

# Mosonszolnok Település Helyi Építési Szabályzata

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § A rendelet hatálya és alkalmazása
2. § A helyi építési szabályzat
3. § A szabályozás elemei
4. § Területfelhasználás

### BEL- ÉS KÜLTERÜLET

5. § Az igazgatási terület tagozódása
6. § A belterületi határ módosítása

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

7. § Lakóterületek építési övezetei
8. § Településközponti vegyes területek építési övezetei
9. § Gazdasági területek építési övezetei
10. § Különleges területek építési övezetei
11. § Építési övezetek általános előírásai

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

12. § Közlekedési és közműterületek övezetei
- 12/A. § Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület
13. § Zöldterületek övezetei
14. § Erdőterületek övezetei
15. § Mezőgazdasági területek övezetei
16. § Egyéb területek

### EGYÉB ELŐÍRÁSOK

17. § Közlekedési létesítmények
18. § Közműlétesítmények
19. § Környezetvédelem
20. § Táj és természetvédelem
21. § Kulturális örökség védelme
- 21./A § Településrendezési kötelezések
22. § Tilalmak és korlátozások

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. § Záró rendelkezések

# MOSONSZOLNOK ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 13 / 2002 (XI. 26.) SZÁMÚ RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (HÉSZ)<sup>1</sup>

Mosonszolnok Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-a és az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-a alapján az alábbi rendeletet alkotja.

## ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### A rendelet hatálya és alkalmazása

#### 1. §.

- (1) Jelen rendelet hatálya Mosonszolnok település közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak
  - az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
  - az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK),
  - a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.
- (3) Jelen rendeletet az 1: 10 000 ma-ú TRT-2/m; és az 1: 2500 ma-ú TRT-3/m szabályozási tervlapokkal együtt kell alkalmazni (munkaszám: 11027) <sup>2</sup>

### A helyi építési szabályzat

#### 2. §.

- (1) A szabályozási terv jelmagyarázata a terület sajátosságainak megfelelően, illetve a sajátos szabályozási jellemzők érvényesítése érdekében bővíthető.
- (2) Az alkalmazott építési övezetek és övezetek típusa – szabályozási terv alapján – bővíthető.

### A szabályozás elemei

#### 3. §.

- (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
  - közigazgatási határ,
  - belterületi határ,
  - beépítésre szánt terület határa,
  - területfelhasználási egység határa,
  - szabályozási vonal, ha különböző területfelhasználási egységet választ el,
  - építési övezet, illetve övezet határa,
  - az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,
  - közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontja,
  - védőtávolságok, régészeti lelőhely.
- (3) Az I. rendű kötelező szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (4) II. rendű kötelező szabályozási elemek
  - építési hely határa,
  - tervezett illetve megszűnő telekhatár,
  - beépítési vonal,
- (5) A II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása legalább a tömb egészére kiterjedő részletes szabályozási terv készítésével, illetve a meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.
- (6) Irányadó szabályozási elemek:
  - tervezett belterületi határvonalak,
  - irányadó szabályozási vonalak,
  - telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak egyben),
  - feltáró-, illetve lakóutak,
  - közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
  - intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),
  - megszüntetésre javasolt telekhatár.

<sup>1</sup> Módosította: 9/2012. (VII. 2.) Kt. rendelet

<sup>2</sup> Módosította: 9/2012. (VII. 2.) Kt. rendelet



- Kereskedelmi gazdasági és közlekedési terület kialakításának céljából: a 48/17, a 061/20,21, a 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2220, 2221, 2222, 2229, 2230 helyrajzszámok.
  - Mezőgazdasági farm és gazdasági jellegű terület kialakításához a 08/22 és 08/30,31,32,33 és a 08/43,44,45,46,47,48 hrsz-okat, illetve a 019/1,4 hrsz-okat; és a 0156/1,2,3,4,5,6 ltrén majori területet.
  - A tényleges felhasználás ütemében tartalék területként nyilvántartott 097 helyrajzszám ipari gazdasági területként, és a 093/2,4,5 helyrajzszámú területek, mint a bányaművelés utáni rekultivációs területhasznosítás.
- (2) Nem kell belterületbe vonni a meglévő iparterületeket, zöldterületeket, valamint a - belterülethez kapcsolódó, de jelenleg is külterületnek számító – vízgazdálkodási területeket.
- (3) A tervezett lakó-, illetve gazdasági-, fejlesztésre előírányzott területeken a belterületbe vonás előtt területet felhasználni és építési tevékenységet folytatni csak ideiglenes jelleggel lehet. A belterületbe vonást követően a közben épült épületek bontása kártalanítás nélkül elrendelhető.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### Lakóterületek építési övezetei

#### 7. §.

Az alkalmazott övezeti jelek általánosságban: <sup>5</sup>

**A            B/C  
                 D/E-F/G**

A: területfelhasználás  
B: beépítési mód  
C: beépítési százalék (%)  
D: építménymagasság (m)  
E: min. teleknagyság (m<sup>2</sup>)  
F: min. telekszélesség (m)  
G: min. zöldfelület (%)

**Az övezeti jelben „K”-val jelölt jellemző értékét a kialakult állapotra vonatkozó előírások alkalmazásával kell meghatározni**

**A szabályozási tervlapon alkalmazott övezeti jelben szereplő oldalhatáron álló beépítési mód a saroktelek esetén szabadonállóvá tehető, amennyiben más előírást nem sért.**

- (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
- a/ falusias lakóterület (**Lf**).
  - b/ kertvárosias lakóterület (**Lke**). <sup>6</sup>
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló – mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezhet. Lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. <sup>7</sup>
- (4) Falusias lakóterületen elhelyezhető építmények:
- legfeljebb kétfalakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - kézműipari építmény,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület. <sup>8</sup>
- (5) A falusias lakóterületen (**Lf**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet: <sup>9</sup>

<sup>5</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>6</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>7</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>8</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>9</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf O/30 4,5/600-16/40</b>	<b>Lf O/30 4,5/600-18/40</b>
Beépítési mód	<b>Oldalhatáron álló</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>
Beépítettség (%)	<b>max. 30</b>	<b>max. 30</b>
Építménymagasság (m)	<b>max. 4,5</b>	<b>max. 4,5</b>
Telekterület (m <sup>2</sup> )	<b>min. 600</b>	<b>min. 600</b>
Telekszélesség(m)	<b>min. 16</b>	<b>min. 18</b>
Zöldfelület (%)	<b>min. 40</b>	<b>min. 40</b>

- (6) 1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- 2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
1. legfeljebb négylakásos lakóépület,
  2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény. <sup>10</sup>
- 3) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
1. legfeljebb hatlakásos lakóépület,
  2. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  3. sportépítmény,
  4. üzemanyagtöltő,
  5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület. <sup>11</sup>
- (7) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
1. szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
  2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. <sup>12</sup>
- (8) A kertvárosias lakóterületen (**Lke**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet: <sup>13</sup>

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lke IKR/30 4,5/K-K/50</b>	<b>Lke CS/30 4,5/250-9/50</b>	<b>Lke O/30 4,5/500-20/50</b>
Beépítési mód	<b>lkres</b>	<b>Csoportos</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>
Beépítettség (%)	<b>max. 30</b>	<b>max. 30</b>	<b>max. 30</b>
Építménymagasság (m)	<b>max. 4,5</b>	<b>max. 4,5</b>	<b>max. 4,5</b>
Telekterület (m <sup>2</sup> )	<b>kialakult</b>	<b>min. 250</b>	<b>min. 500</b>
Telekszélesség(m)	<b>kialakult</b>	<b>min. 9</b>	<b>min. 20</b>
Zöldfelület (%)	<b>min. 50</b>	<b>min. 50</b>	<b>min. 50</b>
<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lke O/30 4,5/600-K/50</b>	<b>Lke O/30 4,5/600-16/50</b>	<b>Lke O/30 4,5/600-20/50</b>
Beépítési mód	<b>Oldalhatáron álló</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>
Beépítettség (%)	<b>max. 30</b>	<b>max. 30</b>	<b>max. 30</b>
Építménymagasság (m)	<b>max. 4,5</b>	<b>max. 4,5</b>	<b>max. 4,5</b>
Telekterület (m <sup>2</sup> )	<b>min. 600</b>	<b>min. 600</b>	<b>min. 600</b>
Telekszélesség(m)	<b>kialakult</b>	<b>min. 16</b>	<b>min. 20</b>
Zöldfelület (%)	<b>min. 50</b>	<b>min. 50</b>	<b>min. 50</b>
<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lke O/30 7,5/600-20/50</b>	<b>Lke O/30 47,5/650-15/50</b>	
Beépítési mód	<b>Oldalhatáron álló</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>	
Beépítettség (%)	<b>max. 30</b>	<b>max. 30</b>	
Építménymagasság (m)	<b>max. 7,5</b>	<b>max. 4,5</b>	
Telekterület (m <sup>2</sup> )	<b>min. 600</b>	<b>min. 650</b>	
Telekszélesség(m)	<b>min. 20</b>	<b>min. 15</b>	
Zöldfelület (%)	<b>min. 50</b>	<b>min. 50</b>	

- (9) A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, prэшáz, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Állattartó

<sup>10</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>11</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>12</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>13</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

épület csak kis használat tartására építhető, a saját szükségletnek megfelelő mértékű állatszámra, a helyi önkormányzati 12/1999 (IX.30) ÖKT sz. az állattartás szabályairól szóló rendelet figyelembevételével építhető.

- (10) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladékártoló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.
- (11) Az oldalkert meghatározásánál a 253/1997 Korm. rendelet 36.§. (2) bek. által meghatározott elhelyezési távolságok biztosítandók. Kivételt képeznek ez alól azon meglévő (K) lakótelkek, amelyek oldalhatáron álló beépítéssel rendelkeznek. Itt a megengedett legkisebb telekszélesség 14,0 m, az oldalkert ez esetben legalább 4,0 m, és a telkeken „D-E” tűzveszélyességi osztályba tartozó I-III. tűzállósági fokozatú (nem éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) építmények helyezhetők el. „A” , „B” és „C” tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények elhelyezése esetén az építmények közötti tűztávolságot a tűzvédelmi szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.
- (12) Megengedett legnagyobb építménymagasság az újonnan kialakított lakóterületen 4,50 m, illetve a már meglévő esetben a kialakult magasság a mértékadó. Tetőtér beépíthető. Az épületek legalább 30 -legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel, színes, pikkelyes fedéssel építendőek. A főépületek utcával párhuzamos, vagy arra merőleges gerinccel építhetőek, utcával párhuzamos gerinc esetén a szomszéd felé oromfal, tűzfal nem építhető.
- (13) A használatbavételi engedély kiadása feltételének közművesítettségi mértéke: ivóvíz, elektromos, szennyvízcsatorna kiépítettsége.
- (14) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési határvonalat (építési helyet) kell figyelembe venni; ezek hiányában az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni

## Településközponti vegyes területek építési övezetei

### 8. §.

- (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK 16. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet: <sup>14</sup>

Építési övezet jele	Vt O/30 4,0/600-K/50	Vt Z/50 4,5/600-K/40	Vt SZ/20 6,0/600-K/60
Beépítési mód	<b>Oldalhatáron álló</b>	<b>Zártsorú</b>	<b>Szabadon álló</b>
Beépítettség (%)	<b>max. 30</b>	<b>max. 50</b>	<b>max. 20</b>
Építménymagasság (m)	<b>max. 4,0</b>	<b>max. 4,5</b>	<b>max. 6,0</b>
Telekterület (m <sup>2</sup> )	<b>min. 600</b>	<b>min. 600</b>	<b>min. 600</b>
Telekszélesség(m)	<b>kialakult</b>	<b>kialakult</b>	<b>kialakult</b>
Zöldfelület (%)	<b>min. 50</b>	<b>min. 40</b>	<b>min. 60</b>
Építési övezet jele	Vt SZ/40 6,0/1000/40	Vt SZ/40 4,5/600-K/40	Vt SZ/50 5,0/600-K/40
Beépítési mód	<b>Szabadon álló</b>	<b>Szabadon álló</b>	<b>Szabadon álló</b>
Beépítettség (%)	<b>max. 40</b>	<b>max. 40</b>	<b>max. 50</b>
Építménymagasság (m)	<b>max. 6,0</b>	<b>max. 4,5</b>	<b>max. 5,0</b>
Telekterület (m <sup>2</sup> )	<b>min. 1000</b>	<b>min. 600</b>	<b>min. 600</b>
Telekszélesség(m)	<b>----</b>	<b>kialakult</b>	<b>kialakult</b>
Zöldfelület (%)	<b>min. 40</b>	<b>min. 40</b>	<b>min. 40</b>
Építési övezet jele	Vt* O/50 4,5/600-K/40		
Beépítési mód	<b>Oldalhatáron álló</b>		
Beépítettség (%)	<b>max. 50</b>		
Építménymagasság (m)	<b>max. 4,5</b>		
Telekterület (m <sup>2</sup> )	<b>min. 600</b>		
Telekszélesség(m)	<b>kialakult</b>		
Zöldfelület (%)	<b>min. 40</b>		

\*: legfeljebb 12 m építési telek szélességig az oldalkert mérete 3 m.

<sup>14</sup> Módosította: 9/2012. (VII. 2.) Kt. rendelet

- (4) Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el.  
 (5) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

## Gazdasági területek építési övezetei

### 9. §.

- (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:  
 a/ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**),  
 b/ ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (**Gip**).<sup>15</sup>
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és irodaépület helyezhető el.<sup>16</sup>
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:<sup>17</sup>

Építési övezet jele	Gksz SZ/40 5,0/1000/40	Gksz SZ/40 5,0/1000-18/40	Gksz SZ/40 4,5/1500/40
Beépítési mód	Szabadonálló	Szabadonálló	Szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 5,0	max. 5,0	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1000	min. 1000	min. 1500
Telekszélesség(m)	-----	min. 18	-----
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Gksz SZ/40 4,0/1500/40		
Beépítési mód	Szabadonálló		
Beépítettség (%)	max. 40		
Építménymagasság (m)	max. 4,0		
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1500		
Telekszélesség(m)	-----		
Zöldfelület (%)	min. 40		

- (5) Az ipari gazdasági terület (Gip) elsősorban olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A területen az egyéb ipari területre vonatkozó előírások alkalmazandók. A területen elhelyezhető az ipari, energiaszolgáltatói és településgazdálkodás építményei, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó számára szolgáló lakások, szociális épületek.<sup>18</sup>
- (6) Az ipari területeken nem helyezhető el bűzös, nagy zajjal járó és különlegesen veszélyes gazdasági tevékenységhez szükséges építmény.
- (7) Az ipari gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:<sup>19</sup>

Építési övezet jele	Gip SZ/50 12,5/2000-20/25	Gip SZ/50 12,5/4000-40/25
Beépítési mód	Szabadonálló	Szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 50
Építménymagasság (m)	max. 12,5	max. 12,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 2000	min. 4000
Telekszélesség(m)	min. 20	min. 40
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25

- (8) Az ipari telkek közterületek felőli oldala kötelezően fásítandó. Ettől eltérő oldalon történő fásítási kötelezettséget illetve a fásítás – a szabályozási tervlap tartalmazza.

<sup>15</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>16</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>17</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>18</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>19</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

A gazdasági területek övezeteiben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló) – az eltérést az építési hatóság az érintett szakhatóságok bevonásával - engedélyezheti.

## Különleges területek építési övezetei

### 10. §.

- (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
- |  |                        |
|--|------------------------|
| a/Különleges sport terület:              | <b>Ksp</b>             |
| b/Különleges rekultiválandó terület      | <b>Krek</b>            |
| c/Különleges kúria területe              | <b>Kk</b>              |
| d/Különleges mezőgazdasági üzemi terület | <b>Kmg</b>             |
| e/Különleges üdülő terület               | <b>Kho</b>             |
| f/Különleges temető terület              | <b>Kt<sup>20</sup></b> |
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A különleges sport terület (**Ksp**) a sport tevékenységek, -kiszolgáló egységek és a sport, szabadidő aktív eltöltéséhez kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgál. <sup>21</sup>
- (4) A terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be: <sup>22</sup>

Építési övezet jele	Ksp SZ/30 10,5/2000/50
Beépítési mód	<b>Szabadonálló</b>
Beépítettség (%)	<b>max. 30</b>
Építménymagasság (m)	<b>max. 10,5</b>
Telekterület (m <sup>2</sup> )	<b>min. 2000</b>
Telekszélesség(m)	-----
Zöldfelület (%)	<b>min. 50</b>

- (5) A volt szikkasztó telep (**Krek**) megfelelő módon történő rekultiválásáról gondoskodni kell.
- (6) A különleges kúria terület a meglévő beépítéshez illeszkedő módon, egységes építészeti egységként kezelve az alábbi jellemzőkkel építhető be: <sup>23</sup>

Építési övezet jele	Kk SZ/30 5,0/K-K/60
Beépítési mód	<b>Szabadonálló</b>
Beépítettség (%)	<b>max. 30</b>
Építménymagasság (m)	<b>max. 5,0</b>
Telekterület (m <sup>2</sup> )	<b>kialakult</b>
Telekszélesség(m)	<b>kialakult</b>
Zöldfelület (%)	<b>min. 60</b>

- (7) A különleges mezőgazdasági jellegű üzemi gazdasági terület (**Kmg**) a művelésből kivont majorok, illetve állattartó telepek területe, amelyek elsősorban az állattenyésztéssel, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági termelés (állattartás, termékfeldolgozás, tárolás stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál. Elhelyezhetők még kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgáltató lakás is. <sup>24</sup>
- (8) Közművesítettség szempontjából a konkrét beruházásokra vonatkozóan az érintett hatóságok egyedi előírásait kell figyelembe venni, hozzájárulásuk esetén a hiányos közművesítettség is megfelelő. <sup>25</sup>

<sup>20</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>21</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>22</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>23</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>24</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>25</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet



(9) A mezőgazdasági jellegű gazdasági terület építési telkeinek beépítési jellemzői: <sup>26</sup>

Építési övezet jele	Kmg SZ/30 5,0/5000/40	Kmg SZ/30 7,5/1000-20/40	Kmg SZ/30 7,5/2000-20/40
Beépítési mód	Szabadonálló	Szabadonálló	Szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 5,0	max. 7,5	max. 7,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 5000	min. 1000	min. 2000
Telekszélesség(m)	kialakult	min. 20	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Kmg SZ/30 7,5/3000-30/40	Kmg SZ/50 7,5/2000-20/25	Kmg SZ/30 7,5/1000-16/40
Beépítési mód	Szabadonálló	Szabadonálló	Szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 50	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5	max. 7,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 3000	min. 2000	min. 1000
Telekszélesség(m)	min. 30	min. 20	min. 16 m
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 25	min. 40

(10) A különleges üdülőterület (**Kho**) a tervezett horgászto körül egységes építészeti koncepcióval kialakítandó a terület rendeltetésével és funkciójával összhangban álló építmények az alábbi feltételekkel helyezhető el: <sup>27</sup>

Építési övezet jele	Kho SZ/20 4,5/1 ha/60
Beépítési mód	Szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 20
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1 ha
Telekszélesség(m)	-----
Zöldfelület (%)	min. 60

(11) A temető, illetve kegyeleti park (**Kt**) rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál. <sup>28</sup>

## Építési övezetek általános előírásai

### 11. §.

- (1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- (2) Az építési övezetekben a már kialakult területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.
  - a, Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
  - b, Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókeret méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.
  - c, Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
  - d, Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
- (3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt építési hely határát kell figyelembe venni, ezek hiányában az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkeret esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni.

<sup>26</sup> Módosította: 9/2012. (VII. 2.) Kt. rendelet

<sup>27</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>28</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

- (4) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.
- (5) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK 42. §-ának előírásait kell alkalmazni.
- (6) A területfelhasználási egységen belül önállóan szabályozott zöldfelületeken: házikert, védőzöld, közterületi zöld, épület nem létesíthető, egyebekben a zöldterületekre vonatkozó 14.§ előírásait kell alkalmazni.
- (7) Közforgalom számára megnyitott magánút:  
 - 7,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 4 építési telek kiszolgálásáig és maximum 40 m úthosszig.  
 - 7,5 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 8 építési telek kiszolgálásáig és maximum 80 m úthosszig.<sup>29</sup>

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI<sup>30</sup>

### Közlekedési és közműterületek

#### 12. §.

- (1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint általános közlekedési és közműterület (K)
- (2) Az általános közlekedési és közműterületek övezete a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK 26. §-a szerinti építmények helyezhetők el.

### Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület

#### 12/A. §.

- (3) A beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági jellegű üzemi gazdasági terület (**Kt-mg**) elsősorban az állattenyésztéssel, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági termelés (állattartás, termékfeldolgozás, tárolás stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál. Elhelyezhetők még kereskedelmi és szolgáltató létesítmények.

### Zöldterületek övezetei

#### 13. §.

- (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (**KP**), illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.
- (2) A közpark területen az OTÉK 27. § (4) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el, illetve a 27. § (1)-(3) bekezdés előírásait kell tartalmazni.
- (3) A külön szabályozott területeken az alábbiak szerint kerülhet sor építmény elhelyezésére:

Építési övezet jele	<b>KP-SZ/10/0,5</b> 4,5/-----/80
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 10
Szintterület-sűrűség	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	-----
Telekszélesség(m)	-----
Zöldfelület (%)	min. 80

- (4) A közpark területének legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (5) Közpark létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (6) Közpark területén és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha  
 a, a fa egészségi állapota,  
 b, a balesethárítás,  
 c, a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

<sup>29</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>30</sup> Módosította: 9/2012. (VII. 2.) Kt. rendelet

- (7) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a KP jelölésű területek (lásd: szabályozási tervlap) körbejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.
- (8) Korlátolt közhasználatú zöldterületnek tekintendő a településen a temető és bővítési területe. A temetőben a ravatalozó épülete helyezhető el.

## Erdőterületek övezetei

### 14. §.

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott terület.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
- a/ véderdő (**Ev**)
- b/ gazdasági (**Eg**).<sup>31</sup>
- (3) A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott véderdő (VE) területén épület nem létesíthető. Az OTÉK 32. § szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (E) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetészerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el (a területileg illetékes erdészeti hatóság előzetes engedélyével) az OTÉK 28.§-ának (4) bekezdésében előírtaknak (0,5%-os beépítettséggel 10 ha-t meghaladó területnagyság esetén) megfelelően.

Építési övezet jele	<b>E-SZ/5/0,2</b> 3,5/10 ha/--
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 0,5
Szintterület-sűrűség	-----
Építménymagasság (m)	max. 3,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 10 ha
Telekszélesség(m)	-----
Zöldfelület (%)	-----

## Mezőgazdasági övezetek

### 15. §.

- (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:
- Általános mezőgazdasági terület: **Má**
- Mezőgazdasági kiskert **Má-k**
- Mezőgazdasági terület – szélerőművel **Má-ait**<sup>32</sup>
- (2) A mezőgazdasági területek tagozódásánál gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségének biztosításáról. Zárványterületek nem alakíthatóak ki, a meglévők feltárásáról gondoskodni kell.<sup>33</sup>
- (3) A területeken növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei az OTÉK alapján helyezhető el.<sup>34</sup>
- (4) Mezőgazdasági hulladék, szerves trágya, alom és takarmány tárolása csak a lakóterületektől az OTÉK, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartásával lehetséges. Az utak melletti területen az Önkormányzat a tárolás módját külön is meghatározhatja.<sup>35</sup>

## Egyéb területek

### 16. §.

- (1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (VT) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek (OTÉK 30. §).
- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével.

<sup>31</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>32</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>33</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>34</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

<sup>35</sup> Módosította: 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### Közlekedési létesítmények

#### 17. §.

- (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásai szerint lehet.
- (2) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani. A szabályozási szélesség akkor csökkenthető, ha az illetékes hatóság a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján ehhez hozzájárul.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű területeket kell biztosítani.

A/ Gyorsforgalmi út M86  
közigazgatási területen belüli nyomvonala min. 60 m

B/ Gyűjtőutak, jelentősebb helyi utak

8506 sz. út	min. 22 m
8505 sz. út	min. 16 m
tervezett út (Újudvar felé)	min. 18 m
tervezett út (Mosonmagyaróvár felé)	min. 14 m
tervezett út (Jánossomorja felé)	min. 14 m

C/ Lakóutak

Meglévő lakóutak	min. 8 m
tervezett lakóutak	min. 12-22 m

- (4) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
- (5) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete, illetve az illetékes útügyi hatóság állásfoglalása alapján helyezhető el.
- (6) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes útügyi hatóság állásfoglalása alapján engedélyezhető.
- (7) Az OTÉK 42. § (2) bekezdése szerint parkolási igényt telken belül, vagy helyhiány esetében az OTÉK 42. § (10) és (11) bekezdése alapján helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített feltételekhez kötve 500 m-en belül kell kielégíteni.
- (8) Üzemanyagtöltő állomás külön hatástanulmány alapján készíthető elvi építési engedélyezési eljárás keretében.
- (9) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknél kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) alkalmazását, ültetését. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.

### Közműlétesítmények

#### 18. §.

#### Általános előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:

- a, lakóterület esetén  
 falusias övezetben: a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll.  
 b, vegyes területen  
 központi vegyes övezetben: a teljes közműellátás rendelkezésre áll.  
 c, gazdasági területen  
 kereskedelmi, szolgáltatási övezetben:  
 a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll.  
 ipari övezetben:  
 a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll.  
 d, üdülőterületen

az üdülőterület telkeinek az 50%-ának a beépítéséig közművesítetlen esetben is adható építési engedély, ha a telek feltárását szolgáló közterület már az építési engedély kiadásának időpontjában a szippantókocsi közlekedésére alkalmas, továbbá ha a villamosenergia-ellátás, az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható és a keletkező szennyvizet szigorúan zárt tárolóba gyűjtik és szippantókocsikkal a kijelölt lerakóhelyre szállítatják.

a hétvégiházias terület telkeinek az 50%-át meghaladóan részleges közművesítés esetén adható építési engedély, ha a telek feltárását szolgáló közterület már az építési engedély kiadásának időpontjában a szippantókocsi közlekedésére alkalmas, továbbá ha a villamosenergia-ellátás, a vezetékes ivóvízellátás biztosítható és a keletkező szennyvizet szigorúan zárt tárolóba gyűjtik és szippantókocsikkal a kijelölt lerakóhelyre szállítatják.

- (5) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha a 9-es bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 11. bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
- (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

## Vízellátás

- (8) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (9) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve megfelelő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (10) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§ - 49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani, illetve oltóvíz tároló medencét kell létesíteni.
- (11) A vízvezeték – hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

## Vízelveztetés

- (12) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:  
 a, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.  
 b, A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.  
 c, A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre ösztönözni kell.  
 d, Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha a közcsatorna-hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcsatorna-csatlakozás megléte.
- (13) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (14) A VIZIG kezelésű (nagyobb árhullámmal veszélyeztetett) vízfolyások, tó, tározó mellett 10-10 m, a kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített

- helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, szélességű sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó.
- (15) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (16) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz-elvezetési tanulmányterv készítenő a 16-os bekezdésben előírtak figyelembevételével.  
A csapadékvíz-elvezetési tanulmányban rögzítetteket a szabályozási tervbe tovább kell vezetni.
- (17) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új valamennyi beépítésre javasolt területen nyílt vagy zárt csapadékcsatornával szabad engedélyezni. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízvezetés korszerűsítésére törekedni kell, javasolt az utak korszerűsítése alkalmával zárt csapadékvíz-elvezetési rendszer kiépítése. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadógig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadógig.
- (18) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkolófelületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. „zöld” parkoló létesítése tilos!

## Villamos energia ellátás

- (19) A nagyfeszültségű, illetve a közép-feszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány szerint, illetve a 11/1984 IpM rendeletben rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (20) Esztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új nagy-, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (21) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (22) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

## Földgázellátás

- (23) A települést ellátó nagyközépnomású vezetékek, a gázfogadó, a nyomásszabályozók helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Az érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A településen belüli gázelosztás jellemzően középnomású megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (24) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

## Távközlés

- (25) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyenlőre fennmarad területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- (26) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (27) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen városképi és sziluettvizsgálat készüljön az önkormányzattal egyeztetett helyjelölési eljárás lefolytatására kerüljön.

## Környezetvédelem

### 19. §.

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni, illetve megkérni.
- (2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra a 20/2001 (II.14) Korm. rendelet alapján környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni.
- (3) A területről a befogadóba vezetett csapadékvíz minősége nem lehet rosszabb a 9/2002.(III.22.) Korm. Rendelet 1. sz. mellékletében előírt III. általános területi kategória határértékeinél, illetve a csapadékvíz bevezetése miatt kialakult környezetterhelés a talajban és a felszín alatti vizekben nem haladhatja meg a 10/2000 (VI.2) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet „B” szennyezettségi határértékeit.
- (4) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető. A közcatornába vezetendő szennyvizek szennyezőanyag koncentrációja nem lépheti túl a 204/2001.(X26.)Korm. rendeletben előírt küszöbértékeket. Az ipari-gazdasági szervezeteknek a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott önellenőrzést kell végezniük
- (5) A 20/2001 (II.14) Korm. rendelet szerint a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre előzetes, esetenként részletes hatásvizsgálatot kell készíteni. A193/2001. X.19.) Korm. rendelet 1.sz. mellékletében szereplő tevékenységek során az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályai szerint kell eljárni.
- (6) Beépítési feltételek
  - a, a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia, ivóvízellátás biztosított,
  - b, a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
  - c, a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
  - d, az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását, a kibocsátások (szennyvíz, légszennyező anyagok, hulladékok) nem károsíthatják a környezeti elemeket és az épített környezetet, az emberi egészséget.

### Föld védelme

- (7) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba,
- (8) A termőföld védelmét a termőföldről szóló törvény alapján kell biztosítani (1994. évi LV. törvény VI. fejezete)
- (9) Mezőgazdasági területen talajtani szakvélemény alapján csak az 50/2001 (IV.3) Korm. rendelet szerint kezelt szennyvíziszap és tisztított szennyvíz helyezhető el. Az elhelyezési engedélyt 5 évenként meg kell újítani. Termőföldet beruházás céljára csak az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb mértékben szabad igénybe venni. A humuszos termőréteg megőrzéséről gondoskodni kell.
- (10) Az 1 ha-t meghaladó belferületi földek más célra való felhasználását megelőzően a talajvédelmi szakhatóságok hozzájárulása (Megyei Talajvédelmi Szolgálat) és a földügyi (területileg illetékes Körzeti Földhivatal) engedélye szükséges.

### Vizek védelme

- (11) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni a 204/2001. (X.26.) Korm. rendeletben előírt határértékek betartásával. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló engedélyezhető.
- (12) Talajvízkút létesítését a Polgármesteri Hivatal, rétegvízút létesítését az ÉDVIZIG engedélyezheti.
- (13) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál – a technológiai fegyelem és a határértékek betartása érdekében – szükség esetén a vizeket kezelni, tisztítani kell. A felszíni vízbe csapadékvíz/tisztított szennyvíz csak akkor vezethető, ha a 203/2001. (X.26) Korm. rendelet és a 9/2002.(III.22.) Korm. rendelet előírásai be vannak tartva.

A bekötések engedély kötelesek.

Vízfolyásba csak a környezetvédelmi hatóság által határozatban megadott határértéket nem meghaladó vizek vezethetők. Ez vonatkozik a hővel szennyezett bevezetésekre is. A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet). A terület a 33/2000 (III.17) Korm. rendelet alapján „B” érzékeny terület. Az intézkedési szennyezettségi határérték  $C_1 = C_2$ . A határértékeket a 10/2000 (VI.2) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.
- (14) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizeket a csatornahálózatba kell kötni. Szennyvíz szikkasztása nem, gyűjtése külterületen indokolt esetben engedélyezett. A befogadóba kötött szennyvíz minőségének meg kell felelni a 204/2001.(X.26.) Korm. rendelet előírásainak.
- (15) A szennyezésnek kitett területeken (nagyobb állattartó létesítmények) monitoring kutak létesítése javasolt a talajvíz minőségének ellenőrzése céljából évi kétszeri mintavétellel.

- (16) A nitrátszennyezés csökkentése érdekében be kell tartani a 49/2001 (IV.3) Korm. rendelet előírásait. A trágyát és csurgalékot szivárgásmentesen kialakított gyűjtőhelyen kell gyűjteni, a kiszórt trágyát mielőbb be kell forgatni.
- (17) A talajvíz minőségének megóvása érdekében a bányató hasznosítása a 239/2000 (XII.23) Korm. rendelet szerint történjen. A hasznosítás vízjogi engedély köteles.
- (18) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- (19) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

## Levegőtisztaság védelme

- (20) A Szigetközi Tájvédelmi Körzet, illetve a védelemre tervezett 50 ha nagyobb területeken a levegő szennyezőanyag tartalma nem lépheti túl az ökológiai határértékeket, egyéb helyeken az levegőminőségi határértékeket. Üzemi területeken a határértékeknek telekhatáron kell teljesülniük.
- (21) Ipari létesítményeknél a légszennyező pontforrásokra a határértékeket az alapbejelentés után a Környezetvédelmi Felügyelőség határozatban adja meg.
- (22) Bűzzel járó tevékenység esetén a zavaró bűzhatást az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell kiküszöbölni.
- (23) Légszennyező tevékenység esetén be kell tartani a 21/2001 (II.14) Korm. rendelet előírásait a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról, illetve nem lépheti túl a 14/2001 (V.9) KÖM-EÜM-FVM együttes rendeletben előírt határértékeket.
- (24) Hulladékot nyílt téren, illetve háztartási tüzelőberendezésben égetni tilos. Közút, töltés, árok és más vonalas létesítmény tengelyétől 100 m-en belül bármely növényzet égetése tilos. Egyéb esetekben az égetés csak engedéllyel végezhető.

## Zaj- és rezgésvédelem

- (25) Az ipari és szolgáltató tevékenységek zajvédelmi szempontból történő engedélyezése iránti kérelmét az üzembe helyezést megelőzően 30 nappal a jegyzőhöz kell benyújtani.
- (26) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
- (27) Az ipari és szolgáltató tevékenységet végzők zajterhelési határértékeit az 1. Fokú környezetvédelmi hatóság a létesítés során írja elő a 24/1992 (I.28) Korm.rendelet alapján. A módosított 12/1983 (V.12) MT. Sz. rendelet hatálya alá tartozó tevékenységet végzőknek a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EÜM együttes rendeletben rögzített határértékeket kell betartani.
- (28) A forgalom okozta zaj és rezgésterhelési, levegőszennyezés csökkentése érdekében szorgalmazni kell a községet elkerülő út megépítését.

## Hulladékgazdálkodás

- (29) Az 1995. évi LIII. törvény értelmében törekedni kell a keletkezett hulladékok csökkentésére, minél nagyobb arányú hasznosítására. Meg kell oldani a szelektív hulladékgyűjtést és a kommunális hulladék szervesanyag tartalmának csökkentését. A területi hulladékgazdálkodási terv kihirdetése után el kell készíteni a helyi hulladékgazdálkodási tervet.
- (30) A kommunális hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani, összhangban a 2000. évi XLIII hulladékgazdálkodási törvénnyel. A település szilárd és folyékony hulladéokra vonatkozó helyi közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről a 241/2000 (XII.23) Korm.rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (31) A veszélyes hulladékokat az ipari és szolgáltató cégeknek, a lakossági veszélyes hulladék begyűjtőknek 102/1996. (VII.12), és 2002. jan.1-től a 98/2001 (VI.15) Korm. rendelet előírásai szerint kell gyűjteniük, ártalmatlanítaniuk.
- (32) A szippantott szennyvizek ürítése szennyvíztisztító telepen kialakított ürítőhelyen lehetséges.
- (33) Dögtemető, döggút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.



## Táj- és természetvédelem

### 20. §.

- (1) Védett természeti területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell:
  - a, a táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető,
  - b, vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon – természetszerűen történhet.
  - c, nád, avar, gyepek, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.
- (2) Védett természeti területen fák kivágása a jegyző engedélyével történhet. Fakivágáshoz engedély csak akkor adható ki:
  - a, ha azt a fa egészségi állapota, vagy
  - b, a balesetveszély azt feltétlenül szükségessé teszi,
  - c, ha tájidegen fa- vagy erdőállományok, őshonos fa- vagy erdőállomány ültetése miatt történik a fakivágás.
- (3) Védett természeti területen az OTÉK 32. § szerinti építmények csak akkor és úgy létesíthetők, hogy a természeti értékek fenntartása biztosítható legyen.

## Kulturális örökség védelme

### 21. §.

- (1) A Települési értékvédelem kiterjed:
  - országos műemléki védettségre,
  - helyi védettségre.
- (2) Az országos műemléki védettség megállapítására vagy visszavonására a mindenkor hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.
- (3) Országos védelemben részesülnek a jelen paragrafus (2) bekezdése szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási tervben jelölt, illetve a függelékben is felsorolt objektumok.
- (4) Az országos védelem alatt álló területek, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a műemléki hatóság hozzájárulásával, illetve a műemlékvédelemre vonatkozó mindenkor jogszabályok betartásával szabad.
- (5) A helyi védelem megállapítására vagy visszavonására az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.
- (6) Helyi védelemben részesülnek az (5) bekezdés szerinti előírások megtartásával a mellékletben is felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük), valamint a régészeti leletmentési területek.
- (7) A védelemben részesített épületen (útszakaszon) bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, funkcióváltás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak a képviselő-testület határozata alapján végezhető. A felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni. A helyi védelmű épület bontása csak a testület védelmet megszüntető határozata alapján lehetséges.
- (8) A védett épület csak igen indokolt megalapozott esetben bontható el. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni, a terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.
- (9) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani kell.
- (10) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.
- (11) Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta kereteken belül bírsággal sújtható.
- (12) A tervlapokon jelölt régészeti lelőhelyeken a 2001. évi LXIV. tv. előírásai szerint kell eljárni.

## Településrendezési kötelezések<sup>36</sup>

### 21./A §.

- (13) Beültetési kötelezettség: A TRT-3/m "Belterület szabályozási terv módosítása" tervlapon jelöltek alapján a közérdekű környezetalkítás céljából az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettséget írja elő a területek használatbavételének időpontjáig megvalósítandó módon.

<sup>36</sup> Módosította: 9/2012. (VII. 2.) Kt. rendelet

## Tilalmak és korlátozások 22. §.

- (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
  - közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a 19. § szerint,
  - egyéb környezetszennyező létesítmények védőtávolságán belül a 20. § szerint,
  - üdülőterület 500 m-es környezetében állattartó építmény tekintetében,
  - lakóépület az állattartó telep 300 m-én belül nem létesíthető.
- (2) Építési korlátozás alá – egyéb szempontok miatt – eső területek:
  - a szabályozási tervben VE-vel jelölt területek a 14. § szerint.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK<sup>37</sup>

### 23. §.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) Hatályát veszti a R. Függeléke, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 13/2002. (XI. 26.) Kt. rendeletet módosító 3/2010. (II. 16.) Kt. Rendelet 12. §-a.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

Mosonszolnok, 2012. december 15.

### MOSONSZOLNOK ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 13 / 2002. (XI. 26.) SZÁMÚ RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Módosította: a 3/2010. (II. 16.) Kt. rendelet és a 9/2012. (VII. 2.) Kt. rendelet

<sup>37</sup> Módosította: 9/2012. (VII. 2.) Kt. rendelet

**Melléklet**<sup>38</sup>**I. Országos műemléki védelem alatt álló objektumok Mosonszolnok községben**

- Szt. Család szobor (303/14 hrsz.)
- Szentháromság oszlop (655 hrsz.)
- Római katolikus plébániatemplom (189 hrsz.)

**II. Helyi védelemben részesülő objektumok Mosonszolnok községben**

- Az 1. pontban foglaltakon kívül a településen található minden egyéb köztéri szobor,
- Régi trafó épület (227 hrsz.),
- Lakóépület (104 hrsz., 196 hrsz., 270 hrsz., 271 hrsz.),
- Községháza épülete (118/2 – 120 hrsz.),
- Épület (536 hrsz.)
- Épületegyüttes - Kúria (959 hrsz., Vasút u. 2.).
- Utcakép védelem alá helyezendő: 68 hrsz-tól a 82/2 hrsz-ig minden épület, homlokzati architektúra védelemmel, a 91-105 hrsz-ú telkekig utcakép védelemmel, a 91-105 hrsz-ú telkeken lévő épületek utcai homlokzata helyi védettséggel. Az épületek homlokzati kialakítására vonatkozóan helyi védett épületek közterületek felőli oldalain nem helyezhető el a homlokzatokon az épületek építészeti jellegétől eltérő vagy az épület stílusát, karakterét megváltoztató, zavaró műtárgyak, díszítőelemek, anyaghasználata csak természetes anyag lehet. (nem elhelyezhető: reklámtábla, világító, parabola, erkély stb.)
- Továbbá a 68-105 hrsz-ú védett telkek telekszerkezeti struktúrája helyi védett. Ezekben a telekszakaszokon előkert nélküli a hagyományos zárt sorú telekformát és beépítési módot kell fenntartani. A 9 méter szélességet nem meghaladó, egymás melletti ingatlanok összevonása megengedett.

---

<sup>38</sup> Módosította: 9/2012. (VII. 2.) Kt. rendelet