosítottak legyenek.

A kijelölt és kialakított ipari parkok betelepítését kiemelten kell támogatni a városias települési térségek területén. A települések fejlesztési koncepcióiban és rendezési terveiben, valamint intézkedési javaslataiban ki kell dolgozni azokat a feltételeket, amelyek biztosítják a meglévő szabályozott területek betelepítését, és csak ezek 80 %-os megvalósulása után vehetők igénybe további gazdasági célú területek. Kerülni kell a gazdasági területek túlzott kínálatának kialakítását, tekintettel arra, hogy a megyében és a városias térségekben már jelentős munkaerőhiány tapasztalható. Nem indokolt az aránytalan területkínálat gazdasági okokból sem, hiszen a széttagolt félig-meddig betelepült ipari parkokban nem alakulnak ki az elvárt gazdasági kooperációk és nem jönnek létre a kívánt szinergikus hatások.

A terv figyelembe vette az egyes városok sajátos fejlesztési igényeit. A két Komárom új fejlődési pályájának területigényeit (új vasúti nyomvonal, új híd és fejlesztési területek) a város szerkezeti tervének megfelelően biztosítja a terv. Az integrálódó Komáromok kedvezően hatnak majd a háttérterületekre és így Bábolna is kedvező lehetőségeket kaphat a tervezett fejlesztésekre. Almásfűzitő logisztikai és megújuló rozsdaterületi fejlesztéseit a szükséges települési területek kijelölése garantálja. Kisbér számára a gyorsforgalmi úti kapcsolat megvalósulása adhat dinamizáló erőt, hiszen a szükséges és elégséges gazdasági területek kijelölése már megtörtént. Nyergesújfalun és térsége számára a rozsdáövezetek megújulása mellett a terv kijelöli a felmerült újabb gazdasági fejlesztési területeket.

A Duna-menti térség (Dorog-Almásfűzitő közötti települések) számára a 10-es út forgalmának elvezetését biztosító elkerülő út nyomvonalát több helyen elépítették. Újabb nyomvonal kijelölése esetén is fennállhat az elépítés veszélye, mivel erre a fejlesztésre csak középtávon túl van reális lehetőség. Dorog-Esztergom térsége számára kiemelkedő jelentőségű a 10-es út új kapacitív nyomvonalának kiépítése, hiszen a ténylegesen működő régiós-nagyvárosi kapcsolatrendszer lényegesen hatékonyabban tud működni-megvalósulni. Kiemelt közép-hosszú távú feladat a térségi tájrehabilitáció, a

területek újrahasznosításának biztosítása, ide tartozik az Esztergom területén működő veszélyeshulladék-lerakó megszüntetése és rekultivációja is.

A városias települési térségek területén a felhagyott iparterületek újrahasznosítására, megtisztítására és rendbetételére vonatkozó pályázati részvételt a megyének kiemelten kell támogatni. Meg kell indítani megyei, térségi és városi forrásokból e területek rehabilitációs terveinek és programjainak kidolgozását. Az iparterületek értékes épületállományának megtartását esetenként helyi védelemmel vagy speciális opciókat biztosító szabályozással kell segíteni. A barna övezetek térségeiben elő kell segíteni a környezetet zavaró épületek elbontását, a megújulástakadályozó romok eltakarítását, valamint a környezeti károk elhárítását célzó programokat.

A művelésből kivett mezőgazdasági majorok és telephelyek területeinek többcélú hasznosítását a városias térségekben is támogatni kell a településrendezés és szabályozás eszközeivel. E területeken indokolt az intenzívebb beépítést és a változatosabb tevékenységek megtelepülését segítő településrendezési szabályok elfogadása, biztosítandó az OTÉK-tól eltérő, 3 %-os beépítési mértéket meghaladó paraméterek alkalmazása. A már művelésből kivett területek felé kell irányítani a fejlesztési folyamatokat. Ezt a termőföld védelmen kívül a környezetvédelmi, ökológiai szempontok és az infrastruktúra fejlesztés költségei is indokolják.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésénél messzemenően biztosítani kell, hogy természeti területek, értékek ne sérüljenek. Figyelembe kell venni a megyei és a térségi jelentőségű ökológiai folyosók folyamatosságának biztosítását. Települések rendezési tervében a történeti szerkezethez való illeszkedés biztosítandó a településrendezés eszközeivel. A fejlesztési területek utcahálózatának, telekszerkezetének kialakítása során illeszkedni kell a helyi hagyományokhoz.

Komáromnál a vízoldal optimális; fejleszteni kell a hajózásban betöltött szerepét. A mai állapothoz képest (Sportkikötő + helyi személykikötő + teherkikötő) a teherkikötő nyugatabbra helyezésével egy új nagy személyhajókikötő alakítható ki, mely 110 m hosszú hajók fogadására is alkalmassá tehető.

Az önkormányzati személykikötő most is a vasútállomás magasságában van. A vasúti felüljáró meghosszabbításával javasoljuk a személykikötő forgalmi épületét kialakítani. A kikötő a nagy vízszíntingadozás miatt pontos kikötő lehet, megvalósítása így a jelenlegihez képest nagyobb hosszal szabályozási intézkedést nem igényel.

Komárom – Kisbér – Balaton **kerékpárút** (konkrét nyomvonal még nem alakult ki)

Az autópálya miatt a kerékpárút fellehetően követi a 13-as utat. A városon belüli hálózat több helyen csatlakozik a 13-as úthoz.

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14) Kormány rendelet alapján az 1/2005. (I.13) KvVM rendelettel módosított 4/2002. (X.7) KvVM rendelet Komárom-Tatabánya-Esztergom térségét légszennyezettségi zónába sorolta. A Kormány rendelet 7.§(7) bekezdése szerint az illetékes környezetvédelmi hatóság elkészítette a légszennyezettségi zóna Intézkedési Programját. A megyei, térségi fejlesztési koncepciókat, programokat, településfejlesztési koncepciókat, településrendezési terveket az Intézkedési Programban foglaltakkal összhangban kell elkészíteni.

A térség sajátossága a szervesen fejlődést tükröző bonyolult, a nem szakember számára sokszor nehezen megragadható térszerkezet. A jelenlegi 1-es főút mentén lévő természeti területekre vonatkozó jogszabályi előírások gátolják, hogy **Komárom** és térsége is a településhálózati csomópont részévé váljon, távlatban, az 1-es főút nyugati elkerülő szakaszának kiépülését követően ezzel a lehetőséggel szembe kell nézni. Az infrastruktúrahálózatok sűrűsége (M1, 1-es főút, esetleg nagy sebességű vasút) és a közük szorult területek előre vetítik a Bicskén át Budapest felé történő terjeszkedés esélyét, a Székesfehérvár központú régió megerősödése, a Tatabánya M81 kapcsolat kiépülése pedig a Mór irányú terjeszkedést idézheti elő. Az utóbbi két folyamat kontrolljának fontos eszköze a Vértes-Velence kiemelt térség területrendezési terve. Az urbanizációs folyamatokra a településrendezési államigazgatási eljárások során a megyének kiemelt figyelmet kell fordítani és közben tartásuk érdekében megfelelő időben fel kell lépni.

A településhálózati csomópont övezete által érintett települések a kedvező földrajzi pozíció lehető legteljesebb kihasználására irányuló törekvések során nem csupán az ország más hasonló adottságú térségeivel de egymással is versenyben vannak, ami esetenként túldimenzionált területkínálatban csapódik le. Többek között ennek megelőzése érdekében a településhálózati csomópont területére, az érintett települések és a megye összefogásával **struktúratervet** kell kidolgozni.

A struktúraterv a magyar tervezési gyakorlatban még kevésbé elismert tervi műfaj. Az egyes területek tulajdonosai, befektetők és az önkormányzatok fejlesztési szándékainak összehangolt ütemezését, koordinálását, a szinergikus hatások érvényesülését szolgálja, áthidalva a fejlesztési és a rendezési tervek közötti mesterséges-bürokratikus szakadékot. A struktúra terv segítségével összehangolható és differenciálható az egyidejű lakóterület, gazdasági terület, rekreációs terület kínálat nagyságrendje és összetétele, az utak nyomvonalvezetése stb. Az ilyen tervek léptékében pontosítható a nagysebességű vasút nyomvonala és az egyéb térségi-nagytérségi nyom-

vonalak olyan módon, hogy a térség és a szereplők szükségletei és érdekei is érvényesülhessenek.

A struktúraterv fontos eszköz a térség települései egyéni arculata megőrzésére-kialakítására törekvő tevékenységében és lehetőséget biztosít egy átfogó zöldfelületi-rekreációs rendszer kialakítására. Az ilyen kistérségi elemek integrálják és egységbe szervezik a települési zöldterületeket, zöldfelületeket, vízfelületeket, a tájképi, természeti, ökológiai értékeket, a kerékpárútvonalakat, és ezzel a szétesett városmozaikokat értelmes rendszerré fogja össze. A zöldfelületi-rekreációs rendszer részeként területeket kell biztosítani a javasolt turisztikai intézkedések megvalósítása számára. A zöldfelületi-rekreációs struktúrába foglaltan alakítandó ki az az aktív védelmi rendszer, amely megakadályozza a településtestek összenövését, nem kívánatos szétterjedését. Egyúttal a térség egészét felértékelő komplex rekreációs-turisztikai kínálatot biztosít például a Tata és Tatabánya közötti, az autópálya és a régi 1-es főút által bezárt területen, ahol a terv térségi jelentőségű sport és szabadidőközpont kialakítására biztosít területkínálatot.

A tervben kijelölendők a településhálózati csomópont rehabilitációra szoruló gazdasági területei, telepszerűen kialakított vagy más rehabilitációra szoruló lakóterületei, a megújulásra váró településközpontok. A térség természeti és tájértékekben való gazdagságának megőrzését, a zöldmezős fejlesztések iránti igény mérséklését e területek megújulásával, ingatlanpiaci pozíciójának javításával kell segíteni. E területek rehabilitációja egyúttal a szétesett településtestek integrálódását, a városüzemeltetés gazdaságosságát, hatékonyságát javító kompakt településtestek kialakulását is segíti.

A települések közötti együttműködés során differenciáltan kell alakítani a kertes mezőgazdasági területek üdülő illetve lakóterületté válását, figyelembe véve a tájvédelmi és természetvédelmi szempontokat valamint a borvidéki területek gazdasági-turisztikai és tájképvédelmi szempontjait is.

A településszerkezetek alakítása során kiemelt figyelmet kell fordítani a képzés oktatás növekvő szerepére, az ehhez szükséges területigény (oktatási intézmények, kollégiumok, sport- és szabadidő létesítményei) kielégítésére. Az ilyen jellegű fejlesztésekre elsősorban a meglévő intézmények szomszédságában illetve a várostestbe ékelődött rozsdaterületeket, használaton kívüli épületeket, vasútállomások közelében lévő térségeket kell hasznosítani, ami a pályázati esélyeket messzemenően javítja. Az oktatás-képzés intézményrendszerének fejlesztése, a támogatások odaítélése során az egymással való konkurálás helyett a városok arculatának tradícióinak megfelelő feladatmegosztást kell előtérbe helyezni.

A települések fejlesztése során kiemelten kell kezelni a helyi és városkörnyéki tömegközlekedés fejlesztését. A városok közötti forgalomban kiemelt szere-

pet kell juttatni a meglévő vasútvonalnak. Ahhoz, hogy a vasút szerepe a csomóponton belüli napi ingázásban jelentősen növekedjen, alapvető feltétel a vasútállomások és térségük kiemelt fejlesztése. A vasútállomásokat intermodális tömegközlekedési csomópontokká kell fejleszteni, ahol a parkolás mellett a növekvő jelentőségű városi tömegközlekedés és a kerékpározás tárolási igénye is helyet kap, emellett az új munkahelyek, városi szolgáltatásokat vonz maga köré, mérsékelve a városokba irányuló gépjárműforgalmi terhelés növekedési ütemét.

A vasútállomás térségére vonatkozó fejlesztési javaslat megfelel a megyeterv javaslatának; a buszpályaudvar és a vasútállomás együttműködésének javításával.

Komáromban a helyi tömegközlekedés az alacsony laksűrűséghez képest jó színvonalú. A munkakezdés és végződés időpontjában óriási forgalmi csúcsot okoz az Ipari Park ingázó forgalma, amely az új Duna-híd kiépülése után tudja majd kímélni a Belvárost.

A tervezés során figyelembe kell venni, hogy a településhálózati csomópont területét több más, a megye rendezési tervében meghatározott övezet érinti, közülük néhány jelentősen befolyásolhatja az építési feltételeket, de a települések összefogásával megoldandó feladatokat, azon keresztül pedig fejlesztési igényeket-lehetőségeket is teremthetnek. A tervben meghatározandók az övezetekben végrehajtandó intézkedések akcióterületei és végrehajtásuk ütemezése. Kiemelendő közülük a komplex tájrehabilitációt igénylő övezet, a felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő-területének illetve a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi övezetek: európai uniós és nemzeti támogatások segítségével kialakíthatók azok a technológiák, megteremthetők azok a termelő kapacitások, amelyek révén a térség a környezetvédelmi ipar egyik nemzetközi szintű, közép-kelet-európai központjává válhat.

A területrendezési és a struktúratervben megfogalmazott elveket, követelményeket az elfogadása után készülő, módosuló településrendezési tervekben irányadónak kell tekinteni. Ezekre a településrendezési tervek, illetve módosításuk előzetes államigazgatási egyeztetése során különösen fel kell hívni az érintett önkormányzatok figyelmét. Támogatni kell az önkormányzatokat abban, hogy már elfogadott településrendezési terveiket a struktúratervnek megfelelően, szükség szerint, módosítsák, adott esetben fontolóra vegyék a korábban beépítésre szánt területek használatbavételének későbbre halasztását, tartalékterületként való megtartását. A megyének meg kell találni azokat a kompenzációs eszközöket, amelyek révén az ilyen jellegű döntéseket az érintettek számára politikailag elfogadhatóvá tud válni.

Duna menti komplex térségfejlesztési program területei

Az övezetbe Komárom-Esztergom megye Dunával közvetlenül határos illetve a velük sokszálú településközi kapcsolatrendszer révén szoros kapcsolatban élő és fizikai közelségük miatt is Duna menti településnek tekinthető további négy település: Bajót, Mogyorósbánya, Tokod, Tokodaltáró tartoznak. A komplex térségfejlesztési programot az európai folyamatok összefüggésrendszerében kell kidolgozni, kiemelt figyelemmel a Bécs-Budapest szakaszra. E szakasz természetföldrajzi, igazgatási-politikai sajátosságai, fő konfliktusai szerint további négy, helyenként kissé átfedő, máshol jól elkülönülő szakaszra osztható: a Bécs-Pozsony (Ausztrián belüli) szakasz, a Pozsony-Győr illetve szlovák oldalon Pozsony-Komárom (Szigetköz-Csallóköz) szakasz, a Győr-Esztergom/Párkány (szlovák-magyar határ menti szakasz), Esztergom-Budapest (Dunakanyar). A program ennek megfelelően két szomszédos országgal, két szomszédos megyével és két kiemelt térség: a Fertő-hanság Nemzeti Park és a Duna-Ipoly Nemzeti Park kiemelt térség fejlesztési elképzeléseivel összhangban dolgozandó ki.

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében, a megyéhez tartozó Duna-szakasz településhálózati sajátosságaiból kiindulva, a folyó elválasztó hatásának mérséklése, a meglévő észak-déli kapcsolatok megerősítése, a helyi és regionális forgalom szétválasztására és ezzel a szemközti városok „összenövésének” elősegítése, a kapcsolatrendszer sűrítése (napi ingázás lehetősége a két város között is) és sokfélesége (nemzetközi közúti és vasúti forgalom, térségi-helyi tehergépjármű/személyautó/kerékpáros forgalom) kap prioritást. A terv biztosítja a rávezető főút és térségi közúthálózatot, kerékpáros nyomvonalakat és a kapcsolatok erősítéséhez szükséges területkínálatot.

A Duna európai közlekedési folyosó szerepének erősítésében a teherszállítás és a turisztikai célú közlekedési funkciók fogadóbázisainak fejlesztése kap hangsúlyt. Kiemelt szerepet játszik a két város, Komárom és Esztergom mindkét funkció szempontjából, és mellettük a kisebb települések differenciált turisztikai kínálatukkal. A nagyléptékű logisztikai fejlesztések programját Budapesttel, Győrrel és Pozsonnyal összehangolt elvek mentén kell kialakítani, míg a községek turisztikai-rekreációs fejlesztéseit elsősorban a folyó két oldalán fekvő településeknek egymás között kell összehangolni annak érdekében, hogy a kínálat és a kereslet között a szükséges egyensúly kialakulhasson.

A kelet-nyugati irányú nyomvonalak fejlesztésében a kerékpárút kiépítése kap prioritást (EUROVELO hálózat részeként), míg a közúti és a vasúti közlekedés esetében a minőségi fejlesztésre helyeződik a hangsúly. A Duna menti közúti közlekedés feszültségeinek oldása érdekében, a Duna észak-déli átjárhatóságának erősítése és a teherszállításban betöltött szerepének fejlesztése.

tése mellett kiemelten kell támogatni a vasút minőségi fejlesztését, különös tekintettel a napi ingázásban betöltött szerepére. Ehhez a vasúti pályák, a járművek és kiemelten a vasútállomások és térségük radikális minőségi fejlesztésére, intermodális kapcsolataik kiépítésére van szükség, ezekre a fejlesztésekre a településrendezési tervekben biztosítani kell a területet. Nem szabad hagyni, hogy az érték, amit egy meglévő vasútvonal hordoz, az átmeneti érdektelenség miatt visszafordíthatatlanul amortizálódjon. Az Esztergom-Budapest felújított vonal sikere mutatja, hogy a vasútnak van jövője.

A megyei rendezési terv egyes szakaszokon, ahol ezt településszerkezet fejlesztése és az érintett település Dunával való kapcsolata feltétlenül indokolja, elkerülő szakaszok kiépítésére biztosít területet (vasút **Komáromnál**, 10-es út Tokodaltárónál, Tátnál, Nyergesújfalu nyugati részén Lábatlanig, Almásfüzitőnél és Komáromnál). A tervezett nyomvonalak számára a területet és a védőtávolságokat a településrendezési tervekben biztosítani kell, a beépített területeken megmaradó helyi közút szakaszokat pedig települési főutcaként, a gyűjtő és a kiszolgáló szerepek integrálásával, a nemzetközi kerékpárútvonalra vonatkozó minőségi-biztonsági követelmények betartásával kell átépíteni.

Az előzetes véleményezés során Észak-Komárom üdvözölte a vasúti személypályaudvar helyben tartását, ami lényeges szerepet játszik a két város együttműködésében, a fenti célok megvalósításában. Így annak ellenére, hogy a megyeterv vasúti elkerülés területbiztosítására vonatkozó javaslatát – a korábban részletesen tárgyalt okokból – nem vesszük figyelembe az elérni kívánt célokat viszont más eszközökkel (vasútvonal felülépítése) teljesítjük

A Duna menti térség ökológiai rendszerének fejlesztésében, a funkcionális rendszer fejlesztéséhez hasonlóan, az észak-déli kapcsolatok megőrzése és fejlesztése kap prioritást. A Duna mentén Natura 2000 területek (Duna-szigetek illetve a Duna-Ipoly Nemzeti Park) és városias-településegységek váltják egymást. Az ökológiai hálózat fejlesztésének célja a térségben lévő természetközeli területek állapotának megőrzése-fejlesztése, és az ökológiai hálózat térségi elemeivel való ökológiai kapcsolat, - különösen a Gerecse és az Esztergom-Visegrádi hegység északi lejtővel való ökológiai kapcsolat -, fenntartása. Ezeket az ökológiai folyósókat és rajtuk keresztül a Duna-szigeteket a megye természetközeli turisztikai kínálatába be kell kapcsolni.

A Duna menti térség komplex programjának meghatározó eleme a korábbi szerepeiket részben vagy egészben elvesztett települések illetve térség társadalmi-gazdasági-környezeti jövőképeinek megfogalmazása. A települések kétségtelenül eltérő lehetőségei ellenére meg kell találni azokat az irányelveket, amelyekhez minden településnek igazodnia kell ahhoz, hogy az egyes települési stratégiák sikeresek legyenek. A Duna menti települések

sorsa, különös tekintettel a kisebb településekre, össze van kötve. Különösen igaz ez a vízi turizmusra alapozott jövőképek esetében.

Az ökológia folyósók megőrzése és a Duna mente tájkép védelme érdekében (és nem utolsósorban településszerkezet fejlesztési szempontokra tekintettel is) a településtestek további kelet-nyugati irányú terjeszkedését meg kell állítani. Mivel a terjeszkedési lehetőségeket, különösen Almásfüzitőtől keletre a természeti értékek dél irányba is korlátozzák, a fejlesztési programban a települési belterületek minőségi fejlesztésére kell koncentrálni. Meg kell határozni a rehabilitáció célterületeit, kiemelten kezelve a települések és a Duna kapcsolata újrafogalmazásának kérdését, lehetőségeit, konfliktusait. Meg kell határozni a Duna menti főút megváltozó szerepével együtt a Duna és az út közötti területek fejlesztési irányait, figyelembe véve a gazdasági struktúraváltásnak a települések fejlődésére gyakorolt hatását. Ugyanakkor legalább hasonló súllyal kell végiggondolni a települések déli irányú fejlődésének kérdését a Dunaalmás és Dömös közötti szakaszon, még a természetvédelmi korlátok szabta lehetőségeken belül is, mivel a Dunára néző domboldalakon megjelenő, nem kellően végiggondolt beépítés a térség Duna felőli tájképi megjelenését és ezzel a turisztikai potenciálját jelentős mértékben és hosszú időre tönkretelheti. Ezen problémák kezelésére a településeknek nagyon határozott irányelveket kell megfogalmazni és azokat egymástól következetesen számon kell kérni.

A térség hagyományos gazdasági szerepének visszaszorulásával a települések jelentős arányban a turizmus fejlesztésre alapozzák jövőképeiket. Ez azonban nem jelenti a termelő, szolgáltató, logisztikai funkciók teljes kiszorítását, hiszen a komáromi és az esztergomi logisztikai bázisok mellett, Almásfüzitő, Nyergesújfalu, Lábatlan és Ács is a termelő-szolgáltató jellegű gazdasági tevékenységek hosszú távú fenntartásával számol. A térség egészének fejlődése érdekében azonban e tevékenységek és környezeti-tájképi hatásaik vonatkozásában térségi szinten határozott és érvényesíthető követelményrendszert kell megfogalmazni és e követelmények betartását megyei és településszintű támogatásokkal, ösztönző rendszerekkel elősegíteni. El kell érni, hogy a Duna mentén csak a legmagasabb környezeti igény szint érvényesítése mellett lehessen gazdasági tevékenységet folytatni, a termelő, szolgáltató és turisztikai vállalkozások vonatkozásában egyaránt.

A térség jelentős, de csak hosszú távon, fokozatosan kiépíthető turisztikai potenciáljának kulcselemei kétségtelenül Esztergom és Komárom. Az igen kedvező adottságok ellenére ugyanakkor mindkét városban jelentős fejlesztések szükségesek, amelyekben belül kulcsfontosságú az elkerülő utak és az új interregionális kapcsolatot biztosító Duna-hidak felépülése, ami a történeti városközpontok tehermentesítését, és ezzel fogadóképességének jelentős növelését eredményezheti. A két város vonzerejére, mint alapra építhető rá

az a differenciált turisztikai kínálati csomag, amellyel a Duna menti térség, a kerékpárútra, a vízi útra, távlatban pedig a vasútra is ráfűzve nem kis mértékben járulhat hozzá Magyarország turisztikai ágazatának fejlődéséhez. A két város komplex kulturális, sport, szabadidős kínálata mellett az intenzív turisztikai (sport-szabadidős) célú közlekedési funkció erősítésében térségi jelentőségű szerephez jut a borturizmus szempontjából is jelentős Dunaalmás-Neszmély településeggyüttes és a Dunakanyar komplex turisztikai kínálatához kapcsolódó Pilismarót, a szelíd turizmus jelentős fogadóbázisaként Tát, Tokodaltáró és Dömös, illetve Mogyorósbánya és Bajót, de a Szigetköz keleti kapujaként akár Komárom-Koppánymonostor térsége is.

A Duna menti települések rendkívül jelentős fejlesztési potenciál birtokában vannak, ám lehet, hogy hasznosításának még nem érkezett el az ideje. A hosszú távra tervező, bölcs település- és térségpolitikának adott esetben azt is fel kell tudni vállalni, hogy a település fejlesztési potenciálját jelentősen befolyásolni képes területeket tartalékolja, kivárja azt a pillanatot, amikor olyan hasznosítás lehetősége nyílik meg, amivel a település és a térség számára legkedvezőbb hatások érhetők el. Ezen döntések megalapozására egy struktúratervvvel együtt készített komplex térségfejlesztési program szolgálhat megfelelő eszközzel.

Megyei jelentőségű kulturális örökségvédelmi területek

Megyei jelentőségű kulturális örökségvédelmi területek olyan országos jelentőségű műemlékek és környezetük, amelyek jelenléte az érintett település szerkezetét jelentősen befolyásolták illetve a jövőben is befolyásolják, turisztikai vonzerejük miatt térségi jelentőségű forgalmat vonzanak és jelentős fejlesztési potenciálnak tekinthetők. A településrendezési terveknek megfelelő területkínálatot kell biztosítani e fejlesztések megvalósítására, másrészt együttműködve az örökségvédelem országos szerveivel, meg kell teremteni azokat a garanciákat, amelyek az értékek védelmét a növekvő turisztikai terhelés mellett is biztosítani tudják. A terv a következő településeket sorolta az érintettek közé: Esztergom, **Komárom**, Tata, Kisbér, Bábolna városok, továbbá Bajna, Várgesztes, Vértesszőlős községek.

Komárom-Esztergom megye kulturális örökségvédelmi területeinek sajátossága, hogy a magyarországi tudatos tájalakító tevékenység egy-egy sajátos elemét, korszakát markánsan képviselik. A településrendezési tervezés és az örökségvédelemért felelős szervek közös felelőssége, hogy a társadalom védelmi, termelő-gazdálkodási, rituális hitéleti tevékenységét szolgáló tájalakítás e sajátos megnyilvánulásainak eddig háttérbe szorult tematikája feltárára kifejtésre kerüljön és térben is érvényre jusson, a megye turisztikai kínálatának (egyik) vezérfonalává válhasson. E tematikára Komárom-

Esztergom megyében további értékek is kapcsolódnak (római kori települések maradványai, búcsújáráshelyek, kisebb várak, erődítések, a bányászat emlékei, borgazdálkodás tájképi és építészeti értékei, állattartás emlékei: puszták, majorok, műtárgyak stb.). A településszerkezeti tervekben, a településrendezési tervek tájrendezési és zöldfelület-alakítási munkarészeiben e tájtörténeti szempontokat is kiemelten érvényesíteni kell. Az érintett települések esetében az értékvédelmet és a településrendezési tervet a településfejlődés (táj)történeti vizsgálatára kell alapozni és az örökségi elemek tájszerkezeti összefüggéseinek kérdését is kiemelten kell kezelni.

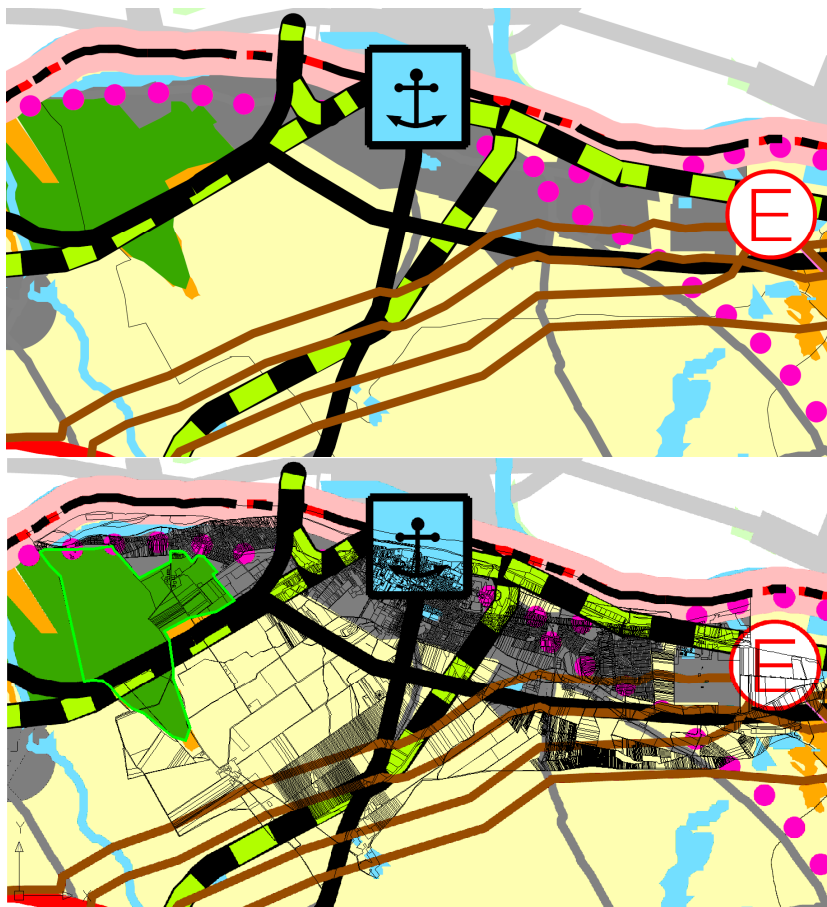
Az 1-es főút elkerülő szakaszainak kiépülését az örökségvédelmi érdekek miatt is kiemelten kell támogatni, az elkerülő utak kiépülése után az érintett belterületi útszakaszok helyi közlekedéshálózati szerepét az értékvédelmi és turisztikai szempontok egyidejű érvényesítésével kell meghatározni és ennek megfelelően építészeti-kertépítészeti arculatukat meghatározni. A településrendezési tervekben a kulturális örökségi elemek és a történeti településközpontok közötti kapcsolat szervesége megőrzésének vagy kiépítésének feltételeit biztosítani kell. A településrendezési tervezés során fel kell tártatni és kezelni a jelentős turisztikai vonzeróból származó, az örökségvédelmi értéket és a települést érő különféle környezeti és társadalmi terhelések problémáját.

A kulturális és építészeti örökség értékeit a településeken belül illetve települések között összekötő kerékpáros, lovasturisztikai útvonalak kijelölésekor a történelmi nyomvonalak, történeti jelentőségű tájszerkezeti-tájképi elemek feltárálására-bemutatására kiemelt figyelmet kell fordítani.

Számítások

OTrT-vel való összhang igazolása

A polgármester adatszolgáltatási igénnyel fordult levélben a VÁTI-hoz, kérve az erdőgazdálkodási térség és a mezőgazdasági térség területének pontos meghatározását. Mivel a VÁTI nem válaszolt a levélre, ezért az OTrT tervlapjainak raszteres képét illesztettük az alaptérképünkhöz és a számításokat ennek alapján végeztük el.



26. ábra: Az OTrT az Ország Szerkezeti Terve című lapjának részlete, amely illesztésével történt az OTrT-ben előírt térségek területének meghatározása.

Erdőgazdálkodási térség

Az OTrT az Ország Szerkezeti Terve című lapjának lehatárolása a tényleges erdőterületeken kívül a „kiváló termőhelyi adottságú szántóterület” övezetet és Újszálláspuszta külterületi lakott területet is fed. A számítás során azonban a tervlapról mért területet vettük figyelembe.

A térség OTrT szerinti területe: 7.293.536 m². Az OTrT 6.§ (1) a) szerint legfeljebb 25 %-a; 1.823.384 m² jelölhető ki városias települési térség. A térség területén az Ipari Parkot javasoljuk bővíteni 599.075 m²-rel, ami tehát az OTrT ezen rendelkezése szerint megengedhető (8,2%).

Mezőgazdasági térség

A mezőgazdasági térség területén új funkciót az új tervben nem jelölünk ki. A térségen belüli gazdasági területek ma is korábbi majorok, vagy üzemek területei, amelyek tényleges használata hasonló a tervezett használathoz, de ezek területe szemmel láthatóan meg sem közelíti a térség területének 25 %-át.

A többi térséggel kapcsolatban az új tervben nem szerepel új területhasználat.

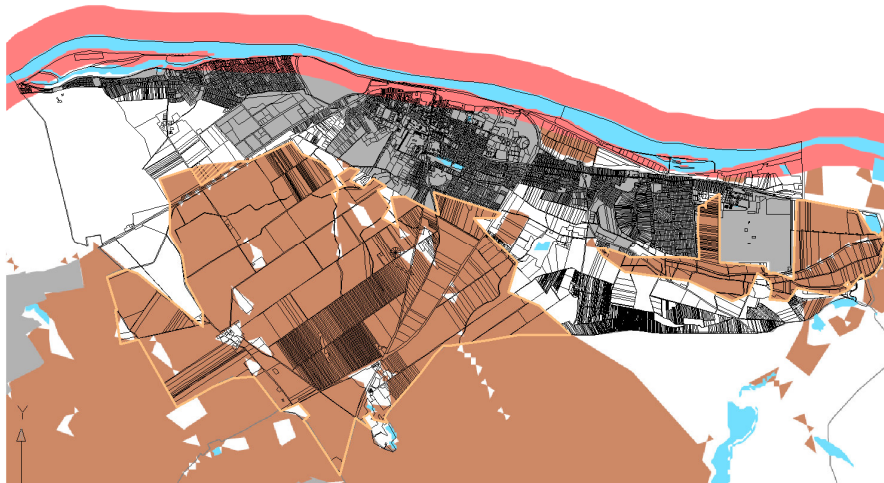
Országos ökológiai hálózat

Az övezet lehatárolása az OTrT-ben téves; a megye terv lehatárolása megfelel a valóságnak. Az övezeten belül változást nem tervezünk. A megye tervben szereplő térségi ökológiai folyosó a Korpás eret követi. A tervben az eret véderdő sávok szegélyezik, illetve a 0,1 szintterület sűrűségű üdülő területet keresztezi.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az OTrT 3/2 sz. mellékletének az alaptérkép alá illesztésével meghatároztuk, hogy az Ipari Park tervezett bővítése cca. 155.153 m² mértékig, cca. fél százalékig érinti a cca. 29,2 Mio m²-es övezetet.

A megyei TrT szerint ez a terület nem tartozik a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe.



27. ábra: A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetén belül a sraffozott rész jelzi az Ipari Park bővítésére szánt területet.

Bár a városban ezen a területen kívül is vannak még nem beépített, vagy alulhasznosított gazdasági célú területek, azonban egyikük sem alkalmas a NOKIA-hoz hasonló nagyságrendű telephely kialakítására. Komárom országosan is kimagaslóan kedvező fekvése miatt javasoljuk az Ipari Park bővítését összhangban a megyeterv logisztikai központ kialakítására vonatkozó javaslatával.

Ha a javaslat a terv egyeztetése során megtarthatónak bizonyul, akkor a **területi főépítész állásfoglalásától függően** a megyeterv alapján jóváhagyható, vagy a területrendezési hatósági eljárásról szóló 134/2005. (VII.14.) Korm. rendelet szerint lefolytatott eljárás pozitív eredménye esetén hagyható jóvá. (A megyeterv pontosabb adatszolgáltatási alapját látszik bizonyítani az, hogy a 2003-as OTRT is a megyetervnél nagyobb területet jelölt ki.)

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervével való összhang igazolása

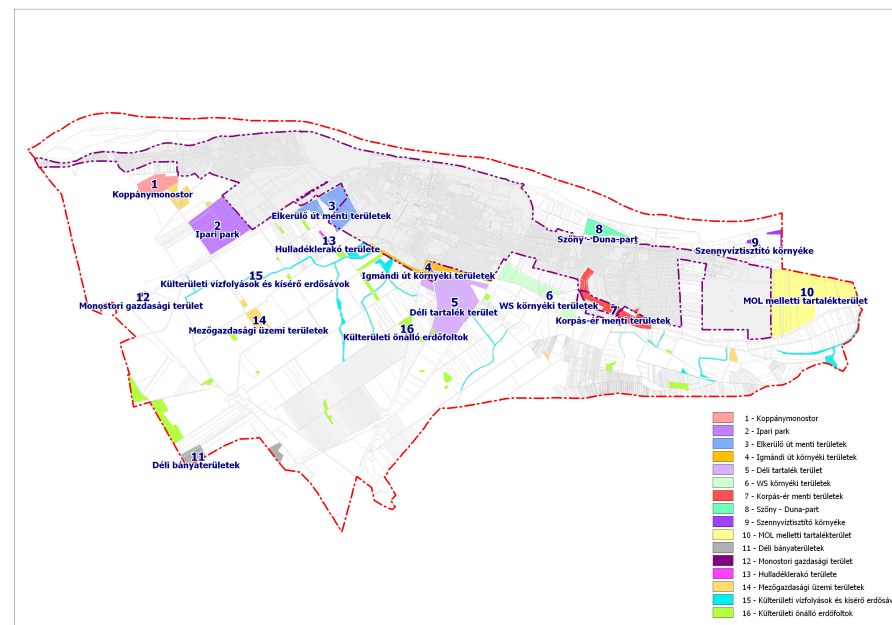
A megyeterv övezeti szabályozásával ellentétes területfelhasználást nem terveztünk.

Biológiai aktivitás érték

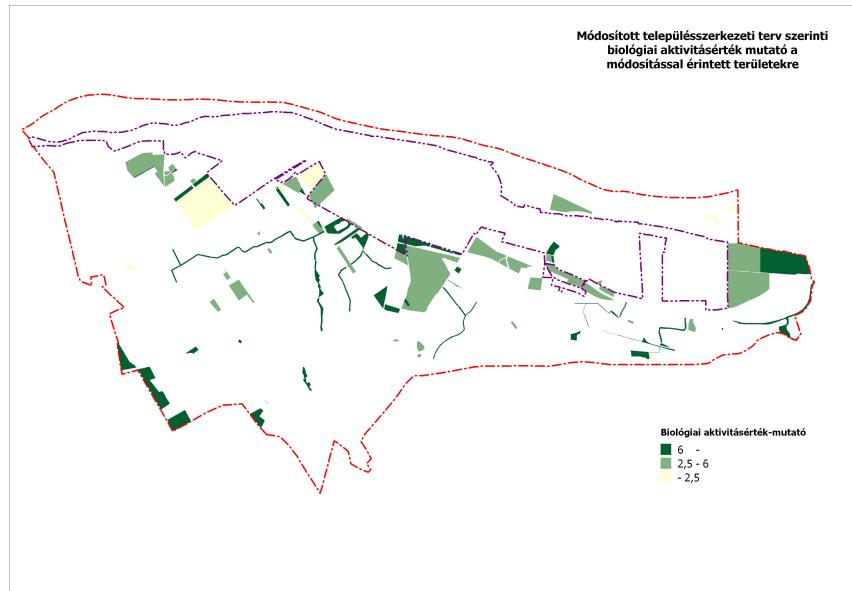
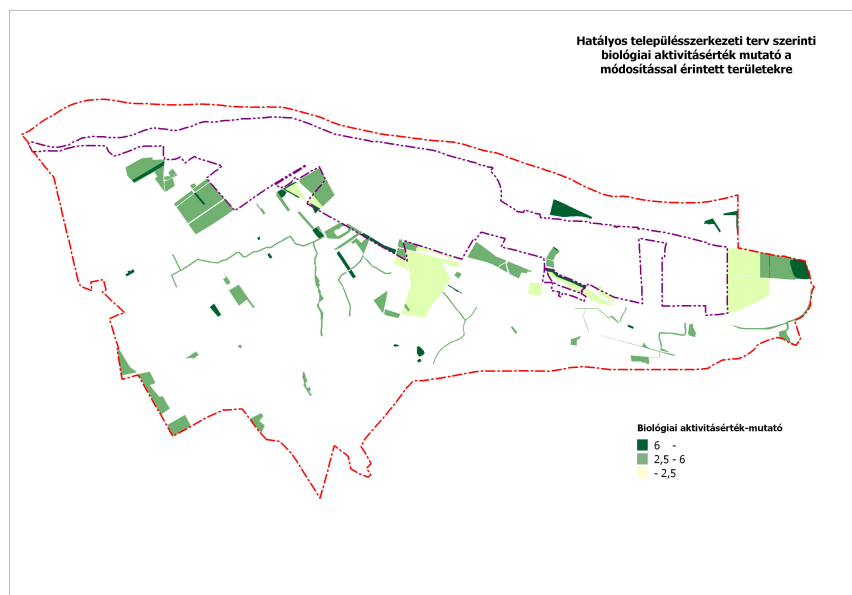
A biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján készült. Jelen terv részletes számítást a település azon területeire tartalmaz, melyeknek területfelhasználása módosult a jelenleg hatályos településszerkezeti tervhez képest. Ezen területek 16 csoportba sorolhatók, melyek lehatárolása a következő ábrán látható.

A következő két ábra a hatályos és az új terv érintett területeinek aktivitásértékét tartalmazza.

A részletes számítás pedig az azt követő táblázatban található, majd az egyes területek részletes ábrái következnek.



28. ábra: A hatályos és az új terv területfelhasználási eltérései



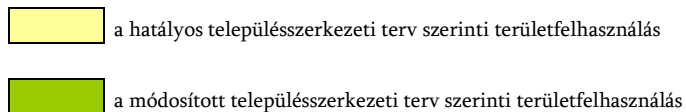
Módosított terület sorszáma	Területfelhasználás	Jele	Terület [ha]	Érték-mutató	Biológiai aktivitás-érték	Biológiai aktivitás-érték változás
1	Falusias lakóterület	<i>Lf</i>	-17,68	2,5	-44,20	-14,56
	Erdőterület	<i>E</i>	-4,64	9	-41,76	
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	-0,74	3	-2,22	
	Erdőterület	<i>E</i>	0,74	9	6,66	
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	22,32	3	66,96	
2	Erdőterület	<i>E</i>	-1,15	9	-10,35	-134,58
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	-64,44	3	-193,32	
	Egyéb ipari terület	<i>Gipe</i>	59,91	0,3	17,97	
	Erdőterület	<i>E</i>	5,68	9	51,12	
3	Falusias lakóterület	<i>Lf</i>	-26,69	2,5	-66,73	-33,14
	Kereskedelmi, szolgáltató terület	<i>Gksz</i>	-8,78	0,3	-2,63	
	Erdőterület	<i>E</i>	-4,92	9	-44,28	
	Kereskedelmi, szolgáltató terület	<i>Gksz</i>	16,62	0,3	4,99	
	Erdőterület	<i>E</i>	0,70	9	6,30	
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	23,07	3	69,21	
4	Központi vegyes terület	<i>Vk</i>	-4,37	0,5	-2,19	45,05
	Különleges sportolási célú terület	<i>K</i>	-10,34	3,5	-36,19	
	Erdőterület	<i>E</i>	-4,44	9	-39,96	
	Kereskedelmi, szolgáltató terület	<i>Gksz</i>	2,26	0,3	0,68	
	Egyéb ipari terület	<i>Gipe</i>	2,18	0,3	0,65	
	Különleges sportolási célú terület	<i>K</i>	1,88	3,5	6,58	
	Erdőterület	<i>E</i>	12,83	9	115,47	
5	Kereskedelmi, szolgáltató terület	<i>Gksz</i>	-88,77	0,3	-26,63	239,68
	Mezőgazdasági terület	<i>Má</i>	88,77	3	266,31	

	(szántó)					
6	Falusias lakóterület	<i>Lf</i>	-25,42	2,5	-63,55	29,23
	Kereskedelmi, szolgáltató terület	<i>Gksz</i>	-6,12	0,3	-1,84	
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	31,54	3	94,62	
7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	<i>Gksz</i>	-10,41	0,3	-3,12	35,29
	Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	<i>Gíp</i>	-6,14	0,4	-2,46	
	Erdőterület	<i>E</i>	-4,16	9	-37,44	
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	-5,38	3	-16,14	
	Falusias lakóterület	<i>Lf</i>	1,43	2,5	3,58	
	Zöldterület (3 ha alatt)	<i>Zk</i>	2,51	6	15,06	
	Erdőterület	<i>E</i>	1,42	9	12,78	
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	20,45	3	61,35	
8	Folyóvizek, állóvizek, csatornák medre, és parti sávja	<i>V</i>	0,28	6	1,68	-75,70
	Zöldterület (3 ha felett)	<i>Z</i>	-15,14	8	-121,12	
9	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	15,14	3	45,42	-47,79
	Erdőterület	<i>E</i>	-5,49	9	-49,41	
	Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	<i>Gípz</i>	2,59	0,4	1,04	
10	Szennyvízkezelő terület	<i>Köz</i>	2,90	0,20	0,58	234,59
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	13,63	3	40,89	
Módosított terület sorszáma	Területfelhasználás	Jele	Terület[ha]	Értékmutató	Biológiai aktivitásérték	Biológiai aktivitásérték változás
10	Kereskedelmi, szolgáltató terület	<i>Gksz</i>	-83,34	0,3	-25,00	276,08
	Erdőterület	<i>E</i>	-12,62	9	-113,58	
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	-29,64	3	-88,92	
	Nyersanyaglelőhelyek, bányák területei	<i>Kbá</i>	42,26	6	253,56	

	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	83,34	3	250,02	
11	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	-15,83	3	-47,49	47,49
	Nyersanyaglelőhelyek, bányák területei	<i>Kbá</i>	15,83	6	94,98	
12	Erdőterület	<i>E</i>	-1,14	9	-10,26	-9,92
	Kereskedelmi, szolgáltató terület	<i>Gksz</i>	1,14	0,3	0,34	
13	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	-2,09	3	-6,27	-6,06
	Hulladéklerakó területe	<i>Khu</i>	2,09	0,1	0,21	
14	Falusias lakóterület	<i>Lf</i>	-11,37	2,5	-28,43	-7,24
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	-14,49	3	-43,47	
	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	<i>Kmü</i>	25,86	2,5	64,65	
15	Erdőterület	<i>E</i>	-0,04	9	-0,36	297,60
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	-59,07	3	-177,21	
	Erdőterület	<i>E</i>	37,02	9	333,18	
	Folyóvizek, állóvizek, csatornák medre, és parti sávja	<i>V</i>	12,64	6	75,84	
	Természetközeli terület (mocsár, nádas)	<i>Tt</i>	9,45	7	66,15	
16	Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	<i>Gip</i>	-0,09	0,4	-0,04	234,59
	Erdőterület	<i>E</i>	-13,63	9	-122,67	
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	-52,60	3	-157,80	
	Erdőterület	<i>E</i>	52,69	9	474,21	
17	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	13,63	3	40,89	234,59
	Mezőgazdasági terület (szántó)	<i>Má</i>	13,63	3	40,89	

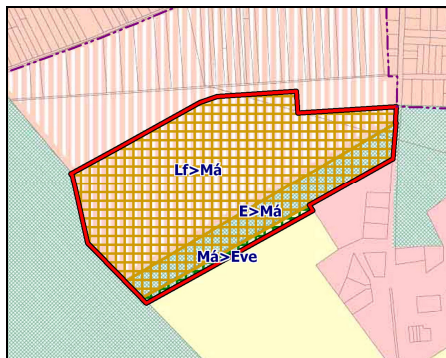
A Településszerkezeti Terv módosítása során az összesített biológiai aktivitásérték változás (növekedés) értéke:

876,01

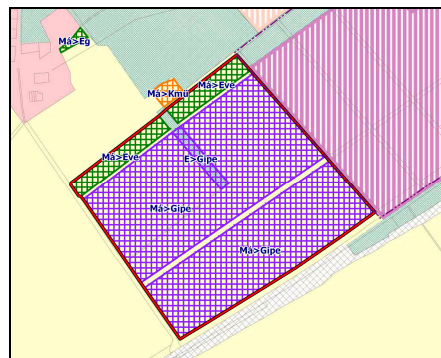


A tartalékterületek egy részének visszasorolása miatt a tervezett terület felhasználások jóváhagyása esetén a település BAE mutatója kedvezőbb lesz a jelenleg hatályos tervhez képest.

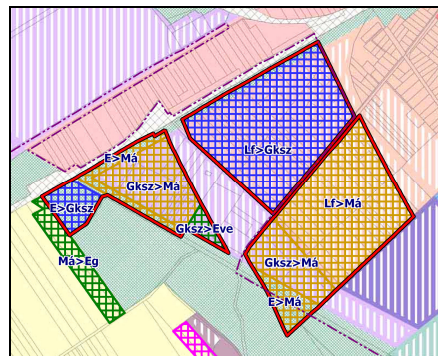
A módosítással érintett területcsoportok területfelhasználás-módosítását bemutató ábrák



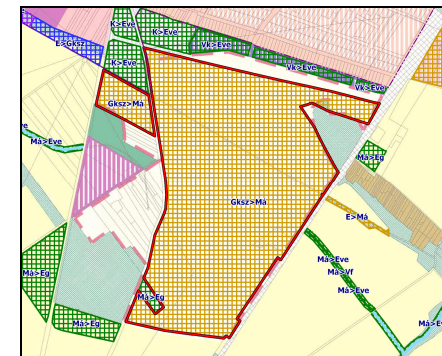
1. Koppánymonostor



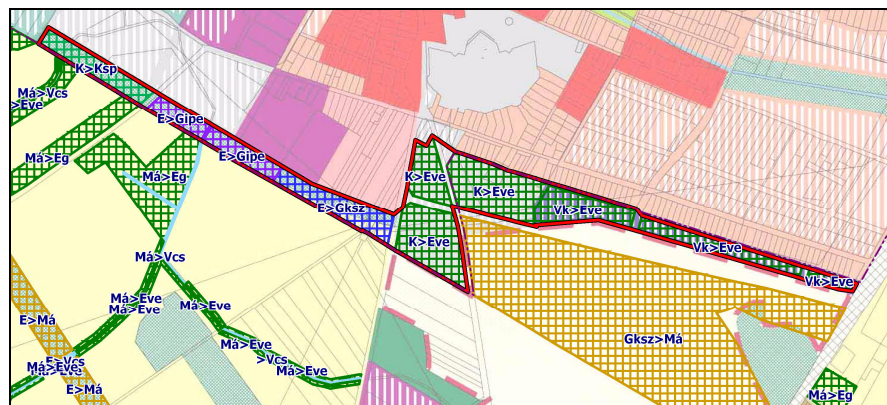
2. Ipari park



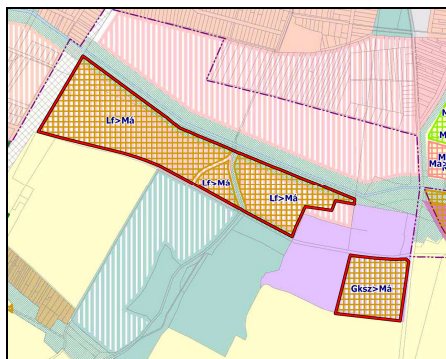
3. Elkerülő út menti területek



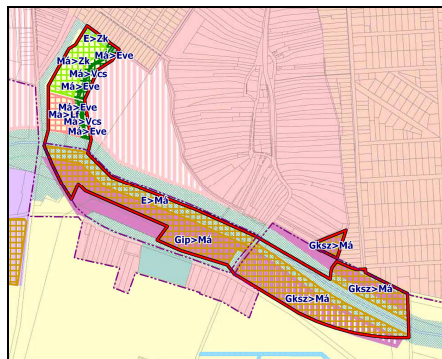
5. Déli tartalék terület



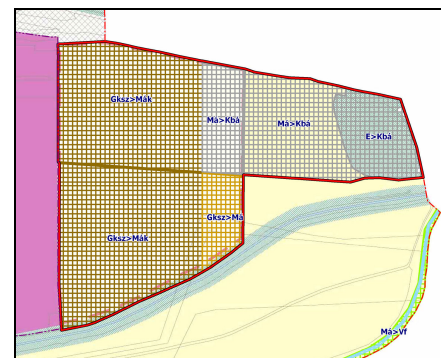
4. Igmándi út környéki területek



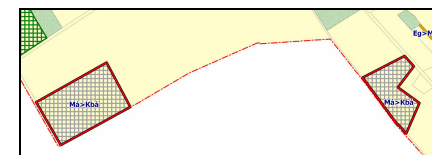
6. WS környéki területek



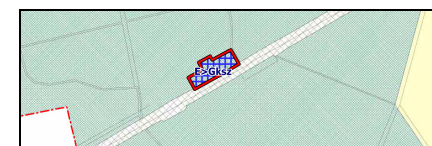
7. Korpás-ér menti területek



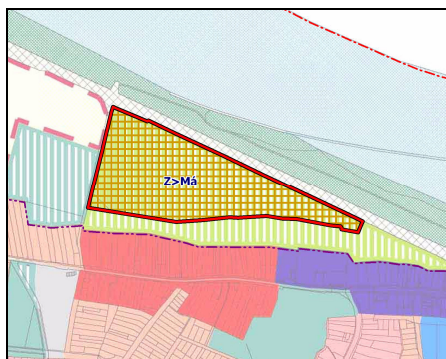
10. MOL melletti tartalékterület



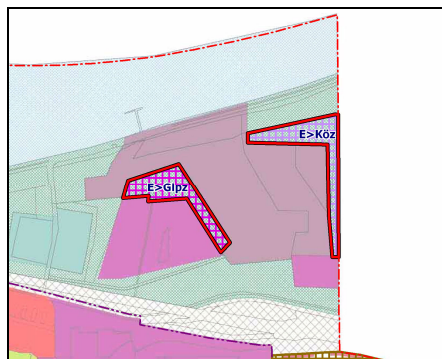
11. Déli bányaterületek



12. Monostor gazdasági terület



8. Szőny – Duna-part



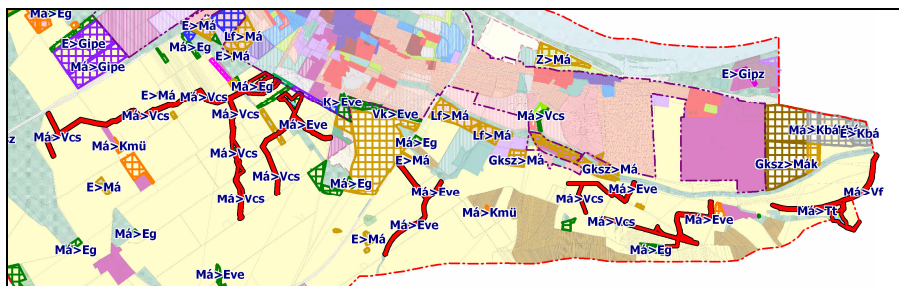
9. Szennyvíztisztító környéke



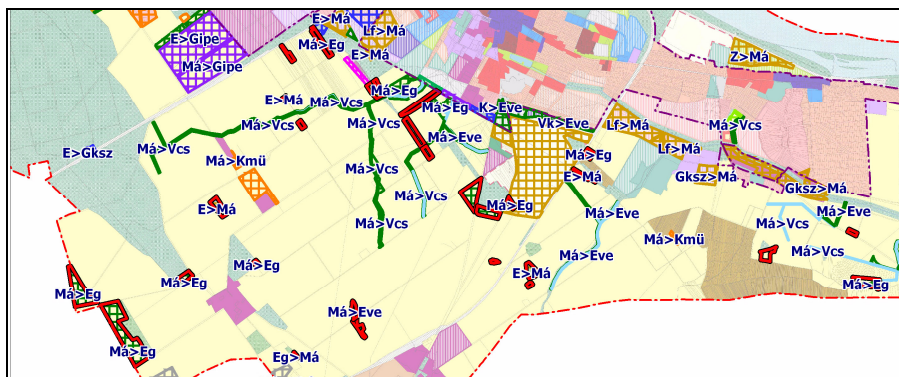
13. Hulladéklerakó területe



14. Mezőgazdasági üzemi területek



15. Külterületi vízfolyások és kísérő erdősávok



16. Külterületi önálló erdőfoltok

Felhasznált dokumentumok:

(Itt a legfontosabb felhasznált dokumentumokat soroljuk fel. A [] vagy {} közötti hivatkozások a 4.1. A terv készítéséhez felhasznált dokumentumok és források jegyzéke című dokumentumra utalnak.)

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről eredeti és a 2008. évi L. törvénnyel módosított változata

Közép-Dunántúli Régió Regionális Stratégiai Program 2007-2013, 2006

A II. Nemzeti Fejlesztési Terv Közép-Dunántúli Regionális Operatív Programjának GAZDASÁGI VERSENYPÉSSÉG szegmensét megalapozó STRATÉGIA (VITAANYAG) 2006

A II. Nemzeti Fejlesztési Terv Közép-Dunántúli Regionális Operatív Programjának HUMÁNERŐFORRÁS szegmensét megalapozó STRATÉGIA (VITAANYAG)
2006

A II. Nemzeti Fejlesztési Terv Közép-Dunántúli Regionális Operatív Programjának INTRA- ÉS INTERREGIONÁLIS KAPCSOLATOK szegmensét megalapozó STRATÉGIA (VITAANYAG) 2006

A II. Nemzeti Fejlesztési Terv Közép-Dunántúli Regionális Operatív Programjának KÖRNYEZTÉVÉDELEM ÉS INFRASTRUKTÚRA azaz KÖRNYEZET, KÖZLEKEDÉS, TELEPÜLÉS ÉS ENERGETIKA szegmenseit megalapozó STRATÉGIA (VITANYAG) 2006

A II. Nemzeti Fejlesztési Terv Közép-Dunántúli Regionális Operatív Programjának TURIZMUS szegmensét megalapozó STRATÉGIA (VITAANYAG) 2006

A Közép-Dunántúli Régió Területfejlesztési Programja 2003-2006 (kitekintéssel 2013-ig)

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve 2005