

# ELŐTERJESZTÉS

Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének

**2025. április 7. napján tartandó**

**soron kívüli, nyilvános képviselő-testületi ülésére**

## **4. napirendi pont**

|                               |                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az előterjesztés tárgya:      | <b>Főépítési záró vélemény ismertetése és településfejlesztési terv elfogadása</b>                                                                    |
| A napirend előterjesztője:    | Molnár János polgármester                                                                                                                             |
| Az előterjesztést készítette: | Dr. Resch Karolina jegyző                                                                                                                             |
| Döntéshozatal módja:          | egyszerű többséggel, nyílt szavazással                                                                                                                |
| Melléklet:                    | 1. Vármegyei Főépítész ZA/010/55-5/2025. számú záró szakmai véleménye<br>2. Szentmargitfalva Község Településfejlesztési- és Településrendezési terve |

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A település rendezési tervének a felülvizsgálata régóta napirenden van. A jogszabályi környezet jelenleg is folyamatban lévő változása ezt megnehezíti, mivel az új építési törvény elfogadásával ismét megváltoztak a keretszabályok, illetve a felülvizsgálati kötelezettség feltételei, illetve határideje is módosult. Az új jogszabályi keretekhez való alkalmazkodás határideje 2027. július 1.

Szentmargitfalva Község Önkormányzata az elmúlt évek Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosításai és jogszabályi változások miatt úgy határozott, hogy új HÉSZ-t és Településfejlesztési- és Településrendezési tervet készít. Ezen munka elvégzésével Káli Stúdió Kft.-t bízta meg. A tervező, Káli Mariann a szükséges dokumentációkat elkészítette, majd a hatóság és a lakosság részére közzé tette véleményezés céljából. A véleményezési eljárás során a hatóságok és a lakosság részéről érkező kérések, módosítások többsége elfogadásra került. Ezután záró vélemény kibocsátása céljából megküldésre került az Állami Főépítésznek.

A Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda ZA/010/55-5/2025 számon záró szakmai véleményt bocsátott ki, melyben leírták, hogy

*„A 2025. március 11-én záró szakaszra benyújtott javított a településtervek képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását az alábbi javaslattal támogatom:*

*- A helyi építési szabályzat 3. mellékletében az Lf falusias lakó építési övezet oszlop 1.23. sorában a „nem zavaró hatású gazdasági” rendeltetésű épület elhelyezését javaslom megengedni (X), tekintettel arra, hogy az 1.26. sorban a „gazdasági” rendeltetésű épület elhelyezését feltétellel megengedik (F), és a HÉSZ 13. § (3) bekezdésében meghatározott feltétel, miszerint „az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarja”, a „nem zavaró hatású gazdasági” épülettel azonos értelmű.*

*A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési eszközök elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni.”*

Elkészült a Szentmargitfalva Község Településfejlesztési- és Településrendezési terve, mely az előterjesztés 2. mellékletében található.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a záróvéleményt, valamint a tervet elfogadni szíveskedjék.

## ELŐTERJESZTÉS

### **Határozati javaslat**

Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testülete

- 1) A Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/55-5/2025. számú záró szakmai véleményét, valamint
- 2) Szentmargitfalva Község Településfejlesztési- és Településrendezési tervét az előterjesztés szerinti formában elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Molnár János polgármester

Szentmargitfalva 2025. április 1.

Molnár János s.k.  
polgármester



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Molnár János polgármester  
részére**

**Szentmargitfalva Község Önkormányzata**

Iktatószám: ZA/010/55-5/2025.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: [takacs.anna@zala.gov.hu](mailto:takacs.anna@zala.gov.hu)

Tárgy: Szentmargitfalva településterveinek készítése, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Szentmargitfalva településfejlesztési és településrendezési tervének (továbbiakban együtt: településtervek) elkészítésére irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (7) a) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

### **I. Előzmények**

Szentmargitfalva Község Önkormányzata a Kr. szerinti új településtervek készítését határozta el 59/2023. (XI. 30.) sz. határozatában. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településtervek egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 66-67. § szerinti általános eljárási szabályoknak megfelelően történt. Az önkormányzat a településtervek készítésével kapcsolatos feladatait Agg Ferenc települési főépítész közreműködésével látta el. A településtervek egyeztetése az E-TÉR rendszer igénybevételeével történt.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (3) bekezdése alapján a településtervek a 2024. december 31-én hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével készültek.

Figyelemmel a Kr. 59. § (4) bekezdésére, mivel a településtervek készítése 2024. október 1 előtt indult, ezért az egyeztetési eljárás során – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) átmeneti rendelkezése hiányában – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) és a Kr. 2024. szeptember 30-án hatályos követelményeit vettük figyelembe

A tervdokumentáció véleményezési szakaszának lezárását követően a határidőn belül érkezett vélemények figyelembevételével átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2025. március 11-én a záró szakaszra benyújtotta. A záró szakaszban véleményeltérés nem maradt fenn.

### **ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050  
E-mail: [allamifoeepitesz@zala.gov.hu](mailto:allamifoeepitesz@zala.gov.hu), KRID: 368778704, Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>

## II. A tervdokumentáció tartalma

A záró szakaszban benyújtott javított tervdokumentáció tartalmazza Szentmargitfalva községre vonatkozó településfejlesztési tervet, a településrendezési tervet (helyi építési szabályzat), azok megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

A településrendezési tervben új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki, ezért a tervet országos főépítési véleményezésre nem kellett megküldeni.

## III. Záró szakmai vélemény

A 2025. március 11-én záró szakaszra benyújtott javított a **településtervek képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását az alábbi javaslattal támogatom:**

- A helyi építési szabályzat 3. mellékletében az Lf falusias lakó építési övezet oszlop 1.23. sorában a „nem zavaró hatású gazdasági” rendeltetésű épület elhelyezését javaslom megengedni (X), tekintettel arra, hogy az 1.26. sorban a „gazdasági” rendeltetésű épület elhelyezését feltétellel megengedik (F), és a HÉSZ 13. § (3) bekezdésében meghatározott feltétel, miszerint „az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarja”, a „nem zavaró hatású gazdasági” épülettel azonos értelmű.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési eszközök elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni.

A Kr. 72. § (1) alapján a fejlesztési tervet legkésőbb a közzététele napján, és a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján kell feltölteni az E-TÉR felületre. A Kr. 78. § (2) bekezdése alapján a településrendezési terv térképi munkarészeit shape-formátumban, a településtervezési szabályzatban foglalt követelmények szerint fel kell tölteni az E-TÉR-be.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

**Zalaegerszeg, „elektronikus időbélyegző szerint”**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Lengl Zoltán**  
állami főépítész

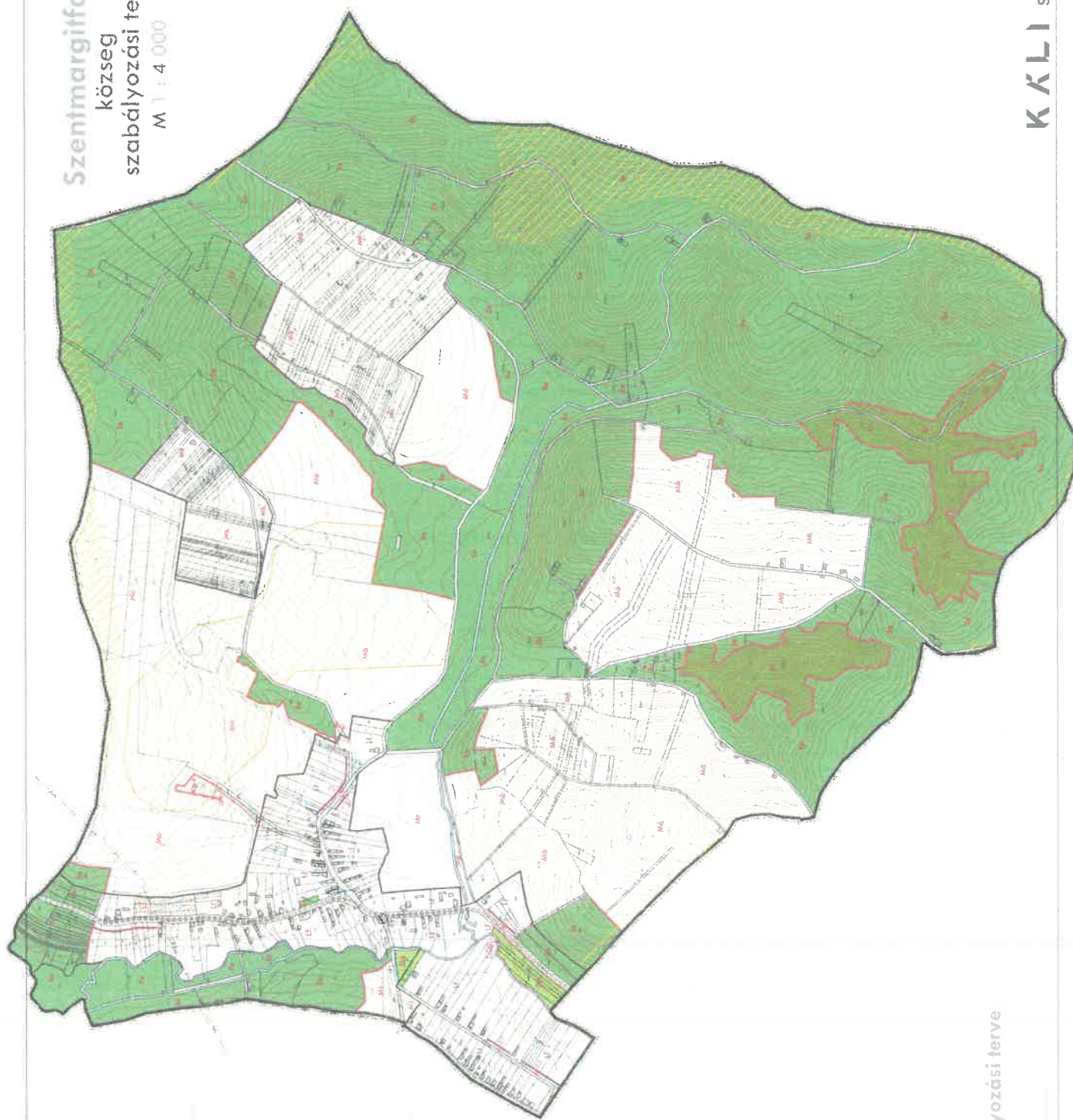


## Szentmargitfalva

közseg

szabályozási terve

W 7:4 000



Szentmargitfalva község szabályozási terve

K K L L STUDIO



### Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések

| <div style="text-align: center;">                     általános használat szerinti besorolás<br/>megnevezése és az azon belüli<br/>sajátos használat szerinti jelölés<br/>(övezet/építési övezet jele)                 </div> | Beépítésre szánt terület | Beépítésre nem szánt területe |                     |                          |                   |                              |                                 |                                       |                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                               | falusias lakóterület     | közüti közlekedési terület    | közkert zöldterület | védelmi célú erdőterület | egyéb erdőterület | kertes mezőgazdasági terület | általános mezőgazdasági terület | tájgazdálkodási mezőgazdasági terület | vízgazdálkodási terület | különleges beépítésre nem szánt terület |
|                                                                                                                                                                                                                               | Lf                       | Köu                           | Zkk                 | Ev                       | Ee                | Mk                           | Má                              | Mt                                    | V                       | Kb-t                                    |

### 1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység

[illegible]

## Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések

| általános használat szerinti besorolás<br>megnevezése és az azon belüli<br>sajátos használat szerinti jelölés<br>(övezet/építési övezet jele) | Beépítésre<br>szánt<br>területe | Beépítésre nem szánt területe |                     |                          |                   |                              |                                 |                                       |                         |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                                               | falusias lakóterület            | közüti közlekedési terület    | közkert zöldterület | védelmi célú erdőterület | egyéb erdőterület | kertés mezőgazdasági terület | általános mezőgazdasági terület | rajgazdálkodási mezőgazdasági terület | vízgazdálkodási terület | különleges beépítésre nem szánt terület |
|                                                                                                                                               | Lf                              | Köü                           | Zkk                 | Ev                       | Ee                | Mk                           | Má                              | Mt                                    | V                       | Kb-t                                    |

### 2. Melléképtmények

|                                                                        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.1. közmű-becsatlakozás                                               | X | X | X | T | X | X | X | X | X | X |
| 2.2. közműpótló műtárgy                                                | X | X | X | T | X | X | X | X | X | X |
| 2.3. hulladékgyűjtő edénytároló                                        | X | X | X | T | X | X | X | T | T | X |
| 2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény     | X | X | X | T | T | T | T | T | T | X |
| 2.5. kerti építmény                                                    | X | T | X | T | X | X | X | T | X | X |
| 2.6. hűsfűstölő, jégverem, zöldségverem                                | X | T | T | T | T | X | X | T | T | T |
| 2.7. állatól, állatkifutó                                              | X | T | T | T | T | X | X | T | T | T |
| 2.8. trágyatároló                                                      | X | T | T | T | T | X | X | T | T | T |
| 2.9. komposztáló                                                       | X | T | T | T | T | X | X | T | T | T |
| 2.10. siló                                                             | X | T | T | T | T | T | X | T | T | T |
| 2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló                           | X | T | T | T | T | T | X | T | T | T |
| 2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó         | X | X | X | T | X | X | X | T | T | X |
| 2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

### 3. Egyéb építmények

|                                                                                                                                                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs                                                                                         | X | X | T | T | T | T | X | T | T | T |
| 3.2. lakókocsi                                                                                                                                   | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint                                                                          | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),

- feltétellel elhelyezhető (F)

- tiltott (T)

- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)



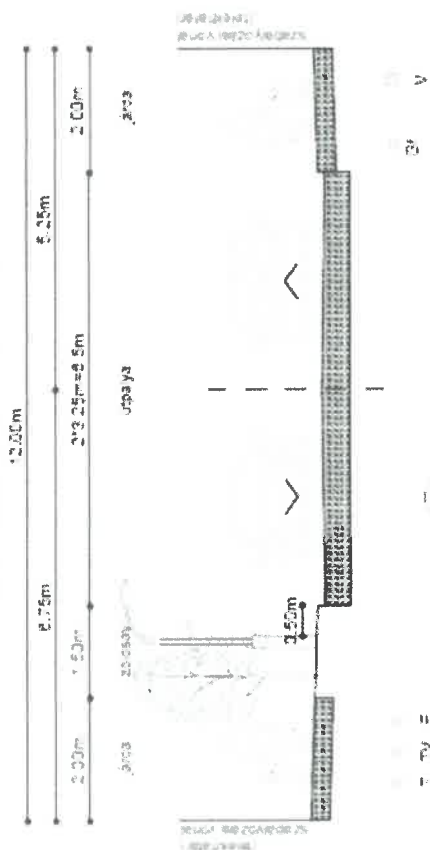
4. számú melléklet a helyi építési szabályzathoz

|   | A                           | B                                    | C                                                                                             | D                                           | E                                                                                                      |
|---|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Sajátos jogintézmény típusa | Elrendelő önkormányzati döntés száma | A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása | A sajátos jogintézmény időbeli hatálya      | sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása |
| 2 | telekcsoport újraszótása    | ..2025. (...) önkormányzati rendelet | 12, 13, 14, 15                                                                                | e rendelet hatálybalépésétől számított 7 év | helyi építési szabályzat 22.§                                                                          |

## 5. melléklet – Utak mintakereszttszelvényei

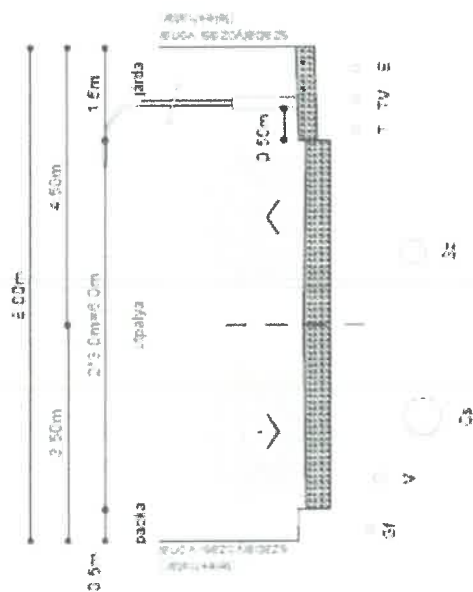
### 1 jelű mintakereszttszelvény "KÖu" övezet - 1 sorszám

Allami mellékutak beiterületi szakaszai



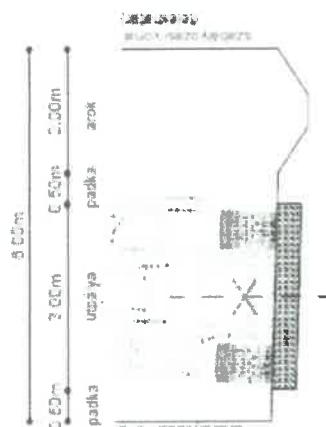
### 2 jelű mintakereszttszelvény "KÖu" övezet - 2 sorszám

Kiszolgáló utak beiterületi szakaszai  
(kétirányú forgalmú renddel)



### 3 jelű mintakereszttszelvény "KÖu" övezet - 3 sorszám

Kiszolgáló (föld) utak mintakereszttszelvénye  
Külterületi mezőgazdasági utak  
(javasolt kialakítása kiterőekkel)

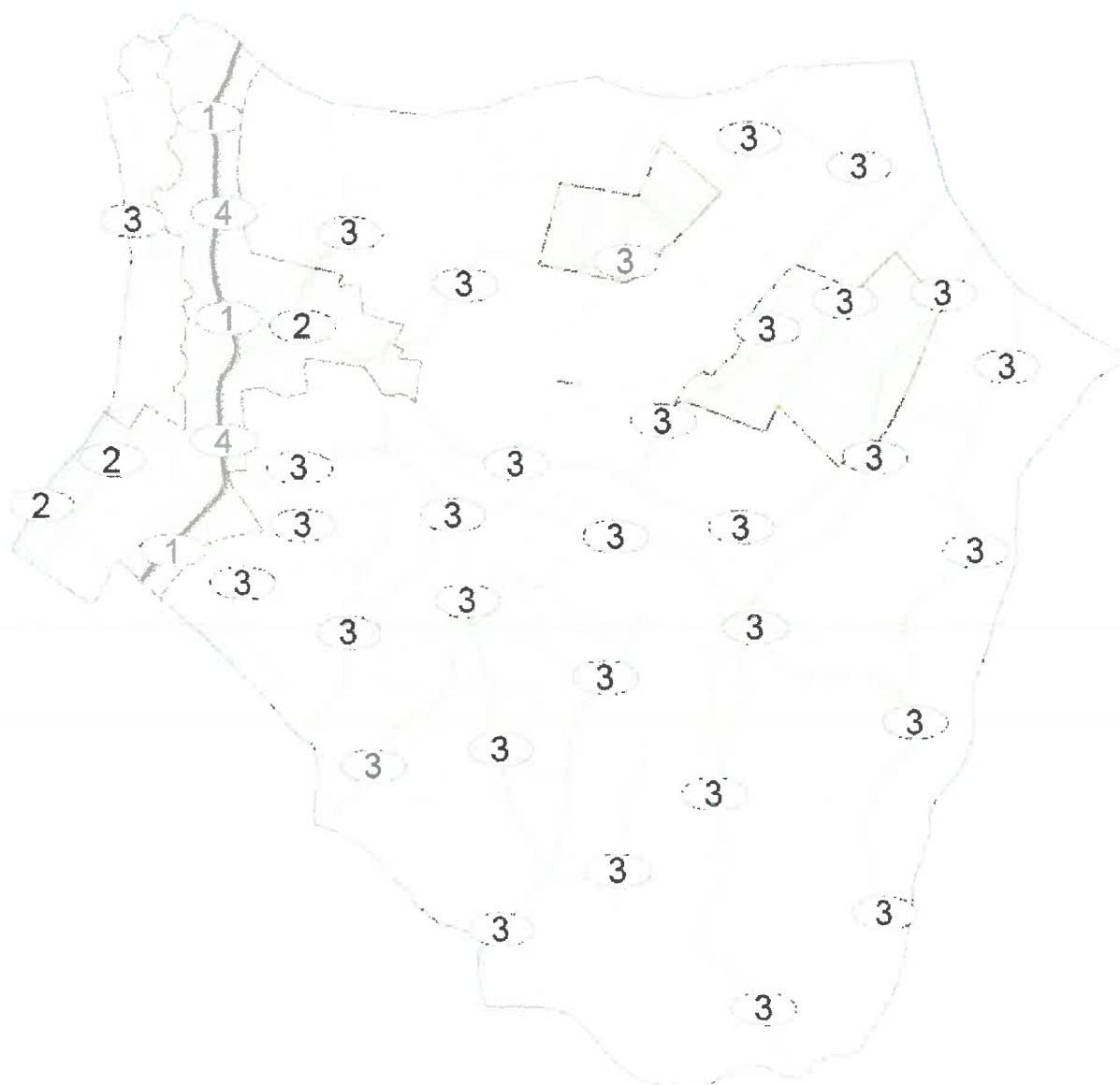


## 6. melléklet - Az úthálózat hierarchiájának táblázatos megjelenítése

Szentmargitfalva - meglévő és tervezett közlekedési hálózati elemek (Köu)

| Övezeti jel | Sorszám | Útjelle<br>(szám, név, vagy hrsz.-a)                         | Útkategória<br>K - külterületi<br>B - belterületi | Szabályozási szélesség,<br>(védtávolság)                                                     | Közüti tervezési<br>osztály<br>(KTSZ szerinti) | Úthálózati szerep<br>(OTÉK szerinti) | Tulajdonos                 | Mintakeresztmetszetszáma |
|-------------|---------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Köu         | 1       | 7541 jelű<br>Szentmargitfalva - Lisszenstódogán összekötő út | B.V.                                              | min. 12m                                                                                     | Összekötő út                                   | Országos mellékút                    | Állami                     | 1                        |
|             | 2       | Belterületi kiszolgáló utak                                  | B.VI.                                             | min. 8m                                                                                      | Lakeút                                         | Kiszolgáló út                        | Önkormányzat               | 2                        |
|             | 3       | Külterületi mezőgazdasági utak                               | K.VI.                                             | min. 6m                                                                                      | Mezőgazdasági út                               | Kiszolgáló út                        | Önkormányzat               | 3                        |
|             | 4       | Terségi kerékpárutak                                         | B.VII. / K.VII.                                   | minimum 3m,<br>vagy a közut területén,<br>vagy a közut felületén<br>külön szabályozás nélkül | Kerékpárut                                     | Kerékpárut                           | Önkormányzat<br>-<br>állam | -                        |

## 7. melléklet - Az úthálózat hierarchiájának rajzi megjelenítése (Köu)



# ELŐTERJESZTÉS

Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
**2025. április 7. napján tartandó**  
**szoron kívüli, nyilvános képviselő-testületi ülésére**

## **5. napirendi pont**

|                               |                                                                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az előterjesztés tárgya:      | <b>A Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2007(XII.11.) önkormányzati rendelet módosítása, új helyi építési szabályzat elfogadása</b> |
| A napirend előterjesztője:    | Molnár János polgármester                                                                                                             |
| Az előterjesztést készítette: | Dr. Resch Karolina jegyző                                                                                                             |
| Döntéshozatal módja:          | rendeletalkotás minősített többséggel, nyílt szavazással                                                                              |
| Melléklet:                    | 1. rendelet tervezet mellékletekkel<br>2. hatásvizsgálati lap                                                                         |

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) 1. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok településfejlesztés, településrendezés.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 16. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdése alapján a településrendezés eszközei

- a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,
- b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

Szentmargitfalva rendelkezik hatályos településrendezési eszközökkel, melyek a 2012. augusztus 6-át megelőzően hatályos OTÉK előírásai szerint készültek. A község településszerkezeti terve 2006 szeptemberében készült és a 27/2007. (XII.5.) számú önkormányzati határozattal került elfogadásra.

A település képviselő-testülete a helyi építési szabályzatát, szabályozási tervét a 11/2007. (XII.11.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A helyi építési szabályzat módosítására a 12/2016. (XII.20.) önkormányzati rendelettel került sor.

Szentmargitfalva Község Önkormányzat Képviselő-testülete új településterv készítéséről döntött 2023-ban az 59/2023. (XI. 30.) sz. képviselő-testületi határozatban. A településterv készítésével a KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft.-t bízta meg a település önkormányzata.

A rendelet-tervezetet Szentmargitfalva Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete és a

a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 8/2017(V.31.) önkormányzati rendelete alapján társadalmi egyeztetésre bocsátottuk egy lakossági fórum keretében.

**A fentiek alapján javaslom az 1. melléklet szerinti új helyi építési szabályzatról szóló rendelet elfogadását.**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. és 50. §-a alapján **minősített többség szükséges** a rendeletalkotáshoz.





# ELŐTERJESZTÉS

Szentmargitfalva 2025. április 1.

Molnár János s.k.  
polgármester



**Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2025. (IV. 4.)  
önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatról**

[1] Szentmargitfalva község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

[2] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek, valamint Szentmargitfalva község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 8/2017. (V. 31.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*Általános rendelkezések*

**A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya Szentmargitfalva község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet és annak 1. mellékletét képező szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

**Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában új épület: olyan épület, amely e rendelet hatályba lépésekor még nem minősül épületnek, illetve a rendelet hatályba lépésekor már álló épület, amely jelentős mértékben, az alapterületének legalább 50 %-át érintően átalakításra kerül.

*II. Fejezet*  
*Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások*

**Építés általános szabályai**

**3. §**

- (1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.
- (2) Az övezetekben és építési övezetekben a meglévő telkek beépíthetők, ha a telek mérete a beépíthető legkisebb telekterületet eléri és gépjárművel való megközelítésük biztosított.
- (3) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni
- építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény utcafrontra néző homlokzati falának legalább 80%-a térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
  - előkert méretével szabályozott közterület felől e rendelet szerinti előkert megtartásával lehet.
- (4) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult beépítés hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.
- (5) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb
- szabadon álló beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
  - oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.
- (6) Azon meglévő beépítések esetében,
- ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
  - ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, a szomszédos területeken építendő új épületek esetében az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.
  - ahol a meglévő épület épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de a bővítés, átalakítás nem eredményezi a meglévő épületmagasság növekedését.
- (7) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki, a szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

### **Telekalakítás általános szabályai**

#### **4. §**

- (1) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár.
- (2) Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható és beépíthető legkisebb telek területét.
- (3) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

(4) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A mezőgazdasági és erdő terület övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A mezőgazdasági és erdő terület övezetekben az új út minimális szélessége 6 m.

(5) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
  - b) építési vonal hiánya esetén az előkert és hátsókerti építési határvonalak közötti területen, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban
- kell biztosítani.

### **Magánút kialakításának szabályai**

#### **5. §**

Falusias lakóterületen telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett.

- a) A magánút telkének minimális szélessége
  - aa) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 6 méter,
  - ab) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 méter,
  - ac) legfeljebb 7 db telek megközelítése esetén legalább 10 méter,
  - ad) 7-nél több telek esetén legalább 12 méter legyen.
- b) Magánúttal legfeljebb 10 db telek tárható fel.
- c) A magánút maximális hossza 100 méter.
- d) Többszörösen tört vonalvezetésű magánutak nem alakíthatók ki.

### **A védőterületek és védőtávolságok szabályai**

#### **6. §**

(1) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén parti sávot kell biztosítani, melynek területére a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni. A parti sáv szélessége az állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig, a nem állami tulajdonba tartozó vizek és közcélú vízlétesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

(2) A nem közterületen lévő vízvezetékekre vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat, biztonsági övezetet állapít meg, melyek területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

### **Ivóvízellátás**

**7. §**

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldás alakítható ki.

**Szennyvízelhelyezés****8. §**

(1) Megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózat esetén

- a) új épület elhelyezése során, ha szennyvízkibocsátás történik, a hálózatra való rákötés kötelező.
- b) meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása során, ha szennyvízkibocsátás történik, a hálózatra való rákötés kötelező.

(2) Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követő 1 éven belül csatlakozni kell a kiépített szennyvízcsatorna hálózatra amennyiben a területen szennyvíz keletkezik.

(3) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén csak az előírt engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitelű szennyvíztároló létesítését követően lehet.

(4) Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos. Tisztított szennyvíz, szennyvíziszap, valamint kezelt mederiszap a talajvédelmi hatóság engedélyével a termőföld védelméről szóló törvényben foglaltak szerint használható fel.

(5) Külterületen szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező telkek esetében, ha a szükséges közhálózati csatlakozást 100 m-en belül nem lehet elérni, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége

- a) nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t, akkor szigorúan vízzáró gyűjtőmedencébe lehet gyűjteni a szennyvizet,
- b) meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, akkor egyedi házi kisberendezést kell kialakítani.

**Elektromosenergia-ellátás****9. §**

(1) Beépítésre szánt területen történő új fejlesztések esetén a közcélú 0,4 kV-os és 22 kV-os elektromos ellátó hálózat földkábeles hálózattal kerülhet kiépítésre.

(2) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani.

(3) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózati csatlakozást földkábeles formában kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat föld feletti elhelyezésű.

**Járművek elhelyezése****10. §**



Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén minden lakás önálló rendeltetési egység után 1 db személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

### **Természetvédelem**

#### **11. §**

(1) Az országos ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyosó területén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(2) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, valamint a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

### **Települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás**

#### **12. §**

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását, illetve elhelyezését biztosítani.

(2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.

(3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.

(4) Építési övezetek területén új főépítmény építése esetén az adott ingatlan minden egyes 50 m<sup>2</sup> burkolt és beépített felületére számítva legalább 0.5 m<sup>3</sup> nagyságú csapadékvíz-tárolót/szikkasztót kell elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

### *III. Fejezet*

#### *Építési övezetek előírásai - Falusias lakóterület építési övezete*

#### **13. §**

(1) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el. A gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épület abban az esetben engedhető meg, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

### *IV. Fejezet*

*Övezetek előírásai***Közüti közlekedési terület övezete****14. §**

(1) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezet az állami és a helyi közút, a kerékpárút, a közterületi gépjármű-várakozóhely (parkoló), a járda, a köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közúti közlekedési területek a szerepkörük alapján az alábbiak szerint kerültek rendszerezésre:

- a) 1 sorszámú közúti közlekedési terület övezetbe sorolt az országos mellékút;
- b) 2 sorszámú közúti közlekedési terület övezetbe soroltak a helyi kiszolgáló utak;
- c) 3 sorszámú közúti közlekedési terület övezetbe soroltak a külterületi mezőgazdasági utak;
- d) 4 sorszámú közúti közlekedési terület övezetbe soroltak a térségi kerékpáros létesítmények.

(3) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(4) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(5) A közúti közlekedési terület övezetekben az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 5. melléklet szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(6) A közlekedési építmények kategória szerinti besorolását, a hálózat közlekedési hierarchiáját, a szabályozási szélességeket a 6. és a 7. melléklet tartalmazza.

**Zöldterület – közkert övezete****15. §**

(1) A Zkk jelű közkert zöldterület övezet állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A Zkk jelű közkert zöldterület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) A Zkk jelű közkert zöldterület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

**Védelmi célú erdőterület övezete****16. §**

(1) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezet a védelmi rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezetben építmény nem helyezhető el.

**Egyéb erdőterület övezete****17. §**

- (1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezet a gazdasági rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.
- (3) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

**Kertes mezőgazdasági terület övezete****18. §**

- (1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.
- (3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.
- (4) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben
- a) lakás nem létesíthető;
  - b) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el;
  - c) a háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-kivételével, szélenergia, szélenergia park nem helyezhető el,
  - d) vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés a mezőgazdasággal összefüggésben alakítható ki, mely a szőlő- és borturizmust, ökoturizmust szolgálja,
  - e) a 720–1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

**Általános mezőgazdasági terület övezete****19. §**

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezet a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, terménytárolás és árusítás igényeit egységesen szolgáló területek. Az Má jelű általános mezőgazdasági területek alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből állnak, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben

- a) épület mezőgazdasággal összefüggésben lakó- és szállás rendeltetést tartalmazhat,
- b) háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével, szélerőmű, szélerőmű park nem helyezhető el.

(5) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

### **Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete**

#### **20. §**

(1) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amelyek jellemzően gyepek (rét, legelő) mezőgazdasági területek.

(2) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

### **Vízgazdálkodási terület övezete**

#### **21. §**

(1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezet a folyóvizek, állóvizek, árvízvédelmi töltések, gátak és a közcélú nyílt csatornák medre.

(2) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetben a terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.

(3) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetben – a (2) bekezdésben foglaltakon túl – a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

### **Különleges temető terület övezete**

**22. §**

- (1) A Kb-t jelű különleges temető terület övezet a temető meglévő és bővítési területe.
- (2) A Kb-t jelű különleges temető terület övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A Kb-t jelű különleges temető terület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.
- (4) A Kb-t jelű különleges temető terület övezetben – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

*V. Fejezet**Egyéb sajátos jogintézmények***23. §**

Építési övezetek területén a 4. melléklet szerinti telekcsoport újraosztással érintett telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott településrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható a telekcsoport újraosztási kötelezettség fenntartásával.

*VI. Fejezet**Záró rendelkezések***24. §**

Hatályát veszti Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének Szentmargitfalva község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2007. (XII. 11.) önkormányzati rendelete.

**25. §**

- (1) E rendeletet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a folyamatban lévő és a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Nem kell a rendeletet azoknál az eljárásoknál alkalmazni, ahol a rendelet hatályba lépését megelőzően építésügyi engedélyezési eljárás iránti kérelmet benyújtó ügyfél, a rendelet hatálybalépését megelőző dátummal kiállított településképi véleménnyel rendelkezik, illetve az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendelet 16. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenység, valamint rendeltetésváltozás esetében az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytatott le és a bejelentést tudomásul vette.

**26. §**

Ez a rendelet 2025. május 1-jén lép hatályba.



1. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet Szentmargitfalva\_szabályozási\_terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet Szentmargitfalva\_az építési övezetek, övezetek telekalakítási és.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet\_ az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tilt.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet\_a sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok és szabályozásuk.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet Utak mintakeresztaszelvényei.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Az úthálózat hierarchiájának táblázatos megjelenítése

Szentmargittfalva - meglévő és tervezett közlekedési hálózati elemek (Köu)

| Övezeti jel | Sorszám | Út jele (száma, neve, vagy hrsz.-a)                                  | Útkategória<br>K -<br>külsőterület<br>B -<br>belterület | Szabályozási szélesség<br>(védőtávolság)                                                           | Közüti tervezési<br>osztály<br>(KTSZ szerint) | Úthálózati<br>szerep<br>(OTÉK szerint) | Tulajdonos                 | Mintakeresztszelvény<br>száma |
|-------------|---------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Köu         | 1       | 7541 jelű<br>Szentmargittfalva – Lispereszentadorján<br>összekötő út | B.V.                                                    | min. 12m                                                                                           | Összekötő út                                  | Országos<br>mellékút                   | Állami                     | 1                             |
|             | 2       | Belterületi kiszolgáló utak                                          | B.VI.                                                   | min. 8m                                                                                            | Lakóút                                        | Kiszolgáló út                          | Önkormányzat               | 2                             |
|             | 3       | Külsőterületi mezőgazdasági utak                                     | K.VI.                                                   | min. 6m                                                                                            | Mezőgazdasági út                              | Kiszolgáló út                          | Önkormányzat               | 3                             |
|             | 4       | Térségi kerékpárutak                                                 | B.VII. /<br>K.VII.                                      | minimum 3m,<br>vagy a közút<br>területén,<br>vagy a közút felületén<br>külön szabályozás<br>nélkül | Kerékpárút                                    | Kerékpárút                             | Önkormányzat<br>-<br>állam | -                             |



7. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. melléklet\_az úthálózat hierarchiájának rajzi megjelenítése (Köu).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## Végső előterjesztői indokolás

## Végső előterjesztői indokolás

A javasolt szabályozás megalkotásával a képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörének tesz eleget. Az egyeztetési kötelezettséget a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint teljesítette az önkormányzat.

A Helyi Építési Szabályzat az új országos jogszabályokban meghatározott tartalmi követelmények szerint készült. A rendelet megfelelő keretet biztosít a Szentmargitfalván történő építkezéseknek, fejlesztéseknek, hogy évtizedek múlva is egy rendezett, élhető település lehessen.

## Hatásvizsgálati lap

### Szentmargitfalva Község Önkormányzat Képviselő- testületének

#### a helyi építési szabályzatról szóló .../2025.(...) önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. § (1) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálattal a jogszabály előkészítője felméri a szabályozás várható következményeit.

A törvény 17. § (2) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges.

#### 1. Társadalmi hatások:

A lakosság tájékoztatása a rendelet-tervezet alapján biztosított.

Pozitív hatások : A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés egyértelmű jogi helyzetet teremt.

Negatív hatások: Nincsenek.

#### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet-tervezet magában foglalja Szentmargitfalva Község Önkormányzata új helyi építési szabályzatát. A tervezői díjon felül a rendelet-tervezetnek egyéb gazdasági, költségvetési hatása nincs.

#### 3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti következményei nincsenek.

#### 4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

#### 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása a közös önkormányzati hivatalra további adminisztratív terheket nem ró.

#### 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén az önkormányzat nem tudja biztosítani a hatályos, magasabb szintű építésügyi jogszabályoknak való megfelelést, ami a Zala Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi ellenőrzését eredményezheti.

#### 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Bázakerettye, 2025. április 1.

Dr. Resch Karolina  
jegyző



**Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2025. (IV. 7.)  
önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatról**

[1] Szentmargitfalva község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

[2] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek, valamint Szentmargitfalva község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 8/2017. (V. 31.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*Általános rendelkezések*

**A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya Szentmargitfalva község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet és annak 1. mellékletét képező szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

**Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában új épület: olyan épület, amely e rendelet hatályba lépésekor még nem minősül épületnek, illetve a rendelet hatályba lépésekor már álló épület, amely jelentős mértékben, az alapterületének legalább 50 %-át érintően átalakításra kerül.

*II. Fejezet*  
*Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások*

**Építés általános szabályai**

**3. §**

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) Az övezetekben és építési övezetekben a meglévő telkek beépíthetők, ha a telek mérete a beépíthető legkisebb telekterületet eléri és gépjárművel való megközelítésük biztosított.

(3) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény utcafrontra néző homlokzati falának legalább 80%-a térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
- b) előkert méretével szabályozott közterület felől e rendelet szerinti előkert megtartásával lehet.

(4) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult beépítés hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.

(5) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

- a) szabadon álló beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(6) Azon meglévő beépítések esetében,

- a) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
- b) ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, a szomszédos területeken építendő új épületek esetében az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.
- c) ahol a meglévő épület épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de a bővítés, átalakítás nem eredményezi a meglévő épületmagasság növekedését.

(7) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfallal alakítható ki, a szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

### **Telekalakítás általános szabályai**

#### **4. §**

(1) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár.

(2) Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható és beépíthető legkisebb telek területét.

(3) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

(4) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A mezőgazdasági és erdő terület övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A mezőgazdasági és erdő terület övezetekben az új út minimális szélessége 6 m.

(5) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
  - b) építési vonal hiánya esetén az előkert és hátsókerti építési határvonalak közötti területen, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban
- kell biztosítani.

### **Magánút kialakításának szabályai**

#### **5. §**

Falusias lakóterületen telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett.

- a) A magánút telkének minimális szélessége
  - aa) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 6 méter,
  - ab) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 méter,
  - ac) legfeljebb 7 db telek megközelítése esetén legalább 10 méter,
  - ad) 7-nél több telek esetén legalább 12 méter legyen.
- b) Magánúttal legfeljebb 10 db telek tárható fel.
- c) A magánút maximális hossza 100 méter.
- d) Többszörösen tört vonalvezetésű magánutak nem alakíthatók ki.

### **A védőterületek és védőtávolságok szabályai**

#### **6. §**

(1) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén parti sávot kell biztosítani, melynek területére a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni. A parti sáv szélessége az állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig, a nem állami tulajdonba tartozó vizek és közcélú vízlétesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

(2) A nem közterületen lévő vízvezetékekre vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat, biztonsági övezetet állapít meg, melyek területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

### **Ivóvízellátás**

## 7. §

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldás alakítható ki.

### Szennyvízelhelyezés

## 8. §

(1) Megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózat esetén

- a) új épület elhelyezése során, ha szennyvízkibocsátás történik, a hálózatra való rákötés kötelező.
- b) meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása során, ha szennyvízkibocsátás történik, a hálózatra való rákötés kötelező.

(2) Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követő 1 éven belül csatlakozni kell a kiépített szennyvízcsatorna hálózatra amennyiben a területen szennyvíz keletkezik.

(3) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén csak az előírt engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitelű szennyvíztároló létesítését követően lehet.

(4) Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos. Tisztított szennyvíz, szennyvíziszap, valamint kezelt mederiszap a talajvédelmi hatóság engedélyével a termőföld védelméről szóló törvényben foglaltak szerint használható fel.

(5) Külterületen szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező telkek esetében, ha a szükséges közhálózati csatlakozást 100 m-en belül nem lehet elérni, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége

- a) nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t, akkor szigorúan vízzáró gyűjtőmedencébe lehet gyűjteni a szennyvizet,
- b) meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, akkor egyedi házi kisberendezést kell kialakítani.

### Elektromosenergia-ellátás

## 9. §

(1) Beépítésre szánt területen történő új fejlesztések esetén a közcélú 0,4 kV-os és 22 kV-os elektromos ellátó hálózat földkábeles hálózattal kerülhet kiépítésre.

(2) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani.

(3) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózati csatlakozást földkábeles formában kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat föld feletti elhelyezésű.

### Járművek elhelyezése

## 10. §



Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén minden lakás önálló rendeltetési egység után 1 db személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

## **Természetvédelem**

### **11. §**

(1) Az országos ökológiai hálózat magterületen és ökológiai folyosó területén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(2) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, valamint a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

## **Települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás**

### **12. §**

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását, illetve elhelyezését biztosítani.

(2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.

(3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.

(4) Építési övezetek területén új főépítmény építése esetén az adott ingatlan minden egyes 50 m<sup>2</sup> burkolt és beépített felületére számítva legalább 0.5 m<sup>3</sup> nagyságú csapadékvíz-tárolót/szikkasztót kell elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

## *III. Fejezet*

### *Építési övezetek előírásai - Falusias lakóterület építési övezete*

### **13. §**

(1) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el. A gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épület abban az esetben engedhető meg, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

## *IV. Fejezet*

**Közúti közlekedési terület övezete**

**14. §**

(1) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezet az állami és a helyi közút, a kerékpárút, a közterületi gépjármű-várakozóhely (parkoló), a járda, a köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közúti közlekedési területek a szerepkörük alapján az alábbiak szerint kerültek rendszerezésre:

- a) 1 sorszámú közúti közlekedési terület övezetbe sorolt az országos mellékút;
- b) 2 sorszámú közúti közlekedési terület övezetbe soroltak a helyi kiszolgáló utak;
- c) 3 sorszámú közúti közlekedési terület övezetbe soroltak a külterületi mezőgazdasági utak;
- d) 4 sorszámú közúti közlekedési terület övezetbe soroltak a térségi kerékpáros létesítmények.

(3) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(4) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(5) A közúti közlekedési terület övezetekben az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 5. melléklet szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(6) A közlekedési építmények kategória szerinti besorolását, a hálózat közlekedési hierarchiáját, a szabályozási szélességeket a 6. és a 7. melléklet tartalmazza.

**Zöldterület – közkert övezete**

**15. §**

(1) A Zkk jelű közkert zöldterület övezet állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A Zkk jelű közkert zöldterület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) A Zkk jelű közkert zöldterület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

**Védelmi célú erdőterület övezete**

**16. §**

(1) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezet a védelmi rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezetben építmény nem helyezhető el.

## **Egyéb erdőterület övezete**

### **17. §**

- (1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezet a gazdasági rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.
- (3) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

## **Kertes mezőgazdasági terület övezete**

### **18. §**

- (1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.
- (3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.
- (4) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben
- a) lakás nem létesíthető;
  - b) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el;
  - c) a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű kivételével, szélérőmű, szélérőmű park nem helyezhető el,
  - d) vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés a mezőgazdasággal összefüggésben alakítható ki, mely a szőlő- és borturizmust, ökoturizmust szolgálja,
  - e) a 720–1500 m<sup>2</sup> közötti terület nagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

## **Általános mezőgazdasági terület övezete**

### **19. §**

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezet a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, terménytárolás és árusítás igényeit egységesen szolgáló területek. Az Má-jelű általános mezőgazdasági területek alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből állnak, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben

- a) épület mezőgazdasággal összefüggésben lakó- és szállás rendeltetést tartalmazhat,
- b) háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű kivételével, szélérőmű, szélérőmű park nem helyezhető el.

(5) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

### **Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete**

#### **20. §**

(1) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amelyek jellemzően gyep (rét, legelő) mezőgazdasági területek.

(2) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

### **Vízgazdálkodási terület övezete**

#### **21. §**

(1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezet a folyóvizek, állóvizek, árvízvédelmi töltések, gátak és a közcélú nyílt csatornák medre.

(2) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetben a terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.

(3) A V-jelű vízgazdálkodási terület övezetben – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

### **Különleges temető terület övezete**

## 22. §

----(1) A Kb-t jelű különleges temető terület övezet a temető meglévő és bővítési területe.

(2) A Kb-t jelű különleges temető terület övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A Kb-t jelű különleges temető terület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(4) A Kb-t jelű különleges temető terület övezetben – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

### *V. Fejezet*

#### *Egyéb sajátos jogintézmények*

## 23. §

Építési övezetek területén a 4. melléklet szerinti telekcsoport újraosztással érintett telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott településrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható a telekcsoport újraosztási kötelezettség fenntartásával.

### *VI. Fejezet*

#### *Záró rendelkezések*

## 24. §

Hatályát veszti Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének Szentmargitfalva község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2007. (XII. 11.) önkormányzati rendelete.

## 25. §

(1) E rendeletet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a folyamatban lévő és a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Nem kell a rendeletet azoknál az eljárásoknál alkalmazni, ahol a rendelet hatályba lépését megelőzően építésügyi engedélyezési eljárás iránti kérelmet benyújtó ügyfél, a rendelet hatálybalépését megelőző dátummal kiállított településképi véleménnyel rendelkezik, illetve az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendelet 16. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenység, valamint rendeltetésváltozás esetében az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytatott le és a bejelentést tudomásul vette.

## 26. §

Ez a rendelet 2025. május 7-én lép hatályba.

Szentmargitfalva 2025. április 7.



Molnár János  
polgármester



Dr. Resch Karolina Ildikó  
jegyző

A rendeletet 2025. április 7. napján kihirdettem.



Dr. Resch Karolina Ildikó  
jegyző



1. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet Szabályozási terv\_ 3-2025-IV-7.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet Szentmargitfalva\_az építési övezetek, övezetek telekalakítás.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



3. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tilt.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet\_a sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok és szabályozásuk (2).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet Utak mintakeresztmetszelvényei (2).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet\_az úthálózat hierarchiájának táblázatos megjelenítése.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet a 3/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. melléklet\_az úthálózat hierarchiájának rajzi megjelenítése (Köu).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## Végső előterjesztői indokolás

### Végső előterjesztői indokolás

A javasolt szabályozás megalkotásával a képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörének tesz eleget. Az egyeztetési kötelezettséget a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint teljesítette az önkormányzat.

A Helyi Építési Szabályzat az új országos jogszabályokban meghatározott tartalmi követelmények szerint készült. A rendelet megfelelő keretet biztosít a Szentmargitfalván történő építkezéseknek, fejlesztéseknek, hogy évtizedek múlva is egy rendezett, élhető település lehessen.