

**Előterjesztés**  
**Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2022. május 11. napján tartandó nyílt, soros képviselő-testületi ülésére**  
**Mesztegyő község településszerkezeti tervének elfogadásához**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2017. (IV.19.) határozatával úgy döntött, hogy a 123/2006. (IV.25.) határozatával jóváhagyott, jelenleg hatályos településszerkezeti terv, valamint a 9/2006. (IV.26.) rendeletével elfogadott HÉSZ és szabályozási tervek helyett – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai alapján – új településfejlesztési koncepciót és új településrendezési eszközöket készített.

A településrendezési eszközök készítése során – az adottságok mellett – a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletet, a Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletet, a helyszínelések során tapasztaltakat, a jóváhagyott településfejlesztési koncepciót, az előzetes tájékoztatási szakaszban közreműködők előzetes véleményeit, észrevételeit, a 218/2009. (X.6.) Korm.rendelet szerinti előzetes adatszolgáltatást valamint az örökségvédelmi adatszolgáltatást kellett figyelembe venni.

Fentiek alapján készültek el a településszerkezeti terv rajzi és szöveges munkarészei, valamint a HÉSZ és a szabályozási tervek.

A véleményezési anyag egyeztetése a Kormányrendelet 36. § előírásainak megfelelően teljes eljárás szerint történt.

A településszerkezeti terv tartalmi követelményét és felépítését a Kormányrendelet 4. melléklete szabályozza. A településszerkezeti terv egy tervcsomag, mely jelen határozati javaslattal kerül elfogadásra és 6 mellékletből áll.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat:**

1. Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településszerkezeti tervet a határozat alábbi mellékletei szerinti tartalommal jóváhagyja:

1. melléklet Településszerkezeti terv
2. melléklet Településszerkezeti terv leírás
3. melléklet Változások
4. melléklet A település területi mérlege
5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása
6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

2. A településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló korábbi – 123/2006. (IV. 25.) sz. – határozatát visszavonja.

Felelős: Nagy László Péter polgármester

Határidő: értelem szerint

Mesztegyő, 2022. május 6.





## 1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS

Mesztegnő településszerkezetét alapvetően meghatározzák területi, geomorfológiai adottságai valamint a település történeti fejlődése során kialakult úthálózat és településstruktúra, melyek legfontosabb elemei az alábbiak:

- a kedvező természeti, táji és domborzati adottságok
- a jelentős természet- és tájképvédelmi érintettség
- a településszerkezet, település- és tájkarakter sajátos elemei:
  - a településközpontban található, műemléki védelem alatt álló római katolikus volt ferences templom és kolostor, valamint annak műemléki környezete
  - a helyi védelem alatt álló művi értékek
- a Marcali-hát dombjai, völgyei
- a halastavakkal tarkított Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet

A 2006-ban elkészült és jóváhagyott településszerkezeti terv biztosította ezen szerkezeti értékek megőrzését, a közlekedési hálózat fejlesztésének lehetőségét, rögzítette a területhasználatokat és a fő infrastruktúra elemeket. Jelen településszerkezeti terv ahhoz képest határoz meg változásokat, tervez új elemeket.

### 1.2.1. Területfelhasználás

A település közigazgatási területén a tervezett területfelhasználás az alábbiak szerint jellemezhető:

a) a beépítésre szánt területek közül:

-falusias lakóterület a belterület legnagyobb része, melynek nagysága – a korábban kijelölthöz képest – csökken. A falusias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési móddal, 20, 25 és 30 %-os maximális beépítettséggel, 4,5 m maximális épületmagassággal létesíthetők épületek. A lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül – az OTÉK és a helyi építési szabályzat figyelembevételével – kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi, szórakoztató, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést is tartalmazhat.

A falusias lakóterületen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,4.

-a településközpont területek nagysága nő. Településközpont területek a – sportpályához vezető utcától délre fekvő – Vörösmarty Mihály utca, Szabadság tér és Kossuth Lajos utca menti területek a Dózsa György utcáig. A településközpont területen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül – az OTÉK és a helyi építési szabályzat figyelembevételével – igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport célú rendeltetést is tartalmazhat. A településközpont területen szabadonálló és oldalhatáron álló vagy zárt sorú beépítési móddal, 25 és 30 %-os maximális beépítettséggel, 5,5 és, 7,5, m maximális épületmagassággal létesíthetők épületek.

A településközpont területén a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,7.



-a kereskedelmi, szolgáltató terület nagysága a korábban tervezetthez képest csökken. Kereskedelmi, szolgáltató területek az alábbiak:

-a hosszúvízi út mentén meglévő gazdasági rendeltetésű terület (a „gabonarakta” területe)

-a volt malom és pékség területe

Épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 és 40% maximális beépítettséggel, 6,0 és 7,5 m maximális épületmagassággal létesíthetők. A kereskedelmi, szolgáltató területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

A kereskedelmi, szolgáltató területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,75.

-új építési övezetként kerül bevezetésre az általános gazdasági terület, melybe az alábbi területek tartoznak:

-a meglévő fűrésztelep területe

-a volt TSZ major (sertéstelep) területe

-az Öreghegy és a jelenlegi 68. sz. főút északi oldalán fekvő mezőgazdasági major között tervezett új gazdasági terület

Az általános területen épületek szabadonálló beépítési móddal, 40 % maximális beépítettséggel, 7,5 m maximális épületmagassággal létesíthetők. Az általános gazdasági területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

Az általános gazdasági területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 1,0.

-a beépítésre szánt különleges terület nagysága nő. Különleges területek az alábbiak:

-a sportpálya területe és tervezett bővítése

-a mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep)

-a tervezett idegenforgalmi fogadóhely (kisvasút belterületi végállomásánál) területe

A különleges területeken épületek szabadonálló beépítési móddal, 10, 25 és 30 %-os maximális beépítettséggel, 5,5, és 7,5 m maximális épületmagassággal építhetők. A különleges területen a terület rendeltetésszerű használatához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

A különleges területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,5.

b)a beépítésre nem szánt területek közül:

- a közlekedési és közműterületek – magasabb rendű terveknek megfelelő, és azokat kiegészítő helyi elhatározások szerinti – fejlesztése tervezett

- a zöldterületek fejlesztése tervezett az alábbiak szerint:

-közparkként

-meglévő

-a Malom-köz déli oldalán

-újonnan tervezett

-a sportpálya és a temető közötti fejlesztésekhez kapcsolódóan



- közkertként
  - meglévő, valamint a korábbi tervben tervezett
    - a Szabadság utca mentén
    - a Vörösmarty M. utcában a közösségi ház mellett
    - a Szabadság tér és a Lady János utca sarkán
    - a Táncsics M. u. mentén
  - újonnan tervezett
    - az Árpád utcában, a vasút mellett
- az erdőterületek nagysága – a korábbi településszerkezeti terven szereplőhöz képest – jelentősen nő, mivel a településszerkezeti terv az erdőtervezett erdőterületeket, a szőlőhegy beerdősült részeit, valamint a gazdasági területek és vízgazdálkodási területek mentén helyenként meglévő és tervezett erdőket erdőterületként jelöli. Az építési használat jellege szerint az erdőterületeket a településszerkezeti terv a következő területfelhasználási egységekbe sorolja:
  - Közzéléti erdőterületek:* A Sári-csatorna déli szakaszának mindkét oldalán, valamint a Hamuházi-tó körüli meglévő és tervezett erdőterületek. Közzéléti erdőterületen az ismeretterjesztés, pihenés, testedzés nem épület jellegű építményei helyezhetők el.
  - Védelmi erdőterületek:* a jelentős természeti – és tájképi értéket képviselő Tájvédelmi körzet valamint Natura 2000, területeken és az országos ökológiai hálózat magterületein elhelyezkedő erdőterületek, illetve településvédelmi vagy vízerózió ellen védelmi célokat megvalósító erdőterületek. Védelmi erdőterületen csak a védelmi célok megvalósulását szolgáló nem épületnek minősülő építmények helyezhetők el.
  - Gazdasági erdőterületek:* az erdőtervben gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők. Gazdasági erdőterületen az erdő műveléséhez szükséges, valamint az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el.
- a mezőgazdasági területek nagysága – a korábbi településszerkezeti terven szereplőhöz képest – számottevően csökken. A településszerkezeti terv a mezőgazdasági területeket sajátos használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolja:
  - Általános mezőgazdasági területbe* tartoznak a közigazgatási területen elhelyezkedő mezőgazdasági területek, ahol cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrű beépítések megakadályozása. Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
  - Korlátozott használatú mezőgazdasági területek* a jelentős természeti – és tájképi értéket képviselő Natura 2000 területeken és az országos ökológiai hálózat magterületein elhelyezkedő mezőgazdasági területek. Építmények Natura 2000 területeken kizárólag a Natura 2000 terület fenntartási tervében megfogalmazott kezelési javaslatok

megvalósításával összhangban, országos ökológiai hálózat magterületein a természetvédelmi célkitűzések megvalósulásával összhangban helyezhetők el.

*-Gyümölcsös mezőgazdasági területek:* a településen nem jelentős kiterjedésűek, de a tájkarakter fontos elemei, a településszerkezeti terv a vonatkozó területrendezési tervekkel összhangban fontosnak tartja, hogy az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területein (továbbiakban: OGyK területek) a tájhasználat a gyümölcsstermesztés legyen. Ezen cél érvényesítése érdekében a belterületől északra, a településhatárhoz közel elhelyezkedő OGyK területek, a mezőgazdasági területeken belül külön területfelhasználási egységbe kerültek. A gyümölcsös területeken elsősorban a gyümölcsstermesztéshez, -feldolgozáshoz kapcsolódó rendeltetésű építmények helyezhetők el.

*-Kertes mezőgazdasági területek:* a volt zártkerti-szőlőhegyi területek kerültek ebbe a területfelhasználási egységbe, melynek lehatárolásában változás nem történt, nagysága nem változik.

*-Belterületi kert mezőgazdasági területek:* A Dózsa György út településről kivezető, déli szakaszának nyugati oldalán fekvő telkek, a 452 hrsz-ú út nyugati oldalán fekvő telkek valamint a Jókai utca keleti oldalán fekvő lakótelkek mögött lévő telkek tartoznak ebbe a területfelhasználási egységbe. Ezek a területek nagyrészt szántók, illetve beerdősült területek, egyes területeken viszont mai napig kiskertes művelés zajlik. A területfelhasználás megkülönböztetését a telekszerkezet indokolja. Mesztegnyő lakótelkei hagyományosan hosszúak, melyek kialakulásuk idején még aktívan hasznosítottak voltak, ám mára ekkora lakótelkekre nincs szükség. A belterületi kertek bár kapcsolódnak a lakóterülethez, alakjuk és méretük változatlan, de művelés szempontjából inkább a mezőgazdasághoz kötődnek, mint a lakó funkcióhoz.

-a vízgazdálkodási területek nagysága nem változott:

- a közigazgatási területen elhelyezkedő horgásztavak és halastavak az államigazgatási szervek véleményét figyelembe véve egyaránt vízgazdálkodási területbe tartoznak
- a folyó- és állóvizek medre és parti sávja nagysága
- a vízellátást biztosító területigényes közmű-létesítmények területének nagysága nem változik

-új területfelhasználási egységként-jelenik meg a természetközeli terület: ide az ex-lege védett láp és a nádas művelésű területek kerültek besorolásra, a természeti értékek megőrzése céljából. E területek korábban a mezőgazdasági területbe sorolt területek voltak.

-a beépítésre nem szánt különleges területek nagysága nő. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tartoznak

- a temető és annak tervezett bővítése
- a horgászturizmus meglévő és tervezett területei
- a tervezett vízisport és szabadidős terület a Sári-csatorna keleti oldalán a József Attila utcától északra

ahol az épületek szabadonálló beépítési móddal, 10 %-os maximális beépítettséggel, 2,5 és 5,5 m maximális épületmagassággal építhetők. A beépítésre nem szánt különleges területen a terület rendeltetésszerű használatához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

### **Beépítésre szánt területek és a zöld/erdőterületek változása, aránya**

A TrTv előírásai alapján „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5 %-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50 %-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Mesztegyő közigazgatási területén 8,65 ha újonnan kijelölt beépítésre szánt terület tervezett és kb. 34 ha a megszűnő beépítésre szánt terület nagysága. Az újonnan tervezett beépítésre szánt területekhez kapcsolódó zöldterület nagysága 1,49 ha, erdőterület nagysága 6,64 ha.

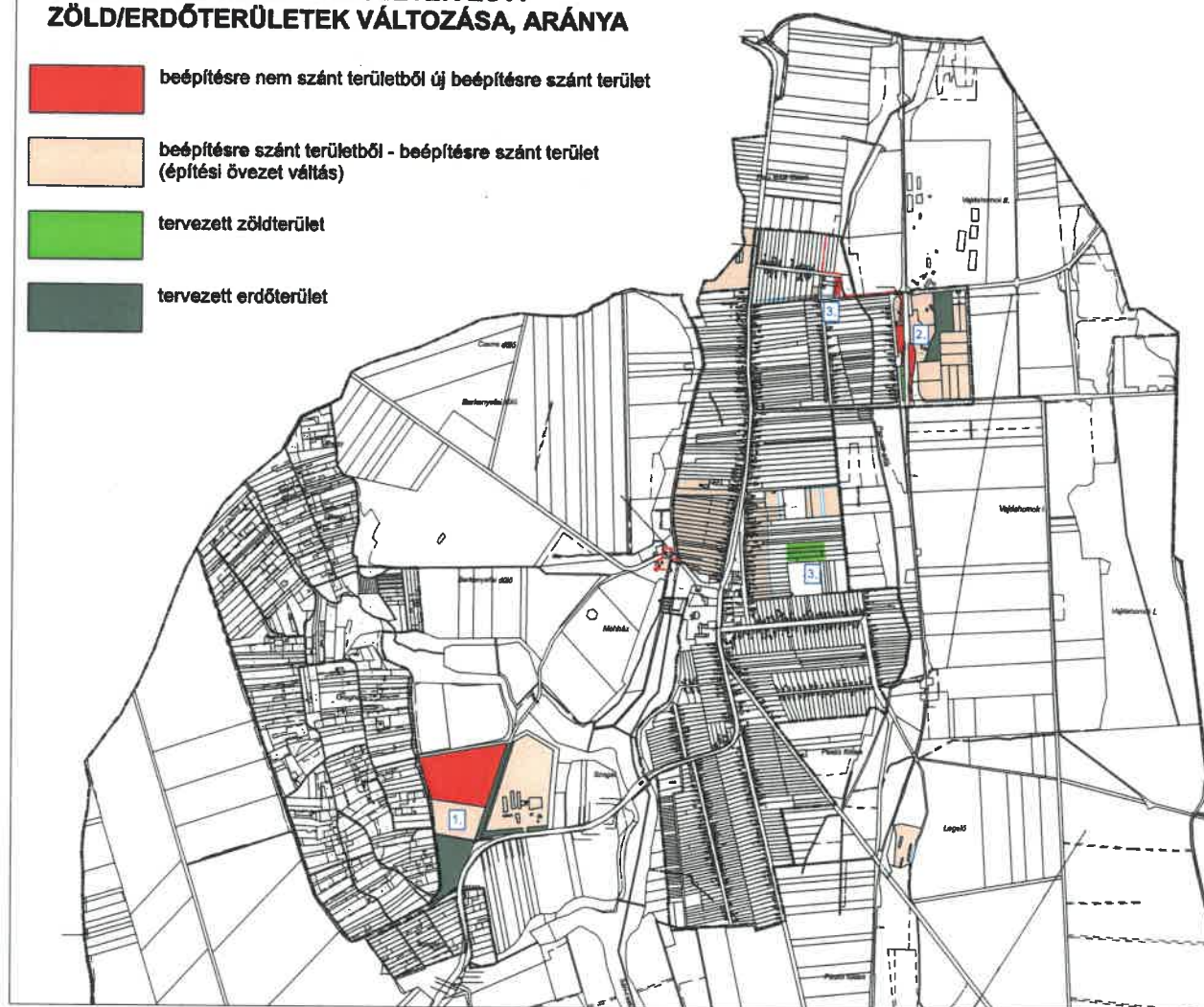
Az egyes területekhez kapcsolódó zöldterület (gazdasági és különleges terület esetén erdőterület) kijelölést ld. az alábbi táblázatban és a mellékelt térképen

| terület megnevezés                           | új beépítésre szánt terület nagysága (ha) | zöldterület/erdőterület nagysága (ha)    | beépítésre szánt terület – zöldterület/erdőterület százalék |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1. Általános gazdasági terület               | 7,01                                      | 4,6 (erdőterület)                        | 65,62 %                                                     |
| 2. Kisvasút végállomás (belterület) környéke | 1,12                                      | 2,04 (erdőterület)<br>0,18 (zöldterület) | 196,4 %                                                     |
| 3 A többi új beépítésre szánt terület        | 0,52                                      | 1,31 (zöldterület)                       | 137,9 %                                                     |



## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉS A ZÖLD/ERDŐTERÜLETEK VÁLTOZÁSA, ARÁNYA

- beépítésre nem szánt területből új beépítésre szánt terület
- beépítésre szánt területből - beépítésre szánt terület  
(építési övezet váltás)
- tervezett zöldterület
- tervezett erdőterület

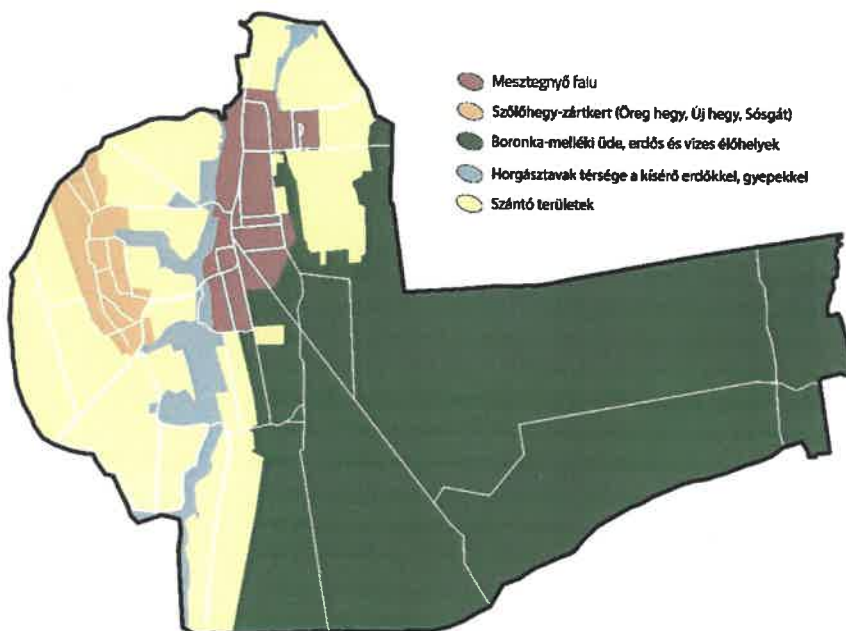


## 1.2.2. Tájrendezés és természetvédelem

### 1.2.2.1. Tájrendezés

Mesztegyő külterületén az alábbi négy tájhasználat azonosítható:

- zártkert-szőlőhegy (Öreghegy, Újhegy, Sósgát)
- Boronka-melléki úde, erdős és vizes élőhelyek
- horgásztavak térsége a kísérő erdőkkel, gyepekkel
- szántók



A településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) a településszerkezeti terv és a HÉSZ, valamint annak rajzi melléklete, a Szabályozási terv által javasolt külterületi területfelhasználási rendszer a település természeti adottságait és tájkaraktereinek kulcstényezőit figyelembe véve került kidolgozásra.

A **zártkerti-szőlőhegyi** terület magaslati ponton helyezkedik el, a falutól nyugati irányban. Egyedi hangulatú terület, mely őrzi a hagyományos telekszerkezetet és a régi építészet értékes elemeit. A kertés terület a falu nyugati határában húzódó horgásztavak túloldalán terül el és három fő részből épül fel: a központi része az Öreghegy-a legrégebbi terület, melyhez északról fonódik az Újhegy területe, délről pedig a Sósgát. A hagyományosan kisparcellás zártkertekben főként a szőlőtermesztés volt a jellemző, mára azonban sokan nem művelik kertjeiket, valamint a terület jelentős részét beszántották, és szántóföldi kultúrákat nevelnek kertjeik helyén, továbbá előfordulnak beerdősült területek is. Ugyanakkor az öreg pincékből ma is jó párat fellelhetünk a hozzájuk tartozó szőlőkkel.

A zártkerti-szőlőhegyi területek által körülölelt, mozaikosan erdősült területeket a TRE erdőterületbe sorolja. A szőlőhegy területi kiterjedése nem változott, a TRE a területét **kertes mezőgazdasági terület** területfelhasználásba sorolja.

Mesztegyő külterületének keleti felén, a Boronka-patak környezetét teljes egészében az erdők uralják, ahol **üde, erdős és vizes élőhelyek** jöttek létre. A Boronka-melléki Tájvédelmi Körzethez tartozó változatos élőhelyek sokasága az itt található homoktalajok egyedi vízháztartásának köszönhetően alakult ki. A terület tájkarakterét a láprétek, fű- és égerlápok, ligeterdők, üde gyertyános-tölgyesek, üde rétek/legelők valamint a szárazabb cseres-tölgyesek és homoki gyepek gazdag kavalkádja határozza meg. Ez a rendkívül sokféle élőhely számtalan állat és növényfaj számára nyújt otthont, közöttük nagyon sok igen ritka és védett faj is megtalálható, ezért ezeken a területeken a természetvédelmi szempontok érvényre juttatását a TRE kiemelten kezeli.

Az erdőterületeknek fontos szerepe van a tájkép változatosabbá tételében, az értékes élőhelyek védett növény- és állatfajok otthona. A TRE célkitűzése az erdőtervezett erdőterületek megőrzése. Az erdők nagyrészt az erdőterv szerinti elsődleges rendeltetésüknek megfelelően kerültek besorolásra a területfelhasználás szintjén. A Sári-csatorna mentén viszont kapcsolódva a tervezett rekreációs rendeltetésű területekhez nagy kiterjedésű erdőterületek kerültek átsorolásra közjóléti erdőbe a vízhez kapcsolódó turizmus, a horgászturizmus fejlesztése céljából. Erdőterületek rovasára fejlesztési terület nem kerül kijelölésre.

A település több **horgásztóval** és **halastóval** is büszkélkedhet, melyek kiterjedése is számottevő. A település nyugati térségében a Sári-csatorna vizének felduzzasztásával egy meglehetősen nagy vízfelületű horgásztó-rendszert alakítottak ki. A közigazgatási terület keleti részén — magyarországi és nemzetközi természetvédelmi védettség alatt is álló területen — elhelyezkednek nyilvántartott halastavak: a Busvári-halastó, Soponyai-halastó, Mélyégeri-halastó.

A tavak és az azokat tápláló vízfolyás menti területek tájkarakterét a tavakat és a vízfolyást kísérő gazdag fajállományú erdős és gyepek területek határozzák meg. A vízben gazdag területeken gyakoriak a fűzesek, a puhafás ligetek valamint az égerligetek. Az üde gyepek szintén ritka gazdag élővilággal rendelkeznek, a vizeket az erdőkkel felváltva kísérik.

A TRE vízhez kapcsolódó turizmus illetve horgászturizmus fejlesztése céljából a település nyugati térségében folyó Sári csatorna mentén jelölt ki több helyen, beépítésre nem szánt különleges rekreációs rendeltetésű területet.

A nádas művelésű területek, illetve az ex lege védett láp területe természetközeli terület területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra, a természeti értékek megőrzése céljából.

Mesztegyő tájszerkezetének meghatározó elemei a **szántó** területek. Mesztegyő közigazgatási területének északkeleti, nyugati és délnyugati részén a tájhasználatot a nagytáblás szántóművelés határozza meg. Emellett azonban elsősorban háztáji szükségleteket ellátó kistermelői tevékenység is megtalálható e térségben.

A TRE a ténylegesen művelt területek mezőgazdasági területként való megőrzését célkitűzésnek tekinti, általános mezőgazdasági területbe sorolva e területeket. A természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területeket a sajátos tájjelleg megőrzése, a természetvédelmi és gazdálkodási érdekek összehangolása érdekében a TRE megkülönböztetetten kezeli, e területek korlátozott használatú mezőgazdasági területbe történő besorolására tesz javaslatot.

Mesztegyő északi külterületén, kisebb területen **gyümölcsös** mezőgazdasági művelés folyik, e területek az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterben is nyilvántartott területek. A tájhasználat fontos elemei a gyümölcsösök, melyek növelik annak változatosságát, ezért ezek védendő, megtartandó elemek, annak ellenére is, hogy a településen csak kis területen jellemző, megóvásuk érdekében az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészeket a Településszerkezeti terv gyümölcsös mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.

#### 1.2.2.2. Természetvédelem

##### Nemzetközi védettség alatt álló területek

A jelenleg hatályos 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szerint Mesztegyő közigazgatási területét a következő európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület érinti:

- **Boronka-melléke (HUDD20044) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület**
- **Belső-Somogy (HUDD10008) különleges madárvédelmi terület**

##### Magyarországi védettség alatt álló területek

###### Nemzeti parki területek

Mesztegyő a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság működési területén helyezkedik el, nemzeti parki terület azonban nem érinti.

###### Tájvédelmi körzet

Mesztegyő keleti külterületét érinti a **Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet**, melynek egy része **fokozottan védett terület**.

###### Erdőrezervátum

A 4/2000. (III. 24.) KöM rendelet erdőrezervátummá nyilvánítja a Borona-melléki Tájvédelmi Körzet részét képező, összesen 242,7 hektár kiterjedésű területet, mely a **Dávodi Erdőrezervátum** elnevezést kapta. Az erdőrezervátum 52,3 ha kiterjedésű területét magterületként tartják nyilván, mely a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 29. § (4) bekezdésében foglaltak alapján fokozottan védett természeti terület.

###### Ex lege védett értékek

Mesztegyő közigazgatási területén a Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján **nem találhatóak ex lege védett források, földvárak és kunhalmok, víznyelők és barlangok**. A Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján Mesztegyő területén a **047/1 hrsz ex lege védett láppal** érintett ingatlan, mely 2013 óta védett.

###### Helyi védett természeti területek

Mesztegyő közigazgatási területén nem található helyi védett természeti terület.

##### Országos Ökológiai Hálózat területei

A Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján Mesztegyő közigazgatási területén az alábbi területek tartoznak az **ökológiai hálózat** területei közé:

- magterület: a Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet illetve a Natura2000 területek tartoznak ide
- ökológiai folyosó: a község nyugati oldalán húzódó horgásztó-rendszert és az azt tápláló vízfolyást gazdag fajállományú erdős és gyeperes területek kísérik, melyek az ökológiai folyosó területébe tartoznak,
- puffterület: nem található a település közigazgatási területén.

A magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területeken, valamint a nemzetközi védettség alatt álló területeken, továbbá az ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyosó területein a területhasználat rendszerét oly módon alakította ki a településszerkezeti terv, hogy a természeti értékek, élőhelyek védelmét a településrendezés eszközeivel is segítse (korlátozott használatú mezőgazdasági területek, védelmi erdőterületek).

#### **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján tájképvédelmi terület a teljes belterület, a közigazgatási terület keleti fele – a magyarországi és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területek –, valamint a Sári-csatorna és az azt kísérő területek.

#### **1.2.3. Zöldfelületi rendszer**

A településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik.

Az új településszerkezeti terv nagyrészt megtartja a zöldterületeket, csupán a visszavonásra került fejlesztési területekhez kapcsolódó zöldterületek kerültek ki a tervből. Ezek helyett azonban újak kerültek kijelölésre.

A temetőtől északra tervezett lakóterületekhez kapcsolódóan a temető északi oldalán zöldterület kialakítására tesz javaslatot a Településszerkezeti terv.

A Sári-csatorna keleti oldalán egy keskeny sáv ékelődik a lakóterület és a vízgazdálkodási terület közé, az új településszerkezeti terv ennek közjóléti rendeltetésű erdőterületbe történő átsorolására tesz javaslatot, védelmi barrierként a lakóterület és a vízgazdálkodási terület között. A sáv templom mögötti szakaszát pedig a településszerkezeti terv beépítésre nem szánt különleges területbe sorolja, a korábbi településközpont vegyes terület egy részével együtt.



#### 1.2.4. Örökségvédelem

A SMK H Épitésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Épitésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján Mesztegyő területén az alábbi műemlék, műemléki környezet és nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak: (Az érintett területeket ld a 1.1.1.rajzszerű „Településszerkezeti terv” tervlapon.).

##### Műemlék

| törzsszám | azonosító | megnevezés                  | cím              | kategória                    | hrsz     |
|-----------|-----------|-----------------------------|------------------|------------------------------|----------|
| 4519      | 8006      | R. k. volt ferences templom | Kossuth utca 33. | MI/ kiemelten védett műemlék | 335      |
| 4520      | 8007      | v. Ferences kolostor        | Kossuth utca 34. | MI/ kiemelten védett műemlék | 332, 333 |

##### Műemléki környezet

| törzsszám | azonosító | hrsz                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10121     | 8005      | 287, 325, 101/1, 236, 101/3, 637, 324, 699, 322/1, 320, 321, 322/2, 243/2, 243/6, 241/1, 240, 339, 338, 337, 336, 349/1, 335, 334, 333, 332, 328, 243/4, 243/5, 243/1, 242/2, 242/1, 241/2 |

##### Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

| azonosító | lelőhelyszám | név                      | HRSZ                                                                                                          |
|-----------|--------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 47181     | 2            | Általános iskola         | 326, 328, 332, 335, 349/1, 333, 334, 0213/2, 0210, 101/3, 325, 336, 0216, 337, 346, 347, 348, 338, 345, 101/1 |
| 47186     | 3            | Pusztaszentegyház – dűlő | 023/2, 0238/18, 07, 0238/2                                                                                    |
| 68971     | 4            | Faluhatár                | 396, 395, 385, 394, 393, 390, 391, 392, 397, 398, 399, 0267/10, 101/7, 101/3, 101/6                           |
| 68973     | 5            | Hamuházi-lap II.         | 0244/6                                                                                                        |
| 68975     | 6            | Hamuházi-lap I.          | 0249/9                                                                                                        |
| 68979     | 7            | Hedve                    | 0240/4, 0249/5, 0238/11, 0249/6, 0238/14                                                                      |
| 68981     | 8            | Sós-gát                  | 0241/19, 0241/18, 0241/1, 0224/7, 0224/8, 0240/4                                                              |

„A településkép védelméről” szóló 12/2018.(X.25.) ök. rendelet rendelkezik a helyi védelemről, melynek értelmében helyi védelem alatt áll a faluház, több lakóház, kőkereszt, szobor és emlékmű.

| sorszám | megnevezés               | cím                           | hrsz   |
|---------|--------------------------|-------------------------------|--------|
| 1       | faluház                  | Ladi János u. 55.             | 322/2  |
| 2       | volt csendőrlaktanya     | Vörösmarty u. 10.             | 17     |
| 3       | lakóház                  | Ladi János u. 18.             | 277    |
| 4       | lakóház                  | Vörösmarty u. 13.             | 21     |
| 5       | lakóház                  | Vörösmarty u. 91.             | 157    |
| 6       | kőkereszt                | Hunyadi J. u. 9.              | 604    |
| 7       | emlékmű                  | temető                        | 223/1  |
| 8       | hármasszoborfülke        | Kossuth u.-Dózsa u.           | 636    |
| 9       | kőkereszt                | Vörösmarty u. –<br>Gadányi út | 101/1  |
| 10      | Szenvedő Krisztus szobor | Vörösmarty u.                 | 236/1  |
| 11      | kőkereszt                | külterület, Szőlőhegy         | 2128/2 |
| 12      | kőkereszt                | Vörösmarty u. 69-71.<br>előtt | 100    |
| 13      | köztéri kereszt          | Vörösmarty u. 42. előtt       | 100    |
| 14      | emléktábla               | Vörösmarty u. 122.            | 212/1  |
| 15      | Mika kereszt             | Újhegy/szőlőhegy/             | 2228   |

### 1.2.5. Közlekedés

#### Közlekedési területek:

##### **Országos utak**

Mesztegyő közigazgatási területét jelenleg a 68sz. főút, és a 67130j. bekötőút érinti. A 68sz. Barcs-Böhönye-Balatonszentgyörgy másodrendű főút észak-déli irányban átszeli a település közigazgatási területét. A 67130j. Hosszúvíz bekötőút a település központjában csatlakozik a főúthoz.

##### **Az országos utak tervezett fejlesztései**

A magasabb rendű tervek szerint Mesztegyő közigazgatási területét az alábbi útfejlesztések érintik

- főúti elkerülésként: a Mesztegyőt nyugatról elkerülő út
- tervezett mellékútként: a Kelevíz-Hosszúvíz, és a Mesztegyő-Nagybajom összekötés.

E nyomvonalakat a településszerkezeti terv jelöli.

Távlatban mellékúttá válik a mai 68sz. főútnak a településelkerüléssel kiváltott szakasza.

Az országos utak tervezési kategóriák szerinti besorolása:

- országos főút: K.IV.B, B.IV. a-B
- országos mellékutak: K.V.C, B.V. c-C

##### **Települési utak**

##### **A települési utak tervezett fejlesztései**

A Gadány felé vezető helyi út településközi kapcsolatot biztosít, mellékútnak megfelelő paraméterekkel kiépítve távlatban országos mellékúttá is válhat. Új helyi gyűjtőút köti össze a Hosszúvíz bekötőutat és a 68sz. főutat a belterület északi részén.

A Gadány felé vezető út tervezési kategóriák szerinti besorolása: K.V.C, B.V. c-C

A helyi gyűjtőút tervezési kategóriák szerinti besorolása B.V. c-C

##### **Közösségi közlekedés**

A közúti tömegközlekedési ellátást továbbra is a helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

A település a MÁV 37-es számú, Somogyszob-Balatonszentgyörgy egyvágányú, nem villamosított mellékvonalával kapcsolódik az országos vasúti hálózathoz. A vasúti kapcsolat a település szempontjából fontos, a továbbiakban is fenntartandó.

A nagyvasúti megállóhely mellől indul a Mesztegyő Erdei Vasút pályája, aminek komoly turista/idegenforgalmi szerepe van. A vonal meghosszabbítása tervezett Somogyfajsz és Nagybajom irányában. A tervezett hosszabbítások területigényét a fejlesztés megvalósítási szakaszában célszerű önálló telekként lehatárolni.

##### **Gyalogos felületek, kerékpárút, turistaút**

A magasabb rendű tervek szerint Mesztegyőt a Balatonkeresztúr-Marcali-Böhönye térségi kerékpárútvonal érinti. A szerkezeti terv a meglévő 68sz. főút menti elvi nyomvonalat tartalmazza.

A térségi kerékpárutat javasolt a tervezett kistérségi/helyi kerékpár- és turistaút hálózattal kiegészíteni, összekapcsolni. Kistérségi kerékpárút a megvalósulás előtt álló, Mesztegyőt Balatonmáriafürdővel összekötő kerékpárút. A javasolt helyi

kerékpáros úthálózat feltárja a helyi látványosságokat, főbb úticélokat, és Nagybjomra is átvezet. A szerkezeti terv ezeket a nyomvonalakat is tartalmazza.

A gyalogos közlekedés érdekében továbbra is a járdaépítés a legfontosabb feladat. A településen több turista útvonal is átvezet, ezeknek a szerkezeti terv szerinti kiegészítése javasolt.

### **Parkolás, rakodás**

A parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint kell megoldani.

### **1.2.6. Közműellátás**

A település fejlődéséhez szükséges, a településszerkezeti tervet meghatározó területfelhasználás kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok. Közműves szempontból adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, továbbá azokat, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni a közműszolgáltatással összefüggő alábbi korlátozásokat:

#### **1. Vízellátás**

- Regionális vízellátó gerincvezeték
- Vízmű kút
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- Forrás

#### **2. Szennyvízelvezetés**

- Vízminőség-védelmi-terület övezete

#### **3. Csapadékvíz elvezetés**

- Önkormányzati vagy társulati kezelésben levő csapadékvíz elvezetést szolgáló vízfolyások, árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es mederkarbantartási sávval
- Boronkai-patak, a Csákánytói-árok, az Aranyos-patak és mellékágai, Kutlaci-árok, a Lencsen-Búsvári árok, valamint a Sári-csatorna (Malom-árok) 0190 hrsz-ú telke, a Papréti-árok 0182 és 021 hrsz-ú telkei mentén 6-6 m-es mederkarbantartási sávval
- vízkárelhárítási célú tározó

#### **4. Energiaellátás**

##### **Villamosenergia ellátás**

- 400 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia átviteli távvezeték nyomvonala és 40-40 m-es biztonsági övezete
- 22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia elosztó hálózat nyomvonala, külterületen az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

##### **Földgázellátás és CH ellátás**

- Települési gázfogadó állomás és gáznyomáscsökkentő műtárgy
- Nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és annak 7-7 m-es biztonsági övezete
- Szénhidrogén meddő kutak és 10 m-es biztonsági övezetük

#### **5. Elektronikus hírközlés**

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei





### **1.2.7. Környezetvédelem**

#### **1.2.7.1. A földtani közeg és a talaj védelme**

Mesztegyő közigazgatási területén a területrendezési tervek (Trtv és SMTrT) nem a település belterületétől nyugatra határolnak le kiváló- és jó termőhelyi adottságú szántóterületeket mozaikosan. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe tartozó területen a későbbi településszerkezeti tervi módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, lehetőleg a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe tartozó területen is kerülendő fejlesztési területek kijelölése. Mesztegyő teljes közigazgatási területe nitrátérzékeny terület. Nitrátérzékeny területeken mezőgazdasági tevékenységet a jogszabályokban és cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint kell végezni.

#### **1.2.7.2. A felszíni és felszín alatti vízvédelem**

Mesztegyő a Balaton-részvízgyűjtőhöz, azon belül pedig a Balaton közvetlen tervezési alegységhez tartozik. A település legjelentősebb felszíni vízfolyásai a Boronka-patak, a Sári-csatorna és a Pap-réti vízfolyás.

Mesztegyő területén lévő mesterséges felszíni állóvíz-rendszer, a Mesztegyői-halastórendszer található. A tórendszeren kívül még több halastó található a településen, úgy, mint a Busvári halastó, a Mélyégeri halastó, és a Soponyai halastó, valamint a Pap-réti Sankoló-tó.

A közigazgatási területen levő tavak és vízfolyások öntisztulásának elősegítése érdekében a vizek környezetében a természetes, természetközeli ökoszisztémák megőrzése biztosítandó.

A község a Balaton déli vízgyűjtő felszín alatti víztesten fekszik, mely sekély, porózus, leáramlással rendelkezik. A víztest mennyiségi állapotát tekintve jó, kémiai minősítése gyenge.

A vonatkozó jogszabályok alapján Mesztegyő a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település.

Mesztegyő teljes közigazgatási területe a vonatkozó jogszabályok szerint lehatárolt „vízminőség-védelmi terület övezetének”. területén belül helyezkedik el. A keletkező szennyvizek kezelése a vízminőség-védelmi terület övezet területére vonatkozó jogszabályok betartásával történhet.

A tórendszer mellett tervezett rekreációs rendeltetésű területhasznosítás a vízvédelmi szempontok figyelembe vételével, a szennyvizek környezetszennyezés nélküli elvezetésének és ártalmatlanításának biztosítása esetén lehetséges.

#### **1.2.7.3. A levegő tisztaságának védelme**

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet az ország területét légszennyezettség szerint zónákba sorolja. Mesztegyő a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik. Mesztegyő levegőminősége jó. A településen és környezetében jelentős levegő-szennyezéssel járó tevékenység nem található. Továbbra is célkitűzés a jó levegőminőség megőrzése, ennek érdekében a gazdasági területek elhelyezésénél figyelembe kell venni a betartandó környezeti feltételeket. A település levegőminőségének javítása érdekében a közigazgatási területen, az egyes területek rendeltetésétől függetlenül törekedni kell a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú alkalmazására.

A településszerkezeti terv a belterületől nyugatra jelöl ki új, jelentősebb kiterjedésű gazdasági területet valamint a településtől keletre egy kisebb kiterjedésű gazdasági

területet, egy volt major helyén. E területeken, valamint a már meglévő gazdasági területeken várható újabb légszennyező pontforrások megjelenése. Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológia alkalmazásával létesíthetők. Lakóterülettel, vagy rekreációs rendeltetésű területekkel határos gazdasági területeken tevékenységek kizárólag oly módon folytathatók, oly módon engedélyezhetők, hogy a lakóterületre vonatkozó levegőminőségi követelmények betartása biztosított legyen.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő létesítmény oly módon helyezhető el, hogy a védőterületen belül nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

Légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területnek tekinthetők az országosan védett természeti területek, az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei, valamint a Natura 2000 területek. Ennek értelmében sérülékeny területnek tekinthető tehát a település keleti része, a Boronka-melléki Tájvédelmi körzet, mely egyben Natura 2000 terület is, valamint része az országos ökológiai hálózatnak, annak magterületéhez tartozik. Sérülékeny terület továbbá a belterülettől nyugatra fekvő halastórendszer, és a Sári-csatorna mellett húzódó ökológiai folyosó, valamint a településen található ex lege láp. Ezek a területek szigorúbb levegőminőségi határértékek érvényesítendőik.

#### **1.2.7.4. Hulladékkezelés**

A településen a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A szennyvízhálózat teljeskörű kiépítettségére kell törekedni. Környezetvédelmi szempontból elvárás, hogy a beépítésre szánt fejlesztési területek az ivóvízhálózat és a szennyvízelvezető-hálózat egyidejű kiépítésével valósuljanak meg.

#### **1.2.7.5. Zaj- és rezgésvédelem**

A település legforgalmasabb közútja a 68 számú főút. A 68 sz. országos főút számottevően befolyásolja a települési környezet zajterhelését, mivel a település belterületén halad keresztül. A 68 számú főút települést elkerülő szakasza az új településszerkezeti tervben szerepel.

A **fejlesztési területeken** zajtól védendő helyiségeket tartalmazó épületek csak oly módon helyezhetők el, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt a Településszerkezeti tervben elhatározott területfelhasználásra vonatkozó zajterhelési határértékeknek teljesülniük kell. Új gazdaságfejlesztési terület zajtól védendő területhasználatoktól távol került kijelölésre, az új 68 sz. elkerülő út mentén.

**Új közút** nyomvonalának vezetése a Településszerkezeti tervben elhatározott területfelhasználások figyelembe vételével történhet, az engedélyezés során a zajtól védendő meglévő- és tervezett területfelhasználásokra vonatkozóan is igazolni kell a vonatkozó zajterhelési határérték teljesülését.

A rendeltetésük miatt zaj ellen különös védelmet igénylő létesítmények (pl. oktatási és egészségügyi intézmények) esetében meg kell vizsgálni **csendes övezet** kijelölésének lehetőségét, feltételeit.

### 1.2.8. Védőterületek és védősávok

Mesztegyő közigazgatási területét az alábbi védőterületek és védősávok érintik:

#### Közlekedés

- az országos főutak védősávja, és a Közlekedési tv. szerinti korlátozás – OTÉK 38.§ (8), (9), Közl. tv. 42/A.§
- az országos mellékutak és egyéb közutak mellett a Közlekedési tv. szerinti korlátozás – Közl. tv. 42/A.§

#### Közműellátás

##### 1. Vízellátás

- Regionális vízellátó gerincvezeték
- Vízmű kút
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- Forrás

##### 2. Szennyvízelvezetés

- Vízminőség-védelmi-terület övezete

##### 3. Csapadékvíz elvezetés

- Önkormányzati vagy társulati kezelésben levő csapadékvíz elvezetést szolgáló vízfolyások, árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es mederkarbantartási sávval
- Boronkai-patak, a Csákánytói-árok, az Aranyos-patak és mellékágai, Kutlaci-árok, a Lencsen-Búsvári árok, valamint a Sári-csatorna (Malom-árok) 0190 hrsz-ú telke, a Papréti-árok 0182 és 021 hrsz-ú telkei mentén 6-6 m-es mederkarbantartási sávval
- vízkárelhárítási célú tározó

##### 4. Energiaellátás

#### Villamosenergia ellátás

- 400 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia átviteli távvezeték nyomvonala és 40-40 m-es biztonsági övezete
- 22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia elosztó hálózat nyomvonala, külterületen az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

#### Földgázellátás és CH ellátás

- Települési gázfogadó állomás és gáznyomáscsökkentő műtárgy
- Nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és annak 7-7 m-es biztonsági övezete
- Szénhidrogén meddő kutak és 10 m-es biztonsági övezetük

##### 5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

### 1.2.9. Korlátozások

Mesztegyő közigazgatási területét az alábbi korlátozások érintik:

#### Örökségvédelem

- műemlék, műemléki környezet területe
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek területe
- helyi jelentőségű védett művi értékek

#### Természetvédelem, tájvédelem

- ex-lege védett láp
- tájvédelmi körzet által érintett területek
- fokozottan védett természetvédelmi területek
- erdőrezervátum

- Natura 2000 hálózat által érintett területek
- ökológiai hálózat által érintett területek
- tájképvédelmi területek

*Egyéb védelmi és korlátozó elemek*

- -vízminőség-védelmi terület övezete
- -vízerózióval veszélyeztetett terület övezete
- befejezett kármentesítéssel érintett terület a 0176 hrsz-ú telek.
- alulhasznosított barnamezős terület a 042/6 hrsz. A terület új hasznosítása (általános gazdasági terület) esetén javasolt a korábbi használat (állattartó tevékenység) esetleges környezetszennyező hatása miatt a talaj és a talajvíz szennyezettségi állapotának ellenőrzése. Új beépítések határérték alatti szennyezettség esetén, illetve, annak elérését követően kezdődhetnek.

A környezetvédelmi államigazgatási szerv adatszolgáltatása szerint „alulhasznosított barnamezős területek”-nek minősülnek még a a 46/3, és a 45/5 hrsz.-ú ingatlanok. A 46/3 és 45/5 hrsz.-ú, a belterület központi részén elhelyezkedő ingatlanokon korábban pékség, ill. malom működött. A területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerültek besorolásra. A korábban folytatott tevékenységek a terület jövőbeni, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként történő hasznosítását nem gátolják.

### 1.3. VÁLTOZÁSOK

A területhasználati változásokat a területfelhasználás jellege szerint csoportosítva, területi kiterjedéssel és azonosító jellel a mellékelt táblázat és az ahhoz tartozó térkép mutatja be.

Valamennyi módosult területhasználatú helyszín kapott egy „kódot”, a változás jellegének megfelelően. A térképen a megjelölt területek a „változás jellege” szerinti színnel jelöltek.

**A változások oka az alábbiak szerint csoportosítható:**

*a) Jogszabály-változások, jogszabály követések miatt szükséges módosítások*

A hatályos terv készítése óta több jogszabály, szakágazati előírás megváltozott, egyes kérdésekben a tervezői szemlélet módosult. Ezek nem döntés-függőek, ezek kényszerből (magasabb rendű jogszabály következtében) szükséges változások. Ilyenek pl. az OTÉK területfelhasználási egységeiben történt módosulások (pl. egyes területek kikerültek a természetközeli területek köréből, így más területfelhasználásba sorolandók); vagy a magasabb rendű tervek (OTrT, SMTTrT módosulása) révén a települést érintő országos és megyei övezetek változásából adódó módosítások.

*b) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában résztvevő államigazgatási szervek adatszolgáltatásból, a területek nyilvántartásából adódó pontosítások*

A településrendezési eszközök a jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján, az állami ingatlan-nyilvántartási térkép felhasználásával készülnek. Az adatszolgáltatásban, illetve az ingatlan-nyilvántartásban bekövetkező változások a településrendezési eszközök pontosítását, módosítását vonhatja maga után. Ide tartoznak pl. a hatályos terv elfogadása óta az üzemtervezett erdők területi kiterjedésében, rendeltetésében történt változások, a természetvédelmi lehatárolásokban történt módosítások, amelyek a területfelhasználásra módosító hatással vannak.

*c) Korábbi döntésű, meg nem valósult fejlesztések módosítása, vagy új fejlesztési igények*

Korábban elhatározott, meg nem valósult fejlesztési szándékok, melyeket a továbbiakban nem szerepeltet a terv, vagy megváltozó módon.

20

| Jele                                                           | területe<br>(ha) | változás<br>oka | településszerkezeti terv         |                                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                |                  |                 | jelenlegi<br>területfelhasználás | tervezett<br>területfelhasználás |
| Beépítésre nem szánt területből - Beépítésre szánt terület     |                  |                 |                                  |                                  |
| a                                                              | 7,01             | C               | M                                | Gá                               |
| b                                                              | 1,12             | C               | Kök                              | K-lf                             |
| c                                                              | 0,24             | C               | V                                | Lf                               |
| d                                                              | 0,28             | C               | Köu                              | Lf                               |
| Beépítésre szánt területből - Beépítésre szánt terület         |                  |                 |                                  |                                  |
| A                                                              | 2,72             | A               | Gkszt                            | Gá                               |
| B                                                              | 0,09             | C               | Vt                               | Lf                               |
| C                                                              | 7,27             | C               | Gip                              | K-l                              |
| D                                                              | 1,09             | C               | Gip                              | Lf                               |
| E                                                              | 0,7              | A, C            | Gip                              | Gkszt                            |
| F                                                              | 13,1             | C               | Lf                               | Vt                               |
| G                                                              | 2,04             | C               | Gkszt                            | Lf                               |
| H                                                              | 0,82             | C               | Gkszt                            | K-Sp                             |
| I                                                              | 8,3              | A               | Gip                              | K-Mü                             |
| J                                                              | 4,66             | A               | Gkszt                            | Gá                               |
| Beépítésre szánt területből - Beépítésre nem szánt terület     |                  |                 |                                  |                                  |
| I.                                                             | 2,8              | A               | Gkszt                            | E                                |
| II.                                                            | 10,29            | C               | Lf                               | Mbk                              |
| III.                                                           | 2,94             | B               | Lf                               | E                                |
| IV.                                                            | 10,62            | C               | Lf                               | M                                |
| V.                                                             | 2,36             | A               | K-T                              | Kb-T                             |
| VI.                                                            | 1,31             | C               | Lf                               | Z                                |
| VII.                                                           | 0,86             | C               | Lf                               | Kb-H                             |
| VIII.                                                          | 0,33             | C               | Vt                               | M                                |
| IX.                                                            | 0,29             | B               | Gkszt                            | M                                |
| X                                                              | 0,26             | C               | Vt                               | Kb-Sp                            |
| XI.                                                            | 2,04             | C               | Gip                              | E                                |
| Beépítésre nem szánt területből - Beépítésre nem szánt terület |                  |                 |                                  |                                  |
| 1                                                              | 226,72           | A,B             | M                                | E                                |
| 2                                                              | 20,81            | C               | M                                | Kb-H                             |
| 3                                                              | 0,21             | C               | V                                | Kb-H                             |
| 4                                                              | 0,16             | C               | Z                                | M                                |
| 5                                                              | 2,56             | C               | Z                                | E                                |
| 6                                                              | 0,59             | C               | Z                                | Kb-Sp                            |
| 7                                                              | 11,34            | B               | V                                | E                                |
| 8                                                              | 0,0467           | C               | Köu                              | V                                |
| 9                                                              | 5,45             | A               | M                                | Tk                               |
| 10                                                             | 0,53             | A               | V                                | Tk                               |
| 11                                                             | 9,99             | B               | Mk                               | E                                |
| 12                                                             | 0,88             | C               | M                                | V                                |
| 13                                                             | 0,18             | C               | Kök                              | Z                                |



**A területfelhasználások rövidítése****BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:**

Lf = falusias lakóterület

Vt = településközpont terület

Gks = kereskedelmi, szolgáltató terület

Gip = ipari terület

Gá=általános gazdasági terület

K-lf = beépítésre szánt különleges terület – idegenforgalmi fogadóhely

K-Sp = beépítésre szánt különleges terület – sportterület

K-T = beépítésre szánt különleges terület – temető

K-Mü = beépítésre szánt különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:**

Köu = közlekedési és közműterület, közúti

Kök = közlekedési és közműterület, vasúti

Z = zöldterület

Mk = kertes mezőgazdasági terület

Mbk = belterületi kert mezőgazdasági terület

M = mezőgazdasági terület (általános, korlátozott használatú)

E = erdőterület

V = vízgazdálkodási terület

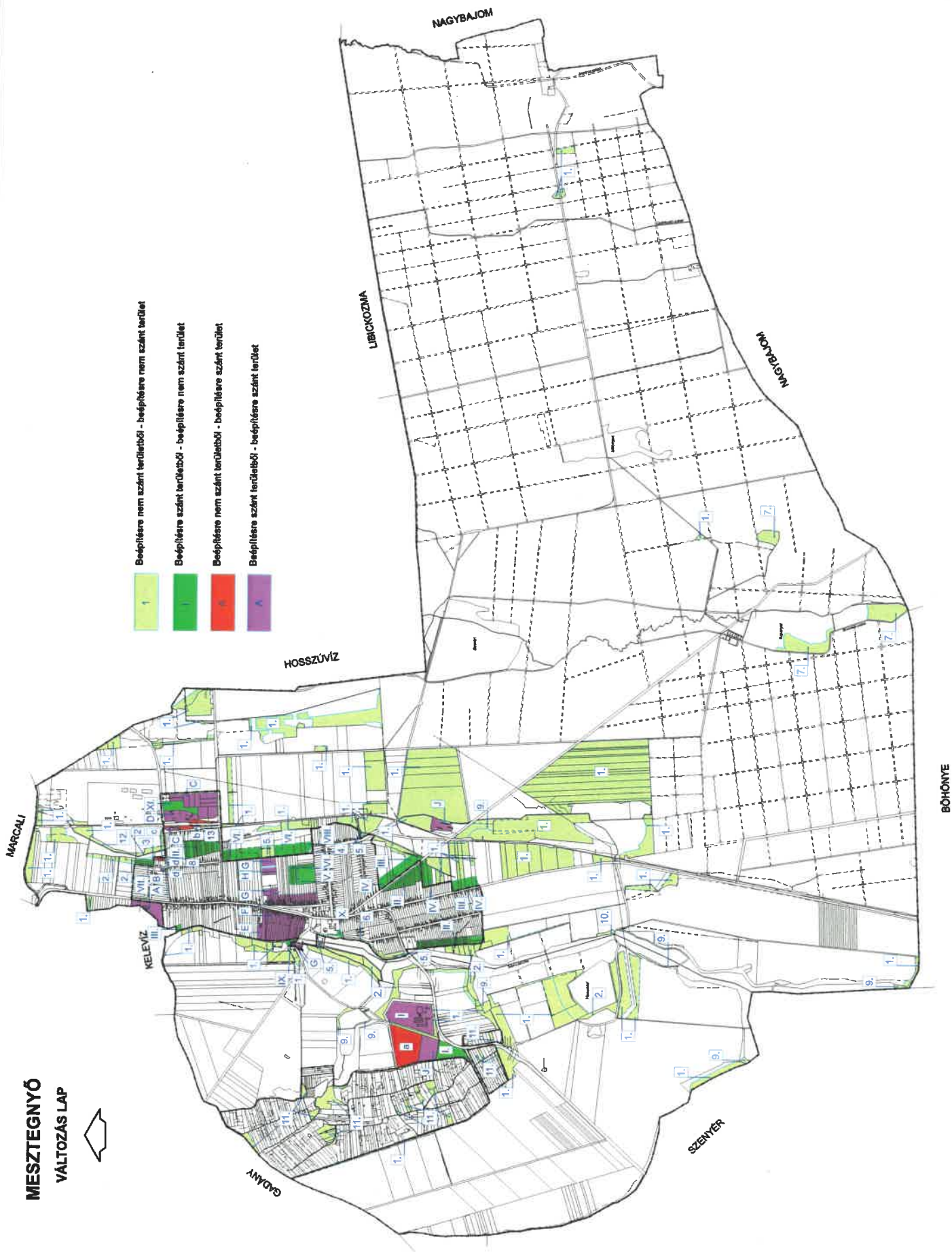
Tk = természetközeli terület

Kb-T = beépítésre nem szánt különleges terület —temető

Kb-H = beépítésre nem szánt különleges terület —horgászturizmus

Kb-Sp = beépítésre nem szánt különleges terület —vízisport és szabadidős terület

# MESZTEGNYŐ VÁLTOZÁS LAP



4.melléklet ...../2022.(.....) kt. határozathoz

**1.4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

|                                                | ha              |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Falusias lakóterület                           | 162,9974        |
| Vegyes terület                                 | 19,22071        |
| Kereskedelmi, szolgáltató terület              | 23,44097        |
| Általános gazdasági terület                    | 14,65067        |
| Beépítésre szánt különleges terület            | 20,0305         |
| Közülekedési és közműterület                   | 33,77595        |
| Közülekedési és közműterület<br>(kötöttpályás) | 24,33211        |
| Zöldterület                                    | 3,185392        |
| Erdőterület                                    | 2676,156        |
| Mezőgazdasági terület                          | 1274,634815     |
| Vízgazdálkodási terület                        | 182,89042       |
| Természetközeli terület                        | 6,210577        |
| Beépítésre nem szánt különleges terület        | 27,55305        |
| <b>összesen</b>                                | <b>4469,079</b> |

### 1.5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintje az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), amelyet az Országgyűlés a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: Trtv) hagyott jóvá. A Trtv 2019. március 16-tól hatályos.

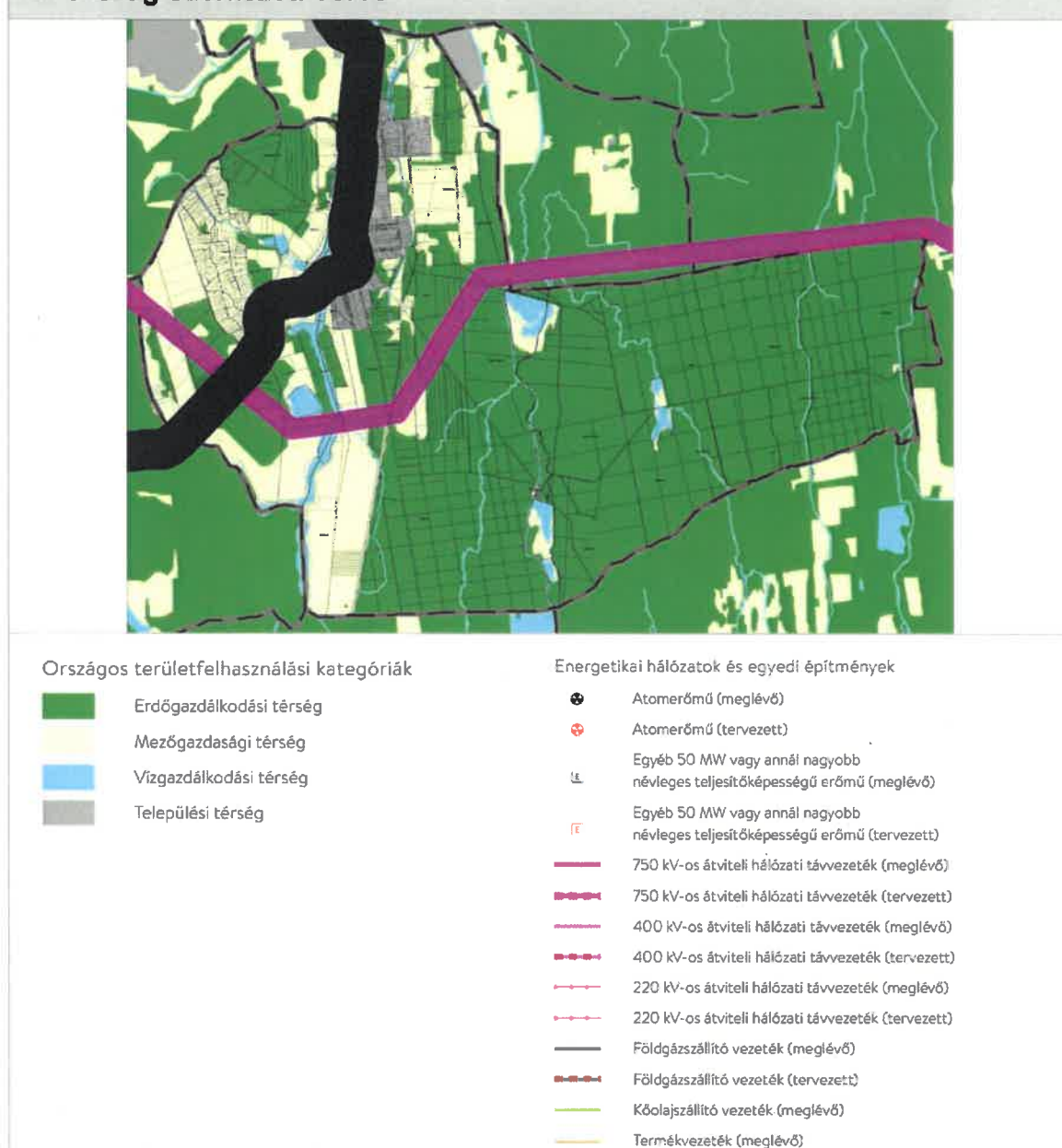
Mesztegyő közigazgatási területére együttesen vonatkoznak az OTrT és **Somogy Megye Területrendezési Terve** (továbbiakban: SMTrT) előírásai, melyet a Somogy Megyei Közgyűlés Elnöke a 6/2020.(III.16.) önkormányzati rendeltel fogadott el.

#### 1.5.1.A térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása

##### Az Ország Szerkezeti Terve

2019

##### Az Ország Szerkezeti Terve

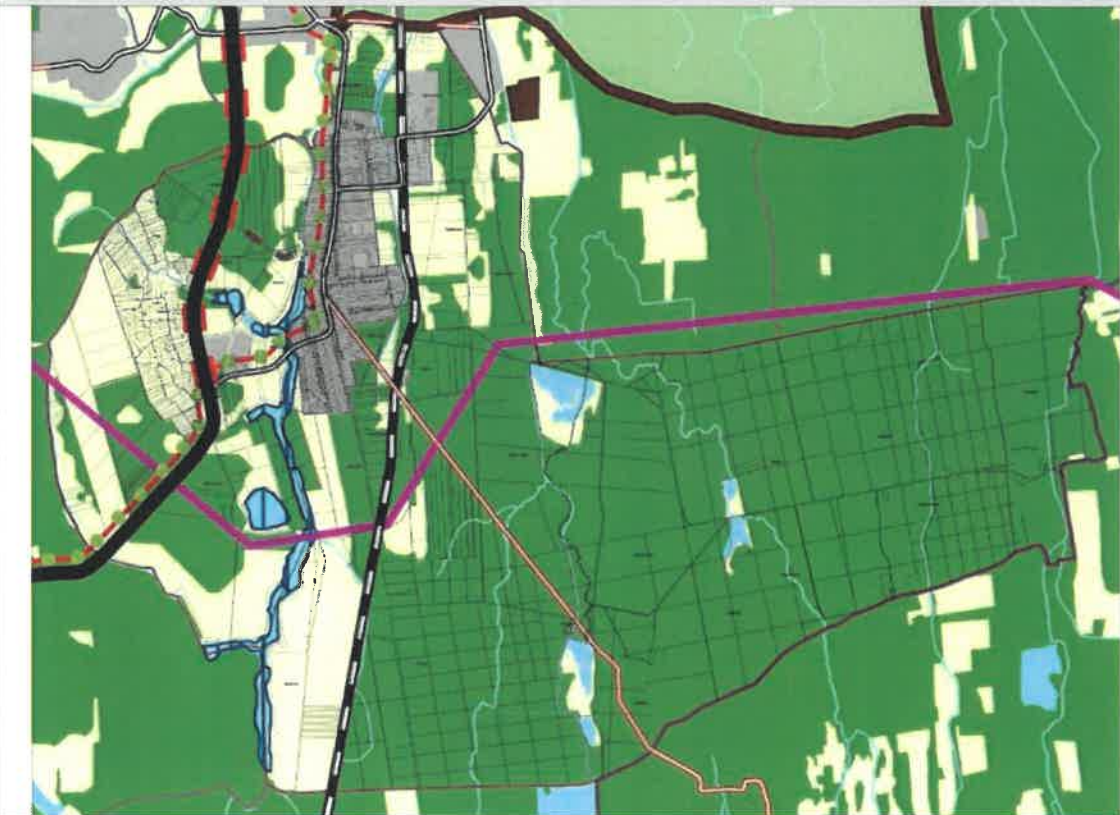




Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Mésztegyő településszerkezeti tervének készítése során a SMTrT szerkezeti tervére vonatkozó előírásokat kellett figyelembe venni:

### SMTrT Szerkezeti terve

#### SMTrT Szerkezeti terve



##### Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

##### Településrendszer elemei

- Térségi térszervező központ

##### Közközlési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szereplőút összekötő út (meglévő)
- Térségi szereplőút összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Nagybeművelő vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos közúti vasúti pályák (meglévő)
- Országos vasúti mellékvonala (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtér
- Felhasználható repülőtér (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút (nincs)
- Térségi kerékpárút (nincs)

##### Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- 5 50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- 5 50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózat: távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózat: távvezeték (tervezett)
- Átviteli befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (tervezett)
- Könyvtárszállító vezeték (meglévő)

##### Vízi létesítmények

- 1 millió m<sup>3</sup> t meghaladó térfogatú vízkár elhárítás célú tározó (meglévő)

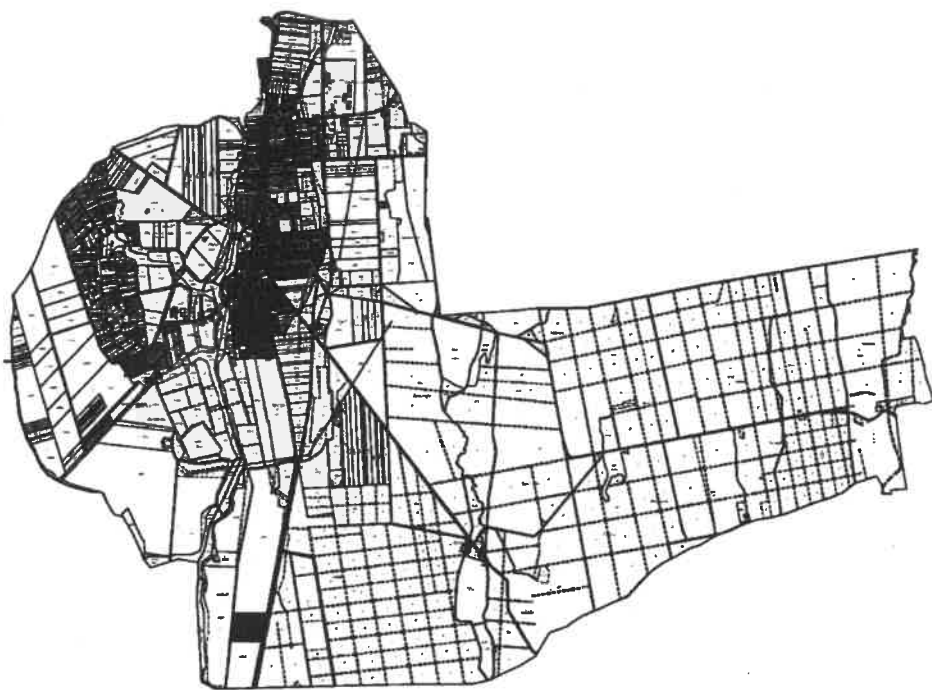
Mésztegyő teljes közigazgatási területe 4469,08 ha. A megye szerkezeti tervén látható, hogy Mésztegyő közigazgatási területe túlnyomórészt erdőgazdálkodási térség. A fennmaradó területek mezőgazdasági térségbe, települési térségbe és vízgazdálkodási térségbe tartoznak.

| Érintett megyei területfelhasználási kategóriák                                              | Területrendezési követelmények                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Összhang igazolása                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Települési térség</b><br><i>SMTrT a közigazgatási területen</i><br><b>276,17 ha</b>       | a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Megfelel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Mezőgazdálkodási térség</b><br><i>SMTrT a közigazgatási területen</i><br><b>994,38 ha</b> | a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható               | SMTrT-ben mezőgazdasági térségbe sorolt terület nagysága 994,38 ha. Az SMTrT-ben mezőgazdasági térségbe sorolt területből 861,75 ha területet a településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) mezőgazdasági területbe sorolt, ami az SMTrT-ben mezőgazdasági térségbe sorolt terület <b>86,66%-a, Megfelel</b> |
| <b>Erdőgazdálkodási térség</b><br><i>SMTrT a közigazgatási területen</i><br><b>3081,16</b>   | az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni                                                                                                                                                          | megfelelőség igazolását lsd. erdő övezetnél.<br><b>Megfelel</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Vízgazdálkodási térség</b><br><i>SMTrT a közigazgatási területen</i><br><b>117,37ha</b>   | a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani | SMTrT-ben a vízgazdálkodási térségbe sorolt területeket a TSZT vízgazdálkodási terület, területfelhasználási egységbe sorolta.<br><b>Megfelel</b>                                                                                                                                                                |

**A Trtv. 12.—13. § szerinti, az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggő előírásoknak való megfelelések igazolása**

| <b>Új beépítésre szánt területek kijelölése</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Területrendezési követelmények</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Összhang igazolása</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p> <p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p> <p>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület.</p> <p>Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, — gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt— kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni</p> | <p>Az újonnan tervezett beépítésre szánt területek csatlakoznak meglévő beépítésre szánt területekhez.</p> <p>Az újonnan tervezett beépítésre szánt terület kijelölése által nem nőnek össze különböző települések.</p> <p>Az újonnan kijelölt általános gazdasági területet a környezetvédelmi előírások miatt nem célszerű meglévő lakó rendeltetésű beépítésre szánt területek környezetében elhelyezni.</p> <p>Mesztegnyő közigazgatási területén 8,65 ha újonnan kijelölt beépítésre szánt terület tervezett, az ezekhez kapcsolódó zöldterület nagysága 1,49 ha, az erdőterület nagysága 6,64 ha (összesen 8,13 ha)</p> <p style="text-align: center;"><b>Megfelel</b></p> |



| Szőlő termőhelyi kataszter I.-II. osztályú területeibe tartozó földrészek                                                                                                                               |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Területrendezési követelmények                                                                                                                                                                          | Összhang igazolása                                                                                                                                                    |
| Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté. | Mesztegyőn nem található a szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.*<br><b>Megfelel.</b>                                          |
| Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területek                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                       |
| Területrendezési követelmények                                                                                                                                                                          | Összhang igazolása                                                                                                                                                    |
| Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.       | Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleten beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.**<br><b>Megfelel.</b> |

\* adatszolgáltató: VINGIS adatbázis

\*\* adatszolgáltató: NÉBIH és a NAIK

**Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények megfelelőségének igazolása**

A tervezett TSZT és a SMTrT szerkezeti tervében szereplő műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények viszonya

| Térségi műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények Mesztegyő közigazgatási területén                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Összhang igazolása                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-a 68. sz. Barcs (6.sz.főút)-Nagyatád-Balatonberény (7.sz.főút) főút</li> <li>-68. sz. Mesztegyő-Kelevíz-(Marcali(Bize)) tervezett elkerülő</li> <li>-a 67130.j. Mesztegyő-Hosszúvíz-Marcali országos mellékút</li> <li>-a Mesztegyő-Kelevíz-Marcali mellékút (a 68. sz. főútnak a főúti településselkerüléssel kiváltott szakasza)</li> <li>-a tervezett Kelevíz-Hosszúvíz mellékút</li> <li>-a tervezett Mesztegyő-Nagybajom mellékút</li> <li>-a 37.sz. (Balatonmáriafürdő)-Somogyszob országos vasúti mellékvonal</li> <li>-a (Balatonkeresztúr-Marcali)-Böhönye térségi kerékpárút-vonal</li> <li>-a 19. Felsőpáhok-Kaposvár 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték</li> <li>-a Marcali-Kelevíz-Mesztegyő földgáz-elosztóvezeték</li> <li>-az 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározók:</li> <li>Mesztegyői-halastórendszer 1-13</li> </ul> | <p>A felsorolt műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a TSZT a SMTrT szerinti nyomvonal szerinti tartalmazza.</p> <p style="text-align: center;"><b>Megfelel</b></p> |

### 1.5.2. Térségi övezetekkel való összhang igazolása

#### Országos övezetek

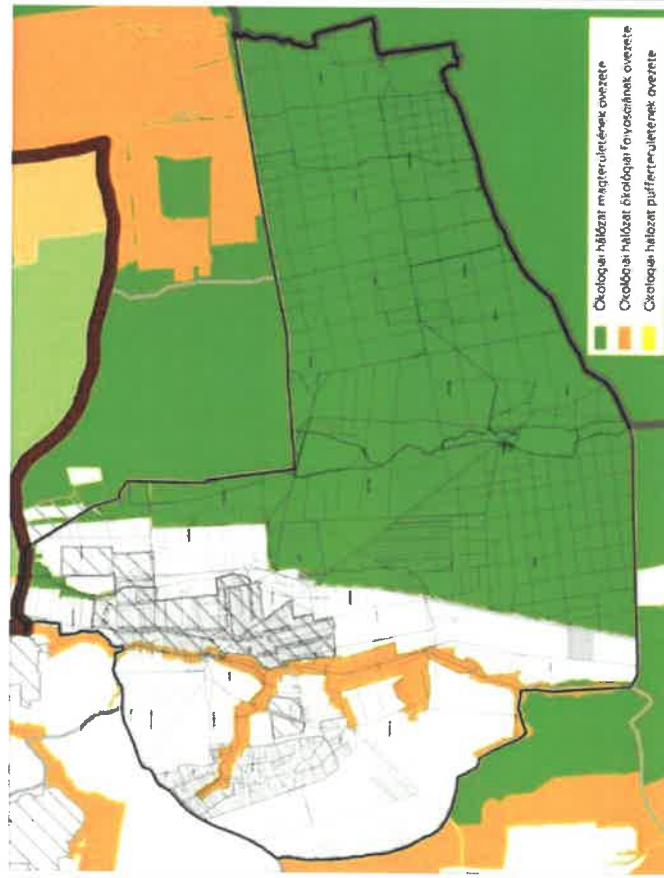
A Trtv 13 országos övezetet állapít meg, melyekből hétnek térképi mellékletben megadta a területi lehatárolását. A többi országos övezetet a területrendezésért felelős miniszter állapította meg a 9/2019 (VI. 14.) MvM rendeletben. A Trtv és MvM rendelet területi lehatárolásait pontosított lehatárolással tartalmazzák SMTrT térképi mellékletei. A megfelelés igazolásakor SMTrT mellékleteit képező térségi övezeti lehatárolásokat tekintjük kiinduló adatnak.

A következő táblázatban mutatjuk be, hogy a Trtv országos térségi övezetei közül melyek érintik Mésztegyő közigazgatási területét:

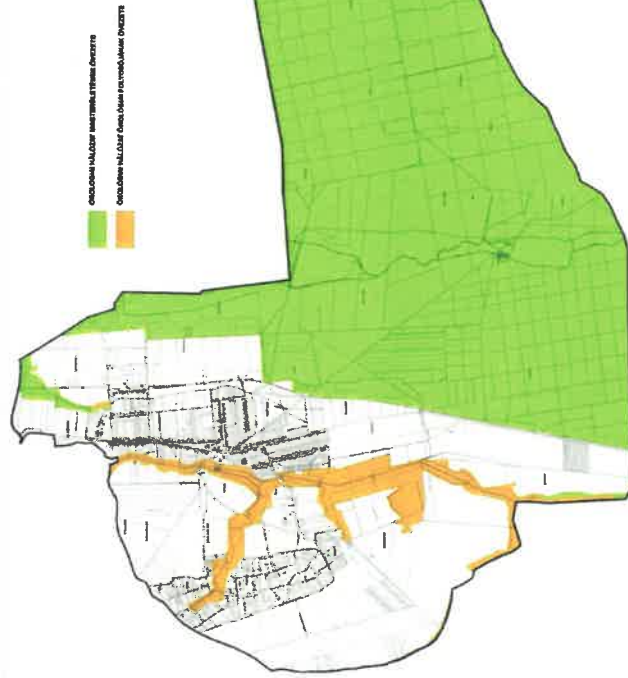
| Melyek érintik Mesztegyő közigazgatási területét? |      |                 |       |                                                                                                 |                          |
|---------------------------------------------------|------|-----------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                   | Trtv | MvM<br>rendelet | SMTrT | Trtv országos övezetei                                                                          | Mesztegyő<br>érintett-e? |
|                                                   |      |                 |       |                                                                                                 |                          |
| 1                                                 | 3/1  |                 | 3/1   | Ökológiai hálózat<br>magterületének övezete                                                     | igen                     |
| 2                                                 | 3/1  |                 | 3/1   | Ökológiai hálózat ökológiai<br>folyosójának övezete                                             | igen                     |
| 3                                                 | 3/1  |                 | 3/1   | Ökológiai hálózat<br>pufferterületének övezete                                                  | nem                      |
| 4                                                 | 3/2  |                 | 3/2   | Kiváló termőhelyi<br>adottságú szántók övezete                                                  | igen                     |
| 5                                                 |      | 1               | 3/2   | Jó termőhelyi adottságú<br>szántóterület övezete                                                | igen                     |
| 6                                                 | 3/3  |                 | 3/3   | Erdők övezete                                                                                   | igen                     |
| 7                                                 |      | 2               | 3/3   | Erdőtelepítésre javasolt<br>terület övezete                                                     | igen                     |
| 8                                                 |      | 3               | 3/4   | Tájképvédelmi terület<br>övezete                                                                | igen                     |
| 9                                                 | 3/4  |                 | 3/5   | Világörökségi és<br>világörökségi várományos<br>területek övezete által érintett<br>települések | nem                      |
| 10                                                |      | 4               | 3/6   | Vízminőség-védelmi terület<br>övezete                                                           | igen                     |
| 11                                                |      | 5               | 3/7   | Nagyvízi meder övezete                                                                          | nem                      |
| 12                                                |      | 6               |       | VTT-tározók övezete                                                                             | nem                      |
| 13                                                | 3/5  |                 | 3/8   | Honvédelmi és katonai célú<br>terület övezete által érintett<br>települések                     | nem                      |

A megfelelést csak a közigazgatási területet érintő **országos térségi övezetek** esetében igazoljuk:

**SMTtT 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete,  
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**



**Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása,  
magterület övezete, ökológiai folyosó övezete**



| <p><b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b><br/><b>Településrendezésre vonatkozó előírások</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Összhang igazolása</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Az országos ökológiai hálózat övezetben (kivéve a települési térséget) csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>Az előbbi bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és kifejteses művelésű bányatelek nem létesíthetők, a meglévő kifejteses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthetők.</p> <p>Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> | <p>Az övezet területén elsősorban erdő, vízgazdálkodási illetve korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználású területek kerültek kijelölésre.</p> <p>Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p> <p>Új közlekedési infrastruktúra hálózatok magterületen nem kerültek tervezésre. A kisvasút és a nagybajomi út fejlesztése meglévő nyomvonalon történik. Az engedélyezési tervek készítése során vizsgálni kell, ill. szükség esetén megtervezendő meg az ökológiai kapcsolatok megmaradását biztosító megoldások</p> <p>A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) tartalmazza az erre vonatkozó előírásokat.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre.</p> <p>Az övezet területén erőmű nem került kijelölésre.</p> <p><b>Megfelel.</b></p> |

| Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete<br>Településrendezésre vonatkozó előírások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Összhang igazolása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>Az előbbi bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és kifejteses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő kifejteses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> | <p>Az övezet területén elsősorban vízgazdálkodási illetve erdő területfelhasználású területek kerültek kijelölésre.</p> <p>Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p> <p>A tervezett, belterületet elkerülő út csak a halastórendszer nyugati ága és a kertes mezőgazdasági területek közötti ökológiai folyosó keresztezésével valósítható meg. Az út engedélyezési tervezése során tervezendők meg az ökológiai kapcsolatok megmaradását biztosító megoldások.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre.</p> <p><b>Megfelel.</b></p> |



|                                                                     |                                                                                    |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SMTT 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> |  | <p><b>Lechner Nonprofit Kft adatszolgáltatása, Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> | <p><b>Összhang igazolása</b></p> <p>Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem kerültek kijelölésre.<br/><b>Megfelel.</b></p> |
| <p><b>SMTT 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> |  | <p><b>Lechner Nonprofit Kft adatszolgáltatása, Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> | <p><b>Összhang igazolása</b></p> <p>Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem kerültek kijelölésre.<br/><b>Megfelel.</b></p> |
| <p><b>SMTT 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> |  | <p><b>Lechner Nonprofit Kft adatszolgáltatása, Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> | <p><b>Összhang igazolása</b></p> <p>Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem kerültek kijelölésre.<br/><b>Megfelel.</b></p> |

| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete<br>Településrendezésre vonatkozó előírások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Összhang igazolása                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> | <p>Az övezet területén elsősorban mezőgazdasági terület területfelhasználási egység került kijelölésre.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre.<br/><b>Megfelel.</b></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SMTrT 3/3. Erdők övezete                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  <p><b>Erdők övezete</b><br/>Erdőtelepülésre javasolt terület övezete</p> | SMKH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Erdészeti Osztály adatszolgáltatása, Erdők övezete                                                                                                                                                                                                                                     |  <p><b>Erdők övezete</b></p> |
| <b>Településrendezésre vonatkozó előírások</b> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>Az erdők övezetében kifejteses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> |                                                                                                                                                              | <b>Összhang igazolása</b> <p>Az erdők övezetébe a közigazgatási területen 2618,87 ha nagyságú terület tartozik. Az SMTrT-ben erdőövezetbe sorolt terület 99,99%-a került erdőterület területfelhasználásba a TSZT-ben.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem kerültek kijelölésre.<br/><b>Megfelel.</b></p> |                                                                                                                |



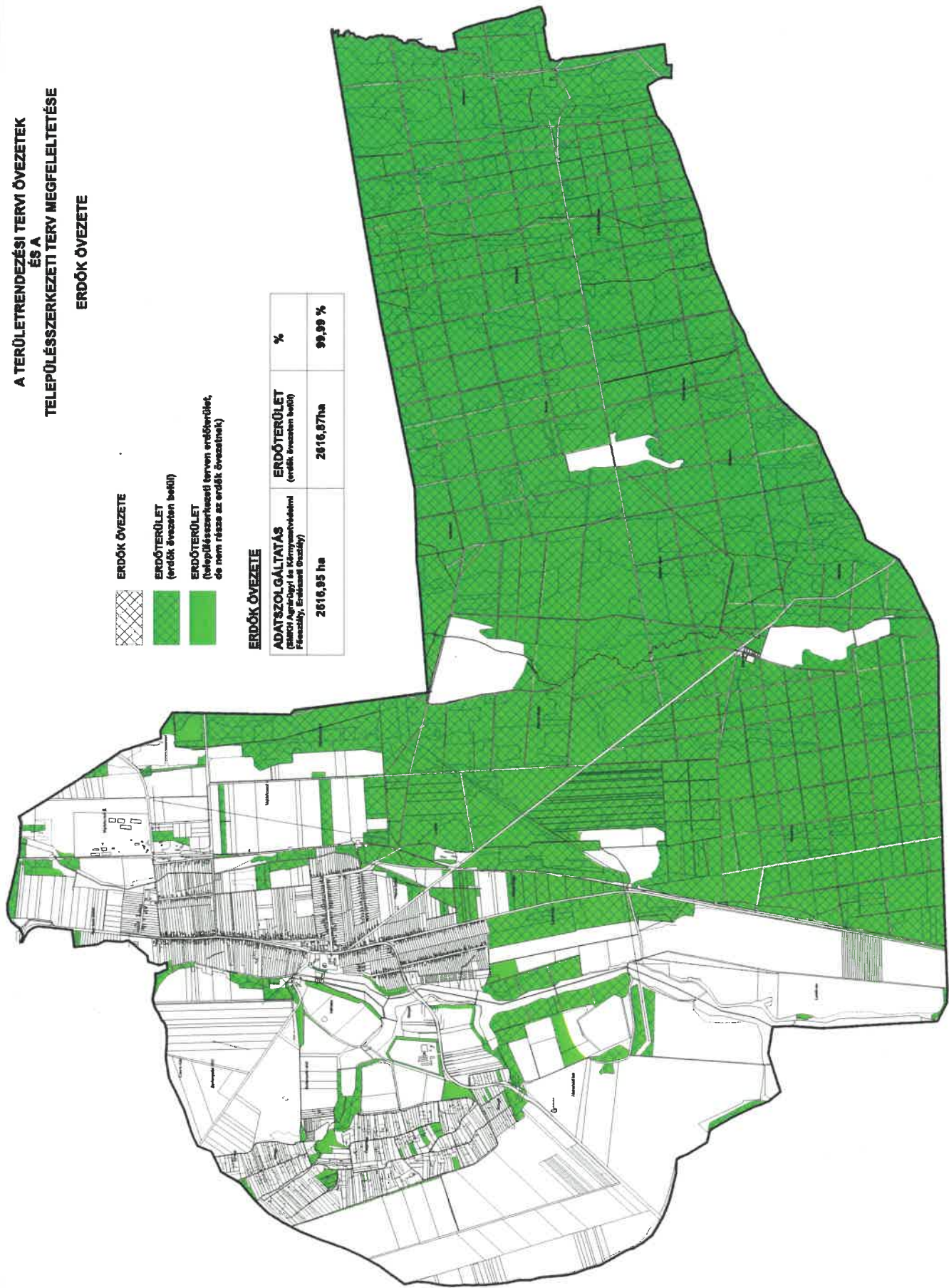
**A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖVEZETEK  
ÉS A  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGFELELTETÉSE**

**ERDŐK ÖVEZETE**

- ERDŐK ÖVEZETE**
-  **ERDŐK ÖVEZETE**
-  **ERDŐTERÜLET**  
(erdők övezeten belül)
-  **ERDŐTERÜLET**  
(településszerkezeti tervek erdőterület, de nem része az erdők övezetnek)

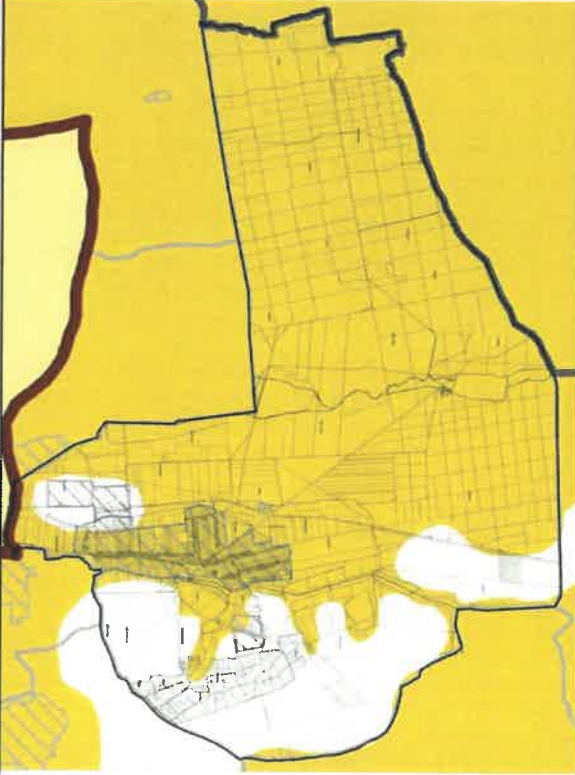
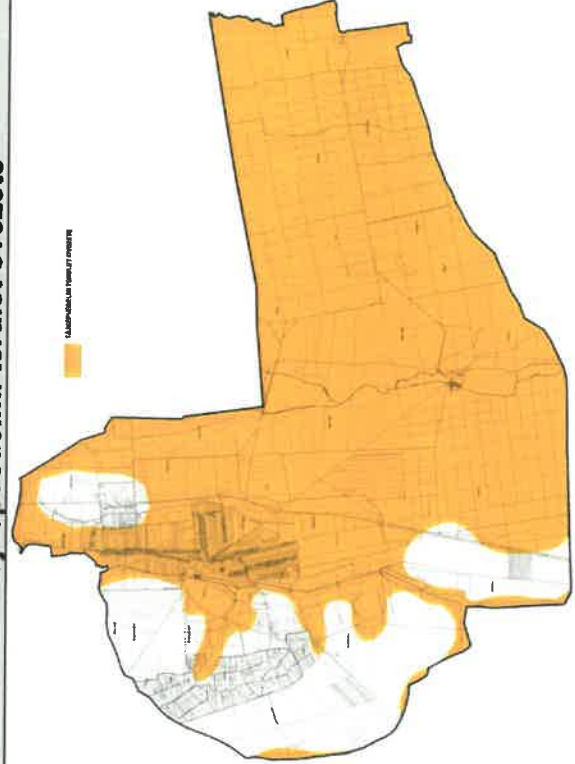
**ERDŐK ÖVEZETE**

| ADATSZOLGÁLTATÁS<br>(Községi Államháztartás és Községüzemeltetés<br>Fenntartás, Erőforrás Üzlet) | ERDŐTERÜLET<br>(erdők övezeten belül) | %       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------|
| 2616,95 ha                                                                                       | 2616,97ha                             | 99,99 % |

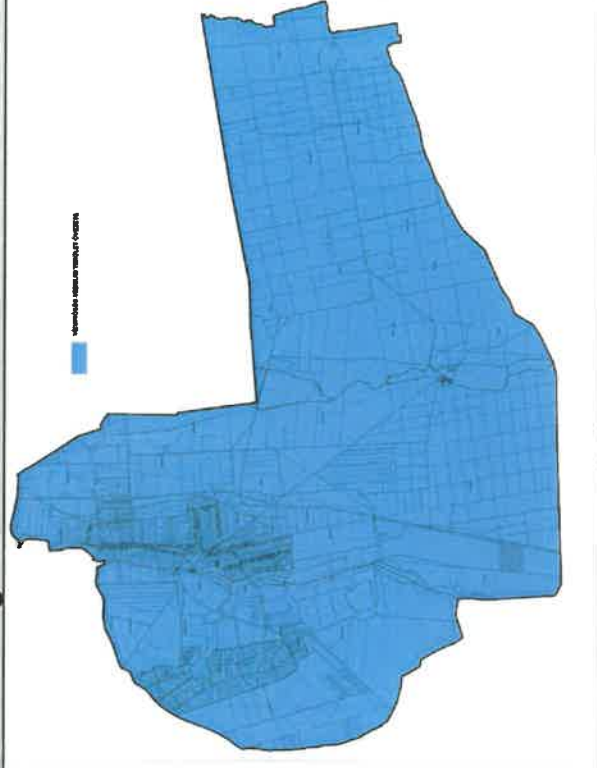


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SMTTrT 3/3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Lechner Nonprofit Kft adatszolgáltatása, Erdősítésre elsődlegesen és másodlagosan javasolt területek övezete</b></p>                                                                                          |
| <p><b>Településrendezésre vonatkozó előírások</b></p> <p>A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> | <p><b>Összhang igazolása</b></p> <p>Az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterületeket környezetvédelmi szempontból, káros hatások elkerülése érdekében jelölt ki a TSZT.</p> <p><b>Megfelel.</b></p> |



| SMTTrT 3/4. Tájképvédelmi terület övezete                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása<br>Tájképvédelmi terület övezete                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Településrendezésre vonatkozó előírások</b></p> <p>A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájileg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájileg megőrzendő elemek, elemgyűjtéseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</li> <li>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</li> </ul> <p>A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> | <p><b>Összhang igazolása</b></p> <p>A TSZT leírása tartalmazza a jellemző tájkaraktereket és azok jellemzőit.</p> <p>Mesztegnő rendelkezik Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint elfogadta a Településképvédelmi rendeletét (TKR.)</p> <p>A TSZT tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a mezőgazdasági területeket és az erdőterületeket sajátos használatuk szerint több területfelhasználási egységbe sorolta, A HÉSZ és a TKR. meghatározza a területfelhasználásra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenységet nem folytatnak, nem is tervezett.<br/><b>Megfelel.</b></p> |



| SMTT 3/6. Vízminőség-védelmi terület övezete                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | DD Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása<br>Vízminőség-védelmi terület övezete                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                 |
| Településrendezésre vonatkozó előírások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Összhang igazolása                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> | <p>Az adatszolgáltatások alapján a TSZT lehatárolta a vízvédelemmel érintett területeket, a szükséges előírásokat a helyi építési szabályzat tartalmazza.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett.</p> <p><b>Megfelel.</b></p> |

**Megyei térségi övezeteknek való összhang igazolása**

A Trtv az alábbi megyei övezeteket állapítja meg:

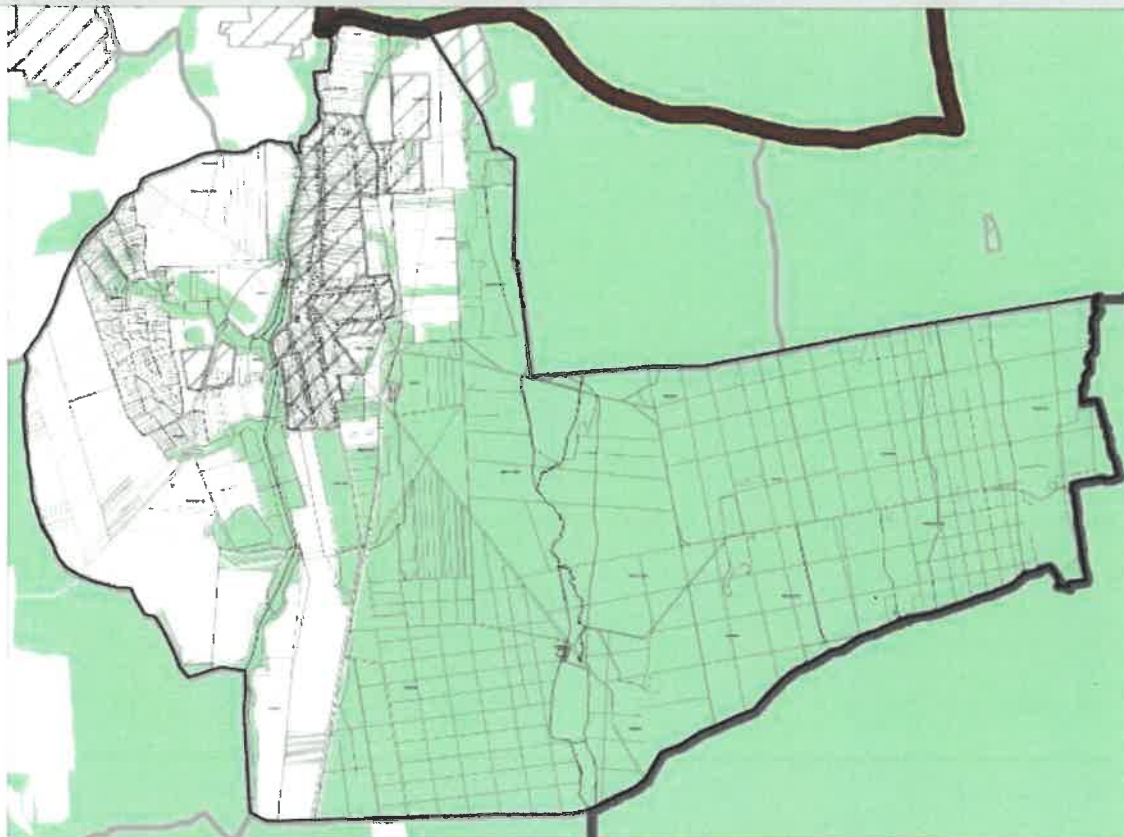
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Tanyás területek övezete (Somogy megyében nem alkalmazott övezet)
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Egyedileg meghatározott megyei övezet

SMTTrT az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezeteket alkalmazza:

- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
- Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete
- Aprófalvas települések övezete
- Dráva menti települések övezete

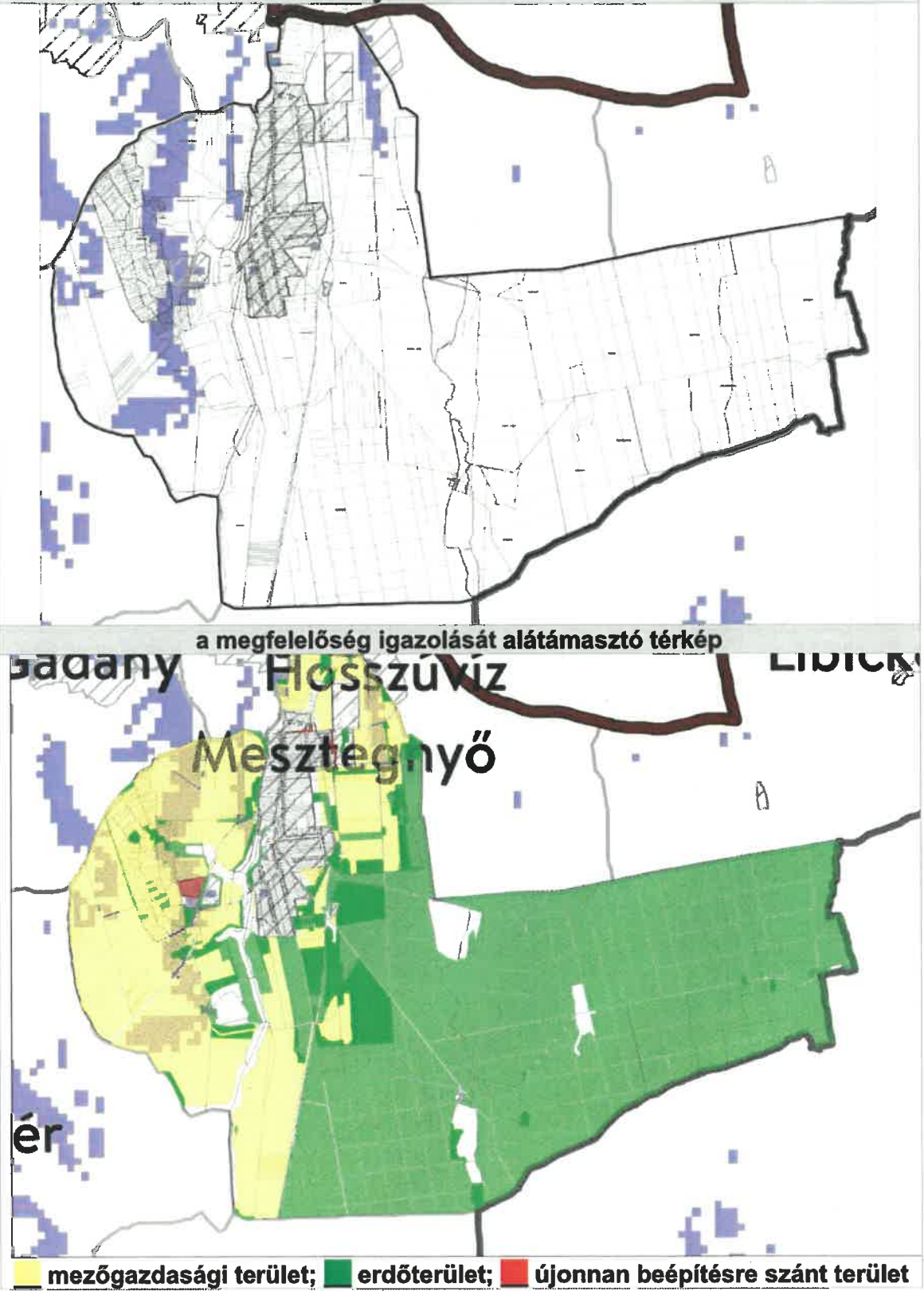
Az alábbi táblázatban mutatjuk be a település közigazgatási területét érintő megyei övezeteket:

|              | <b>SMTTrT-ben megállapított megyei övezet</b>                                   | <b>Érintettség</b> |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>3.9</b>   | <b>Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</b>                          | <b>nem</b>         |
| <b>3.10</b>  | <b>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</b>                                 | <b>nem</b>         |
| <b>3.11</b>  | <b>Földtani veszélyforrás terület övezete</b>                                   | <b>nem</b>         |
|              | <b>SM TrT-ben megállapított egyedileg meghatározott megyei övezet</b>           |                    |
| <b>3.12.</b> | <b>Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</b> | <b>igen</b>        |
| <b>3.13.</b> | <b>Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete</b>                             | <b>igen</b>        |
| <b>3/1.</b>  | <b>Aprófalvas települések övezete</b>                                           | <b>nem</b>         |
| <b>3/2.</b>  | <b>Dráva menti települések övezete</b>                                          | <b>nem</b>         |

**SMTTrT 3.12. Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete**


| Településrendezésre vonatkozó előírások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Összhang igazolása                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Az övezet területén háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem létesíthető.</p> <p>Az övezetet a településrendezési eszközben az ökológiai hálózat magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete, erdők övezete (meglévő OEA-i erdő) világörökségi és világörökségi várományos területek tényleges területe, nagyvizi meder területe övezete figyelembevételével kell lehatárolni.</p> | <p>A TSZT naperőművek számára nem jelöl ki területet.</p> <p>Az övezet a felsorolt térségi övezetek figyelembevételével került lehatárolásra a településtervezés során.</p> <p><b>Megfelel</b></p> |

**SMTTrT 3.13. Vízérózióval veszélyeztetett terület övezete**





| Településrendezésre vonatkozó előírások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Összhang igazolása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A település veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a településrendezési eszközben, amely a vízerózió mértékét csökkenti.</p> <p>A vízerózióval érintett területeken levő erdőket erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni a településrendezési eszközben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Az övezet területén cca.7 ha nagyságú, viszonylag sík területen jelölt ki új beépítésre szánt területet a TSZT, a csapadékvízvezetésre vonatkozó szabályokat a HÉSZ rögzíti.</p> <p>Az övezet területén előforduló, OEA-ban szereplő erdőterületek területfelhasználását a TSZT nem változtatta meg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Területrendezési ajánlások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Összhang igazolása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>a) Az övezetben elhelyezkedő szántóföldeken és ültetvényeken célszerű a talaj teljes felszínének állandó növényborítottságát lehetővé tevő területfelhasználás meghatározása, esetleg művelési ági átsorolása (pl. legelő, gyepek, erdő). Az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek - kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek - erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával javasolt csökkenteni.</p> <p>b) Új beépítés csak akkor javasolt, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.</p> <p>c) A lefolyó csapadékvizeket természetes felszíni víz medrébe javasolt vezetni. Amennyiben ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban javasolt gyűjteni és késleltetve, fékezetten a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni. Az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret javasolt biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosa gondoskodik.</p> <p>d) A meglévő vízelvezető rendszerek megőrzéséről, szükség szerinti felújításáról gondoskodni javasolt.</p> <p>e) A vízerózió által érintett területeken lévő földutak, vízelvezető árkok rendszeres évenkénti karbantartására javasolt ösztönözni a települési önkormányzatokat, érintett földtulajdonosokat, gazdálkodókat.</p> <p>f) A településeknek javasolt a csapadékvíz tárolása és a tárolásból adódó felhasználások tekintetében a 115/2016. (III.31.) sz. kormányhatározat szerinti „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervé”-nek 8-6 mellékletét képező Települési csapadékvíz-gazdálkodási útmutatóban foglalt, település szintű megoldásokat figyelembe venni.</p> | <p>A településszerkezeti terv nem különbözteti meg a legelő, illetve gyepek művelési ágú területeket, azokat általános mezőgazdasági terület, a természetvédelmi érdekességű mezőgazdasági területeket korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület, a volt zártkerti területeket kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. A mezőgazdasági területeken oly alacsony mértékű a beépíthetőség mértéke, hogy a 80%-os növényborítottság biztosított. A kertes mezőgazdasági területen belül beerdősült, ill. erdő művelési ágban szereplő területeket a TSZT erdőterületbe sorolja át.</p> <p>Új beépítésre szánt terület – általános gazdasági terület került kijelölésre a 68 sz. elkerülő út mentén, melynek vízelvezetésére vonatkozó előírásokat a településrendezési eszközök tartalmazzák.</p> <p>A HÉSZ külön előírásokat fogalmaz meg a csapadékvíz elvezetésre vonatkozóan.</p> <p>Nem TSZT-ben érvényesíthető elvárás.</p> <p>Nem TSZT-ben érvényesíthető elvárás.</p> <p>A településrendezési eszközök készítése során a VGT2 elvei, előírásai, ajánlásai figyelembevételre kerültek.</p> <p><b>Megfelel</b></p> |



**1.6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

|                                                            | településszerkezeti terv         |                                  |               | Biológiai<br>aktivitásérték-szorzó |           | Biológiai aktivitás-<br>érték |           |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------|------------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| Jele                                                       | jelenlegi<br>területfelhasználás | tervezett<br>területfelhasználás | területe (ha) | eredeti                            | tervezett | eredeti                       | tervezett |
| Beépítésre nem szánt területből - Beépítésre szánt terület |                                  |                                  |               |                                    |           |                               |           |
| a                                                          | M                                | Gá                               | 7,01          | 3,7                                | 0,4       | 25,937                        | 2,804     |
| b                                                          | Kök                              | K-lf                             | 1,12          | 0,6                                | 1,5       | 0,672                         | 1,68      |
| c                                                          | V                                | Lf                               | 0,24          | 6                                  | 2,4       | 1,44                          | 0,576     |
| d                                                          | Köu                              | Lf                               | 0,28          | 0,6                                | 2,4       | 0,168                         | 0,672     |
| Beépítésre szánt területből - Beépítésre szánt terület     |                                  |                                  |               |                                    |           |                               |           |
| A                                                          | Gksz                             | Gá                               | 2,72          | 0,4                                | 0,4       | 1,088                         | 1,088     |
| B                                                          | Vt                               | Lf                               | 0,09          | 0,5                                | 2,4       | 0,045                         | 0,216     |
| C                                                          | Gip                              | K-lf                             | 7,27          | 0,4                                | 1,5       | 2,908                         | 10,905    |
| D                                                          | Gip                              | Lf                               | 1,09          | 0,4                                | 2,42      | 0,436                         | 2,616     |
| E                                                          | Gip                              | Gksz                             | 0,7           | 0,4                                | 0,4       | 0,28                          | 0,28      |
| F                                                          | Lf                               | Vt                               | 13,1          | 2,4                                | 0,5       | 31,44                         | 6,55      |
| G                                                          | Gksz                             | Lf                               | 2,04          | 0,4                                | 2,4       | 0,816                         | 4,896     |
| H                                                          | Gksz                             | K-Sp                             | 0,82          | 0,4                                | 3         | 0,328                         | 2,46      |
| I                                                          | Gip                              | K-Mü                             | 8,3           | 0,4                                | 0,7       | 3,32                          | 5,81      |
| J                                                          | Gksz                             | Gá                               | 4,66          | 0,4                                | 0,4       | 1,864                         | 1,864     |
| Beépítésre szánt területből - Beépítésre nem szánt terület |                                  |                                  |               |                                    |           |                               |           |
| I.                                                         | Gksz                             | E                                | 2,8           | 0,4                                | 9         | 1,12                          | 25,2      |
| II.                                                        | Lf                               | Mbk                              | 10,29         | 2,4                                | 5         | 24,696                        | 51,45     |
| III.                                                       | Lf                               | E                                | 2,94          | 2,4                                | 9         | 7,056                         | 26,46     |
| IV.                                                        | Lf                               | M                                | 10,62         | 2,4                                | 3,7       | 25,488                        | 39,294    |
| V.                                                         | Kü-T/Kt                          | Kb-T                             | 2,36          | 3                                  | 6         | 7,08                          | 14,16     |
| VI.                                                        | Lf                               | Z                                | 1,31          | 2,4                                | 6         | 3,144                         | 7,86      |
| VII.                                                       | Lf                               | Kb-H                             | 0,86          | 2,4                                | 3,2       | 2,064                         | 2,752     |
| VIII.                                                      | Vt                               | M                                | 0,33          | 0,5                                | 3,7       | 0,165                         | 1,221     |
| IX.                                                        | Gksz                             | M                                | 0,29          | 0,4                                | 3,7       | 0,116                         | 1,073     |
| X                                                          | Vt                               | Kb-Sp                            | 0,26          | 0,5                                | 3,2       | 0,13                          | 0,832     |
| XI.                                                        | Gip                              | E                                | 2,04          | 0,4                                | 9         | 0,816                         | 18,36     |

|                                                                | településszerkezeti terv         |                                  |               | Biológiai<br>aktivitásérték-szorzó |           | Biológiai aktivitás-<br>érték |           |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------|------------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| Jele                                                           | jelenlegi<br>területfelhasználás | tervezett<br>területfelhasználás | területe (ha) | eredeti                            | tervezett | eredeti                       | tervezett |
| Beépítésre nem szánt területből - Beépítésre nem szánt terület |                                  |                                  |               |                                    |           |                               |           |
| 1                                                              | M                                | E                                | 226,72        | 3,7                                | 9         | 838,864                       | 2040,48   |
| 2                                                              | M                                | Kb-H                             | 20,81         | 3,7                                | 3,2       | 76,997                        | 66,592    |
| 3                                                              | V                                | Kb-H                             | 0,21          | 6                                  | 3,2       | 1,26                          | 0,672     |
| 4                                                              | Z                                | M                                | 0,16          | 6                                  | 3,7       | 0,96                          | 0,592     |
| 5                                                              | Z                                | E                                | 2,56          | 6                                  | 9         | 15,36                         | 23,04     |
| 6                                                              | Z                                | Kb-S                             | 0,59          | 6                                  | 3,2       | 3,54                          | 1,888     |
| 7                                                              | V                                | E                                | 11,34         | 6                                  | 9         | 68,04                         | 102,06    |
| 8                                                              | Köu                              | V                                | 0,0467        | 0,6                                | 6         | 0,02802                       | 0,2802    |
| 9                                                              | M                                | Tk                               | 5,45          | 3,7                                | 8         | 20,165                        | 43,6      |
| 10                                                             | V                                | Tk                               | 0,53          | 6                                  | 8         | 3,18                          | 4,24      |
| 11                                                             | Mk                               | E                                | 9,99          | 5                                  | 9         | 49,95                         | 89,91     |
| 12                                                             | M                                | V                                | 0,88          | 3,7                                | 6         | 3,256                         | 5,28      |
| 13                                                             | Kök                              | Z                                | 0,18          | 0,6                                | 6         | 0,108                         | 1,08      |
| 14                                                             | Köu                              | V                                | 0,0467        | 0,6                                | 6         | 0,02802                       | 0,2802    |
| 15                                                             | Z                                | Kb-Sp                            | 0,59          | 6                                  | 3,2       | 3,54                          | 1,888     |
| Összesen                                                       |                                  |                                  |               |                                    |           | 1224,33                       | 2610,79   |

A korábban hatályos településszerkezeti terv alapján Mesztegnyő biológiai aktivitásértéke 30251,17 egység volt.

A fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a tervezett változtatások következtében a közigazgatási területen a korábbi Településszerkezeti tervben elhatározott területfelhasználásokhoz viszonyítva a biológiai aktivitásérték **1386,46** egységgel nő, mely alapján az új biológiai aktivitásérték **30369,17** egység. (A térképi lehatárolást és a területfelhasználások rövidítéseit ld. az **1.3. Változások** fejezetben.)

**Mesztegyő Község Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**8716. Mesztegyő, Szabadság tér 6.**  
**Tel.: 85/329-147**

---

**Előterjesztés**  
**Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2022. május 11. napján tartandó nyílt, soros képviselő-testületi ülésére**  
**a településképi arculati kézikönyv módosításához**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2017. (IV.19.) határozatában döntött az új településrendezési eszközök (település-szerkezeti terv, szabályozási tervek, helyi építési szabályzat) készítéséről Mesztegyő teljes közigazgatási területére kiterjedően.

A településrendezési eszközök elkészítésére a Virányi Építész Stúdió Kft. kapott megbízást.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: TFR) 32. § (3) bekezdés alapján teljes eljárás került lefolytatásra.

Az Állami Főépítész szakmai záró véleményét ahhoz kötötte, hogy a jelenleg hatályos Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet is kerüljön módosításra.

A Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze az SO/08/00088-6/2021. ügyiratszámú véleményében a következőket írta le:

*„A TFR 3. § (4) bekezdése alapján a településszerkezeti terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül.*

*Figyelemmel a TFR rendelkezéseire kérjük a Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK), illetve Településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) felülvizsgálatát lefolytatni, lezárni, az összhangot a helyi építési szabályzattal megteremteni, amelynek igazolását az alátámasztó javaslatban szerepeltetni.”*

A fentiekre tekintettel elkészítésre került a Településképi Arculati Kézikönyv módosítása, mely kizárólag a településszerkezeti tervvel összefüggésben került módosításra.

A módosított, egységes szerkezetű Településképi Arculati Kézikönyv az előterjesztés mellékletét képezi.

**Határozati javaslat:**

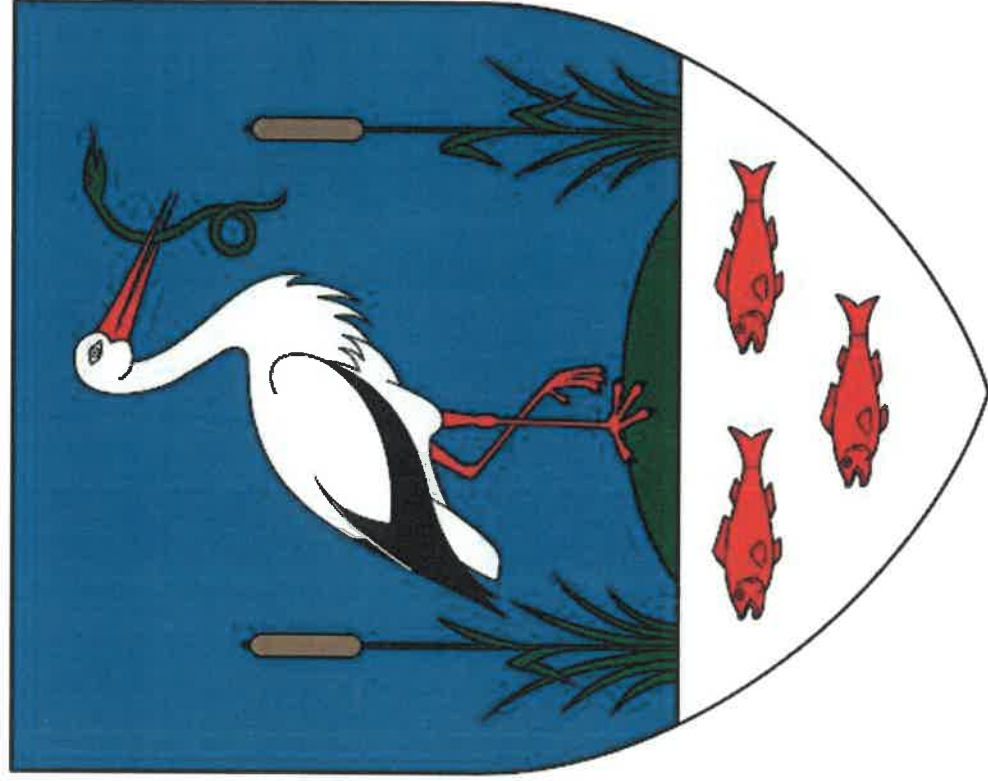
Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a módosított Településképi Arculati Kézikönyvet, és azt az írásbeli előterjesztés melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felelős: Nagy László Péter polgármester  
Határidő: azonnal

Mesztegyő, 2022. május 6.



Nagy László Péter  
polgármester



# MESZTEGNŐ

## MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

2021

Mesztegyői Község Önkormányzati Hivatal  
8716. Mesztegyő, Szabadság tér 6.  
Tel.: 85/329-147, Fax: 85/329-308

Mesztegyő Községi Önkormányzat Képviselőtestülete 2018. március 28. napl  
nyílt, zárt jegyzőkönyvből

Mesztegyő Községi Önkormányzat Képviselőtestületének  
36/2018. (III.28.) képviselőtestületi határozata

Mesztegyő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megállapította az előterjesztés mellékletét képező Mesztegyő Településképi Arculati Kézikönyvét, és azt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Kormányrendelet 21.§ (1) bekezdés szerint elfogadja azaz, hogy a kézikönyv kiegészítése kerül a Szabadság tér 4. szám alatti ingatlanra, a Míka-keresztre, illetve a „Mise út” elnevezéssel.

Felkész: Nagy László Péter polgármester  
Határidő: azonnal

k.m.f.

Nagy László Péter sk.  
polgármester

Hajdu Szabina sk.  
jegyző

A kivonat hitelesítő:

Mesztegyő, 2018. április 11.





## A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

Mesztegyő településképi arculati kézikönyve 2017-2018-ban készült, Mesztegyő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 36/2018.(III.28.) sz. határozatával hagyta jóvá. A kézikönyv alapján alkotta meg az önkormányzat a településkép védelméről szóló 12/2018.(X.25.) önkormányzati rendeletét.

Mesztegyő magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően készülő új településrendezési eszközeinek és a meglévő településképvédelmi dokumentumoknak összehangját biztosítani kell.

Az elfogadott településképi arculati kézikönyvben és a településképvédelmi rendelethez az eltérő területek megnevezése és lehatárolása nem azonos az új településrendezési eszközökben meghatározott területhasználatok megnevezésével és lehatárolásával. Mivel a dokumentumokat együtt kell alkalmazni, indokolt, hogy azok fogalomhasználata és területi lehatárolása azonos legyen, ezért a településképi arculati kézikönyv és a településképvédelméről szóló rendelet módosításra került.

A „3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők” fejezet műemlékei, műemléki környezetek, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint a helyi védelem alatt álló álló művi értékek nyilvántartását tartalmazó táblázatok helyébe új táblázatok kerültek. A fejezet „táji és természeti értékek” részében a táj- és természetvédelmi érintettséget ábrázoló térképek helyébe új térképek kerültek.

Az elfogadott kézikönyv szerinti eltérő karakterű területek (Mesztegyő falu, zártkert (Öreg hegy, Új hegy, Sóság), Boronka-melléki üde, erdő és vizes élőhelyek, halastavak térsége a Kísérő erdővel, gyepekkel, szántóterületek) a következőkre módosultak: falusias lakóterület, településközpont terület, idegenforgalmi, sport, vízisport és horgászati célú terület, temető, zöldterület, szőlőhegy (Öreg hegy, Új hegy, Sóság), mezőgazdasági terület, erdőterület, valamint egyéb terület. Az eltérő karakterű területek lehatárolásáról új térkép készült.

A „Településképvédelmi szempontjából meghatározó területek, eltérő karakterű területek lehatárolása” című 4. fejezet, valamint „Ajánlások: építészeti útmutató” című 5. fejezet – az új karakter-területeknek megfelelően - átdolgozásra került.

A kézikönyv többi részében csupán néhány technikai jellegű változtatásra és pontosításra került sor.

*A módosítás szövegezése dől betűvel szerepel.*

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bevezetés, köszöntő                                                                                                           | 4  |
| 2. A település bemutatása                                                                                                        | 6  |
| 3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők | 15 |
| 4. Településképi szempontból meghatározó területek, eltérő karakterű területek lehatárolása                                      | 38 |
| 5. Ajánlások, építészeti útmutató                                                                                                | 58 |
| 6. Jó példák bemutatása, épületek, építészeti részletek, kerítések, zöldfelületek                                                | 90 |
| 7. Jó példák bemutatása, sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések                                      | 93 |
| 8. Impresszum                                                                                                                    | 95 |

# BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ

Mesztegnő község a település esztétikus lakókörnyezetének kialakítása, illetve védelme érdekében Településképi Arculati Kézikönyvet készített. A kézikönyv célja, hogy a település döntéshozói, lakói számára lényegre törő módon rögzítse a helyi közösség környezetalkotással kapcsolatos elvárásait. A településarculati kézikönyv eligazítást kíván nyújtani azon lakóinknak, akik építkezni, vagy épületeket felújítani akarják. A cél az, hogy a múlt értékeinek a feltárásával, azt szervesen folytatva tervezzük meg településünk jövőképét, oly módon, hogy az szerethető és jól használható legyen községünk lakóinak.

A kézikönyv közérthető módon a múlt értékeinek védelme mellett, a jelen kor igényeit kielégítve kíván irányt mutatni a minőségi épített környezet megteremtése érdekében. Híjük szerint a vonzó falukép döntő befolyással bír a helyi lakosok életére, valamint a község gazdasági vonzerejére is, így ennek következtében meghatározhatja a település jövőjét. A kézikönyv a település értékeinek bemutatásával kíván teremteni a település múltjával, és múltbeli épített környezeti értékeinek megőrzése mellett utat kíván mutatni a jövő építkezőinek.

Kérem, fogadják szeretettel kiadványunkat!



Nagy László Péter  
polgármester



## A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Mesztegyő napjainkban mintegy 1400 lelket számláló Belső-somogyi település a Marcali-hát kistájegység területén. A 68-as főút mentén fekszik, a tőle 10 km-re fekvő Marcalitól délre. Földrajzilag a térség a Balaton vízgyűjtőjéhez tartozik. A községet kelet felől határoló, 1991-ben védetté nyilvánított Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet erdős-mocsaras, nádasokban és halastavakban gazdag területe az egykori berek emlékét őrzi. Olyan ritka és védett növény – és állatfajok honosak itt, mint az erdei tűzike, sárga lilom, medvehagyma, ciklámen, keresztes vipera, mocsári teknős, jégmadár, gém és fehér gólya.

A falu térsége már az őskorban is lakott helynek számított, egy itteni agyagbányából rézkori és kora bronzkori cserépedény töredékek kerültek elő. A vidék az ókorban különösen jelentős szerepet játszhatott, a római korban feltehetően a Szombathely-Pécs közötti forgalmas kereskedelmi útvonal is végighúzódott a majdani település területén. A honfoglalás időszakában a területet a Bő nemzetség vette birtokába, majd 955-ben Koppány vezér birodalma lett. Legyőzése után István király szervezte vármegyévé Somogyot. Valószínűleg ekkortájt szenteltek Mesztegyőn templomot Szent Miklós tiszteletére, s a patronus neve még a bizánci kereszténység emlékét őrizte. A környéken a kora középkorban idegenből betelepített hospesek alapozták meg a szőlőművelést, bortermelő vidékké változtatva az Öreg-hegyet is.

Mesztegyő első konkrét megnevezése még Mezekeezen alakban az 1332-37. évi pápai tizedjegyzékben olvasható. A középkori település helyét a mai Landipusztá, Pataksűrű és Gátra-dűlő környékére feltételezik, amely fejlett mezőgazdasága és szőlőkultúrája révén 1466-ra már mezővárosi rangot szerzett, amellyel vásártartási jogot nyert. A XV. század végére épült fel első kolostora is, benne domonkosrendi kolduló barátok működésével. Mesztegyő a békeidőkben és háborús időszakokban egyaránt gyakran cserélt gazdát, első ismert birtokosai az itáliai származású Szerescsenek és a szlavóniai eredetű Gordovai Fanchok voltak. Mesztegyő erődített kolostorával a török elleni védelmi vonal egyik láncszemét alkotta, amely 1558-as eleste után a koppányi szandzsák fennhatósága alá került. Somogy megye Kanizsa 1690-es visszavétele nyomán szabadult fel a török uralom alól.



A visszazárlingózó lakosság Mesztegyő jelenlegi helyén, a régi falutól kissé északabbra hozta létre új települését. A helység a török alóli felszabadulás óta viseli az állandósuló Mesztegyő név alakot, amely a népi értelmezés szerint meszes teknő alakú völgyéről kapta nevét: „Meszes-teknő”. 1733-ban a felvidéki eredetű, grófi rangú Hunyadyak részben örökségre hivatkozva, de elsősorban vásáriás révén szerezték meg a Mesztegyőt is magába foglaló kéthelyi uradalmat. Hunyady Antal 1747-ben hozatta ide a ferenceseket, majd nekilátott a kolostor és templom újjáépítéséhez. Nem sajnálták a pénzt a templom belső dekorációjára sem, a díszítéssel a neves bécsi festézt, Dorfmeister Istvánt bízták meg. Az elkészült falfreskók és oltárképek nemcsak az alkotó szépművészeti és tehetsége, hanem a mecénás bőkezűsége előtt is tisztelegnek. A munkálatok 1778-ra értek véget, s a barokk templomot a kegyúr felvidéki gyökeréből eredően a csehek körében népszerű szent, Nepomuki János tiszteletére szentelték fel.



Az 1848-as jobbágyfelszabadítás után a parasztság számára elkülönített földeken 22 telkes és 81 zsellértelkes gazda kedvezőtlen aránya osztozott. A majorság folyamatos terjeszkedése miatt a XIX. század végére túlsúlyba kerültek az 5 hold alatti törpebirtokok, akik számára a fő megélhetést a szőlő –és kertgazdálkodás jelentette. Elsősorban rájuk mért tehát óriási csapást az 1873-as fioxérajárvány, amely elpusztította az Öreg-hegyi szőlőültetvényeket. Néhány tönkrement család ezért kivándorolt, míg egy helyi szőlőműves, Krokovics Lajos, dél-franciaországi rezisztens oltványok betelepítésével újra virágzásnak indította a mesztegnyői Öreg-hegyet. Az uradalomban továbbra is dominált a juhtartás, de a fajtaváltás következtében már nagyobb arányban tenyésztettek sertéseket és tejelő marhákat is.

Az uradalmi birtokrendszer megszilárdulásával a parasztság helyzete nehezebbé vált, a határ után fizetett közös adót a több kiadást jelentő telek szerinti adózás váltotta fel. Mária Terézia 1767-es urbáriumra ráadásul tovább növelte a terheket és a robotot, s a földesúr a közös használatú területek kisajátítására is jogot nyert. A Hunyadyak éltek ezzel a lehetőséggel, s a XIX. század elején zajló napóleoni háborúk fokozott gabona – és gyapjúigénye folytán tovább növelték a majorság méreteit. A gazdálkodás súlypontja a juhtartásra tevődött át, megjelentek az első pusztai települések. Mivel a fejlesztések egyre több munkáskezet igényeltek, ezért a faluba előbb svábokat, majd cseheket telepítettek le, külön telkeket hasítva ki részükre. A korszakban Mesztegnyő ismét mezővárosi rangra emelkedett, 1836-ban a lakosok száma már 675 fő volt.



Új gazdasági ágazatként beindult a modern erdőgazdálkodás, a részben mesterséges tavak halászata, s a kaposvári cukorgyár megrendelésére jelentős tényezővé vált a cukorrépa termesztése. A nagyarányú áruteremtés kibontakozását elősegítette a Mesztegnyőt is átszelő, 1893-ra kiépült Balatonszentgyörgy-Somogyuszob vasútvonal. A XX. század elején átadott erdei kisvasút szintén a fa –és haszállítás megkönnyítését szolgálta a MÁV vasútállomásra.

Demográfailag súlyos veszteséget okozott az 1855-ös kolerajárvány, száznál is többen haltak meg az 1836-ban 675 lakosú településen. A ragály elvonulása után a főterre állított Szenvedő Jézus szobrával emlékeztek meg az áldozatokról. 1870-ben a község lélekszáma már 1393 fő volt, így 1872-ben önálló körjegyzőséget alakíthatott. A századfordulón a birtokfelaprózódás ellenére Mesztegnyőn is megindult a lassú polgárosodás, amiben a kiskereskedő zsidó családok is nagy szerepet játszottak az alapjában színtelikus településen. A XX. század elején a faluban már működött posta, csendőrség és tűzoltóság is. Az I. világháborúba bevonultak közül 65-en haltak meg. A két háború között felgyorsult a polgárosodás, a helyi ipar motoros malommal, olajtővel, téglagyárral és fűrészüzettel gyarapodott; a II. világégés előtt pedig már orvos, órás, ékszerész, hitelközvetítő és népkönyvtár is gyarapította a falu szolgáltatásait. A lányok és az óvodások neveléséről a zárdában élő vincés nővérek gondoskodtak.





1939-ben Mesztegyő lélekszáma 1700 fő volt. Mikor azonban a háborús front elérte a település határát 1944. december elején, a lakosságnak el kellett hagynia otthonát. A község egyetlen izraelita családját elhurcolták. A harcok alatt a falu a földdel vált egyenlővé, az impozáns barokk templom is súlyos károkat szenvedett. A pusztai lakosok az elpusztult Landiról és Sósgrótról Mesztegyőre költöztek, s közben az 1945-ös földosztáskor kisebb földben részesültek. A gyarapodó népesség növekvő helyigényéről később hat új utca megnyitása gondoskodott. Az 50-es években nagyrészt újjáépítették a templomot, bevezették a faluba a villanyt, a 60-as években elkészült a kultúrház, a 70-es években felépült az óvoda és saját törpevízmű létesült, a kolostort általános iskolává alakították át.

A rendszerváltás után a legtöbb munkahelyet biztosító mesztegyői térsz fokozatos bomlásnak indult. Sokan végleg felhagytak a mezőgazdasági tevékenységgel, a kárpótzási összeget csak kevesen fektették földek vásárlásába. Ennek ellenére a faluban máig meghatározó az elsősorban háztáji szükségleteket ellátó kistermelői tevékenység. A településen a 90-es években meghatározó szerepet játszott a német vendégcsaládokra épülő falusi turizmus, amely először hívta életre a máig megrendezésre kerülő Rétesfesztivált, Mesztegyő legfontosabb turisztikai rendezvényét. A mai látogató a gasztronómiai élvezeteken túl gyönyörködhet a folyamatosan restaurált barokk templom Dorfmaister-képeiben, utazhat a kisvasút 9 km hosszú szakaszán a Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet halastavakat rejtő erdőségeiben, megtekintheti a Faluház értékes néprajzi gyűjteményét, a Honismereti Egyesület pedig nyaranta szervez gyermek- és ifjúsági táborokat belföldi és határon túli diákok számára egyaránt. A falu szolgáltatásairól a konyhával ellátott iskola, és a bölcsődével bővült óvoda mellett posta, takarékszövetkezet, orvosi rendelő, gyógyszertár, családvédelmi központ, a Művelődési Ház könyvtára, informatikai helyisége és konditerme, négy élelmiszerüzlet, virágbolt és egy cukrászda gondoskodik. A nevelési intézmények mellett a legtöbb munkalehetőséget az Önkormányzati Hivatal, és a magánkézben lévő kisebb-nagyobb mezőgazdasági és ipari vállalkozások biztosítják.

A KSH adatai szerint 2020. év végén a település lakónépessége 1318 fő, a lakások száma 565 db, a területnagyság 4471 ha volt.

## BEÉPÍTÉSI MÓD, JELLEMZŐ ÉPÜLETTÍPUSOK

### Lakóépületek:

A lakóépületek a település egészére jellemzően utcasorba kisebb-nagyobb méretű előkertekkel illeszkedőek, többnyire oldalhatáros beépítéssel. Az épületek utcafronti tömege és nyeregteő-gerincei hagyományosan párhuzamosak a telekhatárral és az utca felé jellemzően oromfalas kialakításúak. Megtalálhatók még szép számmal a körbekontyolt megjelenésű „kétablakos” lakóépületek, de találhatók a településen az utcával párhuzamos gerincű nyeregteővel rendelkező házak is. Az épületek legnagyobb részt egyszintesek, de megtalálhatóak a kétszintes, tetőtér-beépítéses épületek is. Összességében megállapítható, hogy ez a vegyesen előforduló építkezési adottság főleg a fásított, íves vonalvezetésű utcákban ad egy fajta kellemes, változatos hangulatot a településen átutazó részére.

A lakóépületek jellemzően vakolt homlokzati megjelenésűek, esetenként eltérő színezéssel, de többnyire mértéktartóan megvalósítva. A település egészére jellemző – de nem kizárólagos – a cserép-fedés.





Római katolikus templom



Középületek:

A középületek közül mindenképpen említésre méltó a római katolikus templom, a hozzá csatlakozó általános iskola – volt kolostor - épülete, a faluház és erdei iskola épülete, melyek komoly építészeti értéket is képviselnek.

A községháza épülete frissen felújítva várja a lakosokat. Még kell említeni még az óvoda, a kultúrház, az orvosi rendelő, valamint a mellette lévő önkormányzati épületeket is melyek szolgáltatásaikkal a lakosság helyben maradását igyekeznek elősegíteni.

Elmondható, hogy a település középületei példamutatóan rendben tartottak, az utcakép értékes részei.

Ravatalozó



Általános iskola épülete



Általános iskola épülete



Faluház és erdei iskola



Faluház és erdei iskola





Kulturház



Községháza



Orvosi rendelő

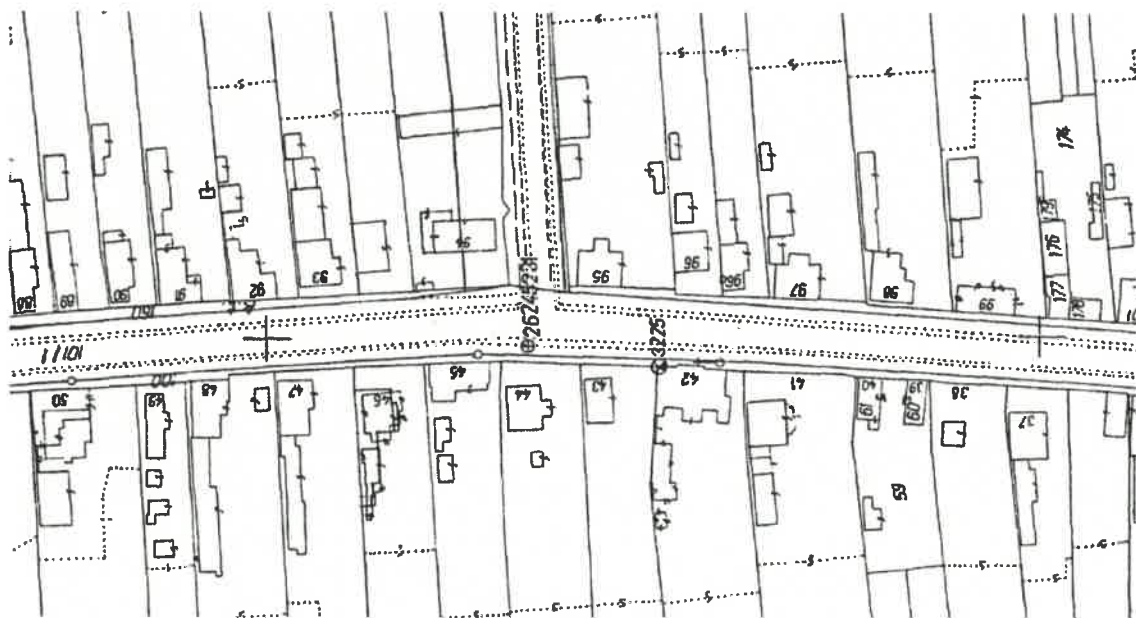


Óvoda épülete





- |    |                                          |    |                     |
|----|------------------------------------------|----|---------------------|
| 1  | R.K. TEMPLOM                             | 11 | TAKARÉKBANK         |
| 2  | ÁLTALÁNOS ISKOLA                         | 12 | POSTA               |
| 3  | ÓVODA                                    | 13 | ORVOSI RENDELŐ      |
| 4  | JÁTSZÓTÉR                                | 14 | GYÓGYSZERTÁR        |
| 5  | FALUHÁZ, ERDEI ISKOLA                    | 15 | FOCIPÁLYA           |
| 6  | RÉTESUDVAR                               | 16 | VASÚTÁLLOMÁS        |
| 7  | KÖZS ÖNKORMÁNYZATI<br>HIVATAL            | 17 | KISVASÚT VÉGÁLLOMÁS |
| 8  | KÖZÖSSÉGI HÁZ                            | 18 | HORGÁSZTÓ           |
| 9  | GÖRDESZKAPARK,<br>SZABADTÉRI KONDIITEREM |    |                     |
| 10 | TEMETŐ                                   |    |                     |



#### Gazdasági épületek:

A pajták, istállók, egyéb gazdasági épületek jellemzően, de nem kizárólagosan a telek adta lehetőségeknek megfelelően a lakóépület mögött, azaz egyvonalban sorakoznak. Helyi mértékkel szélesebbnek nevezhető telkeken a gazdasági épületek különállóan, az oldalhatáros beépítés tengelyéből kimozdulva is megjelennek. Itt a vakolt felületeken kívüli a nyerstégla homlokzati megjelenés is előfordul a falazott téglá struktúrába illő nyílászáró megvalósítással.



# ÖRÖKSÉGÜNK a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

# 3

## TELEPÜLÉSKÉPI – ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK ÉS JELLEMZŐK

A településen országos védelem alatt álló műemlék a római katolikus templom, valamint a hozzá tartozó általános iskola épülete.

Helyi védelemre érdemes a faluház épülete, néhány lakóház, köztéri szobor és több kereszt.

A településen a művi értékek védelmének célja és feladata az, hogy az épített környezet értékeit a folyamatosan megújuló környezetbe beillesztve átöröktse. Ezen értékek számbavétele és védelmük módjának a meghatározása, illetve a védelem elősegítése a települési önkormányzat feladata, hogy a település múltjának tovább élését biztosítani lehessen.

A település fejlődése – az idegenforgalmi vonzerő erősítése – szempontjából fontos feladat a helyi építészeti értékek megóvása, az új építéseknel a hagyományőrző építészeti karakter megtartása.



## MŰEMLÉKEK

| törzsszám | azonosító | név                       | cím               | hrsz.    | védettség                    |
|-----------|-----------|---------------------------|-------------------|----------|------------------------------|
| 8006      | 4519      | rk. volt ferences templom | Kossuth L. u. 33. | 335      | MI/ kiemelten védett műemlék |
| 8007      | 4520      | volt ferences kolostor    | Kossuth L. u. 34. | 332, 333 | MI/ kiemelten védett műemlék |

### Vörösmarty utca 335 hrsz

1757-ben barokk stílusban épült egykori ferences rendi templom.

A mellékoltárokon Dorffmeister freskók találhatók 1772-ből.

Állapota és környezete példamutatóan rendezett, a település ikonikus épülete.





Vörösmarty utca 332 és 333 hrsz  
Általános iskola, 1757-ben épült egykori ferences kolostor.  
Állapota és környezete példamutatóan rendezett.





## MŰEMLEKI KÖRNYEZET

(A SMK H Épitésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Épitésügyi és Örökségvédelmi Osztály 2020. évi adatszolgáltatása alapján)

| törzsszám | azonosító | hírsz                                                                                                                                                                                      |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10121     | 8005      | 287, 325, 101/1, 236, 101/3, 637, 324, 699, 322/1, 320, 321, 322/2, 243/2, 243/6, 241/1, 240, 339, 338, 337, 336, 349/1, 335, 334, 333, 332, 328, 243/4, 243/5, 243/1, 242/2, 242/1, 241/2 |

## NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LEŐHELYEK

(A SMK H Épitésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Épitésügyi és Örökségvédelmi Osztály 2020. évi adatszolgáltatása alapján)

| azonosító | leőhelyszám | név                         | HRSZ                                                                                                          |
|-----------|-------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 47181     | 2           | Általános iskola            | 326, 328, 332, 335, 349/1, 333, 334, 0213/2, 0210, 101/3, 325, 336, 0216, 337, 346, 347, 348, 338, 345, 101/1 |
| 47186     | 3           | Pusztaszentegyház<br>– dűlő | 023/2, 0238/18, 07, 0238/2                                                                                    |
| 68971     | 4           | Faluhatár                   | 396, 395, 385, 394, 393, 390, 391, 392, 397, 398, 399, 0267/10, 101/7, 101/3, 101/6                           |
| 68973     | 5           | Hamuházi-lap II.            | 0244/6                                                                                                        |
| 68975     | 6           | Hamuházi-lap I.             | 0249/9                                                                                                        |
| 68979     | 7           | Hedve                       | 0240/4, 0249/5, 0238/11, 0249/6, 0238/14                                                                      |
| 68981     | 8           | Sós-gát                     | 0241/19, 0241/18, 0241/1, 0224/7, 0224/8, 0240/4                                                              |

## HELYI JELENTŐSÉGŰ MŰVI ÉRTÉKEK

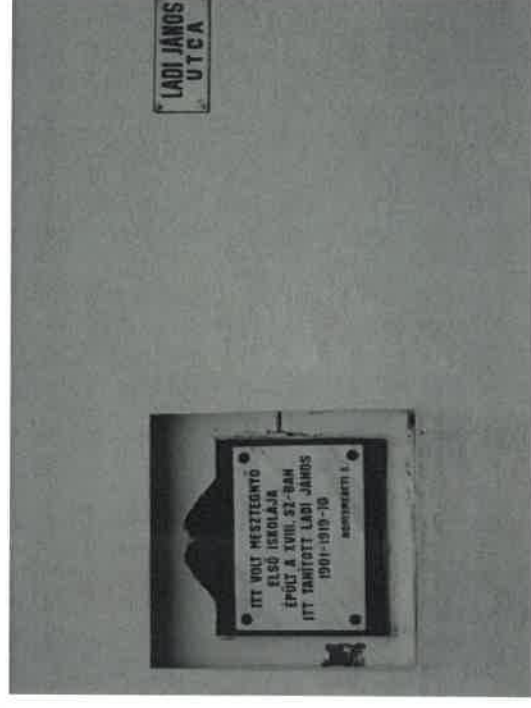


Lady János utca 55., 322/2 hrsz

Jelenleg faluház. 1750-ben épült a ferences kolostor építőinek szálláshelyéül. 1832-ben átalakították iskolává. Az épület előtt harangláb és szobrok is találhatóak, az udvarán pedig védendő idős fák (fenyő, hárs).

Példamutatóan megőrzött, felújított épület.

Helyi védelemre javasolt.



Vörösmarty utca 10., 17 hrsz

A XX. század elején épült épület, eredeti funkciója csendőrlaktanya volt. A szecessziós vakolatdíszek kiemelkedő értéket jelentenek. Az épület bádogos munkái értékesek.

Nagyszerű lenne az épület felújítása, az eredeti homlokzat rekonstrukciója, az eredeti színezés helyreállítása. Megfelelő karbantartás esetén a település egyik ikonikus épületévé válhatna.



Lady János utca 18., 277 hrsz

A XX. század elején épült épület, eredeti nyílászárókkal, vakolatdíszítésekkel.

Szakszerű felújításával egy értékes épületet lehetne megmenteni.

Vörösmarty utca 13., 21 hrsz

A XX. század elején épült épület jellegzetes tömegformálással, értékes homlokzati díszekkel, íves záródású ablakokkal.

Felújítása esetén egy érdekes épületet lehetne megmenteni az utókor számára.



Vörösmarty utca 91., 157 hrsz

A XX. század elején épült lakóépület, a tetőgerinc az utcával párhuzamos. Egyedi, igényes, díszes, szecessziós vakolatdíszítéssel rendelkezik. Szakszerű felújítása, utólagos vízszigetelése esetén komoly értékkel bíró épületet lehetne megmenteni.





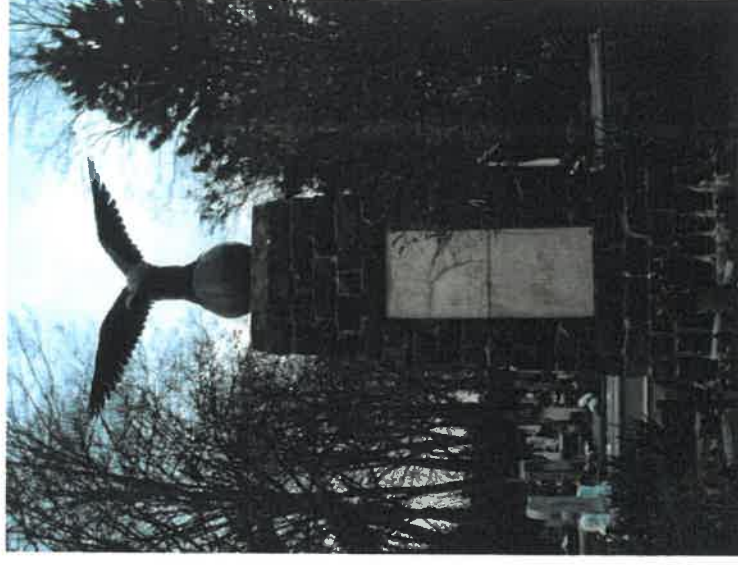
Hunyadi János utca 9., 604 hrsz

Elhanyagolt állapotban lévő kőkereszt. Állapota igen rossz, hiányos. Szakszerű felújítására lenne szükség, hogy újra a település értékes eleme lehessen.



Vörösmarty utca 69.

Talapzaton álló kőkereszt korpuszsal. Állíttatta Fok János 1877-ben.



Temető 223/1 hrsz

A II. világháborúban elesett mesztegyői katonák és a Mesztegyőn elesett katonák emlékéét őrző emlékmű. Folyamatos jókarban tartása erkölcsi kötelesség.



Kossuth – Dózsa utca 636 hrsz

Szt. Donát – Szt. Vendel – Szt. Flórián szobrai tartalmazó hármasszoborfülke, tetején kereszttel. Donát szobra a szőlőhegy, Flóriáné a falu, Vendelé pedig a temető felé néz. A szoborcsoportot állító családról Linha-keresztként ismert.





Vörösmarty utca 236 hrsz

A XIX. század közepén készült, oszlop díszes fejezetén álló, palástos, töviskoronás Krisztus szobor. Ritka képzőművészeti alkotás.

Az alkotás műszaki állapota jó. Műemléki védelemre érdemes lehet.

Helyi védelemre ajánlott képzőművészeti alkotás.



Vörösmarty – Gadányi utca (Mise út) 101/1 hrsz

Kökereszt, melyet Özv. Pájer Martonné állíttatott 1872-ben. A korpusz festett, lábazatán felirat.

Helyi védelemre ajánlott képzőművészeti alkotás.



Szőlőhegy 2228 hrsz

Kökereszt – Mika kereszt, talapzatán Máriával. Szépen felújított állapotban.

Helyi védelemre ajánlott képzőművészeti alkotás.



Vörösmarty utca 42.

Állíttatta Nyaka Márton 1860-ban. A talapzatról az eredeti kőkereszt leörött, ezt fémkereszttel helyettesítették.

Helyi védelemre javasolt képzőművészeti érték.



Szőlőhegy, 2128/2 hrsz

Kőkereszt, talapzatán Máriával. Állíttatták 1843-ban, felújították 1938-ban.

Helyi védelemre ajánlott képzőművészeti alkotás.



Vörösmarty utca 122., 212/1 hrsz

1840. évi parasztzendülés emléktáblája. A település identitásának megőrzése érdekében fontos érték.

Helyi védelemre javasolt.



### Temető 223/1 hrsz

A megye egyik legszebb temetője, értékes, régi sírjelekkel, az un. alsó- és felső temetői keresztekkel (1880 tájákról). Az egyes védendő sírjeleket felméri és regisztrálni érdemes lenne, akár külön tanulmány keretében. A temető faállománya is értékes. A temető példaértékűen karbantartott.

Az egyes, értékes sírjelek, valamint kőkeresztek helyi védelemre javasoltak.





Helyi védelem alatt álló művi értékek 2018-ban

| sorszám | megnevezés               | cím                        | hrs    |
|---------|--------------------------|----------------------------|--------|
| 1       | faluház                  | Ladi János u. 55.          | 322/2  |
| 2       | volt csendőrlaktanya     | Vörösmarty u. 10.          | 17     |
| 3       | lakóház                  | Ladi János u. 18.          | 277    |
| 4       | lakóház                  | Vörösmarty u. 13.          | 21     |
| 5       | lakóház                  | Vörösmarty u. 91.          | 157    |
| 6       | kőkereszt                | Hunyadi J. u. 9.           | 604    |
| 7       | emlékmű                  | femető                     | 223/1  |
| 8       | hármasszoborfülke        | Kossuth u.-Dózsa u.        | 636    |
| 9       | kőkereszt                | Vörösmarty u. – Gadányi út | 101/1  |
| 10      | Szenvedő Krisztus szobor | Vörösmarty u.              | 236/1  |
| 11      | kőkereszt                | külterület, Szőlőhegy      | 2128/2 |
| 12      | kőkereszt                | Vörösmarty u. 69-71. előtt | 100    |
| 13      | kőztéri kereszt          | Vörösmarty u. 42. előtt    | 100    |
| 14      | emléktábla               | Vörösmarty u. 122.         | 212/1  |
| 15      | Mika kereszt             | Újhegy/szőlőhegy/          | 2228   |

2018-ban, a megalapozó vizsgálat részeként elkészült az új települési örökségvédelmi hatástanulmány, mely az alábbi építményeket helyi védelemre érdemesnek tartja.

| srsz. | név               | cím                 | hatsz. |
|-------|-------------------|---------------------|--------|
| 16    | lakóház           | Vörösmarty u. 33.   | 53     |
| 17    | lakóház           | Vörösmarty u. 53.   | 76     |
| 18    | lakóház           | Vörösmarty u. 96/a. | 167    |
| 19    | lakóház           | Vörösmarty u. 115.  | 204/1  |
| 20    | plébánia          | Szabadság tér 1-2.  | 243/6  |
| 21    | Ladl János szobor | iskolaudvar         | 332    |
| 22    | Mária-barlang     | templomkert         | 335    |
| 23    | kőkereszt         | templomkert         | 335    |
| 24    | lakóház           | Béke u. 26.         | 518    |
| 25    | lakóház           | Béke u. 24.         | 520    |
| 26    | lakóház           | Dózsa Gy. u. 2.     | 696    |

|    |                      |            |        |
|----|----------------------|------------|--------|
| 27 | vasútállomás         | Árpád utca | 805/6  |
| 28 | présház              | Óreghegy   | 2126/2 |
| 29 | kereszték, sírjelek  | temető     | 223/1  |
| 30 | szoborfülke          | külföldi   | 0205   |
| 31 | világháborús emlékmű | Óreghegy   | 2142/4 |
| 32 | présház              | Óreghegy   | 2143   |
| 33 | présház              | Óreghegy   | 2144/2 |
| 34 | présház              | Óreghegy   | 2316/2 |
| 35 | présház              | Óreghegy   | 2318   |
| 36 | présház              | Óreghegy   | 2320   |
| 37 | présház              | Óreghegy   | 2321   |
| 38 | présház              | Óreghegy   | 2322   |
| 39 | présház              | Óreghegy   | 2344   |
| 40 | présház              | Óreghegy   | 2346   |

## TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK



Mesztegyő Belső-Somogyban, a Marcali-hát területén megbúvó település, melyet gyönyörű, természeti értékekben gazdag területek vesznek körül. A település keleti fele érzékeny természeti terület besorolást kapott, ezen felül számos országos és nemzetközi oltalom is érinti területét, hiszen számtalan ritka és védett állat és növénykülönlegességnek ad otthont a községet kelet felől határoló, 1991-ben védetté nyilvánított Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet. Az erdős-mocsaras, nádasokban és halastavakban gazdag területe az egykori berek emlékét őrzi. Ezen a területen a hazai védelmen felül a nemzetközi, közösségi jelentőségű ökológiai hálózat (Natura2000) különleges madárvédelmi és kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területei is óvják az itt található élőhelyeket és élőlényeket. A kiemelkedő természetvédelmi jelentősége miatt a boronka-melléki részek az Országos Ökológiai Hálózat magterületek is részét képezik. A magterületek a biológiai sokféleség megőrzésében játszanak pótolhatatlan szerepet, ezért megőrzésük kiemelkedő feladat.



A tájvédelmi körzet természeti értékeinek felfedezésében segítségünkre lehet az 1925-ben épített kisvasút. Annak idején a Hunyadi grófok építtették és a mesztegnyői erdőkben kitermelt faanyagot szállították vele a fűrészüzembe, illetve a környék halastavainak szállítási feladatait látta el. A Mesztegnyői Erdei Vasút Magyarország talán egyik leghangulatosabb kisvasútja. A turisztikai, kirándulókat olyan érintetlen helyekre szállítja, ahova gépkocsival nem lehet eljutni. A közel kilenc kilométeres útvonal a Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet területén, erdők és tavak között kanyarog, nyáron nyitott kocsijaiból lehet gyönyörködni a tájban, amely a történelem során még fegyveres harcok színtere is volt. A belső-somogyi homokvidék változatos tájain, gyertyános tölgyesek, kőris-szil ligeterdők, kőris-szil ligeterdők, égerlápok között vezet a szép vonalvezetésű pálya. Ötvennél is több ritka és védett növényfaj telepedett meg a környéken, köztük a tarka nőszirm, a királyné gyertyája, az erdei tűzike, a békaliliom, sárgaliliom, medvehagyma, erdei ciklám. A vízfolyások és a tavak valamint az úde erdők kiűnő menedéket jelentenek számos ritka madár- és más állatfajnak: vöcskök, gémek, kócsagok, különféle récék, jégmadár, de még a nagyon ritka fekete gólya és rétisas is fészkel itt. Ezen felül találkozhatunk még a szintén védett keresztes vipérával és mocsári teknőssel is.









Mesztegnyő egy fontos természetvédelmi területe rejtőzik a Dózsa György út folytatásában a földút és a Somogyuszob-Balatonszentgyörgy –jelenleg nem üzemelő– vasúti pálya kereszteződésében. A vasúti pályától keletre, az úttól délre fekvő, csaknem 2 hektáryi területet a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága ex lege védett lápként tartja nyilván. Az ex lege latin kifejezés, annyit jelent: a törvény erejénél fogva. Magyarországon a természet védelméről szóló törvény védettnek nyilvánítja az összes lápot. A láp olyan földterület, amely tartósan vagy időszakosan víz hatásának van kitéve, talaja időszakosan vízzel telített, továbbá a területének jelentős részén lápi életközösség található, vagy talajában tözegképződési folyamatok vannak jelen. A lápokra jellemző, kiemelkedő természeti értéket képviselő életközösségen a láp felszínéhez kötődő lápi növényzetet, valamint az ehhez kötődő lápi, főként mikroszkopikus méretű faunát értjük, melyek egy része csak ezeken az élőhelyeken fordul elő ezért is elengedhetetlen a lápok védelme.







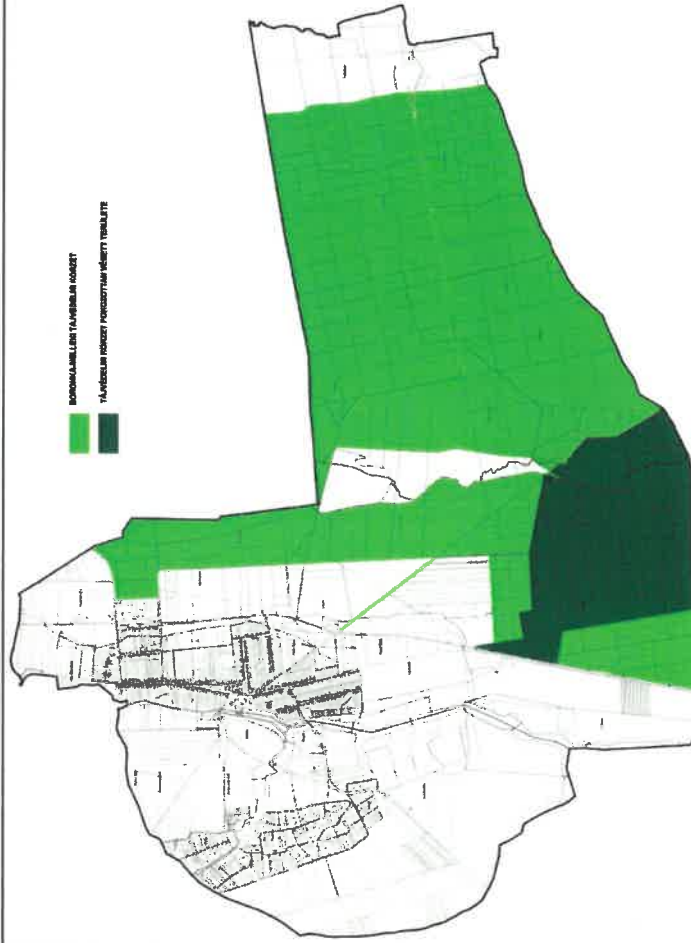


A Boronkai-patak és mellékágai vízhozamának felhasználásával, gátak építésével több halastavat is kialakítottak az erdők sűrűjében: Busvári-halastó, Mély-égeri-halastó, Soponyai-halastó. Az erdők sűrűjében a különleges és egyedi hangulat biztosított.

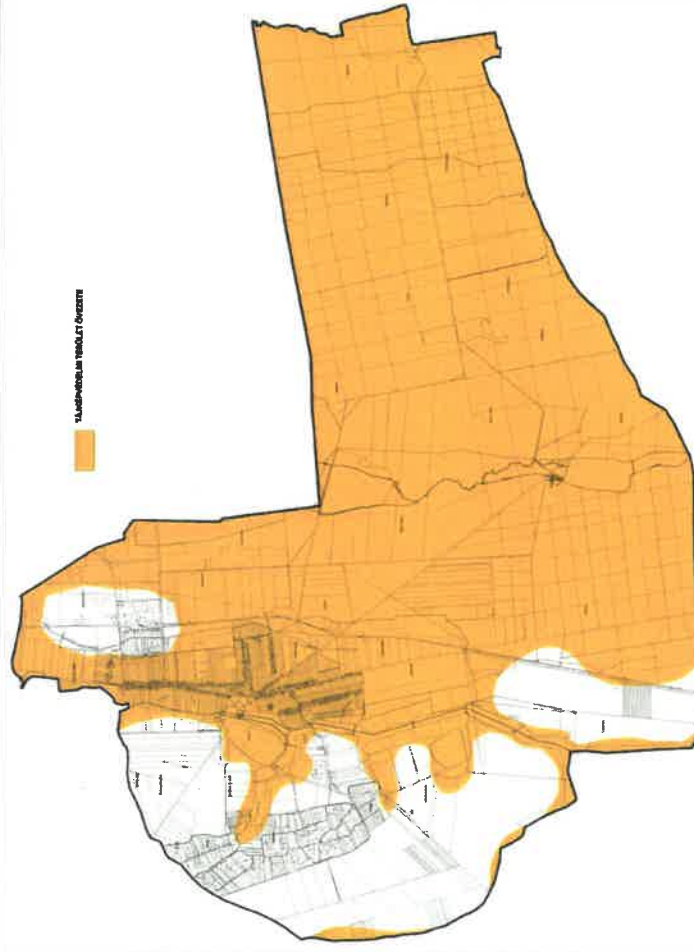
A falu nyugati oldalán csordogál a Sári-csatoma, mely vizének felduzzasztásával Mésztegyő nyugati oldalán is halastó-rendszert alakítottak ki. A tavakat és az azokat tápláló vízfolyást gazdag fajállományú erdős és gyepes területek kísérik, melyek a hazai jelentőségű Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának területébe tartoznak. Az ökológiai folyosók szerepe a természetközeli élőhelyek közötti kapcsolatok, összeköttetések biztosítása, így ezek háborítatlansága és folytonosságának biztosítása elengedhetetlen.



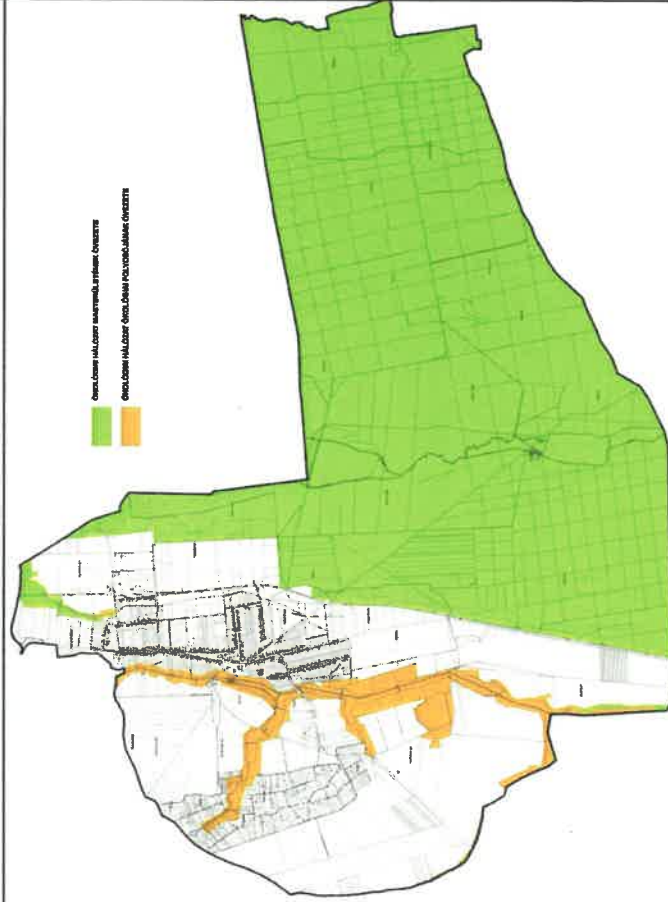
Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet és annak fokozottan védett területe



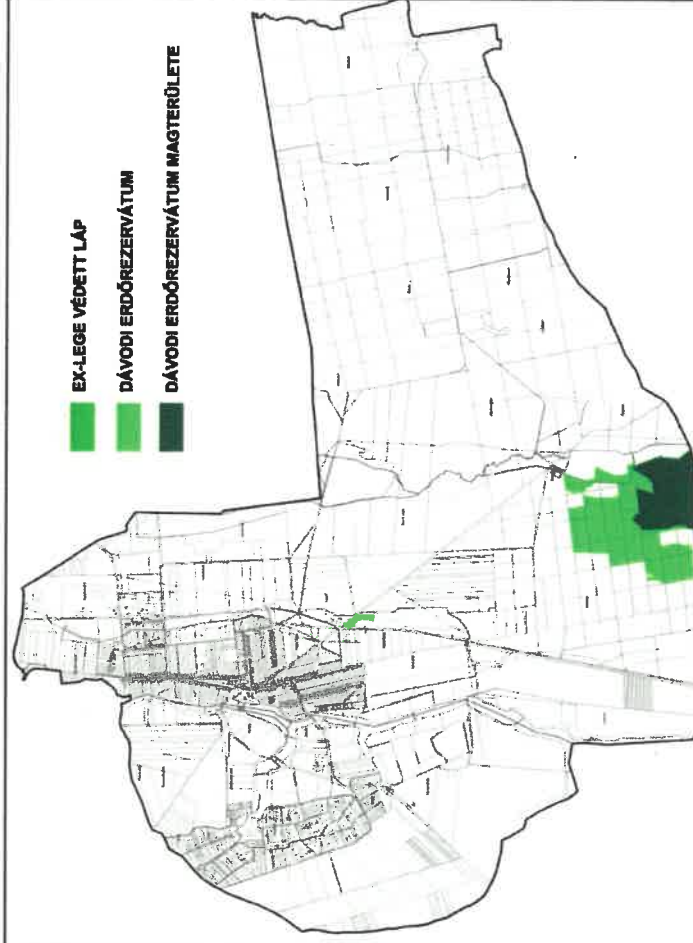
Tájképvédelmi terület

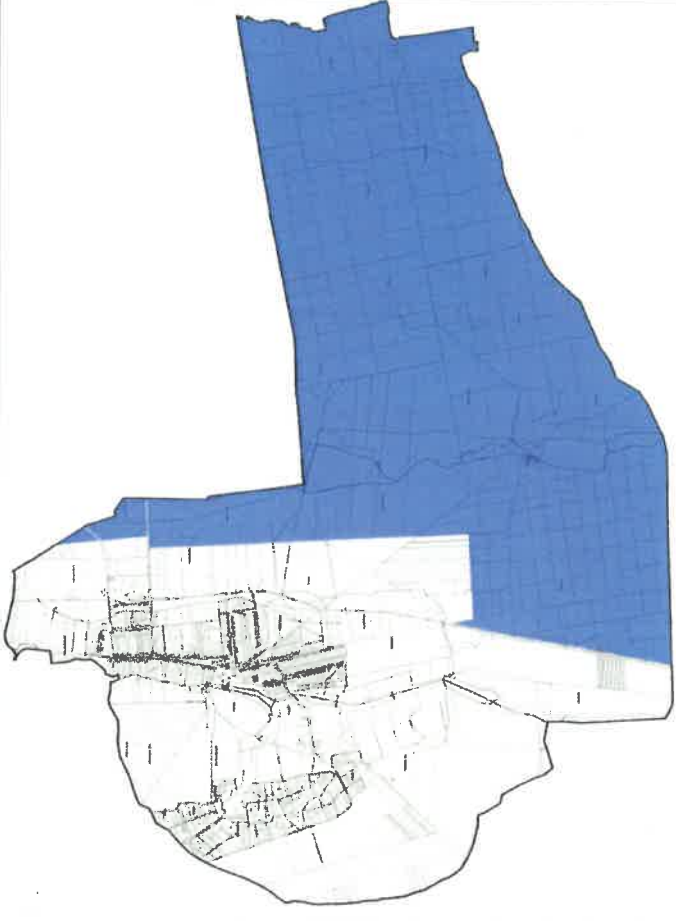
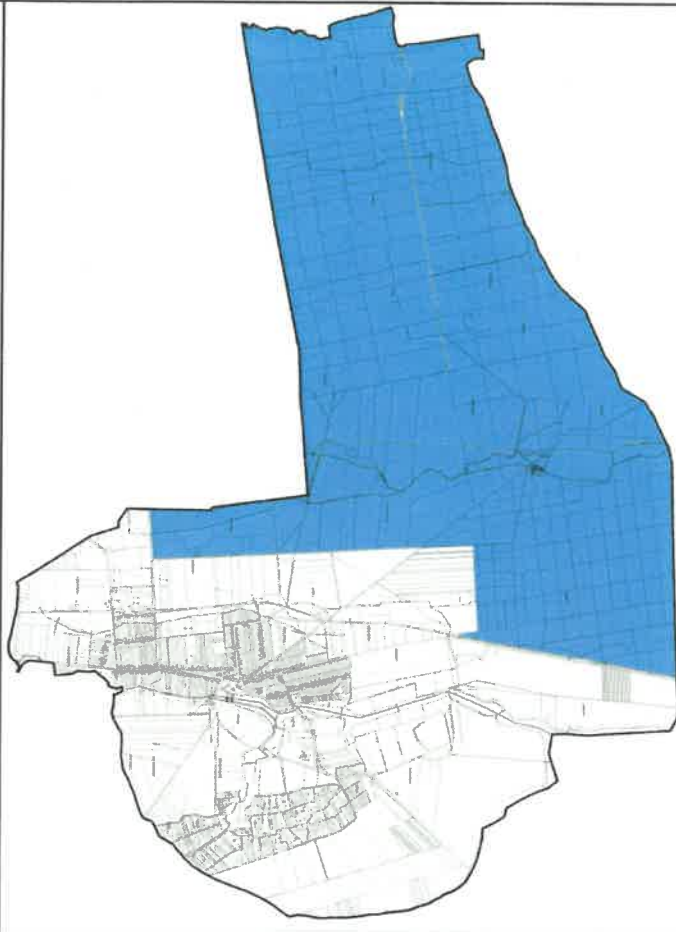


Országos Ökológiai Hálózat



Ex-lege védett láp, erdőrezervátum és annak magterülete

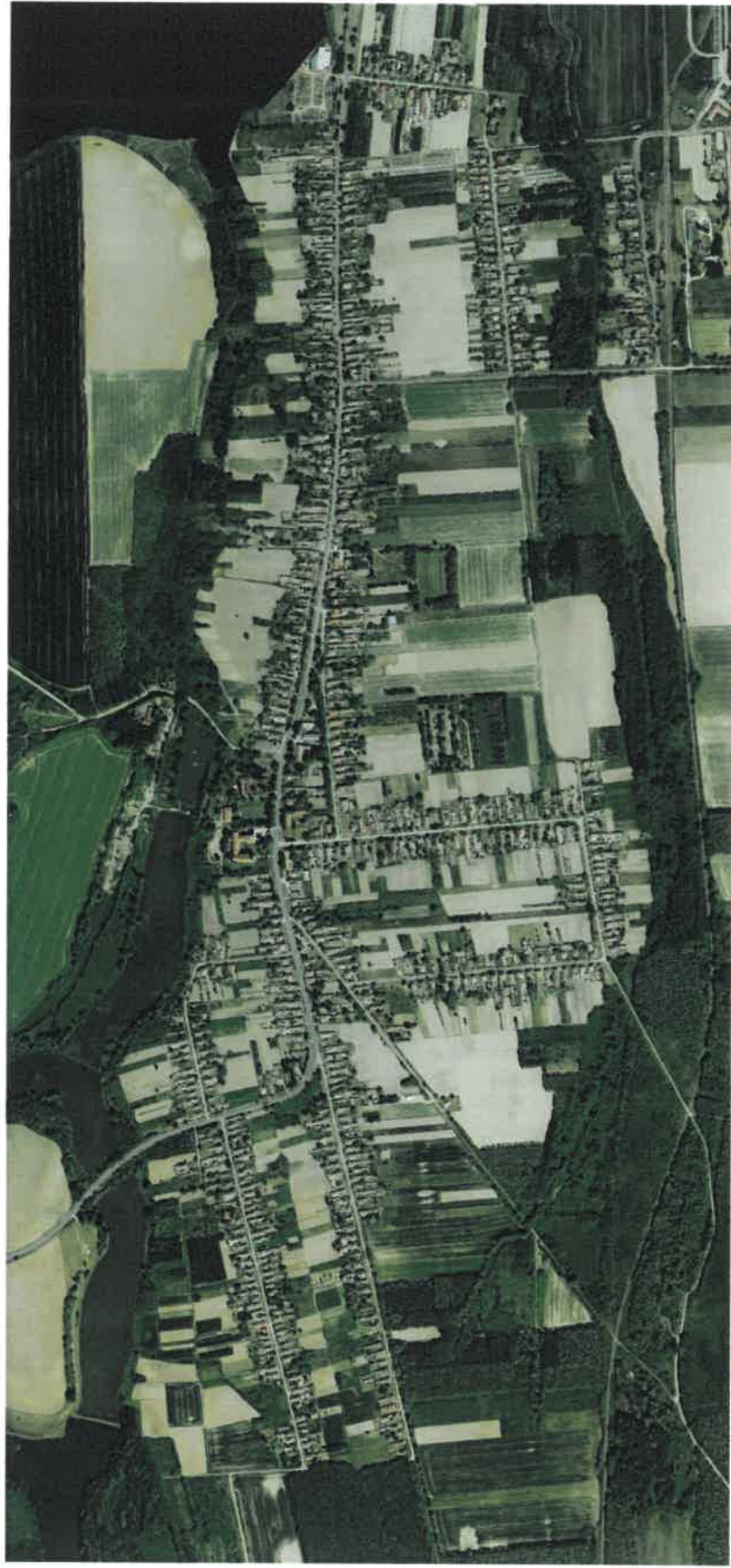


|                                                                                    |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Natura 2000 – Boronka mellék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület</p> |  |
| <p>Natura 2000 – Belső-Somogy különleges madárvédelmi terület</p>                  |   |



## TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK eltérő karakterű területek lehatárolása

A településkép szempontjából a község több egymástól eltérő karakterű településrészről áll, melyek az épített és természeti környezet tekintetében egymástól tisztán megkülönböztethetők. Az eltérések a történelmi hagyományokból, az eltérő helyzelekből, az időben eltérő fejlődési lehetőségekből és más-más életmódból adódnak. Az egyes részek jellegzetességeit érdemes szemügyre venni, átértékelni, azok valóban értékes elemeit megtartani, mert ez az egységes, de részleteiben gazdag településkép záloga.





# MESZTEGNYŐ

## TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK



### JELMAGYARÁZAT

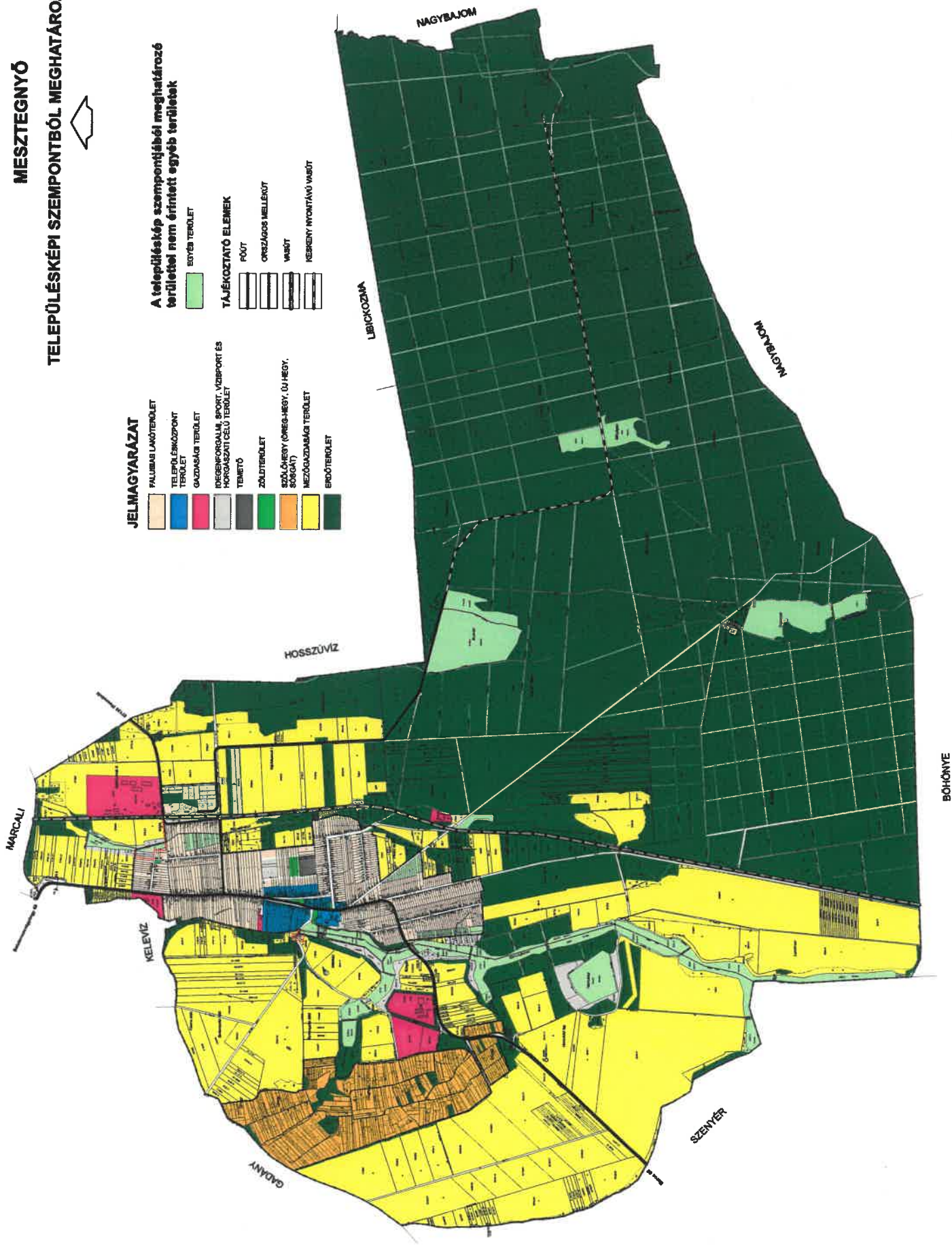
|  |                                                            |
|--|------------------------------------------------------------|
|  | FALUHAS LAKÓTERÜLET                                        |
|  | TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET                                   |
|  | GAZDASÁGI TERÜLET                                          |
|  | RECREATIONÁLMI, SPORT, VÍZSPORT ÉS HORGÁSZATI CÉLÚ TERÜLET |
|  | TEMETŐ                                                     |
|  | ZÖLDTERÜLET                                                |
|  | SZÁLÓHELY (KÖZHASZNÚ, ÜJHEGY, SÓGÁTI)                      |
|  | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET                                      |
|  | ERDŐTERÜLET                                                |

A településképi szempontjából meghatározó területtel nem érintett egyéb területek



### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | PÓT                     |
|  | ORRZÁGOS MELLÉKÚT       |
|  | VASÚT                   |
|  | KISKERTY NYOMTÁVÚ VASÚT |



## FALUSIAS LAKÓTERÜLET

A lakóépületek a település egészére jellemzően utcában kisebb-nagyobb méretű előkertekkel illeszkedőek, többnyire oldalhatáros beépítéssel. Az épületek utcafronti tömege és nyeregteőgerincei hagyományosan párhuzamosak az oldalkerttel és az utca felé jellemzően oromfalas kialakításúak. Megtalálhatók még szép számmal a körbekontyolt megjelenésű „kétablakos” lakóépületek, de találhatók a településen az utcával párhuzamos gerincű nyeregteőfővel rendelkező házak is. Az épületek legnagyobb részét egy szintesek, de megtalálhatóak a kétszintes, tetőtérbeépítéses épületek is. Összességében megállapítható, hogy ez a vegyesen elforduló építkezési adottság főleg a fásított, íves vonalvezetésű utcákban ad egy fajta kellemes, változatos hangulatot a településen átutazó részére.







## TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET



Településközpont terület a Vörösmarty Mihály utca (a sportpályához vezető utcától délre fekvő része), a Szabadság tér és Kossuth Lajos utca menti területek (a Dózsa György utcáig) alkotják. A település „központja” a templom és kolostoregyüttesel szemközi, egykori háromszög alakú vásártérrel alakult ki, itt épültek a közösségi épületek szelős beépítéssel. A lakóépületek kialakítása megegyezik a lakóterület karakterre jellemzővel. Eltérés jellemzően a középületek esetében figyelhető meg. A település temploma és az általános iskola, az óvoda és a fakuház, a községháza és a kultúrház épületei mind tömegűkkel, mind elhelyezkedésükkel – funkcióikat kiemelve - különböznek az átlagostól, mely különbözőség a település képének egészére előnyösen hat





## GAZDASÁGI TERÜLET



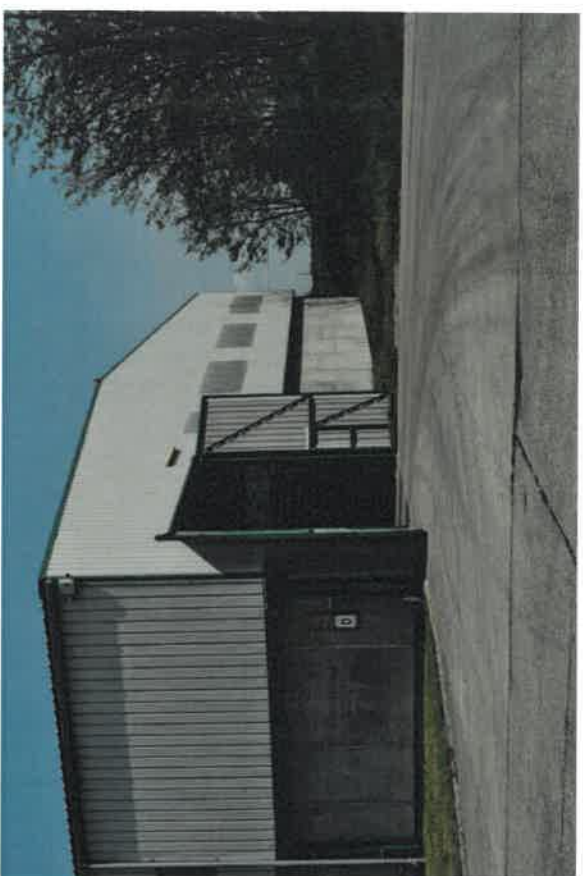
Gazdasági terület a hosszúvizi út mentén a „gabonarakárak” területe, a volt malom és pékség területe, a fűrésztelep, az egykori TSZ major területe, valamint a tervezett 68.

sz.elkerülő mellett kialakítani tervezett terület. A megévő gazdasági területek, az egykori TSZ major kivételével lakóterületbe ágyazódva, vagy közvetlen mellette helyezkednek el. A volt malom és pékség kialakítása illeszkedik a környezetébe. A fűrésztelep és a „gabonarakárak” területén csamokszerű épületek találhatók.

A telkek mérete eltérő nagyságú, az épületállomány nagyságrendje a funkciótól függően változó. Jellemzően szabadonálló beépítési móddal épültek az üzemi épületek. Az épületek minősége, színvonala változó. A kerítések áttörtek, egyszerű drótfonatok. A telekhatárok mellett jellemzően nincsen növényzet. Ebbe a kategóriába sorolt a külterületi mezőgazdasági major is.









## IDEGENFORGALMI, SPORT, VÍZISPORT ÉS HORGÁSZATI CÉLÚ TERÜLET

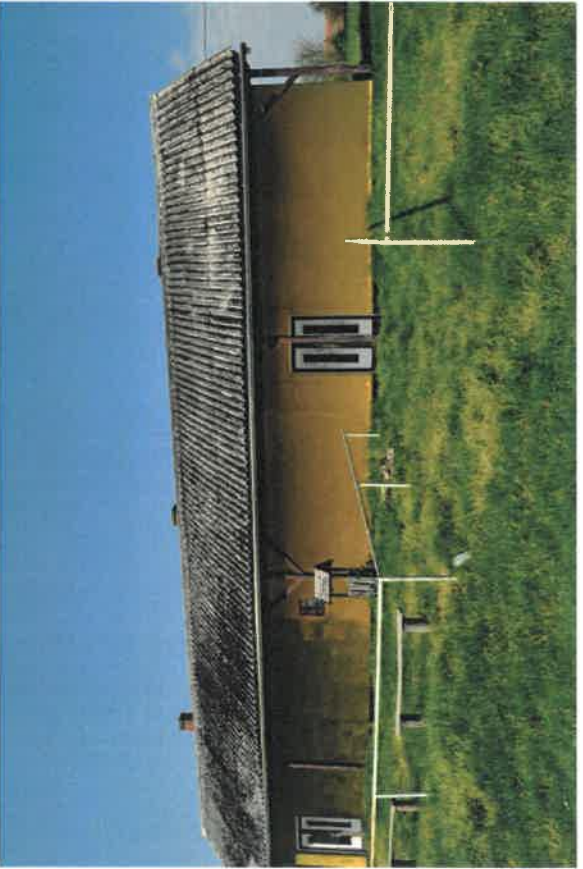


A falu kiemelten fontosnak tartja a turizmusban rejlő lehetőségek kihasználását, a szabadidő hasznos eltöltéséhez szükséges feltételek biztosítását, ezért többféle funkciójú terület áll rendelkezésre a turisták, a település és a környékbeli települések lakói számára. Mésztegyhő életében fontos szerepe van a kisvasútnak, illetve a kisvasútra épülő turizmusnak.

A falu nyugati oldalán csordogál a Sári-csatorna, mely vizének felduzzasztásával egy meglehetősen nagy vízfelületű halastó-rendszert alakítottak ki. A kiterjedő rendszer mentén horgászati és vízisport célú területeket terveznek kialakítani. Nagy kiterjedésű sportterület található a falu központjában.







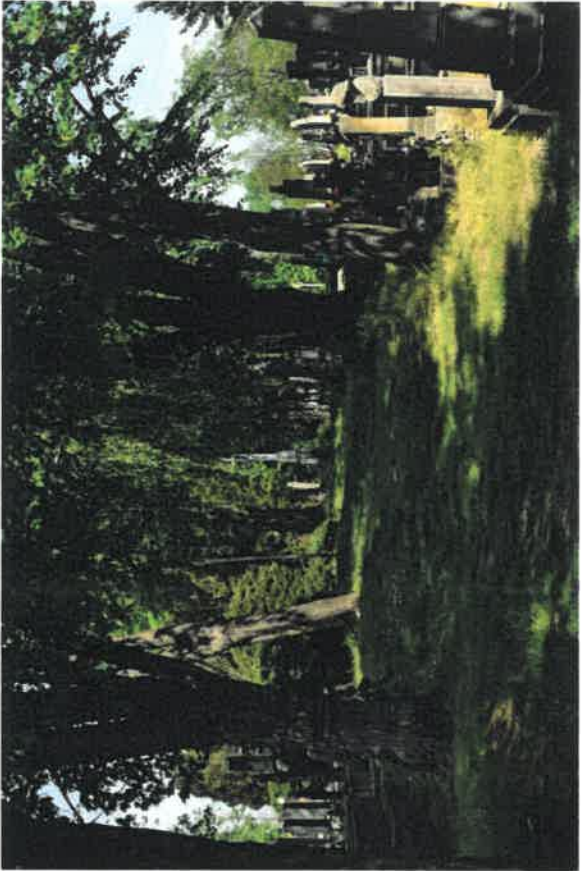


## TEMETŐ

Mesztegyő temetője a Vörösmarty Mihály utcából nyíló utcából közelíthető meg. Számítások szerint hosszabb távon betelik, ezért a temető bővítését tervezi az önkormányzat a meglévő temetőből keleti irányba. A temetőkre elsősorban halottjaink nyugalóhelyeként gondolunk, a gyász és emlékezés színtereként azonosítjuk. Mindenekelőtt természetesen szakrális szerepet tölt be, ám azt sokszor elfelejtjük, hogy nagyon fontos zöldfelület is, mely kifejezetten értékes a települések számára. A nagykiterjedésű, gazdag növényzettel bíró temetőkeretek igen hasznosak: a dús növényzet pozitív hatással van a mikroklimára és a levegőminőségre. A temetőkeretek, melyek parkosítottak és gazdagon növényesítettek, sokkal kellemesebb, megnyugtatóbb hangulatot teremtenek, mint a sűrű, növény nélküli temetők. A temetőkeretek akár ideálisak lehetnek pihenésre, kikapcsolódásra is. Egy-egy hatalmas fa, a szépen parkosított, nagy gyepes terekkel szabdalított temetőkert nyugalmat és békét sugároz, a külső hatásokat elcsendesíti, kialakítva azt az intím, békés környezetet, ahol van időnk egy pillanatra megállni lélekben is, és a saját csendességünkben megemlékezni vagy csupán elmélkedni, megnyugodni.









## ZÖLDTERÜLET



A településtép meghatározó alkotóelemei az épített elemeken kívül a zöldterületek. A településen található zöldterületek közül csupán a Malom köz és a Kossuth Lajos utca kereszteződésében fekvő park nagyságrendje éri el a közpark kategóriát, a Szabadság téren, a Lady János utca nyugati végén, a Szabadság utca keleti végén, a Táncsics Mihály utca déli végén, valamint a vasútállomás mellett köztertek találhatók. A meglévő közparkban játszótér található. A Mésztegyői Közös Önkormányzati Hivatal szomszédságában fekvő közteret pályázati forrásból újult meg, „szabadtéri kondipark”, valamint gördeszka és bmx pálya kapott helyet benne. A Lady János utcai közteret rendezett, a többi közteret nem képfített. A településen több helyen találhatóunk fából faragott szobrokat, fészületeket, emlékműveket, melyek a parkokban is nagy számban előfordulnak. Mésztegyői jellegzetesség a kemence, mely több zöldterületen is látható.

A tervezett lakóterületekhez új közparki funkciójú terület kialakítása szükséges. Az újonnan kialakítani tervezett és a meglévő parkok kialakításánál törekedni kell az egységes, egész településen végigvonuló arculati elemként is szolgáló anyag- és növényhasználatra, sílusra. Lágú, íves vonalvezetésű utakat és térhatároló növénycsoportokat alkalmazunk, változassuk a különböző magasságú és sűrűségű növényfótokat.











## SZŐLŐHEGY (ÖREG-HEGY, ÚJ HEGY, SÓSGÁT)



A szőlőhegy területe magaslati ponton helyezkedik el, a falutól nyugati irányban. A hagyományosan kisparcellás zártkertekben főként a szőlőtermesztés jellemző. A kertes terület a falu nyugati határában húzódó halastavak túloldalán terül el és három fő részből épül fel: a központi része az Öreg-hegy, a legrégebbi terület, melyhez északról fonódik az Új hegy területe, délről pedig a Sósgát.

A jobbágyfelszabadítás után túlsúlyba kerültek az 5 hold alatti törpebirtokok, akik számára a fő megélhetést a szőlő- és kertgazdálkodás jelentette. Elsősorban rájuk mért tehát őrési csapást az 1873-as filoxerajárvány, amely elpusztította az Öreg-hegyi szőlőültetvényeket. Később egy helyi szőlőműves, Krokovics Lajos, dél-franciaországi rezisztens oltványok betelepítésével újra virágzásnak indította a mesztornyói Öreg-hegyet.

Mára sajnos sokan nem művelik kerjeiket, de még mindig szép számban vannak a rendszeresen gondozott kertek. Igaz, hogy a terület jelentős részét beszántották, és szántóföldi kultúrákat nevelnek kerjeik helyén, de az öreg pineékből ma is jó párat fellelhetünk a hozzájuk tartozó szőlőkkel. A szorgos helyiek minden éven elkészítik ízletes házi boraikat a telkeken termett színes, zamatos szőlőből.

Elragadóan egyedi hangulatú terület ez, mely őrzi még a hagyományos telekszerkezetet és a régi építészeti értékes elemeket

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET



Mesztegnő nagy kiterjedésű mezőgazdasági területekkel rendelkezik. A történelem során a helyiek jelentős állattálmányt neveltek, a juhtartás dominált, de nagyobb arányban tenyésztettek sertéseket és tejelő marhákat is. Az akkoriban még újnak számító gazdasági ágazatként beindult a modern erdőgazdálkodás, a részben mesterséges tavak halászata és a cukorrépa termesztése is, a kaposvári cukorgyárnak köszönhetően. A rendszerváltás után a mesztegnői TSZ fokozatos bomlásnak indult, ekkor hagytak fel sokan végleg a mezőgazdasági tevékenységgel. Ennek ellenére a faluban máig meghatározó az elsősorban háztáji szükségleteket ellátó kistermelői tevékenység. A falu közigazgatási területének északkeleti, nyugati és délnyugati részén a nagytáblás szántók dominálnak. A hatalmas táblákat sajnálatos módon már kevés helyen kísérik erdősávok vagy fasorok.





Mesztegyő külterületének keleti felét teljes egészében az erdők urallják. A Boronka-melléki Tájvédelmi Körzethez tartozó változatos élőhelyek sokasága az itt található homoktalajok egyedi vízháztartásának köszönhetően alakult ki. A település külterületét a láprétek, fűz- és égerlápok, ligeterdők (égerligetek, puha- és keményfás ligetek), üde gyertyános-tölgyesek, üde rétek/legelők valamint a szárazabb cseres-tölgyesek és homoki gyepek gazdag kavalkádjá alakítja. Ez a rendkívül sokféle élőhely számtalan állat és növényfaj számára nyújt otthont, közöttük nagyon sok igen ritka és védett faj is megtalálható, ezért természetvédelmi szempontból kiemelten fontos terület.

Ebbe a szinte érintetlen csodavilágba a mesztegyői kisvasút segítségével nyervehetünk betekintést, amely az erdők sűrűjén keresztül, a halastavak partján víz végig bennünket a Boronka-mellék változatos tájain. Az itteni élővilág megismerését persze gyalogosan is megkísérelhetjük, ehhez segítségünkre van a Duna-Dráva Nemzeti Park által létrehozott Tőzike tanösvény. A mintegy hat kilométer hosszú tanösvény a mesztegyői erdei kisvasút végállomásáról indul és a valamikori puszták helyén elterülő fiatal és öreg égeresek, tölgyesek mélyén, olykor patakok, lápok mentén vezet. Ismert és ritkán látott állat- és növényfajokkal találkozhatnak az itt túrázók. A tanösvény különlegessége, hogy nem ismertető táblák segítségével kalauzol. Az állomáshelyeket tűzike emblémák és számok jelzik, amelyekhez tartozó információk a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának honlapjáról előzetesen leítható sétavezető kiskönyvből ismerhetők meg.

# AJÁNLÁSOK

## Építészeti útmutató

### FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉS TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

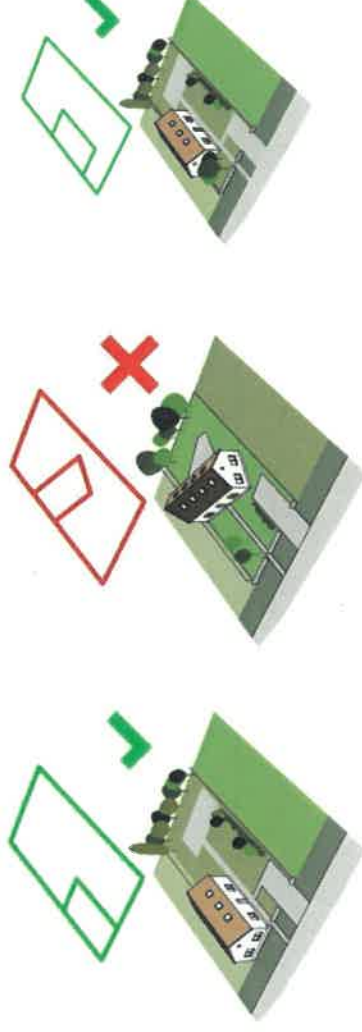
A falusias lakóterület és a településközpont karakter az elhelyezhető funkciókban különbözik, településképi szempontból nincs eltérés közöttük. A két területre vonatkozó különböző arculati javaslatok megfogalmazása nem indokolt.

A belterületi részre jellemző a kis előkerttel, telekhatárhoz közel épített, a telekhatárral párhuzamos telepítésű, oldalhatáros beépítésű, a településképi szempontjából lakóház funkcióval megjelenő utcaképet adó házak sora. Ez az építési telkeken általánosan jellemző beépítés egy egységes, szerethető faluképet ad. Általánosságban az ettől való eltérés nem kívánatos.

Új épületek építése-, vagy régi épületek bővítése esetén elvárás a jelenlegi településképpel megegyezően, kis előkerttel megjelenő, telekhatárhoz simuló, oldalhatáros beépítések megvalósítása. Fontos, hogy az utcáról az épületek a „fő rendeltetést” jelentő funkcióval kezdődjenek, az egyéb gazdasági- illetve tároló funkciók a főépületektől hátrébb – azokkal összeépítve vagy akár azoktól külön épülettömbben elhelyezve – jelenjenek meg.

Az általánostól különböző meglévő telepítések esetén – mivel ezek hagyományosan a településképi kialakult részei – indokolt esetben az oldalhatáros beépítéstől a meglévő épületek bővítése, átépítése során az eltérés megengedhető.

### TELEPÍTÉS



Az építések során az alábbi telepítési alapelveket ajánlatos követni:

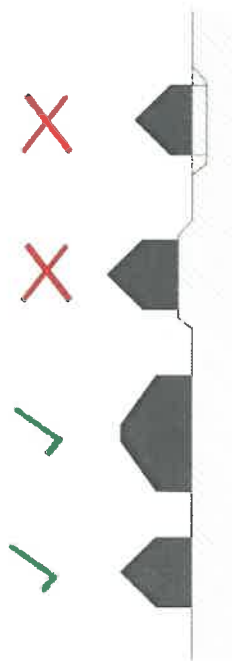
- A jellemző oldalhatáros beépítési módot kell követni hasonló nagyságrendű épületek egymásután sorolásával olyan módon, hogy az épületek – az utcakép szempontjából – az építési telkek azonos féléves sarkában jelenjenek meg.
- A telkek adta telepítési irányoktól való eltérés nem megengedhető, azaz az oldalhatárral párhuzamos épület elhelyezést kell preferálni. Az épületek utcai homlokvonalánál törekedni kell az egységes – átlagos – előkert méretek tartására.





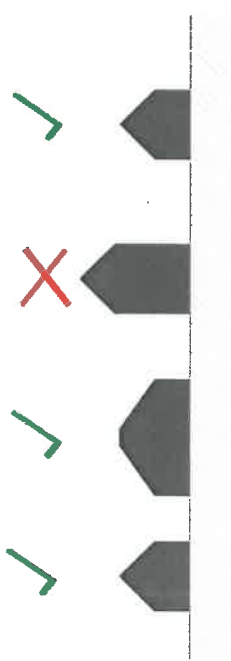
## TEREPALAKÍTÁS

A település belterületi része gyakorlatilag síknak tekinthető. Kijelenthető, hogy terepbevéálás és töltés jellemzően nem fordul elő, a terepadottságok miatt ezek kialakítása nem indokolt.



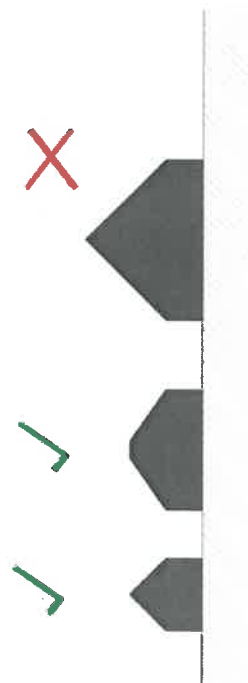
## MAGASSÁG

A település épületei jellemzően magas-tetősek, egy szintesek, de előfordulnak tetőtér-beépítéses lakóházak is.



Új beépítések- vagy meglévő épületek átépítése, bővítése esetén fontos, hogy a település meglévő karakteréhez illeszkedően lehessen építkezni, azaz egyszintes vagy legfeljebb tetőtér-beépítéses lakóépületeket lehessen építeni. Fontos az utcakép szempontjából, hogy az újonnan létrehozott homlokzatok, épülettörmegék ne nyomják el a környező, szomszédos épületeket, ezért mind az épület szélessége, mind a magassága a település általános értékeitől - alap esetben - jelentősen ne térjenek el.

A közösségi funkciójú épületek esetén az előbb leírtaktól való eltérés indokolt lehet. Kiváló példa a település temploma és a hozzá kapcsolódó általános iskola épületei, melyek pont eltérő karakterűeknek köszönhetően tudják az egyedi funkciójukat már megjelenésükben közvetíteni.



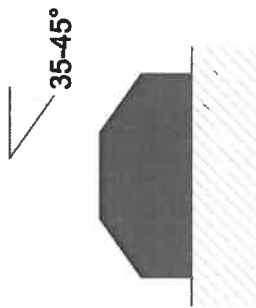
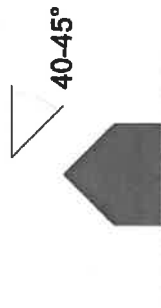


## TETŐHAJLÁSSZÖG

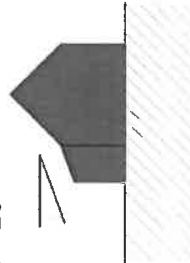
A település épületei jellemzően magas-tetősek. A régebbi épületek és gazdasági épületeik esetében a hagyományosnak tekinthető nagyjából 42°-os, a körbekontyolt megjelenésű „kétablakos” lakóépületek esetében nagyjából 35°-os, valamint néhány – jellemzően tetőtér beépítéses nyeregletes - épület esetében 45°-os hajlásszögű tetővel rendelkező épületek találhatók.

Új beépítések- vagy meglévő épületek átépítése, bővítése esetén fontos, hogy a település meglévő karakteréhez illeszkedően lehessen építkezni, azaz a meglévő épületek által adott kereteket kelljen tartani az alábbiak szerint:

- Utcakép szempontjából fontos megjelenésű – az utcára néző oldalon lévő - lakóépület funkciójú épületek esetén a tetőhajlásszög nyeregletes esetén 40-45° közé essen, körbekontyolt tető esetén 35-45° közé essen, azzal az engedménnyel, hogy a fő épülettömeghez és funkcióhoz csatlakozó – annál jelentősen kisebb volumenű – épületrészek fedése esetén a jóval kisebb - 20°-os hajlásszögű – tetőkialakítás is létesíthető legyen (pl.: teraszfedés, nyári konyha stb).
- Gazdasági- és melléképületek esetén tetőhajlásszög elvárásokat nem fogalmazunk meg abban az esetben amennyiben ezek az épületek a főépület takarásában valósulnak meg, azaz az utcakép szempontjából nem meghatározóak.
- A közösségi funkciójú épületek esetén az előbb leírtaktól való eltérés indokolt lehet. Kiváló példa erre a harangláb, mely pont eltérő karakterének köszönhetően tudott a település jelképévé válni. Községi funkciójú épületek tervezése esetén lehet cél a figyelemfelkeltés, ezért ezekben az esetekben az épület megjelenésére – tetőhajlásszögére – vonatkozó megkötést nem teszünk, azzal a kikötéssel, hogy ezekben az esetekben kizárólag magas színvonalú építészeti értéket képviselő épület megvalósítása lehet a cél.



min 20°



## TETŐFORMA

A településen jellemzően magas-tetős épületek találhatók. Egyaránt előfordulnak nyeregletes és kontyolt-tetős épületek is.

Az utcakép szempontjából fontos lakóépület funkciójú épületek esetén a nyeregletes és a kontyolt-nyeregletes megjelenése az elvárható. Kérülni kell a túlságosan bonyolult tetőformákat. A településképtől idegen a manzárdtető, ezért ennek megjelenése a településen nem elfogadható.

Gazdasági- és melléképületek esetén az előzőeken túl megengedhető a féltető, valamint a lapos-tető is, abban az esetben amennyiben ezek az épületek a főépület takarásában valósulnak meg, azaz az utcakép szempontjából nem meghatározóak.

A közösségi funkciójú épületek esetén az előbb leírtaktól való eltérés indokolt lehet. Községi funkciójú épületek tervezése esetén lehet cél a figyelemfelkeltés, ezért ezekben az esetekben az épület megjelenésére – tetőformájára – vonatkozó megkötést nem teszünk, azzal a kikötéssel, hogy ekkor kizárólag magas színvonalú építészeti értéket képviselő épület megvalósítása lehet a cél. A manzárd-tető ebben az esetben is kerüendő.

A lakóépületek jellemzően vakolt homlokzati megjelenésűek, esetenként eltérő színezéssel, de mértéktartóan megvalósítva. A gazdasági épületek esetén előfordul a nyers-tégla burkolat. A település egészére jellemző az égetett tetőcserép-fedés.

Új épületek építése, vagy régiak átépítése, bővítése esetén törekedni kell a visszafogott-, a települési hagyományoknak megfelelő anyag- és színhasználatra.

Homlokzati vakolt falak esetén ajánlott színek: a fehér, piszkosfehér, földszínek (a vörös- narancs- sárga- sárgászöld színtartomány kevésbé telített és közepesen sötét árnyalatai), kiegészítő homlokzati színeként a szürke és a mogoró-szín.



Támogathatóak az árnyalatoktól függetlenül a pasztell-színek, valamint a nyers-tégla- és a pácolt vagy festett fa-burkolat, míg a természetes burkolat csak a környezetbe illő módon, az építészeti hagyományoknak megfelelően anyaghasználati és megjelenéssel elfogadható.

Nem ajánlottak a harsányszínű homlokzatok. Kerülendő homlokzati-fal megjelenés esetén a piros, a vörös, a sötétszürke, a kék megjelenés. Homlokzati fal esetén kerülendők a fémlemez – különösen a trapézlemez – burkolatok.

Tetőhéjazat esetén elsősorban a cserép-fedés (kerámia vagy beton) megjelenését kell preferálni, az elvárt színek a téglá, piros, vörös, bordó, esetleg antracit. Mindenképpen kerülni kell a kék, a szürke, és a zöld színeket. Ajánlott egyszínű cserép használata, kerülendő a gyáriag foltos (mediterrán) megjelenésű tetőfedő anyag. Indokolt esetben fémlemez-fedés is elfogadható, melyek közül preferálni kell a korcolt lemez-fedést (antracit, piros, bordó színekben), esetlegesen elfogadható a cserépes-lemezfedés kizárólag kőszórásos felületképzéssel (antracit, piros, bordó színekben).

Érdekes lehetőséget rejt a homlokzat növényzettel való „eltakarása”.

Lábazati anyag használatára településképi szempontból megkövetelt nem teszünk.



## KERÍTÉSEK

A településen általában az áttört jellegű kerítések figyelhetők meg, melyek mögött és előtt sok helyen virágosítás található.

A település belterületén ajánlott az áttört kerítés és kapu kialakítása, hogy a kerítésen túli terület ne csak magánterületként funkcionáljon, hanem szellőssége révén lehetőséget adjon az emberi kommunikáció létrejöttére, a közösségépítésére. Fontos lenne virágosítással, növények elhelyezésével a település élhetőbb karakterét a kerítések vonalában is kihangsúlyozni.

Ajánlott a pácolt vagy festett fa; a mázolt, de egyszerű kialakítású fém anyagú kerítések megjelenése az utcáfronton. Hangulatos a függőleges léckiosztású kerítések megjelenése, de megfelelő anyaghasználattal a vízszintes lécezés is lehet településképhez illő. A kerítéselemek színébenél – az épületekhez hasonlóan – fontos a visszafogottság: kerülni kell a harsány színeket. Az épített kerítések megjelenése sem tiltott, a lábazatnál és a kerítésszlopoknál elvárás a vakolt-színezett, vagy a nyerstégla felület. A természetes kerítés-megjelenés indokolt esetben elfogadható lehet, amennyiben az az utcaképet meghatározó főépülettel harmonizáló módon, visszafogott megjelenéssel párosul.

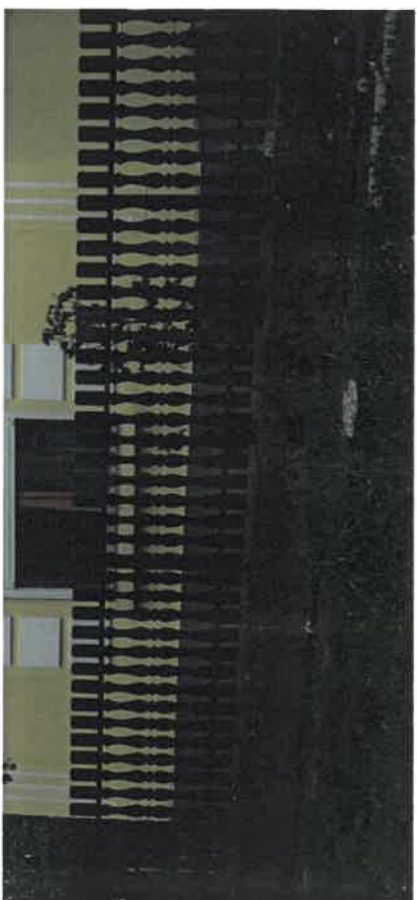
A drót, vagy acélháló utcai kerítések is megengedhetők akkor, ha ezek megfelelő növényesítéssel a településképhez illeszthetők.

Zárt, tömör kerítések megjelenése településképi szempontból nem előnyös, ezért ezek építése nem ajánlott.

Forgalmas – zajos, poros – főútvonal melletti ingatlanok esetén növényzet telepítésével lehet a zavaró körülményeket telken kívül rekeszteni, vagy hatásukat enyhíteni.







## HOMLOKZATKÉPZÉS

A településen jellemzően az utca vonalához közeli lakóház homlokzatok jelennek meg változatos szélességben és elrendezésben. Előnyös lenne új építések, vagy régi épületek jelentős átépítése esetén is – elsősorban az utcai homlokzatok tekintetében – a már meglévő visszafogott utcaképbe illeszkedő homlokzatkialakításokat viszonyítani. Fontos az arányosság szem előtt tartása, a helyi adottságok tisztelete, mind az utcai homlokzat szélessége és a hozzá viszonyított magassága, mind pedig a nyílászáró-felfülfelület arány, vagy nyílászáró elhelyezkedés tekintetében. A homlokzat kialakításának jelentős feltételeit a magasság, tetőforma, tetőhajlásszög, anyaghasználat fejezetekben tárgyaltak egyértelműen meghatározzák. Egyszerű, sallangmentes anyag- és színelhasználattal a korábban megfogalmazott elvárások betartásával településképpé illő, mégis modern épületek hozhatók létre. Bízunk az építendő belátásban és a tervező szakmai hozzáértésében.









Az utcai homlokzatokon a vízszintes lezárású ablakok a jellemzőek - de nem kizárólagosak - melyek az épületek megjelenési formáitól függően különböző arányúak lehetnek. Íves és csúcsos nyílászáró kialakítás is megtalálható, melyek mértéktartó használatával a településképi élmény fokozható.

Hagyományosan fa nyílászárók találhatók, de előfordulnak műanyag szerkezetű ablakok is. Továbbra is leggyeszerűbbnek a vízszintes lezárású ablakok elhelyezése tűnik, de mértéktartó anyag és formai játékkal más megoldások is a település előnyére válhatnak. A nyílászárók anyaghasználatára általános kikötést nem teszünk.

Lakóépületek esetében utcára néző ajtót jellemzően nem találunk, az utcai homlokzaton kizárólag ablakok jelennek meg. Ezt a fajta „tradíciót” a jövőben is javasoljuk fenntartani.

A régi épületeken megjelenő díszes, esetleg faragványos ablakrészeket újbóli megjelenése kedves tisztelgés lenne az elődök munkája iránt, de elvársként nem fogalmazzuk meg.



## Kertek

Díszes, gondozott előkertünkben nem csak saját magunk, hanem az utcán sétálók is gyönyörködhetnek, ezzel szervesen hozzájárulhatunk utcánk, településünk barátságos, hangulatos arculatához. Az előkertek általában közös tulajdonsága a kis méret, mely a gyepes vagy egynyári/évelő virágokból álló díszkert kialakítására teszi ezeket alkalmassá. A buja virágos, színes utcák minden esetben barátságos hangulatot kölcsönöznek a településnek. Növényeink kiválasztásánál ne feledjük, hogy azok nem csak virágukkal tudnak díszíteni, hanem levelükkel esetleg termésükkel is szinte egész évben színesíthetik udvarunkat! Az épületeket igyekezzünk nem vagy csak részlegesen takarni, ennek érdekében fákat inkább csak a déli kitettségű falak közelében ültessünk, a homlokzatot hagyjuk szabadon! Ha mégis ültetünk az előkertbe fát vagy cserjéket, akkor azok helyének megválasztásakor vegyük figyelembe a ház homlokzati kialakítását, nyílászáróinak elhelyezkedését. Alkalmazhatunk keskeny, oszlopos növényeket, amelyek hangsúlyozzák az épület függőleges vonalait vagy közepes méretű, laza ágrendszerű díszfákat, melyek nem takarják el teljesen a homlokzatot. Az előkertben bátran alkalmazzunk gazdag forma- és színvilágú növényeket, ugyanakkor igyekezzünk illeszkedni az épület stílusához, színvilágához is! Kiváló választások a színes virágú évelők, egynyári virágok. Az előkert, a ház közelsége és kis mérete miatt, többnyire igen száraz, melyet a kert megtervezése során, a növények kiválasztásánál tartunk észben!







A rejtettebb hátsó ketrész kevésbé befolyásolja az utcaképet, de megfelelő és jól átgondolt megtervezése így is nagyon fontos, hiszen a kert teremti meg a kapcsolatot a természettel. Változatos növényalkalmazással otthon is többféle –számunkra is hasznos– élőlény számára biztosíthatunk étetteret.

Ezen felül természetesen kertünk minket is szolgál, hiszen pihenésre, felüdülésre használhatjuk és nem utolsó sorban haszonkertként gyümölcsöket, zöldségeket termeszthetünk benne. A kertünkbe ültetendő növénynek kiválasztásakor lehetőség szerint a helyi természeti adottságokhoz és hagyományokhoz valamint a már meglévő növényzethez illeszkedő fajokat válasszunk! Kerüljük az agresszív ún. inváziós fajokat, kiskertünkben is könnyedén elterjednek ugyanis ezek a fajok és súlyos károkat okozhatnak a honos társulásokban!

A kert az épített környezet része, ezért fontos, hogy harmonikus egységet képezzen az épülettel, amelyhez kapcsolódik. Az esetleg nem túl mutatós kerti építményeket növénytelepítéssel takarhatjuk. A kertben a burkolatok mindenképpen vízáteresztők legyenek, és próbáljunk természetes (fa, terméskő) anyagokat használni. Újítók, környezet tudatosak lehetünk és még pénz is spórolhatunk újrahasznosított termékekkel. A rendezett, növényekben gazdag hátsókert a saját, privát édenkertünk lehet.



## Utcák

A virágos, zöld utcák, rendezett terek a legfontosabb elemei az élhető településnek és a szerethető, esztétikus településképeknek. A településre látogatók első benyomását nagyban meghatározza az utakat kísérő növényzet, a zóldsávok rendezettsége. A járda és a közút közötti utcakertek azon kívül, hogy díszítő értékűek van, a kapcsolatteremtést is szolgálják a magántelkek és a közterületek között. Ezeket a kerteket legtöbbször a háztulajdonosok alakítják ki, gondozzák, mely nagy segítség a település-fenntartás szempontjából. Ügyeljünk arra, hogy az előbb említett kapcsolatot megteremtjük az előkertekkel és a szomszédos utcakertekkel is, hiszen ha azok nem illeszkednek egymáshoz, az utcakép nem lesz egységes és harmonikus! Az utcakertek megalkotása során figyeljünk a növények helyének megválasztására is, a fák gyökerei megbosszulhatják, ha nem megfelelő méretű helyet biztosítunk nekik! Okos fajválasztással és körültekintő telepítéssel, gondozással elkerülhetők a fák által okozott kellenetlenségek. (pl.: járda feltörése, légvezetékek zavarása stb.) A járdák közelében, a közterekben, közparkokban valamint a kereszteződések környékén az alacsony cserjefoltok telepítése célszerű, hogy a kilátást ne korlátozzák, ezen felül a biztonságérzetet is növeli a jól átlátható növényzet.









## Zöldfelületek

Mesztegyő központj része az Önkormányzat, az óvoda, iskola és a templom környezete, ahol számos nagyobb kiterjedésű zöldfelület áll a falu lakossága szolgálatára.

A közterületek fontos elemei a szobrok, téri elemek, amelyek történéseket idéznek elő, a köztetek, parkok bizonyos területeit aktívan hasznosítják. A településen több helyen található számos fából faragott szobrot, feszületeket, emlékműveket. A Mésztegyői Önkormányzati Hivatal előtti szépen kialakított közterben két szobor is kapott helyet: az 1848-49-es forradalom és szabadságharc emlékműve valamint Nagy Imre fából faragott szobra.

Az iskola és óvoda is nagy kiterjedésű kerttel rendelkezik, mely ugyan a nagyközönség számára nem teljesen korlátlan használatú, de a helyi gyerekek minden igényét kielégíti a hatalmas fák árnyékában elterülő terjedelmes gyepfelületek és a szépen kialakított és gondozott, játszó- esztrókkal gazdagon felszerelt, parkosított terület.

A templom kertje is igencsak nagy kiterjedésű, elegáns kialakítású, az árnyékolásról itt is hatalmas, koros fák gondoskodnak. A templommal szemközti található a Mindszenty emléktér, mely szintén szépen karbantartott, virágos közteret, melyet érdemes lenne ellátni néhány paddal is, hogy a járókelőknek legyen lehetőségük megállni kicsit, kellemes környezetben pihenni vagy egy jólesőt beszélgetni.

A karbantartás terén végzett fáradságtalan munkát a továbbiakban is hasonlóan magas színvonalon érdemes végezni annak érdekében, hogy a köztetek, zöldfelületek megfelelően betölthessék szerepüket a falu életében!









Az utak mentén telepített fasorok harmonikus, rendezett utcaképet eredményeznek, ezért javasolt a meglévő fasorok gondozása és új fasorok telepítésének megfontolása. Mésztegyőn gyönyörű példát láthatunk a Kossuth Lajos utca mentén, az óvoda mellett gyönyörű, idős vadgesztenye-sor őrökdi. A kerítés belső oldalán pedig szintén hatalmas fenyőfasor álldogál. A két ellérő fáju, ám hasonlóképp monumentális fasor érdekes élményt nyújt a járdán közük sétálónak. Az iskola és óvoda között pedig szintén csodálatos, egységes fenyőfasor magasodik. A meglévő fasorok gondozása módfelett fontos feladat. A kártevők elleni védekezés, a balesetveszélyes, sérült részek karbantartása és az esetleg elpusztult egyedek pótlása elengedhetetlen. Új fasorok telepítésénél érdemes honos fajtákat választani, emellett nem árt arra is figyelmet fordítani, hogy a fa ne hozzon gyümölcsöt vagy olyan termést, mely szemetel vagy gyűjtésre ösztönzi a járókelőket. Jók lehetnek például a juhar, hárs vagy az akác faiskolai díszfajtái, melyek lehetnek alacsonyak, színes lombúak, gömbös, oszlopos stb. formájúak, manapság már számos verziójuk létezik. Semmiképpen se alkalmazzunk inváziós fajokat! Mindamellett, hogy a növények kellemes hangulatot és árnyékot biztosítanak számunkra, a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak mérséklése érdekében folytatott küzdelemben is rendkívül fontos szerepük van.









## Utcabútorok



Az utcabútorok szerepe sokkal összetettebb, mint azt elsőre gondolnánk. Akkor mondható jól berendezettnek egy utca, közter vagy park, ha a bútorok mind stílusban, mind megjelenésben, harmóniában vannak az épített és a természeti környezettel továbbá egységes megjelenésűek. Az utcabútorok kiválasztásánál a fő szempontok az esztétika, a kényelem és a tartósság. A bútor akkor tudja hosszú távon kiszolgálni használatát, ha jó minőségű, tartós anyagokból készül, amelyek mind az időjárásnak, mind a fokozott közterületi használatnak hosszútávon jól ellenállnak.

A támlás padok, székek elhelyezésénél irányítani tudjuk a használó előtt feltáru látványt. Célszerű ezeket a tér szélére helyezni, úgy, hogy a háttal felől védve legyen a használó épülettel vagy növényfállal, ez ugyanis növeli a használó biztonságérzetét. Az emberek tudat alatt is szívesebben választják majd az ilyen padokat pihenésre. A támla nélküli padok szabadabb használatot tesznek lehetővé, mindkét irányban biztosított a kilátás. Ezeket ezért elhelyezhetjük a terek belsőbb részébe is.

Mivel hulladékgyűjtőket szinte mindenhol kell telepítenünk közterületeinken, ezért erősen befolyásolják az utcaképet. Célszerű semleges megjelenésű, egyszerű tárolókat választani, amelyek jól illeszkednek többféle épületstílushoz vagy burkolattípushoz.

Az utcabútorok anyagát tekintve a legelterjedtebb a fa és a fém, de egyre gyakoribbak a betonból, műköből, vagy újrahasznosított műanyagból készült bútorok. Színezésben törekedjünk a természetközeli, natúr színek használatára. A fa festés nélkül, eredeti színével egyszerűséget, természetességet sugároz. Manapság olyan sokféle megjelenésű utcabútor létezik, hogy bármilyen környezethez találunk megfelelőt.











## GAZDASÁGI TERÜLET

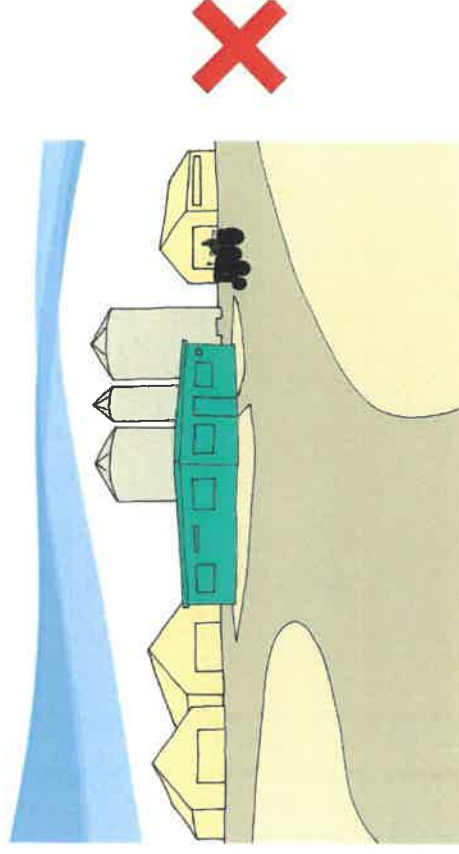
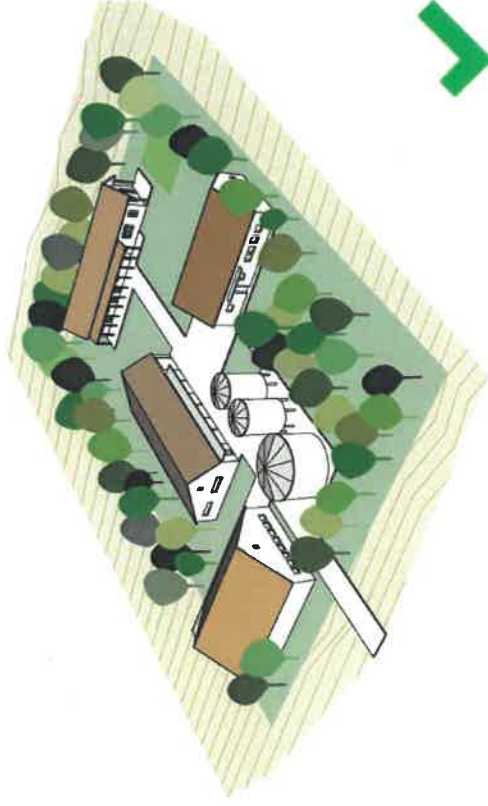
A gazdasági célú, nagy alapterületű épületeknek a technológiai igények miatt megvan a maga formai és anyaghazsnálati igénye, ugyanakkor ezek is helyes arányokat kell, hogy tükörözzenek. Az új épületek telepítése szabadonálló módon történjen, amennyiben a funkció megengedi, magastetős kialakítással. Az épületek méreteit a funkció és a technológia megköti, de túlzottan nagyméretű épületeket kerülni kell, inkább kisebb tömegekre bontva illenek Mesztigny léptékéhez.

Az épületek megvalósításához korszerű anyagok és egyszerű épületszerkezeti megoldások használata javasolt, természetes földszínek (barna, drapp, szürke) alkalmazásával. A nagy, hosszú homlokzati felületeket ajánlott tagolni, előtétökökkel, síkok váltásával vagy színezéssel. Nem elfogadható a ríkító színekben pompázó acélvázaz csarnokok kihelyezése.. Kerüljük a csillogó felületeket!

Az épületek homlokzatára szerelt bármilyen mű vezetékek, gépészeti sztereivény elhelyezését esztétikus takarással, lefedéssel kell megoldani. A kapcsolószekrények és a dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani.

A telephelyek zöldfelületeire, fásítására javasolt gondot fordítani, a telekhatarok mellé ültetett háromszintes növényzet kedvező képet mutat. A burkolatokat vízáteresztő módon kell megépíteni. A tetőfelületekről és a burkolatokról hasznos a csapadékvízet összegyűjteni és öntözésre felhasználni. A falombok, a gondozott növényzet segíti az épületek harmonikus megjelenését és a tájba illesztését.

A kerítés áttört kialakítással javasolt, a hosszú telekhatar egyhangúságát tömör mezővel és sövény-szakaszokkal lehet oldani. A kapuk hangsúlyozására és cégfeliratok izléses kialakítására gondot kell fordítani.



## IDEGENFORGALMI, SPORT, VÍZISPORT ÉS HORGÁSZATI CÉLÚ TERÜLET

*A területek rendeltetését a helyi építési szabályzat határozza meg, a funkciókhoz illő fejlesztés lehetőség szerint egységes környezetalakítási terv alapján történjen. Az épületeket és műtárgyakat a környezethez, a tájhoz és a meglevő növényzethez illeszkedően, a tájkaraktert erősítve kell elhelyezni és kialakítani. A meglevő növényállomány megóvása mellett törekedni kell a változatos, háromszintű növényültetésre*

A halastórendszer környezetében csak a horgászathoz, illetve a vízisporthoz kapcsolódó, esetleg rekreációs célú épületek, építmények elhelyezése támogatható! Az új épületek és építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb mértékben illeszkedni kell a táji adottságokhoz! Az új épületek kialakításánál, felújításánál érdemes előtérbe helyezni a természetes anyagok, főként a faanyagok használatát. Tájképvédelmi szempontból új burkolt út, felszíni villamos-energia hálózati vagy hírközlési építmény, reklámfelület elhelyezésére szolgáló építmény telepítése nem támogatható!





## TEMETŐ

A temető gondozottságának fenntartása a jelenlegi színvonalon javasolt a továbbiakban is. A temető kerítését természetes anyagokból és élősvényből javasolt kialakítani. A temetők keresztjeinek felújításáról folyamatosan gondoskodni kell. A meglévő növényállomány megóvására és gondozására kiemelt figyelmet kell fordítani, illetve ahol szabad terület rendelkezése áll, pihenőpádkok kihelyezése hasznos lenne.





## ZÖLDTERÜLET

A közparkok, köztertek, teresedések a település találkozási pontjai, melyek kialakítása akkor megfelelő, ha a helyiek a magukénak érzik. A meglévő zöldterületek felújításakor, illetve új tervezésekor az alábbiakra célszerű figyelni:

- törekedni kell a meglévő növényállomány megőrzésére, kezelésére, felújítására
- intenzív díszít adó cserjekiületést a fő közlekedési csomópontok környezetében kell kialakítani, így megállásra, pihenésre csábító terek jönnek létre
- változatos gyepek, cserje- és lombkoronaszintű társulások telepítése
- az új funkciók a meglévőkhöz szervesen csatlakozva jöjjenek létre, figyelembe véve a lakossági igényeket
- minőségi, helyi, természetes anyagok alkalmazása

A burkolóanyagok lehetőség szerint természetes anyagokból készüljenek és ügyeljünk a burkolatok vízáteresztő képességére. A parkokban minél kevesebb szilárd burkolatot és több szőrt burkolatot létesítsünk. Természetes, fakéreggel szőrt vagy gyepes sétányt is létrehozhatunk. A burkolatok színe semleges szürke-fehér-bézs-terracotta árnyalataiban játszódjanak. A játszóterek gumiburkolatának, illetve az eszközök festésénél, a kültéri bútoroknál a pasztelles földszíneket preferáljuk.

A növények megválasztásakor a gyepterületeken alkalmazhatóak az apró növényű lágyszárúak (pl.: szászorszép, vajszerű ördögzem, kakukkfű, veronika fajok). A gyepek széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban, illetve a fák alatt a környék szép vadvirágai, erdőalji növényei is betelepíthetők (hóvirág, salamonpecsét, illatos ibolya, gyöngyvirág, télizöld meténg).





## SZŐLŐHEGY (ÖREG-HEGY, ÚJ HEGY, SÓSGÁT ) TELEPÍTÉS, ÉPÜLETKIALAKÍTÁS

Az Öreg hegy, Új hegy és Sóságát szőlőhegyi területein kizárólag a szőlő- és kertgazdálkodáshoz szükséges épületeket, pincéket ajánlott elhelyezni. A tájkarakter erősítése és a tájkép védelme érdekében a zártkertekben igyekezzünk az új épületeket a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással létesíteni. Az új épületek tetőhajlásszöge a hagyományos 40–45°-os legyen, héjazatként csak natúr illetve sötétvörös cserépfedést alkalmazunk! Mindenképpen kerülendők a tájképromboló műanyag, fém és szürke etemít lemezek és hullámlemezek alkalmazása. A homlokzatok színezésére hagyományosan alkalmazhatunk fehér, törtfehér árnyalatú vagy esetleg valamilyen világos sárgás színű vakolatot.





## MŰVELÉS

A zártkertek területén sok telket rendszeresen látogatnak, művelnek, karban tartanak. Sajnos azonban gyakori az is, hogy a kiskertek és házikók elfeledve várják, hogy az idő vasfoga kikezdje azokat. Sok kert esett a szántóföldi művelés áldozatául is, de szerencsére vannak még családok, akik főként saját felhasználásra, elsősorban szőlőt, gyümölcsöt illetve zöldséget termesztenek a telkeken. A szőlőtermesztés és bortermelés hagyományának megőrzése fontos feladat. Ennek a sajátos tájlevegnek nem szabadna elvesznie, ezért szükséges a telekstruktúra, a kis parcellák megtartása és a szőlőtermesztés előtérbe helyezése, továbbá a meglévő épületek megóvása, felújítása, újak telepítése a meglévő pincékhez illeszkedő stílusban. Ennek remek eszköze a faluban, a szőlőhegyen rendszeresen megrendezett Szent Donát napi nyitott pincék ünnepe, mely nagy sikernek örvend a helyiek körében. Ne feledjük, hogy a telkek remek színterei a családi, baráti összejöveteleknek, kikapcsolódásnak is. Megakadályozandó azonban az üdülési és a lakó hasznosítás meggyökesedése, mivel az a táj karakterének megváltozásához vezetne. Órizzuk a szőlőhegy hagyományait!







## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A mezőgazdasági területek termőképességének és a föld minőségének megőrzése, valamint a környezetterhelés minimalizálása érdekében törekedni kell a termőhelyi adottságokhoz igazodó földhasználatra, a komplex szemléletű tájgazdálkodásra, a környezetkímélő gazdálkodási módok alkalmazásának segítségével!

Mesztegnyőn a nagytáblás szántóföldi művelés jellemző. A terjedelmes táblákat azonban sajnos nem mindig kísérik fasorok vagy erdősávok, melyek azonban rendkívül fontosak lennének mind a művelés, mind az élővilág szempontjából. Az ültetvények termőképességének növelése érdekében érdemes megfontolni a jól megtervezett mezővédő erdősávok telepítését.

A többszintes erdősávokkal kisebb táblákra tagolt szántók, az élő falnak köszönhetően védettebbek a külső hatások ellen. A megfelelő szerkezetű és irányú erdősávok mérséklik a szélmozgást, kedvezőbbé téve a növények és a talaj párolgását, csökkentik a szél fizikai károsító hatását, pozitívan befolyásolják a csapadékeloszlását, ami kiegyenlítettebb terméseloszlást eredményez. Összességében ideális mikroklíma alakul ki, melynek eredményeképpen jelentős mértékben növekszik a termés mennyisége és minősége.

Az erdősávok ezen felül is számos előnnyel járnak, rendkívül gazdag élőhelyet alkotnak. Kitiűnő bűvő, szaporodó, táplálkozó helyet nyújtanak a mező vadjai számára. Az erdősávba telepített virágzó, mézelő cserjék méhtenyésztésre is alkalmasak, de akár a vadgyümölcsök is gyűjthetőek.





## TELEPÍTÉS

A külterület e részén is a beépítés minimális mértékű legyen, elsősorban a műveléshez szükséges épületek és építmények elhelyezése támogatandó! Az épületeket és építményeket tájba illesztve alakítsuk ki! Törekedjünk a több kisebb tömegből álló épületegyüttes létrehozására, mely így kevésbé hangszűrő, jobban illeszthető a tájban. Legyünk figyelmelemmel a település és a terület kiemelt nézőpontjaiból való látványra is, az esetleges negatív látványokat növénytelepítéssel is oldhatjuk.

## KERÍTÉSEK

A külterületen a kerítések kialakítása nem kívánatos. Amennyiben mégis indokolt lenne egyes épületek illetve ültetvények, legelők elkerítése, úgy a kerítés anyagának és típusának megválasztására is ügyelni kell! Mindenképpen kerülendők a tömör kialakítású, színes kerítések, helyette inkább természetes anyagokból készült, áttört kerítések telepítése javasolt, az állatok elkerítésére alkalmazható villanypásztor is!



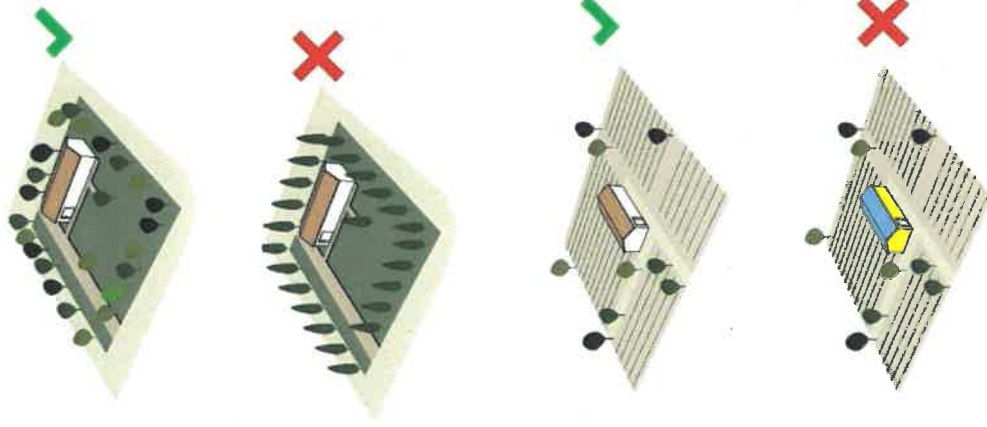


## NÖVÉNYALKALMAZÁS, ÉPÜLETKIALAKÍTÁS

A külterületen telepített épületek körül telepíthetőek többszintes növénycsoportok vagy a homlokzatot behálózó futónövények is. A megfelelően elhelyezett, nem hivalkodó épületek esetében is megfontolandó a növénytelepítés, mellyel az illeszkedés még inkább elősegíthető, az esztétikai érték növelhető. Az épülethez vezető utak vagy egyéb mezőgazdasági utakat szegélyező, monumentális megjelenésű fasorok, vagy a major területén telepített egy-egy szoliter fa egyedi, ugyanakkor harmonikus megjelenést kölcsönözhet a külterületi épületegyüttesek számára.

A növények megválasztásánál előtérbe kell helyezni a honos növényfajokat, lehetőség szerint a Kelet-Belső-Somogyra jellemző növényeket javallott ültetni! Minden esetben kerülni kell az idegenhonos, agresszívan terjedő fajok alkalmazását! (pl.: zöld juhar, bálványfa, kései meggy, keskenylevelű ezüstfa, amerikai kőris)

Új épületek tervezésekor javasolt a Mesztegnyőn jellemző hagyományos kialakítású majorok, tanyák épületeit figyelembe venni. Az épület anyagának és színének kiválasztásakor célszerű a már korábban meghatározott színek és természetes anyagok alkalmazása, cél az egyszerű, visszafogott stílus kialakítása.



## ERDŐTERÜLET

### MŰVELÉS

A természetvédelmi oltalom alatt álló területeken természetesen az elsődleges cél a természeti értékek megőrzése. Ennek eszköze lehet a művelés: kaszálás, legeltetés és erdőgazdálkodás is. Az itt végzett munkák körét, annak körülményeit és eszközeit, a munkavégzés idejét stb. szigorúan szabályozzák a védett területeket kijelölő jogszabályok, a természetvédelmi kezelési tervek és nemzetközi egyezmények (pl.: Natura2000 területek), ezek megismerése tehát mindenképp szükséges bármilyen munkavégzés előtt.

A Natura 2000 területeken a természetvédelem célkitűzése a területen élő védendő fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, helyreállítása továbbá a kedvező természetvédelmi állapottal összhangban lévő gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

Az erdei élőhelyeken fontos cél a termőhelyi viszonyoknak megfelelő, természetközeli, honos társulások megőrzése, az erdők természetességének javítása, folyamatos erdőborítást biztosító gazdálkodás, bükk egyedek kímélete. Az ideális erdőgazdálkodás igen kíméletes, figyelembe veszi a termőhely jelentős korlátait, a természetes erdőfejlődési és felújulási folyamatokat. Az őshonos fajokból álló állományok természetes felújulása elősegíthető a vadiétszám –a vadászársaságok által végzett- szakszerű szabályozásával. A tájidegen fajok eltávolítása az erdőterületeken is nélkülözhetetlen feladat.





## TELEPÍTÉS, NÖVÉNYALKALMAZÁS, KERÍTÉSEK

A külterületen minimálisra kell szorítani a beépítés mértékét és az épületek számát! A természetvédelmi oltalom alatt álló területeken kizárólag a természetvédelmi érdekeket szolgáló, illetve a természeti értékek megőrzését biztosító, valamint a természetfelmelő gazdálkodáshoz szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

A kialakult szemet gyönyörködtető tájkép megőrzése érdekében az épületeket és építményeket minden esetben tájba illesztve alakítsuk ki, továbbá nem támogatható új burkolt utak, felszíni villamos-energia hálózati vagy hírközlési építmény, reklámfelület elhelyezésére szolgáló építmény elhelyezése! Az épületek és építmények elhelyezésénél, minden esetben a lehető legnagyobb mértékben illeszkedni kell a táji adottságokhoz, valamint legyünk figyelemmel a település és a terület kiemelt nézőpontjaiból való látványra is!

Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a természeti értékeket, növény és állatvilágot a lehető legkisebb mértékben károsítsák, a védett és nem védett területeken egyaránt. Az új épületek kialakításánál, a megtevők felújításánál érdemes előtérbe helyezni a természetes anyagok használatát (terméskő, fa, égetett tömör téglák stb.). Az épület kapcsolódását kiűnően elősegíti a növényzet, ám az erdőben elhelyezett épületek nem feltétlenül igényelnek külön növénytelepítést. Ha történetesen erdőszéle vagy egy nyíladékba telepített épület mellé mégis szeretnénk ültetni, akkor a Belső-Somogyra jellemző növények közül válogassunk! Semmiféleképpen sem szabad invazív, idegenhonos növényeket alkalmazni, melyek a honos társulások élővilágát veszélyeztetik! (pl.: zöld juhar, báltványfa, kései meggy, keskenylevelű ezüstfa)

Az erdőterületeken kerítést lehetőség szerint csak ideiglenesen létesítsünk, természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból! Mindenképpen kerülendők a tömör kialakítású, színes kerítések, helyette inkább természetes anyagokból készült, áttört kerítések vagy vadrácsok telepítése javasolt!





# JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA – ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KERÍTÉSEK

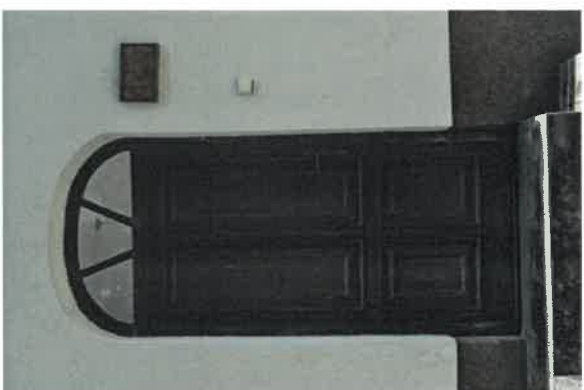
## ZÖLDFELÜLETEK



A település rendezett közterületeivel, temető kerfjével, fásított utcáival, virágos előkerfjeivel, többnyire mértékartó épületeivel, szépen karbantartott középületeivel kiváló példát mutat az élhető, szerethető település kialakítására.

A bemutatott példákon szereplő épületek anyaghasználatukkal, megjelenésükkel, homlokzati színeikkel a helyi jellegzetességeknek megfelelő kialakításúak. Ezek jelenthetnek követendő utat, de egyéb megoldások is előremutatóak lehetnek.











## JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA – SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

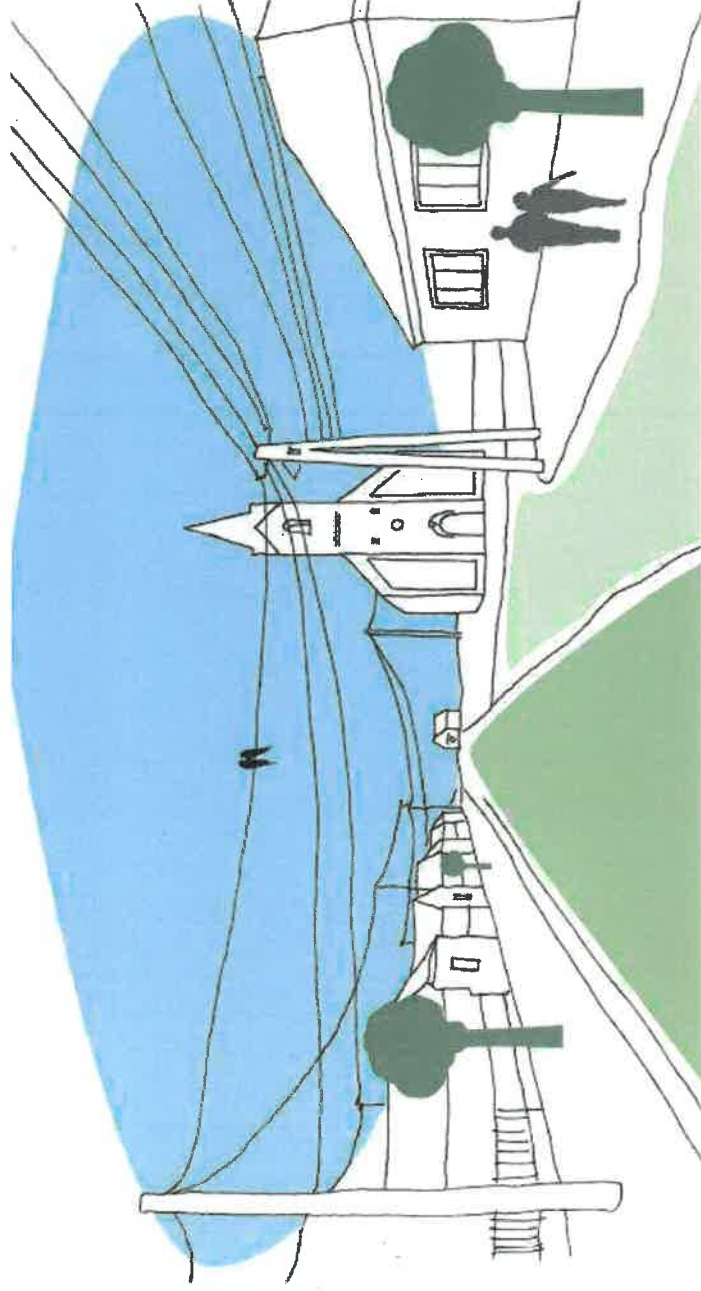
7

A településképet a hirdető táblák, reklámfelületek, cégérek jelentősen meghatározzák. Fontos, hogy ezek a visszafogott hangulatú településképhez illő módon kerüljenek elhelyezésre. Ajánlott az utca fronti homlokzatra erősített ábrás-feliratos cégérek, az utcai kerítésre vagy kapukra elhelyezett feliratok megjelenése. A település csendes volta miatt – konkurencia hiányában – az eltulzott méretű reklámfelületek megjelenése kerülendő. Nem ajánlottak a fény- és neonreklámok. Közterületen „embermagasságnál” nem nagyobb táblák elhelyezése adhat lehetőséget a jelenlegi településképp megővására.



Antennák (parabola antennák), egyéb gépészeti berendezések utcai homlokzatán, utca felé néző tetőszíkon történő elhelyezését kerülni kell. Napelemeket védett épület tetőszíkján ne helyezzünk el, egyéb épületeken – igényes megjelenítés esetén – korlátozást nem teszünk.

A településen beton és fa oszlopsorok segítségével odották meg a közvilágítást és az áramszolgáltatást, ez településképi szempontból nem előnyös. Hosszabb távon lehet cél ezeknek az oszlopoknak a földkábeles kiváltása, a közterületi világítás barátságosabb módon történő kiépítése. Ezzel a településképi pozitív irányban változtatható lenne.



# IMPRESSZUM

A kiadványt készítőik jellemzően saját foto-dokumentációt használtak fel, nem saját fotók forrása – többnyire - a fotón jelölve van.

Az örökségvédelmi fejezethez felhasználtuk az ARKER STÚDIO ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT. 2006-ban készített örökségvédelmi hatástanulmányát.

Felhasznált források:

[www.mesztegnyo.hu](http://www.mesztegnyo.hu)

Pintér Aliz összefoglalója G. Jáger Márta: Mesztegnyő c. (2002) könyve alapján, a Száz magyar falu könyvesháza c. sorozat köteteként

[http://www.termeszetvedelem.hu/index.php?pg=menu\\_2771](http://www.termeszetvedelem.hu/index.php?pg=menu_2771)

<http://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=HUDD20044>

<http://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=HUDD10008>

[http://www.ddnp.hu/index.php?pg=menu\\_1970](http://www.ddnp.hu/index.php?pg=menu_1970)

<http://www.epinfo.hu/?searchType=szakciklid&id=705>

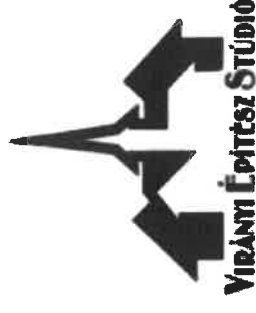
**MEGRENDELŐ:**  
Mesztegnyő Község Önkormányzata,  
Nagy László Péter, polgármester

**TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ:**  
Gyivicsán Zoltán

**KÉSZÍTETTE:**  
VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIO KFT.  
7400 Kaposvár, Losonc utca 1.

Munkatársak:  
Auer Jolán (tájépítészeti)  
Pisák Brigitta (tájépítészeti)  
Kiss Csaba Ede (építészeti)

A módosítást készítette:  
FUCSKÁR NOÉMI  
(okl.település-mémők), TT-02-0730  
2021





**Mesztegyő Község Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**8716. Mesztegyő, Szabadság tér 6.**  
**Tel.: 85/329-147**

---

**Előterjesztés**

**Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2022. május 11. napján tartandó nyílt, soros képviselő-testületi ülésére**  
**a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításához**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) - h) pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotta a településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendeletét, mely a megalkotása óta még nem került módosításra.

**Általános indokolás**

Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2017. (IV.19.) határozatában döntött az új településrendezési eszközök (település-szerkezeti terv, szabályozási tervek, helyi építési szabályzat) készítéséről Mesztegyő teljes közigazgatási területére kiterjedően.

A településrendezési eszközök elkészítésére a Virányi Építész Stúdió Kft. kapott megbízást.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: TFR) 32. § (3) bekezdés alapján teljes eljárás került lefolytatásra.

Az Állami Főépítész szakmai záró véleményét ahhoz kötötte, hogy a jelenleg hatályos Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet is kerüljön módosításra.

A Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze az SO/08/00088-6/2021. ügyiratszámú véleményében a következőket írta le:

*„A TFR 3. § (4) bekezdése alapján a településszerkezeti terv, a településkép arculati kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül.*

*Figyelemmel a TFR rendelkezéseire kérjük a Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK), illetve Településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) felülvizsgálatát lefolytatni, lezárni, az összhangot a helyi építési szabályzattal megteremteni, amelynek igazolását az alátámasztó javaslatban szerepeltetni.”*

A fentiekre tekintettel, elkészítésre került a településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendeletet módosító rendelet tervezete.

**Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható

következményeit, Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

- társadalmi hatása: a rendelet tervezetnek társadalmi hatása nincs.

- gazdasági, költségvetési hatása: a rendelet tervezetnek gazdasági, költségvetési hatása nincs.

- környezeti, egészségi következménye: a rendelet tervezetnek környezeti, egészségi következménye nincs.

- adminisztratív terheket befolyásoló hatása: a rendelet tervezet adminisztratív terheket közepes mértékben keletkeztetett az egyeztetési eljárás lefolytatása miatt.

- a jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye: a rendelet módosítása szükséges annak érdekében, hogy összhangban legyen az újonnan megalkotásra kerülő helyi építési szabályzattal, valamint ez a feltétele az Állami Főépítész szakmai záró véleményének. A rendelet tervezet megalkotásának elmaradása a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárását vonhatja maga után.

- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a rendelet módosítás a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

### **Részletes indokolás**

*az 1. §-hoz*

Az I. Fejezet címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 2. §-hoz*

Az 1. alcím címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 3. §-hoz*

Az 1/A. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 4. §-hoz*

Az 5. §-ra vonatkozó kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*az 5. §-hoz*

Az II. Fejezet címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 6. §-hoz*

A 6. § (3) bekezdésére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 7. §-hoz*

A 7. § (1) bekezdésére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 8. §-hoz*

Az 5. alcím címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 9. §-hoz*

A III. Fejezet címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 10. §-hoz*

A 6. alcím címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 11. §-hoz*

A 10. § (1) és (2) bekezdéseire vonatkozó módosító rendelkezéseket tartalmazza.

*a 12. §-hoz*

A 6/A. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 13. §-hoz*

A IV. Fejezet címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 14. §-hoz*

A 11. § (3) bekezdésére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 15. §-hoz*

A 8/A. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 16. §-hoz*

A 13. §-ra vonatkozó kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 17. §-hoz*

A 8/B. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 18. §-hoz*

A 8/C. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 19. §-hoz*

A 8/D. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 20. §-hoz*

A 8/E. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 21. §-hoz*

A 8/F. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 22. §-hoz*

A 14. § (3) és (4) bekezdéseire vonatkozó módosító rendelkezéseket tartalmazza.

*a 23. §-hoz*

A 8/G. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.



*a 24. §-hoz*

A 8/H. alcímmel való kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 25. §-hoz*

A 15. § (1) és (2) bekezdéseire vonatkozó módosító rendelkezéseket tartalmazza.

*a 26. §-hoz*

A 17. §-ra vonatkozó módosító és kiegészítő rendelkezéseket tartalmazza.

*a 27. §-hoz*

A 18. §-ra vonatkozó kiegészítő rendelkezéseket tartalmazza.

*a 28. §-hoz*

Az V. Fejezet címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 29. §-hoz*

A 20. §-ra vonatkozó kiegészítő rendelkezést tartalmazza.

*a 30. §-hoz*

A 21. § (2) és (3) bekezdéseire vonatkozó módosító rendelkezéseket tartalmazza.

*a 31. §-hoz*

A 22. § (1) és (2) bekezdéseire vonatkozó módosító rendelkezéseket tartalmazza.

*a 32. §-hoz*

A 23. § (2) bekezdésére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 33. §-hoz*

A VI. Fejezet címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 34. §-hoz*

A VII. Fejezet címére vonatkozó módosító rendelkezést tartalmazza.

*a 35. §-hoz*

A mellékletek vonatkozó módosító és kiegészítő rendelkezéseket tartalmazza.

*a 36. §-hoz*

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

*a 37. §-hoz*

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületeket az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet tervezet elfogadására.

Mesztegyő, 2022. május 6.



**Mesztegyő Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**..../2022. (.....) önkormányzati rendelete**  
**a településkép védelméről szóló 12/2018.(X.25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) – h) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településképi koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Kormányrendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2017. (VII.20.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet I. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„I. Fejezet  
Általános rendelkezések”*

**2. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 1. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„1. A rendelet célja, hatálya”*

**3. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet I. Fejezete az 5. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

*„1/A. A rendelet alkalmazása”*

**4. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő 5–8. ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában használt fogalmak)*

- „5. *Sajátos építmény: antenna-tartó torony, átjátszó állomás, egyéb hírközlési létesítmény, geodéziai jel, kémény, lombkorona ösvény, siló, szélkerék, távvezeték-tartószerkezet, terményszárító, víztorony*
6. *Technológiai építmény (berendezés): mindazon – elsősorban gazdasági tevékenységi rendeltetésű – építmény (berendezés), amely az épülethez tartozóan, annak rendeltetészerű és biztonságos használatához, működéséhez szükséges*
7. *Áttört kerítés: a kerítés tömör felületeinek aránya a kerítés teljes felületének legfeljebb 40%-a.*
8. *A tetőidom jellemző hajlásszöge: az a hajlásszög, mely a tető vízszintes vetületének legalább 80%-án meghatározóan érvényesül (a fennmaradó 20%-on eltérő hajlásszög is lehet).”*

5. § A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet II. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„II. Fejezet  
Helyi védelem”*

6. § (1) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) Helyi védelem alatt állnak az e rendelet 1/a. mellékletében szereplő, védetté nyilvánított művi értékek.”*

(2) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 6. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(10) A helyi védelem megszüntetése csak a védett érték megsemmisülése, reális költségen (az épület összértékének 20%-át meghaladó mértékű) helyre nem állítható károsodása, életveszélyes állapot megszüntetése és a védett érték megszüntetéséhez fűződő jelentős közérdek esetén kezdeményezhető. A védett érték bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.”*

7. § A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Az egyedi védelem Mesztegnyő jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó azon helyi értékekre terjed ki, amelyek e rendelet 1/a. mellékletében felsoroltak, 1/b. mellékletben és 1/c. mellékletében térképen ábrázoltak.”*

8. § A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 5. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„5. Az egyedi helyi védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó építészeti követelmények”*

9. § A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet III. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„III. Fejezet*

*A településképi szempontból meghatározó és a településkép védelme szempontjából kiemelt területek”*

10. § A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 6. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„6. A településképi szempontból meghatározó területek”*

11. § A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 10. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(1) A településképi szempontból meghatározó területek:*

- a) falusias lakóterület*
- b) településközpont terület*



- c) gazdasági terület
- d) idegenforgalmi, sport, vízisport és horgászati célú terület
- e) temető
- f) zöldterület
- g) szőlőhegy (Öreghegy, Újhegy, Sósgát)
- h) mezőgazdasági terület
- i) erdőterület

(2) A településképi szempontból meghatározó területek, valamint a településképi szempontjából meghatározó területtel nem érintett egyéb területek (természetközeli területek, belterületi kertek, vízgazdálkodási területek) térképi lehatárolását a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

**12. §** A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet III. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

**„6/A. A településképi védelme szempontjából kiemelt területek megállapítása**

#### **10/A. §**

(1) A településképi védelme szempontjából kiemelt területek:

- a) Ökológiai Hálózat – magterület övezete
- b) Ökológiai Hálózat – ökológiai folyosó övezete
- c) Natura 2000 – Boronka melléke kiemelt jelentőségi természetmegőrzési terület
- d) Natura 2000 – Belső-Somogy különleges madárvédelmi terület
- e) tájvédelmi körzet területe és tájvédelmi körzet fokozottan védett területe
- f) ex lege védett láp terület
- g) Tájképvédelmi terület övezete
- h) műemlék
- i) műemléki környezet területe
- j) nyilvántartott régészeti lelőhely területe
- k) helyi védelem alatt álló művi értékek
- l) erdőrezervátum területe és erdőrezervátum magterülete
- m) ex-lege védett forrás

(2) A településképi védelme szempontjából kiemelt területek térképi lehatárolását a rendelet 3. melléklete tartalmazza.”

**13. §** A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet IV. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

**„IV. Fejezet**

**A településképi követelmények”**

**14. §** A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

**„(3) A lakóépületek tetőhéjalása nem lehet trapézlemez, hullámpala, műanyag hullámlemez, bitumenes lemez.”**

**15. §** A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet a 13. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

**„8/A. Falusias lakóterület és településközpont terület”**

**16. §** (1) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 13. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

*„(2a) A hézagosan zárt sorú beépítési mód esetében a takaratlan tűzfalak felületének csökkentésére kell törekedni.”*

(2) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 13. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(4) A telkek adta telepítési irányoktól való eltérés nem megengedett, azaz csak az oldalhatárral párhuzamos épület elhelyezés lehetséges.*

*(5) Új beépítések - vagy meglévő épületek átépítése, bővítése során az alábbiakat kell figyelembe venni:*

- a) A fő rendeltetést tartalmazó épületet szimmetrikus magas tetővel lehet megépíteni, jellemzően 35-45°-os tetőhajlásszöggel, a beépítési magasságot a helyi építési szabályzat határozza meg. A tetőfelépítmény a tető sík legfeljebb 30%-át foglalhatja el. Kis lejtésű tető a tető vetületének legfeljebb 20%-án alkalmazható. A tetőfedés anyaga kerámiaacserép, vagy azzal színben megegyező betoncserép lehet.*
- b) Gazdasági és melléképületek esetén a tetőhajlásszög tetszőleges abban az esetben, amennyiben ezek a főépületek takarásában valósulnak meg.*
- c) A közösségi funkciójú épületek esetén a tetőhajlásszög tetszőleges.”*

(3) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 13. § (10) és (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(10) Nem lakó funkciójú ingatlanok esetén a kerítés az épület architektúrájához illeszkedő formájú, anyaghasználatú lehet, a magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.*

*(11) Lakótelkenként legfeljebb két kocsibehajtó létesíthető.”*

(4) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 13. §-a a következő (11a) bekezdéssel egészül ki:

*„(11a) Új növények telepítése az 5. mellékletben javasolt fajok figyelembevételével történhet.”*

**17. §** A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„8/B. Gazdasági terület**

**13/A. §**

*(1) Az építmények homlokzatain és tetőin természetes földszíneket kell alkalmazni.*

*(2) Telken belül a kerítések mentén háromszintű (fű, cserje, fa) növényültetés alkalmazható, legalább a kerítéshossz 60%-án.*

*(3) A kerítés csak áttört kialakítású, lábazat nélküli vagy legfeljebb 30 cm magas lábazatú, legfeljebb 1,80 m magasságú lehet, a belső oldalán ültethető sövény.*

*(4) Az utak mellett fásítás javasolt.”*

**18. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„8/C. Idegenforgalmi, sport, vízisport és horgászati célú terület**

**13/B. §**

*(1) A területeken a helyi építési szabályzatban meghatározott funkciójú és paraméterű épületek helyezhetők el.*

*(2) A területeken belül változatos, háromszintű növényültetést kell alkalmazni. A meglevő növényállományt meg kell óvni.*

*(3) A kerítés legnagyobb magassága 1,50 m és csak áttört kialakítású lehet, amely a teljes kerítéshosszra vonatkozik. Kerítésként élősvény is alkalmazható.”*

**19. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„8/D. Temető**

**13/C. §**

*(1) A temető területén a helyi építési szabályzatban meghatározott funkciójú és paraméterű épületek helyezhetők el.*

*(2) A temető kerítését legfeljebb 1,80 m magas élősvénnyel lehet kialakítani.”*

**20. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„8/E. Zöldterület**

**13/D. §**

*(1) A területen csak egyszintes épületek létesíthetők legfeljebb 4,5 m épületmagassággal.*

*(2) Az építményeken I. osztályú anyagokat (vakolat, fa, tégl, beton, műkő, szálcement) lehet használni.*

*(3) Telken belül változatos háromszintű növényültetést kell alkalmazni tájépítészeti terv alapján és a meglevő növényállományt meg kell óvni.*

*(4) A burkolatok, utcabútorok és berendezések csak egységes koncepció alapján készülhetnek, I. osztályú anyagokból.*

*(5) A kerítés csak áttört kialakítású lehet legfeljebb 1,50 m magasságban.”*

**21. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet a 14. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

**„8/F. Szőlőhegy”**



**22. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 14. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(3) Az épületeket szimmetrikus magas tetővel kell megépíteni, jellemzően 35-45°-os tetőhajlásszöggel. A tetőfelépítmény a tető sík legfeljebb 30%-át foglalhatja el. Kis lejtésű tető a tető vetületének legfeljebb 20%-án alkalmazható. A tetőfedés anyaga kerámiacserép, vagy azzal színben megegyező betoncserép lehet.*

*(4) Kizárólag áttört vagy élő sövényből kialakított kerítés létesíthető.”*

**23. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„8/G. Mezőgazdasági terület**

**14/A. §**

*(1) Az épületek elhelyezésénél a tájba illesztésre és takarásra ligetesen telepített őshonos fajtákat kell alkalmazni.*

*(2) Az építmények homlokzatain és tetőin természetes földszíneket kell alkalmazni.*

*(3) Csak áttört, lábazat nélküli kerítés építhető.”*

**24. §** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet a 15. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

**„8/H. Erdőterület”**

**25. §** (1) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(1) Az erdőterületen a fenntartáshoz, a turizmushoz és az ismeretterjesztéshez kapcsoló építményeket természetes anyagból, elsősorban fából javasolt készíteni.*

*(2) A területen építmények kizárólag a táji elemek zavartalanságának biztosításával valósíthatók meg. Az építmények homlokzatain és tetőin természetes földszíneket (barna, drapp, zöld, szürke) javasolt alkalmazni a tájba illesztésre különös gondot fordítva.”*

**(2)** A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) Kerítés kizárólag természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból létesíthető. Kizárólag természetes anyagokból készült, áttört, lábazat nélküli kerítések építhetők vagy vadrácsok telepíthetők. Tömör kerítés nem létesíthető.”*

**26. §** (1) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A településkép védelme szempontjából kiemelt – a 3. mellékletben térképen ábrázolt – területeken)*

*„a) 10 m-nél magasabb sajátos építmények nem helyezhetők el”*

(2) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) *Technológiai építmények nem helyezhetők el*

- a) *településközpont területen*
- b) *idegenforgalmi, sport, vízisport és horgászati célú területen*
- c) *temető területén*
- d) *zöldterületen*
- e) *szőlőhegy területen*

(5) *A sajátos építmények és a technológiai építmények létesítési szándéka esetén - a helyi építési szabályzatban az építési övezetre és az övezetre meghatározott épületmagasságot meghaladó építmények tervezésekor - a tájbaillesztést igazoló dokumentációt (MSZ 20378:2018 Tájvédelem. A tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményei) kell készíteni a környezetbe illeszkedés igazolására.*”

27. § (1) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 18. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) *A település belterületén reklámhordozó tartószerkezet és információs vagy más célú berendezés nem alakítható ki 4 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületen.*”

(2) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 18. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) *A közigazgatási területen összesen 30 db különálló reklámhordozó és reklámberendezés helyezhető el.*”

28. § A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet V. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„V. Fejezet  
Településkép-érvényesítési eszközök”*

29. § A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 20. § (5) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

*(Kötelező a szakmai konzultáció)*

„d) *az egyes sajátos építmények, műtárgyak és a technológiai építmények tervezése esetén*”

30. § A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 21. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) *A képviselő-testület a véleményezési hatáskörét a polgármesterre átruházza, aki a véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza.*

(3) *A településképi véleményezési eljárás az építetű kérelmére indul. A kérelmet a polgármesteréhez kell benyújtani, a településképi követelményeket szabályozó kormányrendeletnek megfelelő tartalommal és formátumban, e rendelet 6. melléklete szerinti papír alapú kérelem formájában.*”

31. § (1) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 22. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni reklámhordozók és reklámok elhelyezése, valamint építmény rendeltetésének módosítása és rendeltetési egysége számának megváltoztatása esetén.*

*(2) A településképi bejelentési eljárás a bejelentő kérelmére indul.”*

(2) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

*„(2a) A képviselő-testület a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló hatáskörét a polgármesterre átruházza, aki az eljárást a településképi követelményeket szabályozó kormányrendeletben meghatározottak szerint folytatja le.”*

32. § (1) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A képviselő-testület a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén az ingatlan tulajdonossal szemben 500.000 forintig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképi-védelmi bírság kiszabását rendelheti el.”*

(2) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

*„(6) A 100.000 forint összeget meghaladó bírság esetén - kérelemre a képviselő-testület legfeljebb 12 havi részletfizetési kedvezményt adhat.”*

33. § A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet VI. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„VI. Fejezet  
Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer”*

34. § A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet VII. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„VII. Fejezet  
Záró rendelkezések”*

35. § (1) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 1.a. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 1.b. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 1.c. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A településképi védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 4. melléklet lép.



(5) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(6) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(7) A településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet a 7. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

**36. §** Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet

- a) 4. §-a,
- b) 10. § (3) és (4) bekezdése,
- c) 11. § (4) bekezdése,
- d) szövege,
- e) 13. § (12) bekezdése,
- f) 14. § (2) bekezdése,
- g) 15. § (3) bekezdése,
- h) 16. §-a,
- i) 17. § (3) bekezdés b) pontja,
- j) 19. § (4) bekezdése.

**37. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Mesztegyő, 2022. ....

Nagy László Péter  
polgármester

Hajdu Szabina  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet 2022. .... napján kihirdetésre került.

Mesztegyő, 2022. ....

Hajdu Szabina  
jegyző

1. melléklet

1/a. melléklet  
a 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelethez

**HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉKEK**

| sorszám | megnevezés               | cím                           | hatsz  |
|---------|--------------------------|-------------------------------|--------|
| 1       | faluház                  | Ladi János u. 55.             | 322/2  |
| 2       | volt csendőrlaktanya     | Vörösmarty u. 10.             | 17     |
| 3       | lakóház                  | Ladi János u. 18.             | 277    |
| 4       | lakóház                  | Vörösmarty u. 13.             | 21     |
| 5       | lakóház                  | Vörösmarty u. 91.             | 157    |
| 6       | kőkereszt                | Hunyadi J. u. 9.              | 604    |
| 7       | emlékmű                  | temető                        | 223/1  |
| 8       | hármaz szoborfülke       | Kossuth u.-Dózsa u.           | 636    |
| 9       | kőkereszt                | Vörösmarty u. –<br>Gadányi út | 101/1  |
| 10      | Szenvedő Krisztus szobor | Vörösmarty u.                 | 236/1  |
| 11      | kőkereszt                | külterület, Szőlőhegy         | 2128/2 |
| 12      | kőkereszt                | Vörösmarty u. 69-71.<br>előtt | 100    |
| 13      | köztéri kereszt          | Vörösmarty u. 42. előtt       | 100    |
| 14      | emléktábla               | Vörösmarty u. 122.            | 212/1  |
| 15      | Mika kereszt             | Újhegy/szőlőhegy/             | 2228   |

## 2. melléklet

10. malikot a 1300 (5.31) international modulation

**NESZTEGNYŐ**



**HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉKEK  
BELTERÜLETEN**



**HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT MŰVI ÉRTÉK**



### 3. melléklet

1/c. melléklet a 12/2010.(X.25.) önkormányzati rendelethez

MESZTEGNYŐ



HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉKEK  
KÜLTÉRÜLETEN



HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉK



## MESZTEGNYŐ

## TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK



## JELMAGYARÁZAT

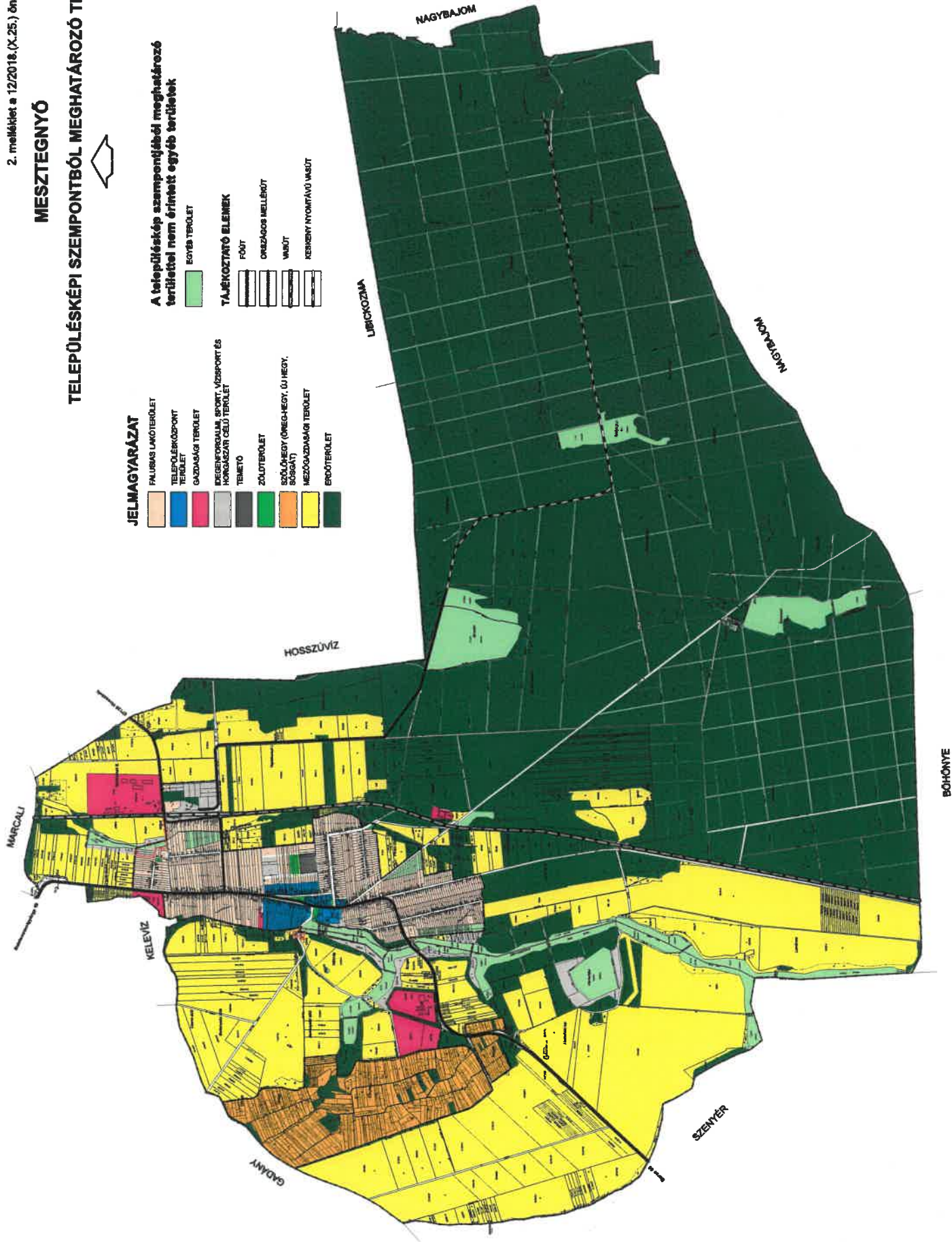
|  |                                                        |
|--|--------------------------------------------------------|
|  | FALVASI LAKÓTERÜLET                                    |
|  | TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET                               |
|  | GAZDASÁGI TERÜLET                                      |
|  | KEZELÉSI, SZÁLLÍTÁSI, VÍZELŐZÉSI ÉS HORGÁSZÁSI TERÜLET |
|  | TEMETŐ                                                 |
|  | ZÖLŐTERÜLET                                            |
|  | SZÜLŐHELY (ÖREGHELY, ÚJ HELY, SÓSSÁG)                  |
|  | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET                                  |
|  | ERŐTERÜLET                                             |

A településképi szempontból meghatározó területtel nem érintett egyéb területek



## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEN

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | FŐÚT                  |
|  | ORRZÁGOS MELLÉKÚT     |
|  | VASÚT                 |
|  | KEMENY NYOMTÁVÚ VASÚT |





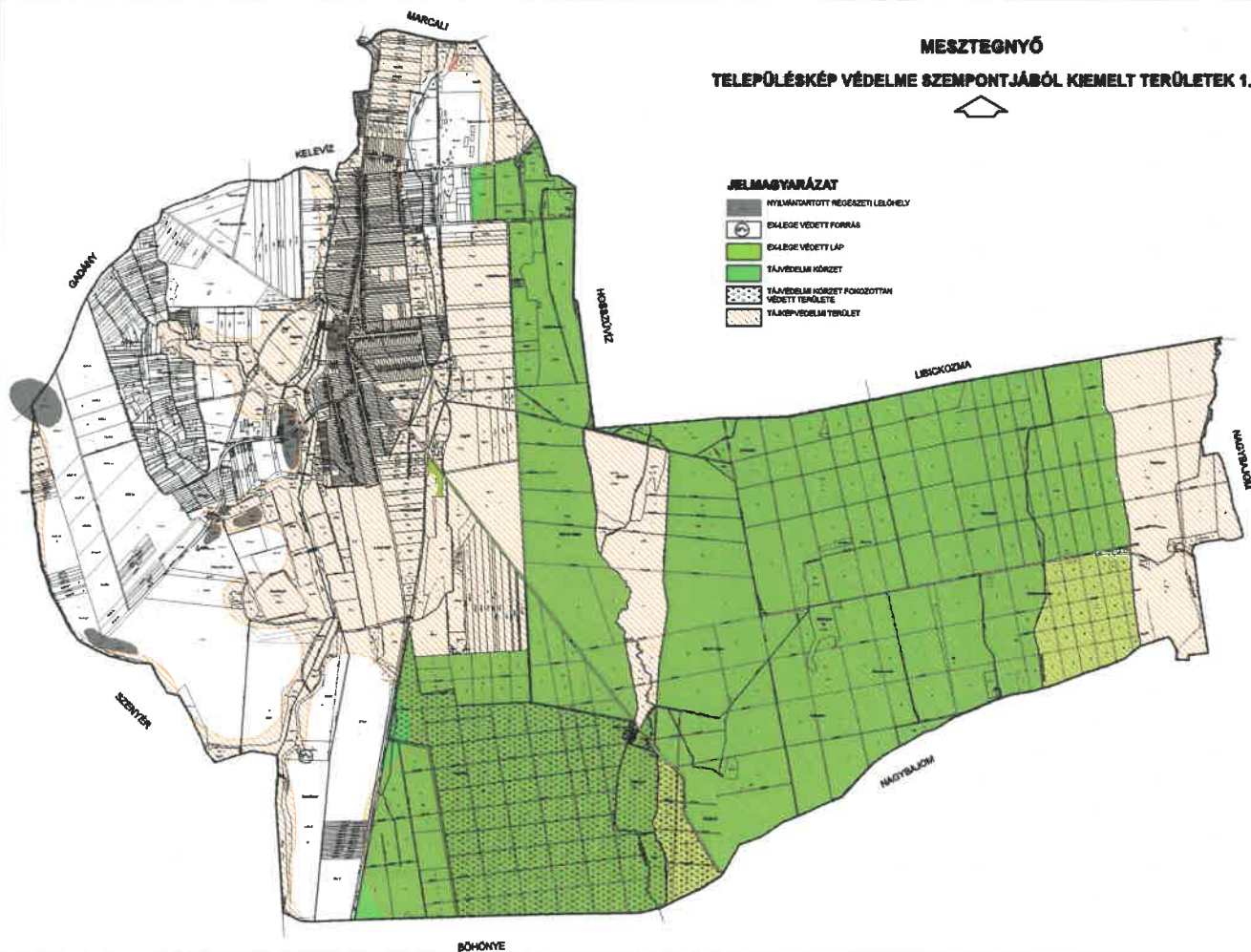
### MESZTEGNYŐ

#### TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME SZEMPONTJÁBÓL KIEMELT TERÜLETEK 1.



##### JELMAGYARÁZAT

- NYELVANYARTOTT RÉGEZETI LÉHÉLY
- KÖRLEGE VÉDETT FORRÁS
- KÖRLEGE VÉDETT LAP
- TÁJVÉDELMI KÖRZET
- TÁJVÉDELMI KÖRZET FOLGÓZOTT VÉDETT TERÜLETE
- TÁJÉPVÉDELMI TERÜLET



### MESZTEGNYŐ

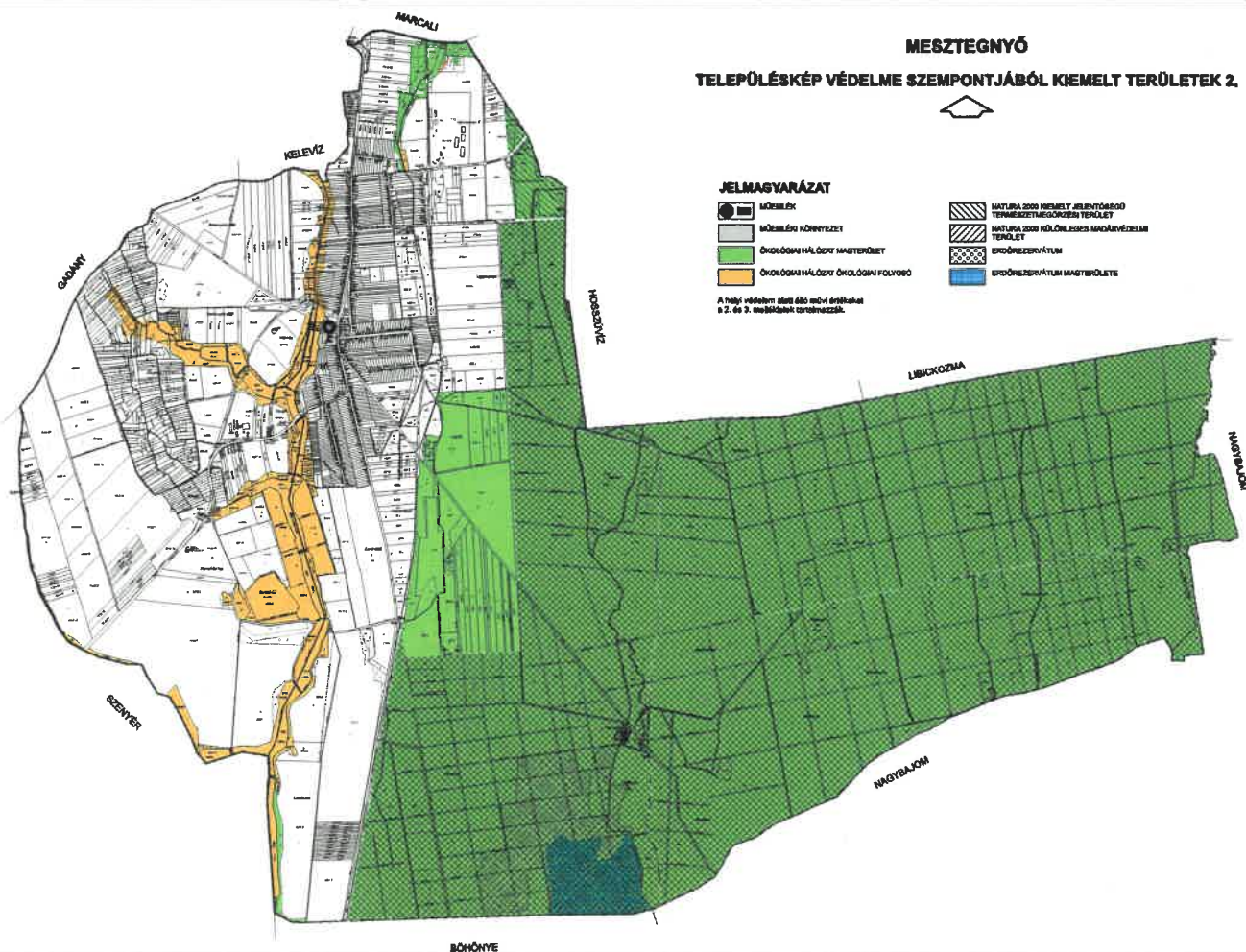
#### TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME SZEMPONTJÁBÓL KIEMELT TERÜLETEK 2.



##### JELMAGYARÁZAT

- KÖRLEGE
- KÖRLEGE VÉDETT TERÜLET
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MASTBÖLLET
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYÓRÓ
- NATURA 2000 NEMZETI JELENTŐSÉGű TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
- NATURA 2000 KÖRLEGEZES MASTBÖLLET
- EPIDÉZERVÁRTUM
- EPIDÉZERVÁRTUM MASTBÖLLET

A helyi védelem által és más módú értékek a 2. és 3. melléklet tartalmazza.





6. melléklet

4. melléklet

a 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelethez

**Kérelem településképi bejelentési eljáráshoz**

**1. A kérelmező neve, címe, székhelye** (továbbá meg lehet adni elektronikus levélcímet és telefonos elérhetőséget:

.....  
.....

**2. A kérelemmel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:**

.....

**3. Bejelentéssel érintett tevékenység:**

.....  
.....

**4. A tervezett reklámhordozó(k) száma:**

.....

**5. A reklámok, reklámhordozók elhelyezésének tervezett időtartama:**

.....

**6. A rendeltetés módosítás leírása:**

.....  
.....  
.....

**7. A rendeltetési egység szám megváltoztatásának leírása:**

.....  
.....

**8. A kérelemhez csatolt mellékletek:**

8.1. építészeti-műszaki tervdokumentáció ..... pld

8.2. egyéb okirat: .....

**Alulírott kérelmező kérem, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerinti tevékenység településképi bejelentését tudomásul venni szíveskedjenek.**

Kelt: ....., .....év .....hó .....nap

.....  
aláírás (kérelmező)

7. melléklet

6. melléklet

a 12/2018. (X.25.) önkormányzati rendelethez

**KÉRELEM**

**Településképi véleményezési eljáráshoz**

1. Kérelmező neve: .....
2. Kérelmező címe: .....
3. Levelezési cím: .....
4. A tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helye: .....
5. Az érintett telek helyrajzi száma: .....
6. Tervező neve, elérhetősége:.....  
(ha nem azonos a kérelmezővel)

**Melléklet:**

Építészeti műszaki dokumentáció

Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez - a tervezett tevékenység jellegétől függően - az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,
- b) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
- c) a tervezett tevékenységgel összefüggő reklámelhelyezés ábrázolása,
- d) rendeltetés meghatározása, valamint
- e) rövid leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról.

A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmet a polgármesterhez címezve, papíralapon kell benyújtani, a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt papír és elektronikus formában kell biztosítani.

Alulírott, kérem, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerinti építményről településképi véleményt alkotni szíveskedjenek.

Kelt: ....., ..... év ..... hó ..... nap

.....  
aláírás

**Tájékoztatás:** A polgármester a döntését a kérelem beérkezésétől számított **15 napon belül** küldi meg a kérelmező nevére és címére.

A polgármester véleményében:

- a) engedélyezésre - feltétellel vagy anélkül - javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
- b) engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha  
*ba*) a kérelem vagy melléklete nem felel meg az e rendeletben meghatározottaknak, vagy  
*bb*) a tervezett építési tevékenység nem felel meg az e rendeletben foglalt településképi követelményeknek.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

**Mesztegyő Község Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**8716 Mesztegyő, Szabadság tér 6.**  
**Tel.: 85/329-147**

---

**Előterjesztés**

**Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2022. május 11. napján tartandó nyílt, soros képviselő-testületi ülésére**  
**a Mesztegyő helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásához**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján új rendeletet alkot a helyi építési szabályokról.

**Általános indokolás**

Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2017. (IV.19.) határozatával úgy döntött, hogy a 123/2006. (IV.25.) határozatával jóváhagyott, jelenleg hatályos településszerkezeti terv, valamint a 9/2006. (IV.26.) rendeletével elfogadott HÉSZ és szabályozási tervek helyett – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai alapján – új rendeletet készített.

Az új rendelet elkészítésére a Virányi Építész Stúdió Kft. kapott megbízást.

Az új helyi építési szabályzat az építési törvényben meghatározottaknak megfelelően a település sajátosságait figyelembe véve határozza meg az építés helyi rendjét, a telkekre vonatkozó helyi építési követelményeket, jogokat, kötelezettségeket.

A helyi építési szabályzat tartalmi követelményét és felépítését a Kormányrendelet 5. melléklete szabályozza. A helyi építési szabályzat együtt alkalmazandó a mellékleteivel.

A fentiekre való tekintettel elkészítésre került a Mesztegyő helyi építési szabályzatáról szóló rendelet tervezete.

**Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

- társadalmi hatása: a rendelet tervezetben foglaltak szabályozzák az építés helyi rendjét.

- gazdasági, költségvetési hatása: a rendelet tervezetben foglaltaknak gazdasági, költségvetési hatása nincs.



- környezeti, egészségi következménye: a rendelet tervezetben foglaltak biztosítják a település közigazgatási területén a környezet védelmét, valamint biztosítják a lakosság egészséges környezethez való jogát.

- adminisztratív terheket befolyásoló hatása: a rendelet tervezet az adminisztratív terheket kis mértékben növeli.

- a jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye: a rendelet tervezet megalkotását az indokolja, hogy a korábbi szabályozás több vonatkozásban eltér a hatályos magasabb szintű jogszabályoktól, így az jogsértő. A rendelet megalkotásának elmaradása esetén továbbra is a törvényt sértő rendelkezések maradnának hatályban.

- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a rendelet megalkotása a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

### **Részletes indokolás**

#### *az 1. §-hoz*

A rendelet hatályáról, alkalmazásáról, mellékleteiről rendelkezik.

#### *a 2. §-hoz*

A szabályozási tervek elemeire és alkalmazásukra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

#### *a 3. §-hoz*

A rendelet értelmező rendelkezéseit tartalmazza.

#### *a 4. §-hoz*

A közterület kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

#### *az 5. §-hoz*

Az épített környezet védelmére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

#### *a 6-7. §-okhoz*

A természeti és táji környezet védelmére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

#### *a 8. §-hoz*

A naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

#### *a 9. §-hoz*

A környezet védelmének általános előírásairól rendelkezik.

#### *a 10. §-hoz*

A levegővédelemről rendelkezik.

#### *a 11. §-hoz*

A föld- és a talajvédelemről rendelkezik.

*a 12. §-hoz*

A felszíni és felszín alatti vizek védelméről rendelkezik.

*a 13. §-hoz*

A zaj- és rezgésvédelemről rendelkezik.

*a 14. §-hoz*

A hulladékgazdálkodásról rendelkezik.

*a 15. §-hoz*

A veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

*a 16. §-hoz*

Az egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírásokat tartalmazza.

*a 17. §-hoz*

A közművesítésre és az elektronikus hírközlésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*a 18. §-hoz*

A közműellátás mértékéről rendelkezik.

*a 19. §-hoz*

A vízellátásról rendelkezik.

*a 20. §-hoz*

A szennyvízelvezetésről rendelkezik.

*a 21. §-hoz*

A felszíni vízrendezésről és a csapadékvíz-elvezetésről rendelkezik.

*a 22. §-hoz*

A villamosenergia-ellátásról rendelkezik.

*a 23. §-hoz*

A földgázellátásról rendelkezik.

*a 24. §-hoz*

A vezetékes elektronikus hírközlésről rendelkezik.

*a 25. §-hoz*

A vezeték nélküli elektronikus hírközlésről rendelkezik.

*a 26. §-hoz*

A telekalakítás szabályairól rendelkezik.

*a 27. §-hoz*

Az építés szabályairól rendelkezik.

*a 28. §-hoz*

Az állattartás céljára szolgáló építményekről rendelkezik.

*a 29. §-hoz*

A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről rendelkezik.

*a 30. §-hoz*

A településszerkezetre és a területfelhasználásra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 31. §-hoz*

A beépítésre szánt területekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 32. §-hoz*

A falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 33. §-hoz*

A településközpont területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 34. §-hoz*

A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 35. §-hoz*

Az általános gazdasági területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 36. §-hoz*

A beépítésre szánt különleges területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 37. §-hoz*

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 38. §-hoz*

A közlekedési és közműterületre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 39. §-hoz*

A zöldterületre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

*a 40. §-hoz*

Az erdőterületre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.



*a 41. §-hoz*

A mezőgazdasági területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*a 42. §-hoz*

A kertes mezőgazdasági területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*a 43. §-hoz*

A belterületi kert mezőgazdasági területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*a 44. §-hoz*

Az általános mezőgazdasági területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*a 45. §-hoz*

A korlátozott használatú mezőgazdasági területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*a 46. §-hoz*

A gyümölcsös mezőgazdasági területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*a 47. §-hoz*

A vízgazdálkodási területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*a 48. §-hoz*

A természetközeli területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*a 49. §-hoz*

A beépítésre nem szánt különleges területre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*az 50. §-hoz*

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

*az 51. §-hoz*

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

*az 52. §-hoz*

A rendelet alkalmazására vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületeket az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet tervezet elfogadására.

Mesztegyő, 2022. május 6.

Nagy László Péter  
polgármester



**Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2022. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Mesztegyő helyi építési szabályzatáról**

Mesztegyő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai szerint a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, alkalmazása, mellékletei**

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

(2) E rendeletet a területrendezési tervekkel, az ágazati előírásokkal, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelettel (továbbiakban: OTÉK) és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.

(3) E rendelet mellékletei

- a) 1. melléklet: Külterület szabályozási terv M=1:10000
- b) 2. melléklet: Szőlőhegy szabályozási terv M=1:6000
- c) 3. melléklet: Belterület szabályozási terv M=1:4000
- d) 4. melléklet: Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területek M=1:30000
- e) 5. melléklet: Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei

**2. A szabályozási tervek elemei és alkalmazásuk**

2. § (1) A szabályozási tervek figyelembe veendő elemei:

- a) kötelező szabályozási elemek
  - aa) a szabályozási vonal
  - ab) a szabályozási szélesség
  - ac) az építési övezet, övezeti határa
  - ad) az építési határvonal
  - ae) az építési övezet, övezet jele és paraméterei
- b) irányadó szabályozási elemek
  - ba) a javasolt telekhatár
  - bb) a megszüntető jel
- c) egyéb szabályozási elemek
  - ca) a gyalogút
  - cb) a szintbeni vasúti kereszteződés

- d) más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek
  - da) a műemlék és telke
  - db) a műemléki környezet
  - dc) a nyilvántartott régészeti lelőhely
  - dd) a helyi jelentőségű védett művi érték
  - de) az országos jelentőségű természetvédelmi terület (láp)
  - df) a tájvédelmi körzet területe és a tájvédelmi körzet fokozottan védett területe,
  - dg) az erdőrezervátum területe és az erdőrezervátum magterülete
  - dh) a Natura 2000 területek
  - di) az ökológiai hálózat területei: magterület, ökológiai folyosó területe,
  - dj) a tájképvédelmi terület
  - dk) vízkárelhárítási célú tározó
- e) korlátozó elemek
  - ea) a vízminőség-védelmi terület
  - eb) vízerózióval veszélyeztetett terület
  - ec) a közlekedési- és közműhálózatok, létesítmények
  - ed) befejezett kármentesített terület
- f) egyéb sajátos jogintézmények
  - fa) a beültetési kötelezettség
  - fb) a telek be nem építhető része
  - fc) a telekalakítási terv készítési kötelezettség
- g) tájékoztató elemek
  - ga) belterület határa
  - gb) közigazgatási terület határa
  - gc) szőlőhegy határa

(2) A kötelező szabályozási elemek változtatása csak a rendelet módosításával lehetséges.

(3) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket és a korlátozó elemeket az adott jogszabály előírásainak figyelembevételével kell alkalmazni.

(4) A tájékoztató elemek az értelmezést és eligazodást segítő informális elemek.

### 3. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Haszonállat*: a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló jogszabály szerinti haszonállatok.
2. *Nagy létszámú állattartó építmény*: az állat-egészségügyi jogszabályban meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.
3. *Háromszintű növényállomány*: ha a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
4. *Védő-zöldfelület*: ha a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
5. *Viziállás (cölöpállás, horgászállás, horgászpad, általában stég jellegű építmény)*: a meder talajába beépített, vagy a meder talajára támaszkodó tartókra (cölöpökre, talpakra) rögzített



padozat, amely a vízterületnek nem vízgazdálkodási (pl. horgászat, fürdőzés, napozás, tudományos megfigyelési) célra történő használatát teszi lehetővé.

6. *Technológiai építmény (berendezés)*: mindazon – elsősorban gazdasági tevékenységi rendeltetésű – építmény (berendezés), amely az épülethez tartozóan, annak rendeltetésszerű és biztonságos használatához, működéséhez szükséges.

#### **4. Közterület kialakítására vonatkozó előírások**

4. § (1) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel kell ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Közterületen elhelyezhetők

- a) autóbusz-váróhelyiségek
- b) közműépítmények
- c) köztárgyak
- d) zöldterületen az e rendelet 39. § (2) bekezdés szerinti építmények

#### **5. Az épített környezet védelmére vonatkozó előírások**

5. § (1) Az országos védelem alatt álló műemlékeket és azok műemléki környezetét, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

(2) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

(3) A helyi védelem alatt álló művi értékeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

(4) A helyi védelem alatt álló művi értékek védelmére vonatkozó szabályokat a településképvédelmi önkormányzati rendelet tartalmazza.

#### **6. A természeti és táji környezet védelmére vonatkozó előírások**

6. § (1) A település közigazgatási területén található ex-lege védett országos természetvédelmi terület (láp), a tájvédelmi körzet, a tájvédelmi körzet fokozottan védett területe, az erdőrezervátum területe, az erdőrezervátum magterülete, a Natura 2000 területek, valamint az ökológiai hálózat magterület- és ökológiai folyosó övezetei által érintett területek természetvédelmi érdekeltségű területek.

(2) Természetvédelmi érdekeltségű területeken – a vonatkozó jogszabály előírásainak betartásával – területet felhasználni, építményeket elhelyezni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.

(3) A szabályozási terven jelölt ex lege védett országos jelentőségű természetvédelmi területen (láp), a tájvédelmi körzet fokozottan védett területén, valamint az erdőrezervátum területén:

- a) építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések nem helyezhetők el
- b) bármilyen tevékenység végzése csak a természeti érték fennmaradását biztosító módon történhet
- c) extenzív jellegű, integrált, vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók

**(4) A szabályozási terveken jelölt természetvédelmi érdekelttségű területek közül**

- a) a Natura 2000 területeken építmények elhelyezése és a területek használata a vonatkozó jogszabályok és a kezelési tervek előírásainak betartásával történhet.
- b) az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezetével érintett területeken
  - ba) a közlekedési-, energetikai és elektronikus hírközlési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
  - bb) bányászati tevékenység a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával történhet. Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthetők.
  - bc) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve
  - bd) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg
  - be) új épület elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság egyetértésével történhet
  - bf) birtokközpont nem létesíthető
  - bg) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal történhet,
  - bh) energetikai célú növénytelepítés nem történhet
  - bi) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető

**7. § A szabályozási terveken jelölt tájképvédelmi területeken**

- a) új épület, építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet
- b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani
- c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni

**7. A naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területekre vonatkozó előírások**

**8. § A naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető területeken**

- a) háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem létesíthető
- b) elhelyezkedő épület saját energiaellátására szolgáló napelem elsődlegesen tetőn telepíthető

## **II. Fejezet**

### **Környezetvédelmi előírások**

#### **8. A környezet védelmének általános előírásai**

**9. § (1)** Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
- b) megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozzon,
- c) megelőzze a környezetszennyezést
- d) kizárja a környezetkárosítást.
- e) megszüntesse, vagy legalább csökkentse a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértékét.

(2) A külterület szabályozási terven jelölt befejezett kármentesített területen építési tevékenységet folytatni, építményeket elhelyezni a kármentesítést lezáró határozat előírásainak megfelelő módon lehet.

#### **9. Levegővédelem**

**10. § (1)** Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú területet (ökoturisztikai területet, horgászturizmus területeit, vízisport- és szabadidős területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet), valamint a (3) bekezdés szerinti levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiaileg sérülékeny területeket.

(2) Lakóterület, vegyes terület, sport- és rekreációs célú terület (ökoturisztikai terület, horgászturizmus terület, vízisport- és szabadidős terület, zöldterület, közjóléti erdőterület) rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

(3) A természetvédelmi érdekű területek levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiaileg érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények létesíthetők, amelyek esetén e területeken az ökológiaileg sérülékeny területekre vonatkozó jogszabályban meghatározott határértékek teljesülnek.

#### **10. Föld- és a talajvédelem**

**11. § (1)** A település területén építmények kizárólag oly módon helyezhetők el, hogy talajszennyezést ne okozzanak, valamint a talajerózió veszélyét ne növeljék.

(2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.

(3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.



(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során teljesítmény igazolással rendelkező töltőanyag építhető be.

(6) Rézsú csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.

(7) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(8) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.

### **11. Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

**12. § (1)** A település felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekszik. A területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető.

(2) A település szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területén fekszik. A települési szennyvizek elvezetésével és tisztításával kapcsolatos külön jogszabályok szerinti követelményeket és határértékeket be kell tartani.

(3) Új vízfelületet létesíteni a vonatkozó jogszabály alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.

### **12. Zaj- és rezgésvédelem**

**13. § (1)** A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó.

(2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

(3) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött és helyhez nem kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni, működtetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

### **13. Hulladékgazdálkodás**

**14. § (1)** A kommunális hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.

(2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell végezni.

(3) Új hulladéklerakó telep nem jelölhető ki. A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.

(4) Gyűjtőedények – a szelektív hulladékgyűjtő konténerek kivételével – közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken, vagy épületen belül kell biztosítani.

### **III. Fejezet**

#### **Veszélyeztetett területekre vonatkozó és egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

##### **14. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

**15. §** A település közigazgatási területének egészét lefedi a vízminőség-védelmi terület övezete, ahol

- a) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni
- b) szennyvízelvezetést és kezelést e rendelet 20. §-ban leírtak szerint kell biztosítani.

##### **15. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

**16. § (1)** A szabályozási terveken

- a) a „beültetési kötelezettség”-el jelölt területek védő-zöldfelületként alakítandók ki.
- b) a „telek be nem építhető része”-ként jelölt területeken épület, építmény nem helyezhető el

**(2)** Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn az alábbiak szerint:

- a) a közutak mentén a vonatkozó jogszabályban előírtak szerint
- b) a 68. sz. főút tervezett elkerülő nyomvonalának tengelyétől számított 20-20 méteres sávban a főúti nyomvonal elépítésének megakadályozása érdekében épület, építmény nem helyezhető el
- c) a közforgalmú vasútvonal mentén az Országos Vasúti Szabályzat szerint, továbbá vasútfejlesztési nyilatkozat megkérése szükséges (a MÁV-tól) minden olyan nem vasútüzemi létesítmény építési engedélyköteles beruházásakor, új nyomvonalas létesítmény elhelyezéséhez, vagy a vasúti pálya keresztezéséhez, ha az elhelyezendő létesítmény az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, valamint környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m távolságon belül helyezkedne el.
- d) a közmű- és energiaellátási, valamint elektronikus hírközlési vezetékek és létesítmények – szabályozási terveken jelölt – védőtávolsága a vonatkozó jogszabályok szerint biztosítandó.

**(3)** A „telekalakítási terv készítési kötelezettség”-gel érintett területekre szaktervező által tervezett telekalakítási tervet kell készíteni. A terület kialakítása csak annak megfelelően történhet.

### **IV. Fejezet**

#### **Közművek előírásai**

##### **16. Közművesítés és elektronikus hírközlés**

**17. § (1)** A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) Közforgalmú út esetén gondoskodni kell
  - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról
  - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
  - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
- b) Magánút esetén
  - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
  - bb) a csapadékvizek elvezetését meg kell oldani
  - bc) beépítésre szánt területen a közlekedés biztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell

(4) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

- a) a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
  - aa) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utakon, utcákban legalább egyoldali,
  - ab) a 12 m, vagy azt meghaladó szabályozási szélességet elérő utakon, utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
- b) 8 m, vagy annál kisebb szabályozási szélességű utak, utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

## **17. Közműellátás mértéke**

**18. § (1)** Beépítésre szánt területen új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása a közcatornás szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés megoldásáig akkor lehetséges, ha:

- a) biztosított legalább a részleges közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás és termikus energiaellátás (villamosenergia, földgáz és/vagy megújuló energiahordozó)
- b) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek
- c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

(2) Beépítésre szánt területen új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása a közcatornás szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés megoldását követően akkor lehetséges, ha:

- a) biztosított a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, közcatornás szennyvízelvezetés és termikus energiaellátás (villamosenergia, földgáz és/vagy megújuló energiahordozó)
- b) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek
- c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,



(3) Beépítésre nem szánt területen új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az emberi tartózkodásra szolgáló építmény esetén biztosított legalább a hiányos közműellátás
  - aa) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - ab) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

## **18. Vízellátás**

**19. §** Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

## **19. Szennyvízelvezetés**

**20. § (1)** A szennyvíz és a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetését is) a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(3) A településen a közcsonna hálózat megvalósításáig a létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), a szennyvizet vízzáró próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíthatni.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor közműpótlóként kizárólag szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható:
  - ba) ha a tisztított vizek megfelelő felszíni befogadóba történő bevezetése kiépíthető kezelői hozzájárulással vagy befogadó nyilatkozattal
  - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.

(4) A településen a közcsonna hálózat megvalósítását követően

- a) a beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező
- b) a beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
  - ba) a szennyvíz közcsonna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni
  - bb) a szennyvíz közcsonna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére közműpótlóként kizárólag szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha a tisztított víz felszíni vízbe történő bevezetése kiépíthető és a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi

telken. Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást, bármekkora távolságra is van az.

## **20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés**

**21. §** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak a vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalról kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.

(3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(4) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül földdel takart méretezett záportározót kell létesíteni, amelyből a csapadékvizet késleltetve – a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint – kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsi behajtó 4 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként legfeljebb két kocsibehajtó létesíthető
- c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(6) A telekhatárra épített épületek ereszcsonatornait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

## **21. Villamosenergia-ellátás**

**22. §** A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

## **22. Földgázellátás**

**23. §** Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

## **23. Vezetékes elektronikus hírközlés**

**24. §** A vezetékes elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

## **24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

**25. §** A vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet<sup>3</sup> határozza meg.

## **V. Fejezet**

### **Építés általános szabályai**

#### **25. Telekalakítás szabályai**

**26. § (1)** A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telek köz- vagy magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.

(2) A telekalakítások és építések során meg kell őrizni a kialakult településstruktúrát, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát.

(3) Nyeles telek nem alakítható ki.

(4) A már beépült telek nem osztható meg, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek nagysága, beépítettsége és egyéb építési paraméterei az adott területen érvényes szabályozási előírásoknak nem felelnek meg.

(5) Közút, magánút, közműterület és közműlétesítmény céljára szolgáló telek kialakításakor az építési övezet, övezet minimális teleknagyságára vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

(6) 6,5 méternél keskenyebb telekszélességű magánút nem alakítható ki.

(7) 50 méternél hosszabb zsák magánút végforduló nélkül nem alakítható ki.

(8) A közforgalom előtt el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépítési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.

#### **26. Építés szabályai**

**27. § (1)** Az épületeket és építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti érték védelmi követelményeknek, valamint az illeszkedés szabályainak.

(2) Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetnek. Az érintett területeken a tervezésnél figyelembe kell venni az építési terület pince- és üregviszonyait, és el kell végezni a kőzetfal állékonysági vizsgálatát, valamint az illetékes szakhatóságok által előírt egyéb vizsgálatokat.



(3) Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 10%-ot, az épület körül rendezett terep (járda) a termett talajhoz (természetes terepszinthez) képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel létesíthető.

(4) A település közigazgatási területén lakókonténer és konténer, mobil garázs, valamint lakókocsi – állandó jelleggel- közterületről látható módon nem helyezhető el.

(5) Kerítést létesíteni a településkép-védelmi önkormányzati rendelet előírásai szerint lehet.

(6) A telek kötelezően előírt zöldfelületét háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(7) Új épület építése esetén a telekre előírt minimális zöldfelületet az épület használatbavételéig meg kell valósítani.

## **27. Állattartás céljára szolgáló építmények**

**28. § (1)** Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:

- a) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
- b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
- c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterületről 16 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

(2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. Nagytestű haszonállat esetében a trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. A trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségyszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.

## **28. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

**29. § (1)** Mesztegnyő területe a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A vonatkozó jogszabályok szerint az elégséges védelmi szint követelményeit veszély-elhárítási tervben kell meghatározni.

## **VI. Fejezet**

### **Részletes övezeti előírások**

## **29. Településszerkezet, területfelhasználás**

**30. § (1)** A település igazgatási területének beépítésre szánt területei, építési övezetei:

- a) falusias lakóterület (Lf)
- b) településközpont terület (Vt)
- c) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- d) általános gazdasági terület (Gá)
- e) beépítésre szánt különleges terület, ezen belül
  - ea) sportpálya (K-Sp)
  - eb) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
  - ec) idegenforgalmi fogadóhely (K-If)

(2) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei, övezetei:

- a) közlekedési és közműterület, ezen belül
  - aa) közút (Köu)
  - ab) kötöttpályás, vasút (Kök)
- b) zöldterület, ezen belül
  - ba) közpark (Zkp)
  - bb) közkert (Zkk)
- c) erdőterület, ezen belül
  - ca) védelmi (Ev)
  - cb) gazdasági (Eg)
  - cc) közjóléti (Ek)
- d) mezőgazdasági terület, ezen belül
  - da) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - db) belterületi kert mezőgazdasági terület (Mbk)
  - dc) általános mezőgazdasági terület (Má)
  - dd) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
  - de) gyümölcsös mezőgazdasági terület (Mgyü)
- e) vízgazdálkodási terület
  - ea) folyó és állóvizek medre és parti sávja (V)
  - eb) vízműkút, víztározó (V-kv)
- f) természetközeli terület (Tk)
- g) beépítésre nem szánt különleges terület, ezen belül
  - ga) temető (Kb-T)
  - gb) horgászturizmus területe (Kb-H)
  - gc) vízisport és szabadidős terület (Kb-Sp)

(3) A beépítésre szánt területek építési övezeteit, valamint a beépítésre nem szánt területeket övezeteit és azok határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

### 30. Beépítésre szánt területek

**31. § (1)** A beépítésre szánt területeken az új épületeket, építményeket a meglévő, illetve a fokozatosan kialakuló állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani úgy, hogy azok a történeti fejlődés során kialakult telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizték, illetve a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják, valamint megfeleljenek az illeszkedési szabályoknak, és a településképvédelmi önkormányzati rendelet előírásainak.

(2) Terepszint alatti építmény (pince) különállóan csak a falusias lakóterületen és a településközpont területén létesíthető. A többi építési övezet területén terepszint alatti építmény csak épület alatt helyezhető el. A terepszint alatti építmény legfeljebb 1 szint mélységű (-3,5 m járószint) lehet.

(3) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretet el nem érő, de az építési telekre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelő telek az övezeti előírások figyelembevételével beépíthető, ha az épület elhelyezésére vonatkozó egyéb szabályok betarthatók.

(4) Az építési határvonallal határolt területsávból az ingatlan-nyilvántartásba e rendelet hatályba lépéséig már lejegyzett „kilógó” épületrészek, illetve azon kívül eső meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők, illetve új épületek nem létesíthetők.

(5) Az építési övezeti előírásban meghatározottnál nagyobb beépítettségű meglévő állapot adottságként kezelendő, az épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de a beépítettség tovább nem növelhető.

(6) Az építési övezeti előírásban meghatározottnál nagyobb épületmagasságú meglévő épület adottságként kezelendő, az épület felújítható, korszerűsíthető, de bővíteni csak az övezeti előírások figyelembevételével szabad.

(7) Az építési övezeti előírástól eltérően, az épületekkel szemközi oldalhatáron, illetve az oldalkertben álló meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők, valamint új épületek nem létesíthetők.

(8) A sajátos építményszíntípusok magassága legfeljebb 30 m lehet. A sajátos építményszíntípusokra vonatkozóan a településképvédelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(9) A technológiai építmények magassága:

- a) a kereskedelmi, szolgáltató területen legfeljebb 12,0 m,
- b) az általános gazdasági területen legfeljebb 15,0 m,
- c) a beépítésre szánt különleges-mezőgazdasági üzemi területen legfeljebb 30 m lehet.

(10) A technológiai építményekre vonatkozóan a településképvédelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(11) Az előkert mérete

- a) ahol a szabályozási terv jelöli, annak megfelelően kell biztosítani
- b) ahol a szabályozási terv nem jelöli, ott a kialakult állapot szerinti vagy 5,0 méter

(12) Az oldalkert méretének meghatározásakor a beépítési mód függvényében kell eljárni az alábbiak szerint

- a) szabadon álló beépítés esetén az építési övezetre előírt épületmagasság felénél kisebb nem lehet
- b) oldalhatáron álló beépítés esetén 4 m-nél kisebb nem lehet
- c) hézagosan zárt sorú beépítés esetén 3 m-nél kisebb nem lehet, és az oldal homlokzatot tűzfalasan kell kialakítani
- d) zárt sorú beépítés esetén oldalkertet nem kell biztosítani, de a telek megközelítésére szárazkaput kell kialakítani

(13) A hátsókert mérete

- a) ahol a szabályozási terv jelöli, annak megfelelően kell biztosítani
- b) ahol a szabályozási terv nem jelöli, ott



- aa) a kialakult állapotnak megfelelően, ennek hiányában
- ab) sem 6,0 méternél, sem az épület hátsókertre néző tényleges épületmagasságánál kisebb nem lehet
- c) A beépítésre szánt területeken az épületek, építmények elhelyezése során – érintettség esetén – a tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken e rendelet 7. § előírásait is figyelembe kell venni.

### **31. Falusias lakóterület**

**32. § (1)** A falusias lakóterületen (Lf) e rendelet 26-27. § és 30-31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Falusias lakóterületen főépületként az alábbi rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el

- a) lakó
- b) kereskedelmi, szolgáltató
- c) szállás jellegű
- d) igazgatási, iroda
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató
- g) sport
- h) a lakóépület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú

(3) Falusias lakóterületen melléképületként elhelyezhető

- a) gépjárműtároló
- b) az épület rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb tároló
- c) műhely
- d) nyárikonyha
- e) állattartó épület

(4) A területre vonatkozó előírásokat a belterület szabályozási terv is tartalmazza e rendelet 5. melléklet 1. pontja szerint.

(5) Oldalhatáros beépítési mód esetén az épület szabadonállóan is elhelyezhető, amennyiben az OTÉK és e rendelet előírásainak megfelel.

(6) Falusias lakóterületen a telekalakítás során a legkisebb átlagos telekszélesség nem lehet kisebb

- a) új telektömbök kialakításánál 20 m-nél
- b) meglévő, kialakult területen 16 m-nél

(7) Falusias lakóterületen melléképítményként elhelyezhető

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály tároló
- c) kerti építmény
- d) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- e) állatól, állatkifutó
- f) trágyatároló, komposztáló
- g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- h) 6,0 m-nél nem magasabb, építménynek nem minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(8) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó, trágyatároló) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több bruttó 200 m<sup>2</sup>-nél.

### **32. Településközpont terület**

**33. § (1)** A településközpont területen (Vt) e rendelet 26-27. § és 30-31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Településközpont területen főépületként az alábbi rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el

- a) lakó
- b) igazgatási, iroda
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató
- f) sport

(3) Településközpont területen melléképületként elhelyezhető

- a) gépjárműtároló
- b) az épület rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb tároló

(4) A területre vonatkozó előírásokat a belterület szabályozási terv is tartalmazza e rendelet 5. melléklet 2. pontja szerint.

(5) Az oldalhatáros beépítési mód esetén épület zárt sorúan és hézagosan zárt sorúan is kialakítható, amennyiben az OTÉK és e rendelet előírásainak megfelel.

(6) Településközpont területen a telekalakítás során a legkisebb átlagos telekszélesség nem lehet kisebb

- a) új telektömbök kialakításánál 20 m-nél
- b) meglévő, kialakult területen 16 m-nél

(7) Településközpont területen melléképítményként elhelyezhető

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály tároló
- c) kerti építmény
- d) 6,0 m-nél nem magasabb, építménynek nem minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(8) Vt1 és Vt2 jelű építési övezetekben kereskedelmi, szolgáltató tevékenységekből származó környezeti zajszint nappali időszakban (6:00-22:00) az 50 dB-t, éjjeli időszakban (22:00-6:00) a 40 dB-t nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajtól védendő homlokzatok előtt.

### **33. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

**34. § (1)** A kereskedelmi, szolgáltató területen (Gksz) e rendelet 26-27. § és 30-31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

- a) nem tartozik a külön jogszabály szerinti környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély, illetve előzetes vizsgálat köteles tevékenységek közé
- b) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható
- c) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza

(4) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(5) A területre vonatkozó előírásokat a szabályozási tervek is tartalmazzák e rendelet 5. melléklet 3. pontja szerint.

### **34. Általános gazdasági terület**

**35. § (1)** Az általános gazdasági területen (Gá) e rendelet 26-27. § és 30-31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Az általános gazdasági területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(3) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(4) A területre vonatkozó előírásokat a külterület szabályozási terv is tartalmazza e rendelet 5. melléklet 4. pontja szerint.

(5) Az újonnan kialakítandó általános gazdasági terület feltárását és kiszolgálását biztosító magánút helyét és nagyságát a terület egészére vonatkozó telekalakítási eljárásban kell meghatározni. A területen az átlagos telekszélességének legalább 35 m-nek, a létesítendő magánút telekszélességének legalább 12 m-nek kell lennie.

(6) A Gá-2 építési övezeti jelű általános gazdasági területen, a külterület szabályozási terven jelölt, vízerózióval veszélyeztetett terület övezetébe tartozó területeken:

- a) épületek és egyéb építmények oly módon helyezhetők el, hogy megvalósításuk eróziót ne okozzon,
- b) a telek beépítése, a telek burkolt felületének növelése akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz biztonsággal tovább vezethető a befogadóig. Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, és a rendelkezésre álló befogadó a többlet vizet nem tudja befogadni, a többlet csapadékvíz visszatartása érdekében a 21. § (5) bekezdés szerint kell eljárni.
- c) az erózió mértékét vízelvezetők kialakításával, az építési telken növényzet telepítésével kell csökkenteni



### **35. Beépítésre szánt különleges terület**

**36. § (1)** A beépítésre szánt különleges területen e rendelet 26-27. § és 30-31. § előírásait, valamint az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A település területén beépítésre szánt különleges terület a sportpálya (K-Sp), a mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) és az idegenforgalmi fogadóhely (kisvasút belterületi végállomásánál) (K-If) területe.

(3) Beépítésre szánt különleges területen a meghatározott funkcióval, illetve technológiával összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.

(4) A beépítésre szánt különleges terület építési övezeteire vonatkozó előírásokat a szabályozási tervek is tartalmazzák e rendelet 5. melléklet 5. pontja szerint.

### **36. Beépítésre nem szánt területek**

**37. § (1)** A beépítésre nem szánt területeken az övezeti előírásokban meghatározottnál kisebb telket – közlekedési, közműelhelyezési és elektronikus hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és elektronikus hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület kivételével – kialakítani nem szabad.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

(3) Terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10 %-át nem haladhatja meg, és legfeljebb 1 szint mély (-3,5 m járószint) lehet.

(4) A beépítésre nem szánt területeken lévő olyan ingatlanokon, amelyeken e rendelet előírásai alapján építeni nem lehet, de az ingatlan-nyilvántartásban e rendelet hatályba lépéséig a meglévő lakó- és gazdasági épületek lejegyzésre kerültek, vagy jogerős, végrehajtható építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel rendelkeznek, úgy azok adottságként kezelendők; felújíthatók, korszerűsíthetők.

(5) A sajátos építményfajták magassága legfeljebb 30 m lehet. A sajátos építményfajtákra vonatkozóan a településkép-védelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(6) A technológiai építmények magassága legfeljebb 15 m lehet. A technológiai építményekre vonatkozóan a településkép-védelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

### **37. Közlekedési és közműterület**

**38. § (1)** A közlekedési és közműterületekre – közút (Köu), vasút (Kök) – e rendelet 26-27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervek tartalmazzák.

(3) A közlekedési- és közmű területen – a védőtávolságokra is figyelemmel – a közmű és elektronikus hírközlési vezetékeket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és elektronikus hírközlési hálózat – a belterületen felszín alatt – elhelyezhető legyen.

(4) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni, a közlekedési területen belül bármilyen építményt elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabálynak, az ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és e rendeletnek megfelelően szabad.

(5) A 12 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén – a kertes mezőgazdasági területek kivételével:

- a) kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 6-6 m távolságra helyezhető el
- b) épület az úttengelytől mért legkevesebb 10-10 m távolságra helyezhető el

(6) A kertes mezőgazdasági területeken lévő 8 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén

- a) kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 4-4 m távolságra helyezhető el
- b) épület az úttengelytől mért legkevesebb 8-8 m távolságra helyezhető el

(7) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell biztosítani.

### **38. Zöldterület**

**39. § (1)** A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület – közpark (Zkp), közkert (Zkk) – melyre e rendelet 26-27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A zöldterület övezeteiben a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el szabadon állóan, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal és legfeljebb 3 %-os beépítettséggel.

(3) A zöldterület övezeteiben közlekedési, föld feletti közmű és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak, illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetőek el.

(4) A zöldterület övezeteiben a zöldfelülettel való fedettség közkert esetében minimum 60 %, közpark esetében minimum 70 % kell legyen. A zöldterületet háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani.

(5) A zöldterületek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.

### **39. Erdőterület**

**40. § (1)** Az erdőterületekre e rendelet 6-7. §, 26-27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A település közigazgatási területén az erdőterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Ev – védelmi erdőterület
  - aa) Ev-1 – településvédelmi vagy vízerózió ellen védő erdőterületek övezete
  - ab) Ev-2 – természetvédelmi érdekeltségű területeken elhelyezkedő védő erdőterületek övezete

- b) Eg – gazdasági erdőterület
  - ba) Eg-1 – gazdasági erdőterület övezet
  - bb) Eg-2 – természetvédelmi érdekelttségű területen elhelyezkedő, erdőtervben gazdasági erdőterület övezet
- c) Ek – közjóléti erdőterület: Ek-1 – közjóléti erdőterület övezet

(3) Ev-1 jelű védelmi erdőterület övezetben új épület nem helyezhető el; építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(4) Ev-2 jelű védelmi erdőterület övezetben új épület nem helyezhető el; építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.

- (5) Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhetők:
- a) az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
  - b) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló épületek és egyéb építmények,
  - c) szolgálati lakás számára lakóépület,

(6) Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

- a) beépíthető telek nagysága: legalább 5 ha, kivéve erdei kilátó és magasles,
- b) az épületek szabadonállóan helyezhetők el,
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 0,5%
- d) legnagyobb épületmagasság: legfeljebb 5,5 m, kivéve erdei kilátó,
- e) egy telken több épület is létesíthető, de egy épület legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.

(7) Eg-2 jelű gazdasági erdőterület övezetben új épület nem helyezhető el; építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.

- (8) Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhetők
- a) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
  - b) szabadtéri sportpályák,
  - c) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények
  - d) erdőgazdálkodás építményei,

(9) Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezetben új épület – kilátó kivételével – nem helyezhető el.

(10) Erdőterületen meglévő épület felújítható, de alapterülete és épületmagassága nem növelhető.

(11) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve ideiglenesen erdőgazdálkodási célból szabad.

(12) Az erdőterületek szabad látogathatóságát – a vonatkozó jogszabályok betartásával – biztosítani kell.



#### **40. Mezőgazdasági terület**

**41. § (1)** A mezőgazdasági területekre e rendelet 26-27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni

(2) A település közigazgatási területén a mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Mk – kertes mezőgazdasági terület övezet,
- b) Mbk – belterületi kert mezőgazdasági terület övezet
- c) Má – általános mezőgazdasági terület övezet
- d) Mko – korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezet
- e) Mgyü – gyümölcsös mezőgazdasági terület övezet

(3) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az övezeti előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a 18. § (3) bekezdés szerinti közműellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

#### **41. Kertes mezőgazdasági terület**

**42. § (1)** A kertes mezőgazdasági területen e rendelet 41. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A kertes mezőgazdasági területbe a volt zárkerti területek szőlőhegy szabályozási terven lehatárolt területei tartoznak.

(3) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben kizárólag a

- a) növénytermesztéshez,
- b) kertgazdálkodáshoz, szőlő-, gyümölcstermesztéshez és feldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el.

(4) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el:

- a) lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész.
- b) üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók, mezőgazdasági gépjavítók, állattartó építmények.

(5) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

- a) beépíthető telek nagysága: legalább 1500 m<sup>2</sup>.
- b) az épületek szabadonállóan helyezhetők el,
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 3%, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egy gazdasági épület és legfeljebb egy különálló, füvesített földdel borított pince építhető
- d) legnagyobb épületmagasság: legfeljebb 4,5 m,

(6) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szakrális építmény, kilátó telekmérettől függetlenül elhelyezhető legfeljebb 15 m magassággal

(7) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben tűzivíztároló csak zártan, földbe süllyesztve, füvesített földdel borítottan helyezhető el.

(8) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben a 720 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken meglévő gazdasági épületek eredeti kubatúrájukban megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők, illetve új épületek nem építhetők.

(9) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben nem alakítható ki birtokközpont.

(10) Mk-1 jelű övezet területén mezőgazdasági művelés alól kivont telkeken is épületek és építmények elhelyezése a (3)-(9) bekezdések előírásainak betartásával történhet.

(11) Mk-1 jelű övezet területén a telkeknek az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területébe tartozó része a telkek be nem építhető, zöldfelületként megtartandó részének minősülnek, ahol épületek és egyéb építmények - kerítés kivételével - nem helyezhetők el. A telkek be nem építhető, zöldfelületként megtartandó telekrésze a telkek beépítettségének számításánál figyelembe vehető.

#### **42. Belterületi kert mezőgazdasági terület**

**43. § (1)** Belterületi kert mezőgazdasági területbe az önálló helyrajzi számú belterületi kertek tartoznak.

(2) Mb-1 jelű, belterületi kert mezőgazdasági terület övezetben épületek nem helyezhetők el. Az övezetben kizárólag nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabály előírásai alapján.

#### **43. Általános mezőgazdasági terület**

**44. § (1)** Az általános mezőgazdasági területen e rendelet 7. § és 41. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás épületei, és egyéb építményei,
- b) agrárturizmushoz kapcsolódó épületek, és egyéb építmények,
- c) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi.

(3) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

- a) beépíthető telkek nagysága: legalább 3ha,
- b) épületek szabadonállóan helyezhetők el,
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 5 %,
- d) legnagyobb épületmagasság: lakóépület esetén legfeljebb 5,5 m, egyéb rendeltetésű épület esetén legfeljebb 7,5 m,
- e) egy telken több épület is elhelyezhető, de lakás vagy lakóépület bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

(4) Új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet felszíni vizektől 200 méter távolságon túl lehet elhelyezni.

(5) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben birtokközpont az alábbiak szerint alakítható ki:

- a) általános mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén létesíthető birtokközpont,
- b) a birtoktest telkei a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el
- c) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a telek építési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.
- d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken - amelyekről nyilvántartást kell vezetni - épületet elhelyezni nem lehet.
- e) a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nem lehet korlátozó hatással, azt nem veszélyeztetheti és a teleknek közútról, vagy önálló hrsz.-on nyilvántartott magánútról megközelíthetőnek kell lennie
- f) a birtokközpont telkének nagysága legalább 1 ha
- g) a birtokközpont maximális beépítettségének meghatározásakor az alábbi feltételeknek együttesen kell teljesülniük
  - ga) a birtokközpont-területének legfeljebb 30%-a építhető be,
  - gb) a birtoktest összterületének legfeljebb 3%-a építhető be,
  - gc) 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű beépítés nem lehetséges,
- h) a birtokközpont telkén az épületek szabadonállóan helyezhetők el, a legnagyobb épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,5 m, egyéb rendeltetésű épület esetén legfeljebb 7,5 m.
- i) a birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakás, ill. lakóépület bruttó területe legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
- j) a birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védő-zöldfelületet kell telepíteni.
- k) a birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki, ha a birtoktestre vonatkozó gb) pont szerinti beépíthetőségi mérték a birtokközpont telkén nem használható ki. Ilyen esetben a kiegészítő központ beépítettsége a gb) pont szerinti beépíthetőségnek a birtokközpont telkén a ga) pontban meghatározott feltétel miatt igénybe vehető mértékét nem haladhatja meg.

#### **44. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**

**45. § (1)** A korlátozott használatú mezőgazdasági területen e rendelet 6. §, 7. § és 41. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a táji-, természetvédelmi- okokból érzékeny, védendő mezőgazdasági területek tartoznak.

(3) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők:

- a) a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín),
- b) a természeti értékek bemutatását, ismeretterjesztést szolgáló építmények.

(4) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész nem helyezhető el.



(5) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el olyan építmény, amely a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(6) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

- a) beépíthető telek nagysága: legalább 5 ha,
- b) épületek szabadonállóan helyezhetők el,
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 2%,
- d) legnagyobb épületmagasság: legfeljebb 7,5 m,
- e) egy telken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.

(7) Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

#### **45. Gyümölcsös mezőgazdasági terület**

**46. § (1)** A gyümölcsös mezőgazdasági területen e rendelet 7. § és 41. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetbe az Országos Gyümölcskataszterben nyilvántartott területek tartoznak.

(3) Mgyü-1 jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők:

- a) a gyümölcsstermesztés, és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás épületei, és egyéb építményei,
- b) agrárturizmushoz kapcsolódó épületek, és egyéb építmények,

(4) Mgyü-1 jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész nem helyezhető el:

(5) Mgyü-1 jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el:

- a) beépíthető telek nagysága: legalább 1,5 ha,
- b) épület kizárólag legalább 85%-ban gyümölcsösként művelt telken helyezhető el
- c) épületek szabadonállóan helyezhetők el,
- d) megengedett legnagyobb beépítettség: legfeljebb 5%,
- e) legnagyobb épületmagasság: legfeljebb 7,5 m,
- f) egy telken több épület is elhelyezhető de egy épület legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.

(6) Mgyü-1 jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

#### **46. Vízgazdálkodási terület**

**47. § (1)** A vízgazdálkodási területekre az OTÉK, valamint a külön jogszabályok vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(2) A település közigazgatási területén a vízgazdálkodási területek az alábbiak:

- a) V – folyó és állóvizek medre és partja
- b) V-kv – vízműkút, víztározó területe

(3) A V jelű folyó- és állóvizek övezetbe tartoznak az élővízfolyások és medre és partja, közcélú csapadékvíz nyílt vízvezető csatornák, árkok medre és partja, valamint az árvízvédelmi töltések területe.

(4) A vízfolyások, csatornák és tavak mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyeperület vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.

(5) A természetes vízfolyások természetközeli állapotát meg kell őrizni, a vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületeket és nádasokat meg kell tartani, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása lehetséges. A vízepítési munkáknál, a területek fenntartási és fejlesztési munkáinál természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. Feltöltés, mederburkolás nem alkalmazható.

(6) A tavak beépítésre nem szánt különleges horgászturizmus területtel (Kb-H) határos partjain a víziállások (stégek) elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) felépítményes víziállás - eső ellen védő tető kivételével - nem létesíthető, a víziállás környezete nem keríthető le.
- b) víziállás területe legfeljebb 10m<sup>2</sup> lehet.
- c) a víziállások között legalább 25 m távolság tartandó.

(7) A vízkárelhárítási célú tározó területén a külön jogszabály<sup>11</sup> vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

#### **47. Természetközeli terület**

**48. § (1)** A természetközeli területen e rendelet 6. § és 7. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) Tk jelű természetközeli területek az ex lege védett lápterület, valamint a nádas területek.

(3) Tk jelű természetközeli terület övezetben épületet, egyéb építményt elhelyezni, valamint kerítést építeni nem lehet.

(4) Tk jelű természetközeli terület övezetben nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyeztet, a tájjelleget megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad

#### **48. Beépítésre nem szánt különleges terület**

**49. § (1)** A beépítésre nem szánt különleges területeken e rendelet 26-27. §, 30. § és 37. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.

(2) A település közigazgatási területén a beépítésre nem szánt különleges területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Kb-T – temető területe,
- b) Kb-H – horgászturizmus területe
- c) Kb-Sp – vízisport és szabadidős terület

(3) A Kb-T jelű temető területén sírhelyek, urnafal, egyházi építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(4) A Kb-T jelű temető területén

- a) épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el
  - aa) beépíthető telek nagysága legalább 10.000 m<sup>2</sup>
  - ab) épületek szabadállóan helyezhetők el
  - ac) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10 %
  - ad) a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 5,5 m, kivéve kápolna, harangtorony
- b) a zöldfelület legalább 50 %
- c) a temető szabad területeit fásítani kell
- d) az épületek, építmények elhelyezése során figyelemmel kell lenni e rendelet 7. § előírásaira is.

(5) A Kb-H jelű területen a horgászturizmust szolgáló közösségi és szociális, valamint vendéglátó rendeltetésű épületek, továbbá horgászati, sport és szabadidős építmények és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(6) A Kb-H jelű horgászturizmus területen

- a) épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el
  - aa) beépíthető telek nagysága legalább 7000 m<sup>2</sup>
  - ab) épületek szabadállóan helyezhetők el
  - ac) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10 %
  - ad) a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 5,5 m, esőbeálló legfeljebb 2,5 m
- b) a zöldfelület legalább 70 %
- c) az épületek, építmények elhelyezése során figyelemmel kell lenni e rendelet 6. § és 7. § előírásaira is.

(7) A Kb-Sp jelű vízisport és szabadidős területen a rendeltetésszerű használatot szolgáló épületek és építmények (szociális épület, csónakház, sport és szabadidős építmények), valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(8) A Kb-Sp jelű vízisport és szabadidős területen

- a) épületek az alábbi beépítési határértékek figyelembevételével helyezhetők el
  - aa) beépíthető telek nagysága legalább 7500 m<sup>2</sup>
  - ab) épületek szabadállóan helyezhetők el
  - ac) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10 %
  - ad) a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 5,5 m
- b) a zöldfelület legalább 70 %
- c) az épületek, építmények elhelyezése során figyelemmel kell lenni e rendelet 7. § előírásaira is.



## **VII. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

**50. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**51. §** Hatályát veszti a Mesztegyő Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 9/2006. (IV.26.) önkormányzati rendelet.

**52. §** E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Mesztegyő, 2022. ....

Nagy László Péter  
polgármester

Hajdu Szabina  
jegyző

#### **Záradék:**

A rendelet 2022. .... napján kihirdetésre került.

Mesztegyő, 2022. ....

Hajdu Szabina  
jegyző





# MESZTEGNYŐ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### SZŐLŐHEGY SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:6000

2. MELLÉKLET A ...../2022.(.....) ÖK. RENDELETHEZ

#### JELMAGYARÁZAT

##### KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- ÖVEZET JELE

##### Bejelölésre nem szoruló területek

- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (útca)
- ERDŐTERÜLET (vidéki)
- ERDŐTERÜLET (vidéki, természetvédelmi értékteljesítő)
- KERTESZ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (folyó- és állóvízeken és parti sávban)

##### MÁS JOGSZABÁLY ALTAL ELRENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT MŰMÉRTÉK
- TERMÉSZETVÉDELMI ÉRDEKELTSÉGŰ TERÜLET (biológiai, állomány- és tájékozódási övezet)
- TÁJÉKOZÓ TERÜLET ÖVEZETE

##### KORLÁTOZÓ ELEMÉK

- VÉDŐTÁVOLSÁG

##### ESÉLY SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZÉ (szőlőhegy)

##### TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- KÖZGAZGATÁSI HATÁR
- SZŐLŐHEGY HATÁR

A TELJES KÖZGAZGATÁSI TERÜLETET LEFEDI  
A VÍZMŰVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATBÁZIS FELHASZNÁLÁSÁVAL  
ADATSZOLGÁLTATÁS SORSZÁMA: 325

1.3.

1:6000

2022. ÁPRILIS

15/2017

1



**BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**M=1:4000**





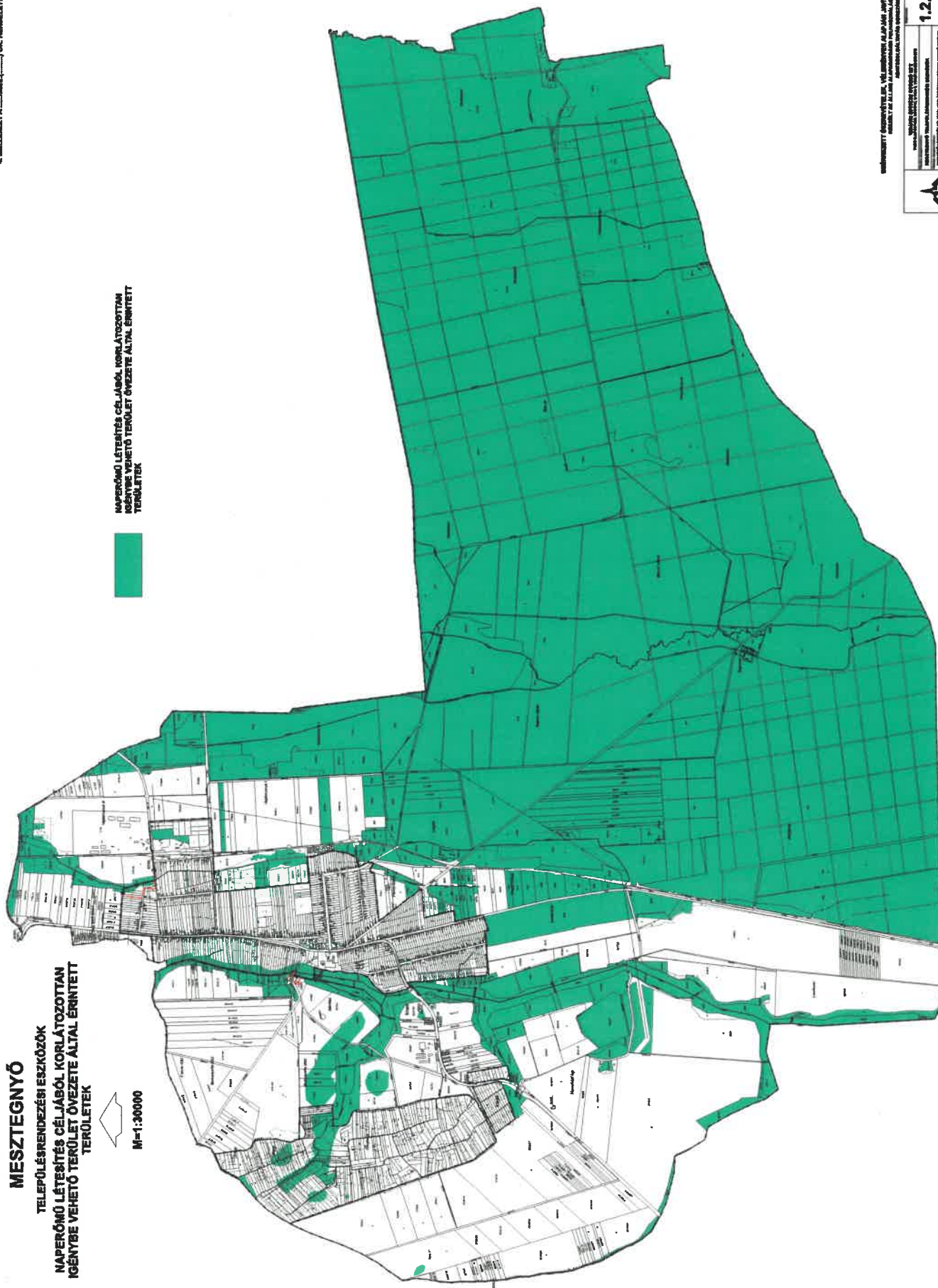
**MESZTEGNYŐ**

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

**NAPERONÓ LÉTESÍTÉS CÉLJÁBÓL KORLÁTOZOTTAN  
IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT  
TERÜLETEK**

 $M=1:30000$ 

**HÁPERŐMŰ LÉTESÍTÉS CÉLJÁBÓL KORLÁTOZOTTAN  
JOGÉNYBE VEHETŐ TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT  
TERÜLETEK**



## 5. melléklet

a .... /2022. (.....) önkormányzati rendelethez

### Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei

#### 1. Falusias lakóterület

|   | A   | B             | C                           | D                              | E                                        | F                         |
|---|-----|---------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| 1 | jel | beépítési mód | legnagyobb beépítettség (%) | legnagyobb épület magasság (m) | legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | legkisebb zöldfelület (%) |
| 2 | Lf1 | O             | 30                          | 4,5                            | 850                                      | 40                        |
| 3 | Lf2 | O             | 30                          | 4,5                            | 1200                                     | 40                        |
| 4 | Lf3 | O             | 25                          | 4,5                            | 1800                                     | 50                        |
| 5 | Lf4 | O             | 20                          | 4,5                            | 2500                                     | 50                        |

#### 2. Településközpont terület

|   | A   | B             | C                           | D                              | E                                        | F                         |
|---|-----|---------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| 1 | jel | beépítési mód | legnagyobb beépítettség (%) | legnagyobb épület magasság (m) | legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | legkisebb zöldfelület (%) |
| 2 | Vt1 | O(Z)          | 30                          | 5,5                            | 900                                      | 30                        |
| 3 | Vt2 | O(Z)          | 25                          | 5,5                            | 2000                                     | 40                        |
| 4 | Vt3 | SZ            | 25                          | 7,5                            | 5000                                     | 40                        |

#### 3. Kereskedelmi, szolgáltató terület

|   | A     | B             | C                           | D                              | E                                        | F                         |
|---|-------|---------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| 1 | jel   | beépítési mód | legnagyobb beépítettség (%) | legnagyobb épület magasság (m) | legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | legkisebb zöldfelület (%) |
| 2 | Gksz1 | SZ            | 40                          | 6,0                            | 1000                                     | 30                        |
| 3 | Gksz2 | SZ            | 30                          | 7,5                            | 5000                                     | 30                        |

#### 4. Általános gazdasági terület

|   | A   | B             | C                           | D                              | E                                        | F                         |
|---|-----|---------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| 1 | jel | beépítési mód | legnagyobb beépítettség (%) | legnagyobb épület magasság (m) | legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | legkisebb zöldfelület (%) |
| 2 | Gá1 | SZ            | 40                          | 7,5                            | 7000                                     | 30                        |
| 3 | Gá2 | SZ            | 40                          | 7,5                            | 5000                                     | 30                        |

#### 5. Beépítésre szánt különleges terület

|   | A    | B             | C                           | D                              | E                                        | F                         |
|---|------|---------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| 1 | jel  | beépítési mód | legnagyobb beépítettség (%) | legnagyobb épület magasság (m) | legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | legkisebb zöldfelület (%) |
| 2 | K-Sp | SZ            | 10                          | 5,5                            | 10000                                    | 50                        |
| 3 | K-Mü | SZ            | 30                          | 7,5                            | 10000                                    | 40                        |
| 4 | K-If | SZ            | 25                          | 5,5                            | 3000                                     | 50                        |