



3.1.1 **Komáromi Építési Szabályzat (KÉSZ)**

Jóváhagyva a 2010. évi 3. számú (II. 19.) önkormányzati rendelettel

Tartalomjegyzék			
I. fejezet	6		
Általános rendelkezések	6		
<i>A szabályozás területi hatálya</i>	6		
1. §	6		
<i>A szabályozás eszköze – a KÉSZ</i>	6		
2. §	6		
<i>A szabályozás eszköze – a szabályozási terv</i>	6		
3. §	7		
<i>Az építés helyi rendjével kapcsolatos más helyi rendeletek</i>	8		
4. §	8		
II. fejezet	8		
A város egész területén érvényes helyi szabályok meghatározása	8		
<i>Telekalakítási szabályok</i>	8		
5. §	8		
<i>Terepkialakítás</i>	9		
6. §	9		
<i>Az építési telkek beépítésének út- és parkoló építési feltételei</i>	9		
7. §	9		
<i>Közművesítési helyi feltételek</i>	10		
8. §	10		
<i>Egyes közműfajták létesítésével kapcsolatos sajátos előírások</i>	11		
9. §	11		
<i>Valamennyi építési övezetben elhelyezhető tárgyak</i>	12		
10. §	12		
<i>Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek</i>	12		
A levegő védelme	12		
11. §	12		
A föld védelme	12		
12. §	12		
A vizek védelme	13		
13. §	13		
		Környezeti zaj- és rezgés elleni védelem	13
		14. §	13
		Hulladékelhelyezés	13
		15. §	13
		<i>Kerítés létesítése</i>	13
		16. §	13
		<i>Lakókocsi és üdülősátor elhelyezése</i>	13
		17. §	13
		<i>Konténer vagy más építmény ideiglenes elhelyezése</i>	14
		18. §	14
		<i>A felhasználás kizárólagossága</i>	14
		19. §	14
		<i>Elvi engedély köteles építéshatósági ügyek</i>	14
		20. §	14
		III. fejezet	15
		A város egyes – az építési övezeteknél, övezeteknél nagyobb kiterjedésű – területeihez köthető szabályok helyi sajátosságok alapján történő meghatározása	15
		<i>Szabályozási terven teljes körűen nem szabályozott területek</i>	15
		21. §	15
		<i>Beépítésre szánt területekre vonatkozó sajátos rendelkezések</i>	17
		22. §	17
		<i>Újonnan beépítésre szánt- és jelentős átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt) területek</i>	17
		23. §	17
		<i>Fenyves tábor - Koppánymonostor</i>	18
		24.	18
		<i>Ipari Park</i>	18
		25. §	18
		<i>Ó-Szőny</i>	18
		26. §	18
		IV. fejezet	19

Az építési övezetek és övezetek felhasználásának és az azokban történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározása

27. §	19
<i>Az építési övezetek és övezetek részletes szabályozási előírásai</i>	19
28. §	19
<i>Az építési övezetek és övezetek építési és telealakítási előírásai</i>	19
29. §	19
<i>Az építési övezetek szerepköre</i>	20
30. §	20
Különböző szerepkörű építési övezetek közös szabályai	20
31. §	20
Lakó szerepkörű övezetek közös szabályai	20
32. §	20
Nagyvárosias lakóövezet (Ln)	21
33. §	21
Kisvárosias lakóövezet (Lk)	22
34. §	22
Kertvárosias lakóövezet (Lke)	22
35. §	22
Falusias lakóövezet (Lf)	23
36. §	23
Településközpont vegyes övezet (Vt)	23
37. §	23
Központi vegyes övezet (Vk)	24
38. §	24
Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (Gksz)	24
39. §	24
Jelentős mértékben zavaró hatású ipari övezet (Gipz)	24
40. §	24
Egyéb ipari övezet (Gipe)	25
41. §	25
Mezőgazdasági major (gazdasági) övezet (Gmg)	25
42. §	25
Üdülőházas övezet (Üü)	25
43. §	25
Hétvégi házias övezet (Üh)	25
44. §	25
Különleges övezetek közös szabályai	26

45. §	26
Oktatási központ különleges övezet (Kok)	26
46. §	26
Egészségügyi központ különleges övezet (Keg)	26
47. §	26
Nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp)	26
48. §	26
Temetők különleges övezet (Kte)	27
49. §	27
Nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek különleges övezet (Kbá)	27
50. §	27
Hulladékkezelők és –lerakók különleges övezet (Khu)	27
51. §	27
Közlekedési épületek különleges övezet (Kkő)	28
52. §	28
Fürdő és rekreációs célú különleges övezet (Kfü)	28
53. §	28
Művelődési központ különleges övezet (Kku)	28
54. §	28
Egyházi központ különleges övezet (Kegy)	28
55. §	28
Erődök területe különleges övezet (Ke)	29
56. §	29
<i>Az (beépítésre nem szánt) övezetek szerepköre</i>	29
57. §	29
Közüti közlekedési övezet (KÖu)	29
58. §	29
Közforgalom számára megnyitott magánút (KÖm)	30
59. §	30
Kötőtpályás közlekedési övezet (KÖk)	31
60. §	31
Vízi közlekedési övezet KÖv)	31
61. §	31
Közmű övezet (KÖz)	31
62. §	31
Hírközlési övezet (KÖh)	31
63. §	31
Zöldterületi közpark övezet (Zp)	31
64. §	31
Zöldterületi közkert övezet (Zk)	32

65. §	32	85. §	40
Védett erdő övezete (Evt)	32	Szabályozási tervlap szerinti (R) beépítés	41
66. §	32	86. §	41
Védő erdő övezete (Evő)	32	Elvi engedélyben meghatározott feltételek szerinti (E) beépítés	41
67. §	32	87. §	41
Gazdasági erdőövezet (Eg)	32	Fésűs (F) beépítés	41
68. §	32	88. §	41
Egészségügyi-, szociális-, turisztikai erdő övezet (Ee)	32	Egysoros (ES) beépítés	41
69. §	32	89. §	41
Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)	33	Hajlított (H) beépítés	41
70. §	33	90. §	41
Általános mezőgazdasági övezet (Má)	33	Kétsoros (KS) beépítés	42
71. §	33	91. §	42
Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko)	34	Zártudvaros (U) beépítés	42
72. §	34	92. §	42
Vízgazdálkodási övezetek	34	Keretes (KE) beépítés	42
73. §	34	93. §	42
Nagykiterjedésű sportolási célú övezet (Kksp)	35	<i>A megengedett legnagyobb beépítettség</i>	42
74. §	35	94. §	42
Temető övezet (Kkte)	35	<i>A zöldfelület megengedett legkisebb aránya, az egyes építési övezetek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások</i>	43
75. §	35	95. §	43
Nyersanyaglelőhely övezet (Kkbá)	36	<i>A megengedett építménymagasság</i>	44
76. §	36	96. §	44
<i>A használat megengedett intenzitása</i>	36	<i>A megengedett szintszám</i>	45
77. §	36	97. §	45
<i>A beépítés megengedett módja</i>	37	<i>A megengedett telekméret – beépítésre szánt területeken</i>	45
78. §	37	98. §	45
Szabadon álló (S) beépítés	38	<i>A megengedett telekméret – beépítésre nem szánt területeken</i>	47
79. §	38	99. §	47
Oldalhatáron álló (O) beépítés	39	V. fejezet	48
80. §	39	A közterületek és közhasználat számára megnyitott magánterületek felhasználásának és az azokon történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározása	48
Ikres (I) beépítés	39	<i>Közterületek kialakítása</i>	48
81. §	39	100. §	48
Zárt sorú (Z) beépítés	39		
82. §	39		
Telepszerű (T) beépítés	40		
83. §	40		
Csoportház (C) beépítés	40		
84. §	40		
Kialakult (K) beépítés	40		

<i>Közhasználat számára megnyitott magánterületek</i>	48	111. §	52
101. §	48	<i>Beültetési kötelezettség</i>	52
<i>Építmény elhelyezése közterületen</i>	48	112. §	52
102. §	48	IX. fejezet	53
<i>Építmények megközelítése</i>	49	Záró rendelkezések	53
103. §	49	<i>Szabállysértés</i>	53
<i>Járművek elhelyezése közterületen</i>	49	113. §	53
104. §	49	<i>Hatálybalépés</i>	53
VI. fejezet	50	114. §	53
Az értékvédelemmel kapcsolatos, helyi sajátosságoknak megfelelő előírások	50	<i>A KÉSZ és SZT karbantartása</i>	53
<i>Kulturális örökség védelme</i>	50	115. §	53
105. §	50	<i>Hatályon kívül helyezett rendelkezések</i>	54
<i>A táji-, természeti értékek és a tájkép védelme</i>	50	116. §	54
106. §	50		
VII. fejezet	51		
A védőterületekkel, védősávokkal, egyéb befolyási, fenntartási sávokkal kapcsolatos, helyi sajátosságoknak megfelelő előírások	51		
107. §	51		
<i>Közlekedési és közmű létesítmények térségében betartandó korlátozások</i>	51		
108. §	51		
<i>Fakadó, vagy szivárgó víz által veszélyeztetett-, vagy vízjárta (mélyfekvésű) területek</i>	51		
109. §	51		
VIII. fejezet	52		
Az ÉTV. 17. §-a szerinti sajátos jogintézményekkel kapcsolatos, helyi sajátosságoknak megfelelő előírások	52		
<i>Tilalmak</i>	52		
110. §	52		
<i>Elővásárlási jog</i>	52		

Komárom Város Képviselőtestületének 2010. évi 3. számú (II. 19.) Ök. rendelete a Komáromi Építési Szabályzatról (KÉSZ-ről)¹

Komárom Város Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, az 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében jóváhagyja a Komáromi Építési Szabályzatot (továbbiakban: KÉSZ) és elrendeli kötelező alkalmazását.

I. fejezet

Általános rendelkezések

A szabályozás területi hatálya

1. §

(1)

a) A KÉSZ hatálya kiterjed Komárom város teljes közigazgatási területére.

b) Komárom a) pont szerinti területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épülethez tartozó építményt, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni a vonatkozó országos- és más helyi előírások, valamint e rendelet és mellékletei szerint szabad.

A szabályozás eszköze – a KÉSZ

¹ A lábjegyzetek nem részei az önkormányzati rendeletnek, csak az alkalmazást segítő megjegyzések, magyarázatok. Ha a lábjegyzetben hivatkozott magasabb rendű jogszabályok idézett rendelkezései megváltoznak, akkor a lábjegyzet is javítható, ha az új szöveg nem okoz koherencia zavart. Ha magasabb rendű jogszabály változása konfliktusban van a KÉSZ rendelkezésével, akkor utóbbi módosítását kell kezdeményezni.

2. §

(1) A KÉSZ az általános rendelkezéseken túl

- a város egész területén érvényes helyi szabályok meghatározását,
- a város egyes – az építési övezeteknél, övezeteknél nagyobb kiterjedésű – területeihez köthető szabályok helyi sajátosságok alapján történő meghatározását,
- az építési övezetek és övezetek felhasználásának és az azokban történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározását,
- a közterületek és közhasználat számára megnyitott magánterületek felhasználásának és az azokon történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározását, továbbá
- az értékvédelemmel,
- a védőterületekkel,
- az Étv. 17. §-a szerinti sajátos jogintézményekkel kapcsolatos, helyi sajátosságoknak megfelelő előírásokat, valamint
- a záró rendelkezéseket tartalmazza.

(2) A KÉSZ mellékleteinek tartalma:

1. Fogalom-meghatározások²,
2. Az OTÉK-ban nem szereplő településrendezési eszközök jelkulcsa,
3. A szabályozási tervek jóváhagyott és alátámasztó tervlapjainak felsorolása,
4. Az övezeti jelek jelentése,
5. Egyes övezetek részletes szabályozási előírásai,
6. Allergiát okozó növények felsorolása,
7. Az OTÉK előírásaitól a szakminisztérium hozzájárulását igénylő, engedélyezett eltérések.

A szabályozás eszköze – a szabályozási terv

² A szövegben dőlt betűvel szedett fogalmak meghatározását jelen rendelet, vagy más jogszabályok tartalmazzák.

3. §

(1) A szabályozási tervet (továbbiakban SZT) a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.³

(2) A SZT tervlapjai az állami földmérési alaptérkép fedvényeként - különböző szempontú; a meglévő állapot szerinti és tervezett **területlehatárolásokat**, továbbá
- a lehatárolt területekhez kötődő, kötelező **szabályozási előírásokat** és
- irányadó tervezői javaslatokat
tartalmazznak.

(3) A szabályozási tartalmú **területlehatárolások** a következők:

- jelenlegi és tervezett közigazgatási határ,
- városrészek és városrendezési körzetek határa,
- jelenlegi és tervezett belterületi határ,
- beépítésre szánt – nem szánt területek határa,
- újonnan beépítésre- és jelentős átépítésre kerülő területek határa,
- *tervezett szabályozási vonalak*,
- építési övezetek és övezetek határa,
- utak, vasutak és közművek védő területének, illetve befolyási sávjának határa,
- egyes tevékenységekhez előírt, ismert védő, vagy védelmi övezetek határa (pl.: levegőterhelést okozó tevékenység⁴),
- hullámterek, árvízvédelmi töltések, fakadó víz veszélyes területek, vízjárta (mély fekvésű) területek határa,
- kulturális örökségvédelmi határok,
- táj- és természetvédelmi határok,
- környezetvédelmi határok,
- víz (vízbázis)- és talajvédelmi határok,
- sajátos jogintézményekkel érintett területek határai.⁵

(4) A SZT területlehatárolásaihoz⁶ kötődő

a) kötelező szabályozási előírások:

- építési övezetek és övezetek kódja,
- építési határvonal; építési hely, nem beépíthető terület, új épülettel nem beépíthető terület⁷; építési vonal rajzos meghatározása,
- védett ingatlanok jelölése,
- kötelező fásítás jelölése,
- kizárólagos használat jelölése,
- egyéb szöveges utasítások;

b) irányadó tervezői javaslatok:

- megszüntetni és kialakítani javasolt telekhatárok jelölése,
- bontásra és megtartásra javasolt épületek jelölése,
- javasolt építési vonal,
- közhasználatra megnyitott magánutak jelölése⁸,
- nem közlekedési célú közterület lehatárolása.

(5) A SZT **jelkulcsait** az OTÉK 2. sz. melléklete, a KÉSZ 2. és 4. sz. mellékletei tartalmazzák.

(6) A szabályozási terveknek az építésügyi hatósági eljárások során **kötelezően**, illetve a KÉSZ előírásainak megfelelően betartandó tartalma az Étv. 12.§ (5) szerinti tartalom.

A kötelező tartalom részeként:

a) A tervezett közterületeket az egyéb területektől a *tervezett szabályozási vonal* határolja le.

Még nem beépített telek vagy *jelentős átépítésre kerülő* területen fekvő telek beépítésének feltételeként a *tervezett szabályozási vonal* figyelembevételével kell kialakítani a telket.

Egyéb esetben akkor kell a telekalakítást a *tervezett szabályozási vonal* mentén végrehajtani, ha a közterület tervezett átépítése 3 éven belül előreláthatóan megtörténik⁹;

A beépítettség egyéb feltételeit a SZT-ben kiszabályozott telekhez viszonyítva kell meghatározni.

b) *Övezeti határvonal* választja el

- a közterületnek nem minősülő területeken, illetve a közterületen belül az

³ Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 12. § (6).

⁴ 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról, 2. sz. melléklet;

⁵ A lehatárolásokhoz kapcsolódó, nem az építésügyi jogszabályokban, illetve a KÉSZ-ben szereplő szabályokat a KÉSZ függeléké tartalmazza tájékoztató jelleggel, a teljes körűség és aktualitás garanciája nélkül.

⁶ Értsd: alaptérképen jelölt ingatlanok és szabályozási tartalmú területlehatárolások.

⁷ A „nem beépíthető terület” és az „új épülettel nem beépíthető terület” az építési hely indirekt szabályozása.

⁸ A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (2) bekezdés szerint a tulajdonos illetve a kezelő kérésére a közlekedési hatóság a magánutat közúttá, a közutat magánúttá nyilváníthatja, ha az út forgalmi jellege megváltozik.

⁹ Ilyen esetekben az útlejegyzés, esetleg kisajátítás érdekében a tervezett közterület leendő tulajdonosa intézkedik akkor, amikor az út-, közmű-, védmű-építési, zöldfelület kialakítási munkák tervei szerint 3 éven belül megkezdődnek.

övezeteket és

- a meglévő közterületeket az egyéb területektől.

Az övezetekben érvényes telekalakítási és építési előírásokra az övezet sorszámából és jeléből álló kód utal.

A kód értelmezését a 28. és 29. § és a KÉSZ 4. sz. melléklete tartalmazza.

c) Az övezeti jelnél részletesebb, a telkek kialakítására vonatkozó előírás a bejáratok helyének a tervlapon történő jelölése.

d) Az övezeti jelnél részletesebb, a beépítésre vonatkozó előírás az építési hely, a be nem építhető -, vagy új épülettel be nem építhető terület jelölése, illetve építési vonal meghatározása, továbbá a kizárólagos felhasználás jelölése a tervlapon.

(7) A szabályozási tervek irányadó tartalma ajánlás, mely

- a város fejlődésének későbbi szakaszában jóváhagyásra javasolt módosításokat készíti elő, illetve

- a terv felhasználói számára ad olyan javaslatokat, melyet a tervező az optimális fejlődés szempontjából kedvezőnek tart.

Az építés helyi rendjével kapcsolatos más helyi rendeletek

4. §

Az építés és az ingatlanhasználat helyi rendjével kapcsolatos előírásokat tartalmaznak

- a parkolásról;
- a közterület-használatról;
- az állattartásról;
- az építészeti örökség védelméről;

a városi reklámok, hirdetések elhelyezéséről és engedélyezéséről

- az útépitési és közműépítési hozzájárulásról;
- a lakossági kezdeményezésre, önkormányzati részvállalással megvalósuló út-, járda- és közműépítések szervezéséről és finanszírozási rendszeréről;
- az önkormányzati tervtanács létrehozásáról;
- a környezetvédelemről;
- a zöldterületek fenntartásáról, védelméről és használatáról;
- a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos, helyi közszolgáltatásról;
- a zaj elleni védelemről;

- a talajterhelési díjjal kapcsolatos szabályok megállapításáról;

- a temetőkről és a temetkezésről

szóló önkormányzati rendeletek is.

II. fejezet

A város egész területén érvényes helyi szabályok meghatározása

Telekalakítási szabályok

5. §

1) Beépítésre szánt területen nyúlványos (nyeles) telket¹⁰ csak akkor szabad alakítani, ha a telekalakítás lehetőségét

- a SZT-en kötelező, vagy javasolt, tervezett telekhatár jelöli, vagy
- az övezetre vonatkozó különleges szabályok megengedik.

2) Újonnan beépítésre szánt területen a meglévő nyúlványos (nyeles) telek csak akkor építhető be, ha

- a telek az a) pont szerint kialakítható lenne, vagy
- ha az építési feltételeknek a nyúlvány nélkül is megfelel.

3) Az övezetek határát tervezett telekhatárként is kell értelmezni.

a) Kivételesen két egymással érintkező övezetben a közös övezethatártól telekalakításkor akkor lehet eltérni, ha

- az újonnan létrejött telek a két érintett övezet közül a szigorúbb telekalakítási szabályainak is megfelel, (A két övezetbe tartozó területű telekre vonatkozóan egyéb kérdésekben is a szigorúbb övezet előírásait kell figyelembe venni.)

- az eltéréssel nem jön létre vaktelek, nyúlványos telek, vagy fekvőtelek,

- a telken jelölt nem beépíthető területsáv határa telekhatárral esik egybe.

b) Az a) pont szerinti kivétel akkor tehető, ha két érintkező telek közül legalább az egyik teleklábbal érintkezik, és a két érintkező telek között telekhatár-rendezést kívánnak végrehajtani, vagy telekfelosztás történik.

¹⁰ A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 4. § utalja a helyi építési szabályzat szabályozási körébe a nyeles telek alakítás feltételeinek pontosítását.

(4) Lakóterületen építési telek alakítása, lakóépülettel való beépítése csak közútról, vagy közforgalom elől el nem zárt magánútról engedélyezhető.

Terepkialakítás

6. §

(1) Nem tekinthető az OTÉK 45. § (1) bekezdése¹¹ alkalmazása során a „telekhasználat műszaki követelményeinek biztosítása érdekében szükséges”-nek az olyan, kizárólag a saját telken történő tereprendezés, feltöltés amely azt a célt szolgálja, hogy a telken az egyébként engedélyezhetőnél – az eredeti terephez viszonyítottanál – magasabb épületet lehessen építeni. (prizma, domb)

(2) A terepkialakítás, építés eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos építési telekre, kivéve azt az esetet, ha a vízvezető műtárgyat a SZT tartalmazza.

Az építési telek beépítésének út- és parkoló építési feltételei

7. §

(1) Az építési telek – OTÉK 33. § paragrafus 1. pont¹² szerinti – megközelíthetőségét szolgáló utak teherbírásának, helyszínrajzi elrendezésének, hossz- és keresztmetszeti kialakításának meg kell felelni a rendezési terv szerinti fejlesztések megvalósulása esetén várható forgalomnak.

(2) A közterületek – a közterülettel szomszédos ingatlanokon megvalósított telekalakítás, új beépítés ütemének megfelelő – kiépítése során a SZT-en nem jelölt zsákutca nem jöhet létre.

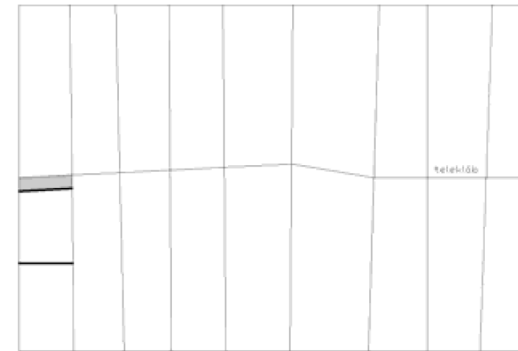
Ezen rendelkezés szempontjából nem zsákutca

¹¹ OTÉK 45. § (1) Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.

¹² OTÉK 33. § Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

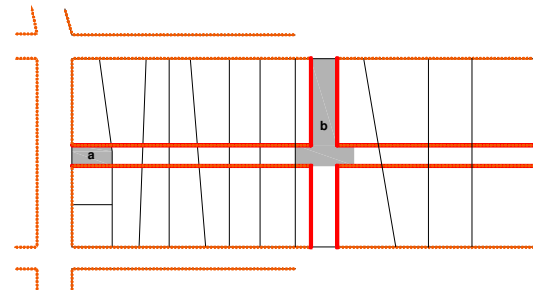
1. megközelíthetősége - beépítésre nem szánt területen a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével - gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül, ... biztosítható.

a) a tömbhatáron álló saroktelek megosztásakor a teleklábnál kialakuló közterületszakasz és



1. ábra: A vastag vonal a tömbön belüli új telekosztás, a sötétített terület a kialakított leendő útterületet jelzi.

b) az olyan útszakasz, mely egy a SZT-en szereplő, Y fordulóként használható csomópontban végződik.



2. ábra: A szürke színezés a fenti rendelkezés alapján kialakítható, átmenetileg zsákutca szerű telkek, illetve útszakaszok példáit jelöli.

(3)

a) Csak azon, legfeljebb 10 ingatlant kiszolgáló zsákutcák esetében engedélyezhető meg a végforduló nélküli út létesítése, ahol a végfordulást az ingatlanok bejárata biztosítja és a hulladékgyűjtés úgy van megoldva, hogy a hulladékgyűjtő járműnek nem kell a zsákutcát használni.

b) A zsákutca meghosszabbítása, megnyitása esetén a funkcióját veszített végforduló felszámolható és az érintett utca jellemző szabályozási szélessége mögötti terület a szomszédos ingatlanokhoz csatolható.

(4) Ha a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi-elhelyezés vonatkozásában az OTÉK 42. § (2) bekezdésében (az OTÉK 4. sz. mellékletében) előírtaktól a helyi sajátosságoknak megfelelően eltérő rendelkezéseket tartalmaz az önkormányzat parkolásról szóló rendelete¹³ (továbbiakban parkolási rendelet), akkor a rendeletnek megfelelő számú jármű-elhelyezési lehetőséget kell biztosítani az ott felsorolt funkciójú építmények létesítésekor, vagy meglévők bővítésekor, illetve meglévők rendeltetésének megváltoztatásakor.

(5)

a) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a telek területe új parkolóhely kialakítására vonatkozó igény kielégítésére nem vehető figyelembe, ha a korábbi állapothoz tartozó parkolási mérleg szerint a használathoz szükséges számú jármű-elhelyezési lehetőség nem biztosított.

Ilyen esetben a változás miatti, járműelhelyezésre vonatkozó többletigényt épületben, vagy a terepszint alatt elhelyezett tárolókkal kell kielégíteni.

(b) Az a) pont alkalmazása során biztosítotttnak kell tekinteni a korábbiakban megváltással kiváltott parkolókat.

(6) Ha a vonatkozó szabályok megengedik, hogy az ingatlan rendeltetés-szerű működéséhez előírt járműtárolók más telken létesüljenek, akkor arra a telekre, ahol a járműtároló létesül járműtárolási szolgalmat kell bejegyezni annak az ingatlannak a javára, amelyiknek a használatbavételéhez a járműtároló létesítése elő van írva.

Ez a szolgalmat csak akkor szüntethető meg, ha a kiszolgált létesítményt megszüntetik, elbontják és a szolgalmat törlesztéséhez a kiszolgált ingatlan tulajdonosa hozzájárul, vagy a kiszolgált létesítmény telken a rajta lévő építmények működéséhez előírt számú járműtároló működik, vagy a szolgalmat teljesítését egy másik, legalább azonos teljesítményű szolgalmi joggal megváltják.

A szolgált telek kihasználtsága, beépíthetősége és minimális zöldfelülete számítása során az ilyen parkoló által elfoglalt területet figyelmen kívül kell hagyni.

Közművesítési helyi feltételek

8. §

(1)

¹³ Aktuálisan a 13/2000. (IV.21.) Ök. rendelet a jogszabály által kötelezően előírt számú parkolóhelyek kialakításáról, megváltásáról.

a) Komárom beépítésre szánt területeit – az üdülő- és hétvégi házas, valamint a mezőgazdasági major területek kivételével – az OTÉK 8. § (2) bekezdése¹⁴ szerinti **teljes közművesítettség**gel kell kialakítani, legkésőbb az épületek használatbavételéig, azzal, hogy a gáz- illetve a távhő ellátás helyettesíthető a hő- és melegvíz-ellátást biztosító megújuló energiaforrással, vagy – 0,6-osnál nem nagyobb telekkihasználtsággal szabályozott övezetekben – hagyományos tüzelőanyaggal működtetett, alacsony emissziójú berendezéssel.

b) Az a) pont szerinti területeken használati mód váltás is csak a létesítéssel azonos feltételekkel engedélyezhető.

(2) Komárom beépítésre szánt területein telken belül kizárólag elválasztott rendszerű csatorna létesíthető az OTÉK 77.§ (2) bekezdésben¹⁵ írt eset kivételével.

(3) Az üdülő és hétvégi házas, valamint a mezőgazdasági major területeket és a beépítésre nem szánt területeken engedélyezhető épületeket – a (4) bekezdés szerinti kivételekkel – legalább az OTÉK 8. § (2) bekezdése szerinti **részleges közművesítettség**gel¹⁶ kell ellátni, legkésőbb az általuk kiszolgált épületek használatbavételéig.

(4)

a) Beépítésre nem szánt területeken – a kertes mezőgazdasági övezetek kivételével – és a mezőgazdasági majorok területén a közüzemi ivóvíz szolgáltatás szempontjából hiányos közművesítettség¹⁷ mellett is engedélyezhető a kizárólag raktár-, illetve tároló helyiségeket tartalmazó építmények létesítése, illetve a belterületi határtól és a kiépített vízvezeték-hálózat vég-

¹⁴ OTÉK 8. § (2) A közművesítettség szempontjából a) teljes közművesítettségnek minősül aa) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő) ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;

¹⁵ OTÉK 77. § (2) Épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz csatornavezetékét egyesíteni nem szabad, kivéve az utcai telekhatáron álló épületet, amelyben a csatornavezetékek közvetlenül az épületből történő kivezetés előtt egyesíthetők, ha a közcsatorna egyesített rendszerű.

¹⁶ OTÉK 8. § (2) A közművesítettség szempontjából b) részleges közművesítettségnek minősül ba) a közüzemi villamos energia szolgáltatás, bb) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, bc) az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;

¹⁷ OTÉK 8. § (2) A közművesítettség szempontjából c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;

pontjától 500 méternél távolabb fekvő telkeken, egyedi ivóvízellátó berendezéssel rendelkező építmények létesítése.

b) Beépítésre nem szánt területeken – a kertes mezőgazdasági övezetek kivételével – a szennyvízelvezetés és szennyvíztisztítás szempontjából hiányos közművesítettség mellett is engedélyezhető az olyan építés, amikor a telken belüli összes létesítmény használata – ténylegesen, vagy a tervezett használat alapján – évente 100 m³-nél kevesebb szennyvíz termelődésével jár, és

- a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban,
- a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása a kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.

c) A beépítésre nem szánt területeken engedélyezhető épületek esetében a szennyvízelvezetés- és tisztítás szempontjából hiányos közművesítettség is elfogadható ha

- a telken lévő épületek összes *hasznos alapterülete* kisebb, mint 30 m²,
- a kiszolgált épület használata ténylegesen, vagy a tervezett használat alapján prognosztizálhatóan évente 6 m³-nél kevesebb szennyvíz termelődésével jár, melyet – az egyéb feltételek megléte esetén – el lehet szikkasztani.

(5) Olyan ingatlanon, mely – akár részben – felszíni vizek árvédelmi töltésétől, illetve medrétől számított 100 méteren belül van, kizárólag zárt csatornahálózatba bekötött szennyvízelvezetésű építmény építhető. A 100 méteres távolság a földmérési alaptérképen szereplő ingatlanhatártól számít.

(6) Vegyes területeken, valamint nagyvárosi- és kisvárosi lakóterületen új közműveket légvezetéken vezetni tilos.

(7) A meglévő és tervezett közcélú hálózatok és biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani, eltérő esetben a helyigényüket szolgalmi jog vagy közérdekű használati jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek és biztonsági övezetük fölé épület nem építhető. Nem tekinthető a közművek fölé építésnek, ha az felszínnel nem érintkező épületrész és a felszín között akkora távolság van, amely a közmű cseréjét és karbantartását átlagos megoldásokkal lehetővé teszi.

(8) Feleslegessé vált közműhálózatokat, közműlétesítményeket (kutakat) fel kell számolni, vagy szakszerűen úgy üzemben kívül helyezni, hogy későbbi ráépítés esetén semmilyen szennyeződést, vagy baleseti kockázatot se jelentsenek.

Egyes közműfajták létesítésével kapcsolatos sajátos előírások¹⁸

9. §

(1)

a) A részleges közművesítés keretében kiépülő egyedi szennyvíztisztítás hatásfokának olyannak kell lenni, hogy a tisztított szennyvíz akár élővizekbe is bevezethető legyen.

b) Az egyedi szennyvíztisztítás során keletkező szennyvíziszap jogszabályi előírásoknak megfelelő elhelyezéséről gondoskodni kell.

(2) Kizárólag külterületen és egyéb befogadó hiányában lehet közműpótló berendezéssel ártalmatlanított, tisztított kommunális szennyvizet szikkasztani.

(3) Ha a villamos energia és a hírközlési közmű vezetése légvezetéken is megengedett, akkor a közvilágítással ellátott utak mentén ez kizárólag – a közvilágítással is – közös oszlopsoron lehetséges.

¹⁸ A vízellátás vonatkozásában az OTÉK 46. § -, a szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés vonatkozásában az OTÉK 47. § -, az energiaellátási- és hírközlési közművek vonatkozásában az OTÉK 48. § előírásain túl a paragrafus további előírásait kell figyelembe venni.

Étv. 47. § (1) Építményt elhelyezni, ha annak telke előtt közműves szennyvízelvezető (közcsatorna) van csak a közcsatornára való rákötéssel lehet. (2) Közcsatorna hiányában kommunális szennyvíz külön jogszabályban foglaltak szerint elszikkasztható.

(3) Amennyiben nincs közműves szennyvízelvezetés és a (2) bekezdés szerinti elszikkasztás sem lehetséges, úgy abban az esetben hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.

(4) A zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható. (5) Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető. Csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz - a vonatkozó hatósági előírások megtartásával - nyílt árokban is vezethető. (6) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvíz bevezetnie tilos.

(7) A bekötő csatornavezetékét a vonatkozó szakmai előírások szerint kell megvalósítani. (8) A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. (9) A csapadékvíz a telken belül elszívárgtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyágát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. (10) A telekről csapadékvizet a közterületi nyílt vízvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből - a telkekről - csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.

(4)

a) Hírközlési antennatorony, bázisállomás önálló építményként a hegyeshalmi vasútvonal, a tervezett déli gyűjtőút, a Szabadság út, és az 1-es út határvonalától délre fekvő általános mezőgazdasági- és bármely ipari övezetben helyezhető el az egyéb előírások betartásával, úgy, hogy két ilyen építmény 500 méternél nem lehet közelebb egymáshoz.

b) Az a) pontban leírtaktól eltérően, kivételesen akkor helyezhető el hírközlési antennatorony, bázisállomás önálló építményként, ha a torony helyét a SZT kifejezetten tartalmazza.

c) Hírközlési antennatorony, bázisállomás önálló építménye reklámhordozóként nem használható.

Valamennyi építési övezetben elhelyezhető tárgyak

10. §

(1) Az OTÉK szerint¹⁹ valamennyi építési övezetben elhelyezhető tárgyak, építmények a beépítésre szánt területeken csak olyan magas kialakítással helyezhetők el, amely az ott meglévő vagy megengedhető építmény legmagasabb pontját nem haladja meg.

(2) A Duna medervonalától számított 1000 méteren belül nem helyezhető el 20 méternél magasabb, megújuló energia termelésre szolgáló műtárgy.

Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek

A levegő védelme

11. §

(1) Levegőterhelést okozó létesítmény²⁰ csak akkor létesíthető, ha védelmi övezete nem korlátozza más övezetek területének megengedhető hasznosítását.

(2) A város közigazgatási területén kellemetlen szagot, bűzt okozó új, gazdasági célú; termelő, vagy raktározó tevékenységet szolgáló építmény nem helyezhető el.

Nem tartoznak ezek közé a tevékenységek közé a közműveknek, közszolgáltatásoknak a település és térsége ellátásához szükséges létesítményei, ha a védőterületük nem akadályozza a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, továbbá a jogszabályoknak megfelelő állattartás létesítményei.

(3) Mezőgazdasági rendeltetésű terület a belterület sem jelenlegi, sem tervezett határától mért 1000 m távolságon belül szennyvízzel nem öntözhető.

A föld védelme

12. §

(1) Új funkció volt iparterületen, vagy katonai célra használt területen való megvalósítása előtt a terület talaj- és talajvíz-szennyezettségét meg kell vizsgálni, és ha szükséges, a szennyezett talajt a területről a szakhatóságai előírások figyelembevételével el kell távolítani.

Szennyezett talaj csak az arra környezetvédelmi engedéllyel rendelkező területen, telken tárolható, kezelhető, ártalmatlanítható. Az előbbi környezetvédelmi engedéllyel nem rendelkező telken illetőleg közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható. A szennyezett talajú terület kármentesítéséről, a szennyezett talaj kitermeléséről, elszállításáról a terület tulajdonosa a környezetvédelmi engedélyben meghatározott módon köteles gondoskodni. A szennyezett talajt csak megfelelő engedéllyel rendelkező gazdálkodóval szabad ártalmatlanítani.

A kármentesítésre vonatkozó előírások teljesítése nélkül létesített épületek használatbavétele nem engedélyezhető. (2) A város közigazgatási területén a feltöltés anyagában (bármely feltöltés esetén) a szemcse térfogata nem lehet nagyobb két köbdeciméternél.

(3) Építési tömelék a (2) bekezdésben előírtak betartása mellett is csak az építés hatóság engedélye alapján használható egyébként is építési engedély köteles feltöltésre, úgy, hogy a nem teherbíró feltöltés tömörsége is legalább 80 százalékos legyen és biztosított legyen a legalább 20 cm-es humusztakarás.

(4) A SZT-en jelölt szennyezett talajú területeken a telkek beépítését csak a terület kármentesítését követően lehet elkezdni.

A kármentesített területeken, illetve a korábban szennyezett területeken a környezetvédelmi hatóság előírásai szerinti monitoring rendszert kell kialakítani és üzemeltetni.

¹⁹ 32. §

²⁰ A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. Rendelet 2. sz. mellékletében felsorolt tevékenységek

A vizek védelme**13. §**

(1) A város közigazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek során

- a) a felszín alatti vizek állapota szempontjából az „érzékeny”²¹ vízminőség védelmi területre,
- b) az üzemelő és távlati ivóvízbázisok – külön jogszabály szerint – kijelölt, ill. előzetesen lehatárolt belső, külső és jogerős vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületein a „kiemelten érzékeny” területekre vonatkozó határértékek teljesülnek²².

(2) A csatornázott területeken új létesítmény keletkező szennyvizeit a csatornahálózatba kell vezetni. A meglévő csatornahálózatra a rákötés kötelező, különös tekintettel a vízbázis védőterületére.

(3) Használt és tisztított szennyvizek az „általános vízminőség-védelmi területi kategóriára”²³ vonatkozó határértékek teljesülése esetén vezethetők élővízfolyásba, befogadóba, felszíni csapadékvíz-elvezető árokba.

(4) A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az összefüggően kezelendő vízgyűjtő területre vonatkozóan – a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető-rendszerre és a szivárgó-rendszerre vonatkozó terv(ek)ben kell meghatározni.

(5) Közösségi, vízi sport és sporthorgászati építmények hullámtéren csak a SZT-en jelölt építési helyen helyezhetők el.²⁴

Környezeti zaj- és rezgés elleni védelem**14. §**

(1) A szabályozási tervlapon zajhatárérték izogörbékkel kísért, zajforrást jelentő út építése részeként olyan mértékű zajvédelmet kell kiépíteni, hogy a zajvédelmi jogszabályok szerint védett övezeteket, az övezetekben az épí-

²¹ 27/2004. (XII.25.) KvVM rend. a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról

²² A vonatkozó határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.

²³ 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól

²⁴ 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról

tési előírásoknak megfelelően építhető építményeket határértéket túllépő zaj ne érjen.

(2) Az (1) pont rendelkezésétől csak az esetben lehet eltérni, ha a határérték feletti zajjal érintett terület tulajdonosa, vagy kezelője írásban vállalja, hogy a zajvédelmet saját területének zajforrás szerinti határán maga fogja létesíteni és fenntartani, továbbá az út tulajdonosával, kezelőjével szemben semminemű kárigénnyel a zaj miatt nem fog élni.

Hulladékelhelyezés**15. §**

Veszélyes, vagy radioaktív hulladékot Komáromban tilos lerakni.

Kerítés létesítése**16. §**

(1) Az utcai telekhatáron 1,20 méternél magasabb tömör kerítés kizárólag előkert nélküli beépítéseknel és Ó-Szőny helyi területi védelem alatt álló részén (lásd a SZT), illetve gazdasági szerepkörű övezetekben létesíthető.

(2) Teljes hosszában 2,50 méternél magasabb tömör kerítés kizárólag a műemléki védelem alatt álló ingatlanokon, a műemlékvédelmi hatóság előírása alapján létesíthető.

(3) Az (1) bekezdés szerinti helyeken a tömör kerítésből, telekhatáronként legfeljebb egy bejárat, kapu 2,50 méternél magasabb kerete is kiállhat a megengedett építménymagasság figyelembevételével.

(4) A *tervezett szabályozási vonalon* kell építeni az új kerítést. Ezen rendelkezés szempontjából nem számít új kerítésnek – az építési engedély alapján épített, vagy több, mint 10 éve fennálló kerítésen – új bejárat kialakítása, a meglévő bejárat lezárása, vagy a kerítés vonalának részleges; a közterület felőli telekhatáron álló kerítés teljes hosszának legfeljebb 20 %-át érintő módosítása.

Lakókocsi és üdülőstátor elhelyezése**17. §**

(1) Lakókocsi és üdülőstátor felállítása szálláshely céljára az üdülőházas szerepkörű területeken kívül, az OTÉK 43. § előírásainak betartásával Koppány-monostor, és Szőny településrészek falusias lakóterület szerepkörű építési

övezeteiben megengedett, illetve minden olyan övezetben, ahol azt a részletes szabályozási előírások megengedik.

(2) Sátor, (lakó)kocsi és más ideiglenes jellegű építmény kiállítási tárgyként és/vagy ideiglenes jelleggel (kiállítás időtartama alatt), az övezet rendeltetésének megfelelően kerülhet elhelyezésre évente összességében 60 napnál nem hosszabb időre, ha építési helyét a SZT kifejezetten nem tartalmazza,

Konténer vagy más építmény ideiglenes elhelyezése

18. §

(1) Konténert, vagy más ideiglenes használatra szánt építményt a város beépítésre szánt részein általában felvonulási célra, az épülő építmény használatbavételéig -, vagy közterületen határozott időre szóló közterület-használati szerződéssel lehet elhelyezni, létesíteni.

(2) Konténer, vagy más ideiglenes használatra szánt építmény – kivételesen – rendezvények alkalmával is elhelyezhető beépítésre szánt területen, vagy közterületen határozott időre szóló közterület-használati szerződéssel, ha a rendezvény időtartama nem haladja meg egyfolytában a 45 napot, egész évben összesen a 90 napot.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglalt előírások nem vonatkoznak a hulladék-gyűjtő konténerekre.

A felhasználás kizárólagossága

19. §

(1) A felhasználás kizárólagosságát

- jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatok, közszolgáltatások ellátásának biztosítása, illetve
- védett terület vagy épület funkciójának megtartása érdekében jelöli a SZT.

(2) Az (1) bekezdés szerint megjelölt terület, vagy épület kizárólag az ott feltüntetett rendeltetésre használható.

(3) Az „alapfokú ellátás” megjelölésű kizárólagos funkció után zárójelben álló pontosítás – például (óvoda) – irányadó szabályozási elem.

(4) A kizárólagos használat vonatkozhat a telek SZT-ben lehatárolt részére is. Ilyen esetben, ha azt a telekalakítási- és építési szabályok lehetővé teszik, a telek fennmaradó része – telekalakítás után – más célra is használható.

Elvi engedély köteles építéshatósági ügyek²⁵

20. §

(1) Elvi engedélyezési eljárásban kell tisztázni a jogszabályok keretein belül, az építészeti-műszaki szakszerűséget biztosító követelményeket, feltételeket a kérelemben bemutatott egyedi építés szándék ismeretében a következő esetekben:

a) lakótelken a második, illetve a további épület létesítésének szándéka esetén, kivéve

- a személygépkocsi-tárolókat és

- a legfeljebb 30 m² hasznos alapterületű, legfeljebb 3,0 m építménymagasságú és 5,5 m-nél sehol sem magasabb *kiegészítő épületeket*, annak érdekében, hogy az új beépítés illeszkedjen a terület meglévő beépítéséhez, és ne korlátozza számottevő mértékben a szomszédos telkek használatát;

b) lakóterület és iparterület kivételével, egy telken belül több építmény elhelyezése esetén, annak érdekében, hogy a telekhasználat illeszkedjen a környezetéhez és ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését;

c) Jelen rendelet III. és IV. fejezetében előírt esetekben.²⁶

(2) A jogszabályi kereteken belül, a konkrét városépítészeti környezet mérlegelésével, – ha készült – tervtanács szakvéleményének ismeretében, elvi építési engedélyben, az építészeti karakter jellemzői között az építési hatóság – a kérelem tartalmának megfelelően – értékeli

- az építészeti minőség,

- az értékvédelem,

- a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez történő illeszkedés,

- az utcaképben együttesen érvényesülő, csatlakozó, illetve szomszédos épületek, illetve utcaszakasz látványához történő illeszkedés,

- a szomszédos telkek és engedély alapján épített épületek rendeltetésszerű használatának zavartalanossága érdekében többek között:

a) az építmények pontos elhelyezési módját, beleértve a *kiegészítő épületek* elhelyezésére szolgáló *építési hely* méreteit, valamint a telekhatáron a szomszédos, kiegészítő épülethez történő csatlakozás módját,

²⁵ Az Étv. 35. § (1) szerint: "... Jogszabály az elvi építési engedély kérését kötelezővé teheti."

²⁶ 21. § (2); 29. § (4) c); 98. § (5), (6), (10).

b) az építmények méreteit,

c) az építmény tömeg- és homlokzatképzését, anyaghasználatát, színezését (zárt sorú beépítés esetén legalább a szomszédos, illetve csatlakozó épületet is magában foglaló, az utcaszakaszt bemutató színezési terv alapján), különösen a zárt sorú beépítésű, illetve a telepszerű (közel egyidejűleg épült) épületek, épületcsoportok esetében;

d) az épületek tetőzetének kialakítását; különösen a 35 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb lejtésű tetőidom kialakíthatóságát, kialakításának módját, valamint, tetőnyílás kialakításának módját különösen védett területen, egyedileg védett ingatlan esetében, illetve a közterület felőli látványban érvényesülő tetőnyílás esetében a szokásos méretű tetőkibúvó nyíláson kívül,

e) a közterületek mentén az épületek földszinti kialakítását (üzlet, árkád, stb.),

f) az építmények takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítását,

g) közterületek burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezéseknek, az utcabútoroknak a kialakítását,

h) az építési telkek és építési területek közterületről közvetlenül látható részén a tereprendezési- és kertészeti munkák elvégzését,

i) a kerítések és a támfalak kialakítását.

III. fejezet

A város egyes – az építési övezeteknél, övezeteknél nagyobb kiterjedésű – területeihez köthető szabályok helyi sajátosságok alapján történő meghatározása

Szabályozási terven teljes körűen nem szabályozott területek

21. §

(1) Jelen paragrafust olyan területekre kell alkalmazni, amelyek a jóváhagyott szabályozási tervben nem rendelkeznek teljes körűen szabályozó övezeti szabályokkal²⁷.

(2) A SZT-en érvényes övezeti szabályokkal nem rendelkező területek beépítési és egyéb építési feltételeit elvi engedélyben kell meghatározni azokra a paraméterekre vonatkozóan, amelyekről a szabályozás nem rendelkezik.²⁸

(3) Az (1) bekezdés szerinti területeken az illeszkedési feltételek meghatározásakor figyelemmel kell lenni az ingatlanok helyet adó telektömb, utca karakterére, az utcaszomszédságban lévő beépített ingatlanok rendeltetésére, beépítési módjára, beépítettségére, zöldfelületi jellemzőire, épület- és telekméreteire.

²⁷ Az Étv. 18. § (2) bekezdés szerint: „Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok nem szabályoznak - a 13. § (2) bekezdésében előírt, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően - teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke - beépítettség és építménymagasság - valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez”

Bár a komáromi SZT tervlapjai tartalmazzák a város teljes közigazgatási területét, de nem minden területre tartalmazzák a tervlapok teljeskörű szabályozást. Ezeken a területeken egy-egy építési-, használati szándék illeszkedő voltának megítéléséhez ad a KÉSZ 20. § előírásokat.

²⁸ Az Étv. 35. § (1) szerint: „... Jogszabály az elvi építési engedély kérését kötelezővé teheti.”

(4) Az (1) bekezdés szerinti területeken az illeszkedési feltételek meghatározásakor **nem tekinthető illeszkedőnek**:

a) a SZT-en nem jelölt új közterület, vagy közhasználatra átadott magánút telkének kialakítása,

b) nem beépített telektömbben építési telek kialakítása,

c) a telektömbben meglévőnél, vagy ha a telektömb övezetekre van osztva, akkor az övezetben meglévőnél nagyobb telek kialakítása,

d) az olyan rendeltetés, melyhez hasonló sem a teleknek helyet adó telektömbben, sem a telek homlokvonalával határos utcának a hasonló karakterű szakaszán nem fordul elő,

e) az olyan épület építése, melyhez hasonló magasságú sem a teleknek helyet adó telektömb-, sem a telek homlokvonalával határos utcának a hasonló karakterű szakaszán nem fordul elő,

f) az utca hasonló karakterű szakaszán egyértelműen kialakult utcai építési vonal és az utcai telekhatár közötti telekrész (előkert) beépítése.

(5) Túlnyomórészt lakófunkciójú telektömbben történő építés esetén nem tekinthető – a (3) bekezdésben írtakon túlmenően – illeszkedőnek:

a) a telektömbben meglévőnél, vagy ha a telektömb övezetekre van osztva, akkor az övezetben meglévőnél kisebb telek kialakítása;

b) az az épület, melyben több rendeltetési egység van, mint

- a telektömb hasonló karakterű részén, vagy

ha a telektömb övezetekre van osztva, akkor

- az övezetben, vagy

- a telek homlokvonalával határos utcának hasonló karakterű szakaszán,

- hasonló méretű telkeken lévő épületekben, kivéve a legfeljebb két lakást tartalmazó épületet;

c) nem kiegészítő épület építése a telek azon a részén, ahol – a telektömb hasonló karakterű telkein – a gazdasági, illetve kiegészítő épületek vannak;

d) a meglévő beépítések többségétől kiugróan eltérő karakterű beépítés mintaként történő figyelembe vétele.

(6) Jelen paragrafus rendelkezéseinek alkalmazásakor:

- **Hasonló rendeltetésként** kell értékelni a rendeltetések azonos gyűjtőfogalomához való tartozást. (például: oktatási-, kiskereskedelmi-, üzemi-, lakó-, egészségügyi rendeltetés).

- A karakter a városépítészeti környezet, az épület jellegzetességeinek összessége beleértve az útterület szélességét és a légtérarányt, a beépítés sűrűségét és -módját, az épületek tömeg- és homlokzatformálását, a zöldfelületek kialakítását.

- Hasonló méretű az a telek, melynek területe ± 50 %-nál nagyobb mértékben nem tér el a környezetben lévő telkek átlagától.

- Hasonló magasságú a – tetőtéri szint figyelembe vétele nélkül – azonos szintszámú épület.

(7)

a) Az új telekalakítás eredményeképpen kialakított **telkek mélysége** nem lehet kisebb a tömbben meglévő legkisebb telekmélységnél, szélessége a legkisebb telekszélességnél.

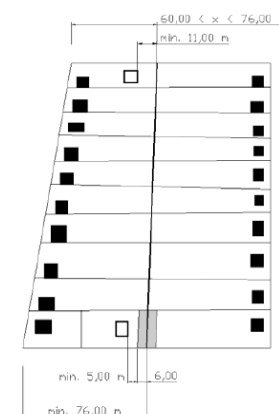
b) Olyan telektömbökben, ahol több hosszabb telek mérete meghaladja a legkisebb telekmélység kétszeresét, ott a beépítés tegye lehetővé a tömbbelső önálló megközelítésének jövőbeni lehetőségét legalább 9 m széles hátsókert biztosításával. Ezt a lehetőséget a telekláb mentén, a szomszédos telkek későbbi feltárhatóságának figyelembe vételével kell biztosítani.

(8)

a) A tervezett **épület** telken belüli **helye** általában nem térhet el a telektömbben, vagy ha a telektömb övezetekre van osztva, akkor az övezetben kialakultaktól, kivéve a b) pontban foglaltakat.

b) Falusias lakóterület saroktelkén legfeljebb földszint + tetőteres kialakítású második, egyalakú lakóépület is létesíthető az építési övezetben kialakult építési hely mögött, ha a saroktelek mérete kisebb, mint 76 méter (az építési övezetekre szokásosan előírt minimális telekmélység kétszerese + 6 méter) Ha a sarok telek mérete az említett értéket eléri, és a telekláb mentén csatlakozó telek mélysége vele közel azonos (-5 - + 40 %), akkor a telket meg lehet úgy osztani, hogy a tömbfeltárás leendő helye közterületként, legalább 6 méter szélességgel kialakuljon.

A telekalakítás előtti saroktelek teleklába felől az előbbi esetben legalább 9 méter, utóbbi esetben legalább 11 méter távolságot kell szabadon tartani.



3. ábra

(9)

a) Az épületek **szintszáma** (a tetőtér-beépítési szinteket is teljes szintnek számítva) általában legfeljebb eggyel lehet több az övezet azonos utcafrontján lévő épületek átlagánál, illetve a közvetlen szomszédoknál.

E rendelkezés alkalmazása során nem kell önálló szintként figyelembe venni a tervezett, önálló rendeletetési egységet nem tartalmazó második tetőtéri szintet, ha a tetőgerincre merőlegesen, a padlóvonala síkjában mért szélessége nem nagyobb 7,00 méternél.

b) Az a) pont rendelkezéseitől eltérően, olyan utcaszakaszon, ahol a tömb intenzívebb átépítése már az építési telkek többségén megtörtént megengedhető, ha a tervezett épület építménymagassága csak az egyik szomszédjának utcai homlokzatmagasságához igazodik. Ilyen esetben, ha ez a szomszéd egy közel azonos utcai homlokzatmagasságú épületsor része, megengedhető ennek utcai homlokzatmagasságával legfeljebb azonos építmény magasságú épület létesítése a szintek számának további korlátozása nélkül, azonban az esetleges második tetőtéri szint ez esetben is kizárólag az a) pont előírásai szerint használható.

Beépítésre szánt területekre vonatkozó sajátos rendelkezések

22. §

(1) Kivételesen – építészeti hangsúly létrehozása érdekében, az adott város-építészeti körülmények mérlegelésével, a tervezett épület, vagy épület-együttes részeként – torony jellegű építmény létesítése engedélyezhető, a tervezett épület beépített alapterületéhez viszonyított 10 % - nál nem nagyobb alapterülettel.

A torony magassága az övezeti előírás szerinti építménymagasság számításánál - lakóépületek kivételével - figyelmen kívül hagyható, de az esetleges, nem az övezeti előírásban szereplő magassági korlátozásokat ilyen esetben is figyelembe kell venni.

(2) A hírközlési és ipari területen kívül kizárólag a szabályozási tervben szereplő önálló toronyépítmény építése engedélyezhető a beépítésre szánt területeken.

(3) A környezet kedvező látványának, megjelenésének védelme érdekében:

a) Önálló kémény kizárólag ipari-; mezőgazdasági major-; nyersanyagleőhelyek telkeinek, építményeinek különleges-; hulladékkezelők és -lerakók különleges övezetekben helyezhető el.

Másutt az épület tetősíkjából 3 méternél nagyobb mértékben kiemelkedő

kémény kizárólag más fűtési mód hiányában - műszaki szükségességből - létesíthető, kivéve eltérő magasságú épületek csatlakozásakor, ha a kémény a magasabb szomszédos tűzfalhoz csatlakozik, mikor is a szomszéd épület tetősíkjától kell a 3 métert betartani.

b) A technikai infrastruktúrák működtetéséhez technológiai okokból szükséges építmény (például: transzformátorház, szivattyúház, stb.) az építési helyen kívül is elhelyezhető, ha:

- tömege nem meghatározó a telek beépítéséhez képest (<10 %),

- működése nem okoz a környezetre előírt határértéket meghaladó környezeti terhelést.

(4) Kiegészítő épület legfeljebb egy hasznos építményszintet tartalmazhat.

(5) Magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket, épületeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területén előkertnek számít, ezért ott az előkertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Újonnan beépítésre szánt- és jelentős átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt) területek

23. §

(1) A jogszabályok és a SZT alkalmazása során újonnan beépítésre szánt- és jelentős mértékben átépítésre kerülő- illetve rehabilitációra kijelölt területként kell kezelni a SZT -en jelölt területeket.

(2) Az újonnan beépítésre szánt, illetve a jelentős mértékben átépítésre kerülő területeken a jelen rendeletben, illetőleg a SZT-ben a területre előírt kiszolgáló utak és közművek, legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig történő megvalósítása az úttal, közművel kiszolgált ingatlan(ok) tulajdonosainak kötelezettsége.²⁹

(3) Az önkormányzat a (2) bekezdésben leírt kötelezettségek teljesítését egyes esetekben támogatja, illetve magára vállalja.

A támogatásról, illetve az önkormányzat által végzett út- és közműépítések-

²⁹ Étv. 28. § (1) szerint: "A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - ... - önkormányzat feladata." Ez az Étv. által lehetővé tett jogszabályi rendelkezés.

hez történő hozzájárulás mértékéről és módjáról önálló önkormányzati rendeletek intézkednek.

(4) Újonnan beépítésre szánt- és jelentős átépítésre kerülő, beépítésre szánt területek építési telkek megközelítésére szolgáló útjait szilárd burkolattal kell kiépíteni.

Fenyves tábor - Koppánymonostor

24.

(1) Fenyves tábor alatt a Határ utca - Erdő utca - Fenyves utca - közigazgatási határ közötti területet kell érteni, ahol a terület karakterét elsősorban az építési telkeken is mindenütt megtalálható fenyőfák határozzák meg.

(2) A Fenyves táborban lévő építési telkeken és erdő szerepkörű területeken a terület karakterét meghatározó fenyőfát csak erdész- vagy kertész szakvéleményben igazolt balesetveszély megszüntetése érdekében szabad kivágni. A meglévő fák kivágás esetén az építési telkeken 100 m²-ként legalább egy luc- vagy erdeifenyőfa elültetéséről kell gondoskodni.

(3)³⁰ A Duna mellékágára néző magas part egy vízügyi tanulmány szerint szakadó part; magas vízszint és rendkívüli csapadékviz viszonyok esetén, a felszín kialakítása és a rosszul megválasztott épület-elhelyezés, alapozás, vízelvezetés csúszásveszélyt okozhat, ezért azoknak a telkeknek a beépítésekor, amelyek a területét a magaspart metszi, vagy amelyek a magaspart vonalától 20 méternél nincsenek távolabb az épület elhelyezését, alapozását, vízelvezetését geotechnikai szakvélemény figyelembe vételével kell tervezni.

Mivel a magas part vonalát vízügyi adatszolgáltatás nem tartalmazta és az alaptérkép sem tartalmaz magassági adatokat, általában a magaspart vonalának a topográfiai térképről átvett a szabályozási terven szereplő 115 méteres szintvonalat kell tekinteni. Ahol a 115 méteres szintvonal nem metszi a vízparti telket, ott magas partnak a Hajóvontató part felőli telekhatárt kell tekinteni.

Amennyiben a vízügyi hatóság pontosabban meghatározza a magas part vonalát, úgy azt kell mérvadónak tekinteni.

(4) Az építési övezetek azon telkei nem építhetők be, amelyeken a geotechnikai szakvélemény szerint az építés és/vagy az épület működtetése csúszásveszélyt okoz, vagy csúszás- illetve omlásveszélynek van kitéve.

³⁰ A (3) és (4) bekezdés véglegesítése a területismertető geotechnikai szakvélemény alapján fog történni. A szakvélemény a véleményezési dokumentáció idején még nem állt rendelkezésre

(5) Az övezeti előírásnál kisebb területű, a SZT alaptérképe szerint már kialakított telkek a lakóövezetekben is csak üdülő épület építésére használhatók.

(6) A Koppány vezér úttól északra fekvő övezetekben engedélyezhető üdülő épület építése is.

(7) A Duna partján fekvő telkek mértékadó árvízszint alatti részein nem szabad építeni.

(8) A Hajóvontató part területének legnagyobb része mértékadó árvízszint alatt fekszik, így azon telkek, amelyek csak a Hajóvontató partról nyílnak, ilyenkor csak vízi úton érhetők el.

a) Ilyen telkek alakítása a továbbiakban lakóterületen nem megengedett.

b) Ilyen telken állandó tartózkodásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(9) Természetes állapotában 25 %-nál nagyobb átlagos lejtésű területen tervezett épület lejtő felőli oldalán a csatlakozó terepszint felett az övezeti jelben megengedett legnagyobb szintszámnál egy szinttel magasabb épület is építhető. Ebben az esetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 2,0 méterrel növelhető.

Ipari Park

25. §

(1) Az Ipari Park területén az előkertek mérete – a SZT-en az építési hely határával máshogyan jelölt helyek kivételével – 10 méter. A 6 méter építménymagasságnál nem magasabb épületek vagy épületrészek az előkertben belül, az utcai telekhatárhoz 5 méternél nem közelebb is elhelyezhetők.

Ó-Szőny

26. §

(1) A fésűs beépítéssel szabályozott övezetekben a legalább 14 m széles telkek hajlított házas beépítési móddal is beépíthetők. A meglévő egy- vagy kétsoros beépítés átépítésekor is megtartható a meglévő lakásszámmal, amennyiben az átépítés is az eredeti beépítési móddal történik.

(2) A kialakult, a KÉSZ egyéb előírásaiban megengedettnél nagyobb telekszélesség a telek hosszirányú telekosztásakor megtartható.

(3) Legfeljebb 2,20 m magas tömör kerítés is építhető utcai telekhatáron álló beépítés esetén, illetve, ha az épület utcai homlokzata előtt nem áll kerítés.

(4) A településrészt szegélyező árok vonalában tervezett utakat osztott pályával, az árok megtartásával kell kiépíteni, ha mindkét oldalon telkeket tár fel.

IV. fejezet

Az építési övezetek és övezetek felhasználásának és az azokban történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározása

27. §

(1) A 2.1.1 Szabályozási tervlapokon lévő övezeti kódok jelentése tartalmazza az egyes építési övezetekre és övezetekre érvényes használati, telekalakítási és építési előírásokat.

(2) Az övezeti kód övezeti sorszámból és övezeti jelből áll.

Az építési övezetek és övezetek részletes szabályozási előírásai

28. §

(1) Az övezeti kód első része az övezetek egyedi azonosító száma; az övezeti sorszám.

(2) Az övezeti sorszám utáni csillag arra utal, hogy a KÉSZ 5. sz. melléklete az övezetre vonatkozó – az övezeti jel jelentésénél részletesebb – előírásokat tartalmaz.

Az építési övezetek és övezetek építési és telealakítási előírásai

29. §

(1) Az övezeti kód második része az övezeti jel.

(2) Az övezeti jel tartalmazza

- az építési övezet, illetve övezet szerepkörét

és további betűkből és számokból, valamint az ezeket elválasztó jelekből áll.

(3) Az övezeti jel egyes karaktereinek jelentését a KÉSZ 4. sz. melléklete mutatja be. Az építési övezeti jel

- első csoportja a telek használatának intenzitásával és beépítési módjával kapcsolatos -,

- a második csoport a telken elhelyezhető épület magasságára és szintszámára vonatkozó -,

- a harmadik csoport a kialakítható telkek méretére vonatkozó értékeket, szabályokat határoz meg.

(4) Az övezeti jelben – a beépítési módot meghatározásán kívül – általában az egyes mutatókat közvetlenül meghatározó számok állnak, azonban rendkívüli esetben „K”, „R” vagy „E” betűk is állhatnak.

a) Ha az övezeti jelben – a szerepkör mutatójának kivételével – bármelyik övezeti mutató helyén „K” betű szerepel, akkor azon mutató értékét a kialakult környezethez való illeszkedés érdekében, az e rendelet jelen fejezetében részletezett szabályok szerint kell meghatározni.

b) Ha az övezeti jelben – a szerepkör mutatójának kivételével – bármelyik övezeti mutató helyén „R” betű szerepel, akkor az adott mutató értékét a SZT rajzosan és/vagy feliratokkal tartalmazza.

c) Ha az övezeti jelben – a szerepkör mutatójának kivételével – bármelyik övezeti mutató helyén „E” betű szerepel, akkor az adott mutató értékére vonatkozó elvi engedélykérelemben (telekalakítási és/vagy építési) tett javaslatot – az adott környezeti viszonyok és az övezetre meghatározott egyéb előírások figyelembe vételével – kell az építési hatóságnak értékelni, annak érdekében, hogy a tervezett beépítés illeszkedjen a városképbe és a szomszédos telkek használatát számottevő mértékben ne korlátozza.

(5) Ha beépítésre nem szánt terület övezeti jelében a legnagyobb beépítettség és a beépíthető telek legkisebb mérete értékei után „f” betű is áll, akkor az adott mutatóra vonatkozóan a jelen rendelet -- meghatározott feltételek teljesülése esetén -- eltérő paramétereket tartalmaz. Az adott paraméter tekintetében a jelen rendelet adott övezetre vonatkozó előírásait kell alkalmazni³¹

(6) A lakó szerepkörű építési övezetek övezeti jelében szereplő intenzitási mutatókat a telkeknek az övezeti jelben szereplő „megengedett legkisebb telekmélység” mélységű, utcai telekhatár felőli sávjához viszonyítva kell értékesíteni. Ha az övezeti jel nem tartalmazza a „legkisebb telekmélység” mutatót, akkor a figyelembe vehető sáv mélységét a telekterület és a telekszélesség hányadosa határozza meg. Ha csak a telekterület van szabályoz-

³¹ Pl.: Általános mezőgazdasági területeken a beépíthető telek nagysága függ a művelési ágtól.

va, akkor a figyelembe veendő sáv mélységét úgy kell meghatározni, hogy az előírt telekterületet elosztjuk az övezet vonatkozó utcai homlokvonala hosszának és a telkek számának hányadosával.

Az építési övezetek szerepköre

30. §

(1) Az építési övezetek megengedett szerepkörét az övezeti jel elején lévő betűjel jelentése határozza meg.

(2) Az építési övezet megengedett szerepkörei a következők lehetnek:

- nagyvárosias lakóövezet (Ln)
- kisvárosias lakóövezet (Lk)
- kertvárosias lakóövezet (Lke)
- falusias lakóövezet (Lf)
- településközponti vegyes övezet (Vt)
- központi vegyes övezet (Vk)
- kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz)
- jelentős mértékben zavaró hatású ipari övezet (Gipz)
- egyéb ipari övezet (Gipe)
- mezőgazdasági major övezet (Gmg)
- üdülőházas övezet (Üü)
- hétvégiházas övezet (Üh)
- oktatási központ különleges övezet (Kok)
- egészségügyi központ különleges övezet (Keg)
- nagyterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp)
- temetők különleges övezet (Kte)
- nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek különleges övezete (Kbá)
- hulladékkezelők és -lerakók különleges övezet (Khu)
- közlekedési épületek különleges övezet (Kkő)
- fürdő és rekreációs célú különleges övezet (Kfű)
- művelődési központ különleges övezet (Kku)
- egyházi központ különleges övezet (Kegy)
- erődök övezete (Ke).

Különböző szerepkörű építési övezetek közös szabályai

31. §

(1) Hulladékudvar a 4., 5. és 11. körzeten (Belváros, Fürdőváros, intézményközpont) kívül bármelyik építési övezetben elhelyezhető az adott övezetre vonatkozó építési előírások keretein belül oly módon, hogy működése a

környezetét számottevő mértékben ne zavarja, a telken belüli tárolás rendezetten, a közterület és a szomszédos telkek felől takartan (növényzet, kerítés, épületben való elhelyezés révén) történjen.

(2) Az építési telkek beépítetlen részén is kizárólag az engedélyezhető építmény rendeltetéséhez tartozó tevékenység végezhető.

(3) Még nem beépített telken sem végezhető olyan tevékenység, melyet szolgáló építmény az övezetben nem lenne engedélyezhető.

(4) Kiegészítő épület kizárólag kertvárosias-, falusias-, továbbá üdülő-, hétvégiházas övezetben helyezhető el a kiegészítő épületként épített gépkocsitároló kivételével, mely kisvárosias lakóövezetben is elhelyezhető.

(5) 700 m²-nél kisebb telken kiegészítő épület csak az övezet rendeltetésének megfelelő épülettel összeépítve helyezhető el.

(6) Ha a telek egy része közhasználatra átengedett út, járda, vagy parkoló, akkor ezt a részt a telekkihhasználtság, beépítettség, zöldfelületi hányad meghatározásánál burkolt felületként kell figyelembe venni.

Lakó szerepkörű övezetek közös szabályai

32. §

(1)

a) Lakóövezetekben – a megengedett kiegészítő épületeken kívül – jellemzően egy épület helyezhető el az egyes övezetekben megengedett rendeltetéssel. Kivétel akkor tehető, ha azt jelen rendelet egyéb előírása, vagy a SZT az építési helyek rajzos feltűntetésével kifejezetten tartalmazza, vagy ha az övezet beépítési módja telepszerű (T).

b) Az egyes lakóövezetekben megengedett épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek vegyes rendeltetésű épületben is megvalósíthatók az a) pont figyelembe vételével, valamint az övezetekre vonatkozó egyéb előírások keretein belül. Ilyen esetben azonban a falusias és a kertvárosias lakóövezetekben a nem lakás funkciójú hasznos alapterület nem lehet nagyobb a lakásfunkciójú területnél.

(2)

a) A SZT-ben lakó-pihenő övezetként³² jelölt lakóövezetekben nem engedélyezhető nagy áruszállítási vonzattal járó

³² 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről

- 500 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű, ipari vagy mezőgazdasági üzemek, létesítmények,
- bölcsőde, óvoda és általános iskola, egészségügyi-, illetve közművelődési

11. Lakó-pihenő övezetek kijelölése

11.1. Korlátozott sebességű övezetek kijelölése.

11.1.1. Korlátozott sebességű övezetnek olyan területet szabad kijelölni,

- a) amelynek határoló útjai a területet az átmenő forgalomtól mentesítik,
- b) amelynek úthálózata a környezet úthálózatától jól elkülöníthető és kialakítása (beépítése) jól felismerhető építési (környezeti) egységet alkot,
- c) amelyeken nagy forgalmú, illetve nagy áruszállítási vonzattal járó ipari vagy mezőgazdasági üzemek, létesítmények, közintézmények - bölcsőde, óvoda és általános iskola kivételével - nincsenek,
- d) amelyet normál nyomtávú közforgalmú vasútvonal nem keresztez.

11.1.2. A korlátozott övezetnek kijelölt területre bevezető minden úton a "Korlátozott sebességű övezet" (KRESZ 53/a. ábra), az onnan kivezető minden úton a "Korlátozott sebességű övezet vége" (KRESZ 53/b. ábra) jelzőtáblát kell elhelyezni.

11.1.3. A korlátozott sebességű övezet bejáratát az úttest szintjének küszöbszerű megemelésével vagy más építési beavatkozással (pl. középsszigetek, útszűkületek, optikai kapuk stb.) lehet feltűnővé tenni. Hasonló fizikai eszközök (sebességcsökkentő bordák, oszlopok, utcabútorok stb.) helyezhetők el az övezetek úttestjén a járművek várakozására szolgáló útfelületek kijelölése, illetőleg a járműforgalom számára megengedett sebesség betartása érdekében, ezek az eszközök azonban nem akadályozhatják a megengedett sebességgel történő folyamatos haladást. Útkereszteződésekben, valamint nagyobb gyalogosforgalmat keltő létesítmények környezetében, továbbá járdák, gyalog- vagy kerékpárutak átvezetésénél az úttest szintje megemelhető.

11.1.4. Korlátozott sebességű övezetben

a) párhuzamos közlekedést kijelölni vagy megengedni, főútvonalat kijelölni nem szabad;

11.1.5. Korlátozott sebességű övezetekben csak egyenrangú útkereszteződések lehetnek.

11.1.6. Tömegközlekedési járat útvonalai csak kivételesen vezethetők át a korlátozott sebességű övezeten.

11.1.7. Korlátozott sebességű övezet időszakos jelleggel indokolt esetben csak olyan kereskedelmi, rendezvény részére szolgáló (pl. vásárváros, sportlétesítmény) és üdülő területeken jelölhető ki, amelyeknek közismert nyitvatartási rendje van, vagy a forgalom időszakos jellege egyértelműen meghatározható, és ezen időszakon kívül a gyalogosforgalom lényegesen kisebb.

11.2. Lakó-pihenő övezetek kijelölése

11.2.1. Lakó-pihenő övezetnek az olyan területet szabad kijelölni,

- a) amely megfelel a 11.1.1. pontban megjelölt feltételeknek,
- b) amelyet tömegközlekedési járat vagy vasúti pálya nem keresztez,
- c) amelyen jelentős áruszállítási vonzattal járó, nagy forgalmú kereskedelmi intézmények nincsenek.

11.2.2. A lakó-pihenő övezetnek kijelölt területre bevezető minden úton a "Lakó-pihenő övezet" (KRESZ 122. ábra) az onnan kivezető minden úton a "Lakó-pihenő övezet vége" (KRESZ 123. ábra) jelzőtáblát kell elhelyezni.

alapellátás kivételével közintézmények és

- nagy forgalmú, 500 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű, kereskedelmi intézmények
- építése, vagy – használati mód változással – működése.

b) Az a) pont alkalmazása során nagy áruszállításnak, nagy forgalmúnak minősül legalább az a létesítmény, az a használat, melynek teherforgalmát 3,5 önsúlyúnál nehezebb gépjárművek bonyolítják.

(3) Az elsődlegestől eltérő-, de megengedett rendeltetésű épület (például gazdasági célú épület) is kizárólag a környező épületek méreteihez, kialakításához illeszkedve létesíthető.

(4) Lakóterületen zavarónak kell tekinteni az olyan gazdasági tevékenységet, amely

- végzése szabadtéri tárolással jár,

- végzése során közvetlenül a szabadba nyíló nyílászáróval összekötött helyiségben – akár alkalmoszerűen – 85 dB A-hangnyomásszintet (L_{AD})³³ okozó tevékenységet végeznek,

- végzése során mérgező, bűzt keltő, vagy oldószertartalmú anyagot használnak, dolgoznak fel, vagy állítanak elő.

(5) A már beépített telken folytatott építési tevékenység során is megtartható az övezetben megengedettnél nagyobb, meglévő lakásszám a többi övezeti előírás keretei között.

(6) Olyan építési övezetekben, ahol a szabályozás legalább húsz új, 500 m²-nél nem nagyobb méretű építési telek kialakítását is lehetővé teszi a közlekedési területeken túlmenően közös használatú pihenő, játszó, zöldterületet kell kialakítani a telekcsoport újraosztásakor. Ezt a közös használatú területet úgy kell méretezni, hogy minden új építési telekre legalább 30 m² közös használatú terület jusson.

Nagyvárosias lakóövezet (Ln)

33. §

(1) A nagyvárosias lakóövezet jellemzően nagy laksűrűségű terület, mely-jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló – telkenként egy lakóépület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a lakóépületeken kívül, azok helyett elhelyezhető: vagylagosan telkenként egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló, - legfeljebb 2500 m² árusítótérű kiskereskedelmi-,

³³ A 18/2001. (IV. 28.) EÜM rendelet 5. § (1) alapján meghatározott határérték.

- szolgáltató-, vendéglátó épület, sportépítmény,
továbbá
- egyházi-, művelődési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen vagylagosan telkenként egy:

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény,
- többszintes parkolóház és hozzá kapcsolódó üzemanyagtöltő.

(4) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint kiegészítő épület.

(5) Kivételesen, ha a SZT az építési helyeket rajzosan tartalmazza, akkor a telepszerű beépítésre kijelölt övezetekben telkenként több épület is elhelyezhető.

Kisvárosias lakóövezet (Lk)

34. §

(1) A kisvárosias lakóövezet jellemzően közepes laksűrűségű terület, mely jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló – telkenként egy lakóépület, továbbá gépkocsitároló célú kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a lakóépületen kívül, a helyett elhelyezhető:
vagylagosan telkenként egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló,
- legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi-,
- szolgáltató-, vendéglátó épület, sportépítmény,
továbbá
- egyházi-, művelődési-, oktatási-, egészségügyi, szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen, vagylagosan, telkenként egy:

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- termelői kertészeti építmény,
- üzemanyagtöltő,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 1000 m² összes hasznos alapterületű gazdasági építmény.

(4) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint az (1) bekezdésben megengedettől eltérő funkciójú kiegészítő épület.

(5) Kivételesen, ha a SZT az építési helyeket rajzosan tartalmazza, akkor a telepszerű beépítésre kijelölt övezetekben telkenként több épület is elhelyezhető.

Kertvárosias lakóövezet (Lke)

35. §

(1) A kertvárosias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes terület, mely legfeljebb hat rendeltetési egységet, köztük **legfeljebb négy lakást** magában foglaló – telkenként egy lakóépület, továbbá egy kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a lakóépületen kívül, a helyett, a vonatkozó, egyéb szabályok betartásával elhelyezhető:

vagylagosan, telkenként egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 1000 m² hasznos alapterületű

- kiskereskedelmi-,
- szolgáltató-, vendéglátó épület,
továbbá
- egyházi-, művelődési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen vagylagosan telkenként egy :

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, legfeljebb 600 m² összes hasznos alapterületű egyéb gazdasági építmény.

(4) A területen nem helyezhető el:

- szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Falusias lakóövezet (Lf)**36. §**

(1)

a) A falusias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes terület, mely – legfeljebb négy rendeltetési egységet, közte **legfeljebb 2 lakást** magában foglaló –telkenként **egy** lakóépület, továbbá egy kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

b) A területen – *közellátást szolgáló* épületeken kívül – az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben csak akkor lehet 4,80 méternél nagyobb építménymagasságú épületrészt építeni, ha a SZT annak építési helyét jelöli.

c) Újonnan kialakított falusias lakóterületen legfeljebb egy négylakásos lakóépület is elhelyezhető, ha azt a részletes szabályozás kifejezetten megengedi.

(2) A területen a lakóépületen kívül, a helyett, a vonatkozó egyéb szabályok betartásával elhelyezhető vagylagosan telkenként egy:

legfeljebb 400 m² összes *hasznos alapterületű*

- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- nem zavaró hatású, a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, *kisipari* épület,
- *kiegészítő épület*, továbbá
- szálláshely szolgáltató épület,
- helyi igazgatási-, egyházi-, művelődési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő.

(3) Az övezeti előírások keretein belül, már túlnyomórészt beépített utcára fekvőtelekként néző saroktelken második, legfeljebb egy lakásos lakóépület is építhető, ha az utcai telekhatár hossza legalább 40 méter. Már túlnyomórészt beépítettnek minősül az utca, ha az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított telkek legalább 2/3-a beépült. A második épületet úgy kell elhelyezni, hogy – esetleg a szomszédos telek, vagy telkek bevonásával tervezett - későbbi, az övezeti előírásoknak megfelelő olyan telekalakításnak ne legyen akadálya, amely eredményeképpen a második épület is önálló telken állhat.

Településközpont vegyes övezet (Vt)**37. §**

(1) A településközpont vegyes övezet jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló;

- lakó-

és olyan

- igazgatási-, művelődési-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-,

valamint helyi települési szintű

- legfeljebb 10.000 m² árusítóterű kiskereskedelmi-,

- oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A területen az (1) bekezdésben felsoroltakon túl elhelyezhető parkolóház, és a parkolóházon belül üzemanyagtöltő.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató épület.

(4) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint *kiegészítő épület*.

(5) A területen, telkenként, a *közterület* felőli oldalon, legfeljebb két gépkocsibejárat építhető úgy, hogy szélességük összege általában ne haladja meg a telek szélességének kétötödét.

Egy – legfeljebb 3,60 m tiszta belméret szélességű; – gépkocsibejárat azonban bármilyen keskeny telek beépítésekor létesíthető.

(6) 2500 m²-nél nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi célú épület kizárólag közlekedési hatásvizsgálat kedvező eredménye alapján létesíthető, vagy alakítható ki használati mód változtatással.

A közlekedési hatásvizsgálatban ellenőrizni kell, hogy

- a kereskedelmi épület forgalma nem okoz-e az úthálózatnak az épület megközelítéséhez várhatóan használt elemein olyan forgalomnövekedést, mely a „Közutak tervezése útügyi műszaki előírás” szerinti, eltűrhető forgalomnagyságot meghaladja, továbbá
- a várható környezeti zajszintek határérték alatt maradnak-e, vagy a meglévő határérték túllépés nem nő-e.

Központi vegyes övezet (Vk)

38. §

(1) A központi vegyes övezet – jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló;

- központi igazgatási-,
- legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi-,
- szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben felsoroltakon túl elhelyezhető:

- vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató-, művelődési épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- többszintes parkolóház és hozzá kapcsolódó üzemanyagtöltő,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- az I. emelet felett lakásokat is tartalmazó több rendeltetésű épület,
- vásárcsarnok a kiskereskedelmi épületre vonatkozó méretkorlátozás nélkül.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- üzemanyagtöltő,
- lakóépület.

(4) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint *kiegészítő épület*.

Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (Gksz)

39. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kivéve a 2500 m²-nél nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi épületeket (nem ide számítva a vásárcsarnokokat).

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- igazgatási, egyéb irodaépület,

- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- lakó-, szálláshely szolgáltató épület.

(4) A területen lakó- és szálláshely szolgáltató épület csak meglévő, korábban munkásszálló vagy iroda rendeltetésű épület újrahasznosítása érdekében helyezhető el feltéve, ha a környezeti viszonyok a lakófunkció működését nem akadályozzák.

Jelentős mértékben zavaró hatású ipari övezet (Gipz)

40. §

(1) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari övezet a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények (technológiai és segédüzemi építmények, adminisztrációs és szociális épületek) elhelyezésére szolgál.

(2) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- más ipari építmény,
- energiaszolgáltatási építmény,
- településgazdálkodási építmény

beleértve a technológiai és segédüzemi építményt, adminisztrációs és szociális épületet.

(3) A területen a tervezett építési hely, építési vonal és az utcai telekhatár között, bejáratonként egy, legfeljebb 50 m² alapterületű portaépület elhelyezhető.

(4) A területen folytatott tevékenységek veszélyességi övezete nem eshet más szerepkörű, beépítésre szánt területen lévő övezet területére, vagy olyan, más szerepkörű övezetben lévő épületre, amelyben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség van.

Egyéb ipari övezet (Gipe)**41. §**

(1) Az egyéb ipari övezet az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei (technológiai és segédüzemi építmények, adminisztrációs és szociális épületek) elhelyezésére szolgál.

(2) Ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(3) A területen a tervezett építési hely, építési vonal és az utcai telekhatár között, bejáratonként egy, legfeljebb 50 m² alapterületű portaépület elhelyezhető.

Mezőgazdasági major (gazdasági) övezet (Gmg)**42. §**

(1) A mezőgazdasági major övezet a mező- és erdőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági (feldolgozó, termesztő, állattartó és -tenyésztő, raktározó, karbantartó) tevékenység céljára szolgáló és segédüzemi építmények, adminisztrációs és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- a mező- vagy erdőgazdasági tevékenység célú épületekkel egy időben, vagy később épülő; a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb négy lakásos lakóépület,
- legfeljebb 1000 m² összes hasznos alapterületű, nem jelentős zavaró hatású, más gazdasági tevékenység célú épület.

Üdülőházas övezet (Üü)**43. §**

(1) Az üdülőházas övezet hosszabb tartózkodásra is alkalmas üdülőépületek, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető

- üdülőtábor és kemping,
- egyházi, egészségügyi, szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- az ingatlantulajdonos lakása,
- az üdülőközönség ellátását szolgáló legfeljebb 400 m² összes hasznos alapterületű kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- az üdülőterület közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- lovas turizmust szolgáló lóistálló, ha azt az állattartásról szóló önkormányzati rendelet megengedi.

(4) A területen kizárólag a használók igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

Hétfélgiházás övezet (Üh)**44. §**

(1) A hétfélgiházás övezet kertes beépítésű, 6,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú, telkenként egy – legfeljebb két üdülőegységet tartalmazó – üdülőépület elhelyezésre szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető az üdülőközönség ellátását szolgáló:

- legfeljebb 250 m² összes hasznos alapterületű kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- az üdülőterület közbiztonságát szolgáló építmény,
- telektömbönként legfeljebb 5 db, egyenként legfeljebb 1000 m² területű, szabadtéri sportpálya,
- lovas turizmust szolgáló lóistálló, ha azt az állattartásról szóló önkormányzati rendelet megengedi.

(4) A területen kizárólag a használók igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

(5) Kettőnél több üdülőegységet tartalmazó üdülőépület kizárólag az SZT-ben rajzosan is arra kijelölt építési helyen létesíthető.

Különleges övezetek közös szabályai

45. §

A SZT-en – a z itt felsorolt különleges övezetek kombinálásával – kijelölt több-funkciós központok övezetében a kombinációban szereplő övezetek részletes szerepköri szabályai közül – ellentmondás esetén – a megengedőbb szabályokat kell alkalmazni.

Oktatási központ különleges övezet (Kok)

46. §

(1) Az oktatási központok különleges övezet oktatási épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető:

- művelődési épület,
- kollégium, szállás jellegű épület,
- egyházi, egészségügyi, szociális épület,
- az oktatási profilnak megfelelő, nem zavaró hatású laboratórium és üzemi-, irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- összesen legfeljebb 1000 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- vendéglátó-, szórakoztató épület.

(4) A nem közvetlenül oktatási célú épületek hasznos alapterülete legfeljebb a területen megépült összes hasznos alapterület 30 %-a lehet.

Egészségügyi központ különleges övezet (Keg)

47. §

(1) Az egészségügyi központ különleges övezet egészségügyi; technológiai, segédüzemi és betegforgalmi, adminisztrációs épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető:

- orvos- és nővérszállás épület,
- laboratórium és egészségügyi eszközöket, berendezéseket gyártó, javító; nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- irodaépület,
- művelődési- és egyházi épület,
- parkolóház.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- legfeljebb 1000 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- oktatási-, szociális épület,
- vendéglátó épület,
- sportépítmény.

(4) A nem közvetlenül egészségügyi célú épületek hasznos alapterülete legfeljebb a területen megépült összes hasznos alapterület 10 %-a lehet.

Nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp)

48. §

(1) A nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet sportolási célú építmények (sportpályák, sportcsarnokok, segédüzemi épületek, öltöző épületek, adminisztrációs épületek) elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető:

- szállás jellegű épület,
- parkolóház.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- legfeljebb 1000 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- az övezeti előírásban megengedett legnagyobb építménymagasságot túllépő szórakoztató-, sportolási- és szabadidős berendezések és szerkezetek (pl. világító torony, ugrótorony, óriáskerék, stb.)
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató épület.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti létesítmények kizárólag az (1) bekezdés szerinti létesítmények megléte, vagy egyidejű építése esetén létesíthetők.

Temetők különleges övezet (Kte)**49. §**

(1) A temető különleges övezet

- temetési helyek és
- a temető kegyeleti céljával és közegészségügyi rendeltetésével kapcsolatos épületek, valamint
- az OTÉK 38. § (8) bekezdés szerinti fásított védőterület (legalább 30 m széles) elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető:

- egyházi, egészségügyi, szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhetők a területen:

- halotthamvasztó,
- legfeljebb egyenként 100 m² árusítótérű kiskereskedelmi épületek.

(4) A temető beépített területének kiszámításakor figyelmen kívül hagyhatók a temetési helyek, kivéve azokat a 10 m²-nél nagyobb alapterületű építményeket, amelyek építménymagassága meghaladja a 2 m-t.

(5) A sírhelyet környező terepszint magasságát 50 cm-nél jobban meghaladó sírjel által elfoglalt terület nem lehet nagyobb a sírhely területének 15 %-nál.

Nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek különleges övezet (Kbá)**50. §**

(1) A nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek különleges terület kizárólag a bányászattal kapcsolatos technológiai- és segédüzemi építmények, adminisztrációs- és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Külszíni bányászati tevékenység – külszíni bányaterület – számára kutatásba vonható terület, bányatelek lefektetése, bányaművelés megkezdése, bányatelek bővítése kizárólag a jelen bekezdés alábbi pontjaiban felsorolt feltételek együttes teljesülése esetén lehetséges³⁴:

- a) a külszíni bányaműveléssel összefüggő tevékenységek kizárólag általános mezőgazdasági területbe tartozó területet érinthetnek,

b) tájképvédelmi területet nem érinthetnek,

c) nem érinthetnek Komárom átlagos termőhelyi adottságánál jobb minőségű mezőgazdasági területet,

d) nem érinthetnek tervezett vagy meglévő országos közúttól, vasúttól 50 m-en belül fekvő területet,

e) a szállításból eredő zaj, rezgés és légszennyező hatás összefüggő lakóterületet, üdülőterületet és rekreációs funkciót betöltő területet nem érinthet.

(3) Külszíni bányaterületek újrahasznosítása, tájrehabilitációja során az alábbi követelmények biztosítandók:

a) Kivételesen, ha a bányászati tevékenység során tó felületek alakulnak ki, akkor a tó felületek nagyságának, alakjának, a rézsűk hajlásszögének, a parti sávok kialakításának (szélességének) meg kell felelnie a tájbaillesztés és a terület újrahasznosítási szempontjainak, a terveknek tartalmazniuk a tervezett utóhasznosításnak megfelelő vízminőség biztosítása érdekében tervezett mérnökbiológiai, műszaki megoldásokat. A tófelületek partélétől számított legalább 50m széles területet szabadon kell hagyni.

b) A külszíni bányászat következtében roncsolt felületek újrahasznosítására, tájrehabilitációjára vonatkozó terveknek tartalmazniuk kell a környezetbeillesztés érdekében szükséges tereprendezési és növénytelepítési terveket, munkarészeket. A növénytelepítés tervezésekor a térségben honos fajok alkalmazását előnyben kell részesíteni.

(4) A külszíni bánya terület felhagyását követően haladéktalanul meg kell valósítani a tájrendezési tervnek megfelelő tájrehabilitációt.

Hulladékkezelők és -lerakók különleges övezet (Khu)**51. §**

(1) A hulladékkezelők és lerakók különleges övezet kizárólag

- a hulladékgazdálkodás (gyűjtés, válogatás, ártalmatlanítás, újrahasznosítás, lerakás) technológiai építményei,
- a hulladékgazdálkodási technológiához kapcsolódó segédüzemek, adminisztráció és szociális ellátás épületei elhelyezésére szolgál.

(2) A hulladékkezelők és lerakók különleges területen lévő telkek – más szerepkörű övezetek felőli – határán beültetési kötelezettséggel biztosított, fásított zöldfelületet kell létesíteni legkésőbb a hulladékgazdálkodási rendeltetésű építmények használatbavételéig.

³⁴ 2003. évi XXVI. tv. 11.§ a) pont felhatalmazása alapján

Közlekedési épületek különleges övezet (Kkő)

52. §

(1) A közlekedési épületek különleges övezet a közlekedési pályák mellett közlekedési célú

- technológiai és segédüzemi építmények,
 - adminisztrációs- és szociális-, utasforgalmi épületek,
 - szállás jellegű épületek
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető utasforgalmi igényeket kiszolgáló

- legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi-,
- szolgáltató-, vendéglátó épület,
- garázs-, parkolóház, illetve a parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen utasforgalmi igényeket kiszolgáló

- szállás jellegű épület.

Fürdő és rekreációs célú különleges övezet (Kfü)

53. §

(1) A fürdő és rekreációs célú különleges övezet

- szabadtéri fürdőmedence, valamint játék- és sporteszközök, rekreációs célú zöldfelületek,
 - uszodák és fürdőépületek, illetve az ezeket szolgáló technológiai és segédüzemi építmények, adminisztrációs és szociális épületek
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető elsősorban a fürdővendégeket szolgáló:

- vendéglátó, szolgáltató, szállás jellegű épület,
- kemping,
- parkolóház.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen elsősorban a fürdővendégeket szolgáló:

- legfeljebb 1000 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- egészségügyi, szociális épület,
- egyéb sportépítmény.

Művelődési központ különleges övezet (Kku)

54. §

(1) A művelődési központ különleges övezet

- nagy alapterületű művelődési célú épületek (például mozi, színház, múzeum, könyvtár, művelődési központ)
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető a művelődési központot igénybevevő látogatókat szolgáló:

- legfeljebb 1000 m² árusítóterű kiskereskedelmi-,
 - vendéglátó, szolgáltató, szállás jellegű épület,
 - parkolóház,
- valamint

- épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

Egyházi központ különleges övezet (Kegy)

55. §

(1) Az egyházi központ különleges övezet

- templomok, gyülekezeti épületek,
 - egyházi igazgatási épületek
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplő épületeken túl elhelyezhető

- lakó- és szálláshely szolgáltató épület,
- oktatási és művelődési épület,
- parkolóház,
- sportépítmény.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- vendéglátó épület,
- legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi, szolgáltató üzemi épület.

Erődök területe különleges övezet (Ke)**56. §**

(1) Az erődök területe különleges övezet a világörökség várományos erődrendszer kezelési tervében lehatárolt területeket foglalja magában.

(2) Az övezetek elsődleges szerepe a védett erőd építmények megőrzése, az erődök bemutatása valamint kulturális és idegenforgalmi célú hasznosítása.

(3) Az övezetben; az erődépítményekben és az erődök karakterét, városképi és tájképi dominanciáját nem veszélyeztető módon elhelyezett meglévő, vagy új épületekben elhelyezhetők:

- kiállító-, rendezvény- és művelődési célú-,
- vendéglátó, szolgáltató, szállás jellegű-,
- kiskereskedelmi,
- valamint az előbbieket működtetését szolgáló adminisztrációs és szociális, továbbá segédüzemi rendeltetési egységek, személyzeti lakások.

(4) A Monostori erőd övezetében a (3) pontban felsoroltakon túl az erődön kívül elhelyezhető:

- kemping,
- az erőd létesítményeinek látogatóit szolgáló
- sportépítmény,
- járműtároló építmény,
- utasforgalmi építmény.

Az (beépítésre nem szánt) övezetek szerepköre**57. §**

(1) Az övezetek megengedett szerepkörét az övezeti jel elején lévő betűjel jelentése határozza meg.

(2) Az övezet megengedett szerepköre a következők lehetnek:

- közúti közlekedési övezet (KÖu)
- közforgalom számára megnyitott magánút (KÖm)
- kötőttpályás közlekedési övezet (KÖk)
- vízi közlekedési övezet (KÖv)
- közmű övezet (KÖz)
- hírközlési övezet (KÖh)
- zöldterületi közpark övezet (Zp)
- zöldterületi közkert övezet (Zk)
- védett erdő övezete (Ev)

- védő erdő övezete (Evö)
- gazdasági erdőövezet (Eg)
- egészségügyi-, szociális-, turisztikai erdő övezet (Ee)
- kertes mezőgazdasági övezet (Mk)
- általános mezőgazdasági övezet (Má)
- korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko)
- folyóvizek medre és parti sávja övezet (Vf)
- közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja övezet (Vcs)
- vízbeszerzési terület (védett vízbázis) övezet (Vvb)
- hullámtéri erdő övezet (Vhe)
- hullámtéri mezőgazdasági övezet (Vhm)
- árvízvédelmi töltés övezet (Vát)
- mocsár övezet (Tkm)
- nagyterjedésű sportolási célú övezet (Kksp) - temető övezet (Kkte)
- nyersanyaglelőhely övezet (Kkbá)

Közúti közlekedési övezet (KÖu)**58. §**

(1) A közúti közlekedési övezet

- gyorsforgalmi út,
- főforgalmi út (országos főút),
- forgalmi út (országos mellékút),
- gyűjtőút,
- kiszolgáló út,
- kerékpárút,
- gyalogút és
- parkolók

valamint az úttartozék, közmű, járda, az úthoz tartozó zöldfelület, környezetvédelmi berendezés elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési építmény,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- igazgatási épület,

valamint, ha a közút rendeltetésszerű használatát nem akadályozza

- szálláshely szolgáltató épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- emlékmű, köztéri képzőművészeti alkotás, utcabútor, reklámberendezés.

(3) A SZT által jelölt „lehetséges tömbfeltárás” helyen 12 m széles sávot új épülettel nem beépíthető területként kell kezelni. Ezt a területsávot az érintett telek beépíthetőségének számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

(4) A nem beépítésre szánt területen kialakítandó új dűlőút (lehet magánút is) legkisebb szabályozási szélessége; telkének szélessége - méretezés hiányában – legalább 10,0 méter legyen. A 10,0 m szabályozási szélesség szabályozási terv alapján legfeljebb 6,50 méterig csökkenthető, amennyiben az a földrészletek biztonságos megközelítését és a közlekedési területen elhelyezendő egyéb műtárgyak (felszíni vízelvezetés, közművek, stb.) megvalósítását nem korlátozza.

(5) 100 férőhelyet meghaladó parkoló létesítése esetén igazolni kell a csatlakozó közúthálózat kapacitásának megfelelőségét.

(6) A gyűjtő- vagy magasabb rendű utakról nyíló személy- és tehergépkocsi bejárókat az útkezelővel egyeztetett helyen lehet kialakítani. A rendezési tervezéskor már egyeztetett gépkocsibejárók jelölését a SZT tartalmazza.

(7) Legalább 12 méter szabályozási szélességű, új közúti közlekedési célú közterület vagy magánút kiszabályozásánál biztosítani kell egyoldali-; legalább 16 méter szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor helyét. Előbbieket meglévő út burkolatának - legalább egy teljes útszakaszra (utcától-utcáig) terjedő és a teljes szabályozási szélességre vonatkozó - átépítése során is biztosítani kell. Egyes útszakaszok mentén azonos fajú fákat kell telepíteni. Meglévő utak átépítése esetén a fasor telepítése elhagyható, ha elhelyezése a meglévő közműadottságok miatt lehetetlen.

(8) Az úthálózat elemeinek besorolása az útügyi műszaki előírás³⁵ alapján:

- Meglévő országos utak kül- és belterületi szakaszai:

Közút száma	Nyomvonal	Útkategória	Tervezési osztály	Tervezési sebesség
1. sz.	Budapest-Tatabánya – Győr- Hegyeshalom	I.rendű főút	K.III.	100 km/h
13. sz.	Komárom - Kisbér	II. rendű főút	K.IV.	90 km/h
8139 sz.	Tata - Komárom	összekötő út	K.V.	90 km/h
8142 sz.	Komárom – Mocska - Kocs	összekötő út	K.V.	90 km/h

Közút száma	Belterületi útkategória	Tervezési osztály	Hálózati funkció	Átkelési szakasz hossza
-------------	-------------------------	-------------------	------------------	-------------------------

1. sz.	I.rendű főút	B.III.	a	10,5 km
13. sz.	I. rendű főút	B.III.	a	2,0 km
8139 sz.	II. rendű főút	B.IV.	b	1,0 km
8142 sz.	II. rendű főút	B.IV.	b	1,0 km
13301 sz.	gyűjtőút	B.V.	c	1,5 km
81132 sz.	gyűjtőút	B.V.	c	1,4 km

- A tervezett déli elkerülő út besorolása K.III.A. Az út I. ütemben 2*1 sávossal kiépítéssel épül meg. Távolabban biztosítani kell a 2*2 sávossá bővítés lehetőségét.

- A terven jelölt belterületi gyűjtő utak a B.V. tervezési osztályba tartoznak „c” hálózati funkció mellett, külterületi szakaszaik pedig K.V.A. tervezési osztályba tartoznak.

- A terven jelölt kiszolgáló utak B.VI. tervezési osztályba tartoznak, „d” hálózati funkció mellett.

Egyes útszakaszok osztályba sorolása a rendezési terv alátámasztó munkárszei között szereplő 1.2.3 Közlekedési javaslatban lévő fejlesztések megvalósulása esetén módosítható.

Közforgalom számára megnyitott magánút (KÖM)

59. §

(1) A közforgalom számára megnyitott magánút terület kizárólag

- kiszolgáló út,
- kerékpárút,
- gyalogút és
- parkoló

valamint az úttartozék, utcabútor, közmű, járda, az úthoz tartozó zöldfelület, környezetvédelmi berendezés, reklám elhelyezésére szolgál.

(2) Beépítésre szánt területen közforgalom számára megnyitott magánutat kialakítani szabályozási terv alapján lehet, kivéve, ha a magánút meglévő és túlnyomórészt (legalább 80 %-ban) már felosztott telektömb, legfeljebb 10 lakótelkének kiszolgálására létesül.

(3) A magánút szélessége:

a) legfeljebb 6 lakótelek megközelítése és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 5,5 m,

³⁵ ÚT 2-1.201 számú „Közutak tervezése” műszaki előírás

b) 6-nál több lakótelek, vagy legfeljebb összesen 30 lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelek megközelítése és lakó-pihenőövezet esetén legalább 8,0 m,

c) egyéb rendeltetésű telkek, vagy 30-nál több lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelek megközelítése esetén legalább 12 m

legyen.

A fentiek szerinti minimális útszélesség kizárólag abban az esetben engedhető meg, ha megfelelő tervtartalommal bizonyítható a feltárt ingatlanok közművekkel való kiszolgálása, az út forgalmának lebonyolítása, megvilágítása.

(4) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni. A közműbevezetés szempontjából a magánút közműbecsatlakozását a közüzemi hálózatba úgy kell tekinteni, - a kapacitás-meghatározás és a külön szabályozott díjtételek, közműfejlesztési hozzájárulás kivételével - mintha az egy közterületi közműcsatlakozás volna.

(5) A közforgalom számára megnyitott magánút nem építhető be olyan módon, mely az út közlekedési funkciójának gyakorlását ellehetetleníti.

(6) Magánút megszüntetése, vagy lezárása csak akkor engedélyezhető, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetők, kiszolgálhatók.

Kötőtpályás közlekedési övezet (KÖk)

60. §

(1) A kötőtpályás közlekedési övezet közforgalmi vasutak építményei, berendezései valamint közmű, zöldfelület, környezetvédelmi berendezés elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési építmény,
 - kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
 - igazgatási épület,
- valamint, ha a vasút rendeltetésszerű használatát nem akadályozza
- szálláshely szolgáltató épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - emlékmű, köztéri képzőművészeti alkotás, utcabútor, rekláamberendezés.

Vízi közlekedési övezet (KÖv)

61. §

(1) A vízi közlekedési övezet a vízi közlekedés építményei, berendezései valamint közmű, zöldfelület, környezetvédelmi berendezés elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési építmény,
 - kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
 - igazgatási épület,
- valamint, ha a terület rendeltetésszerű használatát nem akadályozza
- szálláshely szolgáltató épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - emlékmű, köztéri képzőművészeti alkotás, utcabútor, rekláamberendezés.

Közmű övezet (KÖz)

62. §

(1) A közműövezet a közművekhez tartozó technológiai berendezések építményeinek, valamint a működtetéshez szükséges üzemi, szociális és adminisztratív épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kivételesen, ha az (1) pontban felsorolt létesítmények környezeti hatásai azt lehetővé teszik, az övezetben szolgálati lakások, - szállások is létesíthetők.

Hírközlési övezet (KÖh)

63. §

A hírközlési övezet kizárólag hírközlési nagyberendezések építményeinek és a működésükhöz szükséges segédüzemi építmények, adminisztrációs és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

Zöldterületi közpark övezet (Zp)

64. §

(1) A közútról, köztérről megközelíthető közpark övezet zöldfelületek és vízfelületek kialakítására szolgál.

(2) Az (1) bekezdésben említetteken túl pihenést (pergola, pavilon) és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekját-szótér, sportpálya, stb.), valamint köztárgy létesíthető.

(3) A területen az OTÉK 27. §-ában megengedett mértékig vendéglátó épü-let, nyilvános illemhely és a terület fenntartásához szükséges épület is elhe-lyezhető. Az épülethez úszótelek kialakítható.

(4) Kivételes esetben, ha a közparkban található értékes fák fennmaradása biztosítható, a közpark területének legfeljebb 50 %-a alatt mélygarázs léte-síthető legalább 1,0 méter földtakarással.

(5) Közparkok vagy közhasználatra átadott parkosított zöldfelületek, játszó-kertek létesítése, illetve meglévők olyan átalakítása, mely során a területen belül megváltozik a terepszint, az utak-, a fák-, a cserjecsoportok vagy vi-rágágyasok helye; kertépítészeti tervre adott építési engedély alapján tör-ténhet.

Zöldterületi közkert övezet (Zk)

65. §

(1) A közútról, köztérről megközelíthető közkert övezet zöldfelületek és vízfe-lületek kialakítására szolgál.

(2) Az (1) bekezdésben említetteken túl testedzést szolgáló építmény (séta-út, pihenőhely, tornapálya, gyermekját-szótér, sportpálya, stb.), valamint köztárgy létesíthető.

(3) A területen az OTÉK 27. §-ában megengedett mértékig nyilvános illem-hely és a terület fenntartásához szükséges épület is elhelyezhető. Az épület-hez úszótelek kialakítható.

(4) Kivételes esetben, ha a közkertben található értékes fák fennmaradása biztosítható, a közpark területének legfeljebb 50 %-a alatt mélygarázs léte-síthető legalább 1,0 méter földtakarással.

Védett erdő övezete (Evt)

66. §

(1) A védett erdő övezetbe az országos és helyi védett természeti területe-ken, a természeti területeken, a NATURA 2000 által érintett területeken levő erdőgazdasági területek tartoznak, a honvédelmi érdekeket szolgáló erdő-területek kivételével.

(2) A terület a táji, természeti értékek megőrzését, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák fenntartását szolgálja.

(4) A területen épületek nem -, kizárólag az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló építmények helyezhetők el.

Védő erdő övezete (Evő)

67. §

(1) A védő erdő övezete olyan erdőterület, melynek feladata valamelyik, szomszédos területen megengedett használat káros hatásainak (például: árvíz, zaj, bűz) csökkentése és/vagy látványának takarása, illetve természeti hatás okozta károk (például erózió) elleni védekezés.

(2) A védő erdő területe csak úgy használható, hogy a védő hatás folyama-tosan biztosított legyen.

(3) A területen épületet elhelyezni nem lehet.

Gazdasági erdőövezet (Eg)

68. §

(1) A gazdasági erdőövezet az erdőgazdálkodás célját szolgálja.

(2) Az ökológiai hálózat, a védett természeti területek puffer területein lévő területeken az erdő művelését úgy kell tervezni, hogy az ökológiai hálózat-ban betöltött szerepük folyamatosan biztosított legyen (például természetközeli gazdálkodási mód, erdő felújításkor, -telepítéskor honos fajok előnyben részesítése).

(3) A területen erdő- és vadgazdálkodási célú építmények (erdészház, kö-zösségi vadászház, szállítási-, tárolási-, állattartó építmények, stb.) létesíthe-tők.

(4) Vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban építmények nem helyezhetők el.

Egészségügyi-, szociális-, turisztikai erdő övezet (Ee)

69. §

(1) Az egészségügyi-, szociális-, turisztikai erdő övezet turisztikai, pihenési, üdülési célokat szolgáló erdőterület.

(2) A területen
- vendéglátó-, szolgáltató- (legfeljebb 600 m² árusítóterű kiskereskedelmi-), szállásjellegű épület, kemping,

- egészségügyi- és szociális épület,
- sportépítmény,
- tanösvény,
- egyéb, az erdőhöz és a természethez kötött oktatási-, ismeretterjesztési célú létesítmény (pl. szabadtéri oktató-, bemutató hely) elhelyezhető.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- állattartási építmény,
- erdőgazdálkodási üzemi építmény.

Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)

70. §

(1) Kertes mezőgazdasági övezetbe a volt zártkerti területek, kistelkes mezőgazdasági művelésű területek tartoznak.

(2) A kertes mezőgazdasági övezetekben, az övezeti jellel meghatározott korlátokon belül, legalább 14 m szélességű telken a 8. §-ban előírt közművesítettségi feltételek teljesülése esetén elhelyezhető telkenként:

- egy – mezőgazdasági művelés és tárolás célját szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó – gazdasági épület, amely összes hasznos alapterülete legfeljebb 45 m²
- egy terepszint alatti terménytároló pince.

(3) Az épületek elhelyezésénél legalább 10 méteres előkertet kell biztosítani oly módon, hogy az előkertben nem helyezhető el olyan építmény, tárgy, amely a későbbiekben az előkert esetleges közterület céljára való igénybevételét akadályozná. Ha a telek előtti út szélessége 5 méternél is kisebb, akkor az előkert méretét a különbségnek megfelelően növelni kell.

10 m-nél keskenyebb, de legalább 5 méter széles előkert kizárólag ott alakítható ki, ahol a földrészlet előtti közterület vagy magánút szélessége legalább 12 m.

(4) A területen tájba illő, nyeregvetős, földszintes épület építhető. A tetőtér hasznosítása megengedett. A tetőtérben csak 1 m²-nél nem nagyobb és a tető síkjában elhelyezett nyílás létesíthető (tetőfelépítmény nem létesíthető nyílás céljára sem). A tetőtér oromfalán erkély, zárterkély, 2 m²-nél nagyobb nyílás nem alakítható ki. A tető hajlásszöge nem lehet nagyobb 45°-nál.

(5) A területet használók ellátását szolgáló, telkenként legfeljebb egy 250 m²-es vendéglátó-, vagy kiskereskedelmi épület akkor helyezhető el az övezeti jellel meghatározott korlátokon belül a területen, ha a telek

- területét még részben sem érinti meglévő vagy tervezett közmű-, vagy más létesítmény (út, üzem, hulladéklerakó, stb.) védősávja;
- legalább 4000 m²-es;
- legalább részlegesen közművesített, de közüzemű szennyvízelvezetése biztosított;
- megközelítését szolgáló közterület szélessége megfelel a SZT-nek, és rajta szilárd burkolatú út épült ki;

Általános mezőgazdasági övezet (Má)

71. §

(1) Az általános mezőgazdasági övezet az árutermelő növénytermesztés és állattartás céljára szolgáló nem beépített terület.

(2) Mezőgazdasági célú építmények (feldolgozó, termesztő, állattartó, -tenyésztő, raktározó, karbantartó épületek és segédüzemi építmények):

a) gyümölcsös, szőlő, intenzív kert művelési ág esetén legalább 3 ha nagyságú telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel,

b) szántó, gyepterület művelési ág esetén legalább 15 ha nagyságú telken legfeljebb 1%-os beépítettséggel helyezhető el.

(3) Mezőgazdasági építményekkel együtt, legfeljebb azokkal azonos hasznos alapterületű-, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető:

a) gyümölcsös, szőlő, intenzív kert művelési ág esetén legalább 5 ha nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel,

b) szántó, gyepterület művelési ág esetén legalább 50 ha nagyságú telken, legfeljebb 1%-os beépítettséggel,

c) birtoktesthez tartozó birtokközpont telkén.

(4) Gyümölcsös, ill. szőlő művelési ágúnak a telek akkor tekinthető, ha a telken a gyümölcsös, ill. szőlő művelési ágú telekrészek aránya legalább 80 % és ezek tényleges hasznosítása is megfelel a bejegyzett művelési ágnek.

(5) A birtoktest és a birtokközpont kialakítására, és a birtokközpontban elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások:

a) általános mezőgazdasági övezetben több telekből álló birtoktest³⁶ alakítható ki. A birtoktest méretének legalább 100 ha nagyságúnak kell lennie, amelyből legalább 50 ha-nak Komárom közigazgatási területén egy össze-

³⁶ OTÉK 29.§. (6)

függő tagban kell lennie. Az egy tag egységét az önálló helyrajzi számon nyilvántartott vízfolyás, árok, közút, mezőgazdasági feltáró út nem érinti. További 50 ha termőterület telkei nem lehetnek a birtokközponttól 10 km-nél távolabb.

b) birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább az 10 000 m²-t (1 ha-t) eléri. A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 30 % lehet, ha

- a telek területét még részben sem érinti közmű-, vagy más létesítmény (út, üzem, hulladéklerakó, stb.) védőterülete, védősávja;
- a telek legalább részlegesen közművesített;
- a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza,
- a természeti értékek megőrzését nem veszélyezteti,
- az építési helyet a SZT tartalmazza.

c) A birtokközpont telkén

- elsősorban mezőgazdasági célú építmények (feldolgozó, termesztő, állattartó, -tenyésztő, raktározó, karbantartó épület és segédüzemi építmény), továbbá azokkal együtt
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egyemeletes lakóépület,
- legfeljebb 9 m építménymagasságú
- vendéglátó- és szállásjellegű épület,
 - sportépítmény
- építhető tájba illő módon.

d) A birtokközpontban a beépített terület rész határain többszintes növénytelepítésű zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének tartalmaznia kell a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet.

(6) A (3) és (5) bekezdés c) pontja szerint lakóépület akkor helyezhető el az övezet telkén, ha

- a telek gépjárművel való megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított;
- az ott élők alapfokú ellátása vagy a menetrend szerinti, helyi tömegközlekedési járatok megállóhelye, a meglévő úthálózaton számítva a lakóépülettől 1 km-en belül biztosított.

(7) A korábbi előírásoknak megfelelően engedélyezett és elhelyezett, meglévő lakóépület - kizárólag lakás céljára - legfeljebb 200 m², összes hasznos alapterületig bővíthető, vagy újjáépíthető az elő-, oldal-, hátsókertre vonatkozó előírások betartásával. Amennyiben az övezeti jel a SZT-en másként nem tartalmazza, a lakóház építménymagassága legfeljebb 3,6 m lehet. Az

ilyen lakóépület telkén közműpótló létesítmény elhelyezhető. A melléképítmények közül az Lf; falusias lakóterületnek megfelelőek helyezhetők el.

Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko)

72. §

(1) A természeti értékek védelme érdekében korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet mezőgazdasági célú használatát, beépítését a természetvédelmi-, ökológiai-, tájvédelmi érdekek érvényesítése korlátozza.

(2) A területen kizárólag a természetes- és természetközeli élőhelyek, a természeti értékek sérelme nélkül lehet gazdálkodni, építményt létesíteni.

(3)

A területen olyan tájba illő, legfeljebb 6,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, amelyek

- az „országos- és helyi védett természeti terület” besorolású részekben a védett értékek fenntartását és bemutatását nem korlátozzák,
- vagy a az ökológiai értékű élőhelyek fenntartását szolgáló mezőgazdasági tevékenységet, kiemelten a természetszerű gyepgazdálkodást, állattartást szolgálják.

(4) A területen hírközlési toronyépítmény, -antenna, nem helyezhető el. Energia és hírközlő vezeték légvezetéken – a területet a lehető legrövidebb úton keresztezve kizárólag akkor vezethető, ha a terepszint alatti vezetésre nincs technikai lehetőség.

Vízgazdálkodási övezetek

73. §

(1) A vízgazdálkodási szerepkörű övezetek:

- a) a folyó vizek medre és parti sávja (Vf),
- b) az állóvizek és holtágak medre és parti sávja (Vá),
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (Vcs),
- d) a vízbeszerzési terület (védett vízbázis) (Vvb),
- e) a hullámtéri erdő (Vhe),
- f) a hullámtéri mezőgazdasági terület (Vhm),
- g) az árvízvédelmi töltések területe (Vát).

(2) A hullámtereken kizárólag a vonatkozó jogszabálynak³⁷ megfelelő létesítmények helyezhetők el.

A hullámtereken (az árvízvédelmi gátakon belül) a tájhasználatot (mező- és erdőgazdasági művelés) az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet és a természetvédelem érdekeinek kell alárendelni.

(3) A hullámtéri erdők területén a védett erdőövezetre vonatkozó előírásokat is be kell tartani.

(4) A hullámtéri mezőgazdasági területeken a természeti értékek védelme érdekében korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek övezetére vonatkozó előírásokat is be kell tartani.

(5) Az árvízvédelmi berendezések, töltések karbantartását a mentett oldalon a töltésláb melletti kezelőszáv szabadon hagyásával biztosítani kell. A sáv szélessége 10 m, ha más érték nincs a szabályozási terven jelölve.

(6) A vízgazdálkodási övezet elsősorban

- a felszíni vizek medrének és természetközeli környezetének, valamint az árvízvédelmi létesítményeknek, vízjárta területeknek, továbbá
- a vízbeszerzési területeknek és védőterületeiknek ad helyet.

(7) A felhagyott, rekultivált felszíni bányák megszüntetett bányatelkén kialakult lévő tavak övezetének területén a vízgazdálkodási létesítményeken kívül a vízi sportoláshoz, horgászashoz, szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó közösségi létesítmények is elhelyezhetők.

(8)

a) A területen a vonatkozó jogszabályi kereteken belül, 20 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű, nem vízgazdálkodási célú épületet csak a szabályozási terven rajzosan is jelölt építési helyen lehet létesíteni.

b) Az a) szerinti területen meglévő létesítmények bővítése, átépítése, használati mód váltása – a vonatkozó kormányrendeletben megengedett kivételekkel – csak az I. rendű védvonal megfelelő átalakítása után lehetséges.

(9) Vízgazdálkodási területen építmények elhelyezése, használata kizárólag a tulajdonos kockázatára történik.

³⁷ 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról

Nagykiterjedésű sportolási célú övezet (Kksp)

74. §

(1) A nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet sportolási célú építmények (sportpályák, segédüzemi épületek, öltöző épületek, adminisztrációs épületek) elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető:

- szállás jellegű épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- az övezeti előírásban megengedett legnagyobb építménymagasságot túllépő szórakoztató-, sportolási- és szabadidős berendezések és szerkezetek (pl. világító torony, ugrótorony, óriáskerék, stb.)
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató épület.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti létesítmények kizárólag az (1) bekezdés szerinti létesítmények megléte, vagy egyidejű építése esetén létesíthetők.

Temető övezet (Kkte)

75. §

(1) A temetők különleges övezet

- temetési helyek és
- a temető kegyeleti céljával és közegészségügyi rendeltetésével kapcsolatos épületek, valamint
- az OTÉK 38. § (8) bekezdés szerinti fásított védőterület (legalább 30 m széles) elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhető:

- egyházi, egészségügyi, szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhetők a területen:

- halotthamvasztó,
- legfeljebb egyenként 100 m² árusítóterű kiskereskedelmi épületek.

Nyersanyaglelőhely övezet (Kkbá)

76. §

(1) A nyersanyaglelőhely különleges övezet a bányászattal kapcsolatos tevékenység folytatására, az ehhez szükséges technológiai- és segédüzemi építmények, adminisztrációs- és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Külszíni bányászati tevékenység – külszíni bányaterület – számára kutatásba vonható terület, bányatelek lefektetése, bányaművelés megkezdése, bányatelek bővítése kizárólag a jelen bekezdés alábbi pontjaiban felsorolt feltételek együttes teljesülése esetén lehetséges³⁸:

- a) a külszíni bányaműveléssel összefüggő tevékenységek kizárólag általános mezőgazdasági területbe tartozó területet érінhetnek,
- b) tájképvédelmi területet nem érінhetnek,
- c) nem érінhetnek Komárom átlagos termőhelyi adottságánál jobb minőségű mezőgazdasági területet,
- d) nem érінhetnek tervezett vagy meglévő országos közúttól, vasúttól 50 m-en belül fekvő területet,
- e) a szállításból eredő zaj, rezgés és légszennyező hatás összefüggő lakóterületet, üdülőterületet és rekreációs funkciót betöltő területet nem érінhet.

(3) Külszíni bányaterületek újrahásznosítása, tájrehabilitációja során az alábbi követelmények biztosítandók:

a) Kivételesen, ha a bányászati tevékenység során tó felületek alakulnak ki, akkor a tó felületek nagyságának, alakjának, a rézsűk hajlásszögének, a parti sávok kialakításának (szélességének) meg kell felelnie a tájba illesztés és a terület újrahásznosítási szempontjainak, a terveknek tartalmazniuk a tervezett utóhasznosításnak megfelelő vízminőség biztosítása érdekében tervezett mérmőbiológiai, műszaki megoldásokat. A rekultivációs tájrendezés céljaként és részeként a tófelületek partfélétől számított legalább 25m széles területet szabadon kell hagyni, illetve a rendezéskor parti sávként ki kell alakítani..

b) A külszíni bányászat következtében roncsolt felületek újrahásznosítására, tájrehabilitációjára vonatkozó terveknek tartalmazniuk kell a környezetbeillesztés érdekében szükséges tereprendezési és növénytelepítési terveket, munkarészeket. A növénytelepítés tervezésénél és kialakításánál elsődlegesen a térségben honos fajokat kell alkalmazni..

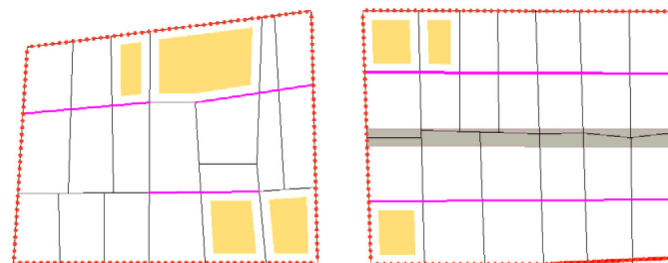
A használat megengedett intenzitása

77. §

(1) A használat megengedett intenzitását a telekkihasználtsági mutató határozza meg.

(2) A mutató előírt értékét – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – az építési teleknek az építési övezeten belüli részére kell kielégíteni.

(3) Kivételesen, ha az SZT kijelöli az építési övezet építési jogot adó részének határát, akkor a telekkihasználtsági mutatót e vonal és az övezet utcai határvonala közötti telekterülethez kell viszonyítani.



4. ábra: Az övezet építési jogot adó részének határa: A lila vonal a baloldali ábrán az egymástól nagymértékben eltérő mélységű telkek miatt jelöli ki a határt, a jobboldali ábrán pedig új építési telkek későbbi kialakítása lehetőségének fenntartása érdekében. A pontvonal az övezeti határt, a piros tele vonal a szabályozási vonalat, a sárga felület az építési helyet jelzi, a drapp sáv a leendő tömbfeltáráó út részére fenntartott; be nem építhető teleksávot.

(4)

a) Kisvárosias- és nagyvárosias lakóterületen, valamint településközponti vegyes területen a saroktelek megengedett telekkihasználtsága az övezeti jelben szereplő kétszerese, ha

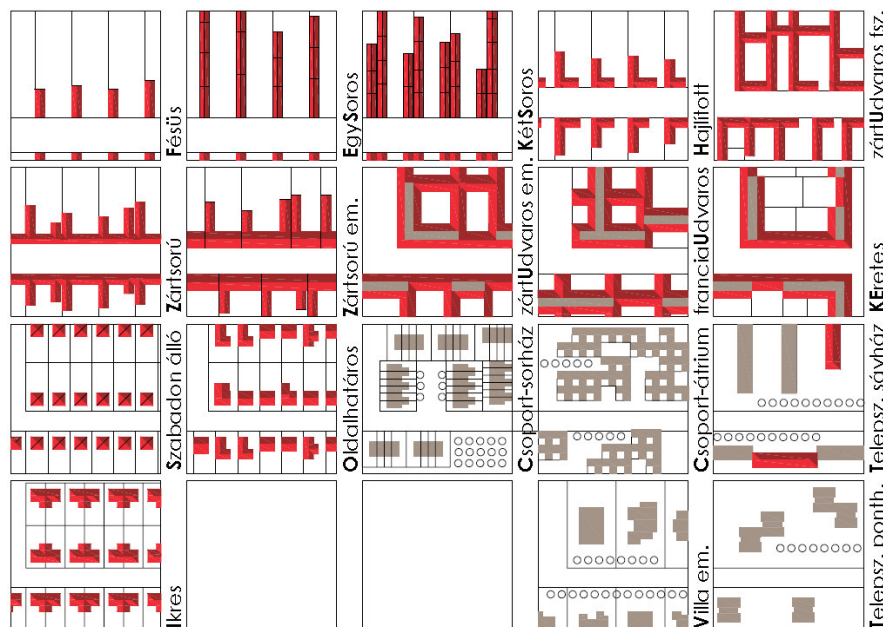
- a keretes beépítésű tömbben az épület – oldalhatártól oldalhatárig – végig épül a telek utcai telekhatárai mentén,
- a telek mérete legfeljebb a megengedett legkisebb telekterület kétszerese, illetve az egyik utcai telekhatár hossza sem haladja meg az övezetre előírt építménymagasságot 12 méternél jobban.

b) Az a) pontban írtnál nagyobb saroktelek megengedett legnagyobb kihasználtsága az a) pont szerinti telekrész- és a többi telekrész telekkihasználtságának súlyozott átlaga.

³⁸ 2003. évi XXVI. tv. 11.§ a) pont felhatalmazása alapján

Az átlagszámításnál az a) pont szerinti telekrészre az övezetre megengedett telekkihasználtság kétszeresét, a többi telekrészre az övezeti jelben előírt telekkihasználtsági értéket kell figyelembe venni.

A beépítés megengedett módja



5. ábra: A megengedett beépítési módok illusztrációja.

78. §

(1) Az övezetek beépítésének megengedett módját az övezeti jel 3. elemének betűjel jelentése határozza meg.

(2) Az övezet beépítésének megengedett módjai – az OTÉK és a sajátos karakterű helyi beépítési minták figyelembe vételével – a következők lehetnek:

- szabadon álló (S) beépítés
- oldalhatáron álló (O) beépítés
- ikres (I) beépítés
- zártudvaros (Z) beépítés
- telepszerű (T) beépítés
- csoportosított (C) beépítés

- kialakult (K) beépítés
- szabályozási tervlap szerinti (R) beépítés
- elvi engedélyben meghatározott feltételek szerinti (E) beépítés
- fésűs (F) beépítés
- egysoros (ES) beépítés
- hajlított (H) beépítés
- kétsoros (KS) beépítés
- zártudvaros (U) beépítés
- keretes (KE) beépítés

(3) A beépítési mód – figyelembe véve az OTÉK 34. §-tól a 37. §-ig terjedő előírásait, és a következő; a 79. §-tól a 93. §-ig tartó előírásokat is – meghatározza azt az építési helyet, ahol az építési telken épületek elhelyezhetők.

(4)

a) Az építési helyre a beépítési mód függvényében, az OTÉK-ban meghatározott szabályoktól³⁹ eltérni csak akkor lehet, ha a KÉSZ, vagy a SZT – az építési hely vagy nem beépíthető terület kijelölésével – máshogyan határozza meg az adott ingatlanon az építési helyet.

b) Ha az építési hely lehatárolása és a „nem beépíthető”, vagy „új épülettel nem beépíthető terület lehatárolása átfedi egymást, akkor az átjárást legalább az épület földszintjén biztosítani kell.

(5) Prognosztizált városfejlesztési intézkedések – általában közterület későbbi kialakíthatósága – érdekében a SZT nem beépíthető területeket jelöl ki.

Ilyen területen az építést kerülni kell, fontos gazdasági érdekből kizárólag gazdasági épületet, határozott időre, legfeljebb a szabályozási terv jóváhagyásának időpontjától számított 10 évre szóló építési engedéllyel⁴⁰ szabad elhelyezni, amennyiben azt az övezeti előírás egyébként megengedné.

(6) Ha már beépült területen, a városfejlesztési prognózis szerint nagy távlatban szükséges a telek egy részének igénybevétele, közterületté alakítása, akkor az ehhez szükséges területet a SZT „új épülettel be nem építhető terület”-ként is jelölheti.

Az érintett telken a meglévő épület önálló rendeltetési egységgel való bővítése, vagy új épület építése a jelölt telekrészt nem veheti igénybe.

(7) Az övezeti jellel meghatározott beépítési módtól legfeljebb akkor lehet eltérni, ha attól a tervezett épülettel – a közterület felől – szomszédos telek beépítése is eltér.

³⁹ 35. §

⁴⁰ Lásd az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 29. § (2)

Az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal történő beépítésnek is biztosítania kell a városépítészeti minőséget, a környezethez való illeszkedést és azt, hogy az új beépítés ne korlátozza számottevően a szomszédos telkek használatát.

(8) Kizárólag kivételes esetben lehet eltérni

- oldalhatáron álló beépítési mód esetén – saroktelek kivételével – a tervezett épület oldalhatárra való építésétől,
- zárt sorú beépítési mód esetén – saroktelek kivételével – a telek oldalsó telekhatártól oldalsó telekhatárig való végigépítésétől,
- az épület utcai homlokzatának az építési hely utcai határvonalán történő elhelyezésétől.

Kivétel akkor tehető, ha

- meglévő épülettől a tűztávolságot más módon nem lehet biztosítani,
 - az eltérés miatt nem marad az utcai oldalon 3 méteresnél szélesebb takaratlan tűzfal,
 - zárt sorú beépítési mód esetén a tervezési program nem elegendő – még egymenetes alaprajzi szerkesztés mellett sem – a telek végigépítéséhez,
 - a tervezett beépítés illeszkedik a környezetéhez,
 - a tervezett beépítés nem korlátozza számottevően a szomszéd telek használhatóságát,
- vagy, ha a SZT-en rajzosan jelölt építési hely azt szükségessé teszi.

(9) Kiegészítő épület a fő rendeltetésnek megfelelő épület mögötti oldal-kertben, vagy hátsókertben is elhelyezhető a szomszéd telken meglévő kiegészítő épület telekhatáron álló homlokzatához csatlakozóan.

(10) Az olyan sarokteleknél, ahol a telektömbön belül, a saroktelek oldalhatárán övezeti váltás van, és a két szomszédos övezetben az építési módra vagy az építménymagasságra vonatkozó előírások eltérőek, a beépítésnek biztosítania kell az építészeti konfliktustól mentes átmenetet a két szomszédos övezet meglévő és/vagy az övezeti előírásoknak megfelelő, lehetséges beépítése között.

(11) Olyan két – meglévő, kiépített – utcára néző teleknél, ahol a telek mélysége nem éri el az övezeti előírásban meghatározott minimális telekméret kétszeresét, de eléri a minimális telekméret másfélszeresét, második épület is építhető a másik utcához igazodó beépítéssel, az egyéb övezeti előírások keretein belül, ha azok a második utcához illeszkedő épület létesítését még lehetővé teszik.

(12) Az építési telek utcai határán, a telken belül parkoló kialakítása érdekében az előkert mélysége 10 méterre növelhető olyan esetben, ha

- a SZT nem tartalmaz kötelező építési vonalat,

- az utca meglévő beépítése nem az utcai telekhatáron álló zárt sorú beépítés.

(13)

a) Már beépült telken álló épület átépítése, bővítése, újjáépítése – ha a kialakult oldalkert mérete nem felel meg az övezetre érvényes beépítési módra vonatkozó OTÉK előírásoknak – abban az esetben engedhető meg, ha

- az építési munkák miatt az oldalkert mérete,
- a tervezett épület oldalkertre néző homlokzatának építménymagassága nem nő meg.

b) Az a) pont szerinti eltérési lehetőség nem alkalmazható a meglévő épület teljes bontása után abban az esetben, ha az elbontott épülettel legalább azonos méretű épület az övezeti szabályoknak megfelelő módon is elhelyezhető a telken.

(14) Lakóövezetben építmény a telek övezeti előírások szerinti minimális telekmélységhez tartozó építési helyen kívül csak abban az esetben helyezhető el, ha

- a beépítési javaslatot a SZT tartalmazza, vagy
- a telket több oldalról meglévő, gépjármű közlekedésre is alkalmas közterület határolja (saroktelek vagy több utcára néző telek), és a beépítés számottevő mértékben nem akadályozza a szomszéd telek rendeltetés szerinti használatát, vagy
- ha minden érintett telekhatár mentén legalább az övezetre előírt építménymagasságnak megfelelő kert alakul ki, és a beépítés közhasznú funkciójú.

(15) A SZT-en jelölt övezeti határokon belül kialakított közutak vagy közhasználatra megnyitott magánutak felől előkertet nem kötelező kialakítani akkor sem, ha a SZT erre külön előírást nem tartalmaz; falusias, kertvárosias, kisvárosias lakóterületen legalább 5,50 méter széles út, máshol legalább 8,00 méter széles út esetében.

(16) Az előkertek OTÉK-ban előírt méretét a SZT-en szereplő tervezett szabályozási vonal, mint tervezett telekhatár figyelembe vételével kell megállapítani.

Szabadon álló (\$) beépítés

79. §

(1) Szabadon álló beépítésű telkeken az építési hely nem érintkezik a telekhatárokkal.

(2) Szabadon álló beépítésű telken kétszintesnél magasabb épület, 18,00 méternél nagyobb épületmélységgel, lakóterületen csak a SZT-en rajzosan is jelölt építési helyen helyezhető el.

(3) Az oldalkert mérete újonnan beépítésre szánt területeken 3 méternél sem lehet kisebb.

Oldalhatáron álló (O) beépítés

80. §

(1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala – egyéb előírás hiányában: az északi, vagy a keleti-, illetve azokhoz közeli tájolású telekhatár, vagy a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult tájolású telekhatár legyen, egységesen a telektömb érintett utca-szakaszán, de legalább az építési övezet területén.

(2) Oldalhatáron álló beépítési módú saroktelek esetén, ha az építési hely egyik határvonala megegyezik a telek hosszabb utcai határával, akkor ezen az építési hely határvonalon legfeljebb földszint és tetőteres, hagyományos, fésűs beépítésű épületet lehet elhelyezni, ha a teleklábbal szomszédos telkeken előkertet kell biztosítani.

Ha a szomszédos telkeken előkertet nem kell kialakítani, akkor a tervezett épület utcai telekhatárán álló homlokzatát teljes értékű homlokzatként kell kialakítani.

(3) Oldalhatáron álló beépítésű telken kétszintesnél magasabb épület, 18,00 méternél nagyobb épületmélységgel csak a SZT-en rajzosan is jelölt építési helyen helyezhető el.

(4) Ha az oldalhatáron álló megengedett beépítésű módú telek mindkét oldalhatárán épület áll, akkor a szomszédos épületek adottságainak mérlegelésével, új beépítés esetén az építési hely meghatározása az ikres, vagy a zártorú beépítési mód előírásai szerint is történhet.

(5) Az oldalkert mérete újonnan beépítésre szánt területeken:

- legfeljebb 6 méteres, az építési övezetre megengedett legnagyobb építménymagasságig a legnagyobb megengedett építménymagasságnál,
- 6 méternél nagyobb, az építési övezetre megengedett legnagyobb építménymagasság esettén 6 méternél sem lehet kisebb.

Ikres (I) beépítés

81. §

(1) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös telekhatárát úgy kell meghatározni, hogy az sarokteleknél az utcai telekhatárral ellentétes oldalon legyen. Túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult helyzetet kell alapul venni.

a) az épület telekhatáron mért mélysége általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá

b) az épület hátsókerti építési vonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek – csatlakozó telekhatáron mért – hátsókerti építési vonalától, kivéve, ha a szomszédos ingatlan beépítetlen, vagy a csatlakozó, szomszéd épület mélysége miatt még 12 méteres épületmélység sem lenne építhető, és a tervezett épület építménymagassága 3 méternél jobban nem haladja meg a meglévő, szomszédos épületét. Ilyen kivételes esetben az új épület csatlakozó oldalhatáron mért mélysége elérheti a 12 métert.

c) Az a) és b) pont szerintinél nagyobb mélységű épületrész csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül létesíthető.

(2) Az övezetben ténylegesen kialakult, nem kiegészítő épületekkel beépített építési hely mögött újabb nem kiegészítő épület elhelyezése csak akkor engedélyezhető, ha azt a szabályozási terv kifejezetten jelöli.

(3) Az oldalkert mérete újonnan beépítésre szánt területeken 3 méternél sem lehet kisebb.

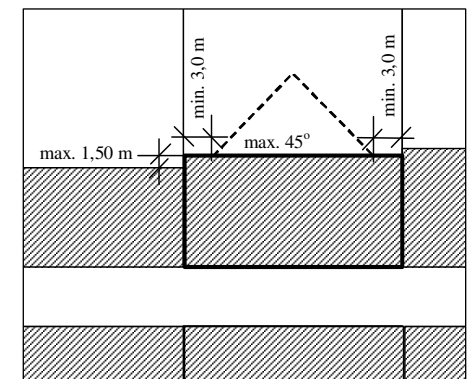
Zártorú (Z) beépítés

82. §

(1) Zártorú beépítés esetén

a) az épület telekhatáron mért mélysége általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá

b) az épület hátsókerti építési vonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a



szomszédos épületek – csatlakozó telekhatáron mért – hátsókerti építési vonalától, kivéve ha a szomszédos ingatlan beépítetlen, vagy a csatlakozó, szomszéd épület mélysége miatt még 12 méteres épületmélység sem lenne építhető, és a tervezett épület építménymagassága 3 méternél jobban nem haladja meg a meglévő, szomszédos épületét. Ilyen kivételes esetben az új épület csatlakozó oldalhatáron mért mélysége elérheti a 12 métert.

c) Az a) és b) pont szerintinél nagyobb mélységű épületrész csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül létesíthető a 92. §-ban említett zártudvaros beépítéseken kívül.

(2) Az övezetben ténylegesen kialakult, nem kiegészítő épületekkel beépített építési hely mögött újabb nem kiegészítő épület elhelyezése csak kivételesen, akkor engedélyezhető, ha azt a szabályozási terv kifejezetten jelöli, vagy a KÉSZ más előírásai megengedik

(3) Korábban más beépítési móddal beépített telek zárt sorúvá átépítése csak akkor lehetséges, ha a szomszéd épületek oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.

(4) Olyan övezetben, ahol korábban más beépítési mód volt a jellemző, ott az építési helyen belül továbbra is építhető az övezetben meglévőkhöz hasonló építési móddal új épület, ha az így kialakuló épületek közötti távolságot más kötelező előírás kifejezetten nem tiltja.

(5) Legfeljebb fsz+tetőteres beépítés esetén az (1) pontban meghatározott építési helyen kívül egy, legfeljebb földszintes, az oldalhatáron álló, legfeljebb 9 méter széles hátsószárny is építhető.

(6) Lakóterületen kívül az (1) pontban leírt korlátozásokat nem kell betartani, azonban a beépítés vegye figyelembe az illeszkedési szabályokat.

Telepszerű (T) beépítés

83. §

(1) A telepszerű beépítés egységes városépítészeti koncepció, beépítési terv mélységű szabályozás alapján épül(t).

(2) Telepszerű beépítésű területen, az SZT módosítása nélkül, a terven nem jelölt építési helyen, telkenként legfeljebb egy 30 m²-es, földszintes épület építhető.

(3) A telepszerű beépítésű övezetekben jelzett méretű telket az egész tömbtelekre vonatkozó telekalakítási-, közterület kialakítási terv alapján lehet engedélyezni, illetve kialakítani.

(4) A telepszerű beépítési övezetekben az intenzitási mutatók a tömbtelekre vonatkoznak, használatukkor a tömbtelek részének kell tekinteni az úszótelkeket is.

Csoportházas (C) beépítés

84. §

(1) A csoportházas beépítés a telepszerű beépítés azon, lakóépületek elhelyezésére szolgáló változata, amikor a telkenként csak legfeljebb egy lakás, vagy legfeljebb egy – két rendeltetési egységből álló – generációs lakás épül.

(2) A csoportházas beépítésű területen telket alakítani, építeni, csak a beépítési terv mélységű szabályozás szerint, a szabályozási terven megjelölt épülettervek alkalmazásával lehet.

(3) A csoportházas beépítésű területen a csoportházi egységeken kívül létesíthetők az együttes egészét kiszolgáló közösségi épületek és járműtárolók is önálló telkeken.

(4) A csoportházas beépítés esetén az egy ütemben kiépülő területen belül a beépítettséget és a telekkihasználtságot a lakópihenő övezetben lévő közös használatú beépítetlen területek figyelembe vételével lehet kiszámítani.

Kialakult (K) beépítés

85. §

(1) A „kialakult beépítési mód” azon övezetek szabályozása, melyekben

a) véletlenszerű eloszlásban, többféle módon épültek be a telkek és/vagy
b) a beépült telkeken az oldalkertek kisebbek az OTÉK-ban előírtnál.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában leírt esetben:

- Ha a telek oldalhatárai mentén szomszédos telkek beépítési módja egymástól eltérő, akkor – a vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – olyan beépítési módot kell választani, hogy

- az segítse a telekhatárokon álló szomszédos épületek tűzfalainak takarását,

- a tervezett beépítés illeszkedjen a környezetéhez,

- a tervezett beépítés ne korlátozza számottevően a szomszéd telek használhatóságát.

- Ha a telek oldalhatárai mentén szomszédos épületek beépítési módja azonos, akkor a tervezett épületet is a szerint kell elhelyezni, kivéve azt az

esetet, ha a telek mindkét oldalhatárán, oldalhatáron álló épület áll. Ebben az esetben ikres, vagy zárt sorú beépítés is engedélyezhető, mérlegelve a rendezett utcakép, a városépítészeti minőség érdekében.

(3) Az (1) bekezdés b) pontjában leírt esetben a tervezett épület az övezetben a telkek többségénél kialakult, az OTÉK-ban előírtnál kisebb oldalkert mérettel is elhelyezhető ha a tervezett, új épület nem több szintes, mint az övezet OTÉK-tól eltérő kertkialakítású telkein álló épületek. Az előbbiek vizsgálata során a tervezett épület szintszámába ez esetben nem kell beleszámítani a 45°-osnál nem meredekebb hajlásszögű magastető legfeljebb egy szintes beépítését.

Az épületek tényleges elhelyezkedése által meghatározott beépítési módra az OTÉK-ban meghatározott építési helyen kívüli építés ezen pontban leírt esetekben is csak akkor engedélyezhető, ha be lehet tartani az OTÉK tűzvélságra vonatkozó előírásait⁴¹.

Szabályozási tervlap szerinti (R) beépítés

86. §

Kivételes esetben az övezet beépítése egyik itt felsorolt beépítési módba sem sorolható, de a terv meghatározza az egyes építési helyekre vonatkozó építési előírásokat és rajzosan az építési helyeket is.

Elvi engedélyben meghatározott feltételek szerinti (E) beépítés

87. §

Kivételes esetben az övezet beépítése csak az építési program pontos ismeretében határozható meg. Ilyenkor az építési hatóság az építési helyet és az övezeti jelben nem szereplő előírásokat – az építési programot is tartalmazó kérelemre, a tervtanácsi állásfoglalás figyelembe vételével – elvi építési engedélyben határozza meg.

Fésűs (F) beépítés

88. §

(1) A fésűs beépítés az oldalhatáron álló beépítés azon formája, amikor a földszintes vagy földszint- és tetőtér-beépítéses épület főtömege az utcára merőleges (nem derékszögű telek esetében az oldalhatárral párhuzamos) nyeregtetővel (kontyolt, csonka kontyolt nyeregtetővel) van fedve, és ke-

resztszárny legfeljebb a saját oldalkert irányában, az utcai építési vonaltól legalább 6 méter távolságra épül.

(2) A fésűs beépítésű épület főtömegének szélessége legfeljebb 9 méter lehet.

(3) A fésűs beépítésű épület keresztszárny gerincmagassága nem lehet magasabb a főtömeg gerincmagasságánál.

(4) Fésűs beépítésű épület legfeljebb 4,80 építménymagasságú homlokzata – újonnan beépítésre szánt, vagy jelentős átépítésre kerülő övezetek kivételével – a hátsó telekhatárra is építhető, ha a telek mérete miatt a megengedett beépítettség elérheti a hátsó telekhatárt. A hátsó telekhatáron álló falban nyílás nem lehet.

(5) Fésűs beépítésű épület legkisebb oldalkert mérete 4,5 méter. Ha az épületnek nincs az oldalkertbe nyúló keresztszárnya, akkor az oldalkert legkisebb mérete az oldalkertre néző homlokzat építménymagasságával azonos is lehet.

Egysoros (ES) beépítés

89. §

(1) Az egysoros beépítés az oldalhatáron álló beépítés fésűs beépítéshez hasonló változata, amely a fésűs beépítéstől abban különbözik, hogy a beépített oldalhatáron egymás mögött több lakás, rendeltetési egység helyezkedik el.

(2) Az egysoros beépítésű épület tömegalakítására a fésűs beépítésű épületek tömegformálására vonatkozó előírásokat kell betartani.

Hajlított (H) beépítés

90. §

(1) A hajlított beépítés az oldalhatáron álló beépítés azon változata, amikor az épület főtömege egy, az utcai beépítési vonalon álló, az utcával párhuzamos, és egy, az oldalhatáron álló nyeregtetővel (kontyolt, csonka kontyolt nyeregtetővel) fedett épületrészből áll.

(2) A hajlított beépítésű épületek főtömegeinek magassága legfeljebb földszint- és tetőtér-beépítéses, szélessége legfeljebb 9 méter lehet.

(3) A hajlított beépítésű épület utcai szárnya mellett az oldalkert minimális szélessége 3 méter, máshol az építési hely lehatárolására a fésűs beépítésnél előírtak vonatkoznak, ha azt a SZT másképpen nem jelöli.

⁴¹ OTÉK 36. §

(4) Újonnan beépítésre szánt, vagy jelentős átépítésre kerülő övezetekben, telekcsoportok új, közös építészeti koncepció alapján egyszerre történő beépítése esetén az (1) bekezdés tetőidomra vonatkozó előírásaitól el lehet térni. Ilyen esetben az utcai szárnyak zártisorúan is összeépíthetők.

Kétsoros (KS) beépítés

91. §

(1) A kétsoros beépítés esetén mindkét oldalhatár mentén elhelyezkedhetnek az egysoros beépítéshez hasonlóan egymás mögött álló lakások, rendeltetési egységek.

(2) A kétsoros beépítésű épületek tömegalakítására az egysoros beépítésre vonatkozó előírásokat kell betartani.

(3) Kétsoros beépítésű épületek között a telekhatáron készülő vápa a két épület közös szerkezete is lehet.

Zártudvaros (U) beépítés

92. §

(1) Zártudvaros az a beépítés, amikor az építési hely a telken üresen maradó udvar körül a telekhatárok mentén, legalább 3 telekhatárt érintve helyezkedik el.

(2) Új zártudvaros beépítés kizárólag műemléki, illetve városképi, városszerkezeti védelem alatt álló területen – a kialakult településszerkezet megőrzése és a környezethez történő illeszkedés érdekében – létesíthető, ha

- az a szomszédos épülethez csatlakozik, vagy
- a szomszédos épületek használatát számottevően nem korlátozza, vagy
- az építési helyet a SZT tartalmazza.

(3) Az építési hely – telekhatárra merőleges mélysége az utcai telekhatár mentén legfeljebb 12 m, a többi telekhatár mentén legfeljebb 9 m.

(4) Új zártudvaros beépítések telekhatáron álló falait – az utcai telekhatárok kivételével tűzfalként kell kialakítani.

Keretes (KE) beépítés

93. §

(1) A keretes beépítés a zártisorú beépítés azon formája, amikor az – általában többszintes – épületek a tömbök határán vagy az előkert hátsó hatá-

rán helyezkednek el, és az egyes épületeknek legfeljebb rövid, az utcavonalra merőleges szárnyai vannak.

(2) Keretes beépítésű tömbökben az építési hely mélysége az utcai oldali építési vonaltól 18 méter, ha azt a SZT másképpen nem jelöli.

(3) Keretes beépítésű tömbökben az épületek tetőidomának főtömege vagy lapos tető, vagy az utcavonallal párhuzamos nyeregtető lehet.

A megengedett legnagyobb beépítettség

94. §

(1)

a) Újonnan beépülő telek megengedett legnagyobb beépítettségének tervezett mértékét a telek tervezett övezeti határokon belüli területének figyelembe vételével kell kiszámítani.

b) Már túlnyomórészt beépült övezetben lévő, korábban is beépített teleknek a szomszéd övezetbe 10 métert meghaladóan átnyúló részét a telek beépítési feltételeinek meghatározásakor (beépítettség, telekkihasználtság, stb.) még akkor is figyelmen kívül kell hagyni, ha a telekláb felől csatlakozó telek méretei megfelelnek az övezeti előírásoknak. Ha a telekláb felől csatlakozó telek méretei nem felelnek meg az övezeti előírásoknak, akkor a beépítési feltételek meghatározásakor csak az övezeti határokon belüli telekrészt lehet figyelembe venni.

(2)

a) A 77. § (4) bekezdés a) pontjában leírt feltételeknek megfelelő saroktelek beépítése 75 % lehet.

b) Az a) pontban írtnál nagyobb saroktelek megengedett legnagyobb beépíthetősége az a) pont szerinti telekrész- és a többi telekrész beépíthetőségének súlyozott átlaga.

Az átlagszámításnál az a) pont szerinti telekrészre 75 %-ot, a többi telekrészre az övezeti jelben megengedett értéket kell figyelembe venni.

(3) Lakóterületen (lakóövezetben) a már **kialakult építési telken** az elbontott lakóépület helyett egy, legfeljebb 100 m² összes *hasznos alapterületű* egylakásos lakóépület építhető, vagy a meglévő lakóépület a lakásszám növelése nélkül bővíthető az épület-elhelyezésre vonatkozó egyéb övezeti szabályok betartásával akkor is, ha a telek beépítettsége – legfeljebb 5 %-kal – meghaladja az övezetben előírt beépítettséget.

(4) Beépítésre szánt területek közül azokon a területeken, ahol lakóépület a jelenleg érvényes jogszabályi előírások szerint nem létesíthető, a rendelet

hatályba lépésekor már meglévő, korábbi előírásoknak megfelelő lakóépület lakás céljára minden esetben bővíthető a meglévő lakásszám növelése nélkül. Ilyen esetben a telek beépítettsége az övezetben megengedett, de legfeljebb 35%, illetve legfeljebb 100 m² lehet.

(5) Ha a telek beépítettségét szabályozza az övezeti szabály „K” betűvel, akkor azt az övezetben előforduló legkisebb és legnagyobb beépítettség határain belül a városképi illeszkedést és a használat intenzitásának a meglévő beépítéssel való hasonlóságát mérlegelve lehet a telek beépítettségét tervezni. A mérlegeléskor figyelembe kell venni azt is, hogy a tervezett épület olyan építési helyen álljon, mely megfelel az övezetben ténylegesen kialakult építési helyeknek.

A zöldfelület megengedett legkisebb aránya, az egyes építési övezetek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

95. §

(1) A telek zöldfelületének számításakor figyelembe vehető:

c) a vízfelület teljes területe az úszómedencék kivételével;

d) a termett talajhoz kapcsolódóan vízáteresztő felületű sportpályák felületének 25 %-a (gyepes pálya esetén 100 %-a).

(2) A zöldfelület számításakor nem vehető figyelembe a parkoló és a parkolóhoz vezető út területe.

(3) Ha az övezeti szabályozás az OTÉK 25. §-ában lévő táblázat „legkisebb zöldfelület” oszlopában lévő irányadó mértéknél kevesebb zöldfelületet engedélyez, és a ténylegesen tervezett kialakított zöldfelület mértéke is kisebb az irányadó értéknél, akkor a telken belüli zöldfelületet többszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(4) A szabályozási terv a (3) bekezdésben leírt esetben előírhatja a telken belüli zöldfelületi hiány közterületen való pótlását.

(5) Ha a telken kialakítandó zöldfelület nagyságát szabályozza az övezeti szabály „K” betűvel, akkor az nem lehet kevesebb, mint az övezeten belüli - arányában legtöbb zöldfelülettel rendelkező ingatlan zöldfelületi arányának a fele, illetve
- az arányában legkisebb zöldfelülettel rendelkező ingatlan zöldfelületi aránya.

(6) Lakó- és üdülő szerepkörű területeken új lakó- vagy szállás, illetve üdülő célú épület létesítése, vagy meglévő épület lakó- vagy szállás célú haszná-

lati mód változása esetén az övezeti előírás keretein belül biztosítani kell, hogy az építési telken belül a lakó, vagy szállás, illetve üdülő célú rendeltetési egységek összes *hasznos alapterületéhez* viszonyítva legalább a következőben felsorolt arányú zöldfelület létesüljön:

falusias lakóterületen, üdülőházas és hétvégiházas területen	75 %;
kertvárosi lakóterületen	50 %;
kisvárosi lakóterületen	25 %.

(7) A (6) bekezdésben előírtaktól eltérni kertvárosi- és kisvárosi lakóterületen, a telkenkénti megengedett legnagyobb összes lakóterületet meghatározó részletes szabályozás alapján akkor lehet, ha a telektömbben kialakított közös használatú zöldfelület figyelembevételével a telektömb egészére a (6) bekezdés előírásai szerinti zöldfelületi mérleg biztosítható.

(8) *Tömbtelek*⁴² esetében a zöldfelület létesítésére vonatkozó előírást a tömbtelek egész területén belül kell megvalósítani.

(9) Részben már beépült telek továbbépítése esetében a zöldfelületi mérleg készítése során a meglévő használatra vonatkozóan is ki kell elégíteni jelen előírást.

(10) Nem csökkenthető az OTÉK 25. §-ában lévő táblázat „legkisebb zöldfelület” oszlopában lévő, előírt legkisebb zöldfelület mértéke lakóterületen a nagyvárosias lakóterület kivételével.

(11) Olyan intenzív beépítésű területeken, ahol az építési telek nem beépített része alatt is pince helyezkedik el, legalább 2 közepes növekedésű (legalább 4 m lombátmérőjű) fa kiültetéséhez és életben maradásához szükséges 3 m széles sávot, vagy egyenként legalább 3 m átmérőjű szigetet kell a telken belül kialakítani, mely alatt nem húzódik pince. Keretes beépítésű telektömbökben, értékes faállomány megtartása érdekében a telektömb telkeinek pincétől mentes részére vonatkozó előírás összevonható, ha a növényállomány megtartását beültetési kötelezés biztosítja, és a telekhátárokon kerítés építését a szabályozás tiltja.

(12) Az allergiát okozó növényfajok (6. sz. melléklet) telepítése kórház és gyógyintézmények, bölcsődék, óvodák, egyéb oktatási intézmények kertjében, közparkokban, strandokon tilos.

(13) A települési zöldfelületi rendszerének kialakítása érdekében az engedélyezési terv részeként kertépítészeti terv⁴³ készítendő:

⁴² Lásd: 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet a telekalakításról

⁴³ Az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet felhatalmazást ad az önkormányzatok számára, hogy helyi

- a) tetőkert tervezésekor,
- b) vegyes területeken belüli telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan,
- c) gazdasági területeken belüli telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan, előírás vagy szükség szerint többszintű növényállománnyal,
- d) kétlakásosnál nagyobb lakóépület telkén a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan,
- e) különleges terület övezeteiben a telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan,
- f) birtokközpont tervezésekor,
- g) közparkok, közkertek tervezésekor.

(14) Engedélyezési terv kertépítészeti tervének legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia. A kertépítészeti tervnek mindenképpen tartalmaznia kell:

- a) a meglévő növényzetre vonatkozó információkat (meg kell jelölni a faj (fajta) megnevezését és az állapot minősítését), a dendrológiai vagy településképi értékű faegyedek meghatározását és a védelemhez szükséges intézkedéseket;
- b) a kertrendezési terven fel kell tüntetni a telepítendő növényzetet, meg kell nevezni (állomány jelleggel) a tervezett növényzetet és a telepítés módját, idejét; a tervezett létesítmények által érintett 10cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállományt;
- c) a kertrendezési terven fel kell tüntetni és meg kell határozni a tervezett gyalogos gépjármű és egyéb térburkolatok elhelyezkedését és minőségét; fel kell tüntetni és meg kell határozni a kültéri berendezési tárgyakat (pl. utcabútorozás, térvilágítás stb.);
- d) intenzív fenntartás esetén (pl.: tetőkert) a kertépítészeti tervnek tartalmazni kell az öntözés kiépítésének tervét is;
- e) a műszaki leírásnak mindenképpen tartalmaznia kell azokat a területi kimutatásokat, amelyek alapján megítélhető, hogy az adott övezet zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások teljesülnek.

(15) Belterületi, legalább 12 méter szabályozási szélességű, újonnan létesülő utak mentén, az útépítési munka részeként kétoldali fasor telepítendő. A

fasor az útburkolattal párhuzamos, legalább 1m széles zöldsávba telepítendő. A zöldsávba lehetőség szerint cserjeszint telepítése is javasolt.

(16) 4 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként alakítható ki, 4 db parkolóhelyenként 1 db fa telepítésével. A fákat ütközésgátlóval kell megvédeni, a 20 férőhelynél nagyobb parkoló felületét vízzáró, szilárd burkolattal és szegéllyel kell kialakítani. A műszaki terveknek tartalmazniuk kell a burkolaton összefolyó, szerves szénhidrogénnel szennyezett csapadékvíz talajba jutásának megakadályozására vonatkozó megoldás(oka)t.(17) Keretes beépítésű tömbök saroktelkein a kötelező zöldfelület aránya a beépítettség növelésével fordított arányban csökkenthető.

(18) A meglévő növényzet védelme érdekében a 10 cm-es törzsátmérőt meghaladó – az üzemtervezett erdőterületeken kívüli - fát (kivéve a gyümölcsfákat) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a bejelentési kötelezettség teljesítését és a fapótlási kötelezettség feltételeiről szóló megállapodást követően a jegyző előzetes hozzájárulásával szabad.

Az engedély nélkül kivágott, 10 cm törzsátmérőt meghaladó fák visszapótlásáról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia. A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján a jegyző határozza meg, amelyhez szükség esetén szakértőt von be. A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.

Az építés során a meglévő, fák esetén a 10 cm törzsátmérőt meghaladó fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell.

A pótlandó növényzetállomány mértéke engedéllyel kivágott fa pótlása esetén a fa törzsátmérőjének egyenértéke, az engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő-egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.

A megengedett építménymagasság

96. §

(1) Az épület oldalsó telekhatáron álló homlokzatának – az építménymagasság számításánál figyelembe vehető – tényleges magassága sehol sem haladhatja meg a megengedett építménymagasságot,

a) oldalhatáros beépítés esetén legfeljebb egy, 6 méternél nem magasabb oromfal⁴⁴ kivételével;

b) zárt sorú, vagy ikres beépítés esetén oldalhatáronként legfeljebb egy, a csatlakozó épületével azonos magasságú, vagy annál legfeljebb 1 méterrel magasabb oromfal, vagy tűzfal kivételével. (Ha zárt sorú, vagy ikres beépítés esetén a szomszéd telken nem áll épület, akkor azon az oldalhatáron az oldalhatáros beépítésre vonatkozó előírást kell alkalmazni.)

(2)

a) Ha a telken építhető építmény legnagyobb magasságát szabályozza az övezeti szabály „K” betűvel, akkor az új épület építménymagassága csak akkor lehet magasabb a szomszédjánál, ha a szomszéd nem a telektömbben előforduló legnagyobb szintszámú épületek közé tartozik.

A szomszédjánál magasabb tervezett épület építménymagassága sem haladhatja meg a telektömb adott utcára néző épületeinek utcai homlokzatai alapján, együttesen, az OTÉK előírásainak megfelelően számított „építménymagasságát”.

Kivételesen az építési hatóság a konkrét városépítészeti környezet; a tervezett épülettel közvetlenül szomszédos telkeken álló épületek magasságának mérlegelésével, a tervtanács állásfoglalásának ismeretében, a jelen bekezdésben leírtak szerint számított átlagnál legfeljebb 3,30 méterrel nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet kedvezőbb építészeti, városépítészeti megjelenés érdekében.

b) A telken meglévő vagy korábban dokumentáltan létezett épület építménymagasságával azonos építménymagasságú épület akkor is építhető, ha az nem felel meg az a) pontban előírt feltételeknek, feltéve, ha az övezeti szabályok betartása mellett az új épület hasznos alapterülete nem érné el a korábbi épület hasznos alapterületét.

A megengedett szintszám

97. §

(1) A megengedett szintszám a csatlakozó terepszint feletti padlóvonalú szintek számát határozza meg, beleértve a tetőtérben lévő szinteket is.

(2) A megengedett szintszám szempontjából nem kell figyelembe venni a legfelső hasznos szint feletti gépészeti helyiségeket, valamint az épület üze-

meltetéséhez tartozó helyiségeket, amennyiben alapterületük nem haladja meg a legfelső hasznos szint 50%-át.

A megengedett telekméret – beépítésre szánt területeken

98. §

(1)

a) Telket csak az övezeti jelben meghatározott mérettel lehet kialakítani a (2) bekezdésben szereplő esetek kivételével.

b) Ha az övezeti jelben a „telek legkisebb területe” mutató helyén nem áll érték, akkor a telek legkisebb területe a „telek legkisebb szélessége” és „telek legkisebb mélysége” értékek szorzata.

c) Olyan, már kialakított telek, amelynek mérete nem éri el az övezeti jelben meghatározott méretet, csak akkor építhető be az övezeti előírás egyéb rendelkezéseinek figyelembe vételével, ha azon már áll, vagy korábban – ugyanazon a telken – már állt az övezet szerepkörének megfelelő rendeltetésű épület.

d) Megfelelő szélességűnek, illetve mélységűnek kell tekinteni azt a telket, amelynek a telekhatár-rendezésnél szóba jöhető szomszédjai már beépítettek és a tényleges szélessége, illetve mélysége méterre kerekítve megfelel az övezeti előírásban szereplő méretnek. (Például a 17,50 méter széles telek ilyen esetben megfelel a 18 méteres előírásnak, de a 17,40-es nem.)

(2) Lakó-, üdülő- vagy vegyes szerepkörű; szabadon álló, oldalhatáron álló, vagy ikres beépítésű területen, az övezeti jellel előírt legkisebb telekszélességnél több, mint 50 %-kal -, de legfeljebb 100 %-kal szélesebb telek csak kivételes esetben alakítható ki.

Kivétel akkor tehető, ha

- azt a SZT tervlapjai rajzosan tartalmazzák (kötelezően, vagy javasoltan tervezett telekhatár, illetve megszüntetendő telekhatár előírásokkal);
- a telekalakítás – lakó- vagy üdülő szerepkör esetén alapfokú – közintézmény elhelyezése céljából történik;
- a telekalakítás tömbbelsőben lévő telek megszüntetését szolgálja;
- meglévő telekből a SZT-en meghatározott útlejegyzés történik.

(3) Nyeles telek csak akkor alakítható, ha:

a) a kialakítandó nyeles telekre vonatkozó telekalakítási javaslatot a SZT tervlapjai rajzosan tartalmazzák;

b) a nyeles telek a tömbbelsőbe vezető út és az általa kiszolgált telek összevonásával jön létre. A telekösszevonás csak akkor engedélyezhető, ha a

⁴⁴ Oromfal = A magastető, leggyakrabban nyeregtetős ház függőleges végfalának az ereszvonál fölötti, leggyakrabban háromszög alakú része

SZT-en az út nincs övezeti határvonallal vagy tervezett szabályozási vonallal lehatárolva, és más telket nem szolgál ki.

(4) *Telekcsoport újraosztása* esetén

az övezeti előírásnak megfelelő területű, de

az övezeti előírásban szereplő „telkek legkisebb szélessége” vagy a „telkek legkisebb mélysége” mutatók valamelyikénél legfeljebb két méterrel kisebb méretű telek is kialakítható akkor, ha

- az újraosztás a SZT-en jelölt, új *közterület* kialakításával is jár;
- ezzel nem alakul ki az eredeti telekosztásnál keskenyebb telek;
- összességében nem alakul ki több telek, mint amennyit az övezeti előírás szerinti legkisebb telekméretek betartásával ki lehetett volna alakítani a telekrendezéssel érintett területen;
- 14 méternél kisebb szélességű telek – az eltérési lehetőség alkalmazása miatt – nem alakul ki.

(5) Ha a kialakítható telek legkisebb méretét szabályozza az övezeti szabály „K” betűvel, akkor annak területe – a telekösszevonás esetét kivéve – nem lehet kisebb az övezetben meglévő telkek területének átlagánál, szélessége, illetve mélysége a tömbben előforduló legkisebb szélességnél vagy mélységnél.

Kivétel - a terület vonatkozásában – a kialakuló telek beépítési lehetőségeit és kötöttségeit tisztázó elvi építési engedélyben – a feltételek és az egyedi hatósági előírások egyidejű meghatározásával – akkor tehető, ha az a szabályosabb telekrend érdekét szolgálja. A konkrét városépítészeti körülmények mérlegelésével sem engedélyezhető azonban olyan telek kialakítása, melynek területe kisebb az övezetben meglévő legkisebb telek területénél, kivéve, ha a telek csökkentésére útlejegyzés miatt kerül sor.

(6) Új *fekvőtelek* csak akkor alakítható ki, ha kialakítását a SZT tervlapjai rajzosan tartalmazzák.

Ez alól kivétel a kialakuló telek beépítési lehetőségeit és kötöttségeit tisztázó elvi építési engedélyben – a feltételek és az egyedi hatósági előírások egyidejű meghatározásával – falusias lakóterületen lévő saroktelek felosztásakor akkor tehető, ha

- legfeljebb két építési telek alakul ki;
- a telekláb felől kialakuló új telek léte nem akadályozza az SZT-en szereplő tömbfeltárást;
- az eredeti telek mélysége nagyobb, mint az övezeti előírás szerinti minimális telekmélység kétszerese + 6 méter és
- a telekláb mentén csatlakozó telek mélysége vele közel azonos (-5 - + 10 %).

Ebben az esetben a telket meg lehet úgy osztani, hogy az eredeti telekláb

mellett a tömbfeltárási leendő helye – első ütemben legalább 6 méter széles – *közterület*ként kialakuljon.

(7)

a) Telekalakítás esetén, a tömbbelső felé eső övezeti határvonaltól legfeljebb 10 méteres eltérés engedhető meg, ha az eltérés nem ütközik részletesebb SZT előírásba. (pl.: kötelező építési hely, kötelező telekhatár) Ezzel az eltéréssel sem alakítható ki azonban a vonatkozó övezeti előírásban szereplő értékeknél kisebb méretű telek.

b) Az a) pontban írtaknál is nagyobb mértékben figyelmen kívül hagyható a telektömb-belső felé eső övezeti határvonal, ha

- a kialakuló telkek mérete megfelel az övezeti előírásnak és
- a szomszédos övezetekben a területfelhasználás és az építménymagasságra vonatkozó övezeti előírás teljesen azonos.

(8) Egymástól a valóságban, vagy a SZT-en *közterület*t elválasztott, azonos övezeti besorolású övezetek a kiszolgáló út szerepű *közterület* megszüntetésével összevonhatók akkor, ha:

- az összevont övezeteken belül egy telek alakul ki, vagy az összevont övezeteken belül kialakított, vagy kialakítható telkek kiszolgálása *közforgalom* számára *megnyitott magánúttal* biztosítható;

- a *közterület* tulajdonosa, vagy a tervezett *közterület* – szerepe szerint – várható tulajdonosa hozzájárul a *közterület* megszüntetéséhez;

- a megszűnő *közterület* nem szolgál ki más ingatlanokat;

- a megszűnő *közterületek* alatti közművek működtetésének biztosítására az érintett telekre szolgálmi jogot vagy közérdekű használati jogot jegyeznek be.

(9) Az érintett tulajdonosok beleegyezésével az SZT-en csak övezeti határvonallal határolt *közterület* bővíthető, ha a bővítés eredményeképpen nem alakul ki az övezeti előírásoknak nem megfelelő méretű telek.

(10) A SZT-ben rajzosan megjelenített, javasolt telekhatártól eltérni – a feltételeket és az egyedi hatósági előírásokat egyidejűleg meghatározó – elvi építésügyi hatósági engedély alapján akkor lehet, ha az eltérés a telektömb szomszédos területeinek felhasználását nem akadályozza, nem lehetetleníti el. Az előbbi rendelkezés szempontjából nem számít az SZT-ben javasolt

telekhatároktól való eltérésnek, ha a javasolt közterületek, vagy közhasználatra megnyitott területek kialakítását az eltérés nem akadályozza meg.⁴⁵

(11) Nem alakítható ki olyan telek, mely meglévő beépítettsége a telekalakítás után nem elégíti ki az övezeti előírásokat, kivéve a SZT-en meghatározott útlejegyzést.

(12) A SZT-en jelölt közterület, út kialakítása érdekében az övezeti előírásban megengedettnél kisebb telek is kialakítható, ha a meglévő telek méretét csak a közterület céljára átadott rész csökkentti.

(13)

a) Telekrendezés során kivételesen kialakítható olyan telek, amelynek szélessége vagy mélysége nem éri el az övezeti előírásban szereplő méretet. Kivétel akkor tehető, ha a telek területe és beépítettsége megfelel az övezeti jelben előírtaknak, és

- a telek eredeti szélességét vagy mélységét tartja meg, vagy
- a tömb formája miatt a kialakuló telek formája nem téglalaphoz vagy paralelogrammához közeli formájú.

b) Az övezeti előírásoknak megfelelő közüzemi építmények elhelyezésére az övezeti előírásoknál kisebb telek is kialakítható.

(14) Nem engedélyezhető olyan telekalakítás, amely során olyan telkek alakulnak ki az övezeti szabályoknak megfelelő telkek között, amelyekből nem lehet az övezeti szabályoknak megfelelő telkeket kialakítani a (13) bekezdés figyelembe vételével sem.

(15) A rendezési tervben jelölt határvonalak mentén olyan telekalakítás is engedélyezhető, amelynek eredményeképpen vaktelek jön létre, feltéve, ha a kialakuló vaktelek megközelítését az eredeti telek közterülethez kapcsolódó részére bejegyzett átjárási szolgálat biztosítja. Ha a vaktelek közterületről vagy közhasználatra megnyitott magánútról megközelíthetővé válik, a szolgálatot meg lehet szüntetni.

(16) Nem egyenes vonalvezetésű utcában történő telekalakításkor a legkisebb telekszélességet legalább az utcai telekhatáron be kell tartani. Ilyen esetben a telek szélessége a telektömb belseje felé csak úgy csökkenhet, hogy az a környezethez illeszkedő beépítéssel nem akadályozza a kialakított telek beépítését, és számottevő mértékben a szomszédos telkek beépítését és használatát sem.

⁴⁵ Az ilyen területeket a SZT külön nem jelöli, azonban egyértelműen meghatározhatók; a közlekedés céljára szolgáló területek, és az ilyen területekhez javasolt telekhatár nélkül kapcsolódó, általában zöldfelület vagy közösségi tér kialakítására szolgáló területek.

(17) Az övezeti előírásnak nem megfelelő méretű telkek is bevonhatók olyan telekhatár-rendezésbe, amelynek eredménye a telekhatárnak az oldalhatár közelében álló homlokzat mentén való vezetése.

Oldalhatár mentén álló homlokzatnak az a homlokzat minősül, amelynek a telekhatártól mért távolsága nem éri el az 1 métert, illetve a telekhatárral szöveget bezáró homlokzat esetén az, amely egy részének a telekhatártól mért távolsága nem éri el az 1 métert.

(18) Az irányadó szabályozási vonal és a telekhatár közötti terület nem építhető be. Az irányadó szabályozási vonalat szabályozási vonalként kell értelmezni abban az esetben, ha

a) az érintett telken új kerítés épül,

b) a telek újonnan épül be,

c) az előző főépület bontása után új épület épül,

d) a lakásrendeltetési egységek száma a meglévő épület bővítésével kettő fölé nő, vagy

e) három éven belül megindul a tervezett szabályozási szélességet igénylő útépítési beruházás.

(19) Konkáv geometriájú telek kialakítását kerülni kell. A SZT-en nem jelölt telekalakítás esetén konkáv belső szög csak az övezeti határhoz érintkezően alakulhat ki.

(20) Az övezeten belül önálló telekként kialakíthatók közlekedési célú (út, parkoló, iparvágány, stb.) és közmű területek az övezeti előírásban szereplőtől eltérő méretű telken is, ha a kialakítás az övezet tervezett felhasználását nem teszi lehetetlenné.

(21) A SZT-ben nem szereplő telekalakításokat tartalmazó telekalakítási tervben a teljes érintett övezet tervezett telekrendjét ábrázolni kell az új telekrend elbíráltatósága érdekében.

A megengedett telekméret – beépítésre nem szánt területeken

99. §

(1) A területeken az övezeti jelben meghatározott legkisebb beépíthető telekmérettől eltérő méretű telkek is kialakíthatók, azonban ezeken nem lehet építeni, ha nem felelnek meg az övezeti jelben szereplő méretnek.

(2) A kertes mezőgazdasági övezetekben kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², legkisebb szélessége 16 m.

(3) Az általános mezőgazdasági övezetekben kialakítható telek legkisebb területe 3000 m², legkisebb szélessége 30 m.

(4) A korlátozott használatú mezőgazdasági övezetekben és kialakítható telek legkisebb területe 10 000 m², legkisebb szélessége 50 m.

(5) Az erdőterületeken a védőerdő övezetek kivételével a kialakítható telek legkisebb területe 10 000 m², legkisebb szélessége 50 m.

(6) A (2)-(5) bekezdésekben nem szereplő övezetekben az egyéb jogszabályokban megengedett, a telek rendeltetés szerű használatát nem gátló méretű telkek alakíthatók.

(7) A SZT-en jelölt közterület, út kialakítása érdekében a (2)-(5) bekezdésben írtaknál kisebb telek is kialakítható.

V. fejezet

A közterületek és közhasználat számára megnyitott⁴⁶ magánterületek felhasználásának és az azokon történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározása

Közterületek kialakítása

100. §

(1) A rendezési terv szerint kialakított közterület

- oldalhatárai megegyeznek a tervezett szabályozási vonalakkal;
- a SZT szerinti területük a terven jelölt határvonalakon túl legfeljebb csak a hossz tengelyére közel merőleges telekhatárokkal van megosztva; és
- köztulajdonban van.

(2) A rendezési terv szerinti közterület részletekben akkor alakítható ki, ha meglévő közterülethez nem csatlakozhat. Ilyen esetben:

a) A tervezett közterület részét alkotó közterületi telek *vaktelekként* is kialakítható, ha gondozását a szomszédos telkek valamelyike átjárási szolgál-

lommal biztosítja.

A szolgáltatást addig kell fenntartani, amíg a kiszolgált telek *vaktelek* volta meg nem szűnik.

b) A közterület részletekben történő kialakítása során a (1) bekezdésben előírt feltételeket nem kell biztosítani, azonban a rendezési terv szerinti szerepét csak az (1) bekezdés szerint kialakított közterület láthatja el.

(3) Az (1) bekezdés alkalmazása során nem számít hosszában megosztott közterületnek az, amely egyes szeletei különböző köztulajdonban (pl. állami és önkormányzati), vagy különböző kezelésben vannak.

(4) A SZT-en szereplő közterületek szélessége a szabályozási terv módosítása nélkül is növelhető, amennyiben az érintett telkek tulajdonosai ahhoz hozzájárulnak, és a bővítés nem okozza a közterület szerkezeti terven meghatározott szerepének módosulását.

(5) A közterület önálló övezetbe nem sorolt; „nem közlekedési célú közterület” jelölésű részének legalább 70 %-át *zöldfelületként* kell kialakítani, és legfeljebb 2 %-ig lehet kereskedelmi-, rekreációs-, vagy nyilvános illemhely épülettel beépíteni. Köztárgyak területét nem kell a *telek beépített területének* számítása során figyelembe venni. A nem közlekedési célú közterület összes területe egy-egy közterületen belül nem csökkenthető, de helye máshol is kijelölhető.

Közhasználat számára megnyitott magánterületek

101. §

(1) A közhasználat számára megnyitott területek közhasználatát az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(2) A közhasználat számára megnyitott magánút is csak akkor alkalmas közlekedési szerepe betöltésére, ha a SZT szerinti területe legfeljebb a hossz tengelyre közel merőleges telekhatárokkal van megosztva.

(3) A közhasználat számára átadott területrészek kialakításáról az önkormányzat és a tulajdonos szerződést kötnek.

Építmény elhelyezése közterületen

102. §

(1) A különböző célú közterületek szerepkörük szerint is vannak övezetekbe sorolva; felhasználásuk, beépítésük az övezeti előírásoknak megfelelően történhet.

(2) Közlekedési célú közterületen kereskedelmi és vendéglátó egység elhelyezésének szabályai:

a) Közlekedési célú közterületen kereskedelmi és vendéglátó egység (árusító pavilon) csak ideiglenes jelleggel létesíthető, illetve működtethető.

b) A 4., 5., és 11. körzet (Belváros, Fürdőváros, Intézményközpont) területén újabb közterületi kereskedelmi és vendéglátó épület, illetve bárhol 6 m²-nél nagyobb közterületi építmény, csak a SZT-en jelölt építési helyen létesíthető.

c) Mobil árusító hely közterületen, vagy közhasználatra átengedett területen csak abban az esetben használható, ha használaton kívül nem közterületen, vagy közhasználatra átengedett területen tárolják.

(3) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha

a) az a járda előírt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) - más hatósági előírás hiányában 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m - nem csökkenti,

b) a rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,

c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti,

d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza.

(4) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak. Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető. A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat.

(5) Az önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken, közterületek felett, vagy alatt építményt elhelyezni, a közterületet – a parkoláson kívül – úgy használni, hogy az mások használatát tartósan gátolja, csak az önkormányzattal kötött közterület-használati szerződésnek megfelelően lehet. Az önkormányzat a közterület használatát önálló rendeletben szabályozza⁴⁷:

(6) A közterületen, közterület felett, vagy alatt épület, építményrész vagy bármilyen tárgy elhelyezése, elhelyezésének engedélyezése során az önkormányzat városképvédelmi rendeletében foglaltakat is be kell tartani.

(7) A közterület alatt, vagy felett – az OTÉK 39. § előírásainak megfelelő, de az OTÉK 40. §-ban előírtól nagyobb mértékben a közterületbe nyúló – épület a SZT-en rajzosan jelölt helyen belül elhelyezhető.

(8) Nyilvános WC közterület alatt – a vonatkozó egyéb szabályok betartásával – bárhol elhelyezhető.

Építmények megközelítése

103. §

Újonnan kiépülő, vagy átépülő gyalogutakat, gyalogjárdákat kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használható módon kell kialakítani.

Járművek elhelyezése közterületen

104. §

(1) Lakóterületen az építési telkekhez kapcsolódó közterületen a parkolási rendeletben előírt számú parkolóhelyet kell létesíteni.

(2) Csoportházas beépítésű lakóterületeken az előírt járműtárolók közös használatú területen, vagy közös használatú épületben is elhelyezhetők. Ilyen esetben az új rendeltetési egységek használatbavétele a járműtárolók használatbavételét követően történhet.

(3) A (2) pont előírásai alkalmazhatók olyan lakóterületeken is, ahol a terület egészére készült közterület alakítási terv igazolja, hogy a közös járműtárolók kialakításának célja a terület forgalomcsillapítása, vagy gépjármű forgalomtól történő mentesítése.

VI. fejezet

Az értékvédelemmel kapcsolatos, helyi sajátosságoknak megfelelő előírások

Kulturális örökség védelme

105. §

(1) A kulturális örökség védelme miatt megkülönböztetett területeket és ingatlanokat a SZT tartalmazza.⁴⁸

(2)

a) **Egyedileg védett építmény** rekonstrukciója, átalakítása, felújítása, korszerűsítése, bővítése során tekintettel kell lenni az építmény eredeti állapotára; arra, hogy a rendeletek a közösség értékmegőrző szándékát rögzítik. Ennek megfelelően az ilyen építmények építési munkáihoz készült tervek műszaki leírásában be kell mutatni az építmény építéstörténetét, fényképekkel dokumentálni az építmény állapotát, és részletesen bemutatni a tervezett munkálatokat, indokolni szükségességüket.⁴⁹

b) Az egyedileg védett építmények rekonstrukciója, felújítása, korszerűsítése során az építmény eredeti tartó- és épületszerkezeteit, színezését kell rekonstruálni. Ha az eredeti állapot nem dokumentált, vagy az eredeti állapotot – bármilyen okból – az építető nem kívánja rekonstruálni, akkor a munkálatokat csak az építéshatósági engedélyben foglaltak alapján lehet végezni. Ilyen esetben is kerülni kell a

- tetősíkból kilépő, új tetőfelépítmények-,
- a műanyag szerkezetű nyílászárók-,
- a műanyag, bitumen, vagy fém anyagú pikkelyes fedésre emlékeztető tetőhéjalások-,
- az eredetileg nem létező épületdíszítések és -tagozatok, valamint
- az erős, alapszínekkel történő színezés alkalmazását.

⁴⁸ A lehatárolásokat a 1.2.6.7. Kulturális örökség című tervlap is tartalmazza, ahol a védett területek és ingatlanok könnyen áttekinthetők.

⁴⁹ A szakstervező munkavégzés érdekében az építési hatóság előírhatja a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet 6. § (2) bekezdésben előírtak betartásához szükséges tervek, vagy egyes részlettervek készítését és bemutatását, jóváhagyását.

(3) A régészeti területen belül a vonatkozó jogszabálynak⁵⁰ megfelelően megkülönböztetünk régészeti érdekű területet és általánosan-, fokozottan-, illetve kiemelten védett lelőhelyet.

a) A régészeti érdekű területen építési munka engedélyezése során az engedélyező hatóság régészeti megfigyelést, és ha valószínűsíthető, hogy a földmunka során régészeti lelőhely előkerülése várható próbafeltárást írhat elő.⁵¹

A táji-, természeti értékek és a tájkép védelme

106. §

(1) A mezőgazdasági-, erdő- és zöldterületeken az élővilág (flóra, fauna, stb.) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.

(2) Az országos és helyi természetvédelmi védettség alatt álló területek lehatárolását a SZT tartalmazza.

(3) A védett természeti területeken – (2) bekezdés szerinti területeken – építményt elhelyezni csak kivételesen, az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával szabad.

(4) Komárom teljes közigazgatási területén a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a város területén a táj jellegét, látképi, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.

(5) Komárom sajátos karakterét adó, folyóparti, hullámtéri területei jellegének megőrzése, védelme érdekében:

a) A vizes élőhelyeket; a holtágak, patakok, folyók galéria növényzetét, mocsaras rét, legelők, bokrosodó területek növényzetét meg kell őrizni.

b) A vízfolyások, holtágak, csatornák, kavicstavak karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.

c) Az élő- és a holt vízfolyások mentén nem vízgazdálkodási célú új épület csak a rendezési tervben kijelölt építési övezetben helyezhető el. Vízfolyás

⁵⁰ 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

⁵¹ Az örökségvédelmi hatástanulmány segít a régészeti érdekű területen belül a régészeti lelőhely valószínűsítéséhez.

mentén lévő az az ingatlan, mely a vízfolyás telkével közvetlenül érintkezik. Nem számít a vízfolyás telkének az árvízvédelmi töltés területe.

d) Un. „vízállás” csak meghatározott időre, de legfeljebb 3 évre szóló engedély alapján létesíthető. Az engedély csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha az építmény megfelel a létesítés mindenkor felleltételeinek.

(6) Az 1 hektárnál nagyobb összefüggő vízfelületű felszíni vizek partjának közhasználatát megszüntető telekalakítás vagy építés nem engedélyezhető.

VII. fejezet

A védőterületekkel, védősávokkal, egyéb befolyási, fenntartási sávokkal kapcsolatos, helyi sajátosságoknak megfelelő előírások

107. §

(1) A szabályozási terven jelölt védőterületen, vagy védősávban, az adott területfelhasználási egységben megengedett funkciók csak úgy gyakorolhatók, a megengedett funkcióknak megfelelő építmények csak úgy létesíthetők, ha működésük nem akadályozza a védelmi cél megvalósulását.

(2) A szabályozási terven jelölt parti sáv határának kijelölése a tervezés során rendelkezésre álló vízügyi adatszolgáltatás szerinti medervonal figyelembevételével történik. A medervonalra vonatkozó adatszolgáltatás hiányában a parti sáv kijelölése a felszíni víznek helyet adó telek határáról történik. Ha hivatalos vízügyi adatszolgáltatás szerint a parti sáv határa a felszíni vízhez közelíthető, akkor a parti sáv határának a vízügyi adatszolgáltatás szerinti aktualizálása nem jelenti a terv módosítását.

(3) Huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építményt (lakóépületet, üdülőépületet, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási épületet, kivéve a telepítésre kerülő-, illetve már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt) és telepet elhelyezni csak a megfelelő településhigiéniai és kármegelőzési feltételek biztosítása esetén, az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával szabad:

- a) szennyvíztisztító telep és szennyvízkezelő mű védőtávolságán belül,
- c) közutak és vasút területén és kijelölt levegővédelmi övezetében,
- d) nagyfeszültségű vezetékek, nagynyomású földalatti gázvezetékek és terményvezetékek védőtávolságán belül,

- e) természetvédelem alatt álló területeken,
- f) veszélyességi övezetben,
- g) fakadó és belvízveszélyes területen.

(4) Temető szerepkörű övezet határáról számított

- 50 méteren belül a szennyvizet zárt csatornába kell vezetni,
- 100 méteren belül a vízellátás csak hálózatról biztosítható.

Közlekedési és közmű létesítmények térségében betartandó korlátozások

108. §

(1) A SZT-en jelölt országos közút és vasút védőterületén építmények a közutak és vasutak védőtávolsága miatt kizárólag a vonatkozó jogszabályokban^{52,53} előírt feltételekkel helyezhetők el.

(3) A SZT-en jelölt közművek védőterületén a közművek védőtávolsága, védőterülete miatt építmények kizárólag a vonatkozó jogszabályokban⁵⁴ előírt feltételekkel helyezhetők el.

Fakadó, vagy szivárgó víz által veszélyeztetett-, vagy vízjárta (mélyfekvésű) területek⁵⁵

109. §

(1) A fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területek határait⁵⁶ a SZT tartalmazza.

(2) Az (1) pont szerint lehatárolt területen belül:

- a) Az épületek padlóvonalát a szakhatósági előírások figyelembevételével kell meghatározni.
- b) Az épület alapozását és a felszín alatt létesített helyiségek szerkezeteinek teherbírását és szigetelését a helyiségben tervezett tevékenységhez tartozó szárazsági követelmény figyelembevételével talajmechanikai szakvélemény

⁵² A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42.§. a) pontja, OTÉK 36.§. (6)

⁵³ OTÉK 36.§. (7)

⁵⁴ A közművek védőtávolságaira és védőterületeire vonatkozó jogszabályok tájékoztató felsorolását tartalmazza a KÉSZ 2003 függeléke

⁵⁵ 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet 11. § (4) szerint a terület előírásait a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

⁵⁶ A határokat – az egyértelmű helymeghatározás, áttekinthetőség érdekében – a 2.1.1.10 Hullámtér, árvízvédelmi töltés, fakadóvíz veszélyes terület, vízjárta terület, mélyfekvésű terület tervlap önállóan is tartalmazza.

alapján úgy kell méretezni, hogy az számoljon a fakadó és szivárgó vizek okozta terheléssel.

c) A felszín alatti helyiségbe vezető rámpa építését kerülni kell. Amennyiben technológiai kötöttségek miatt, kivételesen erre mégis sor kerül, akkor azt úgy kell kialakítani, hogy az esetleges elöntés ne okozzon szerkezeti károsodást, illetve a felszín alatti helyiség elöntését sem.

(3) Mély fekvésű területnek kell tekinteni a SZT-en jelölt árvízi öblözet területét, valamint a 110 mBf magasság alatt fekvő területeket. Ilyen területeken történő építés esetén is be kell tartani a (2) pont alatti előírásokat.

(4) Az (1) bekezdés szerinti, beépítésre szánt területeken – a telekalakítás, beépítés feltételeként – a terepszintet úgy kell kialakítani, hogy belvíz a terület tervezett használatát, a tervezett épületek működését ne veszélyeztesse. A terepszint tervezett, új kialakítása – tervezett tározó tó kivételével – sem a munkavégzéssel érintett területen, telken, sem a szomszédos területeken nem eredményezheti újabb belvizes felszínborítások megjelenését.

(5) Az (1) és (3) bekezdés szerinti területeken építmények létesítése, használata csak a tulajdonos (használó) saját felelősségére (kockázatára) történhet. A terület adottságaiból eredő esetleges károkért kártalanítás nem jár.

VIII. fejezet

Az ÉTV. 17. §-a szerinti sajátos jogintézményekkel kapcsolatos, helyi sajátosságoknak megfelelő előírások

Tilalmak

110. §

A SZT tartalmazza a város területén érvényes telekalakítási és építési tilalmak területi lehatárolását.

Elővásárlási jog

111. §

(1) Komárom Város Képviselő-testülete elővásárlási jogot állapít meg Komárom önkormányzata számára a SZT-en jelölt elővásárlási joggal érintett ingatlanokra.

(2) Ahol az elővásárlási jog a teleknek csak egy részét érinti, ott kizárólag a bejelölt területen kívánja az önkormányzat az e rendelet szerinti elővásárlási jogát gyakorolni, vagyis ha telekalakítás eredményeképpen olyan utódtelek jön létre, melynek egésze a tervlapon bejelölt területen kívül helyezkedik el, akkor arról a rendelet módosítása nélkül törölhető az elővásárlási jog a Polgármester kezdeményező intézkedését követően.

(4) Az elővásárlási jog a cél megvalósulásáig, vagy törléséig marad érvényben az ingatlanon. Ha az önkormányzat által már megvásárolt ingatlanrész az elővásárlási jog elrendelését indokoló célt kielégíti, akkor a többi részből a rendelet külön módosítása nélkül törölhető az elővásárlási jog a Polgármester kezdeményező intézkedését követően.

Beültetési kötelezettség

112. §

(1)

a) A SZT – a táj- és településképi okokból – beültetési kötelezettséget állapít meg a telek szabályozási tervben meghatározott részére vonatkozóan, ahol a terv alapján előírt fajtájú és számú növényzet kihelyezéséről kell gondoskodni a tervben meghatározott helyen és módon. A telek rendezési tervben előírt mértékű zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

b) Más elírás hiányában a beültetési kötelezettségű területen háromszintű növényállományt kell ültetni.

(2) A zöldfelületi mérték számításakor figyelembe vett, növényzettel kialakított tetőterekre (létesítésükre) az önkormányzat e rendelettel beültetési kötelezettséget rendel el, melyről a vonatkozó építési engedélyben az építetett tájékoztatni kell. A tetőkert fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(3) A beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokon készített engedélyezési terveknek kertépítészeti munkarészt is tartalmazni kell.

(4) A kiöregedett, elpusztult növényzetet pótolni kell.

(5) A szabályozási terven megtartásra jelölt fák, facsoportok, fasorok csak balesetveszély esetén, erdész, vagy kertész szakvéleménye alapján vágha-

tók ki. (Az ilyen növények terven való jelölése ortofotó alapján történt; természetben a megőrzési kötelezettség a jelölés 10 méteres sugarú környezete is vonatkozik.)

IX. fejezet

Záró rendelkezések

Szabálysértés

113. §

Aki e rendeletnek az ingatlanok beépítésével, használatával kapcsolatos, a 8. § (4) b) és c) pontban, a 9. § (1) és (2) bekezdésben, a 31. § (2) és (3) bekezdéseiben, a 112. §-ban foglalt előírásait megsérti szabálysértést követ el és 30.000 Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható.

Hatálybalépés

114. §

(1) Ez a rendelet 2010. március 1. napján lép hatályba.

(2) Kihirdetéséről Komárom Város Jegyzője gondoskodik.

(3) A KÉSZ és a SZT azon rendelkezéseit, melyekhez az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerinti eltérések miatt az állami főépítész hozzájárulása szükséges a 7. sz. melléklet tartalmazza a hozzájáruló dokumentumokra való hivatkozásokkal együtt.

(4) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg, az 1. § (1) a) pont szerinti területen hatályát veszti a 116. § szerinti rendelet.

A KÉSZ és SZT karbantartása

115. §

(1) A SZT - országos érvényű jogszabályi előírások alapján - sok olyan lehatárolást, jelölést tartalmaz, amelyeket a tervezési folyamaton kívüli jogalkotók határoznak meg. Annak érdekében, hogy a településrendezési eszközökben kötelezően szerepeltetendő ilyen előírások a tervben naprakészen szerepeljenek, az önkormányzat felhatalmazza a jegyzőt a külső jogszabályváltozások miatti, a védett-, védőterületekre; védősávokra; befolyási övezetekre és sávokra vonatkozó előírások átvezetésére, abban az esetben, ha a változások az önkormányzati hatáskörbe tartozó szabályozások módosítását nem igénylik.

(2) Egy, a tervmódosításra is jogosult tervező szakvéleménye alapján kell megállapítani, hogy a külső jogszabályok változása igényli-e a rendezési eszközök módosítását.

(3) Az (1) bekezdés szerinti karbantartások a képviselőtestületnek a karbantartásról adott tájékoztatást tudomásul vevő határozatát követően alkalmazhatók.

(4) Az (1) bekezdés szerinti lehatárolások jelmagyarázata mellett * (csillag jel) szerepel a SZT-n.

(5) Jelen paragrafusban eddig leírt eljárást kell alkalmazni abban az esetben is, ha az önkormányzatnak lehetősége van az alaptérkép frissítésére.

(6) Az alaptérkép frissítése során, a térképen korábban meglévő földmérési, térképkészítési hibák korrekciója miatt értelmüket veszthetik, vagy hibáskká válhatnak az ingatlanhatártól függő szabályozási elemek (például övezet lehatárolása, védőterület lehatárolása). A karbantartás során az ilyen elemek is pontosíthatók.

Hatályon kívül helyezett rendelkezések

116. §

(1) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályukat veszítik a következő felsorolás szerinti rendeletek:

17/2009. (VI.19.) önkormányzati rendelet: 1999. évi 14. számú (X.8.) önkormányzati rendeletével elfogadott, többszörösen módosított, és 2005. évi 26. számú (X.1) önkormányzati rendeletével egységes szerkezetbe foglalt Komárom Város Helyi Építési Szabályzata módosításáról

31/2008 (XII.19.) önkormányzati rendelet: 1999. évi 14. számú (X. 8.) önkormányzati rendeletével elfogadott, többszörösen módosított, és 2005. évi 26. számú (X.1) önkormányzati rendeletével egységes szerkezetbe foglalt Komárom Város Helyi Építési Szabályzata módosításáról

26/2008 (XI.21.) önkormányzati rendelet: Komárom egyes területeire elrendelt változtatási tilalomról

24/2007 (X.19.) önkormányzati rendelet: 1999. évi 14. számú (X.8.) önkormányzati rendeletével elfogadott, többszörösen módosított, és 2006. évi 25. számú (IX.22.) önkormányzati rendeletével egységes szerkezetbe foglalt Komárom Város Helyi Építési Szabályzata módosításáról

8/2007 (IV.20.) önkormányzati rendelet: 1999. évi 14. számú (X.8.) önkormányzati rendeletével elfogadott, többszörösen módosított, és 2006. évi 25.

számú (IX.21.) önkormányzati rendeletével egységes szerkezetbe foglalt Komárom Város Helyi Építési Szabályzata módosításáról

7/2007 (IV.20.) önkormányzati rendelet: az 1999. évi 14. számú (X.8.) önkormányzati rendeletével elfogadott, többszörösen módosított, és 2006. évi 25. számú (IX.21.) önkormányzati rendeletével egységes szerkezetbe foglalt Komárom Város Helyi Építési Szabályzata módosításáról

39/2006 (XII.23.) önkormányzati rendelet: a 2006 évi 25. (IX.22.) számú rendelettel egységes szerkezetbe foglalt Komárom Város helyi építési szabályzatának módosításáról

26/2006 (IX.22.) önkormányzati rendelet: Komárom Város egységes szerkezetbe foglalt Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről elfogadott Komárom Város Képviselő-testülete 2002. évi 11. (IV.17.) számú önkormányzati rendeletének részleges módosításáról

25/2006 (IX.22.) önkormányzati rendelet: Komárom Város Helyi Építési Szabályzatáról elfogadott Komárom Város Képviselő-testülete 26/2005. (X.21.) számú önkormányzati rendeletének részleges módosításáról

23/2006 (VII.7.) önkormányzati rendelet: Komárom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 2002. évi 11. számú (IV.17.) önkormányzati rendelet módosításáról

19/2006 (VI.23.) önkormányzati rendelet: Komárom Város Képviselő-testülete 2006. évi 19. számú (VI. 23.) önkormányzati rendelete Komárom Város helyi Építési Szabályzatáról szóló 2005. évi 26. számú (X.21.) önkormányzati rendelet módosításáról.

12/2006 (IV.26.) önkormányzati rendelet: Komárom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2005. évi 26. számú (X.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

26/2005 (X.21.) önkormányzati rendelet: Komárom Város Helyi Építési Szabályzatáról

18/2005 (VI.24) önkormányzati rendelet: Komárom Város egységes szerkezetbe foglalt Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről elfogadott Komárom Város Képviselő-testülete 2002. évi 11. számú (IV.17.) önkormányzati rendelete részleges módosításáról

3/2005 (I.28.) önkormányzati rendelet: Komárom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló - egységes szerkezetben foglalt - 2002. évi 11. számú (IV.17.) önkormányzati rendelet módosításáról

2/2005 (I.28.) önkormányzati rendelet: Komárom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló - egységes szerkezetben foglalt - 2002. évi 11. számú (IV.17.) önkormányzati rendelet módosításáról, illetve kiegészítéséről

1/2005 (I. 28.) önkormányzati rendelet: Komárom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló - egységes szerkezetben foglalt - 2002. évi 11. számú (IV.17.) önkormányzati rendelet módosításáról

17/2004 (IV.23.) önkormányzati rendelet: Komárom város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2002.évi 11. számú (IV.17.) önkormányzati rendelet módosításáról

16/2004 (IV.23.) önkormányzati rendelet: Komárom város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2002.évi 11. számú (IV.17.) önkormányzati rendelet módosításáról

12/2003 (IV.23.) önkormányzati rendelet: Komárom város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2002.évi 11. számú (IV.17.) önkormányzati rendelet módosításáról

11/2002 (IV.17.) önkormányzati rendelet: KOMÁROM VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Zatykó János s. k.
polgármester

Dr. Szöllősy Ferenc s.k.
jegyző