

Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

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, 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

- a) **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 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 telkek 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. Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetben és a különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben, 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. Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetben és a különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 10 m. 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 telkek belseje felé mért 20 m-es sávban,
- b) építési vonal hiánya esetén az előkerti és hátsókerti építési határvonalak közötti területen, a telkek 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 vízelétesítmények 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 vízelétesítmények 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 m³-t, akkor szigorúan vízzáró gyűjtőmedencébe lehet gyűjteni a szennyvizet,

b) meghaladja az 5 m³-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 m² burkolt és beépített felületére számítva legalább 0.5 m³ 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.

IV. Fejezet

Övezetek előírásai

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) Az 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 m² 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 m²-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 áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel 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 m²-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.

Vízgazdálkodási terület övezete

20.§ (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

21.§ (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 rendeltetészerű 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

22.§ 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

23. § Hatályát veszti Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének Csörnyeföld község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2007. (XII. 11.) önkormányzati rendelete.




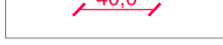

















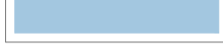

24.§ Ez a rendelet 2025. március 1-én lép hatályba.

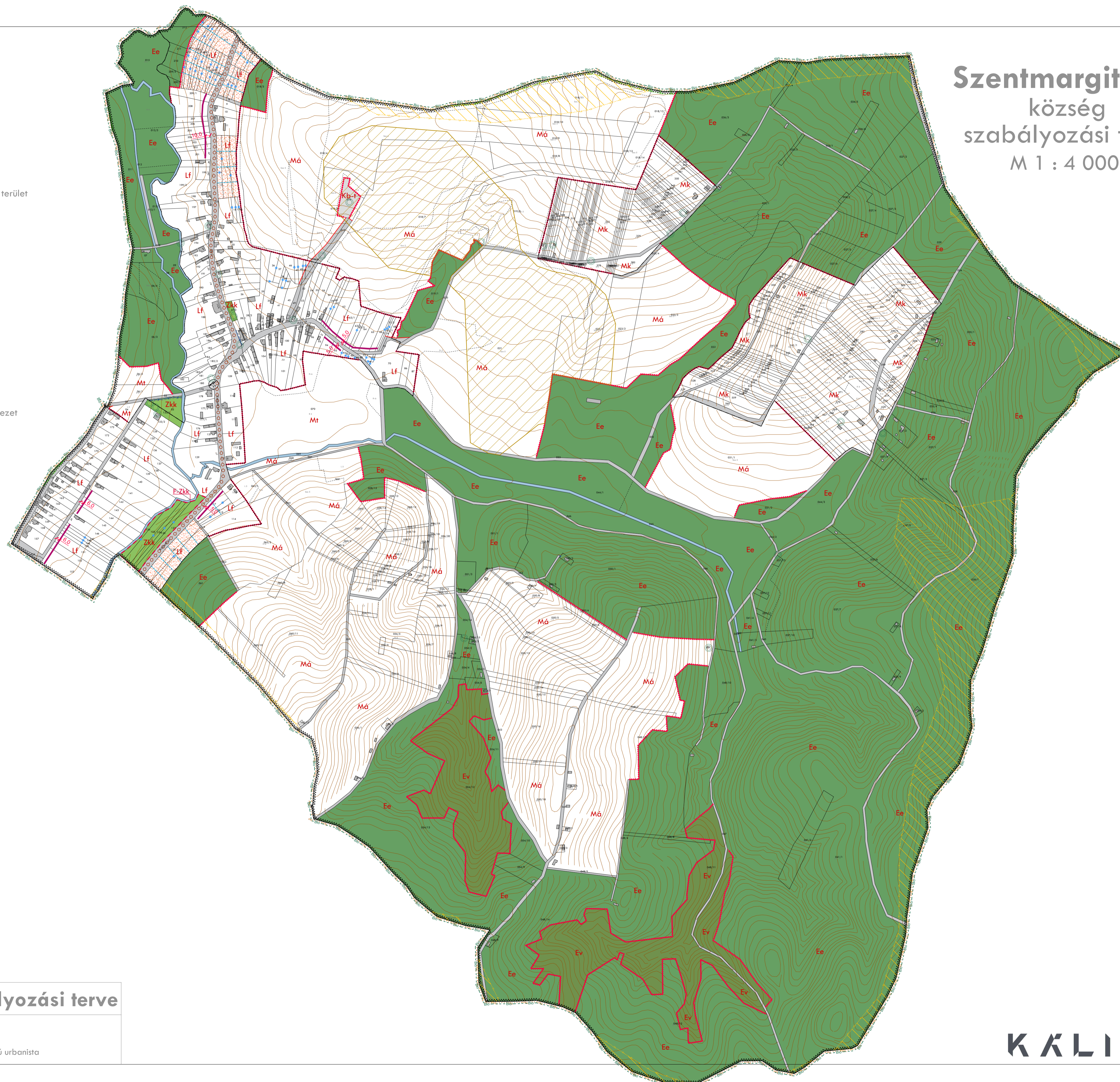
25. § (1) E rendeletet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a folyamatban lévő és a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(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.

Szentmargitfalva község szabályozási terve M 1 : 4 000

Jelmagyarázat

-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet / Övezet határ
-  Építési övezet / Övezet
-  Méretvonal
-  Építési vonal
-  Telekalakítással, teleksoport újraosztással érintett terület
-  Javasolt telekhatár
-  Javasolt megszüntetőjel
-  Egyedi tájérték
-  Nyilvántartott bányatelek
-  Ökológiai hálózat - magterülete
-  Ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
-  Tájképvédelmi terület
-  Bioszféra rezervátum
-  Védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet
-  Transzformátor
-  Kerékpárút
-  Fejlesztési akcióterület határa
-  Védelmi erdőterület
-  Egyéb erdőterület
-  Közlekedési terület
-  Vízgazdálkodási terület
-  Zöldterület



FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Káli Marianna
okl. építésmérnök
földmérési és tervrajzi szakmérnök
TT-20-0332

Kun Antigoné

okl. településtervező, okl. geográfus

ZÖLDFELÜLETI ÉS TÁJRENDEZÉSI TERVEZŐ

Kerekesné Balha Gabriella
okl. tájépítész
TK-14-0393

Óvári Miklós

okl. természetvédelmi szakmérnök
védelmi és elővigyázati szakmérnök
SZ-008/2015

KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ

Németh László
okl. építésmérnök
településrendezési közlekedési tervező
TKa-20-0587

VÍZKÖZMŰ TERVEZŐ

Koleszár Éva
okl. építésmérnök
TV-20-0769

ENERGIA KÖZMŰ TERVEZŐ, HÍRKÖZLÉSI TERVEZŐ

Szakács Levente
világosmérnök
TE/TK-08-01371

KÖRNYEZETVÉDELMI TERVEZŐ

Györfi András
okl. környezetmérnök
08-01385, 08-06959

Szentmargitfalva község szabályozási terve

Megrendelő:
Szentmargitfalva község Önkormányzata
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

2024. december
Készítette: Káli Marianna
okl. építésmérnök, felsőfokú urbanista

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

övezeti jel/kód (művelési ág)	a telek															az épület megengedett						a telek	
	beépítés módja	kialakítható legkisebb / legnagyobb						beépíthető legkisebb			megengedett						legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja		
		területe		szélessége		mélysége		területe	szélessége		mélysége		beépítettsége			szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzat- magassága			párkány- magassága	
		min. (és/vagy max.*)						terepszint felett		terepszint alatt		m ² /m ²	Ém	min. és/vagy max.									
		m ²		m		m	m ²		m	m	m			%		%	m		m			m	
		min.	max.	min.	max.		Tm	Tt_b				Tsz_b	Tm.b	B_tf	B_tf*		B_ta	B_ta*	SZtm			SZtm*	Z_min
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém	Hm	Pm	Élp	Km			
Lf	O	900	-	20	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	részleges
Köu	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-
Zkk	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	60	-	-	5	-	-	-	-	részleges
Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ee	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	hiányos
Mk	O	1000	-	-	-	-	720	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés esetén hiányos
Má	SZ	1500	-	-	-	-	1500	-	-	6, kivéve birtok- központ	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés eseén hiányos
Mt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kb-r	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	70	-	-	5	-	-	-	-	-

* feltételhez kötött/kedvezményes paraméter

Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések										
Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Beépítésre szánt területe	Beépítésre nem szánt területe								
		falusias lakóterület	kisvárosi közlekedési terület	kisvárosi zöldterület	védelmi célú erdőterület	egyéb erdőterület	kertes mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület	állagzállkodási mezőgazdasági terület	vízgazdálkodási terület
	Lf	Köu	Zkk	Ev	Ee	Mk	Má	Mt	V	Kb-t

1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység

1.1. lakás	X	T	T	T	T	T	F	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-
1.2. iroda	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	T	T	T	T	X	X	T	T	X
1.9. igazgatási	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.16. szolgáltató	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.17. vendéglátó	X	T	X	T	T	F	F	T	T	T
1.18. szállás jellegű	X	T	T	T	T	F	F	T	T	T
1.19. diákszállás	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	X	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	X	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések										
Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Beépítésre szánt területe	Beépítésre nem szánt területe								
		falusias lakóterület	kisvárosi közlekedési terület	kisvárosi zöldterület	védelmi célú erdőterület	egyéb erdőterület	kertes mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület	állagzállkodási mezőgazdasági terület	vízgazdálkodási terület
	Lf	Köu	Zkk	Ev	Ee	Mk	Má	Mt	V	Kb-t

2. Melléképítmények

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 edénytartó	X	X	X	T	X	X	X	T	T	X
2.4. épülettelől különálló, építménynek nem minősülő kiegészítő	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X
2.5. kerti építmény	X	T	X	T	X	X	X	X	X	X
2.6. hűsítő, 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. trágyatartó	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-, gáztartó	X	T	T	T	T	T	X	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó	X	X	X	X	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

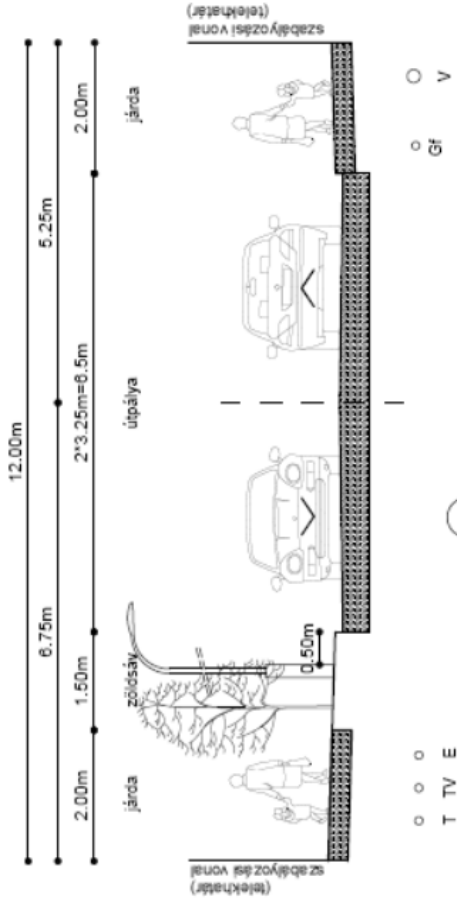
Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),
- feltétlenül elhelyezhető (F)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtervezhető, de újként nem létesíthető (M)

	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 újraosztása	..2024. (...) önkormányzati rendelet	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 119, 120, 213, 214, 215, 216/1, 216-/2, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224	e rendelet hatálybalépésétől számított 7 év	helyi építési szabályzat 22.§

1 jelű mintakeresztmetszély "KÖu" övezet - 1 sorszám

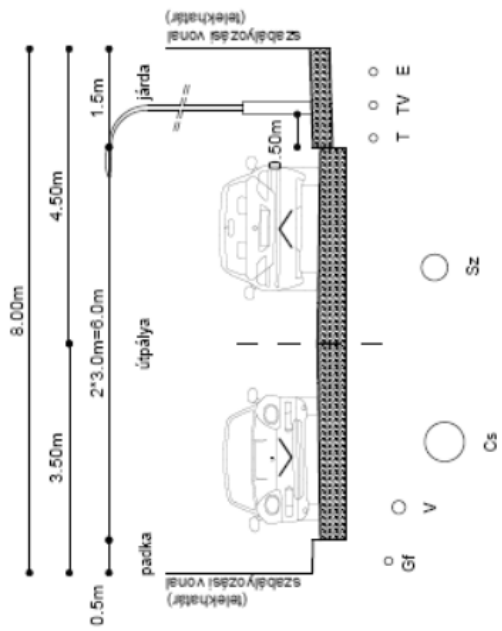
Állami mellékutak belterületi szakaszai



- Jelmagyarázat:
- V vízvezeték
 - Sz szennyvízcsatorna
 - Cs csapadékosatorna
 - Gf gázvezeték
 - T telefon fővezeték
 - TV televízió fővezeték
 - E elektromos fővezeték

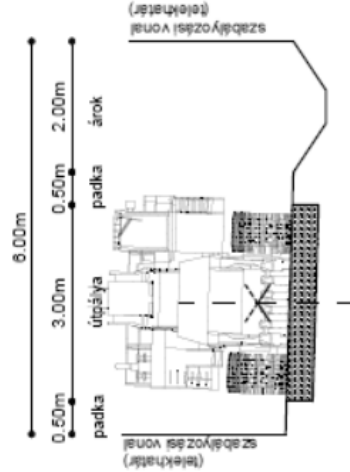
2 jelű mintakeresztmetszély "KÖu" övezet - 2 sorszám

Kiszolgáló utak belterületi szakaszai
(kétrányú forgalmi renddel)



3 jelű mintakeresztmetszély "KÖu" övezet - 3 sorszám

Kiszolgáló (föld) utak mintakeresztmetszélye
Külterületi mezőgazdasági utak
(javasolt kialakítása kiterőkkel)



6. melléklet - Az úthálózat hierarchiájának táblázatos megjelenítése

Szentmargittfalva - meglévő és tervezett közlekedési hálózati elemek (Köu)

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

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

