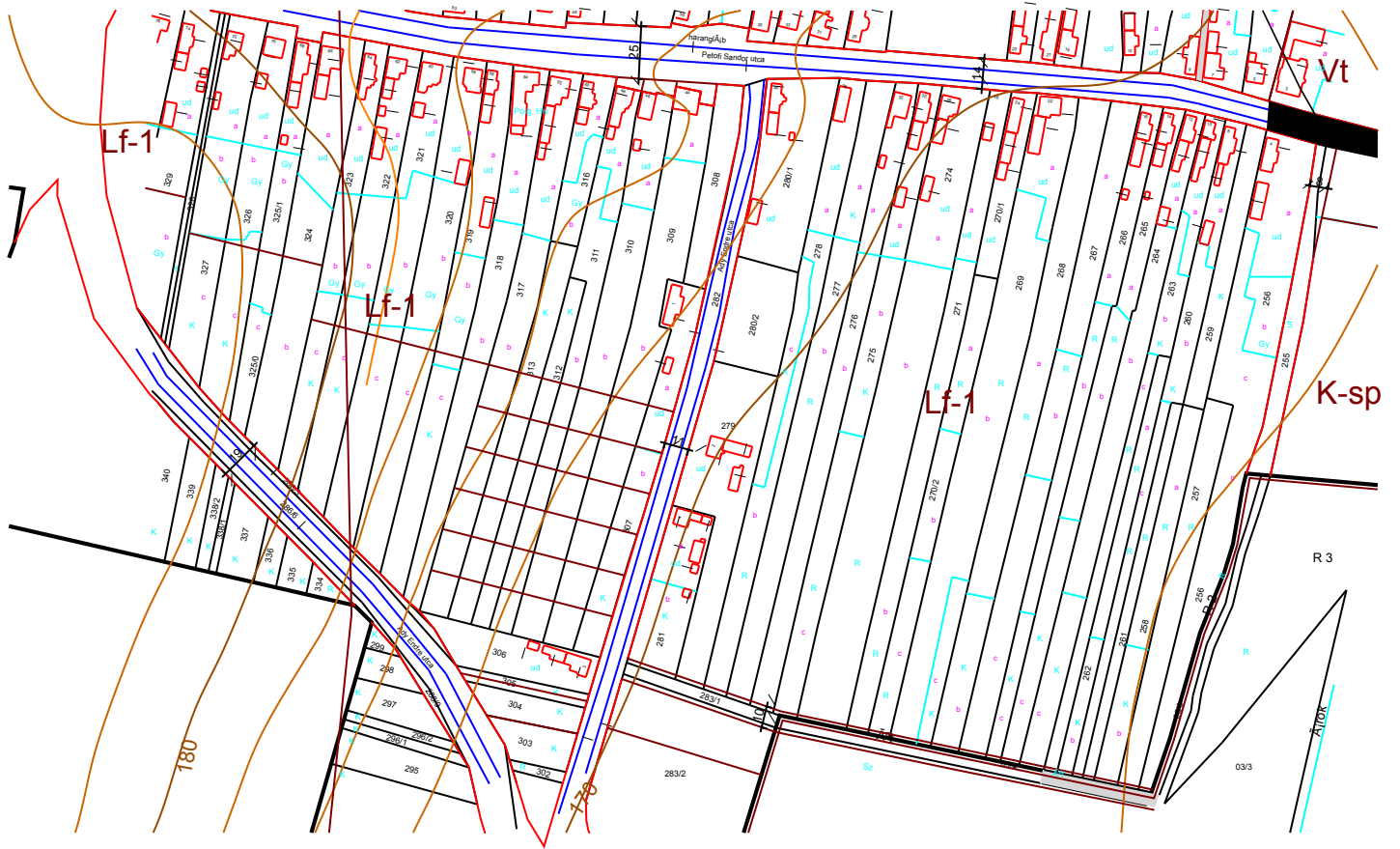




MIKEKARÁCSONYFA Község Önkormányzata
Képviselőtestületének

11/2007. (X. 10). sz. ökt. rendelete

MIKEKARÁCSONYFA KÖZSÉG ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Mikekarácsonyfa Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 253/1997.(XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet állapítja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) Jelen előírások területi hatálya Mikekarácsonyfa község közigazgatási területére (továbbiakban: a község) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK által meghatározott építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (3) A jelen helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező SZ-1 és SZ-2¹ jelű szabályozási tervlapokat együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

2.§

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) bel- és külterület határa,
 - b) a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
 - c) meglévő és tervezett szabályozási vonal,
 - d) területfelhasználási egység határa,
 - e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
 - f) sajátos jogintézmények határvonalai.
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, a (4)-(5) bekezdésben szereplő esetek kivételével².

¹ A TÉR-t-REND Kft. által 2006-ban készített szabályozási tervlapjai

² Amennyiben a módosítás terület felhasználást, illetve belterületi határt érint, az Étv. figyelembevételével a szerkezeti tervet is módosítani kell.

- (3) A szabályozási terven jelölt belterületbe vonásra kerülő területek bevonása az időszerűség esetén, a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható, külön önkormányzati határozat alapján.
- (4) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi rendezések indokolták teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az övezetre előírt minimális telekméreteket betartását.
- (5) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni a telekegyesítés után, a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal.
- (6) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság, a jogszabályi kereteken belül, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül az önkormányzat véleménye alapján engedélyezhet.

Sajátos jogintézmények

3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven alkalmazott sajátos jogintézmények a következők:

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés³: tömbbelső beépítetlen telkei feltárását biztosító, szabályozási vonallal lehatárolt területe.

Fogalom meghatározás

4.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely és a telekhatár viszonya: az építési hely határát a mindenkorai telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve, ha telek területét tervezett szabályozási vonal érinti, ebben az esetben a szabályozási vonalat telekhatárként kell értelmezni az építési hely meghatározásánál.
- c) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei, a felszíni vízelvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.
- d) A településképi követelmények tisztázására szolgáló településrendezési szempontú elvi építési engedélyezési⁴ tervben az ingatlan helyzete és a funkció függvényében az alábbiakat kell meg határozni:
- ki kell térni a környezet vizsgálatára,
 - ingatlan és a létrehozni kívánt épület/ek személy és gépjárművel való megközelíthetőségének lehetőségeit, módját, az esetleges külső közterületi kapcsolatokat (a személy- és/vagy teherforgalmi bejáratok) és belső gépjármű-forgalom rendszerét és a környezetre gyakorolt hatását, (pl.: zaj-, légszennyezés) is meg kell határozni,
 - a lehetséges telekalakítást,

³ Lásd: Étv. 27.§

⁴ 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményekről, 4.§ (1)-(2) bekezdés

- az alkalmazott/módosult technológiát és annak környezetre gyakorolt várható hatásait (pl.: zaj-, légszennyezés),
 - az ingatlanon elhelyezhető építmények számát,
 - az építmények elhelyezését, az építési hely pontosítását, a beépítési jelleg részletes meghatározását,
 - környezethez történő illeszkedés, vagy alkalmazkodás módját, be kell mutatni az új épület településképebe, tájba való beilleszkedését, a közterület felőli látványait, a rálátási lehetőségek figyelembe vételével,
 - az épület/ek építészeti megformálását, az építmény tömeg- és homlokzatképzését, színezését, jellemző homlokzati és tetőfedési anyaghasználatát,
 - a szintek számát, az átlagos építménymagasságot, annak a telken belüli differenciálását,
 - az épületek alaprajzi és térbeli elrendezését, funkcionális tartalmát, megosztását,
 - a közműellátás módját,
 - a tervezett zöldfelületek, burkolt felületek parkolók kialakítását,
 - felszíni vízelvezetés rendszerét.
- e) Kertépítészeti terv: az épület építési engedélyezési tervdokumentációjához csatolt, a kert kialakítására vonatkozó tervdokumentáció, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.⁵
- f) Kertépítészeti engedélyezési terv: önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek az e) pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban⁶ foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni⁷.
- g) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok) ellátott felület és/vagy vízfelület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.
- h) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.
- i) Építési vonal: a kötelező előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni. A telken a főépületet legalább egy pontjával az építési vonalon kell elhelyezni. Ahol az övezeti előírás kötelező előkert határt ír elő, ott a határvonalat építési vonalként kell értelmezni. Több utcával határolt telek esetén, egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretnek kell tekinteni. Ahol az építési övezet minimális előkertet határoz meg, ott az előírt szélesség megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület.
- j) Kialakult, beépített terület: belterületen illetve beépítésre szánt területeken a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.

Telekalakítás általános szabályai⁸

5.§

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások (így az ezekhez tartozó megszüntető jelek) irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.

⁵ A 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5.§ (9) bekezdése

⁶ A kertépítészeti engedélyezési terv építésjogi szempontból építési engedélyezési terv és így a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendeletben meghatározott eljárásrend vonatkozik rá. a tartalmi követelményeit a 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§. –a tartalmazza.

⁷ ajánlott segédlet: a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatás és díjszámítási szabályzata” II. rész 2.1. pontja

⁸ lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, valamint Étv. 23, 24 §.

- (2) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (3) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telkek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméreteknak megfelelően lehet.
- (4) Telekegyesítés esetén figyelembe kell venni az övezeti előírásokban meghatározott utcai telekszélesség maximált értékét.
- (5) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények, illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el. Az övezetben meg nem határozott, és jelen rendelet, illetve az OTÉK alapján nem tiltott funkció elhelyezhetőségét, a környezethez történő illeszkedését, a szabályzatnak történő megfelelőségét – a települési önkormányzat egyetértésével bíró – „településrendezési szempontú elvi építési engedélyezési tervben” igazolni kell.
- (2) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő.
 - a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén terepviszonyok és a vízelvezetés megoldásának figyelembevételével határozandó meg, ha ilyen korlát nem áll fenn, legalább 5.0 m-t kell biztosítani.
 - b) Az oldalkert szélessége:
 - szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,5 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet.
 - c) a hátsókert mélysége:
 - a 40 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 4,0 m,
 - a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
 - 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m legyen.
- (3) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak minimálisan 6 méternek, illetve az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének kell megfelelnie. Melléképület a tényleges legnagyobb építménymagasság megtartásával helyezhető el.
- (4) Az építési hely beépítésre nem szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – az OTÉK telepítési távolságra vonatkozó előírásainak megfelelően határozandó meg.
- (5) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően kezdhető - végezhető.

- (6) A beépítésre nem szánt területeken, illetve a termőföld kivonásával kialakuló építési telkeken történő építések építési engedélyezési eljárása során⁹ az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (7) A telekhez rendelt kötelező zöldfelület minden 150m²-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra növő) cserje elültetése szükséges.

Tilalmak és korlátozások

7.§

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől és vízfolyás part-élétől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény (pl.: istálló, trágyatároló) létesítése tilos.
- (2) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a levegőtisztaság védelméről szóló jogszabályi előírások szerint tartandók be. A „nagy létszámú” állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, berendezések, területek a belterület határától mért legalább 500 m-en belül nem létesíthetők, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el (a védőtávolság a lehetséges legjobb technológia alkalmazása esetén, környezetvédelmi engedélyben meghatározott mértékben kisebb lehet).
- (3) Felszíni vizek természet-közeli állapotú külterületi szakasza menti védőtávolsága, védőövezetei:
- a) A vízfolyások természet-közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles vízvédelmi védőövezet, ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilib, gát).
 - b) a tározó tó, a vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó:
 - kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonalától számított 6-6 m,
 - A társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján, belterületen legalább egy oldalt 3 m, külterületen 3-3 m.
- (4) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
- a) országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
 - b) 20-35 kV-os elektromos légvezetéké szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
 - c) kífeszültségű föld feletti légvezeték esetén 1 m,
 - d) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknél 1 m,
 - e) Ahol a védőtávolság a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

8.§

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
- a) hirdető (reklám) berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett,
 - b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - e) távbeszélőfülke.

⁹ szakhatóság a növény és talajvédelmi szolgálat és a nemzeti park

- (2) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő, szabályozási terven jelölt közterületekre.
- (3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei

9.§

- (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| a) Lakóterületek: | |
| falusias lakó övezet | Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-k |
| b) Vegyes területek: | |
| településközpont övezet | Vt |
| c) Gazdasági területek: | |
| Ipari gazdasági (mezőgazdasági major) | Gipm |
| d) Különleges területek: | |
| temető területének övezete | K-t |
| sportterület övezete | K-sp |
| ökológiai gazdálkodási központ | K-ök |

- (2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:

- | | |
|---|----------|
| a) Közlekedési és közműterületek: | |
| közút övezete | KÖu |
| b) Zöldterület | |
| Közkert | Z |
| c) Erdőterületek | |
| gazdasági célú erdő övezete | Eg |
| d) Mezőgazdasági területek: | |
| általános mezőgazdasági övezete | Má-á/1-2 |
| természeti területek mezőgazdasági övezete | Má-t |
| e) Vízgazdálkodási területek övezete | |
| felszíni vizek (pl.: vízfolyás, tó, tározó) övezete | V |

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Falusias lakóterület

10.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető¹⁰:

- Telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület. Amennyiben a telek területe az övezetben meghatározott minimális telekterület 2,5-szeresét meghaladó méretű, a telken annyi lakóépület helyezhető el, amennyi a telek felosztásával elhelyezhető lenne.
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
- a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,

¹⁰ OTÉK szigorítás: üzemanyag-töltő nem helyezhető el.

- d) a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény,
- (2) Az építési telek és közforgalomnak megnyitott út között csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben. Amennyiben a telek saroktelek, 2 közterületi kapcsolattal rendelkező átmenő telek, vagy a szélessége meghaladja az övezetre meghatározott legkisebb telekszélesség kétszeresét 2 járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető.
- (3) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. Az egyéb jogszabályoknak megfelelő¹¹ kialakult telkek beépíthetők, kivéve a 12 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket.
- (4) Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 10,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 14,0 m.
- (5) Településkép védelmi szempontok miatt, telekösszevonás a szomszédos telkek esetén legfeljebb 50 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető.
- (6) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, az e feletti, 1500 m²- 2500 m² közötti terület fél területtel, a 2500 m² feletti terület nem vehető figyelembe.
- (7) A 25 méternél szélesebb telkek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. Szabadon állóan elhelyezett épületek esetén is legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.
- (8) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
 - Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére legalább 3m-es előkert tartásával épüljön, az építési helyen belül. Ez alól kivétel az azonos oldalhatárra épített szomszédos telken álló épület, melynek újraépítése esetén az utcára jellemző oldalhatárt kell építési helyként figyelembe venni.
 - Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek), mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
 - Amennyiben a meglévő épület az építési hely területén kívülre is kiterjed, az épület esetleges bővítését már az építési helyen belül kell megoldani.
- (9) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a bővítmény építménymagassága az övezeti előírás szerinti értéket nem haladhatja meg.
- (10) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 9,0 m lehet, ennél szélesebb közterület felőli homlokzati hossz tetőformálása sátoztetővel, vagy az utcával párhuzamos nyeregteretűvel épülhet.
 - b) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (közterület felé tűzfal nem lehet).
 - c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
 - d) A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag, nádfedés lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlamezfedés nem alkalmazható).

¹¹ lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, Étv

- e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként, a térszín alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (11) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 6,0 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.
- (12) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:
- jellemzően áttört kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
 - Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, natúr alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.
- (13) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- Lf-1** – szabálytalan alaprajzú, hosszú telkes, oldalhatáron álló, hagyományos falusias beépítés,
- Lf-2** – közel téglalapalakú, keskeny telkes, oldalhatáron álló beépítés a Cserta-patak mentén,
- Lf-3** – a Dózsa György utca mentén lévő falusias lakóterület,:
- Az építési engedélyezési terv részeként talajmechanikai szakvéleményt kell készíttetni.
- Lf-k** – a falusias lakóterületen belül házikertként hasznosított, be nem építhető terület.

- (14) Az lakóterületi építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
Lf	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. m ²
Lf-1	1000	16	45	O/K	i/5	60	25	5	0,5
Lf-2	900	K/22	50	O/Sz	i	60	25	5,5	0,5
Lf-3	1500	25	30	Sz	3	60	25	5	0,5
Lf-k	700	10	50	-	-	80	0	-	-

i= illeszkedés a környezetben lévő előkertmérethez

- (15) Az Lf-2 építési övezetben:
- pince nem építhető, az épületek vezérszintje az utca szintjéhez képest legalább 0,5m-rel magasabban legyen.
 - Az építési engedélyezési terv építészeti - műszaki tervdokumentációjában a mértékadó és a várható talajvízszint és az építeni kívánt épület viszonyára ki kell térni.
- (16) Az Lf-1 és Lf-3 jelű építési övezet, szabályozási terven jelölt, telkei csúszásveszélyes zónába tartoznak.
- (17) Az Lf-1 és Lf-3 jelű építési övezet telkein lévő fás cserjés zöldfelület „megtartandó telekhez rendelt kötelező zöldfelület”-ként kezelendő.

Településközpont vegyes terület

11.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a

lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben, vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők az övezeti előírásoknak megfelelően.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók:

- a) igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
- b) közösségi, szórakoztató, kulturális épület¹²,
- c) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
- d) lakóépületek,
- e) játszóterek, közterek, sportépítmények,
- f) önálló új gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.

(3) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:

- g) Új épület a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül létesülhet,
- h) meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
- i) Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.

(4) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:

- a) A lakóterületre meghatározott elvek alkalmazandók a történelmileg kialakult (50 évvel korábban, általánosan alkalmazott építőanyagok) anyaghasználat, arányrendszer megtartásával.
- b) Az épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása az utcával párhuzamos gerincű nyeregvető legyen.
- c) Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, fémlamezfedés nem alkalmazható).
- d) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszín alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.

(5) Az építési övezetben utcafronton tömör és áttört kerítés is megengedett. A tömör kerítés max. 2,0 m magasságig (festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet. A kerítés színezésére a természetes építő anyagok színeivel megegyező színeket lehet használni, fémháló kitöltő mezőnél a világos szürke, zöld és a fekete szín alkalmazható.

(6) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak, melyeknek megvalósítását az építési engedélyben kell kikötni:

- a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- b) Új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális/nyugdíjas otthon) kialakítása esetén az intézménykert kialakítására vonatkozóan az engedélyezési tervek részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
- c) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.
- d) A kötelező zöldfelület számításánál a zöldfelület mértékébe a gyepek sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagok burkolat közül a műanyag gyepáccsal fedett és gyepezített terület 15 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagok burkolat (pl. gyephézagok

¹² OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

(7) A településközpont vegyes építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
Vt	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Vt	1500	30	30	O, SZ	5	40	30	5,5	0,5

Ipari gazdasági (mezőgazdasági major)

12.§

- (1) A terület üzemi méretű árutermelő mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági építési övezetben elsősorban:
 - a) állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
 - b) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - c) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás,
 - d) irodaépület,
 - e) mezőgazdasági gépek számára, műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
 - f) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény

létesíthető.

(3) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
Gipm	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Gipm	4000	50	-	SZ	10	30	30	7,5*	0,3

* Technológiailag indokolt esetben az építménymagasságtól el lehet térni (pl.: siló, takarmánytároló)

Különleges területek

13.§

- (1) A különleges területek építési övezetei az alábbiak:
 - a) **K-ök** jelű ökológiai gazdálkodási központ övezete.
 - b) **K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges területek övezete.
 - c) **K-t** jelű temetkezési célú különleges területek övezete.
- (2) A **K-ök** jelű ökológiai gazdálkodási központ övezetre vonatkozó előírások:
 - a) övezetében elhelyezhetők:
 - lakóépület,
 - gazdasági épület,

- növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei,
- vendéglátás, szálláshely-szolgáltató épület.

b) Az övezetben az épületek szabadon álló módon helyezendők el.

c) Az építési övezetere vonatkozó határértékek

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
K-ök	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-ök	2000	30	50	SZ	10	60	15	6.0	-

(3) A **K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő sportterületre vonatkozó előírások:

a) övezetében elhelyezhetők:

- kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények (pl. lelátó, öltözőépület, szertár), továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények,
- sportpályák, technikai sportok pályája kivételével,
- terület használatához szükséges fásított parkolók.

b) Az övezetben az épületek szabadon álló módon, legalább 3m-es előkert megtartásával helyezendők el.

c) A különleges sportterület övezetere vonatkozó határértékek

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
K-sp	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-sp	5000	-	-	SZ	3	70/50*	10	5,5	-

* burkolt sportpályák kialakítása esetén 50 %-ra csökkenthető a zöldfelület mértéke.

(4) A **K-t** jelű temető terület övezeteire vonatkozó előírások:

- a) A K-t jelű övezetben elhelyezhetők: a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azok kiegészítő építményei (pl.: ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, szemétygyűjtés – tárolás, őrzés építményei).
- b) Az övezetben az építmények szabadon vagy oldalhatáron álló módon, legalább 3 m-es előkert megtartásával helyezendők el.
- c) A temető új bővítési területén belül, a telekhatár mentén 30-30 m széles, sírhelyek számára nem igénybe vehető belső zöldsávot kell kialakítani.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
K-t	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-t	4000	-	-	SZ.O	3	40	15	5,0/9,0*	-

*Kápolna építése esetén az építménymagasság legfeljebb 9,0m lehet.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Zöldterület

14.§

- (1) A zöldterületek a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közterületi zöldfelületek.
- (2) A zöldterületek övezetében:
 - a) pihenést és testedzést szolgáló építmények (pl.: pihenőhely, sétaút, játszótér),
 - b) köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút),
helyezhetők el. Az övezetben épület nem alakítható ki.
- (3) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (pl.: természet-közelű anyagok és balesetmentességet biztosító felületi kiképzésűek, természetes építőanyagok színeivel megegyezően színezettek) lehetnek.
- (4) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- (5) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.

Erdőterület

15.§

- (1) Az erdőterületek övezetébe az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgáló, erdő művelési ágú területek tartoznak, valamint azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek a hatályos erdészeti üzemtervekkel összhangban, az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi Eg jelű övezetbe tartoznak azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az erdők védelméről szóló törvényben¹³ meghatározottak a mérvadók:
 - a) az Eg jelű övezet területei a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági-fatermelő-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (3) **Eg** jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők),
 - b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeállók, kilátó),
 - c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 - d) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - e) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (4) Az erdőgazdasági övezetben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok¹⁴ alapján történhet.

¹³ Evt.) 15. § (1) és a 16. § (1) és Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszai

¹⁴ Evt.) 15. § (1) és a 16. § (1) és Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszai

- (5) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.
- (6) A nemzeti ökológiai hálózathoz tartozó területek erdősítése csak őshonos fafajok felhasználásával történhet.
- (7) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telek mérete*		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (ha)		Beépítettség %		Szinterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
					terepszint					
	legkisebb (m ²)	legnagyobb (m ²)	területe (m ²)	széles- sége (m)	alatt**	felett				
Eg	1500	-	100.000	-	0,3	0,3	-	98	95	5,5

**a terepszint alatti beépítés kizárólag egy szintben létesülhet, a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően.

Mezőgazdasági területek

16.§

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:
- A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység kiegészítéseként gazdasági épülettel együtt részeként helyezhető el. A lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.
 - A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- (3) A mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- az Má-á/1 jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,
 - az Má-á/2 jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az állattartást szolgáló gyepgazdálkodásos művelés a jellemző,
 - az Má-t jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző.
- (4) Az Má-á/1 jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:
- a mezőgazdasági termeléshez (pl.: növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (pl.: jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, munkagép és gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók),
 - a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület.
- (5) Az Má-á/2 jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- Az állattenyésztéshez (állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (pl.: állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, trágyatárolók, munkagépek tárolói, gépjavitó épülete),
 - 1 db szolgálati lakás.

(6) Az Má-t jelű övezetben elhelyezhető építmények:

- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés, állattartás) szükséges gazdasági építmények (pl.: állattartó épületek, karámok),
- az övezetben lakóépület nem helyezhető el.

(7) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb építmény-magassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Általános mg-i övezet	Má-á/1	SZ	5.000	-	200.000	200.000	50	50	0,3	0,3	-	-	5,5	4,5+5,5
	Má-á/2	SZ	5.000	-	5.000	10.000	30	50	3	3	-	1,5	5,5	4,5 + 5,5
Természeti területek mg-i övezete	Má-t	SZ	10.000	-	500.000	-	50	-	0,1	-	-	-	5,0	-

(8) A mezőgazdasági övezetekben minden építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munka csak településrendezési elvi építési engedély alapján történhet.

(9) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét. Egy telken legfeljebb két lakás helyezhető el.

(10) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület max. szintterülete 300 m² lehet, kivéve, ha a területhasználatnak megfelelő technológia ennél nagyobb szintterületű építmény létesítését indokolja és az előírásoktól való eltérést az elvi építési engedély, a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva megengedi.

(11) A nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-40° között lehet.

Vízgazdálkodási terület

17.§

(1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak:

- a vízfolyások és a felszíni vízelvezető rendszer fő elemei, a közcélú nyílt csatornák medre,

- b) a vízmedrek parti sávja a szabályozási tervben vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
 - c) vízmű-létesítmények (kút, tározó tó) és azok védőterületei.
 - d) horgásztó rekreációs területének sávja.
- (2) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni.
- (3) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni vízjogi engedély birtokában, a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását¹⁵.

¹⁵ Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleség ne károsodjon, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve. A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A mederrendezés csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közlekedési és közmű területek

18.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közúti és vasúti telkek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítményi területek.
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével, valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
 - a) Országos mellékút: 7547 és 7546 j. összekötőút (meglévő), 13-21 m között változó,
 - b) Külsőterületi feltároló út: 10 m,
 - c) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak szélessége 8-10 m,
 - d) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
- (4) Járművek elhelyezése
 - a) A meglévő közintézmények (pl.: iskola, templom, polgármesteri hivatal, temető.) parkoló igénye közterületen alakítandó ki.
 - b) Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett.
- (5) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m töltésszélességgel, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfákba alakítandók ki.
- (6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

Közművek létesítményei

19.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (2) A térség közcsontra hálózatának kiépítésig, a szennyvizet, ellenőrzött zárt, szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező leürítő helyre szállítani. A közcsontra hálózat kiépítését követően építési engedély, csak a hálózatra való rákötés feltételével adható meg.
- (3) A közcsontra megépülte után vállalkozási, gazdasági területéről (lakótelepeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési

előírásoknak meg kell felelni az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.

- (4) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. A burkolt parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül, vízjogi létesítési engedéllyel vezethető a csatornahálózatba, illetve a nyílt árkokba.
- (5) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, a zöldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (6) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (7) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.
- (8) A kifesztültségű villamos és a hírközlési vezetékeket és kábel TV hálózatokat meglévő, felújításra kerülő hálózatokon és az új beépítésre szánt területeken földfeletti vezetés esetén a közös oszlopsoron kell vezetni.
- (9) Közszolgálati (6 m-t meghaladó magasságban elhelyezendő) hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Meglevő, vagy tervezett lakóterületet 200 m-en belül megközelítő mobil rádiótelefon bázisállomás (antennatorony és elektrotechnikai berendezéseket tartalmazó konténer) elhelyezése településképi és esztétikai szempontból nem engedélyezhető.

V. KÖRNYEZETVÉDELEM

Föld- és talajvédelem

20.§

- (1) A termőföldön történő építési engedélyköteles változtatások esetén az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (2) A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) A felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni.
 - b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).
 - c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni.
 - d) A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (4) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (5) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.

- (6) A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható.
- (7) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (8) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (pl.: telepített növényvel történő takarás) esetén létesíthető.
- (9) A területen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (10) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát, vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

Levegőtisztaság-védelem

21.§

- (1) Mikekarácsonyfa község területe a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik¹⁶. Szennyezőanyag-kibocsátás csak a levegőtisztaság-védelmi zóna előírásainak, illetve határértékeinek megfelelően történhet.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot kedvezőtlenül megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen, meglévő védendő területhasználatot zavaró (pl. lakóterület, egészségügyi, vendéglátó létesítmény), bűzzel járó tevékenység (pl. nagylét számú állattartás) nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (5) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a szennyező építménytől a közegészségügyi-, a környezetvédelmi hatóság előírásai szerint meghatározott védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belüli védőterületen állandó lakás céljára alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

22.§

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység alapján az „C”, érzékeny besorolású. A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (2) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően, a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó kertépítészeti tervek alapján kell meghatározni.
- (3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

¹⁶ A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint

- (4) A szennyvízközmű-hálózattal még el nem látott területen a közműhálózat kiépítéséig a zárt és szivárgásmentes közműpótló használata kötelező. A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki. A szennyvízcsatorna-hálózattal csak gazdaságtalanul elérhető külterületi beépítésre szánt területen a fentiekben meghatározott kialakítású közműpótló vagy a hatóságok által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a szennyvizek környezetkímélő ártalmatlanítására.
- (5) Az új beépítésre szánt területek csak a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése mellett hasznosíthatók. Kiépített szennyvízhálózat esetén építés csak a létesítmények szennyvízbekötése esetén engedélyezhető. A szennyvízcsatorna-hálózattal csak gazdaságtalanul elérhető külterületi beépítésre szánt területen a fentiekben meghatározott kialakítású közműpótló vagy a hatóságok által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a szennyvizek környezetkímélő ártalmatlanítására
- (6) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (7) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről (drén csövek) gondoskodni kell.
- (8) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.¹⁷ A természetes vizek környezetében a védőtávolságok, puffer zónák kijelölésére és azokra vonatkozó előírások meghatározására tájrehabilitációs tervet kell készíteni.
- (9) A felszíni vízfolyások medrének megváltoztatása, vízének hasznosítása magánterületen (elterelés, kikövezés, felduzzasztás, vízhez kötődő állattartás) csak az illetékes hatóságok által engedélyezett esetekben, környezetrendezési tervvel megalapozott vízjogi engedély alapján lehetséges.

Egyéb környezetvédelmi követelmények

23.§

Zaj- és rezgés elleni védelem

- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció, területhasználat csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott üzemi eredetű környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban, illetve a település helyi zajvédelmi rendeletében az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.
- (2) A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő „laza beépítésű falusias lakóterületek” és vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 55/45 dB nappal/éjjel értékek, gyűjtőút, bekötőút mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek.
- (3) Az üzemi eredetű zaj megengedett zajterhelési határértékei „laza beépítésű falusias lakóterületek” és vegyes területek esetén 50/40 dB nappal/éjjel értékek.

Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

- (4) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. A szervezett szemétszállításhoz nem kapcsolódó területeken a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

¹⁷ A természetvédelemről szóló törvény vonatkozó előírásai

- (5) Amennyiben a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről – kijelölt hulladékgyűjtő szigetek - a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
- (6) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak a település igazgatási területén kívül, környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón, helyezhető el.
- (7) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- (8) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni..¹⁸
- (9) A területen érintett minden telektulajdonosnak gondoskodni kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül (illegálisan) lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodni.

VI. ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelme¹⁹

24.§

- (1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.
- (2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell, amely hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

25.§

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arculatteremtő erejű értékek, amelyeket önkormányzati rendelettel védetté nyilvánítottak.
- (2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki kezdeményezheti, ennek tartalmaznia kell:
 - a) a védendő érték megnevezését, pontos címét, tulajdonosát, kezelőjét vagy használóját (továbbiakban tulajdonos).
 - b) A védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés indoklását.

¹⁸ A száraz zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

¹⁹ Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

- (3) A helyi értékkel való nyilvánításról, az önkormányzat külön rendeletben dönt, amelyben meghatározza a védendő területeket és egyedi létesítményeket és a tulajdonosra, illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségeket. A helyi értékekről az önkormányzat nyilvántartást²⁰ vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.
- (5) A helyi egyedi védettség fennállásának, illetve annak megszüntetésének tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

26.§

- (1) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (2) Az egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások:
 - a) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet engedélyezni.
 - b) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása az épület jellegének megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia.
 - c) Épületben tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
 - d) Az utcai homlokzaton nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl.: parabola, klíma).
 - e) A védett ingatlanon új hirdetés, reklám nem helyezhető el.
 - f) A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat megtartandó.
- (3) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után, a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.

Táj- és természetvédelem

27.§

- (1) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészek - a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak, a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető.²¹
- (2) A területen különös gonddal kell óvni a természetet, kiemelten a természet közeli állapotú területeket, értékes élőhelyeket (nádasok, vízpartok és medrek). Erdőterületen kívüli, egyedi fát (növényzetet) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.
- (3) A kivitelezések során a környezetminőség szempontjából értékes, meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell.
- (4) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak kell gondoskodni, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor a visszapótlás az ingatlan tulajdonosának kötelessége.
 - a) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság - az önkormányzat környezetvédelmi tanácsadójának véleménye alapján, illetve szükség esetén szakértő (kertépítész, erdész, kertész) bevonásával - meghatározza.

²⁰ a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

²¹ Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló kormányrendelet szerint.

- b) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
 - c) A pótlandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.
- (5) A meglevő értékes növényzet védelme érdekében építési engedélyben a geodéziailag bemért helyszínrajz alapján az építési hely módosítandó, terepszint alatti beépítés esetén a védendő növényzet gyökérzónáját figyelembe kell venni, a gyökérzóna által érintet területen terepszint alatti építmény nem engedélyezhető.
- (6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának is.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

28.§

- (1) A jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetve: 2007. október 10.

.....

.....

Szabó Józsefné polgármester

P.H.

Juhász András jegyző

VIII. FÜGGELÉK

I. Régészeti terület

- nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:

A régészeti lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizáció, még inkább pedig a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. A beépített vagy felszíni kutatásokra egyéb okok miatt alkalmatlan területeken véletlenszerűen előkerült leletek esetében többnyire nincs lehetőség a lelőhely kiterjedésének megállapítására. Az elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok).

1. 049/30.
2. 049/29-30.
3. 098/6.
4. 0108/13.
5. 0108/11-12.
6. 0128; 252.

- régészeti érdekű terület:

Mivel a nyilvántartásban szereplő lelőhelyek többségének a kiterjedése a felszíni jelenségek alapján csak hozzávetőlegesen volt megállapítható, a környezetüket, továbbá azokat a területeket, ahol a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján jelenleg ismeretlen lelőhelyek feltételezhetők, régészeti érdekű területként kell kezelni.

A mikeskarácsonyfalai régészeti lelőhelyek a Cserta-patak völgyét kísérő dombok lejtőin helyezkednek el. Egy lelőhely az ártérből alig kiemelkedő helyen van. A hasonló adottságú területek alkalmasak voltak az emberi megtelepedésre, ezért a patak ártere melletti 4–500 m széles sáv, a bel- és külterületen egyaránt, a jelenleg ismert régészeti lelőhelyeken kívüli részekben is régészeti érdekű terület. Ugyanez vonatkozik a Kerta-patak mikeskarácsonyfalai szakaszára is.

II. Építészeti értékek

Helyi védelemre javasolt művi értékek:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Templom	Petőfi Sándor utca 1.	430/2
Lakóház	Petőfi Sándor utca 39.	405
Lakóház	Kossuth Lajos u. 68.	93.
Harangláb	Petőfi Sándor utca 39.	406
Harangtorony	Kossuth Lajos u. 27.	174
Iskola	Kossuth Lajos u. 47.	157

III. Táj- és természetvédelmi területek

Az Országos Ökológiai Hálózathoz tartozó területek

02/1/2/3, 03/2/3/4, 05/2/5/6, 033, 034, 035, 039/2, 040, 041, 042/8, 043, 045, 046, 047/3/5/6/7, 048, 049/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30, 050/3/4/5, 051/1/2/3/4/5/6/7/8/9, 054, 055, 0124/1/4/6/11/12/22/23/24, 0125, 0126, 0127/1, 0128,

IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:

- Tervezett országos főút M75

- Országos mellékút: 7547 j. összekötőút (meglévő), 7546 j. összekötőút (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C
- Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D,
- Kerékpárút B.IX, K.IX.
- Gyalogút B.X.

jelmagyarázat:

alaptérképi jelek

közigazgatási terület határ

belterület határ

tervezett belterület határ

tervezett beépítésre szánt ter. hat.

közterület

nagyfeszültségű elektromos vezetékek

szabályozási jelek

meglévő szabályozási vonal

tervezett szabályozási vonal

területfelhasználási egység határ

övezethatár

művi és természeti értékvédelem

régészeti lelőhely

ökológiai hálózat területe - ökológiai folyosó

tájképvédelmi terület

javasolt tájfásítás (erózió elleni védelem, talaj- és levegőtisztaságvédelem)

jelentős településképi és dendrológiai értékű, helyi védelemre javasolt faegyedek

kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület

forrás

védőterületek

természetközeli állapotú vízfolyás és korlátozott használatú védősávja

országos közút külterületi szakasza menti védőtávolság (50-50m)

egyéb jelek

csúszásveszélyes terület

belvízveszélyes terület

övezeti jel:

építési övezetek:

Gipm ipari gazdasági ter. (mezőgazdasági major)

K-ök különleges ökológiai gazdálkodási központ ter.

övezetek:

közlekedési terület

Má-á általános mezőgazdasági terület

Má-t természeti területek mg. terület

V vízgazdálkodási terület

Eg gazdasági célú erdőterület

Mikekarácsonyfa község
Településrendezési terv
Szabályozási terv - Külterület
M=1:10 000

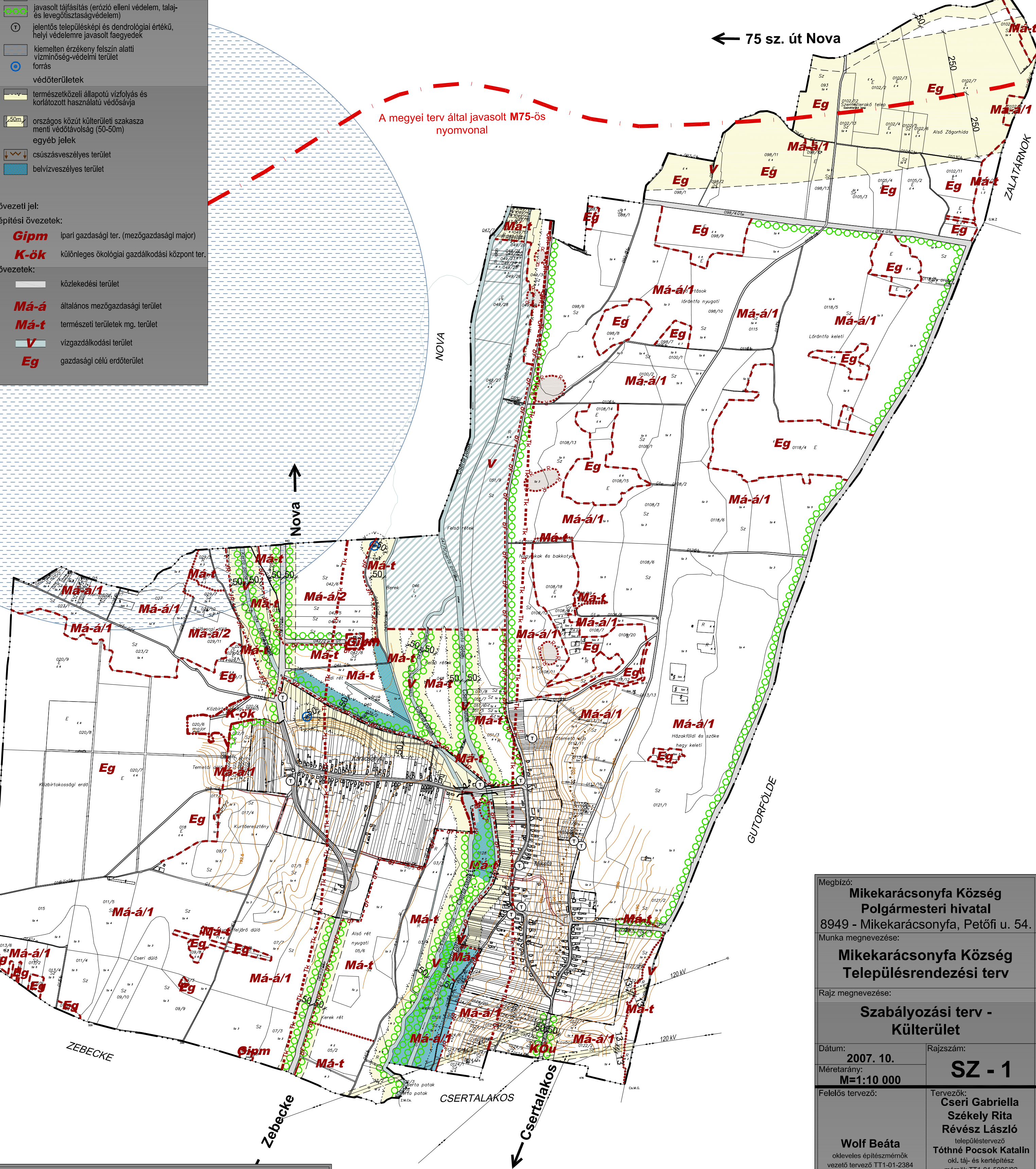


0 100 500

75 sz. út Zalatárnok →

← 75 sz. út Nova

A megyei terv által javasolt M75-ös nyomvonal



Megbízó:	
Mikekarácsonyfa Község Polgármesteri hivatal 8949 - Mikekarácsonyfa, Petőfi u. 54.	
Munka megnevezése:	
Mikekarácsonyfa Község Településrendezési terv	
Rajz megnevezése:	
Szabályozási terv - Külterület	
Dátum:	Rajzszám:
2007. 10.	SZ - 1
Méretarány:	
M=1:10 000	
Felelős tervező:	Tervezők:
Wolf Beáta okleveles építésmérnök vezető tervező TT1-01-2384	Cseri Gabriella Székely Rita Révész László településtervező
	Tóthné Pocsok Katalin okl. táj- és kertépítész mémók TT1-01-5086/02

Tér - t - Rend

Terület és településtervezési, építészeti Kft.
142 - Budapest, Horvát Boldizsár u. 17.
tel:06 1 488 0202, fax:06 1 488 0199
e-mail:tertrend@tertrend.hu
Web:www.tertrend.hu

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatal által hitelesített, záradékoltt ingatlan - nyilvántartási térkép alapján készült. Magassági adatokkal topográfiai 10 000-es térkép alapján egészült ki. A Szabályozási terv csak a helyi építési szabállyal együtt érvényes. 11/2007 (X. 10.) számú önk. rendelettel elfogadva.

