

**Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
20/2022. (X.27.) önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatról**

*(módosításokkal egységes szerkezetben)*

Komárom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. CXCVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése és az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló a 180/2022. (V.24.) Kormányrendelet 4.§-a alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38.§ (2) bekezdésben meghatározott Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, a Komárom- Esztergom Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Győr- Moson- Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Komárom- Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatal Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Komárom- Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály, Komárom- Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Komárom- Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Rendőrfőkapitányság, Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Komárom- Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal – Területfejlesztési Vidékfejlesztési Főosztály, valamint a Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 15/2017. (X.6.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**I. Fejezet  
Általános előírások**

**1. A szabályzat hatálya**

**1.§ (1)** Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv (SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-4, SZT-5, SZT-6, SZT-7, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11, SZT-12, SZT-13, SZT-14, SZT-15, SZT-16, SZT-17, SZT-18, SZT-A, SZT-B, SZT-C),
  - b) 2. melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési előírásai és
  - c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
- (2) A rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Átmenő telek:** két közlekedési területhez kapcsolódó telek, mely nem saroktelek.
- b) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- c) **Gyeprács:** műanyag vagy beton rács, melynek sejtjeiben humusz feltöltésen gyeppel borított terület található.
- d) **Hulladékudvar:** a háztartásokban keletkező települési szilárd, - és a külön jogszabályban megállapított veszélyes - hulladék átvételére, az elszállításig elkülönített módon történő tárolásra szolgáló, felügyelettel ellátott, önálló zárt átvevőhely.
- e) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek, csapadékvíz-elvezetés számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv állapítja meg.
- f) **Közlekedési célú közterület zöldfelületi része:** a közterület Szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni vagy megőrizni.
- g) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- h) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- i) **Nem zavaró hatású rendeltetés:** olyan rendeltetés vagy olyan, a telken vagy épületben végzett tevékenység, melynek légszennyezési-, zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az adott területfelhasználásra jogszabályban meghatározott határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátása.
- j) **Szintterületi mutató:** az építési telken elhelyezkedő összes - bruttó szintterületnek és a telek területének hányadosa.
- k) **Telek be nem építhető része:** a telek azon része ahol épület vagy építmény nem helyezhető el, nem építési hely.
- l) **Telekszélesség:** az előkert építési határvonalon mért telekszélesség
- m) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.
- n) **Zavaró hatású rendeltetés:** olyan, a telken vagy épületben végzett tevékenység mely légszennyezési-, zajkibocsátási határértéke meghaladja az adott területfelhasználásra jogszabályban meghatározott határértékeket, vagy zavaró bűzkibocsátással rendelkezik, vagy szabadtéri tárolással jár.

### 3. A Szabályozási terv elemeinek alkalmazása

#### 3.§ (1)<sup>1</sup> Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ és belterületbe vonható terület határa, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa;
- d) építési határvonal;
- e) maximális utcai párkánymagasság;
- f) építési hely;
- g) telek be nem építhető része;
- h) telken belüli kötelező zöldfelület területe;
- i) emeletráépítéssel bővíthető terület;
- j) eltérő magassággal beépíthető terület;
- k) korlátozottan beépíthető terület;
- l) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;
- m) lakótelepi közterület;
- n) közműsáv;
- o) a kötelező megszüntető jel és
- p) méretezés.

#### (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) országhatár;
- b) közigazgatási határ;
- c) védőtávolságok;
- d) veszélyességi övezet védőzónája (belső, külső, középső);
- e) gyógyfürdő védőövezete;
- f) gyógyfürdő területe;
- g) művi értékvédelem
  - ga) világörökség várományos terület határa
  - gb) műemlék;
  - gc) műemléki környezet határa és
  - gd) régészeti lelőhely határa;
- h) táj- és természetvédelem
  - ha) natura2000 terület határa;
  - hb) ökológiai hálózat magterületének övezete és határa;
  - hc) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa;
  - hd) ökológiai hálózat puffterületének övezete és határa;
  - he) tájképvédelmi terület határa és
  - hf) tájvédelmi körzet határa;
- i) egyéb korlátozó tényezők
  - ia) elsőrendű árvízvédelmi fővonal;
  - ib) vízbázis belső védőövezet határa;
  - ic) vízbázis külső védőövezet határa;
  - id) vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa;
  - ie) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa;
  - if) belvízzel veszélyeztetett terület határa;

---

<sup>1</sup> Módosította: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

- ig) fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület;
  - ih) országos vízminőségvédelmi terület;
  - ii) nagyvízi meder levezető sávjainak területe (átmeneti, elsődleges, másodlagos);
  - ij) bányatelek határa;
  - ik) megkutatott ásványi nyersanyagvagyon és
  - il) meredek, szakadás-veszélyes part.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

#### **4. A táj és a természet védelmére vonatkozó előírások**

- 4.§** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek védelméről gondoskodni kell. Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken (európai közösségi jelentőségű, országos és helyi) csak a természetvédelmi kezelési tervekkel összhangban végezhetőek gazdálkodási, területhasználati vagy építési tevékenységek.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megővését, melynek érdekében:
- a) a kialakult geomorfológiai formák (magaspart) megőrzendők,
  - b) a vízfolyások, utak mentén a Szabályozási terven jelölt erdősávok, fasorok megtartandók, telepítendők,
  - c) a táblaszegélyek, fás szegélyek fenntartandók,
  - d) a vízfolyások menti fás szárú és gyepes galérianövényzet megőrzendő,
  - e) az egyedi tájértékek védelme biztosítandó és
  - f) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természet közeli élőhelyek megővését, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítani kell.

#### **5. A környezet védelmére vonatkozó előírások**

- 5.§** (1) Komárom közigazgatási területén új építmény csak úgy létesíthető, építési tevékenység csak úgy végezhető, hogy
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,
  - b) az elérhető legjobb technológiával megelőzze a környezetszennyezést, - károsítást, és
  - c) támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.
- (2) A földtani közeg fennálló szennyezettsége megszüntetendő.
- (3) Új építmény, rendeltetés létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a tevékenység védőtávolsága nem kerül meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (4) A humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról a termőföld védelméről szóló jogszabály rendelkezései szerint kell eljárni. Kertvárosias és falusias lakóterületen a letermelésre kerülő termőréteg a telken belüli zöldfelület létesítésére használandó fel.
- (5) A műfü burkolat területe a zöldfelületi arányba nem számítható be.
- (6) Zajt, rezgést előidéző közlekedési hálózatot, üzemi létesítményt és egyéb helyhez kötött zajforrást csak oly módon szabad létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj és rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg a jogszabály szerinti védendő területeken.
- (7) Kijelölt veszélyességi övezet védőzónáiban tevékenységek a vonatkozó katasztrófavédelmi jogszabályokkal összhangban végezhetők.

## **6. A felszínmozgás-veszélyes területekre vonatkozó előírások**

- 6.§** (1) A meredek, szakadás-veszélyes part szabályozási elemmel érintett telkek felszínmozgás-veszélyes területnek minősülnek. Az érintett telkeken építési, tereprendezési tevékenységet folytatni csak talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat alapján lehetséges.
- (2) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és az azzal szomszédos építési telkeken a vízelvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell.

## **7. A vízgazdálkodásra, az árvízvédelemre, a fakadó és szivárgó vizek, a belvizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

- 7.§** (1) Nagyvízi meder levezető sávjainak területén a külön jogszabály szerinti építményekre és területhasználatokra vonatkozó rendelkezéseket kell betartani, a nagyvízi mederkezelési terv figyelembe vételével.
- (2) Nagyvízi meder területén új épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint +1,2 m biztonsági magassításnak megfelelő szinten jelölhető ki. Az épület árvízi védelmét egyedileg kell megoldani.
- (3) Nagyvízi meder területén új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes terülését, áramlását biztosítani kell. Árvízvédelmi töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.
- (4) Elsőrendű árvízvédelmi fővonal mentén a nagyvízi meder területén a vízoldali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehet.
- (5) A Szabályozási terven jelölt fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területen, belvízzel veszélyeztetett mélyfekvésű területen:
- a) 5000 m<sup>2</sup> területet meghaladó beépítésre szánt, be nem épített területen építeni a terület vízrendezését és belvízmentességének megoldását követően lehet,
  - b) beépítésre szánt övezetek telkein a terepszintet úgy kell kialakítani, hogy az előforduló vizek a telek és az építmények tervezett használatát ne akadályozzák, a szomszédos telkek használatát ne korlátozzák,
  - c) az épületek padlószintjének magasságát a belvíz veszélyeztetettség mértékének megfelelően kell meghatározni,
  - d) az épület alapozását és a felszín alatt létesített helyiségek szerkezeteinek teherbírását és szigetelését a helyiségben tervezett tevékenységhez tartozó szárazsági követelmény figyelembevételével, geotechnikai vizsgálat alapján úgy kell méretezni, hogy az számoljon a vizek okozta terheléssel.

## **8. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások**

- 8.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
  - c) szennyvíztisztító;
  - d) ipari területek és

- e) gyógyfürdő területe.
- (2) A szennyvíztisztító és a szennyvízáttemelő védőtávolságával kapcsolatban a 16.§ előírásai az irányadók.

## 9. A telekalakítás

- 9.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telek alakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését.
- (2) A település építési övezeteiben és a különleges beépítésre nem szánt terület övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Közműterület, közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) <sup>2</sup>Saroktelek megosztása és telekhatár rendezése esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben
- a) a létrejövő új telek mélysége legalább 16,0 m, és
  - b) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri
    - ba) kisvárosias lakóterület és Lke-2 építési övezet esetén a 400 m<sup>2</sup>-t, illetve
    - bb) településközpont terület, falusias lakóterület és kertvárosias lakóterület ba) alpontban nem szereplő építési övezetei esetén az 500 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Átmenő telek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben a létrejövő új telek szélessége legalább 12,0 m, és a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri a 400 m<sup>2</sup>-t.
- (6) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek, kivéve, ha a telekalakítás nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítása céljából történik.
- (7) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (8) Lakóterület, településközpont terület és intézmény terület építési övezeteiben a már jellemzően beépült, kialakult telektömbben a telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.
- (9) Magánút – a nyomvonalas és vízgazdálkodási létesítmények és az azokhoz kapcsolódó, fenntartást illetve szomszédos ingatlanok megközelítését biztosító utak kivételével - szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) legfeljebb 5 építési telek feltárása esetén 8,0 m-nél,
  - b) 6 vagy annál több építési telek feltárása esetén 12,0 m-nél.
- (10) <sup>3</sup>Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégti ki.

---

<sup>2</sup> Módosította: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

<sup>3</sup> Beiktatta: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

## **II. Fejezet** **Közlekedés, közműellátás és hírközlés**

### **10. Közlekedés, parkolás**

- 10.§** (1) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább 1 személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- (2) Ha az építési tevékenységgel érintett telken belül a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, akkor az önkormányzattal kötött egyedi megállapodás alapján, közterületen a közlekedési hatóság által engedélyezett, a közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható.
- (3) A (2) bekezdés csak akkor alkalmazható, ha az érintett ingatlan 500 méteres körzetében megfelelő méretű és minőségű közterület a parkoló kialakítása céljából rendelkezésre áll, és annak kialakítását
- a) lakó
  - b) üdülő
  - c) kereskedelmi, szolgáltató
  - d) szállás jellegű vagy
  - e) vendéglátó
- rendeltetésű épület céljára történő átalakítás, bővítés vagy rendeltetésváltás teszi szükségessé.
- (4) A Szabályozási terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

### **11. A közműellátás általános előírásai**

- 11.§** (1) A közművesítésre kerülő területen
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni és
  - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (2) Új út építése, rekonstrukciója esetén
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről és
  - d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás, magánút esetén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani és
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali és

- bb) 12,0 m szabályozási szélességű vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- c) a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

## **12. A közművesítés mértékének előírása**

- 12.§** A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) beépítésre szánt területen – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a teljes közműellátás biztosított – mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is,
  - b) beépítésre nem szánt területen – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a hiányos közműellátás biztosított, a minőségi követelményeknek megfelelő ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás rendelkezésre állásával,
  - c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek és
  - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## **13. Vízellátás**

- 13.§** Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

## **14. A szennyvízelvezetés**

- 14.§** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- 15.§** (1) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (2) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (3) Külterületi beépítésre nem szánt területen:
- a) vízminőség-védelmi övezet által érintett területen, ha a szennyvízcsatorna-hálózat 200 m-en belül helyezkedik el, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történhet,
  - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni és
  - c) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
    - ca) a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
    - cb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

- cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken és
- cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

- 16.§** (1) A szennyvíztisztító telep hatásterületén belül lakó, szállás jellegű és vendéglátó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzároan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m, illetve
  - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.

### **15. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés**

- 17.§** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba csak akkor vezethető, ha a csapadékvíz-elvezető hálózat kezelője ehhez hozzájárul.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható minden 50 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átírt úgy kell kialakítani, hogy a vízzállítást akadálymentes legyen.
- (6) Az utcafronti telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (7) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

### **16. Az energia ellátás és az elektronikus hírközlés**

- 18.§** (1) Területgazdálkodás érdekében a belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a villamosenergia és az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Külterületen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.
- (5) Meglévő építménynek minősülő antennatartó szerkezet, hírközlési létesítmény magassága az építési övezet, övezet előírásainak figyelembe vétele nélkül növelhető.

### **III. Fejezet**

#### **Építés általános szabályai**

**19.§** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek.

#### **17. Az építés általános feltételei**

- 20.§** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
- (2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
  - (3) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
  - (4) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 25%-kal haladhatja meg.
  - (5) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
  - (6) A Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.
  - (7) <sup>4</sup>Az építési övezetekben az épületmagasság számításánál és a párkánymagasság meghatározásánál a csatlakozó terepszintet kell figyelembe venni.
  - (8) Az építési övezetekben elhelyezhető műtárgy terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
    - a) különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü), kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz), ipari terület (Gip), egyéb iparterület (Gip-e) építési övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények,
    - b) Lf-1 építési övezetben toronysiló, szárító, üzemi kémény valamint egyéb sajátos gazdasági építmények,
    - c) hírközlési antenna;
    - d) víztoronyvagy
    - e) háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű elhelyezése esetén.
  - (9) Az építési övezetekben a fő rendeltetésű épületben elhelyezhető rendeltetési egységek mellett a naperőmű műtárgyai is elhelyezhetők, amennyiben az építési övezet
    - a) településközpont területen,
    - b) intézmény területen,
    - c) kereskedelmi, szolgáltató területen,
    - d) ipari területen,
    - e) egyéb ipari területen és
    - f) különleges beépítésre szánt területen található.

---

<sup>4</sup> Módosította: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

- 21.§** (1) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe nem számítható be
- a) a 4 m<sup>2</sup>-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint
  - b) a gyeprácsos és gyeprétegű terület felülete.
- (2) A Szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező zöldfelület területén
- a) épület nem helyezhető el,
  - b) burkolt felület a lehatárolás 20%-án létesíthető,
  - c) a meglévő fásszerű növényállomány megőrzendő és
  - d) háromszintes növényállománnyal rendelkező zöltsáv létesítendő.

### **18. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítésépítésére vonatkozó előírások**

- 22.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
- (3) Tereprendezés az előkertben kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
- (4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (5) <sup>5</sup>Támfal kialakítása során a természetes terepszint
- a) felfelé legfeljebb 1,0 m-rel, és
  - b) lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,
- de együttesen legfeljebb 1,5 m-rel változtatható meg, kivéve, ha a Szabályozási terv a telek területén meredek, szakadás-veszélyes partot jelöl. Szakadás veszélyes part esetében nagyobb támfal is megengedett.
- 23.§** (1) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés, valamint az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (2) Külterületen, beépítésre nem szánt területen – kertés mezőgazdasági terület, különleges beépítésre nem szánt terület és birtokközpont kivételével - kizárólag vad- és vagyonvédelmi kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.
- (3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

### **19. A beépítési mód és az építési hely**

- 24.§** (1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:
- a) zárt sorú beépítési mód (Z),
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
  - c) ikres (I), vagy
  - d) szabadon álló beépítési mód (SZ).
  - e) <sup>6</sup>telepszerű beépítési mód (T)
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.

---

<sup>5</sup> Módosította: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

<sup>6</sup> Beiktatta: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

- (3) Ikres beépítési mód esetén fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.
- (4) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
  - a) igazodjon a kialakult állapothoz, és
  - b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához.
- (5) Amennyiben a (4) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert
  - a) lakó területek építési övezeteiben: 5,0 m,
  - b) üdülőterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 10 m,
  - d) ipari terület építési övezeteiben: 10,0 m, illetve
  - e) egyéb ipari terület építési övezeteiben: 10,0 m.
- (6) <sup>7</sup>Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
  - a) 5,0 m, és
  - b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m.
- (7) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (8) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (9) Fekvő telek esetében – kereskedelmi, szolgáltató és ipar terület építési övezeteinek kivételével - a hátsókert 2,0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.
- (10) Zárt sorú beépítési mód esetén a zárt sorú beépítés legalább 3,0 m széles épülethézaggal megszakítható, melyet telken belül kell biztosítani.
- (11) Ha a Szabályozási terv építési helyet vagy építési határvonalat jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a Szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

## 20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 25.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető, az alábbi közlekedési útvonalakkal szomszédos telkek esetében:
- a) Szőnyi út,
  - b) Széchenyi utca,
  - c) Petőfi Sándor utca,
  - d) Kossuth Lajos utca,
  - e) Koppányvezér út,
  - f) Igmándi út belterületi szakasza,
  - g) Mártírok útja, és
  - h) Klapka György út.
- (2) Lakóterületek építési övezeteiben az építési telkeken legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
- (3) Az előkertben
- a) lakóterület építési övezeteiben legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű hulladéktartály-tároló, és
  - b) ipari terület és egyéb ipari terület építési övezeteiben egy legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű portaépület,
- helyezhető el.

---

<sup>7</sup> Módosította: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

- (4) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló, legfeljebb egy oldalról zárt, fedett kerti építmény helyezhető el.
- (5) A hátsókertben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
- (6) Nagyvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület, településközpont terület és intézmény terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
  - b) állatól, állatkifutó;
  - c) kirakatszekrény;
  - d) trágyatároló és
  - e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

#### IV. Fejezet

#### A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

#### 21. A beépítésre szánt területek

**26.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| a) Nagyvárosias lakóterület              | (Ln)    |
| b) Kisvárosias lakóterület               | (Lk)    |
| c) Kertvárosias lakóterület              | (Lke)   |
| d) Falusias lakóterület                  | (Lf)    |
| e) Településközpont terület              | (Vt)    |
| f) Intézmény terület                     | (Vi)    |
| g) Kereskedelmi, szolgáltató terület     | (Gksz)  |
| h) Ipari terület                         | (Gip)   |
| i) Egyéb ipari terület                   | (Gip-e) |
| j) Hétvégi ház terület vagy              | (Üh)    |
| k) Különleges beépítésre szánt területek |         |
| ka) erdő                                 | (K-E)   |
| kb) kikötő terület                       | (K-Ki)  |
| kc) mezőgazdasági üzemi terület          | (K-Mü)  |
| kd) <sup>8</sup>                         |         |
| ke) rekreációs terület                   | (K-Rek) |
| kf) sportolási célú terület              | (K-Sp)  |
| kg) szabadidőközpont vagy                | (K-Szk) |
| kh) vadgazdálkodási terület              | (K-Vg)  |

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### 22. Nagyvárosias lakóterület

**27.§** (1) Nagyvárosias lakóterület a Szabályozási terven Ln jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

---

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2025. június 25.

- (2) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás;
  - f) igazgatási, iroda és
  - g) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben zavaró hatású rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.
- (5) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületen helyezhető el.
- (6) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein – Ln-1, Ln-2, Ln-7 építési övezet kivételével - kerítés nem helyezhető el.

- 28.§** (1) Ln-1 építési övezet telkein a 27.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.
- (2) Ln-1 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 8,0 m-t.
- (3) Ln-2 építési övezet telkein a 27.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.
- (4) Ln-3 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 11,0 m-t.
- (5) Ln-4 építési övezetben az önálló helyrajzi számon jelölt, úszótelkeken álló gépjárműtároló felújítható. Az épület bontása esetén új épület építhető az eredeti méretek megtartásával.
- (6) Ln-4 építési övezet telkein meglévő épület – a Szabályozási terven jelölt terület kivételével - emeletráépítéssel nem bővíthető.
- (7) Ln-4 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt korlátozottan beépíthető területen lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (8) Ln-6 építési övezetben az önálló helyrajzi számon jelölt, úszótelkeken álló gépjárműtároló felújítható. Az épület bontása esetén új épület építhető az eredeti méretek megtartásával.
- (9) Ln-6 építési övezet telkein a meglévő épület emeletráépítéssel nem bővíthető.
- (10) Ln-7 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben 1 lakás létesíthető.
- (11) Ln-7 építési övezetben a hátsókert 3,0 m.

### **23. Kisvárosias lakóterület**

- 29.§** (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás;
  - f) igazgatási, iroda és
  - g) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben zavaró hatású rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló kizárólag Lk-10/a építési övezetben helyezhető el.
- (5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületen helyezhető el.

**30.§** (1) Lk-1 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben

- a) 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 2 lakás,
  - b) 700 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb a telek területének 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás létesíthető, de legfeljebb 6 lakás.
- (2) Lk-2 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben
- a) 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 2 lakás,
  - b) 700 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb a telek területének 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás létesíthető, de legfeljebb 6 lakás.
- (3) Lk-3 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben
- a) 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 2 lakás,
  - b) 700 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb a telek területének 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás létesíthető, de legfeljebb 6 lakás.
- (4) Lk-4 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben
- a) 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 2 lakás,
  - b) 700 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb a telek területének 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás létesíthető, de legfeljebb 6 lakás.
- (5) Lk-4 építési övezetben, amennyiben a meglévő épület elhelyezés a 2. mellékletben jelölt beépítési módtól eltérő, ikres, úgy az építési hely a kialakult beépítéshez igazodva szabadon megválasztható az oldalkert megtartásával.
- (6) Lk-5 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben legfeljebb 3 rendeltetési egység létesíthető.
- (7) Lk-5/a építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben 1 rendeltetési egység létesíthető.
- (8) Lk-5, Lk-5/a építési övezetben az elő- és hátsókert 0 m.
- (9) Lk-6 építési övezet telkein legfeljebb a telek területének 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el.
- (10) Lk-6 építési övezet telkein minden fő rendeltetésű épületre számolva 2 melléképület helyezhető el.
- (11) Lk-7 építési övezetben kizárólag gépjárműtárolás céljára szolgáló épület helyezhető el.
- (12) Lk-8 építési övezet telkein legfeljebb 4 lakás helyezhető el.
- (13) Lk-10 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt, korlátozottan beépíthető területen lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (14) Lk-12 építési övezet telkein a 29.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 2 lakás helyezhető el.
- (15) Lk-13 építési övezet telkein a 29.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.

## **24. Kertvárosias lakóterület**

- 31.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális;
  - e) szállás és
  - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben zavaró hatású rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

- 32.§** (1) Lke-1 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben
- a) 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 lakás,
  - b) 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 2 lakás,
  - c) 700 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb 4 lakás létesíthető.
- (2) Lke-2 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben
- a) 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 lakás,
  - b) 700 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb a telek területének 300 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el, de legfeljebb 4 lakás létesíthető.
- (3) Lke-3 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben legfeljebb 2 lakás létesíthető.
- (4) Lke-3 építési övezet telkein az előkertben támfalgarázs elhelyezhető.
- (5) Lke-4 építési övezet telkein 1 lakás helyezhető el.
- (6) Lke-5 építési övezetben kizárólag gépjárműtárolás céljára szolgáló épület helyezhető el.
- (7) Lke-6 építési övezet telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (8) Lke-7 építési övezet telkein a 31.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb a telek területének 150 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el.
- (9) Lke-7 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 6,5 m-t.

## **25. Falusias lakóterület**

- 33.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - d) szálláshely jellegű;
  - e) igazgatási, iroda;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - g) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - h) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű a (2) bekezdés c)-e) pont szerinti rendeltetésű épület helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

**34.§ (1) Lf-1 építési övezet telkein**

- a) 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 lakás,
- b) 800 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (2) Lf-2 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben kizárólag 1 lakás létesíthető.
- (3) Lf-3 építési övezet telkein
  - a) 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 lakás,
  - b) 800 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (4) Lf-4, Lf-4/a építési övezet telkein
  - a) 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 lakás,
  - b) 800 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (5) Lf-4, Lf-4/a építési övezet telkein legfeljebb 4 melléképület helyezhető el, melyből 2 melléképület mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó kell, hogy legyen.
- (6) Lf-4/a építési övezetben az oldalkertben egy legfeljebb 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű nyárikonyha helyezhető el.
- (7) Lf-5 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben kizárólag 1 lakás létesíthető.
- (8) Lf-5 építési övezet telkein az előkertben támfalgarázs elhelyezhető.

## **26. Településközpont terület**

**35.§ (1)** A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

**(2)** Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) szállás;
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

**(3)** Településközponti terület építési övezeteiben zavaró hatású rendeltetés nem helyezhető el.

**(4)** Településközponti terület építési övezeteiben munkásszálló kizárólag Vt-10, Vt-13, Vt-14, Vt-22, Vt-25, Vt-26 és Vt-29 építési övezetben helyezhető el.

**36.§ (1)** Vt-1 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.

**(2)** Vt-2 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 fő rendeltetésű épület, 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén 2 fő rendeltetésű épület helyezhető el.

- (3) Vt-2 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (4) Vt-3 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.
- (5) Vt-3 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 főrendeltetésű épület helyezhető el, a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 350 m<sup>2</sup>.
- (6) Vt-4 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.
- (7) Vt-5 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.
- (8) Vt-5 építési övezetben a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett a fő rendeltetésű épület logisztikai és raktározási rendeltetési egységet is tartalmazhat.
- (9) Vt-6 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben legfeljebb 2 lakás létesíthető.
- (10) Vt-7 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett
  - a) 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 2 lakás,
  - b) 700 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken legfeljebb a telek területének 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el, de legfeljebb 6 lakás létesíthető.
- (11) Vt-9 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.
- (12) Vt-10 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb a telek területének 100 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el.
- (13) Vt-11 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 8,0 m-t.
- (14) Vt-12 építési övezetben kizárólag gépjárműtárolás céljára szolgáló épület helyezhető el.
- (15) Vt-13 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (16) Vt-14 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb a telek területének 150 m<sup>2</sup>-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el.
- (17) Vt-16 építési övezetben az előkert 3,0 m.
- (18) Vt-17 építési övezetben a hátsókert 1,0 m.
- (19) Vt-17 építési övezet telkein legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el.
- (20) Vt-18 építési övezetben a hátsókert 0 m.
- (21) Vt-18 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett 1 lakás helyezhető el.
- (22) Vt-18 építési övezet telkein önálló lakóépület elhelyezése esetén csak a 2. mellékletben meghatározott korlátozott beépítési határértékek alkalmazhatók.
- (23) Vt-20 építési övezet telkein a meglévő épület emeletráépítéssel nem bővíthető.
- (24) Vt-20 építési övezet telkein lakó rendeltetés szolgálati lakásként létesíthető.
- (25) Vt-21 építési övezetben az oldalkert 3,0 m.
- (26) Vt-21 építési övezet telkein lakó rendeltetés szolgálati lakásként létesíthető.
- (27) Vt-22 építési övezetben raktározási rendeltetésű, 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű csarnoképület nem létesíthető.
- (28) Vt-22 építési övezetben a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett gazdasági, raktározási rendeltetésű épület is létesíthető.
- (29) Vt-23 építési övezetben lakó rendeltetés szolgálati lakásként helyezhető el, telkenként legfeljebb 2 lakás létesítésével.

- (30) Vt-29 építési övezet telkein a 35.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések mellett legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (31) Vt-29 építési övezet telkein reklámtotem elhelyezhető, melynek magassága legfeljebb 25,0 m lehet.
- (32) <sup>9</sup>Vt-30 építési övezet telkein, amennyiben a kialakított zöldfelület a telek
- a) 40%-át nem éri el, úgy a kialakított zöldfelület legalább 50%-án, illetve
  - b) 40%-át meghaladja, úgy a kialakított zöldfelület legalább 30%-án legalább három szintes növényállományt kell kialakítani.

## **27. Intézmény terület**

- 37.§** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) igazgatási, iroda;
  - b) katasztrófavédelmi;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás;
  - f) lakó és
  - g) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteinek telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetési egység a (2) bekezdés a)-c) pont szerinti intézményi rendeltetések megléte esetén helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (4) Intézmény terület építési övezeteiben zavaró hatású rendeltetés nem helyezhető el.
- (5) Intézményi terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.
- 38.§** (1) Vi-1 építési övezet telkein lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.
- (2) Vi-2 építési övezet telkein lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.
- (3) Vi-3 építési övezet telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el, a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 5%-án.
- (4) Vi-4 építési övezet telkein 1 szolgálati lakás helyezhető el.
- (5) Vi-5 építési övezet telkein lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.
- (6) Vi-6 építési övezet telkein 1 szolgálati lakás helyezhető el.

## **28. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

- 39.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - c) raktározási, logisztikai

---

<sup>9</sup> Beiktatta: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

d) igazgatási, iroda és

e) gazdasági épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó; rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein 1, szolgálati lakás helyezhető el.

(5) Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteiben munkásszálló Gksz-1, Gksz-2, Gksz-5, Gksz-6, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9 és Gksz-13 építési övezetben helyezhető el.

**40.§** (1) Gksz-2 építési övezet telkein az előkertben egy legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű portaépület elhelyezhető.

(2) Gksz-7 építési övezetben a lakóterület építési övezetei felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól mért 10,0 m-en belül nem helyezhető el.

(3) <sup>10</sup>Gksz-8 építési övezetben, amennyiben a Szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a lakóterület építési övezetei felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól mért 10,0 m-en belül nem helyezhető el.

(4) Gksz-12 építési övezetben az előkert 0 m.

(5) Gksz-13 építési övezetben, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 30,0 m.

## **29. Ipari terület**

**41.§** (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) környezetre jelentős hatást gyakorló különlegesen veszélyes, bűzös vagy

b) nagy zajjal járó gazdasági és

c) raktározási, logisztikai  
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Ipari terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

**42.§** Gip-1 építési övezetben, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 30,0 m.

## **30. Egyéb ipari terület**

**43.§** (1) Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Egyéb ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari

b) energiaszolgáltatási;

c) településgazdálkodási;

d) raktározási, logisztikai;

---

<sup>10</sup> Módosította: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó és

f) gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás  
rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Egyéb ipari terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Egyéb ipari terület építési övezeteiben 1 szolgálati lakás helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (5) Egyéb ipari terület építési övezeteiben munkásszálló Gip-e-5 építési övezetben helyezhető el.

**44.§** (1) Gip-e-3 építési övezetben, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m.

- (2) Gip-e-4 építési övezetben, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 20,0 m.
- (3) Gip-e-5 építési övezet telkein szolgálati lakás nem helyezhető el.
- (4) Gip-e-5 építési övezetben, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 30,0 m.
- (5) Gip-e-6 építési övezetbe a komáromi ipari park bővítésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 344/2017. (XI.15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint lehet építményt elhelyezni.
- (6) <sup>11</sup>Gip-e-7 építési övezetben az előkert 0 m.
- (7) <sup>12</sup>Gip-e-7 építési övezetben a 43.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken túl kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkció is elhelyezhető.
- (8) <sup>13</sup>Gip-e-8 építési övezetben a 43.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken túl kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkció is elhelyezhető.

### **31. Hétfélgépi terület**

**45.§** (1) Hétfélgépi terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétfélgépi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) üdülő;
- b) szállás és
- c) sport és turizmust kiszolgáló;  
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Hétfélgépi terület építési övezeteiben zavaró hatású rendeltetés nem helyezhető el.

(4) Hétfélgépi terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(5) Hétfélgépi terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

**46.§** (1) Üh-1 építési övezet telkein 1 fő rendeltetésű épület és 1 üdülőegység alakítható ki, de amennyiben a telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb két üdülőegység is kialakítható.

(2) Üh-1 építési övezet telkein az előkertben támfalgarázs elhelyezhető.

---

<sup>11</sup> Beiktatta: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

<sup>12</sup> Beiktatta: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

<sup>13</sup> Beiktatta: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

### **32. Különleges beépítésre szánt terület – Erőd**

- 47.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület - erőd a Szabályozási terven K-E jellel jelölt építési övezet, mely az erőd építményeinek bemutatására, valamint a kulturális és idegenforgalmi célú létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre szánt terület – erőd terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) turisztikai;
  - b) kulturális;
  - c) szállás és
  - d) az a)-b) pontokban felsorolt tevékenységhez kapcsolódó:
    - da) sport;
    - db) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és
    - dc) nevelési, oktatási;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre szánt terület - erőd építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

### **33. Különleges beépítésre szánt terület – Kikötő**

- 48.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület - kikötő a Szabályozási terven K-Ki jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a vízi közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A különleges beépítésre szánt terület – kikötő terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) víziközlekedési;
  - b) igazgatási, iroda és
  - c) az a)-b) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre szánt terület – kikötő terület építési övezeteiben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasságot.
- (4) Különleges beépítésre szánt terület – kikötő terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

### **34. Különleges beépítésre szánt terület – Mezőgazdasági üzemi terület**

- 49.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mű jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
  - b) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;
  - c) állattartáshoz kapcsolódó feldolgozó üzemi;
  - d) egyéb mezőgazdasági;
  - e) lakó és
  - f) mezőgazdasági céllal össze nem függő, nem jelentős zavaró hatású, egyéb gazdasági

rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzem terület építési övezet telkein legfeljebb összesen 1000 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, mezőgazdasági céllal össze nem függő, nem jelentős hatású egyéb gazdasági épület helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

**50.§** (1) K-Mü-1 építési övezet telkein 1 lakás helyezhető el.

- (2) K-Mü-2 építési övezet telkein 1 lakás helyezhető el.
- (3) K-Mü-2 építési övezet telkein önálló lakóépület létesítése esetén csak a 2. mellékletben meghatározott korlátozott beépítési határértékek alkalmazhatók.
- (4) K-Mü-3 építési övezetben, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 m.
- (5) K-Mü-3 építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el, kizárólag szolgálati lakás létesíthető.
- (6) K-Mü-4 építési övezet telkein lakóépület nem helyezhető el.
- (7) K-Mü-5 építési övezetben, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 35,0 m.
- (8) K-Mü-5 építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el, kizárólag szolgálati lakás létesíthető.

### **35. Különleges beépítésre szánt terület – Rekreációs terület**

**51.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Rek jellel jelölt építési övezet, mely a fürdőturizmus, a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és rekreációs rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) strand;
- b) turisztikai;
- c) sport és
- d) az a)-c) pontokban felsorolt tevékenységhez kapcsolódó:
  - da) közösségi szórakoztató, kulturális;
  - db) nevelési, oktatási;
  - dc) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - dd) szállás és
  - de) lakó

rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Különleges beépítésre szánt terület – rekreációs terület építési övezeteiben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasságot.
- (4) Különleges beépítésre szánt terület – rekreációs terület építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el, kizárólag szolgálati lakás létesíthető.
- (5) Különleges beépítésre szánt terület – rekreációs terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

### **36. Különleges beépítésre szánt terület – Sportolási célú terület**

- 52.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület – sportolási célú terület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre szánt terület – sportolási célú terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) sport;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és
  - c) szállás
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre szánt terület – sportolási célú terület építési övezeteiben szállás rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre szánt terület – sportolási célú terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.
- (5) Különleges beépítésre szánt terület – sportolási célú terület építési övezeteiben hírközlési antenna, adótorony elhelyezhető.
- (6) Különleges beépítésre szánt terület – sportolási célú terület építési övezeteiben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasságot.
- 53.§** K-Sp-1 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező zöldfelület területén
- a) épület nem helyezhető el,
  - b) burkolt felület nem létesíthető és
  - c) a meglévő fásszerű növényállomány megőrzendő.

### **37. Különleges beépítésre szánt terület – Szabadidőközpont**

- 54.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület - szabadidőközpont a Szabályozási terven K-Szk jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre szánt terület - szabadidőközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) közösségi szórakoztató, kulturális;
  - b) sport;
  - c) szállás és
  - d) az a)-c) pontokban felsorolt tevékenységhez kapcsolódó:
    - da) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
    - db) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és
    - dc) lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre szánt terület – szabadidőközpont építési övezeteiben hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre szánt terület - szabadidőközpont terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.
- (5) Különleges beépítésre szánt terület – szabadidőközpont építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el, kizárólag szolgálati lakás létesíthető.

### 38. Különleges beépítésre szánt terület – Vadgazdálkodási terület

- 55.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület – vadgazdálkodási terület a Szabályozási terven K-Vg jellel jelölt építési övezet, mely vadászathoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre szánt terület – vadgazdálkodási terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) vadászati, vadgazdálkodási és azokat kiszolgáló és
  - b) szállás  
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre szánt terület - vadgazdálkodási terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: hiányos.

## V. Fejezet

### A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

#### 39. A beépítésre nem szánt területek

- 56.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Közlekedési és közműterület
    - aa) Közúti (KÖu)
    - ab) Kötőttpályás vagy (KÖk)
    - ac) Közmű (KÖm)
  - b) Zöldterület
    - ba) Közpark vagy (Zkp)
    - bb) Közkert (Zkk)
  - c) Erdőterületek
    - ca) Védelmi (Ev)
    - cb) Gazdasági vagy (Eg)
    - cc) Közjóléti (Ek)
  - d) Mezőgazdasági területek
    - da) Általános mezőgazdasági terület vagy (Má)
    - db) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - e) Vízgazdálkodási terület (V)
  - f) Természetközeli terület (Tk)
  - g) Különleges beépítésre nem szánt terület
    - ga) Temető (Kb-T)
    - gb) Sportterület (Kb-Sp)
    - gc) Strand (Kb-Str)
    - gd) Rekreatív terület (Kb-Rek)
    - ge) Régészeti terület (Kb-Rég)
    - gf) Városüzemeltetési terület (Kb-Vá)
    - gg) Nyersanyag-kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület vagy (Kb-B)
    - gh) Állatjóléti terület (Kb-Á)
    - gi) <sup>14</sup>Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-Me)

<sup>14</sup> Beiktatta: a 12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025. június 25.

- (2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **40. Közlekedési terület**

- 57.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.
- (3) KÖu és KÖk övezetben elhelyezhető új épület, melynek épületmagassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t.
- (4) KÖu övezet területén meglévő, önálló helyrajzi számmal rendelkező épület eredeti méretén belül felújítható, korszerűsíthető, de nem bővíthető. Meglévő épületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is elhelyezhető.
- (5) KÖk övezetben a meglévő lakóépület megtartható, felújítható, azonban az alapterület és a szintterület mértékét növelő építési tevékenység nem végezhető.

#### **41. Közműterület**

- 58.§** (1) Közműterület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, mely közműellátás építményei és a hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) KÖm övezetben a közműellátáshoz és hírközlési rendeltetéshez kapcsolódó épület, és a kapcsolódó műtárgyak helyezhetők el.

#### **42. Zöldterület**

- 59.§** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel vagy vízfelülettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést és az ismeretterjesztést szolgálja.
- (2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) a pihenést és testedzést szolgáló,
  - b) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges és
  - c) kereskedelmi, vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zöldterület övezeteinek telkein föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, műtárgyak nem helyezhetők el.
- (4) Zöldterület övezeteinek telkein a zöldfelületek, burkolatok kialakítása a vízmegtartásra tervezetten történjen.
- (5) Zöldterület övezeteinek telkein a szomszédos építési telkek feltárását szolgáló útkapcsolat biztosítottak tekintendő.
- (6) Zkp-1 övezetben a régészeti leletek bemutatását szolgáló épület elhelyezhető.
- (7) Zkp-2 természet közeli közpark övezetben a vizes ökoszisztémákhoz alkalmazkodó, azt támogató, bemutató rendeltetések helyezhetők el. A beépíthetőség mértékének felét a horgászathoz kapcsolódó építmények nem haladhatják meg. Kilátó épületmagassága legfeljebb 12,0 m lehet.

#### **43. Védelmi rendeltetésű erdőterület**

**60.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épület nem helyezhető el. Erdei kilátó és műtárgyak az erdőterület erdészeti rendeltetésével és természetvédelmi kezelésével összhangban helyezhetők el.

#### **44. Gazdasági rendeltetésű erdőterület**

**61.§** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(2) Gazdasági erdőterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteinek telkein az erdő művelési ág ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig épület nem építhető.

#### **45. Közjóléti rendeltetésű erdőterület**

**62.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi, turisztikai, kegyeleti és oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Ek-1 övezet a közjóléti rendeltetésű emlékerdő területe, melyben az emlékezést erősítő, kegyeleti építmények helyezhetők el, épület nem helyezhető el.

(3) Ek-2 övezet a közjóléti rendeltetésű rekreációs erdő területe, melyben az erdő- és vadgazdálkodási, méhészeti ismeretterjesztési és a rekreációt, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport és kulturális rendeltetésű épületek, továbbá ezen rendeltetésekhez kapcsolódó műtárgyak helyezhetők el, a természetvédelmi követelményekkel összhangban.

#### **46. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások**

**63.§** (1) Mezőgazdasági övezetekben épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(3) Mezőgazdasági területen szakszerű építmény övezettől, művelési módtól és telekmérettől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb bruttó 40 m<sup>2</sup> alapterülettel.

(4) Mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház nem helyezhető el.

#### **47. Általános mezőgazdasági terület**

**64.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel jelölt, elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és -tenyésztés, legelő- és gyepgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közütemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a minőségi követelményeknek megfelelő ivóvízellátás egyedileg megoldott.

- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.

- 65.§** (1) Má-1 övezetben az (1) bekezdés szerint létesíthető fő rendeltetések megléte vagy azzal egyidejű építése esetén a tulajdonos, a használó részére egy lakó rendeltetési egység elhelyezhető. Lakó rendeltetés a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. Különálló lakóépület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
- (2) Má-1 övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (3) Má-2 övezetben az (1) bekezdés szerint létesíthető fő rendeltetések megléte vagy azzal egyidejű építése esetén a tulajdonos, a használó részére egy lakó rendeltetés elhelyezhető. Lakó rendeltetés a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. Különálló lakóépület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
- (4) Má-2 övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) Má-2 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
- a) a birtoktest esetében a megengedett beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható,
  - b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 10 ha és
  - c) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet.
- (6) Má-2 övezetben létesített birtokközpont területén szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető, a létesített bruttó szintterület legfeljebb 20%-án.
- (7) Má-3 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
- a) a birtoktest esetében a megengedett beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható,
  - b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 100 ha és
  - c) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet.
- (8) Má-4 övezetben, a távlati iparterületen terepszint alatti és feletti építmény nem helyezhető el.
- (9) Má-ko-1 jelű, korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetében épület nem helyezhető el, legfeljebb a gye- és vízgazdálkodással, városi gyephasználattal összefüggő műtárgyak létesíthetők.

#### **48. Kertes mezőgazdasági terület**

- 66.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a kiskerti szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a mezőgazdasági termeléssel nem összefüggő gazdasági rendeltetések nem helyezhetők el és nem végezhetők.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki, lakó rendeltetés nem létesíthető.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein az ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű – a környezetet nem terhelő – megoldása esetén létesíthető.
- (5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein gáztartály csak épületben, vagy földbe süllyesztve helyezhető el.
- (6) Mk-1 övezetben 1500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű telkeken, kizárólag egy, a kiskerti mezőgazdasági művelés és tárolás célját szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó gazdasági épület helyezhető el, melynek bruttó alapterülete legfeljebb 45 m<sup>2</sup> lehet.

- (7) Mk-1 övezetben pince létesíthető.
- (8) Mk-1 övezetben a beépíthető telek szélessége minimum 14 m.
- (9) Mk-1 övezetben épület
  - a) a közterülettel határos telekhatártól számított 10 méteren belül és
  - b) a hátsókerti telekhatártól számított 40 méteren belül  
nem helyezhető el.
- (10) Mk-2 közösségi kertes mezőgazdasági területen kizárólag a mezőgazdasági művelés és tárolás célját szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó gazdasági épületek helyezhetők el. Egy gazdasági épület bruttó alapterülete legfeljebb 25 m<sup>2</sup> lehet.
- (11) Mk-2 jelű övezetben pince nem létesíthető.

#### **49. Vízgazdálkodási terület**

- 67.§** (1) A vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt, a vizek hasznosítását, visszatartását, hasznosítási lehetőségeinek megőrzését, ökoszisztéma szolgáltatásainak bővítését és kártételeinek elhárítását szolgáló terület.
- (2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
  - (3) V-1 övezet a felszíni vízgazdálkodási terület, mely az álló- és folyóvizek, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú öntöző- és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja, az árvízvédelmet szolgáló műtárgyak területe. Az övezet területén a vízgazdálkodást szolgáló építmény, mederhasználati vízilétesítmény helyezhető el, a külön jogszabályokban foglaltak rendelkezései szerint.
  - (4) V-2 övezet a vízbeszerzési területek övezete, melyben csak a vízbázis üzemeltetéséhez kapcsolódó, illetve a jövőbeni ivóvízellátás biztosítását szolgáló építmények helyezhetők el.

#### **50. Természetközeli terület**

- 68.§** (1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, mely természetközeli állapotokkal jellemezhető.
- (2) Tk-1 övezetben a természet védelmével kapcsolatos ismeretterjesztési és élőhely-rehabilitációt szolgáló vízgazdálkodási műtárgyak helyezhetők el.
  - (3) Tk-2 övezetben kizárólag a vízvisszatartás építményei helyezhetők el.

#### **51. Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető**

- 69.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és temetkezéssel összefüggő szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
  - (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezeteinek telkein az eltérő övezeti besorolásba tartozó telekhatár mentén, a kegyeleti szempontokkal összhangban, min. 5,0 m széles háromszintű növényállomány telepítendő és tartandó fenn.

#### **52. Különleges beépítésre nem szánt terület – Sportolási célú terület**

- 70.§** (1) A különleges beépítésre nem szánt terület – sportolási célú terület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és a sportot kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportolási célú terület övezeteiben a fő rendeltetésű építmények mellett kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető a sportterületet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés. Kiegészítő rendeltetések az (1) bekezdés szerinti fő rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg helyezhetők el a beépített szintterület legfeljebb 20%-án.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportolási célú terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

### **53. Különleges beépítésre nem szánt terület – Strand**

- 71.§** (1) A különleges beépítésre nem szánt terület – strand a Szabályozási terven Kb-Str jellel jelölt övezet, mely a szabadvízi fürdőzésre, a vízi sportok kiszolgálására és ezen rendeltetéseket kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-Str-1 övezetben a fő rendeltetésű építmények mellett kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi és szórakoztató rendeltetés, a nagyvízi mederkezelési tervvel összhangban.

### **54. Különleges beépítésre nem szánt terület – Rekreációs terület**

- 72.§** (1) A különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-Rek jellel jelölt övezet, mely a rekreációt, a pihenést, a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális, sport és vízi turisztikai, horgászati rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezeteiben a fő rendeltetésű építmények mellett kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető
- a) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és
- b) szállás, kemping
- rendeltetés. Kiegészítő rendeltetések az (1) bekezdés szerinti fő rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg helyezhetők el.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezeteinek telkein 1 szolgálati lakás helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

- 73.§** Kb-Rek-2 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt, eltérő magassággal beépíthető területen a megengedett legnagyobb épületmagasság 18,0 m.

### **55. Különleges beépítésre nem szánt terület - Régészeti bemutató terület**

- 74.§** (1) A különleges beépítésre nem szánt terület - régészeti bemutató terület a Szabályozási terven Kb-Rég jellel jelölt övezet, mely a régészeti, a kultúrtörténeti örökség bemutatására, védelmére, oktatására és kutatására, valamint ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - régészeti bemutató terület övezeteiben a fő rendeltetésű építmények mellett kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető
- a) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

- b) hitéleti, kulturális,
  - c) szállás,
  - d) a személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetés. Kiegészítő rendeltetések az (1) bekezdés szerinti fő rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg helyezhetők el.
- (3) Kb-Rég-1 övezetben szállás jellegű és lakó rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 10%-án helyezhető el.
  - (4) Kb-Rég-1 övezet telkein 1 szolgálati lakás helyezhető el.

## **56. Különleges beépítésre nem szánt terület - Városüzemeltetési terület**

- 75.§** 1) A különleges beépítésre nem szánt terület - városüzemeltetési terület a Szabályozási terven Kb-Vá jellel jelölt övezet, mely a közszolgáltatások körébe tartozó városüzemeltetési, településgazdálkodási tevékenységek, különösen szennyvíz-kezelés, hulladékudvar szolgáltatások, komposztáló telep és ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - városüzemeltetési terület övezeteiben a fő rendeltetésű építmények mellett kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető iroda rendeltetés.

## **57. Különleges beépítésre nem szánt terület – Bánya**

- 76.§** (1) A különleges beépítésre nem szánt terület - bánya céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, mely elsősorban az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint az ezt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) gazdasági és
  - b) igazgatási, iroda,
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya övezeteiben csak elfogadott műszaki és tájrendezési műszaki üzemi tervvel összhangban
- a) végezhető terepalakítás, és
  - b) helyezhetők el állandó és ideiglenes épületek, műtárgyak.

## **58. Különleges beépítésre nem szánt terület –Állatjóléti terület**

- 77.§** (1) A különleges beépítésre nem szánt terület - állatjóléti terület a Szabályozási terven Kb-Á jellel jelölt övezet, mely elsősorban állatvédelmi, állatgyógyászati, állatjóléti és oktatási, gondozási tevékenységek és szolgáltatások, valamint ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - állatjóléti terület övezeteiben a fő rendeltetésű építmények mellett kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető
- a) iroda és
  - b) a személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetés. Kiegészítő rendeltetések az (1) bekezdés szerinti fő rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg helyezhetők el.

- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - állatjóléti terület övezeteinek telkein 1 lakás helyezhető el.

**59. Különleges beépítésre nem szánt terület – Megújuló energiaforrások  
hasznosításának céljára szolgáló terület**

- 78.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-Me jellel jelölt övezet, amely a naperőmű építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezeteinek telkein a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperőmű kiszolgálásához szükséges kapcsolódó alállomás számára szolgáló szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezeteinek telkein az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasságot.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

**60. Záró rendelkezések**

- 79.§** Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

- 80.§** Hatályát veszti Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Komáromi Építési Szabályzatról szóló 3/2010. (II.19) önkormányzati rendelete.

dr. Baksa-Ströcker Renáta sk.  
jegyző

dr. Molnár Attila sk.  
polgármester

**ZÁRADÉK:**

Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva.

Komárom, 2025. június 25.

  
  
dr. Baksa-Ströcker Renáta  
jegyző