

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

MEGYER KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2020. (...) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
MEGYER KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Megyer Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában és 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§(1) bekezdésben meghatározott véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek:

a Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész; a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; a Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály; a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; a Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály; a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; az Országos Vízügyi Hivatal, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Magyar Közút NZRt. Veszprém Megyei Igazgatóság véleményének kikérésével, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017.(VIII.11.) Kt. rendelete szerinti partnerek véleményének figyelembevételével a következőket rendeli el.

I. FEJEZET
A RENDELET ALKALMAZÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

1. Értelmező rendelkezések

1. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Melléképület: a fő rendeltetési egységhez tartozó, egyéb kiegészítő, kiszolgáló helyiséget (tároló, mosókonyha, szárító, nyárikonyha) magába foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.
2. Alaprajzilag pontszerű építmény: olyan építmény, amelynek bármely egymásra merőleges két irányból felvett homlokzati megjelenésénél érvényes, hogy függőleges irányban mért kiterjedése a vízszintes irányban mért kiterjedésének négyszeresét eléri.
3. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
4. Zavaró hatású tevékenység: A falusias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
5. Átépítés: az épületek épületmagasságát, tetőhajlásszögét, burkolati anyagait valamint fő szerkezeti elemeit megváltoztató építési tevékenység.
6. Irányadó építési vonal: az építési hely utcai határvonala, mely felől csak egy irányba – a telek belseje felé – szabad elmozdulni.
7. Beépítési mód; elő- oldal- és hátsókert a beépítésre nem szánt területek övezeteiben: tartalmuk megegyezik az építési övezetekre magasabbrendű jogszabályban meghatározott azonos elnevezésű fogalmak tartalmával.

2. Szabályozási tervlap

2. §

- (1) A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képezi az SZT- jelű Szabályozási tervlap,
- (2) A szabályozás alapelemei:
 - a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet azonosítója és határa,
- (3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
 - a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
 - b) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
 - c) országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolása
 - d) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet lehatárolása
 - e) országos jelentőségű védett természeti területek lehatárolása és helye (ex lege természetvédelmi terület)
- (4) A Szabályozási Terv - a Szabályozási tervlap - tartalma:
 - a) Kötelező szabályozási elemek:
 - aa) közigazgatási határ
 - ab) szabályozási vonal
 - ac) övezethatár
 - ad) beépítésre szánt terület határa
 - ae) övezet, építési övezet jele
 - af) építési hely határa
 - ag) telek be nem építhető része
 - ah) védőterület határa
 - ai) régészeti terület határa
 - aj) országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezete
 - ak) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet határa
 - b) Irányadó szabályozási elemek:
 - ba) belterületi határ
 - bb) irányadó építési vonal
 - bc) irányadó telekhatár
 - bd) helyi védettségű épített értékek (épületek és egyéb építmények).

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. Közterületek, közhasználat céljára átadott területek kialakítása, nyilvántartása és használata

3. §

- (1) Közterületek kialakítása és használata Megyer Község Önkormányzatának e tárgyú, mindenkori rendelete szerint történhet.
- (2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) Belterületen:
 - aa) ideiglenes árusítópavilon (kulturális rendezvény idején)
 - ab) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
 - ac) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - ad) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
 - af) távbeszélő fülke,
 - ag) közvilágítási, közlekedésirányítási, elektronikus hírközlési műtárgy.
 - b) Külterületen:
 - ba) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
 - bb) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - bc) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
 - bd) közvilágítási, közlekedésirányítási, elektronikus hírközlési műtárgy.
- (3) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni követelmények:
 - a) Megengedett legnagyobb épületmagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület 4 m². A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re, a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.
- (4) A közterületeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

4. Belterületbe vonandó területek szabályozása

4. §

- (1) A belterületbe-vonásra tervezett területek lehatárolását a településszerkezeti tervi a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA ÉS VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. Művi értékek védelmének általános előírásai

5. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmény és műemléki környezet nincs a településen.
- (2) A helyi védettséggel érintett területek, építmények esetén a külön vonatkozó önkormányzati rendelet állapítja meg a rendelkezéseket és követelményeket.
- (3) A településkép védelméről szóló helyi rendelet (TKR) épített környezet védelméről és alakításáról szóló előírásai együttesen alkalmazandók jelen szabályzattal.

6. Régészeti lelőhelyek védelme

6. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A régészeti örökséget és a műemléki értéket érintő kérdésekben a központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban és a rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak együttesen irányadók.
- (3) A régészeti lelőhelyeket az 1.sz. melléklet határozza le és a 2. sz. melléklet sorolja fel.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. A természeti értékvédelem általános előírásai

7. §

- (1) A település közigazgatási területén országos szinten természeti értékvédelmi területek nem kerültek kijelölésre. A helyi védettségű területeket a településképi rendelet határozza meg.
- (2) A települést érinti az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete. Az erre vonatkozó szabályok a magasabbrendű jogszabályokban előírtak szerint alkalmazandók. A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek megóvását, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartásával biztosítani kell.
- (3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (4) Természeti értékvédelem, helyi védelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez – történetileg kialakult szerkezetéhez, használatához és hagyományaihoz - is igazodjon.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

8. Földvédelem

8. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

- (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag nem használható.

9. A vizek védelmének általános előírásai

9. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületeken a szennyvíz csak közcsontrába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen a gazdasági övezetek kivételével, ha a szennyvíz közcsontrába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztárolóból a folyékony kommunális hulladék a kijelölt leürítőhelyen helyezhető el.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzés után engedhetők a befogadóba.
- (3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.
- (4) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500 m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedett legnagyobb kútmélység (talpmélység) 50 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m.
- (5) A felszín alatti vízminőség-védelemről szóló jogszabály szerint – a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából a település érzékeny besorolású terület. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyeket a vonatkozó rendelet lehetővé tesz és a besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.
- (6) A vízminőség-védelmi területen belül:
 - a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gomba-komposztálótelep nem létesíthető.
 - b) nem burkolt, nem szigetelt felületen hulladék, potenciálisan szennyező anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
 - c) a 250 m²-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (7) A vízminőségvédelmi, vagy szennyeződésre érzékeny területen belül állattartó telepek trágyatároló építményeket a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:
 - a) Hígtrágya trágyalé, csurgalékvíz tárolására kialakítására vonatkozó előírások: e célra kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korrózió ellen kell állni. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie.
 - b) Istállótrágya tároló kialakítása szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető.
 - c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
 - d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvízének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
 - e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén olyan helyen alakítható ki elszívárgás elleni védelem nélkül, ahol
 - ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
 - eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsővezett mezőgazdasági tábla szélén.
 - f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silóttereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

10. Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésártalmak elleni védelem előírásai

10. §

- (1) Belterületen a lakókörnyezetet zavaró nagy szállítás igényű, teherforgalmat gerjesztő, zajos, bűzös, kiporzással vagy egyéb szennyeződéssel járó zavaró hatású ipari-, kisipari létesítmények, üzemek építése, bővítése nem végezhető.
- (2) Köztekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületeken végzett építési tevékenység során a passzív akusztikai védelmet biztosítani kell. Az épületekbe olyan

- építőanyagok, szarkezetek építhetők be, melyek a zaj- és rezgésvédelmi követelményeknek (szabványoknak) megfelel.
- (3) A belterületen és belterületi határtól valamint a vízfolyásoktól 300,00 méteres távolságban állattartó telep, komposztálótelep, siló nem létesíthető, a zavaró bűzhatással járó létesítmény nem telepíthető.

11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

11.§

- (1) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést az önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően kell végezni.
- (2) Szelektív hulladékgyűjtő szigetek a település közterületén helyezhetők el.
- (3) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

VI. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

12. Telekalakítás

12.§

- (1) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:
- a) Közforgalom elől el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
- b) 10-nél kevesebb telek megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 6 m.

VII. Fejezet

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

13. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

13.§

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) a településképi megjelenésre,
- b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell.
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a közvilágításra vonatkozó szabványnak megfelelő térvilágítás megépítéséről.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy
- ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt felszín közeli csapadékcatorna építésével kell megoldani.

- (6) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterület egészén és a beépítésre szánt területeken az építmények rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges, környezetvédelmi szempontból is megfelelő közműellátás biztosítható:
 - aa) a villamos-energia ellátás -,
 - ab) a vezetékes ivóvíz ellátás tekintetében;
 - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - b) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken legalább hiányos közműellátás biztosítható:
 - ba) a villamos-energia ellátás,
 - bb) az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

14. Vízellátás

14.§

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye a hatályos szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (2) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (4) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víz tároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani

15. Csatornázás

15.§

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem megengedett.
 - b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A település szennyvíz-csatornázásra került utcáiban az érintett telkek tulajdonosait kötelezni kell a közcsonakra történő rákötésre a csatorna kiépítését követő egy éven belül.
 - d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, illetve az adottságok figyelembevételével a rendeleteknek megfelelő közműpótló, zárt tározó, vagy egyedi biológiai szennyvíztisztító kisberendezés építésével lehet.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsonakra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
 - a) Zárt felszín közeli, illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt terület-felhasználási területek kialakítása, rekonstrukciója esetén
 - c) A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - d) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak - kivétel a Vt területfelhasználású területek, ahol zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezetés kialakítása szükséges - mentén.
- (4) Nyílt árkos vízelvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsibehajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, illetve csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentsék.
- (5) Az csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról, a vízfolyást gátló akadályok eltávolításáról a közterület tulajdonosa, üzemeltetője köteles gondoskodni.
- (6) Az csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról az építési telkek homlokzati szakaszán a telkek tulajdonosa, használója köteles gondoskodni.

- (7) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (8) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető-hálózatba, illetve befogadóba.
- (9) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
 - a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő nem közterület mentén húzódó belvízcsatornák, árokrendszerek partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - b) Vízügyi Igazgatóság kezelésében levő folyóvizek partéleitől 6 m szélességű sáv szabadon hagyandó.

16. Földgázellátás

16.§

- (1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezetékek esetén 5-5 m, középnyomásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybevételel folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával megengedett.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el.

17. Villamosenergia ellátás

17.§

- (1) A településen új villamosenergia (közép- és kisfeszültségű, közvilágítási) hálózatokat és a meglévő hálózat rekonstrukcióját Vt területfelhasználású területek közterületein kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.
- (2) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése megengedett.

18. Távközlés

18.§

A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges építmények kialakítása során a magasabbrendű jogszabályokban és helyi településképi rendeletben előírt magassági korlátozások és építési követelmények betartandók.

VIII. Fejezet

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

19. Általános építési előírások

19.§

- (1) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (2) Az építési övezetekben a már kialakult területeken a vonatkozó építési övezeti előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni,
 - a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az új beépítésekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
 - b) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, azonban átépítés esetén az új épület magasságára vonatkozóan az övezetre előírt paraméterek érvényesítendőek.
 - c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt az átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az

- övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
- (3) Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- a) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
 - b) Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- (4) Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ahol jelen HÉSZ és Szabályozási Terv másképp rendelkezik.

20. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

20.§

- (1) Az egyes telken belül kialakítandó védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. Telekhatár mentén kialakítandó védőzöldsáv esetén a sáv teljes hosszának 15%-ig megszakítható, - kapu, portaépület, gépkocsitároló, egyéb közmű építmény, reklámtábla elhelyezése céljából.
- (2) Belterületen fakivágás az önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (3) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (4) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ágnak megfelelő növényzet fenntartását.
- (5) Külterületi védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

21. Állattartó építmények

21.§

- (1) Az egyéb szabályok figyelembevételével csak a falusias lakó-, az e célra kijelölt különleges területi-, az erdő- és a mezőgazdasági övezetekben helyezhető el:
- a) haszonállattartás céljára szolgáló épület,
 - b) és az ehhez kapcsolódó építmények (karám, trágyatároló).
- (2) Az állattartással kapcsolatos részletes szabályozást és az állattartó építmények védőtávolságát magasabbrendű jogszabályok tartalmazzák.

IX. Fejezet

22. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás

alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

22.§

- (1) A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolása: Megyer a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.
- (2) A település külön előírásban meghatározott – fenti - katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

23. A lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai

23.§

- (1) A terület elsődlegesen: lakóépületek, továbbá
- a) a helyi igazgatási, egyházi, oktatási,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) művelődési, egészségügyi, szociális épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület
 - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari és egyéb –nem nagyüzemi- gazdasági tevékenység célját szolgáló építmény elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen nem helyezhető el fő rendeltetési célú sportolási célt szolgáló építmény.

- (3) A lakóterületeken telkenként legfeljebb egy főrendeltetésű épület és abban maximum egy lakás, valamint max. 4 férőhelyes szálláshely szolgáltató (2db vendégszoba) helyezhető el.
- (4) A terület építési telkein az alábbi fő rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el:
 - a) járműtároló,
 - b) háztartással kapcsolatos barkácsműhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl,
 - c) nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tároló építmény (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló),
 - d) állattartás céljára szolgáló építmény,
 - e) műterem,
 - f) kazánház.
- (5) A területen az OTÉK-ban sorolt melléképítmények közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - a) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (6) Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
 - a) üzemanyagtöltő állomás.
- (7) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha az egyéb övezeti előírások betarthatók.
- (8) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az újonnan építési övezetkévé váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége 15 méter, legkisebb mélysége 50 m.
 - b) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
 - c) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.
- (9) Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.
- (10) Előkert kialakítása a Fő utcában 0,0 m, a Hetyei utcában a kialakult állapotnak megfelelően.
- (11) Az előkert építési vonal be nem épített utcaszakasz (újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek esetén) max. 3.00 méter.
- (12) Az övezetekben a meglévő kerti építmény, szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók megtarthatók, felújíthatók, új építésű hasonló célú építmény az építési helyen belül, csak az utcai épülettömeg mögött, elsődleges funkciójú épülettel azonos oldalhatárra, azzal lehetőleg egybeépítve, az övezeti beépítési módnak megfelelően helyezhető el.
- (13) Mezőgazdasági építmény az utcafronti kerítéstől legalább 20 méterre helyezhető el.
- (14) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,5 m lehet.
- (15) Az állattartás céljára szolgáló épületek az utcai telekhatártól minimum 20 méterre, kizárólag a lakóépület mögött helyezhetők el a magasabbrendű jogszabályokban meghatározott védőtávolságok betartásával. Az állattartó épületek a lakóépületektől legalább 10,0 m-re építhetők, épületmagasságuk legfeljebb 4,0 m lehet. Üzemanyagtöltő nem létesíthető.
- (16) Oldalhatáron álló beépítés esetén a kiszolgáló funkciójú épület lehetőleg az elsődleges funkciójú épülettel egybeépítve-kerüljön kialakításra.
- (17) Az eredeti terepszintet megváltoztató tereprendezés esetén az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó.

24. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

24.§

- (1) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	900
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	20
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	20
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
- (2) Az **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	900
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	20

- | | |
|---|----------------------|
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 20 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |

25. Az üdülőterületek övezetének (Üh) előírásai

25.§

- (1) Az Üdülőterület elsődlegesen üdülő és sport célú épületek elhelyezésére szolgál, telkenként egy üdülőegység elhelyezésével
- (2) Az oldalhatáros hétvégiházak, **Üh-o** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	700
c) Minimális telekszélesség (m)	15,0
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
e) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	30
f) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
g) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

26. A Különleges mezőgazdasági üzemi területek (Kmü) építési övezetének

általános előírásai

26.§

- (1) A mezőgazdasági üzemi területek különleges építési övezetbe tartoznak.
- (2) A Kmü jelű építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
 - a.) Bármely, nem jelentős zavaró hatású mezőgazdasági – élelmiszeripari valamint az agráriumhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátóipari üzemi célt szolgáló épület,
 - b.) A mezőgazdasági üzemi tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c.) Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
 - d.) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) 150 m²-nél nagyobb alapterületű, állattartás céljára szolgáló épület az övezet kijelölt belterületi határtól, lakó- és üdülőterülettől legalább 500 m-re levő telkein alakíthatók ki.
- (4) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
 - a.) közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy;
 - b.) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - c.) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d.) kerti építmény,
 - e.) komposztáló, siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - f.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - g.) valamint üzemszerű állattartás esetén trágyatároló.
- (5) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretét legalább 8 m mélységgel kell kialakítani.
- (6) Az gazdasági területek építési övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez technológiai okokból szükséges létesítmények, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni, a más helyi rendeletben meghatározott módon és mértékben.

27. A mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) építési övezet részletes előírásai

27.§

- (1) A **Kmü** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	5000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül

- | | |
|--|-----|
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,0 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |

28. A településüzemeltetési terület (Ktű) építési övezet előírásai

28.§

A **Ktű** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| (1) Az építési övezet területén a működéshez szükséges gazdasági építmények (szennyvíz gépészet berendezéseinek létesítményei, műtárgyai), helyezhetők el. | |
| (2) Az építési övezet főbb építési paraméterei: | |
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 900 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 25 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 25 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,0 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |

29. A Különleges rekreációs területek (Kre) építési övezetének előírásai

29.§

- (1) Az építési övezetek a rekreációs létesítmények funkciójával összhangban lévő épületek, építmények elhelyezésére szolgálnak.
- Elhelyezhetők:
- kemping kiszolgáló épületek,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - szálláshely szolgáltató
 - és ezeket kiszolgáló épületek.

30.§

A **Kre** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| (1) Az építési övezet főbb építési paraméterei: | |
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 3000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 25 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 25 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,0 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |

XI. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

30. Közlekedési területek általános előírásai

31.§

- (1) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.
- (3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| a) Országos közút: 73169 j. bek. út. | külterületen: K.V, B |
| | belterületen: B.IV.b, C |
| b) Települési kiszolgáló utak: | |
| | belterületen B.VI.d. B |
| | külterületen K.VI. |
- (4) Országos közutak külterületi szakaszán a közlekedési területek védősávja a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve, országos mellékutak mentén 50-50 m.
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

- (6) Az épületek normatívák szerinti parkoló igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül lehet kialakítani.

31. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

32.§

- (1) **KÖu** övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- (2) Új mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak létesítése, illetve meglévők felújítása csak a mindenkor érvényes műszaki előírásoknak megfelelően, jelen szabályzat előírásaival, valamint annak mellékletét képező Szabályozási tervvel (SZT tervlap) összhangban történhet.
- (3) A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.
- (4) Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

32. Zöldterületek (Zkk) általános előírásai

33.§

- (1) A zöldterületi övezetekben játszókert, pihenőkert alakítható ki, a pihenést és kikapcsolódást szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóter), valamint a terület fenntartásához szükséges építmény helyezhető el.
- (2) A zöldterületek 3.000 m²-t meghaladó telkein a terület fenntartásához szükséges építmények valamint vendéglátó épület, pavilon helyezhető el.
- (3) A zöldterületek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladék-tároló; kerti építmény; továbbá: legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhetők el.

34.§

- (1) A **Zkk** jelű zöldterületi közpark övezet előírásai:
- a) legkisebb zöldfelületi arány 85 (%)
 - b) a zöldfelülettel nem fedett részeken elhelyezhető díszburkolat, kerti tó, köztéri bútorok, eszközök, harangláb.
- (2) Az övezet 3.000 m²-nél kisebb telkei nem építhetők be.
- (3) A legnagyobb beépíthetőség: 3.000 m²-nél nagyobb telek esetén max. 3%,
- (4) A legnagyobb épületmagasság 3 m.

33. Az erdő (E) övezetek általános előírásai

35. §

- (1) Az erdőövezetek telkei az üzemtervben meghatározott rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. Az övezetekben a rendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az erdőövezetekben kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés, valamint indokolt esetben köztárgyak.
- (3) Erdőterületen külszíni bánya nem nyitható, az erdő rendeltetésének meg nem felelő építmény nem helyezhető el.

34. Az Eg jelű gazdasági erdő övezet

36. §

- (1) A gazdasági célú erdőként meghatározott övezet 10 ha-t el nem érő nagyságú telkei nem építhetők be.
- (2) 10 ha-nál nagyobb erdőterületen az erdőgazdálkodáshoz, fa- vagy szaporítóanyag termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épület helyezhető el, max. 0,2%-os beépítettséggel.
- (3) Az épületmagasság maximuma 4,5 m.

35. A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai**37. §**

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és kivételes esetben lakóépület helyezhető el, továbbá a birtokközpont telkén agrártevékenységhez kapcsolódó egyéb szállás jellegű épület is elhelyezhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperülettel (rét, legelő) vagy nádas művelési ággal, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivétel, vagy művelésből kivétel nélkül nem rendelkezik.
- (3) Az épületek a közterülettel határos telekhatártól és a szomszédos telekhatártól az övezeti előírásokban meghatározott minimális távolságok betartásával helyezhetők el.
- (4) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ággal nyilvántartott terület igénybevehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az adott övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- (5) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet által érintett mezőgazdasági területek telkei nem építhetők be.
- (6) Az övezetekben a gyepterületek kivételével szélkerék létesíthető a vonatkozó telepítési előírások betartásával.
- (7) A szélkerék, toronyszerű üzemépület, műtárgy magassága az egyes övezetekben egyedileg meghatározott, meghatározott, a más helyi rendeletben előírt tájképi szempontok figyelembevételével kell megállapítani.
- (8) Az épületek földszinti padlószintje maximum 0,75 m-rel emelhető ki a terepszinthez viszonyítva.
- (9) A mezőgazdasági területeken építhető épületek megjelenését, tájbaillesztését (tömegformálás, anyaghasználat, színezés) a településképi önkormányzati rendeletben előírt szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
- (10) A terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása szerint a következő általános övezetekbe tartoznak:
 - a) Má-1 általános használatú övezet, jellemzően szántóműveléssel;
 - b) Má-2 korlátozott használatú övezet, jellemzően rét- legelő műveléssel;
 - c) az ökológiailag legérzékenyebb, természeti értékű gyepterületek külön területfelhasználási egységbe soroltak.
- (11) Az övezetekben külszíni művelésű bányák nem létesíthetők.

36. Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetek**38. §**

- (1) Az övezetekbe a község jellemzően szántó, kisebb részt legelő művelésű, ökológiai és tájképvédelmi szempontból kevésbé érzékeny, mezőgazdasági árutermelést szolgáló külterületei tartoznak.
- (2) Általános mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.
- (3) Az Má-1 jelű, elsődlegesen szántóterületi övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- (4) Az Má-1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
 - a) a kialakítható legkisebb telek területe 30 000 m² (3 ha);
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
 - c) a beépíthető telek legkisebb területe 50 000 m² (5 ha);
 - d) a beépítés módja szabadonálló;
 - e) a beépítettség mértéke legfeljebb 1%, melyből lakóépület a beépíthető terület legfeljebb 30%-án lehet;
 - f) legnagyobb megengedett épületmagasság lakóépület esetén 4,5 m;
 - g) legnagyobb megengedett épületmagasság gazdasági épület esetén 6,0 m;
 - h) közművesítettség mértéke részleges.
- (5) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve tervezett belterület határtól.
- (6) Az övezet területén új épület a telekhatártól legkevesebb 10 méter távolságra létesíthető.
- (7) A területen csak legeltetéssel vagy intenzív kertészeti műveléssel hasznosított földrészlet keríthető le, egyéb földrészlet körül kerítés nem építhető.
- (8) Az övezetben az új épületek takarékos fűtés telepítésével egyidejűleg építhetők.
- (9) Az övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 300.000 m² (30 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 15.000 m²

(1,5 ha) nagyságú.

- (10) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve tervezett belterület határtól.
- (11) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (12) A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos fajokkal.

37. Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezet

39. §

- (1) Az Má2 jelű övezet a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodás, valamint a hagyományos legeltetéses állattartás és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzésére és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetbe tartozó nádas, gyep, vízállásos, mélyfekvésű és egyéb természetszerű állapotban fennmaradt területek felszíne, vízgazdálkodási viszonyai és növényzete káros irányban nem változtatható, ezen alrészletek területén épület és burkolat nem helyezhető el, tereprendezés kivételes esetben (katasztrófa- vagy környezetvédelmi céllal) vagy a terület táji - természeti értékeinek megóvása érdekében végezhető.
- (3) Az Má2 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
 - a) a kialakítható, beépíthető legkisebb telekméret 50 000 m² (5 ha);
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
 - d) a beépítés módja szabadonálló;
 - e) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%, az övezetben lakóépület nem építhető;
 - f) legnagyobb megengedett épületmagasság 3,5 m;
 - g) közművesítettség mértéke részleges.
- (4) Az Má2 övezetben mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.

38. A V jelű vízgazdálkodási övezet

(a vízfolyások, mesterséges tavak meder és part területe)

40. §

- (1) Az övezetbe a Marcal és egyéb kisvízfolyások meder és parti területei, és vízbeszerzési, vízmű területek, vízgazdálkodási üzemi területek tartoznak.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A természetszerű vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított legalább 6,00 méter széles sávot (parti sáv) - a vízfolyás rendeltetészerű használatának biztosítása, karbantartása és ökológia védelme érdekében – gyepes fenntartási sávként kell biztosítani.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott 6,00 m-es parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el és e területsáv használata, művelése csak a külön jogszabályban foglaltak szerint történhet.
- (5) A Marcal-meder természetközeli területeken áthaladó szakasza mentén 50 méter beépítetlen területsáv biztosítandó, ahol a magasabb rendű jogszabályban meghatározott területfelhasználási és építési korlátozások érvényesítendőek.

39. A Tk jelű természetközeli területi övezet

41. §

- (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, mely a természetes vagy természetközeli nádas- vízállásos és gyepterületeket tartalmazza.
- (2) A természetközeli területeken épületek, építmények elhelyezése tilos.
- (3) Az Tk jelű övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, természetközeli ökoszisztémát és egyéb természeti képződményt veszélyeztet, a tájképi jellegét megváltoztatja.

40. A Kb jelű különleges beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

42. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt övezetek közé tartoznak a sportpálya, a temető, a településüzemeltetés céljára szolgáló területek.
- (2) Az övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

41. A Kb-sr jelű sportterület övezet**43. §**

- (1) A **Kb-sr** jelű övezet előírásai:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 12.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 5 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 5 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 066,0 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
| g) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (klubház: szociális blokk, öltöző, vendéglátóépület és a kapcsolódó szolgáltatási létesítmények, lelátó).
- (3) A sportklubház épület lapostetős kialakítása esetén a tetőfelület minimum 80%-a zöldtetőként valósítandó meg.
- (4) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, egyéb építmények és létesítmények a következők:
- sportpályák, sportszerek, kerti építmények,
 - közműcsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

42. A Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető övezet**44. §**

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | Kialakult |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| f) A közműellátás mértéke: | részleges |
- (2) Az övezetekben a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el, felhagyott részén kegyeleti park alakítható ki.
- (3) A temető telekhatárától mért, környezetvédelmi és kegyeleti 50 m-es külső védőtávolságán belül gazdasági és haszonállattartás céljára szolgáló építmények, valamint kegyeleti szempontból zavaró hatásúnak minősíthető létesítmények és az első vízáadó rétegre telepített kutak nem létesíthetők.

43. A Kb-me jelű különleges alternatív energiatermelésre szolgáló övezetek**45. §**

- (1) Az övezetek területén a megújuló és alternatív energiatermeléshez szükséges építmények, gépészeti berendezések, és gazdasági épület - porta, iroda, szociális épület - helyezhető el.
- (2) A Kb-me1 övezet (biogáz üzem) területén a biogáz hasznosítás létesítményei helyezhetők el.
- (3) A Kb-me2 övezet területén a napenergia hasznosítás létesítményei helyezhetők el.
- Az övezetek főbb építési paraméterei:
 - beépíthetőség max. 10%
 - épületmagasság max 4,0 m
 - beépítési mód szabadonálló
 - minimális zöldfelület 40%.
- (4) A Kb-me2 övezet területén a telekhatár mentén min. 6 méter széles sávban 3 szintes növénytelepítés szükséges a tájra jellemző őshonos lombhullató fa- és cserjefajok alkalmazásával.

XII. Fejezet**44. Záró rendelkezések****46. §**

- (1) Ez a rendelet 2020. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. Hatályát veszti a 4/2009. (IV.21.) Ök. rendelet.
- (2) E rendelet mellékletei:
1. számú: SZT: Szabályozási tervlap (szerkesztési méretarány: M=1:4.000)

- b.) 2. számú az azonosított régészeti lelőhelyek listájával Megyer területén:
- (3) Ez a rendelet Megyer község Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel, valamint a község honlapján való közzététel útján kerül kihirdetésre.

jegyző

polgármester

Megyer, 2020.

MEGYER KÖZSÉG .../ 2020.(.....) SZ. RENDELETÉNEK MELLÉKLETEI**1. melléklet a/2020. (.....) sz. önkormányzati rendelethez**

SZT Szabályozási tervlap

2. sz. melléklet a .../2020.(... ..) sz. önkormányzati rendelethez**AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK MEGYER TERÜLETÉN:**

	Azonosító		Név	Helyrajzi szám
1	8506		Csombor	06/17, 06/18, 0167/5
2	8507		Marcál bal partja	06/33-/35
3	8508	MRT 3	MRT 3 kötet 36/3. lh.	06/23-/31
4	8509		Marcál kanyar	06/7, 06/8
5	8510		MRT 3 kötet 36/5. lh.	03/8-/9
6	8511		Temető	1, 2, 03/2 - 03/4
7	72035		Új 1.	036/9-/10
8	72039		Új 2.	036/12-/14

FÜGGELÉK

1. sz. függelék a .../2020. (.....) sz. önkormányzati rendelethez

ÚT MINTAKERESZTSZELVÉNY
csökkentett szabályozási szélességű kiszolgálóút – 8 m.

- vegyeshasználatú út, 8m:

