

# KÖMLŐD KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSTERV

### TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

*készült a kulturális örökség védelmével  
kapcsolatos szabályokról szóló  
68/2018. (IV.9.) korm. rendelet alapján*



#### **MEGBÍZÓ:**

Kömlőd Község Önkormányzata  
2853 Kömlőd, Szabadság utca 9.

#### **FELELŐS TERVEZŐ:**

Fehér Vártervező Kft.  
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

## TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés .....	3
I. Építészeti örökségvédelem .....	4
1. Örökségvédelmi vizsgálat .....	4
1.1 A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása , a történeti településmag) .....	4
1.1.1 Településtörténet .....	4
1.1.2 A történeti településszerkezet alakulása, a történeti településmag.....	6
1.1.3 A történeti tájszerkezet alakulása .....	10
1.2 A védett műemléki értékek települési értékleltára amely értékkataszterben tartalmazza: .....	11
1.2.1 a világörökségi, és világörökségi várományos helyszínek és területek .....	11
1.2.2 Az országos építészeti örökség elemei .....	11
1.3 A helyi építészeti örökség települési értékleltára, amely értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos vagy helyi védelemre méltó elemeit .....	11
Kömlőd települési értékleltára .....	12
A települési értékleltár helyi védett építészeti értékeinek jegyzéke:.....	21
2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése .....	32
KÖMLŐD KÖZSÉG TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ .....	42

## **BEVEZETÉS**

Kömlőd község önkormányzata 2024. évben döntött a település új Településtervének (Településfejlesztési Tervének és Településrendezési Tervének) elkészítéséről.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) és (2) bekezdése értelmében ebben az esetben települési örökségvédelmi hatástanulmányt (továbbiakban: TÖHT) kell készíteni a megalapozó vizsgálat részeként a Korm. rend. 14. melléklete szerinti tartalommal.

A települési örökségvédelmi hatástanulmány készítéséhez az adatszolgáltatás a E-TÉR rendszeren keresztül történt.

# I. ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGVÉDELEM

## 1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

### 1.1 A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása , a történeti településmag)

Kömlőd község Komárom Esztergom vármegyében, az Oroszlányi járásban fekvő település. Térbeli elhelyezkedése alapján a járási székhely Oroszlánytól mintegy 11 km-re, a vármegyeszékhely Tatabánya 16 km-re, a főváros Budapesttől pedig 80 km-es távolságra helyezkedik el. A legközelebbi városok a járási székhely Oroszlány, Tata és a vármegyeszékhely Tatabánya. Kistáji elhelyezkedése alapján a Bársonyos és az Által-ér-völgy kistájakon terül el.

A település közigazgatási területe 2283,69 ha. A község belterületén átmenő 8135. jelű Tatabánya-Kisbér összekötő út, a 8137. jelű Tata-Kömlőd összekötő út és a község nyugati részét átszelő 8127. jelű Mór-Kocs összekötő út biztosítja a település közúti kapcsolatát. Lakónépessége 1108 fő (a 2023-as KSH mérési adatok alapján).

#### 1.1.1 Településtörténet

A település neve a komló növénynévből eredeztethető. A „-d” képző a későbbi időkben kapcsolódott hozzá. Egy másik feltételezés szerint a hírszerző régies magyar neve, kémelő, kémlelő szavaknak tulajdonítható a település nevének eredete. Ezt a feltevést erősíti a falu északi dombvonulatában lévő kisebb kiemelkedés, megfigyelő pont - „Kémelő”, amely egy avarkori földvár maradványa lehetett

Kömlőd első írásos említése „Kemlew” néven 1439-ből származik. Ezen kívül a falut Fényes Elek Geográfiai szótárában „Kimling” néven említik.

A törökök előtti időkben a település részben Gesztes várához tartozott, részben nemesi birtok volt. Az akkoriban külön településként működő Parnakkal együtt a törökök 1543-ban feldúlták. Parnak település ezután elnéptelenedett, elpusztult, a későbbi dokumentumokban mint Parnak puszta szerepel. Az egykori település helyén épületek először a II. katonai felmérésen találhatók.

A török hódoltság után Pázmándy Gergely szerezte meg és kezdte meg Kömlőd benépesítését 1650-ben. A települést az ezt következő időkben több nemesi család is birtokolta (Kápsztás, Pázmándy, Pálffy, Szemerey, Sárközyi, Scaffaltzky, Baditz, Szabó). A település nemesi jellege hosszú időn keresztül fennmaradt, amit megerősített, hogy a 18. Század közepén Kömlőd közbirtokossággá szerveződött.

A 18. Század végi népszámlálás adatai szerint Kömlődön 197 család élt 112 házban, népessége meghaladta a 800 főt. Ekkoriban a településen 141 nemes élt. Az 1800-as évek közepén a településen 126 nemesi család lakott.

Fényes Elek azt írja, hogy a településen jól termő, jó minőségű fekete homok található, a búza, burgonya és az árpa jól terem. A Szőlőhegy alkalmas jó bor termesztésére, de hanyagul művelik a területet.

A településen gőzerőműves szeszgyár működött, naponta 36 mérő burgonyát dolgozott fel. Kömlődön továbbá halastó is volt, amit birkausztatásra is használtak.

A község első egyesületét 1924-ben alapították Levente Egyesület néven. Ezután 1929-ben alakult meg a Polgári Lovászegylet, majd 1930-ban az Önkéntes Tűzoltó Egyesület.



*Kömlőd település címere*

A II. Világháboró harcai Kömlődöt is elérték, melyet a településen 1945. március 18-án értek véget.

1974 és 1988 között Oroszlány városkörnyéki községe volt. Kömlődön az 1990-es népszámlálás idején 1079 fő lakott.

Kömlődön döntően református vallású település. A református egyház 1700 körül alakult a településen. A település temploma 1740-ben épült. A kömlődi református egyház három főgondnokot adott a dunántúli református egyházkerületnek (Pázmándy József, Pázmándy Dénes, Sárközi József, aki Perczel Mór apósa volt), továbbá több nevezetes lelkésze volt a településnek.

Kömlőd híres szülöttei:

- Palóczy Horváth Ádám (1760-1820) költő
- Deáky Gedeon (1784-1835) református lelkész, író
- Pázmándy Dénes (1781-1854) főrendiház tagja, 1848-1849-ben megyei főispán, Komárom vármegye követe
- Czibor Ferenc (1796-1886) református lelkész
- Obernyik Károly (1814-1855) író, a Tizek Társaságának tagja, szerepe volt az 1848-as márciusi forradalom előkészítésében
- Pázmándy Dénes (1816-1856) politikus, 1848-1849-ben a képviselőház elnöke, Komárom vármegye alispánja
- Pázmándy Dénes (1848-1936) politikus, publicista, országgyűlési képviselő
- Somogyi István (1898-1981) naiv rajzoló

*Forrás:*

*Balogh K., Bárdos I., ed., 1993 Komárom-Esztergom megye településtörténeti kalauza, Tatabánya: Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Pedagógiai intézet*



*Kömlőd pecsétje, 1850 körül*

*Forrás: Balogh K., Bárdos I., ed., 1993 Komárom-Esztergom megye településtörténeti kalauza, Tatabánya: Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Pedagógiai intézet*

### 1.1.2 A történeti településszerkezet alakulása, a történeti településmag

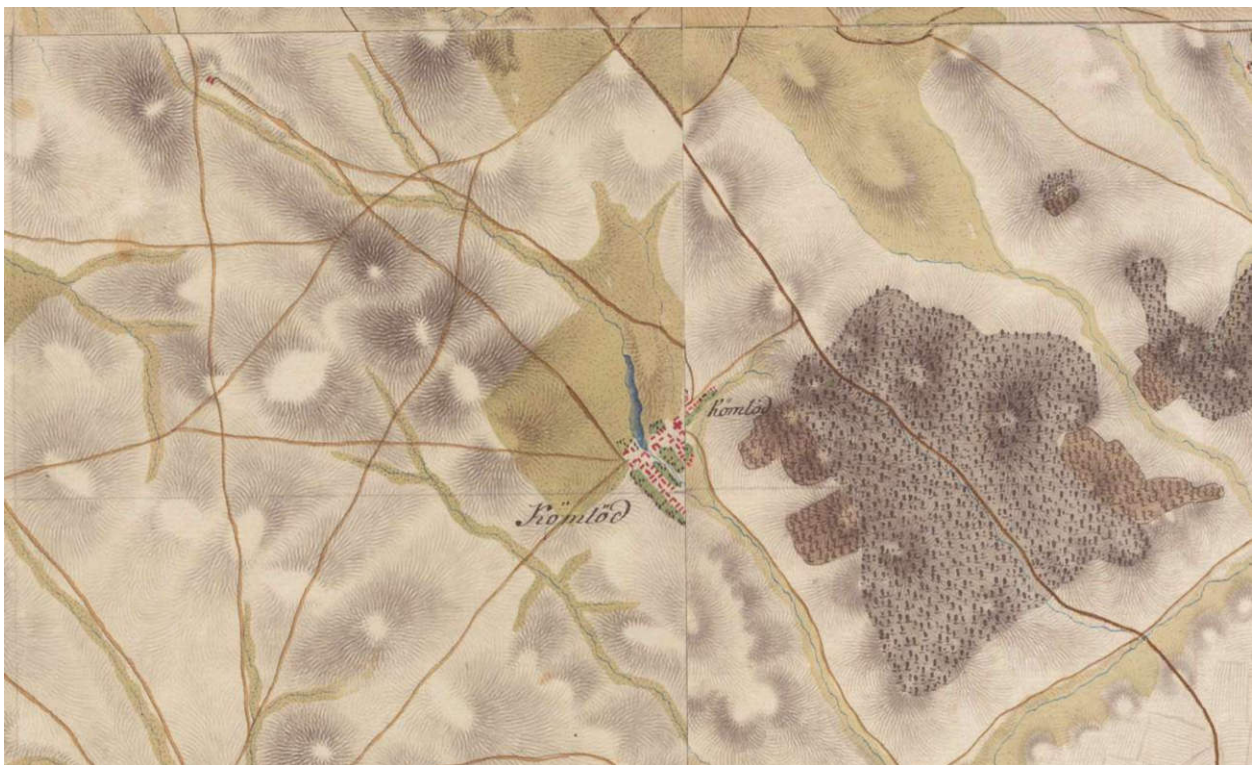
A település északnyugati határában feltehetően egy római kori település lehetett, melyet a szántóföldek területéről előkerülő pénzérmék, cserépmaradványok bizonyítanak. Kömlőd északi dombvonulatán lévő kiemelkedést avarkori földvár maradványainak tekintik, amely kapcsolódhat a település elnevezéséhez („Kémlő”). A török hódoltság előtt a település a gesztesi várhoz tartozó nemesi birtok volt. 1543-ban a törökök a szomszédos településsel, Parnakkal együtt feldúlták, aminek következtében a község elpusztult, elnéptelenedett.

Ezután az első írásos említés 1659-ből származik, amelyben mint pusztát szerepel a település. A Pázmándy család telepített le a mai belterületen református vallású magyarokat. Ettől kezdődően a falu fejlődésnek indult és a mai településmag nagy része az 1800-as évek közepére kialakult.

A mai Kömlőd közigazgatási területéhez tartozik Parnakpuszta, amely a középkori Parnak település területén terül el. A török időkben elpusztított település területén legkorábban a II. Katonai felmérésen láthatók épületek.

#### Első katonai felmérés:

A XVIII. századvégén készült I. katonai felmérés szerint a külterületet már ekkor is sűrű úthálózat (nyilvánvalóan földutak) jellemezte. Jelentős méretű erdőterületként bontakozott ki a településtől K-re egy nagyobb erdőtömb, aminek ma már csak nyomát láthatjuk. Az erdőtömb szegélyén szőlő- és gyümölcsös kerteket műveltek. A településen keresztülvetető vízfolyás még szabályozatlan és a községtől É-ra kis tóvá duzzasztották. A lakott terület kicsi, csupán néhány rövid utcából áll.



*Kömlőd az első katonai felmérésen (1782-1785)*

*Forrás: maps.arcanum.hu*

### Második katonai felmérés:

A XIX. század közepén készült II. katonai felmérés térképkiadvatán látható, hogy a mezőgazdasági területek dominanciája megmaradt és a K-i erdőtömb eltűnt, területe jelentősen csökkent és szétszabdalttá vált. A kertes mezőgazdasági területek (szőlők, gyümölcsösök) nagyobbak lettek és jól kirajzolható alaprajzot kaptak. Az utakat kettős fasorok kísérik és a vízfolyások még mindig szabályozatlanok. Az eltérő színezés feltételezi, hogy a völgyaljakban gyepgazdálkodást folytathattak.



*Kömlőd a második katonai felmérésen (1819-1869)*

*Forrás: maps.arcanum.hu*

### Harmadik katonai felmérés:

A XIX. század utolsó harmadában, a III. katonai felmérés keretében készült térképen (3. ábra) már jól kirajzolódik a mikrodomborzat. A külterületi útszabvány gyakorlatilag elérte a mai nyomvonalhálózat formáját. A puszták, majorságok tájképben meghatározó szerepet tölthettek be. A szőlőhegyi gazdálkodás még mindig jelentős. A K-i erdőfolt szinte teljesen eltűnt, erdőterületeket csak nyomokban találunk.

### Kataszteri térkép:

A kataszteri térkép alapja a ma kialakultnak számító ingatlan nyilvántartási alaptérképnek. A kataszteri térképen megjelennek a földrészletek és azok korabeli tulajdonjogi adatai. A kataszteri térképen a harmadik katonai felméréshez képest nagy mértékű változás nem tapasztalható. Kömlőd a kataszteri térkép elkészítését követő 100 év alatt több ízben bővült.



Kömlőd a harmadik katonai felmérésen (1869-1887)

Forrás: [maps.arcanum.hu](http://maps.arcanum.hu)



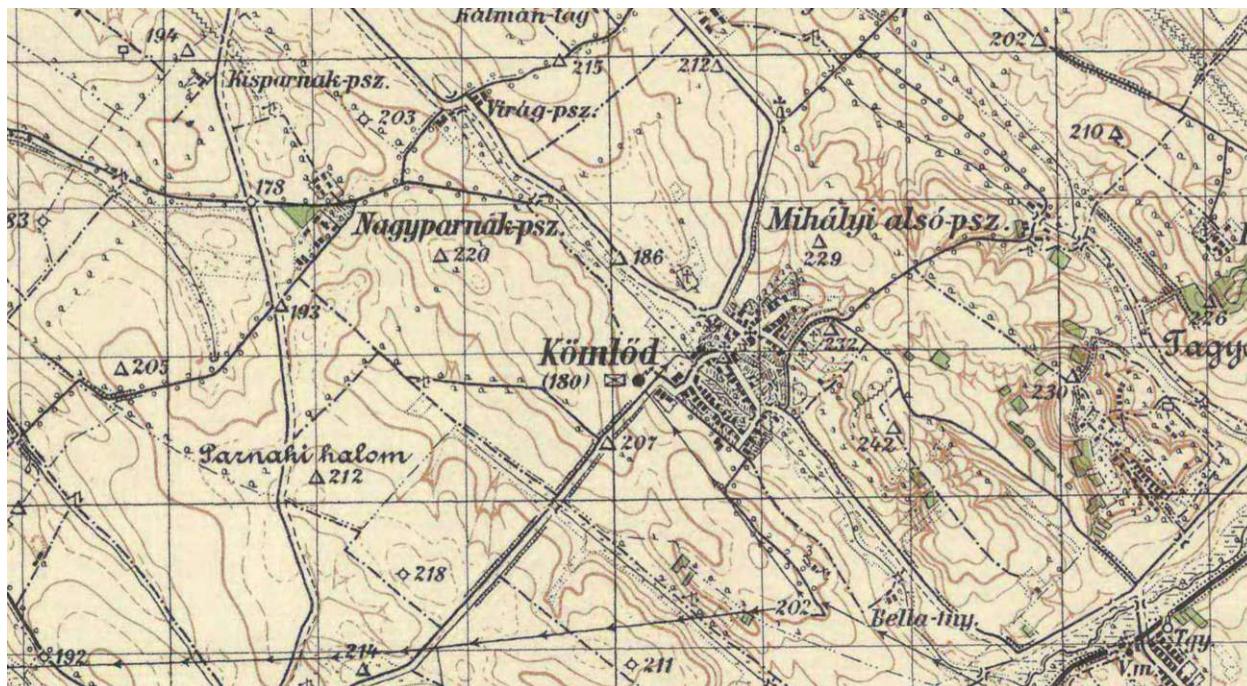
Kömlőd a Habsburg Birodalom Kataszteri térképén (XIX. század)

Forrás: [maps.arcanum.hu](http://maps.arcanum.hu)

### Katonai felmérési térkép 1941-ből:

A legnagyobb tájalakító tevékenységet a XX. században élte át a község és lakossága (4. ábra). A vízfolyásokat csatornává szabályozták. A belterület növekedett, főként az ősi településmagtól DNy-ra új lakóterületeket hoztak létre. A mezőgazdaságot téjesesítették, a kőutakat szilárd burkolattal látták el. A községben kiépült a közműhálózat (víz, villany, gáz, közvilágítás), a külterületen magasfeszültségű légvezetékek, a településközpontban számos középület épült. Jelentős erdőterület továbbra sem volt. A külterületi majorságok

tsz-telephellyé váltak, a nagy területű táblák, intenzíven művelt szántóterületek továbbra is meghatározóak voltak.



Kömlőd a Magyarországi katonai felmérésen (1941)

Forrás: maps.arcanum.hu

### Légifotó 1960-as évekből:

A CORONA kéműhold felvételén az 1941-es katonai felméréshez képest látható a település fejlődése. A Béke utca már teljesen beépült és a Jókai Mór és Vörösmarty Mihály utcák megnyitásával folytatódott a település szerkezeti növekedése.



Kömlőd az 1960-as években a CORONA kéműhold felvételein

Forrás: maps.arcanum.hu

### 1.1.3 A történeti tájszerkezet alakulása

A tájtörténet vizsgálatában elsősorban a hazánk közel 240 évre visszavezethető térképészeti anyagait (katonai térképeit) vettük figyelembe. Az előtte lévő korszakokra csupán feltételezéseink lehetnek, amit kordokumentumokkal jelen vizsgálatban alátámasztani szükségtelen. A település tájfeldrajzi helyzete miatt azonban számos következtetés vonható le.

Kömlőd teljes közigazgatási területe tájfeldrajzi szempontból a következő kistáj területén fekszik:

Nagytáj: Duna-Tisza-medence

Nagytajrészlet: Dunántúli-középhegység

Középtáj: Vértes-Velencei-hegyvidék

Kistájcsoport: Vértes-vidék

Kistáj: Bársonyos–Általér-vidék

(Korábban a Bársonyos és az Általér-völgy különálló kistájként szerepelt)

A kistáj középhegységi előtér, DNy-i részének kiterjedt erdőségtől eltekintve Pusztavámtól Tatabányáig az ipari-bányászati tájjelleg uralkodik. A szántóföldi művelés a terület ÉNy-i részén uralkodó tájformáló elem. A magasabb dombtetők, völgyközi háta erdőfoltjai jelentős mértékben növelik a táj mozaikosságát, a széles panoráma kibontakozását viszont akadályozzák.

Ahogy napjainkban, úgy a XVIII. századvégén (I. katonai felmérés) a jellemző tájhasználat a mezőgazdálkodás volt. A külterületet már ekkor is sűrű, jellemzően mezőgazdasági szervíz úthálózat jellemezte, a mai főútvonalak nyomvonala is jól kirajzolódik. A belterülettől keletre jelentős erdőterület található, melynek mentén szőlő- és gyümölcsös kerteket találhatók.

A XIX. század közepén (II. katonai felmérés) a sűrű külterületi úthálózat megmaradt. A szántók, gyepek és vizenyős területek jól elkülöníthetők egymástól. A keleti erdőterület eltűnt, a mezőgazdasági tájhasználat továbbra is domináns. A kertes művelésű területek jól elkülöníthetők.

A XIX. század utolsó harmadában (a III. katonai felmérés) már jól kirajzolódik a mikrodomborzat és a vonalas tájelemeket (árokot, patakot, utakat) kísérő fasorok, erdősávok. A külterületi útrendszer döntően elérte a mai nyomvonalhálózat formáját. A szőlőskerti hasznosítás is jól kirajzolódik, a majorságok a tájkép meghatározó elemei. Külön ábrázolják a szántó- és gyepterületeket, mindkettő meghatározó szerepet töltött be a tájgazdálkodásban.

A legnagyobb tájalakító tevékenységet a XX. században élte át a község és lakossága. A mezőgazdaságot tévesztették, a közutakat szilárd burkolattal látták el és a település lakosságának növekedése miatt a lakott terület is nagyobbá vált. A községben kiépült a közműhálózat, a külterületen magasfeszültségű légvezetékek, a településközpontban számos középület épült. A vízfolyásokat csatornákká szabályozták, a hajdani szőlők helyén nagyüzemi szántókat műveltek, a többi parcella nagyrészt beerdősült, a településen alig maradt kertes terület.

## **1.2 A védett műemléki értékek települési értékleltára amely értékkataszterben tartalmazza:**

### **1.2.1 a világörökségi, és világörökségi várományos helyszínek és területek**

A világörökségi várományos helyszínek listáját a 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről tartalmazza. A lista, valamint az Országos Területrendezési terv nem említi Kömlőd térségében világörökségi várományos helyszínt, területet.

A világörökségi helyszínek listáját a 2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről tartalmazza, mely összhangban van az UNESCO 1972. november 16-án kelt, az 1985. évi 21. törvényerejű rendelettel kihirdetett, a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló egyezményrel. A világörökségi listán 8 magyarországi helyszín szerepel. Kömlőd község területén a törvény és az Országos Területrendezési terv alapján nem található világörökségi helyszín és terület.

Az Országos Területrendezési terv alapján sem található világörökségi és világörökségi várományos helyszínek és területek.

### **1.2.2 Az országos építészeti örökség elemei**

Az örökségvédelmi hatáskörben eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme egyeztetési szakterületet érintően a fejlesztési tervvel és rendezési tervvel (együttesen településterv) kapcsolatosan az adatszolgáltatást az E-TÉR rendszeren keresztül küldte meg.

Az adatszolgáltatás lapján Kömlőd területén 4 db műemléki védett épület található. A védett építmények a települési értékleltárban kerületek részletes bemutatásra.

## **1.3 A helyi építészeti örökség települési értékleltára, amely értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos vagy helyi védelemre méltó elemeit**

Kömlőd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképvédelméről és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló rendeletet a 7/2018. (IV.19.) önkormányzati rendelettel fogadta el. A helyi védelem alatt álló értékeket a települési értékleltárban mutatjuk be.

# KÖMLŐD TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRA

A települési értékleltár műemléki védett építészeti értékeinek jegyzéke:

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	

# REFORMÁTUS TEMPLOM

Sorszám:

# M-1

Védettség:

Védett műemlék

Azonosító:

6314

Törzsszám:

2612

Helyrajzi szám:

1



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság utca 21.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A Református templom jellemzői:

Egyhajós, téglalap alaprajzú nyeregtetős templom, keleti homlokzata előtt toronnyal. A templom saroktelken áll. 1784-ben épület az 1740-ben épült templom felhasználásával, a torony 1829-1830 között készült el. 1882-ben lecserélték a tetőszerkezetet, 1920 és 1988-ban felújításon esett át. Ezután 2011-ben teljes körű felújítást végeztek a templomon.

### Javasolt beavatkozások:

Időszakos kőfelületi tisztítás és felületi impregnálás javasolt.

### Forrás:

<https://muemlekem.hu/muemlek/show/6314>



## REFORMÁTUS TEMPLOM EX-LEGE MŰEMLEKI KÖRNYEZETE

Sorszám:

# MK-1

Védettség:

Műemléki  
környezet

Azonosító:

19379

Törzsszám:

2612



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság utca

### LEÍRÁS, JELLEMZŐK

**A műemléki környezettel érintett helyrajzi számok:**

2/1, 260, 277, 278, 279, 288, 289/1, 289/2, 289/3, 289/4, 440, 432/1, 432/2, 432/3, 443

**A műemléki környezetben:**

A műemléki környezetben a 68/2018 (IV.9.) Korm.rendelet 64. § (1) bekezdése szerint ha az építési tevékenység a 63. § alapján nem örökségvédelmi engedély köteles, akkor (2) c) bekezdés értelmében építési tevékenység csak örökségvédelmi bejelentés, alapján végezhető.

# REFORMÁTUS LELKÉSZLAK

Sorszám:

## M-2

Védettség:

Védett műemlék

Azonosító:

6313

Törzsszám:

2614

Helyrajzi szám:

3



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság utca 21.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A Református lelkészlak jellemzői:

A református templom mellett lévő téglalap alaprajzú, nyeregtetős parókiát 1740-ben építették. Az épületben található egy kétszobás lelkészlakás, iroda és gyülekezeti terem. Ezen kívül megtalálható benne egy nyitott kéményű ún. „szent kemence”, amelyben az úrvacsorai kenyeret sütik.

### Javasolt beavatkozások:

Az épület felmenő szerkezetei jó állapotról tanúskodnak. A héjalás és a tetőszerkezet felülvizsgálata esedékes, a szükséges helyen beavatkozás javasolt.



## REFORMÁTUS LELKÉSZLAK EX-LEGE MŰEMLEKI KÖRNYEZETE

Sorszám:

# MK-2

Védettség:

Műemléki  
környezet

Azonosító:

19380

Törzsszám:

2614



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság utca utca

### LEÍRÁS, JELLEMZŐK

**A műemléki környezettel érintett helyrajzi számok:**

2/1, 4/3, 4/4, 5, 6, 23, 259, 260, 289/1, 289/2

**A műemléki környezetben:**

A műemléki környezetben a 68/2018 (IV.9.) Korm.rendelet 64. § (1) bekezdése szerint ha az építési tevékenység a 63. § alapján nem **örökségvédelmi engedély** köteles, akkor (2) c) bekezdés értelmében építési tevékenység csak **örökségvédelmi bejelentés** alapján végezhető.

# HUGONNAY-KÚRIA

Sorszám:

## M-3

Védettség:

Védett műemlék

Azonosító:

6315

Törzsszám:

2615

Helyrajzi szám:

440

Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság utca 23.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A Hugonnay-kúria jellemzői:

A Szabadság utcában, körbekerített, parkosított telken található. Szabálytalan alaprajzú, kétszintes, kontyolt nyeregtetős épület. A főhomlokzaton szegmentíves kapu, a belső terek síkfödémesek, a sarokterem fiókos dongaboltozatú. Feltehetően a Pázmándy család által építtetett 18. századi földszintes barokk kúria átalakításával épület 1820 körül. A 19-20. században a hátsó homlokzatához szabálytalan alaprajzú toldalékszárnyak épültek. Az épület jelenleg iskolaként és kollégiumként funkcionál, a Hegyháti Alajos Speciális Óvoda, Iskola, Diák-és Gyermekotthon részeként.

### Javasolt beavatkozások:

Az épület jó állapotban van. A rendszeres karbantartásról, időszakos revízióról gondoskodni kell.

### Forrás:

- <https://muemlekem.hu/muemlek/show/6315>



<https://amultemlekei.hu/hugonnay-kastely-komlod/>

## HUGONNYAY-KÚRIA EX-LEGE MŰEMLEKI KÖRNYEZETE

Sorszám:

# MK-3

Védettség:

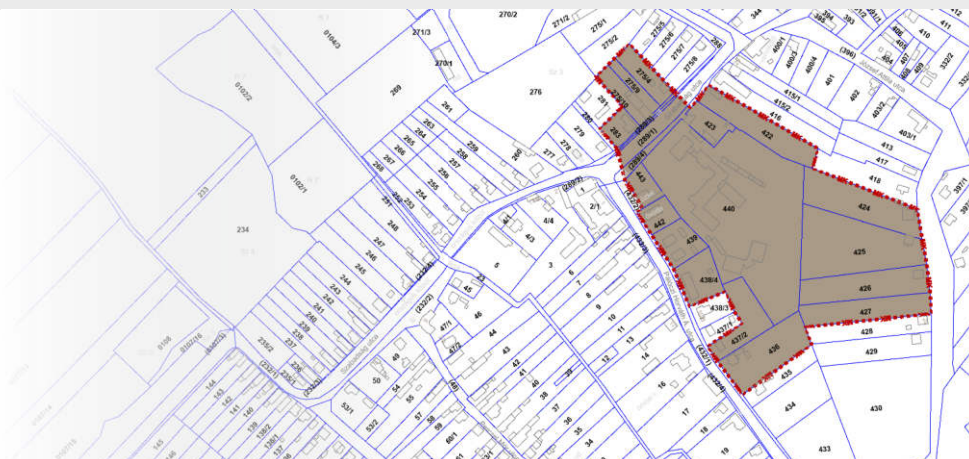
Műemléki  
környezet

Azonosító:

27929

Törzsszám:

2615



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság utca

### LEÍRÁS, JELLEMZŐK

**A műemléki környezettel érintett helyrajzi számok:**

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

**A műemléki környezetben:**

A műemléki környezetben a 68/2018 (IV.9.) Korm.rendelet 64. § (1) bekezdése szerint ha az építési tevékenység a 63. § alapján nem **örökségvédelmi engedély** köteles, akkor (2) c) bekezdés értelmében építési tevékenység csak **örökségvédelmi bejelentés** alapján végezhető.

# PERCZEL-KÚRIA

Sorszám:

# M-4

Védettség:

Védett műemlék

Azonosító:

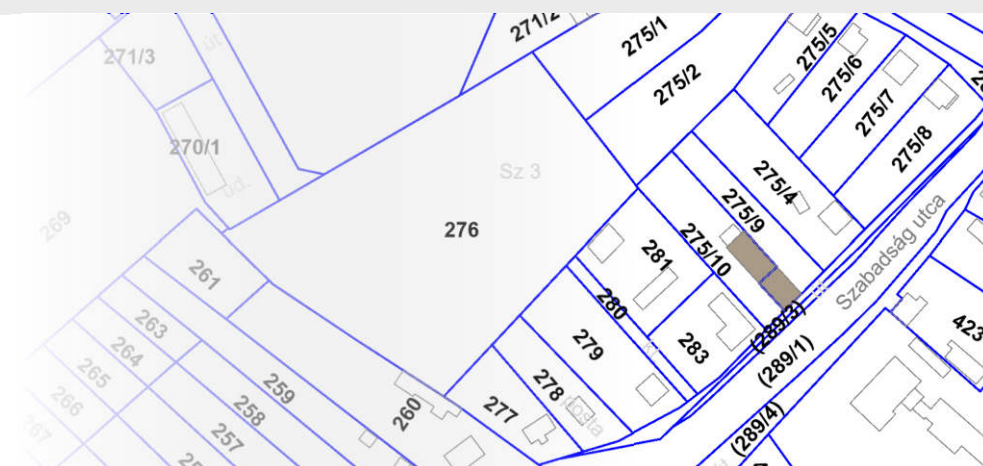
6316

Törzsszám:

2613

Helyrajzi szám:

275/9, 275/10



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság utca 54., 54/A.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A Perczel-kúria jellemzői:

A kúria utcafrontra épület, földszintes, téglalap alaprajzú nyeregtetős épület. Az oromfalon kettő fekvő ovális ablakkal. A homlokzatokat lizénák tagolják. Az épületet feltehetően a Sárközy család építette az 1700-as évek végén. A Perczel család tulajdonába 1846 után került, majd a Szemerey család birtokolta.

### Javasolt beavatkozások:

A templom jó állapotnak örvend. A rendszeres tisztításról és karbantartásról gondoskodni kell.

### Forrás:

<https://www.muemlekem.hu/muemlek/show/6316>



## PERCZEL-KÚRIA EX-LEGE MŰEMLEKI KÖRNYEZETE

Sorszám:

# MK-4

Védettség:

Műemléki  
környezet

Azonosító:

27930

Törzsszám:

2613



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság utca

### LEÍRÁS, JELLEMZŐK

**A műemléki környezettel érintett helyrajzi számok:**

275/2, 275/4, 276, 281, 283, 288, 289/1, 289/3, 289/4, 440

**A műemléki környezetben:**

A műemléki környezetben a 68/2018 (IV.9.) Korm.rendelet 64. § (1) bekezdése szerint ha az építési tevékenység a 63. § alapján nem **örökségvédelmi engedély** köteles, akkor (2) c) bekezdés értelmében építési tevékenység csak **örökségvédelmi bejelentés** alapján végezhető.

## A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁR HELYI VÉDETT ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEINEK JEGYZÉKE:

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

# MIHÁLYI KÚRIA MAGTÁRA, KAPUOSZLOPAI

Jel:

# HV-1

Sorszám:

1

Védettség:

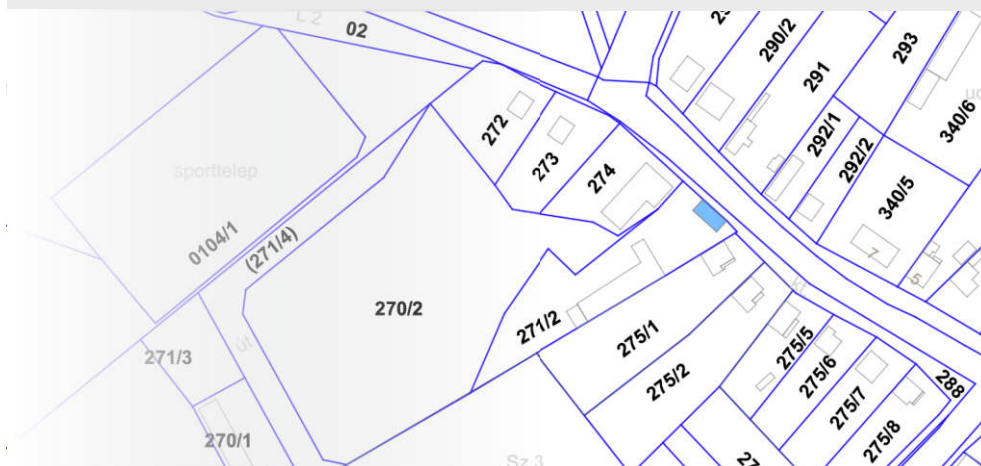
Művi érték

-

Helyi védelem

Helyrajzi szám:

271/2



Cím: 2853 Kömlőd, Komáromi u.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A magtár leírása:

Egyszerű téglalap alaprajzú, nyeregtetős épület. Az épületen a magtárakra jellemző kisebb, rácsos ablakok találhatóak. Az épület vakolt felületű, díszítetlen.

A Mihályi kúria megmaradt kapuoszlopai égetett téglából készültek. A tagolt oszlopok oszloptestéből fülkeszerűen visszaugró mezők találhatóak. A beton fedkövek közül egyeseken díszgömb található.

### Védendő:

Az épület tömegalakítása és nyílászárók aránya, kiosztása megőrzendő.

### Javasolt beavatkozás:

Javasolt az épület homlokzati vakolatának felülvizsgálata. Az időszakos karbantartásról a faszervezetek ápolásáról gondoskodni kell.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településkép védelméről szóló önk. rendelet által

# LAKÓHÁZ

Jel:

## HV-2

Sorszám:

2

Védettség:

Művi érték

-

Helyi védelem

Helyrajzi szám:

33



Cím: 2853 Kömlőd, Perczel Mór u. 22.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A lakóház leírása:

Téglány cserépfedéses, kontyolt tetőszerkezetű kúria jellegű lakóépület. Egyszerű, egyszínű homlokzati vakolat, nyílászárók körül díszítés.

### Védendő:

Az épület tömegalakítása és a burkolatok színhasználata megőrzendő.

### Javasolt beavatkozás:

Javasolt az épület tetőszerkezetének és héjalásának felülvizsgálata. Az időszakos karbantartásról a faszervezetek ápolásáról gondoskodni kell.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településképvédelméről szóló önk. rendelet által

# GAZDASÁGI ÉPÜLET

Jel:

## HV-3

Sorszám:

3

Védettség:

Művi érték

-

Helyi védelem

Helyrajzi szám:

34



Cím: 2853 Kömlőd, Perczel Mór u. 20.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A gazdasági épület leírása:

Téglány cserépfedéses, kontyolt tetős, hagyományos falusi gazdasági épület. Egyszerű vakot felületek, egyszerű fehér keretezés a nyílászárók körül.

### Védendő:

Az épület tömegalakítása és alkalmazott burkolati anyagai megőrizendők.

### Javasolt beavatkozás:

Az épület jó állapotban van, az időszakos karbantartásról a faszervezetek ápolásáról gondoskodni kell.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településképf védelméről szóló önk. rendelet által

# VOLT VENDÉGLŐ ÉS BOLT ÉPÜLETE

Jel:

## HV-4

Sorszám:

4

Védettség:

Művi érték

-

Helyi védelem

Helyrajzi szám:

400/1



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság u. 31.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A volt vendéglő és bolt épületének leírása:

Egyszerű alaprajzú, egyszintes, kontyolt cserép tetőfedésű épület. A homlokzat letisztult, barna árnyalatú homlokzati és lábazati vakolattal. Az épület felújított, műanyag nyílászárók kerültek beépítésre.

### Védendő:

Az épület tömegalakítása és a burkolatok színhasználata megőrzendő.

### Javasolt beavatkozás:

Javasolt az épület tetőszerkezetének és héjalásának felülvizsgálata. Az időszakos karbantartásról a faszervezetek ápolásáról gondoskodni kell.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településképvédelméről szóló önk. rendelet által

# LAKÓHÁZ

Jel:

# HV-5

Sorszám:

5

Védettség:

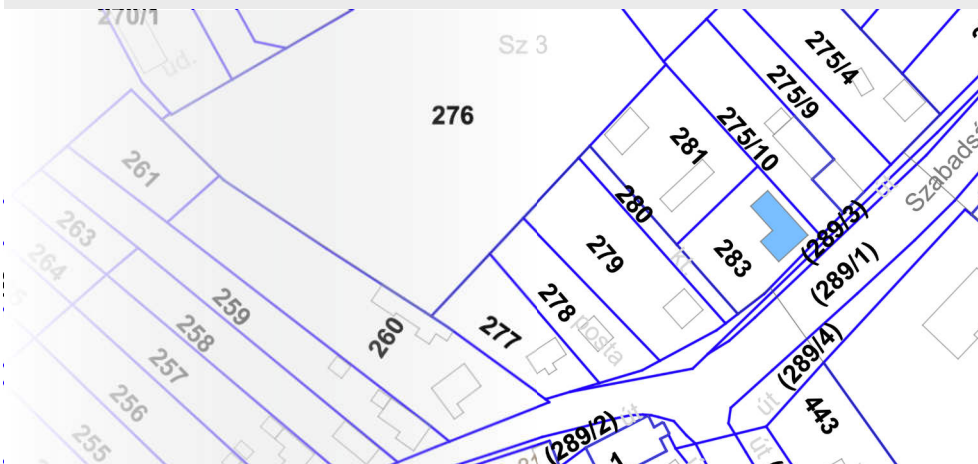
Művi érték

-

Helyi védelem

Helyrajzi szám:

283



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság u. 52.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A lakóház leírása:

Egyszintes, utcára merőleges gerincű nyeregtetős kúria jellegű épület. Homlokzat egyszerű, vakolt, íves szimmetrikusan elhelyezett nyílászárókkal, téglány cserépfedéssel.

### Védendő:

Az épület tömegalakítása és alkalmazott burkolati anyagai megőrizendők.

### Javasolt beavatkozás:

Javasolt az épület tetőszerkezetének és héjalásának felülvizsgálata. Az időszakos karbantartásról a faszervezetek ápolásáról gondoskodni kell.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településképi védelméről szóló önk. rendelet által

# LAKÓHÁZ

Jel:

# HV-6

Sorszám:

6

Védettség:

Művi érték

-

Helyi védelem

Helyrajzi szám:

10



Cím: 2853 Kömlőd, Pálóczy Horváth u. 11.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A lakóház leírása:

Téglány cserépfedéses, oromfalas háromsztatú, oldalhatáron álló hagyományos lakóház. Törtfehér, lábazonon kékeszürke vakolat. A nyílászárók mérete és kiosztása a műanyag ablakok beépítése után is megmaradt.

### Védendő:

Az épület tömegalakítása és a burkolatok színhasználata megőrzendő.

### Javasolt beavatkozás:

Javasolt az épület tetőszerkezetének és héjalásának felülvizsgálata. Az időszakos karbantartásról a faszervezetek ápolásáról gondoskodni kell.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településképvédelméről szóló önk. rendelet által

# KÖZSÉGHÁZA

Jel:

# HV-7

Sorszám:

7

Védettség:

Művi érték

-

Helyi védelem

Helyrajzi szám:

47/1



Cím: 2853 Kömlőd, Szabadság u. 9.

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A községháza leírása:

Földszintes, téglány cserépfedéses, részben kontyolt intézményi épület. A homlokzat egyszerű, pasztell színben vakolt, kő lábazattal.

### Védendő:

Az épület tömegalakításának harmóniája, homlokzati nyílászáróinak osztásrendszere megtartandó.

### Javasolt beavatkozás:

A hivatal épülete jó állapotban van. A környezetének, térburkolatának időszakos tisztításáról gondoskodni kell.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településképi védelméről szóló önk. rendelet által

# VIRÁGH-KÚRIA

Jel:

## HV-8

Sorszám:

8

Védettség:

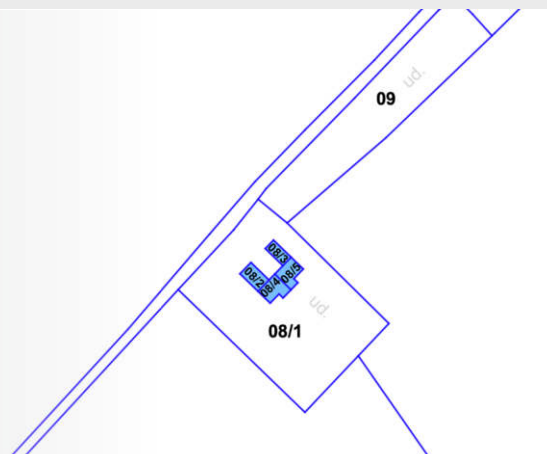
Művi érték

-

Helyi védelem

Helyrajzi szám:

08/2-08/5



Cím: 2853 Kömlőd, külterület

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A kúria leírása:

A külterületen található épület egy U alaprajzú, a vidéki nemesi rezidenciák sajátosságait hordozó kúria. Kontyolt cserépfedésű, a homlokzat visszafogott díszítésű, törtfehér, a nyílászárók szimmetrikus elrendezésűek.

### Védendő:

Az épület tömegalakítása és a nyílászárók kiosztása megőrzendő.

### Javasolt beavatkozás:

Javasolt az épület tetőszerkezetének és héjalásának felülvizsgálata. Az időszakos karbantartásról a faszervezetek ápolásáról gondoskodni kell.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településképvédelméről szóló önk. rendelet által

# RÉGI TEMETŐ

Jel:

# HT-1

Sorszám:

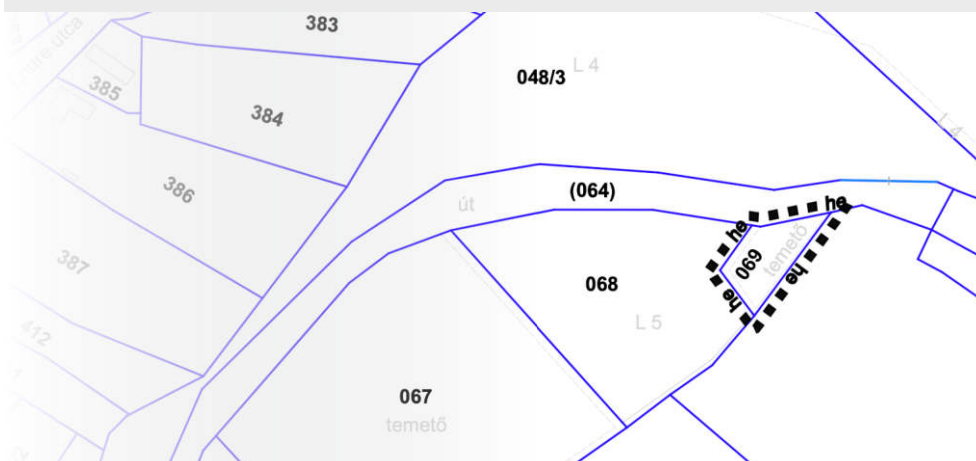
1

Védettség:

Művi érték  
Helyi területi  
védelem

Helyrajzi szám:

069



Cím: 2853 Kömlőd, külterület

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

A településen egykor jelen levő jelentős számú zsidóság és a környező falvak zsidó családjai temetkeztek ebben a temetőben. A zsidók temetője a református temetőtől északkeletre található.

**Védendő:** A síremlékek, sírkövek védendőek.

### Javasolt beavatkozás:

A síremlékek időszakos karbantartásáról és környezetének rendezettségéről gondoskodni kell. A megközelíthetőség biztosítását a vegetáció részleges visszaszorításával javasolt megoldani.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településképi védelméről szóló önk. rendelet által

# BÉKE UTCA - UTCAKÉP

Jel:

# HT-2

Sorszám:

2

Védettség:

Művi érték

Helyi területi  
védelem

Helyrajzi szám:

138/2-144



Cím: 2853 Kömlőd, Béke utca

## LEÍRÁS, JELLEMZŐK

### A községháza leírása:

A Szabadság utca és a Béke utca találkozásánál lévő parasztházak. Az utcára merőleges gerincű, konytolt nyeregtetős, tornácos lakóépületek. A homlokzatok különböző színben vakoltak, egyes esetekben fehér nyíláskeretézéssel. A lakóépületek mögötti melléképítmények döntően nyeregtetős tetőszerkezetűek, homlokzati színezésben igazodnak a lakóépületekhez.

### Védendő:

A lakóépületek tömegalakítása és alkalmazott burkolati anyagok megőrizendők.

### Javasolt beavatkozás:

Az épületek jó állapotban vannak, az időszakos karbantartásról a faszervezetek ápolásáról gondoskodni kell.



Helyi védelem alá helyezve a 7/2018 (IV.19.) településkép védelméről szóló önk. rendelet által

## 2. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE

Kömlőd község Új Településterve a Településfejlesztési tervből és a Szabályozási tervből áll. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése a következőket tartalmazza:

„A fejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.”

Kömlőd településfejlesztési terve hosszútávra kijelöli a település helyét a megyei és a járási település-hálózatban, bemutatja a község társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetének jövőbeni állapotát.

A lokálpatrióta szemléletű gondolkodás mellett egyaránt lényeges a környezet hasznosítás mértékének, módjának ismerete is. Nem elegendő a megismerés, megértés, szükséges a megoldási javaslatok feltérképezése is, mely a múlt építészeti értékeinek, formai megjelenésének és a jelenben kezünkben lévő tudáson, technológiák kölcsönhatásán alapul.

A műemlékek telkére vonatkozó szabályozások esetében összehasonlítjuk, hogy a hatályos és az új szabályozási terv miben tér el, az eltérés milyen hatással van a műemléki érték hasznosíthatóságára, megóvására és fenntartására.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény 63. § (4) bekezdése szerint az ingatlan fenntartása és helyreállítása során az OTÉK-tól, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól a hatósági eljárásban el lehet térni.

Azonban a helyi építési szabályzat készítésekor figyelemmel kell lenni az épület, építmény jelen és jövőbeni hasznosítására és biztosítani kell a műemlék környezetének, az épületek, építmények funkcionális kiegészítésnek a lehetőségét.

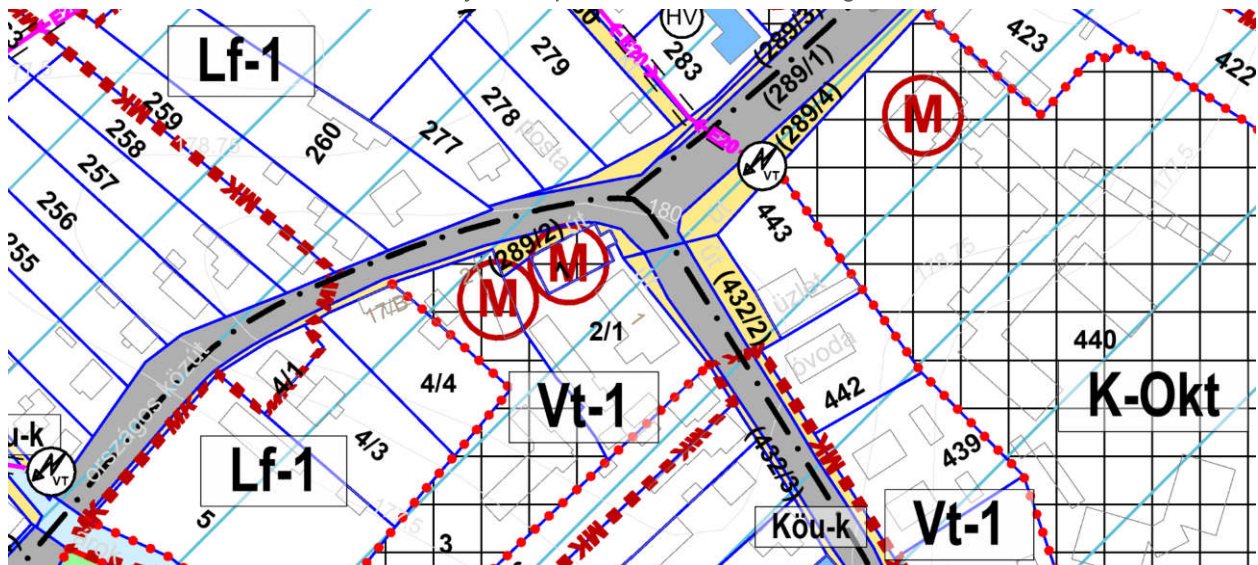
A tervezett építési övezeti változások az építészeti örökség vonatkozásában konstruktívak, az örökség építészeti védelmét érintő negatív döntéseket nem fogalmaz meg.

A településtervei változások a műemléki és helyi védelemmel érintett építményekre gyakorolt hatásai az alábbiak:

## M-1 - REFORMÁTUS TEMPLOM



Hatályos településszerkezeti terv kivágata



Új belterületi szabályozási terv kivágata

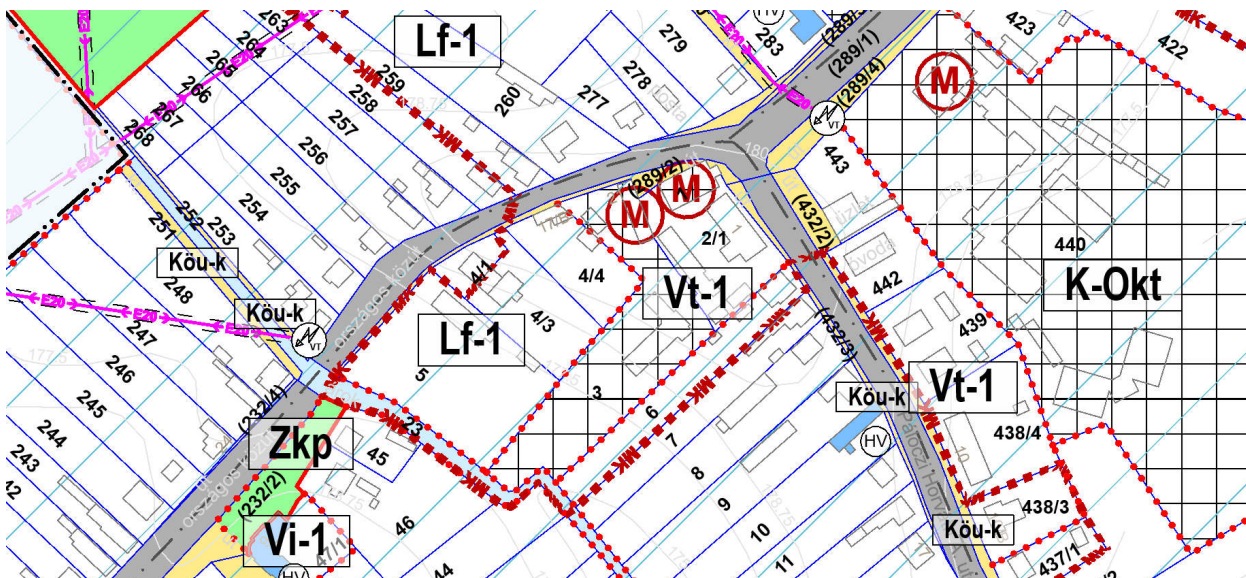
A védett műemléknek minősülő Református templom vonatkozásában a településtervezés során az 1 hrsz-ú ingatlanon a vegyes területhasználat megmarad, az övezeti besorolás Vt-1 jelű településközponti vegyes terület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a műemlék védelmére tekintettel lettek meghatározva.

A műemléki környezet lehatárolásakor a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás által szolgáltatott adatok alapján jártunk el.

## M-2 - REFORMÁTUS LELKÉSZLAK



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata

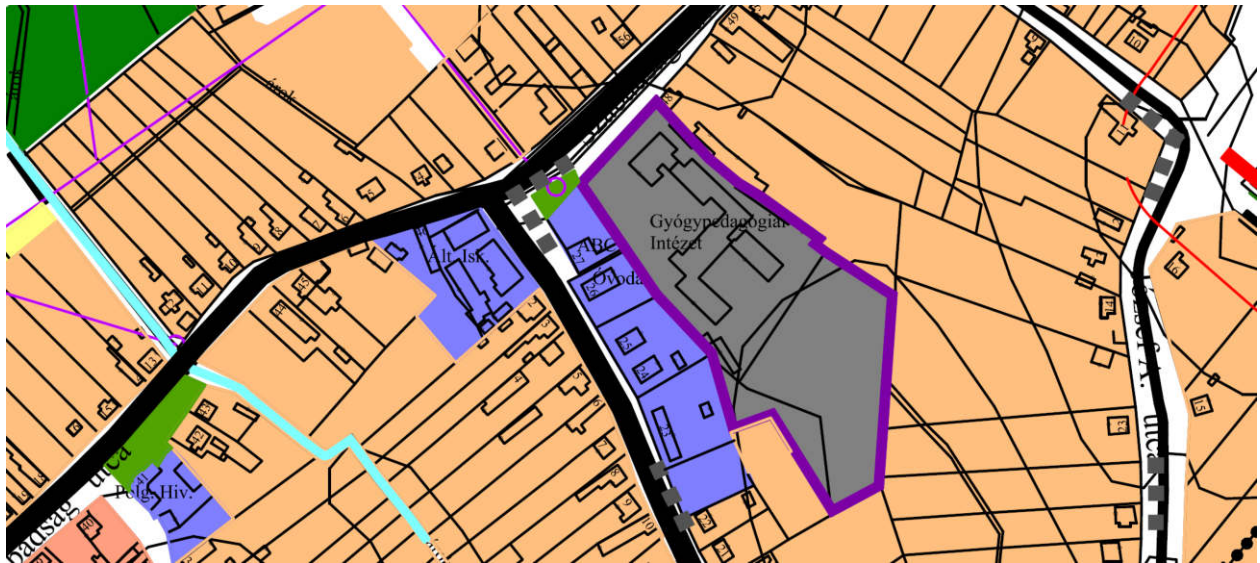


Új belterületi szabályozási terv kivágata

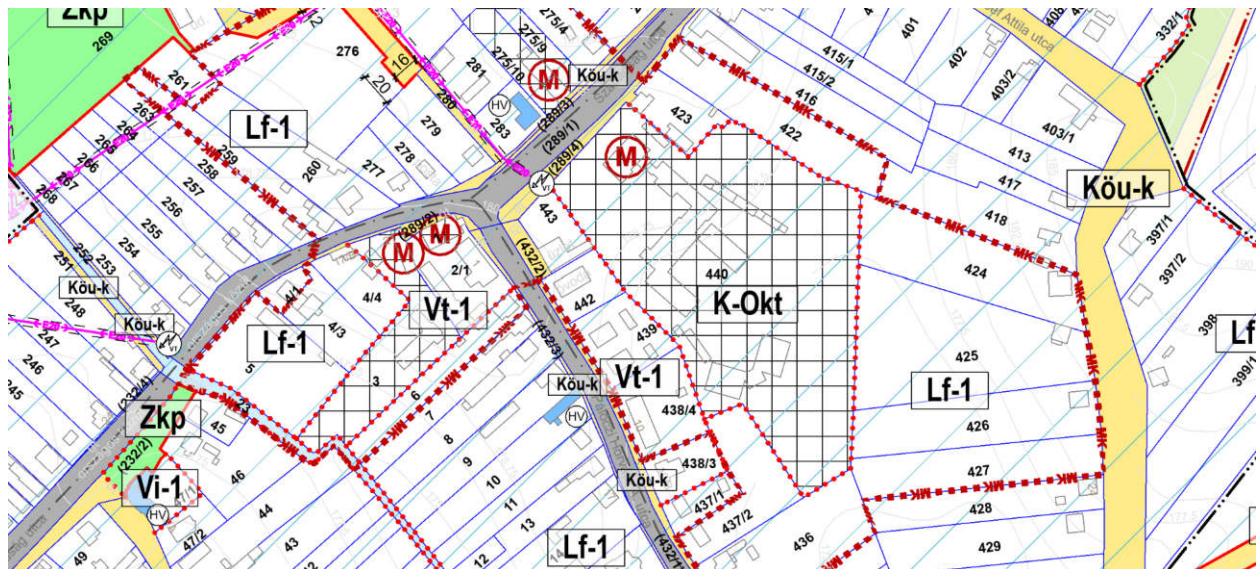
A védett műemléknek minősülő Református lelkészlak vonatkozásában a településterv készítése során a 3 hrsz-ú ingatlanon a vegyes területhasználat megmarad, az övezeti besorolás Vt-1 jelű településközponti vegyes terület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a műemlék védelmére tekintettel lettek meghatározva.

A műemléki környezet lehatárolásakor a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás által szolgáltatott adatok alapján jártunk el.

## M-3 - HUGONNAY-KÚRIA



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata



Új belterületi szabályozási terv kivágata

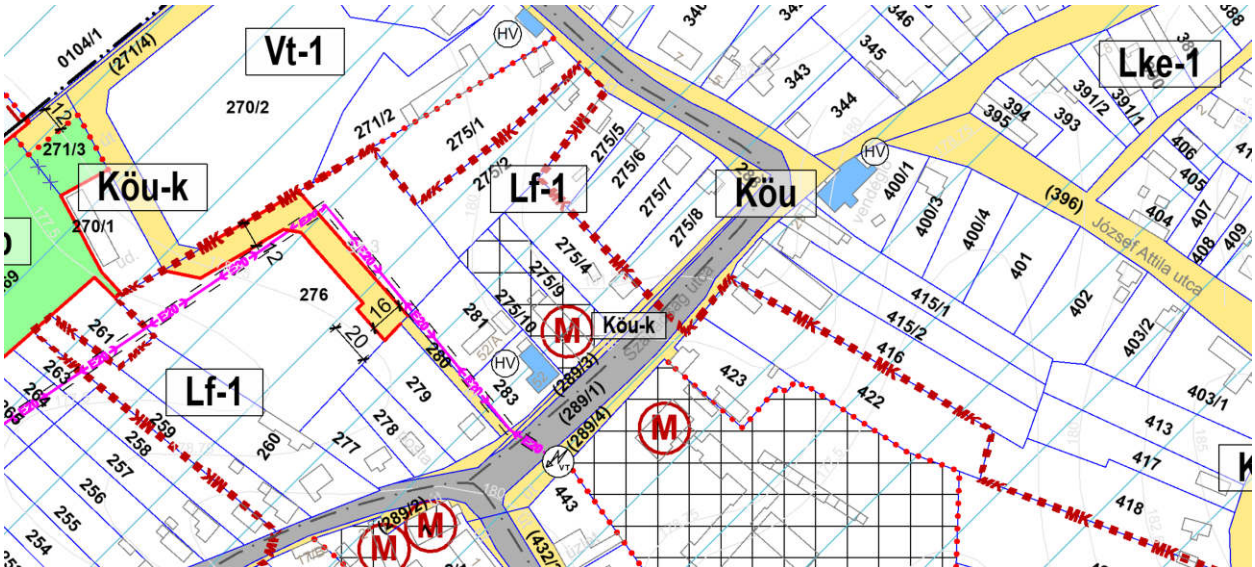
A védett műemléknek minősülő Hugonnay-kúria vonatkozásában a településtervezés készítése során a 440 hrsz-ú ingatlanon a különleges területhasználat megmarad, az övezeti besorolás K-Okt jelű különleges oktatási terület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a műemlék védelmére tekintettel lettek meghatározva.

A műemléki környezet lehatárolásakor a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás által szolgáltatott adatok alapján jártunk el.

## M-4 PERCZEL-KÚRIA



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata



Új belterületi szabályozási terv kivágata

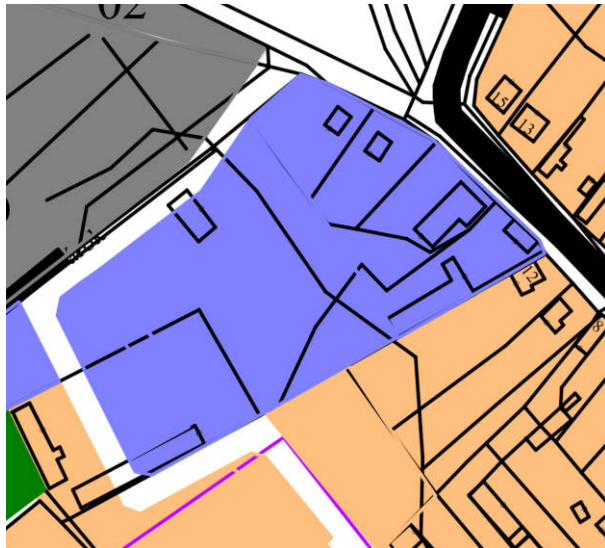
A védett műemléknek minősülő Perczel-kúria vonatkozásában a településtervezés során a 275/19 és 275/10 hrsz-ú ingatlanokon a falusias lakó területhasználat megmarad, az övezeti besorolás Lf-1 jelű falusias lakóterület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a műemlék védelmére tekintettel lettek meghatározva.

A műemléki környezet lehatárolásakor a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás által szolgáltatott adatok alapján jártunk el.

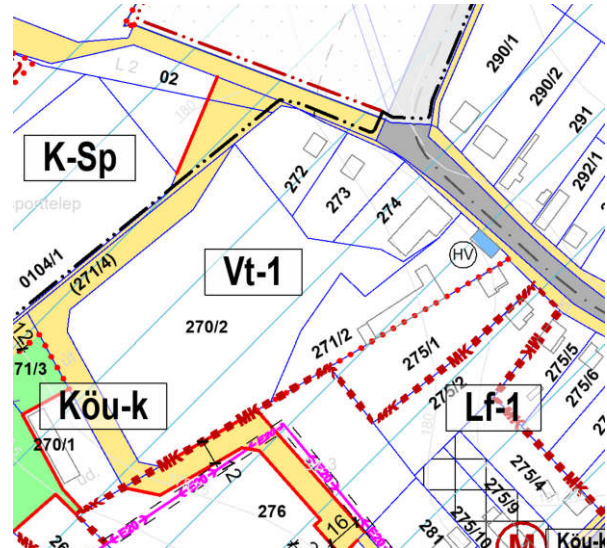
## HV-1 - MIHÁLYI KÚRIA MAGTÁRA, KAPUOSZLOPAI

A helyi védelem alatt álló magtár vonatkozásában a 271/2 hrsz-ú ingatlanon a településtervezés készítése során a hatályostól eltérő területhasználat változás nem történik, az övezeti besorolás Vt-1 településközponti vegyes terület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés az építmény állagmegóvására, az érték megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata



Új belterületi szabályozási terv kivágata

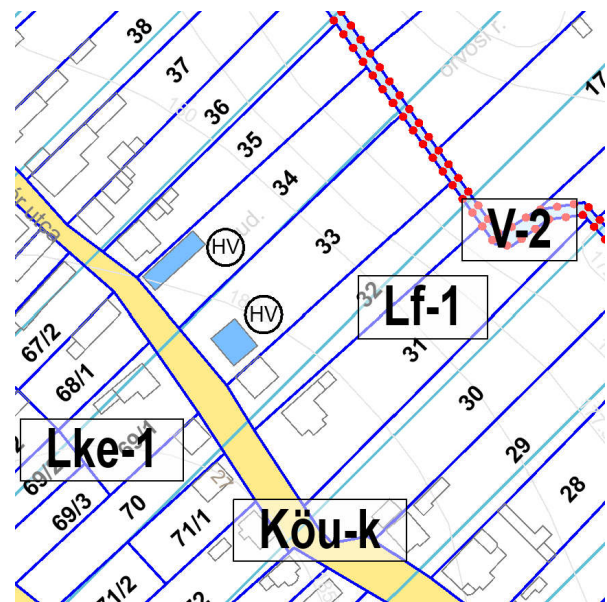
## HV-2 - LAKÓHÁZ

A helyi védelem alatt álló lakóház vonatkozásában a 33 hrsz-ú ingatlanon a településtervezés készítése során a hatályostól eltérő területhasználat változás nem történik, az övezeti besorolás Lf-1 falusias lakóterület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés az építmény állagmegóvására, az érték megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata

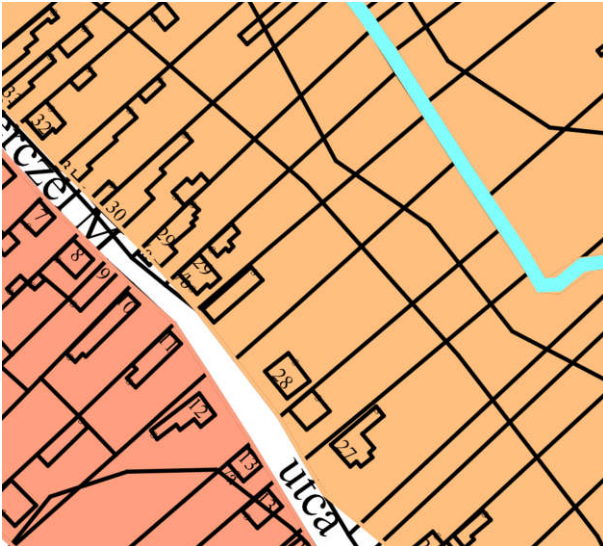


Új belterületi szabályozási terv kivágata

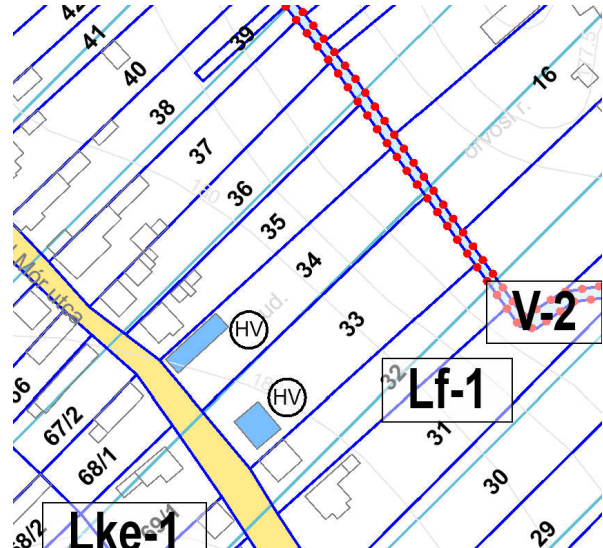
### HV-3 - GAZDASÁGI ÉPÜLET

A helyi védelem alatt álló gazdasági épület vonatkozásában a 34 hrsz-ú ingatlanon a településtervezés készítése során a hatályostól eltérő területhasználat változás nem történik, az övezeti besorolás Lf-1 falusias lakóterület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés az építmény állagmegóvására, az érték megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata

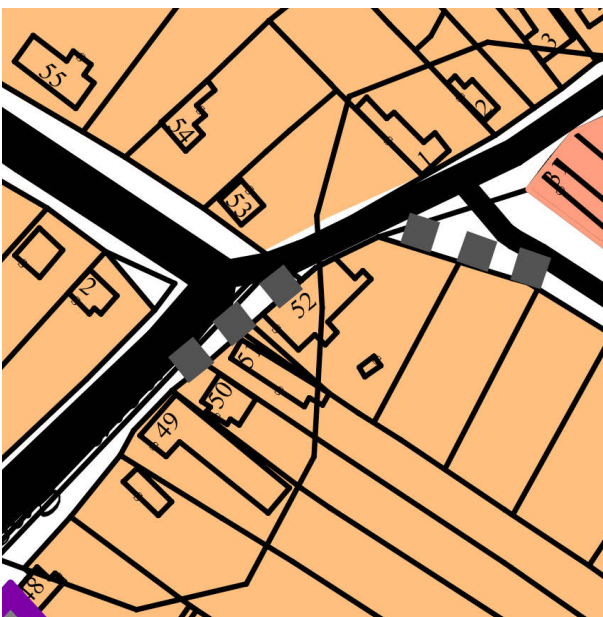


Új belterületi szabályozási terv kivágata

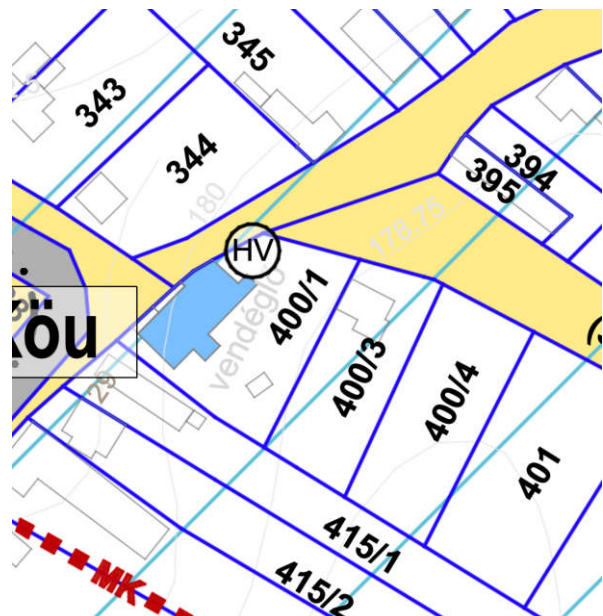
### HV-4 - VOLT VENDÉGLŐ ÉS BOLT ÉPÜLETE

A helyi védelem alatt álló volt vendéglő és bolt vonatkozásában a 400/1 hrsz-ú ingatlanon a településtervezés készítése során a hatályostól eltérő területhasználat változás nem történik, az övezeti besorolás Lf-1 falusias lakóterület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés az építmény állagmegóvására, az érték megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata



Új belterületi szabályozási terv kivágata

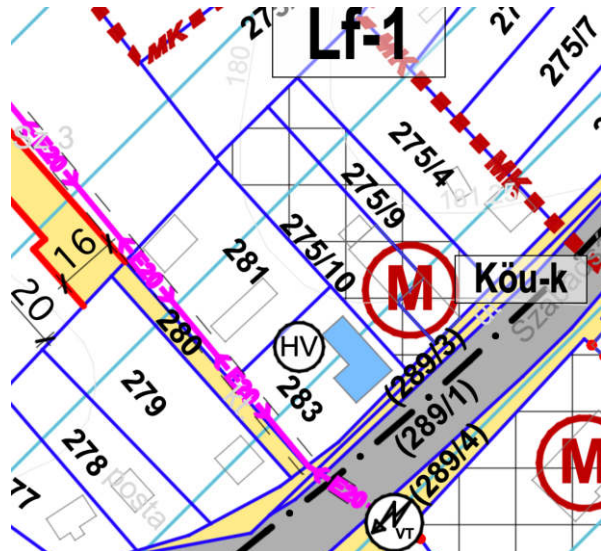
## HV-5 - LAKÓHÁZ

A helyi védelem alatt álló lakóház vonatkozásában a 283 hrsz-ú ingatlanon a településtervezés készítése során a hatályostól eltérő területhasználat változás nem történik, az övezeti besorolás Lf-1 falusias lakóterület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés az építmény állagmegóvására, az érték megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata

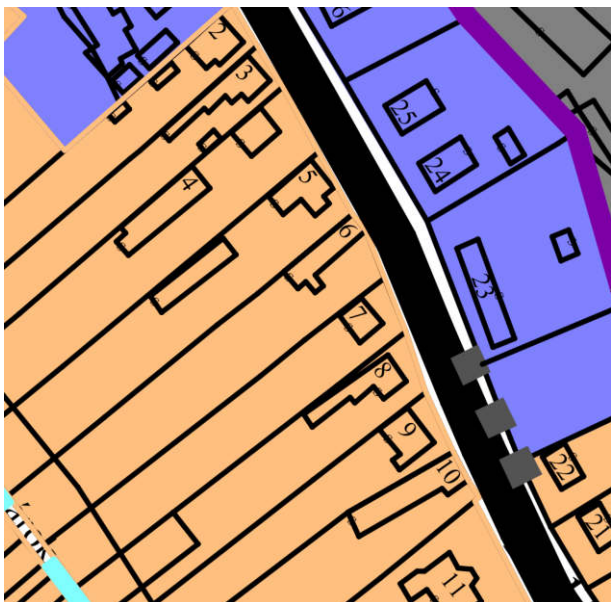


Új belterületi szabályozási terv kivágata

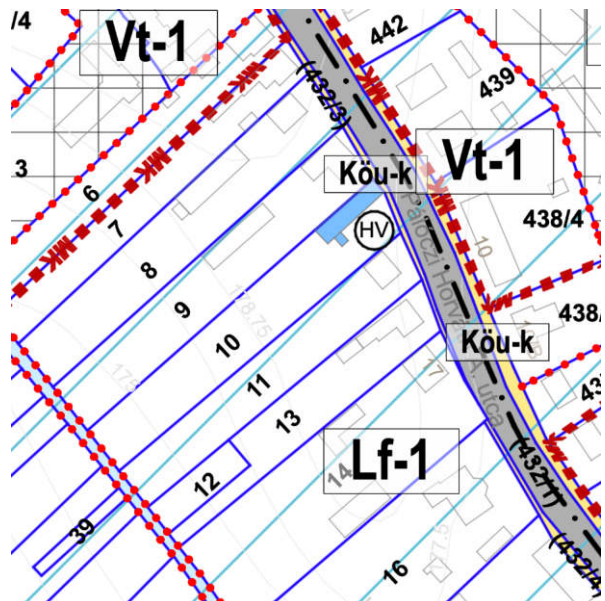
## HV-6 - LAKÓHÁZ

A helyi védelem alatt álló lakóház vonatkozásában a 10 hrsz-ú ingatlanon a településtervezés készítése során a hatályostól eltérő területhasználat változás nem történik, az övezeti besorolás Lf-1 falusias lakóterület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés az építmény állagmegóvására, az érték megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata



Új belterületi szabályozási terv kivágata

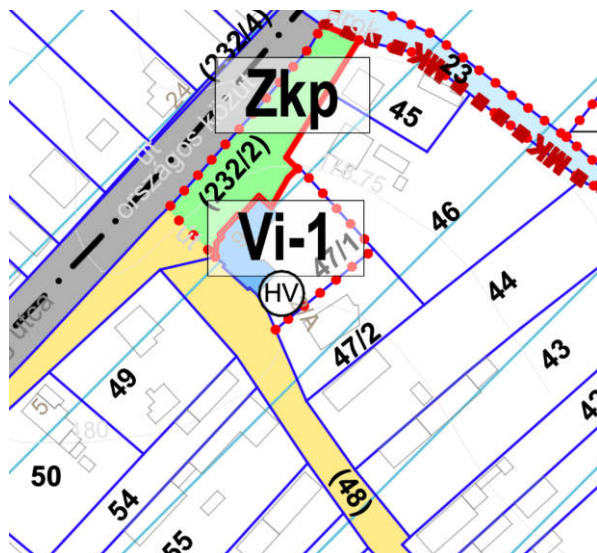
## HV-7 - KÖZSÉGHÁZA

A helyi védelem alatt álló községháza vonatkozásában a 47/1 hrsz-ú ingatlanon a településtervezés készítése során a hatályostól eltérő területhasználat változás nem történik, az övezeti besorolás Vi-1 intézményi vegyes terület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés az építmény állagmegóvására, az érték megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata

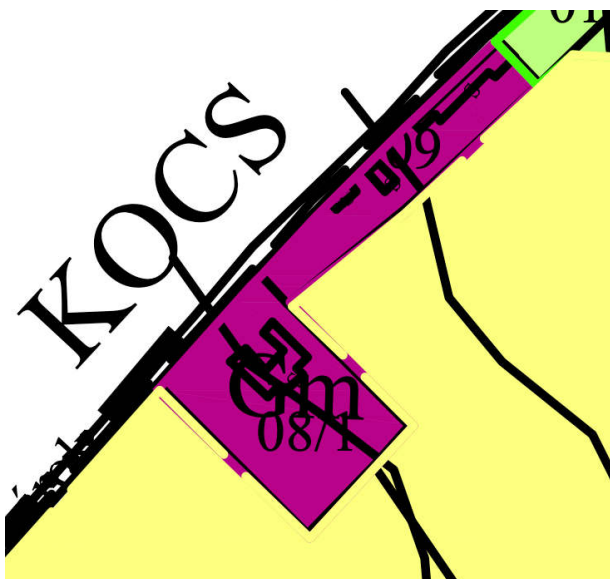


Új belterületi szabályozási terv kivágata

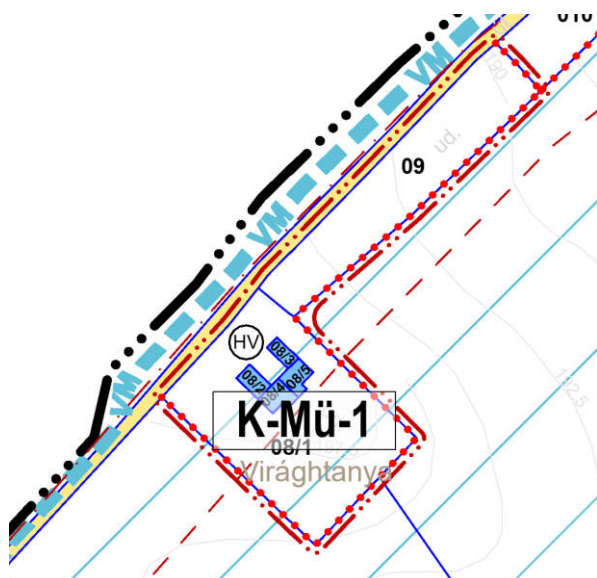
## HV-8 - VIRÁGH-KÚRIA

A helyi védelem alatt álló kúria vonatkozásában a 08/2-08/5 hrsz-ú ingatlanok a településtervezés készítése során mezőgazdasági üzemi gazdasági területből különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek. Az övezeti besorolás K-Mü-1 különleges mezőgazdasági üzemi terület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés az építmény állagmegóvására, az érték megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata

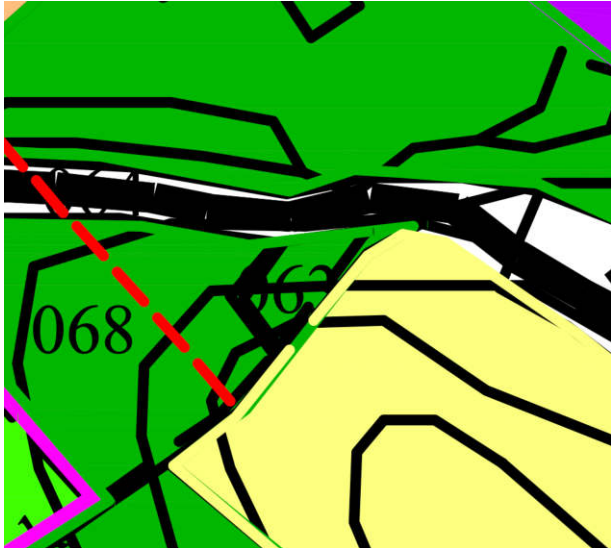


Új belterületi szabályozási terv kivágata

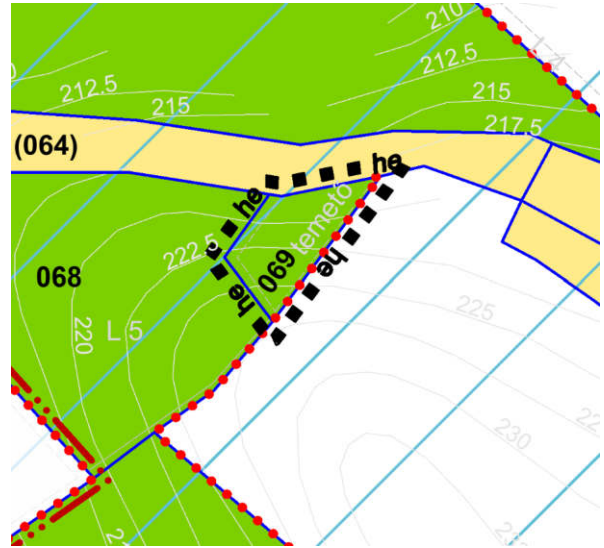
## HT-1 - RÉGI TEMETŐ

A helyi területi védelem alatt álló régi temető vonatkozásában a 069 hrsz-ú ingatlanon a településtervezés készítése során a hatályostól eltérő területhasználat változás nem történik, az övezeti besorolás Ev védelmi célú erdőterület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés a helyi védett érték állagmegővására, megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata

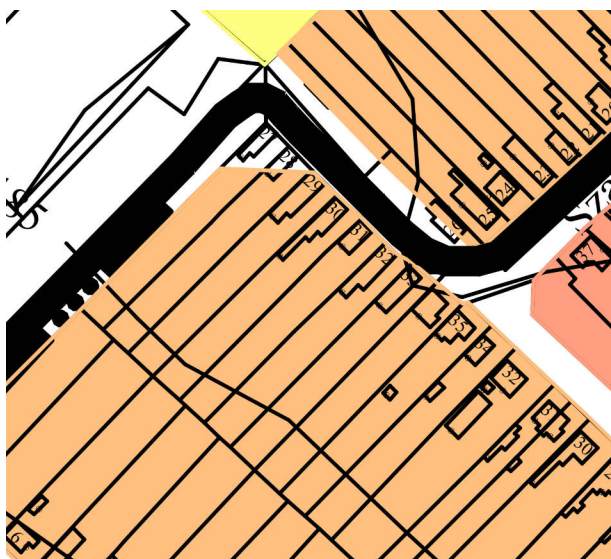


Új belterületi szabályozási terv kivágata

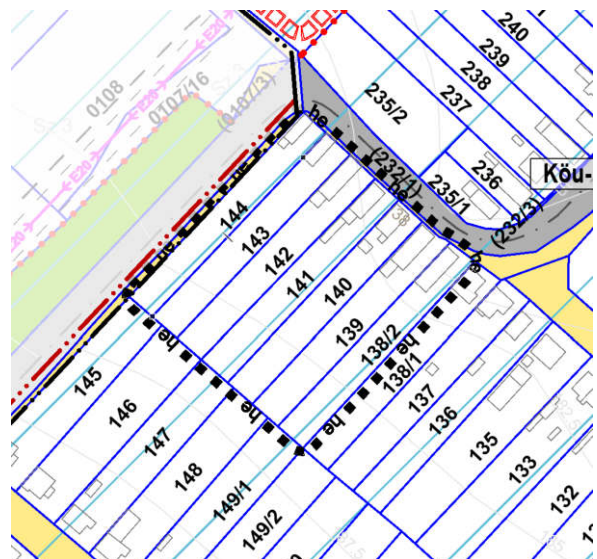
## HT-2 - BÉKE UTCA - UTCAKÉP

A helyi területi védelem alatt álló 138/2-144 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a településtervezés készítése során a hatályostól eltérő területhasználat változás nem történik, az övezeti besorolás Lf-1 falusias lakóterület lesz. Az övezeti paraméterek a jogszabályi környezetre és a helyi védett értékre tekintettel lettek meghatározva.

Az új településtervezés a helyi védett érték állagmegővására, megőrzésére irányuló törekvéseket nem befolyásol.



Hatályos belterületi településszerkezeti terv kivágata



Új belterületi szabályozási terv kivágata

**KÖMLŐD KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**  
**RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ**

**Tartalom**

1. Örökségvédelmi vizsgálat
  - 1.1. A település történeti leírása
  - 1.2. A település régészeti örökségének felmérése
    - 1.2.1. Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének forrásai
    - 1.2.2. Jogszabályi környezet
    - 1.2.3. Régészeti lelőhelyek
2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése
  - 2.1. A területfelhasználási változások ismertetése
    - 2.1.1. Új beépítésre szánt területeket eredményező változások
    - 2.1.2. Nem új beépítésre szánt területeket eredményező változások
  - 2.2. A változások hatásai a régészeti örökségre
    - 2.2.1. Új beépítésre szánt területek
    - 2.2.2. Nem új beépítésre szánt területek
3. Értékvédelmi terv (régészet)
  - 3.1. Javaslatok és tudnivalók a nyilvántartásba vétel alatt álló vagy nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő területfelhasználási módosításokhoz
  - 3.2. Teendők váratlanul (régészeti feltáráson kívül, illetve régészeti lelőhelyen kívül) előkerült régészeti emlék vagy lelet esetén
4. Összefoglalás

2025 OKTÓBER

készítette: dr. Szücsi Frigyes

## 1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

### 1.1. A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETI LEÍRÁSA

A településnév eredetét komló növénynévvel hozták összefüggésbe, amihez a -d képző kapcsolódott. Írott forrásokban, konkrétan egy oklevélben először *Kemlew* alakban tűnt fel 1439-ben, majd később *Kemlewd* (1446), *Kwmllewd* (1446) és *Kewmlew* (1452) alakban említették. A középkorban részben nemesi birtok, részben pedig Gesztes várának tartozéka, s mint ilyen, 1517-ben Török Imre nádorfehérvári bán kezében volt. 1541-ben 17 portával szerepelt az adólajstromban, de az 1543-as török hadjárat során elpusztult. Az ekkor ugyancsak elpusztult szomszédos *Parnak* falu már nem települt be újra, így területe beolvadt Kömlőd határába. Parnaki Miklós neve egyébként 1327-ben tűnt fel, amikor komáromi nemesek között tanúskodott Tés ügyében. 1650-ben Parnak a Gyepes, Kömlőd pedig a Komorlay, Farkas és Tathay családoké. Utóbbi két családtól szerezte meg zálogjogon Kömlődöt Pázmándy Gergely, aki udvarházat építtetett és benépesítette azt családjával. A 18. század közepére nemesi közbirtokossággá szerveződtek. Református templomukat 1784-ben építették. Az 1784–87-es népszámlálás szerint 112 házban 197 család élt (1. ábra), mindösszesen 818 fő élt. 1851-ben már 126 nemesi család lakott a községben.

#### Felhasznált irodalom

Csánki Dezső: *Magyarország történelmi földrajza a Hunyadiak korában. III. kötet: Komárom vármegye.* Budapest 1897. [505. oldal]

*Komárom és Esztergom közigazgatásilag egyelőre egyesített vármegyék multja és jelene.* Szerk.: Szalay Béla – Vajjas Lajos, Budapest 1938. [571–572. oldal]

*Komárom-Esztergom megye településtörténeti kalauza.* Szerk.: Balogh Kata – Bárdos István. Tatabánya 1993. [252. oldal]



1. ábra: Kömlőd és határa az első katonai felmérés (1782-85) térképszelvényein

## 1.2. A TELEPÜLÉS RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉGÉNEK FELMÉRÉSE

### 1.2.1. Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének forrásai

A régészeti munkarész a közhiteles lelőhelynyilvántartásra, a Magyar Nemzeti Múzeum régészeti adatbázisára (<https://archeodatabase.hnm.hu>), szakirodalmi és térképészeti adatokra, valamint a hatástanulmányhoz kapcsolódóan 2025. október 20. napján elvégzett terepbejárás jelentésére támaszkodik. Terepbejárással kizárólag az új beépítésre szánt területeket vizsgáltuk.

### 1.2.2. Jogszabályi környezet

A kulturális örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos a kulturális örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása, hamisítása (Kötv. 4. § (1)).

A régészeti lelőhelyek a 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 11. § (2) bekezdése alapján általános védelem alatt állnak. A kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – e védelemmel összhangban kell elvégezni (Kötv. 3. §).

Örökségvédelemmel, régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos alapvető jogszabályok jegyzéke:

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökségvédelemről (Kötv.),
- 1997. évi CXL. törvény a kulturális javak védelméről és a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről,
- 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról (továbbiakban Kr.),
- 191/2001 (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról,
- 439/2013 (XI. 20.) Korm. rendelet a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről.

A régészeti érintettségű területek Kötv. által meghatározott három fő típusa:

- Régészeti lelőhely

A régészeti lelőhely olyan földrajzilag körülhatárolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben találhatóak (Kötv. 7. § (36) bek.). A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak (Kötv. 9. §). A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni (Kötv. 10. § (1) bek.). A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük (Kötv. 10. § (2) bek.). Az előbbieket szellemében a földmunkával járó beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket lehetőség szerint

el kell kerülni (Kötv. 19. § (1) bek.). Amennyiben erre nincs mód, a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti terepmunka keretében mozdíthatók el (Kötv. 19.§ (2) bek.). A régészeti terepmunka költségeit – a mentő feltárás kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a nyilvántartott régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált (Kötv. 19. § (3) bek.).

- Fokozottan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely

A kiemelkedő történeti és kulturális jelentőségű nyilvántartott lelőhelyeket kell jogszabályban védetté nyilvánítani (Kötv. 12. §). A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket kiemelten vagy fokozottan védett régészeti lelőhely kategóriába kell sorolni (Kötv. 13. § (3) bek.). Kiemelten védett az a lelőhely, mely kivételes tudományos jelentőséggel, és nemzetközi vagy országos szempontból kiemelkedő fontossággal bír. Fokozottan védett az a régészeti lelőhely, melynek tudományos jelentősége megállapítható, és egy nagyobb tájegységre nézve kiemelkedő fontossággal bír (Kötv. 13. § (4) bek.). A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeken nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti (Kötv. 13. § (1) bek.).

- Régészeti érdekű terület

Régészeti érdekű területnek minősül valamennyi terület, ahol földrajzi, vízrajzi helyzetéből adódóan régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető, tudományos módszerekkel végzett vizsgálatok révén (Kötv. 7. § 30. pont). Régészeti érdekű területen fokozott figyelemmel és óvatossággal kell eljárni minden földmunkával járó beruházás esetén. Amennyiben bármilyen beruházás során régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet abbahagyni, majd a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező területileg illetékes múzeum vagy a jegyző útján, vagy közvetlenül az örökségvédelmi hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt (Kötv. 24. § (2) bek.). A feltárássra jogosult intézmény köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan – az elvárható ütemben – végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni (Kötv. 24. § (3) bek.). A mentő feltárás során felmerülő költségeket a feltárássra jogosult intézmény viseli.

Az örökségvédelmi hatástanulmány

Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településtervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni (Kötv. 85/A. § (1) bek.). Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településterveket és településrendezési terveket (Kötv. 85/A. § (2) bek.). Az örökségvédelmi hatástanulmányt a Kötv. 85/A. §-ában meghatározott esetekben a településterv vagy a településrendezési terv megalapozó vizsgálata keretében, települési örökségvédelmi hatástanulmányként (a továbbiakban: települési örökségvédelmi hatástanulmány) a Kr. 14. melléklete szerinti tartalommal a Kr. 83.

§ (2) bek. a)-c) pontja alapján kell elkészíteni. Az települési örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarésze a 14. mellékletben meghatározott tartalmi elemek közül a régészeti örökség tárgykörével foglalkozó tartalmi elemek összessége (Kr. 83. § (3) bek.).

A települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési terv vagy a településrendezési terv és a településképi rendelet készíttetője köteles gondoskodni (Kr. 84. § (1) bek.). Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosult az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarésze vonatkozásában a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet szerint régészeti területen szakértői tevékenység végzésére jogosult szakértő (Kr. 84. § (2) bek. a)–b) pontjai). A településrendezési terv kidolgozása során további beépítés céljára szolgáló beépítésre szánt területnek kijelölt területen az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét legalább régészeti terepbejárás alkalmazásával kell készíteni, amennyiben a terület alkalmas terepbejárással történő kutatásra (Kr. 84. § (4) bek.).

### Terepbejárás

A terepbejárás a Kötv. 7. § 46. értelmező rendelkezése alapján olyan felszínen végzett kutatás, adatgyűjtés és kiértékelő dokumentálás, beleértve a helyszíni szemlét is, amely a régészeti örökség nem ismert elemének felfedezésére vagy a régészeti lelőhely állapotának ellenőrzésére, illetve azonosítására irányul, függetlenül attól, hogy együtt jár-e a leletek összegyűjtésével vagy sem. A terepbejárás a Kötv. 7. § 20. értelmező rendelkezése alapján lelőhely- és leletfelderítés, amely a Kötv. 7. § 39. értelmező rendelkezése alapján régészeti terepmunkának minősül. A Kötv. 20. § (6) bek. i) pontja alapján régészeti terepmunkára jogosult a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet szerint régészeti területen szakértői tevékenység végzésére jogosult szakértő, kizárólag az örökségvédelmi hatástanulmányok készítéséhez végzett lelőhely- és leletfelderítés esetén. A terepbejárás, amennyiben leletgyűjtéssel jár, bejelentésköteles terepmunka tevékenység, amennyiben azonban nem jár leletgyűjtéssel, akkor feltárási engedély és bejelentési kötelezettség nélkül végezhető terepmunka tevékenység (Kötv. 20. § (3)–(4) bek.).

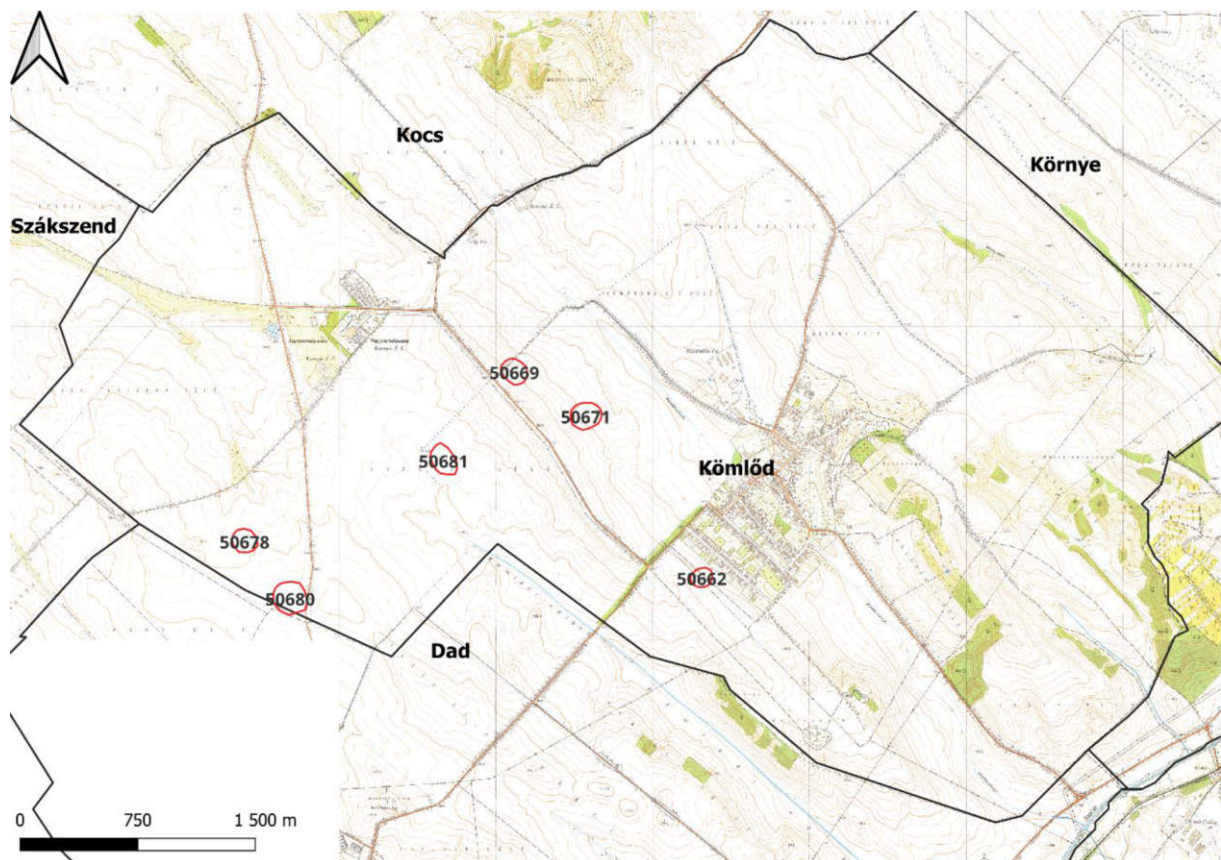
A Kr. 5. § (1) bekezdése szerint régészeti lelőhely központi, közhiteles nyilvántartásba vételét feltárásra jogosult intézmény vagy az örökségvédelmi hatóság, továbbá örökségvédelmi hatástanulmány készítése esetén örökségvédelmi szakértő kezdeményezheti a 2. mellékletben meghatározott adattartalmú lelőhely-bejelentő adatlap benyújtásával a nyilvántartást vezető hatóságnál.

### 1.2.3. Régészeti lelőhelyek

Kömlőd község közigazgatási területén 6 nyilvántartott régészeti lelőhely található, amelyek *ex lege* általános védetség alatt állnak (2. ábra, 1. táblázat). 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

1. táblázat: A közhiteles nyilvántartás szerint Kömlőd község közigazgatási területére kiterjedő régészeti lelőhelyek adatai



2. ábra: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek (piros határolóvonallal) elhelyezkedése Kömlőd közigazgatási területén

### **Őskor (Krisztus születése előtti évezredek)**

Kömlőd közigazgatási területén mindössze 2 db lelőhely keltezhető az őskorra. A legkorábbi, 3000-4000 éves leletek bronzkoriak, amelyek az 50669 azonosítóval Komáromi-úti-dűlő I. néven nyilvántartott lelőhelyről származnak. A Kr. e. 1. évezred második felére, a késő vaskori kelták időszakára tehető az 50680 azonosítóval, Tagos-dűlő II. néven nyilvántartott lelőhely, közvetlenül a Nagyparnakpusztára vezető út mellett. A lelőhelyeket 2005-ben Kissné Cseh Julianna azonosította terepbejáráson gyűjtött kerámiatöredékek segítségével.

### **Római kor (Kr. u. 1. századtól az 5. század első harmadáig)**

Kömlőd területe a kora római közigazgatás szerint *Pannonia Superior* és *Pannonia Inferior* provinciák határán feküdt, míg a késő római közigazgatásban *Valeria* provinciához tartozott. Egyetlen nyilvántartott lelőhely keltezhető a római korra, a Tagos-dűlő I. néven szereplő római kori telepnyom (50678 azonosítószámmal). A lelőhelyet Kissné Cseh Julianna azonosította a felszínen gyűjtött kerámiatöredékek alapján, egy szélerőmű park telepítését megelőző terepbejárás során, a Dadról Nagyparnakpusztára vezető út nyugati oldalát kísérő magaslaton.

### **Népvándorlaskor (Kr. u. 5. század második harmadától a 9. századig)**

A kora népvándorlaskor időszakából (5–6. század) származó leleteket, illetve lelőhelyet nem ismerünk Kömlőd közigazgatási területéről, avar kori (7–8. századi) szórványleleteket azonban igen. Pontosabban nem meghatározható helyről kerültek elő rojtosvégű, lóhere alakú és félgömb alakú lószerszámveretek, valamint griffes-indás szíjvég és övveretek.

### **Középkor és török kor (10. századtól a 17. század végéig)**

Kömlőd közigazgatási területén a legtöbb (5 db) nyilvántartott lelőhely a középkor valamely szakaszára (is) keltezhető. Kettő lelőhelynél csak az általános középkor meghatározás szerepel (50662, 50671), kettő lelőhely Árpád-kori (50669, 50680) és egy lelőhely késő középkori (50681). Ahogy az összes többi, ezeket is 2005-ben azonosította Kissné Cseh Julianna terepbejáráson gyűjtött felszíni leletekkel.

### **Irodalom**

*Archäologische Denkmäler der Awarenzeit in Mitteleuropa I–II.* Hrsg.: Szentpéteri, J. Budapest 2002. [I. kötet, 212. oldal]

Szatmári S.: Avar kori lelőhelyek Komárom megyében. In: Gombkötő G. (hrsg) *Komárom megye története.* Komárom 1988, 203–233. [205. oldal]

## 2. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE A RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉGRE

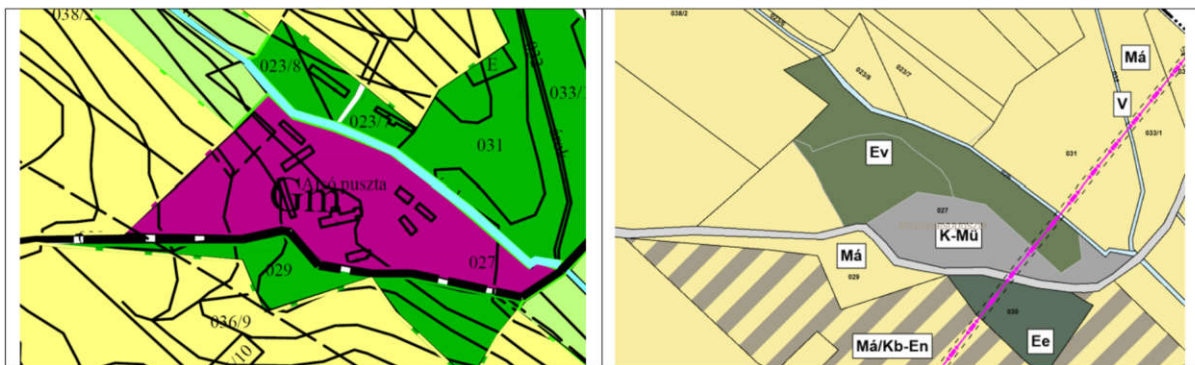
### 2.1. A területfelhasználási változások ismertetése

#### 2.1.1. Új beépítésre szánt területeket eredményező változások

##### 1. Alsópusztai major

Kömlőd külterületének keleti szélén (3. ábra), a 027 hrsz-ú ingatlan egy része mezőgazdasági üzemi gazdasági területből a művelési ágnak megfelelően védelmi erdő és általános mezőgazdasági területbe kerül (1.2 és 1.3 jelű módosítás, az ingatlan művelés alól kivett területe pedig különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül (1.5 jelű módosítás). Ezen kívül a 027 hrsz-ú ingatlan korlátozott funkciójú mezőgazdasági területből védelmi célú erdőterületbe kerül (1.4 jelű módosítás).

A 029 hrsz-ú ingatlan gazdasági erdő helyett általános mezőgazdasági területbe kerül. (1.1 jelű módosítás). Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



3. ábra: Az 1. módosítással érintett terület (Alsópusztai major) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

##### 2. Parnakpuszta major

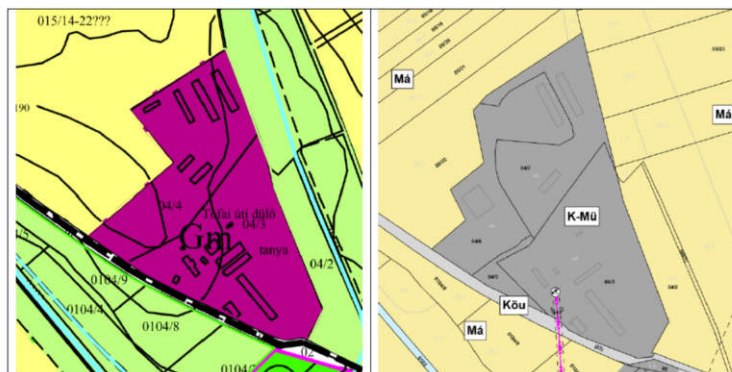
Kömlőd külterületén (4. ábra), Parnakpuszta településrészén lévő major területe a hatályos tervek szerinti mezőgazdasági üzemi gazdasági terület besorolás helyett különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül. Ezen kívül az 501/11 hrsz-ú ingatlanon lévő hatályos tervek szerinti erdőterületek is különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek. Az érintett ingatlanok: 0128, 501/2, 501/3, 501/5-501/7, 501/9-501/11, 502/1, 502/2 hrsz. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik az 501/11 hrsz.-ú ingatlanon.



4. ábra: A 2. módosítással érintett terület (Parnakpuszta major) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

### 3. A TSZ tehenészeti telep mezőgazdasági üzemi terület

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 (5. ábra). Az érintett ingatlanok: 04/3, 04/4, 04/5, 04/6, 04/7 hrsz. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



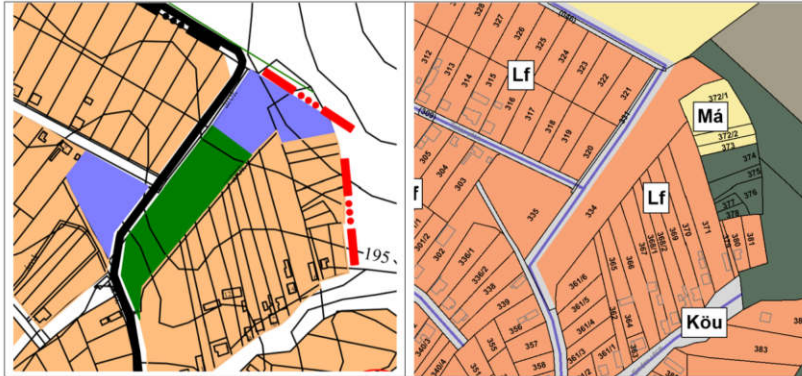
5. ábra: A 3. módosítással érintett terület (TSZ tehenészeti telep) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

### 4. Az Ady Endre utcától északra lévő lakótömbök

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 ingatlabok falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerülnek
- a 374-378 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületből védelmi célú erdőterületbe kerülnek (6. ábra).

Az érintett ingatlanok: 334, 335, 339, 372/1, 372/2, 373-378 hrsz.  
Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 334 hrsz.-ú ingatlanon.



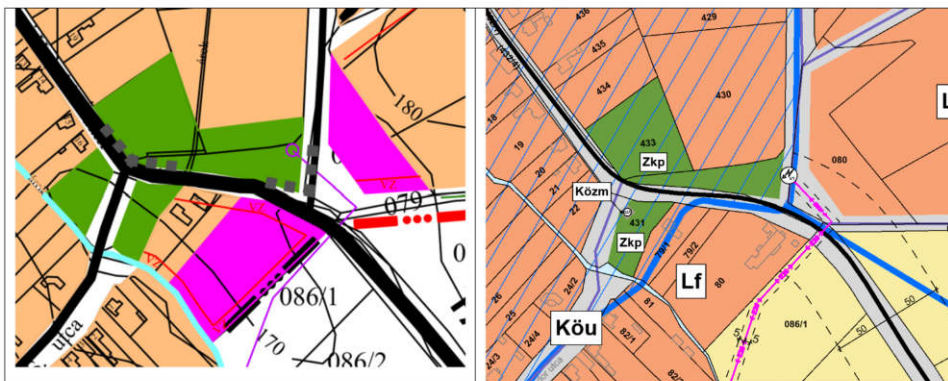
6. ábra: A 4. módosítással érintett terület (Ady Endre utcától északra lévő lakótömbök) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

### **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 zöldterületből falusias lakóterületbe kerül. Ezen kívül a 431 hrsz-ú ingatlanon lévő Szennyvízáttemelő területe közműelhelyezési területbe kerül. (7. ábra).

Az érintett ingatlanok: 22, 80, 430, 431, 080.

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



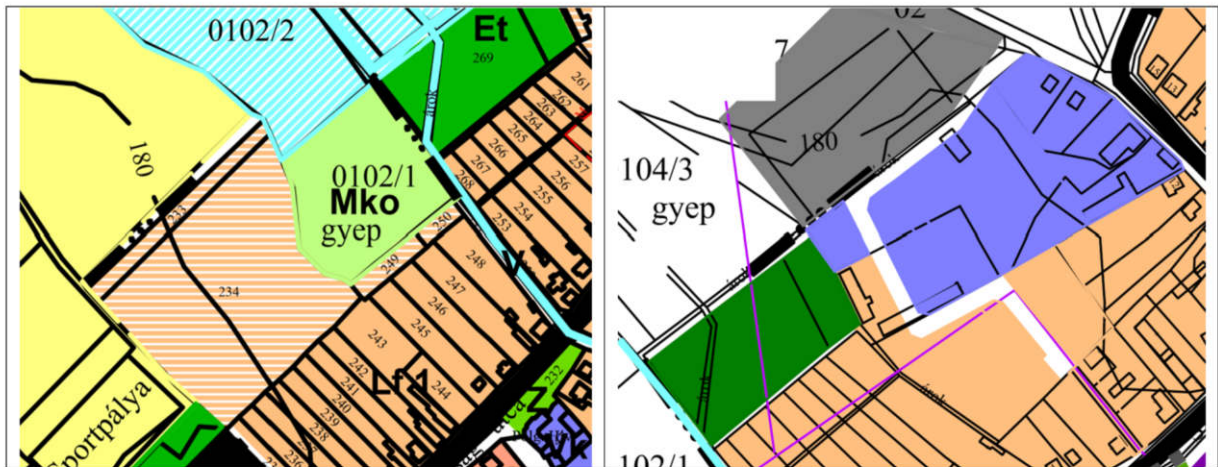
7. ábra: Az 5. módosítással érintett terület (József A. u., Pálóczy Horváth u. és a Petőfi S. u. kereszteződés környezete) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

### **6. 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.

Az érintett ingatlanok: 233, 234, 245–248, 269, 270/2, 271/2, 271/3, 274, 0102/1 hrsz. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 233, 234 és 245–248 hrsz.-ú ingatlanokon. (8. ábra)



8. ábra: A 6. számú módosítással érintett területek (a Kömlődi-tó és környezete) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

### 2.1.2. Nem új beépítésre szánt területeket eredményező változások

#### 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 ingatlanyilvántartás 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 (9. ábra). Érintett ingatlanok: 231/17, 231/29 hrsz.



9. ábra: A 7. számú módosítással érintett területek (a Határ utcától délnyugatra levő oszlopok) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

## 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 (10. ábra). Érintett ingatlanok: 1, 2/1, 3, 47/1, 47/2 hrsz.



10. ábra: A 8. számú módosítással érintett területek (a Református templom és a polgármesteri hivatal körül) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

## 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 (11. ábra). Érintett ingatlan: 440 hrsz.



11. ábra: A 9. számú módosítással érintett területek (a Hegyháti Alajos tagintézmény) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

## 10. A belterület mellett kijelölt bányaterület változása

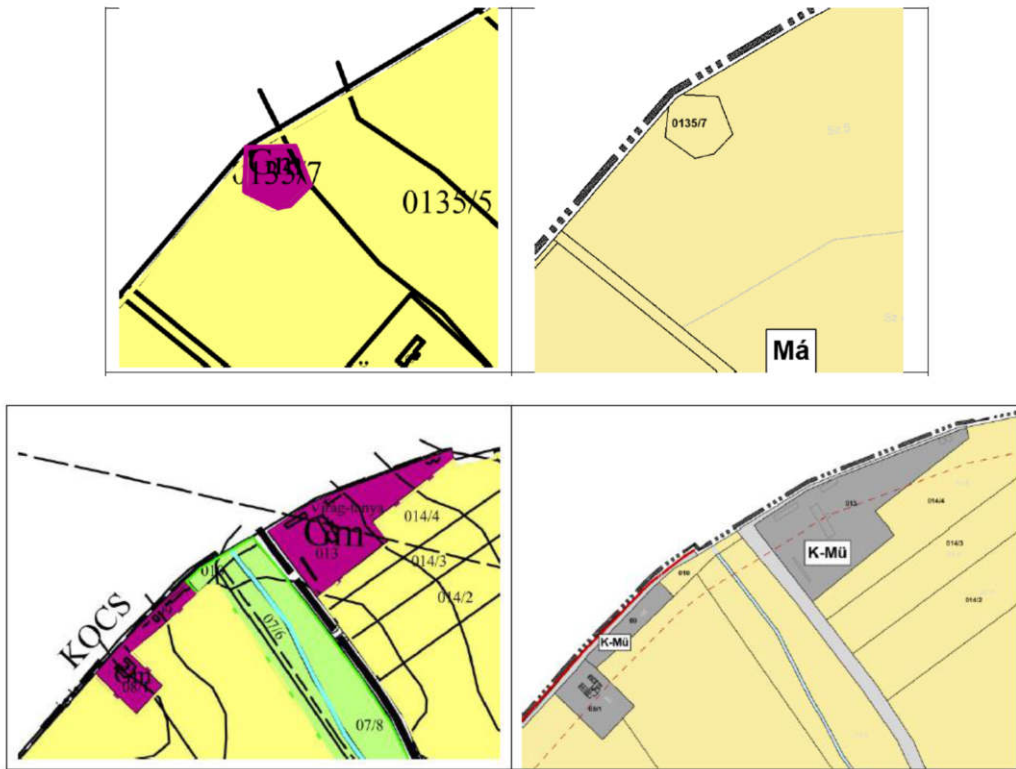
A belterülettől északkeletre kijelölt különleges bányaterület megszűnik, helyette a 048/1 hrsz-ú ingatlan egésze különleges beépítésre nem szánt rekultivációs területbe kerül, a 048/2 érintett része pedig egyéb erdőterületbe kerül. (12. ábra)

Érintett ingatlanok: 048/1–2 hrsz.



### **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 (15. ábra). Érintett ingatlanok: 08/1-08/5, 09, 013, 0135/7.



15. ábra: A 13. számú módosítással érintett területek (Kömlőd és Kocs településhatára mentén lévő mezőgazdasági területek) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

### **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 kertés mezőgazdasági területből közműelhelyezési területbe kerül
- 0149/43 hrsz-ú ingatlanon lévő szennyvíztisztító területe gazdasági erdőterületből közműelhelyezési területbe kerül (16. ábra)

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



16. ábra: A 14. számú módosítással érintett területek (közmuvelésítmenyek) a hatályos településszerkezeti terven és a tervezett fejlesztési terven

**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 (2.táblázat)

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

2. táblázat: A 15. számú módosítással érintett területek és az ingatlan-nyilvántartás adataik

**16.** KEMTrT megfelelés miatt Kömlőd területén lévő mezőgazdasági területek, melyek erdő művelési ágúak, illetve az KEMTrT szerint erdőgazdálkodási térséghez tartoznak, erdő övezetbe kerülnek (3. táblázat).

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

3. táblázat: A 16. számú módosítással érintett területek és az ingatlan-nyilvántartás adataik

## 2.2. A változások hatásai a régészeti örökségre

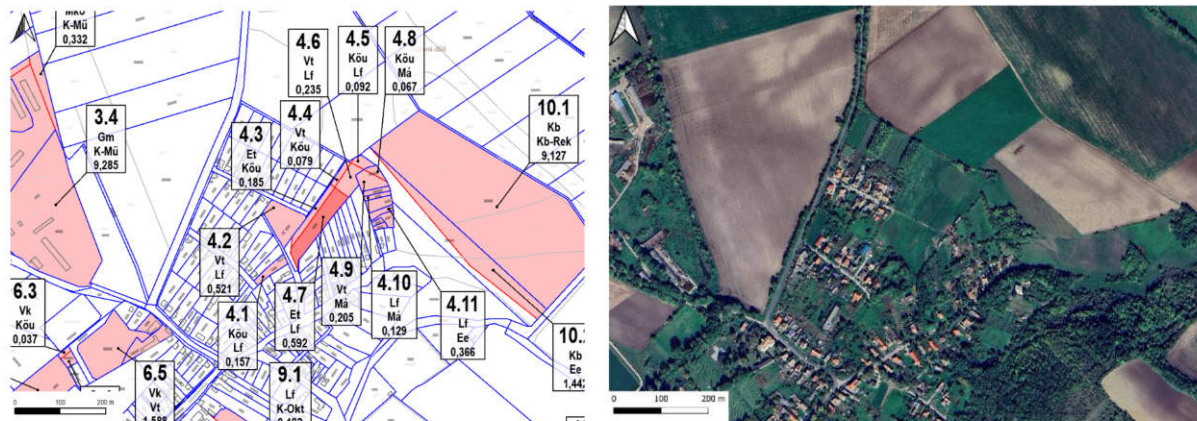
### 2.2.1. Új beépítésre szánt területek

A 2. számú módosítással érintett területek (Parnakpuszta major) közül a 2.2. és 2.4. jelű új beépítésre szántak a legközelebbi vízfolyástól (Parnaki-ér) több mint 500 méterre helyezkednek el, nyilvántartott régészeti lelőhely sincs a közelükben, így nem tekinthetjük őket régészeti érdekű területeknek. Terepbejárásra alkalmatlanok voltak, mert erdővel és gyeppel fedett, kerítéssel körbevett magánterületek (17. ábra). A módosítás a régészeti örökséget nem veszélyezteti.



17. ábra: A 2. számú módosítással érintett terület (Parnakpuszta major) kataszteri térképen és a helyszíni műholdképen

A 4. számú módosítással érintett területek több mint 400 méterre helyezkednek el a legközelebbi vízfolyástól, nyilvántartott régészeti lelőhely sincs a közelükben, ezért nem tekinthetjük őket régészeti érdekű területnek sem. Terepbejárásra alkalmatlannak bizonyultak, mert belterületi, részben gyeppel fedett magánterületek (18–19. ábra). A módosítás a régészeti örökséget – a rendelkezésre álló adatok alapján – nem veszélyezteti.

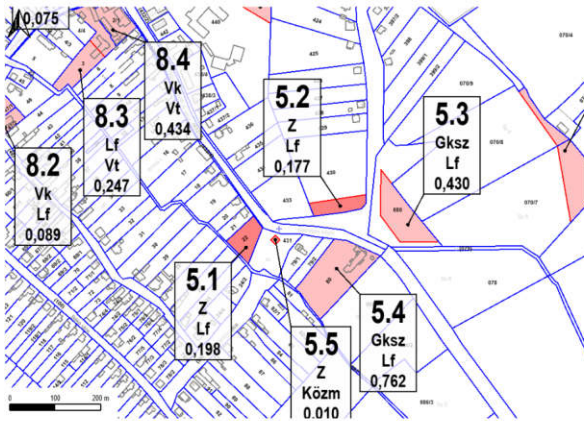


18. ábra: A 4. számú módosítással érintett területek (Ady Endre utcától északra levő lakótömbök) kataszteri térképen és a helyszín műholdképen



19. ábra: A 4.7 jelű módosítással érintett új beépítésre szánt területek (Ady Endre utcától északra levő lakótömbök) a hatástanulmányhoz kapcsolódó terepbejárás során készített fényképeken

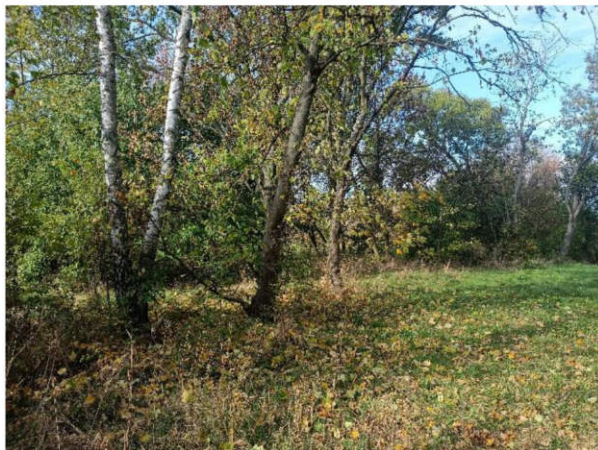
Az 5. számú módosítással érintett ingatlanok a József Attila u., a Pálóczy Horváth u. és a Petőfi Sándor u. kereszteződés környezetében régészeti érdekű területek, mert a Kömlödi-vízfolyás mellett helyezkednek el (20. ábra). Az 5.2 jelű módosítással érintett területnek a 430 hrsz.-ú ingatlan keleti fele felszántott szántóféldként terepbejárásra teljes mértékben alkalmas volt, de azt alaposan bejárva sem találtunk régészeti lelőhelyre utaló kerámiatöredéket vagy egyéb leletet. A 430 hrsz.-ú ingatlan nyugati felét részben gyeppel, részben pedig méteres magasságú gyomnövények fedték, ezért ott a terepbejárást nem tudtuk elvégezni (21. ábra). Az 5.1 jelű módosítással érintett 22 hrsz.-ú ingatlan részben gyeppel, részben pedig fák és sűrű aljnövényzet fedték, így terepbejárásra alkalmatlannak bizonyult (22. ábra). A módosítás a rendelkezésünkre álló adatok alapján nem veszélyezteti a régészeti örökséget, de tekintettel a terület régészeti érdekű besorolására, nem lehet kizárni, hogy későbbi földmunkák során régészeti leletek és objektumok látnak napvilágot. Amennyiben későbbi földmunkák során régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerülne elő, az értékvédelmi terv 3.2 fejezete szerint kell eljárni.



20. ábra: Az 5. számú módosítással érintett területek (a József Attila u., a Pálóczy Horváth u. és a Petőfi Sándor u. kereszteződés környezetében) kataszteri térképen és a helyszín műholdképen



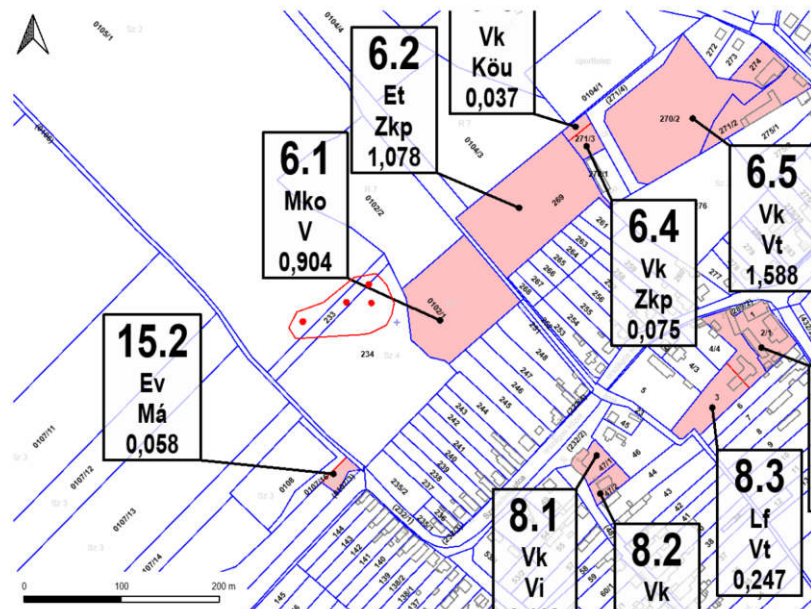
21. ábra: Az 5.2 jelű módosítással érintett új beépítésre szánt terület (hrsz.: 430) a hatástanulmányhoz kapcsolódó terepbejárás során készített fényképeken



22. ábra: Az 5.1 jelű módosítással érintett új beépítésre szánt terület (hrsz.: 22) a hatástanulmányhoz kapcsolódó terepbejárás során készített fényképeken

## 2.2.2. Nem új beépítésre szánt területek

A 6. Számú módosítás és környezete régészeti érdekű területek, mert a Kömlődi-vízfolyás mellett helyezkednek el. A 0102/1 hrsz-ú ingatlan és a mellette lévő, a hatályos terv szerint lakó fejlesztési területként kijelölt, de mezőgazdasági művelés alatt lévő 233 hrsz-ú ingatlan és a 234 hrsz-ú ingatlan északnyugati sávja bizonyult terepbejárásra alkalmasnak, mert tarlón hagyott szántó föld volt (25. ábra bal oldal). A bejárt terület északi felében számos római kori kerámiatöredéket figyeltünk meg (ld. 26. ábra), amelyek közepes intenzitású római kori lelőhelyre (telepnyomra) utalnak. Az újonnan azonosított lelőhely érinti a 233 hrsz-ú ingatlant és a 234 hrsz-ú ingatlant is (23–24. ábra), de utóbbin keleti, délkeleti irányba nem tudtuk pontosan lehatárolni, mert azon a részen nyomnövényekkel benőtt sűrű kukorica állt (25. ábra jobb oldal). Régészeti emlékre (régészeti örökség ingatlanelemére) utaló köveket, tegulákat nem találtunk. A lakó fejlesztési terület veszélyezteti a régészeti lelőhelyet, mert a földmunkával járó beruházások a lelőhely részleges állapotromlásának lehetőségét vetik fel. A lelőhely rongálásának, megsemmisítésének elkerülése érdekében az értékvédelmi terv 3.1. fejezetében foglaltak szerint kell eljárni.



23. ábra: A 6. számú módosítással érintett területek (Kömlődi-tó és környezete) kataszteri térképen, valamint az újonnan azonosított régészeti lelőhely (piros poligonnal) és a régészeti leletek előkerülésének pontjai (piros pontokkal)



24. ábra: A 6. számú módosítással érintett területek környezete műholdképen, valamint az újonnan azonosított régészeti lelőhely (piros poligon) és a régészeti leletek előkerülésének pontjai (piros pontokkal)

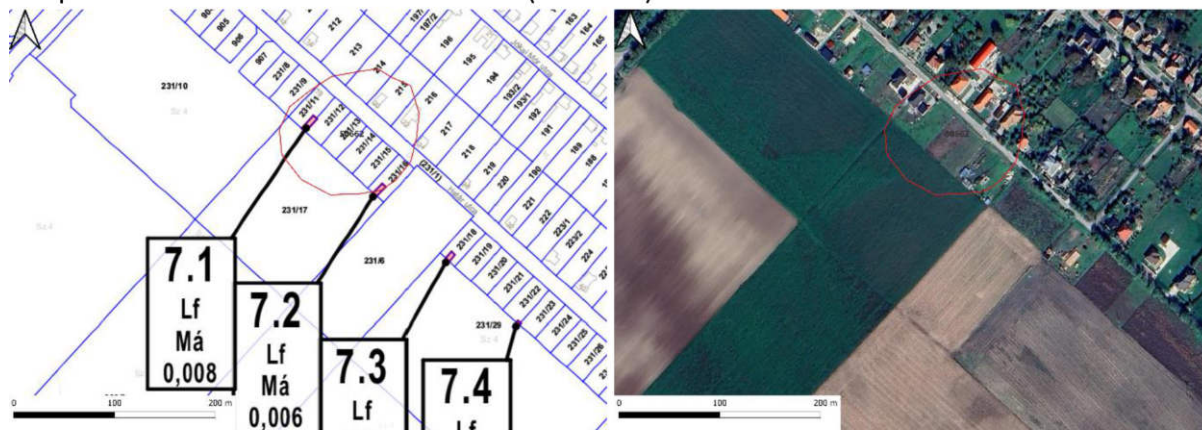


25. ábra: A 6. számú módosítással érintett terület környezetében lévő 233–234 hrsz-ú ingatlanok a hatástanulmányhoz kapcsolódó terepbejárás során készített fényképeken



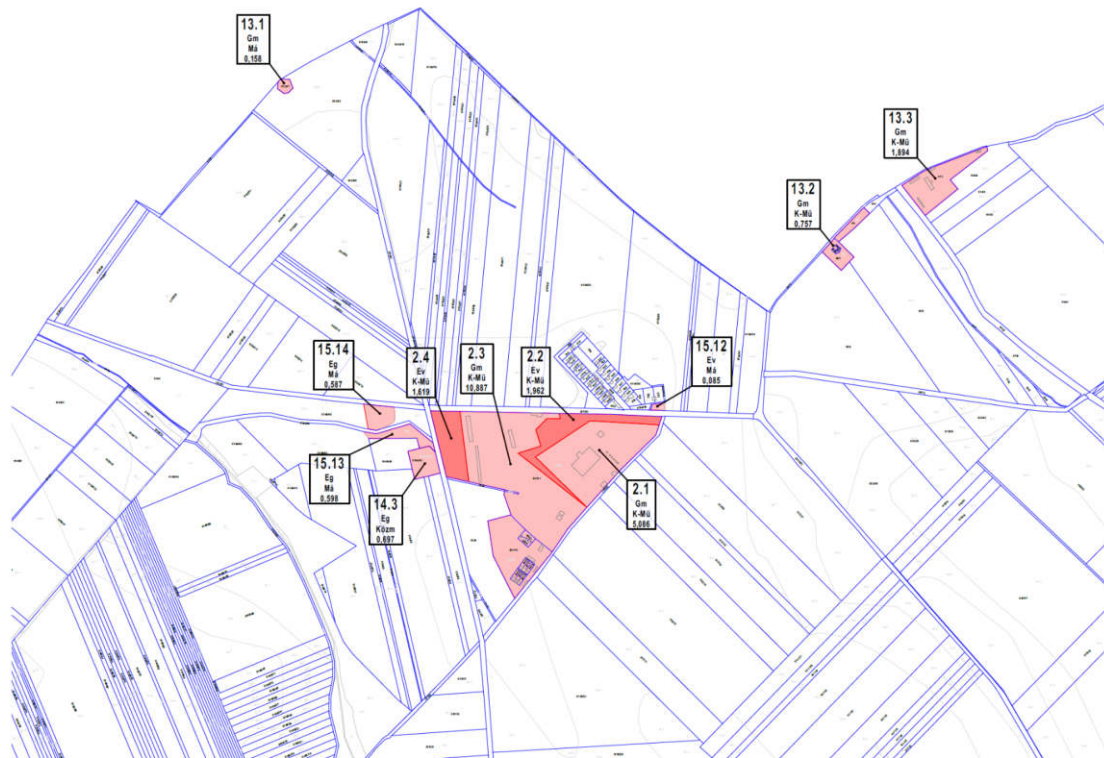
26. ábra: Válogatás a 233–234 hrsz.-ú ingatlanokon megfigyelt római kori kerámiatöredékekből

A nem új beépítésre szánt területeket eredményező módosítások közül továbbá a 7.1, 7.2 jelű érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyet (az 50662 azonosítóval Kövecses-hegyi-dűlő néven nyilvántartott lelőhelyet). Ezek a Határ utcától délnyugatra levő oszlopok területét érintő módosítások kifejezetten pozitívnak tekinthetők örökségvédelmi szempontból, mert – ha összesen mindössze 0,014 ha méretű területen is, de – beépítésre szánt területekből beépítésre nem szánt területek lesznek (27. ábra).

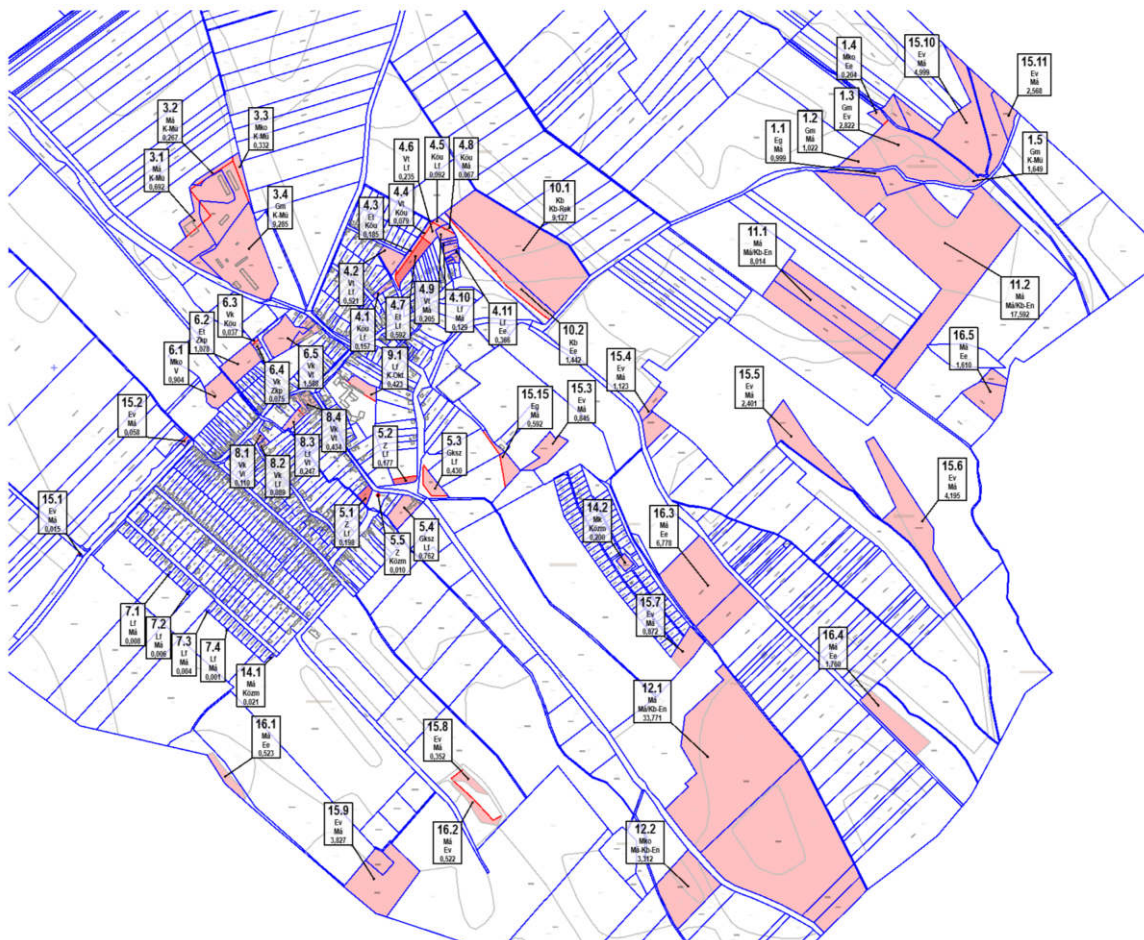


27. ábra: Az 7. számú módosítással érintett területek (a Határ utcától délnyugatra levő oszlopok) kataszteri térképen és a helyszín műholdképén, az 50662 azonosítóval nyilvántartott lelőhely kiterjedésének ábrázolásával (piros poligonnal)

A nem új beépítésre szánt területet eredményező módosítások közül természetes eredetű vízfolyások közelsége miatt régészeti érdekű területeket érintenek az alábbi jelzetű módosítások: 1.2–5, 6.2–4, 6.6, 8.1–4, 9.1, 11.2 északi ötöde, 12.1 déli része, 12.2, 13.2–3, 15.2, 15.5–6, 15.10–11, 16.4 (28–29. ábra). Nincs arra vonatkozó adatunk, hogy ezen módosítások bármelyike esetlegesen veszélyeztetné a régészeti örökséget.



28. ábra: A változások kimutatása Kömlőd közigazgatási területének nyugati részén. Halványpiros színnel a nem új beépítésre szánt területek



29. ábra: A változások kimutatása Kömlőd közigazgatási területének keleti részén. Halványpiros színnel a nem új beépítésre szánt területek

### 3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV (RÉGÉSZET)

#### 3.1. Javaslatok és tudnivalók a nyilvántartásba vétel alatt álló vagy nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő területfelhasználási módosításokhoz

*A 6. számú módosítási terület környezetében lévő 233-234 hrsz.-ú ingatlanokon megvalósuló beruházások esetén javaslatok preventív örökségvédelmi intézkedésekre beruházás-tervezési fázisban*

A 6. módosítás környezetében lévő 233–234 hrsz.-ú ingatlanokon a későbbiekben, beruházás tervezésének kezdeti fázisában javasolt az érintett területen terepbejárással pontosítani lelőhely kiterjedését, amikor már a terepbejárás akadálya elhárult (a kukorica aratására és a terület szántására sor került), továbbá ezt követően javasolt az érintett terület geofizikai (elsősorban magnetométeres) felmérését elvégezni, ami segítheti a beruházás oly módon történő tervezését, hogy a földmunkákkal a föld alatt rejlő régészeti örökség elemeit elkerüljék.

*A 233-234 hrsz.-ú ingatlanok beépítése esetén örökségvédelmi teendők földmunkával járó beruházás során*

Régészeti emlékre (régészeti örökség ingatlanelemére) utaló köveket, tegulákat nem találtunk a 6. számú módosítással érintett terület mellett lévő 233–234 hrsz.-ú ingatlanokon, így megelőző feltárással a terület feltárható, és ezt követően a földmunkával járó beruházásoknak az örökségvédelmi akadálya elhárul. 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 felületű 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)). A megelőző feltárás (régészeti megfigyelés, próbafeltárás, teljes felületű feltárás) hatósági áraitól a Kr. „A régészeti feladatellátás költségeire alkalmazható legmagasabb hatósági árak” című 8. mellékletéből lehet tájékozódni (interneten: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1800068.kor>).

### **3.2. Teendők váratlanul (régészeti feltáráson kívül, illetve régészeti lelőhelyen kívül) előkerült régészeti emlék vagy lelet esetén**

Kömlőd régészeti szempontból alig kutatott, és még számos további lelőhely előkerülésére lehet számítani elsősorban a vízfolyások menti régészeti érdekű területeken, a Mihályi-patak, a Parnaki-ér, a Kömlődi-vízfolyás és a Kömlődi-árokban az Által-ér felé vezető vízfolyás mentén. Különösen azon új beépítésre szánt területek kapcsán fontos erre felhívunk a figyelmet, amelyek régészeti érdekű területeken fekszenek: ilyenek az 1.1, 3.1–3 és 5.1–2 jelű módosításokkal érintett földrészletek. A régészeti érdekű területek olyan vízmedrekhez közeli, emberi megtelepedésre alkalmas helyszínek, ahol nagy valószínűséggel kerülhetnek elő eddig ismeretlen régészeti lelőhelyek. Amennyiben bármilyen régészeti feltáráson kívüli földmunka során régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet abbahagyni, majd a jegyző útján a hatóságnak (Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya, cím: 2800 Tatabánya, Bárdos László út 2., tel.: 06 34 795-661) azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt (Kötv. 24. § (2)). Az ügyintézés hatékonysága és az esetlegesen szükségessé váló mentő feltárás mielőbbi megkezdése érdekében célszerű a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt is rövidúton tájékoztatni. Kömlőd közigazgatási területén mentő feltárás elvégzésére a Kötv. 24. § (1) bek. és 22. § (5) bek. értelmében elsődlegesen a feltárás helye szerinti gyűjtőterülettel rendelkező vármegyei hatókörű városi múzeum, azaz a tatai Kuny Domokos Múzeum jogosult (2890 Tata, Váralja u. 1–3., tel.: 06-34/381-251, 06-34/487-888, e-mail.: [titkarsag@kunymuzeum.hu](mailto:titkarsag@kunymuzeum.hu)). A feltárássra jogosult intézmény köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan – az elvárható ütemben – végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni (Kötv. 24. § (3)). A mentő feltárás során felmerülő költségeket a feltárássra jogosult intézmény viseli.

## **4. ÖSSZEFOGLALÁS**

Kömlőd község közigazgatási területén 6 db nyilvántartott régészeti lelőhely található, ebből 5 db külterületen, 1 db pedig belterületen. Mind a 6 db lelőhelyet 2005-ben Kissné Cseh Julianna régész azonosította terepbejárás során gyűjtött felszíni leletek alapján, és azóta más kutatásra a területükön nem került sor.

A hatástanulmányhoz kapcsolódó terepbejárás során azonosított, nyilvántartásba vétel alatt álló régészeti lelőhelyet (Komáromi úti dűlő III.) találtunk a 6. számú módosítási terület környezetében lévő, lakó fejlesztési területtel érintett 233-234 hrsz.-ú ingatlanokon. Megfontolásra javasoljuk a módosítástól való elállást a két ingatlan vonatkozásában. Amennyiben a módosítás megvalósul, akkor földmunkával járó beruházás esetén a megelőző feltárás valamilyen – örökségvédelmi hatóság által előírásra kerülő – formájának elvégzésével kell számolni, és az értékvédelmi terv 3.1. fejezetében foglaltakra figyelemmel kell eljárni.

Kömlőd régészeti szempontból alig kutatott, és még számos további lelőhely előkerülésére lehet számítani elsősorban a vízfolyások menti régészeti érdekű területeken, a Mihályi-patak,

a Parnaki-ér, a Kömlődi-vízfolyás és a Kömlődi-árokban az Által-ér felé vezető vízfolyás mentén. Különösen azon új beépítésre szánt területek kapcsán fontos erre felhívunk a figyelmet, amelyek régészeti érdekű területeken fekszenek: ilyenek az 1.1, 3.1–3 és 5.1–2 jelű módosításokkal érintett földrészletek. Maguk a módosítások a rendelkezésre álló adatok alapján nem veszélyeztetik a régészeti örökséget, de amennyiben későbbi esetleges földmunkák során régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerülne elő, akkor az értékvédelmi terv 3.2. fejezetében foglaltak szerint kell eljárni.

## NYILATKOZAT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY ELKÉSZÍTÉSÉRE VALÓ JOGOSULTSÁGRÓL

Alulírott dr. Szücsi Frigyes régész nyilatkozom, hogy a 439/2013. (XI.20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése szerinti előírásoknak megfelelek, valamint a 10. § szerinti szakértői nyilvántartásban szerepelek.

Okleveles régész szakképesítést igazoló okirat száma: ELTE-BTK-0144/2012

Szakértői nyilvántartási szám: 16-003

Kömlőd község települési örökségvédelmi hatástanulmányának régészeti szakági munkarészeiben tervezett megoldások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

Bakonykúti, 2025. október 26.



dr. Szücsi Frigyes

régész, örökségvédelmi szakértő