

**Petőmihályfa község Képviselő Testületének 2/2007. (II.27.) számú rendelete
Petőmihályfa község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint
Helyi Építési Szabályzatáról**

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

I. Fejezet

1.§

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

2.§

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

A község területének tagolása jogalkalmazási szempontból:

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

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

Szabályozási elemek

3.§

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

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

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

Területfelhasználás

4.§

A község területének tagolása Szabályozási Terv szerint:

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

- (2) Az igazgatási terület

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

1. lakóterület:

- 1.1 falusias

Lf jelű

2. gazdasági terület

- 2.1. mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató

Gksz jelű

3. különleges terület

- 3.1. temető

K-T jelű

- b) beépítésre nem szánt területeit:

1. közlekedési és közmű terület

- 1.1. közlekedési terület

- 1.2. közmű terület

Km jelű

2. zöldterület.

- 2.1 zöldterületi közkert

Z-Kk jelű

- 2.2 sport terület

Z-S jelű

3. erdőterület

- 3.1 gazdasági célú

Eg jelű

- 3.2 védelmi erdő

	védett védő	Ev₂-b jelű Ev-h; Ev-i jelű
4. mezőgazdasági terület:		
4.1 általános		Má jelű
4.2 kertes		Mk jelű
4.3.korlátozott		Mko jelű
5. Vízgazdálkodási terület		V jelű
területfelhasználási egységbe sorolja.		

Telekalakítás

5.§

Telekalakítás szabályai:

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének gépjárműközlekedésre alkalmas közterületekhez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.
- (3) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.
- (4) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakulásának eszközei.
- (5) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (6) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendeztés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendeztés esetében csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.¹
- (7) Telekcsopott újraosztás esetén, illetve ha a telekalakítás során legalább 6 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet kell készíteni. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. A telekalakítás során az utak és közművek létesítésére, a költségek viselésére külön megállapodást kell kötni.
- (8) A beépítésre szánt terület céljára kijelölt telekcsopott rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészekből ki kell venni a közlekedésre szánt területeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.
- (9) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – közhasználat céljára

¹ 85/2000.(XI.18.) FVM rendelet 3.§(2)

átadott területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és művelési ága „út” megjelöléssel.

Építési övezetek általános előírásai

6.§

- (1) A Szabályozási Terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a beépítési mód, telkek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, telkek előírt területe figyelembe vételével építési övezetekbe sorolja.
- (2) Minden beépítésre szánt telkekre és területre a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni.
- (3) A természetes terepfelszint 0,5 m vagy azt meghaladó épület körüli feltöltés, ha az nem árvíz, vagy belvíz veszély elhárítását szolgálja nem engedélyezhető.
- (4) Állattartó épület építésének tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

7.§

- (1) A település közterületein elhelyezhető:
 - a) hirdető (reklám) berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - e) távbeszélőfülke
 - f) a rendelet 21.§ (3) bekezdésben meghatározottak.
- (2) A helyi védelem alatt álló területen, műemlék műemléki környezetében, helyi védelem alatt álló épület ingatlanán csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer köztisztasági eszköz, stb. a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig - környezetvizsgálat és egységes koncepció alapján helyezhető el.
- (3) A helyi védelem alatt álló területen, műemlék műemléki környezetében, helyi védelem alatt álló épület ingatlanán és a hozzájuk tartozó közterületszakaszon az A1-es ívméretet (840x597mm) meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó- ún. „óriás reklám”- nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátot ideiglenes jelleggel.
- (3) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.

- (4) Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken a létesítési és üzembe helyezési engedély csak úgy adható, ha a kertészeti terv alapján tervezett növényültetési kötelezettség teljesítése is megtörténik.
- (5) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) A hulladékgyűjtő szigetet a településkép zavarása nélkül, védett a közegészségügyi előírások megtartása mellett növényzettel takarva, a védett épületektől legalább 15 m-re lehet kialakítani a 105 hrsz-en.

II. Fejezet

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

8.§

Általános előírások.

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között járműközlekedésre alkalmas kapcsolat(ok) létesíthető(k), egyenként legfeljebb 6,5 m szélességben.
- (3) A területen épület akkor helyezhető el, ill. építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelelő, továbbá:
 - a) építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak,
 - b) teljes közművesítettség biztosítható,²
 - c) kialakult jellegzetes területfelhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.

Ezen előírásokat meglévő épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése, korszerűsítése, használati módjának megváltozásakor is alkalmazni kell.

- (4) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető az OTÉK 32.§-ban rögzítettek.
- (5) A telekre előírt zöldfelület kialakítása, növényzet telepítése, önálló övezetbe sorolt véderdő telepítése a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Az önálló övezetbe sorolt és a szabályozási terven jelölt véderdő a beépítési szabályok alkalmazásával, a telekhez nem tartozó területnek tekintendő.

² Petőmihályfán, valamint az Öreghegy és Újhegy területén a szennyvízcsatorna kiépítéséig: zárt szennyvíztárolás, szivárgásmentes kialakítás, rendszeres ürítés biztosítandó. Az elvezető rendszer kiépülte után a rákötés meglétét az építési engedélyezési eljárásoknál vizsgálni kell. A Szőlőhegyen a közműves vízellátás kiépítéséig egyedi vízkivételi hely (kút), vízellátás céljából létesíthető.

9.§

Kerítés létesítés szabályai:

- (1) A telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - kerítés létesíthető.
- (2) Kerítést ott kötelező létesíteni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli.
- (3) A település belterületén áttört és tömör kerítés egyaránt létesíthető legfeljebb 1,80 m magassággal. Az Öreghegy, Újhegy területén az Mk övezetben csak áttört kerítés létesíthető, legfeljebb 60 cm-es lábazattal és 1,80 m magassággal vagy növényzettel sövényyszerűen alakítható ki legfeljebb 2,0 m magassággal. Áttört kerítés legalább 50 %-ban fa, vagy fémráccsal (javasolt drótfonatos) kialakított lehet.
- (4) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (5) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán sövény, tömör és áttört kerítés is létesíthető max 2,0 m közötti magassággal.

10.§

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- (1) Előkert létesítése az új tervezett lakóterületek esetén kötelező: 5,0 m. A település egyéb területén előkert helyét a szabályozási terven jelölt építési vonalnak vagy előírt előkert méretnek, annak hiányában az utca kialakult építési vonalának megfelelően vagy legfeljebb 25,0 m-ben kell meghatároznia.
- (2) Épületeket a telken a 2. sz. *mellékletben* megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.
- (3) Építési határvonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, előlépcső, zárhulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Építési vonal előtti előkertben kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel *nem* létesíthető. Gazdasági területen előkertben az előzőeken túl, az épületek rendeltetéséhez szükséges porta, információ, kerékpártároló, közműcsatlakozás, stb. melléképítmények elhelyezésére szolgáló, indokolt nagyságú építmény, gyalogos és járműforgalmi terv alapján elhelyezhető.
- (4) Ha a mezőgazdasági rendeltetésű gazdasági épület sajátos funkciója az övezeti előírásnál nagyobb építménymagasságot, elő és oldalkert méretet igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani és az elsőfokú építési hatóság által meghatározott építménymagasságot, elő és oldalkert méretet kell a mezőgazdasági építményre kötelezően alkalmazni.
- (5) Oldalkert mérete nem lehet kisebb új beépítés esetén 6,0 m-nél, kialakult oldalhatáron álló beépítésnél építménymagasság fele vagy min. 3,0 m, szabadon álló beépítésnél 3,0 m. Kialakult állapot esetén az OTÉK 37.§-nak megfeleléség is vizsgálendő.
- (6) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét legalább 4,5 m-ben kell meghatározni.

- (7) Az OTÉK hatálybalépésekor meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen – az oldalhatáronálló falat kivéve – az elő, oldal, és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm mértékig csökkentheti. A telek beépítése ennek megfelelően módosulhat.
- (8) Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az Lf jelű falusias építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. Szálláshely szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor csak építési engedély alapján helyezhető el. Lakóterületen szálláshely szolgáltatásként négynél több lakókocsi vagy sátorhelyet csak hátsó kertben lehet elhelyezni, és annak területén a szomszédos telkek irányában 3 m széles zöldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni. A lakókocsi vagy sátorverőhely által az OTÉK előírásai szerint kiszámított – elfoglalt terület burkolt felületnek számít.

Falusias lakóterület

11.§

Általános előírások:

- (1) A falusias lakóterület, lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:³
- 1.telkenként max. 1 db lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel⁴
 - 2.mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
 - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - 4.szálláshely szolgáltató épület
 - 5.kézműipari építmény
 - 6.helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - 7.sportépítmény.
- (3) A lakóterületen elvi építési engedély alapján az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mező-, erdőgazdaságú, kereskedelmi szolgáltató épület is elhelyezhető legfeljebb 7,5 m építménymagassággal elvi engedély alapján, amennyiben az nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Az épületek közötti telepítési távolság ennek megfelelően a tényleges építménymagasságban határozandó meg.
- (4) A lakóterületen csak magas tetős épület létesíthető 35-45° közötti tető hajlásszöggel.
- (5) Az övezetek területén a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem növekedhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (6) Az övezetek területén a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál kisebb telekterülettel rendelkező, kialakult építési telkek továbbra is építési telekenek

³ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 14.§ (2) 8. pont szerinti üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

⁴ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 14.§ (2) 1. pont szerinti lakóépület elhelyezés szigorítása.

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

- (7) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz a Hunyadi utca kivételével oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m. A Hunyadi utcában kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz 7,50 m a 2.sz. melléklet szerinti kialakítással.

12.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

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

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

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

területfel- használás	beépítési mód	Maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
Lf	O	4,5	900	kialakult (új 18 m)	30	40	0,5
Lf	O	4,5	1000	kialakult (új 18 m)	30	40	0,5
Lf	O	4,5	1200	kialakult (új 18 m)	30	40	0,5
Lf	O	4,5	1500	kialakult (új 18 m)	30	40	0,5
Lf	O	4,5	2000	Kialakult, vagy min 15m	30	40	0,5

Építési övezetek:

- (4) Az **Lf** jelű övezetben az építési zónára előírt legkisebb telek területénél 50 %-ban nagyobb, s az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75 %-ban kihasználásra kerül, a beépítést egynél több épületben kell megvalósítani.
- (5) A falusias lakóterületen a tömbök szabályozási tervtől eltérő belső felosztása esetén a telek utcafrontjának hossza 25 m-nél szélesebb nem lehet.
- (6) Az övezetek területén a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál kisebb minimális telekmérettel rendelkező építési telkek az övezet egyéb előírásainak megtartása mellett építhetők be.
- (7) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok, valamint a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával helyezhetők el.
- (8) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.

- (9) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok (2. sz. melléklet), valamint a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával helyezhetők el.

Gazdasági terület

13.§

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
 (2) A gazdasági terület lehet:
 1. Mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület
 (3) A területen az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK 35.§ (2)–(4) bekezdésben foglaltakat kell megtartani.

Mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület

14.§

- (1) A területen az OTÉK 19.§ szerinti építmények helyezhetők el.

OTÉK 19.§ (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

1. *mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épület,*
2. *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,*
3. *igazgatási, egyéb irodaépület,*
4. *parkolóház, üzemanyagtöltő,*
5. *sportépítmény.*

OTÉK 19.§ (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
2. *egyéb közösségi szórakoztató épület.*

- (2) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezeti előírás:

Területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettsé- g (%)	előkert m	min zöld %	szintterü- let sűrűség telekre
Gksz	SZ	7,5	1500	20	30	5-30 m	30	2,0
Gksz	SZ	7,5	2000	22	30	5-30 m	30	2,0

- (3) Az előírt építmény magasságnál magasabb toronyszerű, siló épületek magasságát elvi építési engedély alapján kell meghatározni.
 (4) Építmények elhelyezésénél a kialakult építmények figyelembevételét, a vonatkozó tűztávolság megtartását biztosítani kell. Az oldalkert mérete kialakult esetben a 6,0m vagy az építménymagasság, új beépítés esetén min. 8,0 m, a hátsókert mérete minimum 6,0 m legyen.

Különleges terület

15.§

Általános előírások:

- (1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 11-19.§-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni:
1. Temető **K-T** jelű
- (3) A **K-T** jelű temető különleges területen elhelyezhető építmények:
 - 1.kegyeleti célú építmények
 - 2.egyházi épület
 - 3.terület fenntartását szolgáló épület
 - 4.szobor, dísz tárgy
 - 5.pihenést szolgáló.
- (6) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.

16.§

Építési övezetekre vonatkozó egyedi és részletes előírások:

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

Temető

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

beépítés módja	szabadonálló
beépítési %:	10 %
legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
legkisebb zöldfel. aránya	80 %
szintterület sűrűség telekre	0,05.

- (3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 50%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni

III. Fejezet

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

17.§

Általános előírások:

- (1) Beépítésre nem szánt területen építmény a területekre előírt beépíthetőség mértékében akkor helyezhető el, ha a tervezett építmény az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
 - a) építmény rendeltetése, az építési terület vagy telek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel,
 - b) épülethez víz, villany, szennyvízcsatorna közműcsatlakozás vagy korszerű közműpótló berendezés az üzemeléshez szükséges mértékben biztosított,
 - c) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket az indokoltnál nagyobb mértékben nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
- (2) Az egyes övezetek területén csak az ott megjelölt építmények helyezhetők el.
- (3) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.

Közlekedési és közmű területek

18.§

Általános előírások:

- (4) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint:
 1. közúti közlekedési terület
 2. **Km** jelű közműterületbe sorolja.
- (2) E rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület, illetve közforgalomnak átadott magánterület és telek.
- (3) A közlekedési terület elsődlegesen a közúti közlekedés, kerékpáros és gyalogos közlekedés, közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek, valamint esővédők, szobrok, térbútorok és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (4) Az egyes övezetekben csak annak rendeltetési célját szolgáló építmények és OTÉK 26.§ bekezdésében meghatározott építmények helyezhetők el, az elhelyezéshez az övezet kezelőjének hozzájárulását meg kell szerezni.
- (5) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (6) Közutak lakott területi szakaszai mentén a közvilágítás, a gyalogos forgalom részére járda kiépítése szükséges.
- (7) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni.

19.§

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

(1)

út megnevezés	Települési út kategória/kezelő	hrsz [meglévő]	útkategória	védőtávolság	Építési terület /szab. szélesség/
7441 jelű országos mellékút	összekötő út/állami út	038	K.V.A.	50-50 m	22-30,0 m
7442 jelű országos mellékút	összekötő út/állami út	07; 018	K.V.A.	50-50 m	22-30,0 m
7442 jelű országos mellékút	összekötő út/állami út	211/1 [Kossuth] 32 [Hunyadi]	B.V.c.	-	17,0 m 15,0 m
7443 jelű országos mellékút	összekötő út/állami út	02	K.V.A.	50-50 m	22,0 m
7443 jelű országos mellékút	összekötő út/állami út	211/2 [Vasvári]	B.V.c.	-	16-17,0 m
Lakó utak	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	120/1 [Dózsa] 76 [Petőfi] 63 [Kossuth] 017 06/3	B.VI.d.	-	20-23,0 m 14-16,0 m 12,0 m 12,0 m 16,0 m
Mezőgazdasági út	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	022; 030; 034/13; 025; 021/5; 04/54; 04/56; 04/53; 032; 021/2; 209/1; 140; 1549; 1551/2; 1352; 1297; 1297; 1452; 1291; 1123/1; 1125/3; 1050; 1382;	K.VIII.C.	-	Min 10,0m Öreg és Újhegy min. 10 m

Forrás: saját szerkesztés

- (2) A OTÉK 26.§ (2) bekezdésében szereplő építési területektől kisebb szélességű utcák esetében a felmentésből adódóan kártérítési igény az útkezelő felé nem érvényesíthető.
- (3) A mezőgazdasági területen kialakítandó új dűlőút (köz, illetve magánút) építési területének illetve telkének legkisebb szabályozási szélessége - méretezés hiányában – 12,0 méter kell legyen. A fenti legkisebb szabályozási szélesség legfeljebb 10 méterig csökkenthető egy nyomú útként, amennyiben az a földrészletek biztonságos megközelítését és a közlekedési területen elhelyezendő egyéb műtárgyak (felszíni vízelvezetés, közművek, kitérő, stb.) megvalósítását nem korlátozza és útkeresztszelvényben a kialakítás igazolható.
- (4) Lakott területen kívüli országos közutak tengelyétől - az érdekelt (szak)hatóságok ettől eltérő állásfoglalása hiányában - legalább 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani úttengelytől. A védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el:
- 7441. j. összekötő út
 - 7442. j. összekötő út
 - 7443. j. összekötő út.
- (5) A KM jelű terület közművekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület, amely a közművek rendeltetésszerű működését biztosítja. Építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni. Maximális építmény magasság 4,5 m.

- (6) Közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

Közműterületek és létesítmények

20.§

Általános előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket elsősorban közterületen, annak hiányában magánterületen vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben és magánterületen szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény - épület, műtárgy- építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások, valamint az érintett közmű-üzemeltetők üzemeltetői hozzájárulása szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak -szükség esetén- egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (5) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (6) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a teljes közművesítettség biztosítható. Korszerű közműpótló kialakítására csak a birtokközpont területeken a rendelet 24.§ (18) e. pontjának megtartásával van lehetőség.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a 13-as bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 16-17., a felszíni vízrendezés a 18. bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
- (8) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (9) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

- (10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (11) Mindennemű építési tevékenységnél a meglevő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (12) A termikus energiaigények kielégítése az intenzívebb beépítésű ill. egyéb okokból védett körzetekben, a levegőtisztaság védelme érdekében, távlatban a vezetékes energiahordozóval való ellátás biztosítandó.

Vízellátás

- (13) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (14) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglevő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (15) A magas talajvíz állásos, mélyfekvésű területre építkezni 4,5 m-nél magasabb építménymagasságú építményt csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, és az abban előírtakat kötelező betartani.

Vízelvezetés

- (16) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
 - b. A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c. A településen a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára rá kell kötni és ennek meglétét az építés hatósági eljárások során vizsgálni kell.
 - d. A település beépítésre nem szánt területén és a külterületi lakott területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető korszerű közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt szennyvíztisztítóba kell szállítani. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.

- (17) Vállalkozási, gazdasági tevékenységű területről (lakótelkeken 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.
- (18) A csapadékvíz elvezetését beépítésre szánt területeken javasolt zárt csapadékvíz-elvezetésre átépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

Villamosenergia ellátás

- (19) A közép feszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (20) A javasolt a község utcájában a meglévő légvezetékes hálózatának földkábeles hálózatra való átépítése és az új hálózat ilyen módon való kialakítása. Új hálózat kiépítésekor légkábel esetén is az utcai hálózatra való bekötés csak földkábelrel készülhet.
- (21) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- (22) A települést ellátó középnyomású vezetékek helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A községen belüli gázelosztás jellemzően középnyomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (23) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Elektronikus hírközlés

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

Zöldterület

21.§

Általános előírások:

- (1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a Szabályozási Terven ilyen célra jelölt közterületek.
- (2) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint:

- 1.közkert, közpark
- 2.sport

Z-Kk jelű
Z-S jelű.

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

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

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

(4) A **Z-S** jelű sport övezetben csak annak rendeltetését szolgáló

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

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

(5) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.

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

Erdőterület

22.§

Általános előírások:

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

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

- 1. gazdasági célú **Eg** jelű
- 2. védelmi célú **Ev** jelű

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

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

- 1.erdő fenntartás
- 2.vadgazdálkodás
- 3.védelem
- 4.szállítás

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

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

(4) Védelmi célú, **Ev** jelű erdőterületek sajátos jellegük szerint:

Védő erdők:

Ev-h jelű településvédelmi erdő

Ev-i jelű tájképvédelmi erdő

Védett erdők:

Ev₂-b jelű védett területen lévő erdő.

- (5) A védelmi (védő és védett) erdőterületek elsődlegesen a tájkép megőrzését, a gazdasági tevékenységből, valamint a közlekedésből eredő káros hatások csökkentését szolgálják. Építményt elhelyezni nem szabad.
- (6) **Ev-h** jelű településvédelmi erdőt kell telepíteni a petőmihályfai major környezetében a szabályozási terven jelölt módon a lakóterületek védelmének érdekében.
- (7) **Ev-i** jelű tájképvédelmi erdő a mozaikos erdőterületek összekötését, és a lakóterületek védelmét szolgálja.
- (8) **Ev₂-b** jelű védett erdőterületek (Natura 2000, ex-lege) erdők megőrzését szolgálja. A területen a terület fenntartását és vadászatot szolgáló ideiglenes építmények kivételével építményt elhelyezni tilos.

Mezőgazdasági terület

23.§

- (1) A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:
 - 1.1 **Má** jelű általános
 - 1.2 **Mk** jelű kertes
 - 1.3 **Mko** jelű korlátozott használatú.
- (2) Az **Má jelű** általános mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termény, termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználat és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.
- (3) Az **Mk jelű** kertes mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági növénytermesztés és feldolgozás, a borturizmus, és tájrészletre jellemző fenntartását szolgálja. A területen a gazdaság, vegyes rendeltetésű építmények mellett elhelyezhető a turizmust szolgáló, építmény, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, egyéb közösségi építmény.
- (4) **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet
Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területen:
 - A területen nem folytatható olyan tevékenység, nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő természetközeli élőhelyeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja.
 - A kialakult gyepterület művelési ágat fenn kell tartani (fenntartó gazdálkodás folytatása),
 - A vízfolyásokat védő zóna minimális szélessége 50 m, vízfolyásnál partjainak szélétől kell számítani.
 - A gyepterületek évente legalább egyszeri kaszálásának elvégzése. A kaszálás és a legeltetés időpontjait a természetvédelem érdekeinek megfelelően kell meghatározni. Meg kell akadályozni a spontán beerdősödésüket.

- Környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni, növényvédő szerek felhasználása csak a vonatkozó jogszabályokban előírtak figyelembevételével lehetséges.

24.§

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

- Beépíthető telek területe:
lakóépület és vegyes rendeltetésű: min. 2 ha telekterület esetén
gazdasági épület: szántó, gyeperő, nád művelési ág esetén min 1 ha, szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén min. 6000 m² telekterület esetén.
- Beépítettség max 3 %, de gazdasági épület maximális alapterülete épületenként max. 500 m², lakóépület és vegyes rendeltetésű épület alapterülete max. 200 m² lehet.
- Megengedett legnagyobb építmény magasság lakó és vegyes rendeltetésű épület esetén 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).
- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

(2) Az Öreghegy és Újhegy mezőgazdasági övezet **építésszerűen érzékeny** területe **Mk** övezetre:

- Beépíthető telek területe:
lakóépület: nem létesíthető
gazdasági épület: min. 1500 m² telekterület, szőlő gyümölcs művelési ágban lévő és ténylegesen úgy használt telek esetén építhető. Egyéb művelési ágban min 3000 m² telekterület szükséges.
 - Kialakítandó új telek területe: minimum 1500 m² telekterület.
 - Beépítettség max 3 %, de az övezetben 90 m²-nél nagyobb alapterületű építmény - borfeldolgozó és föld alatti építmény kivételével - egy építményben nem valósítható meg.
 - Megengedett legnagyobb építmény magasság 3,5 m, de lejtős területen az épület melletti legmélyebb terepszint felőli oldal építménymagassága max. 4,5 m lehet
 - Beépítési mód oldalhatáron álló. A legkisebb zöldfelület aránya kialakult vagy 80 %.
- Az épületeket legfeljebb a telek útsatlakozásától számított 150,0 m-es sávjában, legalább a kialakult előkertet vonalában vagy min. 5,0 m előkert biztosításával és legalább 1,50 m oldalkert figyelembevételével kell elhelyezni.

Az övezet területén csak azon terület vonható ki művelés alól, amelyre a beépítés kerül és a hozzacsatlakozó megközelítést biztosító út létesül, valamint egyéb műtárgy elhelyezést nyer.

A területen az építmények építészi kialakítására vonatkozóan a 30.§ előírásait (Örökségvédelméről) meg kell tartani.

(3) Petőmihályfa község területén birtoktest és birtokközpont a település közigazgatási területén a kijelölt, **Má** jelű **általános mezőgazdasági** övezetben elhelyezkedő mezőgazdasági területekre terjeszthető ki. A birtokközpont területén a beépítés nem haladhatja meg a 35 %-ot.⁵

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

⁵ **OTÉK szigorítás:** Az OTÉK 29.§ (5) bekezdés és OTÉK 1. számú melléklet 55/A pontjának szigorítása

- Lakó és vegyes rendeltetésű épület nem építhető.
- Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.
- Gazdasági épületként csak gyepgazdálkodást szolgáló ideiglenes építmények (szénatároló, karám) létesíthetők.
- Beépíthető telek területe minimum 1 ha telekterület esetén.
- Beépítettség max 0,5 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 300 m² lehet.
- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.
- Beépítési mód szabadon álló, épületnek vízfolyástól min. 50,0 m távolságban kell lennie, elvi építési engedélyezés kötelező.

Az övezetben hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.

Vízgazdálkodási terület

25.§

- (1) A vízgazdálkodási területei sajátos használatuk alapján:
 1. **V** jelű elsősorban a vízmedrek és azok parti sávja, vízjárta területek
- (2) A **V** jelű övezetben az OTÉK 30.§(1) és (2) bekezdésében leírtaknak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) Az építmények elhelyezésénél, és kialakításánál a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, továbbá a 120/1999.(VII. 6.) és 46/1999. (III.18.) Korm. rendeletek rendelkezéseit kell figyelembe venni.
- (4) A település víz és sárral való elöntésének megakadályozására a meglévő övások rendszer folyamatos karbantartását biztosítani kell.

Zöldfelületek, természetvédelem

26.§

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

- (4) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználás övezeti előírásai vonatkoznak.

Természetvédelem

- (5) A patakokat és a hozzájuk kapcsolódó, természethez közeli állapotban lévő részek határvonalától számítva 50 m széles vízvédelmi övezet létesül. Az 50 m széles sávban csak szelektív permetet, növényvédelmi szereket szabad használni, amelyeknek minősítését csak növényvédelmi szakember végezheti. Ugyancsak ezen 50 m-es sávban gyomirtószer nem alkalmazható. Szerves műtrágya is csak különös gondossággal használható. Ezen előírásokat a lakott területi szakaszra is érvényesnek kell tekinteni. A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását, ezért a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység céljára szolgáló építményt elhelyezni tilos!
- (6) A település közösségi természetvédelme, a „NATURA 2000” Európai Unió elvek alapján valósul meg.

(7) Egyedi tájértékek

Településsel kapcsolatos vallási emlékek:

- Újhegy lábánál kőkereszt
- Szent Bertalan templom melletti kőkereszt 1409/2 hrsz;
- Kőkereszt Vasvári utca Szőlőhegyi út sarok;
- Kőkereszt Vasvári utca 15/a.;
- Kőkereszt Vasvári utca 4 hrsz;
- Római katonák útja.

Az egyedi tájértékeket eredeti megjelenésük biztosításával, annak hiányában helyreállításával kell azokat jelenlegi földrajzi helyükön megőrizni.

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

Környezetvédelem

27.§

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

A vizek védelme

- (2) Élővízfolyáshoz 100 m-nél közelebb új állattartó telep, komposztálótelep nem létesíthető. A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a hatályos jogszabály szerint az érzékeny területek közé tartozik, így a területen vízfolyások védelme érdekében szennyezést okozó létesítmény elhelyezése tilos!

- (3) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek kivételével –tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új épületet, mesterséges létesítmények elhelyezése.
- (4) A csatornázatlan területeken minden olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz csatornahálózatra csatlakozva, annak hiányában a gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.
- (5) Szennyvíziszap elhelyezése a talajvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

Hulladék ártalmatlanítása

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

A levegő védelme

- (9) A településen hatósági engedélyt csak olyan tevékenységek folytatására, illetve olyan új építmények elhelyezésére szabad, amelyek megfelelnek a technológiai kibocsátási határértékeknek, valamint teljesülnek az építési övezetekre előírt légszennyezettségi határértékek.
- (10) A településen új, légszennyező forrás létesítésekor, a jogszabályban meghatározott tevékenységek esetén az előírt védelmi övezetet kell kijelölni.
- (11) A településen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl.: a felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása, stb.) folytatható.
- (12) A területen a lakosságot zavaró mértékű bűzt okozó új létesítmény nem helyezhető el. A meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható a közegészségügyi hatóság állásfoglalása alapján, környezetvédelmi hatósági határozattal.
- (13) A település levegőtisztasági szempontból a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.

Földvédelem

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

Zaj és rezgés elleni védelem

- (5) A lakóterületek zajhatárértéke 55 dB nappal és 45 dB éjjel, gazdasági területek 65dB nappal és 55 dB éjjel kiszolgáló út mellett. Gyűjtőút és összekötő út mellett lakóterületek zajhatárértéke 60 dB nappal és 50 dB éjjel, gazdasági területek zajhatárértéke 65 dB nappal és 55 dB.
- (6) Amennyiben az üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés következtében határérték túllépés következik be, a tulajdonos a védelem, illetve az

elhárítás megoldását az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai szerint köteles elvégezni.

- (7) Közutak védőtávolságában /zajvédelmi sávjaiban/ csak kivételes esetben lehet olyan épületet elhelyezni, melynek funkciójára jogszabályban előírt zajterhelési határértéket a védősávon belüli tényleges terhelés meghaladja. Kivétel akkor tehető, ha az épület szerkezetei (tartó-, épület- és gépészeti, stb. szerkezetek), és/vagy tartozékai (pl. zajvédő fal) biztosítják a rendeltetésszerű használatot, akkor is, ha a zajvédő sáv kijelölését indokoló útvonalon a jóváhagyott rendezési terv közlekedési alátámasztó munkarészében prognosztizált forgalom zajlik.

Örökségvédelem

28.§

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

- (1) Műemlékek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal I. fokú építési hatóságként, műemléki környezetben és nyilvántartott régészeti lelőhelyen szakhatóságként jár el.
(2) A község területén műemlékileg védett:

- Szent Bertalan római katolikus kápolna, Barkócahegy. Mtsz.: 7995., hrsz: 1409/2.:
Műemléki környezete: 1551/1; 1409/1; 1413; 1410 és 1408 hrsz, valamint az 1579; 1412 és 1549 hrsz utak érintett szakaszainak területére terjed ki.
- Présház, Barkócahegy. Mtsz.: 10119., hrsz: 1434.
Műemléki környezete: 1433; 1436; 1574; 1567; 1568; 1569; 1570; 1463; 1464; 1412 és 1549 hrsz érintett közutak területeivel.
- Pince-présház, Barkócahegy 126. Mtsz.: 7996., hrsz: 1501.
Műemléki környezete: 1500; 1497; 1504; 1213; 1214; 1503; 1502; 1499; 1498; 1412 és 1549 hrsz érintett közutak területeivel.
- Pince-présház, Barkócahegy 138. Mtsz.: 7999., hrsz: 1445.
Műemléki környezete: 1444; 1446; 1361; 1360; 1582/1; 1587; 1590; 1584; 1412 és 1549 hrsz érintett közutak területeivel.
- Pince-présház, Barkócahegy 151. Mtsz.: 8001., hrsz: 1419.
Műemléki környezete: 1418; 1417; 1416; 1415; 1413; 1422; 1553; 1552; 1451/3 hrsz telkek területe.
- Pince-présház, Öreghegy 158. Mtsz.: 10074., hrsz: 1383.
Műemléki környezete: 1350; 1351; 1384; 1385; 1386; 1296; 1295; 1294; 1293/1; 1293/2; 1292; 1291; 1290; 1289/1; 1289/2; 1288; 1286; 1285; 1284; 1283; 1281; 1280; 1279 hrsz telkek területe.
- Pince-présház, Öreghegy, Thorma dűlő 92.. Mtsz.: 8004., hrsz: 1225.
Műemléki környezete: 1224; 1227; 1355; 1354; 1353/1; 1353/2; 1453/1; 1183; 1453/2 hrsz telkek területe.

(3) Kiemelten védett régészeti lelőhely (un. mocsárvár):

- 1.) Történelmi-régészeti jelentőségű védett terület: 49; 50; 52, 53; 54; 55; 57; 61/2; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70 hrsz ingatlanokra terjed ki.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

- 2.) 04/52.
3.) 04/85.
4.) 04/85.
5.) 04/85.
6.) 028/26.
7.) 028/26.
8.) 023/10.
9.) 023/10.
10.) 79/1-2; 80; 83-84; 023/9-10; 024.
11.) 61/1-2; 58.
12.) 037-039.

Régészeti lelőhelyek védelme:

- a) Kiemelten védett régészeti lelőhelyen a 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet előírásait be kell tartani.
b) Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.
c) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
d) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.
e) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
f) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
g) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
h) A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

(4) Régészeti érdekű terület:

A petőmihályfai régészeti lelőhelyek a Sárvíz és a baloldaltól belefolyó kisebb patakok (a Hosszú-réten, illetve a Farkaslyuknál átfolyó patak) völgyét kísérő kiemelkedések lejtőin helyezkednek el. A hasonló adottságú területek alkalmasak voltak az emberi megtelepedésre, ezért a patakok ártere melletti 2–300 m széles sáv, a bel- és külterületen egyaránt, a jelenleg ismert régészeti lelőhelyeken kívüli részeken is régészeti érdekű terület. Ugyanez vonatkozik a Csurgóra, valamint a Szentpéteri-határárok és a Martina-patak petőmihályfai szakaszára.

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

- a) Helyi értékvédelmi terület: Dózsa utca É-i oldal 121-137 hrsz közötti terület, valamint a Kossuth utca K-i oldal 58-70 hrsz között, Hunyadi utca mindkét oldala 5-31 hrsz-ig és 33/2-57 hrsz-ig.

b) Helyi egyedi védelem:

- Hunyadi u. 8. hrsz – 7 hrsz
- Hunyadi u. 9. hrsz – 52 hrsz
- Hunyadi u. 11. hrsz – 51 hrsz
- Hunyadi u. 12. hrsz – 9 hrsz
- Hunyadi u. 13. hrsz – 50 hrsz
- Hunyadi u. 17. hrsz – 48 hrsz
- Kossuth u. 10. hrsz – 66 hrsz

- Petőfi u. 13. hsz – 96 hrsz.
 - c) Utcaképi részlet védelme: Vasvári utca 182-183 hrsz közötti útszakasz.
- (6) Helyi védelmet élvező építményekre előírásai:
- a.) Védett területen lévő hagyományos épületek formavilágának és hagyományának megőrzéséről gondoskodni kell
 - b.) A településszerkezetileg védett területen a kialakult utcaképhez (előkert, épületszélesség, építménymagasság, tetőforma, stb.) illeszkedni kell, ennek bizonyítására az építési engedélykérelmekhez minden esetben csatolni kell a szomszédos két-két ingatlant is ábrázoló 1:200 méretarányú utcaképet és az épületek fotóit.
 - c.) Az épületeket tömegükben és tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a tradicionális homlokzati nyílásrendet és a nyílászárók részosztását, megőrizve a homlokzati tagozatokat, pótolva az elpusztultakat
 - d.) Közműcsatlakozások, vezetékek, vonalas létesítmények, reklám-hordozók elhelyezése elsődlegesen kerülendő, de ha ez nem lehetséges az épület architektúrájának sérülése nélkül, csak esztétikus kivitelben történhet
 - e.) a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó,
 - f.) utólagos hőszigetelés esetén a homlokzattagozatokat, díszeket, párkányokat a szigetelt homlokzaton helyreállítva meg kell jeleníteni
 - g.) toronyszerű tetőkialakítás -vallási célú építmények kivételével- nem megvalósítható,
 - h.) védett területen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)
 - i.)nyílások kialakításánál több kisebb, osztott nyílás létesítendő,
 - j.)Amennyiben a szomszédos épületek oromfalas tetőkialakításúak, akkor kialakult állapot kivételével csak illeszkedő tetőforma és utcai lezárás engedélyezhető.
 - k.) közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani,
 - l.)A helyi védelem alatt álló építmények homlokzati falainak színe fehér, vagy halvány árnyalatú (pl.: sárga, narancssárga, okker, stb...) lehet;
 - m.) Az épületek kialakításánál az égetett cserépfedést, a falazott szerkezeteket és a vakolt homlokzatkiképzést kell alkalmazni.
- (7) Az utcaképi védelem alá eső területeken a hagyományos utcaképet meg kell őrizni, a foghíjak beépítés esetén az illeszkedés szabályai és a tradicionális építészeti formák, tetőkialakítás és homlokzati arányok, tagolások megtartása szerint kell eljárni.
- (8) A település belterületén és Mk jelű Öreghegy és Újhegy területén óriásplakát (multireklám) elhelyezése tilos.

Sajátos jogintézmények

29.§

- (1) A község az 1997. évi LXXVIII. tv. 29.§(4) bekezdése alapján az alábbi sajátos jogintézmény alkalmazását rendeli el:
- településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget

(2) A beültetési kötelezettség hatálya alá az alábbi telkek Szabályozási Terven meghatározott területei tartoznak:

- 04/38-42 hrsz tervezett lakóterületen a gazdasági terület felől 15 m szélességben;
- 06/7 hrsz tervezett gazdasági terület K-i határán, 20 m szélességben.

(3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani: - terület gyepesítését,

- a telepítési sávban lakóterület esetében gyümölcs vagy más fafajokkal megvalósítandó növénytelepítéssel, gazdasági terület esetében vegyes faállományú fásítással, a jelölt terület legalább 80 %-án.

(4) Az ültetést az építési engedély mellékleteként benyújtott telepítési terv alapján a használatbavételig kell elvégezni figyelembe véve a kiültetési időszakokat (pl.: tavasz, ősz).

Védőtávolságok

30.§

(1) Védőtávolságon belüli építési tevékenység esetén az illetékes hatóság hozzájárulását be kell szerezni

(2) A tervlap szerinti helyeken az ott megadott szélességekkel az alábbi védőtávolságokat kell megtartani:

- a) Föld feletti villamos vezeték 100-200 kV névleges feszültség szint között 13 méter, 1-35 kV névleges feszültség szint között 5 méter, de a vezeték azon szakaszán, amely belterületre és fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter 122/2004.(X.15.) Korm. rendelet szerint;
- b) 7442. j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
- c) 7443.j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
- d) VIZIG kezelésű Sárvíz-patak a Petőmihályfai-patak torkolatától 6-6 m;
- e) társulati kezelésű árkok / Petőmihályfai-patak, Sárvíz-patak felső szakasz/ part éleitől 3-3 m
- f) A nagy-középnymású gázvezeték mentén 9 m, középnymású gázvezeték biztonsági övezete D90 felett 5-5 m, alatta 4-4 m. A fogadó állomás védőövezete 10-10 m.
- g) szennyvízátemelők tervezett környezetében OTÉK függelék szerint;
- h) ivóvíz vezetékek környezetében a 123/1997.(VII.18.) Korm. Rendelet 4. sz. melléklete szerint;
- i) az állattartó telepek védőtávolságát a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kell meghatározni.

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

Záró rendelkezések

31.§

- (1) Petőmihályfa község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabállyzattal együtt kell alkalmazni:
- **Petőmihályfa község 10.Szabályozási Terv Belterület** jóváhagyandó
M =1 : 2000; 040/02 munkaszámon.
 - **Petőmihályfa község 11.Szabályozási Terv Öreghegy, Újhegy** jóváhagyandó
M =1 : 4000; 040/02 munkaszámon.
 - **Petőmihályfa község 12.Szabályozási Terv Külterület** jóváhagyandó
M =1 : 20 000; 040/02 munkaszámon.
- (2) A rendelet mellékletei :
1. sz. melléklet A belterület határáról, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról
2. sz. melléklet Beépítési mintalapok.
- (3) A rendelet 2007. április 01. napján hatályba, de a rendelkezéseit a jogerősen el nem bírált illetve folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.
- (4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Petőmihályfa Község Összevont Rendezési Tervéről szóló rendelet előírásai.

Petőmihályfa, 2007. február 26.

(: Márton László :)
polgármester

(: Somogyiné Jakab Ildikó:)
jegyző