MOSONUDVAR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 5/2015.(III.13.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Mosonudvar Község Önkormányzatának Képviselő-testülete - az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában és 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva eredeti jogalkotói hatáskörében - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. Rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel alkalmazandó:

a)[1] 1. melléklet: Szabályozási és övezeti terv: jele: SZ-J1, munkaszám: TT-2019-07/2,2021.12.15.

b) 2. melléklet: Helyi védett épített értékek

c) 3. melléklet: Régészeti lelőhelyek

d) 4. melléklet: Mintakeresztszelvények

e) 5. melléklet: Lakóterület fejlesztés ütemezése”

2. § (1) A rendelet hatálya Mosonudvar község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

2. Szabályozási elemek

3. § (1) Kötelező szabályozási elemek:

a) közigazgatási határ,

b) beépített és beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területek határvonala

c) meglévő, illetve kialakítandó szabályozási vonal,

d) meglévő/megmaradó, illetve kialakítandó szabályozási szélesség,

e) építési övezet, illetve övezet határa és jele,

f) építési hely.

(2) Irányadó szabályozási elemek:

a) irányadó telekhatár,

c) helyi védett művi érték,

(3) Az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 5,0-5,0 m mértékig elmozdíthatók.

(4) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (3) bekezdésben szabályozott eseteket – a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges figyelembe véve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló jogszabályi előírásokat.

(5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

(6) A község területén a beépített és beépítésre szánt illetve a beépítésre nem szánt területek határvonalat az SZ-J1 terv tartalmazza.

3. A telekalakítás általános szabályai

4. § (1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.

(2) Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be.

(3) A falusias lakóterületeken telket összevonni 50 méteres *telekszélesség*ig lehet.

(4) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

a)Az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi területfelhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb *telekszélesség*ű telkek szélességének aránya nem lehet több 2-nél.

b)A már kialakult telekosztású lakóterületi terület-felhasználású telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés) a kialakult telkek megváltoztatását eredményezi, a telek-átalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 2 lehet.

Amennyiben az új *telekszélesség*gel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telek átalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telek-átalakítás engedélyezhető.

(5)Telekcsoport újraosztása estén a telekalakítás telektömbönként ütemezhető. A telek-átalakítással érintett telkek telektömbön kívüli visszamaradó részei nem kell, hogy az építési telekre vonatkozó előírásoknak megfeleljenek.

4. A telek beépítésének általános szabályai

5. §

1.Közterület bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

2.Telekcsoport újraosztással érintett terület csak a szabályozási és övezeti előírásoknak megfelelő telekalakítás után építhető be. A telekcsoport újraosztása történhet szakaszosan is. Az egyes szakaszoknak egymással érintkezőnek kell lenniük.

(3)Az (1), (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó (kialakult) telek, ha az érintett telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt telekméreteknek nem felel meg, a telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt beépítési szabályok és az építményekre vonatkozó előírások betartásával beépíthető.

(4)A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.

(5)Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

(6)Az oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben amennyiben a telek szélessége meghaladja a 18,0 métert, az építési helyen belül az épület tetszőlegesen is elhelyezhető.

(7)Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző építési oldalon áll.

(8)Saroktelek beépítése esetén az előkertet csak a lakóutca felől kell elhagyni. Amennyiben a saroktelek egyik oldalon gyalogúttal határos, ott az épület oldalhatáron állóan is elhelyezhető.

5. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

6. § (1) Az építési hely határvonalait a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(2) Az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(3)[2]

(4) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasságának mértékénél.

(5) Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron lehet elhelyezni.

(6) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

(7) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

(8) Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, maximum az eredeti épülettel megegyező nagyságú épület építhető. Az építési hely kötelező határa az eredeti épület helyének határa.

6. Környezetvédelem

7. § (1) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

(2) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez között légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

(3) A település területén zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

(4) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, illetve a kiporzás megakadályozás érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

(5) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpor részecskék mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:

a) fák, bokrok 100 pollen/m^3,

b) fűfélék 30 pollen/m^3.

(7) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

(8) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.

7. Természetvédelem

8. § (1) A mellékutak (országos, települési), mezőgazdasági utak külterületi szakaszai mentén egységes útkísérő fásítást kell létrehozni.

8. Táj- és településkép védelem

9. §

9. Zaj- és rezgésvédelem

10. § (1) A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:

Falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
(2)A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
Falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
(3)A tervezési területek a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
Falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
A település területén építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.
(4)A település területén az egyes épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó jogszabályban megállapított zajterhelési határértékeknek teljesülniük kell.

(5)A település területén az egyes épületekben a vonatkozó jogszabályban megállapított emberre ható rezgésterhelési határértékeknek teljesülniük kell.

(6)A település területén a vonatkozó jogszabályokban előírt határértékeknek az új tervezésű vagy megváltozott terület-felhasználású területeken a meglévő közlekedési zajforrástól származó zajterhelésre is, új közlekedési zajforrás létesítése esetén pedig a meglévő védendő területen is teljesülniük kell.

(7)A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.

(8)A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

(9)Az országos közforgalmú vasút melletti, területfelhasználás-változással érintett területeken épületek csak a vonatkozó jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi határértékek betartásának figyelembevételével építhetők.

10. A föld védelme

11. § (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag illetve veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetkárosító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

(4) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telek területén belül rendezetten biztosított legyen.

(5) A községben fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak, megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.

(6) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes tárolásáról és elszállításáról.

11. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

12. § (1) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.

(2) A közigazgatási terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszíni alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.

(3) A község területe a vonatkozó jogszabály alapján a vizek mezőgazdasági nitrátszennyezése szempontjából nitrátérzékeny kategóriába tartozik.

(4) Nem burkolt felületen hulladék, illetve a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

(5) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

(6) A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.

12. Zöldfelületek

13. § (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.

A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.

(2)A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.

(3)A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4)Az új lakóutcákon egységes utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

13. Művi értékvédelem

14. §

14. Védőtávolságok, védőterület, korlátozások

15. § (1) A település lakóterületei és különleges területei körüli 1000,0 m-es területsávon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló új építményt építeni, vagy ilyen meglévő építményen kapacitásnövelő építési beavatkozást végezni csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott védőtávolság betartásával lehet.

(2) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten:

a)20 kV-os vezeték: 5,0-5,0 m.

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a villamosmű biztonsági övezetéről szóló jogszabály tartalmazza.

(3)Gázvezeték védőtávolsága a cső palástjától mérten:

b)középnyomású gázvezeték: 5,0-5,0 m.

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági követelményeiről és a Szénhidrogén Szállítóvezetékek Biztonsági Szabályzata közzétételéről, valamint a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzata közzétételéről szóló jogszabályok tartalmazzák.

(4)Vízvezeték védőtávolsága a cső palástjától mérten:

D200-as ivóvízvezeték: 3,0-3,0 m.

A biztonsági övezetre épület nem építhető, épületrész nem nyúlhat.

(5)A vízfolyások, csatornák, vízfelületek parti sávja a partvonaluk mentén húzódó6,0-6,0 m széles területsáv. A parti sávra vonatkozó előírásokat a vízgazdálkodásról, valamint a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról,

valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabályok tartalmazzák.

(6)Az oktatási és egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.

(7)Külterületen az országos mellékút tengelyétől számított 50,0-50,0 m széles távolságon belül építmények csak a külön jogszabályok szerint helyezhetők el.

(8)Táv és hírközlési antenna csak elvi építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető. Az optikai kábelek mentén a tengelytől mért 100 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el. A mikrohullámú hálózat mentén a tengelytől mért 20 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

15. Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

16. § (1) A település közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a) Beépített és beépítésre szánt terület
aa)Lakóterület
falusias Lf, kertvárosias Lke
ab)Gazdasági terület
kereskedelem, szolgáltatás Gksz
ipari Gip
b)Beépítésre nem szánt terület
ba)Különleges terület
temető K^{T}
bányaterület K^{B}
sportterület K^{Sp}
bb)Közlekedési-, közműterület
útterület KÖu
bc)Zöldterület Z
bd)Erdőterület E
be)Mezőgazdasági terület Má

17. § (1) Az övezeti jel értelmezését az 1. melléklet tartalmazza

A táblázat a mellékletek között "HÉSZ az övezeti jel érelmezése" néven megtekinthető.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

16. Lakóterület

18. § (1) A lakóterület építési övezetei:

a) falusias lakóterület (Lf).

19. § (1) **A falusias lakóterületen** elhelyezhető:

a) fő funkciót hordozó épületként

aa) lakóépület,

ab) az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari és intézményi (igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, közbiztonsági) épület,

ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő *nem zavaró hatású kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény*.

b) fő funkciót kiegészítő épületként

ba) gépjármű és egyéb tároló (pajta, géptároló, terménytároló),

bb) pince,

bc) állattartó épület,

bd) kisipari, kisüzemi műhely,

be) sportépítmény.

(2) *a)* A lakóterület fejlesztéseket az 5. számú mellékletben foglalt ütemezés szerint kell végrehajtani.

b) A 2. ütemben szereplő területeket csak abban az esetben lehet lakóterületként felhasználni, amennyiben az 1. ütemben szereplő területek már legalább 60%-ban beépültek.

(3) *a)* A falusias lakóterületen a beépíthető legkisebb telek területe 500 m^2.

b) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák

(4) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő.

(5) A telkeken a *ba), bb), bc), bd)* pontokban felsorolt építmények csak az *aa), ab), ac)* pontban felsorolt építmények egyidejű építése vagy megléte esetén építhetők.

(6) Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az *aa), ab), ac)* pontban felsorolt épületek építhetők.

(7) Önálló épületként az *ab), ac)* pontban felsorolt épületeket az előkerti építési hely határa vonalra illeszkedően kell építeni. Amennyiben az *ab), ac)* pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb az *ab), ac)* pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.

(8) A templom elhelyezésére szolgáló övezet Lf ^{Templom}

a) Az övezet telkein a községi templom helyezhető el.

(9) Utcai kerítést a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni.

a) A kialakult, valamint legalább 50%-ban beépült lakótömbben a közterület felöli telekhatáron épülő kerítésnek magasságában, áttörtségében illeszkednie kell a szomszédos telkeken lévő kerítésekhez, illetve a kialakult utcaképhez.

b) Az újonnan beépülő, valamint a már 50%-ban beépült lakótömbben a kerítés maximum 70 cm magas, tömör (beton, kő, vagy tégla) lábazattal, áttörten épülhet. Formája, kialakítása a település hagyományaihoz illeszkedő legyen. A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t.

c) Saroktelek esetében homlokvonali kerítés legalább 50%-ban áttört, a kereszteződés beláthatóságát – közlekedés-biztonsági okokból – lehetővé tevő módon készülhet.

(10) A falusias lakóterület telkeit az épületek használatba vételéig el kell látni

a. közüzemi ivóvízvezetékkel,
b. közüzemi szennyvíz-csatornával
c. közüzemi villamos energia vezetékkel.
(11)A falusias lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírások
a)zajvédelmi besorolás: lakóterület[1],
b)kötelező szennyvízcsatorna rákötés,
c)kötelező hulladékelszállítás,
d)a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
(12)A falusias lakóterület részletes övezeti előírásait a következő táblázatok tartalmazzák:

Építési övezet jele		Lf O 30/50 4,5 18/40/800	Lf 1 O 30/50 4,5 18/40/800	Lf*O 30/50 4,5 18/40/800
Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	4,5m	4,5m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: *telekszélesség* *telekmélység* *telekterület*	 18m 40m 800m^2	 18m 40m 800m^2	 18m 40m 800m^2
Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	kialakult, vagy 5m kialakult vagy 6m 6m	kialakult, vagy 5m kialakult vagy 6m 6m	kialakult, vagy 5m kialakult vagy 6m 6m
Egyéb				Az övezet telkein a meglévő épületeket felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni lehet, de helyettük újat építeni csak a hatályos szabályozási előírásoknak megfelelő

				paraméterek betartásával lehet.
Elhelyezhető lakások száma		Az övezet telkein egy darab egy lakásos, vagy egy darab két lakásos lakóépület helyezhető el.	Az övezet telkein egy darab egy lakásos, egy darab két lakásos vagy két darab egy lakásos lakóépület helyezhető el.	Az övezet telkein egy darab egy lakásos, vagy egy darab két lakásos lakóépület helyezhető el.
Építési övezet jele		Lf O 30/50 4,5 15/40/600	Lf ** O/SZ 30/50 4,5 18/40/800	Lf 2 O 30/50 4,5 18/40/800
Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	4,5m	4,5m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: *telekszélesség* *telekmélység* *telekterület*	 15m 40m 600m^2	 18m 40m 800m^2	 18m 40m 800m^2
Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	kialakult, vagy 5m kialakult vagy 5m 6m	kialakult, vagy 5m kialakult vagy 6m 6m	kialakult, vagy 5m kialakult vagy 5m 6m
Egyéb			*Az* övezet telkei beépíthetők a telekre jelölt közterület kialakítása nélkül is.	
Elhelyezhető lakások száma		Az övezet telkein egy darab egy lakásos, vagy egy darab két lakásos lakóépület helyezhető el. Az övezet helyi védelemmel érinett telkein egy darab egy lakásos lakóépület helyezhető el.	Az övezet telkein egy darab egy lakásos, vagy egy darab két lakásos lakóépület helyezhető el.	Az övezetben, a telkek minden 600m2-e után egy darab lakás építhető. Abban az esetben, ha nem alakítanak az övezetben önálló telkeket, akkor a telkenként elhelyezhető lakásokat egy épületben kell elhelyezni.
Építési övezet jele		Lf 3 O 30/50 4,5 17/-/650		
Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	30% 50%		

Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: *telekszélesség* *telekmélység* *telekterület*	 17m - 650 m^2
Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	5,0 m (egyben építési vonal is) 4,0 m 10,0 m
Egyéb		-
Elhelyezhető lakások száma		Az övezet telkein egy darab egy lakásos, vagy egy darab kétlakásos lakóépület helyezhető el.

19/A. §[5] (1) **A kertvárosias lakóterületen** a vonatkozó jogszabály szerint megengedett építmények helyezhetők el.

(2) A kertvárosias lakóterület telkeit az épületek használatba vételéig el kell látni

a) közüzemi ivóvízvezetékkel,

b) közüzemi szennyvíz-csatornával,

c) közüzemi villamos energia vezetékkel.

(3) A kertvárosisas lakóterület megközelítésére szolgáló közterületet, vagy magánutat szilárd burkolatú úttal, járdával, közvilágítással kell kiépíteni.

(4) A kertvárosias lakóterület részletes övezeti előírásait a következő táblázatok tartalmazzák:

a)Építési övezet jele Lke-1 Sz 30/50 7,5 20/-/10000
b)Építési hely, beépítési mód, szabadonálló
c)Beépíthetőség, megengedett legnagyobb beépítettség 30%, legkisebb kötelező zöldfelület 50%
d)Épület, megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
e)Telekalakítás, kialakítható legkisebb *telekszélesség* 20 m, kialakítható legkisebb *telekmélység* -, kialakítható legkisebb *telekterület* 10000 m2
f)Építési hely határai, előkert-oldalkert-hátsókert, építési hely szabályozási terv szerint
g)Elhelyezhető lakások száma, Az övezetben telkenként max. 32 db lakás helyezhető el.
h)Parkolás, Az övezetben lakásonként telken belül min. 1 db személygépkocsi parkolót kell biztosítani.
i)Egyéb, Az építési hely vonalában a jogszabályban rögzített zajhatárértékeket biztosítani kell, az estlegesen szükséges zajvédőfal a településrendezési szerződésben rögzítettek szerint építendő ki.
A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek alakuljanak ki.

17. Gazdasági terület

20. § (1) A gazdasági terület építési övezetei:

a) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),

b) ipari terület (Gip)

21. § (1) A **kereskedelmi, szolgáltató terület**en

a) elhelyezhető:

aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára *szolgáló 1 db lakás* helyezhető el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el

ac) igazgatási, egyéb irodaépület,

ad) úti kiszolgáláshoz kapcsolódó (üzemanyagtöltő állomás, szerelés-javítás-karbantartás, szociális, fedett parkoló) épületek,

ae) kereskedelemhez, szolgáltatáshoz kapcsolódó épületek,

af) szállítmányozáshoz, raktározáshoz kapcsolódó épületek,

ag) szállásférőhely-szolgáltatáshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó épületek,

ah) sportépítmény,

ai) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, csak az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,

aj) egyéb közösségi szórakoztató épület, csak az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,

b) nem helyezhető el:

ba) parkolóház.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területrészletes övezeti előírásait a következő táblázatok tartalmazzák:

A táblázat a mellékletek között "HÉSZ kereskedelmi, szolgáltató terület" megnevezéssel megtekinthető.

22. § (1) Az **ipari terület**en

a)elhelyezhető:
aa)nem zavaró hatású ipari épület,
ab)az energiagazdálkodás és a településgazdálkodás építményei,
ac)a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló *1 db lakás* helyezhető el, kivéve a Gip-1 övezetet, ahova a (4) bekezdés szerint az elhelyezhető lakásszámra külön előírás vonatkozik. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
ad)oktatási, egészségügyi és szociális épület csak az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el.
(2)A Gip jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(3)Az ipari területen a technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) magassága meghaladhatja az övezet telkeire előírt legnagyobb építménymagasság értékét. A technológiai építményrész alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 2%-át.

(4)Az ipari gazdasági terület részletes övezeti előírásait a következő táblázatok tartalmazzák:

Építési övezet jele		Gip-1 SZ 50/30 7,5 - / - / 5000
Építési hely	beépítési mód	szabadon álló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	50% 30%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: *telekszélesség* *telekmélység* *telekterület*	 - - 5000 m^2
Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	10 m 10 m 10 m
Egyéb		Az övezetben a szabályozási terven „A” jellel jelölt épületben maximum 20 db lakás helyezhető el, a lakások hasznos alapterülete lakásonként max. 30 m^2 lehet. Az övezet többi meglévő vagy új épültében lakás nem helyezhető el.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

18. Különleges terület

23. § (1) A különleges terület övezetei:

a) temető K^T

b) bányaterület K^B

c) sportterület K^{Sp}

24. § (1) A **temető terület**en sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

a) beépítési mód: szabadon álló,

b) megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,

c) megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m,

(2) A temető telkét el kell látni:

a) közüzemi villamos energia vezetékkel,

b) szociális épület esetén közüzemi ivóvízvezetékkel,

c) szociális épület esetén közüzemi szennyvíz-csatornával.

25. § (1) A **bányaterület**en bányaműveléshez kapcsolódó épületek helyezhetők el:

a) beépítési mód: szabadon álló,

b) megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,

c) építési hely határai: minden telekhatártól 10,0 m.

26. § (1) A **sportterület**en sportpályák és az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények, parkolók építhetők.

a)beépítési mód: szabadonálló,
b)megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,
c)kialakítandó zöldfelület minimuma: 20%*,
d)megengedett legnagyobb burkolt felület: 10%*,
e)megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
f)építési hely határai: minden telekhatártól 6,0 m,
**a sportpályák nem számítandók bele*
(2)A sportterület telkét el kell látni:
a)közüzemi villamos energia vezetékkel,
b)szociális épület esetén közüzemi ivóvízvezetékkel,
c)szociális épület esetén közüzemi szennyvíz-csatornával.

19. Közlekedési-, közműterület

27. § (1) Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint:

a) közútterület KÖu,

(2) A közlekedési területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 terv tartalmazza.

a) A kialakítandó szabályozási szélességet számadat jelöli,

b) a meglévő/megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”.

(3) A közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

a) főút KÖu ^{F},

b) településközi út KÖu ^{Te},

c) gyűjtőút KÖu ^{Gy},

d) kiszolgáló út KÖu,

e) mezőgazdasági út KÖu ^{Mg},

(4) A közlekedési területen a 4. mellékletben ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani.

(5) A közutak, utak telkének kialakítása szakaszosan is történhet az alábbiak szerint:

a) Hossztengelyére merőleges szakaszolás az egyidőben kiszolgálandó telkek, építési telkek helyzetének megfelelően azzal, hogy átmenetileg kialakuló zsákutca 250,0 m-nél hosszabb nem lehet. Ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszolgálására létesül a zsákutca végén 16,0 x 16,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni.

b) A telek beépítése csak a teljes útkeresztszelvény megvalósításával lehet.

(6) Mosonudvar közigazgatási területén a helyi közúthálózatba tartozó utak az alábbi tervezési osztályba tartoznak.

c) gyűjtőút B.V.b.A.50,

d) településközi út K.V. A. 50

e) kiszolgáló út B.VI.d.A.50,

f) mezőgazdasági út K.VI.A.30.

20. Vízgazdálkodási terület

28. § (1) Vízgazdálkodási terület

a) árok területe V

21. Mezőgazdasági terület

29. § (1) A mezőgazdasági terület övezetei:

a) általános mezőgazdasági területek Má,

30. § (1) **Általános mezőgazdasági terület** - Má, jelű övezet

a) Az övezet földrészletei növénytermesztésre szolgálnak.

b) Az általános mezőgazdasági területen épületet elhelyezni nem lehet.

22. Erdőterület

31. § (1) **Az erdőterület** erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:

a) védelmi Ev,

(3) A védelmi erdőben épületet elhelyezni nem lehet.

23. Zöldterület

32. § (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.

(4) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

a) közkert esetében (1 ha alatti zöldterület) Z^{Kk},

aa) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

ab) a legkisebb zöldfelület: 60%,

b) közpark esetében (1 ha feletti zöldterület) Z^{Kp},

ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

bb) a legkisebb zöldfelület: 70%.

(5) A **közkert** területén pihenőszerek építhetők, szobrok, helyezhetők el.

(6) A **közpark** területén sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek építhetők, testedzést szolgáló- és kerti építmények, szobrok, köztéri alkotások helyezhetők el.

A zöldfelület minden megkezdett 100 m^2-én legalább 1-1 nagyméretű díszfa telepítése kötelező.

24. Közműellátás

33. § (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

a) térszín alatt:

aa) ivóvíz vezeték,

ab) szennyvíz vezeték,

ac) gázvezeték,

ad) távbeszélő földkábel,

ae) villamos energia vezeték,

af) telefon vezeték,

ag) kábel TV vezeték,

ah) nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok,

b) térszín felett:

ba) villamos energia vezeték,

bb) telefon vezeték,

bc) kábel TV vezeték.

(2) A település közigazgatási területén megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló jogszabályi előírások figyelembe vételével kell kialakítani.

(3) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

(4) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a csapadékvizek elvezetéséről, a közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(5) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(6) A közművekkel kapcsolatos mindennemű egyéb építési tevékenység során az ágazati előírásokat és a vonatkozó szabványokat kell figyelembe venni.

(7) A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásit be kell tartani.

(8) A település központjában illetve az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.

(9) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén, illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.

10. Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.

(11) Az ivóvízhálózaton keresztül minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

(12) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(13) Táv és hírközlési antenna csak elvi építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető. Az optikai kábelek mentén a tengelytől mért 100 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el. A mikrohullámú hálózat mentén a tengelytől mért 20 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(14) A teljes közművel nem rendelkező gazdasági területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel is meg lehet oldani.

(15) Az új kialakítású lakóterületeken a terület beépítéséhez szükséges közműveket ki kell építeni, illetve a járdát, az útfelületet portalanított kivitelben kell megépíteni a lakóterületi beépítések használatba vételi engedélyének kiadásáig.

25. Fogalmak

34. § (1) *Nem zavaró hatású kisipari, kisüzemi építmény:* azok a létesítmények, melyeknek rendeltetéséből, üzemeléséből eredő – közvetlen és közvetett – hatások (emissziós értékek) nem haladják meg a környező területfelhasználási egységekre (általában lakóterületre) megengedett határértéket.

(2) *Szolgálati lakás:* a fő funkciót hordozó épületben a létesítmény tulajdonosa/üzemeltetője, vagy személyzete számára szolgáló lakás.

(3) *Telekszélesség:* A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő és hátsókerti határvonala között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)

(4) *Telekmélység* a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)