Mosonudvar Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025.(XI.14.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2015. (III. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Mosonudvar Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8 § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2015. (III. 13.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel alkalmazandó:)

„a) 1. melléklet: Szabályozási és övezeti terv, jele: SZ-J1 munkaszáma: TT-24318"

2. §

A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2015. (III. 13.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. §"

Az övezeti jel értelmezését az 1. melléklet tartalmazza"

3. §

A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2015. (III. 13.) önkormányzati rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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. 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 m2. A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(4) A falusias lakóterületen nem helyezhető el: 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. 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) kötelező szennyvízcsatorna rákötés,

b) kötelező hulladékelszállítás,

c) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

(12) Az LfO 30/50 4,5 18/40/800 jelű falusias lakóterület építési övezet előírásai:

a) beépítési mód oldalhatáron álló

b) megengedett legnagyobb beépítettség 30%

c) legkisebb kötelező zöldfelület 50%

d) épület megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m

e) kialakítható legkisebb telekszélesség 18m

f) kialakítható legkisebb telekmélység 40m

g) kialakítható legkisebb telekterület 800m2

h) építési hely határai: előkert kialakult, vagy 5m, oldalkert kialakult vagy 6m, hátsókert 6m

(13) Az Lf* O 30/50 4,5 18/40/800 jelű falusias lakóterület építési övezet előírásai:

a) beépítési mód oldalhatáron álló

b) megengedett legnagyobb beépítettség 30%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 50%

d) Épület megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m

e) kialakítható legkisebb telekszélesség 18m,

f) kialakítható legkisebb telekmélység 40m,

g) kialakítható legkisebb telekterület 800m2

h) Építési hely határai előkert kialakult, vagy 5m, oldalkert kialakult, vagy 6m, hátsókert 6m

i) Az övezet telkein a meglévő épületeket felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni lehet, de helyettük újat építeni csak a hatályos szabályozási előírásoknak megfeleleő paraméterek betartásával lehet.

(14) Az Lf O 30/50 4,5 15/40/600 jelű falusias lakóterület építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód oldalhatáron álló

b) Megengedett legnagyobb beépítettség 30%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 50%,

d) Épület megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m,

e) kialakítható legkisebb építési telekszélesség 15m,

f) kialakítható legkisebb telekmélység 40m,

g) kialakítható legkisebb telekterület 600m2,

h) Építési hely határai előkert kialakult, vagy 5m, oldalkert kialakult, vagy 6m, hátsókert 6m,

(15) Az Lf** O/SZ 30/50 4,5 18/40/800 jelű falusias lakóterület építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód oldalhatáron álló/szabadonálló,

b) Megengedett legnagyobb beépítettség 30%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 50%,

d) épület megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m,

e) kialakítható legkisebb telekszélesség 18m,

f) kialakítható legkisebb telekmélység 40m,

g) kialakítható legkisebb telekterület 800m2,

h) építési hely határai: előkert SZ-J1 terv szerint, oldalkert SZ-J1 terv szerint, hátsókert SZ-J1 terv szerint,

i) az övezet telkei beépíthetők a telekre jelölt közterület kialakítása nélkül is.

(16) Az Lf 1 O 30/50 4,5 18/40/800 jelű falusias lakóterület építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód, oldalhatáron álló

b) megengedett legnagyobb beépítettség 30%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 50%

d) Épület, megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m

e) kialakítható telekszélesség 18m,

f) kialakítható legkisebb telekmélység 40m,

g) kialakítható legkisebb telekterület 800m2,

h) Építési hely határai: előkert kialakult vagy 5 m, oldalkert kialakult vagy 6m, hátsókert 6m

i) Az övezet telkein egy darab egy lakásos vagy egy darab kétlakásos lakóépület helyezhető el

(17) Az Lf2 O 30/50 4,5 18/40/800 jelű falusias lakóterület építési övezet előÍrásai:

a) Beépítési mód, oldalhatáron álló

b) megengedett legnagyobb beépítettség 30%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 50%

d) Épület, megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m

e) kialakítható telekszélesség 18m,

(18) Az Lf3 O 30/50 4,5 17/-/650 jelű falusias lakóterület építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód, oldalhatáron álló

b) megengedett legnagyobb beépítettség 30%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 50%

d) Épület, megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m

e) kialakítható telekszélesség 17m,

f) kialakítható legkisebb telekterület 650m2,

g) Építési hely határai: előkert 5 m, (egyben építési vonal is), oldalkert 4m, hátsókert 10m

h) Az övezet telkein a telkek egy darab egy lakásos, vagy egy darab kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(19) Az Lf4 O 30/50 4,5 18/-/600 jelű falusias lakóterület építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód, oldalhatáron álló

b) megengedett legnagyobb beépítettség 30%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 50%

d) megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m

e) kialakítható legkisebb telekszélesség 18m,

f) kialakítható legkisebb telekterület 600m2,

g) Építési hely határai: előkert 5 m, (egyben építési vonal is), oldalkert 4m, hátsókert 6m

h) Az övezet telkein a telkek egy darab egy lakásos, vagy egy darab kétlakásos lakóépület helyezhető el."

4. §

A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2015. (III. 13.) önkormányzati rendelet 21. és 22. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„21. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató területen

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: parkolóház

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

(3) A Gksz SZ 50/30 6,0 -/-/2000 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeti előírásai:

a) beépítési mód szabadonálló

b) megengedett legnagyobb legnagyobb beépítettség 50%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 30%,

d) megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0m,

e) kialakítható legkisebb telekterület 2000m2,

f) építési hely határai: előkert 10m, oldalkert 10m, hátsókert 10m,

22. §

(1) Az ipari területen

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 Gip-1 övezetet, ahova a (6) bekezdés szerint 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.

b) Munkásszállás a Gip2 övezetben helyezhető el, a (7) bekezdésben rögzített részletes övezeti szabályok szerint.

(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) A Gip Sz 50/30 7,5 -/-/5000 jelű ipari gazdasági terület építési övezeti előírásai:

a) beépítési mód: szabadonálló,

b) megengedett legnagyobb beépítettség 50%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 30%,

d) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5m,

e) kialakítható legkisebb telekterület 5000m2,

f) építési hely határai: előkert 10m, oldalkert 10m, hátsókert 10m.

(5) A Gip Sz 50/30 12,5 -/-/5000 jelű ipari gazdasági terület építési övezeti előírásai:

a) beépítési mód: szabadonálló,

b) megengedett legnagyobb beépítettség 50%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 30%,

d) megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5m,

e) kialakítható legkisebb telekterület 5000m2,

f) építési hely határai: előkert 10m, oldalkert 10m, hátsókert 10m.

(6) A Gip -1 Sz 50/30 7,5 -/-/5000 jelű ipari gazdasági terület építési övezeti előírásai:

a) beépítési mód: szabadonálló,

b) megengedett legnagyobb beépítettség 50%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 30%,

d) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5m,

e) kialakítható legkisebb telekterület 5000m2,

f) építési hely határai: előkert 10 m, oldalkert 10 m, hátsókert 10 m.

g) az övezetben a szabályozási terven "A" jellel jelölt épületben maximum 20 db lakás helyezhető el, a lakások hasznos alapterülete lakásonként max. 30m2 lehet. Az övezet többi meglévő vagy új épületében lakás nem helyezhető el.

(7) A Gip-2 Sz 50/30 12,5 -/-/5000 jelű ipari gazdasági terület építési övezeti előírásai:

a) beépítési mód: szabadonálló,

b) megengedett legnagyobb beépítettség 50%,

c) legkisebb kötelező zöldfelület 30%,

d) megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5m,

e) kialakítható legkisebb telekterület 5000m2,

f) építési hely határai: előkert 10 m, oldalkert 10 m, hátsókert 10 m.

g) az övezetben a szabályozási terven "A" jellel jelölt épületben maximum 20 fő elszállásolására szolgáló munkásszállás alakítható ki. Az övezet többi meglévő vagy új épületében munkásszállás nem helyezhető el.

5. §

Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Mosonudvar, 2025. november 5.

Szakáll Zoltán
polgármester

MOSONUDVAR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA * 1. *

Gálné dr. Takács Eszter
jegyző

Záradék! Kihirdetve.

Mosonudvar, 2025. november 14.

Gálné dr. Takács Eszter
jegyző