

# MOSONMAGYARÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

## 20/2014. (IX.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE MOSONMAGYARÓVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Mosonmagyaróvár város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

### I. Fejezet

#### Általános rendelkezések

##### 1. A rendelet hatálya és mellékletei

**1. §** (1) A rendelet hatálya Mosonmagyaróvár Város (a továbbiakban: a város) közigazgatási területére terjed ki.

(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a csak a jelen rendelet alapján lehet.

(3) Az építési telkek beépítetlen részén, a meglévő épületekben és a beépítetlen telkeken kizárólag az engedélyezhető építmények rendeltetésével megegyező tevékenység végezhető.

(4) A (3) bekezdés a meglévő szerzett jogokat nem érinti. (korábbi jogerős építési engedéllyel épített, használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek). Ilyen esetben is a terület rendeltetését nem zavaró módon kell a tevékenységet végezni, az övezetre előírt határértékeket be kell tartani.

**2. §** A jelen rendelet mellékletei:

0. jelű rajzi mellékletek: érvényességi tervlap

1. jelű rajzi melléklet: belterület-külterület tervlapja,

2. jelű rajzi melléklet: beépítésre szánt terület - beépítésre nem szánt terület tervlapja,<sup>1</sup>

3. jelű rajzi melléklet: rendeltetési előírások tervlapja,<sup>2</sup>

4. jelű rajzi mellékletek: építési előírások tervlapjai

4/A jelű rajzi melléklet: építési karakter előírások tervlapja,<sup>3</sup>

4/B jelű rajzi melléklet: a beépítési mód előírások tervlapja,<sup>4</sup>

4/C jelű rajzi melléklet: a teleknagyság előírások tervlapja,<sup>5</sup>

4/D jelű rajzi melléklet: a beépítettségi előírások tervlapja,<sup>6</sup>

4/E jelű rajzi melléklet: az épületmagassági előírások tervlapja,<sup>7</sup>

5. jelű rajzi mellékletek: közmű előírások tervlapjai,

5/A jelű rajzi melléklet: szennyvízelvezetési és kezelési előírások tervlapja,

5/B jelű rajzi melléklet: energiaellátási előírások tervlapja,

6. jelű rajzi melléklet: zaj elleni védelmi előírások tervlapja,

7. jelű rajzi mellékletek: települési értékvédelmi előírások tervlapjai

7/A jelű rajzi melléklet: objektumvédelem és műemléki környezet tervlapja,

7/B jelű rajzi melléklet: városszerkezet védelmi és régészet védelmi terület tervlapja,

7/C jelű melléklet: régészeti védelmi terület tervlapja,

<sup>1</sup> Módosította a 13/2016. (IV.4.) önkormányzati rendelet, 2016. április 30-ai hatállyal.

<sup>2</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>3</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>4</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>5</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>6</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>7</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

- 7/D jelű rajzi melléklet: műemléki jelentőségű terület és településkép-védelemi terület tervlapja
- 7/E jelű rajzi melléklet: világörökség várományos terület tervlapja
8. számú rajzi mellékletek: táj és természetvédelmi előírások tervlapjai
- 8/A jelű rajzi melléklet: az országos táj és természetvédelem tervlapja,<sup>8</sup>
- 8/B jelű rajzi melléklet: a helyi táj és természetvédelem tervlapja,
- 8/C jelű rajzi melléklet: a tájképvédelem tervlapja,
9. számú rajzi mellékletek: tilalmi, illetve korlátozási előírások tervlapjai
- 9/A jelű rajzi melléklet: változtatási tilalom, tervezett szabályozási vonal és ásványi vagyon védelme miatti korlátozások tervlapja,<sup>9</sup>
- 9/B jelű rajzi melléklet: környezetvédelem miatti korlátozások tervlapja,<sup>10</sup>
- 9/C jelű rajzi melléklet: közmű infrastruktúrák védőterülete miatti korlátozások tervlapja,<sup>11</sup>
- 9/D jelű rajzi melléklet: közlekedési infrastruktúrák védőterülete miatti korlátozások tervlapja
- 9/E jelű rajzi melléklet: 200 m-es beépítés mentes sáv miatti tilalom tervlapja<sup>12</sup>
10. jelű rajzi melléklet: sajátos előírások tervlapja,<sup>13</sup>
11. jelű rajzi melléklet: sajátos parkolási előírási területek tervlapja
12. jelű rajzi melléklet: szabályozási tervlapok (belterület és külterület).<sup>14</sup>

## 2. Értelmező rendelkezések

### 3. § A rendelet alkalmazásában:

1. *A szabályozási vonal* a közterület (közhasználatú terület) és a nem közterület tervezett határát jelöli.
  - *Az első rendű szabályozási vonal* csak a településszerkezeti terv módosításával együtt változtatható. (A szabályozási terven a közterület színezése mutatja, hogy a szabályozási vonal első- vagy másodrendű, illetve hogy a lehatárolt közterület közlekedési célú vagy zöldfelületi közterület.)
  - *Másodrendű szabályozási vonal* jelöli azokat a közterületi határokat, melyek részletes szabályozási terv keretében módosíthatók.
  - *A meglevő és változatlanul maradó szabályozási vonalak* (jelenlegi közterület felé eső telekhatárok) alaptérképi jelöléssel maradnak, azt vonalas grafikával a szabályozási terv nem tünteti fel, a meglevő vonalakat nem takarja.
2. *Az (első- és másodrendű) irányadó szabályozási vonal* szabályozási terv módosítása során pontosítható, de az elsőrendű átmeneti szabályozási vonal léte a tervezés számára kötelező, az a továbbtervezés során el nem hagyható.
3. *Kötelező építési vonal* az a vonal, melyen az épület azon irányú homlokzatának legalább 60 %-a kell álljon, a homlokzat többi része az építési vonaltól a telek belseje felé legfeljebb 5,0 m-rel eltérhet, de a közterület felé eltérés nem engedélyezhető.
4. *Az irányadó építési vonal* az az építési vonal, amelytől a közterület felé eltérés nem, a telek belseje felé pedig legfeljebb 5,0 m-es eltérés engedélyezhető – akár a teljes homlokzathosszon.
5. *Megszüntető jel* jelöli a megszüntetendő vonalakat. A jel azonos, függetlenül attól, hogy a megszüntetendő vonal telekhatárt, épületet vagy egyéb lehatárolást jelent.
6. *Védőterület határa* keretezi azokat a területeket, amelyen belül a szabályrendelet szerinti építési korlátozás betartandó. (PI. rádióadó miatt betartandó magasságkorlátozás, stb.)
- 7.<sup>15</sup>
8. *Mellékfunkciójú épület* (a korábbi OÉSZ fogalmak szerinti melléképület) az övezet rendeltetését kiegészítő funkció épülete.
9. *Földszinten kötelező publikus funkció jel* jelöli azokat a beépítési szakaszokat, ahol az épület földszintjének utcai homlokzata mentén a homlokzathossz legalább felén publikus funkciót

<sup>8</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>9</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>10</sup> Módosította a 16/2015.(VI.26.) önkormányzati rendelet 2015. július 25-ei hatállyal.

<sup>11</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>12</sup> Módosította a 13/2016. (IV.4.) önkormányzati rendelet, 2016. április 30-ai hatállyal.

<sup>13</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>14</sup> A mellékletet módosította a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

- (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, egészségügy, stb.) kell elhelyezni. Az épület földszintjének egyéb részein megengedett a lakófunkció.
10. *Kötelező gerincirány jel* határozza meg a magastető gerincirányát azokban az esetekben, amikor a szomszédos épületek csatlakozása, ill. a városkép miatt a megadott gerincirány betartása kötelező.
  11. *Csak szimbolikus kerítés létesíthető jellel jelölt telekhatáron* a kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,2 m-t és a kerítés csak áttört/átlátható módon, ill. sövény kialakításával létesíthető.
  12. *Szabadonálló telepszerű (tömbtelkes) beépítési mód* az, amikor a telken belül több, egymástól területileg elkülönülő építési hely jelölhető ki. Telepszerű beépítési mód esetén az épületeket a szabadonálló beépítés szabályai szerint kell elhelyezni. Az épületek egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb, mint a tűztávolság.
  13. *Intenzív kert*: legalább 1 lombos fa/100m<sup>2</sup>, legalább 20 cserje/100m<sup>2</sup>, legalább 60 % gyepfelület.<sup>16</sup>

### 3. A szabályozási elemek típusai, a szabályozási terv legkisebb területe

- 4. §** (1) A szabályozási terv, valamint a jelen rendelet szabályozási előírásai I. és II. rendű kötelező, valamint irányadó elemeket egyaránt tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
    - a) az építési övezeti illetve övezeti határ, amennyiben az területfelhasználási egység határával egybeesik,
    - b) az I. rendű szabályozási terület,
    - c) az általános közlekedési övezeten (az I. rendű közlekedési területen) belül a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási elemek (úttengelyek, szabályozási szélességek stb.).
  - (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek (a II. rendű szabályozási területek és egyéb szabályozási elemek).
  - (4) Az I. rendű, általános szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor. A II. rendű, részletes szabályozási elemek módosítása belterületen legalább a tömb egészére, külterületen az érintett területfelhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével, vagy meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.
  - (5) A szabályozási terv készítésére kijelölt területre eső I. rendű szabályozási elemektől történő kisebb mértékű eltérést (pontosítást) a szabályozási terv készítése során indokolni kell.
  - (6) A telekhatárok kismértékű változásával, korrekciójával az építési övezet illetve övezet határa együtt mozoghat szabályozási terv módosítása nélkül. Az építési övezet illetve övezet határa menti telekegyesítés esetén a kialakuló új telekre a kisebb intenzitású építési övezeti, illetve övezeti előírást kell alkalmazni.
  - (7) A szabályozási terv módosítását kezdeményezni:
    - a) beépítésre szánt területen, legalább a területfelhasználási egység területére és a közterületekkel határolt tömb területére, valamint legalább 5,0 ha területre,
    - b) beépítésre nem szánt területen a területfelhasználási egység területére kiterjedően lehet.

#### 4/A. §<sup>17</sup>

### II. Fejezet

#### Minden építési övezetre és övezetre vonatkozó általános előírások

##### 4. Az építés és telekalakítás általános szabályai

- 5. §** (1) Az előírt legkisebb telekméretet el nem érő, kialakult telek is beépíthető, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, elő-, oldal- és hátsókert méret) betarthatók.
- (2) A lakó- és üdülőtelken a terepszint alatti építmény alapterülete a telekre vonatkozó beépítési % szerint számított értéknek maximum kétszerese, de legfeljebb a telekterület 75 %-a lehet. Ahol az építési övezet nagyobb beépítettséget enged meg, ott a térszín alatti és feletti beépítettség azonos mértékű lehet.

<sup>16</sup> Beiktatta a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.

<sup>17</sup> A 4/A. §-t megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5043/2016/6. számú határozata, hatálytalan: 2017. március 8. napjától.

- (3) Lakásokat is tartalmazó épület elhelyezése esetében a telek beépítettségének mértéke (75 %-nál több nem lehet, függetlenül attól, hogy az építési övezeti előírás esetleg ennél többet megenged.
- (4) Azokon a kialakult beépített telkeken, ahol a meglévő beépítettség meghaladja az övezetben megengedhető maximumot, a főfunkciójú épület egy részének bontása után a lebontott rész 50 %-a visszaépíthető akkor is, ha ez meghaladja az övezetre megengedhető maximális beépítettséget.
- (5) Ahol a kialakult beépítés az építési helyen kívüli épületrészt is tartalmaz, a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, de az építési helyen kívül eső épületrész nem bővíthető, területe és magassága nem növelhető.
- (6) A mellékfunkció épületének épületmagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t.

**6. §** (1) Zártsorú beépítés esetén az új épület párkánymagassága igazodjon a kialakult beépítéshez a TV és PV jelű karakterzónáknál ismertetett feltételekkel.

- (2) Zártsorú beépítés esetén a hátsókert irányú főfunkciójú épület középszárnyának mélysége csak az oldalhatáron mért 20,0 m mélységtől indított 45°-os szögön belül helyezkedhet el.
- (3) Zártsorú beépítés esetén, alápincézett, illetve két szintet meghaladó épület esetén építeni csak talajmechanikai szakvéleménnyel magalapozott módon szabad.
- (4) Mezőgazdasági rendeltetésű területen csak jellemzően nyeregvetős, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek létesíthetők. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha azt a speciális és szükségszerű mezőgazdasági üzemi technológia feltétlenül szükségessé teszi.
- (5) Mezőgazdasági területen csak nem tömör kerítés létesíthető fából, drótfonatból és/vagy élősövényből.
- (6) Építési övezetekben utcafronti kerítés csak fából, kőből, téglából, betonelemekből, élősövényből, drótfonatból illetve ezen anyagok kombinált felhasználásával létesíthető, magassága legfeljebb 1,80 m lehet. A telek oldalsó és hátsó kerítése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban : OTÉK ) vonatkozó előírásai szerint építhető.

**7. §** (1) Távközlési célú adótoronyok (rádiótelefon antennák) EG jelű gazdasági erdőben és MÁ jelű mezőgazdasági területen létesíthetők. Meglévő építmények felhasználásával rádiótelefon antennák csak úgy telepíthetők, hogy lakófunkciót tartalmazó épületektől, illetve gyermek- és egészségügyi intézményektől legalább 200 m távolságra essenek. A 200 m-es védőtávolságot fenti intézményektől külterületi elhelyezés esetén is biztosítani kell.

- (2) A történeti városrészekben kialakult, utcai oldalon zártsorú, az udvari traktusban fésűs beépítéseknel az alábbi előírásokat is meg kell tartani:
  - a) A szabályozási terven feltüntetett övezeti jel értékei az utcai front 10 m mélységű sávjára vonatkoznak.
  - b) Az udvari épületszárnyak közötti telepítési távolság 4,5 m épületmagasságig a kialakult állapotnak megfelelő lehet. Az udvari épületszárny a zártsorú utcai szárnyhoz kapcsolódóan oldalhatáron álló, tetőidoma azonban ennek ellenére nyeregvetős is lehet.
  - c) Az utcai fronton 10 m szélességben tűzfalcsatlakozás lehetőségét biztosítani kell.
- (3) Az építmények közötti legkisebb előírt távolság korlátlanul csökkenthető azokban az oldalhatáron álló módon beépített építési övezetekben, ahol a beépítési mód zártsorúra változott, ha az épületek a szomszéd telken álló épületekkel szembeni homlokzata tűzfalcsatlakozású.
- (4) A kisvárosi és kertvárosi zónákban szabadon álló és oldalhatáron álló épületek oldalszárny méretének az utcai homlokzattól húzott 45 fokos szögön, mint befoglaló méreten belül kell maradnia.
- (5) Eltérő épületmagasságú vagy eltérő beépítési módú építési övezetek csatlakozásánál, a csatlakozó ingatlanok mindegyikén az adott ingatlanra vonatkozó telepítési szabályok érvényesek még akkor is, ha ezáltal az építmények közötti telepítési távolság az egyébként előírtéhoz képest lecsökken.
- (6)<sup>18</sup> Az oldalkert legkisebb mérete – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – oldalhatáros beépítési mód esetén a megengedett épületmagasság mértéke, szabadonálló és ikres beépítési mód esetén a megengedett épületmagasság fele.

<sup>18</sup> Beiktatta a 13/2016. (IV.4.) önkormányzati rendelet, 2016. április 30-ai hatállyal.

- 8. §** (1) A meglévő épület rendeltetésének módosítása csak akkor lehetséges, ha a megcélzott rendeltetésű épület az adott telken – a telekre vonatkozó övezeti előírások alapján - megépíthető lenne.
- (2) A telkek beépített és burkolt telekterületein kívüli telekrészt zöldfelületként kell kialakítani. A zöldfelületi telekrész minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után egy nagy lombkoronát növelő fa telepítése kötelező. A gazdasági telkeken a fásítást a telekhatárok mentén kell kialakítani és a zöldfelület mérete nem lehet kevesebb, mint a vonatkozó övezeti előírás értéke.
- (3) Lakótelken – a telepszerű tömbtelkes beépítés kivételével - legfeljebb két főfunkciójú épület helyezhető el.
- (4) A város belterületén, kivéve az egyéb ipari gazdasági építési övezeteket, új beruházásként épülő vonalas közműlétesítmény csak térszín alatti vezetéssel készülhet.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén, egy utcaszakaszon (két sarokpont között) a beépítési oldalnak minden telken azonosnak kell lennie. Ahol a szabályozási terv a beépítési oldalt nem tűnteti fel, ott az oldalkertet a kedvezőbb tájolás szerint kell kijelölni (pl. kelet-nyugati tengelyű teleknél az északi oldalt).
- (6) Kialakult beépítés esetén, ahol a szabályozási terv nem jelöl kötelező építési vonalat a karakter-előírások szerinti előkert méretet (történeti városi karakter és polgárvárosi karakter esetén általában előkert nélkül, családiházaskarakter esetén 5,0 m) kell betartani, ha ettől eltérő az utcában egységesen már kialakult előkertméret, akkor a meglévő előkertek által meghatározott vonalhoz kell igazodni.
- 8/A. §**<sup>19</sup> (1) Az épületek egyes homlokzatainak tényleges magassága a megengedett épületmagasság mértékét nem haladhatja meg. Az e feletti épületrészek a homlokzati sík megengedett épületmagasság szerinti vonalához illesztett 45 fokos sík alatt lehetnek.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti homlokzati sík meghatározásánál a falsíktól konzolosan kiálló vagy alátámasztott előtetők, erkélyek nem vehetők figyelembe.
- (3) Kivételt képeznek a legalább 35 fokos tetőhajlású tetőtér beépítések. Itt a tetőtéri szint homlokzati hosszának egyharmadán tetőfelépítmények elhelyezhetők. A két végfalon oromfal építhető.
- (4) Az (1)-(3) bekezdések előírásait a 33.§ és 34.§ szerinti gazdasági építési övezetekben nem kell alkalmazni.

### 5. Közlekedési létesítmények előírásai

- 9. §** (1) A város területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK-nak, a hatályos jogszabályoknak, a szakági előírásoknak és jelen rendeletnek megfelelően szabad.
- (2) A közutak számára az OTÉK 26.§ (2) bekezdésben illetve a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell. A szabályozási terven feltüntetett közlekedési területek közterületek.
- (3) Az építési területen (szabályozási szélességen) belül csak a közút létesítményei és berendezései, közművek, valamint a közlekedést kiszolgáló építmények létesíthetők illetve növényzet telepíthető.
- (4) Új nyomvonalak esetén műszaki infrastruktúra-fejlesztést csak úgy szabad végezni, hogy – az utak mentén a közművek elhelyezése után – az utcafásítás területe biztosítható legyen.
- (5) Vasúti közlekedés:
- a) Országos közforgalmú vasútvonal illetve vasútállomás mindkét oldalán a szélső vágánytól mért 50,0 m távolságon belül csak vasúti vagy postai építmény, illetőleg közút, gépjármű-várakozóhely, tömegközlekedési eszköz végállomása és közpark, továbbá olyan más építmény helyezhető el, amelyhez a vasúti hatóság hozzájárul. Országos közforgalmú vasút szélső vágánya és lakóépületek között általában 50,0 m védőtávolságnak kell lennie. Túlnyomóan beépített lakóterületen lévő beépítetlen telek esetén ez a távolság az ott általában kialakult beépítésnek megfelelően csökkenthető a vasúti hatóság hozzájárulása esetén.
- b) A nagysebességű vasútvonal számára a szabályozási terven jelölt területsávot beépítetlenül fenn kell tartani.

- 10. §** (1) Az építési övezetek, övezetek rendeltetési előírásaiban meghatározott parkolószámot ki kell kialakítani. Kivételek az alábbi területek, ahol a (2)-(6) bekezdések előírásait kell alkalmazni:

<sup>19</sup> Beiktatta a 13/2016. (IV.4.) önkormányzati rendelet, 2016. április 30-ai hatállyal.

- a) A Pozsonyi út – Lajta folyó – Cserhádi Sándor utca – Malomszer – Vízpart utca – Kórház utca – Szt. István k. u. – Régi Várház tér - Fő utca – Malom patak által határolt terület.
  - b) A Szent István király út (Családsortól a Soproni utcáig) - Hajós utca - Kis utca - József Attila utca (Kis utcától a Soproni utcáig) - Fuváros utca (Virág utcáig) - Liliom utca - Mosonvár utca - Ostermayer u. - Munkácsy Mihály utca - Zsák utca - Családsor által határolt terület, valamint a Szt. István király út – Petőfi Sándor utca – Aranyossziget út – Magtár utca által határolt terület.
  - c) A Szt. István király út – Gulyás Lajos út – Károly út – Erkel Ferenc út által határolt Gulyás Lajos utcai lakótelep és Móra Ferenc lakótelep területe, valamint a Szt. István király út – Erkel Ferenc út – Károly út – Mosonyi Mihály út által határolt városközponti területnek a Szt. István király út és a Flesch Károly út, illetve Széchenyi út közé eső része, beleértve ezen utcák keleti oldalán korábban, házgyári technológiával megépített lakóépületeket is.
  - d) A Cserhádi Sándor utca – Lajta folyó – Lucsony dűlő – Kígyó utca – Kolbai Károly út által határolt terület.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken a parkolóhelyek kialakítása közterületen, vagy közforgalom céljára átadott magánút területen is történhet, amennyiben saját telken belül nem tudja biztosítani a parkolóhelyeket, úgy az azokat a létesítésükre kötelezett megépíti, vagy megépítteti.
  - (3) A megállapodás alapján közterületen létesített parkolóhelyek továbbra is az önkormányzat tulajdonában maradnak, azokon a befizető sem tulajdonjogot, sem kizárólagos használati jogot nem szerez.
  - (4) A megállapodás alapján parkolóhelyek kiépítésére és fenntartására befizetett összeget az önkormányzat elkülönítetten kezeli és azt csak az egyedi szabályok hatálya alá tartozó területeken létesített parkolók építésére használhatja fel.
  - (5) A közterületi elhelyezés lehetőségét csak akkor szabad figyelembe venni, ha az adott létesítménytől számított 500 m-en belül a megfelelő számú parkoló kialakításának szakmai feltételei biztosítottak. A parkoló építések helyének, kialakításának kérdésében a Gazdasági Bizottság hozhat döntést. Amennyiben 500 m-en belül nem áll rendelkezésre erre a célra alkalmas közterület, úgy megállapodás nem köthető.
  - (6) A mosonmagyaróvári Szabadidő és Sportcentrum területén (a Kálnoki u. – Strand u. –1102. sz. u. – 1401. sz. út tervezett új nyomvonala) az egyes létesítményekhez saját telken az OTÉK előírásai szerint számított gépkocsi parkoló számnak csak 70 %-át kell biztosítani.

## **6. Közművek és hírközlés általános előírásai**

- 11. §** (1) A ivóvíz és a termálvíz szolgáltatás, a szennyvíz- és a csapadékvíz elvezetés, a földgáz- és a távhő ellátás, a villamos energia, a hírközlés és a kábeltévé hálózatokat és építményeit, valamint azok védőtávolságát közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben vezetett közművezeték nyomvonalára és közműépítmény helyére a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (2)<sup>20</sup>
  - (3)<sup>21</sup>
  - (4) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről vagy elszikkasztásáról, belterületen a közvilágítás megépítéséről, az útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
  - (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezetéknek az eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- 12. §** Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A közművezetékek nyomvonalát úgy kell elrendezni, hogy az új utcákban faszor telepítését biztosítani lehessen.

## **7. Közművek szakágankénti előírásai**

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

**13. § A vízellátási közművek előírásai az alábbiak:**

- (1) A beépített illetve beépítésre szánt területen a telek beépítésének feltétele a vezetékes vízellátás biztosítása, legkésőbb a használatbavételig történő kiépítése.
- (2)<sup>22</sup>
- (3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.
- (4) Mosonmagyaróvár és térségének vízellátását biztosító feketeerdei vízbázis hidrogeológiai védőterületén a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- (5) A városi NA 400 és NA 500 ivóvíz távvezeték védőtávolsága 5,0-5,0 m, az NA 300 mm-nél kisebb keresztmetszetű vezetékek védőtávolsága 3,0-3,0 m, melyen belül épület nem helyezhető el.

**14. § A csapadékvíz-elvetés előírásai az alábbiak:**

- (1) A nyílt árkokba, időszakos vagy állandó vízfolyásokba, felhagyott kutakba szennyvíz bevezetése tilos.
- (2) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (3) A település közigazgatási területén a vizek és egyes közcélú vízi létesítmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladatok ellátásához a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznostásáról szóló Korm. rendeletben előírt szélességű parti sávokat szabadon kell hagyni.
- (4) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
- (5) A folyók vízminőség védelme érdekében a bevezető árkok vizét iszap- és homokfogón keresztül kell a befogadó vízfolyásokba vezetni.
- (6) A 20 illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel épülő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlt csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. Ezen parkolók csak összefüggő zárt burkolattal láthatók el, zöldbeton nem alkalmazható.

**15. § A szennyvízelvezetés előírásai az alábbiak:**

- (1) Szolgáltatási, gazdasági területeken és lakótelekeken engedélyezett vállalkozások esetén, a kibocsátott szennyvíz a közcatornára csak abban az esetben köthető, ha a szennyezettsége megfelel a közcatornára ráköthető szennyvíz vízminőségi követelményeinek. Ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvíz-kezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (2) A tervezett fejlesztési területek előkészítési fázisában a tereprendezéssel összehangolva kell megtervezni a terepviszonyoktól függő felszíni vízelvezetést és szennyvízcsatornázást.

**16. § Az ár és belvízvédelem előírásai az alábbiak:**

- (1) A Mosoni Duna, a Lajta és a Lajta bal parti csatorna partján a vízdoldali és a mentett oldali töltéslábtól mért 10,0-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést szabad folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza.
- (2) A Lajta és a Lajta bal parti csatorna közötti területet biztosítani kell árvízvédelmi szükségtározó számára. E területen épület nem építhető.
- (3) Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében külterületen a mentett oldal lábvonaltól mért 110,0 m-en belül anyaggyödröt megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.
- (4)<sup>23</sup>

**17. § A villamosenergia-ellátás előírásai az alábbiak:**

- (1) Az új beépítésre szánt illetve történeti városias karakterű területen új (közép-, kiefeszültségű és közvilágítási) villamos energia ellátási hálózatot csak földkábeles elhelyezéssel szabad

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

építeni. A már beépített területeken a gazdasági területek kivételével a meglévő hálózat rekonstrukciójánál, illetve a hálózat építéssel járó felújítása során, csak földalatti vezetést szabad alkalmazni.

- (2) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból. A villamos kifeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- (3) Mosonmagyaróvár közigazgatási területén áthaladó nagyfeszültségű villamos távvezetékek védőterülete a tengelytől mérten:
  - 400 kV-os villamos távvezeték 38-38 m,
  - 220 kV-os villamos távvezeték 25-25 m,
  - 120 kV-os villamos távvezeték 18-18 m,
 A biztonsági övezeten belül bármilyen építési tevékenység csak az áramszolgáltató hozzájárulásával végezhető.

**18. § A földgázenergia-ellátás előírásai az alábbiak:**

- (1) A középnyomású földgázhálózatról vételező ingatlanok gázellátására egyedi nyomás-szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók csak az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el térszín feletti vagy térszín alatti kivitelezéssel, a közterület felől növényzettakarással.
- (2) A nagynyomású szénhidrogén szállítóvezeték biztonsági övezetében tilos:
  - csőszéltől mérten 40-40 m mindennemű építési tevékenység,
  - 5-5 m távolságon belül fák ültetése,
  - 3-3 m-en belül bokrok és cserjék ültetése és
  - 50 cm-nél mélyebb talajművelés,
  - tűzrakás, illetve anyagok égetése,
  - anyagok ideiglenes vagy állandó tárolása és
  - 15-15 m távolságon belül árasztásos öntözés,
  - szőlő és egyéb kordonok elhelyezése,
  - rizstelep, halastó és víztározó létesítése.
 A közigazgatási területen áthaladó nagyközép nyomású vezeték biztonsági övezete 9,0-9,0 m. A védősávon belül épület nem építhető.

**19. § Új távhő vezeték csak föld alatt szabad vezetni.**

**20. § A hírközlés előírásai az alábbiak:**

- (1) A beépítésre szánt területen városrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe illetve alépítménybe helyezve földalatti vezetéssel kell megépíteni, kivéve, ha a meglévő légvezeték mellé azonos oszlopsorra szerelhető.
- (2) A beépítésre nem szánt területen, ahol a föld feletti vezetés, átmenetileg területgazdálkodási okból fennmarad, a távközlési szabadvezetéket a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetékkel közös oszlopsoron kell vezetni.
- (3) Közcéli és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) telepítése csak településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott helykiválasztás alapján történjen.
- (4) Mosonmagyaróvár rádióállomás védőterületén előírt magasságkorlátozást az alábbiak szerint kell betartani:
  - a) 70 m-ig      9 m
  - b) 140 m-ig    17 m
  - c) 200 m-ig    26 m
  - d) 260 m-ig    36 m magasság korlátozás érvényes.
  - e) 260 m-en belül a beépítés nem haladhatja meg a 10 %-ot.

## 8. Zöldfelületek előírásai

- 21. §** (1) A szabályozási terven jelölt helyeken a telken belül kötelezően előírt védőfásításokat kell megvalósítani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum kétvegetációs időszak alatt pótolni kell.



- (2) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsátmérőjével megegyező összes átmérőjű fa telepítése. (A törzsátmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)
- (3) A szabályozási terven feltüntetett fasorok, utcafásítások telepítése kötelező.
- (4) Az utcákon tervezett zöldsávokat intenzív, a kifejlett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó fásítással kell ellátni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.
- (5) A közhasználatra nem szánt védő-zöldsávokat 80 % borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani.
- (6)<sup>24</sup> Az építési övezetekben a legkisebb zöldfelületi fedettséget, ha azt a jelen rendelet előírásai nem módosítják, az OTÉK 2. sz. mellékletének táblázata alapján kell biztosítani.  
A telek zöldfelületébe – az OTÉK 5. számú melléklete szerinti tetőkerteken és vízfelületeken túl - kizárólag a természetes, növényzettel borított felületek számíthatók be.  
A parkolók és közlekedőfelületek részleges zöldfelületei (gyephezagos beton burkolat, műanyag gyeprács) a számításnál nem vehetők figyelembe.

### III. fejezet

#### A város egyes területeire vonatkozó előírások

##### 9. Területhez köthető előírások témakörei

- 22. §** A város közigazgatási területén a szabályozási terv
- érvényességi (0. jelű rajzi mellékletben)
  - belterület-külterület (1. jelű rajzi mellékletben)
  - beépítésre szánt-beépítésre nem szánt (2. jelű rajzi mellékletben),
  - rendeltetési (3. jelű rajzi mellékletben)
  - építési (4. jelű rajzi mellékletben)
  - közmű (5. jelű rajzi mellékletben)
  - zaj elleni védelmi (6. jelű rajzi mellékletben)
  - települési értékvédelmi (7. jelű rajzi mellékletben),
  - táj és természetvédelmi (8. jelű rajzi mellékletben),
  - korlátozási (9. jelű rajzi mellékletben)
  - sajátos (10. jelű rajzi mellékletben)
- előírási területeket jelöl.

##### 10. Érvényességi (0. jelű rajzi mellékletben lehatárolt) területek és előírásai

- 23. §** A 01. jelű területeken a rendelet előírásait kell érvényesíteni.

##### 11. Belterület-külterület (1. jelű rajzi mellékletben lehatárolt) előírásai

- 24. §** (1) A tervlap az alábbi területi egységeket határolja le:
- 1.1 jelű terület meglevő-megmaradó belterületet
  - 1.2 jelű tervezett belterületet
  - 1.3 jelű meglevő, külterületként megmaradó területet
- (2) A bel- és külterületen a szabályozási terv és a jelen rendelet szerinti tevékenységek folytathatók. A tervezett belterületen a belterületbe vonásig minden olyan tevékenység (építés) tilos, ami a terv szerinti belterületi használatot/beépíthetőséget ellehetlenítené vagy megnehezítené. Belterületbe vonás után a szabályozási terv és a jelen rendelet szerinti tevékenységek végezhetőek.

##### 12. Beépítésre szánt, beépítésre nem szánt terület (2. jelű rajzi mellékletben lehatárolt) előírásai

- 25. §** (1) A tervlap az alábbi területi egységeket határolja le:
- beépítésre szánt
  - beépítésre nem szánt területeket.

<sup>24</sup> Módosította a 13/2016. (IV.4.) önkormányzati rendelet, 2016. április 30-ai hatállyal.

- (2) 2.1. jelű beépítésre szánt területbe tartoznak az OTÉK szerinti beépítésre szánt területfelhasználású területek. A területen a vonatkozó építési övezeti előírásokat kell megtartani.
- (3) 2.2. jelű beépítésre nem szánt területbe tartoznak az OTÉK szerinti beépítésre nem szánt területek. A területen a vonatkozó övezeti előírásokat kell megtartani.

### 13. Építési övezetek, övezetek (3-4. jelű rajzi mellékletekben lehatárolt területek) jelölése

#### 26. § (1) Az építési övezeti előírások

- a) rendeltetési
  - b) építési
- előírásokból állnak.
- (2) Az építési övezet jelében az első betűjel a rendeltetést jelzi. A betűjel arra utal, hogy az építési övezet, melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeltetési előírások, a számkódok tartalmát az építési előírások adják meg.
- (3) Az építési övezet jelében
- a) a második betűjel az építési karakterre
  - b) az első szám a beépítési módra
  - c) a második szám a legkisebb teleknagyságra és a megengedett telekméretekre
  - d) a harmadik szám a legnagyobb megengedett beépítettségre
  - e) a negyedik szám a megengedett legnagyobb épületmagasságra utal.
- (4) Az övezeteket betűjelek azonosítják, melyek arra utalnak, hogy az övezet melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeltetési előírások adják meg. Az övezeteknek nincs külön építési előírása. A beépítésre vonatkozó szabályokat a rendeltetési előírások tartalmazzák.

### 14. Építési övezetek, övezetek (3. jelű rajzi mellékletekben lehatárolt területek) fajtái

#### 27. § (1) A szabályozási terv a város közigazgatási területén

- a) lakó
    - aa) nagyvárosias lakó (továbbiakban LN)
    - ab) kisvárosias lakó (továbbiakban LK)
    - ac) kertvárosias lakó (továbbiakban LKE)
  - b) vegyes
    - ba) településközponti (továbbiakban VT)
    - bb) intézményi (továbbiakban VI)
  - c) gazdasági
    - ca) kereskedelmi, szolgáltatói (továbbiakban GK)
    - cb) egyéb ipari (továbbiakban GE)
  - d) üdülő
    - f) üdülőházas üdülő (továbbiakban ÜÜ)
    - g) hétvégi házas üdülő (továbbiakban ÜH)
  - h) különleges (továbbiakban K)
    - ha) rögzített funkciójú különleges (továbbiakban KR)
    - hb) hulladék elhelyezési és kezelési különleges (továbbiakban KH)
    - hc)<sup>25</sup>
    - hd) mezőgazdasági üzemi (továbbiakban KM)
- építési övezeteket, továbbá
- i) közlekedési (továbbiakban KÖ)
    - ia) elsőrendű közúti közlekedési (továbbiakban KÖ1)
    - ib) másodrendű közúti közlekedési (továbbiakban KÖ2)
    - ic) vasúti közlekedési (továbbiakban KÖV)
  - j) zöld (továbbiakban Z)
    - ja) elsőrendű közpark (továbbiakban Z1)
    - jb) másodrendű közpark (továbbiakban Z2)
    - jc) kizárólagos közpark (továbbiakban ZK)
  - k) erdő (továbbiakban E),
    - ka) védelmi erdő (továbbiakban EV)
    - kb) gazdasági erdő (továbbiakban EG)

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelet, 2015. július 25-ei hatállyal.

- kc) közjóléti\_erdő (továbbiakban EK)
- l) mezőgazdasági (továbbiakban M)
  - la) kertes mezőgazdasági (továbbiakban MKE)
  - lb) általános extenzív mezőgazdasági (továbbiakban MÁ1)
  - lc) általános intenzív mezőgazdasági (továbbiakban MÁ2)
  - ld) korlátozott rendeltetésű mezőgazdasági (továbbiakban MK)
- m) vízgazdálkodási (továbbiakban VG)
  - ma).felszíni víz (VG1)
  - mb) vízmű (VG2)
- n)<sup>26</sup> bányászati célokat szolgáló különleges (továbbiakban KB) övezeteket jelöl.

### 15. Lakó építési övezetek rendeltetési előírásai

#### 28. § (Nagyvárosias lakó építési övezet (LN) rendeltetési előírásai az alábbiak:

- (1) A terület jellemzően sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhetők:
  - a) az OTÉK 11. § (2) bekezdésekben foglalt előírások szerinti épület
  - b) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
  - c) gépkocsi tároló személygépjárművek számára, továbbá
  - d) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények.
- (3) A megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség 10 %.
- (4)<sup>27</sup> A szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg,
  - a) a lakást tartalmazó épületeknél az alábbiak szerint kell meghatározni:
    - aa) legfeljebb 4 lakást tartalmazó épület esetén 1 db / lakás
    - ab) 5-12 lakást tartalmazó épület esetén 1,5 db / lakás
    - ac) 12-nél több lakást tartalmazó épület esetén 1,25 db / lakás
    - ad) az összes darabszámot építési telkenként az aa)-ac) pont szerint sávosan kell összesíteni és felfelé kerekíteni.
  - b) a nem lakások esetében az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti parkolószámot kell biztosítani.

#### 29. § Kisvárosias lakó építési övezet (LK) rendeltetési előírásai az alábbiak:

- (1) A terület jellemzően közepesen sűrű beépítésű, több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhetők:
  - a) az OTÉK 12. § (2) bekezdésében foglalt előírások szerinti épület,
  - b) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
  - c) gépkocsi tároló 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára,
  - d) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények.
- (3) A területen nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás más rendeltetésű épületben sem.
- (4) A megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség 20 %.
- (5)<sup>28</sup> A szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg,
  - a) a lakást tartalmazó épületeknél az alábbiak szerint kell meghatározni:
    - aa) legfeljebb 4 lakást tartalmazó épület esetén 1 db / lakás
    - ab) 5-12 lakást tartalmazó épület esetén 1,5 db / lakás
    - ac) 12-nél több lakást tartalmazó épület esetén 1,25 db / lakás
    - ad) az összes darabszámot építési telkenként az aa)-ac) pont szerint sávosan kell összesíteni és felfelé kerekíteni.
  - b) a nem lakások esetében az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti parkolószámot kell biztosítani.

<sup>26</sup> Beiktatta a 16/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelet, 2015. július 25-ei hatállyal.

<sup>27</sup> Módosította a 3/2016. (II.12.) önkormányzati rendelet, 2016. március 12-ei hatállyal.

<sup>28</sup> Módosította a 3/2016. (II.12.) önkormányzati rendelet, 2016. március 12-ei hatállyal.

**30. § Kertvárosias lakó építési övezet (LKE) rendeltetési előírásai az alábbiak:**

- (1) A terület jellemzően kisebb sűrűségű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen
- a) elhelyezhetők :
    - aa) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
    - ab) az OTÉK 13. § (2) bekezdés szerinti épület,
    - ac) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
    - ad) gépkocsi tároló személygépkocsik számára,
    - ae) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények továbbá, ha a telek területe legalább 700 m<sup>2</sup> állattartási építmény, legfeljebb 10 m<sup>2</sup> alapterülettel.
  - b) nem helyezhető el üzemanyagöltő állomás más rendeltetésű épületben sem;
  - c)<sup>29</sup> szállás jellegű épület legfeljebb négy vendégszoba egységig létesíthető;
  - d)<sup>30</sup> zajjal, bűzzel járó, nagymértékű gépjármű forgalmat indukáló, az építési karakterhez nem illeszthető tevékenységek létesítményeit (pl. autószerelő, autófényező, fémmegmunkáló, lakatos, gumijavító, asztalosműhelyt, építő- és tüzelőanyag telepet, nagykereskedelmi raktárt, húsfeldolgozó, műanyag feldolgozó üzemet, stb.) elhelyezni nem szabad.
- (3) Az építési övezetben egy telken akkor is legfeljebb csak két önálló rendeltetési egység építhető, ha a telken két épület építése lehetséges.
- (4) Az építési övezet telkeinek legalább 50%-át zöldfelülettel kell kialakítani.
- (5)<sup>31</sup> A szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg,
- a) a lakást tartalmazó épületeknél az alábbiak szerint kell meghatározni:
    - aa) legfeljebb 4 lakást tartalmazó épület esetén 1 db / lakás
    - ab) 5-12 lakást tartalmazó épület esetén 1,5 db / lakás
    - ac) 12-nél több lakást tartalmazó épület esetén 1,25 db / lakás
    - ad) az összes darabszámot építési telkenként az aa)-ac) pont szerint sávosan kell összesíteni és felfelé kerekíteni.
  - b) a nem lakások esetében az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti parkolós számot kell biztosítani.

**16. Vegyes építési övezetek rendeltetési előírásai****31. § A településközponti építési övezet (VT) rendeltetési előírásai az alábbiak:**

- (1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen a lakófunkción kívül az OTÉK 16. § (2) bekezdésében foglalt előírások szerinti épületek helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá
- a) gépkocsi tároló 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára,
  - b) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények
- (4) A megengedhető legkisebb zöldfelületi fedettség 10%.
- (5)<sup>32</sup> A szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg,
- a) a lakást tartalmazó épületeknél az alábbiak szerint kell meghatározni:
    - aa) legfeljebb 4 lakást tartalmazó épület esetén 1 db / lakás
    - ab) 5-12 lakást tartalmazó épület esetén 1,5 db / lakás
    - ac) 12-nél több lakást tartalmazó épület esetén 1,25 db / lakás
    - ad) az összes darabszámot építési telkenként az aa)-ac) pont szerint sávosan kell összesíteni és felfelé kerekíteni.

<sup>29</sup> Beiktatta a 3/2016. (II.12.) önkormányzati rendelet, 2016. március 12-ei hatállyal.

<sup>30</sup> Beiktatta a 3/2016. (II.12.) önkormányzati rendelet, 2016. március 12-ei hatállyal.

<sup>31</sup> Beiktatta a 3/2016. (II.12.) önkormányzati rendelet, 2016. március 12-ei hatállyal.

<sup>32</sup> Beiktatta a 3/2016. (II.12.) önkormányzati rendelet, 2016. március 12-ei hatállyal.

- b) a nem lakások esetében az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti parkolószámot kell biztosítani.

**32. § Intézményi építési övezet (VI) rendeltetési előírásai az alábbiak:**

- (1) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 17. § (2) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők továbbá
  - a) a (3) bekezdés alatt felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakások
  - b) önálló lakóépületek
  - c) gépkocsi tároló 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára,
  - d) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények
- (3) A zöldfelület megengedett legkisebb aránya a be nem épített terület 50 %-a, de nem lehet kisebb, mint a telekterület 20 %-a.
- (4) Az újonnan kialakítandó intézményi felhasználású területeken a teljes területegység legalább 7,5 %-án közhasználat elől el nem zárt parkfelületet kell létesíteni.
- (5)<sup>33</sup> A szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg,
  - a) a lakást tartalmazó épületeknél az alábbiak szerint kell meghatározni:
    - aa) legfeljebb 4 lakást tartalmazó épület esetén 1 db / lakás
    - ab) 5-12 lakást tartalmazó épület esetén 1,5 db / lakás
    - ac) 12-nél több lakást tartalmazó épület esetén 1,25 db / lakás
    - ad) az összes darabszámot építési telkenként az aa)-ac) pont szerint sávosan kell összesíteni és felfelé kerekíteni.
  - b) a nem lakások esetében az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti parkolószámot kell biztosítani.

### 17. Gazdasági építési övezetek rendeltetési előírásai

**33. § Kereskedelmi, szolgáltatói építési övezet (GK) rendeltetési előírásai az alábbiak:**

- (1) A terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 19. § (2) bekezdésében foglalt előírásokat is meg kell tartani.
- (3) A megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség 20 %. ha a sajátos előírások másként nem intézkednek.
- (4) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani

**34. § Egyéb ipari gazdasági építési övezet (GI) rendeltetési előírásai az alábbiak:**

- (1) A terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhetők még
  - a) kereskedelmi és szolgáltató célú építmények, parkolóházak és üzemanyagtöltő állomások,
  - b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (3) A megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség 25 % ha a sajátos előírások másként nem intézkednek.
- (4) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

### 18. Üdülő építési övezetek rendeltetési előírása

**35. § Üdülőházas építési övezet (ÜÜ) rendeltetési előírásai az alábbiak:**

- (1) A terület hosszabb tartózkodásra alkalmas építmények elhelyezésére szolgál. Az elhelyezhető építmények körét az OTÉK 22. § (1) bekezdése szabályozza.

<sup>33</sup> Beiktatta a 3/2016. (II.12.) önkormányzati rendelet, 2016. március 12-ei hatállyal.

- (2) Az építési övezetben lakóépületek csak szolgálati lakásként és csak üdülőépület (kemping, üdülőtábor, stb.) telkén helyezhető el. Önálló telek a meglévő szolgálati lakóépülethez sem alakítható ki.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá
  - a) ellátó és szolgáltató, kiskereskedelmi, és vendéglátó építmények,
  - b) sportépítmények,
  - c) gépkocsi tároló személygépjárművek számára,
  - d) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények, valamint lóistálló. Folyadék és gáztároló melléképítmény csak terepszint alatti, fedett kialakítással helyezhető el.
- (4) A telkek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek.
- (5) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

**36. § Hétfélig házas építési övezet (ÜH) rendeltetési előírásai az alábbiak:**

- (1) A terület legfeljebb két üdülőegységes épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Üdülőépületen kívül csak a területen üdülők kiszolgálására szolgáló
  - a) ellátó és szolgáltató, kiskereskedelmi, és vendéglátó építmények,
  - b) sportépítmények,
  - c) személygépjármű-tárolók,
  - d) kerti építmények,
  - e) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények,
 helyezhetők el.
- (3) A telkek legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani, ha a sajátos előírások másként nem intézkednek.
- (4) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

**19. Különleges építési övezetek rendeltetési előírása**

**37. § Rögzített funkciójú különleges építési övezet (KR) rendeltetési előírásai az alábbiak:**

- (1) Az építési övezetben csak a szabályozási tervlapon jelölt funkciójú és azt kiszolgáló építmények helyezhetők el. A területen a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás(ok), valamint oktatási és szociális épület(ek) is létesíthetők.
- (2) Az építési övezet a rögzített funkció szerint az alábbiak lehetnek:
  - a) KR/A temető,
  - b) KR/B felsőoktatási,
  - c) KR/C kórház,
  - d) KR/D sportközpont,
  - e) KR/E termálközpont,
  - f) KR/F idegenforgalmi/rekreációs központ,
  - g) KR/G szabadidőközpont,
  - h) KR/H strand,
  - i) KR/I kemping,
  - j) KR/J piac,
  - k) KR/K templom,
  - l) KR/L lőtér,
  - m) KR/M rádióállomás,
  - n) KR/O szélérőmű-park
 különleges építési övezet.
- (3) A telkek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, ha a sajátos előírások másként nem intézkednek.
- (4) Az építési övezet területén a napenergia-hasznosítás berendezései elhelyezhetők.
- (5) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10.§ előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

**38. § Hulladék elhelyezésére és kezelésére szolgáló különleges építési övezet (KH) rendeltetési előírásai:**

- (1) A területen csak a települési illetve ipari/termelési hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló építmények és telephelyek (lerakók) helyezhetők el (pl. szennyvíztisztító, vörösiszap lerakó, hulladékudvar). A felügyelő személyzet számára szolgáló őrház, tartózkodási helyiség, valamint szociális épület létesíthető.
- (2) A vörösiszap tárolók területén csak a vörösiszap tárolásával és kezelésével összefüggő építmények helyezhetők el.
- (3) A telkek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (4) Az építési övezet területén a napenergia-hasznosítás berendezései elhelyezhetők.
- (5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

### 39. § (1) – (5) <sup>34</sup>

#### 40. § *Mezőgazdasági üzemi (továbbiakban KM)* rendeltetési előírásai az alábbiak:

- (1) Jellemzően a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel összefüggő termékfeldolgozás és tárolás, a mezőgazdasági szolgáltatás épületeinek, építményeinek elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) A területen elhelyezhetők olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú építmények is, amelyek az állattenyésztéssel, közegészségügyi és környezeti szempontból összeegyeztethetők.
- (3) A területen a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó, ill. a személyzet számára szolgáló lakás(ok), a gazdasági tevékenységhez kötődő iroda, oktatási- és szociális épület is létesíthető.
- (4) A telek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül a telekhatárok mentén 10-10 m széles sűrűn telepített kétszintű (fa és cserjeszint) védő-zöldsáv létesítendő.
- (5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

## 20. Közlekedési övezetek előírásai

#### 41. § *Elsőrendű közúti övezet (K1)* előírásai az alábbiak:

- (1) A terület az országos és városi fő és gyűjtő közutak elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 26. § (3) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

#### 42. § *Másodrendű közúti, gyalogos és kerékpáros övezet (K2)* előírásai az alábbiak:

- (1) A terület kiszolgáló utak, gyalogos és kerékpáros utak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az önálló gyalogút, illetve kerékpárút legkisebb szabályozási szélessége 3,0 m.

#### 43. § *Vasúti közlekedési övezet (KV)* előírásai az alábbiak:

- (1) Az övezet vasúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- (2) A területen csak az országos közforgalmi vasúti, ill. az ahhoz kapcsolódó építmények, berendezések, valamint az utazóközönséget kiszolgáló létesítmények (vendéglátás, kereskedelem, váróterem stb.) építményei helyezhetők el.

## 21. Zöldövezetek előírásai

#### 44. § *Elsőrendű közpark övezet (ZP1)* előírásai az alábbiak:

- (1) Területén elhelyezhetők:
  - a) a pihenés és testedzés építményei (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér),
  - b) a vendéglátás építményei (szálláshelyek kivételével),
  - c) az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartását szolgáló épület.
- (2) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3% lehet, a zöldfelület legkisebb aránya 70 %. A közhasználat elől elzárt terület nem haladhatja meg a 10 %-ot.
- (3) Önálló építményt igénylő reklámok nem helyezhetők el.
- (4) A zöldövezet telkén épület legfeljebb 6,0 m épületmagassággal helyezhető el.
- (5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

#### 45. § *Kizárólagos közpark övezet (ZK)* előírásai az alábbiak:

- (1) Közparkok céljára kijelölt terület, kizárólagosan zöldfelületi hasznosítással, 0 % beépíthetőséggel. A zöldfelület legkisebb aránya 70 %.

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelet, 2015. július 25-ei hatállyal.

- (2) (2) Területén a pihenés, a testedzés, ismeretterjesztés és a játék nem épület jellegű építményei, továbbá köztárgyak helyezhetők el.
- (3) Nyomvonal jellegű építmények (közmű) és műtárgyaik és nyilvános illemhelyek csak a felszín alatt helyezhetők el.
- (4) Önálló építményt igénylő reklámok nem helyezhetők el.
- (5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

**46. § Másodrendű közpark (közkert) övezet (ZP2) előírásai az alábbiak:**

- (1) A közkert céljára – a településszerkezeti terven más területfelhasználáson (pl. lakóterületen) belül - kijelölt terület, zöldfelületi hasznosítással, 3 % beépíthetőséggel. A zöldfelület legkisebb aránya 70 %.
- (2) Területén a pihenés, a testedzés, ismeretterjesztés és a játék nem épület jellegű építményei, továbbá köztárgyak helyezhetők el.
- (3) Nyomvonal jellegű építmények (közmű) és műtárgyaik és nyilvános illemhelyek csak a felszín alatt létesíthetők.
- (4) Önálló építményt igénylő reklámok nem helyezhetők el.

## **22. Erdőövezetek előírásai**

**47. § Védelmi rendeltetésű erdőövezet (EV) előírásai az alábbiak:**

- (1) Védelmi erdőövezet az általában védelmi rendeltetésű (iparterületet vagy közműlétesítményt körülvevő, ill. jelentős közlekedési területek: főutak, vasúti területek mellett húzódó) ill. védett (pl. tájvédelmi körzet területén levő) erdők területe.
- (2) Területén csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.

**48. § Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (EG) előírásai az alábbiak:**

- (1) A gazdasági erdőövezet gazdasági rendeltetésű erdők területe, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények helyezhetők el.
- (2) Területén elhelyezhetők:
  - a) az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények,
  - b) szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei (pl. erdészház, munkásház stb.),
  - c) vadászház, vendégház,
  - d) oktatási-kutatási építmények,
  - e) közlekedési és szállítási építmények.
- (3) A (2) bekezdés a), b), c) és d) pontjai szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha a telek (összefüggő erdőterület) nagysága legalább 10 ha. A beépítés mértéke nem haladhatja meg a 0,5 %-ot.
- (4) Az övezetben csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő, nyeregvetős, legfeljebb 3,5 m épületmagasságú épület létesíthető.

**49. § Közjóléti rendeltetésű erdőövezet (EJ) előírásai az alábbiak:**

- (1) Az övezet az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdők területe, ahol csak közjóléti rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (2) Területén elhelyezhető:
  - a) közlekedési létesítmény,
  - b) a szabadidő eltöltését és a testedzést szolgáló építmények (erdei tornapálya, kerékpárút, turistaút, pihenőhely, esőbeálló, sportpálya stb.),
  - c) sátorozóhely.
- (3) A (2) bekezdés szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha a telek (összefüggő erdőterület) nagysága legalább 10 ha. A beépítés mértéke nem haladhatja meg a 5%-ot.

## **23. Mezőgazdasági övezetek előírásai**

**50. § Kertes mezőgazdasági övezet (MKE) előírásai az alábbiak:**

- (1) Az övezetbe a volt zártkertek és zártkert jellegű területek (kiskertek, szőlő- és gyümölcsös kertek) tartoznak.



- (2) Területén a mezőgazdasági tevékenységhez kötődően elhelyezhető építmények:
  - a) földdel borított pince, fóliasátor, üvegház,
  - b) a szőlő műveléséhez, gyümölcstároláshoz szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület,
  - c) állattartó építmény,
  - d) kivételesen lakóépület.
- (3) Az övezet 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkein épületet elhelyezni nem szabad.
- (4) A 720-1500 m<sup>2</sup> közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyeperős és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - a (2) bekezdés a)-c) pontja szerinti épület építése engedélyezhető legfeljebb 3 % beépíthetőséggel.
- (5) Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (6) Az övezet területén
  - a) jellemzően oldalhatáron vagy szabadon álló, nyeregtetős, minimum 30°, maximum 50°-os hajlásszögű magastetős épületek helyezhetők el,
  - b) az épületmagasság legfeljebb 3,5 m (lakóépület esetén kivételesen 4,5 m) lehet.
  - c) egy telken csak egy épület helyezhető el.
  - d) lakóépület csak 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és kizárólag gyümölcsös és kertművelésű telken építhető. A lakóépülettel beépített terület nem haladhatja meg a telekterület 1,5 %-át.
  - e) a már beépített telek továbbosztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot (lakóépület esetén az 1,5 %-ot) és az övezetre előírt minimális telekméretnek is teljesülnie kell.
- (7) A gazdasági épület területe nem lehet több 60 m<sup>2</sup>-nél akkor sem, ha a telekméretből számított 3 % azt lehetővé tenné. Ezen belül az állattartó létesítmény alapterülete legfeljebb 10 m<sup>2</sup> lehet.

**51. § Általános (extenzív) mezőgazdasági övezet (MÁ1) előírásai az alábbiak:**

- (1) Üzemi (árutermelő) mezőgazdaság céljára kijelölt terület.
- (2) Területén elhelyezhető építmények:
  - a) pince, fóliasátor, üvegház,
  - b) bármely mezőgazdasági üzemi, raktározási és egyéb gazdasági épület,
  - c) lakó- és szállásépület.
- (3) Az MÁ 1 jelű mezőgazdasági övezetben épületet elhelyezni csak 100 000 m<sup>2</sup> telekterületet elérő telken szabad, szabadonálló beépítési móddal, a telek beépítettsége legfeljebb 1,5 % lehet és az épületmagasság nem haladhatja meg a 4,5 m-t, ettől eltérni csak a mezőgazdasági üzemi technológia (pl. gabonaszárító/tároló) alapján lehet.
- (4) Birtokközpont kialakítható az OTÉK 29. § (5)-(7) bekezdések előírásai alapján.

- 52. §** (1) A rendelet hatályba lépését megelőzően kialakított mezőgazdasági üzemek (majorok) területén a kialakult beépítettség felújítás, átépítés esetén is megőrizhető, illetve legfeljebb 20 %-ig növelhető, ha a zöldfelületi arány a telek területének legalább 30 %-át eléri.
- (2) Azokon a mezőgazdasági területeken, amelyeket a szabályozási terv szélérőmű telepítésére alkalmas területbe sorol, a mezőgazdasági művelés fenntartása mellett a szélérőművek létesítményei elhelyezhetők.

**53. § Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet (MK) előírásai az alábbiak:**

- (1) Környezet-, táj- és természetvédelmi érdekből csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, amely a táji természeti értékeket, a felszíni és felszín alatti vizeket nem károsítja.
- (2) Területén épületek nem létesíthetők.
- (3) Területén az OTÉK 32. § szerinti építmények, műtárgyak csak akkor alakíthatók ki, ha azok a táji és természeti értékeket nem károsítják, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelelnek.

## 24. Vízgazdálkodási övezet előírásai

**54. § Vízgazdálkodási övezet (VG) előírásai az alábbiak:**

- (1) Az övezetbe tartoznak
 

A felszíni vizekkel kapcsolatos területek:

  - a) a folyóvizek (folyók, állandó és időszakos vízfolyások)
  - b) a természetes és mesterséges tavak és tározók medrei,
  - c) a közcélú nyílt csatornák, árkok,

- d) a védvonalak területei, és a vízbeszerzéssel kapcsolatos területek:
- e) a vízmű-területek (vízmű kutak és telephelyek) területei.
- (2) Az övezetbe csak a vízügyi jogszabályokban megengedett épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Vízmű területen csak a vízművek létesítményei helyezhetők el.

**54/A. §<sup>35</sup>** Bányászati célokat szolgáló különleges övezet (KB) rendeltetési előírásai:

- (1) A területen csak a bányaműveléssel összefüggő, valamint a bányászati termékeket feldolgozó létesítmények (pl. kavicsbányánál betonkeverő-telep), építmények helyezhetők el ideiglenes jelleggel, a bányaművelés időtartamának végéig. A beépítettség nem haladhatja meg a 2 %-ot. A bányászat megszűntével a területet rekultiválni kell és a bánya övezetét más rendeltetési övezetbe kell átsorolni.
- (2) A területen a technológiai létesítményeken kívül csak a dolgozók számára szolgáló tartózkodási helyiség, valamint szociális építmény helyezhető el.
- (3) Új felszíni művelésű bányanyitási lakóterülettől, üdülőterülettől, vegyes területtől 500 m-en belül, valamint tájképvédelmi övezet és örökségvédelmi terület 500 m-es körzetében nem engedélyezhető.
- (4) Tájképvédelmi övezet területén a 0502/1-25 és 0504/1-17 helyrajzi számú külszíni kavicsbányák esetén a következő előírások tartandók be:
  - a) Tájképvédelmi területen levő külszíni bányászati hasznosítás során átalakított terület tájba illesztése illetve a terület újrahásznosítása érdekében a bányaterületet rekultiválni kell, melyet a bányászati tevékenység ütemében folyamatosan kell megvalósítani.
  - A bányaterület rekultiválása során:
    - aa) legalább 50 m széles területsáv alakítandó ki a tó felület körül,
    - ab) a beültetési kötelezettség jellel jelölt területen háromszintű növényzet telepítendő,
    - ac) a tó partszegélyén burkolt felület (betonnal, térkövel, zúzalékkal végzett kitöltés, szegély) nem alakítható ki,
    - ad) a tó partszakaszának legalább egyharmadán természetközeli állapot alakítandó ki.
- (5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTEK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

## 25. Építési övezetek építési előírásai

**55. §** (1) Az építési övezet kódja a szabályozási terven az alábbi formában jelenik meg:

- pl. LKE- CS.3.1.5.3., ahol az
  - a) első betűjel (LKE) a telek rendeltetési (a példa szerinti esetben kertvárosias lakóterület),
  - b) a második betűjel (CS) az építési karakter (a példa szerinti esetben családi házas),
  - c) az első számjel a beépítési mód,
  - d) a második számjel a teleknagyság,
  - e) a harmadik számjel a beépítési %,
  - f) a negyedik számjel az épületmagasság előírásait jelenti.
- (2) Az alkalmazott számjelek jelentését és az egyes karaktereken belül alkalmazható határértékeket az 1. számú táblázat tartalmazza.
- (3) Ahol a kódszám értéke 0, ott az érték nincs meghatározva, ahol a kódszám értéke 1, ott a kialakult állapot fenntartható. A kialakult 1 besorolású ingatlanok megosztása – ha egyéb tilalom nem áll fenn (pl. védett telekstruktúra esetén) - a 2. számú táblázat előírásai szerint történhet.
- (4) A kialakult telkeken telekrendezés (korrekció) lehetséges, a telek oldalhatára legfeljebb 2,0 m-rel változtatható, a telkek hátsó telekhatárai a telekmélység illetve telekterület 2. számú táblázat szerinti értékeinek megtartásával korrigálhatók.
- (5) Azok a telkek is beépíthetők, amelyek az építési kód szerinti teleknagyságot nem érik el, ha az épület telepítésével az országos előírások betarthatók.
- (6) <sup>36</sup> A kialakult telekállapot esetén a telkek akkor vonhatók össze, ha a kialakuló telek utcai telekszélessége a környezetre jellemző telekszélesség kétszeresét nem haladja meg. Ettől eltérni abban az esetben lehet, ha a beépítés tömege az eredeti telekstruktúra jellegét követi, és az beépítési tervekkel alátámasztott.

<sup>35</sup> Beiktatta a 16/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelet, 2015. július 25-ei hatállyal.

<sup>36</sup> Kiegészítette a 22/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. június 24. napjától.

- (7) Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó építési övezet, illetve jelen rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni. Jelen rendelet szerint lebontásra kerülő épületnek az számít, ami a földfelszíntől számított 1,0 m-t nem meghaladó mértékben kerül visszabontásra.
- (8) Zárt sorú beépítés esetén történeti városi, illetve polgárvárosi építési karakterű területen az övezeti előírásban meghatározott beépítési % a saroktelken legalább az előírt beépítettség 50 %-ával megemelhető, de - ha az építési övezeti előírások vagy a területre vonatkozó sajátos építési előírások másként nem rendelkeznek - nem haladhatja meg a 75 %-ot.

**56. §** (1) Az építési karakterek fajtái (a területeket a 4. számú rajzi melléklet tervlapja határozza le) az alábbiak:

- a) TV jelű történeti városi,
- b) PV jelű polgárvárosi,
- c) CS jelű családi házas (és zöldövezeti villaszerű)
- d) TE jelű telepszerű (vegyes),
- e) EGY jelű egyedi építési karakterek.

**57. §** (1) A TV jelű történeti-városi karakter előírásai az alábbiak:

- (2) A területen jellemzően a történeti városmagok jellegzetes, sajátos karakterű területei tartoznak.
- (3) A területen csak a környezetébe illeszkedő építészeti kialakítású épület helyezhető el.
- (4) Foghíjtelek beépítése esetén a szomszédos épületek csatlakozó homlokzatmagasságától eltérni legfeljebb 1,5 m-t lehet.
- (5) A területen csak magastetős épületek építhetők el, jellemzően az utcával párhuzamos gerinccel.
- (6) A hagyományos építőanyagok dominanciáját az új építésekénél is biztosítani kell.
- (7) Az 1. számú táblázat szerinti 100 % beépítettség csak kivételes esetben és a lakófunkció kizárása esetén alkalmazható.

**58. §** (1) A PV jelű polgárvárosi karakter előírásai az alábbiak:

- (2) A zónába jellemzően a városias karakterű, általában zárt sorúan, többnyire előkert nélkül beépült területek tartoznak.
- (3) Önálló mellékfunkciójú építmény nem helyezhető el, kizárólag kerti építmény (lugas, tűzrakó hely, stb.) létesíthető. Gépkocsi tároló csak az épület tömegével egybeépítve építhető, kivéve a két utcára nyíló telkeknél, ahol a főfunkciójú épület megléte esetén a gépkocsi tároló a második utcafrontra is építhető.
- (4) Foghíjtelek beépítése esetén zárt sorú beépítési módban a szomszédos épületek csatlakozó homlokzatmagasságától eltérni legfeljebb 1,9 m-t lehet.

**59. §** (1) A CS jelű családi házas karakter előírásai az alábbiak:

- (2) A zónába jellemzően a családi házakkal beépített, zöldbe ágyazottan elhelyezett, előkertes, laza beépítésű területek tartoznak.
- (3) A területen újonnan, ha a szabályozási tervlap másként nem szabályozza, 5,0 m előkertet kell létesíteni.

**60. §** (1) A TE jelű telepszerű (vegyes) karakter előírásai az alábbiak:

- (2) A területbe a vegyes, telepszerű karakterű, (volt tömbtelkes, lakótelepi, ipartelepi) telepszerű beépítési móddal - egy telken több építési hellyel illetve több azonos funkciójú épülettel és akciószerűen - beépült területek tartoznak.
- (3) A kialakult magassági besorolásba tartozó vegyes zónákban az épület magassága nem növelhető. A lapostetős épületekre magastető építhető 45 foknál nem magasabb tetőhajlásszöggel.
- (4) A területen meghatározott épületmagasság túllépése csak egyéb ipari gazdasági területen és kizárólag a technológia által indokolt mértékben engedélyezhető (pl. gyárkémény, toronytechnológia, gabonasiló).
- (5) Kialakult beépítési % besorolású építési övezetekben kizárólag a meglévő lakóterületi beépítések esetében (lakótelepek) a kialakult beépítettség 5 %-kal növelhető, de csak abban az esetben, ha ez a földszint rehabilitációját, funkcionális használatát vagy a városképet (a homlokzat építészeti arculatát) javítja, illetve, ha meglévő gyalogos áramlási irányok mellett

képez térfalat vagy funkcionális kiegészítést (pl. üzletsor). Ipartelepi kialakult beépítés esetén a beépítettség további túllépése nem engedélyezhető.

**61. §** (1) Az EGY jelű egyedi karakter előírásai az alábbiak:

(2) Egyedi karakterzónába tartoznak azok a területek, melyek beépítése nem sorolható be más karakterbe (pl. templomok, sportcsarnok, egyéb egyedi jellegű épületek).

### 1. számú táblázat

Az egyes építési karakteren belül az építési övezetek kijelölésénél alkalmazható építési paraméterek

téma	megnevezés	kód	Történelmi városi karakter TV	Családi házas karakter CS	Polgárvárosi karakter PV	Telepszerű karakter TE	Egyedi karakter EGY
<b>Beépítési mód</b>							
Beépítési mód	Zártorú	2	X		X	kivételesen	X
	Oldalhatáros	3	X	X	X		X
	Ikres	4		X			X
	Szabadonálló általános	5		X	kivételesen	X	X
	Szabadonálló telepszerű	6				X	X
<b>Legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>)</b>							
minimális telekterület	300	2	X		X		X
	500	3	X	X	X		X
	700	4	X	X	X		X
	900	5		X	X		X
	1200	6		X	X	X	X
	1500	7		X	közintézmény esetén	X	X
	3000	8				X	X
	5000	9				X	X
<b>Legnagyobb beépítés (%)</b>							
maximális beépítés	3	2					X
	15	3		X			X
	25	4		X		X	X
	30	5	X	X	X	X	X
	40	6	X	X	X	X	X
	50	7	X		X	X	X
	75	8	X		X	garázs esetén	X
	100	9	X				X
<b>Legnagyobb épületmagasság (m)</b>							
max. épületmagasság	3,5	2		X		X	X
	4,5	3	X	X	X	X	X
	6,5	4	X	X	X	X	X
	7,5	5	X	társasház	X	X	X
	9,5	6	X		X	X	X
	10,5	7	X		X	X	X
	12,5	8	X		X	X	X
	16,0(20,0)	9				X	X

### 2. számú táblázat

Az egyes telekterületekhez tartozó telek szélességi és mélységi előírások a különböző beépítési módok szerint

Legkisebb telekmélység	Legkisebb telekterület m <sup>2</sup>	Telekterület kódjele	telekszélesség beépítési mód szerint				
			zártorú	oldalhatáron álló	ikres	szabadonálló általános	szabadonálló telepszerű
25	300	2	8				
25	500	3	10	14	9	14	

30	700	4	12	14	9	16	
30	900	5	12	16	12	18	
40	1200	6	15	16	12	18	20
50	1500	7	15	16		20	25
60	3000	8				30	30
100	5000	9				40	40

**25. Az 5. számú rajzi mellékletben lehatárolt területekre vonatkozó, a beépítési feltételeket szabályozó közmű előírások**

- 62. §** (1) Az *A/1 jelű területeken* a telkek csak a városi csatornahálózatra történő csatlakozás esetén építhetők be. A csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztározó építhető, de a csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés egy éven belül kötelező.
- (2) Az *A/2 jelű területen* a telek csak a kommunális szennyvizek egyedi szennyvíztisztító kisberendezésének üzembe helyezése kötelezettségével, vagy a városi csatornahálózatra való rákapcsolódás esetén építhetők be.
- (3) Az *A/3 jelű egyedi közműpótló műtárgyra* kapcsolható területen a telkek csak a zárt szennyvíztározó megépítése (vagy a vezetékes csatornahálózatra való rákötés) esetén építhetők be. A területen a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken egyedi szennyvízkezelő kisberendezés is alkalmazható.
- (4) Erdőövezetben építmények csak akkor helyezhetők el, ha az épülettel egyidejűleg az épület funkciójához és méretéhez szükséges zárt szennyvíztározó is megépül (vagy az építmény közcsatornára csatlakozik) vagy helyi egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesül.
- (5) Az *MÁ jelű általános mezőgazdasági övezetben* ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, valamint állattartó építmény csak akkor építhető, ha az érintett hatóságok engedélyével egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kerülhet kiépítésre és az így megtisztított szennyvíz előntözhető, elszikkasztható vagy befogadóba vezethető. Ha a csatornahálózatra való rákapcsolódás lehetősége biztosított, a hálózatra való rákötés kötelező.
- (6) Az *MKE jelű kertes mezőgazdasági övezetben* raktározási és gazdasági épület, valamint lakó- és szállásépület csak akkor építhető, ha a csatornahálózatra való rákapcsolódás biztosított illetve ennek hiányában az építéssel egyidejűleg az épület funkciójához és méretéhez szükséges zárt szennyvíztározó is megépül.
- 63. §** (1) A *B jelű területeken* csak környezetbarát energiahordozó használható fűtési és technológiai energiaként, szilárd tüzelés a (3) bekezdés kivételével nem alkalmazható. Kötelező a vezetékes energiaellátás (villany, földgáz) vagy megújuló (napenergia/szélenergia) igénybevétele.
- (2) A telek csak a vezetékes energiaellátásra való csatlakozás, vagy környezetbarát megújuló (napenergia/szélenergia) felhasználása esetén építhető be.
- (3) Lakásonként (vagy intézményegységenként) egy fafűtéses tüzelőberendezés létesíthető.

**26. A 6. számú rajzi mellékletben lehatárolt területekre vonatkozó, zaj elleni védelmi előírások**

**64. §**<sup>37</sup>

**3. számú táblázat**<sup>38</sup>

**4. számú táblázat**<sup>39</sup>

**27. A 7. számú rajzi mellékletekben lehatárolt területekre vonatkozó települési értékvédelmi előírások**

**65. §** (1) A települési értékvédelmi előírások az alábbi tervlapokon jelölt területekre vonatkoznak:

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

- a) a 7/A számú mellékletben lehatárolt védett objektumokra és műemléki környezetre,  
 b) a 7/B számú mellékletben lehatárolt városszerkezet-védelmi területekre  
 c) a 7/C számú mellékletben lehatárolt régészeti védelem területeire,  
 d) a 7/D számú mellékletben lehatárolt műemléki jelentőségű területre  
 e) a 7/E számú mellékletben lehatárolt világörökség várományos területre  
 f) a 7/F számú mellékletben helyi településkép-védelmi területre
- (2) Egyedi (műemléki vagy helyi) illetve területi (műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti településképi védelmi terület, városszerkezeti védelmi terület) védelem alatt álló épületek közterületről látható homlokzatainak, nyílászáróinak és tetőfedésének felújítása, színezése csak egy ütemben, egységesen készülhet.
- 66. §** (1) A 7/A2 jelű helyi önkormányzati védettségű objektumok telkein helyi önkormányzati védettség alatt álló épületek és objektumok állnak. A helyi értékvédelmi rendeletnek megfelelő védett „A” és védett „B” kategóriába sorolás szerint megkülönböztetve. A helyi védelem alatt álló köztéri alkotásokat-szobrokat (7/A5 jelű) és a helyi tömbvédelem alá eső összefüggő együtteseket (7/A6 jelű) a szabályozási terv feltünteti.
- (2) Az objektumokra a helyi értékvédelmi rendelet előírásai vonatkoznak. Ahol a helyi értékvédelmi rendelet a telken álló épületek közül csak egynek, vagy egy részépületnek a védettségét tartalmazza, ott a telekhez rendelt védelmi előírás csak a védett épületre, illetve épületrészre vonatkozik.
- (3) A 7/4 jelű még nem védett, de helyi védettségre javasolt objektumok esetében a védetté nyilvánítási eljárást e rendelet hatálybalépésétől számított egy éven belül le kell folytatni. A védettség életbelépését megelőzően a helyi védelemre jelölt épületek esetében épületet lebontani, jellemző karakterüket megváltoztatni, a díszítőelemeket leverni, átalakításukkor, felújításukkor stílusidegen anyagot használni, a színezést környezetzavaró módon megváltoztatni nem szabad.
- 67. §** A 7/B1 jelű helyi önkormányzati védettségű városszerkezeti-védelmi területen az utca vonalvezetése és a kialakult telekstruktúra jellege megőrzendő. E területeken a térfalat, a beépítés léptékét, a jellemző építészeti karaktert meg kell őrizni, azt megváltoztatni nem szabad.
- 68. §** A 7/C jelű régészeti védettségű területeken beruházás csak megelőző régészeti feltárást követően valósíthatók meg a műemléki elemek, illetve az összkép sérülése nélkül. A területet csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok régészeti állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggései ne károsodjanak.
- 69. §** (1) A 7/E jelű világörökség várományos területen a világörökségi védelem megállapításáig külterületen a tájképvédelmi övezet előírásai, belterületen, illetve beépítésre szánt területen a településkép védelmi előírások érvényesek.
- (2) A 7/F jelű településkép-védelmi terület az Országos Területrendezési Terv kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő övezet valamint Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve szerint az országos és helyi védelem alatt álló területek és telkek sűrűsödési területeinek védőterületére terjed ki a szabályozási tervben jelölt lehatárolással. A terület telkein történő építési tevékenység során a védelem alatt álló területek és objektumok értékének védelme érdekében fokozott gondot kell fordítani az építmények környezetbe illesztésére és a tervek készítésénél a környezetbe illesztés igazolására. A területen a településképet jelentősen befolyásoló beruházások tervezésekor külön jogszabályban meghatározott látványterv készítése kötelező.
- 70. §** A települési értékvédelem területein a helyileg védett objektumokra illetve területekre az értékek helyi védelmére alkotott önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni, amely rendelet a jelen rendelet vonatkozó előírásainál szigorúbb szabályokat is megállapíthat.
- 28. A 8. számú rajzi mellékletekben lehatárolt területekre vonatkozó táj- és természetvédelmi előírások**
- 71. §** A táj-és természetvédelmi előírások az alábbi tervlapokon jelölt területekre vonatkoznak:
- a) a 8/A számú mellékletben lehatárolt országos táj-és természetvédelmi területekre,  
 b) a 8/B számú mellékletben lehatárolt helyi táj-és természetvédelmi területekre,  
 c) a 8/C számú mellékletben lehatárolt tájkép-védelmi területre.

- 72. §** (1) A 8/B1. jelű helyi természetvédelmi területeken a természeti értékek védelmére vonatkozó önkormányzati rendeletet előírásait kell alkalmazni.
- (2) A 8/B2. jelű helyi jelentőségű a védett egyedi fák, illetve védett fasorok kivágni csak abban az esetben szabad, ha
- a fa egészségi állapota,
  - a baleset elhárítása és
  - közegészségügyi szempontok
- azt elkerülhetlenné teszik. Védett fasorok hiányzó egyedei csak azonos fajtával pótolhatók.
- (3) A 8/B3. jelű helyi városképi jelentőségű parkokban, közintézmények védett zöldfelületein a park karaktere, építészeti és kertészeti összhatása, felszereltsége, a köztárgyak és a növényállomány megőrzendő. A területeken fák csonkolása vagy kivágása csak akkor engedélyezhető, ha:
- a fa egészségi állapota,
  - a baleset elhárítása és
  - közegészségügyi szempontok
- azt feltétlenül szükségessé teszik. A védett területen bármely építményt elhelyezni csak kertészeti szakvélemény alapján és a zöldfelület egység megbontása nélkül, a meghatározó értékes faállomány károsítása nélkül szabad. Városképi jelentőségű parkok rendezése, rekonstrukciója csak kerttörténeti kutatással alátámasztott kertépítészeti terv alapján történhet.
- 73. §** (1) A 8/C. jelű helyi tájképvédelmi terület az Országos Területrendezési Terv országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete szerinti, az országos és helyi védelem alatt álló területek sűrűsödési területeinek védőterületére terjed ki.
- (2) A szabályozási terven jelölt magterületen belül új építmény csak természetvédelmi kezelés illetve bemutatás céljából, valamint szakrális építményként helyezhető el.
- (3) A terület telkein történő építési tevékenység során a védelem alatt álló területek és objektumok értékeinek védelme érdekében fokozott gondot kell fordítani az építmények környezetbe illesztésére és a tervek készítésénél ennek igazolására. A tervezett létesítmények környezetrendezésére kertépítészeti tervet kell készíteni.
- (4) Tájképvédelmi területen a táj jellegét megváltoztató, a tájképet károsító (közút, közlekedési) létesítmény nem helyezhető el, tájképet romboló, tájsebet okozó tevékenység nem végezhető. Művelési ág váltása csak extenzív irányban módosítható.
- (5) Az övezetben csak tájba illeszkedő, szabadonálló épület helyezhető el, amely nem lehet magasabb 4,5 m-nél.

#### **29. A 9. számú rajzi mellékletekben lehatárolt területekre vonatkozó tilalmi, illetve korlátozási előírások**

- 74. §** A tilalmi és korlátozási előírások az alábbi tervlapokon jelölt területekre vonatkoznak:
- a 9/A számú mellékleten lehatárolt változtatási tilalmi, tervezett szabályozási vonal miatti korlátozási,
  - a 9/B számú mellékleten lehatárolt környezetvédelem miatti tilalmi illetve korlátozási,
  - a 9/C számú mellékleten lehatárolt közút infrastruktúrák védőterülete miatti korlátozási,
  - a 9/D számú mellékleten lehatárolt közlekedési infrastruktúrák védőterülete miatti korlátozási,
  - a 9/E számú mellékleten lehatárolt 200 m-es beépítés mentes sáv miatti korlátozási területekre.
- 75. §** A 9/A számú mellékleten lehatárolt változtatási tilalom, tervezett szabályozási vonal miatti korlátozás miatti területekre vonatkozó előírások az alábbiak:
- A 9/A1 jelű változtatási tilalmi területen a területre készítendő szabályozási terv jóváhagyásáig, illetve legfeljebb három évig építési és telekalakítási tilalom van érvényben.
  - A 9/A2 jelű tervezett szabályozási vonal miatti korlátozási területen beépítetlen telken építeni csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal szerinti telekalakítást követően szabad.
- 76. §** A 9/B számú mellékleten lehatárolt környezetvédelem miatti tilalmi, illetve korlátozási területre vonatkozó előírások az alábbiak:

- (1) A 9/B1 jelű hidrogeológiai védőidommal érintett területre eső telkeken, illetve telekrészeken építési tevékenység nem folytatható.
- (2) A 9/B2 jelű felszíni vízvédelmi területre eső telkeken, illetve telekrészeken építési tevékenység nem folytatható.
- (3) A 9/B3 jelű bűzös telephely védőterületére eső területen szállásjellegű és lakó-, pihenési célú, intézményi, épület nem létesíthető.

**77. §** A 9/C számú melléleten lehatárolt közmű infrastruktúrák miatti korlátozási területre vonatkozó előírások az alábbiak:

- (1)<sup>40</sup>
- (2)<sup>41</sup>

**78. §** A 9/D számú melléleten lehatárolt közlekedési infrastruktúrák miatti korlátozási területre vonatkozó előírások az alábbiak:

- (1)<sup>42</sup>
- (2)<sup>43</sup>

- (3) A 9/D3 jelű tervezett nagysebességű nemzetközi vasút védőterületére eső telkeken illetve telekrészeken építési tevékenység nem folytatható.

**79. §** (1) A 9/E jelű 200 m-es beépítés mentes sáv miatti korlátozás területén újonnan épület nem helyezhető el. A meglévő épület felújítható, de nem bővíthető.

### **30. Az 10. számú rajzi mellékletben lehatárolt területekre vonatkozó sajátos előírások**

**80. §** Az alábbi sajátos előírások felülírják a szabályozási terv alapon jelölt építési kódok előírásait.

**81. §** A Lajta-lakóker (1. és 2. ütem) sajátos előírásai (LA)

(1) A lakó építési övezetek közös sajátos előírásai az alábbiak:

- a) A terület lakótelkein csak lakóépület építhető. A lakóépületek földszintjén a lakóterületet nem zavaró publikus funkciók (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, egészségügyi létesítmény, iroda) elhelyezhetők, de az egyéb funkciók alapterülete nem haladhatja meg az épületen belül a lakófunkció alapterületét. Az előkertben a publikus funkcióhoz tartozó terasz, díszburkolat elhelyezhető, de az előkertben parkoló nem létesíthető.
- b) A terület lakótelkein csak egy épület helyezhető el. Gépkocsi tároló vagy lakóépületen belül vagy a lakóépület tömegéhez szervesen kapcsolódva létesíthető. A területen pincegarázs előkerti megközelítéssel nem létesíthető.
- c) A területen lakóépületek jellemzően csak magastetővel létesíthetők.

(3) A kisvárosias építési övezetekben a sajátos előírások az alábbiak:

- a) A lakótelkek legkisebb telekszélessége 10,0 m, a legnagyobb kialakítható telekszélesség a saroktelkek kivételével 24,0 m.
- b) A beépítés legnagyobb mértéke 45 %, saroktelken 65 %.
- c) Az épületmagasság, amennyiben az építési övezet jelében a legnagyobb megengedett épületmagasság
  - ca) 7,5 m, akkor a legkisebb 6,0 m,
  - cb) 6,5 m akkor a legkisebb 4,5 m.
- d) A telkenkénti legkisebb zöldfelület a telekterület 40 %-a, sarokteleknél 25 %.

- e) Ahol a szabályozási terv a földszinten kötelezően közhasználatú funkciót jelöl, ott az utcai földszint fele csak kereskedelmi, vendéglátási szolgáltatási vagy egészségügyi funkciók elhelyezésére szolgálhat. Kisvárosias lakóterületen a telkek teljes szélességben kötelező a beépítés, kivéve ahol a szabályozási terv irányadó építési vonalat jelöl.

(4) A kertvárosias építési övezetekben a sajátos előírások az alábbiak:

- a) Az előkert minimális mérete 5,0 m, maximális mélysége 10,0 m.
- b) Legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el. A lakóépületben a lakófunkció mellett a lakóterület használatát nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és egészségügyi funkciók is elhelyezhetők, de ezen egyéb funkciók alapterülete nem haladhatja meg a

<sup>40</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

<sup>41</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

<sup>42</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.



- lakófunkció alapterületét. Kertvárosias lakóövezetben a parkolási igényt teljes egészében telken belül kell kielégíteni.
- c) A lakótelkek legkisebb területe az első ütem területén 650 m<sup>2</sup>, a második ütem területén 700 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 18,0 legnagyobb szélessége 40,0, legkisebb mélysége 30,0 m lehet.
  - d) A legnagyobb beépítettség 25 %,
  - e) A telken belüli legkisebb zöldfelületi arány 60 %,
  - f) A megengedhető legnagyobb épületmagasság 6,5 m.
  - g) Az építési övezetekben az építési hely mérete oldal irányban a telek szélessége szerint változik, azt az oldalkert mérete határozza meg. Az építési hely többi méretét a szabályozási terv rögzíti.
- (5) Az intézményi vegyes építési övezetekben a sajátos előírások az alábbiak:
- a) az OTÉK 17. § (2) bekezdésben foglalt építmények a 6., 7. és 8. pont kivételével helyezhetők el. Az övezetben lakóépületek csak a földszinti teljes épületterület publikus funkciója (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás) létesítésével helyezhetők el.
  - b) A kialakítható legkisebb telekszélesség 20,0 m, legkisebb telekmélység 40,0 m, legkisebb telekterület 800 m<sup>2</sup>,
  - c) A legnagyobb beépíthetőség 50 %.
  - d) A teleken belül kötelező legkisebb zöldfelületi arány 40 %.
- (6) Egyéb sajátos előírások:
- a) A területen üzemanyag töltőállomás nem helyezhető el.
  - a) A közparkokban a köztárgyakon kívül csak a szabadidő eltöltését szolgáló építmények (pl. esőbeálló, kerti pavilon, zenepavilon) és a közművek létesítményei helyezhetők el. A parkokban elhelyezett építmények magassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t. A parkterület peremén 6,0 m mélységben parkolók kialakíthatók. A parkokban a beépítés nem haladhatja meg a terület 2 %-át, a burkolt és beépített terület együttesen nem lehet több a terület 10 %-ánál. A zöldfelületi arány legkisebb megengedhető mértéke 90 %.
  - b) A közparkokban a köztárgyakon kívül csak a szabadidő eltöltését szolgáló építmények (pl. esőbeálló, kerti pavilon, zenepavilon) és a közművek létesítményei helyezhetők el. A parkokban elhelyezett építmények magassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t. A parkterület peremén 6,0 m mélységben parkolók kialakíthatók. A parkokban
    - ba) a beépítés nem haladhatja meg a terület 2 %-át,
    - bb) a burkolt és beépített terület együttesen nem lehet több a terület 10 %-ánál.
    - bc) A zöldfelületi arány legkisebb megengedhető mértéke 90 %.
  - c) Közterületen pavilonok, önálló reklámhordozók nem helyezhetők el. Helyigényes utcabútorok csak a gyűjtőutak 2,0 m-nél szélesebb járdáin helyezhetők el úgy, hogy a gyalogosforgalom számára fennmaradó sáv legalább 1,5 m legyen, kis helyigényű utcabútorok az utcák zöldsávjában bármely utcában elhelyezhetők. A parkok berendezési tárgyait egységes termékcsalád alkalmazásával, egységes tervek alapján kell kialakítani.
  - d) A területen a gyűjtőutakat és a fásoros utcaként kiszabályozott utakat kétoldali fasorral kell kialakítani, a lakóutcákban egyoldali fásítás kötelező. Egy utcán belül utcafásításhoz csak azonos fafaj alkalmazható.
  - e) A publikus funkcióhoz kapcsolódó parkolási igényt a gyűjtő utak esetében telek előtt közterületen is ki lehet elégíteni, de a parkoló kialakítása a vállalkozót terheli. Amennyiben a teljes parkolási igény a közterületen nem biztosítható, a hiányzó kapacitást telken belül kell biztosítani. Lakótelkeknel a parkoló igényt teljes egészében telken belül kell biztosítani.
  - f) Vegyes használatú utcákban kiemelt járdaszegély nem építhető, ezekben az utcákban 30 km/h sebességkorlátozást kell elrendelni.
  - g) A Malom-ági Lajta partételtől számított 15,0 m-en belül semmiféle épület nem helyezhető el. A Lajta árvédelmi töltésének lábától mért 10,0 m-en belül építmény, közművezeték nem helyezhető el, e területsávon belül az altalaj megbontása tilos.
  - h)<sup>44</sup> a sportcsarnokhoz tartozó parkolók száma az OTÉK előírásai alapján számított mennyiség 70 %-a lehet.

## **82. § Óvár Történeti Belváros sajátos előírásai (OT)**

<sup>44</sup> Beiktatta a 16/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2015. július 25-től.

## (1) A rendeltetés sajátos előírásai:

- a) A lakófunkció csökkentése illetve megszüntetése lehetséges a Fő utca menti épületeknél. A funkcióváltásnál idegenforgalmi, kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási illetve irodai funkciók telepíthetők. Gazdasági és termelő funkciók nem telepíthetők. A terület mellékutcai mentén, a felsőbb szinteken a lakófunkció megtartandó, új épület esetén a földszint utcai homlokzata mentén azonban csak közhasználatú (publikus) funkció helyezhető el.
- b) A Lajta folyó és a Malom-ági Lajta belváros felőli oldalán kiszabályozott parti sétányban épület – ideiglenes épület vagy pavilon – nem helyezhető el.

## (2) Az építés sajátos előírásai:

- a) Zárt sorú beépítési mód esetén a saroktelek beépítettsége 75 %-ig növelhető akkor is, ha ez meghaladja az övezeti előírás 1,5-szeresét.
- b) A műemléki jelentőségű területen az utcák vonalvezetése, beépítettségének jellege, léptéke, a térfalak vonala, az építési anyaghasználat nem változtatható. A műemléki jelentőségű területen belül az épületek felújításakor a homlokzat színezésének helyességét a szomszédos épületek homlokzatát és színezését is tartalmazó tervvel kell igazolni. A területen belül bármely építés illeszkedését a környezethez a szomszédos épületek is feltüntetendő, illetve legalább a szomszédos épületek homlokzatait is tartalmazó utcaképpel kell igazolni. A homlokzat felújítás, homlokzat színezés a közterületről látható homlokzat(ok) egészére egyidőben készülhet, a homlokzat részletekben történő átszínezése nem megengedett.
- c) A Fecske utca – Tímár utca és a Lajta parti sétány közötti ingatlanokra meghatározott maximális beépítési lehetőség a telek eredeti teljes (a sétány területével nem csökkentett) területére vonatkozik.
- d) A műemléki környezetnek minősített területen az egyedileg nem védett épületekre, építményekre is a védett objektumokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

## (3) A zöldfelületek, közterületek sajátos előírásai:

- a) A meder sétány oldali szárazulatának partél felőli részsűjét víztűrő növényekkel kell betelepíteni.  
A sétányon csak a használatát szolgáló kerti berendezések (pl. pad, ivókút, szobor, hulladékgyűjtő, közvilágítási lámpatest) helyezhetők el.
- b) A Nyugat-magyarországi Egyetem Mezőgazdaság- és Élelmiszertudományi Kar kertje védett kert, felújítása csak az egész kertre kiterjedő kertészeti terv alapján engedélyezhető.
- c) Védett fasorok, növény együttesek: Ady út gesztenyefasor, Deák tér kőrisek, Cserhát utca vadgesztenyék, Jókai utca hársfasor, Fő utca és Lajta közötti növényzóna (113/1 hrsz.) A védett növényzetre a természeti értékvédelemre vonatkozó előírások érvényesek.
- d) Egyedileg védett növény egyedek: a malom udvarán *Gleditsia triacanthos* (105 hrsz), Fő út 23. ház előtti *Koelreuteria paniculata*, Deák tér sarkán *Paulownia tomentosa*, Ady Endre utca 27. sz. ház előkertjében *Taxus baccata*, Magyar utca 42-44. sz. ház udvarában álló *Ailanthus altissima*. A védett növény egyedekre a természeti értékvédelemre vonatkozó előírások érvényesek.

**83. § Moson Történeti Belváros sajátos előírásai (MT)**

## (1) Az építés sajátos előírásai:

- a) Árusítópavilon előkertben sehol nem létesíthető.
- b) A területen főfunkciójú épületként vagy különálló mellékfunkciójú épületként gépjárműtároló nem építhető.
- c) A lakóterületen több főépület egy telken nem építhető. Tömbtelek lakóterületen újonnan nem alakítható ki.
- d) Ahol az építési övezet a kialakult épületmagasság megtartását írja elő, ott az épületek magassága átépítés során legfeljebb 50 cm-t változhat.
- e) Zárt sorú beépítés esetén az udvari szárnyak épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet akkor is, ha az építési övezet az utcai szárnyra ennél magasabb beépítést ír elő.
- f) A területen abban az építési övezetben, ahol az előírás szerinti legfeljebb 7,5 m, az épületmagasság alsó értéke el kell, hogy érje a 6,5 m-t.
- g) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben oromfalas kialakítású épületet kell építeni, az utcára merőleges (oldalhatárral párhuzamos) gerinccel. Az oromfalas épület utcai homlokzatának szélessége nem lehet nagyobb 6,0 m-nél.

- h) Szabadonálló beépítésű építési övezetben esetén meglévő oldalhatáron álló beépítés esetén az épület bővítését már a szabadonálló építési helynek megfelelően kell elvégezni.
  - i) Szabadonálló építési mód esetén a tetőgerinc irányát a környezethez igazodóan kell megválasztani.
  - j) Több utcára nyíló telkek esetében az övezetben előírt épületmagasságon belül további korlátozások lehetnek egyes utcaszakaszokon. Ennek értelmében a Kápolna utcai homlokzatszakaszon megengedett a 7,5 m-es, épületmagasság a Zsák utca menti épületmagasság azonban legfeljebb 4,5 m lehet.
  - k) Oldalhatáron álló beépítésnél melléképület az ellentétes oldalhatáron nem építhető.
  - l) Az Erzsébet tér és a gyalogos térkén kijelölt utcák/terek rendezése csak egységes stílusú burkolatot, utcabútorzatot, közvilágítást és növénytelepítést is magába foglaló utca- és térrendezési terv alapján hajtható végre.
  - m) Bármely reklám, hirdetőtábla csak a környezetet bemutató homlokzati, utcaképi, ill. látványterv alapján helyezhető el.
- (2) A települési értékvédelem sajátos előírásai:
- a) A terület egésze városszerkezeti és városképi helyi védelem alatt áll.
  - b) Az értékes környezet védelme, a terület jelentőségének megfelelő környezetalakítási minőség biztosítása érdekében az építési környezetbe illesztés igazolásához az alábbi vizsgálatokra, tervekre, illetve tevékenységekre szükség lehet:
    - ba) az építést, felújítást, épületbontást megelőző építéstörténeti, művészettörténeti kutatásra, régészeti feltárássra, az elbontásra kerülő épület bontás előtti részletes felmérésére és a felmérés dokumentálására;
    - bb) az épület felújítás során a homlokzatok eredeti archív felvételeire, egyéb ábrázolásokra, és ezek alapján történő helyreállításra,
    - bc) az épület egységes és környezetbe illő megjelenését zavaró épületrészek elbontására, átalakítására, illetve az épületen található művészeti értékű részletek szakértővel történő felújítására;
    - bd) a tervezett beavatkozás városképi hatásának vizsgálatára, a környezetre is kiterjedő térbeliséget érzékeltető ábrázolásra.
  - c) Az épületek magastetős kialakítása kötelező, lapostetős épület a területen nem építhető.
  - d) Az épületek homlokzati tagolásakor követni kell a telekszerkezetet, több telek homlokvonalán áthúzódó homogén homlokzatképzés nem alkalmazható.
  - e) Helyi védelem alatt álló épületegyüttes bármely épületének elbontása után csak az adott együttesbe szigorúan illeszkedő, a védett elemekkel harmonizáló új épület építhető.
  - f) A Duna utca – Aranyosziget utca – Óvodaköz által határolt telektömbben a saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség 75 %.
  - g) Az egyes helyi védelem alatt álló épületeknél, épületegyütteseknél az alábbi elemeket és jellemzőket kell védeni:
    - ga) Szt. István király út 101-107. (3582, 3580, 3579, 3575/1-2., 3576) védendő az együttes részeként:
      1. nagy mélységű és közepes szélességű telkek, keretes, zárt sorú beépítés;
      2. a telekszélességből adódó horizontális tömegalakítás, kissé emelt földszinti padlóvonal (0,3-0,5 m), tagolatlan nyugodt tetőidom;
      3. díszített vakolat-architektúra, ablakkeretezéssel, emelt ereszpárkánnyal és hagyományos falnyílás-arányokkal;
      4. egyenes záródású, vagy szegmensíves, keretezett kapu.
    - gb) Szt. István király út 147-149. sz. (2591, 2589) védendő az együttes részeként:
      1. nagy mélységű és közepes szélességű telkek, keretes, udvari és egy utcai szárnyas, zárt sorú beépítés;
      2. a telekszélességből adódó horizontális tömegalakítás, kissé emelt földszinti padlóvonal (0,3-0,5 m), tagolatlan nyugodt tetőidom;
      3. az igényes, díszített vakolat-architektúra, ablakkeretezéssel, emelt ereszpárkánnyal és hagyományos falnyílás-arányokkal;
      4. oldaltengelyben elhelyezett, alkalmanként igényes, keretezett kapu.
    - gc) Ostermayer u. 3-9. (hrs. 3202, 3201/1, 3200, 3198, 3197) védendő az együttes részeként:
      5. nagy mélységű és szélességű szabályos telkek, keretes, két udvari és egy vagy két utcai szárnyas, zárt sorú beépítés;

6. a nagy telekszélességből adódó határozottan horizontális tömegalakítás, alacsony földszinti padlóvonal (0,3 m), tagolatlan nyugodt tetőidom;
7. sima, díszítetlen vakolat-architektúra, hagyományos falnyílás-arányokkal;
8. a hangsúlyozatlan középtengelyben elhelyezett, alkalmanként igényes és díszített kőkeretes kapu.
- gd) Mosonvár u. 2-4. (hrsz. 3217, 3218) védendő az együttes részeként:
1. nagy mélységű és szélességű szabályos telkek, keretes, két udvari és két utcai szárnyas, zárt sorú beépítés;
  2. a nagy telekszélességből adódó határozottan horizontális tömegalakítás, alacsony földszinti padlóvonal (0,3 m), tagolatlan nyugodt tetőidom;
  3. a földszintes udvari szárnyaknál, sima, díszítetlen vakolat-architektúra, hagyományos falnyílás-arányokkal;
  4. a 3218 hrsz.-ú ingatlan esetében a középtengelyben elhelyezett igényes és díszített kőkeretes, egyenes záródású, esetleg szegmensíves kapu.
- ge) Királydomb u. 1-29. (hrsz. 3256-59, 3261, 3263, 3264, 3267-70, 3272-83) védendő, illetve helyreállítandó az együttes részeként:
1. a kis mélységű és szélességű, szabályos telkek, az egytraktusos, két utcai telekhatár között átmenő oldalhatáron álló beépítés;
  2. a telekszélességből adódó egyszerű, tömegalakítás, alacsony földszinti padlóvonal (0,3 m), tagolatlan nyugodt tetőidom;
  3. szimmetrikus oromfalas homlokzat, sima, díszítetlen, vakolat-architektúra, hagyományos falnyílás-arányokkal, álló téglány arányú nyílások;
  4. tömör kerítés és fa kapu, cserép anyagú héjazat.
- gf) Soproni u. 48., 50. sz. és a Háromsarok köz 1. sz. (hrsz. 3313, 3305/1, 3305/2) védendő az együttes részeként
1. a Háromsarok köz faltól-falig burkolt kialakítása;
  2. a telkek jelenlegi beépítési jellege;
  3. a nagy telekszélességből adódó határozottan horizontális tömegalakítás, alacsony földszinti padlóvonal (0,3 m), tagolatlan nyugodt tetőidom;
  4. a kissé díszített (helyreállítandó) vakolat-architektúra, ablakkeretezéssel, ereszpárkánnyal és hagyományos falnyílás-arányokkal;
  5. a két eltérő, kapus, illetve kapu nélküli utcai épület, valamint a belső melléképület jellegzetes építészeti kialakítása. A területen főfunkciójú épületként kisüzemi termelő és raktározó épület nem helyezhető el
- gg)<sup>45</sup> A Királydomb utca – Erzsébet tér – Iskola utca – Egres utca közötti tömb beépítése csak egységes építészeti koncepció, a tömb egésze készülő tanulmányterv alapján történhet. A tömbbelső elsősorban közforgalom céljára fenntartott területként kell kialakítani. A tömbben a lakófunkció nem megengedett.
- h) A helyi védelem alatt álló épületek a város kiemelkedő értékei, ezért azok bontása csak indokolt esetben, képviselő-testületi jóváhagyással lehetséges. Életveszély elhárítása céljából szükséges bontást az építési hatóság közvetlenül elrendelheti. Bontás esetén az épületet fel kell mérni, s a felmérési rajzokat, fotókat archiválni kell.
- A helyi védelem alatt álló épületek felújítása, esetleges átalakítása során az épület építészeti jellege (tömegképzés, homlokzati nyílások aránya, ritmusa, homlokzati tagolás, díszítések, anyaghasználat, a tetőidom jellege) megőrzendő, illetve helyreállítandó. Az alábbi utcákban a felsorolt előírások betartása kötelező:
- ha) Szent István király u. kötelező elemei:
1. a földszinti padlóvonal legalább 0,3 és legfeljebb 0,6 m-rel az utcai terepcsatlakozás szintje felett legyen;
  2. az épület egyenes, vagy szegmensíves záródású, kőkeretes oldal, illetve középkapun tárandó fel az utca felől;
  3. egyszerű tetőidomok 36-42° közötti hajlásszöggel, cserép anyagú héjazattal épüljenek;
  4. meglévő, megmaradó épület esetén a tetőtér hasznosítása csak az épület arányainak megváltoztatása nélkül történhet;
  5. az utca felé tetőablak csak tetősíkba helyezve jelenhet meg;

<sup>45</sup> Módosította a 25/2017. (VI. 26.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. július 22. napjától.

6. üzletportálok a védett együttes kivételével kialakíthatók, ezek az emeleti nyílásokkal tengelyükben harmonizáljanak, kialakításuk az épület homlokzati rendszerét ne fedje el;
  7. utcai homlokzaton loggia illetve erkély nem alkalmazható;
  8. hagyományos fal-nyílás arány, álló téglány-nyílásokkal épüljön;
  9. a homlokzati vakolat-architektúra, a védett épületekhez igazodó gazdagabb homlokzatképzésű legyen;
  10. faanyagú kapuk és homlokzati nyílászárók alkalmazása.
- hb) Ostermayer utca páros oldalán a kötelező elemek:
1. a földszinti padlóvonal legfeljebb 0,3 m-rel az utcai terepcsatlakozás szintje felett legyen;
  2. az épület hézagos zártorú beépítéssel szabadkapun át, vagy zártorú beépítésnél legfeljebb egy egyenes záródású oldalkapun legyen feltárható az utca felől;
  3. egyszerű tetőidomok 36-42° közötti hajlásszöggel készüljenek;
  4. új padlástér legfeljebb 60 cm-es térdfallal alakítható ki;
  5. megmaradó épület esetén a tetőtér hasznosítása csak az épület arányainak megváltoztatása nélkül történhet;
  6. az utca felé tetőablak sem új, sem meglévő tetőtér hasznosításánál nem jelenhet meg;
  7. hagyományos falnyílás-arány, egyszerű, álló téglány-nyílások legyenek;
  8. egyszerű, díszítetlen homlokzati vakolat-architektúra (mértékadó példák: Ostermayer u. 4., 6., 8., Kápolna tér 2., 3.) valósuljon meg;
  9. faanyagú kapuk és homlokzati nyílászárók készüljenek;
  11. utcai homlokzaton loggia, illetve erkély nem alkalmazható.
- hc) Soproni utca kötelező elemei:
1. a földszinti padlóvonal legfeljebb 0,3 m-rel az utcai terepcsatlakozás szintje felett alakítható ki;
  2. az épület legfeljebb egy egyenes záródású oldalkapun, vagy személybejáróval legyen feltárható, az utca felől;
  3. egyszerű tömeg és homlokzatalakítás legyen, a tetőidomok 36-42° közötti hajlásszöggel (mértékadó példák: Soproni u. 16., 19., 23., 30., 50.) épüljenek;
  4. a padlástér legfeljebb 60 cm-es térdfallal alakítható ki;
  5. megmaradó épület esetén a tetőtér hasznosítása csak az épület arányainak megváltoztatása nélkül történhet (utólagosan térdfal nem építhető);
  6. az utca felé a tetőn egy legfeljebb 2,0 m<sup>2</sup> területű tetőfelépítmény alakítható ki, új és meglévő tetőtér-hasznosításnál egyaránt;
  8. a kerítések tömör, fa, vagy falazott kialakítású legyen;
  9. utcai homlokzaton loggia, illetve erkély nem alkalmazható.
- hd) Erzsébet tér kötelező elemei:
1. a földszinti padlóvonal legfeljebb 0,3 m-rel az utcai terepcsatlakozás szintje feletti legyen;
  2. kevéssé tagolt homlokzati síkok valósuljanak meg;
  3. tetők hajlásszöge 36-42° közötti legyen;
  4. a gerinc záró párkány feletti magassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t;
  5. az épület legfeljebb egy egyenes, vagy szegmensíves záródású kapun legyen feltárható, az utca felől;
  6. az üzletportálok az emeleti nyílásokkal tengelyükben harmonizáljanak, kialakításuk az épület homlokzati rendszerét ne fedje el;
  7. utcai homlokzaton loggia nem alkalmazható;
  8. fal-nyílás arány a hagyományoshoz közelítő legyen.
- he) Kápolna tér kötelező elemei :
1. a földszinti padlóvonal legfeljebb 0,3 m-rel az utcaszint feletti legyen;
  2. az épület legfeljebb egy egyenes vagy szegmensíves záródású kapun legyen feltárható, az utca felől;
  3. egyszerű tetőidomok 36-42° közötti hajlásszöggel, cserépanyagú héjazattal;

4. meglévő, megmaradó épület esetén a tetőtér hasznosítása csak az épület arányainak megváltoztatása nélkül történhet, az utca felé tetőablak nem jelenhet meg;
  5. utcai homlokzaton loggia nem alkalmazható;
  7. üzletportálok a védett épületek kivételével elhelyezhetők, de azok az emeleti nyílásokkal tengelyükben harmonizáljanak, kialakításuk az épület homlokzati rendszerét ne fedje el;
  8. a homlokzati vakolat-architektúra a védett épületekhez igazodó gazdagabb homlokzatképzéssel készüljön;
  9. a faanyagú kapuk és homlokzati nyílászárók alkalmazhatók.
- i) A Kápolna térrel és Erzsébet térrel határos ingatlanok beépítése, a meglévő épületek felújítása csak egységes terv alapján történhet.
- j) A területen előforduló régészeti védelem alatt álló területen az országos régészeti előírásokat kell érvényesíteni.

#### **84. § Lucsony történeti városrész sajátos előírásai (LU)**

- (1) A területen semmiféle állattartó épület nem helyezhető el. Növényház, üvegház (kivételesen fóliasátor) legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterülettel és 2,5 m magassággal helyezhető el.
- (2) A települési értékvédelem sajátos előírásai:
  - a) A Lucsony utca kialakult beépítettségét meg kell tartani. A kialakult beépítési vonalat és az épületek zárt udvarházas jellegét, az épületek jellegzetes tömegét, arányait meg kell tartani. Az épületeket az előkert irányába bővíteni nem szabad, az előkertben semmiféle építmény (pavilon) nem engedélyezhető el. A még be nem kerített telek utcai határán kerítés nem létesíthető.
  - b) Az épületek közterületről látható homlokzatait eredeti formájukban kell megőrizni, ill. a korábbi szakszerűtlen felújítások során sérült homlokzatokat eredeti formájukba vissza kell állítani. Nem változtatható meg
    - ba) a homlokzati felületképzés,
    - bb) a nyílászárók helye, ritmusa, mérete, formája, anyaga, tagolása, karakteres vasalatai,
    - bc) a vízszintes és függőleges tagozatok, a lábzatok, párkányok, mellvédek, lizénák, rizalitok
    - bd) további díszítőelemek, gipsz és kerámiaelemek, falburkolatok, a homlokzati anyagok minősége, kerékvetőkövek,
    - be) a díszítő-bádorgozás, az ereszcsonornák és vonóvasak díszítései,
    - bf) a hódfarkú cserépfedés, az eredeti tetőablakok és kémények formája,
    - bg) az udvari oszlopos árkádok, faragott kőutak.
- (3) A Lajta parti közlekedési felületek magassági vonalvezetését úgy kell kialakítani, hogy az a partéltől (vízoldali koronaéltől) mért 6,0 m-es sávban a Malomcsatorna torkolatánál 120,08 mBf, a Halászi úti hídnál 120,79 mBf szinteket összekötő elvi partvonal fölé kerüljön.
- (4)<sup>46</sup>
- (5) A Kígyó utcai hársfasorba nem illő egyedeket ki kell vágni és helyükre a fasort alkotó fafajtaival kell pótolni.

#### **85. § Mosonmagyaróvár városközpont sajátos előírásai (MV)**

- (1) A rendeltetés és építés sajátos előírásai:
  - a) A területen termelő kertészeti építmény, üzemanyag-töltőállomás és termelő gazdasági építmény kivételes esetben sem helyezhető el.
  - b) A területen sorgarázs külön épületként nem építhető. A gépjárművek tárolására szolgáló épületet a főfunkciót tartalmazó épülettel egy tömegben kell megépíteni.
  - c) A területen meglévő sorgarázsokat más célra felhasználni (pl. üzlethelyiség) nem szabad.
  - d) A nagyvárosias lakóterületeken a telkek elhatárolását csak növényzettel szabad megoldani. A telkek között kerítés nem építhető.
  - e) Ha a szabályozási terv másként nem jelöli a kertvárosi lakóövezetben szabadonálló beépítés esetén, ha az utcai telekhatár nem merőleges az oldalhatárra, az épületet az oldalhatárral párhuzamosan kell elhelyezni.
- (2) A parkolás sajátos előírásai:

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

- a) A telkek gépjárművel való megközelítését a lakóutca felől kell megoldani. Egyedi telkek bejárata forgalmi útról közvetlenül nem nyitható.
  - b) Nagyvárosias lakóterületen új épületek esetén a parkolást legalább 50 %-ban épület alatti gépkocsi elhelyezéssel kell megoldani.
  - c) A területen lakásszámot növelni, parkoló igénnyel járó épületet építeni csak a telken belüli parkolás megoldásával szabad.
- (3) A Károly utca tengelyét városképileg zárni kell, ezért az utca déli végén csak e városképi szerepet betölteni képes, térfalat képző épület (tömeg) építhető.
  - (4) Kegyeleti parkban a kialakult állapot nem változtatható meg, csak a kertben meglévő építmények újíthatók fel, illetve a park jellegével összefüggő emlékmű elhelyezése lehetséges.
  - (5) A városközpont Szent István király u. – Mosonyi Mihály u. – Károly u. – Erkel u. által határolt területén az épületek fűtése csak távfűtéssel vagy teljes egészében megújuló energiaforrásokkal oldható meg.
  - (6) A Tiszavirág utca- Elza utca mentén a Mosoni-Duna felé eső telkeken legalább 8 m, egyéb helyeken legalább 5 m előkertet kell megtartani.
  - (7)<sup>47</sup> A Kökény utca LK építési övezetbe tartozó telkein
    - a) legfeljebb két lakás építhető,
    - b) a legkisebb zöldfelületi arány 40%.

#### **86. § Gabonarakparti iparterület sajátos előírásai (GA)**

- (1) A közpark területén csak a jelen rendeltben megengedett létesítmények helyezhetők el. Gyerekjátszótér nem helyezhető el.
- (2) A Gabonarakpart melletti telephelyek előkertjei beültetési kötelezettség alatt állnak, ezért a minden 100 m<sup>2</sup> előkertterületre egy nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező.
- (3) A vasúti fővonal menti telephelyek határai mentén a telkek belsejében min. 10,0 m széles sávban háromszintes növényzet telepítése kötelező a rendelet jóváhagyásától számított 3 éven belül.

#### **87. § Kötöttárugyár területének sajátos előírásai (KÖ)**

- (1) A rendeltetés és építés sajátos előírásai:
  - a) A területen új lakóépület nem építhető, a meglévő lakóépület nem bővíthető.
  - b) Ha az építési övezeti besorolás kialakult telekméretet jelez, a telkek egymás közötti határvonalának változtatása 2,0 m-en belül lehetséges.
  - c) Ahol a kialakult beépítés az építési helyen kívüli épületrészt is tartalmaz, a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, de az építési helyen kívüli beépítés területe és az épület épületmagassága nem növelhető.
  - d) A tervezett tömbfeltáró út felől kerítés nem építhető, legfeljebb 1,0 m magas élősövény létesíthető. Tömör kerítés a Kötöttárugyári út felől nem építhető.
  - e) A területen nem létesíthetők silók, kohászati és nehézipari üzem, betonkeverő-telep, élelmiszeripari létesítmény.
- (2) Az infrastruktúra sajátos előírásai:
  - a) A területen szennyvíz előtisztító csak zárt technológiával létesíthető.
  - b) Az OTÉK előírásai szerinti parkoló kapacitást telken belül kell biztosítani
- (3)<sup>48</sup> A GE-TE.6.1.6.7.(KÖ), GE-TE.6.1.7.7.(KÖ), GE-TE.6.1.9.7.5.(KÖ) építési övezetekben az előírt zöldfelületi fedettségen túl további +5% zöldfelületi fedettséget kell biztosítani.

#### **88. § Barátság úttól nyugatra eső terület sajátos előírásai (BA)**

- (1) A területre a szabályozási terven jelölt telekosztások csak irányadóak. Az építési övezeti előírások betartásával ettől eltérő telekosztás is engedélyezhető.
- (2)<sup>49</sup>
- (3) A Barátság út felől 20,0 m-es előkerttel, ezen belüli 15,0 m-es védőfásítással helyezhetők el 7,5 m épületmagasságú épületek, ha azok funkciója üzemi jellegű kutatóhely, üzemi jellegű termelő, raktározó vagy szolgáltató építmény, bányászattal kapcsolatos üzemi építmény. Az előírást a Gyertyán utca és az Alkotmány út között fekvő, a Barátság úttal határos ingatlanok beépítésénél kell alkalmazni.

<sup>47</sup> Beiktatta a 13/2016. (IV.4.) önkormányzati rendelet, 2016. április 30-ai hatállyal.

<sup>48</sup> Beiktatta a 22/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. június 24. napjától.

<sup>49</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2017. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 2017. július 22-i hatállyal.

- (4) Az egykori löporgyári épületegyüttes elbontása előtt a meglévő állapot tervi dokumentálását a bontási tervhez mellékelni kell.
- (5) A 6.7.7.9. kódszámú építési övezetben az előkert mérete 10,0 m, más építési övezetekben 5,0 m. A hátsókerter és oldalkert méreteket az OTÉK szerint kell megállapítani.

### 89. § *lpartelepek sajátos előírásai (IP)*

#### (1) A rendeltetés sajátos előírásai:

- a) Mellékfunkciójú építmény csak a szabályozási terven jelölt helyen építhető.
- b) Sorgarázsok építésére kijelölt telken más célra épület nem építhető. A garázsok más funkcióra (pl. bolt) való átminősítése nem lehetséges. A garázsok közterületről látható homlokzatait növénytakarással kell ellátni.

#### (2) Az építés sajátos előírásai:

- a) Az Alkotmány utca Kiskapu utca és Barátság utca közötti szakaszán elhelyezendő épületek építési vonalon mért vetületi homlokzatszélessége városképi okok miatt az utca É-i oldalán legfeljebb 25,0 m, a D-i oldalon legfeljebb 30,0 m lehet. A számításnál figyelmen kívül hagyhatók a homlokzatsíktól 12,0 m-nél mélyebben fekvő épületrészek.
- b) Alkotmány utcai telekösszevonás esetén az Alkotmány utca felé 18,0 m előkertet kell biztosítani. A már beépült telkeknél a kialakult építési vonal a mértékadó.
- c) Védett épületek, épületegyüttesek esetén a kialakult épületmagasság nem léphető túl.
- d) A Főkapu területén az épületegyüttes védelme miatt, épületmagasság vagy beépítettség nem növelhető.
- e) A lakóterülethez tartozó kiskerterületen a telkek nem vonhatók össze. A kiskertekben kizárólag a műveléssel kapcsolatos építmények helyezhetők el a meglévő beépítettséggel azonos ikres beépítési móddal. Telkenként kizárólag egy építmény helyezhető el típustervek szerint. A kiskertek között csak átlátható (pl. drótfonat) kerítés létesíthető, tömör kerítés építése tilos.

#### (3) A közlekedés, parkolás sajátos előírásai:

- a) Ott, ahol a telken belüli gépjármű elhelyezés a telek mérete, a telek beépítettsége, illetve a beállt zöldfelület védelme, stb. miatt nem biztosítható, ott a kialakult állapotra való tekintettel a közterületen is létesíthető parkoló.
- b) A kertrekonstrukció keretében lakásonként 1-1 térszíni parkoló kialakítása kötelező.

#### (4) A zöldfelületek sajátos előírásai:

- a) A két rehabilitálandó lakótelep rehabilitációja külön-külön folyhat, de az egyes telepek rehabilitációja csak az önmagán belül egységes és a telep egészére kiterjedő kertészeti rehabilitációs terv alapján készülhet.
- b) A lakótelkek be nem épített területének min. 65 %-át zöldfelületként kell kialakítani, kivételt csak a sorgarázsok építésére kialakított telkek alkotnak, ahol a be nem épített telekterület 25 %-án kötelező zöldfelület kialakítása. Intézménytelkeknél a be nem épített telekterület min. 50 %-át kell zöldfelületként kialakítani.
- c) A közvetlen kertkapcsolattal rendelkező lakásokhoz legfeljebb 60 m<sup>2</sup> alapterületű kizárólagos használatú telekrész kijelölhető, de a kizárólagos használatú telekrész elhatárolása csak kertészeti eszközökkel lehetséges, a telek teljes területére vonatkozó egységes terv alapján.

#### d) Az lpartelepek területén a különböző építési övezetek minimális zöldfelületi aránya:

da) kertvárosias építési övezetnél	50%	
db) kisvárosias építési övezetnél védett beépítés esetén	50%	
	legfeljebb 40%-os beépítettség esetén	30%
	legfeljebb 30%-os beépítettség esetén	35%
	legfeljebb 25%-os beépítettség esetén	40%

dc) központi vegyes területen

30%

dd) gazdasági területen

25%

#### e) Kertépítési terv készítése kötelező az alábbi területek felújításához:

- ea) a tisztí- és altisztí lakótelep és a szervesen hozzá tartozó védett épületek körüli védett zöldfelületekre,
- eb) telepszerű vagy csoportházas egyedi telkes kisvárosias lakó építési övezetekben,
- ec) központi vegyes építési övezetekben.

#### f) A kivágott fák pótlásának szabályai:



- fa) közterületen kivágott fa esetében a jelen rendelet előírásait kell alkalmazni (kétszeres törzsátmérő visszapótlási kötelezettsége), min. 6 cm átmérőjű egyedekkel,
- fb) telken belüli védett díszfa kivágás esetén 150% törzsátmérő visszapótlása min. 6 cm átmérőjű egyedekkel,
- fc) telken belüli védett fasorban álló fák kivágása esetén 120% törzsátmérő visszapótlása min. 6 cm átmérőjű egyedekkel,
- fd) egyéb (nem védett) telken belüli kivágott fa esetén 100% törzsátmérő visszapótlása min. 3 cm átmérőjű egyedekkel.
- g) Új fasort telepíteni csak fásítási terv alapján szabad, legalább 3 cm törzsátmérőjű egyedekkel.
- h) Védett egyedi természeti értékek az lpartelepen:
- |  |                              |
|--|------------------------------|
| ha) 5045 hrsz (volt járványkórház)                 | 1 db Pinus griffithii        |
| hb) 5109/23 hrsz (Fiatalok Otthona)                | 1 db Pinus griffithii        |
|  | 1 db Cedrus atlantica        |
| hc) 51089/15 hrsz                                  | 5 db Cedrus atlantica        |
| hd) 4793 hrsz (buszmegálló főkapunál)              | 11 db Platanus hispanica     |
| he) 4791-4793 hrsz (főkapu két oldalán)            | 2 db Platanus hispanica      |
| hf) 5086/15 hrsz (volt igazgatósági épület mögött) | 2 db Fagus silvatica 'Atrop' |
| hg) 5097 hrsz (volt tisztii lakótelep)             | 8 db Acer platanoides        |
- (5) A helyi értékvédelem sajátos előírásai:
- a) Az Alkotmány út – Barátság út – Megyei csatorna által határolt területen óriásplakátok – az épületegyüttes értékvédelmé miatt – nem helyezhetők el.
- b) Az Alkotmány út és Timföldgyári út közötti beépítés koordinátarendszere az Alkotmány út tengelyéhez igazodik, az új beépítésnek is ezt kell követnie.
- c) Főkapu – a két épület karaktere, mint a mögötte fekvő terület kapuja, megőrzendő, sőt építészeti, közlekedéstechnikai és kertépítészeti eszközökkel erősítendő.
- d) A volt legénységi lakóépület és az Alkotmány út túloldalán levő négy épület a közrezárt téglalap alakú udvarral együtt, mint beépítés védendő. A szerkesztési tengely és a téglalap alakú udvar, mint szervezési tengely megtartandóak az esetleges későbbi építkezések esetén is.
- e) A Tűzoltóság és a laborépület, a vízmű épülete, valamint a három kútház esetében a szerkesztési tengely, mint szervező elem megtartandó az esetleges későbbi építkezések, átépítések esetén is. A tűzoltóság Alkotmány úti bővítése a telek rendezésekor elbontandó, az eredeti beépítés visszaállítandó.
- f) Az Alkotmány út Barátság úti kereszteződésénél lévő két épület karaktere, kapu jellege megőrzendő, az épületek egységét megbontó átalakítás nem lehetséges. A két épület színezési tervének egymásra figyelemmel kell lennie.
- g) A tisztii lakótelep egységességét, az épületek és hozzájuk tartozó parkok egységét meg kell tartani. A tengelyesen szerkesztett beépítés karaktere megtartandó, az esetleges új építéseknek is ezt a szerkesztést kell, hogy erősítsék. A rekonstrukciót megvalósítani csak részletes kertészeti tervek szerint szabad. A telep csak egységes színezési terv alapján újítható fel.
- h) A volt káptalan (jelenleg tornaterem, irodaépület, cégek telephelye) két épülete és a közrezárt udvar együttesen védendő. A lebontott kapuzat bármely más építés esetén helyreállítandó.
- i) Gazdasági épületeknél (tisztii lakóterülethez épített 8 db) az új beépítések (melléképítmények, melléképületek) nem zavarhatják az épületsor egységességét.
- j) A kiskertcsoport telekosztását a szabályozási terv szerint rekonstruálni kell.
- k) Az altisztii lakóépületeket (6 db) együttesként kell védeni. A terület kertészeti rekonstrukciója csak egységes kertészeti tervek alapján végezhető.
- l) A Kiskapu épületeinek centrikus szerkesztettségét, mint építési karaktert védeni kell. Kertészeti tervekkel és a közlekedés alakításával e szerkesztettséget hangsúlyozni, erősíteni kell.
- m) Az „A” kategóriás helyi védelem alatt álló épületek bármilyen homlokzat felújítása csak építési tervvel megalapozottan végezhető.
- n) A „B” kategóriás védett épületek esetén a helyi védelmi rendelet szerint kell eljárni.
- o) A lőporgyár valamennyi eredeti épülete védett. A védett „A” épületeknél a helyi védelemről szóló rendelet rögzítetteket kell alkalmazni. A homlokzatok színezésére tervet kell készíteni.

- (6)<sup>50</sup> Az egykori löporgyár területén
- az új épületek és a helyi építészeti védelem alatt álló épületek között a megengedett épületmagasság mértékének megfelelő telepítési távolságot kell tartani. Az épületek a technológia igényelte mértékben, legfeljebb egyszintes nyaktaggal összeköthetők.
  - Az épületmagassági előírás csak az újonnan épülő épületekre vonatkozik. A meglévő épületek csak az előírás szerinti magasságig bővíthetők. Amennyiben a meglévő épület az előírás szerinti magasságot meghaladja, a bővítése magassági vonatkozásban nem lehetséges. A meglévő épület úgy bővíthető, hogy az új épületszárnyak épületmagassága külön kell, hogy megfeleljen a magassági előírásnak, azaz nem kell figyelembe venni a meglévő épület tömegét.
- (7)<sup>51</sup> Az Alkotmány út - Bartók Béla út - Határőr út által határolt tömbben jelölt építési helyen belül csak garázssor építhető maximum 2,50 m épületmagassággal, az építési hely legfeljebb 60%-os beépítésével. A garázssor csak egységes megjelenésű lehet, anyaghasználatban, színezésben igazodni kell a környező védett épületekhez.

#### **90. § Zichy Mihály u. sajátos előírásai (ZI)**

- Zártosorú beépítésnél semmiféle mellékfunkciójú épület nem építhető. A gépkocsi tárolást a főfunkciójú épületben kell megoldani.
- Szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítésnél a hátsókert méret megtartásával mellékfunkciójú épület a főépület mögött építhető. Gépkocsi tárolót az építési övezet által meghatározott beépítési mód szerint lehet építeni, a korábbi előírás, miszerint garázs bármely oldalhatáron létesíthető érvényét veszítette. A gépkocsi tároló épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.

#### **91. § „Ipari, Logisztikai és Üzleti Park sajátos előírásai (ÜP)**

- A területen a további terület igénybevétel és építés feltétele a 86. számú főközlekedési úti csatlakozás és a terület súlyvonalában tervezett út, valamint annak déli kicsatlakozásának megépítése.
- A rendeltetés sajátos előírásai:
  - A szabályozási terven jelölt GK jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetben a jelen rendeletben meghatározott építményeken túl elhelyezhető még vendéglátó és szálláshely szolgáltató létesítmény is.
  - A földhivatali nyilvántartásban útként nyilvántartott utak megmaradhatnak, de csak a szabályozási tervben útként kiszabályozott útterületek tekinthetők kiszolgáló útnak.
  - A 077/4 helyrajzi számú út közterületi státusza megszüntethető a gyűjtőút 86. számú út és Mosonszentjánosi út közötti szakaszának forgalomba helyezése, valamint a 077/4 helyrajzi számú út alatti közművezetékek kiváltása után.
- Az építés sajátos előírásai:
  - Az építési övezet szerint megengedett legnagyobb épületmagasságot technológiai építményrészek és kémények – a levegővédelmi előírások betartásához szükséges magasságig - meghaladhatják.
  - Az építési hely határai a telekhatároktól mért 10,0 m-re húzódnak, kivéve, ha egyéb előírás (pl. vonalas létesítmények védőterülete, vezetékek védőövezete, tűztávolság, stb.) nagyobb távolság megtartását nem írja elő.
  - A gazdasági telkek zöldfelületén minden 100 m<sup>2</sup>-nyi zöldfelületre számítva legalább 1 db nagy lombkoronát növelő fát és 20 db cserjét kell ültetni. A zöldfelületek kialakítása az épületek használatba vételének feltétele. A telkek autópályával, főúttal, vasúttal szomszédos telekhatára mentén a zöldfelületeket díszkertként, háromszintes növényzettel kell kialakítani.
- A régészeti védelem alatti területeken a vonatkozó országos jogszabályok szerint kell eljárni.
- A Megyei csatorna telkén belül a zárszelvényű csatorna külső falsíkjától mért 3-3 m-es távolságban, a nyitott csatorna külső rézsűjétől mért 7-7 m-en belül építményt elhelyezni nem szabad.

#### **92. § MOTIM telephely sajátos előírásai (MO)**

- A felszín alatti vizek egyedi határértékei: pH=10, szulfát=1000 mg/l, arzén=0,2 mg/l, fluorid=10 mg/l. A területre környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, melynek

<sup>50</sup> Beiktatta a 22/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. június 24. napjától.

<sup>51</sup> Beiktatta a 22/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. június 24. napjától.

javaslatot kell adnia a talajvízbe került szennyeződések továbbterjedésének megakadályozására.

- (2) A telephelyen az iparvágányok nem szüntethetők meg, üzemeltethetőségüket biztosítani kell.
- (3) A Műkorund üzletág parkolási igényét nem kell telken belül kielégíteni, a Timföldgyári utcában közterületi parkolók is figyelembe vehetők a parkoló kapacitás biztosításához.
- (4) A telephelyen áthaladó, több telek ellátását szolgáló közművezetékek és a városi távhő-vezeték nem szüntethetők meg.

#### **93. § Istvánpuszta sajátos előírásai (IS)**

- (1) A különleges idegenforgalmi területen szálláshely szolgáltató épületek (szálloda, panzió, apartmanház), a lovagláshoz, a lovas turizmushoz és az ezzel kapcsolatos lótarthoz kapcsolódó épületek, építmények, takarmánytároló, a pihenést, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló létesítmények, a tulajdonos és a személyzet szolgálati lakása(i), valamint a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el. Önálló hulladékátroló a területen nem létesíthető.
- (2) A 0261/12 és 0261/1 helyrajzi számú telkeken a 30 cm mélységet meghaladó földmunkákat megkezdésük előtt nyolc nappal a Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumok Igazgatóságának be kell jelenteni
- (3) A területen csak magastetős épület engedélyezhető 30-45° hajlásszöggel. A tetőhéjalás anyaga nem lehet szürke pala vagy hullámpala.

#### **94. § Krisztinamajor sajátos előírásai (KR)**

- (1) A területen mellékfunkciójú épület nem építhető.
- (2) A helyi védettségű épületek esetén az eredeti állapot megtartása, illetve felkutatása és helyreállítása, a korhű anyagok használata, az eredeti homlokzatmagasság és tetőidom megtartása kötelező. A tetőtér hasznosítása a meglévő tetőtéri ablakok méretének, ritmusának és formájának figyelembe vételével, a karakter megtartásának valósítható meg.
- (3) Az autópálya zajhatása a területen nem haladhatja meg nappal a 60 dB, éjjel az 50 dB értéket. A területet – ha az a határértékek betarthatóságához szükséges – védőfásítással kell védeni.

#### **95. § Vadvirág utca és Nárcisz utca közötti terület sajátos előírásai (VA)**

- (1) A területen egyházi és egészségügyi épület nem helyezhető el.
- (2) Kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű telken az oldalkert mérete legalább 4,0 m legyen.
- (3) A hátsókert legkisebb mélysége a kereskedelmi szolgáltató, illetve kisvárosi lakó funkciójú telkeken 6,0 m lehet.

#### **96. § MOFÉM Ipari telephely sajátos előírásai (MF)**

- (1) A rendeltetés sajátos előírásai:
  - a) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen oktatási, egészségügyi és szociális épület nem építhető.
  - b)<sup>52</sup> A terület kisvárosias lakóterületbe sorolt telkein 1 db legfeljebb 6 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Önálló épületként gépkocsi tároló nem építhető.
  - c) Egyéb ipari gazdasági területen az OTÉK 20. § (5) szerinti épületek nem helyezhetők el.
- (2) Ha az építési övezet kialakult telekviszonyt jelöl, a telkek változtatása nem, illetve csak a szabályozási terven jelölt módon lehetséges, kivéve a telkek közötti belső telekhatárok 2,0 m-en belüli korrekcióját.
- (3) Egy építési telken belül több főfunkciójú épület elhelyezésénél az egymással szemben levő homlokzatok távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál – kivéve, ha a tűzvédelmi előírások ennél nagyobbat tesznek szükségessé.
- (4) Telephelyenként egy 100 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó méretű portaépület építhető építési helyen kívül a bejárat melletti telekhatár és az építési hely közötti területsávban.
- (5) A területen levő mélyfúrású kút belső védőtávolsága 10,0 m. A védőterületre mindenkor a vonatkozó kormányrendelet előírásai érvényesek.

#### **97. § Moson temető melletti terület sajátos előírásai (TM)**

<sup>52</sup> Módosította a 22/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. június 24. napjától.

- (1) Gépkocsi tároló pincében az előkert felőli megközelítéssel csak akkor építhető, ha a gépkocsi tároló padlószintje és a járda szintje közötti különbség nem haladja meg a 80 cm-t és az előkert mélysége legalább 5,0 m.
- (2)<sup>53</sup>
- (3) A temető területén csak tömör kerítés alkalmazható, melynek minimális magassága 2,0 m.
- (4) A telken belüli kötelező védőfásításban sírhelyek elhelyezhetőek, de a síremlékek között is fásítást kell alkalmazni.
- (5) A temető bővítési területét 120,50 mBf. magasságra fel kell tölteni.

#### 98. § Laktanya köz és környéke sajátos előírásai (LK)

- (1) Tetőteret beépíteni meglévő épület esetén csak az épületmagasság (párkányzat) és a tetősík változatlanul hagyásával lehet.
- (2) Városképi és városzerkezeti védelem alatt álló telken tetősíkből kiugró tetőablak közterületről látható tetősíkon sem új, sem meglévő épület tetőterének beépítésekor nem alkalmazható, csak tetősíkba helyezett ablakok építhetők.
- (3) A Duna u. – Aranyosziget u. – Óvoda köz által határolt területen a megengedhető legnagyobb beépítettség 75 %.
- (4)<sup>54</sup> A Szent István király út 152-166. alatti ingatlanokon, oldalhatáros beépítés esetén az utcai telekhatáron tömör kerítés és faanyagú kapu kialakítása kötelező.

#### 99. § Királyhidai út és környéke sajátos előírásai (KI)

- (1) Kereskedelmi gazdasági területen a Királyhidai útra merőleges mellékutcában sorgarázs is építhető. A gépkocsi tároló épületmagassága nem haladhatja meg a 3,0 m-t.
- (2) Lakótelkeken garázs csak magastetővel épülhet, legfeljebb 2,5 m homlokzatmagassággal és legfeljebb 4,0 m gerincmagassággal.

#### 100. § Sport- és szabadidőcentrum sajátos előírásai (SP)

- (1) A terv teljes területére vonatkozó – általános – előírások:
  - a) A területen az 1.számú táblázatában foglalt értékektől eltérő - az eltérés kiemelésére betűvel jelzett - értékek is alkalmazhatók:
 

aa) legkisebb telekméret	X =	15 000 m <sup>2</sup>
ab) legnagyobb beépítési %	Y =	20 %
ac) legnagyobb épületmagasság:	Z =	18,0 m
  - b) A területen közművek csak térszín alatt vezethetők.
  - c) A területen üzemanyagöltő állomás nem létesíthető.
- (2) A területen belüli kertvárosi lakóterületekre vonatkozó előírások :  
A kertvárosi lakó építési övezetekben maximum kétlakásos lakóépületek építhetők. Kertvárosi lakóterületen nem helyezhetők el igazgatási, oktatási és kulturális, szórakoztató, egyházi, egészségügyi és szociális építmények, személygépjármű tárolók, parkolóházak, üzemanyagöltő állomás. A lakótelkeken a legkisebb zöldterületi arány 60 %, a parkolási igényt teljes egészében telken belül kell kielégíteni.
- (3) A KR/F idegenforgalmi-rekreációs rendeltetésű területekre vonatkozó előírások
  - a) A KR/F területen elhelyezhetőek: a sportoláshoz, szabadidős-, rekreációs tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, közösségi szórakoztató létesítmények, kulturális funkciójú épületek, valamint ezek kiszolgáló létesítményei és sportpályák. Lakóépületek a területen nem helyezhetők el, csak szolgálati lakás építhető. A KR/F-EGY övezetben csak csónakház építhető.
  - b) Ahol KR/F rendeltetésű területen az építési övezet legfeljebb 7,5 m épületmagasságot jelöl, az épületmagasság az épület funkciójának függvényében túlléphető: szálláshely szolgáltató épület legfeljebb 16,0 m, sportlétesítmény legfeljebb 9,5 m épületmagasságig építhető.
  - c) A KR/F területen elhelyezendő épületek OTÉK szerinti parkoló igényének 70 %-át kell biztosítani, kivéve a KR/F-EGY csónakház építésére kijelölt övezetben, ahol a parkolási igényt teljes egészében telken belül kell biztosítani.
  - d) A KR/F rendeltetésű területen, a telken belüli minimális zöldfelületi arány 30 %, kivéve a csónakházi területet, ahol ez az érték 50 %.

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. június 30-i hatállyal.

<sup>54</sup> Beiktatta a 26/2014. (XI. 17.) Önkormányzati rendelet 2014. december 13-ai hatállyal.

- e) A KR/F rendeltetésű területen a telekalakításokhoz a területre vonatkozó beépítési tervet kell készíteni.
- (4) A ZP rendeltetésű területre vonatkozó előírások:  
A ZP zöldterületen csak a szabad stranddal kapcsolatos építmények (öltözők, zuhanyozók) helyezhetők el. A zöldfelületi arány min. 80 % legyen, a beépítettség legfeljebb 2 %. Az OTÉK szerinti parkolási igény 70 %-át kell kielégíteni.

#### **101. § Akadémia-dűlő I. ütem sajátos előírásai (AK)**

- (1) Az Akadémia-dűlő 1. ütemétől északra kijelölt tartalék fejlesztési területen nem jelölhető ki: egyéb ipari gazdasági terület, jelentős zavaró hatású terület, nyersanyaglelőhely és hulladéklerakó vagy hulladékkezelő terület.
- (2) Kisvárosias lakó építési övezetben zárt sorú beépítés esetén, az utcai telekhatáron kerítés nem építhető.
- (3) Különleges rendeltetésű szabadidős és sportterületen elhelyezhető létesítmények:
- a) a pihenés és testedzés létesítményei, sportpályák, szabadtéri sportlétesítmények
  - b) sportlétesítmények megléte esetén az ezeket kiszolgáló épületek, a tulajdonos számára ingatlanonként legfeljebb egy lakóegységes lakóépület.
- (4) A telken belüli legkisebb zöldfelületi arány 50 %, a burkolt felület legnagyobb mértéke 20 %.
- (5) Közterületen pavilonok, önálló reklámhordozók nem helyezhetők el. Helyigényes utcabútorok csak a gyűjtő utak 2,0 m-nél szélesebb járdáin helyezhetők el úgy, hogy a gyalogosforgalom számára fennmaradó sáv legalább 1,5 m legyen, kis helyigényű utcabútorok az utcák zöldsávjaiban bármely utcában elhelyezhetők. A parkok berendezési tárgyait egységes termékcsalád alkalmazásával, egységes tervek alapján kell kialakítani.
- (6) A területen a gyűjtő utakat és a fásoros utcaként kiszabályozott utakat kétoldali fasorral kell kialakítani, a lakóutcákban egyoldali fásítás kötelező. Egy utcán belül utcafásításhoz csak azonos fajjal alkalmazható.
- (7)<sup>55</sup> Az elkerülő út nyomvonala és a Mosoni-Duna közötti kisvárosi lakó építési övezet építési telkein a minimális zöldfelület aránya 30%. A telkek be nem épített területének minden 100 m<sup>2</sup>-e után 1 db nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező.

#### **102. § Fertősor környéke sajátos előírásai (FS)**

- (1) Az építési telken elhelyezett főfunkciójú épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál.
- (2) Meglevő épületek a telekalakításnál kerülhetnek oldalhatárra, ha az oldalhatárra kerülő homlokzat tűzfal. Egy épület csak akkor kerülhet két telekre (zárt sorú vagy ikres beépítéssel), ha a telekhatáron az épület dilatált. Egy – megbonthatatlan – szerkezetű épület nem kerülhet két telekre, a különböző tulajdonviszonyok ez esetben telekrendezéssel nem, csak albetétesítéssel rendezhetők.
- (3) A gazdasági és központi vegyes építési övezetekben a telkek legkisebb zöldfelületi borítottsága 30 %. A telek zöldfelületi részén 100 m<sup>2</sup>-enként legalább egy nagy lombkoronát növelő fát kell elhelyezni. A gazdasági telek más területfelhasználással érintkező határa mentén takarófásítást kell létrehozni.
- (54) A védett épületegyüttes koordinátarendszerét, a szabályozási terven jelölt tengelyt szervező elemként az új beépítésekénél, az utak vezetésénél figyelembe kell venni. Az eredeti épületegyüttes által közrezárt tér egysége meg nem bontható, abban beépítés nem létesíthető.

#### **103. § Óvári temető mögötti terület sajátos előírásai (TO)**

- (1) A központi vegyes építési övezetekben a jelen rendelet szerint elhelyezhető létesítmények közül csak: igazgatási épületek, kereskedelmi és szolgáltató épületek, egyházi épületek és szociális valamint egészségügyi épületek építhetők, a temető közelsége – kegyeleti távolság - miatt a jelen rendeletben felsorolt többi funkció nem helyezhető el.
- (2) A telken belüli legkisebb zöldfelületi arány:
- a) a központi vegyes rendeltetésű területen 30 %, amely több szintű növényállomány telepítése esetén - az OTÉK számítási módoknak megfelelően – feléig, de legfeljebb a be nem épített terület 50 %-áig (az építési övezetben előírt 50 %-os maximális beépítettség esetén 25 %-ra) csökkenthető
  - b) a lakótelkeken minimálisan 40 % (az építési övezet szerinti 40 % beépíthetőség és a jelen rendeletben lakótelkekre megengedett 20 % burkolt felület mellett)

<sup>55</sup> Beiktatta a 25/2017. (VI. 26.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. július 22. napjától.

- (3) Növényzettel takart (befuttatott) zajvédő-falat kell létesíteni a központi vegyes rendeltetésű terület lakótelkek és temető felé néző határán.
- (4) 30 cm-t mélységet meghaladó földmunka megkezdése előtt azt a Hansági Múzeumnak be kell jelenteni.

**104. § Északi üdülőterület (Kapitányrét)sajátos előírásai (ÉÜ)**

- (1) A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely kielégíti az üdülőterületre előírt környezeti határértékeket.
- (2) A területen talajszennyező módon tevékenység nem folytatható, talajszennyező módon anyagok nem tárolhatók.
- (3) A területen közvetlenül vagy közvetetten vízszennyező tevékenység nem végezhető.
- (4) A keletkező szennyvizeket a városi szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötéssel kell elvezetni.
- (5) A csapadékvizeket a zöldfelületeken meg kell tartani, csak az elfolyó vizeket kell csapadékcatornába vezetni.
- (6) Építeni csak a teljes közműellátás (vezetékes ivóvíz, városi szennyvízhálózatba bekötött szennyvíz-elvezetés, gyűjtőúton zárt csapadékcatornás, lakóutcában legalább nyíltárkos felszíni vízelvezetés, villamos energia ellátás) biztosítása esetén szabad.

**105. § Mosoni temető és környéke sajátos előírásai (MT)**

- (1) A különleges rendeltetésű temető zóna területén csak tömör kerítés alkalmazható, melynek minimális magassága 2,0 m. Áttört anyag (drótháló, fém rács, falécezés) nem alkalmazható.
- (2) A telken belüli kötelező védőfásításban sírhelyek elhelyezhetők, de a síremlékek között is fásítást kell alkalmazni.
- (3) A temető bővítési területét 120,50 mBf magasságra fel kell tölteni.

**106. § Akadémia-dűlő II. ütem sajátos előírásai (A2)**

- (1) Kertvárosias lakó építési övezetben kerti építmények, mellékfunkciójú építmények a főfunkciójú épület alapterületének legfeljebb 50 %-áig terjedő alapterülettel helyezhetők el.
- (2) Kertvárosias lakó építési övezetben állattartási építmények, kizárólag a 700 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telkeken és 10 m<sup>2</sup> -t meg nem haladó bruttó alapterülettel helyezhetők el.
- (3) A területen talajszennyező módon tevékenység nem folytatható, talajszennyező módon anyagok nem tárolhatók.
- (4) A területen közvetlenül vagy közvetetten vízszennyező tevékenység nem végezhető.
- (5) A csapadékvizeket a zöldfelületeken meg kell tartani, csak az elfolyó vizeket kell csapadékcatornába vezetni.

**107. § Pozsonyi úti lakóterület sajátos előírásai (PO)**

- (1) Településközpont vegyes- és kisvárosi lakó építési övezetekben a telek legkisebb zöldfelületi borítottsága nem lehet kisebb a telekterület 30 %-ánál.
- (2) A területen vállalkozásként csak olyan tevékenység folytatható, amelynél a kibocsátott szennyvíz szennyezettsége a közcsatornára való rákötés előírásainak megfelel.
- (3) Olyan burkolt felületek esetében, ahol a felszíni vizek szénhidrogén származékokkal való szennyeződésének veszélye fennáll, a felszíni vizeket csak szénhidrogénfogó műtárgyon (olajsűrőn) átvezetve szabad a csapadékcatornába vezetni.
- (4) Építeni csak a teljes közműellátás (vezetékes ivóvíz, városi szennyvízhálózatba bekötött szennyvízelvezetés, gyűjtőúton zárt csapadékcatornás, lakóutcában legalább nyíltárkos felszíni vízelvezetés, villamosenergia ellátás) biztosítása esetén szabad.

**108. § Déli gazdasági terület sajátos előírásai (DI)**

- (1) Telephelyen belüli burkolt felületekről felszíni vizek csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a záportározókba.
- (2) A területen megkívánt levegővédelmi besorolás a D zónának megfelelő.

Légszennyező anyag	Éves kibocsátás határértéke	Veszélyességi fokozat
Kén-dioxid (ug/m <sup>3</sup> )	50	III.
Nitrogén-dioxid (ug/m <sup>3</sup> )	40	II.
Szén-monoxid (ug/ m <sup>3</sup> )	3 000	II.

Szálló por (ug/ m <sup>3</sup> )	40	III.
Ülepedő por	120 t/km <sup>2</sup>	IV.

- (3) Új létesítmények elhelyezésénél tűréshatár nem vehető figyelembe.  
 (4) Az építési telken elhelyezett főfunkciójú épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kisebb az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

**108/A. §<sup>56</sup> Halászi út menti terület sajátos előírásai (H)**

- (1) A 0319/166-167 és a 0319/173-174 helyrajzi számú ingatlanokon önálló lakóépület illetve kizárólag szállásépület nem helyezhető el.

**108/B. §<sup>57</sup> Károly utca Gulyás Lajos utca és Móra Ferenc utca közé eső szakaszának keleti teleksorára vonatkozó sajátos előírások.**

- (1) Az érintett építési telkeken legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.  
 (2) Az ingatlanokon az előírt legkisebb zöldfelületi arány 30 %.

**108/C. §<sup>58</sup> A Kiserdő-lakóterület sajátos előírásai (KI):**

- (1) A Kiserdő-lakóterület kisvárosi lakóterület övezeteiben
- építési telkenként 25m<sup>2</sup>/lakás intenzív, pihenő- és játszókertként kialakított zöldfelületet kell biztosítani.
  - az épületek huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek nyílászáróját tartalmazó homlokzati falához – az épület körüli, legfeljebb 1,0 m széles fenntartó járda és a személybejáratok megközelítését szolgáló, valamint homlokzatonként legfeljebb 1db, legfeljebb 5,0 m széles gépkocsibejáró burkolaton kívül - 3,0 m-nél közelebb burkolat nem kerülhet.
  - az építési telkekhez telkenként kialakítható kapubehajtó teljes szélessége nem haladhatja meg az 5,0 m-t.
  - a lakásokhoz kötelezően kiépítendő parkolók legalább 50%-át épületen belül kell elhelyezni.
  - az építési telkek előkertjében parkoló nem építhető.
  - a Kiserdő utca déli oldalán nagy lombkoronájú fákból utcai fasort kell létrehozni.

**IV. fejezet**  
**Záró rendelkezések**

- 109. §** (1) E rendelet 2014. szeptember 13-án lép hatályba.  
 (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Mosonmagyaróvár helyi építési szabályzatáról szóló 10/2014. (IV. 24.) önkormányzati rendelet.

Dr. Árvay István  
 polgármesteri jogkört gyakorló  
 alpolgármester

Fehérné Bodó Mariann  
 jegyző

Kihirdetve:  
 Mosonmagyaróvár, 2014. szeptember 12.

Fehérné Bodó Mariann  
 jegyző

<sup>56</sup> Beiktatta a 26/2014. (XI. 17.) önkormányzati rendelet 2014. december 13-ai hatállyal.

<sup>57</sup> Beiktatta a 13/2016. (IV. 4.) önkormányzati rendelet 2016. április 30-ai hatállyal.

<sup>58</sup> Beiktatta a 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2016. július 23-i hatállyal.