

**Mesztegyő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (V. 12.)
önkormányzati rendelete**

Mesztegyő helyi építési szabályzatáról

a módosításokkal egységes szerkezetben

Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai szerint a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya, alkalmazása, mellékletei

1. § (1) A rendelet hatálya Mesztegyő község közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendeletet a területrendezési tervekkel, az ágazati előírásokkal, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelettel (továbbiakban: OTÉK) és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.

(3) E rendelet mellékletei

a) 1. melléklet: Külterület szabályozási terv M=1:10000

b) 2. melléklet: Szőlőhegy szabályozási terv M=1:6000

c) 3. melléklet: Belterület szabályozási terv M=1:4000

d) 4. melléklet: Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területek M=1:30000

e) 5. melléklet: Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei

2. A szabályozási tervek elemei és alkalmazásuk

2. § (1) A szabályozási tervek figyelembe veendő elemei:

a) kötelező szabályozási elemek

aa) a szabályozási vonal

- ab) a szabályozási szélesség
- ac) az építési övezet, övezeti határa
- ad) az építési határvonal
- ae) az építési övezet, övezet jele és paraméterei
- b) irányadó szabályozási elemek
- ba) a javasolt telekhatár
- bb) a megszüntető jel
- c) egyéb szabályozási elemek
- ca) a gyalogút
- cb) a szintbeni vasúti kereszteződés
- cc) a kötelező közterületi fásítás¹
- d) más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek
- da) a műemlék és telke
- db) a műemléki környezet
- dc) a nyilvántartott régészeti lelőhely
- dd) a helyi jelentőségű védett művi érték
- de) az országos jelentőségű természetvédelmi terület (láp)
- df) a tájvédelmi körzet területe és a tájvédelmi körzet fokozottan védett területe,
- dg) az erdőrezervátum területe és az erdőrezervátum magterülete
- dh) a Natura 2000 területek
- di) az ökológiai hálózat területei: magterület, ökológiai folyosó területe,
- dj) a tájképvédelmi terület
- dk) vízkárelhárítási célú tározó
- e) korlátozó elemek
- ea) a vízminőség-védelmi terület
- eb) vízerózióval veszélyeztetett terület

¹ Az 5/2025. (X.15.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően megállapított szöveg.
Hatályos: 2025. október 16. napjától

ec) a közlekedési- és közműhálózatok, létesítmények

ed) befejezett kármentesített terület

f) egyéb sajátos jogintézmények

fa) a beültetési kötelezettség

fb) a telek be nem építhető része

fc) a telekalakítási terv készítési kötelezettség

g) tájékoztató elemek

ga) belterület határa

gb) közigazgatási terület határa

gc) szőlőhegy határa

(2) A kötelező szabályozási elemek változtatása csak a rendelet módosításával lehetséges.

(3) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket és a korlátozó elemeket az adott jogszabály előírásainak figyelembevételével kell alkalmazni.

(4) A tájékoztató elemek az értelmezést és eligazodást segítő informális elemek.

3. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Haszonállat*: a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló jogszabály szerinti haszonállatok.

2. *Nagy létszámú állattartó építmény*: az állat-egészségügyi jogszabályban meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.

3. *Háromszintű növényállomány*: ha a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.

4. *Védő-zöldfelület*: ha a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

5. *Viziállás (cölöpállás, horgászállás, horgászapad, általában stég jellegű építmény)*: a meder talajába beépített, vagy a meder talajára támaszkodó tartókra (cölöpökre,

talpakra) rögzített padozat, amely a vízterületnek nem vízgazdálkodási (pl. horgászat, fürdőzés, napozás, tudományos megfigyelési) célra történő használatát teszi lehetővé.

6. *Technológiai építmény (berendezés)*: mindazon – elsősorban gazdasági tevékenységi rendeltetésű – építmény (berendezés), amely az épülethez tartozóan, annak rendeltetésszerű és biztonságos használatához, működéséhez szükséges.

4. Közterület kialakítására vonatkozó előírások

4. § (1) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel kell ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Közterületen elhelyezhetők

a) autóbusz-váróhelyiségek

b) közműépítmények

c) köztárgyak

d) zöldterületen az e rendelet 39. § (2) bekezdés szerinti építmények

5. Az épített környezet védelmére vonatkozó előírások

5. § (1) Az országos védelem alatt álló műemlékeket és azok műemléki környezetét, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

(2) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

(3) A helyi védelem alatt álló művi értékeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

(4) A helyi védelem alatt álló művi értékek védelmére vonatkozó szabályokat a településkép-védelmi önkormányzati rendelet tartalmazza.

6. A természeti és táji környezet védelmére vonatkozó előírások

6. § (1) A település közigazgatási területén található ex-lege védett országos természetvédelmi terület (láp), a tájvédelmi körzet, a tájvédelmi körzet fokozottan védett területe, az erdőrezervátum területe, az erdőrezervátum magterülete, a Natura 2000 területek, valamint az ökológiai hálózat magterület- és ökológiai folyosó övezetei által érintett területek természetvédelmi érdekeltségű területek.

(2) Természetvédelmi érdekeltségű területeken – a vonatkozó jogszabály előírásainak betartásával – területet felhasználni, építményeket elhelyezni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai

sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.

(3) A szabályozási terven jelölt ex lege védett országos jelentőségű természetvédelmi területen (láp), a tájvédelmi körzet fokozottan védett területén, valamint az erdőrezervátum területén:

- a) építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések nem helyezhetők el
- b) bármilyen tevékenység végzése csak a természeti érték fennmaradását biztosító módon történhet
- c) extenzív jellegű, integrált, vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók

(4) A szabályozási terveken jelölt természetvédelmi érdekelttségű területek közül

a) a Natura 2000 területeken építmények elhelyezése és a területek használata a vonatkozó jogszabályok és a kezelési tervek előírásainak betartásával történhet.

b) az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezetével érintett területeken

ba) a közlekedési-, energetikai és elektronikus hírközlési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

bb) bányászati tevékenység a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával történhet. Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthetők.

bc) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve

bd) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg

be) új épület elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság egyetértésével történhet

bf) birtokközpont nem létesíthető

bg) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal történhet,

bh) energetikai célú növénytelepítés nem történhet

bi) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető

7. § A szabályozási terveken jelölt tájképvédelmi területeken

a) új épület, építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet

b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani

c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni

7. A naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területekre vonatkozó előírások

8. § A naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető területeken

a) háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem létesíthető

b) elhelyezkedő épület saját energiaellátására szolgáló napelem elsődlegesen tetőn telepíthető

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

8. A környezet védelmének általános előírásai

9. § (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő

b) megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozzon,

c) megelőzze a környezetszennyezést

d) kizárja a környezetkárosítást.

e) megszüntesse, vagy legalább csökkentse a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértékét.

(2) A külterület szabályozási terven jelölt befejezett kármentesített területen építési tevékenységet folytatni, építményeket elhelyezni a kármentesítést lezáró határozat előírásainak megfelelő módon lehet.

9. Levegővédelem

10. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú területet (ökoturisztikai területet, horgászturizmus területeit, vízisport- és szabadidős területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet), valamint a (3) bekezdés szerinti levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeket.

(2) Lakóterület, vegyes terület, sport- és rekreációs célú terület (ökoturisztikai terület, horgászturizmus terület, vízisport- és szabadidős terület, zöldterület, közjóléti erdőterület) rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

(3) A természetvédelmi érdekű területek levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények létesíthetők, amelyek esetén e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó jogszabályban meghatározott határértékek teljesülnek.

10. Föld- és a talajvédelem

11. § (1) A település területén építmények kizárólag oly módon helyezhetők el, hogy talajszennyezést ne okozzanak, valamint a talajerózió veszélyét ne növeljék.

(2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.

(3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.

(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során teljesítmény igazolással rendelkező töltőanyag építhető be.

(6) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.

(7) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(8) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.

11. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

12. § (1) A település felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekszik. A területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető.

(2) A település szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területén fekszik. A települési szennyvizek elvezetésével és tisztításával kapcsolatos külön jogszabályok szerinti követelményeket és határértékeket be kell tartani.

(3) Új vízfelületet létesíteni a vonatkozó jogszabály alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.

12. Zaj- és rezgésvédelem

13. § (1) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó.

(2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

(3) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött és helyhez nem kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni, működtetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

13. Hulladékgazdálkodás

14. § (1) A kommunális hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.

(2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell végezni.

(3) Új hulladéklerakó telep nem jelölhető ki. A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.

(4) Gyűjtőedények – a szelektív hulladékgyűjtő konténerek kivételével – közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken, vagy épületen belül kell biztosítani.

III. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó és egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

14. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15. § A település közigazgatási területének egészét lefedi a vízminőség-védelmi terület övezete, ahol

a) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni

b) szennyvízelvezetést és kezelést e rendelet 20. §-ban leírtak szerint kell biztosítani.

15. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

16. § (1) A szabályozási terveken

a) a „beültetési kötelezettség”-el jelölt területek védő-zöldfelületként alakítandók ki.

b) a „telek be nem építhető része”-ként jelölt területeken épület, építmény nem helyezhető el

(2) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn az alábbiak szerint:

a) a közutak mentén a vonatkozó jogszabályban előírtak szerint

b) a 68. sz. főút tervezett elkerülő nyomvonalának tengelyétől számított 20-20 méteres sávban a főúti nyomvonal elépítésének megakadályozása érdekében épület, építmény nem helyezhető el

c) a közforgalmú vasútvonal mentén az Országos Vasúti Szabályzat szerint, továbbá vasútfejlesztési nyilatkozat megkérése szükséges (a MÁV-tól) minden olyan nem vasútüzemi létesítmény építési engedélyköteles beruházásakor, új nyomvonalas létesítmény elhelyezéséhez, vagy a vasúti pálya keresztezéséhez, ha az elhelyezendő létesítmény az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, valamint környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m távolságon belül helyezkedne el.

d) a közmű- és energiaellátási, valamint elektronikus hírközlési vezetékek és létesítmények – szabályozási terveken jelölt – védőtávolsága a vonatkozó jogszabályok szerint biztosítandó.

(3) A „telekalakítási terv készítési kötelezettség”-gel érintett területekre szaktervező által tervezett telekalakítási tervet kell készíteni. A terület kialakítása csak annak megfelelően történhet.

IV. Fejezet

Közművek előírásai

16. Közművesítés és elektronikus hírközlés

17. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) Közforgalmú út esetén gondoskodni kell

aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,

ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról

ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,

ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről

b) Magánút esetén

ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni

bb) a csapadékvizek elvezetését meg kell oldani

bc) beépítésre szánt területen a közlekedés biztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell

(4) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

a) a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

aa) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utakon, utcákban legalább egyoldali,

ab) a 12 m, vagy azt meghaladó szabályozási szélességet elérő utakon, utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg

b) 8 m, vagy annál kisebb szabályozási szélességű utak, utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

17. Közműellátás mértéke

18. § (1) Beépítésre szánt területen új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása a közcsonatnás szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés megoldásáig akkor lehetséges, ha:

a) biztosított legalább a részleges közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás és termikus energiaellátás (villamosenergia, földgáz és/vagy megújuló energiahordozó)

b) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek

c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

(2) Beépítésre szánt területen új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása a közcsatornás szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés megoldását követően akkor lehetséges, ha:

a) biztosított a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és termikus energiaellátás (villamosenergia, földgáz és/vagy megújuló energiahordozó)

b) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek

c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

(3) Beépítésre nem szánt területen új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) az emberi tartózkodásra szolgáló építmény esetén biztosított legalább a hiányos közműellátás

aa) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

ab) a közüzemű villamosenergia-ellátás,

ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

18. Vízellátás

19. § Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

19. Szennyvízelvezetés

20. § (1) A szennyvíz és a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetését is) a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(3) A településen a közcsatorna hálózat megvalósításáig a létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsik szállító kapacitását), a szennyvizet víz-

zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsiszállító kapacitását), akkor közműpótlóként kizárólag szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek megfelelő felszíni befogadóba történő bevezetése kiépíthető kezelői hozzájárulással vagy befogadó nyilatkozattal

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.

(4) A településen a közcsonna hálózat megvalósítását követően

a) a beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező

b) a beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

ba) a szennyvíz közcsonna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni

bb) a szennyvíz közcsonna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére közműpótlóként kizárólag szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha a tisztított víz felszíni vízbe történő bevezetése kiépíthető és a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsonna csatlakozást, bármekkora távolságra is van az.

20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

21. § (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak a vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalról kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határáról kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.

(3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(4) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvező hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül földdel takart méretezett záportározót kell létesíteni, amelyből a csapadékvízet késleltetve – a felszíni vízelvező-hálózat kezelője által meghatározottak szerint – kell a közterületi felszíni vízelvező-rendszerbe vezetni.

(5) A nyílt árkos vízelvező hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átvezetést úgy kell kialakítani, hogy

a) a gépkocsi behajtó 4 m-nél szélesebb nem lehet,

b) telkenként legfeljebb két kocsi behajtó létesíthető

c) a vízzállítás akadálymentes legyen.

(6) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvező hálózatba vezetni.

21. Villamosenergia-ellátás

22. § A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

22. Földgázellátás

23. § Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

23. Vezetékes elektronikus hírközlés

24. § A vezetékes elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

25. § A vezetékek nélküli elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet³ határozza meg.

V. Fejezet

Építés általános szabályai

25. Telekalakítás szabályai

26. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telek köz- vagy magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.

(2) A telekalakítások és építések során meg kell őrizni a kialakult településstruktúrát, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát.

(3) Nyeles telek nem alakítható ki.

(4) A már beépült telek nem osztható meg, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek nagysága, beépítettsége és egyéb építési paraméterei az adott területen érvényes szabályozási előírásoknak nem felelnek meg.

(5) Közút, magánút, közműterület és közműlétesítmény céljára szolgáló telek kialakításakor az építési övezet, övezet minimális teleknagyságára vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

(6) 6,5 méternél keskenyebb telekszélességű magánút nem alakítható ki.

(7) 50 méternél hosszabb zsák magánút végforduló nélkül nem alakítható ki.

(8) A közforgalom előtt el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépítési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.

(9)¹ Tervezett szabályozási vonallal érintett közlekedési és közműterület céljára szolgáló telek abban az esetben is kialakítható, ha a visszamaradó telek területnagysága, egyéb mérete és beépítettsége nem felel meg az adott övezetre vagy építési övezetre vonatkozó előírásoknak.

26. Építés szabályai

27. § (1) Az épületeket és építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti érték védelmi követelményeknek, valamint az illeszkedés szabályainak.

(2) Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetnek. Az érintett területeken a tervezésnél figyelembe kell venni az építési terület pince- és üregviszonyait, és el kell végezni a kőzetfal állékonysági vizsgálatát, valamint az illetékes szakhatóságok által előírt egyéb vizsgálatokat.

(3) Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 10%-ot, az épület körül rendezett terep (járda) a termett talajhoz (természetes terepszinthez) képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel létesíthető.

(4) A település közigazgatási területén lakókonténer és konténer, mobil garázs, valamint lakókocsi – állandó jelleggel- közterületről látható módon nem helyezhető el.

(5) Kerítést létesíteni a településképvédelmi önkormányzati rendelet előírásai szerint lehet.

(6) A telek kötelezően előírt zöldfelületét háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(7) Új épület építése esetén a telekre előírt minimális zöldfelületet az épület használatbavételéig meg kell valósítani.

27. Állattartás céljára szolgáló építmények

28. § (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:

a) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,

b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,

c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

(2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. Nagytestű haszonállat esetében a trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. A trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségyszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.

28. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

29. § (1) Mésztegyő területe a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A vonatkozó jogszabályok szerint az elégséges védelmi szint követelményeit veszély-elhárítási tervben kell meghatározni.

VI. Fejezet

Részletes övezeti előírások

29. Településszerkezet, területfelhasználás

30. § (1) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei, építési övezetei:

a) falusias lakóterület (Lf)

b) településközpont terület (Vt)

c) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

d) általános gazdasági terület (Gá)

e) beépítésre szánt különleges terület, ezen belül

ea) sportpálya (K-Sp)

eb) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

ec) idegenforgalmi fogadóhely (K-If)

(2) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei, övezetei:

a) közlekedési és közműterület, ezen belül

aa) közút (Köu)

ab) kötöttpályás, vasút (Kök)

b) zöldterület, ezen belül

ba) közpark (Zkp)

bb) közkert (Zkk)

c) erdőterület, ezen belül

ca) védelmi (Ev)

cb) gazdasági (Eg)

cc) közjóléti (Ek)

d) mezőgazdasági terület, ezen belül

da) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

db) belterületi kert mezőgazdasági terület (Mbk)

dc) általános mezőgazdasági terület (Má)

dd) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

de) gyümölcsös mezőgazdasági terület (Mgyü)

e) vízgazdálkodási terület

ea) folyó és állóvizek medre és parti sávja (V)

eb) vízműkút, víztározó (V-kv)

f) természetközeli terület (Tk)

g) beépítésre nem szánt különleges terület, ezen belül

ga) temető (Kb-T)

gb) horgászturizmus területe (Kb-H)

gc) vízisport és szabadidős terület (Kb-Sp)

(3) A beépítésre szánt területek építési övezeteit, valamint a beépítésre nem szánt területeket övezeteit és azok határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

30. Beépítésre szánt területek

31. § (1) A beépítésre szánt területeken az új épületeket, építményeket a meglévő, illetve a fokozatosan kialakuló állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani úgy, hogy azok a történeti fejlődés során kialakult telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizték, illetve a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják, valamint megfeleljenek az illeszkedési szabályoknak, és a településkép-védelmi önkormányzati rendelet előírásainak.

(2) Terepszint alatti építmény (pince) különállóan csak a falusias lakóterületen és a településközpont területén létesíthető. A többi építési övezet területén terepszint alatti építmény csak épület alatt helyezhető el. A terepszint alatti építmény legfeljebb 1 szint mélységű (-3,5 m járószint) lehet.

(3) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretet el nem érő, de az építési telekre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelő telek az övezeti előírások figyelembevételével beépíthető, ha az épület elhelyezésére vonatkozó egyéb szabályok betarthatók.

(4) Az építési határvonallal határolt területsávból az ingatlan-nyilvántartásba e rendelet hatályba lépéséig már lejegyzett „kilógó” épületrészek, illetve azon kívül eső meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők, illetve új épületek nem létesíthetők.

(5) Az építési övezeti előírásban meghatározottnál nagyobb beépítettségű meglévő állapot adottságként kezelendő, az épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de a beépítettség tovább nem növelhető.

(6) Az építési övezeti előírásban meghatározottnál nagyobb épületmagasságú meglévő épület adottságként kezelendő, az épület felújítható, korszerűsíthető, de bővíteni csak az övezeti előírások figyelembevételével szabad.

(7) Az építési övezeti előírástól eltérően, az épületekkel szemközti oldalhatáron, illetve az oldalkertben álló meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők, valamint új épületek nem létesíthetők.

(8) A sajátos építményszínt magassága legfeljebb 30 m lehet. A sajátos építményszíntre vonatkozóan a településkép-védelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(9) A technológiai építmények magassága:

a) a kereskedelmi, szolgáltató területen legfeljebb 12,0 m,

b) az általános gazdasági területen legfeljebb 15,0 m,

c) a beépítésre szánt különleges-mezőgazdasági üzemi területen legfeljebb 30 m lehet.

(10) A technológiai építményekre vonatkozóan a településkép-védelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(11) Az előkert mérete

a) ahol a szabályozási terv jelöli, annak megfelelően kell biztosítani

b) ahol a szabályozási terv nem jelöli, ott a kialakult állapot szerinti vagy 5,0 méter

(12) Az oldalkert méretének meghatározásakor a beépítési mód függvényében kell eljárni az alábbiak szerint

a) szabadon álló beépítés esetén az építési övezetre előírt épületmagasság felénél kisebb nem lehet

b) oldalhatáron álló beépítés esetén 4 m-nél kisebb nem lehet

c) hézagosan zárt sorú beépítés esetén 3 m-nél kisebb nem lehet, és az oldal homlokzatot tűzfalasan kell kialakítani

d) zárt sorú beépítés esetén oldalkertet nem kell biztosítani, de a telek megközelítésére szárazkaput kell kialakítani

(13) A hátsókert mérete

a) ahol a szabályozási terv jelöli, annak megfelelően kell biztosítani

b) ahol a szabályozási terv nem jelöli, ott

ba) a kialakult állapotnak megfelelően, ennek hiányában

bb) sem 6,0 méternél, sem az épület hátsókertre néző tényleges épületmagasságánál kisebb nem lehet

c) A beépítésre szánt területeken az épületek, építmények elhelyezése során –érintettség esetén – a tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken e rendelet 7. § előírásait is figyelembe kell venni.

31. Falusias lakóterület

32. § (1) A falusias lakóterületen (Lf) e rendelet 26–27. § és 30–31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Falusias lakóterületen főépületként az alábbi rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el

a) lakó

- b) kereskedelmi, szolgáltató
- c) szállás jellegű
- d) igazgatási, iroda
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató
- g) sport
- h) a lakóépület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú

(3) Falusias lakóterületen melléképületként elhelyezhető

- a) gépjárműtároló
- b) az épület rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb tároló
- c) műhely
- d) nyárikonyha
- e) állattartó épület

(4) A területre vonatkozó előírásokat a belterület szabályozási terv is tartalmazza e rendelet 5. melléklet 1. pontja szerint.

(5) Oldalhatáros beépítési mód esetén az épület szabadonállóan is elhelyezhető, amennyiben az OTÉK és e rendelet előírásainak megfelel.

(6) Falusias lakóterületen a telekalakítás során a legkisebb átlagos telekszélesség nem lehet kisebb

- a) új telektömbök kialakításánál 20 m-nél
- b) meglévő, kialakult területen 16 m-nél

(7) Falusias lakóterületen melléképítményként elhelyezhető

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály tároló
- c) kerti építmény
- d) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- e) állat ól, állatkifutó
- f) trágyatároló, komposztáló
- g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

h) 6,0 m-nél nem magasabb, építménynek nem minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(8) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó, trágyatároló) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több bruttó 200 m²-nél.

32. Településközpont terület

33. § (1) A településközpont területen (Vt) e rendelet 26–27. § és 30–31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Településközpont területen főépületként az alábbi rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el

- a) lakó
- b) igazgatási, iroda
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató
- f) sport

(3) Településközpont területen melléképületként elhelyezhető

- a) gépjárműtároló
- b) az épület rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb tároló

(4) A területre vonatkozó előírásokat a belterület szabályozási terv is tartalmazza e rendelet 5. melléklet 2. pontja szerint.

(5) Az oldalhatáros beépítési mód esetén épület zárt sorúan és hézagosan zárt sorúan is kialakítható, amennyiben az OTÉK és e rendelet előírásainak megfelel.

(6) Településközpont területen a telekalakítás során a legkisebb átlagos telekszélesség nem lehet kisebb

- a) új telektömbök kialakításánál 20 m-nél
- b) meglévő, kialakult területen 16 m-nél

(7) Településközpont területen melléképítményként elhelyezhető

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály tároló
- c) kerti építmény

d) 6,0 m-nél nem magasabb, építménynek nem minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(8) Vt1 és Vt2 jelű építési övezetekben kereskedelmi, szolgáltató tevékenységekből származó környezeti zajszint nappali időszakban (6:00-22:00) az 50 dB-t, éjjeli időszakban (22:00-6:00) a 40 dB-t nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajtól védendő homlokzatok előtt.

33. Kereskedelmi, szolgáltató terület

34. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen (Gksz) e rendelet 26–27. § és 30–31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

a) nem tartozik a külön jogszabály szerinti környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély, illetve előzetes vizsgálat köteles tevékenységek közé

b) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható

c) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza

(4) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(5) A területre vonatkozó előírásokat a szabályozási tervek is tartalmazzák e rendelet 5. melléklet 3. pontja szerint.

34. Általános gazdasági terület

35. § (1) Az általános gazdasági területen (Gá) e rendelet 26–27. § és 30–31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Az általános gazdasági területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(3) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(4) A területre vonatkozó előírásokat a külterület szabályozási terv is tartalmazza e rendelet 5. melléklet 4. pontja szerint.

(5) Az újonnan kialakítandó általános gazdasági terület feltárását és kiszolgálását biztosító magánút helyét és nagyságát a terület egészére vonatkozó telekalakítási

eljárásban kell meghatározni. A területen az átlagos telekszélességének legalább 35 m-nek, a létesítendő magánút telekszélességének legalább 12 m-nek kell lennie.

(6) A Gá-2 építési övezeti jelű általános gazdasági területen, a külterület szabályozási terven jelölt, vízerózióval veszélyeztetett terület övezetébe tartozó területeken:

a) épületek és egyéb építmények oly módon helyezhetők el, hogy megvalósításuk eróziót ne okozzon,

b) a telek beépítése, a telek burkolt felületének növelése akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz biztonsággal tovább vezethető a befogadóig. Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, és a rendelkezésre álló befogadó a többlet vizet nem tudja befogadni, a többlet csapadékvíz visszatartása érdekében a 21. § (5) bekezdés szerint kell eljárni.

c) az erózió mértékét vízelvezetők kialakításával, az építési telken növényzet telepítésével kell csökkenteni

35. Beépítésre szánt különleges terület

36. § (1) A beépítésre szánt különleges területen e rendelet 26–27. § és 30–31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A település területén beépítésre szánt különleges terület a sportpálya (K-Sp), a mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) és az idegenforgalmi fogadóhely (kisvasút belterületi végállomásánál) (K-If) területe.

(3) Beépítésre szánt különleges területen a meghatározott funkcióval, illetve technológiával összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.

(4) A beépítésre szánt különleges terület építési övezeteire vonatkozó előírásokat a szabályozási tervek is tartalmazzák e rendelet 5. melléklet 5. pontja szerint.

36. Beépítésre nem szánt területek

37. § (1) A beépítésre nem szánt területeken az övezeti előírásokban meghatározottnál kisebb telket – közlekedési, közműelhelyezési és elektronikus hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és elektronikus hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület kivételével – kialakítani nem szabad.

(2) *A beépítésre nem szánt területeken az építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.*

(3) Terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10 %-át nem haladhatja meg, és legfeljebb 1 szint mély (-3,5 m járószint) lehet.

(4) A beépítésre nem szánt területeken lévő olyan ingatlanokon, amelyeken e rendelet előírásai alapján építeni nem lehet, de az ingatlan-nyilvántartásban e rendelet hatályba lépéséig a meglévő lakó- és gazdasági épületek lejegyzésre kerültek, vagy jogerős, végrehajtható építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel rendelkeznek, úgy azok adottságként kezelendők; felújíthatók, korszerűsíthetők.

(5) A sajátos építményszíntípusok magassága legfeljebb 30 m lehet. A sajátos építményszíntípusokra vonatkozóan a településképzédelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(6) A technológiai építmények magassága legfeljebb 15 m lehet. A technológiai építményekre vonatkozóan a településképzédelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

37. Közlekedési és közműterület

38. § (1) A közlekedési és közműterületekre – közút (Köu), vasút (Kök) – e rendelet 26–27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervek tartalmazzák.

(3) A közlekedési- és közmű területen – a védőtávolságokra is figyelemmel – a közmű és elektronikus hírközlési vezetékeket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és elektronikus hírközlési hálózat – a belterületen felszín alatt – elhelyezhető legyen.

(4) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni, a közlekedési területen belül bármilyen építményt elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabálynak, az ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és e rendeletnek megfelelően szabad.

(5) A 12 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén – a kertes mezőgazdasági területek kivételével:

a) kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 6-6 m távolságra helyezhető el

b) épület az úttengelytől mért legkevesebb 10-10 m távolságra helyezhető el

(6) A kertes mezőgazdasági területeken lévő 8 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén

a) kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 4-4 m távolságra helyezhető el

b) épület az úttengelytől mért legkevesebb 8-8 m távolságra helyezhető el

(7) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell biztosítani.

38. Zöldterület

39. § (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület – közpark (Zkp), közkert (Zkk) – melyre e rendelet 26–27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A zöldterület övezeteiben a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhetők el szabadon állóan, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal és legfeljebb 3 %-os beépítettséggel.

(3) A zöldterület övezeteiben közlekedési, föld feletti közmű és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak, illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.

(4) A zöldterület övezeteiben a zöldfelülettel való fedettség közkert esetében minimum 60 %, közpark esetében minimum 70 % kell legyen. A zöldterületet háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani.

(5) A zöldterületek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.

39. Erdőterület

40. § (1) Az erdőterületekre e rendelet 6–7. §, 26–27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A település közigazgatási területén az erdőterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:

a) Ev – védelmi erdőterület

aa) Ev-1 – településvédelmi vagy vízerózió ellen védő erdőterületek övezete

ab) Ev-2 – természetvédelmi érdekeltségű területeken elhelyezkedő védő erdőterületek övezete

b) Eg – gazdasági erdőterület

ba) Eg-1 – gazdasági erdőterület övezet

bb) Eg-2 – természetvédelmi érdekeltségű területen elhelyezkedő, erdőtervben gazdasági erdőterület övezet

c) Ek – közjóléti erdőterület: Ek-1 – közjóléti erdőterület övezet

(3) Ev-1 jelű védelmi erdőterület övezetben új épület nem helyezhető el; építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(4) Ev-2 jelű védelmi erdőterület övezetben új épület nem helyezhető el; építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.

(5) Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhetők:

- a) az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
- b) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló épületek és egyéb építmények,
- c) szolgálati lakás számára lakóépület,

(6) Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

- a) beépíthető telek nagysága: legalább 5 ha, kivéve erdei kilátó és magasles,
- b) az épületek szabadonállóan helyezhetők el,
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 0,5%
- d) legnagyobb épületmagasság: legfeljebb 5,5 m, kivéve erdei kilátó,
- e) egy telken több épület is létesíthető, de egy épület legfeljebb 300 m² alapterületű lehet.

(7) Eg-2 jelű gazdasági erdőterület övezetben új épület nem helyezhető el; építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.

(8) Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhetők

- a) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
- b) szabadtéri sportpályák,
- c) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények
- d) erdőgazdálkodás építményei,

(9) Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezetben új épület – kilátó kivételével – nem helyezhető el.

(10) Erdőterületen meglévő épület felújítható, de alapterülete és épületmagassága nem növelhető.

(11) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve ideiglenesen erdőgazdálkodási célból szabad.

(12) Az erdőterületek szabad látogathatóságát – a vonatkozó jogszabályok betartásával – biztosítani kell.

40. Mezőgazdasági terület

41. § (1) A mezőgazdasági területekre e rendelet 26–27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni

(2) A település közigazgatási területén a mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Mk – kertes mezőgazdasági terület övezet,
- b) Mbk – belterületi kert mezőgazdasági terület övezet
- c) Má – általános mezőgazdasági terület övezet
- d) Mko – korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezet
- e) Mgyü – gyümölcsös mezőgazdasági terület övezet

(3) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az övezeti előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a 18. § (3) bekezdés szerinti közműellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

41. Kertes mezőgazdasági terület

42. § (1) A kertes mezőgazdasági területen e rendelet 41. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A kertes mezőgazdasági területbe a volt zárkerti területek szőlőhegy szabályozási terven lehatárolt területei tartoznak.

(3) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben kizárólag a

- a) növénytermesztéshez,
- b) kertgazdálkodáshoz, szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el.

(4) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el:

- a) lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész.
- b) üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók, mezőgazdasági gépjavítók, állattartó építmények.

(5) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

- a) beépíthető telek nagysága: legalább 1500 m².

b) az épületek szabadonállóan helyezhetők el,

c) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 3%, de legfeljebb 60 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egy gazdasági épület és legfeljebb egy különálló, füvesített földdel borított pince építhető

d) legnagyobb épületmagasság: legfeljebb 4,5 m,

(6) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény, kilátó telekmérettől függetlenül elhelyezhető legfeljebb 15 m magassággal

(7) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben tűzivíztároló csak zártan, földbe süllyesztve, füvesített földdel borítottan helyezhető el.

(8) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben a 720 m²-nél nagyobb, de 1500 m²-nél kisebb telken meglévő gazdasági épületek eredeti kubatúrájukban megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők, illetve új épületek nem építhetők.

(9) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben nem alakítható ki birtokközpont.

(10) Mk-1 jelű övezet területén mezőgazdasági művelés alól kivont telkeken is épületek és építmények elhelyezése a (3)–(9) bekezdések előírásainak betartásával történhet.

(11) Mk-1 jelű övezet területén a telkeknek az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területébe tartozó része a telek be nem építhető, zöldfelületként megtartandó részének minősülnek, ahol épületek és egyéb építmények - kerítés kivételével - nem helyezhetők el. A telek be nem építhető, zöldfelületként megtartandó telekrésze a telek beépítettségének számításánál figyelembe vehető.

42. Belterületi kert mezőgazdasági terület

43. § (1) Belterületi kert mezőgazdasági területbe az önálló helyrajzi számú belterületi kertek tartoznak.

(2) Mbk-1 jelű, belterületi kert mezőgazdasági terület övezetben épületek nem helyezhetők el. Az övezetben kizárólag nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabály előírásai alapján.

43. Általános mezőgazdasági terület

44. § (1) Az általános mezőgazdasági területen e rendelet 7. § és 41. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők:

a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás épületei, és egyéb építményei,

b) agrárturizmushoz kapcsolódó épületek, és egyéb építmények,

c) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi.

(3) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

a) beépíthető telek nagysága: legalább 3ha,

b) épületek szabadonállóan helyezhetők el,

c) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 5 %,

d) legnagyobb épületmagasság: lakóépület esetén legfeljebb 5,5 m, egyéb rendeltetésű épület esetén legfeljebb 7,5 m,

e) egy telken több épület is elhelyezhető, de lakás vagy lakóépület bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg.

(4) Új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet felszíni vizektől 200 méter távolságon túl lehet elhelyezni.

(5) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben birtokközpont az alábbiak szerint alakítható ki:

a) általános mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén létesíthető birtokközpont,

b) a birtoktest telkei a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el

c) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a telek építési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.

d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken - amelyekről nyilvántartást kell vezetni - épületet elhelyezni nem lehet.

e) a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nem lehet korlátozó hatással, azt nem veszélyeztetheti és a teleknek közútról, vagy önálló hrsz.-on nyilvántartott magánútról megközelíthetőnek kell lennie

f) a birtokközpont telkének nagysága legalább 1 ha

g) a birtokközpont maximális beépítettségének meghatározásakor az alábbi feltételeknek együttesen kell teljesülniük

ga) a birtokközpont területének legfeljebb 30%-a építhető be,

gb) a birtoktest összterületének legfeljebb 3%-a építhető be,

gc) 5000 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű beépítés nem lehetséges,

h) a birtokközpont telkén az épületek szabadonállóan helyezhetők el, a legnagyobb épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,5 m, egyéb rendeltetésű épület esetén legfeljebb 7,5 m.

i) a birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakás, ill. lakóépület bruttó területe legfeljebb 300 m² lehet.

j) a birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védő-zöldfelületet kell telepíteni.

k) a birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki, ha a birtoktestre vonatkozó gb) pont szerinti beépíthetőségi mérték a birtokközpont telkén nem használható ki. Ilyen esetben a kiegészítő központ beépítettsége a gb) pont szerinti beépíthetőségnek a birtokközpont telkén a ga) pontban meghatározott feltétel miatt igénybe vehető mértékét nem haladhatja meg.

44. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

45. § (1) A korlátozott használatú mezőgazdasági területen e rendelet 6. §, 7. § és 41. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a táji-, természetvédelmi- okokból érzékeny, védendő mezőgazdasági területek tartoznak.

(3) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők:

a) a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín),

b) a természeti értékek bemutatását, ismeretterjesztést szolgáló építmények.

(4) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész nem helyezhető el.

(5) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el olyan építmény, amely a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(6) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

- a) beépíthető telek nagysága: legalább 5 ha,
 - b) épületek szabadonállóan helyezhetők el,
 - c) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 2%,
 - d) legnagyobb épületmagasság: legfeljebb 7,5 m,
 - e) egy telken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m² alapterületű lehet.
- (7) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

45. Gyümölcsös mezőgazdasági terület

46. § (1) A gyümölcsös mezőgazdasági területen e rendelet 7. § és 41. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetbe az Országos Gyümölcskataszterben nyilvántartott területek tartoznak.

(3) Mgyü-1 jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők:

- a) a gyümölcstermesztés, és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás épületei, és egyéb építményei,
- b) agrárturizmushoz kapcsolódó épületek, és egyéb építmények,

(4) Mgyü-1 jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész nem helyezhető el:

(5) Mgyü-1 jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

- a) beépíthető telek nagysága: legalább 1,5 ha,
 - b) épület kizárólag legalább 85%-ban gyümölcsösként művelt telken helyezhető el
 - c) épületek szabadonállóan helyezhetők el,
 - d) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 5%,
 - e) legnagyobb épületmagasság: legfeljebb 7,5 m,
 - f) egy telken több épület is elhelyezhető de egy épület legfeljebb 1000 m² alapterületű lehet.
- (6) Mgyü-1 jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

46. Vízgazdálkodási terület

47. § (1) A vízgazdálkodási területekre az OTÉK, valamint a külön jogszabályok vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(2) A település közigazgatási területén a vízgazdálkodási területek az alábbiak:

a) V – folyó és állóvizek medre és partja

b) V-kv – vízműkút, víztározó területe

(3) A V jelű folyó- és állóvizek övezetbe tartoznak az élővízfolyások és medre és partja, közcélú csapadékvíz nyílt vízvezető csatornák, árkok medre és partja, valamint az árvízvédelmi töltések területe.

(4) A vízfolyások, csatornák és tavak mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyeperület vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.

(5) A természetes vízfolyások természetközeli állapotát meg kell őrizni, a vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületeket és nádasokat meg kell tartani, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása lehetséges. A vízepítési munkáknál, a területek fenntartási és fejlesztési munkáinál természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. Feltöltés, mederburkolás nem alkalmazható.

(6) A tavak beépítésre nem szánt különleges horgászturizmus területtel (Kb-H) határos partjain a víziállások (stégek) elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:

a) felépítményes víziállás - eső ellen védő tető kivételével - nem létesíthető, a víziállás környezete nem keríthető le.

b) víziállás területe legfeljebb 10m² lehet.

c) a víziállások között legalább 25 m távolság tartandó.

(7) A vízkárelhárítási célú tározó területén a külön jogszabály¹¹ vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

47. Természetközeli terület

48. § (1) A természetközeli területen e rendelet 6. § és 7. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Tk jelű természetközeli területek az ex lege védett lápterület, valamint a nádas területek.

(3) Tk jelű természetközeli terület övezetben épületet, egyéb építményt elhelyezni, valamint kerítést építeni nem lehet.

(4) Tk jelű természetközeli terület övezetben nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket

veszélyezteteti, a tájjelleget megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad

48. Beépítésre nem szánt különleges terület

49. § (1) A beépítésre nem szánt különleges területeken e rendelet 26–27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A település közigazgatási területén a beépítésre nem szánt különleges területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Kb-T – temető területe,
- b) Kb-H – horgászturizmus területe
- c) Kb-Sp – vízisport és szabadidős terület

(3) A Kb-T jelű temető területén sírhelyek, urnafal, egyházi építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(4) A Kb-T jelű temető területén

a) épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el

aa) beépíthető telek nagysága legalább 10.000 m²

ab) épületek szabadállóan helyezhetők el

ac) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10 %

ad) a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 5,5 m, kivéve kápolna, harangtorony

b) a zöldfelület legalább 50 %

c) a temető szabad területeit fásítani kell

d) az épületek, építmények elhelyezése során figyelemmel kell lenni e rendelet 7. § előírásaira is.

(5) A Kb-H jelű területen a horgászturizmust szolgáló közösségi és szociális, valamint vendéglátó rendeltetésű épületek, továbbá horgászati, sport és szabadidős építmények és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(6) A Kb-H jelű horgászturizmus területen

a) épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el

aa) beépíthető telek nagysága legalább 7000 m²

ab) épületek szabadállóan helyezhetők el

ac) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10 %

ad) a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 5,5 m, esőbeálló legfeljebb 2,5 m

b) a zöldfelület legalább 70 %

c) az épületek, építmények elhelyezése során figyelemmel kell lenni e rendelet 6. § és 7. § előírásaira is.

(7) A Kb-Sp jelű vízisport és szabadidős területen a rendeltetésszerű használatot szolgáló épületek és építmények (szociális épület, csónakház, sport és szabadidős építmények), valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(8) A Kb-Sp jelű vízisport és szabadidős területen

a) épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el

aa) beépíthető telek nagysága legalább 7500 m²

ab) épületek szabadállóan helyezhetők el

ac) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10 %

ad) a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 5,5 m

b) a zöldfelület legalább 70 %

c) az épületek, építmények elhelyezése során figyelemmel kell lenni e rendelet 7. § előírásaira is.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

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

51. §

52. § E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Záradék:

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva:

Mesztegyő, 2025. október 15.



dr. Monyoródi Krisztián
jegyző