

**Mihályfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelete**

**Helyi Építési Szabályzat**

Mihályfa Község Önkormányzat 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*  
*ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

**1. §**

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

**2. §**

(1) A rendelet hatálya Mihályfa Község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.

(2) A község területén állandó, vagy ideiglenes jelleggel területet felhasználni, építési telket és területet kialakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és építeni, felújítani, helyreállítani, kialakítani, korszerűsíteni, bővíteni, bontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, használatba venni, valamint ilyen célokra hatósági engedélyt adni csak az egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok, a szabályzat, valamint a szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.

**3. §**

*A község területének tagolása jogalkalmazási szempontból:*

(1) A község területe jogalkalmazási szempontból belterületre és külterületre van felosztva, a bel- és külterület határát a szabályozási tervek tartalmazzák.

(2) Külterületi földrészlet belterületbe vonására a jóváhagyott szabályozási terv hatályba lépése után kerülhet sor.

**4. §**

*A község területének tagolása építési használati szempontból:*

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

(2) A szabályozási terv a beépítésre szánt területeket sajátos építési használatuk szerint

- falusias lakóterület FL jelű
- településközponti vegyes terület TV jelű
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület KSZG jelű
- ipari-egyéb gazdasági terület IEG jelű
- különleges terület KÜ jelű

területfelhasználási egységekbe sorolja.

(3) A szabályozási terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos építési használatuk szerint

- közlekedési terület KÁ jelű
- közpark, közkert zöldterület ZKP jelű
- gazdasági célú erdőterület ERG jelű
- védelmi célú erdőterület ERV jelű
- általános mezőgazdasági terület MÁ jelű
- vízgazdálkodási terület V jelű

területfelhasználási egységekbe sorolja.

## 5. §

(1) A szabályozási terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a telek mérete, beépítési mód, telek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, a közművesítettség mértéke, a zöldfelület nagysága, a környezetterhelési határértékek, korlátozások, tilalmak, feltételek figyelembevételével építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe sorolja.

(2) Minden telekre és területre a szabályozási terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti, vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni, a terület jelenlegi használatától, belterületi, vagy külterületi fekvésétől függetlenül.

(3) A község területén az előírt (OTÉK 42. §) számú személygépkocsi elhelyezési lehetőségét az 1. sz. *mellékletben* meghatározott mértékben az építmény telkén kell biztosítani. Ahol a melléklet az OTÉK szerint előírt gépkocsi parkoló mennyiség biztosítását az építmény telkén nem, vagy csak részben írja elő, a hiányzó mennyiség elhelyezését a szabályozási terven jelölt helyeken, közterületen, vagy közforgalomnak átadott magánterületen kell biztosítani. A közterületen, illetve közforgalomnak átadott magánterületen biztosított parkolók létesítésének, fenntartásának és használatának szabályait helyi parkolási rendeletben kell rögzíteni.

(4) Terepszint alatti személygépkocsi parkoló, vagy garázs a beépítésre szánt területen az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség mértékéig, belterület beépítésre nem szánt területein az erdőterület kivételével legfeljebb 0,3 szintterület-sűrűség mértékéig minden övezetben létesíthető.

(5) Ahol a kialakult, illetve építési engedéllyel rendelkező állapot az előírt parkolószám biztosítását telken belül nem teszi lehetővé, az OTÉK előírásai szerint számított közterületi parkoló-használatot megszerzett jognak lehet tekinteni. Új épület építésére, átalakítására, használati mód megváltoztatására, bővítésre engedély csak úgy adható, ha az OTÉK szerint számított megnövekedett parkolómennyiségnek a szabályozási előírásokban meghatározott százaléka saját telken biztosítható.

## II. Fejezet

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI TAGOLÁSA, ÉPÍTÉSI ÉS TELEKALKITÁSI SZABÁLYAI

## 6. §

### *Általános előírások:*

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
- (2) Minden építési telek és közút között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,0 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett rendeltetés személy- és teherforgalmának elválasztása azt indokolttá teszi, legfeljebb két kapcsolat létesíthető.
- (3) A területen épület akkor helyezhető el, illetve építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
  - a) már nagyrészt beépült területen meglévő telek esetén a telek méretére vonatkozó előírások kivételével, az övezeti előírásoknak megfelel
  - b) az épülethez víz, villany, zárt szennyvízgyűjtő medence – a szennyvízcsatorna-rendszer kiépítése után kizárólag szennyvízcsatorna közműcsatlakozás fogadható el - és legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés az üzemeltetéshez szükséges mértékben a használatba vételig biztosított
  - c) a szilárd burkolatú közúttól a telekhatáráig min. 8 m szélességű közterület biztosított, és abból legalább 3 m széles sáv a tűzoltó járművek közlekedésére alkalmas burkolattal ellátott
  - d) a belterület bővítéseknél a közlekedésbiztonsági feltételek (közvilágítás és gyalogos járda) a használatba vételig biztosítottak
  - e) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel
- (4) Korlátozások, tilalmak a szabályozási terv jelölése szerint az övezet egészére, vagy részletére vonatkozhatnak.
- (5)<sup>1</sup> Állattartási célú épület, vagy helyiség telken belüli elhelyezését a beépítési mintalapok jelölik.
- (6) A telekre előírt zöldfelület kialakítása, növényzet telepítése, véderdő telepítése, lakóépület kivételével a használatbavételi engedély megadásának feltétele.
- (7) Belterületen országos közút mellett elhelyezkedő beépítésre szánt területek bővítése csak a közvilágítás és a gyalogos járda elkészülte után történhet.

## 7. §

### *Telekalakítás szabályai:*

- (1) Telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez vagy közforgalomnak átadott magánúthoz kell csatlakozni, valamint a telkek méreteinek meg kell felelni az övezeti előírásoknak. A már beépített telek nagyságának, beépítettségének telekalakítás után is meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.
- (2) Az ingatlan csatlakozások kialakítása csak a vonatkozó ágazati szabályozások és az útkezelő előírásai szerint történhet.

---

<sup>1</sup> Módosította a Mihályfa Község Önkormányzat Képviselőtestületének 8/2016(X.24..) önkormányzati rendelet 1. §-a.

(3) A telekalakítás során nyeles telek nem alakítható ki.

(4) Beépítésre szánt területen az épületek használatbavételéhez előírt közművek és utak létesítéséről az Önkormányzat, vagy a telektulajdonosok – külön települési önkormányzati rendelet szerint – gondoskodnak. Az ezzel kapcsolatos költségeket az Önkormányzat a telektulajdonosokra részben, vagy teljes összeggel átháríthatja.

## 8. §

### *Kerítés létesítés szabályai:*

(1)<sup>2</sup> Kerítést ott kötelező építeni, ahol azt az élet- és vagyonbiztonság megköveteli, vagy más jogszabály előírja.

(2) Az építési telek határvonalán kerítés építhető, ahol azt az övezeti előírás, illetve az építési hatóság nem tiltja.

(3) A telek közterületi vonalán tömör vagy áttört kerítés létesíthető az *1. sz. melléklet* szerint.

(4) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.

(5) A telek közterületi vonalán az áttört kerítés 1,2-2,0 m magassággal létesíthető. Áttört kerítéshez annak magasságán belül legfeljebb 60 cm magas tömör lábazat készíthető.

(6) A telek utcavonalán tömör kerítés 1,2-2,0 m magassággal létesíthető.

(7) A telek oldalsó és hátsó határán ( a szomszédos telkekkel határos vonalán), ahol az övezeti előírás megengedi, vagy előírja, tömör vagy áttört kerítés létesíthető 1,2-2,0 m közötti magassággal.

(8) Telken belül csak áttört kerítés létesíthető, a tulajdonostársak hozzájárulásával, legfeljebb 1,6 m magassággal.

## 9. §

### *Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:*

(1) A telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg, az előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni. Több utcával határolt telek esetén, az előzőleg meghatározott vonalat egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretének kell tekinteni.

(2) A telken az elsődleges célt szolgáló épületet legalább egy pontjával az építési vonalon kell elhelyezni.

(3) Ahol az övezeti előírás az előkertre minimum méretet határoz meg, az nem építési vonal.

(4) Abban az övezetben, ahol az *1. sz. melléklet* az előkert méretére alsó és felső értéket jelöl, az építési vonal szabályozási vonaltól mért távolságát az utcában kialakult értékhez igazodva az Építési Hatóság határozza meg.

---

2 Módosította a Mihályfa Község Önkormányzat Képviselőtestületének 8/2016(X.24..) önkormányzati rendelet 2. §-a.

- (5) A kereskedelmi, szolgáltató egységek bejáratát az utcai szabályozási vonal mögött minimum 2 m távolságra kell elhelyezni.
- (6) Az elsődleges célt szolgáló és további épületeket a telken a 2. sz. mellékletben megadott, vonatkozó mintalap szerinti, építésre kijelölt helyen kell elhelyezni.
- (7) Építési vonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, előlépcső, zárt hulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Gazdasági területen az előkertben az előzőeken túl, az épületek rendeltetéséhez szükséges porta, információ, kerékpártároló, közműcsatlakozás, az épület fő funkcióját kiszolgáló mellékhelyiségek elhelyezésére szolgáló, indokolt nagyságú építmény, gyalogos és járműforgalmi terv alapján elhelyezhető.
- (8) Az épületek utcai homlokzatmagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat magassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.
- (9) Oldalkert mérete nem lehet kisebb – oldalhatáron álló beépítésnél – mint az övezetre előírt építménymagasság, - szabadon álló beépítésnél – mint az előírt építménymagasság fele, de legalább 3,0 m, függetlenül a szomszédos épület elhelyezésétől. Amennyiben az elhelyezésre kerülő építmény, illetve a szomszédos építmények közül valamelyik A-C tűzveszélyességi osztályba tartozik, vagy az építmény tűzállósága III-V kategória, az építmények egymástól való távolságát az OTÉK alapján (36. § (1)-(2)) kell meghatározni.
- (10) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méreténél az Építési Hatóság a (9) bekezdésben meghatározottnál nagyobb értéket is előírhat.
- (11) Az övezetre megengedett legmagasabb szintterület sűrűségi érték építési telkekre is vonatkozik.
- (12) Utcai homlokzaton elhelyezett gépkocsitároló bejárata előtt legalább 5 m előkertet kell biztosítani.
- (13) A község területén csak magastetős épület építhető, 35-45° közötti tető hajlásszöggel. Tetőtérbeépítés esetén az álló tetőablakok fedése 0-45° lehet. A magastetőből kiugró toronyszerű tömegek fedése ettől eltérő is lehet.
- (14) Védett településszerkezet területén csak természetes, vagy ahhoz hasonló színű cserépfedés beépítése lehetséges.
- (15) Telekhatáron álló, már meglévő épület falazatának utólagos hőszigetelése maximum 8 cm mértékig a szomszédos telekre átnyúlhat, későbbiekben a szomszédos telken csatlakozó épületrész építése esetén a tulajdonos köteles azt a szükséges mértékben lebontani.
- (16) Ahol a terv telken belül növényültetési kötelezettséget, véderdő telepítését írja elő, azt a beépítési szabályok alkalmazásánál a telekhez nem tartozó területnek kell tekinteni. A telepítés a használatbavétel feltétele.
- (17) terepszint alatti fedett parkoló, vagy pince az övezetre előírt szintterület sűrűség mértékéig, a telek zöldfelülete kivételével az építési telken bárhol építhető.
- (18) Minden közhasználatú építmény akadálymentes megközelítését és használatát biztosítani kell.

(19) Több övezet területére eső telek esetén az építési hely lehatárolásánál, a telek beépítettségének és szintterület sűrűségének meghatározásánál csak az övezet területére eső teleknagyság vehető figyelembe. Gépkocsi parkoló és zöldfelület a telek szomszédos övezetbe eső részén is biztosítható.

## **FL jelű FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉS**

### **ÖVEZETEI**

#### **10. §**

*Általános előírások:*

(1) Elsődlegesen laza beépítésű, lakó-, mezőgazdasági és erdőgazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- lakóépület
- mezőgazdasági és erdőgazdasági üzemi létesítmények
- kereskedelmi, szolgáltató egység
- vendéglátó egység
- kereskedelmi szálláshely
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari egység
- helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális egység
- sportlétesítmény
- igazgatási, védelmi célú egység

(3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,5.

#### **11. §**

*Építési övezetekre vonatkozó előírások:*

(1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a FL01-FL04 jelű építési övezetekbe sorolja.

(2) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat az *1. sz. melléklet* tartalmazza.

(3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapjának együttes alkalmazásával helyezhetők el.

(5) Az FL01 jelű övezetben, a védett településszerkezet területén – a településképp védelme érdekében – telekösszevonás és telekosztás nem engedélyezhető.

(6) Az FL03 jelű övezetben az ültetési kötelezettség kialakítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele.

(7) A telekre előírt ültetési kötelezettség esetén a telek tulajdonosának 30 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 nagyméretű lombkoronát növesztő fa telepítése kötelező.

(8) Az FL jelű övezetben állatok tartása az állattartási rendelet szerint lehetséges.

## **TV jelű TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÉS ÖVEZETEI**

## 12. §

### *Általános előírások:*

(1) Elsődlegesen sűrű beépítésű, lakóépület, településszintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális és sportcélú építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- lakás
- igazgatási és védelmi célú egység
- kereskedelmi, szolgáltató egység
- vendéglátó egység
- kereskedelmi szálláshely
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális egység
- sportlétesítmény
- közösségi szórakoztató, kulturális egység az OTÉK (31. § (2)) betartásával
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági egység az OTÉK (31. § (2)) bekezdésének betartásával

(3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,5.

## 13. §

### *Építési övezetekre vonatkozó előírások:*

(1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a TV01 jelű építési övezetbe sorolja.

(2) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat az *1. sz. melléklet* tartalmazza.

(3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapjának együttes alkalmazásával helyezhetők el.

(4)<sup>3</sup>

## **KSZG jelű KERESKEDELMI, SZOLGÁTATÓ TERÜLET ÉS ÖVEZETEI**

## 14. §

### *Általános előírások:*

(1) Elsődlegesen nem jelentős zavaró hatású, gazdasági célú építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- minden, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú egység
- gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- igazgatási egység

---

3 Hatályon kívül helyezte a Mihályfa Község Önkormányzat Képviselőtestületének 8/2016(X.24..) önkormányzati rendelet 3. §-a.

- közösségi szórakoztató, kulturális egység az OTÉK (31. § (2)) betartásával
- egyházi, oktatási, egészségügyi valamint szociális egység az OTÉK (31. § (2)) betartásával
- sportlétesítmény

(3) A KSZG02 övezet területének beépítése, és új épület használatba vétele csak a területükön kijelölt véderdő telepítése után engedélyezhető.

(4) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,8

## 15. §

*Építési övezetekre vonatkozó előírások:*

(1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a KSZG01-KSZG02 jelű építési övezetekbe sorolja.

(2) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat az *1. sz. melléklet* tartalmazza.

(3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapjának együttes alkalmazásával helyezhetők el.

(4) Az előírt zöldfelület kialakítása, növényzet, valamint véderdő telepítése, a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

(5) A KSZG jelű övezetben állatok tartása az állattartási rendelet szerint lehetséges.

## IEG jelű EGYÉB IPARI TERÜLET ÉS ÖVEZETEI

## 16. §

*Általános előírások:*

(1) Elsődlegesen alacsony környezetterheléssel járó ipari, településgazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- minden, alacsony környezetterheléssel járó gazdasági célú egység
- szociális egység
- településgazdálkodási egység
- igazgatási és védelmi célú egység

(3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 1,2

## 17. §

*Építési övezetekre vonatkozó előírások:*

(1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet IEG01 jelű építési övezetbe sorolja.

(2) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat az *1. sz. melléklet* tartalmazza.

(3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapjának együttes alkalmazásával helyezhetők el.

(4) Az IEG01 építési övezeten belül a 16. §-ban felsoroltakon kívül gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők az OTÉK (31. § (2)) betartásával.

(5) Az IEG jelű övezetben állatok tartása az állattartási rendelet szerint lehetséges.

## **KÜ jelű KÜLÖNLEGES TERÜLET ÉS**

### **ÖVEZETEI**

#### **18. §**

##### *Általános előírások:*

(1) Rendeltetésük, védelmük, vagy az elhelyezhető építmények alapján különleges szabályozást igénylő területek.

(2) A különleges területet csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni.

(3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,6-1,0.

#### **19. §**

##### *Építési övezetekre vonatkozó előírások:*

(1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységeket tervezett, vagy meglévő hasznosítás figyelembevételével a KÜ01-07 jelű építési övezetekbe sorolja.

(2) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetre vonatkozó előírásokat az 1. sz. melléklet tartalmazza.

(3) Az övezet területén építmények szabadonálló beépítési móddal, a szabályozási előírások alkalmazásával helyezhetők el.

#### **20. §**

##### *A különleges területfelhasználási egységek övezetének rendeltetése:*

(1) A KÜ01 jelű övezet védett műemléki terület és építmény (volt plébániház). A területen meglévő, vagy új épületekben:

- vallási tevékenység
- oktatási tevékenység
- művészeti-kulturális tevékenység
- kereskedelmi szállás
- szórakoztató tevékenység
- vendéglátás
- lakás

célját szolgáló rendeltetési egységek, valamint rendeltetésszerű működésükhöz szükséges egyéb építmények helyezhetők el. A területen az engedélyező hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.

(2) A KÜ02 jelű övezet védett műemléki terület és építmény (templom) területe. A területen:

- vallási tevékenység
- oktatási tevékenység
- művészeti-kulturális tevékenység

célját szolgáló rendeltetési egységek, valamint rendeltetésszerű működésükhöz szükséges egyéb építmények helyezhetők el. A területen az engedélyező hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.

(3) A KÜ03 jelű övezet védett műemléki terület és építmény (Forintos-kúria) területe. A területen meglévő, vagy új épületekben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- igazgatási és védelmi célú egység
- kereskedelmi, szolgáltató egység
- vendéglátó egység
- kereskedelmi szálláshely
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális egység
- sportlétesítmény
- lakás
- közösségi szórakoztató, kulturális egység az OTÉK (31. § (2)) betartásával

A területen az engedélyező hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.

(4) A KÜ04 jelű övezet védett műemléki terület és építmény (Forintos-kúria gazdasági épületei) területe. A területen meglévő, vagy új épületekben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- igazgatási és védelmi célú egység
- kereskedelmi, szolgáltató egység
- vendéglátó egység
- kereskedelmi szálláshely
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális egység
- sportlétesítmény
- lakás
- közösségi szórakoztató, kulturális egység az OTÉK (31. § (2)) betartásával

A területen az engedélyező hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.

(5) A KÜ05 jelű övezet belterületi temető övezete, területén csak temetkezési célú építmények és az azokhoz kapcsolódó, a temető funkció rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(6) A KÜ06 jelű övezet külterületi temető övezete, területén csak temetkezési célú építmények és az azokhoz kapcsolódó, a temető funkció rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(7) A KÜ07 jelű övezet a tervezett kemping területe. A területen új épületben kemping céljára szolgáló rendeltetési egység, valamint a kemping rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

A területen elhelyezhető még az OTÉK (31. § (2)) betartásával:

- kereskedelmi szállás
- kereskedelmi, szolgáltató tevékenység
- vendéglátás
- lakás, üdülőépület
- sportlétesítmény

### *III. Fejezet*

*BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI TAGOLÁSA,  
ÉPÍTÉSI ÉS TELEKALAKÍTÁSI SZABÁLYAI*

**21. §**

*Általános előírások:*

(1) Beépítésre nem szánt területen építmény a területekre előírt beépíthetőség mértékéig, akkor helyezhető el, ha a tervezett építmény az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:

- a) az építmény rendeltetése, az építési terület, valamint a telek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel
- b) az épülethez víz, villany, és zárt szennyvízgyűjtő medence – belterületen a szennyvízcsatorna-rendszer kiépítése után kizárólag szennyvízcsatorna közműcsatlakozás fogadható el - az üzemeltetéshez szükséges mértékben a használatba vételig biztosított
- c) a szilárd burkolatú közúttól a telekhatáráig min. 7 m szélességű közterület biztosított, és abból legalább 3 m széles sáv a tűzoltó járművek közlekedésére alkalmas burkolattal ellátott
- d) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel

(2) Az egyes övezetek területén csak az ott megjelölt építmények helyezhetők el.

(3) Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a kialakított telkek mindegyike járműközlekedésre alkalmas közterülethez vagy közforgalomnak átadott magánúthoz csatlakozik, a már beépített telek nagysága, beépítettsége telekalakítás után is megfelel az övezeti előírásoknak.

(4) Korlátozások, tilalmak a szabályozási terv jelölése szerint az övezet egészére, vagy részletére vonatkozhatnak.

(5) Állattartásra szolgáló építmény, vagy helyiség csak azokban az övezetekben és olyan célra és mértékben létesíthető, ahol az Önkormányzat állattartási rendelete azt megengedi.

**K jelű KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰ TERÜLET ÉS**

**ÖVEZETEI**

**22. §**

*Általános előírások:*

(1) A rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület, illetve közforgalomnak átadott magánterület és telek.

(2) A közlekedési terület elsődlegesen a közúti közlekedés, kerékpár közlekedés, gyalogos közlekedés, közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek, valamint esővédők, köztárgyak továbbá a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(3) A területeket a szabályozási terv, rendeltetésük szerint KÁ01-KÁ05 övezetbe sorolja.

(4) Az egyes övezetekben csak annak rendeltetési célját szolgáló építmények és az OTÉK-ban (26. § (3)) meghatározott építmények helyezhetők el, az elhelyezéshez és a telekalakításhoz az övezet kezelőjének hozzájárulását be kell szerezni.

(5) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési móddal, közterületen helyezhetők el.

(6) Pince csak épület alatt létesíthető.

(7) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 7,5 m.

(8) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni. A távlatban várható közművek számára a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni.

(9) Az új létesítésű utak mentén kötelező, a meglévő utaknál lehetőség szerint ajánlott a közlekedés biztonságát nem veszélyeztető mértékű fasor létesítése.

(10) Közlekedési területen építményt elhelyezni csak az illetékes útkezelő engedélyével lehet. Az utak védőterületén belül mindenfajta építési munkához az illetékes közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.

## 23. §

*Közlekedési, közmű területek rendeltetés szerinti övezeti besorolása:*

(1) A KÁ01 jelű övezet az országos közúthálózatba tartozó mellékutak, bekötőutak elhelyezésére kijelölt terület bel- és külterületen. Az övezetbe tartoznak:

- a 7328. sz. Sümeg-Türje összekötő út
- a 73165. sz. Kisvásárhelyi bekötőút
- a 73166. sz. Óhidi bekötőút

(2) KÁ02 jelű övezet a helyi közúthálózatba tartozó mellékutak (lakóutak, kiszolgáló utak), terek elhelyezésére kijelölt terület.

(3) KÁ03 jelű övezet az önálló gyalog és kerékpárutak elhelyezésére kijelölt terület.

(4) KÁ04 jelű övezet közcélú parkoló elhelyezésére kijelölt terület.

(5) KÁ05 jelű övezet a helyi bekötőút hálózatba tartozó külterületi utak elhelyezésére kijelölt terület.

Az övezetbe tartoznak:

- 053 hrsz. út (Kisvásárhelyi helyi bekötő út)

## 24. §

(1) Telekalakítás során az egyes közlekedési területekhez legalább az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani:

- országos mellékutak 30 m mintaszelvény 3. sz. *melléklet*  
(meglévő belterületen általánosan 18-22 m, kivételes esetekben min. 16 m)
- helyi bekötőutak 22 m
- lakó, kiszolgáló és egyéb mellékutak 12-16 m

- mezei utak egyoldali vízárakkal 10 m mintaszelvény 3. sz. melléklet

- önálló kerékpár-gyalogút 6 m

(2) Az OTÉK-ban (26. § (2)) előírt szabályozási szélességektől való eltérésekből eredő károkért a Közútkezelő Kht. felé kártérítési igény nem érvényesíthető.

(3) Külterületi szakaszon haladó országos mellékút és bekötőút védőtávolsága 50 m.

## **Z jelű ZÖLDTERÜLET ÉS**

### **ÖVEZETEI**

#### **25. §**

##### *Általános előírások:*

(1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a szabályozási terven ilyen célra jelölt közterületek.

(2) A területek elsődlegesen a pihenés, testedzés célját szolgáló, növényzettel borított zöldfelületek.

(3) A területeket a szabályozási terv rendeltetésük szerint ZKP01-ZKP03 jelű övezetekbe sorolja.

(4) Az egyes övezetekben csak annak rendeltetését szolgáló

- sportolási, testedzési célú

- pihenést szolgáló

- vendéglátó

- a terület fenntartását szolgáló

- köztárgy célú

- vallási célú

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

(5) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési móddal, közterületen helyezhetők el.

(6) Pince az övezetek területén nem létesíthető.

(7) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

(8) Az OTÉK előírásai szerint számított parkolómennyiséget közterületen kell biztosítani.

(9) Az útkereszteződésekben elhelyezkedő zöldterületeken a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezeken a területeken 80 cm-nél magasabbra növekvő növény nem ültethető.

#### **26. §**

##### *Zöldterületek rendeltetés szerinti övezeti besorolása:*

(1) ZKP01 jelű övezet játszótér, pihenőpark, díszpark céljára kijelölt, vegyes funkciójú terület.

(2) ZKP02 jelű övezet a labdarúgópálya területe. Sport, szabadidő eltöltés és rendezvények céljára kijelölt terület.

(3) ZKP03 jelű övezet pihenőpark, díszpark céljára kijelölt terület.

## **ER jelű ERDŐTERÜLET ÉS**

### **ÖVEZETEI**

#### **27. §**

*Általános előírások:*

(1) E rendelet alkalmazásában erdőterület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt terület vagy telek.

(2) Az erdőterületek a szabályozási terv elsődleges rendeltetésük szerint ERV01-ERV02 jelű védelmi célú, illetve ERG01 jelű gazdasági célú övezetekbe sorolja.

(3) Védelmi célú erdőterületek építési területen keletkező káros hatások elleni védelem célját szolgáló területek. Az övezet területén épület építése tilos. Véderdő a szabályozási terven megadott mértékkel, kizárólag az Erdészeti Hatóság által jóváhagyott kiviteli tervek alapján telepíthető és újítható fel.

(4) A gazdasági célú erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek. Amennyiben a terület nagysága a 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) területet meghaladja, az övezetben

- erdő fenntartás
- vadgazdálkodás
- védelem
- szállítás

rendeltetési egységek építményei helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5%-os beépítésével.

(5) Erdőterület elsődleges rendeltetésének megváltoztatásához, más célú igénybevételéhez, építmény elhelyezéséhez az Erdészeti Hatóság előzetes engedélyét be kell szerezni.

(6) Épületek a telken, szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, az építménymagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

(7) Pince csak épület alatt létesíthető.

#### **28. §**

*Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeti besorolása:*

(1) Az ERV01 jelű övezet elsődlegesen a közlekedésből eredő zaj ellen védi a tervezett környező lakóterületet.

(2) Az ERV02 jelű övezet elsődlegesen a tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, és az ipari egyéb gazdasági terület esetleges káros hatásai ellen védi a környező beépítésre szánt területeket.

#### **29. §**

*Gazdasági rendeltetésű erdőterületek övezeti besorolása:*

(1) Az ERG01 jelű övezetek gazdasági célú erdőterületek.

## **M jelű MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÉS**

## ÖVEZETEI

### 30. §

#### *Általános előírások:*

- (1) A rendelet alkalmazásában mezőgazdasági területek a szabályozási tervlapon ilyen célra kijelölt területek és telkek.
- (2) Mezőgazdasági területek elsődlegesen növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint ezt a célt szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek.
- (3) A szabályozási terv a mezőgazdasági területeket azok használata és a területükön elhelyezhető építmények alapján MÁ01-MÁ02 jelű övezetekbe sorolja.
- (4) Mezőgazdasági termőterületen építmény elhelyezéséhez a Talajvédelmi Szakhatóság előzetes hozzájárulását, valamint az illetékes Földhivatal engedélyét is meg be kell szerezni.
- (5) Épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el.
- (6) Különálló pince beépített területként kell számítani.
- (7) Építménymagasság a tárolótornyok, silók és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m lehet.
- (8) Beépítésre szánt területek 400 m belüli környezetében, mezőgazdasági területen épület nem építhető.
- (8) Lakóterületektől 500 m-en belül birtokközpont nem alakítható ki.
- (9) A település levegőtisztasága érdekében a mezőgazdasági területeken lehetőség szerint fasorok és a rosszabb minőségű talajokon erdőterületek kialakítása javasolt.

### 31. §

#### *Mezőgazdasági területek övezeti besorolása:*

- (1) MÁ01 jelű általános mezőgazdasági övezet növénytermesztés és állattenyésztés céljára kijelölt terület. Az övezet területén, amennyiben a telek területe a 6.000 m<sup>2</sup>-t meghaladja
  - mezőgazdasági tároló
  - mezőgazdasági termékfeldolgozó
  - mezőgazdasági gépjavító
  - állattartó (állattartási rendelet figyelembe vételével)
  - igazgatásirendeltetési egységek építményei helyezhetők el a terület 3%-os beépítettségéig,
  - telkenként egy lakásegység vagy két pihenőszobarendeltetési egységek építményei helyezhetők el a terület 1,5%-os beépítettségéig.
- (2) MÁ02 jelű terület a szőlő, gyümölcs művelési ágba tartozó mezőgazdasági területek övezete. 720-1500 m<sup>2</sup> terület nagyságú telken egy gazdasági épület helyezhető el 3%-os beépítettségig. Amennyiben a telek területe az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladja
  - mezőgazdasági tároló

- mezőgazdasági termékfeldolgozó  
rendeltetési egységek építményei helyezhetők el a terület 3%-os beépítettségig.  
Amennyiben a telek területe a 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladja elhelyezhető továbbá:
- igazgatási
- telkenként egy lakésegység vagy két pihenőszoba  
rendeltetési egységek a terület 1,5%-os beépítettségéig.

## V jelű VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉS

### ÖVEZETEI

#### 32. §

##### *Általános előírások:*

- (1) Az övezetbe a folyóvizek medre és partja, közcélú nyílt csatornák medre és partja tartoznak.
- (2) A területeket a szabályozási terv rendeltetésük szerint V01-V02 jelű övezetekbe sorolja.
- (3) Az övezetek területén kizárólag a rendeltetést szolgáló, a vízgazdálkodással, vízkár elhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az övezetek kialakítását, használatát rendelet (123/1997.(VII.18.) Korm. Rendelet) szabályozza.

#### 33. §

##### *Területfelhasználási egység övezeti tagolása:*

- (1) V01 jelű övezet a folyók, mellékágak és partjuk számára kijelölt terület.
- (2) V02 jelű övezet a közcélú vízárkok céljára kijelölt terület.

#### *IV. Fejezet*

### *KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK*

#### 34. §

##### *A föld védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok:*

- (1) Termőföldet az illetékes hatóságok engedélyével, a beépítés igényei szerint szakaszosan kell a művelésből kivonni.
- (2) A község területén bányá nem nyitható.
- (3) A termőföld védelme érdekében az építési munkával érintett területek talajának termőrétegét (humusz) le kell szedni és az újratermelésig elkülönítve kell deponálni.
- (4) Az építkezésekhez szükséges ásványi nyersanyagokat hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről kell beszerezni.
- (5) Gázvezetékek biztonsági övezetében történő építéseket a gázszolgáltatóval egyeztetni szükséges.

#### 35. §

*A vizek védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok:*

(1) A község területén hulladéklerakó, szennyvíziszap lerakó, veszélyes anyag lerakó nem létesíthető.

(2) A telken belül keletkező szilárd és folyékony trágya, veszélyes hulladék, egyéb hulladék jogszabályok és hatósági előírások szerinti, ártalommentes átmeneti gyűjtése és elszállítása a vonatkozó jogszabályok szerint történhet (2000. XLIII. Törvény 21. §).

(3) A község területén a szennyvizek elszikkasztása tilos, zárt szennyvízgyűjtő medence a beépítésre szánt területeken csak a szennyvízcsatorna rendszer kiépítéséig létesíthető. A csatornarendszer kiépítése után a szennyvízgyűjtő medencéket fel kell számolni, a rendszerre a rácsatlakozás meglévő és tervezett épületek esetében egyaránt kötelező.

(4) Élővízfolyásokba, csapadékcsatornákba, felhagyott kutakba hulladékot lerakni, szennyvizet bevezetni tilos.

(5) Csapadékvíz telken belül elszikkasztható.

(6) Az élővízfolyások mindkét partjának élétől számított 6 m-en belül épület és építmény nem helyezhető el.

(7) Élővízfolyások partszakaszainál –a vízfolyás tengelyétől mért 50 m-en belül- építményt elhelyezni csak az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával lehet.

(8) A talaj és a felszíni, illetve a felszín alatti vizek védelme érdekében, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.

### **36. §**

*A levegőtisztaság védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok:*

(1) A község közigazgatási területén az előírt határértékeket (14/2001. KöM-EüM-FVM együttes rendelet mellékletei) új létesítmények esetében nem szabad túllépni, meglévő létesítményeknél a hatályos rendelet (21/2001. Korm.) szerint kell eljárni.

(2) A község területe a 10-es légszennyezettségi zónarendszerbe tartozik (4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklet). Intézkedési program készítése nem szükséges.

(3) A védelmi övezet kialakítását igénylő új tevékenységek a község területén csak a Rendezési Terv módosításával telepíthetők.

(4) A levegő tisztasága érdekében a rosszabb minőségű földeken erdő, az utak mentén fasorok telepítése javasolt.

(5) Búzzal járó tevékenység során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni, hogy a lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe.

### **37. §**

*Az élővilág védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok:*

(1) Erdőterület termelésből kivonása esetén a kérelmező az igénybevett erdőterülettel azonos nagyságú erdőt köteles telepíteni, vagy az újraerdősítés költségét megfizetni az Erdészeti Hatóság engedélyében foglaltak szerint.

(2) Az erdő használatát tartósan akadályozó létesítmények (közművezetékek, sportpálya, stb.) elhelyezése esetén az Erdészeti Hatóság engedélyében foglaltak szerint kell eljárni, illetve a költségeket megtéríteni.

(3) Beépítésre szánt területeken az előírt zöldfelület legalább 60%-át aktív zöldfelületként kell kialakítani, és folyamatosan fenntartani.

(4) Belterületi új, vagy átépítésre kerülő utakon fasorokat kell telepíteni.

### 38. §

*A táj védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok:*

(1) Meglévő értékes fa és növényállomány kivágására engedély alapján csak akkor kerülhet sor, ha az a környezetre veszélyt nem jelent.

### 39. §

*Régészeti értékvédelem:*

(1) A község teljes közigazgatási területén a régészeti örökség elemeinek védelméről a hatályos törvény szerint kell gondoskodni. (2001. évi LXIV. tv.)

(2) Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. (2001. évi LXIV. tv. 63. § (4))

(3) Ha földmunka során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, abban az esetben a hatályos törvény szerint kell eljárni. (2001. évi LXIV. Tv.)

### 40. §

*A települési környezet védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok:*

(1) A zaj és rezgésterhelési határérték szempontjából a beépítésre szánt területek besorolása (8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet):

2. sorszámú területhez tartoznak: - a község területén fekvő lakóterületek, különleges területek
3. sorszámú területhez tartoznak: - a község területén fekvő vegyes területek
4. sorszámú területhez tartoznak: - a község területén fekvő kereskedelmi, szolgáltatási gazdasági területek és ipari egyéb gazdasági területek

(2) A község területén állattartás kizárólag a vonatkozó jogszabályi, hatósági előírásoknak, a helyi állattartási rendeletnek valamint a jelen rendelet szabályainak együttes figyelembe vételével engedélyezhető. Az állattartásról szóló önkormányzati a Rendezési Terv mellékleteként kell alkalmazni.

(3) Lakás, élelmiszer feldolgozó, kezelő, forgalmazó létesítmény az állattartó épületektől 400 m távolságon belül nem létesíthető.

### 41. §

*Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok:*

(1) , a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a műemléki épületek és területéhez kapcsolódó építési munkák engedélyezése során I. fokú építési hatóságként jár el (*A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv. alapján*).

(2) A műemléki környezet területén, valamint a régészeti lelőhelyeknél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az engedélyezési eljárásokban szakhatóságként működik közre.

(3) Földmunkák, építkezések során, bármely régészeti lelet előkerülésekor a hatályos törvény szerint kell eljárni (*2001. évi LXIV. Tv. 24. §*).

(4) A terv jelöli a helyi védelemre javasolt területeket és épületeket. A védelemre javasolt épületeken építési munkával elsősorban az eredeti állapot visszaállítását, a toldalékok elbontását, valamint az épület környezetének kertészeti felújítását kell biztosítani. A helyi védelmi rendelet hatályba lépéséig a településrendezési tervben védelemre javasolt épületek bontására csak különlegesen indokolt esetben kerülhet sor. Építési és bontási engedélyhez mellékelni kell a meglévő épület M=1:50 méretarányú felmérési tervét, fotódokumentációját és műszaki leírását.

(5) A védett településszerkezeten belül telekalakítás csak a tervezett szabályozási vonal kialakítása érdekében lehetséges.

*V. Fejezet*  
**ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**

**42. §**

*A rendelet vonatkozásában:*

(1) **Elsődleges célt szolgáló épület:** a telek fekvése szerinti építési övezet és övezet sajátos építési használatának meghatározásánál elsődlegesen megjelölt célt szolgáló rendeltetési egységek elhelyezésére szolgáló legnagyobb beépített térfogatú épület.

(2) **További épületek:** építési telken, az elsődleges célt szolgáló épületen túl megvalósuló minden más épület.

(3) **Telek zöldfelülete:** A teleknek növényvel beültetett felülete. Lakótelken az előírt zöldfelület 60%-a „aktív zöldfelület” legyen.

(4) **Telek burkolt felülete:** Az utak, járdák, teraszok, térburkolatok, medencék, stb. ténylegesen burkolt teljes felülete, a burkolat anyagától függetlenül. Mindenképpen burkoltnak kell tekinteni a közterülettől az építmények valamennyi bejáratához vezető 1,0 m széles gyalogjárdát, az előírt számú gépkocsi-parkoló felületét kocsinként 2,4×4,8 m mérettel, a parkolóhely megközelítésére szolgáló utat 2,5 m szélességgel, a parkolóhelyre beálláshoz és megforduláshoz szükséges területet.

(5) **A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi egység:** minden vállalkozásnak a közvetlen lakossági felhasználásra alkalmas (iparcikkek, vegyi áruk, barkács anyagok és eszközök, élelmiszerek, húsáruk, italok, gyógyszerek, stb.) árucikkek kizárólag kiskereskedelmi forgalmazását szolgáló helyiségcsoportja, a jármű és üzemanyag kereskedelem kivételével. Egy kereskedelmi egység nettó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

(6) **A helyi lakosság ellátását szolgáló vendéglátó egység:** minden, nyilvános működésű, ételek, italok felszolgálására és azok helyben fogyasztására alkalmas (étterem, kávézó, pizzeria, büfé, italbolt, salátabár, pecsenyesütő, lángosütő, cukrászda stb.) helyiségcsoport. Egy vendéglátó egység nettó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t, illetve befogadóképessége az 50 férőhelyet (szabadtéri terasz, kerthelyiség területével együtt) nem haladhatja meg.

(7) **A helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató egység:** mindazon szolgáltatások nyújtásához szükséges helyiségcsoport melyek közvetlenül a helyi lakosság személyi igényeivel és személyi vagyontárgyainak állagmegóvásával kapcsolatba hozható, a kereskedelem, a közúti járműjavítás, vendéglátás kivételével. A szolgáltatás nyújtásával veszélyes sugárzás nem keletkezhet, bűzös vagy veszélyes anyag a környezetbe nem kerülhet, a tevékenységből származó zaj és rezgésterhelésnek a vonatkozó szabványokban és rendeletekben előírt határérték alatt kell maradni. Egy szolgáltató egység nettó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

(8) **Nem zavaró hatású kézműipari egység:** minden olyan termék előállító és bér munka tevékenység végzésére szolgáló helyiségcsoport, amelyben egyszerű szerszámokkal, egyedi eljárásokkal történik a munkavégzés és annak következményeként zavaró hatás, vagy veszélyes sugárzás nem keletkezik. Bűzös vagy veszélyes anyagot csak olyan mennyiségben használnak, illetve olyan technológiát alkalmaznak, hogy a tevékenységből származó terhelések a vonatkozó szabványokban és rendeletekben előírt határértékek alatt maradnak. Egy kézműipari egység alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

(9) **Jellegzetes területhasználat:** a terep, növényzet, beépítési mód és rendeltetés értékes együttese.

(10) **Kereskedelmi szálláshely:** minden szállás vagy üdülés céljára szolgáló épület, illetve épületrész, amely 6, vagy több lakó+vendégszoba egységet tartalmaz.

(11) **Áttört kerítés:** A legalább 40%-ban áttört felületű kerítés, legfeljebb 60 cm lábazattal. A lábazatot és a kapuzatokat is a kerítés felületéhez tartozónak kell tekinteni.

## A SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA

### 43. §

(1) A szabályzat és a szabályozási tervek az alábbiakban felsorolt elemeinek módosítása csak a településszerkezeti terv módosításával és az előírt egyeztetési eljárással módosíthatók (1997. évi LXXVIII. Törvény):

- a) bel- és külterület lehatárolása
- b) beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek lehatárolása
- c) közterület lehatárolása (szabályozási vonal)
- d) terület felhasználás, övezeti átsorolás
- e) közterület övezeti tagolása, övezetek határa
- f) közlekedési, közmű és vízgazdálkodási övezetek határa, célja

(2) A szabályzat és szabályozási tervek előírásait az alább felsorolt esetekben az Építési Hatóság módosíthatja vagy meghatározhatja, a szabályzat és a szabályozási tervek keretein belül:

- a) saroktelek, vagy tagolt telek mérete, beépítési módja, építési helye, megengedett legnagyobb beépítettsége
- b) előkert mérete az előírt mérethatárok között
- c) oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert helye

d) az egyes építési övezetekben az arra meghatározott alapfunkcióktól eltérő épületek számára az építési hatóság elvi építési engedély alapján az átlagostól eltérő előkertet és építménymagasságot is meghatározhat, a funkció által indokolt mértékben

(3) Minden egyéb esetben a szabályzat és a szabályozási tervek az érintett államigazgatási szervek, szakhatóságok, és telektulajdonosok bevonásával, a településszerkezeti terv módosítása nélkül, az előírt egyeztetési eljárással módosíthatók (1997. évi LXXVIII. Törvény).

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 44. §

(1) Mihályfa Község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat az Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:

- a) É-3 Beépítésre szánt területek Szabályozási Tervlapja 2004. szept.
- b) É-4 Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Tervlapja 2004. szept.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Mihályfa Községi Közös Tanács 2/1986. (IX.25.) számú tanácsi rendelete a községrendezési előírásokról, valamint annak összes módosítása.

(3) A rendelet mellékletei:

1. sz. melléklet: Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai
2. sz. melléklet: Telek beépítési mintalapok
3. sz. melléklet: Közutak mintaszelvényei

(4) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a fenti időponttól indított eljárásokban kell alkalmazni.

(5) A rendelet kihirdetéséről a körjegyző az SZMSZ.-ben szabályozott módon gondoskodik.

Keresztesné Tóth Éva Mária  
polgármester



Bencze Gyöngyi  
közjegyző

A rendelet kihirdetve és egységes szerkezetbe foglalva: 2016. október 24. napján

Bödör Endre  
jegyző



1. melléklet a 23/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelethez a 23/2004. (X. 1.) önkormányzati  
rendelet

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 23/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelethez a 23/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Mihályfa belterület szab-1.PDF elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Mihályfa belterület tsz.PDF elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Mihályfa külterület szab.PDF elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Mihályfa külterület tsz.PDF elnevezésű fájl tartalmazza.)

