

2. melléklet a 3/2026. (IV.29.) önkormányzati rendelethez:

A 20/2022. (X.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2. MELLÉKLETE

Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

1. Nagyvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Ln-1	Z	2000	20	80	10,0	20	2,4
3	Ln-2	SZ	2000	18	30	8,0	30	0,6
4	Ln-3	SZ	5000	25	30	12,5	40	1,5
5	Ln-4	SZ	5000	25	30	15,0	40	1,5
6	Ln-5	SZ	2000	18	30	16,5	20	1,8
7	Ln-6	SZ	5000	25	50	15,0	20	1,5
8	Ln-7	SZ	1000	16	60	5,0	40	0,6
9	Ln-8	T	2000	25	100*	12,5	0*	4,0

*Az előírás érvényesítéséhez a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész a KE/8/144-166/2025 ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

2. Kisvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Lk-1	Z	800	16	40	6,5	30	1,2
3	Lk-2, Lk-2/a	Z	800	16	45	6,5	20	1,3
4	Lk-3	Z	800	16	50	6,5	20	1,5
5	Lk-4	O	1000	18	40	6,5	30	1,2
6	Lk-5 Lk-5/a	I	400	12	40	5,0	20	0,5
7	Lk-6	SZ	5000	50	20	6,5	50	0,5
8	Lk-7	SZ	1000	16	30	4,0	30	0,3
9	Lk-8	SZ	900	20	30	6,5	30	0,6
10	Lk-9	SZ	2000	18	30	6,5	40	0,9
11	Lk-10 Lk-10/a	SZ	2000	25	30	12,5	40	1,5
12	Lk-11	SZ	8000	20	35	12,5	40	1,2
13	Lk-12	SZ	2000	20	50	8,0	30	1,5
14	Lk-13	SZ	2000	20	60	6,5	20	1,5

3. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Lke-1	O	400	14	30	5,0	50	0,5
3	Lke-2	O	700	14	30	5,0	50	0,5
4	Lke-3	O	800	16	30	5,0	50	0,5
5	Lke-4	O	600	14	35	5,0	45	0,5
6	Lke-5	SZ	1000	16	30	4,0	45	0,3
7	Lke-6	SZ	1500	16	30	6,5	50	0,6
8	Lke-7	SZ	2000	18	35	7,5	45	0,8
9	Lke-8	O	700	14	30	5,0	50	0,7

4. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Lf-1	O	1500	14	20	5,0	60	0,3
3	Lf-2	O	600	14	30	5,0	40	0,5
4	Lf-3	O	1000	18	30	5,0	50	0,5
5	Lf-4, Lf-4/a	O	1000	18	30	5,0	50	0,5
6	Lf-5	SZ	600	18	20	4,5	60	0,3

5. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Vt-1	O	600	14	30	5,0	50	0,5
3	Vt-2	O	1000	16	30	5,5	40	0,5
4	Vt-3	O	600	-	40	5,0	40	0,5
5	Vt-4	O	300	-	50	5,0	30	0,6
6	Vt-5	O	1000	18	50	5,5	20	0,6
7	Vt-6	Z	500	14	40	5,5	20	0,6
8	Vt-7	Z	800	12	40	9,0	30	0,8
9	Vt-8	Z	2000	18	40	7,5	30	0,8
10	Vt-9	Z	1000	18	50	7,5	20	0,6
11	Vt-10	Z	1000	16	50	9,0	20	2,0
12	Vt-11	Z	800	12	70	9,5	10	2,0
13	Vt-12	SZ	1000	16	30	4,0	30	0,3
14	Vt-13	SZ	1000	16	30	6,5	40	0,6

	A	B	C	D	E	F	G	H
15	Vt-14	SZ	2000	16	30	6,5	40	0,6
16	Vt-15	SZ	5000	18	30	8,0	40	0,6
17	Vt-16	SZ	4000	20	30	25,0	30	2,4
18	Vt-17	SZ	5000	20	35	8,0	25	0,7
19	Vt-18	SZ	3000	20	35 (30)	8,0 (5,0)	40	0,7
20	Vt-19	SZ	2000	18	35	10,5	30	1,2
21	Vt-20	SZ	2000	18	40	5,5	10	0,6
22	Vt-21	SZ	2000	18	40	6,0	30	0,8
23	Vt-22	SZ	2000	16	40	7,5	20	1,0
24	Vt-23	SZ	3000	16	40	8,0	30	0,8
25	Vt-24	SZ	4000	20	40	10,5	30	1,4
26	Vt-25	SZ	4000	18	40	12,5	30	1,8
27	Vt-26	SZ	2000	16	40	12,5	30	1,8
28	Vt-27	SZ	2000	18	50	5,5	20	0,75
29	Vt-28	SZ	5000	20	50	12,5	20	1,5
30	Vt-29	SZ	3000	18	60	12,0	10	2,0
31	VT-30	SZ	2000	20	40	10,5	20	1,4
32	Vt-31	Z	500	14	80	5,5	10	0,8
33	Vt-32	SZ	1 200	28	50	12,5	30	2,8

() korlátozott beépítési határérték

6. Intézmény terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Vi-1	Z	3000	14	60	8,0	10	1,5
3	Vi-2	Z	3000	20	80	10,5	10	1,0
4	Vi-3	SZ	10000	30	15	12,0	80	0,5
5	Vi-4	SZ	1000	16	30	6,5	40	0,6
6	Vi-5	SZ	5000	25	30	12,0	40	1,0
7	Vi-6	SZ	3000	20	40	12,0	10	1,2

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Gksz-1	SZ	2000	20	30	6,5	40	0,6
3	Gksz-2	SZ	2000	25	30	7,5	20	0,6
4	Gksz-3	SZ	2000	20	35	6,0	30	0,7
5	Gksz-4	SZ	10000	30	35	7,5	35	0,7
6	Gksz-5	SZ	6000	20	40	6,0	30	0,6
7	Gksz-6	SZ	3000	20	40	7,5	20	0,8
8	Gksz-7	SZ	4000	20	40	7,5	20	0,8
9	Gksz-8	SZ	5000	20	40	9,0	30	1,0
10	Gksz-9	SZ	10000	30	40	10,5	20	1,0
11	Gksz-10	SZ	5000	20	40	12,5	20	1,0
12	Gksz-11	SZ	2000	20	50	6,0	15	0,6
13	Gksz-12	SZ	5000	30	50	7,5	30	1,0
14	Gksz-13	SZ	5000	20	60	17,5	25	1,5
15	Gksz-14	SZ	6000	20	40	6,0	20	0,6

8. Ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Gip-1	SZ	5000	30	30	12,5	40	1,0

9. Egyéb iparterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Gip-e-1	SZ	10000	30	10	7,5	40	0,2
3	Gip-e-2	SZ	2000	20	40	7,5	25	0,8
4	Gip-e-3	SZ	10000	30	50	9,0	25	0,8
5	Gip-e-4	SZ	10000	30	50	12,5	15 ²	1,5
6	Gip-e-5	SZ	10000	30	50	17,5	25	1,5
7	Gip-e-6	A Gip-e-6 építési övezetbe a komáromi ipari park bővítésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 344/2017. (XI.15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint lehet építményt elhelyezni.						
8	Gip-e-7	SZ	5000	30	50	7,5	30	1,0
9	Gip-e-8	SZ	4000	18	40	12,5	30	1,8

² Az előírás érvényesítéséhez a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész a KE/8/333-21/2022. ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

10. Hétvégház terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	Üh-1	O	600	14	20	4,5	60	0,2

11. Különleges beépítésre szánt terület - Erőd

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	K-E-1	SZ	10000	30	15	8,0	60	0,3

12. Különleges beépítésre szánt terület - Kikötő

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	K-Ki-1	SZ	2000	16	20	8,0	10 ³	0,4

13. Különleges beépítésre szánt terület -Mezőgazdasági üzemi terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	K-Mü-1	SZ	1000	16	25	5,0	40	0,4
3	K-Mü-2	SZ	4000	20	30	7,5 (6,0)	40	0,6
4	K-Mü-3	SZ	10000	20	30	10,5	40	0,6
5	K-Mü-4	SZ	5000	20	40	7,5	40	0,8
6	K-Mü-5	SZ	5000	20	40	10,5	25 ⁴	0,8
7	K-Mü-6	SZ	5000	20	40	13,0	25 ⁵	0,8

() korlátozott beépítési határérték

³ Az előírás érvényesítéséhez a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a KE/8/333-21/2022. ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

⁴ Az előírás érvényesítéséhez a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a KE/8/333-21/2022. ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

⁵ Az előírás érvényesítéséhez a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a KE/8/529-20/2025. ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

14. Különleges beépítésre szánt terület -Rekreációs terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	K-Rek-1	SZ	5000	20	20	12,0	50	0,6

15. Különleges beépítésre szánt terület -Sportolási célú terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	K-Sp-1	SZ	10000	30	10	6,0	60	0,2

16. Különleges beépítésre szánt terület -Szabadidőközpont

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	K-Szk-1	SZ	10000	30	10	6,0	70	0,2

17. Különleges beépítésre szánt terület - Vadgazdálkodási terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
2	K-Vg-1	SZ	1000	16	40	5,5	40	0,6

18. Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Zkp-1	-	-	3	-	70	-	4,5
3	Zkp-2	-	-	1	-	70	-	5,0
4	Zkk-1	-	-	3	-	60	-	4,5
5	Ev	-	-	0	-	-	-	-
6	Eg	-	30 000	0,5	-	-	-	6,0
7	Ek-1	-	-	0	-	-	-	-
8	Ek-2	-	-	5	-	-	-	4,5
9	Má-1	6 000	10 000	3	-	-	3%	5,5
10	Má-2	-	30 000	3	500	-	3%	5,5
11	Má-3	-	100 000	1	1 000	-	0,5%	7,5
12	Má-4	-	-	0	-	-	-	-
13	Má-ko-1	-	-	0	-	-	-	-
14	Mk-1	1500	800	3	200	-	2%	4,5
15	Mk-2	15 000	-	3	25	-	-	3,0
16	V-1	-	-	2	-	-	-	-
17	V-2	-	-	10	-	-	-	-
18	Tk-1	-	-	0	-	-	-	-
19	Tk-2	-	-	0	-	-	-	-
20	Kb-T-1	2000	-	10	-	20	-	8,0
21	Kb-Sp-1	2500	-	10	-	70	-	8,0
22	Kb-Str-1	3 000	-	3	-	50	-	4,5
23	Kb-Rek-1	20 000	-	10	-	60	2%	8,0
24	Kb-Rek-2	20 000	-	10	-	60	2%	12,0
25	Kb-Rek-3	10 000	-	5	-	-	-	4,5
26	Kb-Rég-1	10 000	-	10	-	30	-	6,0
27	Kb-Vá-1	10 000	-	10	-	-	-	6,0
27/a	Kb-Vá-2	2 000	-	10	-	30	-	6,0
28	Kb-B-1	100 000	-	2	-	-	-	4,5
29	Kb-Á-1	5 000	-	10	-	60	-	6,0
30	Kb-Me-1	5000	-	10	-	40	-	6,5