

3.1.2 **KÉSZ Mellékletek**

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

Tartalomjegyzék

Komárom Város Képviselőtestületének ... Ök. rendelete a Komáromi Építési Szabályzatról (KÉSZ-ről)	2
MELLÉKLETEK	2
1. sz. melléklet a KÉSZ-hez.....	2
Fogalom-meghatározások	2
2. sz. melléklet a KÉSZ-hez.....	4
Az OTÉK-ban nem szereplő településrendezési eszközök jelkulcsa	4
3. sz. melléklet a KÉSZ-hez.....	5
A szabályozási tervek jóváhagyott tervlapjainak felsorolása	5
4. sz. melléklet a KÉSZ-hez.....	6
Az övezeti jelek jelentése	6
5. sz. melléklet a KÉSZ-hez.....	7
Egyes övezetek részletes szabályozási előírásai.....	7
6. sz. melléklet a KÉSZ-hez.....	11
Allergiát okozó növények felsorolása	11
7. sz. melléklet a KÉSZ-hez.....	12
Az OTÉK előírásaitól a szakminisztérium hozzájárulását igénylő, engedélyezett eltérések egyelőre <i>nincsen</i>	12

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

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet a KÉSZ-hez

Fogalom-meghatározások

- *Autómentes övezet:* Olyan új beépítéssel, vagy városrehabilitációval létrehozott terület, ahol a kedvezőbb környezeti állapot érdekében az egyéni járműközlekedést különleges intézkedések korlátozzák, illetve a tömegközlekedést, gyalogos- és kerékpár közlekedést különleges intézkedések támogatják. Az autómentes övezet lehatárolását a szabályozási tervnek tartalmazni kell. Az autómentes övezet működésének részletes szabályait a KÉSZ mellékleteként kell kezelni.
- *Befolyási sáv:* Olyan terület, ahol jogszabály az építésügyi hatósági eljárásokra kötelező, az adott területhez kötődően rendkívüli eljárási lépéseket határoz meg.
- *Építési hely határvonala:* a szabályozási terven jelölt, az építési helyet az OTÉK általános előírásaitól¹ eltérően lehatároló vonal.
- *Épület homlokzatának megváltoztatása, módosítása:* a homlokzat felületének megváltoztatása (pl.: sima vakolat helyett fröcskölt), színének megváltoztatása, nyílászáróinak az eredetitől eltérő anyagúra, osztásúra, csomóponti kialakításúra, üvegezésűre (pl.: színes üveg, leragasztott üveg) való cseréje, külső árnyékoló szerkezetek, reklámtartó -, hirdető szerkezetek felszerelése.
- *Fekvőtelek:* olyan, beépítésre szánt területen lévő telek, amelynek a közterület, vagy közhasználatú terület felőli határának hossza nagyobb legalább két másik, szomszédos telek felőli határának a hosszánál.

¹ 34. § (1); 35. §; 36. §

– *Ideiglenes építmény, konténer*: a talajjal legfeljebb szerelt, oldható kötéssel összeépített, könnyűszerkezetes építésű, időjárás elleni védelemre szolgáló szerkezet.

– *Jelentős átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt) terület*: Olyan, már nagyrészt beépített, az SZT-n jelölt, fejlesztési terület, ahol:

- a tervezéskor aktuális állapotnál intenzívebb használat, vagy
 - a tervezéskor aktuális állapottól eltérő használat (rehabilitáció) és megújulás
- lehetőségét megteremtő szabályozás miatt jelentős mértékű átépülés várható.

Ilyen területnek kell tekinteni azokat a SZT-en külön nem jelölt területeket is, melyeken lévő ingatlanok túlnyomó része beépített, és a szabályozás a jelenlegi beépítésnél intenzívebb beépítést is megenged, és ennek feltételként a közterület bővítését írja elő.

– *Kiegészítő épület*: Az építési telken elhelyezett, az övezeti előírásoknak megfelelő épület működését kiegészítő önálló épület; járműtároló, kerti szerszám-, kerti kisgép-, tüzelő- és terménytároló, lomtároló, nyári konyha, 30 m²-nél nem nagyobb barkácsműhely.²

– *Közellátást szolgáló épület*: az az épület, amely fő rendeltetése, hasznos szintterületének több, mint fele valamely közszolgáltatás működtetését teszi lehetővé.

– *Megengedett legnagyobb szintszám*: Az övezeti jelben szereplő mutató, amely meghatározza, hogy az adott övezetben a csatlakozó terepszint felett az építmény legfeljebb hány, állandó használatú építményszintet³ tartalmazhat.

– *Mezőgazdasági birtok (majorság)*: összefüggő, egy vagy több telekből álló, szőlő és gyümölcsös esetén legalább 10 hektáros, egyéb művelési ág esetén legalább 100 hektáros mezőgazdasági terület.

– *Nem beépíthető terület*: becsülhetően a tervtávlaton túl megvalósuló átépülés után a közterület bővítésére javasolt terület. Erre a telekrészre nem engedélyezhető beépítés, és a kerítésen kívül semmi olyan műtárgy (akna, le- és feljárók, lépcsők, stb.) építése, amely az esetleges későbbi használat megvalósítását ellehetetleníti, vagy a költségeit növeli. A rendezési tervek szerinti későbbi funkció (például: szervízút, parkoló, sávzélesítés, stb.) részletekben is megvalósítható, ha a kiépülő ütem nem lehetetleníti el a rendezési terv szerinti kiépítés későbbi megvalósítását.

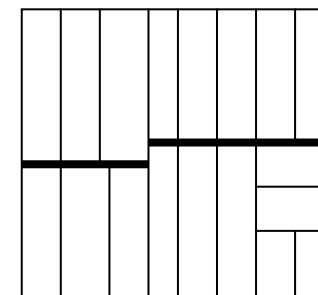
– *Övezeti határvonal*: körülhatárolja a telektömböknek azon részét, melyre vonatkozóan az övezeti jellel bemutatott telekalakítási és építési előírások azonosak.

– *Övezeti jel*: A KÉSZ 4.sz. mellékletében leírtak szerinti értelmű betű és számkombináció, mely megadja az ingatlan legfontosabb telekalakítási, használati és építési előírásait.

– *Telekalakítás*: a telekhatár módosulását eredményező tevékenységek gyűjtőfogalma.

– *Telekkihhasználtsági mutató*: a csatlakozó terepszint feletti, összes, hasznos, nettó szintterület és a telek területének hányadosa. Az összes, hasznos, nettó szintterület kiszámítása során nem lehet figyelmen kívül hagyni a csatlakozó terepszint alatti padlóvonalú szinteken lévő huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek területét és a működésükkel összefüggésben létesített közlekedők és egyéb helyiségek területét (például WC, mosdó).

– *Telekláb*: a telkek tömbbelsőre néző, általában rövid oldali, a mintaábrán vastag vonallal jelölt határa.



– *Telepszerű beépítés*: több épületből álló épületegyüttes egy – az épületek építészeti kialakítását is meghatározó – városépítészeti koncepciónak megfelelő, folyamatos kivitelezéssel történő kiépítése.

– *Tervezett szabályozási vonal*: a tervezett közterületek illetve közhasználatra megnyitott magánterületek és az egyéb területek közötti határvonal. A tervezett szabályozási vonalat övezeti határként is kell értelmezni. Ha a tervezett szabályozási vonal kottázással természetben létező térképi objektumokhoz van kötve, és ha a tervezett szabályozási vonalnak a digitális térképen meghatározott helye – térképhiha, vagy szerkesztési hiba miatt – eltér a kottázás alapján szerkeszthető helytől, akkor a kottázás a mérvadó. Ha több kottázással van meghatározva a tervezett szabályozási vonal, akkor – térképhiha, vagy szerkesztési hiba esetén – elsősorban a szabályozási szélességre vonatkozó kottát kell figyelembe venni a tervezett szabályozási

² Kiegészítő helyiségre tartalmaz az 1990. évi C. törvény 52. § 10. pont definíciót hasonló tartalommal.

³ Lásd: OTÉK 64. § (8).

vonal kitűzéséhez.

Ha a földmérési alaptérkép karbantartása miatt a telekhatár a földmérési alaptérkép újabb verziójában eltér a korábbiától, annak ellenére, hogy nem történt telekalakítás, akkor a telekhatárhoz kötött tervezett szabályozási vonalak és övezeti határvonalak követik a telekhatárt, ha ez a változás az így megváltozott méretű területeknek az eredetileg tervezett célra való hasznosítását nem lehetetleníti el. A szabályozási terv ez esetben a földmérési alaptérkép új verziójának hivatalos kézhezvételekor közgyűlési rendeletmódosítás nélkül korrigálható. A korrekcióról felvett jegyzőkönyvet a szabályozási terv következő módosításakor ismertetni kell a közgyűléssel.

– *Túlnyomórészt beépített terület:* olyan telektömb vagy építési övezet területe, melyhez korábban már kiépült az összes technikai infrastruktúra és az építési telkek több mint felén az érvényes területfelhasználási besorolásnak megfelelő épületek állnak.

– *Új épülettel nem beépíthető terület:* becsülhetően a tervtávlaton túl megvalósuló átépülés után a közterület kialakítására, bővítésére javasolt terület. Erre a telekrészre önálló rendeltetési egység építése esetén, illetve a meglévő épület bontása után nem engedélyezhető beépítés. A rendezési tervek szerinti későbbi funkció (például: szervízút, parkoló, sávszélesítés, stb.) részletekben is megvalósítható, ha a kiépülő ütem nem lehetetleníti el a rendezési terv szerinti kiépítés későbbi megvalósítását.

– *Újonnan beépítésre szánt terület:* az olyan új fejlesztési terület, amely a fejlesztés megkezdése előtt túlnyomórészt még nem volt beépítve.

– *Vaktelek:* az olyan telek, amely közúttal vagy közhasználatra megnyitott magánúttal nem érintkezik.






2. sz. melléklet a KÉSZ-hez

Az OTÉK-ban nem szereplő településrendezési eszközök jelkulcsa

SZERKEZETI TERV

jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	Gipz	Pantone 2587 CV
egyéb iparterület	Gipe	Pantone 2587 CV
mezőgazdasági majorterület	Gmg	Pantone 2587 CV
oktatási központok különleges területei	Kok	Pantone Cool Gray 4 C
egészségügyi különleges területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.)	Keü	Pantone Cool Gray 4 C
sportközpontok különleges területe	Ksp	Pantone Cool Gray 4 C
temetők különleges területei	Kte	Pantone Cool Gray 4 C
nyersanyagkitermelés,-feldolgozás telkeinek, építményeinek különleges területei,	Kbá	Pantone Cool Gray 4 C
hulladékkezelők, hulladéklerakók különleges területei	Khu	Pantone Cool Gray 4 C
közlekedési épületek különleges területei	Kkö	Pantone Cool Gray 4 C
egyházi központ különleges területei	Kegy	Pantone Cool Gray 4 C
kulturális központ különleges területei	Kku	Pantone Cool Gray 4 C
fürdő- és rekreációs célú különleges terület	Kfü	Pantone Cool Gray 4 C
erődök különleges területe	Ke	Pantone Cool Gray 4 C
közmű területe	KÖz	Pantone 458 C
védett erdőterület	Evt	Pantone 370 C
védő erdőterület	Evö	Pantone 370 C
korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	Pantone Cool Gray 1 C
folyóvizek medre és parti sávja vízgazdálkodási terület	Vf	Pantone 2975 CV
árvízvédelmi töltés területe	Vát	Pantone 2975 CV
közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja	Vcs	Pantone 2975 CV
vízbeszerzési terület (védettvízbázis)	Vvb	Pantone 2975 CV
hullámtéri erdő	Vhe	Pantone 2975 CV
hullámtéri mezőgazdasági terület	Vme	Pantone 2975 CV
temetők különleges területei	Kkte	Pantone 331 C
nyersanyaglerőhely különleges területe	Kkbá	Pantone 331 C

II. SZABÁLYOZÁSI TERV

irányadó új telekhatár	
nem beépíthető terület	45 fokos kockázással
új épülettel nem beépíthető terület	45 fokos egyirányú sraffozással
Kizárólagos használat	
Veszélyes létesítmény	
megtartandó fásítás	zöld 45 °-os sraffozással kitöltött körsor
javasolt fásítás	zöld pontvonallal szerkesztett körsor
közhasználatú út épületen keresztül, vagy út felett (árkád, passzázs, stb.)	45 fokos kockázott, színe: Pantone 1625
övezet sorszáma (Minden övezetnek önálló sorszámanak kell lenni, övezet több részre osztása, vagy több övezet egyesítése esetén a korábbi számokat meg kell szüntetni, és folytatólagos számozással új számot kell adni.)	0801
gépjárműbejáró helye	
gépjárműbejáró lehetséges helye	
lehetséges tömbfeltárás	
lakópihenő övezet	oooLoooLoooLooo
Szennyezett talajú, mentesítendő területek	Pantone 725 színű, 135 fokos cikcakk vonalas sraffozás
Telken belül parkosítandó terület	keresztekből álló zöld sraffozás

További jelmagyarázati elemek a 2.1.1.0. Jelmagyarázat című tervlapon.

3. sz. melléklet a KÉSZ-hez

A szabályozási tervek jóváhagyott tervlapjainak felsorolása

Tervlap megnevezése	Tervlap jele		változat
Szabályozási tervlapok	SZT	2.1.1	
Jelmagyarázat		2.1.1.0.	
1:4000-es szelvények		2.1.1.1.	
		- 73-424-2 - 73-424-4 74-313-3 74-313-4 74-323-3 - 73-442-2 74-331-1 74-331-2 74-332-1 74-332-2 74-341-1 - 74-331-3 74-331-4	
1:2000-es szelvények		2.1.1.2.	
		- 73-422-43 73-422-44 74-311-33 74-311-34 - 73-424-12 73-424-21 73-424-22 74-313-11 74-313-12 74-313-21 74-313-22 74-314-11 - 74-313-13 74-313-14 74-313-23 74-313-24 74-314-13 74-314-14 74-314-23 74-314-24	

- 74-313-41
74-313-42
74-314-31
74-314-32

4. sz. melléklet a KÉSZ-hez

Az övezeti jelek jelentése

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek jele

Ln	0,6	/	Z	/	35	/	50	-	9,5	/	12,5	/	3	-	14	/	45	/	700	példasor
Szerepkör	Megengedett legnagyobb telekkihasználtság		Megengedett beépítési mód		Megengedett legnagyobb beépítettség		Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke		Megengedett legkisebb építmény-magasság		Megengedett legnagyobb építmény-magasság		Megengedett legnagyobb szintszám		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége		Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége		Kialakítható telek megengedett legkisebb területe	
				(%)						(db)		(m)					(m ²)			dimenzió

tehát a példasor szerinti övezeti jel: Ln0,6/Z/35/50 – 9,5/12,5/3 – 14/45/700

Beépítésre nem szánt területek övezeteinek jele

Má	0	/	S	/	0,5	-	3,6	-	150000	példasor
Szerepkör	Megengedett legnagyobb telekkihasználtság		Megengedett beépítési mód		Legnagyobb beépítettség		Legnagyobb építmény-magasság		Beépíthető telek legkisebb területe	
				(%)		(m)		(m ²)		dimenzió

tehát a példasor szerinti övezeti jel: Má0/S/0,5 – 3,6 – 150000

Megjegyzések:

1. Az övezeti jelben nemcsak a „szerepkör” és a „megengedett beépítési mód” helyén állhatnak számok helyett a KÉSZ-ben részletesen meghatározott értelmű betűk. Az ilyen betűk arra utalnak, hogy a mutató értéke valamilyen a KÉSZ-ben meghatározott szabály, vagy eljárás alapján határozható meg.

2. Ahol az övezeti jelben a „Megengedett legnagyobb telekkihasználtság” helyén „0” szerepel, ott általában legfeljebb a valamennyi terület-felhasználási egységben elhelyezhető építmények helyezhetők el. Ha az övezet megengedett legnagyobb beépítettsége nem 0, de nem éri el az 5%-ot, akkor a „0” telekkihasználtsági értéket úgy kell értelmezni, hogy a megengedett beépítettség egy szintes kialakítású épülettel elérhető.

3. Beépítésre szánt területen a telek legkisebb területe a telek legkisebb szélességének és a telek legkisebb mélységének a szorzata, ha a „Kialakítható telek megengedett legkisebb területe” helyén nincs érték.

4. Ha valamelyik mutató helyén nincs semmi, akkor – az előző pontban leírtak kivételével – az övezeti jel nem kívánja meghatározni a mutató értékét. (Például: a fenti első táblázatban bemutatott esetben, ha a legkisebb és legnagyobb telekszélességet nem kívánjuk szabályozni, akkor az övezeti jel: Ln0,6/Z/35/50 – 09,5/12,5/3 – //700)

5. Ha az övezet sorszáma után * van, akkor az övezetre vonatkozó szabályokat – köztük esetleg a szokásosan az övezeti jelben szereplő paramétereket is – részletesebb, szöveges előírások határozzák meg, melyek a KÉSZ 5. sz. mellékletében (Egyes övezetek részletes szabályozási előírásai) az övezet sorszáma alapján található meg.

5. sz. melléklet a KÉSZ-hez

Egyes övezetek részletes szabályozási előírásai

Övezet sorszáma	Előírás
1	Élményfürdő építése esetén 14 méter magasságú élményelem létesíthető. Az épületek körül úszótelek alakítható. Az övezeten belül új telek, csak az egész övezetre kiterjedő beépítési terv alapján engedélyezhető.
22	A 22., 23., 24. sz. övezetekben lévő telkekre a rendeltetésszerű használatához előírt parkolószám összevonható és az övezetek bármelyik telkén megvalósítható.
23	A 22., 23., 24. sz. övezetekben lévő telkekre a rendeltetésszerű használatához előírt parkolószám összevonható és az övezetek bármelyik telkén megvalósítható.
24	A 22., 23., 24. sz. övezetekben lévő telkekre a rendeltetésszerű használatához előírt parkolószám összevonható és az övezetek bármelyik telkén megvalósítható.
25	A telek minden 100 m ² -re után legalább egy fenyőfát meg kell tartani. Az erdész, vagy kertész szakvélemény szerint balesetveszélyessé vált fák kivágása után a fákat pótolni kell. A területen a korábbi üdülőterületi besorolásnak megfelelően üdülőházak is építhetők.
26	A telek minden 100 m ² -re után legalább egy fenyőfát meg kell tartani. Az erdész, vagy kertész szakvélemény szerint balesetveszélyessé vált fák kivágása után a fákat pótolni kell. A területen a korábbi üdülőterületi besorolásnak megfelelően üdülőházak is építhetők.
27	A telek minden 100 m ² -re után legalább egy fenyőfát meg kell tartani. Az erdész, vagy kertész szakvélemény szerint balesetveszélyessé vált fák kivágása után a fákat pótolni kell.
28	A telek minden 100 m ² -re után legalább egy fenyőfát meg kell tartani. Az erdész, vagy kertész szakvélemény szerint balesetveszélyessé vált fák kivágása után a fákat pótolni kell. A területen a korábbi üdülőterületi besorolásnak megfelelően üdülőházak is építhetők.
31	A telek minden 100 m ² -re után legalább egy fenyőfát meg kell tartani. Az erdész, vagy kertész szakvélemény szerint balesetveszélyessé vált fák kivágása után a fákat pótolni kell. A területen a korábbi üdülőterületi besorolásnak megfelelően üdülőházak is építhetők.
32	A telek minden 100 m ² -re után legalább egy fenyőfát meg kell tartani. Az erdész, vagy kertész szakvélemény szerint balesetveszélyessé vált fák kivágása után a fákat pótolni kell. A területen a korábbi üdülőterületi besorolásnak megfelelően üdülőházak is építhetők.
33	A telek minden 100 m ² -re után legalább egy fenyőfát meg kell tar-

	tani. Az erdész, vagy kertész szakvélemény szerint balesetveszélyessé vált fák kivágása után a fákat pótolni kell. A területen a korábbi üdülőterületi besorolásnak megfelelően üdülőházak is építhetők.
34	A telek minden 100 m ² -re után legalább egy fenyőfát meg kell tartani. Az erdész, vagy kertész szakvélemény szerint balesetveszélyessé vált fák kivágása után a fákat pótolni kell. A területen a korábbi üdülőterületi besorolásnak megfelelően üdülőházak is építhetők.
38	A Koppány vezér úti oldalon 5-, egyebütt 3 méteres előkertet kell kialakítani. A Koppány vezér úti oldalon a kialakult állapotnak megfelelő szélességű telkek is beépíthetők. A Koppány vezér úti oldalon a kialakult állapotnak megfelelően az oldalhatáron álló beépítési módot kell alkalmazni.
58	Kegyeleti park.
84	15 méternél keskenyebb telek csak ikresen építhető be.
88	A zöldfelület aránya háromszintes növényállománnyal 21,25%-ra csökkenthető.
89	A zöldfelület aránya háromszintes növényállománnyal 21,25%-ra csökkenthető.
90	A zöldfelület aránya háromszintes növényállománnyal 21,25%-ra csökkenthető.
91	A zöldfelület aránya háromszintes növényállománnyal 21,25%-ra csökkenthető.
100	A zöldfelület aránya háromszintes növényállománnyal 21,25%-ra csökkenthető.
125	12 méternél keskenyebb telek fésűs beépítési móddal építhető be.
126	12 méternél keskenyebb telek fésűs beépítési móddal építhető be.
129	A Koppány vezér útjával szomszédos telek 6,0 méter építménymagasságú épülettel is beépíthető.
130	12 méternél keskenyebb telek fésűs beépítési móddal építhető be. A Koppány vezér útjával szomszédos, 16 méternél szélesebb telek 6,0 méter építménymagasságú épülettel is beépíthető.
131	A Koppány vezér útjával szomszédos, 16 méternél szélesebb telek 6,0 méter építménymagasságú épülettel is beépíthető.
132	A Koppány vezér útjával szomszédos, 16 méternél szélesebb telek 6,0 méter építménymagasságú épülettel is beépíthető.
136	A Koppány vezér útjával szomszédos, 16 méternél szélesebb telek 6,0 méter építménymagasságú épülettel is beépíthető.
137	A Koppány vezér útjával szomszédos, 16 méternél szélesebb telek 6,0 méter építménymagasságú épülettel is beépíthető.
138	A Koppány vezér útjával szomszédos, 16 méternél szélesebb telek 6,0 méter építménymagasságú épülettel is beépíthető.
150	Felszín alatt növényzettel fedett műtárgyak korlátozás nélkül elhelyezhetők az övezethatártól legalább a műtárgy mélységével azonos távolságra.

151	Felszín alatt növényzettel fedett műtárgyak korlátozás nélkül elhelyezhetők az övezethatártól legalább a műtárgy mélységével azonos távolságra.
163	12 méternél keskenyebb telkek csak fésűs beépítési móddal építhetők be.
211	A kezelési tervnek megfelelően építhető be. Az erődön kívüli terület valamelyik magaspontja környékén kilátótorony építhető. Az erődön belül telekosztás, még úszótelek kialakítása sem engedélyezhető. Az erődön kívül úszótelek kialakítható. Az erőd kontúrján belül legfeljebb további 10.000 m2 hasznos szintterületű épület építhető, amelybe nem számít be a bástyák belső udvarainak esetleges fedése. Az erőd kontúrján kívül legfeljebb további 10.000 m2 hasznos szintterületű épület építhető. Az erődön kívül épülő épületek legmagasabb pontja - az egyenként legfeljebb 200 m2 alapterületű kilátótoronyok kivételével - ne legyen magasabb az erőd legmagasabb pontjánál.
215	A legalább 1000 m2-es lakóépülettel beépített telkek a falusias lakóterület szerepkör előírásainak megfelelően továbbra is átépíthetők, ez esetben legfeljebb 0,2 telekkihasználtsági mutatóval.
217	A zöldfelület aránya háromszintes növényállománnyal 21,25%-ra csökkenthető.
218	A zöldfelület aránya háromszintes növényállománnyal 21,25%-ra csökkenthető.
226	A tömbbelsőben megengedett a hajlított házas beépítési mód is.
227	A tömbbelsőben megengedett a hajlított házas beépítési mód is.
237	A jelenlegi tömbtelkes beépítésen belül az épületek körül úszótelek alakítható. Sorházas beépítésű telkek legalább 400 m2 telekterülettel is kialakíthatók.
241	A KÉSZ-ben előírt, tömbön belüli közterület a szomszédos zöldterület kialakításával is teljesíthető.
257	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, amennyiben a szomszédos épület csatlakozó szakaszán nincsenek nyílászárók, és a csatlakozás nem okoz épületszerkezeti problémákat. 12 méternél keskenyebb telek oldalhatáron álló beépítése esetén a fésűs beépítésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Az övezet északi határa felől telek nem alakítható.
261	Önálló patkolóterület.
263	A megengedett beépíthetőség határáig több épület is építhető, de telket alakítani (úszótelket is beleértve) tilos.
264	A megengedett beépíthetőség határáig több épület is építhető, de telket alakítani (úszótelket is beleértve) tilos.
272	Az övezet elsődleges rendeltetése a régészeti feltárások bemutatása. Az övezetben megengedett egyéb rendeltetésű épületek csak a feltárásokkal kapcsolatos; bemutató, védő épületek után építhetők.

	A 2008-ban már meglévő, kereskedelmi-szolgáltató épületek szintszáma nem növelhető.
289	12 méternél keskenyebb telket a fésűs beépítésnél előírt épületformával kell beépíteni.
328	A plébánia telkén a kialakult telekkihasználtság a beépítés és a szintszám (legfeljebb kétszintesre) növelésével 0,5-re növelhető.
342	Utcák felőli oldalon csak fekvő tetőtéri ablak tervezhető.
343	Utcák felőli oldalon csak fekvő tetőtéri ablak tervezhető.
344	Építési engedély köteles átépítés, vagy rendeltetésmódosítás feltételeként a hátsó homlokzat előtti toldalékot le kell bontani.
406	Az épületek csak az egész védett telepre készített iránytervek alapján bővíthetők. A kerítéskapuk kivételével a kerítések legfeljebb 1,20 m magas nyírott sövények lehetnek, amelyek takarásában drótháló is kifeszíthető.
407	Az épületek csak az egész védett telepre készített iránytervek alapján bővíthetők. A kerítéskapuk kivételével a kerítések legfeljebb 1,20 m magas nyírott sövények lehetnek, amelyek takarásában drótháló is kifeszíthető.
408	Az épületek csak az egész védett telepre készített iránytervek alapján bővíthetők. Meg kell tartani az épületek lapostetős lepeny részét. A kerítéskapuk kivételével a kerítések legfeljebb 1,20 m magas nyírott sövények lehetnek, amelyek takarásában drótháló is kifeszíthető.
410	Az egy emeletes épületek emeletráépítéssel, vagy tetőtérbeépítéssel nem bővíthetők.
411	A terület a római castrum központja volt; régészeti feltárások eredményétől függően építhető be. A beépítettség növelhető, a zöldfelület aránya csökkenthető a feltárás eredményének bemutatása érdekében.
412	A terület a római castrum központja volt; régészeti feltárások eredményétől függően építhető tovább. A beépítettség növelhető a zöldfelület aránya csökkenthető a feltárás eredményének bemutatása érdekében.
416	Csak abban az esetben építhető be, ha a területet már nem érinti a szomszédos iparterület veszélyességi övezete.
440	A telek beépítettsége tovább nem növelhető.
441	Emeletráépítés a jelenlegi tetőidom megtartásával végezhető, úgy hogy a megemelt tető és a jelenlegi homlokzat közötti sáv elváljon a meglévő homlokzat vakolatarchitektúrájától, amely a volt laktanya együttes közös karakterének megtartásával alakítható.
444	További kis telkek nem alakíthatók a meglévő földszintes épület telkén kívül. A meglévő földszintes épület és többszintes épület földszintes szárnyainak szintszáma nem növelhető.
445	Az övezet teljes területét egy tömbtelekként kell kezelni, amelyen belül csak úszótelek alakíthatók. A 1782/10 hrsz alatti épület jelenle-

	gi szintszáma nem növelhető. A tömb parkolói kiválthatók egy a 453-as övezetben lévő felszín alatti parkolóban.
446	A megengedett építménymagasság csak közcélú csarnoképület esetén alkalmazható, más funkciójú épület esetében a megengedett építménymagasság: 9,0 m. Az övezet beépítése vegye figyelembe a volt laktanya együttes szimmetrikus kompozícióját. Az előírt parkolászám a szomszédos 453-as övezet alatt is létesíthető.
452	A telek jelenlegi beépítettsége tovább nem növelhető. A jelenlegi telek mérete csökkenthető a közterület terhére.
453	Az övezet legfeljebb 50 %-a alatt felszín alatti garázs létesíthető zöldtetős kialakítással.
454	A jelenlegi épületek esetleges bontása esetén a telkek szabadon álló beépítési móddal építhetők újra be.
455	A jelenlegi sorgarázs, akkor építhető át az övezeti paramétereknek megfelelően, ha a pótlásáról a 453-as övezetben épülő felszín alatti garázsban gondoskodnak. Ez esetben telke csatolható a 445-ös övezet tömbtelkéhez.
466	A technológiai épületek kivételével legfeljebb négyszintes épületek építhetők. A legkisebb zöldfelület mértéke háromszintes növényállomány létesítése esetén 21,25 %-ra csökkenthető.
478	A garázssor esetleges megszüntetése után a területet a temető védőerdőjeként kell kialakítani.
479	Az övezet hasznosítása során a meglévő csapadékvíz- árkot csak a szükséges kiváltások elkészülte után lehet felszámolni.
482	A garázsok elbontása esetén a tömbbelsőben legfeljebb 2300 m ² -es, kétszintes parkolólemez a szabályozási terv módosítása nélkül építhető.
483	A telken olyan többszintes parkolóház építhető, amely területének legalább 80 %-a a parkolók területe.
485	A kialakult állapotnak megfelelően az Igmándi út mentén a kialakult pavilonsor megtartható, illetve zártisorúan kiegészíthető legfeljebb a kialakult 7,5 méter mélységgel. A mögötte kialakult, vagy kialakuló telkek beépítésébe a pavilonsor nem számít bele. Telekrendezés során úgy kell eljárni, hogy a későbbiekben az "új épülettel nem beépíthető" területrészből utat lehessen alakítani az övezeti előírások megtartásával.
488	Az Igmándi út felőli oldalon, az 1384 hrsz telek kivételével legfeljebb földszint + egy emelet + tetőtér beépítésű épület építhető zártisorú beépítési móddal. Új épület építése esetén az intenzitási mutatókat az övezet teljes területéhez kell viszonyítani.
492	Meglévő, 40 méternél szűkebb telkek, ha a szomszéd telek beépítése azt megengedi, ikres beépítési móddal is beépíthető.
506	Az övezeten keresztül haladó árkot a déli gyűjtőút déli oldalán kell

	kiváltani.
507	Az övezeten keresztül haladó árkot a déli gyűjtőút déli oldalán kell kiváltani.
508	Az övezetben lévő termálkút számára önálló telek alakítható a technológia által megkövetelt mérettel. A területen keresztül haladó árkot fenn kell tartani.
510	Az övezetben lévő telket nem szabad bekeríteni; a tó partján az átjárást biztosítani kell.
511	
512	A beültetésre kötelezett területrészen belül, kifelé és befelé legalább egy-egy faszor takarásában parkoló és buszforduló elhelyezhető.
522	Az övezet egyesíthető a szomszédos 772-es övezettel.
537	Az övezet déli sarkában kijelölt építési helyen a Klapka György út 67, tűzfalát takaró 3 szintes lakóépület építhető úszótelek utólagos kialakításával.
538	Az övezetben a sorgarázsok bontása esetén kiváltásukra legfeljebb 3200 m ² -es zöldtetős mélygarázs építhető a megengedett beépítettségen túl..
541	A Bajcsy Zs. utcai oldalon a zártisorú beépítést folytatva egy legalább 2 legfeljebb 3 szintes épületrészt kell építeni a beépítés részeként. A telken a gyalogos átjárást a TESCO telke felé biztosítani kell. Teherforgalommal járó funkció esetén a feltöltés az övezet keleti határa mentén biztosítható. Telket alakítani csak az egész övezetre szóló beépítési koncepció szerint szabad.
542	Helyközi busz pályaudvar tervezett területe. Az övezet területe összehasonlítható a szomszédos 541-es övezet területével, ha a közös övezetben a beépítés első ütemében megvalósul a helyközi buszpályaudvar. Az övezetben biztosítani kell a vasút feletti gyalogos felüljáró fogadását és a vasút jegykiadás lehetőségét. A megengedett beépítésen túl perontetők építhetők. A zöldfelületet háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.
543	Az övezet északi nyúlványa bármelyik szomszédos övezethez csatolható.
547	Az övezetben kialakított telkeken keresztül a gyalogos átjárást az 541-es övezet és az Igmándi út között, valamint a Bajcsy Zs. utca között biztosítani kell.
556	Az 1519 hrsz beépítettsége adottságként megtartható.
557	A hátsó szárnyak csak legfeljebb 7,20 építménymagassággal építhetők.
559	A 20 méternél kisebb mélységű telkek a kialakult állapotban megfelelően 100 %-ig beépíthetők. Építési engedély köteles építési munkák engedélyezési tervében az egész övezet beépítését be kell mutatni a helyszínrajzon, és a homlokzati terveken.
560	Az áruháza felújításakor a Jókai tér felé lépcsőházat el kell bontani és

	lehetőleg az épületen belül, vagy az épület más homlokzataihoz kapcsolódó közterületeken kiváltani. Ennek érdekében az övezet területe a szomszédos közterületek terhére legfeljebb 75 m ² -rel bővíthető, ha az a szomszédos épületek működtetését nem lehetetleníti el.
569	Fürdőközpont parkoló-területe.
583	Csak legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épületek építhetők.
584	Csak legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épületek építhetők.
585	Csak legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épületek építhetők.
588	Az övezetben a meglévő és megengedett kiszolgáló épületek telekhatáron is állhatnak.
590	A tömbbelsőben a sorgarázsok kiváltására legfeljebb 120 fh-es, két-szintes parkolóház építhető a szabályozási terv pontosítása nélkül. Ha a második szint is fedett, akkor zöldtetővel kell kialakítani.
606	A templom épületen melletti épületek magassága nem lehet nagyobb, mint a Mártírok úti épületszárny magassága.
611	A tömbbelsőben a sorgarázsok kiváltására legfeljebb 80 fh-es, két-szintes parkolóház építhető a szabályozási terv pontosítása nélkül. Ha a második szint is fedett, akkor zöldtetővel kell kialakítani.
669	Az övezetben telkenként legfeljebb két lakás építhető, illetve legfeljebb további kettő, az övezet szerepköre szerint megengedett rendeltetési egység. A Térfly Gyula útról a tópartig futó telkek hosszirányú megosztása során a tó felőli oldalon csak az övezeti szabályoknak megfelelő telkek alakíthatók ki, de a Térfly Gyula utcai oldalon megmaradó telkek megtarthatják a kialakult szélességüket, és az ehhez tartozó területet. A 15 méternél keskenyebb telkeken legfeljebb egy lakás, illetve legfeljebb további egy, az övezet szerepköre szerint megengedett rendeltetési egység építhető. A Térfly Gyula utcai oldalon a beépítés az utcai telekhatártól számított 10 méter mélységig zártosítható. A tó felőli oldalon az oldalkert minimális szélessége 6 méter. Az övezet beépítését megelőzően el kell készíteni az övezet egészére vonatkozó tereprendezési, vízrendezési és vízelvezetési tervet.
672	Az övezetben telkenként legfeljebb két lakás építhető, illetve legfeljebb további kettő, az övezet szerepköre szerint megengedett rendeltetési egység. A Térfly Gyula útról a tópartig futó telkek hosszirányú megosztása során a tó felőli oldalon csak az övezeti szabályoknak megfelelő telkek alakíthatók ki, de a Térfly Gyula utcai oldalon megmaradó telkek megtarthatják a kialakult szélességüket, és az ehhez tartozó területet. A 15 méternél keskenyebb telkeken legfeljebb egy lakás, illetve legfeljebb további egy, az övezet szerepköre szerint megengedett rendeltetési egység építhető.

	A Térfly Gyula utcai oldalon a beépítés az utcai telekhatártól számított 10 méter mélységig zártosítható. A tó felőli oldalon az oldalkert minimális szélessége 6 méter.
676	Biztosítani kell a telken keresztül haladó Szőny-Fűzői árok működését, karbantartását.
684	Kizárólag alapfokú intézményfejlesztési célra használható.
704	A kezelési tervnek megfelelően építhető be. Az erdőn belül telekosztás, még úszótelek kialakítása sem engedélyezhető. Az erdő kontúrján belül legfeljebb további 4000 m ² hasznos szintterületű épület építhető, amelybe nem számít be a bástyák belső udvarainak esetleges fedése. Ennek megfelelően a meglévő telekkihasználtság, beépítettség növelhető, illetve a zöldfelületi arány csökkenthető.
733	Vízmű technológiai épülethez alakított telken 25 % beépítettség, 0,5 telekkihasználtság a megengedett.
739	Az övezetben átmeneti hasznosításként, a Táncsics Mihály utcai telekhatártól 85 méternél távolabb kemping kialakítása megengedhető.
745	Hullámtér! Kizárólag közcélú építmények létesíthetők és működtethetők. Az épület a töltéskorona felett legfeljebb egy szint magasságú lehet, ha a SZT ennél nagyobb megengedett építménymagasságú építési helyet nem jelöl.
746	Hullámtér! Csak közösségi célú építmény létesíthető és működtethető.
751	A kialakult lakásszám megtartható. A 4000 m ² -es telkeken belül legalább 5,5 méteres, közhasználatra megnyitott magánutak mentén legalább 800 m ² -es telkek alakíthatók ki ha az övezet teljes közművesítéssel van ellátva.
755	Egyenetlen felszínű, részben újonnan feltöltött terület; az épületek tartószerkezeti kialakítása talajmechanikai szakvélemény alapján tervezhető.
762	Az övezetben a KÉSZ keretein belül turizmushoz kapcsolható tevékenység céljára létesíthető, használható épület.
763	Az egykori vámházhoz tartozóan legalább 1400 m ² -es telek is alakítható.
771	A vasúti pályától északra, a vasútállomás sávjában, a vasútállomástól mindkét irányban 100 méteren belül tervezett új épületet, vagy átalakítást a vasútállomással közös építészeti koncepció részeként kell tervezni. A tervezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a gyalogos felüljárót ki lehessen vezetni a Duna partra a jelenlegi meghosszabbításában, és vagy a vasútállomás utasforgalmi épületétől közvetlenül keletre. A vasúti pályától délre a mozdonyjavító műhely esetleges bontása, vagy felhagyása esetén helyet kell biztosítani egy déli utasforgalmi épület számára is. A Gyár utca 7. és az

	Igmándi úti felüljáró között új üzemi épület csak az egész sávra készített beépítési javaslat alapján építhető, ha az alapterülete meghaladja a 200 m ² -t. Az övezethatáron a vasúti pálya hossztengeletét átmetszve nem kötelező a telekalakítás. Az övezeten belül úszótelek alakíthatók a nem üzemi épületek számára.
772	Az övezet egyesíthető a szomszédos 522-es övezettel.
775	Az övezetben lévő 1172/1 hrsz telek a szomszédos 753. övezet előírásai szerint építhető be. Esetleges köztulajdon számára történő megvásárlása esetén a park területéhez kell csatolni. Az 1172/1 hrsz ingatlan területét és beépítettségét a park területének beépítettsége kiszámításakor figyelmen kívül lehet hagyni.
776	Az övezetben önálló telken álló víztorony kilátótoronnyá alakítható. Az övezet beépítettsége a kilátó fogadóterével és lépcsőházával - legfeljebb 200 m ² -rel - növelhető. A bővítmény területe a víztorony telkéhez csatolható.
777	Esetleges régészeti leletek az övezetben tetszés szerint arányban bemutatathatók.
778	Esetleges régészeti leletek az övezetben tetszés szerint arányban bemutatathatók.
780	Az övezeti előírásoknak megfelelő telkek 2010 januárjában meglévő túlépítettsége addig megtartható, míg az esetleges bővítések miatt a telekkihhasználtság nem lépi túl az előírt értéket.
781	A beépítés feltételeként a telket úgy kell feltölteni, hogy a közterületről csapadékvíz a telekre ne folyhasson. A friss feltöltés és a telek eredeti mély fekvése miatt az épület tartó és épületszerkezeteit talajmechanikai szakvélemény alapján kell méretezni.
1241	A meglévő, a környezetvédelmi követelményeknek megfelelő állattartó telepek, legalább 10000 m ² -es telken, a Gmg övezeti előírásoknak megfelelően használhatók. Az ilyen telepek megengedett legnagyobb telekkihhasználtsága: 0,2; beépíthetősége 20 %. A telepeken akkora állatszám tartható, amely a vonatkozó előírásoknak megfelelően a telep telekhatárán túllépő védőövezetet nem igényel.
1247	Az övezet telkein csak annyi állat tartható, amely a vonatkozó levegőtisztaság-védelmi jogszabályok szerint védőövezet kijelölését nem igényli.
1248	Az övezet telkein csak annyi állat tartható, amely a vonatkozó levegőtisztaság-védelmi jogszabályok szerint védőövezet kijelölését nem igényli.
1367	A beépítettség és a telekkihhasználtság számítása során a vízfelületet nem lehet figyelembe venni. A szennyvizet a közüzemi hálózatba kell vezetni.

6. sz. melléklet a KÉSZ-hez

Allergiát okozó növények felsorolása

<i>magyar név</i>	<i>latin név</i>
	Platanus hispanica
galagonya	Crataegus fajok*
berkenye	Sorbus fajok*
	Prunus fajok*
alma	Malus fajok*
fehér akác	Robinia pseudoacacia
vadgesztenye	Aesculus hippocastanum
fekete bodza	Sambucus nigra
ezüsthárs	Tilia argentea
nagylevelű hárslili	Tilia platyphyllos
kislevelű hárslili	Tilia cordata
közönséges nyír	Betula pendula
közönséges mogyoró	Corylus avellana
fehér fűz	Salix alba
fehér nyár	Populus alba
akác	Robinia pseudoacacia

* kivéve a telt virágú fajtákat

7. sz. melléklet a KÉSZ-hez

Az OTÉK előírásaitól a szakminisztérium hozzájárulását igénylő, engedélyezett eltérések⁴

<i>eltérés</i>	<i>indoklás</i>	<i>hozzájárulás</i>
1. A ... övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 15 %, ami kisebb, mint az OTÉK 25. §-ban egyéb ipari területre megengedett 25 %-os érték.	A város tradicionális, de már korszerű technológiákat használó iparterülete fejlesztési lehetőségeinek biztosítása fontos helyi érdek.	Az OTÉK-tól való eltérést egy korábbi termódosítás alkalmával Ruttkay Gyula területi főépítész engedélyezte.

⁴ OTÉK 111. § Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv megállapíthat.

(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek,

és ahhoz az Ért. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményében a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium hozzájárult.