

2.2.1 **Komárom szabályozása**

Írta – Szerkesztette: dr. Németh Iván - OeTÜ Kft.

Bevezetés

Ez a dokumentum a szabályozási terv (SZT) és a helyi építési szabályzat (KÉSZ) használatát segíti; bemutatjuk a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat készítésére, tartalmára vonatkozó jogszabályi előírásokat, a szabályozási terv adatforrásait, a szabályozás metodikáját és a konkrét, Komáromhoz kötődő megoldási javaslatainkat, valamint a szabályozási dokumentáció tartalmát és használatát.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	2
Tartalomjegyzék.....	2
1. A szabályozással kapcsolatos jogszabályi előírások	3
Általános, a szabályozással kapcsolatos jogszabályi előírásokat	3
Komáromra vonatkozó konkrét jogszabályi előírásokat.....	4
Országos Területrendezési Terv (továbbiakban OTT)	5
Komárom-Esztergom megye területrendezési terve	5
Szomszéd települések rendezési tervei	5
2. A szabályozási terv forrásai és tartalma	5
Alaptérkép	5
A közigazgatási terület lehatárolása	6
A bel- és külterületek lehatárolása	6
Gyümölcsös	7
Öntözésre berendezett, vagy meliorált terület	7
Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek lehatárolása.....	8
A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek lehatárolása.....	8
Az építési övezetek, övezetek lehatárolása	8
A közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területek elkülönítése (közút, köztér, közpark stb.).....	8

A közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapítások (övezeti kódok)	8
Az övezeti sorszám.....	9
Az övezeti jel.....	9
A szerepkör	10
A megengedett legnagyobb telekkihasználtság	10
A megengedett beépítési mód	11
Megengedett legnagyobb beépítettség	13
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	13
Megengedett legkisebb építmény-magasság	13
Megengedett legnagyobb építmény-magasság	13
Megengedett legnagyobb szintszám	13
Telek megengedett legkisebb szélessége	16
Telek megengedett legkisebb mélysége	16
Telek megengedett legkisebb területe	16
Az egyes területrészekben belül a közterületek, illetve közhasználatra megnyitott magánterületek és az egyéb területek elkülönítése.....	16
Mintakeresztaszelvények	20
Az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei	20
Védett területek és ingatlanok lehatárolása.....	20
- Természeti értékek miatt védett területek lehatárolása	20
- Kulturális örökség miatt védett területek lehatárolása.....	21
- Rendeltetés miatt védett területek lehatárolása (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, lakópihenő övezet)	22
Védőterületek lehatárolása	22
Védősávok lehatárolása	22
Befolyási övezetek, -sávok lehatárolása	22
Korlátozottan használható területek lehatárolása	22

Az Étv. 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területrészek lehatárolása	23
- Építésjogi követelmények	23
- Tilalmak	23
- Telekalakítás	23
- Elővásárlási jog	23
- Kisajátítás	24
- Helyi közút céljára történő lejegyzés	24
- Útépítési és közművesítési hozzájárulás	24
- Településrendezési kötelezések	24
- Kártalanítási szabályok	24
Az 1.1.2. Komárom igazgatási területének felhasználását meghatározó leírásban írt városrendezési koncepciót a szabályozási tervben a következők szerint érvényesítjük:	24
3. Táj- és természetvédelem	24
4. Hálózatos infrastruktúrák	25
5. Közlekedés	25
Közúti közlekedés	25
Csomópontok	25
Vasúti közlekedés	25
6. Árvízvédelem	25
7. KÉSZ (Komáromi építési szabályzat)	25
8. Figyelembe vett tervmódosítások	25
Védőszávok, védőterületek, védőtávolságok	26
9. Szabályozási megfontolások	29
10. Szabályozási intézkedések a város egyes részein	29
11. Függelék	29

1. A szabályozással kapcsolatos jogszabályi előírások

Általános, a szabályozással kapcsolatos jogszabályi előírásokat

az épített környezet védelméről és alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) tartalmaz:

A **helyi építési szabályzat és a szabályozási terv** az a két, önkormányzati rendelettel megállapított településrendezési eszköz, amelyek együttesen, az országos érvényű jogszabályokat kiegészítve szabályozzák az építés és a területhasználat helyi rendjét.¹

A **szabályozási terv** az a településrendezési terv, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá

a **környezet** természeti, táji és épített értékeinek **védelmével** kapcsolatos sajátos **helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket** megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja.²

Az Étv. 12. § szerint:

(1) A szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes - legalább telektömb nagyságú - területrészeire készülhet.

(2) Szabályozási tervet kell készíteni minden esetben:

a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre, illetőleg

b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint

c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

(3) A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

¹ Étv. 7.§ (3) c).

² Étv. 2. § 20.

(4) A szabályozási tervet a szükséges vízszintes, magassági és egyéb adatokat tartalmazó olyan méretarányú térképen kell ábrázolni, hogy annak megállapításai az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek.

(5) A szabályozási tervnek **tartalmaznia kell:**

a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal),

b) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területszempontok (építési övezetek, övezetek) lehatárolását,

c) az egyes területszempontokon belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését,

d) a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),

e) a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapításokat,

f) az egyes területszempontokon belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket,

g) az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,

h) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területszempontok lehatárolását.

(6) A helyi építési szabályzatot és a hozzá tartozó szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

A helyi építési szabályzat

az építés rendjét

a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet.³

Az Étv. 13. § szerint:

(1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak **az országos szabályoknak megfelelően**, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

(2) A helyi építési szabályzatnak tartalmaznia kell legalább:

a) a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),

b) a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területszempontok (építési övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,

c) a beépítésre nem szánt területek tagozódását, az egyes övezetek lehatárolását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit, szabályait,

d) a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait, továbbá

e) a helyi építészeti értékvédelemmel,

f) a védett és a védő területekkel, valamint

g) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával

érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.

(3) A szabályozási terv - amennyiben készül - a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét képezi.

(4) A helyi építési szabályzat készülhet a település közigazgatási területének egészére vagy annak egyes részeire az (5) bekezdés előírásainak figyelembevételével. Területszempontként készül a helyi építési szabályzat esetében a későbbi szabályozások az első szabályzat módosítását (kiegészítését) jelenti.

(5) Helyi építési szabályzatot kell készíteni - legalább telektömbre kiterjedően -

a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre,

b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőtér, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint

c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

(6) A szabályozást legalább a településszerkezeti tervben lehatárolt területegységre kell elkészíteni.

(7) A tervezés időszakában 20 000 fő lakosságszámot meghaladó települések esetében, amennyiben a helyi építési szabályzat mellékleteként nem készül szabályozási terv is, az egyes építési övezetek, övezetek területi lehatárolását övezeti tervlapon ábrázolni kell.

Komáromra vonatkozó konkrét jogszabályi előírásokat

tartalmaznak a területi hierarchia felsőbb szintjein jóváhagyott területrendezési tervek:

³ Étv. 2. § 11.

Országos Területrendezési Terv (továbbiakban OTRT)

A 2008. évi L. törvénnyel módosított 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről szöveges és rajzos munkarészekből áll; tartalmaz meghatározott helyekhez kötött, területhasználatra vonatkozó előírásokat és az infrastruktúrák fejlesztésére vonatkozó, szintén helyhez kötődő javaslatokat.

Az OTRT előírásait a településszerkezeti tervbe való bedolgozáson keresztül kell érvényesíteni a szabályozási tervben.

A szerkezeti terv alátámasztó munkarészei közötti összhangot, illetve különbségeket a „1.2.5.A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás” füzetben mutatjuk be.

Komárom-Esztergom megye területrendezési terve

A megye tervét a 22/2005. (IX.29.) sz. Kgy. rendelettel hagyta jóvá a megyei közgyűlés.

Mivel a jóváhagyás után változott az OTRT, így a megyei és az országos területrendezési tervek között néhol ellentétek vannak, ilyen esetben az OTRT előírásait kell figyelembe vennünk, hiszen a megyei területrendezési tervek OTRT-hez való illesztését is előírja a jogszabály.

Szomszéd települések rendezési tervei

A települések között nincsen alá-fölérendeltségi viszony, a szomszéd településeknek egyeztetési kötelezettsége van, természetesen léteznek olyan hálózatok is, melyek több településen keresztül haladnak; így a koordináció elengedhetetlen.

Az új terv nem tartalmaz olyan technikai infrastrukturális elemet, ami a szomszéd településektől területbiztosítást igényelne. Egyedül a vasúthálózat tervtávon túli javaslata a Székesfehérvári vasútvonal kiváltására van némi hatással Ács közigazgatási területére; az építendő delta nyugati ága érinti a település nem beépített területét, amelyet kérünk fenntartani.

2. A szabályozási terv forrásai és tartalma

Alaptérkép

A szabályozási terv Komárom város hiteles digitális ingatlan nyilvántartási térképén készült. Az alaptérképet Komárom Város Polgármesteri Hivatala szerezte be a Komárom-Esztergom Megyei Földhivaltól, az állományokat tartalmazó cd keltezése: Esztergom, 2008. július 3.

A három (belterület, külterület, zártkert) .dxf kiterjesztésű, WGS vetületi rendszerű fájlt előbb .dwg kiterjesztésű formátumban mentettük, majd HUN-EOV72-7P vetületi rendszerű fájlokban kérdeztük le, majd egyesítettük az állományokat.

Az ingatlanhatár és a helyrajzi szám állományok felhasználásával poligon-topológiát, a topológiából poligonokat készítettünk, melyben a poligonok azonosítója a helyrajzi szám. Az egyesített állományokban a fekvéshatárokat mentén a szemmel is látható ingatlanhatár hibákat ortofotó felhasználásával korrigáltuk. A korrekció során a három állomány eltérő, redundáns telekhatár-adatai közül az egyiket minden esetben megtartottuk. Ezután az egyesített fájlba lekérdeztük a digitális nyilvántartási térképi adatszolgáltatás fennmaradó tartalmát is. A nyilvántartási térkép fóliáit egyöntetűen feketére színeztük és a rétegeket a DAT szabvánnyal kompatibilis saját térinformatikai struktúránknak megfelelően átneveztük. Az így előállított fájlt (Komárom aktuális.dwg) használtuk a továbbiakban tervezési alaptérképként.

Az alaptérkép feldolgozása és a tervrétegek készítése AutoCad Map 3D 2009 szoftver használatával történt.

A tervezéshez alapadatként felhasználtuk még a polgármesteri hivatal által a FÖMI-től beszerzett és rendelkezésünkre bocsátott digitális ortofotó⁴, topológiai térkép és a topológiai térképről vektorizált szintvonal állományokat, valamint a WKATA_I_hrsz_cím_01082008.xls fájlban 2008.08.04-én az önkormányzati vagyonkataszterből az önkormányzati tulajdonú ingatlanok helyrajzi számát, rendeltetését illetve művelési ágát és postacímét tartalmazó adatbázist, valamint az állami tulajdonú ingatlanoknak a Komáromi Körzeti Földhivatal által 2008.08.15-én lekérdezett listáját.

⁴ A 2008.08.19. keltezésű .tif és .tiff kiterjesztésű fájlokból álló adatállomány 2005. évi, 0,5 m/px felbontású légi felvételek alapján készült. Az ortofotót mind eredeti formájában, mind pedig .ecw formátumba konvertálva használtuk a tervezés során. Meg kell jegyezni, hogy a tervezési alaptérkép nagyon pontatlanul illeszkedik az ortofotóra. Ennek informális tájékoztatás szerint az az oka, hogy a digitális térkép nem új felmérés alapján készült, hanem a korábbi térképek szkennelt változatának vektorizálásával.

A digitális térképnek nincs közterületi tartalma és nem tartalmaz magassági adatokat sem, ezért és az ortofotó eltérése miatt a tervezés során célszerű lenne felhasználni a térkép-digitalizálás alapját képező szkennelt állományokat. A véleményezési dokumentáció kiadásáig nem kaptuk kézhez a szkennelt alaptérképi állományt.

Az alaptérképen szereplő **szintvonalak** tájékoztató jellegűek; a topográfiai térkép digitalizált szintvonalai alapján lettek generálva.

Az alaptérképen szereplő **vasúti vágánytengelyeket** a MÁV papír alapú adatszolgáltatásából vektorizáltuk, és illesztettük az alaptérképünkbe szintén csak tájékoztató jelleggel használható.

A jogszabályi előírásoknak megfelelő védőterületek, -sávok pontos ábrázolásához szükséges a **vízfolyások és állóvizek partvonalának**, valamint a töltés-lábak helyének pontos ismerete. Az ÉDUKÖVIZIG erre vonatkozóan nem tudott adatszolgáltatást adni, ezért a fakadó víz által veszélyeztetett terület lehatárolásakor az ÉDUKÖVIZIG adatszolgáltatása szerinti „1 rendű védvonal”-tól ábrázoltuk az előírt távolságot, míg a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerinti „árvízvédelmi töltés” ingatlanok határát tekintettük töltés-lábnak.⁵ A földhivatali adatszolgáltatást összevetettük az ÉDUKÖVIZIG adatszolgáltatásával; utóbbi egyes, nyilvánvalóan téves töltéskijelöléseit nem vettük figyelembe.

A közigazgatási terület lehatárolása

A közigazgatási terület határát az ingatlan nyilvántartási térkép nem tartalmazta a földrészlet határokból generáltuk. (Az így generált közigazgatási határon belüli terület 70196699,7923 m², ami jól közelítéssel azonos a www.takarnet.hu szerinti adattal: 70192384 m².) A településrendezési tervek felülvizsgálata során tervezői javaslatként felmerült Csém és Komárom egyesítése, de a terv távlatában végül ezt nem indítványozzuk, így a közigazgatási határ módosítására a terv nem tesz javaslatot.

A bel- és külterületek lehatárolása

A fekvéshatárokat az ingatlan nyilvántartási térkép nem tartalmazta, azokat szintén a földrészlet határokból generáltuk. E szerint a belterület 16282304,925 m² (a Takarnet szerint 16279556 m²) az öt zártkert területe 1513193,565 m² (a Takarnet szerint 1512615 m²)

⁵ A földhivatali adatszolgáltatást összevetettük az ÉDUKÖVIZIG adatszolgáltatásával; utóbbi nyilvánvalóan téves töltéskijelöléseit nem vettük figyelembe. Hasonlóképpen a „fővédvonal” is nyilvánvalóan téves információtartalmú.

Az érvényes szabályozási tervekben átvettük a **tervezett belterületi határvonalat**. A hatályos tervek a 2008-as alaptérképi állapothoz képest a belterület 1.380.206 m² –es, **8,48 %-os** bővítésére tesznek javaslatot. Az előző 1998-as felülvizsgálat óta lényegében csak az Ipari Park területén történt meg a tervezett belterületbe vonás, ott viszont közel 135 hektárral a mai állapothoz képest 8,29 %-kal bővült a belterület. Az 1998-as állapothoz képest az akkori terv több, mint 18%-os bővülésre tett javaslatot.

Az új terv a belterület – 2008-as alaptérképi állapothoz képest – 9,94 %-os, a korábbi rendezési tervhez képest 1,47 %-os bővítést tartalmaz. Az alaptérképi állapothoz képest összesen 162 hektáros területnek a nagy része az Ipari park tervezett, 73 hektáros bővítése. Ez a terület korábban szántóföld volt, az új terv szerint 8,7 ha védőerdő és 59,9 ha iparterületként van kiszabályozva, a többi útterület. Az iparterületen a zöldfelület megengedett minimális mérete 25 %.

A véleményezési dokumentáció alapján bemutatjuk a döntéshozóknak, hogy a lakóterületi tartalékterületek mennyisége messze meghaladja a reálisan a tervtávlatban várható igényeket. A lakónépesség stagnálása és a belterületen belüli tartalékok, a nagyon alacsony laksűrűsége miatt nem tartjuk szükségesnek az összes belterület bővítéssel járó fejlesztési lehetőség megtartását. A közművesített, beépítetlen családiházak telkei kínálatát azonban nem tartja kielégítőnek az önkormányzat; a hivatal már a tervekészítést megelőzően az 1998-as terv szerinti fejlesztési területek tulajdonosait lakossági fórumokon szondázta; meg akarják-e valósítani a terv szerinti fejlesztést. Bár újabb telekfeltárás, közmű- és utépítés fizikailag sehol sem indult meg, mégis talán nem lenne szerencsés a felkeltett érdeklődés ellenére ezeknek a potenciális fejlesztési területeknek a visszaszorolását javasolni az új tervben, még a fenntartható fejlődés szempontjából ez lenne a kedvező. A tervezői álláspont szerint túl magas fejlesztési terület kínálat ésszerű korlátok között tartását, illetve a diffúz fejlesztések elkerülését az esetleg önkormányzati forrásokkal is támogatott fejlesztési helyszínek kiválasztására „fejlesztési pályázatok” kiírását javasoljuk osztrák mintára.⁶ A nyertessel településrende-

⁶ A fejlesztési pályázat Bécs város hosszú évek óta folytatott gyakorlata, amely révén olyan színvonalas lakó-együttesek jöttek létre magánberuházók munkája révén, amelyek a város fejlesztéspolitikai koncepciójának is megfelelnek (széleskörű választék, fenntartható fejlődés). A pályázaton való részvétellel szemben itthon olykor a telektulajdonosok ellenvetése, hogy aránytalanul sok ráfordítást, szakértelmet vár el az önkormányzat. Nem szabad azonban figyelmen kívül hagyni, hogy egy néhány tucat telek kialakítását eredményező fejlesztési projekt százezer nagyságrendű üzlet, amely megvalósítása szakértelmű és üzleti ismeretek nélkül vagy kudarc, vagy nagyon alacsony színvonalú fejlesztést eredményez.

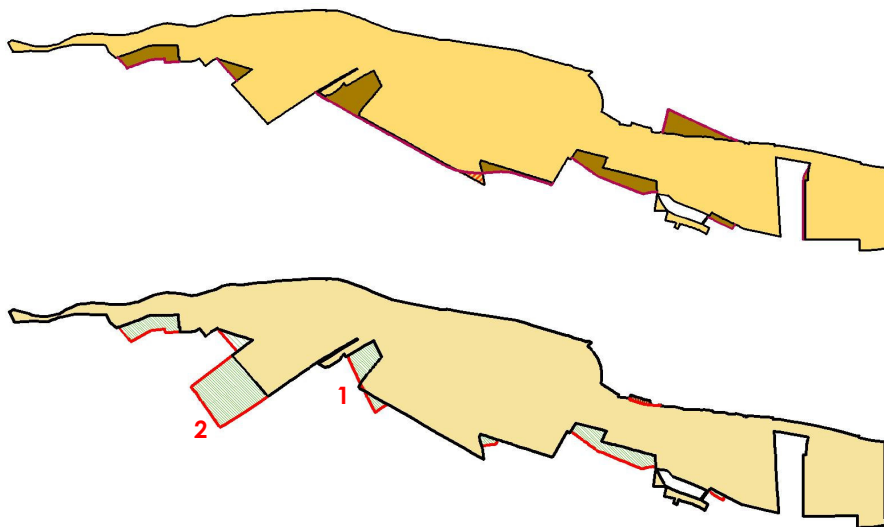
Az "Investorenwettbewerb" meghatározása olvasható a következő link alatt: <http://www.mein-wirtschaftslexikon.de/i/investorenwettbewerb.php>.

zési szerződésben⁷ célszerű a megvalósítás körülményeit és a fejlesztő és az önkormányzat együttműködését tisztázni.

Tervünkben előbbiek miatt a már szabályozási terven is kiszabályozott tervezett bővítéseket megtartjuk, mivel az érintett ingatlantulajdonosok potenciális értéknövelő tényezőnek tekintik, így meg akarják őrizni a belterületbe vonás lehetőségét, jól lehet az Étv. 30. § (3) bekezdése szerint a terület tényleges használatnak megfelelő visszasorolása nem jár kártalanítási kötelezettséggel.

Két jelentősebb korrekciót tervezünk a tervezett belterületi határ vonatkozásában:

- A déli elkerülő út épülő félben lévő I. üteme a korábbi tervhez képest alapvetően más nyomvonalon halad; ennek hatását korrigáljuk.
- Komárom országos összehasonlításban is rendkívül kedvező fekvése miatt nem látjuk kizártnak egy, a NOKIÁ-hoz hasonló léptékű ipari telephely igény felmerülését, ezért javasoljuk az Ipari Park nyugati irányú bővítését, mert a nagy alapterületű, újabb ipari telephelyek létesítési lehetőségei kimerültek.



1. ábra: Felül az 1998-as, alul a 2009-es felülvizsgálat belterület módosítási javaslatai a 2008-as alaptérképi állapotokhoz viszonyítva. Az 1 jelöli az elkerülő miatt, a 2 az Ipari Park bővítése miatti változásokat.

⁷ Lásd: Étv. 30/A §.

A terven szereplő tervezett belterületi határvonalon belüli területek **tényleges belterületbe vonásáról** a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény intézkedik.

A 44. § szerint:

(1) Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

(2) A szőlő, a gyümölcsös, az öntözésre berendezett és meliorált terület, valamint az átlagosnál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás céljára - vehető igénybe. A hulladéklerakó telepek céljára, a környezetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy gyenge minőségű területet kell kijelölni.⁸

(3) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

(4) Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően, vonhatók a belterületbe.

Az idézett jogszabály nem rendelkezik arról, hogy a 44. § (4) bekezdés szerinti ütemezésről ki dönthet. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati törvényben megfogalmazott feladatok többsége a belterülethez kapcsolódik, ezért a tervező álláspontja szerint az önkormányzat SZMSZ-ében célszerű meghatározni, hogy a belterületbe vonás ütemezésének kompetenciája melyik testületet illesse.

Gyümölcsös

az Érdi Gyümölcs- és Dísznövény-termesztési Kutató- Fejlesztő Kht. adatszolgáltatása szerinti egy van, azonban az 1982 hrsz-ú ingatlan nem létezik a nyilvántartási térkép szerint.

Öntözésre berendezett, vagy meliorált terület

az előzetes véleményezés során kapott adatszolgáltatás szerint Komárom területén egy létezik, azonban helyéről nem kaptunk információt a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal, Földművelésügyi Igazgatóságától.

⁸ Kataszterben nyilvántartott szőlő és gyümölcs Komárom területén nincsen. Meliorált területekről az előzetes véleményezési eljárásban nem kaptunk információt. Bár az ipari park bővítése céljából előirányzott terület magas termőhelyi értékű, de a meglévő ipari parkhoz való kapcsolódás és a közeljövőben kiépülő közlekedési fejlesztések ide kötik a nagy alapterületű üzemeket igénylő ipari fejlesztéseket.

Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek lehatárolása

Az Étv. 12. § (2) szerint elsősorban az újonnan beépítésre szánt, vagy jelentős átépítésre kerülő területekre kell szabályozási tervet készíteni. A korábbi szabályozási terv Komárom teljes területét lefedte, ezt a felülvizsgálat során is megtartjuk, azonban csak az általunk szükségesnek tartott mértékig szabályozunk, élve azzal a lehetőséggel, hogy az Étv. 18. § (2) bekezdésében lehetővé teszi a nem teljeskörűen szabályozott területek vonatkozásában az illeszkedési szabályok figyelembevételével folyó építéshatósági munkát. Természetesen az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek esetében teljeskörűen szabályozunk.



2. ábra: A kék foltok az újonnan beépítésre szánt- a drappok a jelentősen átépülő területeket jelzik.

Mivel az Étv. 28. §⁹ és felhatalmazása alapján az önkormányzat – általában az út és közműépítés alanya – megkülönböztetetten kezeli az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeket konkrét helyük szabályozási tartalommal bír, ezért a szabályozási terv tartalmazza a területi lehatárolásukat. („2.1.1.5 Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” tervlap) A szabályozási tervben lehatárolt he-

⁹ A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. **E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - ... - önkormányzat feladata.**

lyeken a KÉSZ rendelkezése szerint "a területre előírt kiszolgáló utak és közművek, legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig történő megvalósítása az úttal, közművel kiszolgált ingatlan(ok) tulajdonosainak kötelezettsége". A kötelezettség teljesítésének biztosítékeként célszerű, ha az önkormányzat a már meglévő, vagy később kialakuló közterületek tulajdonosaként közterület alakítási tervben rögzít(tet)i a műszaki tartalmat és a megvalósítás egyéb feltételeire pedig településrendezési szerződést köt.

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek lehatárolása

A beépítésre szánt területeket külön nem határoltuk le; határuk megegyezik azon övezetek területével, melyek a beépítésre szánt területeken gyakorolható szerepkörűek.

Az építési övezetek, övezetek lehatárolása

A SZT egyik legfontosabb tartalma az építési övezetek és övezetek lehatárolása. Az övezethatárok általában a tömbhatárok és a szabályozási vonalak metszéséből alkotott poligonok. Nem ritkán előfordul, hogy egy tömbön belül eltérő telekosztású, beépítésű részek vannak, ilyenkor a tömböt több övezetre osztjuk.

A közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területek elkülönítése (közút, köztér, közpark stb.)

A közterületeken belül a SZT színezéssel különbözteti meg a zöldterületeket, melyek övezeti besorolást közparkként, vagy köztertként csak abban az esetben kaptak, ha azt a területükön belüli telekalakítás és/vagy az általános szabályoktól eltérő beépíthetőség szükségessé teszi.

A közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapítások (övezeti kódok)

Az OTÉK 2. számú mellékletében, a II.1.3 pont megjegyzésében megengedi az övezeti kód használatát. Tapasztalatunk alapján a jel használata helyett a kód használata azért kedvezőbb, mert a helyi sajátosságok gyakran szükségessé teszik a kötelező elemekkel szabályozhatónál részletesebb övezeti szabályozást, az ilyen szabályok azonosítása viszont csak a kód használatával valósítható meg egyszerűen.

A kódok gyakran használatos formája, amikor nincs a kódnak "beszélő" része, csak valamilyen elvont betűjel, viszont nagyon nehézkesé teszi a terv megértését, különösen néhány tervmódosítás után, amikor az eredeti kódokból származtatott kódok születnek, megváltozik a kódhoz tartozó HÉSZ előírás, közben nem veszik észre, hogy a kód olyan övezetekre is vonatkozott, amelyek szabályozását nem akarták módosítani.

Fenti problémák megoldására finn példák figyelembe vételével alakítottuk ki a győri településrendezési eszközök 2006-os felülvizsgálatakor az itt is alkalmazott kódot, amely **két részből áll; az övezet sorszámából és az övezet jeléből**¹⁰.

Az övezeti sorszám

négyjegyű egyedi azonosító, mely azontúl, hogy az övezetet a SZT tervlapja-in azonosítja, a SZT-hez kapcsolt övezeti adatbázis rekordjainak is az azonosítója. (Ennek megfelelően a megszűnt, vagy megosztott övezetek azonosítóit a továbbiakban nem szabad használni. A szabályozás adatbázisban való kidolgozását a Megbízó térinformatikai rendszer részeként való alkalmazhatóságra vonatkozó igénye is indokolja.)

Ha az övezeti sorszám mögött * áll, akkor az övezetre vonatkozóan a KÉSZ 5. sz. melléklete részletesebb előírásokat is tartalmaz.

Az övezeti jel

értelmezését a KÉSZ 4. számú melléklete és a SZT tervlapjainak jelmagyarázata is tartalmazza az alábbiak szerint:

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek jele

Ln	0,6	/	Z	/	35	/	50	-	9,5	/	12,5	/	3	-	14	/	45	/	700	példasor
Szerepkör	Megengedett legnagyobb telekhasználtság		Megengedett beépítési mód		Megengedett legnagyobb beépítettség		Zöldfelület megengedett legkisebb mérféke		Megengedett legkisebb építmény-magasság		Megengedett legnagyobb építmény-magasság		Megengedett legnagyobb szintszám		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége		Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége		Kialakítható telek megengedett legkisebb területe	
					(%)								(db)		(m)				(m ²)	dimenzió

tehát a példasor szerinti övezeti jel: Ln0,6/Z/35/50 – 9,5/12,5/3 – 14/45/700

Beépítésre nem szánt területek övezeteinek jele

Má	0	/	S	/	0,5	-	3,6	-	150000	példasor
Szerepkör	Megengedett legnagyobb telekhasználtság		Megengedett beépítési mód		Legnagyobb beépítettség		Legnagyobb építmény-magasság		Beépíthető telek legkisebb területe	
					(%)		(m)		(m ²)	dimenzió

tehát a példasor szerinti övezeti jel: Má0/S/0,5 – 3,6 – 150000

¹⁰ A kód kialakításakor Albert Einstein szállóigéjét tartottuk szem előtt: Alles sollte so einfach wie möglich gemacht sein, aber nicht einfacher. A kezdeti ellenállás után rövid betanulási időszak után az építési hatóság kényelmesen alkalmazta, a lakosság pedig kezdettől fogva könnyen megértette a kód által közvetített szabályokat. A SZT-n szereplő megjelenítési mód csak a helytakarékosságot szolgálja a szokásos mini táblázattal szemben.

Megjegyzések:

1. Az övezeti jelben nemcsak a „szerepkör” és a „megengedett beépítési mód” helyén állhatnak számok helyett a KÉSZ-ben részletesen meghatározott értelmű betűk. Az ilyen betűk arra utalnak, hogy a mutató értéke valamilyen a KÉSZ-ben meghatározott szabály, vagy eljárás alapján határozható meg.
2. Ahol az övezeti jelben a „Megengedett legnagyobb telekkihasználtság” helyén „0” szerepel, ott általában legfeljebb a valamennyi területfelhasználási egységben elhelyezhető építmények helyezhetők el. Ha az övezet megengedett legnagyobb beépítettsége nem 0, de nem éri el az 5%-ot, akkor a „0” telekkihasználtsági értéket úgy kell értelmezni, hogy a megengedett beépítettség egy szintes kialakítású épülettel elérhető.
3. Beépítésre szánt területen a telek legkisebb területe a telek legkisebb szélességének és a telek legkisebb mélységének a szorzata, ha a „Kialakítható telek megengedett legkisebb területe” helyén nincs érték.
4. Ha valamelyik mutató helyén nincs semmi, akkor – az előző pontban leírtak kivételével – az övezeti jel nem kívánja meghatározni a mutató értékét. (Például: a fenti első táblázatban bemutatott esetben, ha a legkisebb és legnagyobb telekszélességet nem kívánjuk szabályozni, akkor az övezeti jel: Ln0,6/Z/35/50 – 09,5/12,5/3 – /700)
5. Ha az övezet sorszáma után * van, akkor az övezetre vonatkozó szabályokat – köztük esetleg a szokásosan az övezeti jelben szereplő paramétereket is – részletesebb, szöveges előírások határozzák meg, melyek a KÉSZ 5. sz. mellékletében (Egyes övezetek részletes szabályozási előírásai) az övezet sorszáma alapján található meg.

Az **övezeti jel első karaktercsoportja** az övezet szerepkörével, funkciójával és a használat intenzitásával van kapcsolatban.

A szerepkör

kódjait a KÉSZ határozza meg és utal az egyes szerepkörökhöz részletes használati szabályokat. A szerepkörök megnevezése a szerkezeti terv sajátos területfelhasználási kategóriáival egyezik meg, így a használati szabályai is az OTÉK területfelhasználási kategóriáinak szabályaira épülnek a helyi sajátosságoknak megfelelő eltérésekkel.

A tervező álláspontja szerint az OTÉK lakóterületekre vonatkozó kategóriái nem tükrözik ténylegesen a neveken szereplő városépítészeti ka-

raktert. (Ennek nyilvánvaló bizonyítéka például, hogy az OTÉK 25. § szerint a falusias lakóterületen is megengedett a 0,5-ös szinterületsűrűség, holott a ténylegesen falusias beépítésű területek sűrűsége 0,1 körül mozog.) Ezért a falusias és a kertvárosi lakóterület megnevezéssel elsősorban az építhető rendeltetési egységek számában teszünk különbséget, városi környezetben a családházak területeken a szokásosnál nagyobb lakásszám okoz használati konfliktusokat és a környezethez viszonyított túlépítés miatt városépítészeti konfliktusokat is. Előbbiek miatt tehát a szabályozás során sok korábban kertvárosi lakóterület kategóriában lévő övezetet átsoroltunk falusias lakóterület kategóriába, azonban ez csak az illeszkedést teszi egyértelműbbé, nem jár hátránnyal az érintettek részére, hiszen a korábbi részletes övezeti szabályok sem engedték a kertvárosi lakóterületeken egyébként megengedhető lakásszámot.

A megengedett legnagyobb telekkihasználtság

az övezet telkein elhelyezhető épület nettó hasznos szinterületének és a telek területének arányát korlátozza. A telekkihasználtsággal való szabályozásnak különösen akkor van jelentősége, ha az övezeten belül várhatóan többféle színtszámmal alakulhatnak ki beépítések. (Leggyakrabban a falusias és kertvárosi lakóterületen fordulnak elő vegyesen földszintes és egyemeletes épületek.) Ilyen esetekben a telekkihasználtsági mutatóval lehet megakadályozni, hogy a több szintes épületek intenzívebben használják a területet, mint az alacsonyabbak.

A környezethasználat mértékére vonatkozó szabályozást álláspontunk szerint a szerepkör és az intenzitás együttesen elégíti ki; előbbi a lehetséges funkciók révén, utóbbi pedig a használat intenzitásával. Csak ritka technológiai épületek esetében van értelme például a levegőtisztaságra vonatkozóan néhány tucat vegyi anyag megengedett koncentrációját előírni. Más környezeti hatások, például a megengedett zajterhelés is a vonatkozó jogszabályok szerint a szerepkörhöz, illetve a területhasználathoz kapcsolódik.

A telekkihasználtsági mutató és a másik intenzitási mutató; a beépítettség mutató vonatkozásában is konfliktusforrás, ha az övezeten belül jelentősen eltérő mélységű telkek vannak. Ilyen esetben ugyanis a telkek méretével arányos beépítettség nagyon **heterogén telekhasználatot** eredményez, mely végső soron a konfliktusok oka, de a közvetlenül érintettek kívül a tágabb közérdekkel is ütközik, hiszen a telek mélységében történő beépítés a későbbiekben korlátozza a további telekalakításokat.

A jelenség ellen úgy lehet védekezni, hogy az intenzitási mutatók a telkeknek csak az övezeti jelben szereplő mélységű sávjára vonatkozzanak. (Ha a

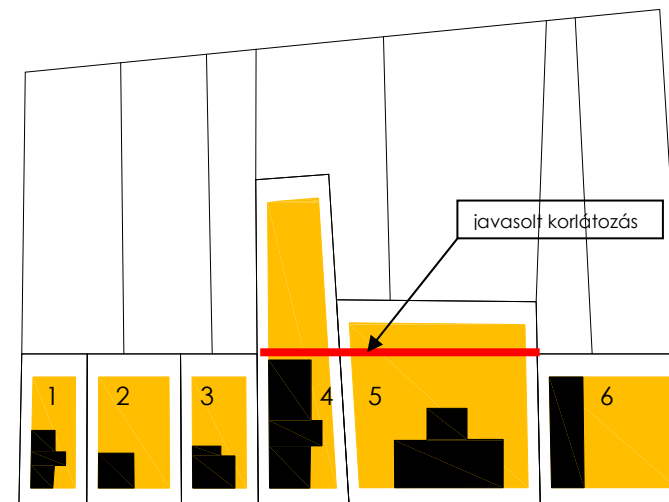
telekmélység nincs szabályozva az övezeti jelben, akkor a figyelembe vehető sáv mélységét a telekterület és a telekszélesség hányadosa határozza meg, ha csak a telekterület van szabályozva, akkor a figyelembe veendő sáv mélységét úgy kell meghatározni, hogy az előírt telekterületet elosztjuk az övezet vonatkozó utcai homlokzatának és a telkek számának hányadosával.)

Ez a módszer a nagyon széles telkek esetén ugyan kis mélységet eredményezne, de ösztönözné a közel azonos méretű telkek kialakítását. A homogén beépítés, a közel azonos telekméret – különösen, ha az elemek egyenként is jó színvonalúak – hagyományosan és általában a városkép előnyére válik. A történeti településeken a közösségi kultúra homogenizálta az azonos funkciójú részek településképét, az újkortól a várostervezés; a teletszerű beépítések kísérik meg a közösségi kultúrát pótolni.

Ez a rendszer és a megengedett legnagyobb telekszélesség korlátozása nem teszi lehetetlenné az átlagostól jelentősen eltérő igények kielégítést, természetesen nincs annak akadálya, hogy valaki több egymás mellett lévő építési telket is megvásároljon, azonban ilyen esetben az építést valamelyikre kell koncentrálni, semmi sem tiltja a különböző hrsz alatti telkek közös használatát. (például a lakótelek melletti telek parkként, vagy irodaként is működhet.)



1. fénykép: Homogén, hagyományos falusi beépítés



3. ábra: Az ábra az eltérő méretű telkek miatti konfliktusokat illusztrálja: A sárga foltok a telkeken belüli, OTÉK szerinti építési helyeket ábrázolják, a fekete foltok a tényleges beépítéseket. A példában szereplő beépítések közül balról a 4. telek beépítése megfelel az övezeti szabályoknak, mégis sokkal intenzívebb beépítést eredményez, mint a szomszédjai.

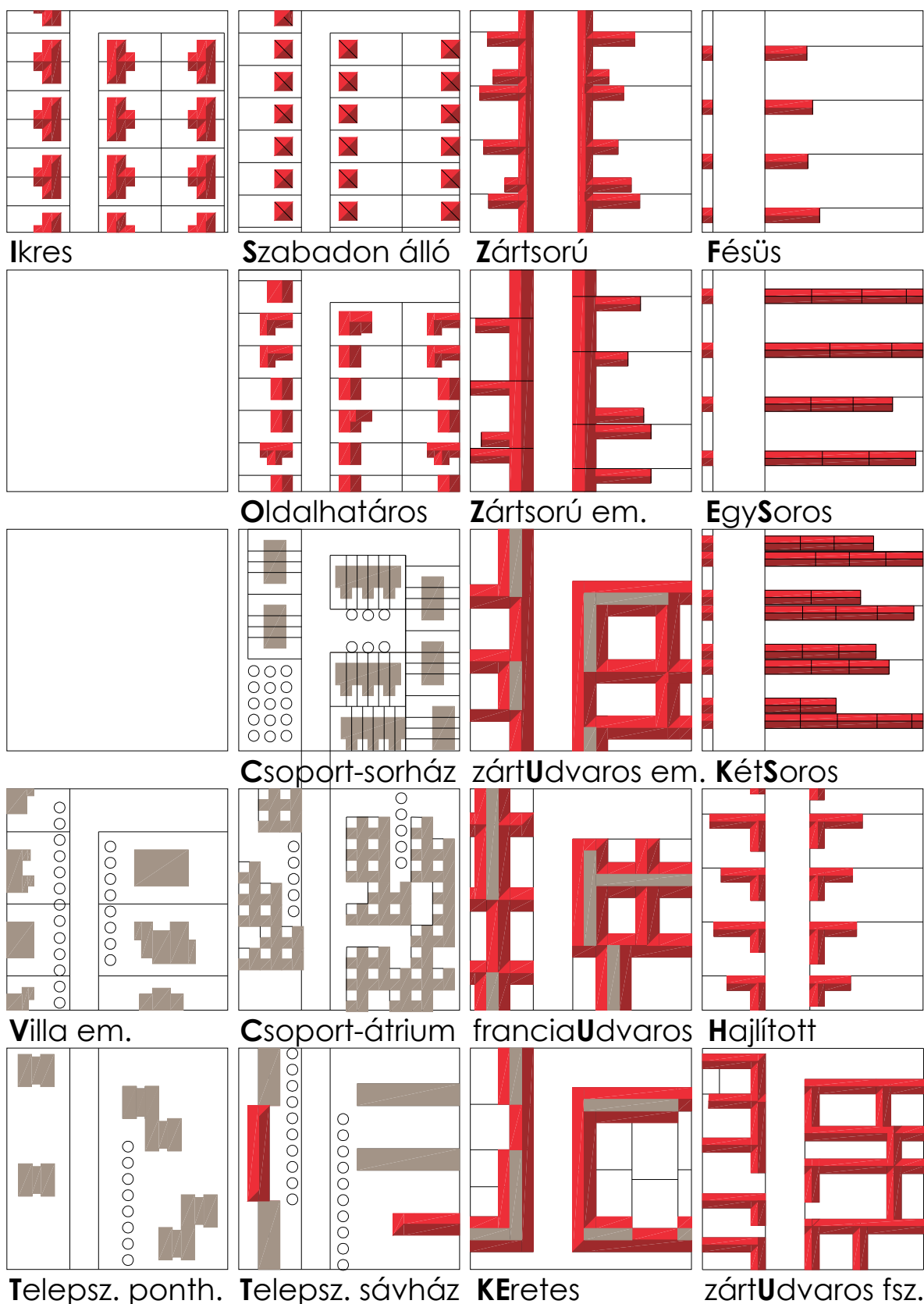
Egyes esetekben a telek építési jog szempontjából figyelembe vehető területének határát is jelöljük a terven.

A megengedett beépítési mód

Az építési gyakorlat azt mutatta, hogy a szokásos beépítési módok nem szabályoznak elegendő pontossággal; keskeny telkek esetén egymást zavaró nagytömegű beépítések lehetségesek, nem lehetségesek alacsonyabb intenzitású területeken a megszokott gazdasági bejáróval megszakított zárt sorú beépítések, zárt sorú beépítések sarokkialakítása ott is túl intenzív beépítést eredményez, ahol az nem lenne indokolt, stb.

A hagyományos beépítési módok alapján, illetve a nagyobb területre vonatkozó városépítészeti koncepciók érvényesülése érdekében a KÉSZ a helyi adottságokhoz való illeszkedés érdekében az alap beépítési módok pontosítására több beépítési módot tartalmaz a következő ábra szerint.

4. ábra: Beépítési módok illusztrációja. A beépítési módok az övezeti jelben az itt követően szedett, nagybetűs rövidítésekkel vannak jelölve.



Megengedett legnagyobb beépítettség

A megengedett legnagyobb beépítettséget az övezeti jelek általában az OTÉK korlátaiban belül lettek meghatározva. Az esetleges eltérések indokait és az eltérési engedélyt a KÉSZ melléklete tartalmazza.

Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke

A zöldfelület jelentősége a beépített területek klimatikus viszonyainak befolyásolása, illetve a rekreációs, pihenő területek biztosítása. Ennek megfelelően a szabályozás tartalmaz a telekhez arányosított zöldfelületi előíráson túl a lakóépületek esetében a lakások méretéhez viszonyított előírást is.

A használati anomáliák miatt a KÉSZ nem engedi a telken belüli; járműközlekedésre, illetve parkolásra szánt területek zöldfelületként való figyelembevételét.

Megengedett legkisebb építmény-magasság

A legkisebb építménymagasságot csak kivételes esetben tartalmazzák az övezeti szabályok. Ennek az az oka, hogy kivételesnek tekinthető az olyan építészeti környezet, ahol egy szintnyi különbség nagy konfliktusokat okoz, és általában az építetők a szabályozás adta lehetőségeket teljes mértékben ki akarják használni.

Megengedett legnagyobb építmény-magasság

A korábbi részletes rendezési terveink szokásos megengedett építménymagassága 3; 4,5; 6; 7,5; 9; 10,5; 12,5 méter voltak. Több helyütt elvégzett magassági épületfelmérés eredménye szerint – különösen az un. családiházak területeken – gyakran nem tartották be az építések során a terveken szereplő magasságokat; jelentős eltérések tapasztalhatók.

A jelen tervezés során „mintametszet” sor segítségével kíséreljük meg az igényekhez jobban alkalmazkodó építménymagasságok meghatározását az újonnan beépítésre szánt, vagy jelentős átépítésre kerülő területeken. (A már túlnyomórészt beépült övezetekben a megengedett építménymagasság megemlése az oldalkert-méretek miatt nem kedvező.)

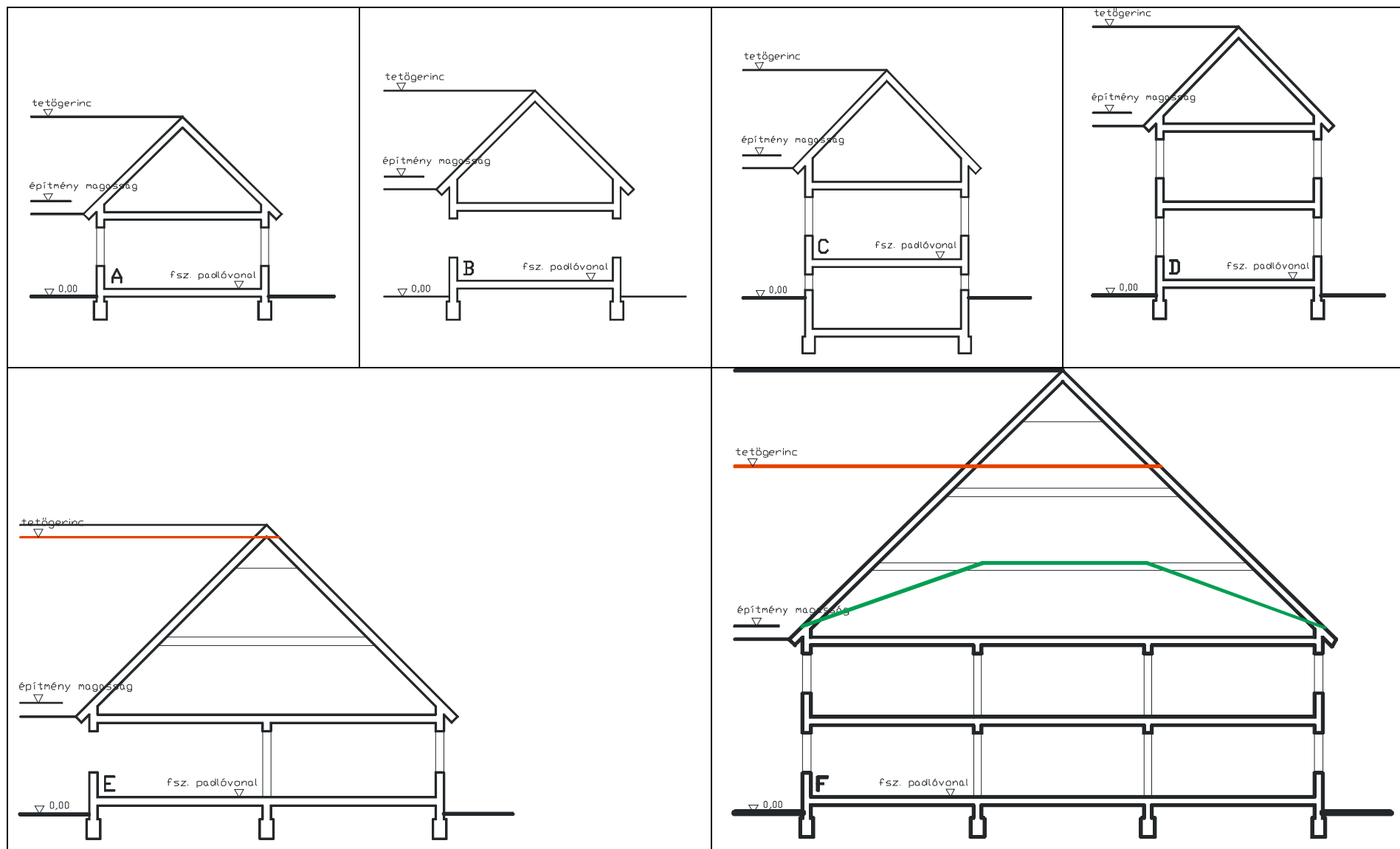
A mintametszetek tanulsága szerint a korábban szokásos építménymagasságoktól való eltérést részben az is okozta, hogy a mai használati igényekhez, szerkesztési szabályokhoz való alkalmazkodás magasabb épületeket eredményez.

A beépítési módok választékának növelése ugyanakkor – összhangban az előírt építménymagasságokkal igyekszik korlátozni az építészetiileg gyakran vitatható, túlzott méretű tetőidomok alkalmazását.

Megengedett legnagyobb szintszám

A megengedett legnagyobb építménymagasság mellett a szintek számának előírása is részben az előbb említett célt szolgálja; a többszintes tetőterek érdekében túlzott méretű tetőtömegek elkerülését, illetve azt, hogy a szabályozás ne ösztönözze az esetek többségében alacsonyabb műszaki értékű tetőterek építését. (Ennek megfelelően az alacsony intenzitással beépíthető területeken gyakori az egyemeletes beépítést lehetővé tévő beépítést megengedő építménymagasság előírása 2 építményszint megengedésével. Ez azt jelenti, hogy nem jelent a tetőtérbeépítés a telekhasználat szempontjából előnyt.

A következő ábrák és táblázat az építménymagasságokra vonatkozó szabályozási elemeket magyarázzák.



			A			B			C		D				E				F	középület	
			1	2	3	1	2	3	1	2	1	2	3	4	1	2	3	4	1	1	2
csatlakozó terepszint			0,00																		
pinceszint száma			0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
alagsori szint száma			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pince szintmagasság	min.	2,50																			
	opt.	2,70	0	0	0	0	0	0	2,7	2,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fsz padlóvonal magassága	min.	0,30																			
	opt.	0,60																			
	+ pince opt.	1,50																			
+ alagsor opt.			2,00	0,30	0,45	0,60	0,45	0,60	0,60	1,50	1,50	0,30	0,60	0,45	0,60	0,30	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
fsz. szintmagasság	min.	2,80																			
	opt.	3,00																			
középület			3,30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,80	3,00	2,80	3,00	2,80	3,00	3,00	3,00	3,00	4,05	4,05
emeletek száma			0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	2	3	1	2	3
emeleti szintmagasság	min.	2,80																			
	opt.	3,00																			
középület			3,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,80	3,00	2,80	3,00	0,00	0,00	2,80	2,80	3,00	3,45	3,45
térdfalmagasság	0,00																				
	0,60																				
0,90			0	0	0	0,6	0,6	0,9	0,6	0,9	0	0	0,6	0,9	0	0	0	0	0	0	0
traktusszám			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3
traktusmélység			6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
falvastagság			0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
tető vastagsága			0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
építménymagasság																					
(45 fokos tetővel)			3,72	3,87	4,02	4,47	4,62	4,92	5,52	5,82	6,32	7,02	7,07	7,92	3,52	4,02	9,62	12,42	7,02	11,97	15,42
tetőgerincmagasság																					
(45 fokos tető, max. 6 m)			7,02	7,17	7,32	7,77	7,92	8,22	8,82	9,12	9,62	10,32	10,37	11,22	9,52	10,02	15,62	18,42	13,02	17,97	21,42

A mintakeresztmetszetek és a kapcsolódó számolótábla alapján a megfelelő szabályozási magasságok a következők:

A0 – melléképület – 3,00 m	A2 – fsz épület tetőtér nélkül – 3,90 m	B2 – fsz épület tetőtérbeépítéssel – 4,80 m	D2,3 – fsz + 1 emelet – 7,20 m	D4 – fsz. + 1 emelet + tetőtér – 8,00 m
E3 – fsz + 2 emelet – 9,60 m	E4 – fsz. + 3 emelet lakóház – 12,50 m	K1 – fsz + 2 emeletes középület – 12,50 m	K1 – fsz + 3 emeletes középület – 16,00 m	

Telek megengedett legkisebb szélessége

A telek szélességének a szabályozása elsősorban az épületek közötti szabadterekkel tagolt beépítési módok esetén van jelentősége; a nagyon eltérő telekméretek zaklatott környezetet eredményeznek még akkor is, ha a szomszédos épületek tömegei nem nagyon térnek el egymástól. A nagyobb telekméret ugyanakkor a telekterülettel arányos beépíthetőség miatt általában nagyobb épülettömeget is jelent, ami a már említett kedvezőtlen hatásokat fokozza.

Falusias lakóterület szerepkörű, új területeken a kedvezőnek tartott legkisebb telekszélesség 18 méter, ettől eltérő méretek általában már kialakult, a szerepkörnek nagyjából megfelelő telekosztás esetén van, illetve csoportházak, vagy telepszerű beépítési módú, vagy ahhoz hasonló (zártosú, vagy hajlított házas) beépítés esetén.

Az övezeti jelben szereplő telekméret megtartása - már beépített telkek esetén - nem építési, csak telekalakítási feltétel a KÉSZ-ben részletezett kivételekkel.

Telek megengedett legkisebb mélysége

Az előírás segíti a homogénebb telekszerkezet kialakítását.

Telek megengedett legkisebb területe

Önálló szabályozó elemként való előírása legtöbbször nagy méretű telkek szabályozásakor célszerű, illetve a szabályos téglalaptól nagyon eltérő telekformák esetén.

Az egyes területrészekben belül a közterületek, illetve közhasználatra megnyitott magánterületek és az egyéb területek elkülönítése

A SZT a meglévő közterületeken túl újabb közterületeket illetve közhasználatra megnyitott magánterületeket jelöl ki a szabályozási vonalakkal. (A szabályozási vonalak a közterületek illetve a közhasználatra megnyitott magánterületek és az egyéb területek közötti határvonalak.)

Új közterületek és közhasználatra megnyitott magánterületek a tervezett, új telekalakítások útjait határozzák meg, vagy a meglévő közterületek megváltoztatására tesznek javaslatot.

Utóbbi esetben általában a meglévő utak szélesítése szükséges a kapcsolódó területek intenzívebb beépítése miatt. Az utak szélesítését, ha az nem a

közvetlenül az úthoz kapcsolódó ingatlanok beépítése, vagy átépítése miatt válik szükségessé, akkor csak kártalanítás mellett lehet megvalósítani. A kár összegét a néhány méteres útszélesítés esetén jelentősen növelheti a kerítés újjáépítésének költsége.

A jogszabályok szerint építési munkát végezni általában csak a rendezési terv szerint kialakított telkek esetén szabad. Ez a rendelkezés különösen hátrányosan érinti azokat az ingatlantulajdonosokat, akik csak az épület avulása, vagy kismértékű bővítése miatt akarnak építési munkát végezni, hiszen ha a szabályozási vonal csökkenti a telkük méretét, akkor az építési lehetőség érdekében kénytelenek kártérítés nélkül is lemondani a telkük érintett részéről, ha az önkormányzat költségvetése nem ad lehetőséget a kártalanítási igényük teljesítésére. A korábbi tervezési gyakorlathoz hasonlóan az ilyen esetekben a szabályozási vonal irányadónak tekintendő, melyet a KÉSZ 98. § (18) bekezdésének megfelelően kell figyelembe venni:

(18) Az irányadó szabályozási vonal és a telekhatár közötti terület nem építhető be. Az irányadó szabályozási vonalat szabályozási vonalként kell értelmezni olyan esetben, ha az érintett telken új kerítés épül, a telek újonnan épül be, vagy az előző főépület bontása után új épület épül, vagy a lakásrendeltetési egységek száma a meglévő épület bővítésével kettő fölé nő, vagy ha három éven belül megindul a tervezett szabályozási szélességet igénylő útépítési beruházás.

Az utak szabályozási szélességét sok támadás éri. Ezek egy része szűknek tartja a szabályozási szélességet; olyannak, mely nemcsak, hogy az út területén való parkolást nem teszi lehetővé, de a haladást is megnehezíti. (Különösen jogosnak tekinthetők az ilyen kifogások az olyan területeken, ahol a korábbi szűk utcák tervezett bővítése nélkül valósul meg az intenzívebb beépítés, például Koppánymonostor városrészben)

Más esetekben a szabályozási szélességet túlzónak tartják az érintettek, hiszen a telkük megcsonkítását okozza.

A **kiszolgáló utak** (lakóutcák és egyéb utcák) szabályozási szélessége tehát a SZT lényeges kérdése. Az OTÉK szerinti minimális irányadó szabályozási szélesség – 12 méter – felszíni vízelvezetés esetén még családi házas területeken sem biztosítja a kétoldali parkolást a forgalom zavarása nélkül.



5. ábra: 12 m szabályozási szélességű utca

Az 5. ábra azt is mutatja, hogy ez a szabályozási szélesség, még minimális járda, úttest és árokszélesség esetén sem hagy elegendő helyet utcai fásor szabályos kialakítására.

A 6. ábra szerinti 16 méter szabályozási szélesség, már tág teret enged a parkolás kialakításának is, a példa ugyanakkor azt mutatja, hogy ez a szabályozási szélesség már indokolja az utca gondosabb berendezését, legalább kétoldali fásor elhelyezését is.

Helytakarékos közterület-kialakítás csak ott lehetséges, ahol a közterületeket nem az autóhasználat határozza meg. Erre is van sok megépült példa világszerte (carless cities, fenntartható városok), Komáromban, mint a legtöbb magyar városban viszont eddig nem szerveződött még olyan közösség, mely az ezzel a modellel járó kényelmetlenséget (nem lehet a saját kocsival a saját házuk ajtajáig autózni) az előnyök fejében (sokrétűen, gyerekbarát módon használható, kevesebb közterület) elfogadná. A 7. ábrához hasonló kialakítású közterületek – lakó pihenő övezetek – természetesen itt is lehetségesek, a még nem beépített területeken bármikor megvan a lehetősége a szabályozásnak a fenntartható városfejlődést jobban segítő modelleknek megfelelő átdolgozására.



6. ábra: Az újtelepi Dózsa György utca szabályozási szélessége 16 méter körüli. A széles zöldsávok bőséges lehetőséget adnak a faültetésre, de a kényelmesebb parkolás a csapadékvíz elvezető árok megszüntetése árán épülhetett ki.

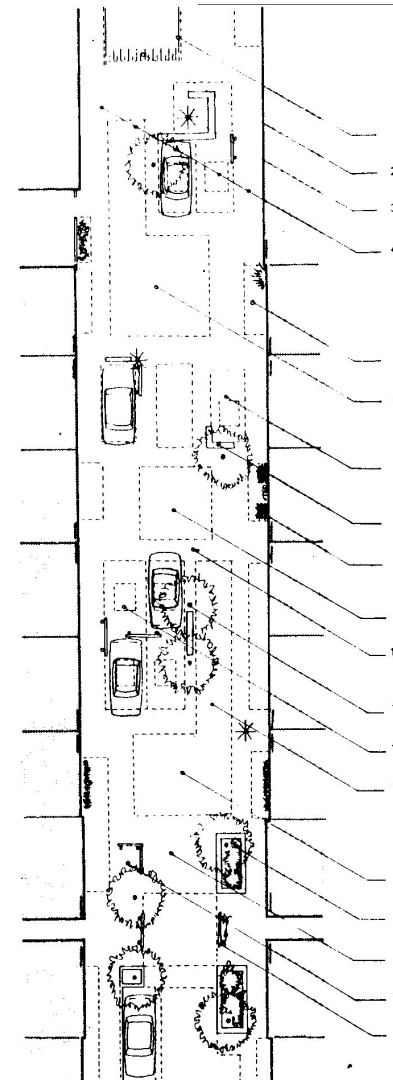


7. ábra: Egyoldali járdás utca Szőnyben vízelvezető árkok nélkül. A füves, fás területek nemcsak kellemes kertvárosi környezetet teremtenek, hanem lehetővé teszik a rövid idejű vendégparkolást is. A padkák burkolt kiépítése, a zöldfelület szegélyezése esetén végképp semmi kifogásolni való sem maradna egy ilyen lakópihenő övezeti utcában, ha a kialakítása ténylegesen biztosítaná, hogy a gépjárművek nem lépik túl az előírt sebességet.



8. ábra: Holland lakóútca (Pozsgai Zoltán fényképfelvétele)

Komáromban hivatalosan még alig alakultak ki lakópihenő övezetek, ahol – megfelelő kiépítés esetén – még a gyalogos és járműforgalom elkülönítésére sincs szükség. A lakópihenő övezetek utcáinak nagyobb, egyedibb tervezési igényének való megfeleléssel a szabályozási szélesség is csökkenthető, különösen olyan esetekben, ahol a kollektíva elfogadja, hogy nem épületenként történik a gépkocsik tárolása.



9. ábra:

A woonerf (lakóútca) kialakításánál alkalmazható megoldások:

1. nincs folyamatos járda;
2. garázsbejárat;
3. alacsony lámpaoszlop, körülötte pad;
4. eltérő burkolatok alkalmazása;
5. épület bejárata;
6. törés az útvonalvezetésben;
7. üres parkolóhely. ilyenkor játszó, vagy üldögélő hely;
8. pad és játszóhelyek;
9. kívánságra növényládát lehet elhelyezni a homlokzat előtt;
10. az útburkolati jelek nincsenek folyamatosan felfestve az úttestre;
11. fa;
12. határozottan kijelölt parkolóhelyek;
13. útszűkület;
14. növényláda;
15. az utca teljes szélességében játszótér;
16. a parkolást akadályokkal hiúsítják meg;
17. kerékpártároló állvány

A város külső területein ugyanakkor nagyon sok olyan lakóútca van, ahol nincs járda, a burkolt úttest és a kerítések közötti terület gyakran szépen gondozott zöldfelület. Véleményünk szerint ezeknek az alacsony intenzitással beépített területeken a forgalom intenzitása nem is teszi szükségessé önálló gyalogos sáv; járda kiépítését; az ilyen területeken is **lakópihenő övezeteket jelöltünk ki** (2.1.1.26

Lakó – pihenő övezetek, korlátozott sebességű övezetek); így jogszabály szerint sincs akadálya a jármű és gyalogos forgalom azonos felületen való lebonyolításának és megtarthatók a nagyon kellemes környezeti hatású utcai zöldfelületek, sőt egészen rövid kis zsákutcákban, ahol a jó vízelvezetésnek köszönhetően esős időben is járható a füves földút, talán nem eretnek álláspont a jelen állapot megtartásának javaslata.



10. ábra: Járda nélküli utca Koppánymonostoron ápoltt zöldfelületekkel a járdák helyén is valódi kertvárosi hangulatot teremtenek.



11. ábra: Szőlőhegyi hangulatú, füves földút Koppánymonostoron.

Az **utak tulajdoni viszonyait** általában a SZT nem jelöli. Ennek oka az, hogy a kiszolgáló utak kivételével az utak közhasználatra csak köztulajdonukkal biztosíthatók, így magánútként való kialakításuk nem jöhet szóba, míg az egyéb kiszolgáló utak esetében minden olyan út közhasználatra megnyitott magánútként való kiépítése és működtetése lehetséges, ahol az út használóinak köre, a működtetés módja kielégítő mértékben biztosítható.

Egyes, újonnan beépítésre szánt területeken nagyobb telektömbökön belül csak javasolt telekhatárokkal jelöltük az utakat is. Ez a megoldás lehetővé teszi, hogy az övezeti előírások keretein belül termódosítás nélkül lehessen más telekrendet is kialakítani telekalakítási, közterület alakítási terv alapján. Az ilyen utak többsége maradhat közhasználatra megnyitott magánút. A javasolt telekhatárvonal irányadó volta úgy van szabályozva, hogy eltérés esetén is mindenképpen a teljes területre vonatkozóan meg kell határozni a telekrendet.

Koppánymonostoron lakossági igények figyelembevételével csökkentettük a korábbi szabályozási tervbe előírt közterület-szélesítéseket, ennek fejében javasoljuk a még kertes területhasználatból megmaradt területeken lakó-pihenő övezetek létesítését.

Mintakeresztszelvények

A közlekedési munkarészben bemutatott mintakeresztszelvény sor a SZT-en szabályozási vonalakkal lehatárolt, tervezett-, illetve a meglévő közterületek berendezési javaslatát tartalmazzák.

Természetesen az egész városra érvényes szabályozási terv keretein belül lehetetlen annyiféle mintakeresztszelvény kidolgozni, melyek elegendő útmutatást adnának, minden lehetséges közterület kialakítására. A bemutatott mintakeresztszelvények a leggyakoribb helyzeteket mutatják be, egyedi esetekben a közterületek tervét közterület kialakítási tervek formájában kell elkészíteni.

A kisvárosi lépték és a kialakult helyzet miatt az OTÉK-ban szereplő irányadó szabályozási szélességnél kisebb szélességű keresztszelvényeket is ajánlunk. A legkeskenyebb meglévő koppánymonostori utcákon egyirányú forgalom esetén az 5,50 méteres szabályozási szélességet tartjuk a szükséges minimális értéknek egyirányú utca, vagy 10-nél nem több ingatlant tartalmazó lakópihenő övezeti zsákutca esetén, és 8,00 métert a minimális, kétirányú forgalmat lebonyolítani képes utcákban. Nemcsak a minimális szélességhez tartozóan javasoljuk a zárt csapadékvíz-csatorna építését; a kicsit magasabb létesítési költség megtérül az alacsonyabb karbantartási költség mellett is magasabb elvezetési biztonság révén.

Az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei

A védőterület igényű infrastruktúra meglévő és tervezett hálózatok nyomvonalát a terv tartalmazza. Ezek a vonalak a szolgáltatóktól kapott adat-szolgáltatások alapján lettek feltüntetve, ezért helyállóságuk nem tartozik a tervezői felelősség körébe.

Védett területek és ingatlanok lehatárolása

A védett természeti és kulturális örökség részletes ismertetését, listáját, a kezelésre vonatkozó tervezői javaslatokat az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

- Természeti értékek miatt védett területek lehatárolása

Metodikai szempontból a természeti értékeknek két kategóriája van; a táj és az élővilág.

A **tájvédelem**ről a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény az alábbiak szerint rendelkezik.

6. § (1) A táj a földfelszín térben lehatárolható, jellegzetes felépítésű és sajátosságú része, a rá jellemző természeti értékekkel és természeti rendszerekkel, valamint az emberi kultúra jellegzetességeivel együtt, ahol kölcsönhatásban találhatók a **természeti erők és a mesterséges** (ember által létrehozott) **környezeti elemek**.

(2) A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.

(3) Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

(4) Az egyedi tájértékek megállapítása és nyilvántartásba vétele a természetvédelem állami területi szervei (nemzeti park igazgatóság, illetve természetvédelmi igazgatóság; a továbbiakban együtt: igazgatóság) feladata.

(5) A területrendezési terv tartalmazza az egyedi tájértékek jegyzékét.

7. § (1) A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.

(2) **A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:**

a) gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;

b) gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről;

c) a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére;

d) művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, a történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembevételével lehetséges;

e) biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez;

f) a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket;

g) autópályát, valamint a vadon élő állatfajok ismert vonuló útvonalait keresztező vonalas létesítményt úgy kell építeni, hogy a vadon élő állatfajok egyedeinek átjutása - megfelelő térközönként - biztosítva legyen;

h) biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását.

(3) Külterületi ingatlan, különösen természeti terület belterületté, illetve beépítésre szánt területté minősítésére akkor kerülhet sor, ha annak következtében a táj jellege, esztétikai és természeti értéke nem károsodik helyreállíthatatlanul.

(4) A tájvédelemre vonatkozó előírások érvényesítése érdekében a Kormány által rendeletben meghatározott és a (2) bekezdésben foglalt tevékenységekkel, valamint az egyedi tájértékekkel kapcsolatos eljárásokban az igazgatóság szakhatóságként működik közre.

A jogszabályok alapján a SZT az alábbi **természetvédelmi kategóriák** területének lehatárolását, illetve emlék helyének megjelölését tartalmazza:

- **természeti terület határa,**
- **nemzeti park határa,**
- **tájvédelmi körzet határa,**
- **országos jelentőségű természetvédelmi terület határa,**
- **fokozottan védett természetvédelmi terület határa,**
- **védett természeti terület védőövezetének határa,**
- **helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa,**
- **érzékeny természeti terület (ÉTT) határa,**
- **országos jelentőségű védett természeti emlék (forrás, víznyelő, kunhalom, földvár, barlang, stb.)**
- **helyi jelentőségű védett természeti emlék**
- **egyedi tájérték**

Az **élővilág** védelme érdekében pedig az alábbi **védelmi kategóriák** területének lehatárolását tartalmazza a SZT:

- **védett biotópok lehatárolása**
- **ökológiailag érzékeny területek lehatárolása**
- **ökológiai folyosók lehatárolása**

- Kulturális örökség miatt védett területek lehatárolása

A kulturális örökség védelme érdekében az alábbi védelmi kategóriák¹¹ területének lehatárolását, illetve emlékek helyének megjelölését tartalmazhatja a terv:

- világörökség területének határa

A komáromi erőrendszer 2007.01.12-én benyújtott jelentkezése szerepel - kilenc másik helyszínnel együtt - az UNESCO Világörökségi Bizottságának magyar várományosi listáján. 2008-ban a Magyar Állam visszavonta az erőrendszer nominálását, azzal a szándékkal, hogy az előzetes véleményezés során kapott javaslatoknak megfelelően kiegészítések után terjeszti a későbbiekben újra elő.

A Magyar Nemzeti Bizottság várományosi listáján szerepel a római limes is, mint nemzetközi kezdeményezés, azonban a Világörökségi Bizottság várományosi listáján csak a Szlovákiai jelentkezés szerepel 2002.06.12-i dátummal, holott a limes több szakasza már a listán van, 2008-ban is a listára került egy újabb németországi szakasz.

A tervezés során adatszolgáltatást kértünk a Magyar Nemzeti Bizottság titkárságától. javaslatukra a jelentkezésben szereplő kezelési javaslat alapján határoztuk le ezeket a területeket és határoztuk meg a felhasználást.

Nehezebb a helyzet a limes esetében. Brigetio Pannónia jelentős limes menti városa volt, de területére ráépült Szőny, majd a légiós táborra a MOLAJ ipartelep, illetve a lakótelepe. Az örökségvédelmi tanulmány Brigetio minden területét legalább régészeti érdekű területként határozza meg, így a szabályok betartása esetén további kártételekre nem kerülhet sor, addig sem, míg egy estleges jelölés előtt el nem készül a részletesebb kezelési terv.

- műemléki jelentőségű terület határa

Nincs.

- műemléki környezet határa

A műemléki környezeteket a jogszabályi előírások szerint ide tartozó ingatlanok területének sraffozásával jelezzük. Egyes esetekben a környezet kiterjesztésére adunk javaslatot a környezet tervezettként való jelölésével.

- helyi értékvédelmi terület határa

¹¹ A kategóriák a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet alapján soroljuk fel.

- városképi jelentőségű terület

Városképi jelentőségű területnek értelmezzük a helyi rendelet szerint védett utcaképeket.

- városszerkezeti jelentőségű terület

Városszerkezeti jelentőségű területként határozza meg az önkormányzat védelmi rendelte Ó-Szőny területét

– történeti kert határa

nincs

– védett temető (temetőrész) határa

a szőnyi felhagyott izraelita temetőt védi a helyi rendelet

– régészeti terület határa

általánosan védett területeket és egyedileg védett területeket, régészeti érdekű területeket különböztetünk meg

– védett ingatlan**- műemlék telke****- műemlék épület****- helyi védelem alatt álló épület**

A fenti kategóriák közül Komáromban nem mindegyik található meg hivatalos kijelölés alapján. A SZT jelmagyarázata szerint jelöltük a különböző védettségeket, felsorolásukat az örökségvédelmi munkarész tartalmazza.

- Rendeltetés miatt védett területek lehatárolása (pl. kiemelt üdülőtérlet, gyógyhely, lakópihenő övezet)

A komáromi fürdőközpont fejlesztési célkitűzése környezetének **gyógyhellyé** történő fejlesztése. A terv ennek a tervezett gyógyhelynek a lehatárolását fogja tartalmazni a végleges tervváltozatban előreláthatóan a különleges fürdő-rekreációs szerepkörű övezetek határán lehatárolva, esetleg a Tánccsics M. utca mentén szélesebb körben lehatárolva, ha a forgalomcsillapítás lehetővé válik.

Védőterületek lehatárolása

Komárom területén védőterület kijelölését szükségessé tévő **hulladékgazdálkodási** létesítmények nincsenek, tekintettel arra, hogy a városban kelet-

kező hulladék elbánása szolgáltatási szerződés alapján történik, a városból a hulladékot elszállítják.

A **vízbazis** védelméről a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet intézkedik. A SZT tartalmazza az Észak-Dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban ÉDUKÖVIZIG) adatszolgáltatása alapján digitalizált belső védőövezetet, külső védőövezetet, az A és B jelű hidrogeológiai védőövezeteket.

Védősávok lehatárolása**Befolyási övezetek, -sávok lehatárolása**

A **közlekedési útvonalak** melletti ún. befolyási övezetek vannak kijelölve, amelyekben belül nincsenek általánosan érvényes tilalmak, azonban építési szándék esetén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni; az eljárásokba be kell vonni az illetékes szakhatóságokat, illetve kezelőt.

Korlátozottan használható területek lehatárolása

Egyes területek, ingatlanok a korábbi, vagy még aktuális használat tényleges hatásai, vagy veszélyei miatt csak korlátozottan, illetve csak különleges védőintézkedések megtétele után, vagy az átlagosnál nagyobb kockázattal használhatók, vagyis az ilyen területeken belül a használatra vonatkozóan a helyi szabályozásban nem szereplő, de a használatra ténylegesen befolyással bíró szabályokat is figyelembe kell venni.

A vízi létesítményekkel kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgáló **parti sávokat** a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet előírásai alapján jelöltük ki.

Mivel az ÉDUKÖVIZIG adatszolgáltatása alapján a vízfolyások és tározók partvonala nem határozható meg egzakt módon, így árvízvédelmi töltéssel nem védett vízfolyások és tározók mentén a parti sávot az ingatlan határától jelöltük ki. Nem jelöljük a parti sávot a Duna árvízvédelmi műtárggyal védett szakaszain; ilyen helyeken maga az árvízvédelmi védvonal, töltés és a töltés mindkét oldalán kijelölt védősávok a parti sávnál szélesebb területen biztosítják a szakfeladatok ellátását.

A minőségi lakókörnyezet szempontjából kedvezőek a már meglévő beépítettségi adottságok; a szűk szabályozási szélességű utcák amik miatt is egyes lakóterületeken **lakó-pihenő területek** létesítését javasoljuk. Az így lehatárolt területeken nem megengedett az ingatlanok olyan használata, olyan rendeltetésű építmény létesítése, amely a lakó-pihenő övezet tényleges kijelölését ellehetetleníti.

A szabályozási terv zaj- és bűzzennyezéssel érintett területeket is kijelöl, melyekre vonatkozó rendelkezéseket az általános érvényű előírásokon túl a KÉSZ is tartalmaz.

Az Étv. 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett terület-részek lehatárolása

A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) építésjogi követelmények,
- b) tilalmak,
- c) telekalakítás,
- d) elővásárlási jog,
- e) kisajátítás,
- f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
- g) útépítési és közművesítési hozzájárulás,
- h) településrendezési kötelezések,
- i) kártalanítási szabályok.

- Építésjogi követelmények

Az építésjogi követelmények a területek beépítésre szánt, vagy –nem szánt státuszával függenek össze. Ezek lehatárolását a terv tartalmazza, tehát önálló szabályozási tartalomra az építésjogi követelmények lokalizálás érdekében nincsen szükség.

- Tilalmak

Étv. 20. § (1) A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzése érdekében az érintett területre

- változtatási,
- telekalakítási, illetőleg
- építési tilalom (a továbbiakban együtt: tilalom) rendelhető el.

A tilalom elrendelése a fenti célok érdekében akkor szükséges, ha a telekalakítása, vagy az ingatlan beépítése a tilalom elrendelése nélkül lehetséges lenne, és a megvalósítás veszélyeztetné, vagy költségesebbé tenné a településrendezési célok megvalósítását, vagy a változások következtében nőne az ingatlan használok veszélyeztetettsége.

Komáromban olyan területeket természeti, vagy környezeti veszélyeztetettség nem érint, ahol a tilalom elrendelése nélkül megengedhetetlen telekalakítások, vagy építési tevékenység lenne lehetséges.

A **természeti veszélyeztetettség**ek közül a városban legfontosabb az **árvíz-veszély**. Az árvízvédelmi rendszer 1 ‰-es biztonságú kiépítettsége miatt a védett oldalon tilalmi korlátozásokra az egyébként beépíthető területen nincs szükség. A vonatkozó rendeletek alapján megállapított védőövezetekben az előírásokat be kell tartani; a védőövezetek határait a SZT tartalmazza. A hullámterek árterek lehatárolását a terv tartalmazza. Ezen vízjárta területekre a terv olyan szerepkörű övezeteket tartalmaz, melyekben általában nem megengedett az építési tevékenység, illetve a megengedett építési tevékenységet a magasabb rendű jogszabályok elegendő mértékben korlátozzák. A mentett oldali területek part közeli sávjára, melynek lehatárolását a SZT szintén tartalmazza úgyszintén különleges előírásokat tartalmaznak a központi jogszabályok és a KÉSZ is.

A város alacsony, síkvidéki domborzata miatt nem jelentéktelen a **belvíz-veszély**. A **mély fekvésű- és fakadóvíz veszélyes területek** között, melyeket a SZT szintén tartalmaz, vannak olyanok, melyek – a terv ütemezésétől függő időben – építési területté válhatnak. Ezeken a 110 mBf magasságot el nem érő területeken a telekalakítás és a beépítés a KÉSZ előírásainak megfelelően csak a csapadékvíz-, belvízelvezető rendszer kiépülése és a terület kellő mértékű feltöltése után lehetséges. Ezeket a rendszereket a rendezési terv javaslataihoz igazodva kell részletesebb tervekben; például közterület kialakítási tervben megtervezni.

Környezeti veszélyeztetettségnek elsősorban a **nagyforgalmú utak** közelében és egyes **üzemek** közelében lévő ingatlanok vannak kitéve. A SZT-en jelölt veszélyességi övezeteken a terv olyan területfelhasználásokat tartalmaz, melyek a teljes tilalom elrendelését nem teszik szükségessé, illetve a vonatkozó jogszabályok betartásával történő építési tevékenység nem jelent teljes körű korlátozást.

- Telekalakítás

A telekalakításokra vonatkozó előírásokat elsősorban az övezeti kódok tartalmazzák. A SZT javasolt telekhatárokat is tartalmaz, melyek segítik az övezeti szabályoknak megfelelő telekalakítási tervek készítését, de nem kötelező szabályozási elemek.

- Elővásárlási jog

Elővásárlási jogot annak érdekében rendel el az önkormányzat, hogy az ingatlantulajdonosok által várhatóan nem végrehajtható városrendezési tervek megvalósításához szükséges ingatlanok forgalmát az önkormányzat

ellenőrizhesse, és lehetőségeitől függően a szükséges ingatlanok megvásárlásával beavatkozhat az ingatlanforgalomba.

Az elővásárlással érintett ingatlanok lehatárolását a szabályozási terv szintén tartalmazza; az elővásárlási jog elrendelését indokoló körülményekre a különálló tervlap részletesebb jelölései utalnak.

- Kisajátítás

A SZT szabályozási vonalai határolják a tervezett közterületeket, a kisajátítás ezek köztulajdonba vételének egyik eszköze. További tervtartalom a kisajátításhoz nem szükséges.

- Helyi közút céljára történő lejegyzés

A kiszolgáló utak köztulajdonba vételének a kisajátítási eljárásnál gyorsabb módszere, melyhez a fentiekben túli tervtartalomra nincs szükség.

- Útépítési és közművesítési hozzájárulás

Ez a sajátos jogintézmény sem tesz szükségessé további tervtartalmat.

- Településrendezési kötelezések

Az Étv. 29. § (1) szerint a Településrendezési kötelezettség körében

- a) beépítési kötelezettség,
- b) helyrehozatali kötelezettség és
- c) beültetési kötelezettség rendelkezhető el.

A SZT a beültetési kötelezettségeket jelöli.

- Kártalanítási szabályok

Az Étv. 30. § szerint:

(1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése szerint megállapítható értéke és a rendeltetésmódosítás eredményeként az ingatlan új forgalmi értéke közötti különbség.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. Hét év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért, és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti, vagy ellehetetleníti.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemről számított három éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell szejtítani.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, akkor a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. Ha a felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője folytat le a kisajátítási kártalanítási szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

A korábbi terv 1998-ban lépett hatályba, így az eredeti terv övezeti besorolásainak módosítására a jogszabály idézett keretei között van mód. Módosítások elsősorban lakossági igények alapján a lakóterületek intenzitási mutatói vonatkozásában történnek annak érdekében, hogy az új beépítések jobban illeszkedjenek a kialakult környezethez.

Az 1.1.2. Komárom igazgatási területének felhasználását meghatározó leírásban írt városrendezési koncepciót a szabályozási tervben a következők szerint érvényesítjük:

3. Táj- és természetvédelem

A folyópartok mentén a szabályozás általában biztosítja a közhasználatot. Az árvíz veszélyes folyószakaszok esetében ennek természetes biztosítéka az

árterek beépítésének központi jogszabályban meghatározott tilalma, illetve az árvízvédelmi rendszerek köztulajdona.

Tulajdoni viszonyok szempontjából kedvezőtlenebb a helyzet a holtágak esetében, ahol a – sokszor korábbi vízgazdálkodási területek privatizációval tulajdonhoz jutott – tulajdonosok beépítésre szánt területként kívánják ingatlanjaikat hasznosítani. Ezekben az esetekben, a korábbi, legális beépítések kivételével a vízpartok mentén legalább 10 m széles sávban biztosítjuk a közhasználatot, a természetvédelmi jogszabályokban védett területeken pedig fenntartjuk a zöldterületi, vagy erdő használatot.

4. Hálózatos infrastruktúrák

A hálózatos infrastruktúrák vonatkozásában új magisztrálék kiépítésére az eddigi vizsgálatok alapján nincsen szükség. A ténylegesen beépülő fejlesztési területek ellátását a közterület alakítási tervekben megtervezett, településrendezési szerződésben meghatározott módon lehet elvégezni a meglévő hálózatokhoz csatlakozóan. (lásd közműves alátámasztó munkarészek)

5. Közlekedés

Közúti közlekedés

A városfejlesztési koncepcióban hozott városfejlesztési döntések alapján a szerkezeti tervben szereplő minden lényeges – gyorsforgalmi-, főforgalmi- és forgalmi út-alternatíva helyét legalább be nem építhető területként biztosítjuk. A helyszíni adottságok, a korlátozások minimálisra csökkentése érdekében a szabályozási szélesség esetenként akkor is kisebb az OTÉK-ban meghatározott értéknél, ha még nem készült részletesebb terv, csak keresztmetszeli-vizsgálatok. Az ilyen esetekben folyamatosan be kell szerezni az utak legalább vázlattervi dokumentációit.

A nagytávúnak prognosztizált elemek helyét „be nem építhető területként” biztosítottuk.

Csomópontok

A közlekedési munkarészben szereplő csomóponti tervek alapján szabályoztuk a tervtávtatban várhatóan kiépülő csomópontokat.

Vasúti közlekedés

6. Árvízvédelem

Az árvízvédelmi töltések önálló területfelhasználási egységek, így önálló övezetek is. A meglévő árvízvédelmi töltéseknél általában az alaptérkép szerinti földrészletekkel azonosak az övezetek. A pontatlan vízügyi adatszolgáltatás miatt néhol, (a tervezett töltés területigényeknél) a folyamatban lévő árvízvédelmi tervezés után lehet a töltéseket véglegesíteni.

7. KÉSZ (Komáromi építési szabályzat)

A helyi építési szabályzat a központi szabályozás kiegészítője. Négy füzetből áll, az első kettő lesz a helyi rendelet része, a többi füzet a használatot, első sorban az építéshatósági munkát segíti.

8. Figyelembe vett tervmódosítások

Terv megnevezése	jóváhagyás	
	száma	időpontja
Településszerkezeti terv kivonat		
Településszerkezeti terv	119.	1998.12.28
Településszerkezeti terv módosítás	181.	1999.10.07
TSZT módosítások		
Komárom város HÉSZ és SZT	14.	1999.10.08
Egységes szerkezetbe foglalt Komárom Város rendezési terve	11.	2002.04.17
Monostori erőd szabályozási terv (DOMIPORTA Kft. - 2003)		
MÁV pu. területe	12.	2003.05.23
Tesco területe	17.	2004.04.27
MOL lakótelep	16.	2004.04.23
karbantartás	1. és 2.	2005.01.28
Ipari Park	3.	2005.01.28
Déli elkerülő út	18.	2005.06.24
HÉSZ	26.	2005.10.26
Ipari Park	12.	2006.04.26
Madách utca térsége	19.	2006.06.23
Csillag városrész	23.	2006.07.07
karbantartás, egységes HÉSZ (13/A)	25.	2006.09.22
	26.	2006.09.22
Városkapu	39.	2006.12.23
Mártírok útja - Táncsics u. - Várfal u.		
Csillag lakótelep	7.	2007.04.20
Déli elkerülő út	8.	2007.04.20
WF szabadidőpark	24.	2007.10.19

MOL bázistelep	nem jóváhagyott 26.	2008.11.21
Termálfürdő területe	nem jóváhagyott 31.	2008.12.19
Örökségvédelmi hatástanulmány Mártírok útja - Gyermekváros - MOL benzinkút (15-ben)		
Örökségvédelmi hatástanulmány Ácsi úttól a város déli határán a 13-as főútig tervezett elkerülő út nyomvonalára		
Örökségvédelmi hatástanulmány Monostori Ipari Park területére		
Örökségvédelmi hatástanulmány Csillagváros településrendezési tervhez (12-ben)		
Örökségvédelmi hatástanulmány Városkapu településrendezési tervhez (14-ben)		
Örökségvédelmi hatástanulmány településrendezési terv részleges módosításához		
Örökségvédelmi hatástanulmány MOL telephely rendezési tervhez		
Örökségvédelmi hatástanulmány WF szabadidőpark rendezési tervhez (17-ben)		
Városfejlesztési Konceptió 2006-2013		
IVS		
Idégenforgalmi Konceptió		
Értékleltár 2008		
Komárom város tervezett új autóbusz-állomásával kapcsolatos vizsgálat		
Komárom déli elkerülő út 1-es és 13-as főút közötti szakasz engedélyezési tervének módosítása és felülvizsgálata		
Komárom Déli elkerülő út		
Komárom Déli elkerülő út 3+150 km sz-tól az 1. sz. főúti végcsomópontjáig tartó szakasz engedélyezési terve		
Komárom Buszpályaudvar tanulmányterve		
Monostori Erőd belső kerékpárút hálózat engedélyezési terve		
Komárom 3 Erőd ,építészeti tanulmányterv a 3 erőd összekötéséről		
Csillag Erőd bővítése Nemzetközi Művészeti Központ építési engedélyezési tervek.		
Lakáskonceptió		

Bezárt hulladéklerakók		
Telekalakítások		
É-D Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségtől kapott adatszolgáltatás és Intézkedési program		
Telefonszolgáltatók adatszolgáltatása		
Észak-dunántúli Környezet- és Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatás		
Kom. "Városkapu" Településrendezési terv módosítási kérelem közlekedési alátámasztó terve, SOLUM Zrt. Kérelméhez		

Védősávok, védőterületek, védőtávolságok:

méret (m)	elnevezés	Mitől	mi szerint
10-10	védősáv	árvízvédelmi töltés mindkét oldalán	46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet a hullámterek, a parti sávok, a vízárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról
6	parti sáv	vizek partvonalától	ÉDUVIZIG levele
3		Holtágak partvonalától	
30	védő erdősáv	árvízvédelmi töltés hullámvérés és jég elleni védelmére	
110	fakadó víz által veszélyeztetett terület	árvízvédelmi töltés vonalától	
50	befolyási sáv	a közút tengelyétől kül-területen csak a kezelő hozzájárulásával építhető be	1988. évi I. törvény a közúti közlekedés rendjéről és a végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendelet a területen belül nem helyezhetők el a 21/2001 Korm. rendelet 6. § (5) szerinti épületek! (még sok részletező szabály van)
100		autópálya, autóút, főút-vonal tengelyétől, kül-területen csak a kezelő hozzájárulásával építhető be	
10		közút területétől csak a kezelő hozzájárulásával ültethető fa	21/2001. (II.14.) Korm. rendelet

50	védelmi övezet	levegőtisztaság érdekében új autópálya, autótú tengelyétől	21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6. § (5) ¹² , (6); 13. § (3)
25	védelmi övezet	levegőtisztaság érdekében új egy- és kétszámjegyű országos közút és vasúttengelyétől	
9	védősáv	vasúti területként 160 km/h sebességig a szélső vágánytengelytől	103/2003. (XII.27.) GKM rendelet a hagyományos vasúti rendszerek kölcsönös átjárhatóságáról (Nincs összhang az OTÉK szabályozási szélességével.) A rendelet „1.3. A vasút keresztezése és megközelítése” cím alatt 1.3.10. pontjában vannak előírások a nem nyomvonalas építményekről. Zajra és rezgésre érzékeny épületeknél (lakóépület is) a mértékadó a zajvédelem miatt megtartandó távolság lehet.
5	védősáv	vasúti területként 160 km/h sebességig a töltés lábától, vagy a bevágás szélétől	
	védősáv	vasúti területként >160 km/h sebességnél esetileg meghatározva	
50	befolyási sáv ¹³	országos közforgalmi vasút szélső vágányától ¹⁴	OTÉK 36. § (7)
100	befolyási sáv ¹⁵	környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítményektől ¹⁶	OTÉK 36. § (7)

¹² A kijelölt védelmi övezetben nem lehet és oda a későbbiekben sem építhető a védelmi övezetre vonatkozó tilalom feloldásáig lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

¹³ befolyási sáv = egy létesítmény melletti azon terület, mely használatát jogszabály feltételekhez köti.

¹⁴ A szabályozási tervlapok a vasúti vágányok tengelyét tartalmazzák. A vágánytengely és a sín távolsága 717,5 mm.

¹⁵ befolyási sáv = egy létesítmény melletti azon terület, mely használatát jogszabály feltételekhez köti.

¹⁶ A 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálatról 1. sz. melléklet szerint az alábbi vasúti létesítmények megvalósítása környezeti hatásvizsgálat köteles:

500 – 1000 (300)	védelmi övezet	erősen szennyező, vagy bűzös tevékenység	21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6. § 2. sz. melléklet A)
300 – 600 (200)	védelmi övezet	közepesen szennyező üzemek	21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6. § 2. sz. melléklet B)
50 - 100	védelmi övezet		21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6. § 2. sz. melléklet A)
50	védelmi övezet	autóbusz végállomás (>16 állás); üzemanyag- töltő állomás	21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6. § 2. sz. melléklet
10;15; 20 ill. 1; 7,5	védősáv	az útburkolat széle és a vágány között	18/1998. (VII.3.) KHVM rendelet
min. 30	fásított védőterület	új temető, vagy meglévő bővítési területén belül	OTÉK 38. § (8)
Villamos vezetékek és berendezések			122/2004. (X.15.) GKM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről Tilalmak és korláto- zások a 11-15. §
nagyfeszültségű, földfeletti szabadvezetékek			
40 m	biztonsági övezet a szélső szál vetületé- től vízszintesen, mindkét irányban	500 kV-ot meghaladó	
28 m		300-500 kV-os	
18 m		200-300 kV-os	
13 m		100-200 kV-os	
5 m		1-35 kV-os	
2,5 m		1-35 kV-os belterületi, fokozott biztonsággal kiépítve	

31.	Országos közforgalmú vasútvonal
99.	a) Helyi közforgalmú vasút - magasvasút, kéregvasút, metró, helyi érdekű vasút, vagy - közúti vasút (villamos) 1 km pályahossztól; b) különleges pályával rendelkező vasút (fogaskerekű, sikló, függőpálya), kivéve a sífelvonót
100.	Mezőgazdasági vagy erdőgazdasági vasút védett természeti területen, vagy természeti területen, vagy érzékeny természeti területen, vagy ha ökológiai (zöld) folyosón halad át
101.	Vasúti pályaudvar a) személypályaudvar megyei jogú városban és a fővárosban a megállóhelyek kivételével, vagy 120 vonat/nap tervezett forgalom fölött, b) teherpályaudvar 400 kocsi/nap elegy tervezett feldolgozása fölött, c) állomás - 50 kocsi/nap helyi kezelésű tervezett teherkocsi forgalom fölött, - veszélyes anyag rakodására alkalmas berendezéssel, - kocsimosó berendezéssel, d) határállomás

nagyfeszültségű, föld feletti burkolt vezeték		
2,5 m	biztonsági övezet	legfeljebb 25 kV
1,25 m		legfeljebb 25 kV belterületi, fokozott biztonság-gal kiépített szakaszon
kisfeszültségű föld feletti csupaszvezeték		
1,0 m	biztonsági övezet	1000 V alatti
földben elhelyezett vezeték		
1,5 m		35 kV felett
1,0 m		35 kV alatt
tartószerkezetre, vagy falra szerelt, föld feletti szigetelt		
0,5 m	biztonsági övezet minden irányban	nagy- és kisfeszültségű vezeték
alépítményben elhelyezett szigetelt		
az alépítmény külső felületéig	biztonsági övezet	nagy- és kisfeszültségű vezeték
szabadtéri, tartószerkezeten elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés		
5 m*	biztonsági övezet a kerítéstől, kerítés hiányában az elhelyezésre szolgáló terület szélétől	35 kV-ig
10 m*		100-500 kV
15 m*		500 kV felett
* A távolságok az üzemben tartó hozzájárulásával csökkenthetők		
15 m	biztonsági övezet a kerítéstől, vagy a kiszájtított terület szélétől	erőmű
Gáz szállító-, tároló- és feldolgozó berendezések		6/1982. (V.6.) lpm rendelet
szállítóvezeték biztonsági övezete függ a vezetékátmérőtől, a üzemnyomástól és a biztonsági tényezőtől, mértéke 5 – 55 méter		6/1982. (V.6.) lpm rendelet 2. sz. melléklet
elosztó vezetékek biztonsági övezete		MSZ 7048
3 m	védőtávolság épülettől	kisnyomású vezeték
7 m		nagyközépnymású vezeték DN= 90 mm-ig
9 m		nagyközépnymású vezeték DN= 90 mm felett
7 m a vezeték palástjától		6 bar-os földgázvezeték DN90-ig:

mindkét irányban			
9 m a vezeték palástjától mindkét irányban		6 bar-os földgázvezeték DN90 felett:	
4 m a vezeték palástjától mindkét irányban		3 bar-os földgázvezeték DN90-ig:	
5 m a vezeték palástjától mindkét irányban		3 bar-os földgázvezeték DN90 felett:	
R=10 m kör		Körzeti gáznyomás szabályozó esetén:	
R= 8 M kör (tartálykocsi megközelítés)		Háztartási tüzelőolaj kimerőhely:	
		TŰZÉP telephely:	
R= 25 m kör (tehergépkocsi megközelítés)		PB-gázcsere telep:	
60 m		PB gázvezeték külterületi védőtávolsága:	
2-5 m		Távbeszélő hálózatok:	
Vízi közművek			MSZ 7487
3 m	védőtávolság épülettől	vízvezeték D 300 mm-ig	
3 m	védőtávolság épülettől	vízvezetés gravitációs csatornával	
7 m	védőtávolság épülettől	vízvezetés nyitott árok-kal	

9. Szabályozási megfontolások

Komáromban a nagy területű katonai létesítmények miatt, illetve azok korlátozott használata miatt szerkezeti aránytalanságok is keletkeztek. Különösen a Frigyes laktanya és környezete maradt le a városias településszerkezet kialakulásában, annál is inkább, mert ebben a Komárom DNY-nak nevezett részben helyezkednek el a még működő, XX sz. első felében alapított, nagy alapterületű gyártelepek is. A másik – mára hátrányos – szerkezeti adottság a két nagy forgalmú országos főút pont a városközpontban egymást metsző tengelykeresztje. Ezek a kelleténél erősebben tagolták a várost. tervtávlatban nemcsak a katonai használat megszűnése miatt megindult fejlődés folytatódik, az ipartelepek is mozgolódnak és várhatóan csökken a forgalom az elkerülő út és az új híd kiépülése miatt a főutakon is. Ennek megfelelően az 1-es út mentén növeljük a használat intenzitását a spontán megjelenő zártorúsodást a központ közeli szakaszokon előírja a szabályozás megnövelve 2-3 szintre az építhető szintszámot is. Ezek a területek a forgalomcsökkenés után a város kedvelt lakóterületei és kiskereskedelmi helyszínei lehetnek.

A javasolt telekalakításokkal bemutatott beépítési javaslatainkkal támogatjuk a csoportházaz, vagy a közelében lévő sűrűségű beépítéseket. Ezzel nem csak fenntarthatóbbá tesszük a várost, hanem lehetőséget adunk a kisebb közösségi terek kialakítására, lehetőleg forgalommentes, vagy csillapított forgalmú helyeken.

A kétszintes; tetőteres beépítés a falusias beépítésű területeken is nagyon gyakori az újabban terjedő, alacsony tetőhajlású, földszintes, ún. amerikai házak mellett is. A tetőtér ugyanakkor sem szerkezetileg, sem használati érték szempontjából sem ér fel a teljes szinttel. Ebből a megfontolásból a szabályozás lehetőség szerint a falusias lakóterületeken is 7,20 méteres építménymagasságot enged meg ott, ahol 18, legalább 16 méter a telekszélesség. Ennél keskenyebb telkek esetében a tetőtér jó hasznosítását lehetővé tévő 4,80 méter építménymagasság az előírás, ha csak a kialakult állapot nem kényszeríti ki más megoldást.

A zajvédelmet igénylő létesítmények (vasút, közút) mellett lehetőleg alacsonyabb épületeket szabályozunk a kialakult állapottól függően (3,9; 4,8) az alacsonyabb zajvédő fallal való védekezés érdekében.

10. Szabályozási intézkedések a város egyes részein

Egy-egy település karaktere szükségessé teszi, az egész településrészre érvényes szabályozási előírásokat, amik a KÉSZ megfelelő fejezetében szerepelnek.

Ilyen például a Fenyves tábor sajátossága, amikor az építési telkek nagy részét is egyenletesen benőtték a fenyőfák; ezek megtartása a településrész karakterének megtartása.

11. Függelék

A Monostori erőd esetében magterületként – óriási méretei miatt – elegendő az erődhöz tartozó terület lehatárolása. Mivel az erőd kifelé hangsúlyosan csak a Duna parti oldalon lép ki a földsáncok közül, ezért puffer területként a Duna partot határoljuk le egészen a Csillagerőd vonaláig.

A Csillagerőd esetében a magterület lehatárolási javaslatunk túllép az ingatlanok a várfalaktól alig néhány méterre húzódó határain. Puffer területként a már említett Duna part mellett a Táncsics Mihály utca vonaláig, illetve a Bem József utcáig terjedő, illetve az egykori földvár még nem beépített területét javasoljuk kijelölni.

Aktuálisan a leghátrányosabb helyzetben az Igmándi erőd van; különösen déli irányban nagyon rátelepedtek a lakóépületek. Magterületként az erőd telkén kívül a mellette lévő ligetet javasoljuk kijelölni, míg puffer területként a déli oldalon határos telkek hátsókertjének egy a szárazárokka közvetlenül határos sávját.

Magterületként MOLAJ-ban a Varga József utca és az 1-es út közötti területet, és a szőnyi vásárteret jelöljük ki. Előbbihez puffer területként a légiós tábor teljes egykori területét, utóbbi esetében pedig a colonia egykori területét.

A hivatal kérése is volt az egyértelműbb szabályozás, továbbá a kiírás szerint a szabályozásnak alkalmasnak kell lenni térinformatikai rendszerben történő publikálásra. Ezért a korábban már Győr rendezési terv felülvizsgálatakor használt szabályozási technikát alkalmaztuk itt is. A külföldön, több helyen (Finnországban és Ausztriában volt személyes tapasztalatunk) alkalmazott módszer szerint minden egyes övezetnek önálló azonosító száma van. Ennek révén egyedi előírásokat lehet szükség esetén az övezethez rendelni (csillag van az övezeti sorszám mellett) anélkül, hogy az övezeti kódok egyre átláthatatlanabbá válnak, és olyan övezetek előírásai is megváltoznának, amit a

tervmódosításkor nem is szándékozott az önkormányzat módosítani. Az övezeti kód második része a szokásos övezeti szabályozási tartalommal rendelkezik az alábbi néhány különbséggel:

- A szokásos mátrix helyett a mutatókat egy – / és – jelekkel tagolt – sorba írjuk. Ezt a helytakarékosság miatt alkalmazzuk; a szöveg kevesebbet takar ki a rajzból.
- A környezetterhelést a sajátos területhasználat és annak intenzitása együttesen határozza meg, ezért az övezeti jelben szerepeltetjük a telekhez kötődő intenzitás-mérésre a „telekkihasználtsági mutatót”. Ennek értéke lényegében megegyezik a szintterületsűrűséggel, de kiszámításakor csak a felszín feletti hasznos szintterületet kell figyelembe venni, kivéve azt az esetet, ha a felszín alatt a fő rendeltetési egység részei vannak (pl. pinceborozó).
- Az építménymagasság mellett a megengedett legnagyobb szintszámot is szabályozzuk. Ezzel azt a rossz gyakorlatot akarjuk elkerülni, amikor az ésszerű metszetszerkesztéshez tartozó építménymagasságba további egy szintet passzíroznak be, vagy nagy épületmélységet terveznek rosszul használható alaprajzú lakásokkal annak érdekében, hogy a tetőtérben minél több szintet lehessen beerőltetni.