

Mosonszentmiklós község Önkormányzata Képviselő-testületének

23/2016 (XII.23.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Egységes szerkezetben

(4/2017. (III.28.) önkormányzati rendelettel, 11/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelettel, 1/2019. (II.6.) önkormányzati rendelettel módosított)

Mosonszentmiklós község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. Rendelet rendelkezéseivel összhangban a következő rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Mosonszentmiklós település közigazgatási területére terjed ki.
 - A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.
- (2) Jelen rendeletet mellékletei:
 - a) 1. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Külterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:10000, tervszám: SZAB-K, munkaszám: 14007,
 - b) 2. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-B1, munkaszám: 14007
 - c) 3. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-B2, munkaszám: 14007
 - d) 4. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2500, tervszám: SZAB-B1/M, munkaszám: 17042¹
 - e) 5. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2500, tervszám: SZAB-B1/M2, munkaszám: 18095²

¹ Módosította: 11/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelet

² Módosította: 1/2019. (II.6.) önkormányzati rendelet

A szabályozás elemei

2. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak.
- (2) Kötelező szabályozási elemek:
- közigazgatási határ,
 - szabályozási vonal,
 - építési övezet határa,
 - az övezeti jel
 - védőtávolságok
 - megszűnő telekhatár,
 - beépítési vonal,
 - hosszú távú területbiztosítás: a területsáv a jövőbeni fejlesztésekhez szükséges terület elépítése ellen kerül jelölésre, építési tilalmat jelent az adott sávban.
 - építési vonal
 - műemlékek
 - műemléki környezet
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítására a szabályozási terv módosítása vagy felülvizsgálata keretében kerülhet sor.
- (4) Irányadó szabályozási elemek:
- javasolt telekhatár
 - irányadó megszüntető jelek a telekhatárokhoz kapcsolódóan,
 - közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
 - intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),
 - helyi védelemre javasolt természeti-táji értékek,
- (5) Az irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási tervek alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.
- (6) A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb szintterületi – sűrűség
terület rendeltetése	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb kialakítható telekterület (m ²) legkisebb telekszélesség (m)	legkisebb zöldfelület (%)

Területfelhasználás

3. § (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:
- beépítésre szánt, illetőleg
 - beépítésre nem szánt területként került besorolásra
- (2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
- lakóterület: falusias lakó (Lf)
 - vegyes terület: településközponti vegyes (Vt)
 - gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)
ipari (Gip)
 - különleges terület: temető (K-T)
hulladékudvar területe (K-Hull)
mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

- (3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
- | | | |
|----|------------------------------|--|
| e) | közlekedési és közműterület, | nagy kiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
közúti közlekedési terület (KÖu)
közműterület (KÖ)
kötöttpályás közlekedési terület (KÖk) |
| f) | zöldterület | közpark (Zkp)
közkert (Zkk) |
| g) | erdőterület: | véderdő (Ev)
gazdasági (Eg) |
| h) | mezőgazdasági terület: | általános (Má)
kertes (Mk) |
| i) | vízgazdálkodási terület | (V) |
| j) | természetközeli terület | (Tk) |
| k) | különleges terület: | termál kutak vízmű területe (K-Vm) |

Telekalakításra vonatkozó előírások

4. § (1) Ha a szabályozási terv kialakult utca hosszú telkeit új utca kiszabályozásával megoszthatónak jelöli, akkor az új utcáról feltárandó telkeknél kell figyelembe venni az övezeti jelben előírt megengedett legkisebb telekszélességet, a meglévő kialakult utcáról feltárt telkek akkor is megoszthatók, ha a megengedett minimális telekszélességnél kisebb a szélességük.
- (2) A falusias lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagysággal és telekszélességgel is alakíthatók az alábbiak szerint:
- A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 550 m² területnagyságot, és átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 14,0 m méretet akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is. Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen az övezeti jelben szereplő minimálisan kialakítható minimális teleknagyság saroktelek esetén 550 m².
5. § Rendezettnak tekintendő a telek és nem szükséges az övezeti határ mellett telket alakítani külterületen, ha az övezeti határ egy telken belül alrészleteket választ el és az övezeti határ melletti telekosztás a telekalakításra vonatkozó szabályok miatt (az alrészletnek nincs önállóan lejegyzett közút vagy magánút kapcsolata) nem megvalósítható.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

6. § (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnak tekintendő a telek, ha
- a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;
 - a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb két lakásosra nő.
- (2) Az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) Az ökológiai folyosó területét a szabályozási tervlap jelöli.
- (2) Ökológiai folyosó területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.³

³ 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről 18.§

- (3) Ex lege védett kunhalom a 035/2 és 037/2 hrsz-ú területeken található. A védett természeti érték megőrzéséről gondoskodni kell. Azokat mezőgazdasági műveléssel, szántással roncsolni nem szabad, anyagnyerő helyként használni tilos, karakterét megváltoztató tereprendezés tilos.
- (4) A nádasok fenntartását, kezelését, hasznosítását úgy kell folytatni, hogy az egyidejűleg biztosítsa a természet-, környezet- és vízminőség védelmi követelményeket. A művelési ág megváltoztatása csak akkor lehetséges, ha a nádas helyreállítása már nem lehetséges. A nádgazdálkodásról az ingatlan tulajdonosa/vagyonkezelő köteles gondoskodni.
- (5) Helyi jelentőségű védett természeti érték a Festő utcában a 109/1 és a 110/1 hrsz-ú területeken található két tisztafa. A helyi védett értéket meg kell őrizni, kivágni csak abban az esetben lehet, ha azt a fa egészségi állapota, vagy a balesetveszélyt azt feltétlenül szükségessé teszi.

Környezetvédelmi előírások

8. § (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított szennyezettségi határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.
- (3) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.
- (4) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló engedélyezhető.
- (5) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizeket a csatornahálózatba kell kötni.
- (6) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- (7) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani. A település természetes víz mellett fekszik, a vízbázis védelemre megállapított ágazati előírásokat be kell tartani.
- (8) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
- (9) Dögtemető, döngkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

Korlátozások, védőterületek

9. § (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
 - a) az M1 autópálya tengelyvonalától számított 100 m távolságon belül
 - b) az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül
 - c) A vasút szélsővágányától számított 50 m távolságon belülahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.
 - (2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.
 - (3) Építési korlátozás alá esik a szabályozási tervlapon hosszú távú területbiztosítás területe.
 - (4) Építési korlátozás alá esik a temetők 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.
-

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

10.§ Önkormányzati elővásárlási joggal terhelt területek a szabályozási tervlapon jelölt 11, 12, hrsz-ok, területek köztéri piac kialakítás lehetőségének megteremtésére.

Közművek előírásai

- 11.§ (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
- falusias lakóterület övezetekben: teljesen közművesített
 - településközpont vegyes terület övezetekben: teljeseen közművesített
 - kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített
 - Ipari gazdasági területek övezetekben: teljesen közművesített
 - különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: teljesen közművesített
- (4) A település már kialakult beépítésre szánt övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
- falusias lakóterület övezetekben: részlegesen közművesített
 - településközpont vegyes terület övezetekben: részlegesen közművesített
 - kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: részlegesen közművesített
 - Ipari gazdasági területek övezetekben: részlegesen közművesített
 - különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: részlegesen közművesített
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (7) A település újonnan beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítésével szabad. Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor a vonatkozó jogszabályban⁴ részletezett részleges közművesítettség is elfogadott.
- (8) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben esztétikai és területgazdálkodási szempontból új nagy-, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási villamosenergia-ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad, kivéve azokat az utcákat, ahol az utcában a villamosenergia-ellátási hálózat kiépítése léghálós kialakítással már elindult, és az áramszolgáltató ezért indokoltnak tartja a léghálós hálózatfejlesztést.⁵
- (9) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépitménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti

⁴ 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban OTÉK) 8.§ (2) bekezdés

⁵ Módosította: 4/2017. (III.28.) önkormányzati rendelet

vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

Építés általános szabályai

- 12.§ (1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- (2) Az építési övezetekben a már *kialakult* területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.
- a) Ha a telkek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható az övezetre előírt épületmagasság betartása mellett, de a telkek beépítettsége tovább nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
 - b) Ha a telkek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telkek csak akkor építhetők be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.
 - c) Ha a telkek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de a jelenlegi épületmagassága tovább nem növelhető.
 - d) Ha a telkek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az épület az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal is elhelyezhető, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
- (3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályt kell figyelembe venni:
- a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg.
 - b) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.
 - c) ha kialakult beépítésnél a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének valamelyikéhez kell igazodni vagy 5,00 m-es előkerttel kell az épületet elhelyezni.
 - d) ha a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal, akkor a vonatkozó jogszabály előírásai szerint kell az épületet elhelyezni.⁶
 - e) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre melléképítmény, akkor a melléképítményt nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni.
 - f) ha a telkek mélysége kisebb mint 25 m, akkor a hátsókert 3 m-ig csökkenthető.
- (4) Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelkek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telkek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.
- (5) Terepszint alatti építmény a telkek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telkek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.
- (6) Az övezeten belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható.
- (7) Amennyiben az építési vonal vagy a hátsó építési határvonal egy meglévő épületet keresztül vág, a meglévő épület

⁶ OTÉK 35.§

- a) felújítható, és/vagy
- b) ha az egyéb övezeti paraméternek megfelel, újabb szinttel (emeletráépítéssel vagy tetőtér beépítéssel) bővíthető, és/vagy
- c) építési helyen belül bővíthető.

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

Lakóterületek építési övezetei

13. § (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet: falusias lakóterület (Lf)
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
 - (3) Falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabályban⁷ megengedett építmények helyezhetők el.
 - (4) Falusias lakóterületen telkenként vagy egy db legfeljebb kétlakásos lakóépület vagy 2 db egy-egy lakásos lakóépület helyezhető el.
 - (5) A falusias lakóterületen (Lf) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
 - (6) Tetőtér beépíthető.
 - (7) A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás a saroktelkek esetén, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért, szabadonálló beépítési módra változtatható.

Településközponti vegyes területek építési övezetei

14. § (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
 - (3) Településközpont vegyes területen, egy telken elhelyezhető lakásszámot úgy kell meghatározni, hogy minden lakásra minimum 300 m² telekterület jusson.
 - (4) Településközpont vegyes területen a vonatkozó jogszabályban⁸ megengedett építmények helyezhetők el.
 - (5) A településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
 - (6) Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el.
 - (7) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezésénél a vonatkozó jogszabály⁹ előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

⁷ OTÉK 14.§ és 32.§

⁸ OTÉK 16.§ és 32. §

⁹ OTÉK 35.§

Gazdasági területek építési övezetei

- 15.§ (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
 - b) egyéb ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (Gip)
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos előírásai

- 16.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen a vonatkozó jogszabályban¹⁰ engedett építmények helyezhetők el.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
 - (3) A kereskedelmi szolgáltató terület övezetein belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos:
 - a) olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejtett állapotában meghaladja a 4 métert,
 - b) olyan növényzet telepítése és tűrése, amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.
 - (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetekben a gazdasági tevékenységi célú, épületen belül kivételesen a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára szolgálati lakások is kialakíthatók.
 - (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.

Ipari gazdasági terület sajátos előírásai

- 17.§ (1) Az ipari gazdasági terület (Gip) elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen a vonatkozó jogszabályban¹¹ engedett építmények helyezhetők el.
- (2) Az ipari gazdasági területen (Gip) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
 - (3) Minden új létesítmény építésekor az OTÉK szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül.
 - (4) Az ipari gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.
 - (5) Az ipari gazdasági terület övezetein belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti elektromos vezeték biztonsági övezetében tilos:
 - a) olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejtett állapotában meghaladja a 4 métert,
 - b) olyan növényzet telepítése és tűrése, amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.

¹⁰ OTÉK 19.§ és 32. §

¹¹ OTÉK 20.§ és 32. §

Különleges területek építési övezetei

18. § (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

- a) temető (K-T)
- b) Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- c) Hulladékudvar területe (K-Hull)
- d) Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

Különleges temető (K-T) övezet előírásai

19. § (1) A különleges-temető (K-T) övezetbe a község temetői és azok bővítési területei tartoznak.
- (2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, urnafal, szerszámtároló, őrzés építményei stb.) helyezhetők el.
 - (3) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.
 - (4) Legkisebb zöldfelületi arány a telek 60%-a. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
 - (5) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és gondoskodni kell a hulladék rendszeres elszállításáról vagy – szerves hulladék esetén – helyszíni komposztálásáról. A szerves és szervesetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt (szerves hulladék esetén áttört) tárolóban kell elhelyezni.

Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) övezet előírásai

20. § A különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Ksp) a sportolási tevékenységhez kapcsolódó, és az azt kiszolgáló építmények helyezhetők el a szabályozási tervlapon jelölt övezeti paraméterekkel.

Különleges hulladékudvar (K-Hull) övezet előírásai

21. § A hulladékudvar övezetében (K-Hull) a vonatkozó jogszabály szerint előírt és megengedett építmények helyezhetők el.¹²

Különleges mezőgazdasági üzemi (K-Mü) terület

¹² 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól

22. § (1) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés építményei, továbbá az ezekkel kapcsolatos, feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otthont biztosító lakóház is kialakítható. A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.
 - (3) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) beépíthető terület 5%-ában el lehet térni.
 - (4) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

Közlekedési terület (KÖ) övezet előírásai

23.§ (1) A közlekedési terület sajátos használata szerint lehet:

- a) közúti közlekedési terület (KÖu)
- b) kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)

(2) A közúti közlekedési övezet elsősorban

- a) gyorsforgalmi út,
- b) főforgalmi út (országos főút),
- c) forgalmi út (országos mellékút),
- d) gyűjtőút,
- e) kiszolgáló út,
- f) kerékpárút,
- g) gyalogút,
- h) parkoló,
- i) úttartozék,
- j) közmű,
- k) járda,
- l) az úthoz tartozó zöldfelület,
- m) az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés
- n) üzemanyagtöltő állomás

elhelyezésére szolgál.

(3) Közlekedési területen a vonatkozó jogszabály¹³ szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A vonatkozó jogszabályban¹⁴ előírt parkolási igényt telken belül, vagy helyhiány esetében helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített feltételekhez kötve 500 m-en belül kell kielégíteni.

(5) Üzemanyagtöltő állomás (KÖu-ü) övezetben helyezhető el, a következő övezeti paraméterekkel

Építési övezet jele	KÖu-ü Sz/10
	6,0/5000/30
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 10
Szintterület-sűrűség	max. 0,2
Épületmagasság (m)	max. 6,0
Telekterület (m ²)	min. 5000
Telekszélesség (m)	---
Zöldfelület (%)	min. 30

(6) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknél kerülni kell a gyorsan

¹³ OTÉK 26.§

¹⁴ OTÉK 42.§ (2) bekezdés

öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) alkalmazását, ültetését. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.

(7) Közlekedési terület-piac tér (KÖu-Pt) övezet időszakosan piactérként működhet. Az övezetben max. 4,5 m épületmagasságú közlekedést, kereskedelmet kiszolgáló építmény helyezhető el.¹⁵

Zöldterület övezeti előírásai

24. § (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, mely nagysága és sajátos használata szerint lehet:

- a) Közkert (Zkk)
 - b) Közpark (Zkp)
- (2) Zöldterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.¹⁶
- (3) Zöldterület létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény, terv alapján történhet.
- (4) Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha a fa egészségi állapota, a baleséthárítás, vagy a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

Erdőterület övezeti előírásai

25. § (1) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:

- a) véderdő (Ev)
 - b) gazdasági erdő (Eg)
- (2) Erdőterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.¹⁷

Mezőgazdasági terület

26. § (1) Mezőgazdasági terület a tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása alapján lehet:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- (2) Mezőgazdasági területen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.¹⁸
- (3) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények az alábbiak szerint helyezhető el:

¹⁵ Módosította: 11/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelet

¹⁶ OTÉK 27.§

¹⁷ OTÉK 28.§

¹⁸ OTÉK 29.§

Építési övezet jele	Má Sz/3 6,5/1500/70	Mk Sz/3 6,5/720/70
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 3	max. 3
Épületmagasság (m)	max. 6,5	max. 6,5
Telekterület (m ²)	min. 1500	min. 720
Telekszélesség (m)	---	---
Zöldfelület (%)	Min. 70	Min. 70

(4) Mezőgazdasági területen lakóépület a vonatkozó jogszabály szerint elhelyezhető.¹⁹

(5) Birtoktest a vonatkozó jogszabály szerint kialakítható.²⁰

Vízgazdálkodási terület (V) övezeti előírásai

27.§ (1) A vízgazdálkodási területbe (V) tartoznak a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.

(2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a külön jogszabályok figyelembevételével.

Természetközeli terület (Tk) övezeti előírásai

28.§ Természetközeli területen a külön jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.²¹

Különleges beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

29.§ (1) A különleges beépítésre nem szánt terület sajátos használata szerint lehet vízműterület (K-Vm)

(2) A különleges vízmű területen a termálvíz kutak és az ezek fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal, maximum 10%-os beépíthetőséggel, minimum 50%-os zöldfelülettel, maximum 7,5 m-es épületmagassággal.

¹⁹ OTÉK 29.§ (4) és (8) bekezdés

²⁰ OTÉK 29. § (5) bekezdés

²¹ OTÉK 30/A. §

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 30.§ (1) Jelen rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a következő rendeletek:
- a) 6/2002.(IX.11.) sz. önkormányzati rendelet
 - b) 5/2005.(VII.01.) sz. önkormányzati rendelet
 - c) 6/2007.(III.08.) sz. önkormányzati rendelet
 - d) 17/2009.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelet
 - e) 12/2012.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelet
 - f) 17/2012.(VII.11.) sz. önkormányzati rendelet
 - g) 25/2012.(XII.15.) sz. önkormányzati rendelet
 - h) 8/2014.(III.26.) sz. önkormányzati rendelet

.....
polgármester

.....
jegyző

Mosonszentmiklós, 2016. december 23.