

**TERVEZÉS - ST BT.**  
Tatabánya, Tátra u. 1/A

**KÖMLŐD KÖZSÉG**

**SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**MÓDOSÍTÁSA - 2017**

**Tervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építész mérnök**  
**TT-1 / 11-0086**

## **TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT**

Kömlőd helyi építési szabályzatát és az annak mellékletét képező szabályozási tervet a 17/2005. (XII.2.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település képviselő testülete.

A belterületet érintően a szabályozási terv legutóbb a 11/2015. (VI.25.) önkormányzati rendelettel módosult.

Az Európai Unió Európai Strukturális és Beruházási Alapok illetve a Széchenyi 2020 szervezet támogatási szerződést kötött Kömlőd Önkormányzatával az Óvoda felújítására és bővítésére. (IKT-2017-612-11-00002689)

Ennek megvalósíthatósága érdekében az Önkormányzat a 147/2017. (XI.30.) önkormányzati határozatával az óvoda telkét és a csatlakozó közterületeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, egyúttal a településrendezési eszközök módosításáról is határozott.

A jelenleg hatályos szerkezeti és szabályozási terv a hrsz. 443 beépítésre szánt telek bővítését teszi lehetővé a Pálóczi Horváth Ádám utca és a Szabadság utca irányába.

Az óvoda fejlesztés kapcsán fölmerült, hogy a parkoló fejlesztés a Pálóczi utcán, a hrsz. 443 telek mellett oldható meg. Tehát a bővítésre szánt területnek közterületi besorolásban és köztulajdonban kell maradnia.

A kiemelt fejlesztési területre való tekintettel az Önkormányzat főépítési tárgyalásos eljárásban kívánja a véleményeztetést lefolytatni.

## **A TELEPÜLÉSSZERKEZET MÓDOSÍTÁSA**

A településközponti vegyes terület a meglévő telekhatárokon belül marad. A korábban fejlesztésre szánt terület a Szabadság utca felé zöldterületi besorolást kap, a Pálóczi utca felé közlekedési és közmű területre módosul.

## **A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

A Vt építési övezet szabályozási vonalát a hrsz. 443 telek határára tettük.

A telek szélességében, a Szabadság u. 22 m-es szabályozási szélességét figyelembe véve, a fennmaradó közterületet zöldterületnek szabályozzuk.

A korábban vegyes területnek szánt bővítmény fennmaradó része a 432 hrsz. Pálóczi utca és a 289 hrsz. Szabadság utca részeként KÖu közlekedési és közmű övezethez lett csatolva.

Így biztosított, hogy a közterületből semmi nem elidegeníthető, és a közlekedési terület növekedésével megoldható a járda és parkoló fejlesztés, ami járulékos beruházás az óvoda fejlesztése kapcsán.

Egyúttal egy olyan hibát is javítottunk, ami a jelenlegi terven szerkesztői hibának, el-  
ütésnek tulajdonítható. A módosítás tárgyát képező településközponti vegyes övezet  
tévesen Kt övezeti jelet kapott, ezt most Vt-re javítjuk.

## A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VIZSGÁLATA

A vizsgálat a megváltozott területfelhasználású területekre szorítkozik.

Jelenleg hatályos:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Vegyes terület	0,07	0,5	0,035

Módosítás után:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Közlekedési terület	0,04	0,6	0,024
Zöldterület	<u>0,03</u>	6,0	<u>0,180</u>
Összesen	0,07		0,204

Tehát a területfelhasználás változása a biológiai aktivitás érték 0,169 pontos növekedé-  
sével jár.

## KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék nincs, de több műemlék műemléki környezetben is  
benn van. A közterület növekedése a beépítésre szánt terület rovására előnyösnek  
mondható a műemlékek szempontjából is.

A tervezési területen régészeti lelőhely nem ismeretes. A módosítás, az ezt követő par-  
koló fejlesztés mélyebb földmunkával nem jár.

## TÁJRENDEZÉS

A Szabadság utcai oldalon vannak olyan növényi elemek, amik beépítés esetén sérülné-  
nek, viszont a zöldterületi besorolással megmenthetők és fejleszthetők.  
Városképi szempontból kedvező a teresedés megőrzése.

## TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom Megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján  
megállapítható, hogy a tervezési terület települési térségben van.

Az OTtr-ről szóló 2003. évi XXVI. törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a telepü-  
lési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Tehát a módosítás  
nem ellenkezik a törvénnyel.

A térségi övezetek közül Ácsot érinti:

- az ökológiai hálózat, a kiváló termőhelyi adottságú szántó és erdő övezete, de ezek mind megmaradnak a települési térségen (és így a tervezési területen) kívül,
- a földtani veszélyforrás terület övezete, amely a teljes települést lefedő pontosítás nélkül, de a korábbi, településközponti területet érintő tervezésünkre adott bányahatósági nyilatkozat alapján úgy tudjuk, hogy a tervezési területünket nem érinti.

Kömlőd Község Képviselő-testületének  
2/2018. (II.12.) önkormányzati rendelete  
Kömlőd Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
17/2005. (XII.2.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kömlőd Község Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1.pontja, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 62. § (6) bekezdés 6. pontja alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek (KEM. KH. Kormány megbízotti Kabinet megyei állami főépítész, KEM. KH. Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, KEM KH. Járási Környezetvédelmi és Örökségvédelmi Osztály, KEM. KH. Földhivatali Osztály, KEM. KH. Népegészségügyi Főosztály, KEM. KH. Járási Útügyi, Osztály, Budapest Főváros KH. Közlekedési Főosztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, HM. Állami Légügyi Főosztály, KEM. Katasztrófavédelmi Igazgatóság, KEM. Rendőr-főkapitányság, GyMS. Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, PM. KH. Erdőgazdálkodási Főosztály, PM. KH. Bányafelügyeleti Főosztály, HM. Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkár, KEM. Önkormányzat megyei főépítész) véleményének kikérésével a következőket rendeli el:


1. § A 17/2005. (XII.2.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Belterület szabályozási terv módosul a "Belterület szabályozási terv módosítás - 2017" feliratú tervlap szerint.
2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

  
**Bogáth István**  
polgármester



  
**Schvarczné Stieber Rita**  
aljegyző

**A kihirdetés napja:** 2018. február 12.

  
**Schvarczné Stieber Rita**  
aljegyző

**HATÁROZATI KIVONAT**  
**Kömlőd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. február 12-iki**  
**rendkívüli testületi ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**15/2018. (II.12.) sz. Kömlőd Község Önkormányzati határozata**

Kömlőd Község Képviselő-testülete a településszerkezet módosításáról határoz az óvoda fejlesztés kapcsán az alábbiak szerint:

1. A településközponti vegyes terület határa a hrsz. 443 telek határán marad, a korábban fejlesztésre szánt területek besorolásának megváltoztatásával.
2. A településközponti vegyes területből felszabaduló telekrészek zöldterületi valamint közlekedési és közműterület besorolást kapnak.
3. A település szerkezeti terve módosul a "Belterület szerkezeti terv - 2017" feliratú tervlap szerint.

**Határidő:** azonnal.

**Felelős:** Bogáth István polgármester

kmf.

**Bogáth István sk**  
polgármester



**Deákné dr. Schiffner Márta sk.**  
jegyző

**A kiadmány hitelül:**

  
**Schvarczné Stieber Rita**  
aljegyző

**Kömlőd, 2018. február 28.**