

# MÁRIAKÁLNOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

## 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelete

### a helyi építési szabályzatról

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott – feladat- és hatáskörében eljáró Máriakálnok Község Polgármestere, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában biztosított felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

## I. FEJEZET

### Általános előírások

#### 1. §

A Képviselő-testület megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását.

A rendelet 1. melléklete: SZ-J jelű Szabályozási és övezeti terv,  
Munkaszám: Rp.I.150-28 (a továbbiakban SZ-J terv)

### A rendelet hatálya

#### 2. §

- (1) A rendelet hatálya Máriakálnok község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyakat és más 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.

### Értelmező rendelkezések

#### 3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Alakítható legkisebb telekszélességnél a telekszélesség:* a telek utcai határvonalának mérete.

## 2. Az övezeti jel értelmezése:

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló, zárt sorú)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb kötelező zöldfelület (%)	
	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m <sup>2</sup> )

3. *Kialakult beépítési mód:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.
4. *Kialakult beépítésű telektömb:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.
5. *Kialakult telekosztású telektömb:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított.
6. *Kötelező szabályozási elem*  
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
7. *Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem*  
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
8. *Irányadó elem*  
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
9. *Település védendő területe:* lakóterület, üdülőterület, vegyes terület, zöldterület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges terület.

### Szabályozási elemek

#### 4. §

- (1) Kötelező szabályozási elemek
  - a) a szabályozási vonal
  - b) az építési övezetek határvonala
  - c) az építési hely
  - d) az építési vonal
- (2) A területfelhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal – amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik - az övezet(ek)re meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően az SZ-J terven jelölthöz képest elmozdítható.
- (3) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása szükséges.
- (4) Irányadó szabályozási elem, az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások keretei között megváltoztathatók.

### A telekalakítás szabályai

#### 5. §

- (1) A beépítésre szánt területen telekalakítás csak építési telek alakítása céljából történhet. Az újonnan kialakított és a telekalakítás után visszamaradó telek (telkek) mérete meg kell, hogy feleljen az építési övezetre előírt telekméretnek.
- (2) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

- (3) A beépítésre szánt területen telket alakítani csak az érintett telket (telkeket) is magába foglaló telektömbre kiterjedő telekalakítási terv alapján lehet akkor, ha
- a) a telekalakítás osztatlan tömböt érint,
  - b) a már kialakult telekállapotú tömbben az SZ-J tervben megszüntető jellel jelölt telekhatár módosításoktól el kívánnak térni.
- (4) A telekmegosztások iránya egyezzen meg az SZ-J terven irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.
- (5) Falusias lakóterületen az új kialakítású lakó telektömbökben egy telek átlagos maximális szélessége nem lehet nagyobb az övezetre előírt átlagos legkisebb telekszélesség másfélszeresénél.
- (6) Lakó- és üdülő területfelhasználású területen a kialakult telekosztású telektömb saroktelkei vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakítható. Ebben az esetben a telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 600 m<sup>2</sup>. A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési teleknek kiszolgáló lakóutcáról megközelíthetőnek kell lennie. Amennyiben az új telek csak mezőgazdasági útról lesz megközelíthető, a telekalakításra a saroktelek alakítás szabályai nem alkalmazhatók.
- (7) Lakó területfelhasználású területen a 20 méternél szélesebb telkek esetében nyeles telek alakítható. A nyél legfeljebb 50 méter hosszú és minimum 4,0 méter széles lehet.
- (8) Rendezett a telek, ha a helyi építési szabályzat és az SZ-J terv szerint alakították ki a kiszolgáló út és a telekméretek tekintetében. Nem feltétele a telek rendezettségének, beépíthetőségének a telek kiszolgálását közvetlenül nem szolgáló út kialakítása. Az út kialakításáig az érintett teleksávot a telek be nem építhető, a beépíthetőség és a zöldfelületi arány számításánál figyelembe nem vehető részének kell tekinteni.

### **A telek beépítésének általános szabályai**

#### **6. §**

- (1) Az összevonásra, telekegyesítésre jelölt telkek közül a beépített telken – amennyiben az a területfelhasználási egységre, vagy övezetre előírt legkisebb beépíthető telek paramétereinek megfelel – a telekalakítás végrehajtása előtt épület építhető a meglévő telekre számított beépíthetőségi határig úgy, hogy hátsókerti méretét – a telekalakítás végrehajtásáig – a meglévő telek határától kell számítani.
- (2) Beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- (3) A kialakult telkek esetén, a telek akkor is beépíthető, ha az érintett telket magába foglaló építési övezetre aláírt telekméreteknél nem felel meg. Ebben az esetben a telket magába foglaló építési övezetre előírt beépítési szabályokat és az építményekre vonatkozó előírásokat be kell tartani.
- (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) A be nem építhető teleksáv jellel megjelölt telekrészen épület nem építhető.

## Létesítmények elhelyezésének általános szabályai

### 7. §

- (1) Amennyiben az SZ-J terv építési helyet jelöl, ott az épületeket az övezeti előírások figyelembe vételével az építési helyen belül kell elhelyezni.
- (2) Amennyiben az SZ-J1 terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési helyet, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerthi méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Amennyiben a helyi építési szabályzat vagy az SZ-J terv építési vonalat határoz meg, arra az építési vonal felőli telekhatárhoz legközelebb álló épület (főépület) homlokzatának illeszkednie kell.
- (4) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek (továbbiakban: főépületek) homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál.
- (5) A főépületek és egyéb épületek (továbbiakban: melléképületek) – az állattartó épületek kivételével – közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva – állattartó épületek esetén a védőtávolságokra is figyelemmel – legalább 3,0 m-es távolság tartásával építhetők.
- (6) Utcai kerítés az SZ-J terv szerint meghatározott szabályozási vonalra építhető.

## Építési tilalmak és korlátozások

### 8. §

- (1) A temető telkétől mért 50,0 m távolságon belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem építhető.
- (2) Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények 50,0 m-es körzetében lévő telekterületeken állattartó épület nem építhető.
- (3) Közlekedési létesítmények védőterülete  
országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m
- (4) Vízgazdálkodási területek védőterülete
  - a) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás (Mosoni-Duna) 6,0-6,0 m széles parti sávja
  - b) egyéb vízfolyás, vízfelület, közcélú vízellétesítmény (Kálnoki-Duna ág) 3,0-3,0m széles parti sávjaAz SZ-J terven vízfolyás parti sávja jellel jelölt területsávot parti sávként kell fenntartani, azon építmény nem helyezhető el.
- (5) Közművek védőterülete
  - a) középvezetékű elektromos szabadvezeték: a felfüggesztéstől függően a szélső vezetékcsatlakozástól 5,0-5,0 m, vagy 2,5-2,5 m széles védőterülete
  - b) nagyközepnyomású gázvezeték: csőtengelytől mért 7,0-7,0 m széles védőterülete
  - c) középnyomású gázvezeték csőtengelytől mért 4,0-4,0 m széles védőterülete
  - d) A telkeket érintő szennyvíz gerincvezeték, ivóvíz gerincvezeték, távbeszélő földkábel, optikai vezeték mellett építmény 2,0-2,0 m távolságon belül nem helyezhető el.
- (6) Régészeti lelőhely építési tevékenységgel történő érintése feltételekhez kötött.

## **Környezetvédelem**

### **9. §**

- (1) Levegőtisztaság-védelmi besorolás:
  - a) a Szigetközi Tájvédelmi Körzet területei: kiemelten védett
  - b) egyéb területek: védett I.
- (2) Máriakálnok község közigazgatási területét érinti a Máriakálnok-Kimle távlati ivóvízbázis védőterülete.
- (3) A Máriakálnok-Kimle távlati ivóvízbázis védőövezet területét (hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet területének határa) az SZ-J jelű szabályozási tervlap az Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság és a Győr-Moson Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi Hatóság adatszolgáltatása alapján tartalmazza.
- (4) A Máriakálnok – Kimle távlati vízbázis hidrogeológiai védőterületein a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi Hatóság határozatában és a Kormányrendeletben foglaltakat kell érvényesíteni.
- (5) A beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvíz megfelelő szintű károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki.
- (6) Felszíni szennyeződéserzékenységi besorolás: felszíni szennyeződésre erősen érzékeny terület.
- (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.

## **Táj- és természetvédelem**

### **10. §**

- (1) A Szigetközi Tájvédelmi Körzet ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számainak felsorolását a rendelet 1. függeléke tartalmazza.
- (2) A NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek felsorolását a rendelet 1. függeléke tartalmazza.
- (3) A Malom-szigeti felhagyott bányatavak környékét az Aranyos-szigeti roncsolt felületeket a településrendezési tervben rögzített területfelhasználásnak megfelelően kell rendezni.
- (4) A Kálnoki-Duna ágat élő vízfolyássá kell tenni.

## **Értékvédelem**

### **11. §**

A régészeti lelőhelyeket az SZ-J terv tartalmazza.

## Zöldfelületek

### 12. §

A gazdasági és különleges területfelhasználású területeken az övezeti előírásokban kötelezően előírt zöldfelületet legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Ezeken a területeken a zöldfelületek legalább 40%-án olyan magasra növekvő fákat kell ültetni, hogy a megengedett legnagyobb építménymagassággal megépülő épületeket a kifejtett egyed lombkorona szintje meghaladja.

## II. FEJEZET

### Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

### 13. §

(1) A település igazgatási területének tagolódása:

- a) beépített és beépítésre szánt terület,
- b) beépítésre nem szánt terület.

(2) Beépített és beépítésre szánt terület

- |  |      |
|--|------|
| a) Lakóterület                               |      |
| Falusias lakóterület                         | Lf   |
| Kertvárosi lakóterület                       | Lke  |
| Lakóterületi magánút                         | Lu   |
| Közforgalom elől elzárt lakóterületi magánút | Lmu  |
| b) Vegyes terület                            |      |
| Intézményi vegyes terület                    | Vi   |
| c) Üdülő terület                             |      |
| Hétvégi házas üdülőterület                   | Üh   |
| d) Gazdasági terület                         |      |
| Kereskedelmi, szolgáltató terület            | Gksz |
| Egyéb ipari terület                          | Gip  |
| e) Különleges terület                        |      |
| Temető                                       | K T  |
| Sportpálya                                   | K SP |
| Termálcentrum                                | K TC |
| Lovasbázis és mezőgazdasági major            | Kmg  |
| Mezőgazdasági üzemi terület                  | Kmü  |

(3) Beépítésre nem szánt terület

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| a) Zöldterület                 |      |
| Közpark                        | Z KP |
| Közkert                        | Z Kk |
| b) Közlekedési és közműterület |      |
| Közút terület                  | Köü  |
| Közműterület                   | Kö   |
| c) Mezőgazdasági terület       | M    |
| d) Erdőgazdasági terület       | E    |
| e) Vízgazdálkodási terület     | V    |
| f) Természetközeli terület     | Tk   |

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

### Lakóterület

#### 14. §

- (1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:  
falusias lakóterület Lf
- (2) A lakóterületi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Beépített tömbben		Beépítetlen tömbben	
	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	Szabadonálló	Oldalhatáron álló
Előkert	kialakult		5,0 m	
Oldalkert	3,0 m	4,0 m -	a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m	4,0 m -
Hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

\* amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

### A falusias lakóterület építési előírásai

#### 15. §

- (1) Telekméretek
- A beépíthető legkisebb telek területe: 600 m<sup>2</sup>
  - A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.
  - A lakóterületen lévő telektömbök között határolt saroktelkei és az ezekkel szomszédos legfeljebb további két telek az SZ-J terven jelölttől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint:
  - A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el a 400 m<sup>2</sup>-es területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos egy, vagy az azzal szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is
- (2) Épületek kialakítása
- Pinceszinten lévő garázsba lehajtó rámpa az utca felől abban az esetben létesíthető, ha az utcai telekhatártól a gépkocsi bejárat homlokzati síkjáig a telek utcai határától legalább 8,0 m távolság biztosítható.
  - Loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek utcai határától legalább 8,0 m távolság biztosítható.
- (3) A lakóövezetben, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek telkenként elhelyezhető:
- főépületként
- legfeljebb két lakás, akár egy épületben, akár különálló épületekben.
  - önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény
  - a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzása, legfeljebb egy lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) épület
- melléképületként
- lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű- és egyéb tároló,
  - állattartó épület
  - kisipari műhely

- (4) A lakóövezetben elhelyezett minden rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.
- (5) A telkeken a melléképületek csak lakó-, kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.
- (6) A lakóövezet egyéb tömbjeiben kisipari, kisüzemi létesítmény csak lakóépület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.
- (7) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a főépületek építhetők.
- (8) Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonalától mérten 10,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31.§. /4/ bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.
- (9) Önállóan épült kisüzemi termelő, tároló létesítmény utcai homlokfalának az utcai telekhatártól való távolsága nem lehet több 8,0 m-nél.
- (10) Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépületnek az építési hely beépítési határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.
- (11) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve, ha az SZ-J terv másként jelöli. Már többnyire beépült tömbben, az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.
- (12) Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben, kialakult beépítés esetén, amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan építhető úgy, hogy a tömb beépítési oldalát jelentő oldalhatártól legalább 1,0 m, a másik oldalhatártól legalább 3,0 m távolságot kell biztosítani.
- (13) Saroktelek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:

Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége (fekvőtelek esetén), az építési hely szabadon álló.

építési hely határa	ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek <b>hátsókerti</b> határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak	ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek <b>előkert</b> határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak
előkert	5,0m	0m
oldalkert	6,0m	6,0m
hátsókert	0 m	4,0m

Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve

építési hely határa	
előkert	kialakult, vagy 5,0 m,
oldalkert	6,0 m
hátsókert	4,0 m



(14) Az Lf1 jelű építési övezetben (Wass Albert utca) főépületként csak lakóépület építhető. Melléképületként csak a lakó funkciót kiegészítő gépjármű és egyéb tároló helyezhető el. Telken belüli kötelező fásítást kell létrehozni az SZ-J jelű tervlapon jelölt helyen 20,0 méter mélységben. A zöldfelület telepítésénél az őshonos fafajokat kell előnyben részesíteni. 100m<sup>2</sup>-enként egy darab nagy lombkoronájú fa telepítendő. A telepítendő fafajok listáját a településképvédelméről szóló 18/2012 (XII.30.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

(15) Az Lf2 jelű építési övezetben (Wass Albert utca) főépületként lakóépület, kerékpáros és vízi turizmushoz kapcsolódó idegenforgalmi, szolgáltató épületek helyezhető el. Melléképületként a fő funkciót kiegészítő gépjármű és egyéb tároló helyezhető el.

(16) A tervezett, Lmu jelű közforgalom elől elzárt lakóterületi magánutak kiépítésének minimális követelményei:

- a) legalább 8,0m széles útterület szélesség
- b) legalább 4,0m széles útburkolat
- c) legalább egyoldali, 1,0 m széles járda
- d) zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
- e) legalább egyoldali közvilágítás

### Vegyes terület

#### 16. §

(1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

Intézményi vegyes terület Vi

(2) A vegyes területi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Kialakult beépítésű telektömbben		Beépítetlen tömbben	
	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	Szabadonálló	Oldalhatáron álló
Előkert	kialakult		5,0 m	
Oldalkert	3,0 m	4,0 m -	a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m	4,0 m -
Hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

\* amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

(3) Az intézmény vegyes terület igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetésű is tartalmazhat.

(4) A terület telkein a (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 2 db szolgáló lakás alakítható ki. Önálló lakóépület nem építhető.

## Gazdasági terület

### 17. §

- (1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint
- a) kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
  - b) ipari terület Gip
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési előírásai
- a) A kereskedelmi, szolgáltató területen a nem alapfokú települési igények kielégítésére szolgáló, jelentéktelen mértékben zavaró hatású kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállásadó és termelő létesítmények építhetők.
  - b) A terület telkein egy, a létesítmény működtetéséhez szükséges lakás építhető a gazdasági épületben elhelyezve.
  - c) Amennyiben az övezeti előírások megengedik, a területen lakóépület a gazdasági épülettől különállóan is építhető.
- (3) Az ipari gazdasági terület építési előírásai
- a) Az egyéb ipari területen kis és közepes méretű termelő és raktár épületek építhetők. Az iparterületen folytatható tevékenységi csoportok:
    - élelmiszeripar
    - textilipar: textilruházat gyártása
    - lábbeli gyártása
    - fafeldolgozás
    - fémfeldolgozási termék gyártása
    - mezőgazdasági gép gyártása
    - híradástechnikai termék gyártása
    - bútorgyártás
    - járműjavítás
    - építési betontermék gyártása
    - előre kevert beton gyártása
    - egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
  - b) Az egyéb ipari gazdasági terület határán a zaj kibocsátási és egyéb környezetvédelmi paramétereknek a lakóterületre előírt paramétereknek meg kell felelni.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi és az ipari gazdasági terület építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Beépített tömbben	Beépítetlen tömbben
	Szabadonálló	Szabadonálló
Előkert	kialakult	országos közút felől 10,0 m, egyéb út felől 5,0 m
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	6,0 m	

## Különleges terület

### 18. §

- (1) A különleges terület besorolása a sajátos területhasználat szerint
- a) temető
  - b) sportpálya
  - c) termál centrum
  - d) lovasbázis és mezőgazdasági major

- e) mezőgazdasági üzemi terület
- (2) A temető területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) A sportterületen a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos szolgáltató, kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (4) A lovasbázis és mezőgazdasági major övezetben mezőgazdasági major gazdasági építményei, lovasbázis gazdasági építményei és az ezeket működtetők számára lakások, valamint a lovasbázis látogatói számára szállásférőhelyek, és vendéglátó építmények építhetők.
- (5) A lovasbázis és mezőgazdasági major övezetének telkein, az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén, kivéve, ahol az, meglévő épület, burkolat vagy műtárgy területére esne legalább 5,0 m széles takaró-védőfásítást kell létrehozni.
- (6) A mezőgazdasági üzemi területen mezőgazdasági üzemi építmények építhetők.
- (7) A mezőgazdasági üzemi terület eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén, kivéve, ahol az, meglévő épület, burkolat vagy műtárgy területére esne legalább 5,0 m széles takaró-védőfásítást kell létrehozni.

### **Malomdűlő területére vonatkozó sajátos építési előírások**

#### **19. §**

- (1) Malomdűlő településrész lehatárolását a rendelet 2. függeléke tartalmazza
- (2) Malomdűlői lakóterület Lf
- a) A malomdűlői lakóterület besorolása sajátos használat szerint: falusias lakóterület
- b) A lakóterületen főépületként csak egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Kistermelői állattartó épületek – a védőtávolságok betartásával – elhelyezhetők.
- c) Az épületeket az ÉNy-i oldalhatárra kell építeni.
- d) Övezeti előírások
- |   |                   |
|---|-------------------|
| - beépítési mód:                                  | oldalhatáron álló |
| - megengedett legnagyobb beépítettség:            | 30%               |
| - kialakítandó legkisebb zöldfelület:             | 50%               |
| - megengedett legnagyobb építménymagasság:        | 4,5 m             |
| - kialakítható legkisebb telekszélesség:          | 16,0 m            |
| - kialakítható legkisebb telekmélység:            | kialakult         |
| - elő-, oldal-, hátsókert SZ-J terv szerint, vagy |                   |
| - előkert: 5,0 m                                  |                   |
| - oldalkert: 4,5 m                                |                   |
| - hátsókert: 15,0 m                               |                   |
- (3) A lakóövezetben elhelyezett minden rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.
- (4) Üdülőterület Üh
- a) Az üdülőterület besorolása sajátos használat szerint: hétvégi házas üdülő terület
- b) Az üdülőépületek elhelyezésére szolgáló övezetben (Üh) két üdülőegységes, földszintes üdülőépületek és tárolóépületek építhetők. Az üdülőépületek tetőtere beépíthető.
- c) A fő feltáró úttól (081, 2051 hrsz) keletre eső terület övezeteinek legalább 12,0 m széles úttal feltárt saroktelkein a területet igénybe vevők alapellátását szolgáló kereskedelmi, ellátó, szolgáltató építmények építhetők.
- d) Övezeti előírások

- beépítési mód: szabadonálló, kivéve a már oldalhatáron állóan beépített, vagy akként megkezdett építkezést. Ez esetekben a meglévő (megkezdett) épület bővítése az eredeti épület folytatásában lehetséges.
- megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: 60%
- megengedett legnagyobb épületmagasság: SZ-J terv szerint
- kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m vagy kialakult (jele: K)
- kialakítható legkisebb telekterület: 720 m<sup>2</sup>
- előkert: 5,0 m\*
- oldalkert: 3,0 m\* (oldalhatáron álló beépítésnél 6,0 m)
- hátsókert: 6,0 m\*
- A szomszédos telkeken álló épületek egymást fedő homlokzatainak távolsága legalább 6,0 m, kivéve az egymás melletti oldalhatáron állóan és szabadonállóan beépíthető telkeket, ahol az oldalhatáron álló beépítési oldali épülethomlokzat és a szomszédos szabadonálló épület homlokzata közötti távolság legalább 4,0 m lehet.
- Az egy építési telken álló épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.

(\*kivéve, ha az SZ-J terv másként jelöli)

- e) Az üdülőépületek alá pinceszint csak az ÉDU-VIZIG előzetes beleegyezésével építhető.
- f) Saroktelek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:

Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége (fekvőtelek esetén), az építési hely szabadon álló.

építési hely határa	ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek <b>hátsókerti</b> határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak	ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek <b>előkerti</b> határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak
előkert	5,0m	0m
oldalkert	6,0m	6,0m
hátsókert	0 m	4,0m

Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve

építési hely határa	
előkert	kialakult, vagy 5,0 m,
oldalkert	6,0 m
hátsókert	4,0 m

- g) Az üdülőházas terület intézményi övezetében (Üh Int jelű övezetben) az üdülőterületet igénybe vevők ellátására szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó intézmények helyezhetők el.

- h) Övezeti előírások

- beépítési mód: szabadonálló
- megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m

-	kialakítható legkisebb telekterület:	720 m <sup>2</sup>
-	előkert:	5,0 m
-	oldalkert:	3,0 m
-	hátsókert:	5,0 m.

- i)* Az üdülőházas terület védőfásítás övezetében (Üh VF jelű övezet) háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje), legalább 30 m széles védőfásítást kell létrehozni. A növényzet legalább 30%-a fenyő legyen. A lombhullató fák a tájra jellemző növényfajok közül kerülhetnek ki. A telepítendő fajok listáját a településkép védelméről szóló 18/2012 (XII.30.) önkormányzati rendelet tartalmazza.
- j)* A hétvégi házas üdülőterületnek a Mosoni-Duna parti sávjával határos, erdőként nyilvántartott területből üdülőtelekké alakított telkein és ahol az SZ-J terv telken belüli kötelező fásítást jelöl a 46/1997. (XII.29.) Korm. rendeletben előírtakon túl építési engedély köteles a kertépítési tevékenység. E telkeken az épületek használatba vételének feltétele a kert megépítése. A telepítendő fajok listáját a településkép védelméről szóló 18/2012 (XII.30.) önkormányzati rendelet tartalmazza.  
Az építési engedélyezési eljárásban a Szigetközi TK közelsége miatt az illetékes természetvédelmi igazgatóságot érintett hatóságként kell kezelni.
- k)* A hétvégi házas üdülőterületnek a Mosoni-Duna parti sávjával határos, erdőként nyilvántartott területből üdülőterületté alakított telkein épület építésével egyidőben legalább az előírt kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen, ezen belül kötelezően az elő, oldal és hátsókerti területen, a tájra jellemző őshonos fa és cserjefajok legalább 70%-os dominanciájával, legalább 50%-os lombkorona záródású kertet kell létesíteni. A telepítendő fajok listáját a településkép védelméről szóló 18/2012 (XII.30.) önkormányzati rendelet tartalmazza.
- l)* Az SZ-J terven jelölt területen háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) 70%-ban őshonos fa és cserjefajokból álló takarófásítást kell létesíteni legalább az épületek építésével egyidőben. A telepítendő fajok listáját a településkép védelméről szóló 18/2012 (XII.30.) önkormányzati rendelet tartalmazza.
- m)* Az üdülő övezetben elhelyezett minden rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.
- (5) Zöldterület                      Z Kp
- a)* A zöldterületen játszó-, sport- és pihenőhelyek alakíthatók ki, kerti építmények helyezhetők el. A közpark tóparti részén, a partéltől legalább 10,0 m-re egy közösségi horgász ház építhető. A horgász ház legnagyobb megengedett építménymagassága 3,5 m, megengedett legnagyobb alapterülete 80,0 m<sup>2</sup>.
- b)* A közterületi zöldfelületeken a Szigetközre jellemző őshonos fa és cserjefajokat kell elsősorban alkalmazni.
- c)* Az üdülőterületen termős nyárfa nem ültethető, a meglévőket fokozatosan ki kell vágni.
- d)* Az üdülőterületi utcákat legalább egy oldalon fásítani kell.
- (6) Erdőterület                      E
- a)* Védelmi célú erdő              E VE  
A védelmi célú erdők területén közművezeték nem építhető.
- b)* Közjóléti erdő                    E KJ

A közjóléti erdőben az erdő használatát elősegítő erdei építmények (esőbeálló, pad, asztal, hulladékgyűjtő) helyezhetők el, gyalogutak építhetők ki. Fenti tevékenységek csak az erdészeti hatóság előtt lefolytatandó engedélyezési eljárást követően gyakorolhatók.

(7) Vízgazdálkodási terület VT

- a) A területbe tartozó kavicsbányatavak területén a partélhez kapcsolódóan legfeljebb 20 m-ként horgászállások létesíthetők.
- b) A vízfelület körül kerítés nem létesíthető.

(8) Közlekedési terület Köu

- a) Gyűjtőút Köu GY: 16,0 m szabályozási szélességgel
- b) Kiszolgáló út Köu: SZ-J terv szerinti szabályozási szélességgel
- c) Gyalogút K GYA: SZ-J terv szerinti szabályozási szélességgel
- d) Az 1406. számú közútról telek nem tárható fel.

(9) Közműellátás

A hétfélgé házas üdülőterület épületeit a használatba vétel időpontjáig el kell látni:

- a) - közüzemi villamos energiával
- b) - közüzemi ivóvíz vezetékkel
- c) - zárt szennyvíztárolóval
- d) - csapadékvíz elvezetésére (elszikkasztására) szolgáló nyílt árokkal.

(10) Környezetvédelem

- a) A kavicsbánya tavak partját partvédő növényzettel kell betelepíteni.
- b) A fákat lehetőség szerint meg kell őrizni, az üdülő épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a lehető legkevesebb fát kelljen kivágni.
- c) Az elbontott állattartó épületek és a trágyatároló helyek területén és környezetében üdülőtelek csak abban az esetben alakítható, ha laboratóriumi talajszennyezettségi vizsgálattal igazolt a talajban lévő szennyezőanyagok határérték alatti koncentrációja.
- d) Az 1406. számú (Máriakálnok-Mosonmagyaróvár) közút mellett a közúti közlekedésből származó zaj elleni védelemül legalább 30 m széles védőfásítást kell létrehozni.

(11) Építési tilalmak és korlátozások

- a) A Mosoni-Dunával határos telkeken új épület csak a partél pontos kitézése után helyezhető el.
- b) Az 1406. sz. közút tengelyéhez üdülőépület – zajvédelmi okokból – 55,0 m-nél közelebb nem kerülhet.

**Aranyos-sziget területére vonatkozó sajátos építési előírások**

**20. §**

(1) Aranyos-sziget településrész lehatárolását a rendelet 3. függeléke tartalmazza

(2) A szabályozott terület területfelhasználása:

- a) különleges terület, termálcentrum
- b) kertvárosias lakóterület
- c) kereskedelmi, szolgáltató terület
- d) közlekedési terület
- e) természetközeli terület
- f) erdőterület
- g) mezőgazdasági terület

(3) Termálcentrum KTC

- a) A termálcentrum területén nagytérségi vonzású, termálvízre alapozott sport, szabadidős, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató létesítmények, valamint a létesítmény tulajdonosa, és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.
- b) A terület megengedhető legnagyobb egyidejű terhelhetősége 100 fő/ha, melybe nem kell beleszámítani az élményfürdő befogadóképességének 75%-át.

(4) KTC építési övezet előírásai

- beépítési mód: szabadon álló
- alakítható legkisebb telek: SZ-J terv szerint
- megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- kialakítandó zöldfelület minimuma: 50%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,0 m
- kivéve az élményfürdő csúszdai építményeit, amelynek megengedett legnagyobb épületmagassága 30,0 m
- az építési hely határa: a közterületi telekhatártól mérten 15,0 m
- a nem közterületi telekhatártól mérten 10,0m.
- egyéb: Az építési övezetben a védőterületként megjelölt terület legalább 60%-át zöldfelületként kell fenntartani.

(5) Az építési övezet telkeit el kell látni:

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- b) közüzemi ivóvíz vezetékkel,
- c) közüzemi szennyvízvezetékkel.

(6) Kertvárosias lakóterület Lke

- a) Az Lke1 jelű építési övezetben telkenként, főépítményként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház, melléképítményként egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető.
- b) Az Lke2 és az Lke4 jelű építési övezetekben telkenként, főépületként egy darab egylakásos vagy egy darab kétlakásos lakóépület építhető, egyéb épület nem helyezhető el.
- c) Az Lke3 jelű építési övezetben telkenként, főépítményként egy darab, kereskedelmi, szolgáltató épület építhető. A főépítményben egy lakás kialakítható. Melléképítményként egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető.
- d) Az Lke Kp jelű övezetben sport és vendéglátó rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló épületek, kerti építmények építhetők el.
- e) Az Lke4 jelű övezet telkeinek, SZ-J terven „a telek be nem építhető területe” jellel jelölt részén épület nem helyezhető el.
- f) A lakóterület építési telkeit el kell látni közüzemi villamos energia vezetékkel, közüzemi ivóvíz vezetékkel, közüzemi szennyvízvezetékkel.
- g) A terület közlekedési kiszolgálására magánutak létesíthetők.
- h) A kiszolgáló magánutak kiépítésének minimális követelményei:

Lu1 jelű lakóterületi kiszolgáló utak:

- legalább 12,0m széles útterület szélesség
- legalább 5,5m széles útburkolat
- legalább egyoldali, 1,5m széles járda
- zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
- legalább egyoldali közvilágítás

Lu2 jelű lakóterületi kiszolgáló utak Lu2

- legalább 12,0m széles útterület szélesség
- legalább 4,5m széles vegyeshasználatú útburkolat
- zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
- legalább egyoldali közvilágítás

Lu<sub>gyal</sub> jelű lakóterületi gyalogút:

- legalább 5,0m széles útterület szélesség
- legalább 2.0m széles járdaburkolat
- zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
- közvilágítás

- i) A kertvárosi lakóterületen lévő telektömbök közforgalmi kiszolgáló úttal határolt saroktelkei és az ezekkel szomszédos legfeljebb további két telek az SZ-J terven jelölttől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint:
- j) A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el a 400 m<sup>2</sup>-es területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos egy, vagy az azzal szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is
- k) A kertvárosias lakóterületen a telkek korlátozás nélkül összevonhatók.

(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület, Gksz

- a) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben nem zavaró hatású kiszolgáló, kereskedelmi létesítmények helyezhetők el
- b) A Gksz övezet építési előírásai
  - beépítési mód: szabadon álló
  - alakítható legkisebb telek: 2000
  - megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
  - kialakítandó zöldfelület minimuma: 40%
  - megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m
  - az építési hely határa: SZ-J terv szerint

(8) Természetközeli terület Tk

A természetközeli területen építmény nem építhető. A területen található füzes mélyedést érintetlenül kell hagyni. A nádas részt nem szabad törmelékkel feltölteni vagy kavicskivételre használni.

(9) Erdőterület E

- a) Közjóléti erdő E Kj
  - A közjóléti erdőben az erdő használatát elősegítő erdei építmények (esőbeálló, pad, asztal, hulladékgyűjtő) helyezhetők el, gyalogutak építhetők ki. Fenti tevékenységek csak az erdészeti hatóság előtt lefolytatandó engedélyezési eljárást követően gyakorolhatók.
- b) Az övezet telkein épület nem építhető.

(10) Mezőgazdasági terület MG

- a) A területen a mezőgazdasági termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek, (géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület) továbbá, ha az ott folyó tevékenység indokolja lakóház építhető.
- b) A gazdasági épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m, a lakóházé 4,5 m, a tetőtér beépíthető.
- c) A területen nagy energia és vízfogyasztású, valamint nagy külső forgalmat indukáló létesítmény nem helyezhető el.
- d) A beépíthető földrészlet legalább 1,0 ha területű, egyik oldala legalább 80,0 m. A földrészlet megengedett legnagyobb beépítettsége 3%, ebből legfeljebb 1,2%-ot foglalhat el a lakóház.
- e) A lakóházzal és gazdasági épületekkel már beépített telkeken, amelyek nem érik el az előírt telekméretet, a jelenlegi használatnak megfelelő, a jelenlegi beépítettséget nem növelő építmények, épületek építhetők.

(11) Közlekedési terület KÖu



- a) Az SZ-J terven szabályozott terület gépjárműves megközelítése csak az 1406 jelű Máriakálnok-Mosonmagyaróvár országos összekötő útról lecsatlakozó önkormányzati kiszolgáló közutakról és az azokhoz kapcsolódó magánutakról engedélyezhető.
  - b) Az 1406 jelű úthoz a kiszolgáló közút csatlakozási pontjai az 1+330 és az 1+789 közötti szelvény.
  - c) Az 1406. számú utat a Mosoni-Duna hídjától az 1+789 szelvényig tartó szakaszon belterületi jellegűre kell kiépíteni.
  - d) A kiszolgáló közutak kiépítésének minimális követelményei:
    - 6,0m széles útburkolat
    - egyoldali, 2,25m széles járda
    - egyoldali fasor
    - zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer.
- (12) Környezetvédelem  
Az 1406. számú út tengelyétől mért 55,0 m távolságon belül közlekedési zaj ellen védendő létesítmény nem helyezhető el.
- (13) Értékvédelem  
A szabályozott területen régészeti lelőhely található.
- (14) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a GYMSM TRT, SZ-J terven szabályozott területet érintő övezetei:
  - a) Nap és szélérőmű telepítésének korlátozásával érintett terület övezete
  - b) Tájképvédelmi terület övezete
  - c) Vízhősziget védelmi terület övezete
  - d) Nagyvízi meder területének övezete
  - e) Ökológiai folyosó, magterület és pufferterület övezete

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

### **Zöldterület**

#### **21. §**

- (1) A zöldterületbe a közparkok és közkertek tartoznak.
- (2) A zöldterület legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel be kell ültetni, s megfelelő módon fenntartani.
- (3) A búcsújárárhely a kegykápolna körüli parkterület, a parkot a búcsújárárhely funkciónak megfelelően kell megépíteni, fenntartani. A területen a parkot felkeresők számára szociális épület építhető.
- (4) A díszkertben épület nem építhető, csak köztéri dísztárgyak helyezhetők el.
- (5) A fásított téren épület nem építhető.
- (6) A játszótéren épület nem építhető, a melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.

### **Közlekedési terület**

#### **22. §**

- (1) Közlekedési területek az SZ-J tervlapon e célra megjelölt területek.

- a) A beépített és beépítésre szánt területeken
- gyűjtőutak:
  - meglévő szabályozási szélességgel (Petőfi Sándor utca, Kossuth Lajos utca)
  - meglévő szabályozási szélességgel és az SZ-J1 tervlapon jelölt közterületi korrekciókkal (Rákóczi Ferenc utca)
  - 22 m-es szabályozási szélességgel (Magyaróvár-Rév felé vezető út belterületi szakasza)
  - 16 m-es szabályozási szélességgel (a malomdülői területen az 1406. sz. úttól a Mosoni-Duna Rév felé vezető út belterületi szakasz.)
  - lakóutcák: (meglévő szabályozási szélességgel és az SZ-J tervlapon jelölt közterületi szélességgel)
  - gyalogos-kerékpáros közök (meglévő szabályozási szélességgel)
- b) A beépítésre nem szánt területen
- mellékutak:
  - meglévő, megmaradó szabályozási szélességgel (Máriakálnok-Magyarkimle településközi út, a Máriakálnok-Arak településközi út)
  - 22 m-es szabályozási szélességgel (az 1406. sz. Mosonmagyaróvár-Máriakálnok összekötőút)
  - 20 m-es szabályozási szélességgel (Máriakálnok-Rév-Magyaróvár /Kálnoki út/ településközi út)
  - 16 m-es szabályozási szélességgel (Malomdülő és Mosoni-Duna Rév közötti út.)
- (2) A közlekedési területeken a mintakeresztszelvényeken ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket, fasorokat kell kialakítani.

## Mezőgazdasági terület

### 23. §

(1) Mezőgazdasági terület az SZ-J jelű terven M jellel jelölt terület.

- a) Általános termelési övezet M Á  
Az övezetben épület nem építhető, csak az OTÉK 32. §-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- b) Gazdálkodási övezet M G  
Az övezetben az alövezetekre előírt földrészletparaméterek figyelembe vételével a mezőgazdasági termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek, /géptároló szin, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület/ továbbá, ha az ott folyó tevékenység indokolja lakóház építhető.  
Állattartó épület elhelyezésénél a rendelet 9.§. /3/ bekezdés előírásait is figyelembe kell venni. A gazdasági épületek max. építménymagassága 6,0 m, a lakóház max. építménymagassága 4,5 m, a tetőtér beépíthető.  
Az övezetben nagy energia és vízfogyasztású, valamint nagy külső forgalmat indukáló létesítmény nem helyezhető el.  
Az épületeket a földrészlet határától legalább 10,0 m-re lehet építeni.
- ba) GI jelű alövezet  
Az alövezetben a beépíthető földrészlet legalább 1,0 ha területű, egyik oldala legalább 80,0 m. A földrészlet max. beépíthetősége 3%, ebből max. 1,2%-ot foglalhat el a lakóház.
- bb) GII jelű alövezet  
Az alövezetben a beépíthető földrészlet legalább 5,0 ha területű, egyik oldala legalább 100,0 m. A földrészlet max. beépíthetősége 1%, ebből a lakóház max. 0,4%-ot foglalhat el.

bc) GIII jelű alövezet

Az alövezetben a beépíthető földrészlet legalább 15,0 ha területű, egyik oldala legalább 200,0 m. A földrészlet max. beépíthetősége 0,4%, ebből a lakóház max. 0,2%-ot foglalhat el.

bd) Bármely alövezetben a lovasturizmust kiszolgáló létesítmények (lóistállók, lovarda) és a tulajdonos, vagy a személyzet otthlakását biztosító lakóház számára alakítható legkisebb földrészlet 2,0 ha, amelynek beépíthetősége legfeljebb 3,0%.

c) Kiskertek övezete: M K

ca.) Az övezetbe az Aranyos-szigeti kertek tartoznak. A 720 m<sup>2</sup>-t elérő, vagy azt meghaladó területnagyságú, legalább 12,0 m széles földrészleteken, amennyiben azok nem szántó művelési ágban nyilvántartottak, egy darab, legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú gazdasági épület építhető, állattartó épület építésének kizárásával, a földrészlet max. 3%-nak beépítésével. Az épületet a földrészlet határaitól legalább 3,0 m-re kell elhelyezni.

cb.) Az övezetbe tartozó, szántó művelési ágban nyilvántartott földrészletek 1500 m<sup>2</sup> területnagyságtól építhetők be a ca., pontban foglaltak szerint.

d) A mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények övezete: M Ü

Az övezetben a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények (terménytároló, géptároló, takarmánytároló) helyezhető el. A beépíthető legkisebb földrészlet 1,0 ha, amelynek oldalszélessége legalább 80,0 m. A földterület maximális beépíthetősége 5%, az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m.

Az épületeket a földrészletek határaitól legalább 10 m-re lehet építeni.

e) Vízparti létesítmények

A Mosoni-Duna mellett – a Szigetközi TK területén kívül – a vízfelületet használók számára horgászegyesületekként egy horgászház építhető. A horgászház számára legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> területű köz- vagy magánútról megközelíthető telket kell alakítani, amelynek legnagyobb megengedett beépítettsége 15%. A horgászház megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m lehet.

## Erdőterület

### 24. §

(1) Az erdőterületeket az SZ-J jelű terv E jellel jelöli.

(2) Övezetek

a) Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete: E G

Az övezetben az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el. Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m, az épületek számára alakított telek maximális beépíthetősége 20%.

b) Elsődlegesen védelmi célú erdők övezete: E V

Az övezetbe a Szigetközi TK erdőterületei tartoznak. Az övezetben épület nem építhető.

## Vízgazdálkodási terület

### 25. §

Vízgazdálkodási terület: VT

A területbe a Mosoni-Duna és a Kálnoki-Dunaág medre és partja tartozik.

A területen csak a vízügyi jogszabályokban megengedett építmények helyezhetők el.

**A beépítésre nem szánt területen építhető épületek szabályozása**

## 26. §

- (1) Az épületek építőanyaga, építészeti formái a táj építészeti hagyományainak megfelelőek legyenek.
- (2) Az M G övezet gazdasági épületei lapostetősek is lehetnek.  
A lakóépületek és az M K jelű övezet gazdasági épületei, valamint a horgászházak csak magastetővel épülhetnek.  
A tető hajlásszöge 35-45° között legyen.  
Magastető fedésére hullámpala nem használható, ajánlott a cserép, vagy épületjellegtől függően a nádfedés.

### A beépítésre nem szánt területek közművesítése

## 27. §

A lakásként, pihenőházként, munkahelyként használt épületeket a használatba-vétel időpontjára el kell látni közműves villamos energiával, közműves ivóvíz vezetékkel, zárt szennyvíztárolóval

### Közműterület

## 28. §

- (1) Közműterület a Kö jelű terület: víztorony
- (2) A közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46. § - 49. §-ában foglaltakra is figyelemmel kell kialakítani.
- (3) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:  
föld alatt: ivóvíz vezeték, szennyvíz vezeték, gázvezeték, távbeszélő földkábel  
föld felett: villamos energia vezeték, telefon vezeték, kábel TV vezeték, nyílt csapadékvíz elvezető árok

## III. FEJEZET

### Záró rendelkezések

## 29. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 3/2000. (II. 16.) önkormányzati rendelete.

Dr. Tóásóné Gáspár Emma  
polgármester

dr. Csanádi Viktória  
jegyző

Kihirdetve: Máriakálnok, 2021. június 01.

dr. Csanádi Viktória  
jegyző

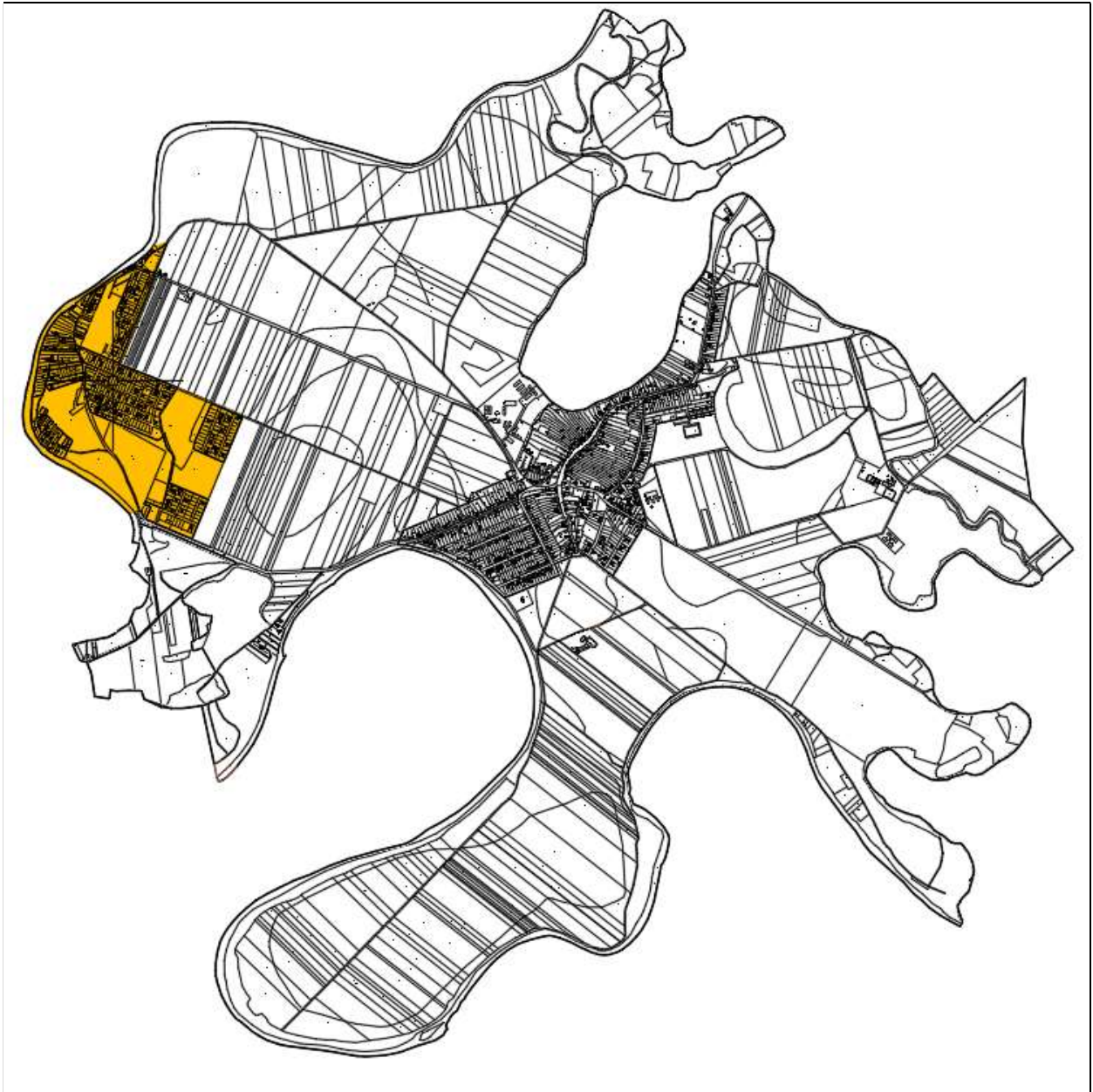
## 1. függelék a 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelethez

### Természeti értékek

- /1/ A Szigetközi Tájvédelmi Körzet ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:  
02; 03/5, 03/7, 03/9; 05/10, 05/11, 05/12, 05/14, 05/15, 05/16, 05/17, 05/18, 05/19, 05/20, 05/21, 07, 08, 010/2, 016, 020, 021/17, 021/18, 030/11, 033/5, 033/7, 036, 037, 038/3, 038/31, 038/46, 038/47, 038/48, 040/2, 041/1, 041/2, 048/1, 048/4, 060/12, 061, 063, 064/35-36, 068/11, 079/7, 080, 088/3-4, 095, 098/2, 099/1, 099/3.
- /2/ NATURA 2000 védettségű területek:
- a. Kiemelt jelentőségű madárvédelmi területek:
- 02, 03/5, 03/7, 03/9, 05/2, 05/10, 05/11, 05/12, 05/14, 05/15, 05/16, 05/17, 05/18, 05/19, 05/20, 05/21, 05/22, 05/23, 06, 07, 08, 010/2, 016, 020, 021/17, 021/18, 030/11, 030/18, 030/20, 032, 033/5, 033/7, 033/9, 033/10, 033/11, 036, 037, 038/3, 038/31, 038/36, 038/37, 038/38, 038/39, 038/40, 038/41, 038/42, 038/43, 038/44, 038/46, 038/47, 038/48, 038/49, 038/50, 038/51, 038/52, 040/2, 041/1, 041/2, 045/38, 048/1, 048/4, 056, 057, 058, 059, 060/12, 061, 063, 064/18, 064/35, 064/36, 066/3, 066/4, 068/4, 068/11, 077/1, 077/19, 078/2, 079/7, 080, 088/3, 088/4, 092/13, 095, 097/1, 098/2, 099/1, 099/2, 099/3, 0100, 0101/2, 0101/3, 0102, 0104/1, 0104/5, 0104/8, 0104/11, 0105/2, 0108/1, 0109/4
- b. Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek
- 02, 03/5, 03/7, 03/9, 05/2, 05/10, 05/11, 05/12, 05/14, 05/15, 05/16, 05/17, 05/18, 05/19, 05/20, 05/21, 05/22, 05/23, 06, 07, 08, 010/2, 016, 020, 021/17, 021/18, 030/11, 030/18, 030/20, 032, 033/5, 033/7, 033/9, 033/10, 033/11, 036, 037, 038/3, 038/31, 038/36, 038/37, 038/38, 038/39, 038/40, 038/41, 038/42, 038/43, 038/44, 038/46, 038/47, 038/48, 038/49, 038/50, 038/51, 038/52, 040/2, 041/1, 041/2, 045/38, 048/1, 048/4, 056, 057, 058, 059, 060/12, 061, 063, 064/18, 064/35, 064/36, 066/3, 066/4, 068/4, 068/11, 077/1, 077/19, 078/2, 079/7, 080, 088/3, 088/4, 092/13, 095, 097/1, 098/2, 099/1, 099/2, 099/3, 0100, 0101/2, 0101/3, 0102, 0104/1, 0104/5, 0104/8, 0104/11, 0105/2, 0108/1, 0109/4

**2. függelék a 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelethez**

Malomdűlő településrész lehatárolása



**3. függelék a 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelethez**

Aranyosziget településrész lehatárolása

