

KÖMLŐD

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERV

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



MEGBÍZÓ:

Kömlőd Község Önkormányzata
2853 Kömlőd, Szabadság u. 9.









FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.


2026. június

ALÁÍRÓLAP

TERVEZŐK

Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Ertl Antal építészmérnök, településtervező TT-07-0075	
Tájérendezés, környezetalakítási munkarész: Bruckner Attila kertészmérnök TK 19-0244	
Közlekedési munkarész: Pálffy György közlekedéstervező Kamarai szám: Tkö 07-0808,07-50682	
Környezetvédelmi munkarész: Enyedi-Egyed Szilvia környezetmérnök SZÉM-03/07-0671, SZKV/07-0671 Diószegi András környezetirányítási és környezetvéd. szakértő: SZKV-01-13515/2015	 
Viziközmű: Horváth Gyula Vezető tervező építőmérnök VZ-T/07-0226	
Energia közmű: Horváth Ervin gépészmérnök TE-T 18-0033	

KÖZREMŰKÖDŐK AZ ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRŐL:

Bogáth István	polgármester
Lanczendorfer Melinda	jegyző
Bán Gergely	főépítész
	

TOVÁBBI KÖZREMŰKÖDŐK:

Burián Péter	Fehér Vártervező Kft – okl. építészmérnök
Kálmán Péter	Fehér Vártervező Kft - okl. építész
ifj Ertl Antal	Fehér Vártervező Kft - elemző

Tartalomjegyzék:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója.....	5
2. Településrendezési javaslat	5
2.1. Javasolt területhasználat	5
2.1.1. Beépítésre szánt területek	5
2.1.2. Beépítésre nem szánt területek	7
2.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....	8
2.2. SZABÁLYOZÁS	8
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére.....	9
3.1. Épített környezet.....	9
3.1.1. Az épített környezet értékei.....	9
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás.....	12
4.1. Tájrendezési javaslatok	12
4.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	12
4.1.2. Természetvédelmi javaslatok	15
4.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	16
4.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.....	16
4.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	16
4.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	20
5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat.....	20
5.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés).....	20
5.1.1. A fejlesztési területek vízellátásának megoldásai, lehetőségei.....	20
5.1.2. Fejlesztési területek szennyvíz elvezetésének lehetőségei	22
5.1.3. Fejlesztési területek csapadékvíz elvezetésének lehetőségei.....	24
5.1.4. A település területén belüli vízgazdálkodással összefüggő tervezések szempontjai, célkitűzések	24
5.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	26
5.2.1. Villamos energiaellátás	26
5.2.2. Földgáz energiaellátás	29
5.2.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás	36
5.3. Hírközlés	37
5.4. Közlekedés	39
5.4.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	39
5.4.2. Közúti közlekedés	40
5.4.3. Közösségi közlekedés.....	44
5.4.4. Parkolás, várakozóhelyek létesítése	45
5.4.5. Gépjármű üzemi létesítmények	45
5.4.6. Tűzvédelmi szempontok.....	46
5.4.7. Csapadékvíz elvezetés	46

5.4.8. SWOT analízis:	47
5.4.9. Feladatok	48
6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	57
6.1. Tájképvédeleми terület	57
6.2. Régészeti lelőhelyek	58
7. A módosítással érintett területek bemutatása	59
8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	89
9. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	103

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

Kömlőd településfejlesztési tervében megfogalmazott jövőkép: „Kömlőd legyen élhető és vonzó település.”

A jövőkép megvalósulását meghatározó célok, fejlesztési irányok meghatározása és ütemezése, valamint a tervezett fejlesztések figyelembevételével készült a településrendezési terv.

A településfejlesztési tervben megfogalmazott célok és jövőkép indokolja a településen új lakóterületek kijelölését.

A fő műszaki infrastruktúra hálózatok nem változnak. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban MATrT és Komárom-Esztergom Megye Területrendezési tervében (a továbbiakban KEMTrT) szereplő tervezett műszaki infrastruktúra hálózati elemek a településrendezési tervben szerepelnek.

2. Településrendezési javaslat

2.1. Javasolt területhasználat

Kömlőd területhasználat a meglévő és a tervezett hasznosításon alapul.

A korábbi településrendezési eszközökhöz képest a településfejlesztési és településrendezési tervi változtatások 7. fejezetben részletesen bemutatásra kerülnek.

Az általános területhasználat szerint a település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területbe tartozik.

2.1.1. Beépítésre szánt területek

(lakóterületek, vegyes területek, különleges területek)

Kömlőd településrendezési terve a jelenlegi területhasznosításból és a hatályos településszerkezeti tervből kiindulva kis mértékű, új beépítésre szánt lakóterület kijelölést tartalmaz a 334 hrsz-ú ingatlanon, illetve a 22 és a 430 hrsz-ú ingatlanokon.

A 334 hrsz-ú ingatlan turisztikai erdőterületbe sorolt részén történik kis mértékű új lakóterület kijelölés, ezen kívül a 22 és a 430 hrsz-ú ingatlanokon tervezett zöldterület az önkormányzat rövid- és hosszútávú fejlesztési céljai alapján nem valósul meg, ezért ezek a területek is lakóterületbe kerülnek.

A település külterületén lévő Parnakpuszta major mezőgazdasági üzemi terület esetében Kömlőd településrendezési terve új különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölést javasol. A tervezett változtatások a jelenlegi területhasználatokat figyelembe véve történtek. Ennek értelmében új mezőgazdasági üzemi terület a meglévő major területén került kijelölésre, kizárólag a jelenlegi használatához és ingatlanhatárokhoz igazodva, művelés alól már kivett területeken.

A település keleti részén lévő Alsópusztai major területén jelentős mértékben csökkennek a mezőgazdasági üzemi területek.

A beépítésre szánt területen belüli területhasználat változására a jelenlegi telekhasználatot és tulajdonosi viszonyokat figyelembe véve ad javaslatot a terv.

A beépítésre szánt területként döntően lakó-, vegyes, valamint különleges funkciókat jelöl ki és tart meg a terv

A beépítésre nem szánt területeken alapvetően megtartásra kerül a jelenlegi használat, azt néhány elemében tovább kell fejleszteni, elsősorban a jelenlegi telekhasználat és a tulajdonviszonyok, a sajátos használatnak megfelelő területfelhasználási céllal.

A településrendezési terv az általános építési használat szerint beépítésre szánt (már beépített, illetve beépülő) és beépítésre nem szánt területekre osztja a település igazgatási területét.

A beépítésre szánt területek terv szerinti megoszlása:

- lakóterületek:
 - kertvárosias lakóterület
 - falusias lakóterület
- vegyes területek:
 - településközponti vegyes terület
 - intézményi vegyes terület
- különleges beépítésre szánt területek:
 - oktatási terület
 - sport terület
 - temető
 - mezőgazdasági üzemi terület

Lakóterületek (L)

Kömlődön a jelenlegi lakóterületek kertvárosias és falusias lakóterület használatúak. A településterv továbbra is biztosítja a meglévő lakóterületi telektömbök feltárásának lehetőségét.

Településközpont vegyes terület (Vt)

Településközponti vegyes építési övezetbe sorolja a terv belterületén a településközpontban a meglévő és a tervezett lakó, kereskedelmi, szolgáltató, valamint intézmény funkciójú területeket a jelenlegi és a tervezett hasznosítás szerint.

Intézményi vegyes terület (Vi)

Intézményi vegyes építési övezetbe sorolja a terv a korábbi terv szerinti központi vegyes területeket, melyek a polgármesteri hivatal és a volt általános iskola és magtár területe.

Különleges területek (K-):

Különleges oktatási terület (K-Okt): a belterületen, a 440 hrsz-ú ingatlanon lévő Hegyháti Alajos Tagintézmény területe

Különleges sport terület (K-Sp): a belterület északnyugati szélén lévő sportpálya területe.

Különleges temető terület (K-T): a településen belterületének keleti szélén lévő temető területe.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü): Kömlőd közigazgatási területén a következő mezőgazdasági üzemi területek találhatók:

- település keleti szélén lévő Alsópusztai major területe
- Parnakpuszta major területe
- Sportpályától északra lévő mezőgazdasági üzemi terület
- Virágtanya településrészen lévő mezőgazdasági üzemi területek

2.1.2. Beépítésre nem szánt területek

(közlekedési területek, közműelhelyezési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, különleges területek)

A beépítésre nem szánt területek a következő besorolásúak:

- közlekedési területek:
 - közúti közlekedési területek
- közmű és hírközlési területek:
 - közműelhelyezési terület
- zöldterületek:
 - közpark
- erdőterületek:
 - védelmi célú erdőterület
 - egyéb erdőterület
- mezőgazdasági területek:
 - kertes mezőgazdasági terület
 - általános mezőgazdasági terület
- vízgazdálkodási területek
- különleges beépítésre nem szánt területek:
 - beépítésre nem szánt bányaterület
 - beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
 - beépítésre nem szánt rekultivációs terület

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek (Köu):

Kömlőd igazgatási területén a meglévő és tervezett közlekedés fejlesztési területei. A település szerkezetének jellegéből adódóan a közlekedési nyomvonalak a belterületen zömében kiépítettek. Új közlekedési terület létesül a belterületen az ingatlanok megfelelő közútcsatlakozása és a telektömbök feltárása érdekében.

Közműelhelyezési területek (Közm):

Kömlőd közigazgatási területén a meglévő közművek területei.

Zöldterületek (Z):

Kömlőd közigazgatási területén meglévő és a hatályos terv szerinti tervezett közparkok területei, illetve a belterületen, a Kömlődi-tó melletti új közpark területe.

Erdőterületek (E):

Erdőterületnek jelöli a terv a földhivatal nyilvántartása szerinti erdő művelési ágú területeket és a tervezett erdőket. Az erdők elsődleges rendeltetés szerint védelmi és egyéb gazdasági célt szolgálnak.

Mezőgazdasági területek (M):

Általános mezőgazdasági területek a külterületi mezőgazdasági művelés alatt álló, árutermelésre alkalmas termőterületek. Kertes mezőgazdasági területek a kistelkes, jellemzően családi használatú kertek, szőlők és gyümölcsösök.

Vízgazdálkodási területek (V):

Ebbe a kategóriába tartozik a Kömlődi-tó területe, a Kömlődi-vízfolyás, valamint az egyéb vízfolyások és árkok területei.

Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-):

Különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kb-B): Kömlőd külterületén, a belterülettől délkeletre, a 063 hrsz-ú út mellett kijelölt bányaterület.

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En-1): Kömlőd külterületének déli részén, a 096 hrsz-ú út mellett lévő napelempark területe. Ezen kívül új megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kerül kijelölésre a település délkeleti részén a Tatabánya-Kisbér összekötő út mentén, illetve a település keleti részén az Alsópusztai majortól délre. Az újonnan kijelölésre kerülő Kb-En-2 övezetekben kizárólag agrofotovoltaikus naperőművek létesíthetők, melyek részletes leírása a 36. oldalon található.

Különleges beépítésre nem szánt rekultivációs terület (Kb-Rek): a belterülettől északkeletre lévő egykori bányaterülete

2.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek:

- 8127. jelű Mór-Kocs összekötő út
- 8135. jelű Tatabánya-Kisbér összekötő út
- 8137. jelű Tata-Kömlőd összekötő út
- Kömlődi-vízfolyás

Jelentős tervezett közlekedési elemek:

- Kömlőd – Kömlőd [Kisparnakpuszta] mellékút
- Kömlőd – Kömlőd [Nagyparnakpuszta] mellékút

Kömlődöt érintő műszaki infrastruktúra hálózatok:

Egyéb mellékutak:

- 8127 Komárom – Kocs – Bokod
- 8135 Vérteskethely – Császár – Dad – Kömlőd
- 8137 Kömlőd – Tata

Egyéb tervezett mellékutak:

- Kömlőd – Kömlőd [Kisparnakpuszta]
- Kömlőd – Kömlőd [Nagyparnakpuszta]

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat:

- Oroszlány – Tatabánya [Bánhida]

Meglévő földgázelosztó vezeték:

- Tatabánya – Környe – Dad – Kömlőd – Szákszend - Kocs

2.2. SZABÁLYOZÁS

Kömlőd korábbi településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzata és szabályozási terv 2005-ben készült. A helyi építési szabályzat (HÉSZ) biztosította az építés rendjét, az értékek védelmét, lehetőséget adott a településen tervezett fejlesztésekre. Az időközben bekövetkezett jelentős mértékű jogszabályváltozás következtében mind tartalmában, mind pedig felépítésében elavulttá váltak a településrendezési eszközök. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2021. július 15-i hatállyal bevezette e

településtervezés fogalmát, mely amagyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénybe (Méptv.) változatlanul beépült.

Kömlőd Község Önkormányzata döntött az új településtervezés készítéséről. Az új településtervezés (településfejlesztési terv, HÉSZ és szabályozási terv) Méptv., valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásai szerint készült.

A településfejlesztési terv kijelöli a település jövőképét, célokat, részcélokat, akcióterületeket határoz meg. A településfejlesztési terv elhatározásain alapuló HÉSZ a TÉKA-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb előírásokat nem tartalmaz.

A HÉSZ felépítése és tartalma, valamint a szabályozási terv jelkulcsa a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben (EljR.) előírtaknak és a településtervezési szabályzatnak felel meg.

A HÉSZ mellékleteként készülő szabályozási terv lehatárolja az eltérő beépítési paraméterekkel rendelkező építési övezeteket és övezeteket, a kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt vagy tájékoztató szabályozási elemeket.

A szabályozási terv készítésénél a hatályos szabályozási terv szerinti szabályozási vonalak felülvizsgálatát kérte az önkormányzat az Méptv. 88. § (5) bekezdése alapján. Az olyan szabályozásokat, melyek végrehajtása nem történt meg és jelenleg már nem áll fenn a közérdekű elrendelési indok, töröltük a tervről.

3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

3.1. Épített környezet

Az épített környezet fejlesztésének célja egyrészt települési arculat megőrzése, a védett építészeti értékek megóvása, másrészt a településfejlesztési tervben kijelölt fejlesztési célok megvalósítása.

Kömlőd 2017-ben elkészítette a Települési Arculati Kézikönyvét (TAK), melynek alapján a Képviselő-testület a 7/2018.(IV.19.) önkormányzati rendelettel megalkotta a településképi védelméről szóló helyi rendeletet (TKR). A TKR meghatározta a településképi szempontból meghatározó területeket, az arra vonatkozó területi és egyedi építészeti követelményeket.

Helyi egyedi védelem alá helyezte a településen védendő épületeket és helyi területi védelem alá helyezte a településen védendő területeket.

Az új előírásoknak megfelelően a HÉSZ külön fejezetben tartalmazza a településképi előírásokat előírásokat, melyek alapvetően nem változtak. a településképi érvényesítés eszközeinek szabályozása változott az Elj.R-nek megfelelően. A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása kismértékben változott a Határ utca környéki területtel.

3.1.1. Az épített környezet értékei

3.1.1.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Az új településtervezés készítésével egyidőben Települési Örökségvédelmi hatástanulmány készül, melyben a település története, a településszerkezet kialakulása szerepel.

3.1.1.2. Műemléki védelem, helyi értékvédelem

Kömlőd műemlékvédelem alatt álló épületei, területei:

Védett műemlékek					
Sorszám	Cím	Hrsz	Név	Törzsszám	Azonosító
M-1	Szabadság u. 21.	1	Református templom	2612	6314
M-2	Szabadság u. 21.	3	Református lelkészlak	2614	6313
M-3	Szabadság u. 23.	440	Hugonnay-kúria	2615	6315
M-4	Szabadság u. 54., 54/A.	275/9, 275/10	Perczel-kúria	2613	6316

Műemléki környezetek				
Sorszám	Hrsz	Név	Törzsszám	Azonosító
MK-1	2/1, 260, 277, 278, 279, 288, 289/1, 289/2, 289/3, 289/4, 440, 432/1, 432/2, 432/3, 443	Református templom ex-lege műemléki környezete	2612	19379
MK-2	2/1, 4/3, 4/4, 5, 6, 23, 259, 260, 289/1, 289/2	Református lelkészlak ex-lege műemléki környezete	2614	19380
MK-3	275/4, 275/9, 275/10, 283, 288, 289/1, 289/3, 289/4, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 436, 437/2, 438/4, 439, 442, 443	Hugonnay-kúria ex-lege műemléki környezete	2615	27929
MK-4	275/2, 275/4, 276, 281, 283, 288, 289/1, 289/3, 289/4, 440	Perczel-kúria ex-lege műemléki környezete	2613	27930

Kömlőd Község Önkormányzatának egyik célkitűzése a településen található műemlékek állapotának megőrzése, megóvása. Ennek érdekében a településterv a műemlékek és a műemléki környezetek által érintett ingatlanok területén a műemlékeket negatívan érintő területhasználati-, településképi változást nem tervez.

A helyi védett építészeti értékek a következők:

Helyi védett építmények			
Sorszám	Cím	Hrsz	Funkció
HV-1	Komáromi u.	271/2	Mihályi kúria magtára, kapuoszlopai
HV-2	Perczel Mór u. 22.	33	lakóház
HV-3	Perczel Mór u. 20.	34	gazdasági épület
HV-4	Szabadság u. 31.	400/1	volt vendéglő és bolt épülete
HV-5	Szabadság u. 52.	283	lakóház
HV-6	Pálóczy Horváth u. 11.	10	lakóház
HV-7	Szabadság u. 9.	47/1	községháza
HV-8	külterület	08/2-08/5	Virágh-kúria

Helyi területi védelem			
Sorszám	Cím	Hrsz	Funkció
HT-1	külterület	069	régi temető
HT-2	Béke utca	138/2-144	utcakép

3.1.1.3. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Kömlőd község közigazgatási területén 6 nyilvántartott régészeti lelőhely található, amelyek *ex lege* általános védetség alatt állnak. Ezek közül egy sem fokozottan vagy kiemelten védett.

Lelőhely azonosító	Lelőhely neve	Lelőhely jellege	Lelőhely kora	Helyrajzszámok
50662	Kövecses-hegyi-dűlő	telepnyom (felszíni)	középkor	213, 214, 215, 216, 217, 231/1, 231/5, 231/9
50669	Komáromi-úti-dűlő I.	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	bronzkor Árpád-kor	0107/4, 0107/5, 0107/6, 0107/7, 0122/6
50671	Komáromi-úti-dűlő II.	telepnyom (felszíni)	középkor	0107/7, 0107/8
50678	Tagos-dűlő I.	telepnyom (felszíni)	római kor	0151/8, 0151/9
50680	Tagos-dűlő II.	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	Árpád-kor kelta	0151/10, 0152, 0153, 0154
50681	Székesi-dűlő	telepnyom (felszíni)	késő középkor	0111/7, 0111/8, 0111/9, 0111/10, 0111/11

4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

4.1. Tájrendezési javaslatok

A tájrendezés során korszerű ökológiai, műszaki, gazdasági és esztétikai ismeretek, illetve elvek jutnak érvényre, s ezek eredményeképpen az ember környezete kedvező irányban alakulhat. A tájrendezés felöleli a társadalmi vonatkozásokat, és az emberi igények mentén jelöli ki a teendőket: mit, hol és miért. A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt méltó szintér kialakításán tevékenykedik. Teret ad településfejlesztési megfontolásoknak és a környezetrendezés vonatkozásában is számos elvnek, amelyek gyakran különféle szakterületek tudományos kutatási eredményein vagy vizsgálatok konklúzióján nyugszanak. A tájrendezés révén:

- a tájban rejlő lehetőségek és értékek (használati, kondicionáló, vizuális megközelítésben) kiterjedhetnek és fokozódhatnak
- ekképpen az ember teljesítménye növekedhet, a kiteljesedés felé mozdulhat az élete a különféle területeken

A tájrendezés célja a táj összetett fejlesztése, s érthetően csakis alapos tájvizsgálatra, továbbá tájértékelésre épülhet. A tájrendezés során előirányzott javaslatok, intézkedések, teendők és ezek ütemezése jelölik ki aztán a fejlesztés megvalósulási lépéseit. A tájrendezés további céljai a következők:

- a táji elemek, alkotók (természetes és épített elemek) összehangolása
- így a tájban levő különféle értékek és potenciál (kedvező élettani hatás, termelőképeség, használati és vizuális érték), minél nagyobb mérvű hasznosítása
- amely hosszú távon fenntartható használatot és értékmegővást tesz lehetővé

4.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Minden táj egyedi, unikális, jellegzetességei máshol nem megismételhetők. Nincs két egyforma táj, tájegység. A táj egyedi, nem univerzálható. A táj a társadalom anyagi létfeltétele, ugyanakkor magasrendű ökológiai és vizuális kvalitások hordozója (*CSEMEZ, 1996.*). A tájban tükröződnek a mindenkori társadalmi és gazdasági funkciók. Egy település tájszerkezetét főként a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, beépített területek, valamint az azokat összekötő, elválasztó, vagy átszelő vonalas elemek alakítják.

A tájhasználat a tájpotenciál adottságainak társadalmi célú igénybevétele. Kömlőd Község természetföldrajzi helyzete, a település és környezetének domborzata, éghajlata, a talajok termőképessége, a települési tevékenység meghatározták a táj szerkezetét, a tájhasználat alakulását. A külterületen domináns szántóföldi hasznosítás szempontjából kiemelő, hogy a kistájat az átlagosnál termékenyebb, jó víz- és tápanyag-gazdálkodású talajok borítják. Kömlőd Község közigazgatási területén a mezőgazdasági termelés a domináns, de ezen kívül többféle tájhasználat (főleg települési, vízgazdálkodási, erdőgazdasági és közlekedési tájhasználat) található, melyek tükröződnek a tájszerkezetben is.

A tájhasználat, tájszerkezet tervezésekor kiemelt szempont volt:

- a természetvédelmi-, táji-, tájképi elemek védelme (Lásd 2.1.2 és 2.1.3),
- az egyes tájtípusok jellegzetességeit megtartó, a tájhasználati rendszer kialakulását segítő szabályozás kialakítása,
- a településre vonatkozó térségi tervek, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), és Fejér Megyei Területrendezési Terv tájhasználati elvárásaival való összhang biztosítása.

Fontos szempont az „élhető lakókörnyezet” biztosítása, valamint a klímavédelem szempontjainak érvényesítése. Továbbá településképi szempontból is rendkívül fontos, hogy területhasználatonként a HÉSZ-ben előírt zöldfelületek megvalósuljanak, többszintű növényállomány – fák és cserjék együttesen – kerüljenek telepítésre.

Területhasználat változással járó változtatások és azok tájhasználati, tájszerkezeti szempontjai a következők:

1. Alsópusztai major változásai

A település lakott területeitől ÉK-re több mint másfél kilométerre, külterületen, nem védett tájrészletben tervezett változás a Mihályi-patak közelében. A módosítás során gazdasági rendeltetésű erdőterületek, általános mezőgazdasági területek és mezőgazdasági üzemi területek át- és visszasorolása történik. A tervezett módosítás a tájtörténeti előzményeknek megfelel, a tájrészletet évszázadokon keresztül majorságnak használták, majd a XX. század végén annak visszafejlődése volt tapasztalható. Itt ma már épületeket, létesítményeket és üzemi tevékenységet nem találunk, azonban megteremtjük a lehetőséget a majorság visszaállítására. A tájrészlet mezőgazdasági jellege megmarad.

A változás zöldfelületi mérlege pozitív lesz, ugyanis közel két hektárral több erdőterület kerül kijelölésre, mint amennyi megszűnik. Az erdőterület növekedése a települések tájszerkezetében mindig pozitív hatásokat indukál, melynek kedvező tájökológiai és tájképvédelmi vonatkozásai is lesznek az egyébként is fátlan, intenzív mezőgazdaság által dominált külterületi tájhasználatban. A változtatás egyértelműen kedvező. A zöldterületfenntartás során különösen a gyomosodás és az invazív és allergén növények visszaszorítására kell törekedni.

2. Parnakpuszta major változások

A tervezett változás során közel 3,5 hektár területen védelmi rendeltetésű erdőterület szűnik meg, illetve új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 501/11 hrsz-ú ingatlanon. Az erdőterületek megszűnése üzemtervezett erdőterületet nem érint és a változás során továbbra is megőrizhető az üzemi létesítmény fás jellege. A tervezett módosítás a már kialakult területhasználatot követi. Ennek alapján a módosítás adminisztratív jellegű csupán, újabb környezet-igénybevétel, -terhelés csak a telephely fejlesztése során léphet fel. A módosítás nem védett és nem tájképvédelmi terület övezetében történik, a táj jellegének megváltozása nem prognosztizálható.

3. A TSZ tehenészeti telep mezőgazdasági üzemi terület változása

A tervezett módosítás az évtizedek óta meglévő és kis arányban bővített mezőgazdasági üzem meglévő használatának megfelelő övezetbe sorolását szolgálja, így a tájhasználatok megváltozása nem valószínűsíthető, hosszú távon biztosított. Három oldalról jól benövényesedett, lakóterületekhez közeli, csaknem 11 hektáros, nem védett és nem tájképvédelmi terület övezetében található ingatlancsoport.

4. Az Ady Endre utcától északra lévő lakótömbök változásai

Az ÉK-i településszélen, belterületen található ingatlancsoport változása, ami jelentős tájszerkezeti és tájökológiai változást nem indukál. Mintegy 0,78 hektár területen turisztikai célú kijelölt erdőterület megszűnésével jár, de ez jelentős változást vagy csökkenést nem okoz és a tervezett közúti közlekedési övezetekbe a megszűnő zöldfelület visszapótolható lesz. A 380 és 381 hrsz-ú ingatlan megközelítését az önkormányzat közút kiszabályozásával nem kívánja megoldani. Az ingatlan tulajdonosoknak lehetőségük van az erdő területen magánút kialakítására.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 334 hrsz-ú ingatlanon, ennek ellenére tájhasználati, táj- és élővilág-védelmi szempontból a tervezett módosítás irreleváns, jelentős változást nem indukál.

5. A József Attila u., a Pálóczy Horváth u. és a Petőfi Sándor u. kereszteződés

környezetében történő változások

Minimális mértékben (0,38 hektár) kijelölt zöldterületek átsorolása történik, azonban a következő (6.) változási pontban a zöldterületek területének többszöröse kerül kijelölésre. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 22 és 430 hrsz-ú ingatlanokon. Ezen kívül a 431 hrsz-ú ingatlanon lévő szennyvízátemelő területe közműelhelyezési területbe kerül.

A megszűnő zöldterületek ellenére táj- és élővilág-védelmi szempontból a tervezett módosítás irreleváns, jelentős változást nem indukál, belterületen, nem természeti környezetben valósul meg.

6. A Kömlődi-tó és környezetének változása

A tájrészlet több részletből álló változása, ami leginkább a meglévő tájhasználatra alapul és azt szolgálja. Az ingatlancsoport nem védett, nem része az ökológiai hálózatnak, azonban a tervezett módosítások ellenére a vízszegény tájrészletben a vízfelület és ennek jótékony ökológiai, mikroklimatikus és tájképi hatásai továbbra is megmaradnak.

7. A Határ utcától délnyugatra lévő közepesfeszültségű vezetékhez tartozó oszlopok területének változása

A lakóterületet érintő magasfeszültségű légvezeték tartó oszlopok helyének változása és a tájhasználat optimalizálása. Csupán adminisztratív jellegű, minimális területen valósul meg, illetve tájhasználati, tájszerkezeti és tájökológiai változásokat nem indukál.

8. A Református templom és a polgármesteri hivatal körüli változások

Csupán adminisztratív jellegű változások, melyek a település központi részén, belterületen valósulnak meg, így tájhasználati, települési zöldfelületi és tájökológiai változások nem várhatók.

9. A Hegyháti Alajos Tagintézmény területének változása

Az előzőhöz hasonlóan csupán adminisztratív jellegű változás, mely a település központi részén, belterületen valósul meg, így tájhasználati, települési zöldfelületi és tájökológiai változásokat nem indukál.

10. A belterület mellett kijelölt bányaterület változása

A területen megszűnt a bányászati tevékenység, jelenleg a terület egy része beerdősült, illetve szántóként hasznosítják. A módosítás során erdőterület és különleges beépítésre nem szánt rekultivációs területbe sorolják a volt bánya területét. Élővilág- és tájképvédelmi szempontból a módosítás előnyös, mivel potenciális tájseb és a tájat, környezetet terhelő tájelen kialakításának lehetősége szűnik meg közel tíz hektáros területen.

11. Alsópusztai majortól délre tervezett napelempark

Mintegy 25,5 hektáron megvalósuló változás, ahol általános mezőgazdasági területből agrofotovoltaikus napelemparkot kívánnak létrehozni és ennek lehetőségét a településrendezés során megvalósítani. Az érintett mezőgazdasági ingatlanok területét jelenleg nagyüzemi szántóként hasznosítják. A tájrészlet nem védett és nem része a tájképvédelmi területek övezetének sem. Lakóterülettől, értékes tájrészletektől, természetközeli élőhelyektől jelentős távolságra, több km-re található. A tágabb tájrészlet magaslatairól (pl. Vértes) nincs rálátás vagy több km-ről valósul meg.

A napelemparkok létesítésének és üzemeltetésének számos környezeti hatása van és környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenység, ezért ezt előzetesen engedélyeztetni kell a Kormányhivatallal. Az agrofotovoltaikus napelem rendszerek esetében a panelek alatti talajfelszín tovább művelhető.

12. A 8135. jelű Tatabánya-Kisbér összekötő út mellett tervezett napelempark

Mintegy 37 hektáron tervezett településrendezési változás a községtől DK-re. Az ingatlanokat nagyobb részt szántóként hasznosítják. Az előzőhöz hasonlóan a módosítással érintett tájrészlet nem védett és nem része a tájképvédelmi területek övezetének sem. Lakóterülettől, értékes tájrészletektől, természetközeli élőhelyektől jelentős távolságra, több km-re található. A tágabb tájrészlet magaslatairól (pl. Vértes) nincs rálátás vagy több km-ről valósul meg. A napelemparkok létesítésének és üzemeltetésének számos környezeti hatása van és környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenység, ezért ezt előzetesen engedélyeztetni kell a Kormányhivatallal. Az agrofotovoltaikus napelem rendszerek esetében a panelek alatti talajfelszín tovább művelhető.

13. Kömlőd és Kocs településhatára mentén lévő mezőgazdasági üzemi területek változása

Adminisztratív jellegű változás, mely az érintett ingatlanok területén a meglévő tájhasználat (mezőgazdasági jellegű üzemek) megváltozását nem indukálja. Három helyszínen, kis területen valósul meg. Tájszerkezeti, tájökölógiai és tájképvédelmi változást nem indukál. nem védett és nem tájképvédelmi terület övezetén valósul meg. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

14. A közműlétesítmények területének változása

Adminisztratív jellegű változás, mely az érintett ingatlanok területén a meglévő tájhasználat (közműtárgyak üzemeltetése) megváltozását nem indukálja. Három helyszínen, kis területen valósul meg. Tájszerkezeti, tájökölógiai és tájképvédelmi változást nem indukál. nem védett és nem tájképvédelmi terület övezetén valósul meg. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

15. Erdőterületek változása a KEMTrT szerint

16. Mezőgazdasági területek változása a KEMTrT szerint

A változás csupán adminisztratív jellegű, a meglévő erdőterületek védelmét és erdőterületként történő további hasznosítását szolgálja, illetve ezzel összefüggésben az erdőterületből mezőgazdasági területbe való átsorolást a meglévő tájhasznosítás függvényében. A település meglévő tájökölógiai és tájszerkezeti változása nem várható. A 15.5, 15.6 és 16.5 pontok esetében a változás a tájképvédelmi terület övezetében történik, de a tájkép jellegében itt sem történik változás. A több részterület nem fekszik a tájképvédelmi terület övezetében.

Tájképvédelmi- és élővilág-védelmi szempontból egyaránt előnyös, hogy a már kialakult területfelhasználás nem változik és a tájrészlet erdők és mezőgazdasági területek (szántók, gyepek) által dominált mozaikos jellegű tájhasználatát változatlan formában megmarad. Az erdők és a mezőgazdasági területek mozaikossága különösen jellemző a tájegység egyes részeire, amit a tervezett változás tovább erősít és a tájjelleg megtartása felé történő elmozdulást biztosítja.

A tervezett változások során a tájszerkezetben és a település tájökölógiai viszonyaiban lényeges, nagy területű vagy jelentős változás nem várható. A meglévő tájjelleg és a tájökölógiai viszonyok továbbra is megőrizhetők. A tervezett változások során az évszázadok során kialakult tájszerkezet jelentősen nem módosul. A tervezett változások megvalósulása után a településen tovább folytatódik az évszázados tájhasználat, a külterületen a mezőgazdasági termelés marad meghatározó.

4.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A település közigazgatási területén védett érték és/vagy terület (országos, helyi, Natura 2000) nem található. A község ingatlanjai nem képezik részét az Országos Ökológiai Hálózat elemeinek.

Kömlöd Község területén a Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által felügyelt tájhasználat folyik. A település védett természeti értékeit (növény- és állatfajok) szintén a Nemzeti Park Igazgatóság szakemberei felügyelik.

Kömlöd Község közigazgatási területén több egyedi tájérték is fellelhető, de még nem készült egyedi tájérték kataszter. Javasoljuk a település teljes közigazgatási területén az egyedi tájértékek kataszterezését, számba venni, dokumentálni, megőrzésüket és/vagy felújításukat biztosítani, esetleg egy helyi kiadványban a település lakosságával, illetve az idegenforgalom résztvevőivel megismertetni! Egy szakmailag megfelelően összeállított egyedi tájérték kataszter segítségével a tájértékek állapota megőrizhető vagy javítható, a településen élők identitását növeli és idegenforgalmi vonzerővel is bírhat.

A település nagy részén a tervezett változások során a külterületi tájhasználat, az erdők, a gyepterületek és az őket kísérő természetközeli élőhelyek megmaradása továbbra is biztosítható. A településszerkezeti változtatással a meglévő erdők, facsoportok, fasorok és a természetközeli területek, élőhelyfoltok tájökológiai szerepe továbbra is megőrizhető. A változtatások tájvédelmi és tájökológiai szempontból semlegesek vagy kedvezőek, így biztosítható a védett növény- és állatfajok további védelme is. A település ökológiai állapota változatlanul megmarad, romlás vagy veszélyeztetés nem várható. Összefoglalóan a várható környezetterhelések nem jelentősek, hatásuk csak lokálisan, az érintett ingatlanok közvetlen közelében érzékelhető.

4.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Kömlöd közigazgatási területének túlnyomó többsége nem része tájképvédelmi terület övezetének, azonban a Környe és Kömlöd között elterülő Környei-szőlőhegy erdővel és szántókkal mozaikolt, tájképvédelmi terület övezetébe sorolt része Kömlöd településre is átnyúlik.

A tervezett módosítás után létrejövő fejlesztések, épülő építmények létesítésének és üzemeltetésének részletes hatásait már a kész építési engedélyezési tervek ismeretében szükséges vizsgálni. A tervezéskor nagyon fontos a tájvédelem követelményeinek való megfelelés, a térség szín- és formavilágához történő igazodás; az építmények funkciói csak a tervezett funkciókat, célokat szolgálhatják. Tervezési fázisban ajánlott a tájvédelem követelményeinek való megfelelés érdekében a Duna–Ipoly Nemzeti Parkkal és a természetvédelmi hatósággal (Kormányhivatallal) történő folyamatos egyeztetés, konzultáció.

A településrendezési eszközök tervezett változásai után a táj évszázadok során kialakult jellege a jövőben megmarad, a meglévő táj jellegzetességeinek jelentős változása nem várható, illetve a tájrészlet ökológiai hálózathoz tartozó értékes élőhelyeinek ökológiai viszonyai és kedvező tájképi adottságai továbbra is érvényesíthetők. A településszerkezeti előírások módosítása során a jövőben a tájképvédelmi érdekek nem sérülnek.

4.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

4.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok

A településkép meghatározó alkotóeleme a táji és épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.

A rendszer elemei közé soroljuk a közhasználatú zöldfelületeket, a település családi házas részeinek udvarait, valamint a külterületek természeti környezete (erdő, gyepek) mellett a természetvédelmi célú zöldfelületeket is, melyeket mező- vagy erdőgazdasági módszerekkel művelnek (erdők, fásított területek, legelők, nádasok, szántók).

Vizuális-esztétikai szerepük miatt kiemelendők a belterületi szobrok, emlékművek, feszületek, kopjafák stb. környezete, mely általában gondosan kialakított és szépen gondozott. Ezek a tájelemek egyedi tájértékek, melyek felmérése (kataszterbe foglalása) és a felújításra, fejlesztésre, megtartásra vonatkozó intézkedések számbavétele kívánatos.

Közhasználatú zöldfelületek (közparkok, közkertek)

A településrendezési eszközök változtatása során két esetben, két területen jelöltek ki új zöldterületet: a 6.2. pontban Et övezetből 1,078 hektáron és a 6.4 pontban V_k-ből 0,075 hektáron, azaz összesen 1,153 hektáron. Zöldterület megszűnése tervezett az 5.1. és 5.2. pontok esetében. Mindkét esetben a megszűnő zöldterület (Z) helyett falusias lakóterület övezet (Lf) kijelölés történik összesen 0,375 hektár területen. A kis területi módosítás ellenére a település zöldterületi rendszere gyakorlatilag változatlan marad. A változás a tájszerkezetet és a tájökológiai viszonyokat kis mértékben javítja, mivel a település kijelölt zöldterülete 0,778 hektárral növekszik.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

Zöldfelületi jellegű intézmények

A tervezett változások a meglévő zöldfelületi jellegű intézmények területét két helyen (8. A Református templom és a polgármesteri hivatal körüli változások és 9. A Hegyháti Alajos Tagintézmény területének változása) érintik, azonban a tájhasználat szempontjából változás nem történik. Csupán adminisztratív jellegű változások, melyek a település központi részén, belterületen valósulnak meg, így tájhasználati, települési zöldfelületi és tájökológiai változásokat nem indukálnak. A zöldfelületi jellegű intézmények területén a meglévő tájhasználatok (pl. sportpálya, temetők, templomkert stb.) folytatása és a jelenlegi állapot fenntartása, illetve zöldfelületi fejlesztése javasolt.

Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb terület

Kömlőd település karakterét alapvetően meghatározza a falusias, családi házas beépítés. A családi házas területekhez kis-közepes méretű kertek tartoznak, a kertek zöldfelületei részben díszkertes, kiskertes jellegűek, a „hátsókerti” növénytermesztés egyre kevésbé jellemző. A családi házas területek zöldfelülete településökológiai és esztétikai szempontból is jelentős tényező, hiszen ez a növénytömeg kondicionáló zöldfelületként (párologtatás, szélfogó, porfogó hatás) hat a település egészére. Az önkormányzatnak ösztönözni kell a lakótelkek kertkultúrájának növekvő színvonalát.

A tervezett változások a Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb területeket abból a szempontból érintik, hogy több tervezett pontban a korábban más övezetbe (K_ö, V_t, E_t, G_{ksz}, Z stb.) tartozó ingatlanokat falusias lakóterületté (Lf) tervezik átminősíteni, vagy éppen fordítva, azaz a korábban lakóterületként kijelölt ingatlanokon jellemzően a meglévő tájhasználatnak megfelelő övezetbe (M_á, V_t, K-Okt) minősítik vissza. Többnyire csupán adminisztratív jellegű változások, melyek a települési belterületen valósulnak meg, így tájhasználati, települési zöldfelületi és tájökológiai változások nem várhatók.

Zöldhálózati összekötő elemek

A zöldhálózati összekötő elemek (erdősávok, fasorok, vízfolyások, mezsgyék, árkok stb.) ökológiai állapota és átjárhatósága, zöldfolyosó jellege a változások során továbbra is megmarad, illetve biztosítható. A településrendezési változások során a zöldhálózati összekötő elemeket a 15. Erdőterületek változása a KEMTrT szerint és a 16. Mezőgazdasági területek változása a KEMTrT szerint érinti változás, azonban a tájszerkezet és tájjelleg változatlan marad.

Az említett két pontban a változás csupán adminisztratív jellegű, a meglévő erdőterületek védelmét és erdőterületként történő további hasznosítását szolgálja, illetve ezzel összefüggésben az erdőterületből mezőgazdasági területbe való átsorolást a meglévő tájhasznosítás függvényében. A település meglévő tájökológiai változása nem várható.

Tájképvédelmi- és élővilág-védelmi szempontból egyaránt előnyös, hogy a már kialakult területfelhasználás nem változik és a tájrészlet erdők és mezőgazdasági területek (szántók, gyepek) által dominált mozaikos jellegű tájhasználatát változatlan formában megmarad. Az erdők és a mezőgazdasági területek mozaikossága különösen jellemző a tájegység egyes részeire, amit a tervezett változás tovább erősít és a tájjelleg megtartása felé történő elmozdulást biztosítja.

Zöldinfrastruktúra elemek alkalmazása

A zöldinfrastruktúra különböző ökoszisztéma-szolgáltatást nyújtó tájelemek hálózatából felépülő dinamikus rendszer. Az Európai Bizottság Környezetbarát infrastruktúra – Európa természeti tőkéjének növelése című közleménye az alábbiak szerint definiálja a zöldinfrastruktúrát: *„Zöldinfrastruktúra: természetes és félig természetközeli területek, valamint egyéb környezeti jellemzők stratégiaileg megtervezett hálózata, amelyet úgy terveztek és irányítanak, hogy széleskörű ökoszisztéma-szolgáltatások nyújtására legyen képes. Zöld (vízi ökoszisztémák esetében kék) területeket és egyéb, szárazföldi (beleértve a part menti) és tengeri területeken található fizikai tulajdonságokat foglal magában. A szárazföldön a zöldinfrastruktúra a vidéki és városi környezetben egyaránt jelen van.”*

A zöldinfrastruktúra funkciója a következő: *„A zöldinfrastruktúra egy bizonyítottan eredményes eszköz az ökológiai, gazdasági és társadalmi javak természetes megoldásokkal történő előállítására. Segít abban, hogy felismerjük a természet által az emberi társadalom számára előállított javak értékét, valamint hozzájárul a javak fenntarthatóságát és megerősítését szolgáló beruházások mozgósításához. Emellett elősegíti, hogy költséges infrastruktúra kiépítése helyett a természet által nyújtott olcsóbb, tartósabb megoldásokat vegyük igénybe. Helyi szinten ez gyakran munkahelyteremtést von maga után. A zöldinfrastruktúra azon az elven alapszik, hogy a területrendezésbe és a területfejlesztésbe tudatosan beépítik a természet és a természeti folyamatok védelmét és megerősítését, valamint a természet által az emberi társadalom számára nyújtott javak figyelembevételét. Az egyetlen célt szolgáló szürke infrastruktúrával szemben a zöldinfrastruktúra számos előnnyel jár. Nem gátolja a területfejlesztést, hanem – amennyiben azok jelentik a legmegfelelőbb lehetőséget – természetes megoldások használatát mozdítja elő. Egyes esetekben újabb megoldást kínál, vagy kiegészíti a megszokott „szürke” megoldásokat.”*

A zöldinfrastruktúra fejlesztés nagyon komplex tudomány. Helyi (települési) szinten a település zöldinfrastruktúrájának fejlesztése érdekében az alábbi teendők javasoltak:

- zöldsávok és zöldfalak minél nagyobb arányú alkalmazása
- utcai fasorok létesítése és meglévők fenntartása, pótlása
- közparkok és közkertek fenntartása
- intézménykertek és sportterületek fenntartása
- magánházak állapotának fejlesztése
- méhlegelők kijelölése és fenntartása
- vízvisszatartás, esőkertek létrehozása közterületen és létrehozásának szorgalmazása magántulajdonú ingatlanok esetében egyaránt; az esőkertek a természetes erdők működését utánzó, mesterségesen létrehozott, mélyedésben kialakított életközösségek; céljuk a csapadék kezelése, összegyűjtése, elnyelése, szűrése, helyben tartása, hasznosítása, melyet a talajszerkezet átalakításával és a növényzet közreműködésével, valósítunk meg
- vízáteresztő burkolatok alkalmazása
- mérnökbiológiai technikák alkalmazása.

Célok megfogalmazása a zöldfelületek megőrzése és fejlesztése kapcsán

Alapvető cél a vizsgált tájrészlet meglévő zöldfelületi szerkezetének, illetve a karaktert adó zöldfelületek és fajok megőrzése. A fejlesztéseket is ennek az elvnek mentén határoztuk meg, a

karaktert adó elemek kiegészítésével vagy éppen megtartásával. Általában véve kívánatos, hogy a meglévő zöldfelületek ne csökkenjenek, a védőfásítások megmaradjanak, a meglévő fasorok megőrzésre kerüljenek.

A tervezett változások során a külterületi tájhasználat, az erdők, a gyepterületek, a vízfolyások és az őket kísérő természetközeli élőhelyek megmaradása továbbra is biztosítható. A településszerkezeti változtatásokkal az erdők, facsoportok, fasorok és a természetközeli területek, élőhelyfoltok tájökológiai szerepe továbbra is megőrizhető. A belterületen a változtatások tájvédelmi és tájökológiai szempontból semlegesek, így biztosítható a védett növény- és állatfajok további védelme.

Fejlesztési javaslatok, új elemek létesítése, ill. funkcióbővítés:

A tervezett, illetve javasolt, a településrendezési változások során várható beruházások, fejlesztések révén bekövetkező kedvezőtlen hatások enyhítését, csökkentését, mérséklését szolgáló további intézkedések a következők:

Élővilágvédelem (általános):

- a külterületi ingatlanok parkosítása során kizárólag őshonos lombhullató fafajok alkalmazása javasolt
- az ökológiai és esztétikai szempontból értékes fasorokat javasolt megőrizni, a szakaszos, hiányos fasorokat pedig kiegészíteni szükséges
- vonalas létesítmények (utak, csatornák, mezsgyék) fásítása javasolt
- településképi és tájökológiai szempontból (madárpusztulás) a frekvenciát területeken (pl. településközpont, zöldterületek stb.) a légvezetékek földkábelre történő cseréje javasolt
- törekedni kell a meglévő növényállományból kiszűrni az allergén és agresszíven terjedő invazív fajokat (fehér akác, bálványfa tb.), új növény telepítésénél honos, nem allergizáló növényfajokat kell választani
- az elhanyagolt, rendezetlen, nem kellően fenntartott, gyomos ingatlanok rendezése hatósági eszközökkel (felszólítás, bírságolás stb.), melyek településképi, közbiztonsági és ökológiai szempontból (gyomfertőzési gócok) egyaránt rendkívül károsok

Tájvédelem (általános):

- a templom- és temetőkerterek, intézménykerterek és közcélú települési zöldterületek jó állapotban történő megőrzése, faállományának védelme
- intézménykerterekben az árnyékot biztosító nagy lombtömegű fák hosszú távú megőrzése, illetve – elöregedés és/vagy balesetveszély miatti kivágásuk esetén – folyamatos pótlása
- ipari és mezőgazdasági üzemek fásítása javasolt; az ingatlanhatárok mellé ültetett kétszintes (fák+cserjék) növényállomány mellett az ingatlanok belső területein ligetes telepítés megvalósítása is cél
- javaslatunk szerint érdemes egy „Tiszta udvar – rendes ház” mozgalmat indítani (helyi egyesület vagy önkormányzat szervezésével, illetve gondnokságával), jutalmazni a rendezett ingatlanokat (intézmények és magáningatlanok szintjén egyaránt)
- díszes, attraktív településkapuk kialakítása a községen átvezető közutak bevezető szakaszán
- kerülendő a tülevelű örökzöldek domináns ültetése, mert vizuálisan és funkcionálisan is áthatolhatatlan falat képeznek idősebb korukra, inkább zavaró hatást keltenek, mint díszítik, kiemelik az adott utcarészt
- települési- és tájfásításhoz közepes vagy nagy lombkoronájú, őshonos, lombhullató fajok alkalmazása javasolt, az allergén vagy invazív fajok alkalmazását kerüljük
- a külterület egyes pontjain, főleg a településszéli területeken az illegális hulladéklerakások felszámolása

- Kömlőd közigazgatási területén több egyedi tájérték is fellelhető, de még nem készült egyedi tájérték kataszter. Javasoljuk a település teljes közigazgatási területén az egyedi tájértékek kataszterezését, számba venni, dokumentálni, megőrzésüket és/vagy felújításukat biztosítani, esetleg egy helyi kiadványban a település lakosságával, illetve az idegenforgalom résztvevőivel megismertetni! Egy szakmailag megfelelően összeállított egyedi tájérték kataszter segítségével a tájértékek állapota megőrizhető vagy javítható, a településen élők identitását növeli és idegenforgalmi vonzerővel is bírhat.

4.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A tervezett módosítások során 9,08 hektár nagyságban szűnik meg zöldfelületi tájhasználat. Új zöldfelület kijelölés történik 14,00 hektáron, ebből új települési zöldterület (Zk) – beleszámítva a megszűnő zöldterületeket – 0,778 hektár lesz. 36,57 hektáron a már meglévő zöldfelületek (pl. Ev, Má) más zöldfelületi övezetté (Má, Ev, Ee) történő átsorolása történik.

A település zöldfelületi ellátottsága fontos megtartó erő lehet a falu fennmaradásában, a minőségi zöldfelületek pedig nem csak a rekreáció, de a közösségi működés fontos kültéri helyszínei is lehetnek. Minőségi tekintetben a további funkcióbővítések, illetve a zöld szigeteket rendszerré összefogó fasorok telepítése a legfontosabb feladatok. Összességében elmondható, hogy a település zöldfelületi lefedettsége ennek ellenére kedvező. A szakszerű fenntartásuk mellett a növényállomány összetétele, állapota, a parkosított felületek kiépítettsége javításra, felújításra, esetenként továbbfejlesztésre szorul.

5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

5.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

5.1.1. A fejlesztési területek vízellátásának megoldásai, lehetőségei

A községi elosztóhálózat a település magasabb részeken fekvő utcák egyes szakaszai kivételével, ahol időszakos hálózati nyomás problémák jelentkezhetnek, megfelelően erős, a hálózati nyomás megfelelő: A rendszer a jelenleginél lényegesen nagyobb fogyasztásra került kiépítésre, zömében körvezetékes kialakítású.

Javasolt a település vízvédelmi programja során a teljes vízellátó hálózat hidraulikai felülvizsgálata is, amely során az összes hidraulikai probléma feltárható lesz.

Az egyes fejlesztési területek vízellátása közvetlen a hálózathoz kapcsolódással elláthatók ivóvízzel és tűzvízzel.

Amennyiben nagyobb létesítmények is építésre kerülnek, a tűzvíz ellátás műszaki megoldását külön kell vizsgálni, az igényeknek megfelelő nagyságú térszíni tűzvíz tárolót kell létesíteni, lehetőség szerint visszafogott csapadékvízzel időszakosan feltöltve.

Azoknak a fejlesztéseknek a vízellátása, amelyek a belterülettől távolabb létesülnek a községi hálózathoz történő vezetékek építéssel biztosítható, de a tűzvíz ellátás külön térszíni tárolókkal kell megoldani. A nyomásviszonyokat a fogyasztások meghatározása után a tervezés során kell vizsgálni, és amennyiben szükséges automata nyomásvezérelt kisátemelőkkel al-övezeteket (akár utcánként) lehet kialakítani.

Amennyiben a gazdasági területeken telepítendő technológia magas nyomású vízellátást igényel abban az esetben nyomásfokozót kell telepíteni.

A fejlesztéseknek vízbázis oldalról nincs akadálya.

A kiépített elosztóhálózat egy része (58,5 %-a) azbesztcement anyagú. Az azbeszt anyagú elosztóhálózat felújítását, korszerűbb csőanyagra és a szerelvényezés korszerűbb, anyagokra cserélését, a gyors csőtisztítást elősegítő eszközök beépítését be kell tervezni és a kivitelezést szakaszosan a megnyíló források felhasználásával végrehajtani.



A település belterületén kiépített ivóvíz hálózat

Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

5.1.2. Fejlesztési területek szennyvíz elvezetésének lehetőségei

A Dad - Kömlődi közös községi szennyvíztisztító telep működése 2020 -ban megszűnt.

A fejlesztési program alapján a 2020 –ig működő szennyvíztisztító telep felhagyásával, átemelő átalakítás és új távvezeték épült ki az oroszlányi szennyvízgyűjtő rendszerig.

A beruházás 2019-20 - ban befejeződött, az átvezető műtárgyakat, vezetékeket üzembe helyezték, így Dad és Kömlőd települések összegyűjtött szennyvize a továbbiakban távvezetéken át kerül az Oroszlányi szennyvízelvezető rendszerbe beemelésre, ahol a város szennyvíz-tisztító telepén a beérkező szennyvíz tisztítása megtörténik.

Gyűjtőhálózat:

A község területén még beépítetlen telkek is találhatók. Új telkek, ipari jellegű területek kialakítása is tervezett.

A kialakított csatornahálózat alkalmas arra, hogy a fejlesztési területek szennyvizeit elvezesse. Az átemelőknél kell a fejlesztések során esetleg szivattyút cserélni.

A fejlesztési területeken részben áthalad a tervezett gravitációs csatorna, így a fejlesztési területek, telkek beköthetők a szennyvízelvezető csatorna rendszerbe.

Azoknál a telkeknél, ahol – a telek magassági viszonyai – a gravitációs csatlakozást nem teszi lehetővé, ott házi kisátemelőket kell telepíteni, melyek nyomócsöve a gravitációs csatorna tisztítóaknájához csatlakozik.

A fenti megoldásokkal a teljes község szennyvízelvezetése és a szennyvíz tisztítása biztosítható.

A fejlesztés során arra kell törekedni, hogy valamennyi területrészt szennyvíz elvezetése a kiépülő egységes rendszerhez kapcsolódjon.

A rendszert évenként át kell mosatni, tisztítani.

Nagyarnak puszta:

Nagyarnak puszta lakott területén, szennyvíz elvezetésére gyűjtő csatornát kell kiépíteni a végén átemelővel. Az összegyűjtött szennyvizet nyomócsövön át kell bevezetni a legközelebbi községi elvezető csatornába.



A település belterületén kiépített szennyvíz hálózat

Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

5.1.3. Fejlesztési területek csapadékvíz elvezetésének lehetőségei

A belterületi vízrendezés a települések felszíni vizeinek az elvezetésével is foglalkozik. Magyarország helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13 § 11. pontja szerint az Önkormányzat feladata a helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás. A település szerkezete, beépítettsége nagyban meghatározza a vízrendezési művek vonalvezetését, a nyílt vagy zárt rendszerű árkok, csatornák kialakítását.

Arra kell törekedni, hogy az egyes (ha arra alkalmas) kisebb esésű telkekre hulló csapadékvíz a legnagyobb mértékben történő visszafogása megtörténjen. Majd a visszafogott vizet locsolásra, telkeken belüli elszikkasztásra kell felhasználni.

A fejlesztéssel elérendő legfőbb cél nem csak az, hogy az egyre gyakrabban előforduló hirtelen nagy mennyiségű csapadék lehullása esetén a víz minél gyorsabb lefolyása biztosított legyen, hanem a szerkezeti megoldással azt is biztosítani kell (lehet), hogy a víz visszatartás, szivárgás és a szikkasztás is megfelelő egyensúlyban megtörténhessen a telkeken, az árkok, és árok melletti területen.

El kell készíttetni egy korszerű csapadékvíz elvezetési tanulmánytervet (főképp rekonstrukciós céllal) és a jelenlegi előírásoknak megfelelően kell a hidrológiai – hidraulikai számításokat elvégezni, figyelembe véve az egyre sűrűbben előforduló rövid idejű nagy intenzitású esőket.

A nyílt árkos elvezető rendszert, hidraulikailag kell jól méretezni, az átérsekkel együtt. Zárt csapadék csatornás rendszerre való átépítése nem javasolt.

A lefolyó vizet lehető legrövidebb úton a befogadóba kell vezetni. Így megakadályozható, hogy a külterületről származó vizek előntsék a községet, ezzel jelentős károkat okozzanak.

Meg kell gátolni a hordalékok befogadóba való jutását. A szükséges helyekre iszap,- és hordalékfogyó beépítése célszerű (külvizek becsatlakozásánál, zárt szakaszok előtt stb.).

Az árkok füvesítése, nagyobb eséseknél burkolása szükséges, kimosódás ellen, illetve a vízmozgás csillapítására.

Az elkészülő tanulmánytervet felhasználva település részenként célszerű továbbra is a csapadékvíz elvezetési pályázatokra a terveket beadni és támogatással a község teljes területére a csapadékvíz elvezető rendszer rekonstrukcióját, a közút menti szakaszokon a Közútkezelővel közösen, ütemezetten megvalósítani.

Az egyes csapadékvíz elvezető rendszerek kiépítését a befogadóktól kell kezdeni. Az alsó szakasz rendezése után lehetséges a felsőbb részek rendezése.

A település szempontjából a külvizeket megfogó külső árok, és a tó, valamint a záportározó üzemeltetése a legfontosabb, a levezető szakaszával, műtárgyaival együtt.

A fejlesztés révén az érintett településrészekben a csapadékvíz elvezetés javul, ezáltal megtörténik az itt található magán- és köztulajdon megóvása a vízkároktól.

A Kömlődi vízfolyás alsó szakaszának jókarbahelyezését tervezni kell, a tisztító, bővítő munkák mielőbbi megkezdése érdekében.

5.1.4. A település területén belüli vízgazdálkodással összefüggő tervezések szempontjai, célkitűzések

A hazai vízgazdálkodás egyik legkomolyabb feladata és egyben kihívása a települési vízgazdálkodás hatékonyságának fejlesztése annak érdekében, hogy a települések felkészülhessenek a környezeti és társadalmi változásokra. A települési vízgazdálkodás egy olyan komplex több tényezős rendszer (a környezetvédelem, az ipar és mezőgazdaság, valamint a meglévő és új infrastruktúra fejlesztés összehangolása), melynek sikeressége a településen társadalmi konszenzuson alapul és közösségileg kialakított megoldásokon múlik.

Fontos továbbá, hogy egységes szemléletű koherens tevékenység csoportként, a műszaki, intézményi, szabályozási és finanszírozási, valamint a környezeti és fenntarthatósági szempontok együttesen legyenek figyelembe véve.

- El kell készíteni (esetleg korszerűsíteni) a **Települési vízkárelhárítási tervet**.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4.§ (1) pontjában rögzíti a települési önkormányzat vízgazdálkodással összefüggő feladatait, amely értelmében a település önkormányzatának dolga a helyi vízrendezés, ár- és belvízelvezetés és települési vízkárelhárítás megszervezése, ellátása.

A vízkár-elhárítási terv a település veszélyelhárítási tervének mellékletét képezi. Az egységes szerkezet érdekében hivatkozásokat tartalmazhat a főtervre az átlapolások elkerülése érdekében. A 232/1996. (XII. 26.) Korm. rendelet a vizek kártételei elleni védekezés szabályairól joganyag 9. § alapján a Vízügyi Igazgatási szerv (VIZIG) a Vgtv. 16. § (4) bekezdés d) pontja szerinti szakmai irányítási feladatkörében hagyja jóvá a települési vízkár-elhárítási terveket.

– El kell készíteni a település fejlesztési- és rendezési tervezési rendszerébe illeszkedő **Integrált Települési Vízgazdálkodási Tervet** (ITVT).

A terv a település környezeti társadalmi és szociális, a vízzel és vízállapotokkal kapcsolatos igényeit kielégítő vízgazdálkodási alapidokumentum lenne.

Érvényesíthető benne a **települési vízvisszatartás**, a víznek a **klímaalkalmazkodási** tervezésében betöltött szerepe, valamint a **szürkevizek** hasznosítása és szerepe a **körforgásos gazdálkodásban**.

Az ITVT feladata: – alapinformációt, adatbázist biztosítani a település vízzel, vízgazdálkodással összefüggő területeiről. Megteremteni az összhangot a települést (a teljes közigazgatási területre vonatkozóan) érintő vízgazdálkodási feladatok és a településfejlesztés között.

Összességében meghatározni a települési önkormányzat vízzel kapcsolatos kötelezettségeit, azaz a működtetéshez szükséges teendőit, és a fejlesztéshez szükséges feladatait.

A tervek megléte a csapadékvíz rendszerek pályázatának feltételei.

A települési Önkormányzatok feladata a közigazgatási területükön belül, - többek között - a települést érintő vízgazdálkodással összefüggő feladatok ellátása is. Az önkormányzati törvény (2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 13. § / 11. és 21. pontja) a vízgazdálkodást, vízkárelhárítást, valamint a víziközmű-szolgáltatást nevesíti a települések feladatai között. A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII törvény 4. § (1. és 2. pontja) az alábbiak szerint határozza meg a települések feladatait a vízgazdálkodással összefüggésben.

- a) a helyi vízi közüzemi tevékenység fejlesztésére vonatkozó – a vízgazdálkodás országos koncepciójával és a jóváhagyott nemzeti programokkal összehangolt tervek kialakítása és végrehajtása;
- b) a település belterületén a csapadékvízzel történő gazdálkodás;
- c) a közműves vízellátás körében a települési közműves vízszolgáltatás korlátozására vonatkozó terv jóváhagyásáról és a vízfogyasztás rendjének megállapításáról való gondoskodás;
- d) a vízgazdálkodási feladatokkal kapcsolatos önkormányzati hatósági feladatok ellátása;
- e.) a helyi vízrendezés és vízkárelhárítás és belvízelvezetés.

A tervezések során a fő célkitűzések:

Vízgyűjtő szemlélet érvényesítése, egy rész-vízgyűjtőn belül azonos műszaki kiépítési szint elérése. A felszíni vizek károkozás nélkül történő elvezetése.

A környezeti és vízminőségi állapot javítása a környezet védelmében.

Természetvédelmi és környezetvédelmi szempontok érvényesítése.

Ökológiai szemléletű vízrendezési elvek és módszerek alkalmazása.

A külvizek és a belterületen jelentkező csapadékvíz mennyiség szétválasztása (övärkök kialakítása), a külvizek esetleges tározással történő visszatartása, ahol ennek műszaki-gazdasági és területi feltételei adottak.

A meglévő létesítményeket felül kell vizsgálni. Megfelelő állapot (tisztaság, esés, befogadó) esetén a meglévő kiépítettség elfogadható.

5.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)

5.2.1. Villamos energiaellátás

A település villamos energia ellátásának üzemeltetője az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Többlet villamos energia igény a meglévő villamos hálózatról kielégíthető. A konkrét műszaki megoldás az áramszolgáltatóhoz eljuttatott energia igényre adott válasz alapján tervezhető. A villamos hálózat bővítéseket az áramszolgáltató a törvényi előírások szerinti csatlakozási díj ellenében kiépíti. Nagyobb energia igény esetén fogyasztói beruházás is elképzelhető.

A település villamosenergia ellátása a távlati igényeknek is megfelelően biztosított.

Nagyfeszültség

A település külterületén, a belterülettől keletre északkelet-délnyugati irányban halad át a 132 kV-os Oroszlány – Tatabánya [Bánhida] nagyfeszültségű távvezeték. A vezeték nem része a települést ellátó hálózatnak. Valamennyi nagyfeszültségű hálózat védőtávolságát az áramszolgáltató E-ON határozza meg. A vezetékek környezetében történő építéskor az áramszolgáltató előzetes nyilatkozatát be kell szerezni.

Középfeszültség

A település elektromosenergia ellátását 20 kV feszültségű szabadvezeték hálózat biztosítja, amely a település belterületén lévő kommunális oszloptranszformátorokat látja el távenergiával.

Kömlődön döntően légvezetékkel kerülnek ellátásra az utcákban elhelyezett oszlopra szerelt transzformátor állomások. A légvezetékek biztonsági övezete külterületen 5-5 méter, a belterületen 2,5-2,5 méter. A biztonsági övezeten belüli építési tevékenység nagymértékben korlátozott.

A településen oszlopra szerelt kivétel, döntően 20/0,4 kV-os transzformátor állomások üzemelnek. Új 20kV-os hálózat és tr. állomás létesítése esetén, tömbfeltárások és utcanyitások során, a nyomvonalat közterületen kell elhelyezni, illetve a nyomvonalon a biztonsági övezet részére helyet kell biztosítani. Új középfeszültségű hálózatszakasz építéskor a vezeték tulajdonosa és üzemeltetője részére, (E.ON Déldunántúli Áramhálózati Zrt.) a nyomvonalra vezetékjogot kell szerezni.

A biztonsági övezet szélességét a 2/2013. (I.22) NGM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről adja meg:

- 20kV-os szabadvezeték esetében a szélső vezetékszáltól mindkét irányban, belterületen 2,5 méter, külterületen 5 méter a biztonsági övezet határa.
- Földkábel esetében 1-1 méter a vezeték két oldalán.
- Transzformátor állomás esetén a szükséges terület határa oszlop tr. állomásnál, az állomás körül 5 méter. Ezen távolság az üzemben tartó hozzájárulásával csökkenthető. Építettházás transzformátorállomás esetén a biztonsági övezet határát a berendezés falai határolják.

Kisfeszültség

A villamosenergia ellátás a jelenlegi fogyasztói igényeket megfelelően kiépített. A kommunális hálózat légvezetékes, beton és faoszlopos kialakítású.

Az új beépítési területeken a szabályozás térszín feletti hálózat létesítését megengedi. Természetesen a drágább kivitelezésű földkábel-hálózat is létesíthető. Új légvezetékes hálózat létesítéskor a többi közmű elhelyezését is figyelembe kell venni, a járda és az úttest között haladhat a vezeték, az oszlopok elhelyezése a szilárd burkolattól lehetőleg min. 0,5 m-re legyen. Amennyiben az oszlopsor a járda és a kerítés közé kerül elhelyezésre, a szigetelt légvezeték és lakóingatlan telekhatára között legalább 0,5 méter távolság legyen. A vezetékek legkisebb magassága az utak fölött 5,5 méter lehet.

1kV-os földkábel létesítésénél a biztonsági övezet határa a kábeltől mindkét irányban 1-1 méter. Kiszervezésű hálózat létesítése esetén is vezetékjogot kell szerezni a nyomvonalra, áramszolgáltató javára, és azt a tulajdoni lapra be kell jegyezni. Térszint feletti közművek elhelyezésénél az MSZ 7437/3-80 előírásait kell betartani.

Kömlőd területére vonatkozó, villamosenergia ellátással kapcsolatos legfontosabb adatok:

Villamosenergia hálózat adatai	2022. év	2023. év	2024. év
Háztartási villamosenergia fogyasztók (db)	421	432	443
Összes villamosenergia-fogyasztó száma (db)	470	480	491
Háztartások részére szolgáltatott villamosenergia (1000 kWh)	1456	1549	1631
Szolgáltatott összes villamosenergia (1000 kWh)	1748	1826	1907
Kiszervezésű villamosenergia-elosztóhálózat hossza (km)	9,5	9,5	9,5

Forrás: KSH

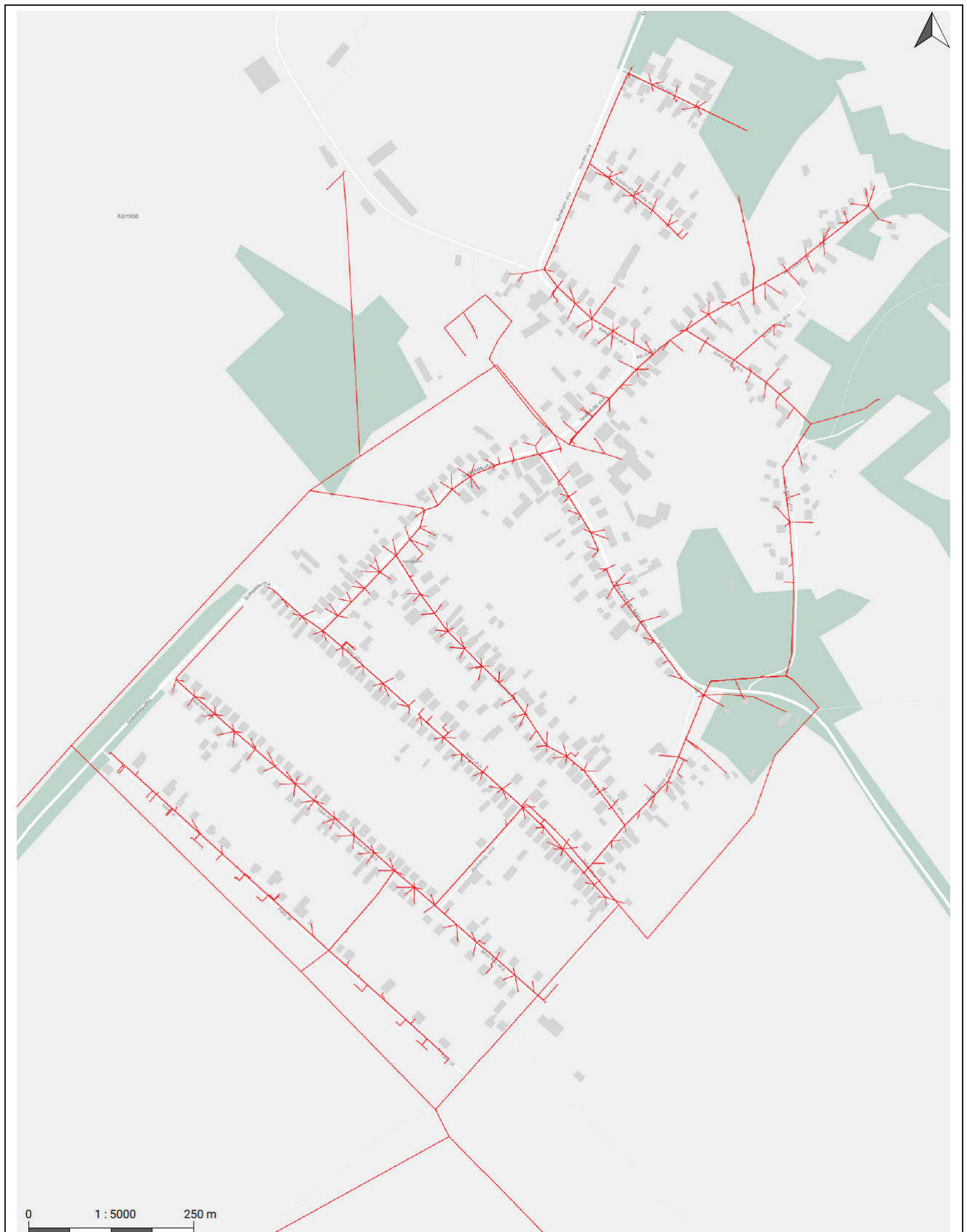
Közvilágítás

A meglévő közvilágítás a kommunális hálózat oszlopaira szerelt világítótestekkel van megoldva, légvezetékes táplálással.

Új létesítésénél az előírt követelményeket az MSZ EN 13201 szabvány tartalmazza. Az utcák világítási osztályba sorolása jegyzői hatáskörben történik.

Változással érintett területek villamos közmű vonatkozásai

A településrendezési tervi változások miatti többlet villamos energia igény a meglévő villamos hálózatról kielégíthető. A konkrét műszaki megoldás az áramszolgáltatóhoz eljuttatott energia igényre adott válasz alapján tervezhető. A villamos hálózat bővítéseket az áramszolgáltató a törvényi előírások szerinti csatlakozási díj ellenében kiépíti. Nagyobb energia igény esetén fogyasztói beruházás is elképzelhető.



A település belterületén kiépített elektromos energia hálózat

Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

5.2.2. Földgáz energiaellátás

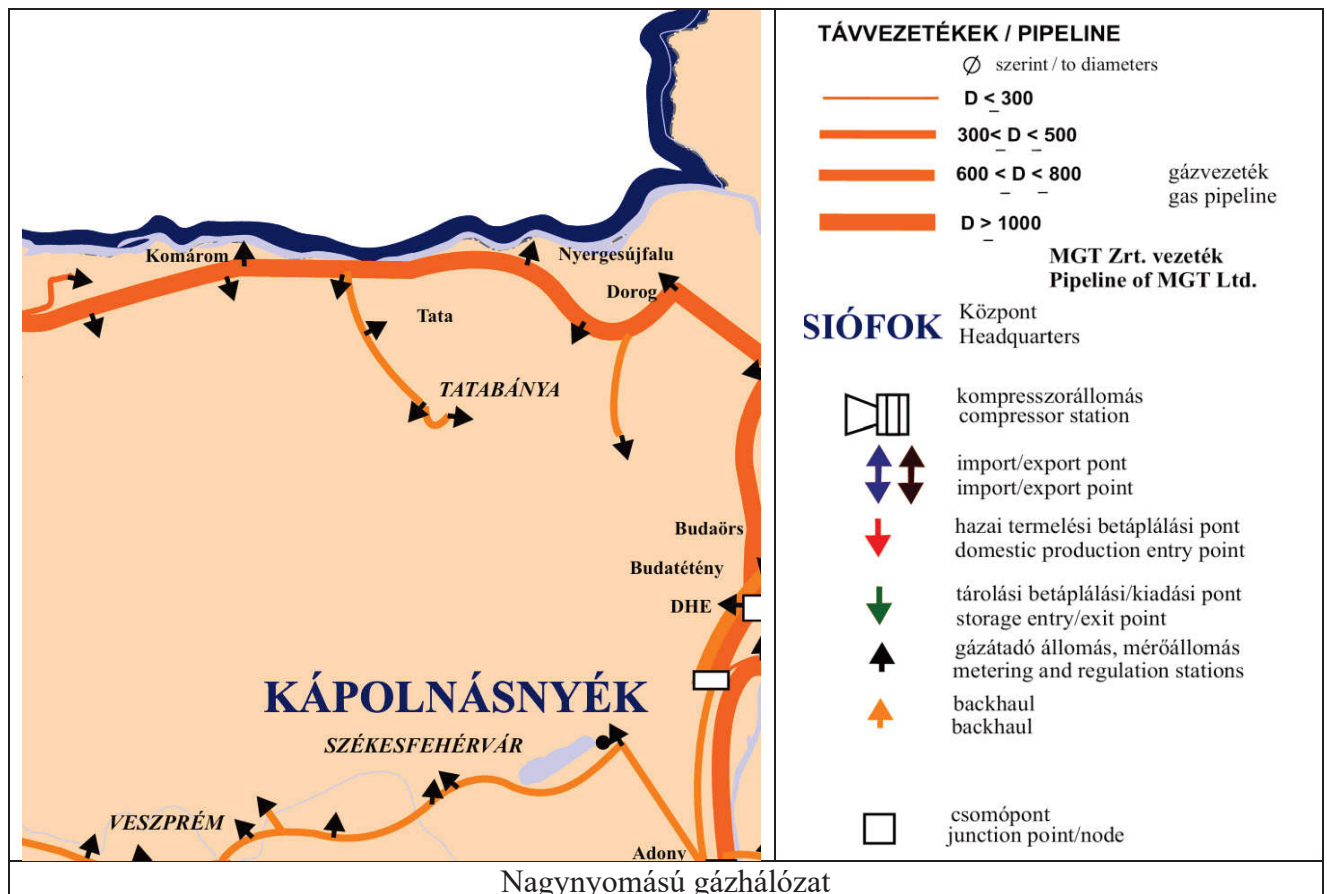
Külterületi szakaszok:

A település nagyközépnomású (6 bar) földgázellátását a belterületi határra telepített gázfogadó látja el, 6/4 bar paraméterekkel. A gázfogadó belépő vezetéke DNY-i irányból közelíti meg a fogadót. Ezen vezeték a Kisbér – Bánhida közti szállító vezetékről ágazik le.

A községet ellátó belterületi elosztó vezetékhalozatot az elmúlt évtizedekben építették ki.

A fogadó gázmérőt nem tartalmaz.

A külterületi szakaszon más elosztó, vagy szállító vezeték nem üzemel.



Belterületi szakaszok:

Elosztó vezetékhalozattal ellátott közterületek:

- Határ u., 190 hrsz. u., Jókai u., Pázmándi u., Béke u., 232/2 hrsz. u., Petőfi S., Rákóczi, Horváth Á., Szabadság, Vörösmarty M., Ady E., József A., Tatai utcák.

A belterületen kiépület elosztó vezetékek anyaga PE P10, a végpontokon csővéglezárások található, valamennyi szakasz közterületen halad.

Az ellátott ingatlanokat közterületi elzáróval, előkert - , vagy oldalfali felállással megvalósult lecsatlakozások látják el.

Kisnyomású rendszerek csak telekhatárokon belül üzemelnek.

- Az említett hálózatról lecsatlakozások épülhetnek, a hálózati végpontok meghosszabbítása és sugaras kialakítású bővítése is lehetséges.

- Feltáró utak megvalósulása esetén csak közterületi elosztó vezeték kialakításával oldható meg a kialakítandó ingatlanok földgázellátása. A földgáz elosztó hálózat tervezése, kivitelezése az elosztói engedélyes feladata és joga.
- A gázelosztó hálózatot érintő bővítéseket a szolgáltató a törvényi előírások szerint – díj ellenében – építi ki. Magánterületen (nem közterületen) megvalósuló bővítések (elosztó hálózat esetén vezetékjogi megállapodás szükséges, ami korlátozhatja az érintett területek beépíthetőségét).
- A feltáró vizsgálat nem említi más szénhidrogén szállító, elosztó vezetéket a település területén.
- Jelentős többlet gázigény esetén a szolgáltatóval egyeztetni kell a fogadó, ill. az elosztó rendszer kapacitásának bővítése miatt.

Változással érintett területek gáz közmű vonatkozásai:

1. Alsópusztai major változásai

Kömlőd külterületének keleti szélén, a 027 hrsz-ú ingatlan egy része mezőgazdasági üzemi gazdasági területből a művelési ágnak megfelelően védelmi erdő és általános mezőgazdasági területbe kerül, az ingatlan művelés alól kivett területe pedig különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül. A 027 hrsz-ú ingatlan azon része, amely korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe sorolt, védelmi célú erdőterületbe kerül.

A 029 hrsz-ú ingatlan gazdasági erdő helyett általános mezőgazdasági terület lesz.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 027, 029.

A változások elosztó- és szállító gázvezeték nem érintenek, földgázigény nem keletkezik.

2. Parnakpuszta major változások

Kömlőd külterületén, Parnakpuszta településrészen lévő major területe a hatályos tervek szerinti mezőgazdasági üzemi gazdasági terület besorolás helyett különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül. Ezen kívül az 501/11 hrsz-ú ingatlanon lévő hatályos tervek szerinti erdőterületek is különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 501/11 hrsz-ú ingatlanon.

Érintett ingatlanok: 0128, 501/2, 501/3, 501/5-501/7, 501/9-501/11, 502/1, 502/2.

A változások elosztó- és szállító gázvezeték nem érintenek, földgázigény nem keletkezik.

Az új, beépítésre szánt terület esetleges földgázigénye gazdaságosan nem oldható meg.

3. A TSZ tehenészeti telep mezőgazdasági üzemi terület változása

A sportpályától északra lévő, az egykori termelőszövetkezet tehenészeti telepének területe mezőgazdasági üzemi gazdasági terület helyett különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül. Ezen kívül telekhatár változás miatt a mezőgazdasági üzemi terület növekedett, ezért a növekmény területek általános mezőgazdasági és korlátozott funkciójú mezőgazdasági területből szintén különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek.

*A 380 és 381 hrsz-ú ingatlan megközelítését az önkormányzat közút kiszabályozásával nem kívánja megoldani. Az ingatlan tulajdonosoknak lehetőségük van az erdő területen magánút kialakítására. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.
Érintett ingatlanok: 04/3, 04/4, 04/5, 04/6, 04/7.*

A változások elosztó- és szállító gázvezetékét nem érintenek, földgázigény nem keletkezik. Az új, beépítésre szánt terület esetleges földgázigénye a Szabadság utcai elosztó vezetékéről biztosítható.

4. Az Ady Endre utcától északra lévő lakótömbök változásai

Az Ady Endre utcától északra lévő lakótömbökben a következő változások tervezettek:

- a 339 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési területből falusias lakóterületbe kerül,*
 - a 335 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes területből falusias lakóterületbe kerül,*
 - a 372/1 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes és közúti közlekedési területből általános mezőgazdasági területbe kerül,*
 - a 334 hrsz-ú ingatlan turisztikai rendeltetésű erdőterületbe sorolt része közúti közlekedési és falusias lakóterületbe kerül,*
 - a 334 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes területbe sorolt része közúti közlekedési és falusias lakóterületbe kerül,*
 - a 334 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési területbe sorolt része falusias lakóterületbe kerül,*
 - a 372/2 és 373 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerülnek*
 - a 374-378 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületből védelmi célú erdőterületbe kerülnek.*
- Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 334 hrsz-ú ingatlanokon.
Érintett ingatlanok: 334, 335, 339, 372/1, 372/2, 373-378.*

A lakótömbi változások közterületen haladó elosztó vezetékszakaszokat érinthetnek. Közterületek kerülhetnek magán, illetve magánterületek közterületi használatba. A pontos területkijelölés és az esetleges gázigények, valamint az elláthatóság miatt, a gázszolgáltatóval, mint a vezetékrendszer üzemeltetőjével egyeztetni szükséges. Felmerülhet a meglévő vezetékjogok felülvizsgálata, illetve új szakaszok építése esetén, új vezetékjogok szükségessége.

5. A József Attila u., a Pálóczy Horváth u. és a Petőfi Sándor u. kereszteződés környezetében történő változások

*A József Attila u. és a Pálóczy Horváth u. kereszteződés környezetében lévő, 80 és 080 hrsz-ú ingatlanokon kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek falusias lakóterületbe kerülnek. A 430 hrsz-ú ingatlanon kijelölt közpark zöldterület falusias lakóterületbe kerül, illetve a Pálóczy Horváth u. és a Petőfi Sándor u. kereszteződésében lévő 22 hrsz-ú ingatlan közpark zöldterület falusias lakóterületbe kerül. Ezen kívül a 431 hrsz-ú ingatlanon lévő szennyvízátelvező területe közműelhelyezési területbe kerül.
Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 22 és 430 hrsz-ú ingatlanokon.
Érintett ingatlanok: 22, 80, 430, 431, 080.*

A kereszteződési változások elosztó gázvezetékét érinthetnek.

Közterületek kerülhetnek magán, illetve magánterületek közterületi használatba. A pontos területkijelölés és az esetleges gázigények, valamint az elláthatóság miatt, a gázszolgáltatóval, mint a vezetékhálózat üzemeltetőjével egyeztetni szükséges. Felmerülhet a meglévő vezetékhálózatok felülvizsgálata, illetve új szakaszok építése esetén, új vezetékhálózatok szükségessége.

6. A Kömlődi-tó és környezetének változása

A Kömlődi-tó és környezetének tervezett változásai a következők:

- A Kömlődi-tó területe kiterjed a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe tartozó 0102/1 hrsz-ú ingatlanra, ezért ez az ingatlan is vízgazdálkodási területbe kerül.

- A 269 hrsz-ú ingatlan turisztikai rendeltetésű erdőterület helyett közpark zöldterületbe kerül.

Ezen kívül a 271/3 hrsz-ú központi vegyes területbe sorolt ingatlan közúti közlekedési és közparkzöldterületbe kerül.

- A központi vegyes területbe sorolt 270/2, 271/2 és 274 hrsz-ú ingatlanok településközponti vegyes területbe kerülnek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 269, 270/2, 271/2, 271/3, 274, 0102/1.

A változások üzemelő elosztó gázvezetékét nem érintenek, az esetlegesen keletkező gázigény a Szabadság utcai vezetékről, az igények pontos volumene ismeretében biztosítható.

7. A Határ utcától délnyugatra lévő középfeszültségű vezetékhálózat tartozó oszlopok területének változása

A Határ utcától délnyugatra lévő lakótömböt keresztül szeli egy 20 kV-os vezetékhálózat. Az ingatlannyilvántartás alapján a vezetékhálózat tartó oszlopok területe nem része a lakótelkeknek, hanem a telkek mögötti mezőgazdasági besorolású ingatlanok része. Ennek ellenére a 2023-as módosítás során a lakótelkekbe „belógó” nyúlványokat is kertvárosias lakóterületbe sorolták, ami telekalakítás esetén problémát okozhat. Ennek következtében az oszlopok területe kertvárosias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 231/17, 231/29.

A változások elosztó vezetéket, azok esetleges védelmi övezetét nem érintik.

8. A Református templom és a polgármesteri hivatal körüli változások

Jogsabályi változás miatt a református templom és a polgármesteri hivatal körüli központi vegyes területbe sorolt ingatlanok változnak. A 47/1 hrsz-ú ingatlan, melyen a polgármesteri hivatal is található, intézményi vegyes területbe, a 47/2 hrsz-ú ingatlan pedig falusias lakóterületbe kerül. A református templom körüli központi vegyes területek településközponti vegyes területbe kerülnek, továbbá ingatlanhatár változás miatt a 3 hrsz-ú ingatlan falusias lakóterületbe sorolt része is településközponti vegyes területbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 1, 2/1, 3, 47/1, 47/2.

Az átsorolások elosztó vezetékét, azok esetleges védelmi övezetét nem érintik.

9. A Hegyháti Alajos Tagintézmény területének változása

Telekhatárváltozás következtében a 440 hrsz-ú ingatlan falusias lakóterületbe sorolt része is különleges beépítésre szánt oktatási központok területbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlan: 440.

Az átsorolások elosztó vezetékét, azok esetleges védelmi övezetét nem érintik.

10. A belterület mellett kijelölt bányaterület változása

A belterülettől északkeletre kijelölt különleges bányaterület megszűnik, helyette a 048/1 hrsz-ú ingatlan egésze különleges beépítésre nem szánt rekultivációs területbe kerül, a 048/2 érintett része pedig egyéb erdőterületbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 048/1, 048/2.

Az átsorolások elosztó vezetékét, azok esetleges védelmi övezetét nem érintik.

11. Alsópusztai majortól délre tervezett napelempark

A tervezett agrofotovoltaikus napelempark létesítésével érintett ingatlanok a hatályos tervek szerint általános mezőgazdasági területbe soroltak. A TÉKA 7. § (6) bekezdése alapján kétszintű övezeti szabályozás keretében a tervezett agrofotovoltaikus rendszer a meglévő mezőgazdasági területek felett, második övezetként kerül kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 036/9, 037/4, 037/5, 037/6.

Az átsorolások elosztó vezetékét, azok esetleges védelmi övezetét nem érintik.

12. A 8135. jelű Tatabánya-Kisbér összekötő út mellett tervezett napelempark

A tervezett agrofotovoltaikus napelempark létesítésével érintett ingatlanok a hatályos tervek szerint általános mezőgazdasági területbe soroltak. A TÉKA 7. § (6) bekezdése alapján kétszintű övezeti szabályozás keretében a tervezett agrofotovoltaikus rendszer a meglévő mezőgazdasági területek felett, második övezetként kerül kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 075/3, 075/4, 075/5, 075/6, 082/6.

Az átsorolások elosztó vezetékét, azok esetleges védelmi övezetét nem érintik.

13. Kömlőd és Kocs településhatára mentén lévő mezőgazdasági üzemi területek változása

Kömlőd külterületének nyugati szélén lévő 0135/7 hrsz-ú, mezőgazdasági üzemi gazdasági terület besorolású ingatlan általános mezőgazdasági területbe kerül.

Kömlőd külterületén, a Virágtanya településrészen lévő mezőgazdasági üzemi gazdasági területek különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 08/1-08/5, 09, 013, 0135/7.

Az átsorolások elosztó vezetékét, azok esetleges védelmi övezetét nem érintik.

14. A közmű-létesítmények területének változása

A település területén önálló ingatlanon álló közműtárgyak a következők alapján változnak:

- 099/10 hrsz-ú ingatlanon lévő gázfogadó állomás területe általános mezőgazdasági területből közműelhelyezési területbe kerül

- 077/2 hrsz-ú ingatlanon lévő víztározó területe kertes mezőgazdasági területből közműelhelyezési területbe kerül

- 0149/43 hrsz-ú ingatlanon lévő szennyvíztisztító területe gazdasági erdőterületből közműelhelyezési területbe kerül

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 077/2, 099/10, 0149/43.

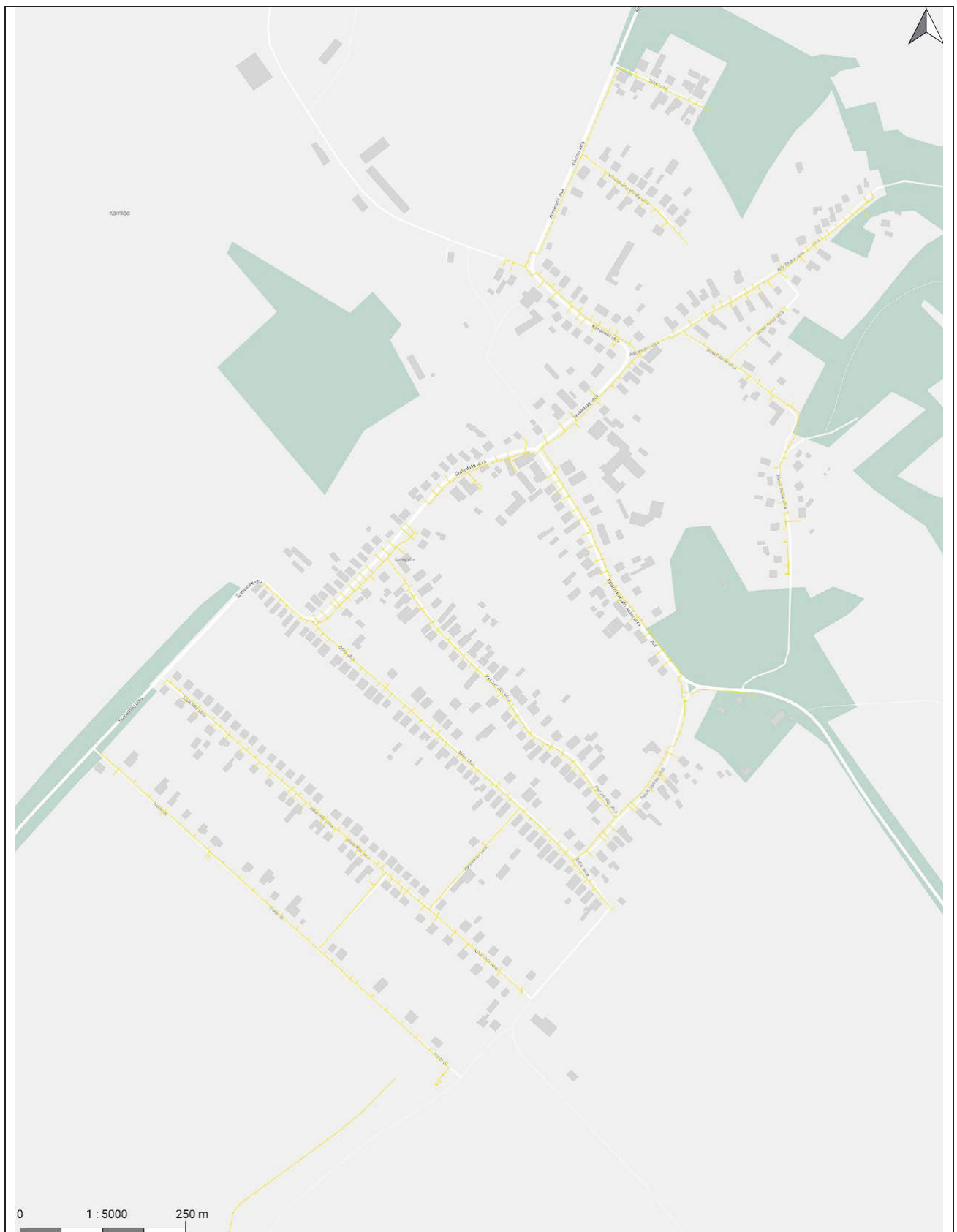
A változások szállító- és utcai gázvezetékét, azok védelmi övezetét nem érintenek, a földhivatali bejegyzések miatt a szolgáltatóval egyeztetni szükséges.

15. A Komárom-Esztergom vármegyei Területrendezési Tervnek (továbbiakban: KEMTrT) való megfelelés miatt Kömlőd területén lévő erdőterületek, melyek mezőgazdasági művelési ágúak, illetve a KEMTrT szerint mezőgazdasági térséghez tartoznak, mezőgazdasági kerülnek.

Az átsorolások elosztó vezetékét, azok esetleges védelmi övezetét nem érintik.

16. KEMTrT megfelelés miatt Kömlőd területén lévő mezőgazdasági területek, melyek erdő művelési ágúak, illetve a KEMTrT szerint erdőgazdálkodási térséghez tartoznak, erdőövezetbe kerülnek.

Az átsorolások elosztó vezetékét, azok esetleges védelmi övezetét nem érintik.



A település belterületén kiépített földgáz hálózat

Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

5.2.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás

Kömlőd belterületétől délkeletre, a 099/14, 099/16 és 099/17 hrsz-ú ingatlanokon megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területen 5 MW-nál alacsonyabb névleges teljesítményű naperőmű található (Kb-En-1 övezet).

Új megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kerül kijelölésre a település délkeleti részén a Tatabánya-Kisbér összekötő út mentén, illetve a település keleti részén az Alsópusztai majortól délre. Ezekben a Kb-En-2 jelű övezetekben agrofotovoltaikus rendszerű napelemparkok telepítése tervezett.

Hazai szinten még kevésbé elterjedt, de nemzetközileg sikeresen alkalmazott technológiák bevezetését tervezik az új Kb-En-2 övezetekben, azaz a jövőben az agrofotovoltaikus technológiájú napelemparkok létesítésével szeretnék mind a megújuló energiaforrás által termelt energiamennyiséget növelni, mind törekedni a zömében mezőgazdasági célterületek eredeti rendeltetését, azaz mezőgazdasági funkcióját fenntartani.

Az agrofotovoltaikus rendszerű napelempark (APV) olyan termőföldek/üvegházak fölé emelt fémszerkezet, melyre napelemeket telepítenek azzal, hogy a termőföldeken zavartalanul zajlik a mezőgazdasági termelés. Az így megtermelt növényeken túl a szerkezeten lévő napelemek megújuló energiaforrásként szolgálnak, ami tiszta energiát biztosít helybeni felhasználásra, energiaközösségeknek vagy a zöldhidrogén gyártását biztosító elektrolízisnek.

Az APV rendszerek nagyon sokféle variációban léteznek, gyakorlatilag nincs két egyforma. Az erőmű területén folyó mezőgazdasági tevékenység jellegétől függően a tartószerkezet paraméterei változóak, megkülönböztethetőek például rögzített és dinamikus, tehát a napelemek mozgását lehetővé tevő rendszerek is. A fejlesztéseknek köszönhetően most már a napelemek többsége kétoldalú (bifacial) szerkezet, továbbá az átlátszóság %-os mértéke jelenleg szinte a 0-100-ig terjed; a panelek képesek szabályozni az átjutó fény mennyiségét és hullámhosszát is. A közepesen, 40-60%-ban átlátszó napelemek tipikus példái annak, hogy egyidőben tud a rendszer áramot termelni és az átjutó fény segítségével növekedést biztosítani az alatta élő növényeknek is.

A klímacélok eléréséhez az elkövetkezendő években világszerte sokszorosára kell növelni a telepített naperőmű-kapacitás nagyságát, melyet nagyban nehezít az a tény, hogy a naperőműparkokhoz egyre kevesebb a bevonható földterület. Az APV rendszerek hazai szintű szabályozásával és annak szélesebb körben való elterjedésével mind a klímacélok, mind a mezőgazdasági szempontok tarthatóak.

Jelenleg az agrofotovoltaikus technológiával tervezett naperőmű a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben (a továbbiakban: Törvény) került szabályozásra azzal, hogy nem minősül a termőföld más célú hasznosításának, amennyiben a napenergiát a Törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerinti agrofotovoltaikus rendszer szerint használja fel a villamos energiát termelő erőmű. További követelmény, hogy a naperőmű nem akadályozhatja az alatta fekvő területnek a termőföldként történő hasznosítását.

A Törvényben említett végrehajtási rendelet, illetve az agrofotovoltaikus erőmű létesítésének és üzemeltetésének földvédelemre vonatkozó részletes szabályai jelenleg nem állnak rendelkezésre, így a technológia pontos paraméterei, alkalmazhatóságának részletszabályai sincsenek megalkotva. Erre tekintettel Kömlőd településtervezésében a különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területhasználat szerepel a településfejlesztési tervben. A szabályozási terven a különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló Kb-En-2 jelű övezetben kizárólag agrofotovoltaikus erőmű létesítése megengedett.

5.3. Hírközlés

Kömlőd vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. látja el.

A település vezetékes távközlési hálózata a tatabányai 34-es körzet része. A hozzáférést eseti kérelmek alapján bírálják el, azonban a vezetékes telefon igénylések az országos átlagnak megfelelően jelentősen csökkennek.

A jelenlegi hálózati kapcsolatok lehetőséget adnak a gyors adatátviteli rendszerek általános elérhetőségére. A településen belüli hálózat szabadvezetékes kiépítésű. Belátható időn belül a földkábelbe való áthelyezés nem várható, de az új fejlesztésű területeken már ezzel a megoldással célszerű élni.

A mobiltelefon és mobilinternet szolgáltatások a településen megfelelő minőségben elérhetőek. A szélessávú internet-szolgáltatás fejlesztésének érdekében meghirdette a kormány a Digitális Nemzet Fejlesztési Programról, mely nagyléptékű hálózatfejlesztési projektek megvalósítását készíti elő. A program keretében megvalósuló hálózatfejlesztések a településrendezés eszközeivel támogatandók.



5.4. Közlekedés

5.4.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Kömlőd község Komárom-Esztergom vármegyében, az Oroszlányi járásban, a Vértes hegység lábánál fekszik. A település közigazgatási területe a Bársonyos–Általér-vidék kistáj középső részén terül el. Kömlőd a járásközpont Oroszlánytól 11 km-re északnyugatra, a vármegyeszékhely Tatabányától 15 km-re délnyugatra, a fővárostól pedig közel 75 km-re nyugatra fekszik.

A földrajzi fekvésből adódóan a település számára meghatározó jelentőségű Tatabánya és Oroszlány városok közelsége.

A község fő közúti kapcsolatait a

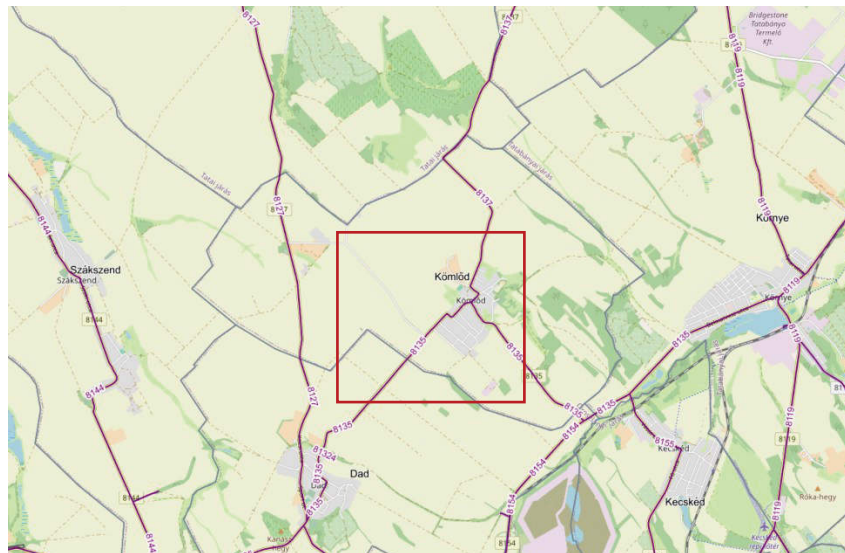
- 8127. jelű Mór-Kocs összekötő út (a települést érintő szakasza a 23+550 és 26+755 km szelvények közötti),
- 8135. jelű Tatabánya-Kisbér összekötő út (belterületen a Pálóczy Horváth utca és Szabadság utca, a települést érintő szakasza a 11+390 és 15+670 km szelvények közötti), valamint a
- 8137. jelű Tata-Kömlőd összekötő út (belterületen a Komáromi utca, a települést érintő szakasza a 7+725 és 10+763 km szelvények közötti)

jelenti. A település legkönnyebben az 1. számú főút felől, Tatabányán keresztül a Környén átmenő 8135. jelű közúton, vagy a 81. számú Székesfehérvár-Kisbér-Győr másodrendű főút felől, Mór irányából a 8127. jelű összekötő úton át a 8135. jelű összekötő útról érhető el.

A községben mérsékelt az áthaladó forgalom nagysága, melyet a 8127. jelű, a 8135. jelű, és a 8137. jelű utak mentén lévő települések lakosságának jellemzően Tatabányára történő ingázása határoz meg. Teherforgalom csak kis mértékben növeli az áthaladó forgalom intenzitását.

Kömlőd szomszédos települései: Szákszend, Kocs, Környe és Dad.

A Komárom-Esztergom Megye Területrendezési terve (a továbbiakban KEMTrT) alapján Kömlődöt a műszaki infrastruktúra hálózatok közül kettő tervezett elem érinti: a Kömlőd-Kömlőd [Kisparnakpuszta] és a Kömlőd-Kömlőd [Nagyparnakpuszta] összekötő utak, melyek a település északnyugati részén lévő Kisparnakpuszta és Nagyparnakpuszta közutakról történő megközelítését szolgáló külterületi utak nyomvonalán haladnak. A tervezett 2x1 sávú fejlesztés következtében Kisparnakpuszta és Nagyparnakpuszta, továbbá a 8127. jelű összekötő út könnyebben megközelíthető lenne a kömlődi lakosok számára.



Kömlőd és térségének úthálózata (forrás: kira.kozut.hu)

5.4.2. Közúti közlekedés

A település úthálózatát 2,5-7,0 m burkolatszélességű, jellemzően jó minőségű, a közelmúltban felújított szilárd burkolatú utak alkotják. Kömlőd belterületére elmondható, hogy döntően összközműves kialakítással rendelkezik.

A településrész fő tengelyét az áthaladó 8135. jelű Tatabánya-Kisbér összekötő út adja, melynek belterületi átkelési szakasza a gyűjtőút kategóriába sorolt Pálóczy Horváth utca és a Szabadság utca. Ezen utcákkal alkot közös csomópontot a 8137. jelű Tata-Kömlőd összekötő út, melynek átkelési szakasza a szintén gyűjtőút kategóriába sorolt Komáromi utca. Az úthálózat többi eleme nagyrészt ezekhez az utakhoz kapcsolódik. A lakóutcák szabályozási szélessége megfelelő, azonban burkolatszélességük, egyes helyeken a burkolatuk minősége és a megfelelő csapadékvízvezetés hiánya is problémát okozhatnak.

Tömegközlekedés a központi belterületen a 8135. jelű és a 8137. jelű összekötő utak mentén zajlik. Kijelölt autóbusz-megállóhelyek találhatóak a belterület határánál, a Határ utca és Szabadság utca csomópontja térségében, a Szabadság utcában, a polgármesteri hivatal előtt, a Komáromi utcában, az Ady Endre utcai kereszteződés térségében, illetve a Pálóczy Horváth utcában, az orvosi rendelő előtt. Ezen kívül a közigazgatási terület nyugati részén lévő Kisparnakpuszta lakóterületen is található kijelölt megállóhely.

A településen kiépített járdák egy része – jellemzően a településközpontban – megfelelő állapotban van, burkolatuk térkő, illetve betonlap, beton járdalap. Megemlítené az, hogy a járdák szélessége legtöbb helyen nem éri el a műszaki előírásokban szereplő minimális értéket. A gyűjtőutak esetében legalább egyoldali, 1,8 m szélességű (1,5 m hasznos szélességű) járdaburkolat javasolt. A lakóutcákban, illetve a járdák nélküli útszakaszok mellett, ahol a szabályozási szélesség megengedi, a keresztmetszetek adta lehetőségekkel tovább lehet növelni a gyalogosforgalom biztonságát a meglévő járdák szabványos felújításával, új járdaszakaszok építésével.

A lakóutcákat célszerű korlátozott sebességű övezetként vagy lakó- pihenő övezetként kijelölni. A lakó-pihenő övezetekben nem szükséges a járdák kiépítése, a gyalogosok az útpályán is előnyt

élveznek, gépjárművezetőkből pedig fizikai akadályokkal – forgalomcsillapító bordák, kapuzatok – kikényszeríthető a lassúbb, körültekintőbb haladás.

Kömlőd területére vonatkozó 2023. évi forgalomszámlálási adatok (J/nap):

Járműkategória	ÁNF (átlagos napi forgalom)		
	8127. jelű közút 20+624 és 31+161 km sz. között	8135. jelű közút 11+202 és 19+348 km sz. között	8137. jelű közút 0+000 és 10+763 km sz. között
Személygépkocsi és kistehergépkocsi	820	1686	344
Egyes autóbusz	9	44	4
Csuklós autóbusz	0	2	0
Szóló tehergépkocsi	54	40	21
Pótkocsis tehergépkocsi	19	4	2
Nyerges szerelvény és speciális nehéz jármű	22	18	4
Motorkerékpár + segédmotoros kerékpár	21	19	5
Kerékpár	41	131	3

A község mélyebb területei mentén folyik a Kömlődi-vízfolyás, amely a településen összegyűlt felszíni vizek fő befogadója.

A belterületen a Kömlődi-vízfolyásra merőleges irányú közlekedési útvonalak mentén kiépített nyílt vízvezető árkok adják a csapadékvíz elvezető rendszer gerincét. A lakóutcákban nyílt árkos, vágás vagy folyókás vízvezetés épült ki. A kapubejárók alatti átereszek azonban nem egységes átmérővel kerültek kialakításra, így problémát jelentenek a szükségesnél kisebb átmérőjű csövek, illetve az átereszekben lerakódott átfolyási kapacitáscsökkentő hordalék is.

Törekedni kell arra, hogy a település tágabb értelemben vett központjában esetleges korszerűsítés esetén a vízvezető rendszer csapadéksatornával épüljön ki, lehetőséget adva ezzel egyéb közlekedési létesítmények (kerékpárút, szélesebb, biztonságosabb járda, esetleg parkolási felület) kialakítására.

Jelenleg problémát jelent, hogy a keskeny, megfelelő vízvezetés nélküli utcákban nagyintenzitású esőzések alkalmával elöntések történhetnek. Mivel nyílt árok csak 10,0 m szabályozási szélesség felett építhető, ennél szűkebb helyeken csak a burkolaton kialakított folyóka, vápa, vízvezető beton útszegély, vagy szegélyes burkolt út esetén csapadéksatorna jelent megoldást.

A forgalomszámlálási adatokból látszik, hogy a kerékpárosok aránya a lakott terület egyes útjain elég jelentős. A belterületi részen jelenleg nincs kijelölt kerékpárút, sem a forgalmi sávokon kijelölt kerékpáros nyom, viszont a közlekedés biztonságosabbá tétele miatt legalább kerékpáros nyom, vagy nyitott kerékpársáv kijelölése javasolt.

Védőtávolságok

A főbb közlekedési létesítmények védőtávolságainak kijelöléséről az 1988. évi I. törvény 42/A. §-a valamint a TÉKA 55. §-a rendelkezik.

Az 1988. évi I. törvény 42/A. §-a alapján:

„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges:

a) Külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autópálya és főút esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint

b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,

c) amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.”

A védőterületek lehatárolása a TÉKA 55. §-a alapján:

„(8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 27. § (2) bekezdés 8., 9., 10., 11., 12., 14. és 15. pontja szerinti területek kivételével –

a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250 - 250 m széles területen,

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50 - 50 m széles területen,

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.”

(9) Az országos közút mellett, külterületen nem jelölhetők ki új rekreációs erdőterület és új zöldterület övezetek az út tengelyétől számított

a) gyorsforgalmi út esetében 100 - 100 m széles területen,

b) főút esetében 50 - 50 m széles területen.

(10) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 - 50 méter, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 - 100 méter távolságon belül építmény csak az ágazati jogszabályokban foglalt követelmények szerint helyezhető el.

(11) Katasztrófaveszélynek, katasztrófa kockázatnak kitett területen beépítésre szánt területet kijelölni, illetve épületet elhelyezni csak a település katasztrófavédelmi besorolásának és a veszélyeztető hatásnak a figyelembevételével lehet.

	Az 1988. évi I. törvény 42/A. §-a alapján feltüntetett védőtávolság	A TÉKA 55. §-a alapján feltüntetett védőtávolság
8127. jelű Mór-Kocs összekötő út	50 - 50 m az út tengelyétől	50 - 50 m az út tengelyétől számítva (külterületen)
8135. jelű Tatabánya-Kisbér összekötő út	50 - 50 m az út tengelyétől	50 - 50 m az út tengelyétől számítva (külterületen)
8137. jelű Tata-Kömlőd összekötő út	50 - 50 m az út tengelyétől számítva	50 - 50 m az út tengelyétől számítva (külterületen)
<i>Tervezett Kömlőd-Kömlőd [Kisparnakpuszta] összekötő út</i>	50 - 50 m az út tengelyétől számítva	50 - 50 m az út tengelyétől számítva (külterületen)
<i>Tervezett Kömlőd-Kömlőd [Nagyparnakpuszta] összekötő út</i>	50 - 50 m az út tengelyétől számítva	50 - 50 m az út tengelyétől számítva (külterületen)

5.4.2.1. AZ ÚTHÁLÓZAT OSZTÁLYBA SOROLÁSA

KÜLTERÜLETI MELLÉKÚT, ÖSSZEKÖTŐ ÚT, BELTERÜLETI MELLÉKÚT, GYŰJTŐÚT

8127. jelű Mór-Kocs összekötő út;
 8135. jelű Tatabánya-Kisbér összekötő út (belterületen a Pálóczy Horváth utca és Szabadság utca);
 8137. jelű Tata-Kömlőd összekötő út (belterületen a Komáromi utca);
Tervezett Kömlőd-Kömlőd [Kisparnakpuszta] összekötő út;
Tervezett Kömlőd-Kömlőd [Nagyparnakpuszta] összekötő út;
 Belterületi gyűjtőutak: Pálóczy Horváth utca, Szabadság utca és Komáromi utca

Osztályba sorolás: külterületen K.V.B, belterületen: B.V.c.B.
 Szabályozási szélesség: külterületen kialakultán 15,00-22,00 m között, belterületen kialakultán 12,0-22,0 m között változik, új összekötő útszakasz esetén 30,0 m.

Csomóponti területigény: a rálátási háromszögek szabadon hagyásával a szabályozási szélességen belül biztosítható.

Keresztmetszeti elemek:
 Forgalmi sávok: külterületen 3,5 m (50 km/órás tervezési sebesség esetén 3,25 m), belterületen 3,0 m szélesek (kivételesen megengedett a 2,75 m-es sáv szélesség), irányonként 1-1 sáv

Biztonsági sáv kiemelt szegély előtt: Belterületen 0,25 m kiemelt szegély előtt
 Padka: külterületen és kiemelt szegély nélküli belterületen 2,0 m (nemesített padka építések, vagy 50 km/órás tervezési sebesség esetén 1,5 m) széles

Parkolási lehetőség: csak kijelölt parkolóhelyeken
 Kerékpáros közlekedés: nem kötelező kiépítése, de javasolt a külön burkolt felület biztosítása. Belterületen a meglévő gyűjtőút mellett forgalmi irányonként 1,25 m szélességű kerékpársáv

Járda: fejlesztési munkák esetén legalább 1,8 m széles burkolt felület biztosítandó úgy, hogy a hasznos szélesség legalább 1,5 m legyen; meglévő járda esetében minimum 1,5 m; a járda mindkét oldalán 50-50 cm széles biztonsági sáv szabadon tartandó

Zöldsáv: mindkét oldalon kialakítható
 Vízvezetés: nyílt árkos rendszerben, illetve csapadékcatornával történik. Az árkok burkolása az áttervezésnél, illetve a befogadók előtt javasolt. Új árkok kialakítása esetén a víz elvezetését a befogadóiig meg kell oldani.

KÜLTERÜLETI EGYÉB UTAK ÉS BELTERÜLETI MELLÉKUTAK: LAKÓUTAK ÉS KISZOLGÁLÓ UTAK

A település kül- és belterületi helyi útjai:

Osztályba sorolás: külterületen: K.VI.B,
 belterületen: B.VI.d.C.

Szabályozási szélesség: külterületen: 4,00-22,0 m között,
 belterületen: 6,00-30,0 m között, kialakult állapot, új utcák nyitása esetén, illetve övezeti átsorolás esetén min. 12,0 m

Csomóponti területigény: rálátási háromszögek szabadon hagyásával a felszabályozás után szabályozási szélességen belül biztosítható.

Keresztmetszeti elemek:

Forgalmi sávok: belterületen 2,75 m szélesek, irányonként 1-1 sáv.
 külterületen 3,0 m (mezőgazdasági utak esetén megengedett a min. 3,5 m burkolatszélesség is, kitérők alkalmazása mellett).

Padka: min. 1,25 m széles
 Parkolási lehetőség: közterületen nem javasolt a kialakítása.
 Kerékpáros közlekedés: nem indokolt külön burkolt felület biztosítása.
 Járdák: kialakítása legalább az út egyik oldalán kötelező.
 Zöldsáv: mindkét oldalon kialakítható.
 Vízvezetés: nyílt árkokban, folyókával, útvárában vagy csapadékcatornában.

5.4.3. Közösségi közlekedés

5.4.3.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A településen a közúti közforgalmú szolgáltatást a MÁV Személyszállítás Zrt. (korábban Volánbusz Zrt.) látja el. Kömlőd közigazgatási területén csak az országos közutakon zajlik tömegközlekedés, melynek a Szabadság utcában, a Pálóczy Horváth utcában és a belterület határán, a Szabadság utca-Határ utca csomópontja térségében található autóbussz-megállóhelyei. Ezen kívül a település nyugati részén lévő Kisparnakpuszta lakóterületen további egy autóbussz-megállóhely található. A településen a 770, 1848, 1851, 8464, 8574, 8594 járatszámú autóbusszok közlekednek, melyekkel Dadra, Kecskédre, Környére, Tatára és Tatabányára is közvetlenül eljuthatunk. A településen élők jelentős része ingázik, a járatpárok a csúcsidőket leszámítva óránként járnak. A csúcsidőszakokban (reggel és késő délután) a járatok megfelelően vannak sűrítve.

A belterület határán lévő megálló kivételével az autóbusszöblök kialakítása nem megoldott, így a forgalmi sáv területén áll meg a járat. A távlatokban ezeknél a buszmegállóknál is javasolt a buszöblök, peronok szabványos kiépítése, illetve fedett várakozóhelyek egységes kialakítása. A gyalogosok közúton történő biztonságos áthaladása ugyancsak nem megoldott. A belterületi megállóhelyek térségében gyalogos átkelőhelyek kijelölése javasolt.

5.4.3.2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS

A Magyar Állami Vasút Zrt. által üzemeltetett vasúthálózat a településen nem érhető el. Kömlőd közelségében Környe, Kecskéd és Tatabánya településeken található vasútállomás, illetve vasúti megállóhely.

5.4.3.3. LÉGI KÖZLEKEDÉS

Bár a területen több légi útvonal is húzódik, a település a légi közlekedésben közvetlenül nem érintett. A legközelebbi nyilvános nemzetközi repülőtér a 46 km-re található Győr–Pér repülőtér. A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 110 km-re található, mely a 8135. jelű összekötő út és a M1-M0-M4 gyorsforgalmi utak érintésével 1 óra 30 perc alatt érhető el.

A Kecskédi Repülőtér nem nyilvános repülőtér; itt szabadidős repülés (motoros-, vitorlázó- és sárkányrepülés, ejtőernyős ugrás, tandemugrás stb.) lehetséges.

5.4.3.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve nem tartalmaz Kömlődön kerékpárút fejlesztést. A legközelebbi országos jelentőségű kerékpárút Kecskéd és Környe településeken áthaladó Átal-ér völgyi kerékpárút.

A gyalogos forgalom biztonságos közlekedése a lakóutcák nagy részében legalább egyoldali burkolt járdafelülettel megoldott. Új járdák esetén legalább 1,8 m széles burkolt felület biztosítandó úgy, hogy a hasznos szélesség legalább 1,5 m legyen. Meglévő járdák felújítása során is törekedni a minimum 1,5 m szélességű járdaburkolat kialakítására. Az autóbusz megálló térségében célszerű gyalogos átkelőhelyek létesítése a forgalom biztonságának növelése érdekében.

A településen gyalogátkelőhely eddig nem létesült.

5.4.4. Parkolás, várakozóhelyek létesítése

Kömlődön közterületi, szilárd burkolattal kiépített parkolók csak a polgármesteri hivatal előtt találhatóak.

Az intézmények, ipari-, mezőgazdasági vállalkozások, vendéglátóhelyek bővítésénél, létesítésénél a parkolást saját területen belül kell biztosítani. Ha a saját területen belüli parkolás nem biztosítható, akkor a szükséges parkolóhelyek és kerékpártárolók kialakításához – a TÉKA előírásainak figyelembevételével - a közterület is igénybe vehető. Ebben az esetben a közterületen biztosítható parkolást szabályozni kell.

Parkolási lehetőség javítása érdekében új parkolóhelyek kialakítása elsősorban a településközpont környezetében indokolt. A parkolóhelyek környezetét a TÉKA előírásai szerint fásítani kell.

5.4.5. Gépjármű üzemi létesítmények

A település közigazgatási területén üzemanyag-töltő állomás nem található. A legközelebbi benzinkutak Dad és Környe településeken érhetők el.

5.4.6. Tűzvédelmi szempontok

A terület jelenlegi úthálózata olyan paraméterekkel rendelkezik, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek, valamint műszaki mentést végző gépjárművek közlekedésére. Minden ingatlan megközelíthető közterületről, vagy a közforgalom számára megnyitott magánútról. Az építmények megfelelő közúti kapcsolattal rendelkeznek, a teljes úthálózat megfelel az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak.

A tervezett szabályozási szélességeken belül tűzvédelmi szempontból is megfelelő út, illetve közműcsatlakozások elhelyezhetők.

Az utak mellett a tűzcsapokat a közúti úrszelvényen kívül kell elhelyezni, jól megközelíthető helyen. A tűzcsapok észlelhetőségét biztosítani kell, környezetükben a növényzetet el kell távolítani. Szükség esetén a járdába is elhelyezhető tűzcsap, ebben az esetben legalább 1,0 m széles burkolt felületet szabadon kell hagyni a mozgáskorlátozottak akadálymentes közlekedésének biztosítása érdekében.

Új telekalakításoknál, a beépítések megkezdése előtt biztosítani kell a közlekedési területeket, és az utakat közlekedésre alkalmassá kell tenni.

5.4.7. Csapadékvíz elvezetés

A község mélyebb területei mentén folyik a Kömlődi-vízfolyás, amely a településen összegyűlt felszíni vizek fő befogadója. A Kömlődi-vízfolyás által a településen összegyűjtött csapadékvíz befogadója a település délkeleti határának közelében húzódó, a tájegység vizeit összegyűjtő Által-ér. A nagy intenzitással lezúduló csapadék olyan helyeken okozhat problémákat, ahol az átereszekben lerakódott hordalék akadályozza a víz tovább haladását, vagy a csapadékvíz elvezetés részlegesen, vagy nincs kiépítve.

A közút jellemzően kétoldali nyílt árkos kialakítású. A csapadékvízgyűjtő gerincek mély és széles burkolt árkok, helyenként zárt csapadékcatornával kialakítottak. A lakóutcák nagy részén nyílt árkos, vápás vagy folyókás vízvezetés épült ki. A lakóutcák egy részében nincs kiépített felszíni csapadékvíz elvezető rendszer.

Az egyre nagyobb mértékű záporok okozta nehézségek megoldására kettő egységből álló záportározó került kialakításra Kömlődi-vízfolyáson, a község nyugati oldalán. A nagyobb tározó rekreációs céllal, állandó víztározással üzemel, a kisebb pedig a valós záportározó feladatokat lát el.

Törekedni kell arra, hogy a településrészek esetleges korszerűsítése esetén a vízvezető rendszer csapadékcatornával épüljön ki, lehetőséget adva ezzel egyéb közlekedési létesítmények (kerékpárút, szélesebb, biztonságosabb járda, esetleg parkolási felület) kialakítására. Jelenleg problémát jelent, hogy keskeny, megfelelő vízvezetés nélküli utcákban nagyintenzitású esőzések alkalmával elöntések történhetnek. Mivel nyílt árok csak 10,0 m szabályozási szélesség felett építhető, ennél szűkebb helyeken csak a burkolaton kialakított folyóka, útvápa, vagy csapadékcatorna jelent megoldást.

Nyílt árkok esetén a kapubejáróknál is biztosítani kell a csapadékvíz elvezetését, ezért a kapubejárókban minimum 40 cm átmérőjű átereszt kell építeni. Az egységes utcakép érdekében a kapubejáratokat utcánként hasonló műszaki megoldással kell kialakítani. A magánterületek

tulajdonosait ösztönözni kell ciszternák, vízgyűjtők kialakítására, és tiltani kell a csapadékvizek közterületre történő kivezetését.

A víznyelőket, aknákat iszapfogóval kell ellátni, ezzel megelőzhető, hogy a bemosódott hordalék a csatornában elzáródást okozzon.

Közterületi parkolók építése esetén 10 jármű feletti befogadó kapacitással rendelkező parkolókban összegyűjtött csapadékvíz vagy olajfogó műtárgyon keresztül, vagy alkalmazási engedéllyel rendelkező, víznyelőbe elhelyezhető olajkiszűrővel vezethető csak be a rendszerbe, de ez utóbbiak esetében a szűrők folyamatos cseréjéről a kezelőnek gondoskodnia kell.

A meglévő árkokat, padkákat csapadécsatornákat és műtárgyaikat folyamatosan tisztítani kell.

5.4.8. SWOT analízis:

Erősségek		Gyengeségek		Lehetőségek		Korlátok	
1	Csendes, nyugodt lakóövezetek, lakóutcákban alacsony forgalmi terheléssel.	1	Felújításra szoruló utak, vízvezetés részleges hiányossága.	1	Település útjainak, járdáinak felújítása, rendszeres karbantartása. Vízvezetés javítása.	1	Az önkormányzat saját költségvetéséből nem, vagy csak igen kis mértékben tudja finanszírozni a szükséges beruházásokat.
2	A járásközpont, a környező települések, városok viszonylag gyors megközelíthetősége.	2	Az akadálymentesítés nem mindenhol megoldott. Hiányzó peronok, fedett várók, gyalogos átkelőhelyek a buszmegálló környezetében. Az autóbusz járatok viszonylag ritkák, nagy a rágyaloglási távolság.	2	Járdák, kerékpáros létesítmények, rámpák és egyéb gyalogosfelületek építése. Parkolók, zöldterületek, egységes és esztétikus kialakítása.		
3	Oroszlány (11 km) 15 perc, Tatabánya (15 km), Tata (16 km), Mór (25 km), 25-30 perc utazási idő, mely széles spektrumú munkalehetőséget kínál.	3	A kerékpáros infrastruktúra közigazgatási területen belüli teljes hiánya. A legközelebbi vasútállomás Kecskéden, illetve Környén található (6 km).	3	Lakóövezeti fejlesztési lehetőségek.	2	A felszabályozások csak a magánterületek igénybevételével oldhatók meg.

5.4.9. Feladatok

A közlekedési hálózat fejlesztését úgy kell megoldani, hogy az a környezetet ne károsítsa, a zaj-, rezgés- és levegőszennyezés ne növekedjen. Az utak fejlesztése, burkolatok felújítása, a felszíni vízelvezetés javítása a település komfortfokozatának növelése érdekében alapvető feladat. A rossz minőségű és felújításra szoruló utak felújításáról, addig pedig folyamatos karbantartásukról gondoskodni kell.

A településen belül szükségzerű további járdák kialakítása, illetve a meglévők előírások szerinti felújítása, valamint legalább kerékpársávok, kerékpáros nyomok kialakítása.

Az autóbuszperonokat, várókat és kerékpártárolókat egységesen célszerű kialakítani.

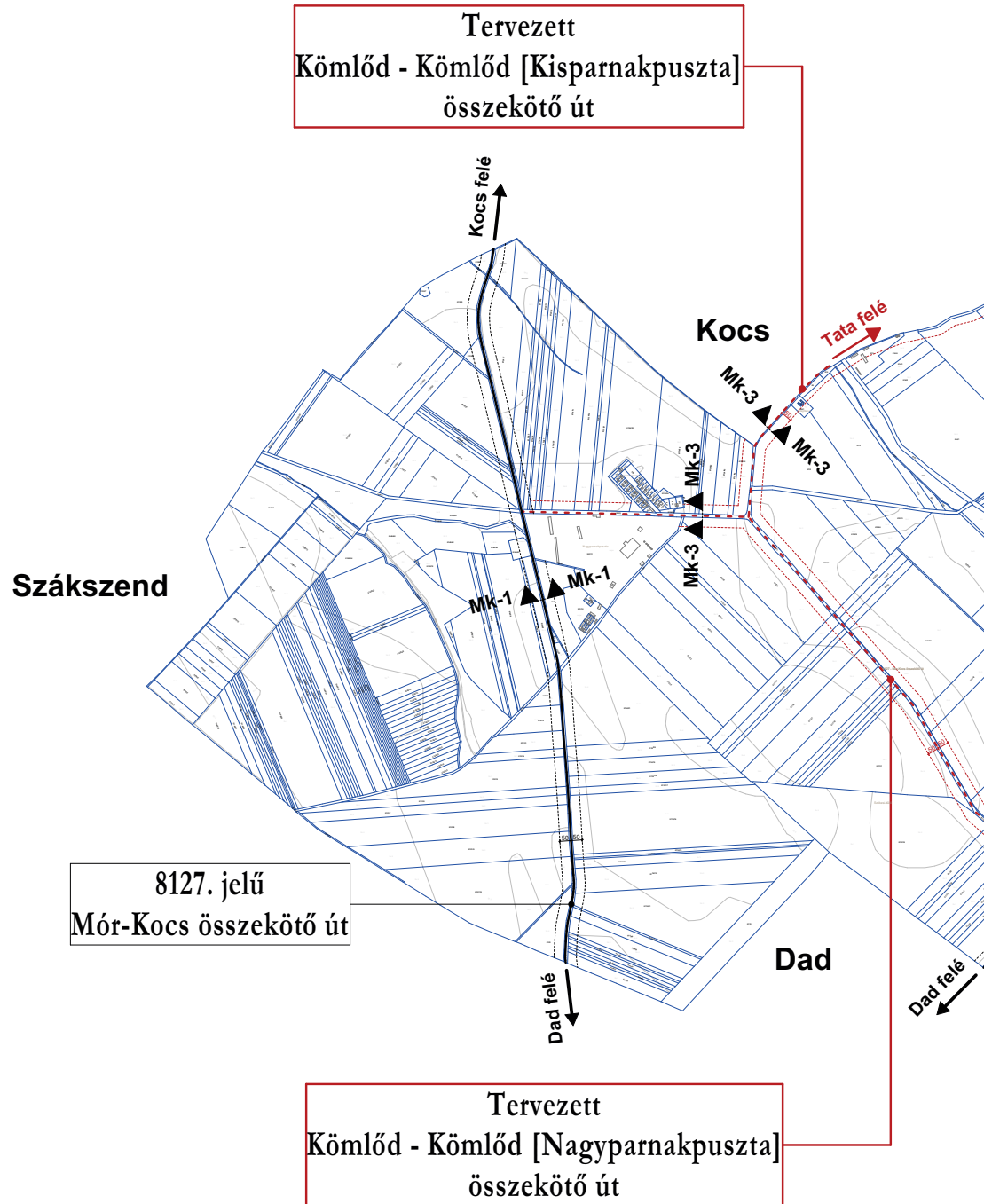
A parkolási lehetőségek javítása érdekében új parkolóhelyek kialakítása elsősorban a településközpont környezetében javasolt.



KÖMLŐD KÖZSÉG

Közlekedési térkép

Új településterv készítése, közlekedési
alátámasztó munkarész
M=1:30000



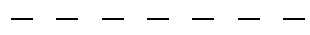
JELMAGYARÁZAT



Országos mellékút, belterületi gyűjtőút



Tervezett országos mellékút



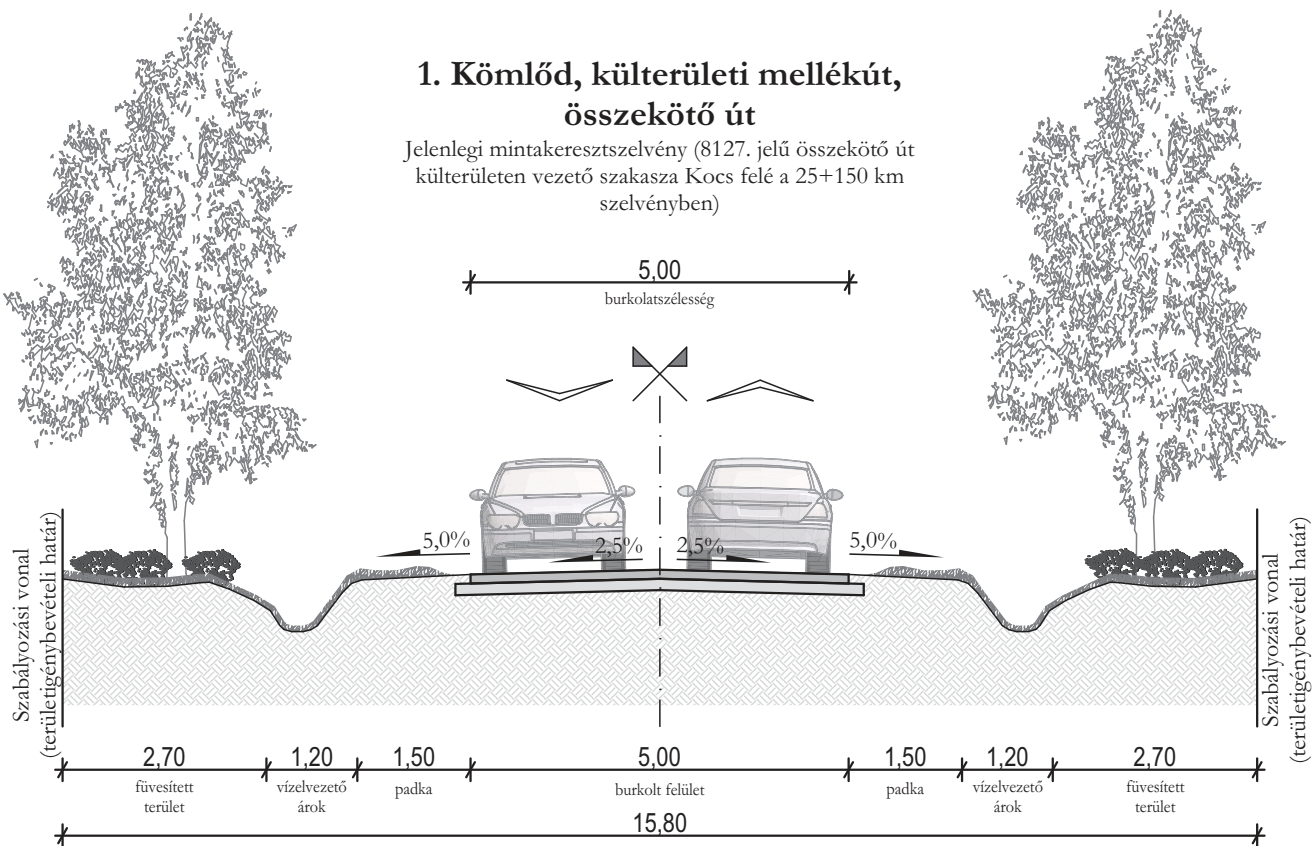
Védőtávolság (meglévő, tervezett)



Mintakeresztmetszély jele

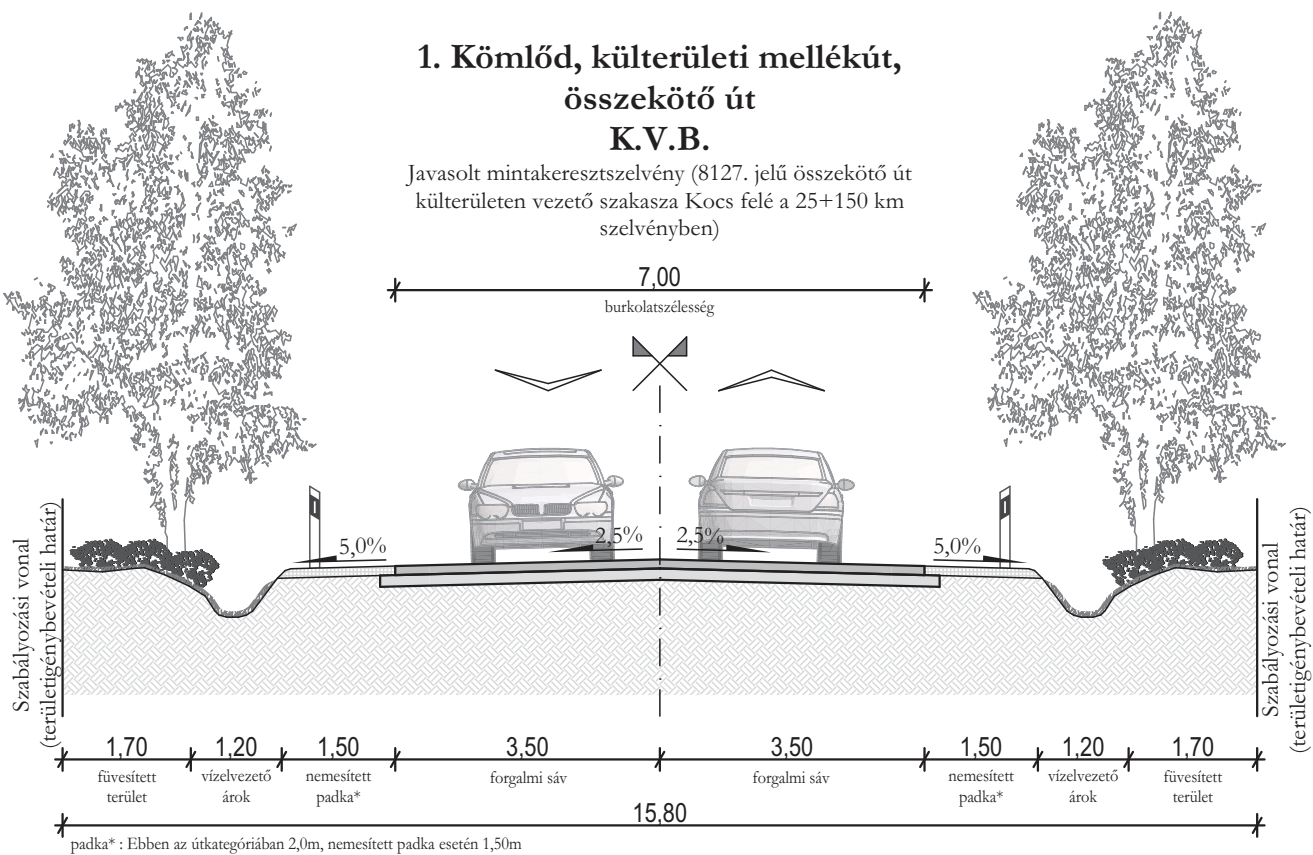
1. Kömlőd, külterületi mellékút, összekötő út

Jelenlegi mintakeresztmetszvény (8127. jelű összekötő út külterületen vezető szakasza Kocs felé a 25+150 km szelvényben)



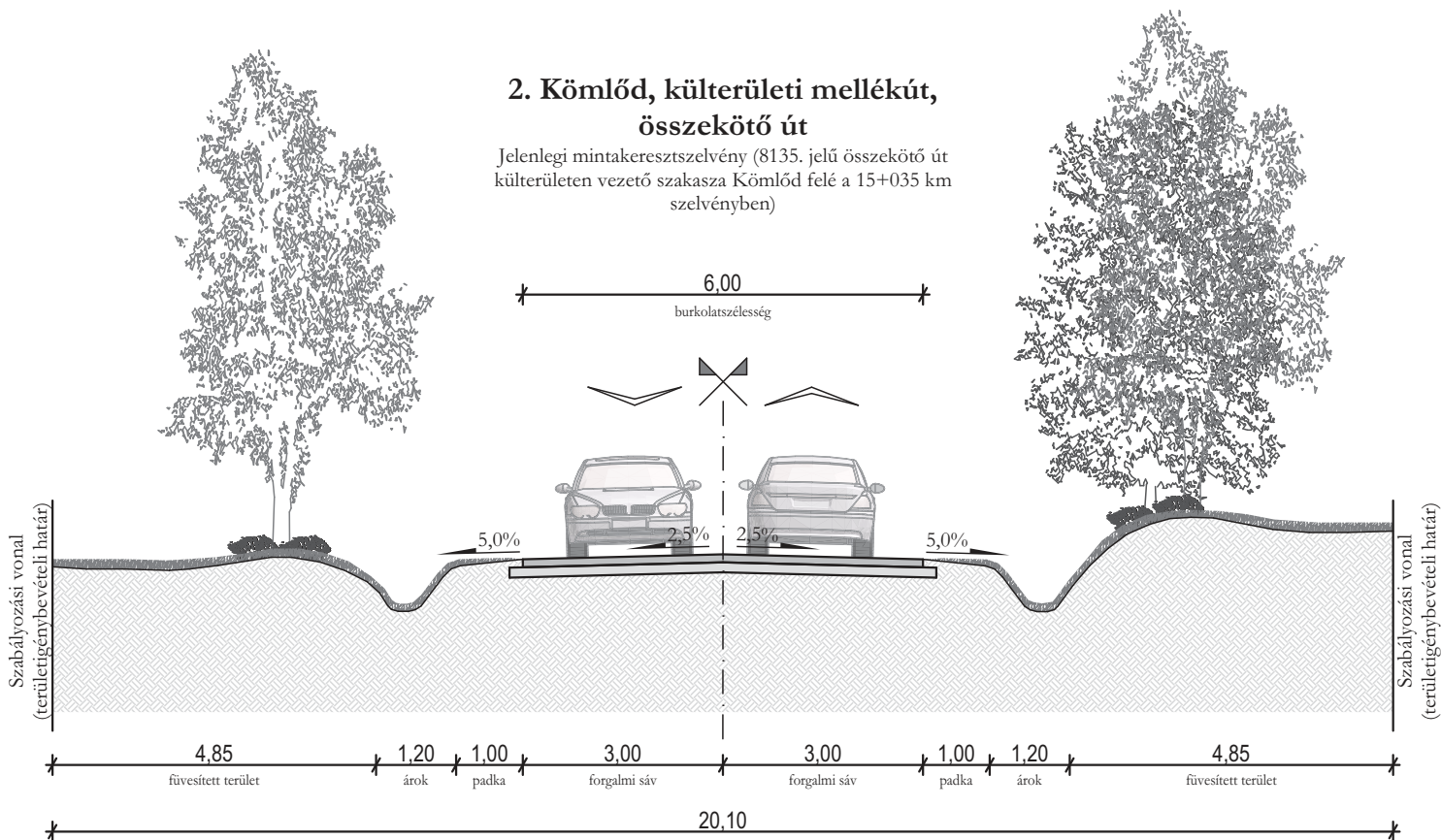
1. Kömlőd, külterületi mellékút, összekötő út K.V.B.

Javasolt mintakeresztmetszvény (8127. jelű összekötő út külterületen vezető szakasza Kocs felé a 25+150 km szelvényben)



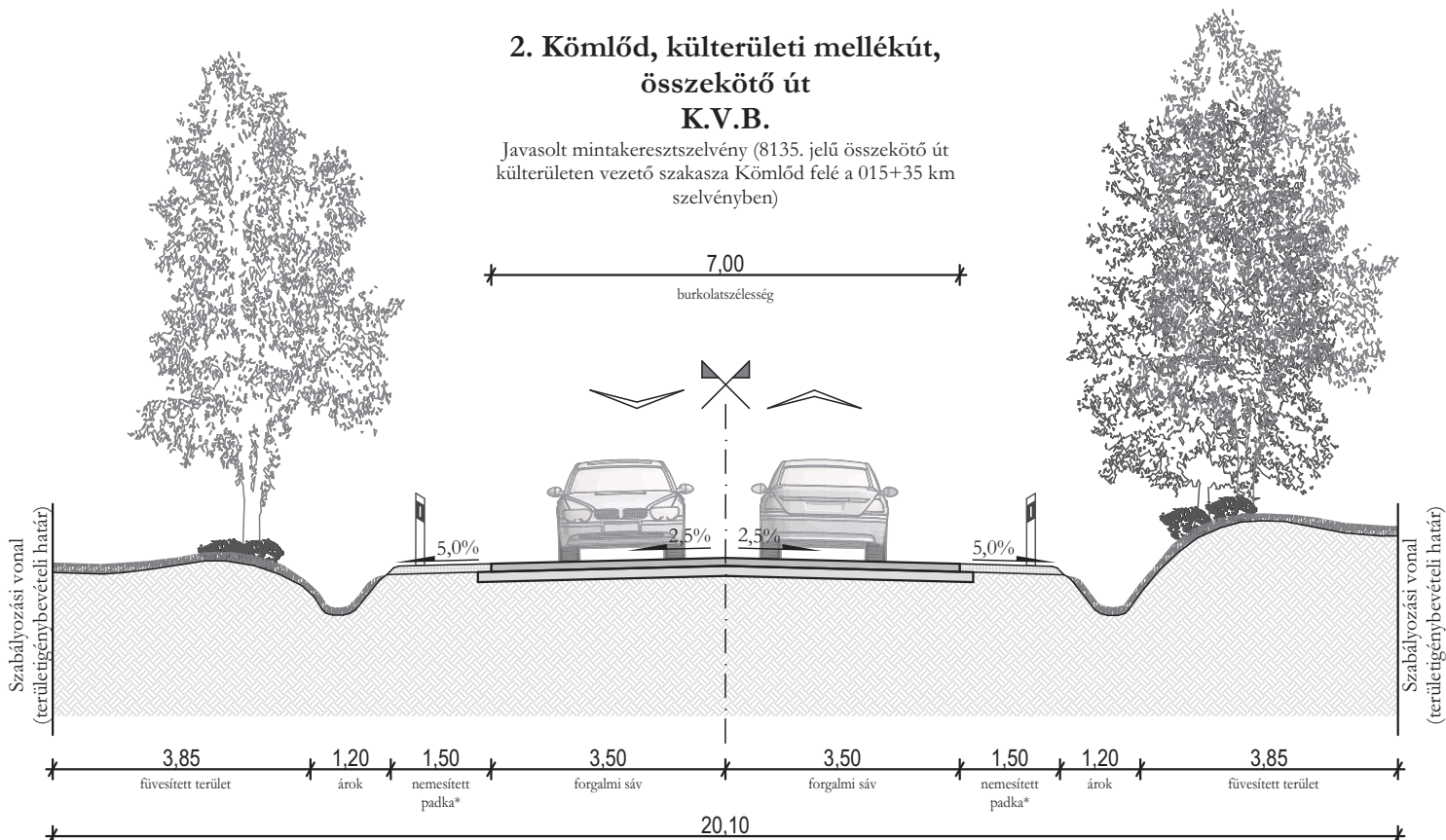
2. Kömlőd, külterületi mellékút, összekötő út

Jelenlegi mintakeresztmetszvény (8135. jelű összekötő út külterületen vezető szakasza Kömlőd felé a 15+035 km szelvényben)



2. Kömlőd, külterületi mellékút, összekötő út K.V.B.

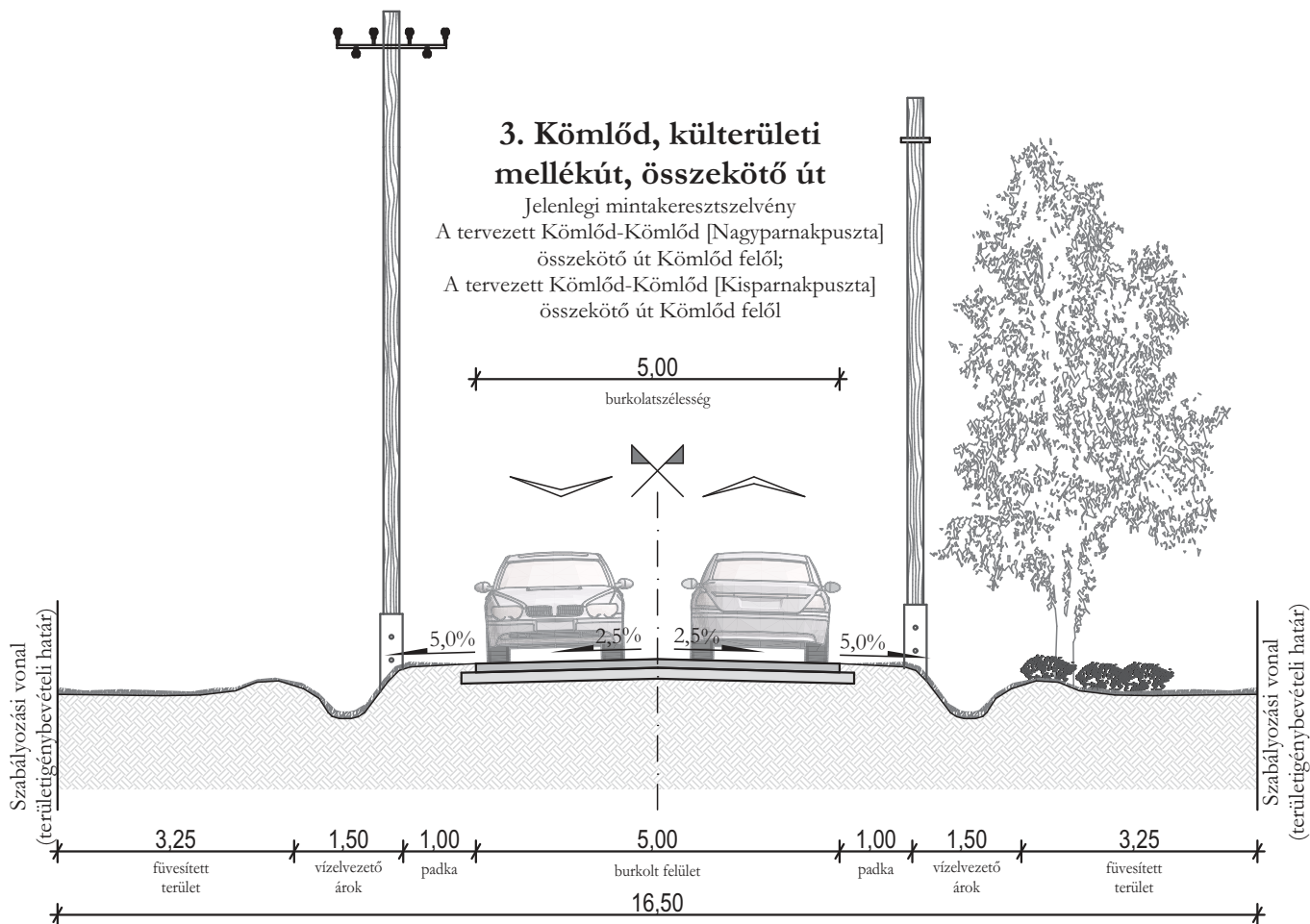
Javasolt mintakeresztmetszvény (8135. jelű összekötő út külterületen vezető szakasza Kömlőd felé a 015+35 km szelvényben)



padka* : Ebben az útkategóriában 2,0m, nemesített padka esetén 1,50m

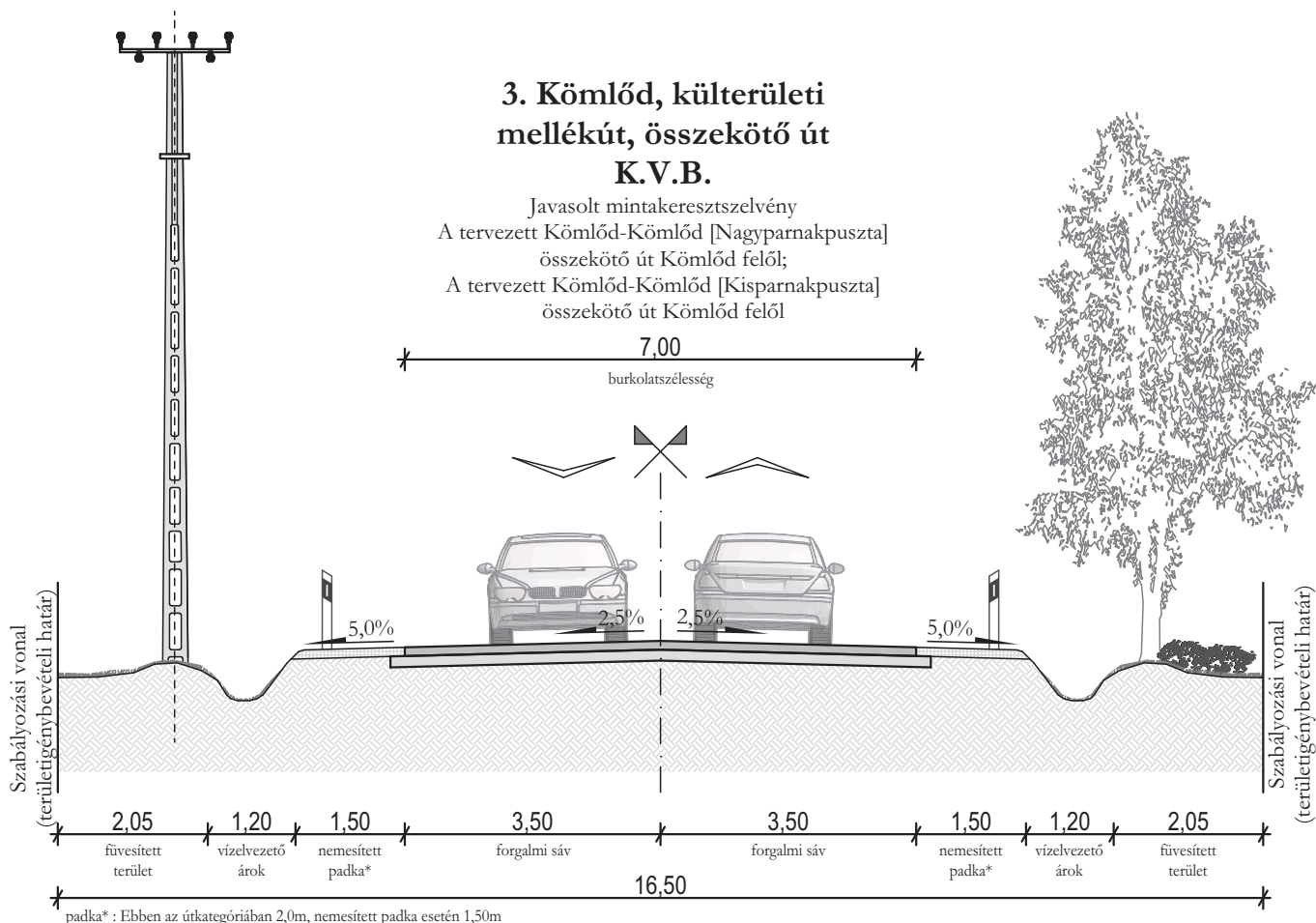
3. Kömlőd, külterületi mellékút, összekötő út

Jelenlegi mintakeresztmetszvény
 A tervezett Kömlőd-Kömlőd [Nagyparnakpuszta] összekötő út Kömlőd felől;
 A tervezett Kömlőd-Kömlőd [Kisparnakpuszta] összekötő út Kömlőd felől

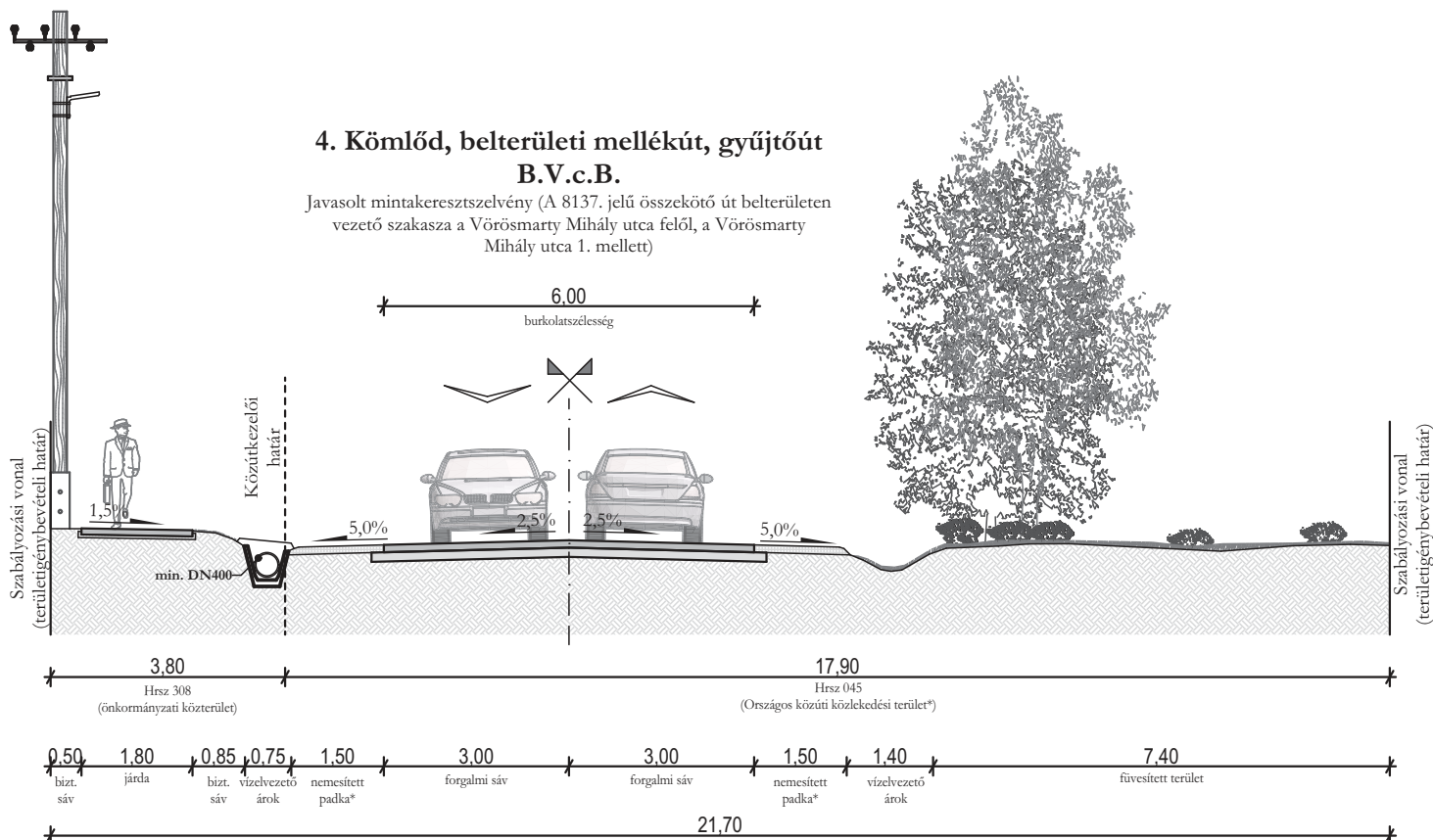
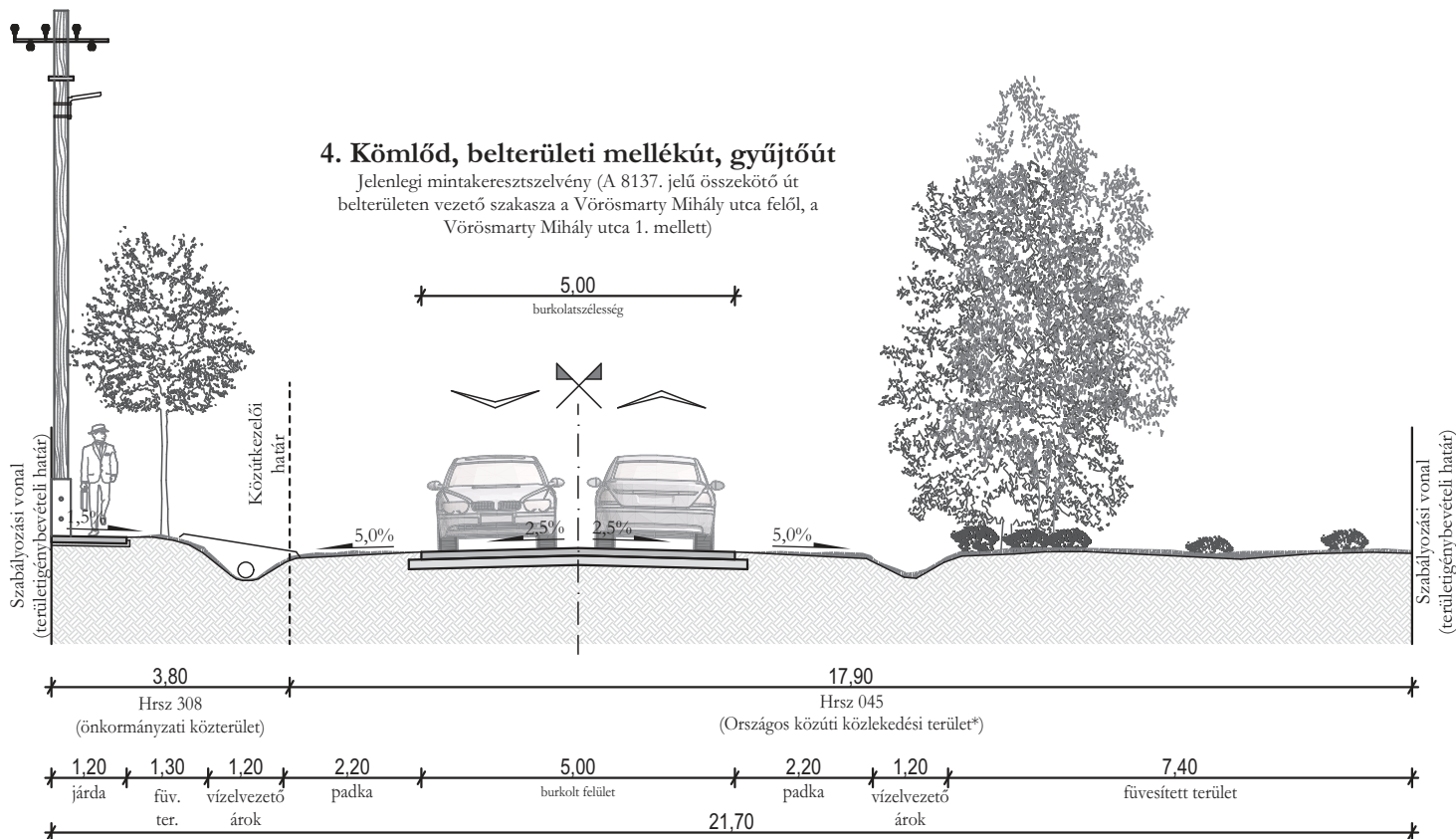


3. Kömlőd, külterületi mellékút, összekötő út K.V.B.

Javasolt mintakeresztmetszvény
 A tervezett Kömlőd-Kömlőd [Nagyparnakpuszta] összekötő út Kömlőd felől;
 A tervezett Kömlőd-Kömlőd [Kisparnakpuszta] összekötő út Kömlőd felől



padka* : Ebben az útkategóriában 2,0m, nemesített padka esetén 1,50m

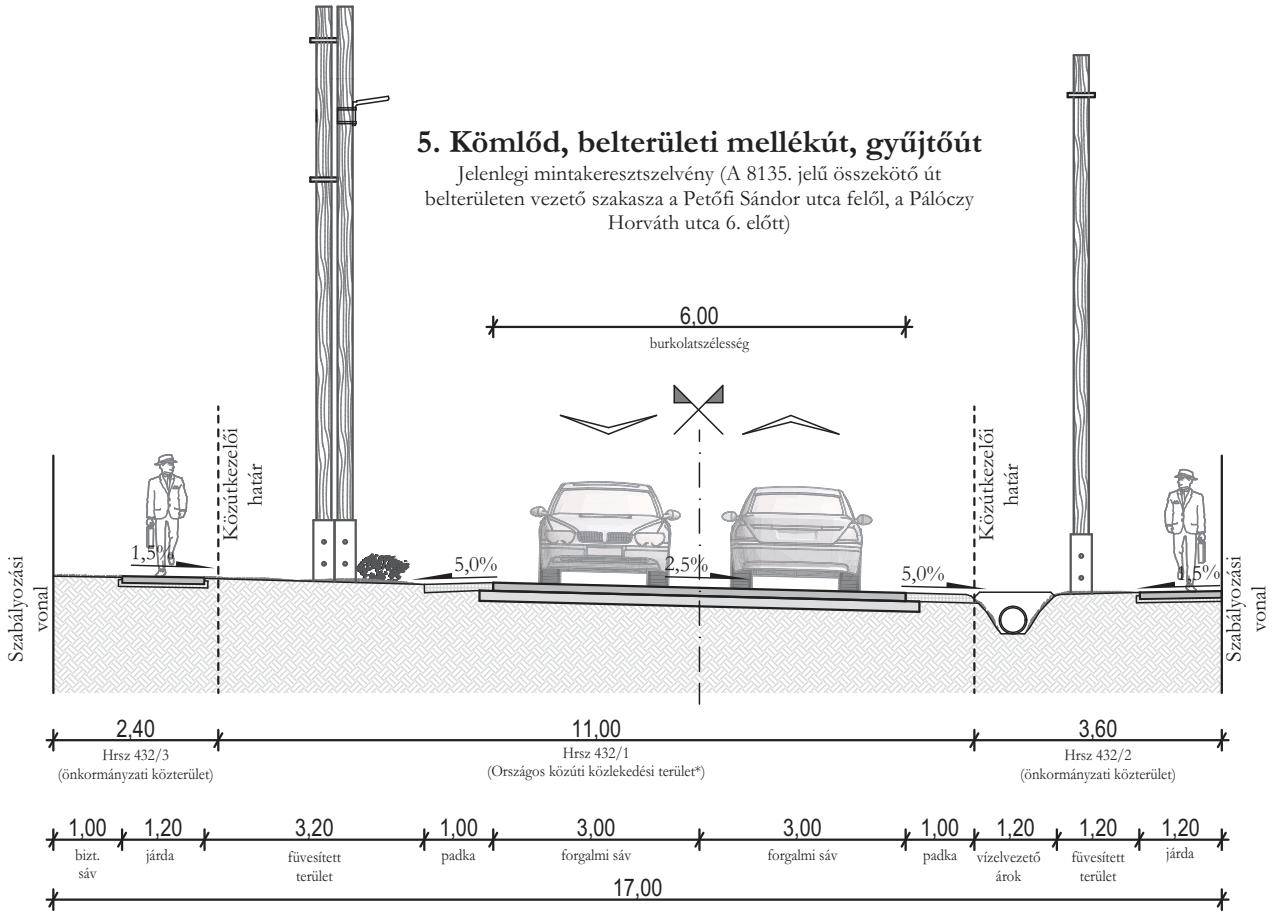


padka* : Ebben az útkategóriában 2,0m, nemesített padka esetén 1,50m

Országos közúti közlekedési terület* : Magyar Állam tulajdonában lévő közlekedési terület

5. Kömlőd, belterületi mellékút, gyűjtőtű

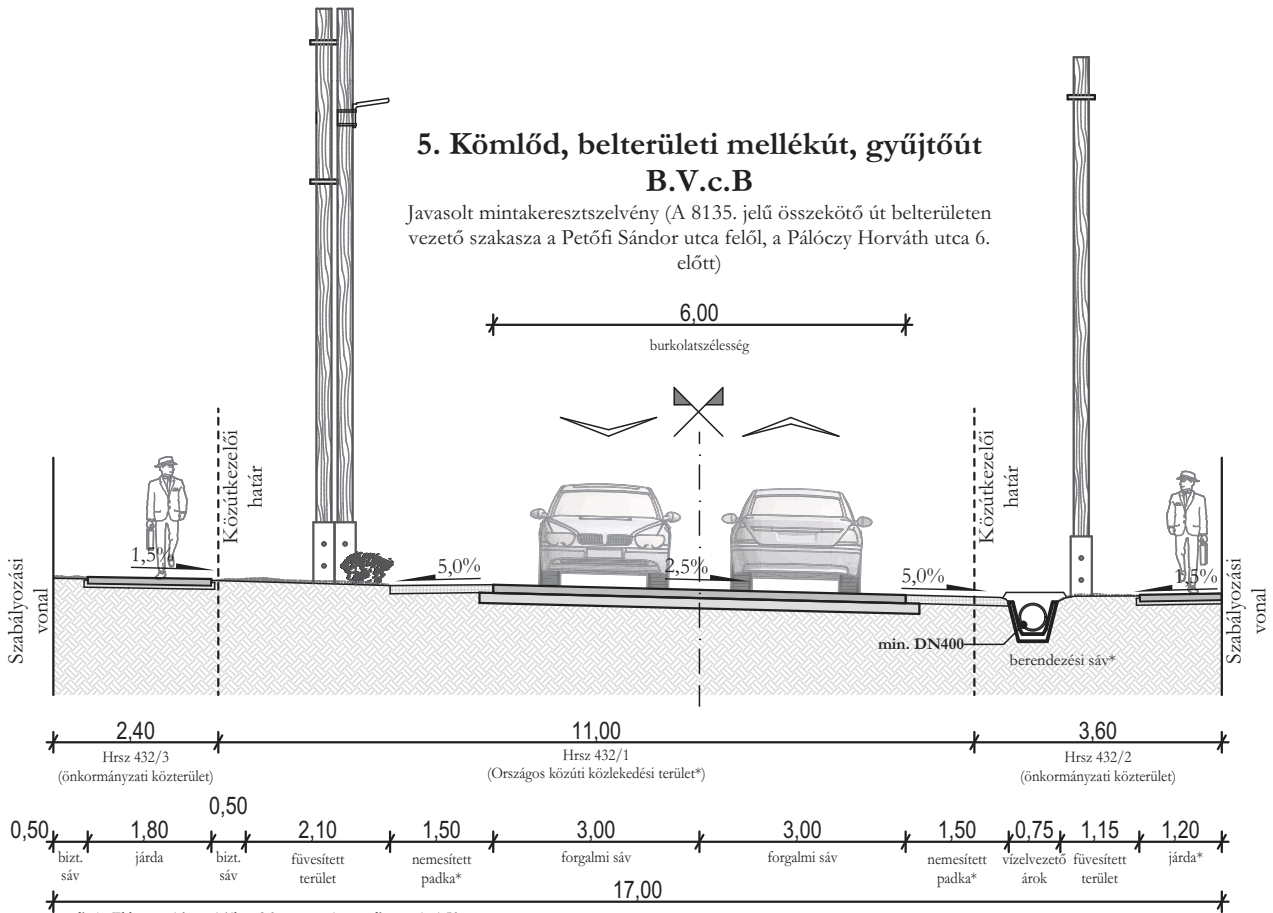
Jelenlegi mintakeresztmetszely (A 8135. jelű összekötő út belterületen vezető szakasza a Petőfi Sándor utca felől, a Pálóczy Horváth utca 6. előtt)



5. Kömlőd, belterületi mellékút, gyűjtőtű

B.V.c.B

Javasolt mintakeresztmetszely (A 8135. jelű összekötő út belterületen vezető szakasza a Petőfi Sándor utca felől, a Pálóczy Horváth utca 6. előtt)



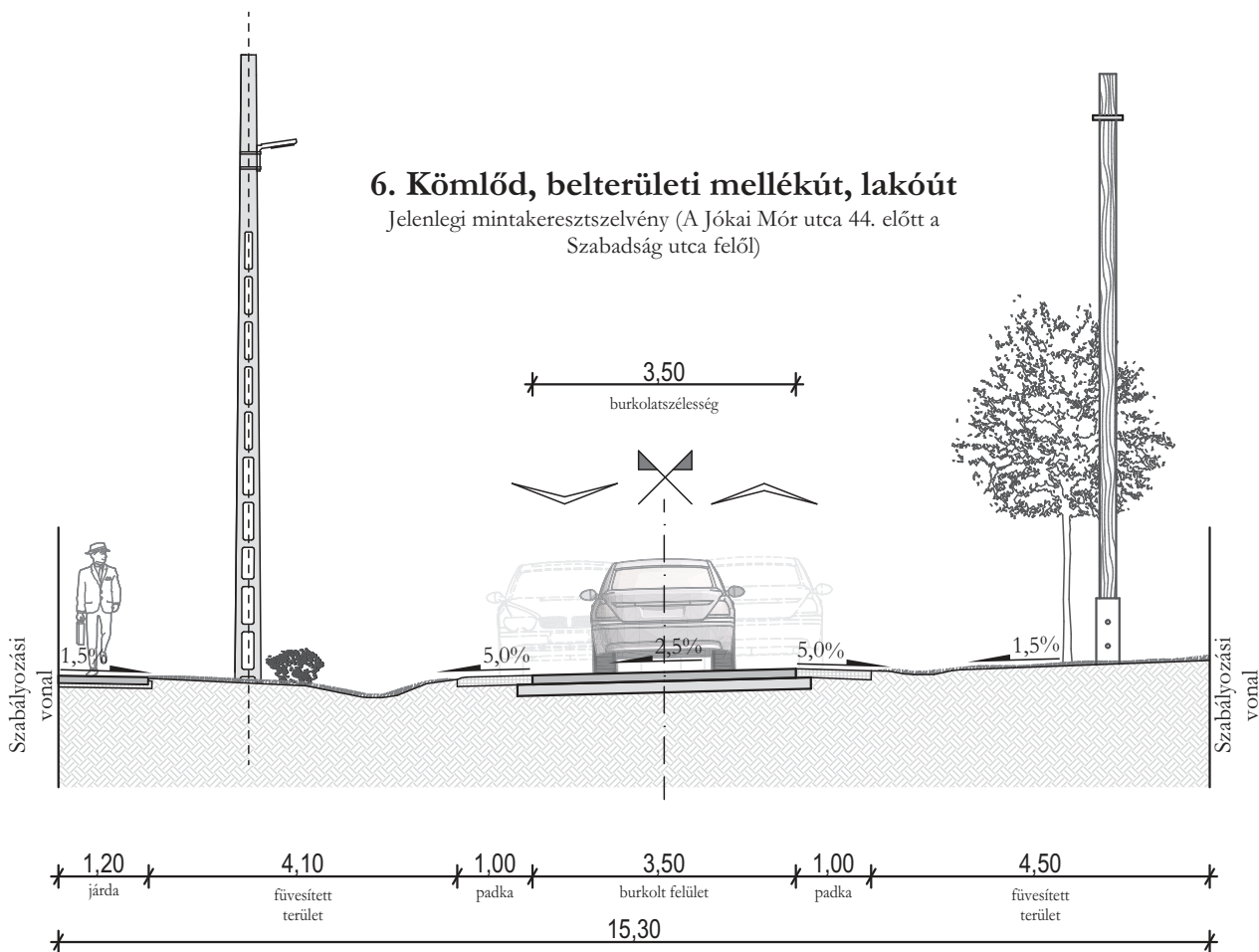
padka* : Ebben az útkategóriában 2,0m, nemesített padka esetén 1,50m

Országos közúti közlekedési terület*: Magyar Állam tulajdonában lévő közlekedési terület

járda*: kialakítása nem szabványos, de megtartható

6. Kömlőd, belterületi mellékút, lakóút

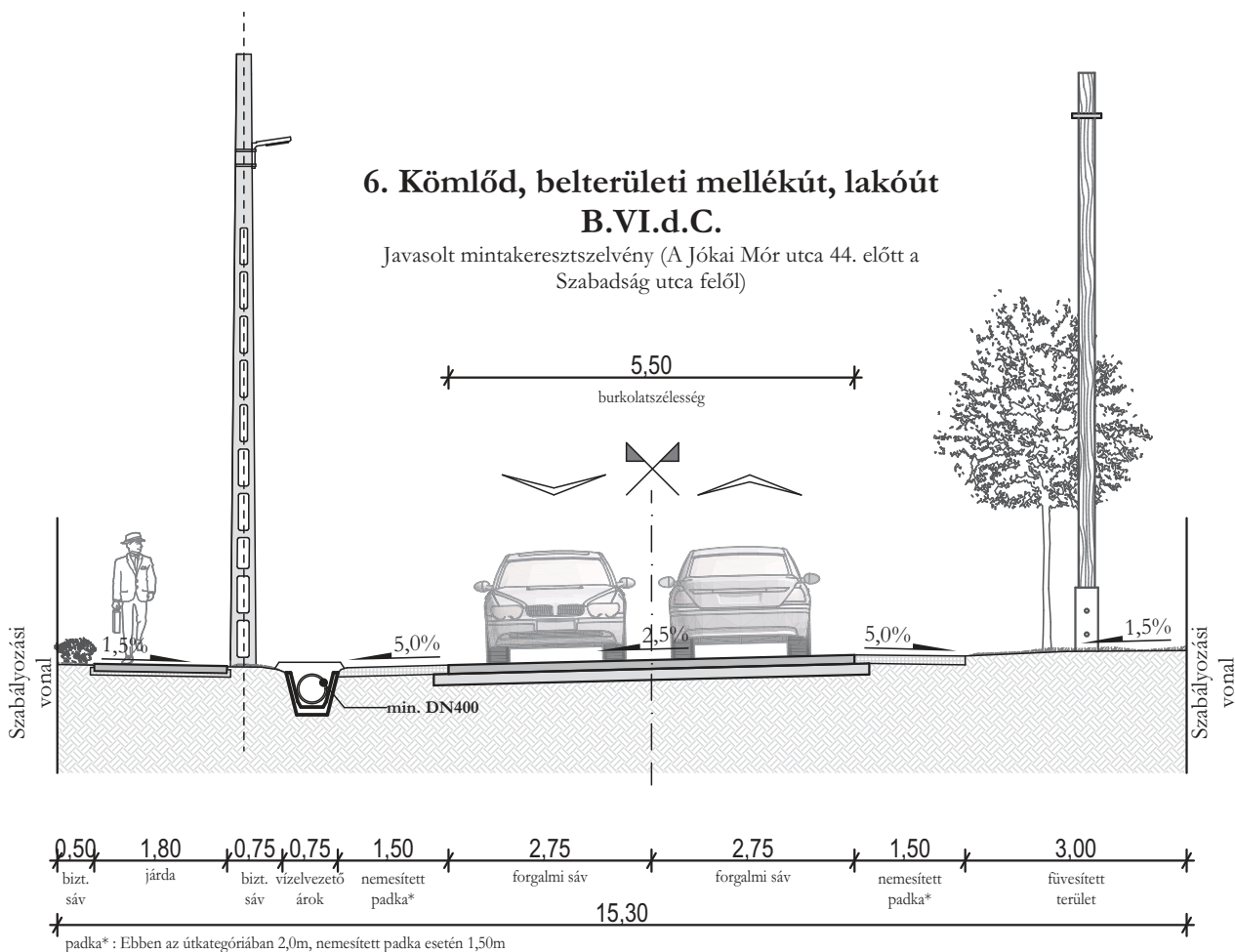
Jelenlegi mintakeresztmetszvény (A Jókai Mór utca 44. előtt a Szabadság utca felől)



6. Kömlőd, belterületi mellékút, lakóút

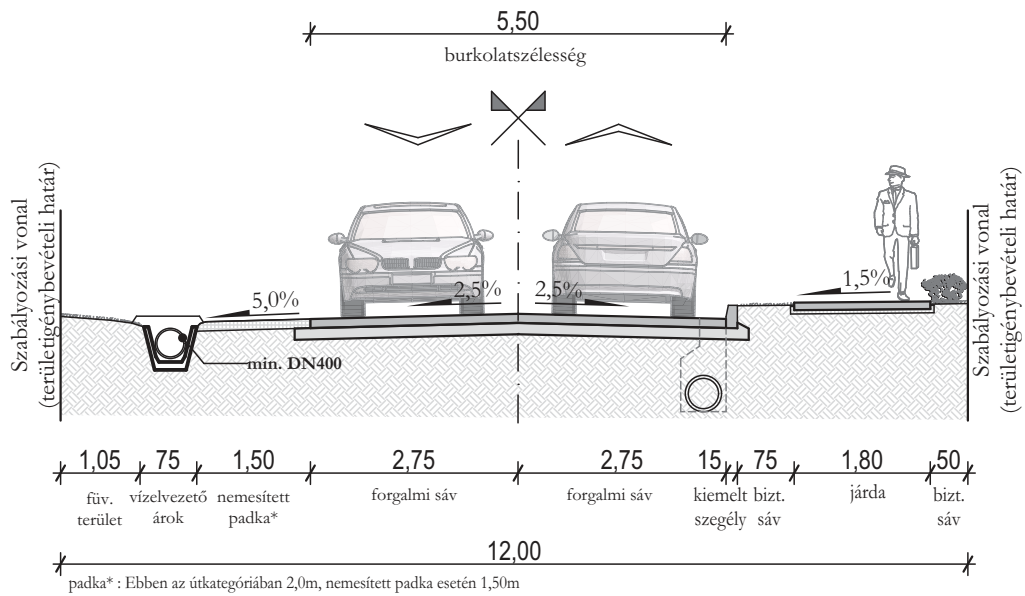
B.VI.d.C.

Javasolt mintakeresztmetszvény (A Jókai Mór utca 44. előtt a Szabadság utca felől)



7. Kömlőd, belterületi mellékút, lakóút B.VI.d.C.

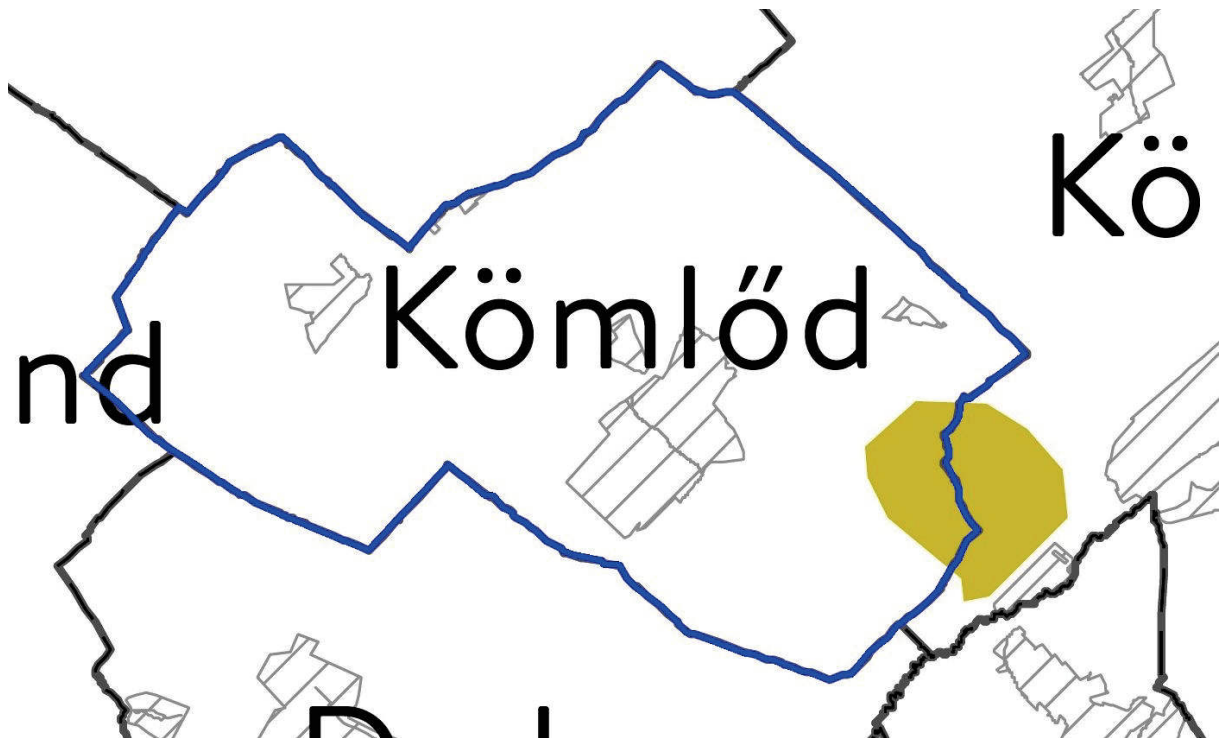
Javasolt mintakeresztmetszvény (Tervezett lakóterület lakóutcája,
231/10 hrsz.-ú telken)



6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

6.1. Tájképvédelmi terület

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet a település egy kis részét a tájképvédelmi terület övezetébe sorolja a következő ábra szerint:



Kömlőd tájképvédelmi övezetének térképi ábrázolása
(FORRÁS: OTRT)

Jelmagyarázat:

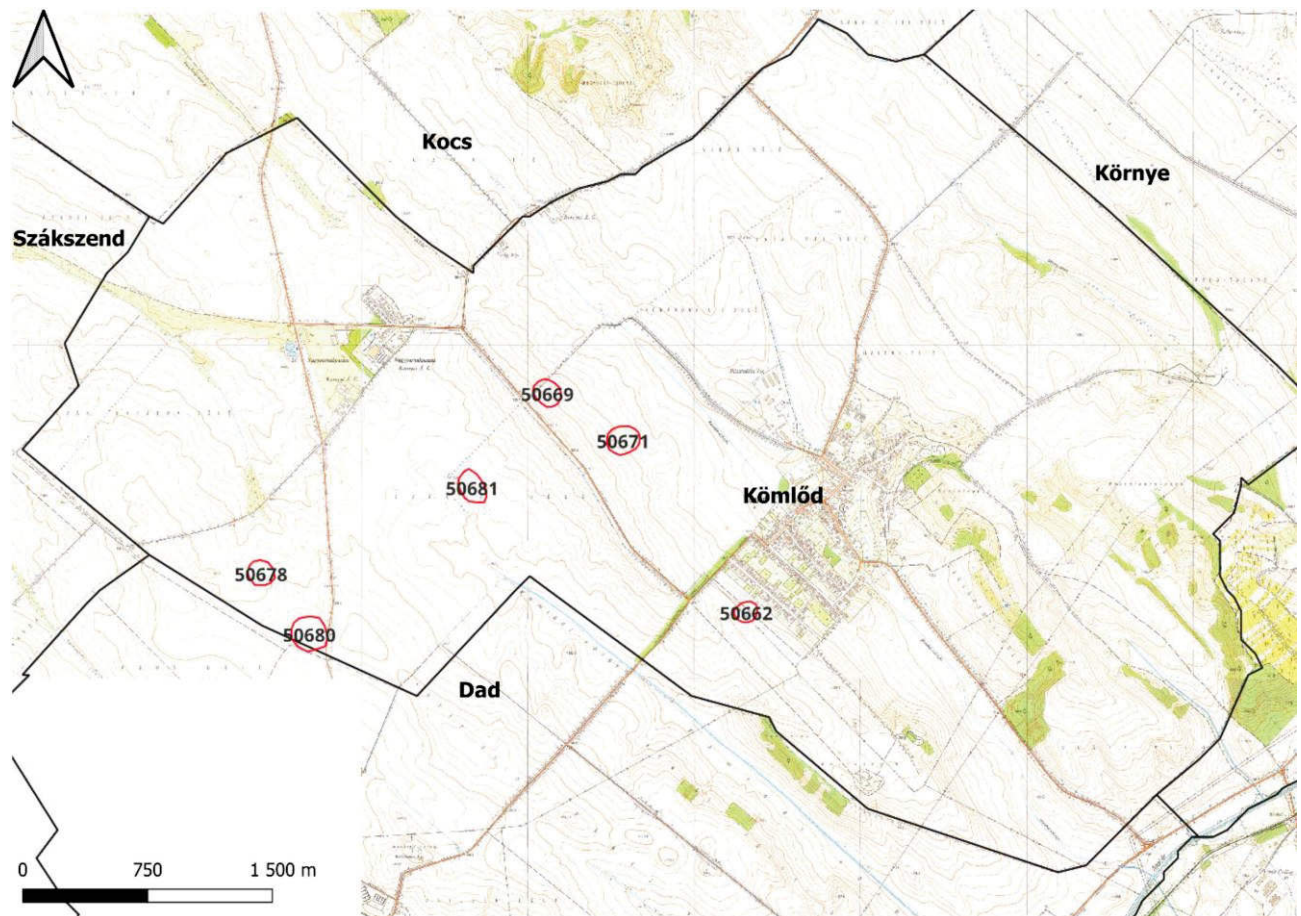
kék poligon..... Kömlőd település közigazgatási területének határa
 aransárga felület Tájképvédelmi terület övezete
 sraffozott felület Települések lakott területei

A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

6.2. Régészeti lelőhelyek

Kömlőd község közigazgatási területén 6 nyilvántartott régészeti lelőhely található, amelyek közül egyik sem fokozottan vagy kiemelten védett.



Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Kömlőd közigazgatási területén (piros poligonnal)

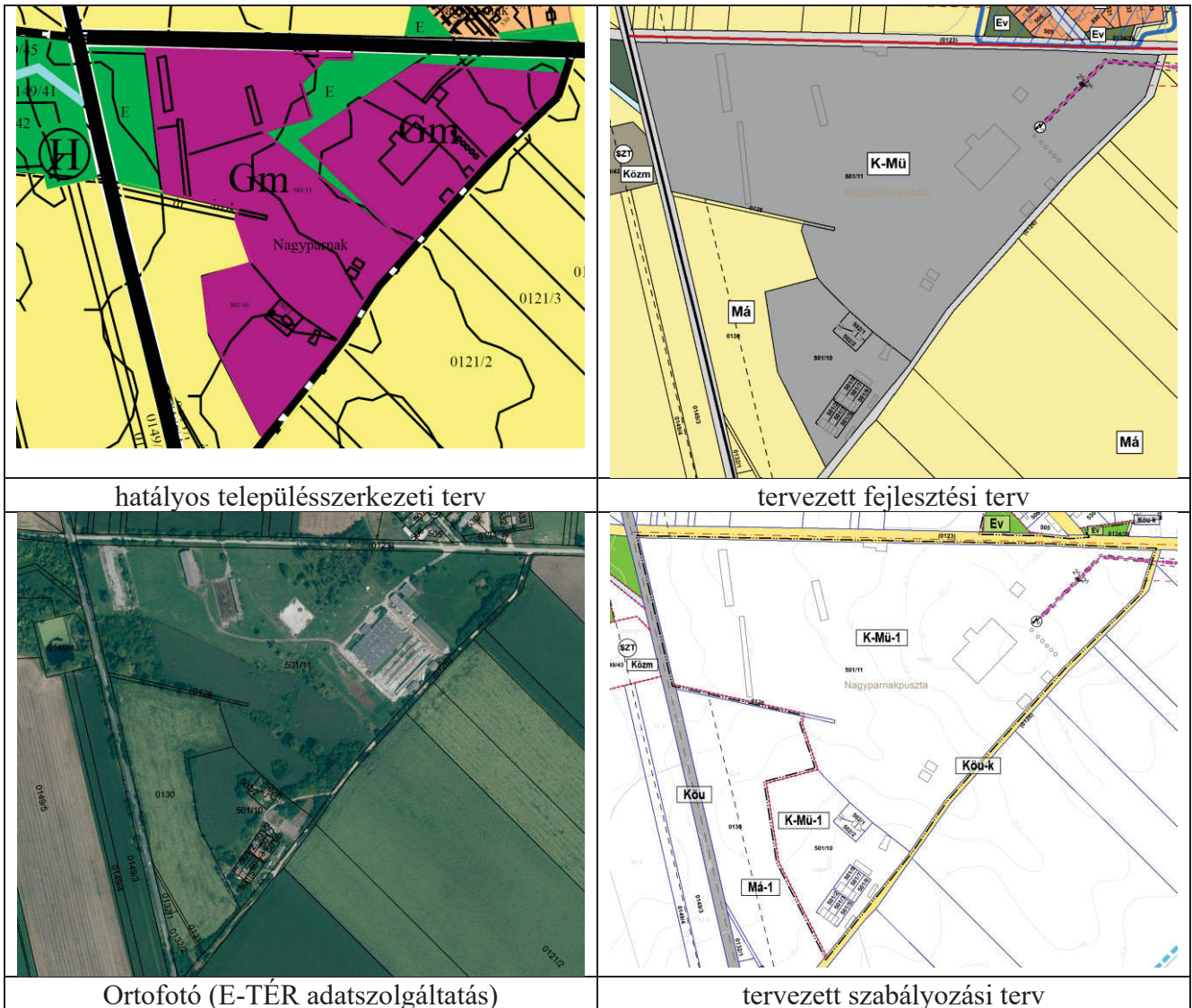
Amennyiben földmunkával járó munkálatra kerülne sor a nyilvántartott régészeti lelőhely területén akkor a beruházás engedélyeztetése vagy bejelentése során az örökségvédelmi hatóság (Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya) is részt vesz az eljárásban és előírja a megelőző feltárás valamilyen formájának teljesítését (próbafeltárás, teljes területű feltárás vagy régészeti megfigyelés). A 30 cm-nél mélyebb rétegeket érintő földmunkákra kizárólag a megelőző feltárás előírt formájának teljesítése mellett/után kerülhet sor. A megelőző feltárás költségeit annak kell fedeznie, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a nyilvántartott régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált (Kötv. 19. § (3)).

2. Parnakpuszta major változások

Kömlőd külterületén, Parnakpuszta településrészén lévő major területe a hatályos tervek szerinti mezőgazdasági üzemi gazdasági terület besorolás helyett különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül. Ezen kívül az 501/11 hrsz-ú ingatlanon lévő hatályos tervek szerinti erdőterületek is különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 501/11 hrsz-ú ingatlanon.

Érintett ingatlanok: 0128, 501/2, 501/3, 501/5-501/7, 501/9-501/11, 502/1, 502/2.



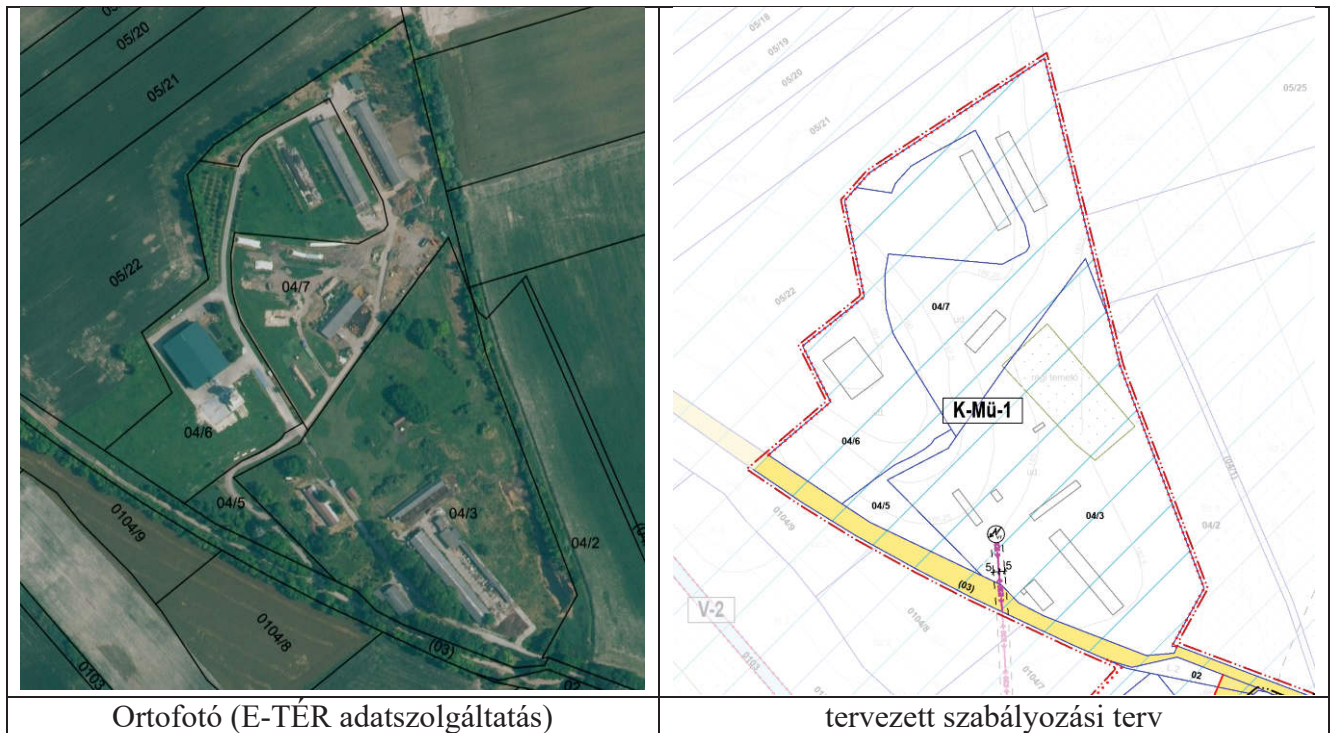
3. A TSZ tehenészeti telep mezőgazdasági üzemi terület változása

A sportpályától északra lévő, az egykori termelőszövetkezet tehenészeti telepének területe mezőgazdasági üzemi gazdasági terület helyett különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül. Ezen kívül telekhatár változás miatt a mezőgazdasági üzemi terület növekedett, ezért a növekmény területek általános mezőgazdasági és korlátozott funkciójú mezőgazdasági területből szintén különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek.

A TÉKA 13.§ (6) bekezdése szerint: „Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeztés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás esetén.” nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés.

Érintett ingatlanok: 04/3, 04/4, 04/5, 04/6, 04/7.





Ortofotó (E-TÉR adatszolgáltatás)

tervezett szabályozási terv

4. Az Ady Endre utcától északra lévő lakótömbök változásai

Az Ady Endre utcától északra lévő lakótömbökben a következő változások tervezettek:

- a 339 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési területből falusias lakóterületbe kerül
- a 335 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes területből falusias lakóterületbe kerül
- a 372/1 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes és közúti közlekedési területből általános mezőgazdasági területbe kerül
- a 334 hrsz-ú ingatlan turisztikai rendeltetésű erdőterületbe sorolt része közúti közlekedési és falusias lakóterületbe kerül
- a 334 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes területbe sorolt része közúti közlekedési és falusias lakóterületbe kerül
- a 334 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési területbe sorolt része falusias lakóterületbe kerül
- a 372/2 és 373 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerülnek
- a 374-378 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületből védelmi célú erdőterületbe kerülnek

A 380 és 381 hrsz-ú ingatlan megközelítését az önkormányzat közút kiszabályozásával nem kívánja megoldani. Az ingatlan tulajdonosoknak lehetőségük van az erdő területen magánút kialakítására.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 334 hrsz-ú ingatlanokon.

Érintett ingatlanok: 334, 335, 339, 372/1, 372/2, 373-378.



5. A József Attila u., a Pálóczy Horváth u. és a Petőfi Sándor u. kereszteződés környezetében történő változások

A József Attila u. és a Pálóczy Horváth u. kereszteződés környezetében lévő, 80 és 080 hrsz-ú ingatlanokon kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek falusias lakóterületbe kerülnek. A 430 hrsz-ú ingatlanon kijelölt közpark zöldterület falusias lakóterületbe kerül, illetve a Pálóczy Horváth u. és a Petőfi Sándor u. kereszteződésében lévő 22 hrsz-ú ingatlan közpark zöldterület falusias lakóterületbe kerül. Ezen kívül a 431 hrsz-ú ingatlanon lévő szennyvízátelő területe közműelhelyezési területbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 22 és 430 hrsz-ú ingatlanokon.

Érintett ingatlanok: 22, 80, 430, 431, 080.



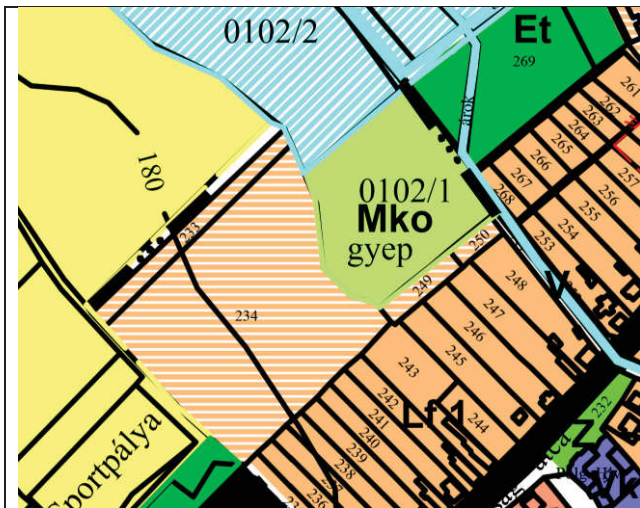
6. A Kömlődi-tó és környezetének változása

A Kömlődi-tó és környezetének tervezett változásai a következők:

- A Kömlődi-tó területe kiterjed a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe tartozó 0102/1 hrsz-ú ingatlanra, ezért ez az ingatlan is vízgazdálkodási területbe kerül.
- A 269 hrsz-ú ingatlan turisztikai rendeltetésű erdőterület helyett közpark zöldterületbe kerül. Ezen kívül a 271/3 hrsz-ú központi vegyes területbe sorolt ingatlan közúti közlekedési és közpark zöldterületbe kerül.
- A központi vegyes területbe sorolt 270/2, 271/2 és 274 hrsz-ú ingatlanok településközponti vegyes területbe kerülnek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

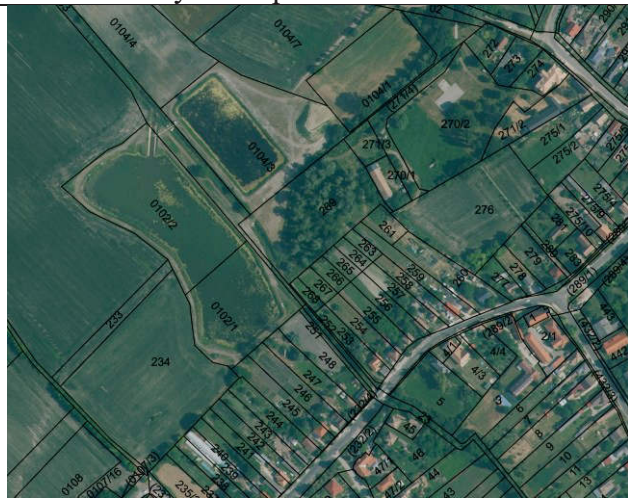
Érintett ingatlanok: 269, 270/2, 271/2, 271/3, 274, 0102/1.



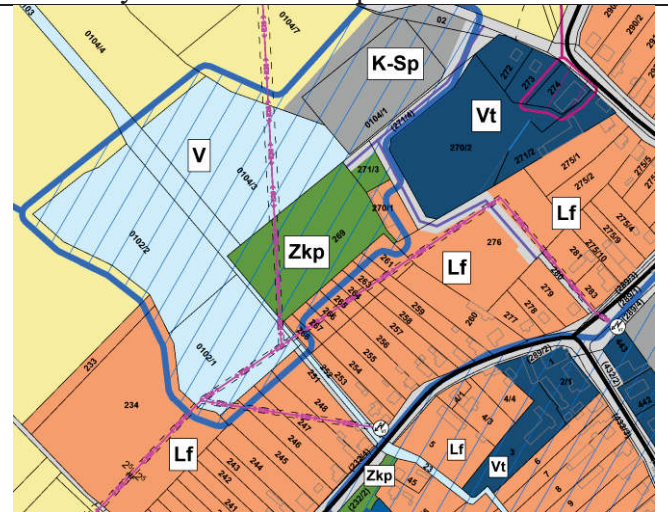
hatályos településszerkezeti terv



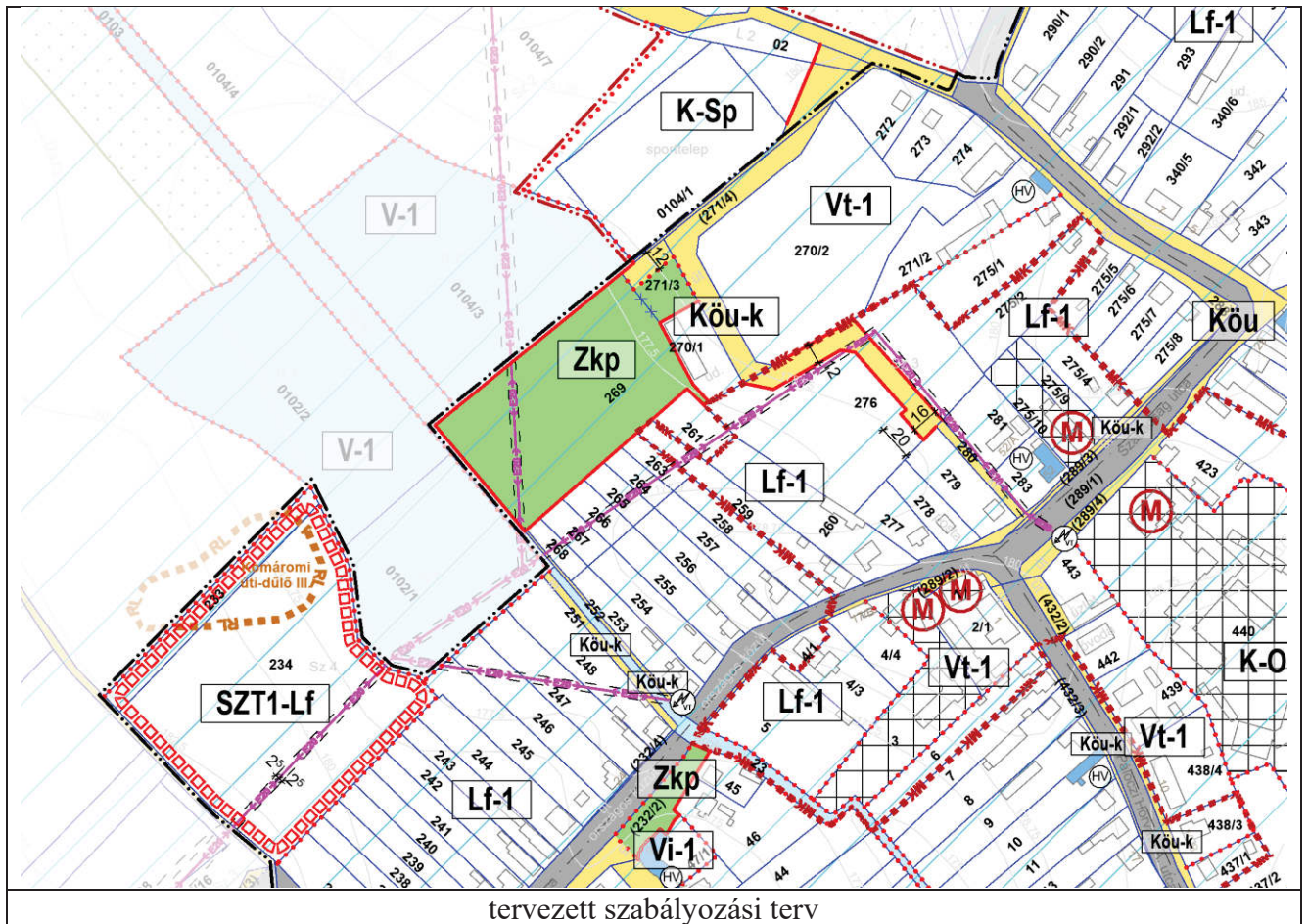
hatályos belterületi településszerkezeti terv



Ortofotó (E-TÉR adatszolgáltatás)



tervezett fejlesztési terv

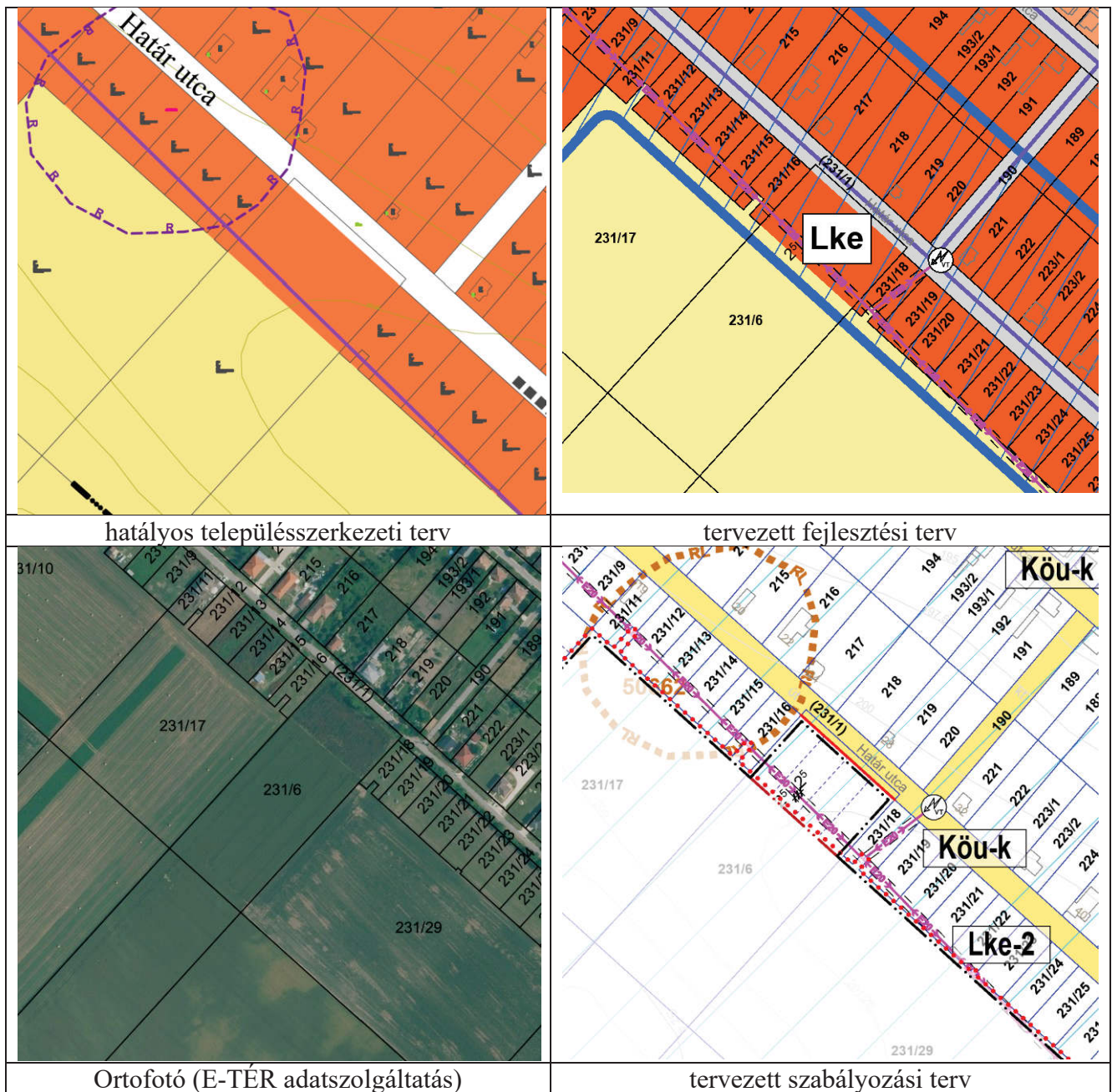


7. A Határ utcától délnyugatra lévő középvezettségű vezetékhez tartozó oszlopok területének változása

A Határ utcától délnyugatra lévő lakótömböt keresztül szeli egy 20 kV-os vezeték. Az ingatlannyilvántartás alapján a vezetéket tartó oszlopok területe nem része a lakótelkeknek, hanem a telkek mögötti mezőgazdasági besorolású ingatlanok része. Ennek ellenére a 2023-as módosítás során a lakótelkekbe „belógó” nyúlványokat is kertvárosias lakóterületbe sorolták, ami telekalakítás esetén problémát okozhat. Ennek következtében az oszlopok területe kertvárosias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 231/17, 231/29.

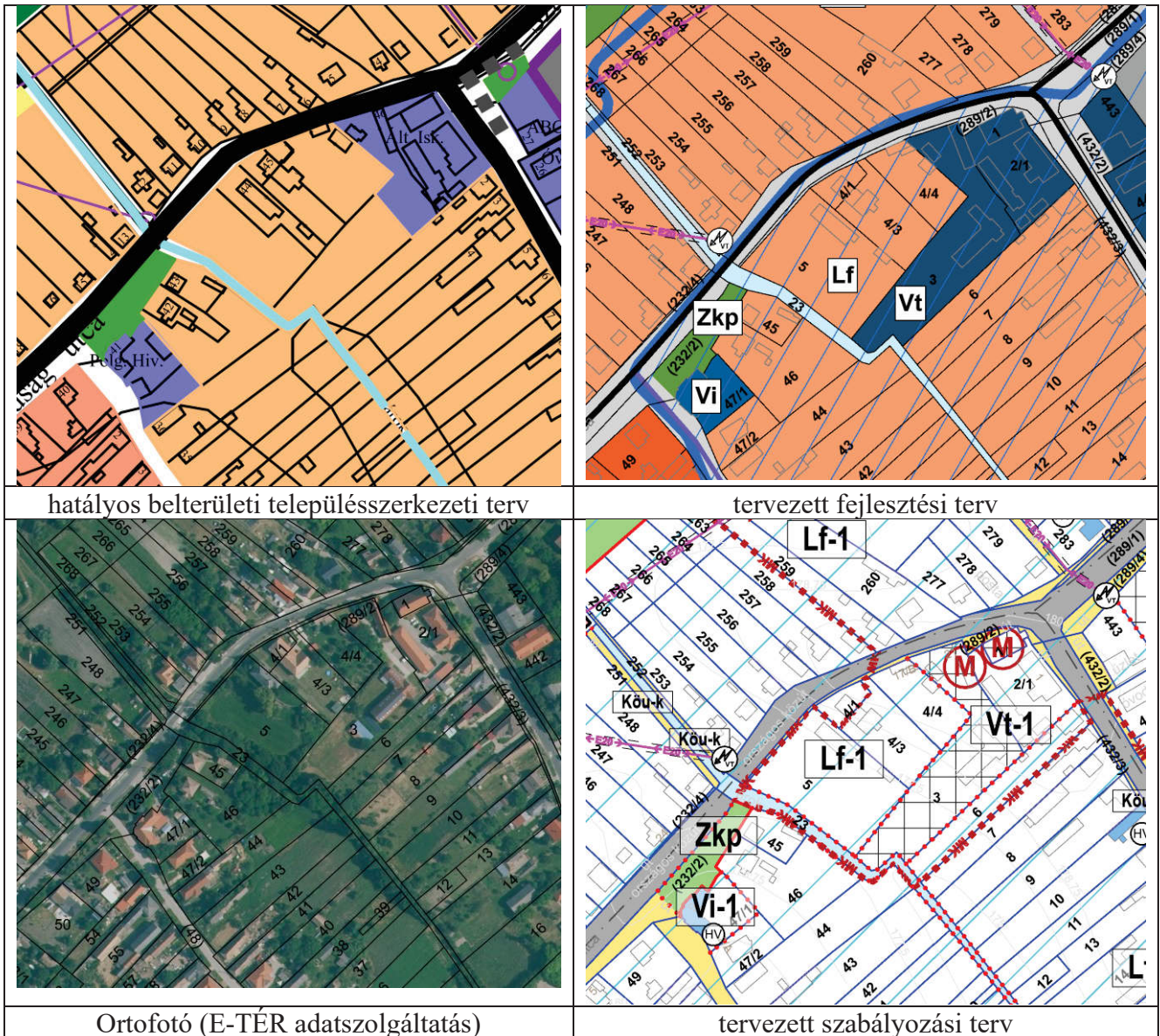


8. A Református templom és a polgármesteri hivatal körüli változások

Jogszabályi változás miatt a református templom és a polgármesteri hivatal körüli központi vegyes területbe sorolt ingatlanok változnak. A 47/1 hrsz-ú ingatlan, melyen a polgármesteri hivatal is található, intézményi vegyes területbe, a 47/2 hrsz-ú ingatlan pedig falusias lakóterületbe kerül. A református templom körüli központi vegyes területek településközponti vegyes területbe kerülnek, továbbá ingatlanhatár változás miatt a 3 hrsz-ú ingatlan falusias lakóterületbe sorolt része is településközponti vegyes területbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 1, 2/1, 3, 47/1, 47/2.

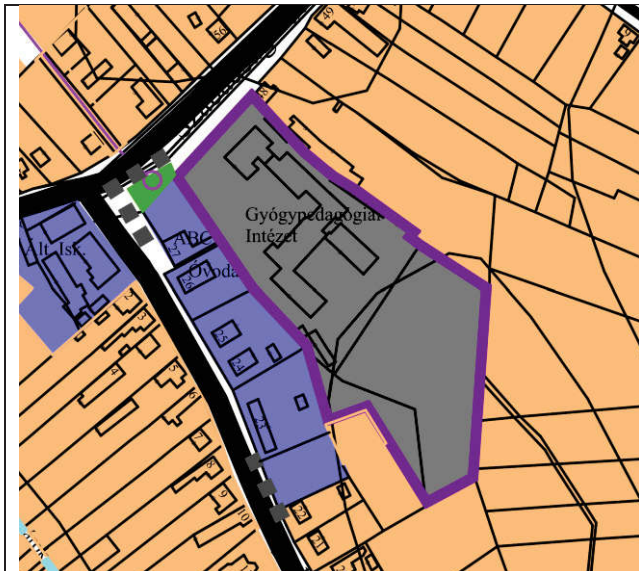


9. A Hegyháti Alajos Tagintézmény területének változása

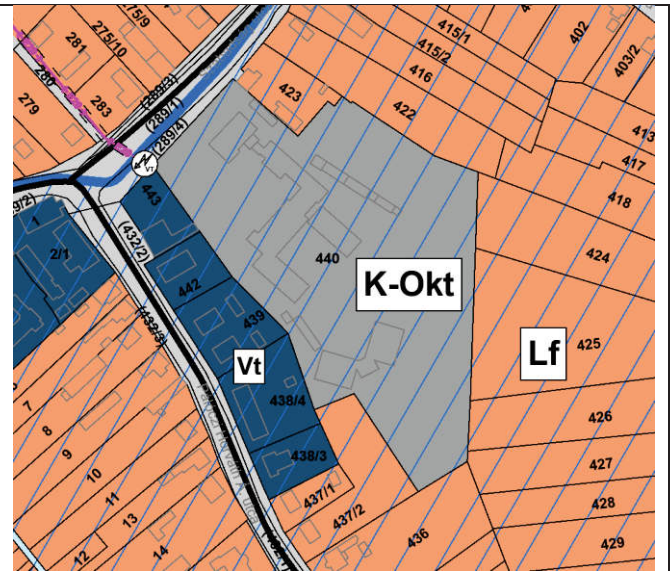
Telekhatárváltozás következtében a 440 hrsz-ú ingatlan falusias lakóterületbe sorolt része is különleges beépítésre szánt oktatási központok területbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlan: 440.



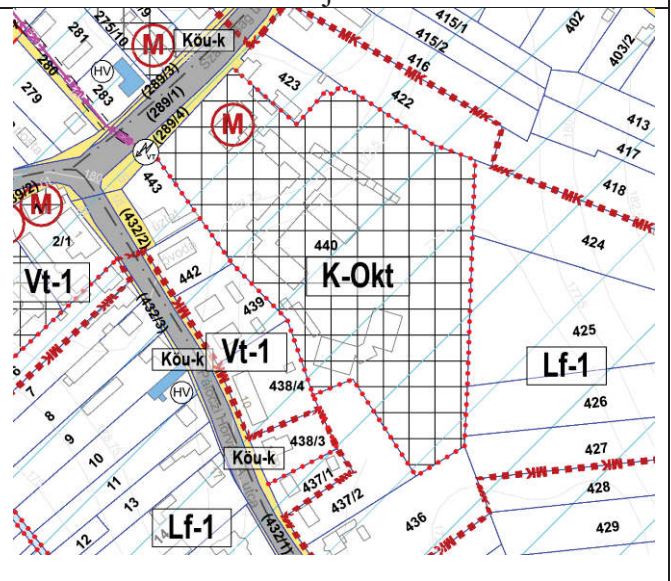
hatályos belterületi településszerkezeti terv



tervezett fejlesztési terv



Ortofotó (E-TÉR adatszolgáltatás)



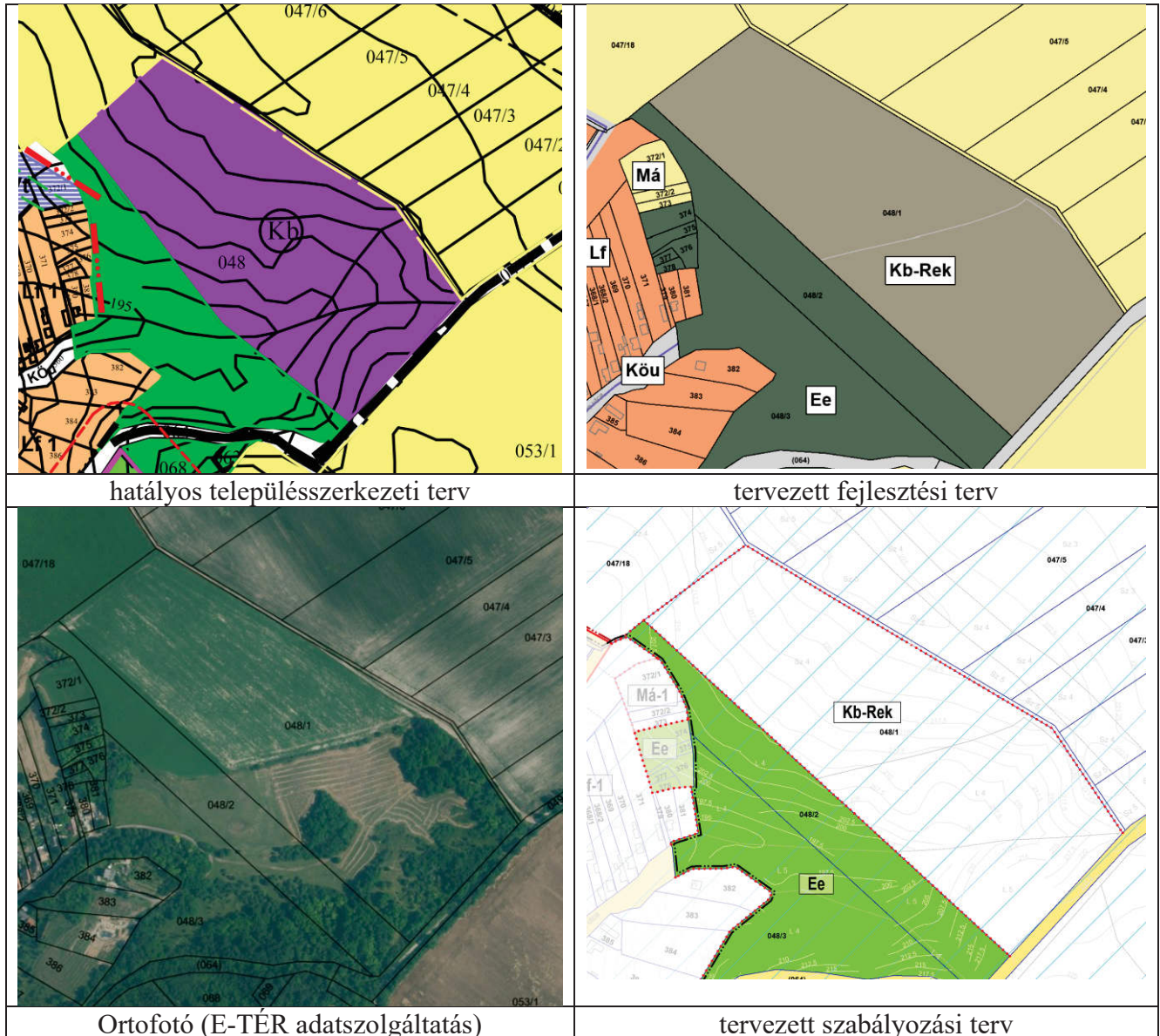
tervezett szabályozási terv

10. A belterület mellett kijelölt bányaterület változása

A belterülettől északkeletre kijelölt különleges bányaterület megszűnik, helyette a 048/1 hrsz-ú ingatlan egésze különleges beépítésre nem szánt rekultivációs területbe kerül, a 048/2 érintett része pedig egyéb erdőterületbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 048/1, 048/2.

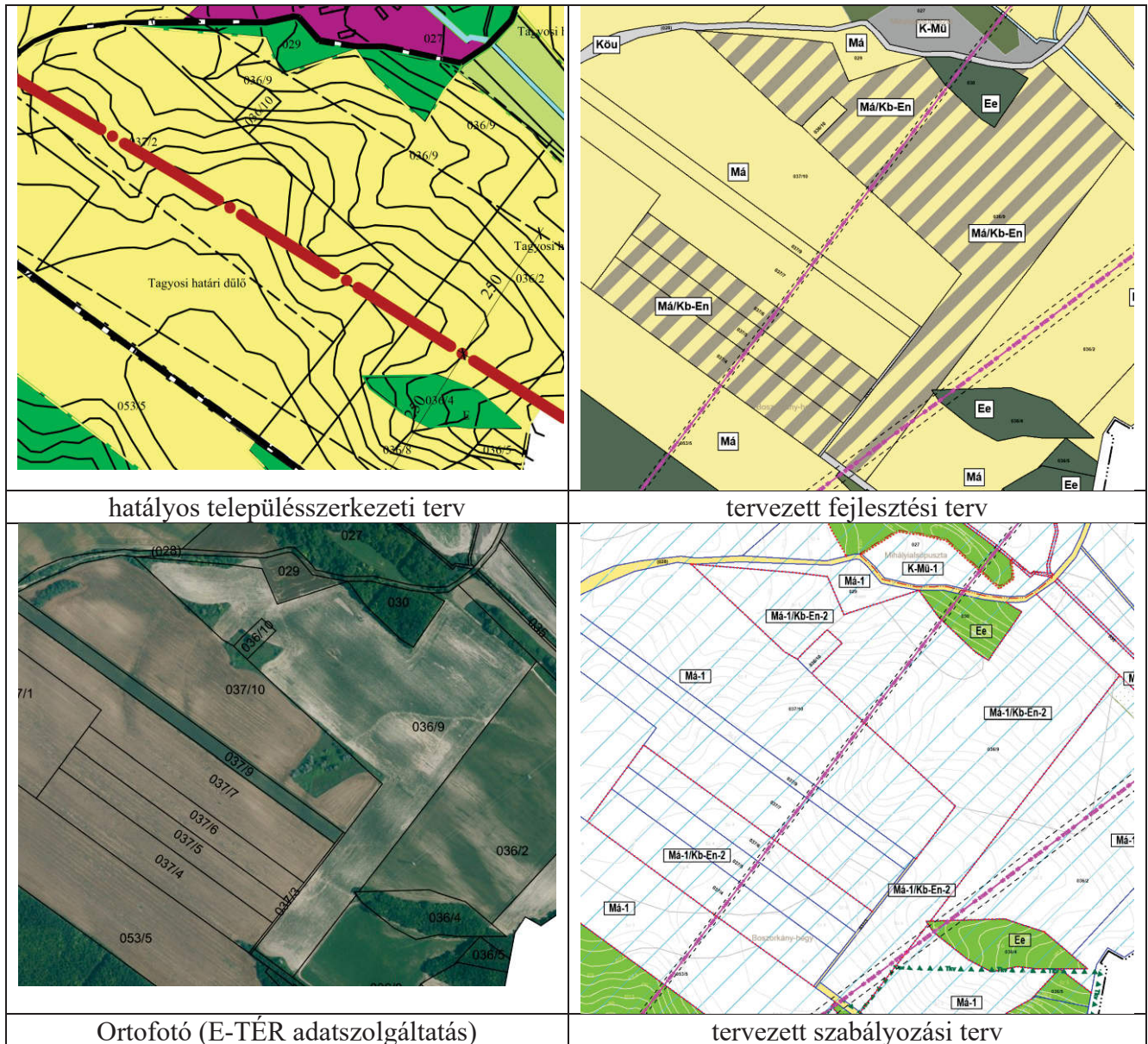


11. Alsópusztai majortól délre tervezett napelempark

A tervezett agrofotovoltaikus napelempark létesítésével érintett ingatlanok a hatályos tervek szerint általános mezőgazdasági területbe soroltak. A TÉKA 7. § (6) bekezdése alapján kétszintű övezeti szabályozás keretében a tervezett agrofotovoltaikus rendszer a meglévő mezőgazdasági területek felett, második övezetként kerül kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 036/9, 037/4, 037/5, 037/6.

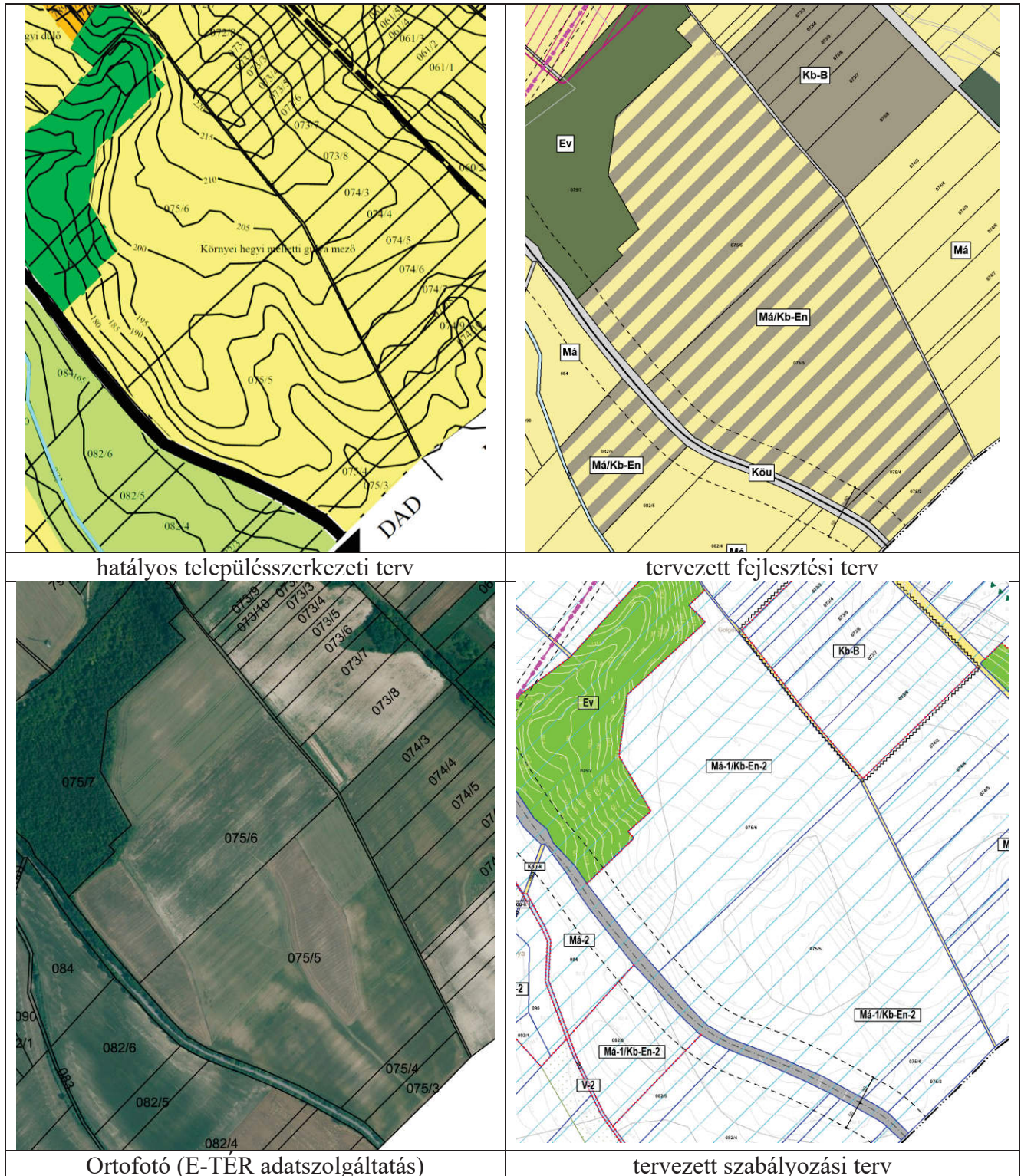


12. A 8135. jelű Tatabánya-Kisbér összekötő út mellett tervezett napelempark

A tervezett agrofotovoltaikus napelempark létesítésével érintett ingatlanok a hatályos tervek szerint általános mezőgazdasági területbe soroltak. A TÉKA 7. § (6) bekezdése alapján kétszintű övezeti szabályozás keretében a tervezett agrofotovoltaikus rendszer a meglévő mezőgazdasági területek felett, második övezetként kerül kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 075/3, 075/4, 075/5, 075/6, 082/6.



13. Kömlőd és Kocs településhatára mentén lévő mezőgazdasági üzemi területek változása

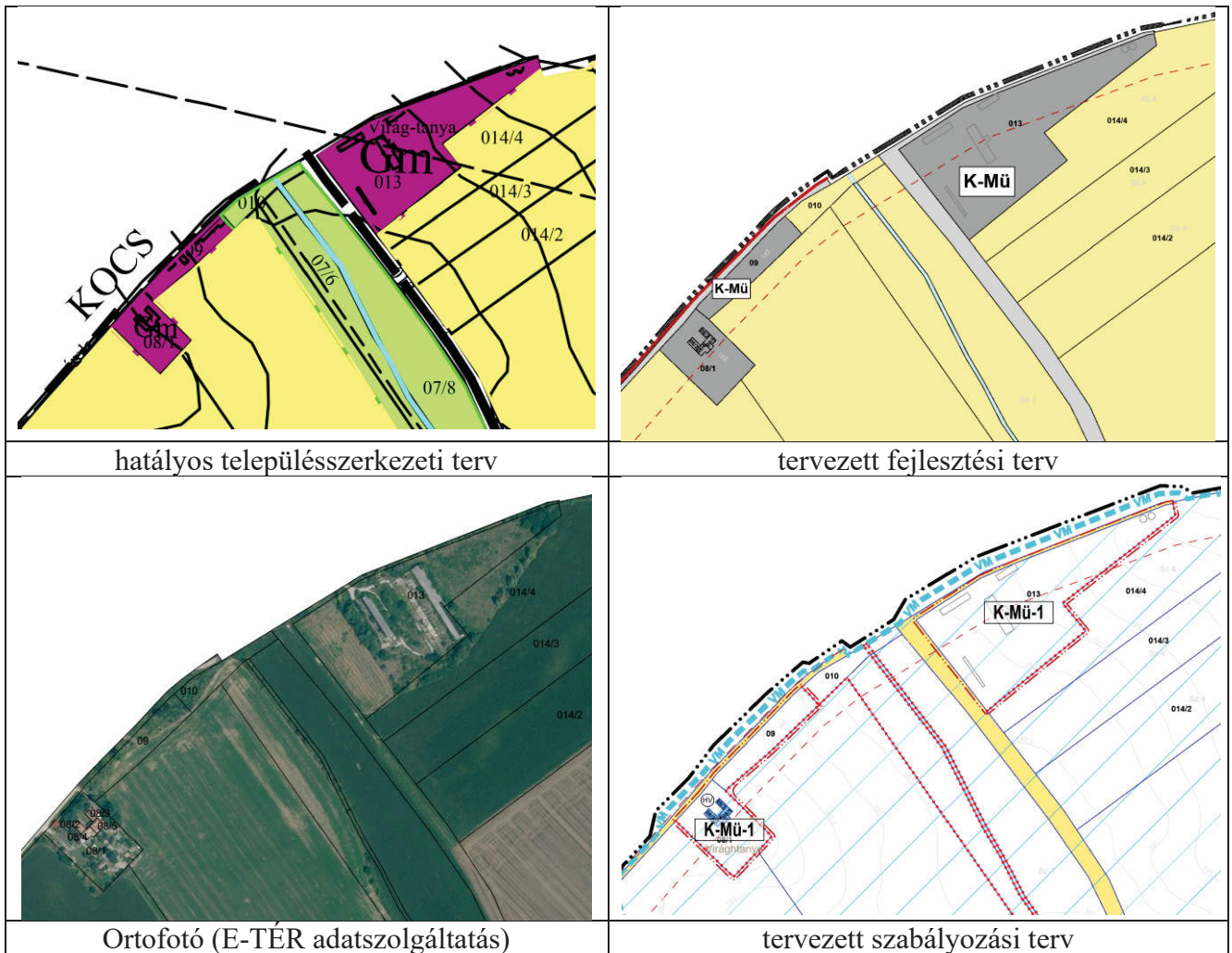
Kömlőd külterületének nyugati szélén lévő 0135/7 hrsz-ú, mezőgazdasági üzemi gazdasági terület besorolású ingatlan általános mezőgazdasági területbe kerül.

Kömlőd külterületén, a Virágtanya településrészén lévő mezőgazdasági üzemi gazdasági területek különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 08/1-08/5, 09, 013, 0135/7.





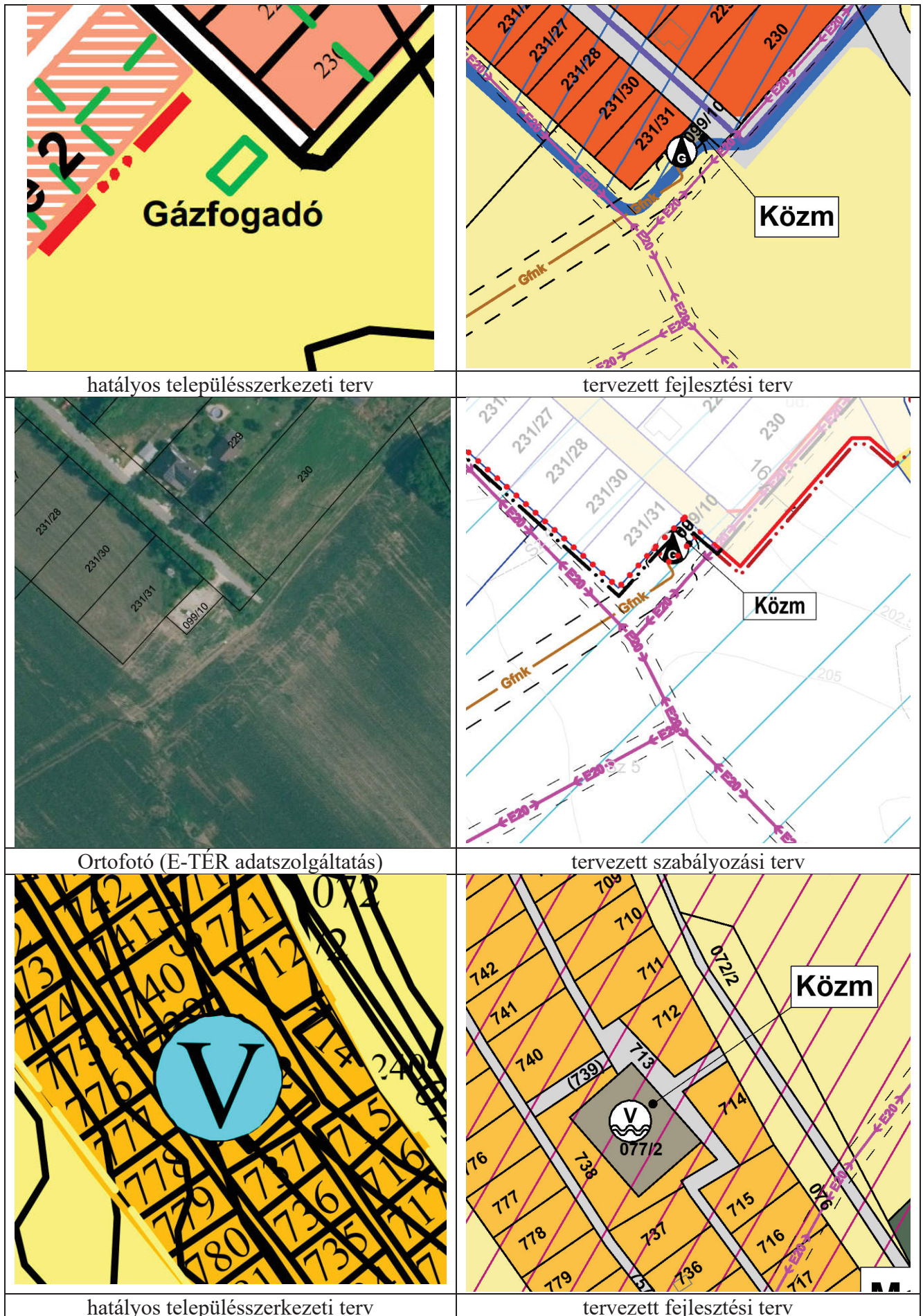
14. A közműlétesítmények területének változása

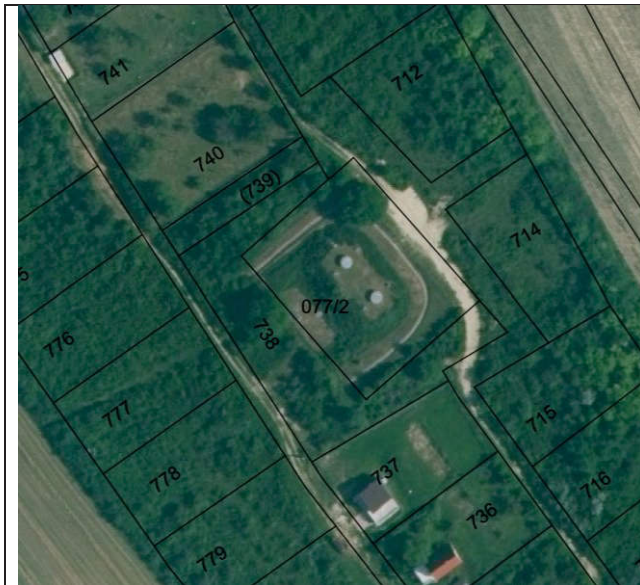
A település területén önálló ingatlanon álló közműtárgyak a következők alapján változnak:

- 099/10 hrsz-ú ingatlanon lévő gázfogadó állomás területe általános mezőgazdasági területből közműelhelyezési területbe kerül
- 077/2 hrsz-ú ingatlanon lévő víztározó területe kertes mezőgazdasági területből közműelhelyezési területbe kerül
- 0149/43 hrsz-ú ingatlanon lévő szennyvíztisztító területe gazdasági erdőterületből közműelhelyezési területbe kerül

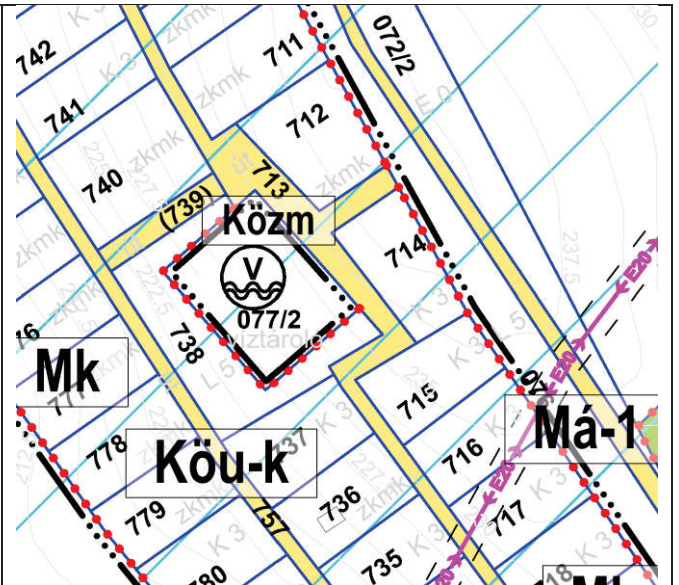
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Érintett ingatlanok: 077/2, 099/10, 0149/43.





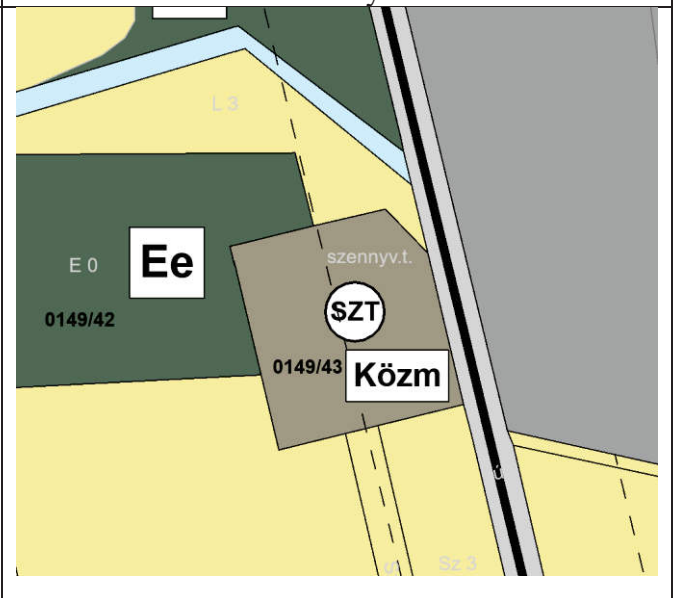
Ortofotó (E-TÉR adatszolgáltatás)



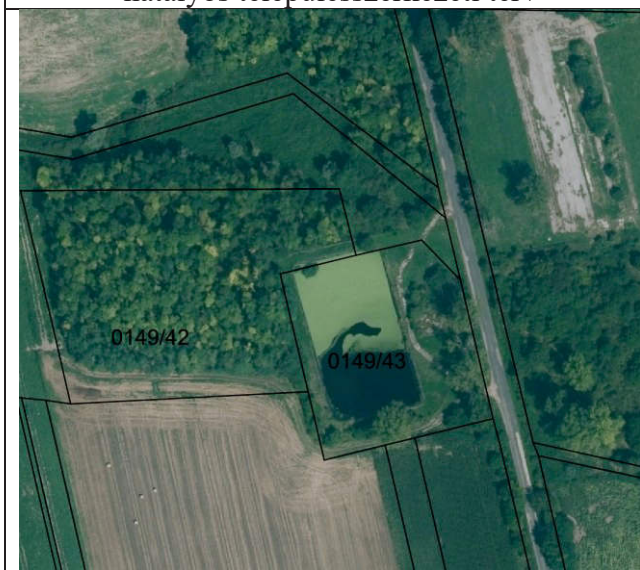
tervezett szabályozási terv



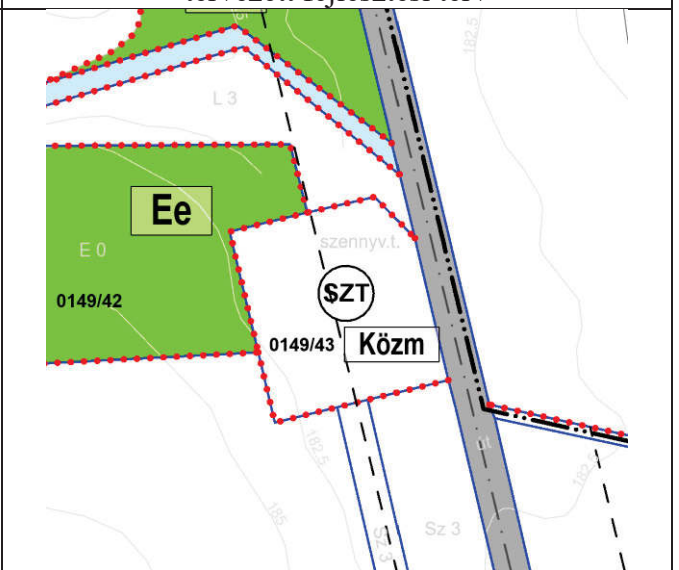
hatályos településszerkezeti terv



tervezett fejlesztési terv



Ortofotó (E-TÉR adatszolgáltatás)



tervezett szabályozási terv

15. A Komárom-Esztergom vármegyei Területrendezési Tervnek (továbbiakban:KEMTrT) való megfelelés miatt Kömlőd területén lévő erdőterületek, melyek mezőgazdasági művelési ágúak, illetve az KEMTrT szerint mezőgazdasági térséghez tartoznak, mezőgazdasági övezetbe kerülnek.

Az érintett területek térbeli ábrázolását a **Változások kimutatása (A1)** tervlap tartalmazza.

Sorszám	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)	Érintett helyrajzi számok
15.1	Ev	Má	0,01	0113/1
15.2	Ev	Má	0,06	0107/16
15.3	Ev	Má	0,84	070/5
15.4	Ev	Má	1,12	053/9, 053/10
15.5	Ev	Má	2,40	053/8
15.6	Ev	Má	4,19	053/14
15.7	Ev	Má	0,87	077/4
15.8	Ev	Má	0,35	097/1
15.9	Ev	Má	3,83	094/1, 094/2
15.10	Ev	Má	5,00	023/7, 023/8, 031
15.11	Ev	Má	2,57	033/1, 033/2
15.12	Ev	Má	0,09	0134/39
15.13	Eg	Má	0,60	0149/41
15.14	Eg	Má	0,59	0149/45
15.15	Eg	Má	0,59	070/7

16. KEMTrT megfelelés miatt Kömlőd területén lévő mezőgazdasági területek, melyek erdő művelési ágúak, illetve az KEMTrT szerint erdőgazdálkodási térséghez tartoznak, erdő övezetbe kerülnek.

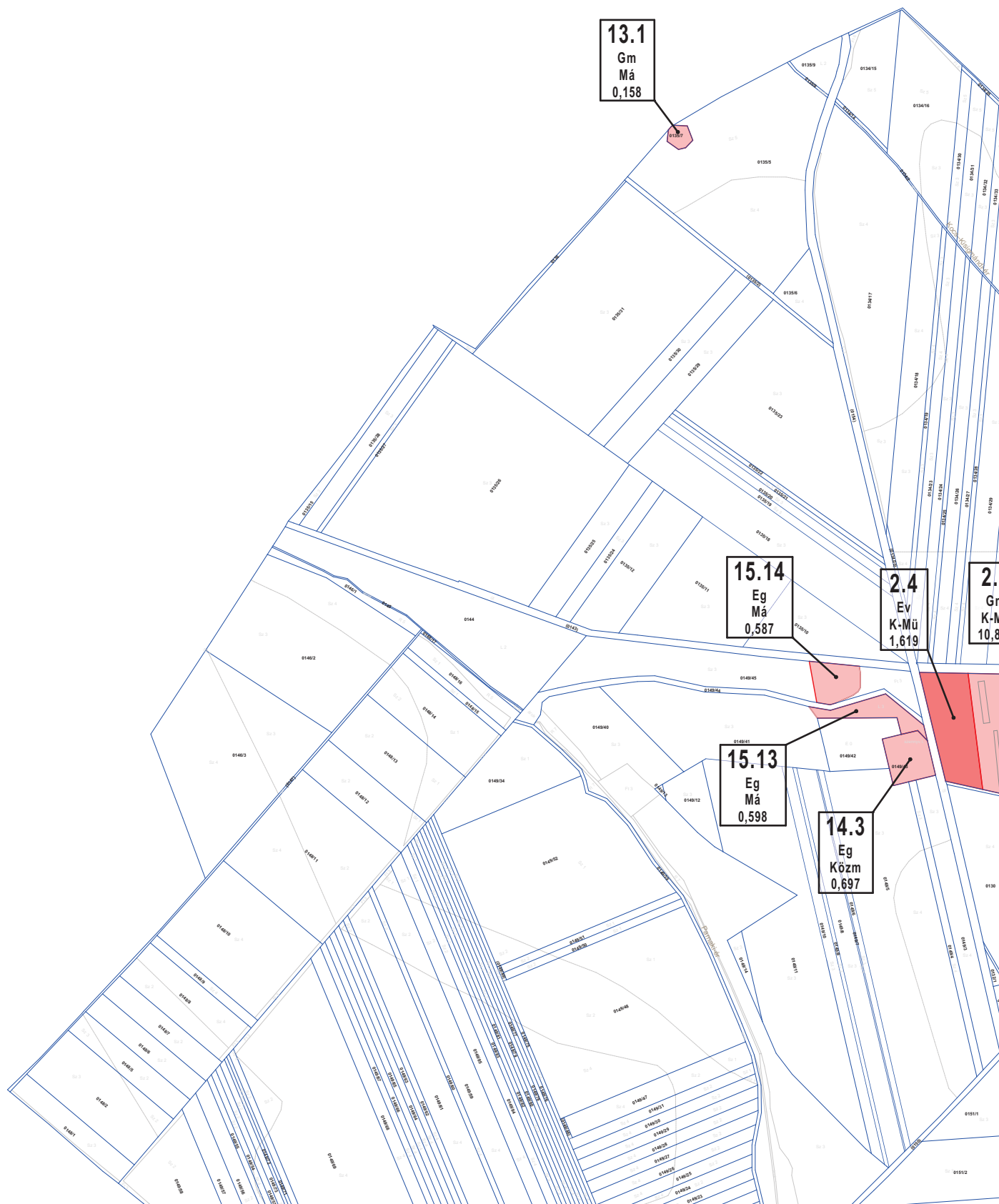
Az érintett területek térbeli ábrázolását a **Változások kimutatása (A1)** tervlap tartalmazza.

Sorszám	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)	Érintett helyrajzi számok
16.1	Má	Ee	0,52	099/20
16.2	Má	Ev	0,52	097/1
16.3	Má	Ee	6,78	072/5, 072/6
16.4	Má	Ee	1,76	060/2
16.5	Má	Ee	1,61	036/5, 036/6



KÖMLŐD KÖZSÉG

Változások kimutatása



ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE – MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Kömlőd településen új beépítésre szánt terület kijelölés történik az alábbi területeken:

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
2.2	501/11	Ev	K-Mü	1,962
2.4	501/11	Ev	K-Mü	1,619
4.7	334	Et	Lf	0,592
5.1	22	Z	Lf	0,198
5.2	430	Z	Lf	0,177
Összesen:				4,548

Jogsabályi követelmények

I. Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)

1. Méptv. 7. § (2) bekezdése alapján

1.1 Csereterület:

Változás száma	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	új övezet	Terület (ha)
1.2	027	Gm	Má	1,022
1.3	027	Gm	Ev	2,822
4.9	372/1	Vt	Má	0,205
4.10	372/2, 373	Lf	Má	0,129
4.11	374-378	Lf	Ev	0,366
13.1	135/7	Gm	Má	0,158
Összesen:				4,702

Megfelelés igazolása: az új beépítésre szánt terület kijelölésnél (4,548 ha) nagyobb területet sorol vissza a terv beépítésre szánt területekből mezőgazdasági és erdőterületbe (4,702 ha)

1.2. Biológiai aktivitásérték pótlás

Változás száma	Terület (ha)	Korábbi övezet	Szorzó	új övezet	Szorzó	BIA érték
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						
2.2	1,962	Ev	9	K-Mü	0,7	-16,28
2.4	1,619	Ev	9	K-Mü	0,7	-13,44
4.7	0,592	Et	9	Lf	2,4	-3,91
5.1	0,198	Z	6	Lf	2,4	-0,71
5.2	0,177	Z	6	Lf	2,4	-0,64
BIA ÉRTÉK FENNTARTÁST SZOLGÁLÓ TERÜLETEK						
1.2	1,022	Gm	0,7	Má	3,7	3,07
1.3	2,822	Gm	0,7	Ev	9	23,42
4.9	0,205	Vt	0,5	Má	3,7	0,66
4.10	0,129	Lf	2,4	Má	3,7	0,17
4.11	0,366	Lf	2,4	Ev	9	2,42
13.1	0,158	Gm	0,7	Má	3,7	0,47
16.3	6,778	Má	3,7	Ee	9	35,92
BAÉ egyenleg:						+31,15

Megfelelés igazolása: az új beépítésre szánt terület kijelöléssel egyidejűleg a biológiai aktivitásérték változás + 31,15

2. Méptv. 8. § (1) bekezdése

2.1. zöldterület nagysága összességében nem csökkenhet.

1.1. Új beépítésre szánt terület kijelölés zöldterületből					
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)	Területnövekmény + területnövekmény 25%-a (ha)
5.1	22	Z	Lf	0,198	0,248
5.2	430	Z	Lf	0,177	0,221
Összesen:				0,375	0,469

2.2. Új zöldterület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
6.2	269	Et	Zkp	1,078
6.4	271/3	Vk	Zkp	0,09
Összesen:				1,168

Megfelelés igazolása: a zöldterület nagysága 0,47 ha területtel csökken, ezzel egyidejűleg 1,17 ha területtel nő. A változás + 0,70 ha

2.2. zöldterület nagysága nem lehet kevesebb település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet – Elj.R. 18§ (2a) bekezdés szerint: zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.)

beépítésre szánt területek nagysága (ha)	Zöldterület nagysága * (ha)	%
141,44	112,37	79,45

A megfelelés igazolást külön tervlapon ábrázoltuk az alábbiak szerint:



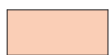
KÖMLŐD KÖZSÉG

Zöldterület kimutatása

M=1:20000



Zöldterület megfelelés:



Beépítésre szánt területek:
141,44 ha



Zöldterületek:
2,20 ha



Erdőterületek:
110,17 ha

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - Elj.R. 18§ (2a) bekezdés szerint: *zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.*

Zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során figyelembe vett területek:
112,37 ha

A zöldterületek és a beépítésre szánt területek aránya:

$$\frac{112,37}{141,44} \times 100 = 79,45\%$$

79,45% > 3%
Tehát megfelel!

3. Méptv. 8. § (2) bekezdése

3.1.a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt lakóterületek települési területen belül találhatóak.

Új beépítésre szánt vegyes építési övezet nincs.

3.2. a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni

Megfelelés igazolás: Kömlőd esetében a beépítésre szánt területek összességét fizikailag nem lehetséges 500 méter széles zöldgyűrűvel körülvenni, mert a beépítésre szánt területek egy része a közigazgatási határhoz 500 méternél közelebb van.

3.3. barnamezős terület megléte esetén új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

Megfelelés igazolás: Kömlőd közigazgatási területén nincs barnamezős terület

4. Méptv. 8. § (3) bekezdése – önkormányzati határozattal történő igazolás

Az önkormányzat a 20/2026. (IV.16) határozatával igazolta a jogszabályi előírások teljesülését.

II. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)

1. MATrT 12. §

1.1 Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt területek a közigazgatási terület határától való távolsága

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	távolság	megfelelés
2.2	501/11	~ 450 m	megfelel
2.4	501/11	~ 810 m	megfelel
4.7	334	~ 1750 m	megfelel
5.1	22	~ 1030 m	megfelel
5.2	430	~ 1170 m	megfelel

1.2 zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár a beépítésre szánt terület kijelölés

csereterület kijelölés + 25 % új zöldterület vagy erdőterület kijelölés

Megfelelés igazolás: zöldterület és erdőterület átsorolásával járó új beépítésre szánt terület kijelölés megfelel az előírásoknak

Új beépítésre szánt terület kijelölés					
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)	Területnövekmény + területnövekmény 25%-a (ha)
2.2	501/11	Ev	K-Mü	1,962	2,453
2.4	501/11	Ev	K-Mü	1,619	2,024
4.7	334	Et	Lf	0,592	0,740
5.1	22	Z	Lf	0,198	0,248
5.2	430	Z	Lf	0,177	0,221
Összesen:				5,547	4,548

Új zöldterület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
6.2	269	Et	Zkp	1,078
6.4	271/3	Vk	Zkp	0,075
Összesen:				1,153

Új erdőterület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
16.3	072/5, 072/6	Má	Ee	6,778
Összesen:				6,778

1.3 zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt területen történő kijelölés

- csereterület kijelöléssel, vagy
- a területnövekmény 25 %-ának megfelelő új zöldterület vagy erdőterület kijelölés (kivéve gazdasági terület kijelölés)

Megfelelés igazolás: nem érint egyéb területet az új beépítésre szánt terület kijelölés

1.4 Zöldterület kijelölés esetén a zöldterület önkormányzati tulajdonban kell legyen, vagy a tulajdonba adásról szerződni kell.

(TÉKA 32. § (1a) bekezdés (1a) A településtervezésben meglévő és tervezett zöldterület is szerepelhet. A településtervezésben tervezett zöldterületként kijelölt, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként még nem bejegyzett telek közhasználat elől el nem zárható területként is kialakítható.)

Megfelelés igazolása a tervezett zöldterületek önkormányzati tulajdonban vannak.

Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Jelenlegi tulajdonos
269	Et	Zkk	önkormányzat
271/3	Vk	Zkk	önkormányzat

2. MATrT 13. § Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Megfelelés igazolás: a borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területei és az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területei nem érintik Kömlőd közigazgatási területét.

3. MATrT 25., 26., 27. 28. §-ai szerint nem jelölhető ki beépítésre szánt terület (vagy csak korlátozással)

- országos ökológiai hálózat magterület övezetben
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – korlátozással
- kiváló termőhelyi szántók övezetében – területfelhasználási engedély alapján

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt terület kijelölések nem érintik a fenti országos övezeteket.

III. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (MVM rendelet)

5., 6. §-ai szerint nem jelölhető ki beépítésre szánt terület

- nagyvízi meder övezetben
- VVT-tározók övezetében

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt terület kijelölések nem érintik a fenti országos övezeteket.

IV. a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) kormányrendelet (TÉKA)

- 1. TÉKA 13. § (1) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület kijelöléssel összefüggésben új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölni, hogy annak nagysága legalább 300 m² legyen és legtávolabbi pontja nem lehet 1000 méternél távolabb**

Megfelelés igazolása: a kijelölt zöldterületek nagysága meghaladja a 300 m²-t, az új beépítésre szánt területtől való távolságuk nem több 1000 méternél.

Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)	új beépítésre szánt területtől való távolsága
269	Et	Zkp	1,078	~ 600 m
271/3	Vk	Zkp	0,075	~ 620 m

- 2. 13. § (2) bekezdés Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.**

Megfelelés igazolás: 4.7 számú új beépítésre szánt terület kijelöléssel kapcsolatban 12 méter széles út került kiszabályozásra, melyben az előírt zöldsávok kialakítása biztosított.

- 3. 13. § (3) bekezdés (3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha**

- a) (...) települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.**

Megfelelés igazolás: az önkormányzati döntés tartalmazza.

- b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki,**

Megfelelés igazolás: az önkormányzati döntés tartalmazza.

- c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.**

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt területen összesen elhelyezhető lakórendeltetés összesen 14 db, nem releváns előírás

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	lakórendeltetés legnagyobb száma
4.7	334	Et	Lf	+10 db
5.1	22	Z	Lf	+2 db
5.2	430	Z	Lf	+2 db
Összesen:				+14 db

4. 37. § (3) bekezdés c) pontja szerint vízgazdálkodási területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt területen nem érint vízgazdálkodási területet.

Elj.R. 16. § Új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című fejezetben.

A tervezett népességnövekedés közszolgáltatásokra gyakorolt hatása

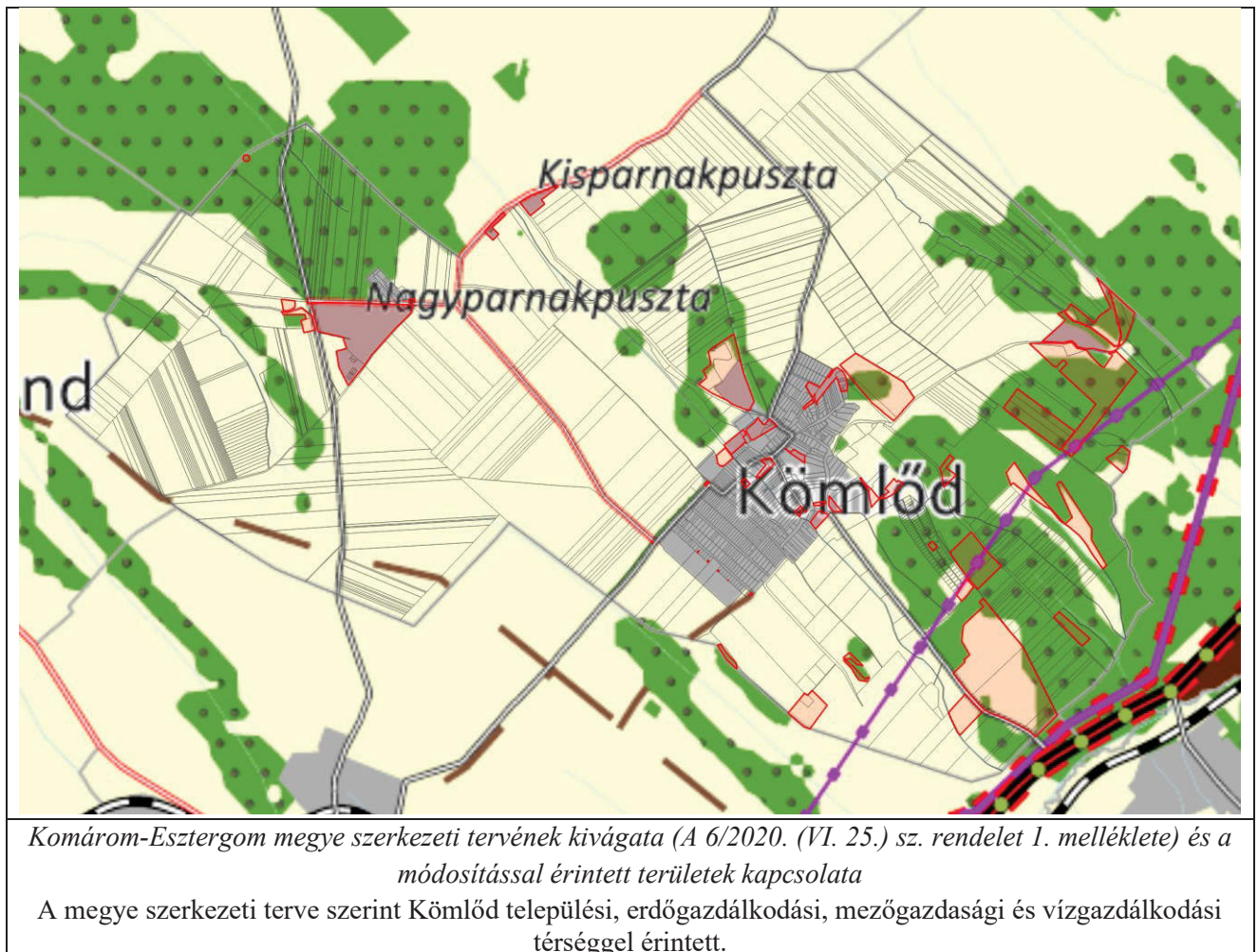
A hatályos tervek szerinti tervezett népességnövekedéshez képest az új településterv kismértékű népességnövekedést tesz lehetővé az alábbiak szerint:

	Területhasználat változás	Telekszám	Lakásszám (max.)	Lakosság szám növekedés 3 fő/lakás	
				hatályos terv szerint	településterv szerint
Visszasorolt lakóterület	Lf → K-Okt	-1	-1 x 2 = -2		-6
	Lf → Má	-2	-2 x 2 = -4		-12
	Lf → Ev	-4	-4 x 2 = -8		-24
Új beépítésre szánt lakóterület	Et → Lf	+5	5 x 2 = +10		+30
	Z → Lf	+2	2 x 2 = +4		+12
Beépítésre szánt terület kijelöléssel nem járó új lakóterület	Gksz → Lf	+10	10 x 2 = +20		+60
	Vk → Lf	+1	1 x 2 = +2		+6
233, 234 hrsz-ú ingatlanokon lévő lakó fejlesztési terület	Lf (nem változik)	+15	15 x 2 = +30	+90	
070/7-070/9 hrsz-ú ingatlanokon lévő fejlesztési terület	Lf (nem változik)	+53	53 x 2 = 106	+318	
Összesen:		+106	+212	+408	+66

Oktatási intézmény igény számítás (alapellátás)	Normatíva szerint szükséges arány	Szabályozási terv szerint			Megállapítás
		Visszasorolt lakóterület (-42 fő)	Új lakóterületek (108 fő)	Összesen (66 fő)	
Bölcsőde	20 férőhely/1000 fő	-0,84 férőhely	+2,16 férőhely	+1,32 férőhely	konkrét igények alapján fejlesztendő
Óvoda	40 férőhely/1000 fő	-1,68 férőhely (3 korcsoportban)	+4,32 férőhely (3 korcsoportban)	+2,64 férőhely	rendelkezésre áll 22 férőhely, további igények alapján fejlesztendő
Általános iskola	4 terem/1000 fő	-0,168 terem (8 évfolyamra elosztva)	+0,432 terem (8 évfolyamra elosztva)	+0,264 tanterem	rendelkezésre áll (Körzetileg illetékes általános iskola Környén található)
Házi orvosi rendelő	0,43 orvos munkahely/1000 fő	-0,018 orvosi munkahely	+0,046 orvosi munkahely	+0,028 orvosi munkahely	konkrét igények alapján fejlesztendő
Gyermek szakorvosi rendelő	0,5 orvos munkahely/1000 fő	-0,021 gyermekorvosi munkahely	+0,054 gyermekorvosi munkahely	+0,033 gyermek-orvosi munkahely	konkrét igények alapján fejlesztendő
Fogorvos	0,33 orvos munkahely/1000 fő	-0,014 fogorvosi munkahely	+0,036 fogorvosi munkahely	+0,022 fogorvosi munkahely	konkrét igények alapján fejlesztendő

8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervét a 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

MATrT 11.§: A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelés igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a KEMTrT-ben:</i> 580,13 ha	- MATrT 11. § a)	A településrendezési terv szerinti összes erdőterület: 107,190 ha. A településtervezés megfelel a térségre vonatkozó előírásoknak.
Mezőgazdasági térség <i>Területe a KEMTrT-ben:</i> 1539,60 ha	- MATrT 11. § b)	A településtervezésben mezőgazdasági övezetbe sorolt 1455,146 ha, vagyis 94,51 % , tehát megfelel. Az összhang igazolása az alábbi tervlapon történik:



KÖMLŐD KÖZSÉG

Mezőgazdasági térség kimutatása

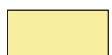
M=1:20000



Mezőgazdasági térség:



Mezőgazdasági térség a KEMTrT szerint:
1539,60 ha



Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek a
mezőgazdasági térségben:
1455,146 ha



Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek,
melyek nem a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
473,872 ha



Településrendezési terv szerinti nem mezőgazdasági
területek, melyek a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
84,454 ha

Mezőgazdasági térségtől való eltérés
kimutatása:

$$\frac{1455,146}{1539,60} \times 100 = 94,51\% \quad \mathbf{94,51\% > 75\%}$$

Tehát megfelel!

Összes mezőgazdasági terület Kömlőd közigazgatási
területén a településrendezési terv szerint:
1455,146 ha + 473,872 ha = **1929,018 ha**

Vízgazdálkodási térség Területe a KEMTrT-ben: 1,50 ha	- KEMTrT 11. § c)	A településtervezés készítése során tervezett változtatások nem érintik a vízgazdálkodási térséget. A településtervezés megfelel a térségre vonatkozó előírásoknak.
Települési térség Területe a KEMTrT-ben: 160,85 ha	- KEMTrT 11. § d)	A települési térségen belül történő övezeti és építési övezeti változtatások megfelelnek az előírásoknak.
Sajátos területfelhasználású térség Területe a KEMTrT-ben: nem érinti	- KEMTrT 11. § e)	A sajátos területfelhasználású térség nem érinti Kömlőd közigazgatási területét.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

MATrT 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

MATrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A MEGFELELÉS IGAZOLÁSA Lásd 7. fejezet

Kömlődöt érintő műszaki infrastruktúra hálózatok:

Egyéb mellékutak:

- 8127 Komárom – Kocs – Bokod
- 8135 Vérteskethely – Császár – Dad – Kömlőd
- 8137 Kömlőd – Tata

Egyéb tervezett mellékutak:

- Kömlőd – Kömlőd [Kisparnakpuszta]
- Kömlőd – Kömlőd [Nagyparnakpuszta]

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat:

- Oroszlány – Tatabánya [Bánhida]

Meglévő földgázelosztó vezeték:

- Tatabánya – Környe – Dad – Kömlőd – Szákszend - Kocs

Azon országos övezetek, melyek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

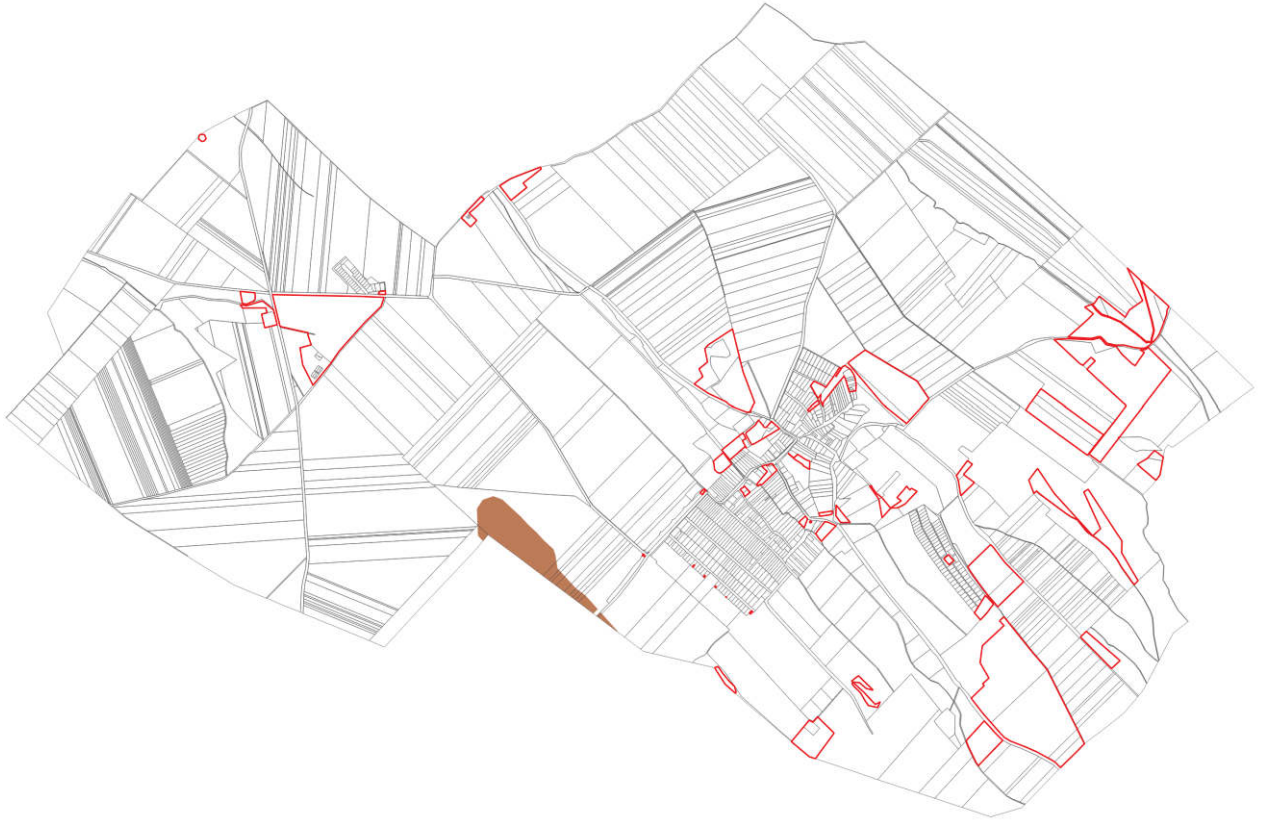
Ökológiai hálózat magterületének övezete
Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.

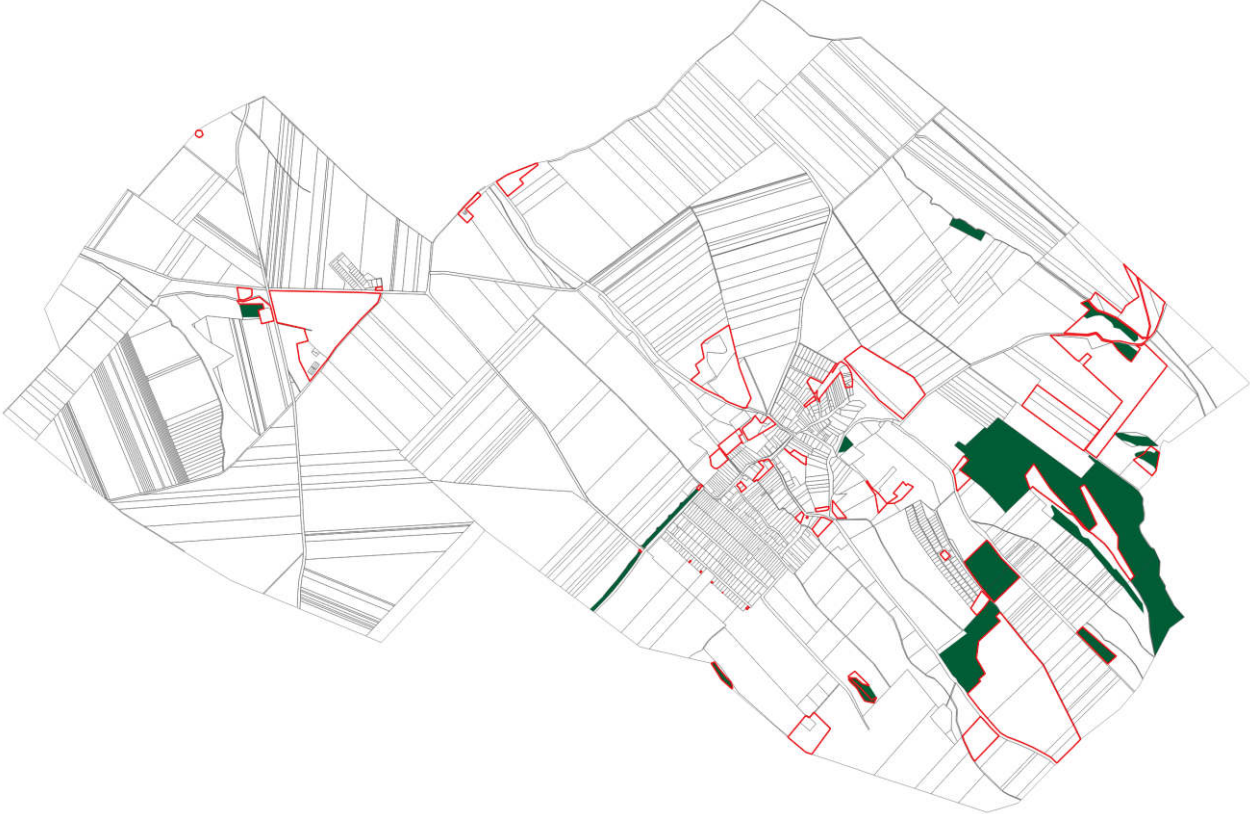
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete**Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete**

Az övezetre vonatkozó jogszabályok:

- MATrT 28.§

A településtervezés során területhasználattal járó változás az övezet területét nem érinti.

A településtervezés megfelel az övezeti előírásoknak.

Erdők övezete	
<p>Erdők övezete</p> <p>Az övezetre vonatkozó jogszabályok:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MATrT 29-30/A § 	<p>A településterv készítése során a területhasználattal járó változások közül az 1.3, 1.4, 15.4, és 16.1 - 16.5 számú érinti az övezet területét.</p>
	
<p>A megfelelés igazolása:</p> <p>Kömlőd területét az erdők övezete 82,648 ha területtel érinti.</p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területek 0,792 ha terület kivételével erdő területbe soroltak. Az eltérés 0,96%, tehát megfelel.</p> <p>A településrendezési tervben erdő területfelhasználásba sorolt 110,190 ha.</p> <p>A megfelelés igazolása az alábbi térkép szerinti:</p>	



KÖMLŐD KÖZSÉG

Erdők övezeteinek kimutatása

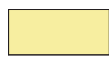
M=1:20000



Erdőterületek:



Erdőállományi adattár szerinti és településrendezési terv szerinti erdőterületek:
81,856 ha



Településrendezési terv szerinti erdőterületek, melyek az erdőállományi adattár szerint nem erdőterületbe tartoznak:
28,334 ha



Erdőállományi adattár szerinti erdőterületek, melyek a településrendezési terv szerint nem erdőterületbe tartoznak:
0,792 ha

Országos erdőállományi adattár szerinti összes erdőterület:
81,856 ha + 0,792 ha = **82,648 ha**

Országos erdőállományi adattár szerinti erdőtől való eltérés kimutatása:

$$\frac{0,792}{82,648} \times 100 = 0,96\% \quad \mathbf{0,96\% < 5\%}$$

Tehát megfelel!

Összes erdőterület Kömlőd közigazgatási területén a településrendezési terv szerint:
81,856 ha + 28,334 ha = **110,190 ha**

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.

Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

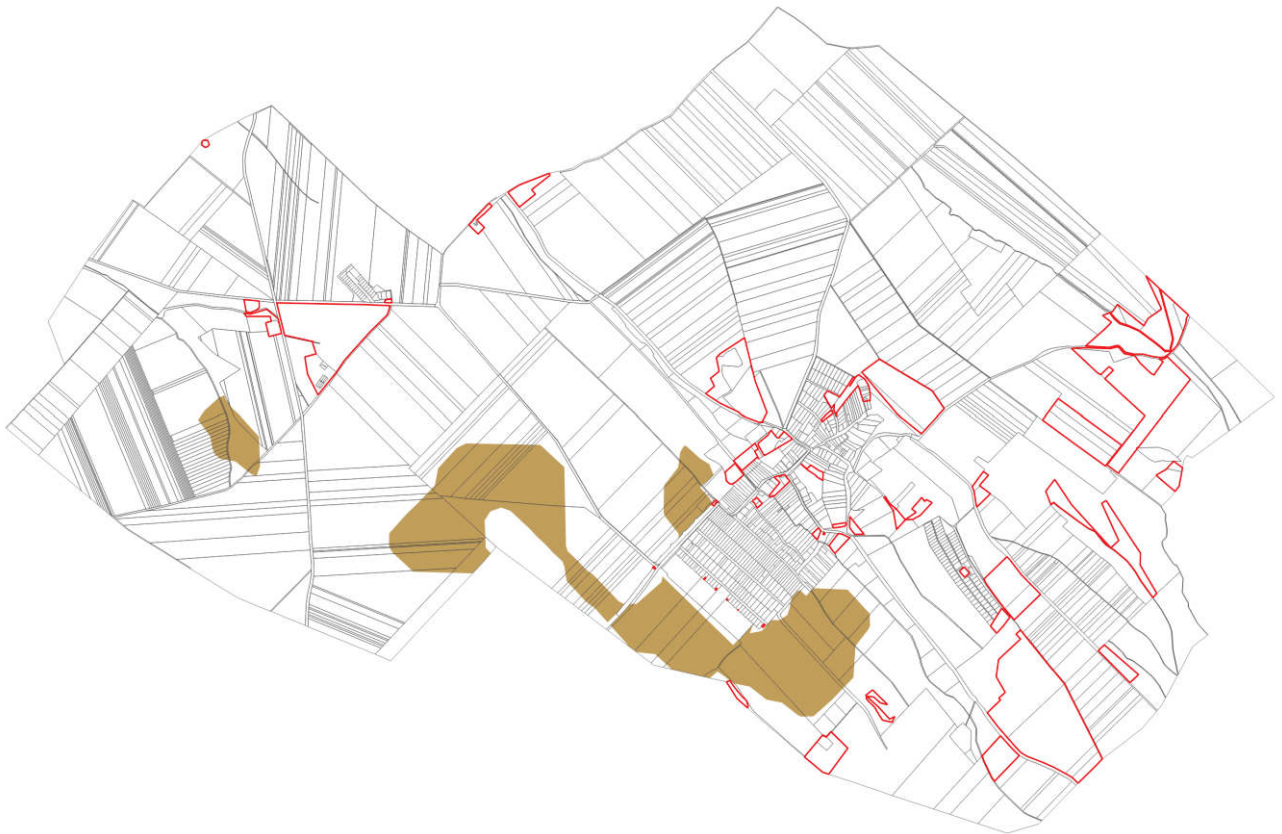
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Az övezetre vonatkozó jogszabályok:

- MvM rendelet 2. §

A településtervezés készítése során a területhasználattal járó változások közül a 15.2 számú érinti az övezet területét.

A településtervezés megfelel az övezeti előírásoknak.



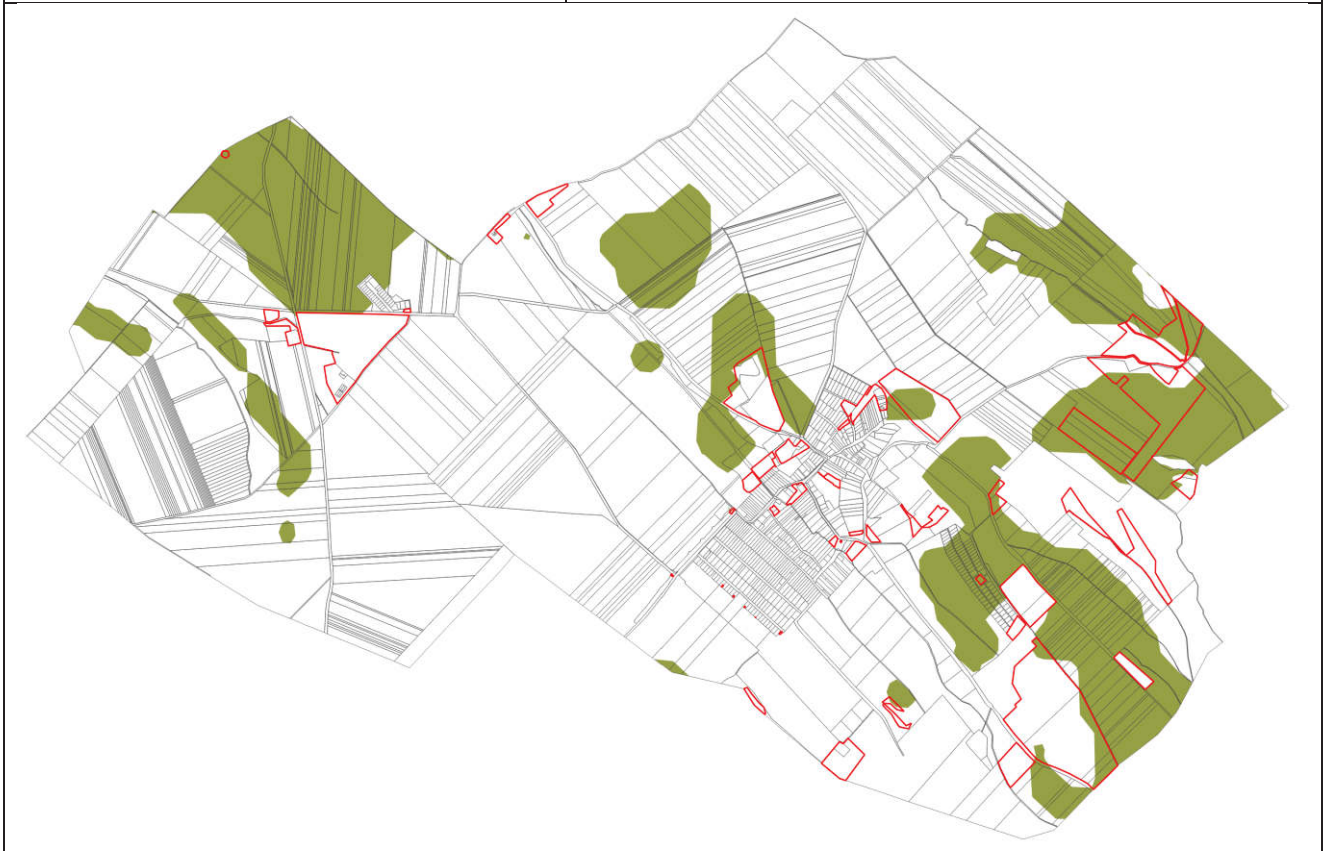
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az övezetre vonatkozó jogszabályok:

- MvM rendelet 3. §

A településterv készítése során a területhasználattal járó változások közül a 3.1-3.4, 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 13.1, 14.2, 15.4, 15.8, 15.10, 15.11 és 16.5 számú érinti az övezet területét.

A településterv megfelel az övezeti előírásoknak.



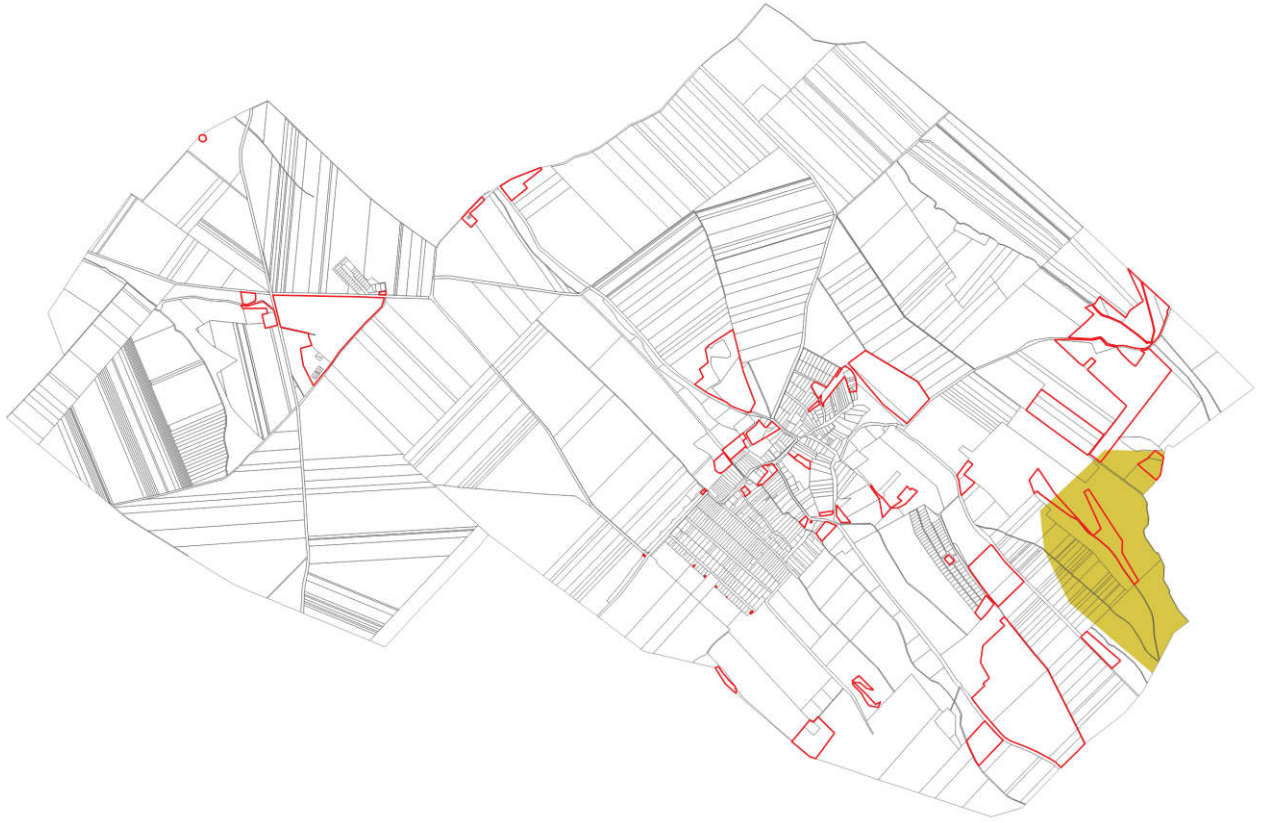
Tájképvédelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozó jogszabályok:

- MvM rendelet 4. §

A településterv készítése során a területhasználattal járó változások közül a 15.5, 15.6 és 16.5 számú érinti az övezet területét.

A településterv megfelel az övezeti előírásoknak.



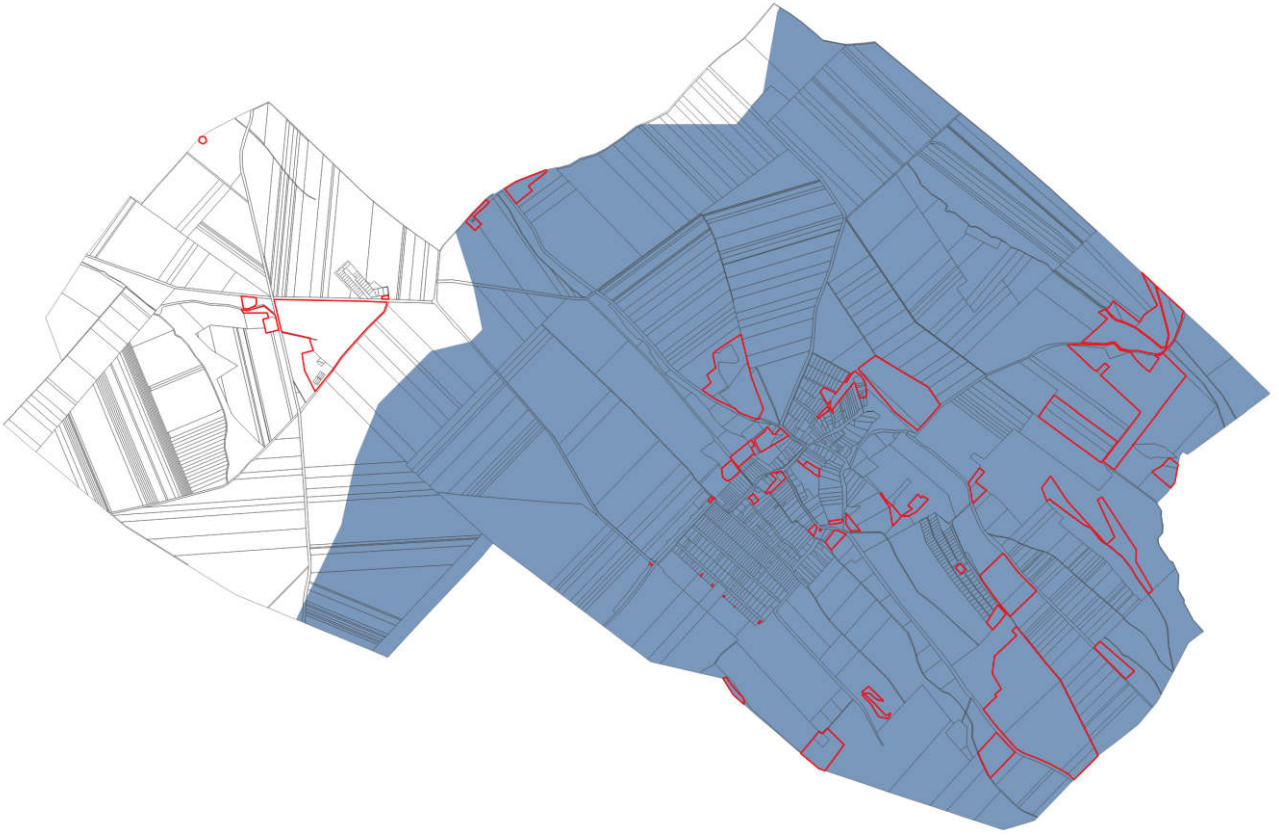
Vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozó jogszabályok:

- MvM rendelet 5. §

A településterv készítése során a területhasználattal járó változások a 2.1-2.4, 13.1, 14.3, és 15.12-15.14 számú kivétellel érintik az övezet területét.

A településterv megfelel az övezeti előírásoknak.



Nagyvízi meder övezete

Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.

VTT-tározók övezete

Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások:

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.

Földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

TELEPÜLÉSHÁLÓZAT EGYEDI ÖVEZETEI**Térszervező települések övezete****Térségi együttműködések övezete**

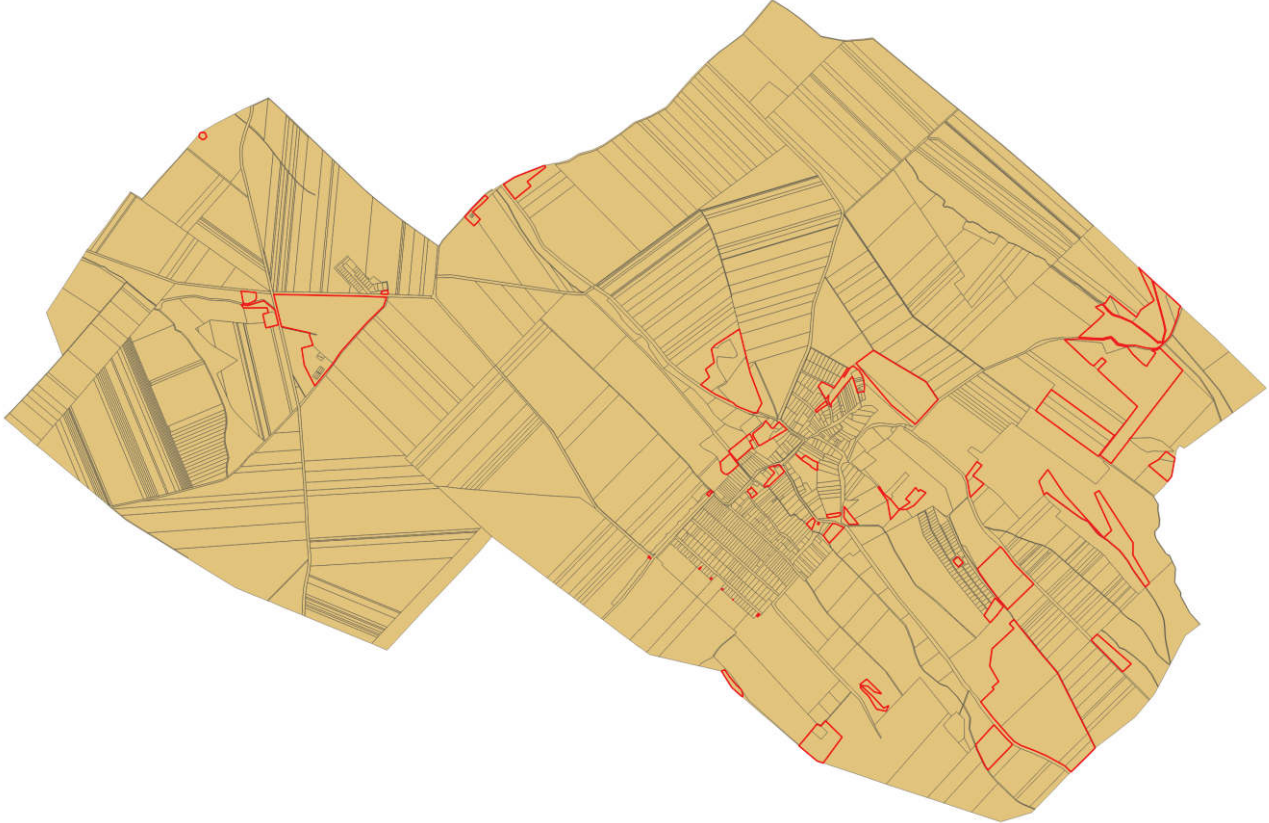
Az övezetek Kömlőd közigazgatási területét nem érintik.

Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei

Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.

Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei

Az övezet Kömlőd közigazgatási területét nem érinti.

Majorsági táj övezete	
<p>Az övezetre vonatkozó jogszabályok:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KMETrT rendelet 11. § 	<p>A településtervezés során a területhasználattal járó változások érintik az övezet területét.</p> <p>A településtervezés megfelel az övezeti előírásoknak.</p>
	

KERTES VEGYES HASZNÁLATÚ TERÜLETEK ÖVEZETEI	
Borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete	Zsugorodó kertés területök övezete
Az övezetek Kömlőd közigazgatási területét nem érintik.	

Összességében megállapítható, hogy a tervezett változtatások a magasabb szintű területrendezési tervekkel nem ellentétesek, az előírásainak megfelelnek.

9. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

A településtervezés készítése során új beépítésre szánt terület kijelölés történik a település több pontján. A településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 18. § (1) bekezdése értelmében

„Az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezés készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Jelen felülvizsgálat során az új beépítésre szánt területek meghaladják az egy hektár területet.

A településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni kell.

Változás száma	Terület (ha)	Korábbi övezet	Szorzó	BIA érték	új övezet	Szorzó	BIA érték
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK							
2.2	1,962	Ev	9	17,66	K-Mü	0,7	1,37
2.4	1,619	Ev	9	14,57	K-Mü	0,7	1,13
4.7	0,592	Et	9	5,33	Lf	2,4	1,42
5.1	0,198	Z	6	1,19	Lf	2,4	0,48
5.2	0,177	Z	6	1,06	Lf	2,4	0,42
BIA ÉRTÉK FENNTARTÁST SZOLGÁLÓ TERÜLETEK							
1.2	1,022	Gm	0,7	0,715	Má	3,7	3,781
1.3	2,822	Gm	0,7	1,975	Ev	9	25,398
4.9	0,205	Vt	0,5	0,103	Má	3,7	0,759
4.10	0,129	Lf	2,4	0,310	Má	3,7	0,477
4.11	0,366	Lf	2,4	0,878	Ev	9	3,294
13.1	0,158	Gm	0,7	0,111	Má	3,7	0,585
16.3	6,778	Má	3,7	25,079	Ee	9	61,002
Összesen:				68,98	100,12		
Különbözet:				+31,15			

Biológiai aktivitásérték számítása a település teljes közigazgatási területére:

Építési övezet, övezet	Terület (ha)	Szorzó	BAÉ
Lke	21,10	2,7	56,97
Lf	75,72	2,4	181,73
Vt	3,34	0,5	1,67
Vi	0,11	0,5	0,06
K-Okt	2,45	3	7,35
K-Sp	1,23	3	3,69
K-T	3,06	3	9,18
K-Mü	34,43	0,7	24,10
Köu (autópálya, autóút, főút)	18,13	0,5	9,07
Köu	45,26	0,6	27,16
Közm	0,93	1,5	1,40
Zkp (zöldterület 3 ha alatt)	2,20	6	13,20
Ev	64,93	9	584,37
Ee	45,24	9	407,16
Mk	9,34	5	46,70
Má	1919,62	3,7	7102,59
V	14,17	7	99,19
Kb-B	8,68	0,2	1,74
Kb-En	3,00	3,2	9,60
Kb-Rek	9,13	1,5	13,70
Összesen:			8600,61