

**Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (XI. 23.)  
önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„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.150-33 (a továbbiakban SZ-J terv)”

**2. §**

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Malomdűlő lakóterület 1: Lf 1

- a) A malomdűlői lakóterület besorolása sajátos használat szerint: falusias lakóterület
- b) A lakóterületen főépületként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Főépületként, a lakóépület helyett az alapellátást szolgáló kereskedelmi, ellátó, szolgáltató épületek elhelyezhetők. Kistermelői állattartó épületek – a védőtávolságok betartásával – elhelyezhetők.
- c) Az épületeket az ÉNy-i oldalhatárra kell építeni.
- d) Övezeti előírások
  - da) beépítési mód: oldalhatáron álló
  - db) megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
  - dc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%
  - dd) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
  - de) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
  - df) kialakítható legkisebb telekmélység: kialakult
  - dg) elő-, oldal-, hátsókert SZ-J terv szerint, vagy
  - dh) előkert: 5,0 m
  - di) oldalkert: 4,5 m
  - dj) hátsókert: 15,0 m”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Malomdűlő lakóterület: Lf

- a) A lakóterület besorolása sajátos használat szerint: falusias lakóterület
- b) A lakóépületek elhelyezésére szolgáló övezetben (Lf) két lakóegységes, földszintes lakóépületek és tárolóépületek építhetők. A lakóépületek tetőtere beépíthető. Főépületként, a lakóépület helyett az alapellátást szolgáló kereskedelmi, ellátó, szolgáltató épületek elhelyezhetők
- c) Övezeti előírások
  - ca) 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.
  - cb) megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
  - cc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 60%
  - cd) megengedett legnagyobb épületmagasság: SZ-J terv szerint
  - ce) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
  - cf) kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m vagy kialakult (jele: K)
  - cg) kialakítható legkisebb telekterület: 720 m<sup>2</sup>
  - ch) előkert: 5,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli
  - ci) oldalkert: 3,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli (oldalhatáron álló beépítésnél 6,0 m)
  - cj) hátsókert: 6,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli
  - ck) 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.
  - cl) Az egy építési telken álló épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.
- d) A lakóépületek alá pinceszint csak az ÉDU-VIZIG előzetes beleegyezésével építhető.
- e) Saroktelkek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:
  - ea) Ha a telek utcai szélessége nagyobb vagy egyenlő, mint a telek mélysége (fekvőtelek esetén), az építési hely szabadon álló. Ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek hátsókerterter határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak, az előkert mérete 5,0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókerterter mérete 0 m. Ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek előkerterter határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak, az előkerterter mérete 0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókerterter mérete 4,0 m.
  - eb) Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve. Ebben az esetben az előkerterter mérete kialakult vagy 5,0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókerterter mérete 4,0 m.
- f) A falusias lakóterület intézményi övezetében (Lf Int jelű övezetben) a lakóterületet igénybe vevők ellátására szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó intézmények helyezhetők el.
- g) Övezeti előírások
  - ga) beépítési mód: szabadonálló
  - gb) megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
  - gc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%
  - gd) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
  - ge) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
  - gf) kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m

gg) kialakítható legkisebb telekterület: 720 m<sup>2</sup>

gh) előkert: 5,0 m

gi) oldalkert: 3,0 m

gj) hátsóker: 5,0 m.

- h) A falusias lakóterület védőfásítás övezetében (Lf VF jelű övezet) háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje), legalább 30 m széles védőfásítást kell létrehozni. A lombhullató fák a tájra jellemző növényfajok közül kerülhetnek ki. A telepítendő fafajok listáját a településképvédelméről szóló 18/2012 (XII.30.) önkormányzati rendelet tartalmazza.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(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
- da) 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.
- db) megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
- dc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 60%
- dd) megengedett legnagyobb épületmagasság: SZ-J terv szerint
- de) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- df) kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m vagy kialakult (jele: K)
- dg) kialakítható legkisebb telekterület: 720 m<sup>2</sup>
- dh) előkert: 5,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli
- di) oldalkert: 3,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli (oldalhatáron álló beépítésnél 6,0 m)
- dj) hátsóker: 6,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli
- dk) 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.
- dl) Az egy építési telken álló épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.
- e) Az üdülőépületek alá pinceszint csak az ÉDU-VIZIG előzetes beleegyezésével építhető.
- f) Saroktelkek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:
- fa) Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége (fekvőtelek esetén), az építési hely szabadon álló. Ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek hátsókeri határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak, az előkert mérete 5,0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsóker mérete 0 m. Ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek előkeri határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak, az előkert mérete 0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsóker mérete 4,0 m.
- fb) Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve. Ebben az esetben az előkert mérete kialakult vagy 5,0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsóker mérete 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
  - ha) beépítési mód: szabadonálló
  - hb) megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
  - hc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%
  - hd) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
  - he) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
  - hf) kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m
  - hg) kialakítható legkisebb telekterület: 720 m<sup>2</sup>
  - hh) előkert: 5,0 m
  - hi) oldalkert: 3,0 m
  - hj) hátsókert: 5,0 m

(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 horgászház építhető. A horgászház 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) A lakóterületen termős nyárfa nem ültethető, a meglévőket fokozatosan ki kell vágni.
- d) A lakóterületi utcákat legalább egy oldalon fásítani kell.”

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. § (9)–(11) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(9) A falusias lakóterület épületeit el kell látni:

- a) közüzemi villamos energiával
- b) közüzemi ivóvíz vezetékkel
- c) zárt szennyvíztározóval
- 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, a lakóépületeket úgy kell elhelyezni, hogy a lehető legkevesebb fát kelljen kivágni.
- c) Az elbontott állattartó épületek és a trágyatároló helyek területén és környezetében lakótelek 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 kitűzése után helyezhető el.
- b) Az 1406. sz. közút tengelyéhez lakóépület – zajvédelmi okokból – 55,0 m-nél közelebb nem kerülhet.”

3. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 7. § (5) bekezdése.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

*Dr. Tóásóné Gáspár Emma*  
Dr. Tóásóné Gáspár Emma  
polgármester



*dr. Csanádi Viktória*  
dr. Csanádi Viktória  
jegyző



Kihirdetve:  
Máriaikálnok, 2023. november 23.

*dr. Csanádi Viktória*  
dr. Csanádi Viktória  
jegyző



### Végső előterjesztői indokolás

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatát módosításáról döntött Malomdűlő településrészt érintően.

A partnerségi egyeztetés szabályait Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testülete 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelettel állapította meg.