

Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2025. (VI.24.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatáról szóló 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelet
módosításáról

[1] A rendelet módosításának célja, hogy az elfogadás óta felmerült lakossági, vállalkozói és önkormányzati módosítási igényeket a rendeletbe beépítse.

[2] Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés, valamint a 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2022. (X. 27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 3.§ (1) bekezdése helyébe a következő (1) bekezdés lép:

„(1) Kötelező szabályozási elemek:

a) szabályozási vonal;

b) belterület határ és belterületbe vonható terület határa, mely egyben övezethatár is;

c) építési övezet, övezet határa;

d) építési határvonal;

e) maximális utcai párkánymagasság;

f) építési hely;

g) telek be nem építhető része;

h) telken belüli kötelező zöldfelület területe;

i) emeletráépítéssel bővíthető terület;

j) eltérő magassággal beépíthető terület;

k) korlátozottan beépíthető terület;

l) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;

m) lakótelepi közterület;

n) közműsáv;

o) a kötelező megszüntető jel és

p) méretezés;”

2.§ A HÉSZ 9.§ (4) bekezdés helyébe a következő (4) bekezdés lép:

„(4) Saroktelek megosztása és telekhatár rendezése esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben

a) a létrejövő új telek mélysége legalább 16,0 m, és

b) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri

ba) kisvárosias lakóterület és Lke-2 építési övezet esetén a 400 m²-t, illetve

bb) településközpont terület, falusias lakóterület és kertvárosias lakóterület ba) alpontban nem szereplő építési övezetei esetén az 500 m²-t.”

3.§ A HÉSZ 9.§-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.”

4.§ A HÉSZ 20.§ (7) bekezdés helyébe a következő (7) bekezdés lép:

„(7) Az építési övezetekben az épületmagasság számításánál és a párkánymagasság meghatározásánál a csatlakozó terepszintet kell figyelembe venni.”

5.§ A HÉSZ 22.§ (5) bekezdés helyébe a következő (5) bekezdés lép:

„(5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
a) felfelé legfeljebb 1,0 m-rel, és
b) lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,
de együttesen legfeljebb 1,5 m-rel változtatható meg, kivéve, ha a Szabályozási terv a telek területén meredek, szakadás-veszélyes partot jelöl. Szakadás veszélyes part esetében nagyobb támfal is megengedett.”

6.§ (1) A HÉSZ 24.§ (1) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„e) telepszerű beépítési mód (T)”

(2) A HÉSZ 24.§ (6) bekezdés helyébe a következő (6) bekezdés lép:

„(6) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
a) 5,0 m, és
b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m.”

7.§ A HÉSZ 25.§ (1) bekezdés helyébe a következő (1) bekezdés lép:

„(1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető, az alábbi közlekedési útvonalakkal szomszédos telkek esetében:

- a) Szőnyi út,*
- b) Széchenyi utca,*
- c) Petőfi Sándor utca,*
- d) Kossuth Lajos utca,*
- e) Koppányvezér út,*
- f) Igmándi út belterületi szakasza,*
- g) Mártírok útja, és*
- h) Klapka György út.”*

8.§ A HÉSZ 36.§-a az alábbi (32) bekezdéssel egészül ki:

„(32) Vt-30 építési övezet telkein, amennyiben a kialakított zöldfelület a telek
a) 40%-át nem éri el, úgy a kialakított zöldfelület legalább 50%-án, illetve
b) 40%-át meghaladja, úgy a kialakított zöldfelület legalább 30%-án
legalább három szintes növényállományt kell kialakítani”

9.§ A HÉSZ 40.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi (3) bekezdés lép:

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

10.§ A HÉSZ 44.§-a az alábbi (6)-(8) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) Gip-e-7 építési övezetben az előkert 0 m.

(7) Gip-e-7 építési övezetben a 43.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken túl kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkció is elhelyezhető.

(8) Gip-e-8 építési övezetben a 43.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken túl kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkció is elhelyezhető.”

11.§ A HÉSZ 56.§ (1) bekezdés g) pontja az alábbi gi) alponttal egészül ki:

„gi) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-Me)”

12.§ (1) A HÉSZ 1.melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) A HÉSZ 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

13.§ Hatályát veszti a HÉSZ 26. § (1) bekezdés k) pont kd) alpontja.

14.§ Ez a rendelet 2025. június 25-én lép hatályba.

dr. Molnár Attila
polgármester

dr. Baksa-Ströcker Renáta
jegyző