

Máriakálnok Önkormányzatának
a 7/2002(X.14.) sz. ÖKT rendelettel, a 13/2001(X.25.) sz. ÖKT rendelettel, a 8/2008.
(X.31.) rendelettel és a 10/2012.(XI.29.) rendelettel módosított 3/2000.(II.16.) sz.
ÖKT. rendelete

A helyi építési szabályzatról

Máriakálnok község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§. /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

Megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását.

A rendelet

az SZ-J1 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz I.

(Beépített, illetve beépítésre szánt központi terület), (Munkaszám: Rp.I.150-12),
(továbbiakban SZ-J1 terv)

az SZ-J2 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II.

(Malom-dűlő), (Munkaszám: Rp.I.150-12), (továbbiakban SZ-J2 terv)

az SZ-J3 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz III.

(Aranyos-sziget), (Munkaszám: Rp.I.150-12), (továbbiakban SZ-J3 terv)

az SZ-J4 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz

(Beépítésre nem szánt terület), (Munkaszám: Rp.I.150-12), (továbbiakban SZ-J4
terv)

című tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.

A rendelet hatálya

2.§

- (1) A rendelet hatálya Máriakálnok község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területet felhasználni, építési telke és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyakat és más építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Általános előírások**3.§**

- (1) A község közigazgatási területén a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonalát az SZ-J1, SZ-J2, SZ-J3 és az SZ-J4 tervek tartalmazzák.

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint**4.§**

- (1) A település igazgatási területének területfelhasználási elemei:

a) Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület

Falusias lakóterület Lf

Gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz

Egyéb ipari terület Gip

Különleges terület

Temető T

Sportpálya SP

Termálcentrum TC

Vizitúra megállóhely VS

Lovasbázis és mezőgazdasági major Kl,mg

Üdülőterület

Hétvégi házas terület Üh

b) Beépítésre nem szánt terület

Zöldterület

Közpark KP

Közkert Kk

Közlekedési és közműterület

Közút terület Köu

Közműterület Kö

Mezőgazdasági terület M

Erdőgazdasági terület E

Vízgazdálkodási terület V

Természetközeli terület Tk

Szabályozási elemek

5.§

- (1) Kötelező szabályozási elem
a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
a szabályozási vonal
a területfelhasználási egységek közötti határvonal
az építési övezetek határvonala
az építési hely határvonala
az építési vonal
a megszüntető jel.
- (2) A területfelhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal – amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik -, az övezet(ek)re meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően az SZ-J1 terven jelölthöz képest elmozdítható.
- (3) A megszüntető jel az építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken, területeken meglévő, építésjogi szempontból semmisnek tekintendő telekhatárok megjelölésére szolgál.
- (4) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása szükséges.
- (5) Irányadó szabályozási elem
az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (6) Az irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások keretei között megváltoztathatók.

A telekalakítás szabályai

6.§

- (1) A beépítésre szánt területen telekalakítás csak építési telek alakítása céljából történhet. Az újonnan kialakított és a telekalakítás után visszamaradó telek (telkek) mérete meg kell, hogy feleljen az építési övezetre előírt telekméretnek.
- (2) A beépítésre szánt területen telket alakítani csak az érintett telket (telkeket) is magába foglaló telektömbre kiterjedő telekalakítási terv alapján lehet akkor, ha
a., a telekalakítás osztatlan tömböt érint,
b., a már kialakult telekállapotú tömbben az SZ-J tervben megszüntető jellel jelölt telekhatár módosításoktól el kívánnak térni.
- (3) A telekmegosztások iránya egyezzen meg az SZ-J1 terven irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.

- (4) Az új kialakítású lakó telektömbökben egy telek átlagos maximális szélessége nem lehet nagyobb az övezetre előírt átlagos legkisebb telekszélesség másfélszeresénél.
- (5) Az SZ-J terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult, vagy az SZ-J tervek szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár kiigazítást és ha a telek átalakítását az SZ-J tervek jelölik.

A telek beépítésének általános szabályai

7.§

- (1) Az összevonásra, telekegyesítésre jelölt telkek közül a beépített telken – amennyiben az a területfelhasználási egységre, vagy övezetre előírt legkisebb beépíthető telek paramétereinek megfelel – a telekalakítás végrehajtása előtt épület építhető a meglévő telekre számított beépíthetőségi határig úgy, hogy hátsókerti méretét – a telekalakítás végrehajtásáig – a meglévő telek határától kell számítani.
- (2) A közterület-bővítéssel érintett építési telkek a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők. Ez esetben az előkert mélységét a szabályozási vonaltól kell számítani.
- (3) Beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

8.§

- (1) Az SZ-J terven jelölt építési hely határvonala jellel ellátott építési telkeken épületet elhelyezni – az építmény terepcsatlakozása felett 2,0 m magasságban, 0,5 m-nél nem nagyobb kiállású eresz kivételével – a körülhatárolt területen belül lehet.
- (2) Amennyiben az SZ-J1 terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek (továbbiakban: főépületek) homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál.
- (4) A főépületek és egyéb épületek (továbbiakban: melléképületek) – az állattartó épületek kivételével – közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva – állattartó épületek esetén a védőtávolságokra is figyelemmel – legalább 3,0 m-es távolság tartásával építhetők.
- (5) Amennyiben az SZ-J terv vagy az övezeti előírás építési vonalat határoz meg, arra a főépület homlokzatának – akárcsak részben – illeszkednie kell.

- (6) Utcai kerítés az SZ-J terv szerint meghatározott szabályozási vonalra építhető.
- (7) Ha az építési övezetre előírt előkert méret kisebb 5,0 m-nél, a saroktelkeken legalább 5,0-5,0 m előkertet kell hagyni.

Építési tilalmak és korlátozások

9.§

- (1) A temető telkétől mért 50,0 m távolságon belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem építhető.
- (2) Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények 50,0 m-es körzetében lévő telekterületeken állattartó épület nem építhető.
- (3) Máriakálnok és a szomszédos települések védendő területének 1000 m-es távolságán belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épületcsoport csak a beruházó által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- (5) A Mosoni-Duna partélétől mért 6,0 m-es, a Kálnoki-Dunaág mentén 3,0-3,0 m-es sávban – a vízügyi fenntartás akadálytalanságának biztosítása érdekében – építmény nem helyezhető el. Az SZ-J3 terven vízfolyás esetleges parti sávja jellel jelölt területsávot érintettség esetén parti sávként kell fenntartani, azon építmény nem helyezhető el.
- (6) A 20 kV-os elektromos szabadvezeték biztonsági övezetében (5,0-5,0 m) épület elhelyezése csak a kezelő (ÉDÁSZ RT) előzetes hozzájárulásával lehet.

Környezetvédelem
10.§

- (1) Levegőtisztaság-védelmi besorolás:
 - a., a Szigetközi Tájvédelmi Körzet területei: kiemelten védett
 - b., egyéb területek: védett I.
- (2) Vízvédelmi besorolás: I/2 kiemelten védett vízvédelmi terület.
A Máriakálnok – Kimle vízbázis előzetes hidrogeológiai védőterületén a 123/1997.(VII.18.) Kormányrendeletben foglaltakat kell érvényesíteni.
- (3) Felszíni szennyeződéserzékenységi besorolás: felszíni szennyeződésre erősen érzékeny terület.
- (4) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (5) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely (hulladékudvar kivételével) nem alakítható ki.
- (6) Az Aranyos-szigeti felhagyott dögteret teljes mértékben fel kell számolni.

Táj- és természetvédelem
11.§

- (1) A Szigetközi Tájvédelmi Körzet ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:
02, 03/5, 03/7, 03/9, 05/10, 05/11, 05/12, 05/14, 05/15, 05/16, 05/17, 05/18, 05/19, 05/20, 05/21, 07, 08, 010/2, 016, 020, 021/17, 021/18, 030/11, 033/5, 033/7, 036, 037, 038/3, 038/31, 038/46, 038/47, 038/48, 040/2, 041/1, 041/2, 048/1, 048/4, 060/12, 061/, 063/, 064/35-36, 068/11, 079/7, 080, 088/3-4, 095, 098/2, 099/1, 099/3
- (2) A Malom-szigeti felhagyott bányatavak környékét az Aranyos-szigeti roncsolt felületeket a településrendezési tervben rögzített területfelhasználásnak megfelelően kell rendezni.
- (3) A Kálnoki-Dunaágot élő vízfolyássá kell tenni.
- (4) NATURA 2000 védettségű területek
 - a) Kiemelt jelentőségű madárvédelmi területek:
02, 03/5, 03/7, 03/9, 05/2, 05/10, 05/11, 05/12, 05/14, 05/15, 05/16, 05/17, 05/18, 05/19, 05/20, 05/21, 05/22, 05/23, 06, 07, 08, 010/2, 016, 020, 021/17, 021/18, 030/11, 030/18, 030/20, 032, 033/5, 033/7, 033/9, 033/10, 033/11, 036, 037, 038/3, 038/31, 038/36, 038/37, 038/38, 038/39, 038/40, 038/41, 038/42, 038/43, 038/44,

038/46, 038/47, 038/48, 038/49, 038/50, 038/51, 038/52, 040/2, 041/1, 041/2, 045/38, 048/1, 048/4, 056, 057, 058, 059, 060/12, 061, 063, 064/18, 064/35, 064/36, 066/3, 066/4, 068/4, 068/11, 077/1, 077/19, 078/2, 079/7, 080, 088/3, 088/4, 092/13, 095, 097/1, 098/2, 099/1, 099/2, 099/3, 0100, 0101/2, 0101/3, 0102, 0104/1, 0104/5, 0104/8, 0104/11, 0105/2, 0108/1, 0109/4

b) Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek

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

Értékvédelem

12.§

- (1) Helyileg védett építészeti érték:
római katolikus templom (1 hrsz)
kegykápolna (309 hrsz)
volt Marsovszky kastély (343 hrsz)
- (2) Helyileg védett zöldfelület
a kegykápolna körüli búcsújáró hely zöldfelülete (305/4; 309; 310/1; 310/2; 311; 312; 313; 314; 315; 316/2; 323 hrsz)
a volt Marsovszky kastély kertje (343 hrsz)
- (3) Helyileg védett egyedi tájérték
a kis Aranyos-szigeti út menti kereszt
- (4) Az (1) bekezdésben megjelölt épületekre a helyi védelemről szóló önálló önkormányzati rendelet jóváhagyásáig változtatási tilalom érvényes.
- (5) a., A (2) bekezdésben megjelölt zöldfelületekre kertépítészeti tervet kell készíteni.
b., A kertépítészeti terv elkészültéig a zöldfelületeken új, fás szárú növény nem ültethető. A meglévő fás szárú növényzet kivágása csak élet és balesetveszély esetén engedélyezhető.
c., A kertépítészeti tervben biztosítani kell a búcsújáróhely funkció érvényesülését, a meglévő idős fák lehetséges legnagyobb mértékű megőrzését, káros külső hatások elleni (pl: erős szellőkések) védelmét,
- (6) A (3) bekezdésben megjelölt egyedi tájérték helyben maradását, jó karban tartását biztosítani kell.

- (7) Régészeti lelőhely érintettsége esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint kell eljárni.

Zöldfelületek

13.§

- (1) Településképi, utcaképi szempontból értékes, megőrzendő és szakszerűen kiegészítendő a Petőfi S. u.- Rákóczi u. – mint települési főutca – fásítása.
- (2) A gazdasági és különleges területfelhasználású területeken az övezeti előírásokban kötelezően előírt zöldfelületet legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Ezeken a területeken a zöldfelületek legalább 40%-án olyan magasra növő fákat kell ültetni, hogy a megengedett legnagyobb építménymagassággal megépülő épületeket a kifejlett egyed lombkorona szintje meghaladja.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
BEÉPÍTETT, ILLETVE BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET
az SZ-J1 terven jelölt határokkal**

Lakóterület

14.§

- (1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:
falusias lakóterület Lf
- (2) A falusias lakóterület övezetei
 - a., Lakóövezet
 - b., Intézményi övezet

A falusias lakóterület építési előírásai

15.§

- (1) Telekméretetek
 - a., A beépíthető legkisebb telek területe: 400 m²
 - b., A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.
 - c., A lakóterületen lévő telektömbök között határolt saroktelkei és az ezekkel szomszédos legfeljebb további két telek az SZ-J1/1 terven jelölttől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint:
A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el a 400 m²-es területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos egy, vagy az azzal szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.
- (2) Épületek kialakítása
 - a., Pinceszinten lévő garázsba lehajtó rámpa az utca felől abban az esetben létesíthető, ha az utcai telekhatártól a gépkocsi bejárat homlokzati síkjáig a telek utcai határától legalább 8,0 m távolság biztosítható.
 - b., Loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek utcai határától legalább 8,0 m távolság biztosítható.
 - c., A főépület tagolatlan utcai homlokzati síkjának szélessége a 8₄, 9₁, 22₂, 25₁ jelű tömbök lakóövezeteiben nem lehet nagyobb 8,50 m-nél.
Az épülettagolást a tetőidom alakítással követni kell. Épülettagozás, udvari (oldalkerti irányú) keresztzárny építhető.

(3) Az övezeti jelek értelmezése

sajátos használat szerinti területfelhasz- nálás	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség%	legkisebb kötelező zöldfelület %	kizárólagos funkció
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható telekszélesség (m)	legkisebb telekmélység (m)	

Lf lakóterületi lakóövezet

Lf_{INT} lakóterületi intézményi övezet

O oldalhatáron álló beépítési mód

SZ szabadon álló beépítési mód

K kialakult, vagy az SZ-J terv szerint kialakítandó méret

- értelem szerint

(4) Lakóövezet

a., A lakóövezetben, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként elhelyezhető:

főépületként

aa., legfeljebb két lakás, akár egy épületben, akár különálló épületekben.

ab., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az **alapfokú** ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény

ac., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) épület

melléképületként

ad., lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű. és egyéb tároló,

ac., állattartó épület

af., kisipari műhely

b., A telkeken az ad., ae., af pontban felsorolt épületek csak lakó-, kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

c., Az ac. pontban felsorolt létesítmények önállóan (lakóház építése nélkül) csak azokon a telkeken építhetők, amelyek gyűjtőutak mentén helyezkednek el. A lakóövezet egyéb tömbjeiben kisipari, kisüzemi létesítmény csak lakóépület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.

d., Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb az aa., ab., ac. pontban felsorolt épületek építhetők. Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 10,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31.§. /4/ bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

e., Ha a gépkocsi tárolót az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra

kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni. Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastetős lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.

- f., Önállóan épült kisüzemi termelő, tároló létesítmény utcai homlokfalának az utcai telekhatártól való távolsága nem lehet több 8,0 m-nél.
- g., Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépületnek az építési hely beépítési határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.
- h., Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve, ha az SZ-J terv másként jelöli. Már többnyire beépült tömbben, az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.
Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben, kialakult beépítés esetén, amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan építhető úgy, hogy a tömb beépítési oldalát jelentő oldalhatártól legalább 1,0 m, a másik oldalhatártól legalább 3,0 m távolságot kell biztosítani.
- i. A szomszédos telkeken álló „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó az aa, ab, ac, pontban felsorolt épületek egymást átfedő homlokzatainak távolsága nem lehet kisebb, mint
nagyrszt beépített tömbben 4,5 m, kivéve a h. pontban foglalt eseteket, ahol 1,0 m
beépítetlen tömbben 6,0 m
az aa, ab, ac és az ad, ae, af pontban felsorolt épületek egymást átfedő homlokzatainak távolsága – a védőtávolságokra is figyelemmel – 1,0 m.
- j., Az oldalhatáron álló beépítésű lakótömbökben igény szerint ikresen is lehet a 2-2 szomszédos telket beépíteni, ha a két telek külön-külön nem szélesebb, mint az övezetre előírt minimális telekszélesség. Ikres beépítési mód esetén az épületeket a közös oldalhatárra kell építeni oly módon, hogy az épületek külsőleg egy épület képét mutassák.

(5) Intézményi övezet (Lf)INT

- a., Az övezetben a település intézményi alapellátását biztosító létesítmények helyezhetők el.
- b., Az intézményi épületben, annak működtetéséhez kapcsolódóan, intézményfajtánként 1-1 lakás építhető.
- c., A telkeken az intézményi épület mellett egy, legfeljebb 60 m² területű tároló épület építhető. Állattartó épület nem helyezhető el.

Gazdasági terület
16.§

- (1) A gazdasági terület felosztása a sajátos használat szerint
- a., kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
 - c., egyéb ipari terület Gip
- (2) a., A **kereskedelmi, szolgáltató területen** a nem alapfokú települési igények kielégítésére szolgáló, jelentéktelen mértékben zavaró hatású kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállásadó és termelő létesítmények építhetők.
- b) A terület telkein egy, a létesítmény működtetéséhez szükséges lakás építhető a gazdasági épületben elhelyezve.
- Amennyiben az övezeti előírások megengedik, a területen lakóépület a gazdasági épülettől különállóan is építhető.
- (3)
- (4) a., Az **egyéb ipari területen** kis és közepes méretű termelő és raktár épületek építhetők. Az iparterületen folytatható tevékenységi csoportok (TEÁOR 98 szerint):
- élelmiszeripar
 - textilipar: textilruházat gyártása
 - lábbeli gyártása
 - fafeldolgozás
 - fémfeldolgozási termék gyártása
 - mezőgazdasági gép gyártása
 - híradástechnikai termék gyártása
 - bútorgyártás
 - járműjavítás
- b., Az ipari területen az OTÉK 20.§. (5) bekezdésében foglaltak még kivételesen sem helyezhetők el.

Különleges terület
17.§

- (1) A különleges terület felosztása a sajátos területhasználat szerint
 - a., temető T
 - b., sportpálya SP
 - c., vizitúra megállóhely VS
 - d) lovsbázis és mezőgazdasági major
 - e) mezőgazdasági major
- (2) A temető területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) A sportterületen a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos szolgáltató, kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (4) A vizitúra megállóhelyen vendéglátó és szociális épületek építhetők.
- (5) A lovsbázis és mezőgazdasági major övezetben mezőgazdasági major gazdasági építményei, lovsbázis gazdasági építményei és az ezeket működtetők számára lakások, valamint a lovsbázis látogatói számára szállásférőhelyek és vendéglátó építmények építhetők.
- (6) A mezőgazdasági major övezetben mezőgazdasági major gazdasági építményei építhetők.

Övezeti előírások

18.§

tömbszámszám övezeti sorszám	az építési hely				beépíthetőség		épület legnagyobb építménymagasság (m)	telekalakítás (minimális méretek)			építési vonal	megjegyzés	környezetvédelmi előírások				közmuvesítetttség kötelező minimális mértéke			
	elhelyezkedése	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)		szélesség (m)	mélység (m)	terület (m ²)			megjegyzik az előker- ti építési hely határvonalával	levegőtisztaság véd.	zajvédelem	hulladékkezelés	szennyvízelvezetés			
(1) a, LAKÓTERÜLET - LAKÓÖVEZET																				
1 ₁	oldalhatáron áll	5,0	6,0	20,0	30	50	6,0	16	K	-										
1 ₂	oldalhatáron áll	5,0	6,0	20,0	30	50	6,0	16	K	-										
1 ₃	oldalhatáron áll	0	6,0	SZ- J ₁ szeri nt	30	50	6,0	16	K	-	+	épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat								
2 ₁	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			30	50	6,0	K	K	K										
2 ₂	oldalhatáron áll	SZ-J ₁ szerint			30	50	6,0	K	K	K										
3	oldalhatáron áll	K	4,5	20,0	30	50	6,0	16	K	-	+									
												külön jogszabály szerint				kötelező szennyvízcsatorna rákötés				
												kötelező szennyvízcsatorna vezeték				közüzemi ivóvíz vezeték				
												kötelező szennyvízcsatorna vezeték				közüzemi szennyvízcsatorna vezeték				
												csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt				árók				

4 ₁	oldalhatáron áll	K	6,0	15,0	30	50	6,0	K	K	K									
4 ₂	oldalhatáron áll	K	6,0	15,0	30	50	3,5	K	K	K			- egy telken egy épület építhető - a park felőli telekhatáron cserjesáv telepítendő						
5 ₁	oldalhatáron áll	0	6,0	20,0	30	50	6,0	16	K	-	+		épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat						
6	oldalhatáron áll	SZ- J ₁ szeri nt	6,0	20,0	30	50	6,0	16	50	800	+								
7 ₂	oldalhatáron áll	5,0	6,0	15,0	30	50	6,0	18	50	900	+								
7 ₃	oldalhatáron áll	0	6,0	15,0	30	50	6,0	18	K	-	+		épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat						
7 ₄	oldalhatáron áll	0	6,0	15,0	30	50	6,0	16	40	700	+		épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat						
8 ₁	oldalhatáron áll	SZ- J ₁ szeri nt	6,0	SZ- J ₁ szeri nt	30	50	6,0	16	K	-	+								
8 ₂	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			30	50	6,0	K	K	K	+								
8 ₃	oldalhatáron áll	SZ- J ₁ szeri nt	6,0	SZ- J ₁ szeri nt	30	50	6,0	16	K	-	+								
8 ₄	oldalhatáron áll	SZ- J ₁ szeri nt	6,0	20,0	30	50	6,0	14	80	1200	+								

8 ₅	oldalhatáron áll	SZ-J ₁ szerint			20	50	6,0	-	-	600								
9 ₁	oldalhatáron áll	0	4,5	20,0	30	50	6,0	14	-	800	+							
9 ₂	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			30	50	6,0	K	K	K								
9 ₃	oldalhatáron áll	0	6,0	15,0	30	50	6,0	16	40	800	+	épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat						
9 ₄	oldalhatáron áll	0	4,5	20,0	30	50	6,0	14	-	800	+							
9 ₅	oldalhatáron áll	0	4,5	20,0	30	50	6,0	14	-	800	+							
10	oldalhatáron áll	3,0	4,5	25,0	30	50	6,0	-	-	600								
11	oldalhatáron áll	K	6,0	30,0	30	50	6,0	16	50	800	+	épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat						
12	oldalhatáron áll	K	6,0	20,0	30	50	6,0	16	50	800	+	épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat						
13 ₁	oldalhatáron áll	K	6,0	30,0	30	50	6,0	16	50	800	+							
15 ₁	oldalhatáron áll	K	6,0	15,0	0	50	6,0	16	50	800								
16 ₁	oldalhatáron áll	K	6,0	15,0	30	50	6,01 6	50	800	+								
17 ₁	oldalhatáron áll	K	6,0	15,0	30	50	6,0	16	50	800	+							
18 ₁	oldalhatáron áll	K	6,0	15,0	30	50	6,0	16	50	800	+							
19 ₁	oldalhatáron áll	4,0	6,0	15,0	30	50	6,0	16	50	800	+							

20 ₁	oldalhatáron áll	4,0	6,0	15,0	30	50	6,0	16	50	800	+								
21	oldalhatáron áll	5,0	6,0	15,0	30	50	6,0	16	50	800	+								
22 ₁	oldalhatáron áll	K	4,5	15,0	30	50	6,0	16	50	800	+								
22 ₂	oldalhatáron áll	0	4,5	20,0	30	50	6,0	14	50	900	+	épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat							
22 ₃	oldalhatáron áll	K	6,0	6,0	50	25	6,0	-	-	600	+	a cukrászüzem oldalkerti és hátsókerti telekhatárán háromszintes növénytelepítést kell létrehozni							
24	oldalhatáron áll	SZ-J ₁ szerint			20	50	6,0	K	K	K			melléképület nem építhető						
25	oldalhatáron áll	0*	4,5	SZ-J ₁ szerint	30	50	6,0	16	40	700	+								
26 ₁	oldalhatáron áll	0	6,0	SZ-J ₁ szerint	30	50	6,0	16	40	700	+	épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat							
26 ₂	oldalhatáron áll	SZ-J ₁ szerint			30	50	6,0	18	50	900	+								
26 ₃	oldalhatáron áll	SZ-J ₁ szerint			30	50	6,0	16	K	-	+								
26 ₄	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			30	50	6,0	25	K	-	+								
27 ₁	oldalhatáron áll	0	6,0	15,0	30	50	6,0	16	K	-	+	épület az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3 m-re állhat							
53	oldalhatáron áll	5,0	6,0	6,0	30	50	6,0	18	50	900	+								

54	oldalhatáron áll	5,0	6,0	6,0	30	50	6,0	18	50	900	+									
55	oldalhatáron álló	10,0	6,0	20,0	10	80	3,5	-	-	1300		Az övezetben főépületként csak lakóépület építhető. Melléképületként csak a lakó funkciót kiegészítő gépjármű és egyéb tároló helyezhető el. Telken belüli kötelező fásítást kell létrehozni az SZ-J4/M jelű tervlapon jelölt helyen 20,0 m mélységben. A zöldfelület telepítésénél az őshonos fafajokat kell előnyben részesíteni. 100m ² -enként egy darab nagy lombkoronájú fa telepítendő.		lakóterület laza beépítéssel. üzemi zaj megengedett értéke nappal 50 dB/A éjtél 40 dB/A	kötelező hulladékelszállítás	egyedi szennyvíztisztító	közüemi villamos energia vezeték	közüzemi ivóvízvezeték	egyedi szennyvíztisztító	
56	szabadon álló	SZ-J4/M szerint	10	80	3,5	-	-	-	-	1300		Az övezetben főépületként lakóépület, kerékpáros és vízi turizmushoz kapcsolódó idegenforgalmi, szolgáltató épületek helyezhető el. Melléképületként a fő funkciót kiegészítő gépjármű és egyéb tároló helyezhető el.								

* ha az SZ-J₁ terv másként jelöli, az SZ-J₁ terv szerint

(2) KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET																				
34₁	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint	7,5	SZ-J ₁ szerint	30	50	7,5	16	K	-	idegenforgalom, szállás, vendéglátás		külön jogszabály szerint	**	kötelező elszállítás	kötelező vezetékes elvezetés	közüzemi villamosenergia vezetékek	közműves ivóvíz vezetékek	közüzemi szennyvízesatorna	csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árok
34₂	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint	10,0	SZ-J ₁ szerint	20	60	7,5	K	K	K	idegenforgalom, szállás, vendéglátás	helyi védett érték		*						
35	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint	4,0	SZ-J ₁ szerint	30	40	7,5	20	70	1500	kisüzemi termelés	lakás nem építhető		**						
36	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint	4,0	10,0	30	50	6,0	25	40	1100	kereskedelem, szolgáltatás			*						
37	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			30	50	6,0	-	-	800	kereskedelem, szolgáltatás			**						
38	szabadonálló	10,0	4,0	10,0	50	30	7,5	20	70	150 0	kisüzemi termelés	lakás nem építhető		*						
39	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			15	60	7,5	70	80	6000	lovassport	- lakás a gazdasági épülettől különállóan is építhető - a lakóház a gazdasági épülettől önálló ingatlanként el nem különíthető		**						

(3)																					
(4) EGYÉB IPARI TERÜLET																					
41	szabadonálló	10,	6,0	10,0	50	30	9,0	50	100	5000	Az iparterület határán min. 15 m széles takarófásítást kell létrehozni.	***									
42	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			50	25	7,5	K	K	K	Csak gombatermesztő és feldolgozó üzem létesíthető.										
(5) KÜLÖNLEGES TERÜLET																					
43	szabadonálló	20,0	20,0	20,0	3	80	7,5	K	K	K	temető	**									
44	szabadonálló	10,0	16,0	70,0	20	80	9,0	K	K	K	sportpálya										
52	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			30	70	6,0	K	K	K	vizitúra megállóhely										
40	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			40	40	7,5	-	-	5000	Az övezet telkeinek eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén, kivéve, ahol az meglévő épület, burkolat vagy műtárgy területére esne legalább 5,0 m széles, takaróvédőfásítást kell létrehozni.	**									
40/A	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			40	40	7,5	-	-	5000	Az övezet telkeinek eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén, kivéve, ahol az meglévő épület, burkolat vagy műtárgy területére esne legalább 5,0 m széles, takaróvédőfásítást kell létrehozni.	**									

- * iparterület lakóépületekkel vegyesen
 ** intézményterület laza beépítéssel
 *** iparterület

**Malomdűlő területére vonatkozó építési előírások
az SZ-J2 terven lehatárolt területre
19.§**

- (1) Malomdűlő területének határai: a Mosoni-Dunától az óramutató járásával megegyező irányba haladva: 088/2; 086/3; 082/21; 076 (földút); 075/6; 072 (közút); 080 (Mosoni-Duna) hrsz-ú földrészletek.
- (2) Környezetvédelem
 - a., A kavicsbánya tavak partját partvédő növényzettel kell betelepíteni.
 - b., A 075/38 hrsz-ú felszámolt állattartó major idős növényzetű területén fát kivágni fafelvételi és favédelmi terv alapján lehet.
A fákat lehetőség szerint meg kell őrizni, az üdülő épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a lehető legkevesebb fát kelljen kivágni.
 - c., Az elbontott állattartó épületek és a trágyatároló helyek területén és környezetében üdülőtelek csak abban az esetben alakítható, ha laboratóriumi talajszennyezettségi vizsgálattal igazolt a talajban lévő szennyezőanyagok határérték alatti koncentrációja.
 - d., Az 1406. számú (Máriakálnok-Mosonmagyaróvár) közút mellett a közúti közlekedésből származó zaj elleni védelemül legalább 30 m széles védőfásítást kell létrehozni.
 - e., Felül kell vizsgálni a 075/3 hrsz-on nyilvántartott, de valójában megszüntetett dögkút tényleges állapotát, s szükség esetén teljes felszámolásáról gondoskodni kell.
- (3) Építési tilalmak és korlátozások
 - a., A Mosoni-Dunával határos telkeken új épület csak a partél pontos kitűzése után helyezhető el.
 - b., Az 1406. sz. közút tengelyéhez üdülőépület – zajvédelmi okokból – 55,0 m-nél közelebb nem kerülhet.
- (4) Lakóterület
 - a., Lakóterület az SZ-J2 terven Lf jellel jelölt terület.
 - b., A lakóterületen főépületként csak egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Kistermelői állattartó épületek – a védőtávolságok betartásával – elhelyezhetők.

c., Az épületeket az ÉNy-i oldalhatárra kell építeni.

d., Övezeti előírások

- beépítési mód: oldalhatáron álló
- megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- kialakítható legkisebb telekmélység: K
- kialakítható legkisebb telekterület: értelem szerint
- előkert: 5,0 m
- oldalkert: 4,5 m
- hátsókert: 15,0 m.

(5) Üdülőterület

a., Hétvégiházazas üdülőterület az SZ-J2 jelű terven Üh jelű terület.

b) Az üdülőépületek elhelyezésére szolgáló övezetben (Üh) két üdülőegységes, földszintes üdülőépületek és tárolóépületek építhetők.

A fő feltáró úttól (081, 2051 hrsz) keletre eső terület övezeteinek legalább 12,0 m széles úttal feltárt saroktelkein a területet igénybe vevők alapellátását szolgáló kereskedelmi, ellátó, szolgáltató építmények építhetők.

ba., Övezeti előírások (Üh és Üh1 övezet)

- beépítési mód: szabadonálló, kivéve a már oldalhatáron állóan beépített, vagy akként megkezdett építkezést. Ez esetekben a meglévő (megkezdett) épület bővítése az eredeti épület folytatásában lehetséges.
- megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: 60%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
- kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m vagy kialakult (jele: K)
- kialakítható legkisebb telekterület: 720 m²
- előkert: 10,0 m*
- oldalkert: 3,0 m (oldalhatáron álló beépítésnél 6,0 m)
- hátsókert: 10,0 m*
- A szomszédos telkeken álló épületek egymást fedő homlokzatainak távolsága legalább 6,0 m, kivéve az egymás melletti oldalhatáron állóan és szabadonállóan beépíthető telkeket, ahol az oldalhatáron álló beépítési oldali épülethomlokzat és a szomszédos szabadonálló épület homlokzata közötti távolság legalább 4,0 m lehet.
- Az egy építési telken álló épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.

(*kivéve, ha az SZ-J2 terv másként jelöli)

bb., Az üdülőépületek alá pinceszint csak az ÉDU-VIZIG előzetes beleegyezésével építhető.

bc., Az üdülőépületek megengedett legnagyobb utcai homlokzatszélessége 7,20 m lehet. Az épületen – az utcai homlokzatsíktól legalább 3,0 m távolságban, legfeljebb 7,20 m utcai homlokzatszélességű keresztszárny építhető. Az épület tagolását a tető tagolásával követni kell. Az épületek padlóvonala $\pm 0,00$ és $+0,60$ m között lehet. $\pm 0,00 = 118,50$ m Bf.

Az épületek csak magastetősök lehetnek, a tető hajlásszöge 35° és 45° között lehet.

A tető héjalására hullámpala nem használható.

bd., A telekhatárokon max. 25 cm-es lábazatú, cserjesorral takart drótfonatos kerítés létesíthető.

c., A Üh INT jelű övezetben az üdülőterületet igénybe vevők ellátására szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó intézmények helyezhetők el.

ca., Övezeti előírások

- beépítési mód: szabadonálló
- megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m
- kialakítható legkisebb telekterület: 720 m^2
- előkert: 10,0 m
- oldalkert: 3,0 m
- hátsókert: 10,0 m.

d., Védőfásítás övezete Üh VF

Az övezetben háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje), legalább 30 m széles védőfásítást kell létrehozni. A növényzet legalább 30%-a fenyő legyen. A lombhullató fák a tájra jellemző növényfajok közül kerülhetnek ki.

e., A hétvégi házas üdülőterületnek a Mosoni-Duna parti sávjával határos, erdőként nyilvántartott területből üdülőtelekké alakított telkein és ahol az SZ-J2 terv telken belüli kötelező fásítást jelöl a 46/1997. (XII.29.) Korm. rendeletben előírtakon túl építési engedély köteles a kertépítési tevékenység. E telkeken az épületek használatba vételének feltétele a kert megépítése.

Az építési engedélyezési eljárásban a Szigetközi TK közelsége miatt az illetékes természetvédelmi igazgatóságot érintett hatóságként kell kezelni.

- f., A hétfélig házas üdülőterületnek a Mosoni-Duna parti sávjával határos, erdőként nyilvántartott területből üdülőterületté alakított telkein épület építésével egyidőben legalább az előírt kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen, ezen belül kötelezően az elő, oldal és hátsókerti területen, a tájra jellemző őshonos fa és cserjefajok legalább 70%-os dominanciájával, legalább 50%-os lombkorona záródású kertet kell létesíteni.
- g., Az SZ-J2 terven jelölt területen háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) 70%-ban őshonos fa és cserjefajokból álló takarófásítást kell létesíteni legalább az épületek építésével egyidőben.
- h., Az üdülőterületen épülő magasépítési építmények településképi okokból jelentősek, ezért azok építészeti-műszaki terveit a 40/1999.(IV.23.) FVM rendelet szerinti önkormányzati tervtanácson be kell mutatni.

(6) Zöldterület, zöldfelületek KP

- a., A zöldterületen játszó-, sport- és pihenőhelyek alakíthatók ki, kerti építmények helyezhetők el. A közpark tóparti részén, a partéltől legalább 10,0 m-re egy közösségi horgászhaus építhető. A horgászhaus legnagyobb megengedett építménymagassága 3,5 m, megengedett legnagyobb alapterülete 80,0 m².
- b., A közterületi zöldfelületeken a Szigetközre jellemző őshonos fa és cserjefajokat kell elsősorban alkalmazni.
- c., Az üdülőterületen termős nyárfa nem ültethető, a meglévőket fokozatosan ki kell vágni.
- d., Az üdülőterületi utcákat legalább egy oldalon fásítani kell.

(7) Erdőterület E

- a., Védelmi célú erdő E VE
A védelmi célú erdők területén közművezeték nem építhető.
- b., Közjóléti erdő E KJ
A közjóléti erdőben az erdő használatát elősegítő erdei építmények (esőbeálló, pad, asztal, hulladékgyűjtő) helyezhetők el, gyalogutak építhetők ki.

(8) Vízgazdálkodási terület V

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

(9) Közlekedési terület Köu

- a., Gyűjtőút Köu GY: 16,0 m szabályozási szélességgel

- b., Kiszolgáló út Köu: SZ-J2 terv szerinti szabályozási szélességgel
- c., Gyalogút Köu GYA: SZ-J2 terv szerinti szabályozási szélességgel
- d., Az 1406. számú közútról telek nem tárható fel.

(10) Közműellátás

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

- közüzemi villamos energiával
- közüzemi ivóvíz vezetékkel
- zárt szennyvíztározóval
- csapadékvíz elvezetésére (elszikkasztására) szolgáló nyílt árokkal.

Aranyos-sziget SZ-J3 terven jelölt területére vonatkozó építési előírások
20.§

(1) A szabályozott terület területfelhasználása:

- a) különleges terület, termálcentrum
- b) természetközeli terület

(2) Termálcentrum TC

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

c) Közlekedés

- ca) A termálcentrum gépjárműves megközelítése csak az 1406 jelű Máriakálnok-Mosonmagyaróvár országos összekötő útról lecsatlakozó önkormányzati kiszolgáló közutakról és az azokhoz kapcsolódó magánutakról engedélyezhető.
- b., A termálcentrum kiszolgáló közútjainak csatlakozása az 1406 jelű úthoz az 1+330 és az 1+789 közúti szelvény.

cb) A kiszolgáló közutak kiépítésének minimális követelményei:

- 6,0m széles útburkolat
- egyoldali, 2,25m széles járda
- egyoldali fasor
- zárt vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer

cc) A kiszolgáló magánutak kiépítésének minimális követelményei:

1. A TC₂ övezet kiszolgáló magánútjai forgalmát összegyűjtő, a TC₃ övezet telkeit kiszolgáló magánút:
 - 12,0m széles útterület
 - 5,5m széles útburkolat
 - egyoldali, 2,25m széles járda
 - zárt vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
2. A TC₂ övezet telkeit feltáró magánút:
 - 8,0m széles útterület
 - 4,5m széles vegyeshasználatú útburkolat
 - legfeljebb 200m hosszú, végfordulós zsákutca
 - zárt vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer

cd) A cc) 1. pont szerinti magánutakat közforgalom számára meg kell nyitni.

ce) Az 1406. számú utat a Mosoni-Duna hídjától az 1+789 szelvényig tartó szakaszon belterületi jellegűre kell kiépíteni. A közút számára 30,0 m közterület-szélességet kell biztosítani.

cf) A TC₃ övezetben a TC₁ és TC₃ övezet létesítményei számára szükséges parkolóhelyek 50%-a koncentráltan, parkolóházban vagy felszíni parkolóban elhelyezhető.

d) A beépítés szabályai:

da) TC₁ övezet

beépítési mód:	szabadonálló
alakítható legkisebb telek:	SZ-J3 terv szerint
megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
kialakítandó zöldfelület minimuma:	50%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	12,0 m
	kivéve az élményfürdő csúszdai építményeit, amelynek megengedett legnagyobb építménymagassága 30,0 m
az építési hely határa:	a közterületi telekhatártól mérten 15,0 m a nem közterületi telekhatártól mérten 10,0m.
egyéb:	az építési telken belüli védőterületként megjelölt terület legalább 60%-át zöldfelületként kell fenntartani.

db) TC₂ övezet: legfeljebb két üdülőegységes épületek, magánutak és felszíni személygépkocsi parkolók helyezhetők el. Az üdülőegységek parkolója legfeljebb 10 személygépjármű befogadására alkalmas parkoló egységekben is megoldható.

terhelhetőség: legfeljebb
2üdülőegység/400m²

beépítési mód:	szabadonálló, az épületek csoportosan is elhelyezhetők
alakítható legkisebb telek:	400m ²
megengedett legnagyobb beépítettség:	20%
kialakítandó zöldfelület minimuma:	60%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
az építési hely határa:	SZ-J3 terv szerint, ahol nem jelöli: minden oldalról 3,0m
egyéb:	az SZ-J3 terven kötelezően megépítendő kerítés jellel megjelölt határvonalú telkeken az épületek építésével egy időben kerítést kell építeni

dc) TC3 övezet: kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, sport építmények, parkolóház, térszíni személygépkocsi parkoló és magánutak építhetők

beépítési mód:	szabadonálló,
alakítható legkisebb telek:	SZ-J3 terv szerint
megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
kialakítandó zöldfelület minimuma:	50%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	SZ-J3 terv szerint
az építési hely határa:	SZ-J3 terv szerint, ahol nem jelöli: minden oldalról 6,0m

e) Az épületek formálása, anyaghasználata legyen összhangban táji, természeti környezetével. A közép-európai építészeti kultúrától idegen, más építészeti kultúrákra speciálisan jellemző építészeti formálás és anyaghasználat nem engedhető meg.

A magasépítési építmények műszaki terveikhez látványvédelmi tervet kell készíteni.

f) A termálcentrum telekhatárán kerítés építhető. A kerítés formailag és anyaghasználatában igazodjon a terület építészeti megjelenéséhez.

g) Zöldfelületek

ga) A termálcentrum területének be nem épített és le nem burkolt felületét magas díszértékű zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

gb) A Natura 2000 területtel szomszédos 100 m széles sávban kizárólag őshonos fa- és cserjefajokat és gyepesítése esetén csak őshonos, a területre jellemző fűféléket lehet alkalmazni.

h) Közműellátás

ha) A termálcentrum létesítményeit a használatba vétel időpontjáig el kell látni:

- közüzemi villamos energiával
- közüzemi ivóvízvezetékkel
- közüzemi szennyvíz csatornavezetékkel

hb) A terület csapadékvizei helyben elszikkaszthatók, vagy a Mosoni-Dunára jellemző tisztasági érték esetén a folyóba vezethetők.

hc) A szabályozott területen áthúzódó 20 kV-os légvezeték védőövezete a szélső száltól mért 5-5 m. A védőövezeten belül épület a kezelő hozzájárulásával építhető.

hd) Új közművezeték csak térszín alatt helyezhető el.

i) Környezetvédelem

ia) A szabályozott területen lévő, felhagyott dőgtér felszámolásáról legkésőbb a telek igénybevételeig gondoskodni kell.

ib) A területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.

ic) A szennyvíztermelő létesítményeket a szennyvízcsatorna hálózatra rá kell kötni.

id) Az 1406. számú út tengelyétől mért 55,0 m távolságon belül közlekedési zaj ellen védendő létesítmény nem helyezhető el.

j) Értékvédelem

ja) A termálcentrum területén régészeti lelőhely található.

k) Átmeneti előírások

ka) Az SZ-J3 jelű terven Á jellel megjelölt területek jelenlegitől eltérő hasznosítása csak a termálcentrum céljából, a TC2 övezet előírásainak megfelelően engedélyezhető.

kb) Az Á3 jelű, lakóházzal és gazdasági épületekkel beépített telkeken a jelenlegi használatnak megfelelő, a jelenlegi beépítettséget nem növelő építmények, épületek építhetők. Az állattartó épületek befogadóképessége nem növelhető.

(3) Természetközeli terület

A természetközeli területen építmény nem építhető.

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
az SZ-J1 és SZ-J4 terv szerinti területek

Zöldterület

21.§

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

tömborszám övezeti sorszám	az építési hely				beépíthetőség		épület	telekalakítás (minimális méretek)			megjegyzés	környezetvédelmi előírások				közművesítettség kötelező minimális mértéke			
	elhelyezkedése	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)		legnagyobb építménymagasság (m)	szélesség (m)	mélység (m)		terület (m ²)	levegőtisztaság véd.	zajvédelem	hulladékélbánás	szennyvízelvezetés			
(4) ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK																			
45	szabadonálló	SZ-J ₁ szerint			2	85	3,5	K	K	K	búcsújáráshely (helyi védett érték)	védett I kategória	-	-	-	-	-	-	-
46	-	-	-	-	-	90	-	K	K	K	díszkert								
47	-	-	-	-	-	90	-	K	K	K	díszkert								
48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2000	játszótér								
49	-	-	-	-	-	90	-	K	K	K	díszkert								
50	-	-	-	-	-	90	-	K	K	K	fásított tér								
51	-	-	-	-	-	-	-	K	K	K	játszótér, pihenőtér								
57	-	-	-	-	-	-	-	K	K	K	játszótér, pihenőtér								

Közlekedési terület
22.§

(1) Közlekedési területek az SZ-J1, SZ-J2, SZ-J3 és SZ-J4 tervlapokon e célra megjelölt területek.

a., A beépített és beépítésre szánt területeken

- **gyűjtőutak:**

- meglévő szabályozási szélességgel
a Petőfi Sándor utca
a Kossuth Lajos utca
- meglévő szabályozási szélességgel és az SZ-J1 tervlapon jelölt közterületi korrekciókkal
a Rákóczi Ferenc utca
- 22 m-es szabályozási szélességgel
a Magyaróvár-Rév felé vezető út belterületi szakasza
- 16 m-es szabályozási szélességgel
a malomdűlői területen az 1406. sz. úttól a Mosoni-Duna Rév felé vezető út belterületi szakasz.

- **lakóutcák:**

- meglévő szabályozási szélességgel és az SZ-J1 tervlapon jelölt közterületi szélességgel
- gyalogos-kerékpáros közök
meglévő szabályozási szélességgel

b., A beépítésre nem szánt területen

- **mellékutak:**

- meglévő, megmaradó szabályozási szélességgel
a Máriakálnok-Magyaróvár településközi út
a Máriakálnok-Arak településközi út
- 22 m-es szabályozási szélességgel
az 1406. sz. Mosonmagyaróvár-Máriakálnok összekötőút
- 20 m-es szabályozási szélességgel
a Máriakálnok-Rév-Magyaróvár /Kálnoki út/ településközi út
- 16 m-es szabályozási szélességgel
A Malomdűlő és Mosoni-Duna Rév közötti út.

(2) A közlekedési területeken a mintakeresztszelvényeken ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket, fasorokat kell kialakítani.

Mezőgazdasági terület
23.§

(1) Mezőgazdasági terület az SZ-J4 jelű terven M jellel jelölt terület.

a., Általános termelési övezet M Á

Az övezetben épület nem építhető, csak az OTÉK 32. §-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.

b., Gazdálkodási övezet M G

Az övezetben az alövezetekre előírt földrészletparaméterek figyelembe vételével a mezőgazdasági termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek, /géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület/ továbbá, ha az ott folyó tevékenység indokolja lakóház építhető.

Állattartó épület elhelyezésénél a rendelet 9.§. /3/ bekezdés előírásait is figyelembe kell venni. A gazdasági épületek max. építménymagassága 6,0 m, a lakóház max. építménymagassága 4,5 m, a tetőtér beépíthető.

Az övezetben nagy energia és vízfogyasztású, valamint nagy külső forgalmat indukáló létesítmény nem helyezhető el.

Az épületeket a földrészlet határától legalább 10,0 m-re lehet építeni.

ba., **GI** jelű alövezet

Az alövezetben a beépíthető földrészlet legalább 1,0 ha területű, egyik oldala legalább 80,0 m. A földrészlet max. beépíthetősége 3%, ebből max. 1,2%-ot foglalhat el a lakóház.

bb., **GII** jelű alövezet

Az alövezetben a beépíthető földrészlet legalább 5,0 ha területű, egyik oldala legalább 100,0 m. A földrészlet max. beépíthetősége 1%, ebből a lakóház max. 0,4%-ot foglalhat el.

bc. **GIII** jelű alövezet

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

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

c., Kiskertek övezete: M K

ca., Az övezetbe az Aranyos-szigeti kertek tartoznak. A 720 m²-t elérő, vagy azt meghaladó területnagyságú, legalább 12,0 m széles földrészleteken, amennyiben azok nem szántó művelési ágban nyilvántartottak, egy darab, legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú gazdasági épület építhető, állattartó épület építésének kizárásával, a földrészlet max. 3%-nak beépítésével. Az épületet a földrészlet határaitól legalább 3,0 m-re kell elhelyezni.

cb., Az övezetbe tartozó, szántó művelési ágban nyilvántartott földrészletek 1500 m² területnagyságtól építhetők be a ca., pontban foglaltak szerint.

d., A mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények övezete: M Ü

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

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

e., Vízparti létesítmények

A Mosoni-Duna mellett – a Szigetközi TK területén kívül – a vízfelületet használók számára horgászegyesületekként egy horgászház építhető. A horgászház számára legfeljebb 1000 m² területű köz- vagy magánútról megközelíthető telket kell alakítani, amelynek legnagyobb megengedett beépítettsége 15%. A horgászház megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m lehet.

Erdőterület

24.§

(1) Erdőterület az 1500 m²-nél nagyobb területű, a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J4 terven E jellel jelölt terület.

(2) Övezetek

a., Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete: E G

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

b., Elsődlegesen védelmi célú erdők övezete: E V

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

Vízgazdálkodási terület
25.§

- (1) Vízgazdálkodási terület: V
A területbe a Mosoni-Duna és a Kálnoki-Dunaág medre és partja tartozik.
A területen csak a vízügyi jogszabályokban megengedett építmények helyezhetők el.

A beépítésre nem szánt területen építhető épületek szabályozása
26.§

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

A beépítésre nem szánt területek közművesítése
27.§

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

**Közműterület
28.§**

- (1) Közműterület a Kö jelű terület
- víztorony
- (2) A közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelet 1. sz. melléklete 47.§. (1) és 49.§. (1)-(3) bekezdésére is figyelemmel kell kialakítani.
- (3) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
föld alatt: ivóvíz vezeték
szennyvíz vezeték
gázvezeték
távbeszélő földkábel
föld felett: villamos energia vezeték
telefon vezeték
kábel TV vezeték
nyílt csapadékvíz elvezető árok

**II. FEJEZET
EGYÉB**

**A rendelet hatályossága
29.§.**

- (1) Ezen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Széles Sándor
polgármester

Németh Antalné
jegyző

Kihirdetve: Máriakálnok, 2000. március 17.

Németh Antalné
jegyző

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva: 2012. november 29.

Dr. Kráncz Péter
körjegyző