

**Mihályd Község Önkormányzati Képviselő-testületének 6/2009. (VII.29.) önkormányzati rendelete**

**Mihályd Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

*Módosításokkal egységes szerkezetben*

**MIHÁLD KÖZSÉG**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

*Egységes szerkezetben*

**Mihályd Községi Önkormányzat Képviselő Testületének**

**10/2016.(X.28.) rendelettel módosított,**

**6/2009.(VII. 29.) számú rendelete**

**Mihályd község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Mihályd Község Közgyűlése

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 13.§-a valamint:  
az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997.(XII.20.) Korm. Rendelet (továbbiakban: OTÉK) alapján

a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények, jogok és kötelezettségek megállapítására az alábbi – hatályát tekintve Mihályd község közigazgatási területére, az ott lévő ingatlanok, építmények, épületek, nyomvonalas létesítmények tulajdonosaira, bérlőire, használóira kiterjedő – Helyi Építési szabályzatot (továbbiakban: HÉSZ) alkotja.

**I. Fejezet**

**Általános előírások**

**1.§.**

1. E rendeletben fogalt helyi építési szabályzat Mihályd község közigazgatási területére terjed ki.
2. Területet felhasználni, telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni a vonatkozó törvényekben és rendeletekben valamint a helyi építési szabályzat, annak mellékletei és a szabályozási terv elkészítései szerint szabad.

3. A településszerkezeti és a szabályozási terv kül- és belterületi tervlapjain jelölt
- a. kötelező erejű szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.

A szabályozás kötelező elemei:

- szabályozási vonal
  - beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek lehatárolása
  - bel-és külterület lehatárolása
  - területfelhasználási módok
  - övezetek lehatárolása és beépítésük jellemzői
  - építési hely határa
  - közterületek felhasználása, azokon történő építés feltételei
  - tilalmi határok
  - művi értékvédelem, régészet
  - táj-és természetvédelmi kategóriák lehatárolása
- b. Az irányadó szabályozási elemek vagy szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további tervezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók. A szabályozás irányadó elemei: az a) pontban nem említett elemek (telekhatárok, azok módosítása, tervezett telekalakítások, építési övezeten belüli szintterületsűrűségi mutatók stb.), az a) bekezdésben nem szabályozott elemek változtatása az építésügyi hatóság jogkörében módosíthatók.

### **A telekalakítás és az építés engedélyezése**

#### **2.§.**

1. Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet a belterületi tervlap szerint változik, a telekalakítást és építést a változásnak megfelelően kell engedélyezni.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, épületet és egyéb létesítményt építeni, átalakítani, bővíteni, lebontani, rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékleteinek (SZ-1, SZ-2, SZ-3, 1 sz. melléklet) megfelelően szabad.
3. A telek beépítési feltételei: megközelíthetőség közútról, vagy magánútról, rendeltetésszerű használathoz szükséges közművesítettség, a hulladék- és gépkocsielhelyezés a hatályos vonatkozó előírások<sup>[1]</sup> szerinti biztosítása. Azokon a területeken, ahol az építés feltételei területelőkészítés, vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, előközművesítés stb. hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek megteremtését követően adható meg.
4. A terven jelölt telekalakítások irányadónak tekintendők. Amennyiben a telekhatárok a tervtől eltérően alakulnak, az elő-, oldal- és hátsóterek mértéke (építési hely határai) a telekalakításnak megfelelően, de az övezetre előírt mértékben határozandók meg.
5. A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.

6. Telekegyesítés akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
7. A település közigazgatási területén a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.
8. A község beépítésre szánt területein, illetve belterületén új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig csak az illetékes szakhatóságok által elfogadott egyedi közműpótlóban történő szennyvízelhelyezéssel lehet. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítése és üzembe helyezése után, amely telkek esetén a szennyvízcsatorna biztosított, építésügyi hatósági engedélyt adni csak a szennyvízhálózatra kötés esetén lehet. A korábban kiépített közműpótlók a szennyvízcsatorna üzembe helyezése után legfeljebb egy évig használhatók, e határidőn belül gondoskodni kell a szennyvíz csatornába történő bevezetéséről.
9. A település beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvízelhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.
10. Ahol új épület építését a Helyi Építési Szabályzat nem engedi, a meglévő épületek önálló lakást nem eredményező átalakítása bővítése – a vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően, ha ezzel a lehetőséggel még nem éltek, legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel - egy alkalommal engedélyezhető.
11. A település beépítésre nem szánt területén 7,5 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni. Ezen építmények építési engedély iránti kérelméhez tájéztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
12. Az erózióérzékeny területek beépítése előtt előzetes mérnökgeológiai szakvéleményben kötelezően vizsgálni kell az építési terület erózióval és mozgásveszélyességgel szembeni veszélyeztetettségét. Veszélyeztetett terület részen, amennyiben műszaki megoldással a veszély nem szüntethető meg, építmény nem emelhető.
13. A vízerózióval veszélyeztetett területeken a területfelhasználás csak az erózió mértékét csökkentő hatású lehet.

## **II. fejezet**

### **Részletes rendelkezések**

#### **A közigazgatási terület felhasználása**

##### **3.§.**

1. A közigazgatási területet a terv építési szempontból
  - a. beépítésre szánt
  - b. beépítésre nem szánt területbe sorolja

2. A közigazgatási terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt, valamint belterületet és külterületet elválasztó határvonalát a tervek feltüntetik.
3. A közigazgatási terület egyes területrészeinek felhasználását a településszerkezeti terv (SZ-1) határozza meg.
4. A beépítésre szánt területek területfelhasználási egységeinek legnagyobb szintterületsűrűsége az SZ-1 terven van ábrázolva.

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| • lakóterületek (Lf)                        | 0,4       |
| • különleges terület (Kt)                   | 0,1       |
| • különleges terület (Ke)                   | 1,0 - 0,8 |
| • üdülőterület (Üü)                         | 0,4 - 1,0 |
| • településközpont vegyes (Vt)              | 1,2       |
| • gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) | 1,0       |

### A beépítésre szánt területek felhasználása

#### 4.§.

A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei a következő építési övezetekből áll:

|                   |                                           |        |
|-------------------|-------------------------------------------|--------|
| • Lakóterület:    | falusias jellegű építési övezetek         | (Lf)   |
| • Vegyes terület: | településközponti vegyes építési övezetek | (Vt)   |
| • Üdülőterület:   | üdülőházas üdülőterület                   | (Üü)   |
| • Gazdasági:      | kereskedelmi, szolgáltató övezet          | (Gksz) |
| • Különleges:     | zöldterületi különleges övezet, temető    | (Kt)   |

### Lakóterület, lakóövezetek

#### 5.§.

1. A lakóterületek településen belüli helyét, belterületi építési övezeteit az SZ-3 jelű szabályozási terv tünteti fel, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
2. Falusias lakóterületen (Lf) elhelyezhető építmények:
  - a. Önállóan:
    - lakóépület
    - kereskedelmi szolgáltató és vendéglátó épület
    - helyi gazdasági, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
    - szálláshely szolgáltató épület
    - sportépítmény
    - üzemanyagtöltő

- b. Önálló funkcióval együtt:
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari, mező- és erdőgazdasági, állattartó épület a mindenkor hatályos jogszabályok határértékeinek, ill. ÁNTSZ állásfoglalása figyelembe vételével.
3. A szabályozási terven jelölt telekösszevonások, megosztások, telekhatár-rendezések irányadó jellegűek.
  4. Lakótelkeket kialakítani, lakólétesítményeket elhelyezni a terv szerinti lakóterületeken, azok övezeti előírásai szerint lehet. Az építési telkek megengedett legnagyobb szintterület sűrűsége, beépítettsége, megengedett legnagyobb építménymagassága, a biztosítandó zöldfelület legkisebb mértéke az egyes övezetek előírásai szerint betartandók.
  5. A településkép, történeti telekszerkezet megőrzése érdekében a Fő utca, Kossuth Lajos utca Petőfi Sándor és Dózsa György utcák mentén telekalakítás során 40 m-nél szélesebb telkek nem alakíthatók ki.
  6. <sup>[2]</sup>A lakóterületen az építési telkeknek az épület elhelyezésére szolgáló, a telek közterületi határvonala felé eső 15 m-es mélységű területén (ahol az övezeti előírás szerint egyébként megengedett) különálló árnyékszék, állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, valamint ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.
  7. A lakótelkeken elhelyezni kívánt kisipari, szolgáltató műhelyek és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek terhelési határértékeket meghaladó mértékű hatást környezetükre. Ha ez műszaki megoldással nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani. A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni.
  8. Az előkert mélysége: 5,0 m. Az ettől eltérő értékeket az SZ-3 terv jelöli az alábbiak szerint: a tömb egy-egy határoló útjára – vagy annak egy töréspontig tartó szakaszára illesztve, ami azt jelenti, hogy a tömb konkrét határoló útjára (szakaszára) értendő a feltüntetett – „EK” jelű – számadat.
  9. A hátsókert mélységét az OTÉK – a hátsókert legkisebb mélységének kialakítására vonatkozó – előírásai szerint kell meghatározni. Az ettől eltérést az SZ-3 terv jelöli, mértéke „HK”, a jelölt építési helyre vonatkoztatva.
  10. Az építési telkeken biztosítandó zöldfelület nagysága legalább 60 %.
  11. A falusias lakóterület (Lf) övezetei:
    - a. 1-sz-ba sorolt lakóövezetben jellemzően kevésbé, rendezetlenül beépített, vagy beépítés alatt álló területen az épületek szabadonállóan helyezhetők el építési helyen belül. Kialakítható telekszélesség/mélység/nagyság legalább 20/50/1.200 m/m<sup>2</sup>. Legnagyobb beépíthetőség 20%, építménymagasság legfeljebb 4,5 m.
    - b. 2-o övezetben a jellemzően beépített területen az épületek északi vagy nyugati oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. A nagymélységű telkek a kialakítható telekszélesség/mélység/nagyság legalább 18/90/1.800 m/m<sup>2</sup> betartásával oszthatók a jelenlegi adottságok megtartásával. Legnagyobb beépíthetőség 25 %, építménymagasság legfeljebb 5,0 m.
    - c. 3-o övezetben a jellemzően beépített területen az épületek északi oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. A nagymélységű telkek a kialakítható telekszélesség/mélység/nagyság legalább 18/70/1.300 m/m<sup>2</sup> betartásával oszthatók, e jelenlegi adottságok megtartásával. Legnagyobb beépíthetőség 30% építménymagasság legfeljebb 5,0 m.
    - d. 4-sz övezet jellemzően beépített újonnan beépíthetővé váló területek, ahol az épületek szabadonállóan helyezhetők el az építési helyen belül. Új telekosztásoknál a kialakítható

- telekszélesség/mélység/nagyság legalább 18/75/1.500 m/m<sup>2</sup> betartásával alakíthatók. Legnagyobb beépíthetőség 25%, építménymagasság legfeljebb 5,0 m.
- e. 5-o övezetben a jellemzően beépített területen az épületek északi oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el, a jelenlegi adottságok megtartásával. Legnagyobb beépíthetőség 25%, építménymagasság legfeljebb 5,0 m.
- f. 6-o övezet jellemzően beépített, az épületek északi vagy nyugati oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. A kismélységű telkek a kialakítható telekszélesség/mélység/nagyság legalább 18/40/800 m/m<sup>2</sup> betartásával oszthatók a jelenlegi adottságok megtartásával. Legnagyobb beépíthetőség 25%, építménymagasság legfeljebb 4,5 m.
- g. 7-o övezetben beépített területen az épületek jellemzően keleti oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el, a jelenlegi adottságok megtartásával. Legnagyobb beépíthetőség 25%, építménymagasság legfeljebb 5,0 m.
- h. 8-o övezetben a jellemzően beépített területen az épületek keleti oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el, a jelenlegi adottságok megtartásával. Legnagyobb beépíthetőség 20%, építménymagasság legfeljebb 4, 5 m.
12. A kialakítható legkisebb telekszélesség meglévő lakótelek osztása esetén 14,0 m, új lakóterületek telekosztása esetén 18,0 m. A lakótelkek kialakítható legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
13. Az oldalkertekre, valamint az építmények közötti megengedett legkisebb távolságra vonatkozó további előírásokat, az OTÉK, valamint e szabályzat és 1. sz. melléklete, valamint az SZ-3 tervlap határozza meg, mely előírásokat az épületek telepítésénél figyelembe kell venni. Oldalhatáron és szabadon álló beépítési mód esetén az építmények közötti megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb sem a megengedett legnagyobb építménymagasságnál, sem a létesítendő építményekre vonatkozó tűztávolságnál.
14. A meglévő, oldalhatáron álló beépítésű építési övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló vagy elhelyezhető épületek miatt – az előírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem vagy csak ésszerűtlen módon volna beépíthető, a D – E tűzveszélyességi osztályba tartozó I-III. tűzállósági fokozatú épületek közötti távolság 4 m-ig csökkenthető, ha az épületek oldalkert felé eső homlokzatainak magassága 6,0 m-nél nem magasabb<sup>[3]</sup> és a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb a vonatkozó előírások<sup>[4]</sup> szerinti szellőzőnyílások vannak (az eltérés a szabályozási terven \*e\*-vel jelölt telkek esetén érvényesíthető, 1.sz. melléklet szerint, 12, 13, 26, 69/2, 76, 77, 80, 87, 88, 89, 90, 91, 97, 98, 99, 100, 137, 153, 156/1, 156/2, 197, 198, 199, 200/1, 208, 218, 219, 220, 221, 225, 231, 236 hrsz-ok).
15. A tömbönkénti részletes szabályozási adatokat a szabályozási előírások melléklete tartalmazza.
16. A szabályozás szerinti előkert méretet a szabályozott utcai telekhatártól kell biztosítani.
17. Az előírt teleknagyságot el nem érő, de megfelelő telekszélességű meglévő telkek az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával beépíthetők.
18. A lakóterületi építési övezetekben lévő telkek beépítési feltétele a legalább részleges közművesítettség (közüemi energia és ivóvíz, az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés), illetve a HÉSZ 2.§. (9) teljesülése.
19. Az épületek csak magastetővel készülhetnek, 25-45° tetőhajtással. A lakóépület héjalása bitumenes-, eternit-, poliészter-, műanyag- és fém- hullámfedés, valamint trapézlemez nem lehet.
20. Saroktelek esetén a lakóépület mindkét utcai homlokzatát homlokzatszerűen kell kialakítani. Az állattartó épületek utcai telekhatáron, ill. attól 3,0 m-en belül lévő utcára néző homlokzatán nyílászáró, ill. szellőző berendezés nem létesíthető.
21. Terepszint alatti építmények (közművek műtrágyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti

a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát, A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen legfeljebb a telek területének 40%-a lehet.

## Vegyes területek

1.

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

1. A község településközponti vegyes területeit az SZ-3 jelű szabályozási terv tűnteti fel és határolja le.
2. Településközponti vegyes területen (Vt) elhelyezhető építmények:
  - lakóépület
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - egyéb közösségi szórakoztató épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
  - üzemanyagtöltő
3. A településközponti vegyes terület övezetei:
  - a. 1-sz övezetbe sorolt vegyes övezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek szabadonálló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható legkisebb teleknagyság az övezet jelzésében feltüntetett terület de legalább 1.200 m<sup>2</sup>, a telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 50%, az építménymagassága kialakult, új épület építése esetén legfeljebb 9,0 m.
  - b. 2-sz jelzésű vegyes övezet jellemzően beépült, új beépítés során az épületek szabadonálló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható teleknagyság az övezet jelzésében feltüntetett terület de legalább 2.500 m<sup>2</sup>, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 25%, az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m az övezet előírása szerint.
4. A településközpont vegyes területen a vonatkozó előírások<sup>[5]</sup> figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
5. A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.
6. A településközpont vegyes területek telkein biztosítandó zöldfelület legalább 20%.
7. A tömbönkénti részletes szabályozási adatokat a szabályozási előírások 1. sz. melléklete tartalmazza.
8. A vegyes területek építési övezeteiben lévő telkek beépítési feltétele a legalább részleges közművesítettség (közüzemi energia és ivóvíz az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés), illetve a HÉSZ 2.§. (9) teljesülése.
9. Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát. A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen legfeljebb a telek területének 70%-a lehet.

10. Az előkert mélysége 5,0 m. Az ettől eltérő értékeket az SZ-3 terv jelöli az alábbiak szerint a tömb egy-egy határoló útjára – vagy annak egy töréspontig tartó szakaszára illesztve, mely jelenti, hogy a tömb konkrét határoló útjára (szakaszára) feltüntetett – „EK” jelű – számadat.
11. A szabályozási terv szerinti előkert méretet a szabályozott utcai telekhatártól kell biztosítani.
12. Az épületek közül a magastetőnek környezethez illeszkedő tetőhajlásszöggel (30-45°) építhetők. Magastető héjalása nem lehet bitumenes., eternit-, poliészter-, műanyag- és fém hullámfedés, valamint trapézlemez. Lapostető épületek a Fő, Kossuth L., Petőfi és Dózsa Gy. utcákban nem helyezhetők el.

## Gazdasági területek

1.

A gazdasági terület (**G**) elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál. A gazdasági területen belül használat szempontjából kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

1. A közigazgatási területen belüli gazdasági területek elhelyezkedését az **SZ-1** és **SZ-2** jelű tervlapok tüntetik fel.
2. Kereskedelmi, szolgáltató (**Gksz**) terület külterületen van, melyet az Sz-2 jelű terv szabályoz.

Elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A Gksz területen az alábbiakban felsorolt létesítmények helyezhetők el:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - igazgatási, egyéb irodaépület
  - parkolóház, üzemanyagtöltő
  - egészségügyi, szociális épület
3. A gazdasági területek övezete:
    - Gksz-sz-be sorolt övezetben az épületek szabadon álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható legkisebb teleknagyság 3.000 m<sup>2</sup>, a telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 40%, megengedett legnagyobb építménymagasság 9,0 m az övezet jelzése szerint. Zöldfelület nagysága legalább 20%.
  4. <sup>[6]</sup> A gazdasági területeken létesítményeket építeni, bővíteni, működtetni csak az előírt védőtávolságok és a környezeti ártalmak (zaj, por, bűz) elleni védelmet szolgáló feltételek biztosításával lehet.
  5. <sup>[7]</sup> Üzemi mértékű (nagylétszámú) állattartás csak külterületi ipari-gazdasági területen folytatható.
  6. A gazdasági területeken lévő telkek beépítési feltétele a rendeltetésszerű használatához szükséges mértékű közművesítettség, vagy azok kialakíthatóságának igazolása.

## Üdülőterületek

### 8.§.

1. A település üdülőterületét az **SZ-1, SZ-2 és SZ-3** jelű tervlapok tüntetik fel.
2. Az üdülőterület üdülőházas beépítésű (**Üü**) , elsődlegesen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, melyek méretük, kialakításuk és felszereltségük, infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, jellemzően változó üdülői kör hosszabb tartózkodására.
3. A belterületi üdülőterület építési övezetében lévő telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
4. Az üdülőházas területen az üdülést és a közvetlen kiszolgálásukat biztosító épületeken kívül csak a terület használata alapján indokolt parkolók vagy garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.
5. Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők, legfeljebb a telek területének 40%-ig.
6. Az üdülőházas üdülőterület (Üü) övezetei:
  - a. 1-sz üdülőövezet belterületen helyezkedik el, újonnan beépíthető, ahol az épületek szabadonállóan helyezhetők el építési helyen belül. Az övezet területének egy része erózióérzékeny övezetbe tartozik, beépítés előtt mérnökeológiai szakvéleményben kötelezően vizsgálni kell az építési terület erózióval és mozgásveszélyességgel szembeni veszélyeztetettségét. Kialakítható telekszélesség/mélység/nagyság legalább 25/50/1.400 m<sup>2</sup>. Legnagyobb beépíthetőség 25%, építménymagasság legfeljebb 10,0 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 50%.
  - b. 2-sz övezet belterületen újonnan beépíthető, ahol az épületek szabadonállóan helyezhetők el építési helyen belül. Az övezet területének egy része erózióérzékeny övezetbe tartozik, beépítés előtt mérnökeológiai szakvéleményben kötelezően vizsgálni kell az építési terület erózióval és mozgásveszélyességgel szembeni veszélyeztetettségét. Kialakítható telekszélesség/mélység/nagyság legalább 20/50/1.200 m<sup>2</sup>. Legnagyobb beépíthetőség 30%, építménymagasság legfeljebb 7,0 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 45%.
  - c. 3-sz külterületi övezetben az épületek szabadonálló építési helyen belül helyezhetők el. A telek kemping céljára hasznosítható, tovább nem osztható, a megengedett legnagyobb beépítettség 20%, az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m, az övezet jelzése szerint. A zöldterület min. mértéke 60%. A telek egy része a közút 50-50 m-es, valamint a horgásztó 100 m-es védőtávolságán belül helyezkedik el, ezért az építési hely horgásztó és közút felőli vonalának helye az illetékes természetvédelmi és közlekedési hatósággal történő egyeztetés eredménye lehet.

### **Különleges területek**

1.

Temető és a termálvizet hasznosító (geotermikus) erőmű területe

1. A különleges területeket a belterület szabályozási terve (SZ-3) határolja le és tünteti fel.
2. A temető (Kt):
  - A temető szabadon állóan, zöldfelületi jellegének megfelelően max. 10%-ig építhető be (építési engedélyhez kötött épületek, ill. 2,5 m-nél nagyobb építménymagasságú sírboltok).
  - Építménymagasság max. 5,0 m
  - A temető területen a sírok területét 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

- A temető területén a temetési korlátozás határát a terv jelöli
  - A temető határaitól mért és a terven jelzett 30 m távolságon belül új épület nem építhető
  - A temető telkétől 50m-en belül kegyeletsértő épület, épülethasználat nem engedélyezhető különös tekintettel a vendéglátás, szórakoztatás, játékterem funkcióra.
  - Temető telkén, közterületi határvonalán reklám nem helyezhető el.
3. A geotermikus erőmű (Ke)

#### Területén elhelyezhető építmények:

- a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek, építmények
  - egészségügyi, szociális épület, igazgatási épület
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével<sup>[8]</sup>
1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület
  2. termelő kertészeti építmény
- a. **Ke-1-sz**-ba sorolt terület jellemzően beépítetlen terület, ahol az épületek szabadonállóan helyezhetők el építési helyen belül. Az övezet területének egy része erózióérzékeny övezetbe tartozik, beépítés előtt mérnökgeológiai szakvéleményben kötelezően vizsgálni kell az építési terület erózióval és mozgásveszélyességgel szembeni veszélyeztetettségét. Kialakítható telekszélesség/mélység/nagyság legalább 40/80/4.000 m<sup>2</sup>. Legnagyobb beépíthetőség 30%, építménymagasság legfeljebb 7,5 m, ami nem vonatkozik az igazoltan technológiai szükségességű toronyépítményekre. Zöldfelület legkisebb mértéke 45%.
- b. **Ke-2-sz**-ba sorolt terület beépítetlen terület, az épületek szabadonállóan helyezhetők el építési helyen belül. Az övezet területének egy része erózióérzékeny övezetbe tartozik, beépítés előtt mérnökgeológiai szakvéleményben kötelezően vizsgálni kell az építési terület erózióval és mozgásveszélyességgel szembeni veszélyeztetettségét. Kialakítható telekszélesség/mélység/nagyság legalább 50/80/6.000 m<sup>2</sup>. Legnagyobb beépíthetőség 40%.
4. A különleges területen előírt beültetési kötelezettség SZ-3 terven jelölt minimális mértékét be kell tartani. A védőzöld mélységének növelését a konkrétan telepítendő tevékenység, technológia ismeretében az engedélyező hatóságok előírhatják.

#### A beépítésre nem szánt területek felhasználása

##### 10.§.

(1) A község közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következő területfelhasználási kategóriákat foglalják magukba:

- Közlekedési és közmű területek
- Zöldterületek (Z)
- Erdőterületek (E)
- Mezőgazdasági területek (M)

- Vízgazdálkodási területek (V)

(2) A település beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.

## **Közlekedési és közmű területek**

### **11.§.**

(1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit (építési területeit), védőtávolságait a szabályozási tervek és a településszerkezeti terv tartalmazza.

(2) Közutak:

a) Gyorsforgalmi út:

- tervezett M9-es számú autópálya, melynek építési terület szélessége 60 m, az út mentén a védőtávolság az úttengelytől számított 250-250 m.

b) Országos mellékutak:

- 6832 sz. (7 sz. főútvonalat és 61 sz. utat összekötő) közút, melynek építési szélessége külterületen a meglévő telekszélesség, belterületen meglévő állapot (min. 12,5 m), védőtávolsága külterületen 50-50 m.

- 6817 sz. (a 6832. sz utat Nemesdéddelel összekötő) közút, melynek építési szélessége külterületen a meglévő telekszélesség, belterületen a meglévő állapot (min. 16,0 m), védőtávolsága külterületen 50-50 m.

c) Kiszolgáló utak:

- A község fent nem említett utcái és külterületi útjai. Építési terület szélességük a lehetőségektől függő szélesség, a szabályzat melléklete szerint.

- A szilárd burkolatú utakhoz kapcsolódó földutakon min. 30 m hosszú sárrázó burkolatot kell kiépíteni.

(3) Azon belterületi utak esetében, melyeknél az előírások szerinti építési területszélesség egy szakaszon, vagy az út teljes hosszában nem biztosítható, az utak kialakítására a szabályozási terv mellékleteként kiadott út mintakeresztszelvények adnak javaslatot.

(4) Az utak építési terület szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad. A területsávon belül közművek, nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között) elhelyezhetők.

<sup>[9]</sup> (5) A (4) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység csak a területsáv kialakulásának várható idejéig, az épületnek a területsávban

elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értéket) mérlegelve, az illetékes közlekedési hatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.

<sup>[10]</sup> ~~(6) Az országos közút védőtávolságán belül építményt, létesítményt elhelyezni csak az illetékes közlekedési hatóság állásfoglalásának figyelembevételével szabad.~~

(7) Az utak, parkolók fásítása kötelező azon belterületi utak esetén, melyeknél a járda és az úttest közti zöldsáv – a közműelhelyezések figyelembe vételével – azt lehetővé teszi. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajok telepítését.

(8) A gépjárművek, kerékpárok elhelyezését, rakodóhelyek kialakítását a vonatkozó előírásokban meghatározottak szerint saját telken belül kell biztosítani.

(9) Tömegközlekedési útvonalként a meglévő és tervezett országos mellékutak vehetők figyelembe.

(10) A közművek területigényes létesítményei részére a szükséges területeket biztosítani kell. A közművezetéseket és a közműlétesítményeket közterületen vagy közlekedési és közműterületen kell elhelyezni, ettől eltérő elhelyezés önálló telken, ill. szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető úgy, hogy a visszamaradó területnek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak. Közműlétesítmények elhelyezésénél, védőtávolságok kialakításánál a vonatkozó általános érvényű, és ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

<sup>[11]</sup> ~~(11) Országos közút külterületi szakaszán a közút, útpadka, utak területén közművek nem helyezhetők el. Ez alól felmentést csak a közútkezelői és építési hatóság adhat.~~

(12) A közműlétesítmények ágazati szabvány szerinti védőtávolságán belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulás alapján engedélyezhető.

(13) Az utcai vízvezeték hálózaton legfeljebb 200 m-enként földfeletti tűzcsapot kell kiépíteni. A gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek a közvetlen tűzvédelmüket szolgáló – jogszabályban kötelezően alkalmazandó szabványban, hatósági határozatban előírt – tűzvédelmi berendezést, oltóvíz és egyéb oltóanyagokat biztosítanunk kell.

(14) A szennyvízcsatorna kiépülése után a hálózatra való rákötés kötelező.

(15) A település beépítésre nem szánt területein, amennyiben nincs lehetőség a közcsontrára történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet. A közműpótló műtárgyakból kiemelt szennyvizet a fogadására kialakított és a hatóságok által engedélyezett telepen kell elhelyezni. A leeresztett szennyvizet a vonatkozó előírások és engedélyek szerint kell tárolni és kezelni.

(16) Az újonnan beépítésre szánt területeken, valamint a csapadékvíz elvezetés szempontjából rendezetlen területeken a felszíni vízelvezetést meg kell oldani.

(17) A villamos hálózatokat és azok biztonsági övezetét a szabályozási tervek tartalmazzák. A biztonsági övezeten belül épületet, létesítményt, építményt elhelyezni csak az áramszolgáltató állásfoglalásának figyelembevételével szabad. A 20 KV-os távvezeték védőtávolsága külterületen a szélső vezetéktől 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m.

(18) A gázelosztó vezetékek biztonsági övezetére a rá vonatkozó jogszabályok az irányadóak.

## **Zöldterületek**

### **12.§.**

(1) A település belterületén a meglévő és tervezett zöldterületeket a belterületi szabályozási tervlap (SZ-3) tünteti fel.

(2) A közhasználatra szánt zöldterületeket engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.

(3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(4) A zöldterületeken:

- burkolt felület nagysága legfeljebb 15%

- zöldfelületi arány legalább 85%

(5) A zöldterületek övezetei:

a) Zp-1-el jelölt övezetben elhelyezhető 2%-os beépíthetőséggel, 0,04 szintterületsűrűséggel, legfeljebb 3,5 m-es szabadonálló elhelyezéssel

- pihenést és testedzést szolgáló építmény

- vendéglátó épület

- a terület fenntartásához szükséges épület

- emlékmű, kültéri képzőművészeti alkotás

b) Zp-2-vel jelölt övezetben kialakítható:

- játszótér

- kültéri képzőművészeti alkotás

c) Zp-3-al jelölt övezetben a természetközeli állapotot meg kell őrizni

- a terület zöldterületi kialakítására kertészeti terv készítendő

- a területen építmény nem helyezhető el

(6) Közpark nem arra kialakított berendezéseinek, növényzeten, szobrokon, emlékműveken reklám nem helyezhető el.

## **Erdőterületek**

### **13.§.**

(1) A közigazgatási területen meglévő és tervezett erdők védett vagy védő (Ev), turisztikai (Et), valamint gazdasági (Eg) rendeltetésűek, melyeket a településszerkezeti terv (SZ-1) és a külterületi szabályozási terv (SZ-2) tünteti fel. Az erdőterületek övezetei:

a) **Ev1**-el jelölt övezet a Natura 2000, valamint az ökológiai folyosók területén lévő erdőterület, melyen természetközeli erdőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány kezelés engedélyezhető. Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés. Csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni. A védett erdőterületeken közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető. Egyéb közművezetékek és műtárgyak, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. Víztározók, ill. távközlési antennák csak abban az esetben helyezhetők el az erdészeti hatóság engedélyével, ha nincs más, arra alkalmas, nem erdővel fedett terület a térségben. E rendelkezések alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet. A védett erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell.

b) **Ev2**-vel jelölt övezet (a tervezett M9-es gyorsforgalmi út mentén tervezettek) zajvédelmi erdőterületek, melyek művelési ága nem változtatható meg, s területükön épület nem helyezhető el.

c) **Eg**-vel jelölt övezet gazdasági rendeltetésű erdő. A területen az erdő művelési ág váltása, illetve a más célú hasznosítás csak az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető. Az erdőterületeken 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,5 % beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell.

d) **Et**-vel jelölt övezet turisztikai rendeltetésű erdő. A területen épület nem helyezhető el. Az erdő szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell.

(2) Az erdőterületen építhető épületet legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, a tájba illő kialakítással lehet építeni. Az épületek csak magastetővel építhetők.

(3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból szabad.

<sup>[12]</sup>(4) Az erdőterületeken elhelyezendő építmények létesítése során az erdőről és az erdő védelméről, valamint védett erdő esetén a természet védelméről szóló jogszabályok előírásait be kell tartani.

(5) A közigazgatási területen található meglévő erdők kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetébe tartoznak, az erdőterületeken beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

(6) A vízerózióval veszélyeztetett erdőterületek művelési ága nem változtatható meg.

## **Mezőgazdasági területek**

### **14.§.**

(1) A község mezőgazdasági területei rendeltetésük szerint: általános árutermelő mezőgazdasági területek (Má), kertes mezőgazdasági területek (Mk), belterületi házikertek (Mh).

(2) A mezőgazdasági területek övezetei:

a) Má-val jelölt övezet általános árutermelési övezet, melyen:

- Szántó, gyeperő, rét, legelő területen 3.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény max. 3,0%-os beépítettséggel elhelyezhető.
- Szántó, gyeperő, rét, legelő területen lakóépület 15.000 m<sup>2</sup>-t eltérő nagyságú telken helyezhető el úgy, hogy annak beépített alapterülete a megengedett 3,0%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A telek szabadonállóan építhető be, az oldalkertek mértéke min. 4,5 m, elő-és hátsókert mértéke min. 6,0 m. A különálló lakóépület max. kétlakásos, építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- Állattartó épületet felszíni élővizektől legalább 200 m távolságra lehet elhelyezni.

b) Máv-val jelölt övezet általános árutermelési övezet, mely Natura 2000 terület. A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint a közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

Az övezet telkein épületek az Má övezetre vonatkozó feltételek alapján építhetők azzal a kivétellel, hogy a területen lakóépület nem építhető. E

rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

- c. **Mk**-val jelölt övezet kertes mezőgazdasági övezet. Gazdasági épület és pince legalább 720 m<sup>2</sup> területű telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, szabadonállóan, vagy (amennyiben a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza) oldalhatáron állóan építhető be.
- Az építhető épületek építménymagassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg, és legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t.
  - A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani
  - Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert mértéke min. 4,0 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete legalább 3,0 m.
  - Az előkert legalább 5,0 m, hátsókert legalább 6,0 m.
  - A szomszédos telkeken elhelyezhető épületek között a szükséges tűztávolságot biztosítani kell
  - Az épületek csak magastetővel építhetők, a tetőfedés anyaga natúr fém, ill. natúr színű hullámpala nem lehet
  - Lakóépület a kertgazdasági területen nem építhető

<sup>[13]</sup>d) **Mk-h** –val jelölt övezet belterületen lévő házikertek mezőgazdasági övezete

Az övezet 1500 m<sup>2</sup> –t meghaladó telkein a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény, gazdasági épület max. 3 %-os beépítettséggel elhelyezhető. A telkek szabadonállóan max 3,5 m építménymagasságú épületekkel építhetők be. Állattartó épületet felszíni élővizektől legalább 200 m távolságra kell elhelyezni.

e) **Mk-hk**-val jelölt övezet belterületen, a Miháldi nagyfolyás patak mentén, ökológiai folyosó területével érintett házikertek korlátozott használatú mezőgazdasági övezete.

- Az övezet telkein épület nem helyezhető el.

(3) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki (OTÉK vonatkozó előírásai szerint). A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább a 10.000 m<sup>2</sup>-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, ill. azt nem veszélyezteti. A birtok központ telkén a beépítettség a 45 %-ot nem haladhatja meg.

(4) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A beruházások során figyelemmel kell lenni a termőföld védelméről szóló jogszabályok előírásaira (jelenleg 1994. évi LV. törvény).

(5) A természetvédelmi, Natura 2000 területeken történő beruházás, művelési ág változtatás esetében a természet védelméről szóló jogszabályok előírásait is be kell tartani.

(6) A vízerózióval veszélyeztetett szőlő, gyümölcsös, rét és legelő művelési ágban nyilvántartott földrészlet művelési ága nem változtatható meg. Kivételesen indokolt esetben a vízerózió által erősen veszélyeztetett rét-, vagy legelő művelési ág erdőre változtatható.

## **Vízgazdálkodási területek**

### **15.§.**

1. A község közigazgatási területén lévő vízgazdálkodási területek (V):
  - patakok, vízfolyások (Berdal patak, Cséri ér, Miháldi Nagyfolyás patak, Miháldi vízfolyás, horgásztó) medre és parti sávja
  - víztermelő kutak területe és védőidoma
2. A területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
3. A patakok, vízfolyások, horgásztó, árkok medrének, partjának karbantartását biztosítani kell, ahol nem közterülettel határosak, ott a munkálatok elvégzéséhez szükséges gépek számára a közlekedési sávot szükség szerint fenn kell tartani. A parti sáv szélessége a patakok esetén mindkét oldalon 6-6 m, melyen belül a munkálatokat akadályozó növényzet, valamint épületek, építmények nem helyezhetők el.

## **Természetközeli terület**

### **16.§.**

1. A közigazgatási területen lévő mocsarak, nádasok területe (Tk).  
A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet, a művelési ág nem változtatható meg.

## **III. fejezet**

### **Egyéb rendelkezések**

#### **Műemléki és településképi védelem**

### **17.§.**

**/1/-/7/ \* hatályon kívülre helyezte a 7/2018.(XI.05), hatálytalan: 2018. november 6. napjától**

8. A közigazgatási területen lévő régészeti lelőhelyek a településszerkezeti terven jelölt:
  1. lelőhely: KÖH azonosítója: 40297 (011/10 hrsz.)
  2. lelőhely: KÖH azonosítója: 40279 (14/6-7 hrsz.)
  3. lelőhely: KÖH azonosítója: 40296 (024/20 hrsz.)
  4. lelőhely: KÖH azonosítója: 40298 = 40299 (024/15, 024/19-21 hrsz.)
  5. lelőhely: KÖH azonosítója: 37920 (484, 024/21 hrsz.)
  6. lelőhely: KÖH nyilvántartásba vétele folyamatban (098/3-4 hrsz.)
  7. lelőhely: KÖH azonosítója: 40304 (098/9 hrsz.)
  8. lelőhely: KÖH azonosítója: 40305 (0136/12, 0136/17 hrsz.)
  9. lelőhely: KÖH azonosítója: 40300 (0126/3 hrsz.)
  10. lelőhely: KÖH azonosítója: 40303 (096/23-25 hrsz.)

11. lelőhely: KÖH azonosítója: 40302 (096/24-27, 0120 hrsz.)

9. A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembe vételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.
10. A régészeti örökség elemit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.
11. ~~A régészeti lelőhelyeket érintő fejlesztések, beruházások esetén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az engedélyezési eljárások során szakhatóságként kell bevonni.~~ <sup>[14]</sup>
12. ~~Régészeti érintettség esetén az örökségvédelmi törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.~~

~~A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az egyéb eljáró szervtől függetlenül is hatóság.~~

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

~~a régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában~~

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

~~A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.~~ <sup>[15]</sup>

## **A környezet védelmére vonatkozó előírások**

### **18.§**

1. Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértéket meghaladó káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő háttér értékekkel együtt kell figyelembe venni.
2. Az építmények terhelési határértékeit zaj, és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési és hatósági engedélyek megkérésekor a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
3. Ha a terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással (pl. megfelelő műszaki kialakítással) nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani.
4. Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységekből származó zaj- és rezgésvédelem: a lakóterületekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke:

nappal: (6-22 ó), éjjel (22-6 ó) 40 dB,

a településközponti vegyes területekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke:

nappal (6-22 ó), éjjel (22-6 ó) 45 dB

az üdülőterületekre, turisztikai és szabadidős használatú területekre, valamint a védett természeti vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke: nappal (6-22 ó), éjjel (22-6) 35 dB

a gazdasági és különleges területekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke: nappal (6-22 ó), éjjel (22-6 ó) 50 dB

#### 5. Levegőtisztaság-védelem

A tevékenységek, létesítmények tervezésénél, megvalósításánál, folytatásánál, valamint a termékek előállításánál és használatánál törekedni kell arra, hogy a légszennyező anyagok kibocsátása a lehető legkisebb mértékű legyen. További részletes szabályok a levegő védelmére vonatkozó hatályos jogszabályok szerint betartandók:

Minden újonnan létesülő gazdasági létesítményre, amelynél koncentrált porkibocsátás várható, egyedi emissziós határérték meghatározása szükséges

Diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben végezhető

Új létesítmények fűtése a levegőtisztaság védelme érdekében elsődlegesen csak vezetékes energiahordozó (villamos energia, földgáz), vagy a környezet károsodását nem okozó megújuló energiaforrások igénybevételeivel engedélyezhető

Légszennyezést okozó helyhez kötött létesítmény megvalósítása során a beruházó, üzemeltető köteles a kibocsátási határérték megállapítását kérni a levegőtisztaság védelmi hatóságtól.

#### 6. Vízminőség-védelem

A község szennyvízcsatorna hálózatának kiépítéséig a kommunális szennyvizet a 11.§.(15) szerint kell elhelyezni

A község kommunális szennyvízcsatornával ellátott területein a keletkező szennyvizet a szennyvízcsatornába kell vezetni. E területeken közműpótló műtárgy átmenetileg sem építhető. Tilos szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, élő vízfolyásba, ill. csapadékvíz elvezető árokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.

#### 7. A víz védelme vonatkozásában védett területnek kell tekinteni:

- a. az ivóvíz ellátást biztosító vízkészletek védőterületét
  - b. a külön jogszabály szerint gazdasági szempontból fontos vízi fajok védelmére kijelölt területeket
  - c. a települési szennyvizek tisztítása utáni bebocsátása és a mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezés szempontjából érzékeny területeket
  - d. a vízi, vízközei és a felszín alatti víztől jelentősen függő szárazföldi élőhelyek és élő szervezetek védelmére kijelölt területeket
8. Felszíni vizeket veszélyeztető környezetből érkező vizeket a veszélyeztetés fokának megfelelően kezelni kell. Csak olyan felszíni vizeket szabad továbbvezetni, amivel a környezet veszélyeztetése kizárt.

## Természetvédelem, tájvédelem

### 19.§

- 1.
1. Európai közösségi jelentőségű természetmegőrzési terület  
a közigazgatási terület ÉK-i része – „Natura 2000” védett terület, melynek határát az SZ-1 és SZ-2 tervek tüntetik fel.
2. ~~Helyi védelemre javasolt természeti érték:~~  
~~3 db szelídgesztenyefa (belterület, Petőfi Sándor – Fő utca sarok, hrsz. 38.)\*~~

3. A Natura 2000 területeken csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
4. A Natura 2000 területeken a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
5. A Natura 2000 területeken új külszíni bánya nem nyitható
6. Az ökológiai zöld folyosó övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
7. A tájképvédelmi területen  
a megyei rendezési tervben szereplő, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni  
egyéb, a tájképet zavaró épületek, építmények nem építhetők  
a tájképet zavaró területfelhasználási módok nem engedélyezhetők  
a területen bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni
8. Az ökológiai folyosók területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon (beleértve a felszín alatti vonalvezetést is) kell helyezni.
- 9.

**\* hatályon kívülre helyezte a 7/2018.(XI.05), hatálytalan: 2018. november 6. napjától**

### **A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények**

#### **20.§**

1. Telekalakítás:  
telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően  
telekalakítás úgy is engedélyezhető, hogy annak eredménye az előírt állapotok felé közelítsen  
telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető  
A telekalakítási engedélykérelemhez a külön jogszabályban foglaltak szerint telekalakítási tervet kell készíteni.
2. Elővásárlási jog:

Mihályd Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg:

a szabályozási tervben jelzett tervezett lakótelkek területére: 096/30 hrsz. egy részére, a 098/3 hrsz. telkekre, a 098/4 hrsz. telek egy részére, valamint a 0149/1 hrsz. telek egy részére  
a szabályozási tervekben jelzett kereskedelmi gazdasági terület bővítési területekre: 099/5,6 hrsz. telkekre (SZ-1, SZ-2 tervek szerint)  
a különleges területeken (Ke): 0136/8, 9, 10, 12, 13, 17 hrsz. telkekre (SZ-3 terv szerint)  
a szabályozási tervben jelzett üdülő területekre: 0136/15 hrsz. telkekre valamint a 073/6 hrsz. telek egy részére.

3. Beültetési kötelezettség

A 0136/8-10, /12, /14 és a /17 hrsz.-ú földrészleten az SZ-3 tervlapon jelzett védőzöld beültetéséről gondoskodni kell.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **21.§**

E rendelet a hozzá tartozó szabályozási tervekkel 2009.07.29. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Miháld, 2009.07.29.

Szegedi Bernadett

körjegyző

Mándó Tibor

polgármester