

Mesterháza Község Önkormányzati Képviselő-testületének
3/2011.(II.21). önkormányzati rendelettel módosított
6/2006. (VIII.23.) sz. önkormányzati rendelete
Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási
tervének jóváhagyásáról
(egységes szerkezetben)

Mesterháza község Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c./ pontjában és a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított feladat és hatáskörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

1.§

A Képviselő Testület ezen rendeletben Mesterháza Község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: szabályzat), mellékleteivel, valamint a Belterület Szabályozási Tervlapját és a Külterület Szabályozási tervlapját (továbbiakban. szabályozási tervek) közzéteszi és kötelező alkalmazását elrendeli.

2.§

- (1) A rendelet hatálya Mesterháza község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, használatba venni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK)*, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) rendelkezései és egyéb vonatkozó jogszabályok együttes alkalmazásával szabad.

A község területének tagolása jogalkalmazási szempontból:

* A lap alján dőlt betűvel írt szöveg az OTÉK-nál szigorúbb előírásra hívja fel a figyelmet. Nincsenek megjelölve azok a szövegrészek, amelyek tartalmára vonatkozóan az OTÉK a helyi építési szabályzatban, illetve szabályozási tervben történő megállapítás lehetőségét rögzíti. (pl. OTÉK 35.§ és 36.§)

- (3) A község területe jogalkalmazási szempontból belterületre és külterületre van felosztva, a bel- és külterület jelenlegi és tervezett határát a szabályozási tervek tartalmazzák. A belterületbe vonandó földrészletek helyrajzi számát az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Szabályozási elemek

3.§

- (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a) belterület és külterület határát
 - b) a közterületet nem közterülettől elválasztó vonalat (szabályozási vonal)
 - c) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek elválasztó vonalat
 - d) az övezeti jellemzőket
 - e) a kötelező építési vonalat
 - f) területfelhasználási módok határát
 - g) beültetési kötelezettséget jelölő vonalat.
- (2) A Szabályozási Terven irányadónak kell tekinteni:
- a) telekhatárokat.

Az (1) bekezdés a), c), f) pontjában felsorolt elemek csak a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv együttes módosításával, a b), d), e), g) pontokba felsorolt elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók meg.

- (3) Ahol a terv új szabályozási vonalat nem jelöl ott, a meglévő közterülethatárát szabályozási vonalnak kell tekinteni és meg kell tartani.

Területfelhasználás

4.§

A község területének tagolása Szabályozási Terv szerint:

- (1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.

- (2) Az igazgatási terület

a) beépítésre szánt területeit az építéshasználatuk általános jellege, valamint sajátos építéshasználatuk szerint:

1. lakóterület:

1.1 falusias

Lf jelű

2. vegyes terület

2.1. településközponti vegyes

Vt jelű

3. gazdasági terület

3.1. kereskedelmi, szolgáltató

Gksz jelű

4. Üdülő terület

4.1. Üdülőházas

Ü-ü jelű

5. különleges terület

5.1. temető

K-T jelű

5.2 bánya

K-B jelű

b) beépítésre nem szánt területeit:

1. közlekedési és közmű terület	
1.1. közlekedési terület	
1.2. közmű terület	Km jelű
2. zöldterület.	
2.1. zöldterületi közkert	Z-Kk jelű
2.2. zöldterületi sport	Z-S jelű
3. erdőterület	
3.1. gazdasági célú	Eg jelű
3.2. védelmi erdő	Ev-h jelű
4. mezőgazdasági terület:	
4.1. általános	Má jelű
4.2. korlátozott használatú	Mko jelű
4.3. birtokközpont	Mb jelű
5. Vízgazdálkodási terület	V jelű
területfelhasználási egységbe sorolja.	

Telekalakítás

5.§

Telekalakítás szabályai:

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb 2.§(2) bekezdésben megjelölt építési munkára vonatkozó engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg. A telkek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A beépítésre szánt területen telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének gépjárműközlekedésre alkalmas közterületekről, magánútról megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A beépítésre szánt területek meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől. A már kialakult tömbökben a telekegyesítés és telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakítandó telkek területe, egyéb méretei nem felelnek meg a területre vonatkozó építési övezeti előírásoknak, de a telekalakítást megelőző állapothoz képest az egyéb építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- (4) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakulásának eszközei.
- (5) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) telekalakítás után is megfelelnek az építési övezeti előírásoknak.
- (6) Telekcsoport újraosztás esetén, illetve ha a telekalakítás során legalább 8 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet kell készíteni és elvi telekalakítási engedélyezési eljárást kell lefolytatni a végleges telekalakítási kérelem benyújtása előtt
- (7) A beépítésre szánt terület céljára kijelölt telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészekből ki kell venni a közlekedésre szánt területeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

- (8) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakításánál a közhasználatot a közterületekre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell biztosítani, és az ingatlan-nyilvántartásba a területet önálló helyrajzi számmal, út művelési ággal kell bejegyezni.
- (9) A község belterületén nyeles telek nem alakítható ki.

Építési övezetek általános előírásai

6.§

- (1) A Szabályozási Terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a beépítési mód, telek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, telek előírt területe figyelembe vételével építési övezetekbe sorolja.
- (2) Minden építési telekre a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni.
- (3) A meglévő természetes terepfelszint 0,5 m-t meghaladó mértékben a telek be nem épített területen nem tölthető fel, kivéve ha a feltöltés árvíz és belvíz veszély elhárítását szolgálja.

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

7.§

- (1) A település közterületein (közlekedési és zöldterületein) elsődlegesen elhelyezhető:
 - a) hirdető (reklám) berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - e) távbeszélőfülke
 - f) zászlótartó rúd
 - g) a rendelet 24. § (3) és (4) bekezdésben meghatározottak.
- (2) A helyi védelem alatt álló építményekhez tartozó közterületszakaszon csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer köztisztasági eszköz, stb. a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig - környezetvizsgálat és egységes koncepció alapján helyezhető el.
- (3) A helyi védelem alatt álló építményekhez tartozó közterületszakaszon az A1-es ívméretet (840x597mm) meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó- ún. „óriás reklám”- nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátot ideiglenes jelleggel.
- (4) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között helyezhető el.

- (5) Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken a létesítési és használatbavételi engedély csak úgy adható, ha a kertészeti terv alapján tervezett növényültetési kötelezettség teljesítése is megtörténik.
- (6) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) A hulladékgyűjtő szigetet a településkép zavarása nélkül, a közegészségügyi előírások megtartása mellett, növényzettel takarva, a 94/2 hrsz telek területén kell kialakítani.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása, építési és telekalakítási szabályai

8.§

Általános előírások.

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között járműközlekedésre alkalmas kapcsolat(ok) létesíthető(k), egyenként legfeljebb 6,5 m szélességben.
- (3) A területen épület akkor helyezhető el, ill. építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
 - a) építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak,
 - b) megfelel az OTÉK 33. §-ban megfogalmazottaknak
 - c) teljes közművesítettség biztosítható,¹
 - d) kialakult jellegzetes területfelhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.Ezen előírásokat meglévő épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése, korszerűsítése, rendeltetésének megváltozásakor is alkalmazni kell.
- (4) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető az OTÉK 32.§-ban rögzítettek.
- (5) A telekre előírt zöldfelület kialakítása, növényzet telepítése, véderdő telepítése a használatba vételi engedély megadásának feltétele.

9.§

Kerítés létesítés szabályai:

¹ A szennyvízcsatorna kiépítéséig: zárt szennyvíztárolás, szivárgásmentes kialakítás, rendszeres ürtés biztosítandó. Az elvezető rendszer kiépülte után a rákötés meglétét az építési engedélyezési eljárásoknál vizsgálni kell.

- (1) Kerítést ott kötelező létesíteni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli.
- (2) A telek utcavonalán csak áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal.
- (3) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (4) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés is létesíthető 1,40-1,80 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,20-1,80 m közötti magassággal.
- (5) Áttört kerítés felületének legalább 80 %-ban faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel kell rendelkeznie, biztosítva a terület átszellőzését.
- (6) A telken belül csak áttört kerítés létesíthető.

10.§

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- (1) Előkert mérete az új beépítésre szánt területek esetén 5 méter. A település egyéb területén az előkert méretét a szabályozási terven jelölt építési vonalnak vagy az utca kialakult építési vonalának megfelelően kell meghatározni. Intézmények, kereskedelmi szolgáltató egységek esetén a fentiekől eltérő nagyobb méretű előkert is létesíthető, azonban ezt előzetesen elvi építési engedély iránti kérelem és engedélyezési eljárás keretében kell megállapítani. Az előkert mérete ez esetben sem lehet több 20 méternél.
- (2) Épületeket a telken a *2. sz. mellékletben* megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.
- (3) Építési határvonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, előlépcső, zárhulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Építési vonal előtti előkertben az OTÉK 1.sz. melléklet 54.pontja szerinti melléképítmények közül az a), b), c), d), e), f), g), m), n) pont alatt felsoroltak helyezhetők el. Gazdasági területen előkertben az előzőeken túl, az épületek rendeltetéséhez szükséges porta, információ, kerékpártároló, közműcsatlakozás, stb. melléképítmények elhelyezésére szolgáló, indokolt nagyságú építmény, gyalogos és járműforgalmi terv alapján elhelyezhető.
- (4) Az épületek utcai építménymagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat építménymagassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.
- (5) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét legalább 4,5 m-ben kell meghatározni.
- (6) Az övezetek előírásoknál kisebb telekmérettel rendelkező, de már beépítéssel rendelkező telkek továbbra is építési telkeknek tekintendők. Telekalakítás során, út céljára történő lejegyzés kivételével, az övezeti előírásokat legjobban közelítő telekalakítás engedélyezhető csak.
- (7) Az OTÉK hatálybalépésekor meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen – az oldalhatáronálló falat kivéve – az elő, oldal, és hátsó kert méretét legfeljebb 10-10 cm mértékig csökkentheti.

- (8) Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az Lf jelű falusias építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. Szálláshely szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor csak építési engedély alapján helyezhető el. Lakóterületen szálláshely szolgáltatásként négynél több lakókocsi vagy sátorhelyet csak hátsó kertben lehet elhelyezni, és annak területén a szomszédos telkek irányában 3 m széles zöldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni. A lakókocsi vagy sátorverőhely által az OTÉK előírásai szerint kiszámított – elfoglalt terület burkolt felületnek számít.

Falusias lakóterület

11.§

Általános előírások:

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 méteres építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:²
- 1.telkenként max. 1 db lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel
 - 2.mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
 - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - 4.szálláshely szolgáltató épület
 - 5.kézműipari építmény
 - 6.helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - 7.sportépítmény.

A területeken a felsorolt rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát kiegészítő vagy kiszolgáló tároló (gépkocsi, tüzelő, szerszám), háztartási (nyárikonyha, fűtő, barkácműhely), gazdasági (fészer, magtár, pajta, szín, kemence) épületek elhelyezhetők melléképületként.

- (3) A lakóterületen elvi építési engedély alapján az övezeti előírástól nagyobb - technológiához kötött - építménymagasságú mező-, erdőgazdaságú épület is elhelyezhető legfeljebb 7,5 m építménymagassággal elvi engedély alapján, amennyiben az nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Az épületek közötti telepítési távolság ennek megfelelően a tényleges építménymagasságban határozandó meg.
- (4) A lakóterületen csak magas tetős épület létesíthető 35-45° közötti tető hajlásszöggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények épületei kis hajlásszögű tetővel is kialakítható.
- (5) A lakóterületen a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem változhat, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (6) A lakóterületen a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál kisebb telekterülettel rendelkező, kialakult építési telkek továbbra is építési teleknek számítanak.

² OTÉK szigorítás: Az OTÉK 14.§ (2) 8. pont szerinti üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

Ezen telkeken telekalakítás során a telek méret szabályozási vonallal érintett, út céljára átadandó terület kivételével nem csökkenthető tovább.

- (7) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m.

12.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság utcavonalon lévő építményeknél a (4) bekezdés szerint.

- (2) Előkert létesítését a rendelet 10.§.(1) szabályozza.

- (3) Az **Lf** lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:

területfelhasználás	beépítési mód	Maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
Lf	O	4,5	900	Kialakult (új 18 m)	30	40	0,5
Lf	O	4,5	1000	Kialakult (új 18 m)	30	40	0,5

Építési övezetek:

- (4) **Lf** jelű építési övezetben az **O oldalhatáros beépítés** esetében a 2. sz. melléklet szerinti mintalapoknak megfelelően az oldalsó telekhatáron lévő építési vonal legfeljebb 1,0 m-el eltávolodhat, azonban a nyílások kialakításának szabályai nem változnak.
- (5) Az **Lf** jelű övezetben az építési zónára előírt legkisebb telek területénél 50 %-ban nagyobb, s az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75 %-ban kihasználásra kerül, a beépítést egynél több épületben kell megvalósítani.
- (6) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.
- (7) A lakóterületen az OTÉK 1.sz. melléklet 54.pont szerinti melléképítmények a), c), d), e), f), g), h), i), j), k), m), n), valamint zászlótartó létesíthető.

Településközpont vegyes terület

13.§

Általános előírások:

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeletetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra.

- (2) A **Vt** jelű területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:³
- 1.lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel;
 - 2.igazgatási épület
 - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - 4.egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
 - 5.egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület
 - 6.sportépítmény.
- A területeken a felsorolt rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát kiegészítő vagy kiszolgáló tároló (gépkocsi, tüzelő, szerszám), háztartási (nyárikonyha, fűtő, barkácműhely), gazdasági (fészer, magtár, pajta, szín, kemence) épületek elhelyezhetők melléképületként.
- (3) A **Vt** jelű településközpont vegyes területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők:⁴
- 1.nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - 2.termelő kertészeti építmény.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

14.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

(1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalra kerülő építmény esetén 3,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság utcavonalon lévő építményeknél a (2) bekezdés szerint.

(2) A településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírások:

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterület sűrűség telekre
Vt	SZ	4,5	K	18	20 % Kialakult	40	0,5
Vt	SZ	4,5	1000	18	30 %	40	0,5

A kialakult telekméret: „K” alapján a telek területe út vagy közmű terület céljára történő lejegyzés kivételével nem csökkenthető.

(3) A településközponti vegyes területen az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül -a, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -m, -n pont alatt felsoroltak építhetők.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

³ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (2) 7. pont szerinti parkolóház, üzemanyag-töltő nem helyezhető el.

⁴ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (3) 2. pont szerinti termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

15.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású
- Nem zavaró hatású gazdasági tevékenység,
 - a lakossági igényeket kielégítő szolgáltató, és kisipari termelő tevékenység,
 - az átmenő forgalmat szolgáló kereskedelmi és szolgáltató tevékenység,
 - valamint egyéb termelő, szolgáltató célú gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épület,
 2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,
 3. igazgatási, egyéb irodaépület,
 4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
 5. sportépítmény.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 2. egyéb közösségi szórakoztató épület
- (4) A Gksz jelű mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezeti előírás:

Területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	előkert m	min. zöld %	szingterüle t sűrűség telekre
Gksz	SZ	6,0	2000	20	30	25 m	30	2,0

- (5) Építmények elhelyezésénél a kialakult építmények figyelembevételét, a vonatkozó tűztávolság megtartását biztosítani kell. Az oldalkert mérete kialakult esetben a 6,0m vagy az építménymagasság, új beépítés esetén min. 8,0 m, a hátsókert mérete minimum 6,0 m legyen.
- (6) A lakóterület védelme érdekében a 060/1 hrsz terület nyugati oldalán Ev-h erdőterületet kell kialakítani. Az ültetést az építési engedély mellékleteként benyújtott telepítési terv alapján a használatbavételig kell elvégezni figyelembe véve a kiültetési időszakokat (pl.: tavasz, ősz).

Üdülőházas üdülőterület

16.§

Általános előírások:⁵

- (1) A területen olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására alkalmasak.

⁵ **OTÉK szigorítás:** Az OTÉK 21.§ (2) 1. pont szerinti sűrű, beépítésű, 6,0 m építménymagasságot meghaladó beépítés helyett legfeljebb 20 %-os beépítés, 4,5 m építménymagasság megengedett.

- (2) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

17.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

- (1) A Szabályozási Terv a területfelhasználási egységet az Üü jelű építési övezetbe sorolja.
 (2) Az üdülőházas területre vonatkozó övezeti előírások:

területfel- használás	beépíté- si mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterület sűrűség telekre
Üü	SZ	4,5	1200	20	15	40	1,0

- (3) A településközponti vegyes területen az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül -a, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -j, -m, -n pont alatti építmények építhető.

Különleges terület

18.§

Általános előírások:

- (1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 11-17.§-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni:
1. Temető **K-T** jelű
 2. Bánya **K-B** jelű.
- (3) A **K-T** jelű temető különleges területen elhelyezhető építmények:
- 1.kegyeleti célú építmények
 - 2.egyházi épület
 - 3.terület fenntartását szolgáló épület
 - 4.szobor, dísz tárgy
 - 5.pihenést szolgáló.
- (4) A **K-B** különleges bánya területen csak a sajátos építményfajták közül vízgazdálkodási, bányaműveléssel és környezetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

19.§

Építési övezetekre vonatkozó egyedi és részletes előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,5 m.

Temető

(2) A **K-T** temető területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
beépítési %:	20 %
legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
legkisebb zöldfel. aránya	30 %
szintterület sűrűség telekre	0,05.

(3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni

(4) A temetőben 100 m² -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).

Bánya

(5) A **K-B -SZ-10-4,0-5000** bánya területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
előkert:	25,0 m
telek min. szélessége:	50 m
telek min. mélysége:	60 m
min telek terület:	5000 m ²
beépítési %:	10 %
legnagyobb építménymagasság:	4,0 m
szintterület sűrűség	0,5
legkisebb zöldfel. aránya	40 %.

(6) A bányaterületen legfeljebb 100 m²-es épület létesíthető. Elvi építési engedélyezési eljárásban kell a beépítés építészeti kialakítás módját meghatározni.

(7) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek övezeti tagolása, építési és telekalakítási szabályai

20.§

Általános előírások:

(1) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja, megfelel az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak, valamint:

- építmény rendeltetése, az építési terület vagy telek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel,
- épülethez víz, villany, szennyvízcsatorna közműcsatlakozás vagy korszerű közműpótló berendezés az üzemeléshez szükséges mértékben biztosított,
- a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket az indokoltnál nagyobb mértékben nem károsítja, továbbá a felszíni

és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.

- (2) Az egyes övezetek területén csak az ott megjelölt építmények helyezhetők el.
- (3) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.

Közlekedési és közmű területek

21.§

Általános előírások:

- (4) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint:
 1. közúti közlekedési terület
 2. **Km** jelű közműterületbe sorolja.
- (2) E rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület és közforgalom elől el nem zárt magánutak területe.
- (3) A közlekedési és közmű elhelyezési terület az országos és helyi közutak, kerékpáros és gyalogos közlekedés, közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (4) A területen közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezése mellett a terület rendeltetését szolgáló, valamint OTÉK 26.§(3) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
- (5) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (6) Közutak lakott területi szakaszai mentén a közvilágítás, a gyalogos forgalom részére járda kiépítése szükséges.
- (7) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni.

22.§

A közlekedési és közmű területek kategorizálása, a biztosítandó építési területek szélessége:

- (1)

Út megnevezés	Települési út kategória/ kezelő	Hrsz [meglévő, utcanév]	útkategória	Védőtávolság	Építési terület /szab. szélesség/
8614 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út átkeelési szakasz	019; 060/3 96/2 Petőfi 1-3 Petőfi 3-11 Petőfi 11-19 Petőfi 19-23 Petőfi 23-31 Petőfi 35-41 Petőfi 41-47 Petőfi 51-57 160 hrsz- Petőfi u	K.V.A. B.V.c	50-50 m -	22,0 m 22,0 15,50 16,50 15,20 17,00 19,20 19,00 21,00-18,00 <i>Kialakult 9-10 m⁶</i>
Településközi út Hegyfalu	Településközi út Kiszolgáló út	036; 033; 050/3; 050/1	K.VIII.A.	-	Min 16,0 m
Lakóút	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	58 [Kossuth u] 93 [Zrínyi u]	B.VI.d.	-	16,0-12,0 m 15,0 m
gyalogút	gyalogút	94/6	B.X.	-	3,0 m
Mezőgazdasági út	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	022/1;038; 08/8; 03/2/4/5; 05, 016; 159; 17/2; 120; 060/2; 57/2; 049; 026/1;025/2; 029/1; 024; 051; 050/2	K.VIII.C.	-	Kialakult Min 7,0m

- (2) A mezőgazdasági területen kialakítandó új dűlőút (köz, illetve magánút) építési területének illetve telkének legkisebb szabályozási szélessége - méretezés hiányában – 7,0 méter legyen. A fenti legkisebb szabályozási szélesség egynyomú útként kialakítható, 200-300 m-enként kitérőkkel, melynek helyigénye minimum 10 m, amennyiben az a földrészletek biztonságos megközelítését és a közlekedési területen elhelyezendő egyéb műtárgyak (felszíni vízelvezetés, közművek, kitérő, stb.) megvalósítását nem korlátozza és útkeresztszelvényben a kialakítás az adott helyen igazolható.
- (3) Külterületi mellékutak tengelyétől - az érdekelt (szak)hatóságok ettől eltérő állásfoglalása hiányában - legalább 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani úttengelytől. A védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el:
- 8614. jelű Círák-Tompaládony-Zsira összekötő út.
- (4) A KM jelű terület közművekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület, amely a közművek rendeltetésszerű működését biztosítja. Építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni. Maximális építmény magasság 4,5 m.
- (5) Közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

Közműterületek és létesítmények

23.§

Általános előírások

⁶ Módosítva a 3/2011.(II.21) számú önkormányzati rendelettel, hatályos 2011. április 1-től.

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket elsősorban közterületen, annak hiányában magánterületen vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben és magánterületen szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény - épület, műtárgy- építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások, valamint az érintett közmű-üzemeltetők üzemeltetői hozzájárulása szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak -szükség esetén- egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (5) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (6) Korszerű közműpótló kialakítására csak a birtokközpont, vagy közműre csatlakozni nem tudó területeken a rendelet 23.§ (14) d. pontjának megtartásával van lehetőség.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a 11-es bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 14-15., a felszíni vízrendezés a 16. bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
- (8) 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.
- (9) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (10) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

Vízellátás⁷

- (11) A mértékadó tűzvíz szükségletet a hálózaton biztosítani kell. Beépítésre szánt területen már 100 m megközelítési távolságra föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (12) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

⁷ 123/1997.(VII.18.) Korm. Rendelet 4. sz. melléklete szerint

- (13) A magas talajvíz állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény előírásai, valamint vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján elkészített belvízrendezési munkarész figyelembevételével szabad.

Vízelvezetés

- (14) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
 - A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - A településen a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek közcsatornára való csatlakozásának meglétét az építésügyi eljárások során vizsgálni kell.
 - A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető korszerű közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt szennyvíztisztítóba kell szállítani. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes Felügyelőség⁸ meghatároz.
- (15) Vállalkozási, gazdasági tevékenységű területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (16) A csapadékvíz elvezetését beépítésre szánt területeken javasolt zárt csapadékvíz-elvezetésre átépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

⁸ Nyu-du. Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség

Villamosenergia ellátás

- (17) A javasolt a község egyéb utcájában a meglévő légvezetékes hálózatának földkábeles hálózatra való átépítése és az új hálózat ilyen módon való kialakítása. Új hálózat kiépítésekor légkábel esetén is az utcai hálózatra való bekötés csak földkábelrel készülhet.
- (18) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- (19) A települést ellátó középnyomású vezetékek helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A községen belüli gázelosztás jellemzően középnyomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (20) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (21) Gázhálózat bővítés esetén a rendszer hidraulikai méretezését el kell végezni, és az igény bejelentés után a nyomásszabályozó kapacitást felül kell vizsgálni.

Elektronikus hírközlés

- (22) Községrendezési szempontból belterületen és külterületen védett építmény környezetében a távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor földkábelbe ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.

Zöldterület

24.§

Általános előírások:

- (1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a Szabályozási Terven ilyen célra jelölt közterületek.

- (2) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint:

1.közkert	Z-Kk jelű
2.sportterület	Z-S jelű.

- (3) A **Z-Kk** jelű zöldterületi közkert és közpark övezetben csak annak rendeltetését szolgáló:

1. sportolási, testedzési célú
2. pihenést szolgáló
3. a terület fenntartását szolgáló
4. szobor, dísz tárgy
5. reklám

célú építmények helyezhetőek el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.

- (4) A **Z-S** jelű zöldterületi közkert és közpark övezetben csak annak rendeltetését szolgáló:

1. sportolási, testedzési célú
2. öltöző
3. vendéglátó
4. pihenést szolgáló
5. a terület fenntartását szolgáló

6. szobor, dísz tárgy

7. reklám

célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.

(5) A Z-S és Z-Kk övezetek területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.

(6) A területek kialakítása parképítési terv alapján történhet, építménymagasság toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

Erdőterület

25.§

Általános előírások:

(1) E rendelet alkalmazásában erdőterület a Szabályozási Tervlapon ilyen célra jelölt terület vagy telek

(2) Az erdőterületeket a Szabályozási Terv elsődleges rendeltetésük szerint:

1. gazdasági célú

Eg jelű

2. védelmi célú

Ev-h jelű.

(3) Gazdasági célú **Eg** jelű erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek.

Ha a terület nagysága a 100.000 m²-t meghaladja, az övezetben

1.erdő fenntartás

2.vadgazdálkodás

3.védelem

4.szállítás

rendeltetési egységek helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5 %-ának beépítésével. Épületet, építményt elhelyezéséhez az illetékes hatóság előzetes engedélyét be kell szerezni.

Épületek építési telken, szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, építménymagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 7,0 m-t nem haladhatja meg.

(5) Az **Ev-h** jelű településvédő erdőterületek elsődlegesen a tájkép megőrzését, a gazdasági tevékenységből, valamint a közlekedésből eredő káros hatások csökkentését szolgálják. Építményt elhelyezni nem szabad.

Mezőgazdasági terület

26.§

(1) A mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termény, termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználat és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(2) A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:

1.1 **Má** jelű általános

1.2 Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek.

(3) **Má** jelű általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el.

(4) **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

Mko jelű **korlátozott használatú mezőgazdasági** területen:

- A területen nem folytatható olyan tevékenység, nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő természetközeli élőhelyeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja.
- A kialakult gyepek művelési ágát fenn kell tartani (fenntartó gazdálkodás folytatása),
- a gyepek és legelők művelési ág váltása nem engedélyezhető
- A vízfolyásokat védő zóna minimális szélessége 50 m, vízfolyásnál partjainak szélétől kell számítani.
- A gyepterületek évente legalább egyszeri kaszálásának elvégzése. A kaszálás és a legeltetés időpontjait a természetvédelem érdekeinek megfelelően kell meghatározni. Meg kell akadályozni a spontán beerdősödésüket.
- Műtrágyázás és növényvédőszer alkalmazása nem kívánatos, csak kivételesen indokolt esetben engedélyezhető.

27.§

(1) **Általános mezőgazdasági** (árutermelő) övezetben **Má**:

- Beépíthető telek területe:

lakóépület és vegyes rendeltetésű: min. 2 ha telekterület esetén
gazdasági épület: min. 1 ha telekterület esetén.

- Beépítettség max 3 %,

- Megengedett legnagyobb építmény magasság lakó és vegyes rendeltetésű épület esetén 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).

- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

(3) Korlátozott használatú mezőgazdasági **Mko** jelű övezetben:

- Lakó és vegyes rendeltetésű épület nem építhető.

- Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.

- Gazdasági épületként csak gyepegzést szolgáló ideiglenes építmények (szénatároló, karám) létesíthetők.

- Beépíthető telek területe minimum 1 ha telekterület esetén.

- Beépítettség max 0,5 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 300 m² lehet.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.

- Beépítési mód szabadon álló, épületnek vízfolyástól min. 50,0 m távolságban kell lennie, elvi építési engedélyezés kötelező.

Az övezetben hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.

Vízgazdálkodási terület

28.§

- (1) A vízgazdálkodási területei sajátos használatuk alapján:
 1. **V** jelű elsősorban a vízmedrek és azok parti sávja, vízjárta területek
| A V jelű övezetben az OTÉK 30.§(1) és (2) bekezdésében leírtaknak megfelelő építmények
| helyezhetők el.⁹
- (2) A Répce és Nagyér patak árvízvédelemi töltéssel nem védett, előntéssel veszélyeztetett területén engedélyhez kötött építési tevékenység, művelési ág váltás csak a területileg illetékes Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásával történhet.
- (3) A hullámtér és nyílt ártér övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- (4) Árterületen vagy vízjárta területen az árvízveszélyre való tekintettel minden építendő saját felelősségére és veszélyére építközhet, a vízügyi, környezet- és természetvédelmi előírások és a jogerős építési engedélyben tett kikötések betartásával és az árvíz biztonságos levonulásának akadályozása nélkül.

Zöldfelületek, természetvédelem

29.§

- (1) Az élőhelyek, élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a beépítésre szánt területeken és közcélú zöldfelületeken (parkok, fasorok):
 - a) Élő fát kivágni – gyümölcsfa kivételével – csak részletes és engedélyezett fafelmérési és favédelmi terv alapján jegyzői engedély szabad.
 - b) Meglévő 12-16 m közti szélességű utcákban a közművektől függően, tervezett utcákban mindenesetben legalább egyoldali, a 16 m, vagy a feletti szélességű utcákban a közművek függvényében, tervezett utcákban minden esetben kétoldali fasor létesítendő.
- (3) Az utcafásítás csak egységes megjelenést biztosító és a tájjelleghez igazodó (őshonos) fajokkal valósítandó meg.
- (4) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználás övezeti előírásai vonatkoznak.

Természetvédelem

- (5) A község igazgatási területén európai közösségi jelentőségű Natura 2000 hálózatba tartozó területeken a gazdálkodás fenntartása, az élő- és táplálkozó helyek védelmét, a növénytakaságok együttesét kell megőrizni.
- (6) A folyók, patakokat és a hozzájuk kapcsolódó, természethez közeli állapotban lévő részek határvonalától számítva 50 m széles vízvédelmi övezet létesül. Az 50 m széles sávban csak szelektív permetet, növényvédelmi szereket szabad használni, amelyeknek minősítését

⁹ Az építmények elhelyezésénél, és kialakításánál a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, továbbá a 120/1999.(VII. 6.) és 46/1999. (III.18.) Korm. rendeletek rendelkezéseit kell figyelembe venni.

csak növényvédelmi szakember végezheti. Ugyancsak ezen 50 m-es sávban gyomirtószer nem alkalmazható. Szerves műtrágya is csak különös gondossággal használható. Ezen előírásokat a lakott területi szakaszra is érvényesnek kell tekinteni. A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását, ezért a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység céljára szolgáló építményt elhelyezni tilos!

- (7) A patakok, vízfolyások part menti fás, ligeterdő növényzetét meg kell őrizni.
- (8) A vízfolyások, patakok, csatornák karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.
- (9) A nem természetes mederállapotú patakok, vízfolyások mederszélétől legalább 6,0 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni a vízfolyások, vízfelületek védelmének érdekében. A vízvédelmi területsávon belül építmény csak az illetékes vízügyi hatóság előzetes engedélyével létesíthető.

Környezetvédelem

30.§

- (1) A település teljes közigazgatási területén állattartás a községi állattartásról megalkotandó rendelet, valamint a jelen előírások és vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások figyelembevételével engedélyezhető.

A vizek védelme

- (2) A településen¹⁰ a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védeleméről szóló a vonatkozó jogszabály előírásai az irányadók.
- (3) Élővízfolyáshoz, tóhoz 100 m-nél közelebb új állattartó telep, komposztálótelep nem létesíthető. A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a hatályos jogszabály szerint az érzékeny területek közé tartozik, így a területen vízfolyások, tavak, vízbázis védelme érdekében szennyezést okozó létesítmény elhelyezése tilos!
- (5) A csatornázatlan területeken minden olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz csatornahálózatra csatlakozva, annak hiányában a gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.
- (6) Szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízjárásos, illetve mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad, egyéb területen is csak környezetvédelmi, természetvédelmi hatósági engedély alapján létesíthető.

Hulladék ártalmatlanítása

- (7) A kommunális hulladék gyűjtését, szállítását külön jogszabályban megszabott módon kell végezni.

¹⁰ 49/2001 (IV.3) Korm. Rendelet 2.sz. melléklet

- (8) Település területén az ipari, kisipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező - vonatkozó jogszabályok szerinti - veszélyes hulladékot az ártalmatlanításig, illetve elszállításig a jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (9) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak intézményes formában, a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

A levegő védelme

A település levegőtisztasági szempontból a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.

- (10) A településen új, légszennyező forrás létesítésekor, a jogszabályban meghatározott tevékenységek esetén az előírt védelmi övezetet kell kijelölni.
- (11) A településen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl.: a felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása, stb.) folytatható.
- (12) A területen a lakosságot zavaró mértékű büzt okozó új létesítmény nem helyezhető el. A meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható a közegészségügyi hatóság állásfoglalása alapján, környezetvédelmi hatóságai határozattal.

Földvédelem

- (13) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építetőknek gondoskodnia kell.

Zaj és rezgés elleni védelem¹¹

- (14) A falusias lakóterületek zajhatárértéke 55 dB nappal és 45 dB éjjel, egyes területek 60 dB nappal és 50 dB éjjel kiszolgáló út mellett, gyűjtő- és összekötő út mellett 60 dB nappal, 50 dB éjjel.
- (15) Amennyiben az üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés következtében határérték túllépés következik be, a tulajdonos a védelem, illetve az elhárítás megoldását az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai szerint köteles elvégezni.
- (16) Közutak védőtávolságában /zajvédelmi sávjaiban/ csak kivételes esetben lehet olyan épületet elhelyezni, melynek funkciójára jogszabályban előírt zajterhelési határértéket a védősávon belüli tényleges terhelés meghaladja. Kivétel akkor tehető, ha az épület szerkezetei (tartó-, épület- és gépészeti, stb. szerkezetek), és/vagy tartozékai (pl. zajvédő fal) biztosítják a rendeltetésszerű használatot, akkor is, ha a zajvédő sáv kijelölését indokoló útvonalon a jóváhagyott rendezési terv közlekedési alátámasztó munkarészében prognosztizált forgalom zajlik.

Örökségvédelem

31.§

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

¹¹ Zajvédelmi szempontból a határértékek megállapítása a 8/2002.(III.22.) KÖM-EÜM együttes rendelet alapján történhet.

(1) Műemlékek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal I. fokú építési hatóságként, műemléki környezetben és nyilvántartott régészeti lelőhelyen szakhatóságként jár el.

(2) Műemlékek és műemléki környezete

- Jekelfalussy(-Szürnyegi Horváth-Várallay)-kúria Petőfi Sándor utca 9. hsz. MJSZ: 7948 102/3, 102/4, 102/2, 103, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 101/1, 101/3, 101/4, 105, 106/1, 106/2, 113, 114, 115, 116 hrsz-ok, valamint a 96/2 hrsz Petőfi Sándor utca érintett szakaszával.

- Petőfi Sándor utca 22. hsz., 19 hrsz. Falusi lakóház műemléki környezete: MJSZ: 10311 105; 106/1; 106/2; 18; 19; 20 hrsz, valamint a 96/2 hrsz Petőfi utca érintett szakaszával.

Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.

A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.

Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

(3) Régészeti érdekű terület:

- Laskod dülő dülőnevek alapján feltételezett Árpád-kori település.

(5) **Lf jelű** falusias lakóterületen tervezett beépítéseknél az építési engedélyezési eljárás során kiemelten vizsgálni kell az OTÉK 50.§(2) bekezdésében foglaltakat, azon belül is a környezet és a községre jellemző beépítés adottságaihoz való illeszkedést. Az alkalmazott építészeti megoldások járuljanak hozzá a táj- és a településképp esztétikus alakításához.

(6) A település értékeinek megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élvez:

Lakóház

- Mesterházy (Pál)-kúria, Mesterháza, Petőfi Sándor u. 15. hsz, 106/1 hrsz.
- Mesterházy (Ferenc)-kúria, Mesterháza, Petőfi Sándor u. 21. hsz, 128 hrsz.

Fogadalmi emlékek, síremlék:

- Fő utca 35. 148 hrsz – Kereszt;
- Lurdi barlang 102/4 hrsz;
- Mesterházy kripta 167 hrsz temető
- Mesterházy István lovas honvéd ezredes emléke 167 hrsz temető (obeliszk).

(7) Helyi védelmet élvező építmények esetén az alábbi védelmi előírásokat tesszük:

- a (6) bekezdésben felsorolt helyi védelem alatt álló építmények: nem bonthatók el
- A védett épület az építési engedélykérelmekhez minden esetben csatolni kell a szomszédos két-két ingatlant is ábrázoló 1:200 méretarányú utcaképet és az épületek fotóit.
- Az épületeket tömegükben és tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet és a nyílászárók részosztását, megőrizve a homlokzati tagozatokat

- Közműcsatlakozások, vezetékek, vonalas létesítmények, reklám-hordozók elhelyezése elsődlegesen kerülendő, de ha ez nem lehetséges az épület architektúrájának sérülése nélkül, csak esztétikus kivitelben történhet
 - a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó,
 - utólagos hőszigetelés esetén a homlokzattagozatokat, díszeket, párkányokat a szigetelt homlokzaton helyreállítva meg kell jeleníteni
 - toronyszerű tetőkialakítás -vallási célú építmények kivételével- nem megvalósítható,
 - védett területen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)
 - nyílások kialakításánál több kisebb, osztott nyílás létesítendő,
 - utcai homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető,
 - tetőformálásnál az utcára merőleges tetőgerinc esetében az oromfalas utcafronti lezárást kell támogatni. Amennyiben a szomszédos épületek oromfalas tetőkialakításúak, akkor kialakult állapot kivételével csak illeszkedő tetőforma és utcai lezárás engedélyezhető.
 - közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani,
 - színezés megváltozásával járó, homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) a szomszédos épületek feltűntetésével 1 példányba mellékelni kell
 - a helyi védetté nyilvánítást az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (8) A település belterületén óriásplakát (multireklám) elhelyezése tilos.

Sajátos jogintézmények

32.§

- (1) A község az 1997. évi LXXVIII. tv. 29.§(4) bekezdése alapján az alábbi sajátos jogintézmény alkalmazását rendeli el:
- településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget
- (2) A beültetési kötelezettség hatálya alá az alábbi telkek Szabályozási Terven meghatározott területei tartoznak:
- 053 hrsz lakóterületen a sportpálya felől 15 m szélességben;
 - 117/2; 119; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 153; 155/1; 155/2 hrsz lakóterületen a északi irányból 15 m szélességben;
- (3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani: - terület gyepesítését,
- a telepítési sávban lakóterület esetében gyümölcs vagy más fafajokkal megvalósítandó növénytelepítéssel, gazdasági terület esetében vegyes faállományú fásítással, a jelölt terület legalább 80 %-án.
- (4) Az ültetést az építési engedély mellékleteként benyújtott telepítési terv alapján a használatbavételig kell elvégezni figyelembe véve a kiültetési időszakokat (pl.: tavasz, ősz).

Védőtávolságok

33.§

- (1) Védőtávolságon belüli építési tevékenység esetén az illetékes hatóság hozzájárulását be kell szerezni
- (2) A tervlap szerinti helyeken az ott megadott szélességekkel az alábbi védőtávolságokat kell megtartani:
 - a) Föld feletti villamos vezeték 1-35 kV névleges feszültség szint között 5 méter, de a vezeték azon szakaszán, amely belterületre és fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter 122/2004.(X.15.) Korm. rendelet szerint;
 - b) 8614 j. összekötő út külterületi szakaszán úttengelytől 50-50 m;
 - c) Répce mentén 10-10 m;
 - d) vízfolyások part éleitől /Pós patak / 6-6 m;
 - e) önkormányzati vagy társulati kezelésű árkok part éleitől 3-3 m
 - f) szennyvízátemelők környezetében OTÉK függelék szerint;
 - g) középnyomású D90 átmérő feletti gázvezeték mentén 5-5 m, D90 átmérő alatt 4-4 m
 - h) az állattartó telepek védőtávolságát a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kell meghatározni.

Közutak lakott területen kívüli szakaszának védőtávolságánál, a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. tv 42/A.§.(1) bek., ill. a tv végrehajtásáról szóló 30/1988.(IV.21.) MT rendelet 31.§.(3). bekezdését figyelembe kell venni.

Záró rendelkezések

34.§

- (1) Mesterháza község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:
 - **Mesterháza község 10.Szabályozási Terv Belterület** jóváhagyandó
M =1 : 2000; **006/2010 munkaszámon.**¹²
 - **Mesterháza község 11.Szabályozási Terv Külterület** jóváhagyandó
M =1 : 20 000; **054/03 munkaszámon.**
- (2) A rendelet mellékletei :
 1. sz. melléklet A belterület határáról, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról
 2. sz. melléklet Beépítési mintalapok.

¹² Módosítva a 3/2011.(II.21) számú önkormányzati rendelettel, hatályos 2011. április 1-től.

(3) A rendelet 2006. szeptember 1-én lép hatályba, de a rendelkezéseit a jogerősen el nem bírált illetve folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.

Mesterháza, 2006. augusztus 23.

(: Marton István :)sk.
sk.
polgármester

(: Dr. Vincze György :)
körmegyző

A módosított rendelet hatályba lépésének napja: 2010. március 18.

(: Marton István :) sk.
sk.
polgármester

(: Dr. Vincze György :)
körmegyző

Záradék:

Mesterháza, 2011. február 14.

Dr. Vincze György
körmegyző

**A belterület határának kiterjesztéséről
valamint
a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról**

060/1 hrsz egészben;

061 hrsz egészben;

020/4 hrsz részben szabályozási terv szerint;

017/8 hrsz részben szabályozási terv szerint

053 hrsz.

