

[Jogszabálykereső](#)  
[Önkormányzati rendeletek](#)  
[Indokolások Tára](#)  
[Nemzetközi szerződések](#)  
[Jogszabályfordítások / Translated legislation](#)

## Mikófalva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2005. (X.28.) önkormányzati rendelete

### Mikófalva Község Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről

Hatályos: 2017. 03. 03

Mikófalva Község Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 25/2016. (VII.19.) Ör. szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### A rendelet hatálya

###### 1. §

A jelen rendelet hatálya Mikófalva község igazgatási területére (bel- és külterületére) terjed ki.

##### A rendelet alkalmazása

###### 2. §

(1) A település közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket kialakítani, építményt, építményrész, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban: építési tevékenységet folytatni), valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII. 20.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK) és az általános érvényű egyéb törvényi és hatósági rendelkezések megtartása mellett csak e rendelet rendelkezései szerint szabad.

(2) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

(3)

##### Szabályozási elemek

###### 3. §

(1) A belterületi szabályozási tervlapokon kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

Irányadó szabályozási elemek:

– telekhatárok.

a/ A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetészerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.

b/

c/ A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a telekalakítási terv, illetve a változási vázrajz készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni.

(2) A külterületi szabályozási terv, kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek az egyes terület-felhasználási egységeket, illetve övezeteket határolják le, illetve az azokra vonatkozó építési előírásokat jelölik. Az irányadó szabályozási elemek az egyes terület-felhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfasítás) vonatkoznak.

a/ A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.

b/ Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl. erdő- és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek) alapján történhet.

c/ A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemeknek kell tekinteni:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységeken, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterületi és a beépítésre szánt/ nem szánt területek határát.

d/ A c/ pontban felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

##### A telekalakítás és az építés engedélyezése

###### 4. §

- (1)
- (2)
- (3) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (4)
- (5)
- (6)

##### TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

###### 5. §

(1) A település igazgatási területe bel- és külterületbe tartozik.

(2)

(3) Belterületbe kell vonni:

- a Jókai és a Lipót utca folytatásában tervezett beépítésre szánt területet,
- a Kossuth utca végi gazdasági területe.

(4)

## 6. §

- (1)
- (2) Mikófalva beépítésre szánt területei - építési használatuk általános jellege szerint - a következő terület-felhasználási egységekbe tartoznak:
- lakóterületek,
  - vegyes területek,
  - gazdasági területek,
  - különleges területek.
- (3) Mikófalva beépítésre nem szánt területei
- közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek,
  - zöldterületek,
  - erdőterületek,
  - mezőgazdasági területek,
  - vízgazdálkodási területek
- körébe tartoznak.

(4)

## A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

## Lakóterület

## 7. §

- (1) A lakóterület építési használatának sajátos jellege szerint az Lf jelű falusias lakó-terület terület-felhasználási egységbe tartozik.
- (2) A lakó falusias építési övezetekben az OTÉK vonatkozó rendelkezései szerinti funkciójú építmények.
- (3) A falusias lakóterület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

Övezeti jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Építési telek		Építmény	
		Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
Lf - 1	600	oldalhatáron álló	30	50	5,5
Lf - 2	900	oldalhatáron álló	30	50	5,5
Lf - 3	1200	oldalhatáron álló	30	50	5,5
Lf - 4	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	5,5

(4) Legkisebb kialakítható telekszélesség: 16m.

(5)

(6) Az építési telek területén belül az épület elhelyezésére szolgáló területeket a következők szerint kell meghatározni:

- a/ az előkert mélysége
- új telekalakítású területen 5,0 m,
  - meglévő utcákban a kialakult állapothoz igazodó vagy legfeljebb 5,0 m,
    - b/ az oldalkert szélessége
  - új telekalakítású területen és a legalább 16,0 m szélességű meglévő telkek esetében az országos előírások szerinti,
    - a 12,0-16,0 m közötti telekszélesség esetén legalább 4,5 m,
    - a 12,0 m-nél keskenyebb telkek esetében legalább 3,0 m,
      - c/ a hátsókert mélysége nem lehet kevesebb
  - sem 6,0 m-nél,
  - sem az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél,
  - a telek utcavonaltól mért 50,0 m-en túli része hátsókertként kezelendő.
  - a régi falurész 25 m-nél rövidebb telkei esetében az épület a hátsó telekhatárig építhető a kialakult állapot szerint.

(7) A beépítés mértéke

A lakótelek beépíthető területe

- a/ ha a telek területe 400-1200 m<sup>2</sup> közötti, akkor a telek területének 30%-a,
- b/ ha a telek területe 1200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor a telek területének 30%-a, de az 1200 m<sup>2</sup> feletti rész csak fél területtel számítható,
- c/ ha a telek területe 300-400 m<sup>2</sup> közötti, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb 120 m<sup>2</sup>,
- d/ ha a telek területe 300 m<sup>2</sup>-nél kisebb, akkor a telek területének legfeljebb 40%-a beépíthető, ha az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások betarthatók.

(8) A telek beépítési módjai

- a/ O jelű, oldalhatáron álló beépítési mód, ahol az épület
- az utcában kialakult állapot szerinti oldalhatáron,
  - új telekalakítású területen egységesen a tájolás szempontjából kedvezőbb oldal-határon helyezhető el.

(9) Az építési telken egy lakóépület épülhet, kivéve a soros beépítésű telkeket, ahol a kialakult állapot szerint. A telek rendeltetészerű használatához szükséges egyéb építmények egy csoportban, a meghatározott építési hely szerinti területen belül, a lakó-háztól különállóan is építhetők.

(10) A lakóterületen a (2) bekezdés szerint elhelyezhető létesítményekhez az OTÉK

42. §-ában meghatározott számú gépjármű elhelyezését a telken belül kell biztosítani.

(11) Az épületek kialakítása magastetővel történjen,

- a tetőgerinc iránya az új utcákban az útra merőleges legyen.
- foghíjtelken a tető kialakítása az utcákba illeszkedő legyen.
- a tető síkja 30-45 közötti és szimmetrikus hajlású legyen.
- a tetőtér beépíthető.

(12)

## Vegyes terület

## 8. §

(1) A vegyes terület a település beépítésre szánt területének lakóépületek és helyi települési szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, egyházi és olyan kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, létesítmények elhelyezésre szolgáló része, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2)

(3) A településközpont vegyes terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódnak:

Övezeti jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Építési telek		Építmény	
		Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
Vt - 1	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Vt - 2	3000	oldalhatáron álló	25	25	5,5
Vt - 3	600	szabadon álló	60	50	5,5

(4) Az építési telek területén belül – új épület vagy épületbővítés esetén – az épület elhelyezésére szolgáló területet a következők szerint kell meghatározni:

a/ az előkert mélysége az utcában kialakult állapothoz igazodjon,

b/ az oldalkert szélessége az OTÉK előírásai szerint,

c/ a hátsókert mélysége nem lehet kevesebb

– sem 6,0 m-nél,

– sem az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél,

– kivéve, ha a kialakult állapot szerint a hátsókert ennél kisebb és a tűzvédelmi előírások betarthatók.

(5) Az épületek kialakítása magastetővel történjen

– a tető síkja 30-45° közötti és szimmetrikus hajlású legyen,

– a tetőtér beépíthető.

(6)

(7) A közösségi létesítményekhez az OTÉK 42. §-ában meghatározott számú parkoló közterületi parkolóban is elhelyezhető, ha a funkció vagy a kialakult állapot adottságai miatt a saját telken való elhelyezés nem lehetséges.

#### Gazdasági terület

##### 9. §

(1) A gazdasági terület a település beépítésre szánt területének elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló része.

(2) A település gazdasági területei építési használatuk sajátos jellege szerint:

– kereskedelmi, szolgáltató gazdasági,

– mezőgazdasági üzemi

területbe tartoznak.

(3) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek, elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhetők

a/ üzemi jellegű termelő és szolgáltató építmények,

b/ üzemi jellegű kutatóhelyek építményei,

c/ mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

d/ a gazdasági célú épületen belül az üzem rendeltetészerű és biztonságos működéséhez szükséges egy szolgálati lakás,

e/ iroda, szociális, közösségi létesítmények,

f/ raktárak és tárolóépítmények,

Kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők oktatási, egészségügyi, szociális épületek is.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódnak:

Övezeti jele	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Építési telek		Építmény	
		Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
Gksz	2000	szabadonálló	50	30	6,0

(5)

(6) Az Gmá jelű mezőgazdasági üzemi terület olyan, mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, elhelyezésére szolgál, amelyek a település más beépítésre szánt területeiről csak az előírt védőtávolságon kívül telepíthetők.

A területen elhelyezhetők:

a/ mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények,

b/ a nagy létszámú állattartásra is alkalmas állattartó épületek,

c/ raktárak és tároló építmények,

d/ terményfeldolgozó,

e/ gépjávitó- és tároló műhelyépületek,

f/ egyéb, mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épületek,

g/ a terület őrzéséhez, üzemeltetéséhez szükséges egy szolgálati lakás,

h/ védőfásítás, telken belüli egyéb zöldfelületek.

(7) A mezőgazdasági tevékenységet szolgáló beépítésre szánt terület az alábbi építési övezetbe tartozik.

Övezeti jele	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Építési telek		Építmény	
		Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
Gmá	10000*	szabadon álló	30	40	5,5

\* meglévő telek nagysága a kialakult állapot szerint

(8) Közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető és az építési szabályoknak megfelelően kialakított, közművel ellátott telkek építhetők be.

(9)

(10)

(11) A gazdasági terület építési telkén belül az épületek elhelyezésére szolgáló területet az OTÉK előírásai szerint kell meghatározni. Az építési helyen belül az épületek – a vonatkozó országos előírások betartása mellett – szabadon elhelyezhetők. A meglévő telephelyek előbbi előírásoknak nem megfelelő épületei megmarthatók. Ez esetben a szomszédos telkek, beépítésénél kell érvényesíteni az építmények között szükséges távolság megtartását.

(12) Az építési telken elhelyezhető épületek legnagyobb építménymagassága a területre vonatkozó övezeti jel szerinti, amelytől csak a technológiai előírások betartásának indokával lehet eltérni.

(13)

(14) A kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.

(15) Zöldfelületek kialakítására az övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:

a/ az egyes telkek területének legalább az övezeti előírásokban meghatározott %-át zöldfelületként kell kialakítani,

b/ a telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,

c/ a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább egy sorban egységes fasor telepítendő,

d/ a gazdasági terület határán teljes hosszban védőfásítást - többszintes fa- és cserjesávot - kell telepíteni a kedvezőtlen környezeti hatások mérséklésének és a kondicionáló hatás fokozásának érdekében.

e/

f/

## Különleges terület

## 10. §

(1) A különleges területek a település beépítésre szánt területének a 7-9. §-ok szerinti területtől eltérő, funkciójuk és a rajtuk elhelyezett építmények miatt különleges, egyedi szabályozást igénylő részei.

(2) A különleges területen elhelyezhető funkciók és az ennek megfelelő övezetek a következők:

- Különleges idegenforgalmi terület
- Sportolási célú terület
- Temető

(3) A Ki jelű építési övezet

a/ A Ki jelű építési övezetben elhelyezhetők

- lakóház,
- fogadó-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
- lóistálló, lovarda, állattartó épület
- közösségi és sportolási célú épületek, szabadterei pályák, játszótér,
- kerti építmények, medencék, stb.,
- parkolóhely

b/ Az építési övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jele	Építési telek		Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Építmény Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja			
Ki	2000	szabadon álló	25	50	5,5

c/ Az új épületek földszintesek lehetnek, a tetőtér beépíthető.

(4) A Ks jelű építési övezet a település sportolási célú különleges területe.

a/ A Ks jelű építési övezetben elhelyezhetők:

- a testedzést és a szabadidő aktív eltöltését szolgáló szabadterei és zárt létesítmények (sportpályák, öltöző, lelátó, stb.),
- a terület fenntartását szolgáló építmények,
- a területhasználathoz szükséges fásított parkolók.

b/ Az építési övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jele	Építési telek		Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Építmény Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja			
Ks	7000	szabadonálló	10	70	7,5

(5) A Kt jelű építési övezet a temető területe

a/ A terület hagyományos és urnás temetésre használható, ahol a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (pl. ravatalozó, kolumbárium, iroda, szerszámtároló) helyezhetők el.

b/ Az építési övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jele	Építési telek		Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Építmény Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja			
Kt	6000	szabadon álló	10	40	5,5

c/ A temetési helyek a temető területének legfeljebb 65%-át foglalhatják el.

d/

e/ A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál maximum 40%-ban zöldfelületként lehet figyelembe venni.

f/ Az új sírhelytáblák úgy jelölendők ki, hogy a kerítés mellett 30 m széles fásított védőterület kialakítható legyen.

- g/ A temető minden 200 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.  
 h/ A temető látogatói részére az OTÉK előírásaiban meghatározott mennyiségű parkolót kell létesíteni a Kossuth utca temető előtti szakaszán.  
 i/  
 j/ A temető, valamint a lakó-, oktatási-, egészségügyi-, szociális- és szállásépületek telke közötti védőtávolság 50 m.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

## Közlekedési és közműterületek

## 11. §

- (1) A KÖu és a KÖk jelű közlekedési területeket és létesítményeket, valamint a közművek területigényes létesítményeit, az azok számára szükséges építési területet és védő-távolságot a szabályozási terv ábrázolja.  
 (2) A KÖu jelű utak szabályozási vonallal meghatározott területsávjában közlekedési és közműépítmények és műtárgyak helyezhetők el.  
 (3) A vasúti KÖk jelű területén vasúti vágányok, valamint közlekedési és közműépítmények és műtárgyak helyezhetők el.  
 (4)  
 (5)  
 (6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál biztosítani kell az út menti fasorok elhelyezhetőségét.  
 (7) A országos közutak külterületi szakasza, valamint a térszerkezeti jelentőségű külterületi utak mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából –fasor, illetve többszintű kialakítású zóldsáv telepítendő, amennyiben a megfelelő szabályozási szélesség biztosítható.  
 (8) A belterületi utak, utcák mentén, a parkolók területén egységes növényanyagú fasorokat, illetve ahol a közművek miatt fa nem telepíthető, oda cserjesávot, talajtakaró növényeket kell ültetni.

## A közúthálózat területbiztosítást igénylő elemei

## 12. §

- (1) Forgalmi út  
 – 2510. sz. Egercsehi - Mikófalva összekötő út (Széchenyi utca, Rákóczi utca)  
 A közterület szélessége a szabályozási terv szerint min. 14,0, illetve 16,0 m  
 (2) Gyűjtőút  
 – Kossuth L. utca  
 Szabályozási szélesség a kialakult állapot szerint.  
 (3) Lakóutak és vegyes használatú utak  
 – tervezett lakóutak közlekedési területének szélessége sz.: 16,0 m  
 – meglévő utak kialakult állapot szerinti szélessége a terv szerinti helyeken módosítandó.  
 – vegyes használatú utak a 10,0 m szabályozási szélességnél keskenyebb, önálló járda létesítésére nem alkalmas utak.  
 (4) Gyalogutak

Meglévő gyalogutak szabályozási szélessége a kialakult állapot szerinti  
 Tervezett gyalogút sz.: min. 6,0 m

- (5) Járművek elhelyezése  
 Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges számú és fajtájú gépjárművek elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni az OTÉK 42. §-a szerint, kivéve ha a meglévő funkcióhoz tartozó telek mérete, használata a telken belüli parkolást nem teszi lehetővé.  
 (6) Vasútvonal  
 Eger-Putnok vasútvonal sz.: min. 10,0 m

## Közművek

## 13. §

- (1) A település belterületén teljes közművesítést kell biztosítani  
 a/ a vízellátást ivóvízvezetékekkel, a tűzoltóvizet föld feletti tűzcsapokról, illetve tűzvíztárolókból,  
 b/ a szennyvízelvezetést közcsonnával kell megoldani,  
 c/ a csapadékvíz-elvezetés közcsonnával, vagy nyílt árokrendszerrel alakítható ki,  
 d/ a hőellátást fokozatosan földgázvezetékekkel kell biztosítani,  
 e/ a villamosenergia-ellátást föld- vagy légkábelrel,  
 f/ a hírközlés és kábeltelevízió-hálózat légkábel esetén, közös oszlopokon vezetendő.  
 (2)  
 (3)  
 (4) Útreakstrukció során a közművek szükség szerinti átépítéséről gondoskodni kell.  
 (5)  
 (6)  
 (7)  
 (8)  
 (9)  
 (10) A szennyvíz nem szikkasztható, gyűjtése szivárgásmentes zárt tárolóban csak azokon a telkeken engedélyezhető, ahol a közcsonna még nem épült meg.  
 (11)  
 (12) Új területek beépítése, új utca nyitása esetén közüzemi vízhálózat csak a szennyvíz-csatorna egyidejű megépítésével létesíthető.  
 (13)  
 (14)  
 (15)  
 (16) Az új lakóterületek tényleges beépítése előtt, vagy azzal egy időben a csapadékvíz-elvezetést a többi közművel együtt ki kell építeni, és a vízrendezését meg kell oldani.  
 (17)

## Zöldterület

## 14. §

- (1) A zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló köztér.  
 (2) A Zk-1 jelű közterületen a dísz - és pihenőfunkcióhoz tartozó kerti építmények (pl. köztéri szobrok, utcabútorok, díszkutat, árnyékolók) helyezhetők el.

- (3) A Zk-2 jelű közkertben, a dísz- és pihenőkertben elhelyezhető építményeken kívül a pihenést, szórakozást, játékok, testedzést, a szabadidő eltöltését szolgáló kerti építmények (pl. gyermekjátszótér, tornapálya, sétaút, stb.) helyezhető el.
- (4) A közkert területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (5)

## Erdőterület

## 15. §

- (1) Az erdőterületek olyan beépítésre nem szánt területek, amelyek jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő, művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek Ev jelű övezetében a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető erdőterületek tartoznak.
- (3) Az Ev jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a másol és másként nem létesíthető:
- a/ nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- b/ a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- c/ a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (4)
- (5) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telek területe*		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (ha)		Beépítettség % terepszint		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
	legkisebb (m <sup>2</sup> )	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	alatt	felett					
Ev	1500	-	-	-	-	-	-	98	95	-

- (6)
- (7)

## Mezőgazdasági terület

## 16. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része, ahol kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei közül - a szállásépületek kivételével - a kereskedelmi, szolgáltató célt is szolgáló gazdasági épületek is elhelyezhetők.
- (2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken önállóan csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.
- (3) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:
- a/ A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület + gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.
- b/ Üdülőépület, üdülőegység mezőgazdasági övezetben sem létesíthető, üdülési funkció nem alakítható ki.
- c/
- d/
- e/
- (4) A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
- a/ az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemserű szántóföldi művelés a jellemző
- b/ az Má-t jelű természet közeli állapotú mezőgazdasági területek övezete, ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző
- c/ az Mk-b jelű más területként nem hasznosítható belterületi kerterület
- (5) Az Má-á jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:
- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók)
  - a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya)
- (6) Az Má-t jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, trágyatárolók)
- (7) Az Mk-b jelű övezetben építmény nem helyezhető el.
- (8) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet	Sajátos területfelhasználás	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A telek		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Az épület	
				A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	lakó- + gazdasági épület (tanya)	lakó- + gazdasági épület (tanya)	felett (%)	alatt (%)	lakó- + gazdasági épület (tanya)	lakó- + gazdasági épület (tanya)	Megengedett legnagyobb építmény-magassága * (m)	Megengedett legnagyobb építmény-magassága * (m)	
Általános övezet	Má-á	SZ		5.000	-	200.000	500.000	50	50	0,2	0,1	-	-	5,5	4,5+5,5 lakó- + gazd. ép.
Természeti területek övezete	Má-t	SZ		10.000	-	1.000.000	-	50	-	0,03	-	-	-	5,5	-

Belterületi kertterület	Mk-b	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		SZ													

\* Technológiai igény esetén ez az érték túlléphető maximum 40 méterig.

Vízgazdálkodási terület  
17. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

a/ a patakok, árkok, tavak medrei,

b/ a vízmedrek mentén a meghatározott szélességű parti sávok,

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek övezetébe tartoznak.

(3)

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében:

a. a patakok partja mentén 6,0 m-es

b. az árkok partja mentén 3,0 m-es parti sávot szabadon kell hagyni, ott építmény, épület nem helyezhető el, fával beültetni nem lehet.

(5) A tavak partján új építés nem megengedett, kivéve ha az új építmény a víz használatától el nem választható

(6)

Az állattartás általános szabályai

18.§

(1)

(2)

(3)

Örökségvédelem

19. §

(1)

(2) A település műemlék épületei

– Göboly-ház, kismemesi lakóház és kovácsműhely, Kossuth u. 21. 263 hrsz.

(3) Műemléki környezet a /2/ bekezdés szerinti épületeket övező, a terven ábrázolt határvonalon belüli terület.

(4)

(5)

(6) Helyi védelemre javasolt épületek és emlékek:

– Római katolikus templom Kossuth u. 26 132 hrsz.

– Kálvária Kálváriadomb 491/2 hrsz.

– kereszt Rákóczi u. - Lipót u. sarok 491/2 hrsz.

– kereszt Széchenyi u. 3 hrsz.

– lakóház Akácfa u. 10. 84 hrsz.

– lakóház Kertész u. 4. 233 hrsz.

– lakóház (szövöde) Kossuth u. 25. 260 hrsz.

– lakóház (táncház) Rákóczi u. 5. 493 hrsz.

– lakóház (falusi vendégfogadó) Széchenyi u. 9. 47/2 hrsz.

– régi iskola épülete Lipót u. 1. 471 hrsz.

– volt vasútállomás Rákóczi u. 34. 389 hrsz.

– lakóház Kossuth u. 9. 280 hrsz.

(7)

Táj- és természetvédelem

20. §

(1)

(2)

(3)

(4) A település egyedi tájértékei az országosan védett források és a természeti területen lévő, helyi védelem alatt álló „kövült fák”.

(5) Helyi természeti védelemre javasolt erdő a 089/2, 091, 092 hrsz-ok.

(6) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(7) A terület-felhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.

(8) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során egyaránt biztosítani kell.

(9) A meglévő fásított közterületek, fasorok, az intézmények és magánkertek településképi szempontból értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó településképi jelentőségű gyepes zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemek.

(10)

(11)

(12)

(13)

(14)

(15)

KÖRNYEZETVÉDELEM

Föld- és talajvédelem

## 21. §

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonyasága és a felszíni vizek elvezetése a telk területén belül biztosítható legyen.
- (7) A 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) mellett létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok, vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.
- (8) A területen közvetlen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (9) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

## Levegőtisztaság-védelem

## 22. §

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)

## Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

## 23. §

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján „érzékeny” besorolású. A vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (3) A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárgatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (4) A szennyvízkezelőművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.
- (5) A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki. Az új beépítésre szánt területek csak a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése mellett hasznosíthatók.
- (6) Szennyvíz a közcatorna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadterben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.
- (7) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (8)
- (9)
- (10)

## Egyéb környezetvédelmi követelmények

## Zaj- és rezgés elleni védelem

## 24. §

- (1)
- (2)
- (3)

## Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

- (4)
- (5)
- (6)
- (7)
- (8)
- (9)
- (10)

## Védőterületek, védőtávolságok

## 25. §

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)

## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

## 26. §

- (1) Mikófalva Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg
  - sportpálya és zöldterület bővítése, kialakítása céljából a 470/4 - 470/8 hrsz-ú ingatlanokra
  - gazdasági terület fejlesztése céljából a 031/1-031/17 helyrajzi számú ingatlanokra
  - a temető bővítése céljából a 153-156, 165, 170-173 és 176 hrsz-ú telkekre,
  - telekalakítás céljából a 185-202, 206, 207, 368 és 372 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.
- (2)

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

27. § (1) Ez a rendelet 2005. december 1-jén lép hatályba.

(2)

(3) Jelen helyi építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyásával egyidejűleg az 1/1988. számú Tanácsrendelettel jóváhagyott Mikófalva Általános Rendezési Terve hatályát veszti.

Mikófalva, 2005. október 28.

*Kovács Flórián*  
polgármester

*Pozsik Péter*  
aljegyző

---

**Mellékletek**

1.