



MIKEPÉRCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

26/2005. (XI.28.) SZÁMÚ RENDELET

amelyet módosított az 1/2010. (II.01.) számú, a 15/2010. (V. 06.) számú, 19/2010. (VI. 14.) számú, a 12/2011. (XII.08.) számú KT. rendelet, a 16/2015. (V.28.) sz. KT rendelet, 7/2016. (III.31.) sz. KT rendelet és a 12/2016. (VIII.17.) sz. KT rendelet

Mikepércs helyi építési szabályzatáról

Mikepércs Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. §. (1) bekezdése szerinti hatáskörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1. §

- (1) Az előírások hatálya Mikepércs község közigazgatási területre terjed ki.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás és rajzi mellékletei szerint szabad.

A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk

2. §

- (1) A szabályozási terv, valamint a jelen szabályozási előírások helyi I. és II. rendű kötelező elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - építési övezetek illetőleg övezetek határai és az övezeti előírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első számkódján túli előírásokat,
 - az I. rendű elemekhez kötődő szabályozási vonalak és kötelező telekhatárok

- a kottákkal rögzített elemek méretei.
- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - a (2) bekezdésben nem említett kötelező szabályozási elemek.
- (4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egésze, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a terület-felhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.
- (6) A szabályozási tervlapon kottákkal nem rögzített egyéb tervezett szabályozási elemek ± 2 méterrel - a szabályozási terv módosítása nélkül - módosíthatók.
- (7) A szabályozási beavatkozások mértékét, ahol azt a terv numerikusan nem tünteti fel, a digitális terven mérésrel kell megállapítani.

II. fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3. §

- (1) A szabályozási terv a község igazgatási területén
 - beépítésre szánt (beépített, továbbá beépítésre kijelölt) területet és
 - beépítésre nem szánt területet
 jelöl ki.
- (2) A község igazgatási területén az általános és sajátos építési használat szerint az alábbi területfelhasználási egységeket kell alkalmazni a szabályozási terv szerinti térbeli rendben:
 - a) beépítésre szánt területen:
 1. lakóterület (L),
 - 1.1 kisvárosias lakóterület,
 - 1.2 kertvárosias lakóterület,
 - 1.3 falusias lakóterület,
 2. vegyes terület (V),
 - 2.1 településközpont vegyes terület,
 3. gazdasági terület (G),
 - 3.1 kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - 3.2 jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület,
 - 3.3 egyéb ipari terület,
 4. különleges terület (K),
 - 4.1 különleges intézményi terület,
 - 4.2 különleges bányászati terület,
 - 4.3 különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület

b) beépítésre nem szánt területen:

1. közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (Kö),
 - 1.1 közúti közlekedési terület,
 - 1.2 vasúti közlekedési terület,
2. zöldterület (Z),
3. erdőterület (E),
 - 3.1 védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdőterület,
 - 3.2 gazdasági rendeltetésű erdőterület,
4. mezőgazdasági terület (M),
 - 4.1 mezőgazdasági kertes terület,
 - 4.2 mezőgazdasági általános terület,
 - 4.3 mezőgazdasági különleges terület,
5. vízgazdálkodási terület (V).

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Lakóterületek

4. §

(1) *Kisvárosias lakóterület (Lk)*

- a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, közepesen sűrű beépítésű, legfeljebb nyolc önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető:
 1. lakóépület,
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 1. szálláshely szolgáltató épület,
 2. igazgatási épület.
- d) A területen nem helyezhető el:
 1. sportépítmény,
 2. kézműipari épület,
 3. termelő kertészeti építmény,
 4. üzemanyagtöltő állomás,
 5. egyéb gazdasági építmény,
 6. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e) A kisvárosias lakóterület építési övezetében
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 25 m, mélysége 40 m, területe 1000 m² lehet,
 2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési helyen csak egy épület helyezhető el,
 4. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 50 % lehet,
 5. az építés feltétele a teljes közművesítettség,

6. a lakó rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 50 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít,
7. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
8. ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik új építés esetén 5 m előkert létesítése kötelező,
9. az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

(2) Kertvárosias lakóterület (Lke)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6.0 m-es épületmagasságot meg nem haladó jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető:
 1. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 1. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáltató építmény,
 2. sportépítmény,
 3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- d) A területen nem helyezhető el:
 1. üzemanyagtöltő állomás,
 2. szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 4. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- f) A kertvárosias lakóterület építési övezetében
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m, mélysége 40 m, területe 800 m² lehet,
 2. az épületet oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési helyen csak egy épület helyezhető el,
 4. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 50 % lehet,
 5. a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, illetve ennek hiányában annak kiépítéséig a közműpótló is megengedett a szakhatóságok által elfogadott módon.

6. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
7. az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

(3) Falusias lakóterület (Lf)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, újonnan legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi és kézműipari építmények, továbbá a mező- és az erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. (A magassági korlátozás csupán a lakóépületekre vonatkozik.)
- b) A területen elhelyezhető:
 1. lakóépület,
 2. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 4. szálláshely szolgáltató épület,
 5. kézműipari építmény,
 6. az önkormányzat gazdasági rendeltetésű épülete.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 1. sportépítmény,
 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
- d) A területen nem helyezhető el:
 1. üzemanyagtöltő állomás,
 2. olyan épület, ahol a tevékenység tűzveszélyes, bűzzel, zajjal jár, a keletkező szennyvíz az összetétele miatt nem vezethető közvetlenül a közcsatornába.
- e) A falusias lakóterület építési övezetébe a kialakult, illetve nem kialakult területek tartoznak.
- f) A falusias lakóterület építési övezetében
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe zárt sorú beépítési mód esetén 400 m², oldalhatáron álló beépítési mód esetén 500 m² lehet,
 2. az új építményeket zárt sorú illetve oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 4. az építési telek újonnan legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1000 m²-t meghaladó részre csak 20 %-os beépítettség számítható,
 5. a már beépült területeken 3 méter, új beépítésre szánt területen pedig 5 m előkert létesítése kötelező,
 6. a lakóépületeket (a főépületeket) a szabályozási vonaltól merőlegesen mért 30 méter mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határától mért 30-60 méter mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni. Az önkormányzat állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó, valamint egyéb gazdasági rendeltetésű épületeket a

- szabályozási vonaltól merőlegesen mért 30 méter mélységű lakózónában is elhelyezhet,
7. a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, illetve ennek hiányában annak kiépítéséig a közműpótló is megengedett a szakhatóságok által elfogadott módon.
 8. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
 9. valamennyi melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az állattartási rendelet ettől eltérően rendelkezik

Vegyes terület

5. §

(1) Településközpont vegyes terület (Vt))

- a) A területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen elhelyezhető:
 1. lakóépület,
 2. igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 4. sportépítmény.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 1. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 3. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- d) A területen nem helyezhető el:
 1. parkolóház, üzemanyagtöltő állomás,
 2. termelő kertészeti építmény,
 3. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e) A településközpont vegyes terület építési övezetébe a kialakult, illetve nem kialakult területek tartoznak.
- f) A településközpont vegyes terület építési övezetében
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 500 m² lehet,
 2. az új építményeket az adottságokhoz igazodóan jellemzően zárt sorú é és oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési telek újonnan legfeljebb 40 %-ig építhető be,
 4. ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző előkert méretet kell figyelembe venni,
 5. újonnan csak magastetős épületek helyezhetők el,
 6. az utcával párhuzamos gerincű beépítés a jelölt utcaszakaszokon - az adottságokhoz igazodóan - kötelező,

7. építési telkenként legfeljebb 6 lakás építhető úgy, hogy lakásonként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani,
8. a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.
9. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
10. az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

Gazdasági terület

6. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk)

- a) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető:
 1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig,
 3. igazgatási, egyéb irodaépület,
 4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
 5. sportépítmény.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 2. egyéb közösségi szórakoztató épület
- d) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m, mélysége 40 m, területe 1000 m² lehet,
 2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%, a minimális zöldfelületi fedettsége 40%, az oldalkert mérete minimum 3 méter, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter lehet,
 4. a telek beépítésének feltétele – önkormányzati építés kivételével - új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetekben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon,
 5. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,

(2) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület (Gip)

- a) A terület a jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál,
- b) A területen a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) *Egyéb ipari terület (Ge)*

- a) A terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
- b) A területen az a) pontban felsoroltakon túlmenően kivételesen elhelyezhetők gazdasági célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig.
- c) Az egyéb ipari terület építési övezetében
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 30 m, mélysége 45 m, területe 2000 m² lehet,
 2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 40 % lehet,
 4. a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter lehet,
 5. a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.
 6. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,

Különleges terület

7. §

(1) *Különleges intézményi terület (Ki)*

- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú, egészségügyi és szabadidős építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- c) A szociális intézményterületen
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 5000 m² lehet,
 2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15 %, az elhelyezhető legnagyobb építmény magassága 7,5 méter, a legkisebb zöldfelülete 65 % lehet.
- d) A sportolási célú (sporttelep, vízi-sporttelep) területen az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15 %, az elhelyezhető legnagyobb építmény magassága 6,0 méter lehet.

- e) A temető területén épület, építmény csak a temető működése érdekében helyezhető el, legfeljebb 6 méter építménymagassággal.
- f) A szabadidő központok (lovass- és horgászsporttal és turizmussal kapcsolatos, stb.) területén az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15 %, az elhelyezhető legnagyobb építmény magassága 6,0 méter, a legkisebb zöldfelülete 65 % lehet.

(2) *Különleges bányászati terület (Kb)*

- a) A terület a nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek kialakítására, építményeinek elhelyezésére szolgál,
- b) a területen csak a bányászattal kapcsolatos üzemi építmények helyezhetők el.

(3) *Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)*

- a) A terület a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephelyek kialakítására szolgál,
- b) A területen csak a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló építmények létesíthetők.

Közlekedési terület

8. §

(1) *Általános közlekedési terület (Köá)*

- a) A közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára kijelölt terület.
- b) A területén elhelyezhetők
 1. az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei,
 2. a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és gazdasági tevékenységi célú épület.
- c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2 %-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
- d) I. rendű közlekedési célú közterület a gyűjtőút. Gyűjtőút Mikepércs közigazgatási területén: Óvoda utca, Szabadság tér, Orosz István utca, Rózsás utca, Erdő utca, Damjanich utca, Csapó utca, Szőlőskert utca és a Széchényi István utca.

(2) *Vasúti közlekedési terület (Köv)*

- a) A zóna a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
- b) A területén a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési és környezetvédelmi célú építmények, és a vasúti üzemhez kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.
- c) A területén a telek beépítettsége legfeljebb 2 % lehet.

Zöldterület

9. §

(1) *Zöldterület – közpark- (Z)*

- a) A zöldterületet min. 75 %-át növényzettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- b) A zöldterületnek közútról közvetlenül, kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek kell lennie,
- c) A zöldterületen épület nem, csak a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) helyezhető el.

Erdőterület**10. §**(1) *Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)*

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi és természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál,
- b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.

(2) *Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)*

- a) A területbe a védelmi rendeltetésűbe nem sorolható erdők területei tartoznak.
- c) A területen a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- d) Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- e) A területen a meglévő épületek –függetlenül a teleknagyságtól – átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók, valamint egy alkalommal legfeljebb 50 m²-rel bővíthetők.

Mezőgazdasági terület**11. §**(1) *Mezőgazdasági kertes terület (Mke)*

- a) A területbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak
- b) A területen a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
 1. a 720 m²-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 2. a 720 m²-nél nagyobb területnagyságú és legalább 15 m szélességű - szőlő, gyümölcs, vagy kertművelési ágban nyilvántartott - telken a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 3. A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, és a beépített terület a 25 m²-t sem,
 4. A telken újonnan elhelyezett építmény oldalhatáron állóan, 10m-es előkerttel, legfeljebb 3 méter építménymagassággal és magas-tetővel telepíthető.

c) A területen állattartó telep nem létesíthető.

(2) *Mezőgazdasági általános terület (Ma)*

- a) A területbe jellemzően az előző mezőgazdasági területbe nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A területen a legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
1. Gazdasági épületek:
 - szántó, kert, rét, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 3 hektár,
 - nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
 2. Lakóépület gazdasági épületekkel:
 - szántó, kert, rét, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
 - nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- c) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m² építhető be. Az 500 m²-t meghaladó beépített területű épület csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető.
- d) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókerítéssel által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- e) Önálló lakóépületet 35-45°-os hajlású magas-tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
1. nem lehet nagyobb, mint 5.000 m², és a telekterület 50 %-a,
 2. utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- g) A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- h) A területen a meglévő tanyaépületek, illetőleg idegenforgalmi, vendéglátó és szolgáltató célokat szolgáló épületek – függetlenül a teleknagyságtól – átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók, valamint egy alkalommal, legfeljebb 50 m²-rel bővíthetők.

(3) *Mezőgazdasági különleges terület (Mk)*

- a) A területbe a gyep (legelő, rét), nádas területek, a természeti területek, a natura 2000 területek és a tájvédelmi körzet területei tartoznak.
- b) A területen nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetéses állattartást szolgáló legfeljebb 3 méter építménymagasságú épület létesíthető, minimum 5 hektár nagyságú telken, telkenként egy db. legfeljebb 200 m²-es épület elhelyezésével.

Vízgazdálkodási terület

12. §

- (1) A területébe a folyó- és állóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjai, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védőterületei tartoznak.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

A nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt építési övezetek közös előírásai

13. §

- (1) A még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az építménymagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.

A választható beépítési módok és telekméretek (X = választható)

1/a táblázat

Beépítési mód és kódja	Teleknagyság kód	Kialakult o	Nem kialakult (tervezett) 1
1 szabadon álló	5		X
	6		X
	7		X
2 oldalhatáron álló	2		X
	3		X
	4		X
3 zárt sorú	1		X
o adottságoktól függő	o	X	

1/b táblázat

A legkisebb		Teleknagyság kód	Újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség beépítési mód szerint			
teleknagyság m ²	telekmélység m		szabadon álló 1	oldalhatáron álló 2	Zárt sorú 3	adottságoktól függő o
400	30	1			10	X
500	30	2		14		X
700	35	3		15		X

800	35	4		16		X
1000	40	5	20			X
2000	45	6	30			X
5000	50	7	40			X
Adottságtól függő		0	X	X	X	X

A saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 méter alatti telekszélesség esetén + az előkert mérete. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén olyan építési telek esetben kell alkalmazni, amikor az építési határvonal nem az oldalhatáron van.

Beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség
2.táblázat

Építménymagasság 3.

Kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %
1	<= 5	80
2	<= 15	65
3	<= 20	60
4	<= 30	50
5	<= 40	40
6	<= 50	30

Kód	Előírt – megengedett legnagyobb építménymagasság m
1	<= 4,5
2	<= 6,0
3	<= 7,5
4	6,0-11,5

A sarok telek beépítettsége szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén 10 %-kal növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére. A zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe 20 %-ban beszámíthatók

(2) A település azon területrészein, ahol a szabályozási terv tömbfeltárást, új telektömb kialakítást rögzít, telekalakításra engedélyt adni csak a szabályozott tömb egészének vonatkozásában készített jóváhagyott telekalakítási dokumentáció alapján lehet. Kivételt képez a tömbösített telekalakítási kötelezettség alól az önkormányzati tulajdonban álló terület, amely esetén egyéni telekalakítás is elvégezhető.

(3) Ha a telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

a) Ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b) Ha a telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.

- c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.
- d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.

(4) A tömbösített telekalakítás alól felmentés adható, ha az érintett tömbben legalább hat, egymással szomszédos építési telek alakul ki és az érintett tulajdonosok megkötik Mikepércs Polgármesteri Hivatalával az önálló rendeletben szabályozott szerződést. A megkötendő szerződés tartalmi elemeit a képviselő-testület rendelete állapítja meg.

(5) A tömbösített telekalakítás alóli felmentés esetén is meg kell építeni a R.-ben meghatározott közműveket és műtárgyakat, kivéve az aszfaltozott utat, feltéve, ha az érintett telekalakító (4) bekezdés szerinti szerződésben megállapodik a Polgármesteri Hivatallal az aszfaltozott út megépítésének meghatározott idejű elhalasztásáról.

(6) A (4)-(5) bekezdésben meghatározott felmentésről a Mikepércs Polgármesteri Hivatal hozzájáruló nyilatkozatot állít ki, amelynek tartalmaznia kell:

- a) az önkormányzat polgármesterének, mint a közút tulajdonosának, vagy leendő tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozatát,
- b) az önkormányzat jegyzőjének, mint a közút kezelőjének, vagy leendő kezelőjének hozzájáruló nyilatkozatát,
- c) a mentesítés nevesítését és teljesítésének időtartamát.

(7) A (5) bekezdés szerinti nyilatkozatot a telekalakító köteles beszerezni és köteles a telek alakítási kérelemhez mellékelni, illetőleg a telekalakítási kérelem benyújtásával egyidejűleg megküldeni az illetékes és hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságnak.

A kialakult szabályozási kategóriába sorolt övezetek közös előírásai

14. §

- (1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit a szomszédos telkeken vagy a tömboldalon kialakult adottságok, jellemzők, és az egyéb országos érvényű előírások alapján, valamint az 1. számú táblázatban meghatározott keretek között az Étv. 18. §. (2) bekezdése szerinti illeszkedési szabályok alkalmazásával az építési hatóság határozza meg, esetenként a főépítész, vagy az Építészeti Tervtanács állásfoglalásának figyelembe vételével. A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget és az építménymagasságot minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2. és a 3. táblázat keretei között.
- (2) Az építető elvi építési engedélyben az építési hatóságtól kérheti a vonatkozó illeszkedési szabályok tételes meghatározását.

- (3) Az illeszkedési szabályok tételes meghatározása során kialakult beépítési módnak az OTÉK 34. és 35. §-ban foglaltak által kijelölhető építési hely területén elhelyezkedő épületek együttesét lehet csak figyelembe venni. Az előírásoktól eltérő beépítés (pl. a jelen előírások szerint el nem helyezhető rendeltetés, építési helyen kívüli épületek, közterületet részben elfoglaló garázslehajtók, rámpák, a beépítettség túlzott mértéke, nagyobb építménymagasság, a hagyományoktól eltérő tetőhajlásszög, rikító színezés stb.) az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kialakult beépítésnek nem tekinthető.
- (4) A beépíthető építési teleknek az Étv. 2. § 6. pontjában és az OTÉK 33. § előírásában foglaltakon túlmenően az alábbiaknak is meg kell felelnie:
1. A szükséges rendezett terep kialakítása, különös figyelemmel a belvízre és a belvízelvezetés és/vagy elszikkasztás lehetőségének biztosítására,
 2. A rendezett terepet a környezeti adottságok és előírások figyelembevételével kell kialakítani úgy, hogy az érdeket ne sértsen.

Az építési övezetek általános előírásai

15. §.

- (1) Új telek alakításakor a telket a területének megfelelő teleknagyság kategóriába tartozónak kell tekinteni, és szélessége és mélysége vonatkozásában azokat a méreteket kell alkalmazni, amelyeket az 1/b. táblázat a teleknagyság kategóriára előír. Nyeles telek csak településközpont vegyes területen alakítható ki.
- (2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetők el.
- (3) Az előírt legnagyobb építménymagasság az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.
- (4) Az épületeken legfeljebb 1,5 m² felületű reklám-, információs táblák helyezhetők el úgy, hogy felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat vagy tető felületének a 10 %-át.
- (5) I. rendű közterületről garázsok közvetlenül nem nyithatók.
- (6) Ha az építmények között a tűztávolság a kialakult állapot miatt nem tartható be, úgy azt az A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó és/vagy IV-V tűzállósági határértékű épületek esetében a tűzvédelmi hatóság egyedileg is meghatározhatja.
- (7) Terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül helyezhetők el.
- (8) Közművezeték fölött vagy az alatt újonnan építési telek nem alakítható ki.
- (9) Ha az építési hely szélessége 6 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.
- (10) Melléképület és rámpa (lejtő kivételével) az elő- és az oldalkertben nem helyezhető el.
- (11) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.

- (12) Új épület építése csak rendezett telken engedélyezhető.
- (13) Az építési hely közterület felőli határvonalát – ha a szabályozási tervlap másként nem intézkedik – kötelező építési vonalként kell kezelni.
- (14) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető.
- (15) A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építési feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.
- (16) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe.
- (17) A kialakult előkert méretet legalább 2-2 szomszédos telek előkerti méretének figyelembevételével kell megállapítani.
- (18) Az épületek színezésénél – a környezethez illeszkedően és ahhoz harmonizálón – jellemzően csak pasztel színek alkalmazhatók

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

Zaj- és rezgésvédelem

16. §

- (1) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a telek határán nem haladja meg az övezetre vonatkozóan a jogszabályban előírt határértéket.
- (2) A zaj elleni védelmi övezetek:
- a) I. övezet: a szociális otthon, a temető, a közparkok és a szabadidős területek,
 - b) II. övezet: kisvárosias, kertvárosias és a falusias lakóterületek,
 - c) III. övezet: településközpont vegyes terület,
 - d) IV. övezet: gazdasági területek,
 - e) külterület: az MSZ-13-111 szabvány szerinti határértékek

Levegőtisztaság-védelem

17. §

- (1) A község igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.

- (2) A por elleni védelem érdekében a mezőgazdasági általános területen a dűlő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlőfásítással kell ellátni.

Talaj- és vízvédelem

18. §

- (1) A talaj és vízvédelem alapvető követelménye, hogy a területen lévő létesítmények ne jelentsenek szennyezési kockázatot a talajra, a felszíni és felszín alatti vizekre és földtani közegre.
- (2) Veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával szabad tárolni.
- (3) Élővízfolyásokba, csapadékcatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot és szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- (4) A debreceni biológiai szennyvíztisztító fejlesztését követően 4 éve megszűnt 037 és a 042/3 helyrajzi számú oxidációs tó vizsgálatának eredményeként rögzíthető, hogy milyen mértékű mentesítés, rekultiváció szükséges a természeti környezet helyreállítása érdekében.
- (5) A 88/2 helyrajzi számú oxidációs szennyvíztisztító nem fejleszhető, megszüntetését követően rekultiválandó.
- (6) A vizek egyéb célú hasznosítása csak megfelelő mérési eredmények alapján az illetékes szakhatóságok engedélyével történhet.
- (7) Az élővizek partjától számított, külterületen 50 méter, belterületen vagy beépítésre szánt területen 20 méter védőtávolságon belül új telek nem alakítható ki és újonnan építmény sem helyezhető el.
- (8) A 037 és a 042/3 helyrajzi számú – volt oxidációs – tó mellett a mezőgazdasági területen – a területileg illetékes erdő-felügyelőség által engedélyezett erdőtelepítési terv alapján – erdősáv létesíthető.
- (9) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak a közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Ez utóbbihoz az érdekelt szakhatóságok, valamint az ÁNTSZ hozzájárulását be kell szerezni. A közcatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a jogszabályban megállapított határértékeknek.
- (10) A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati-, és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető. Lakó- és mezőgazdasági kertes rendeltetési övezetben csak az állattartási rendelet szerinti „saját szükségletnek megfelelő mértékű” állattartásra szolgáló fajtájú és nagyságú állattartó épületek helyezhetők el. Ezek távolsága a

lakóépülettől (a fő rendeltetés épületétől) baromfi esetében 6,0 m-től, más használat esetében 10,0 m-től, trágya- és trágyalé tároló esetében 12,0 m-től kisebb nem lehet.

Egyéb előírások

18/B. §

- (1) Az ingatlan tulajdonosa, használója vagy birtokosa az ingatlanja előtti közterületet, ingatlanjának szélességében köteles rendben és tisztán tartani, így különösen gyommentesíteni és télen sikosításmentesíteni.
- (2) Az ingatlan tulajdonosa, használója vagy birtokosa az ingatlanja előtti vízelvezető vagy vízszikkasztó árkot köteles tisztán, gyommentesen tartani, köteles úgy kezelni, hogy alkalmas legyen a csapadékvíz és keletkező belvíz elvezetésére, vagy elszikkasztására.
- (3) Tilos a közterületre engedély nélkül bármely olyan tárgyat kihelyezni, amely zavarja a biztonságos közlekedést.

AZ ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

A települési értékvédelem

19. §

- (1) Az országos védelem alatt álló műemléki környezetben építési, felújítási, átalakítási munkát végezni, rendeltetést módosítani csak az országos előírások megtartásával, az országos műemlékvédelmi hatóság engedélyével lehet.
- (2) Helyi értékvédelmi terület a Varjas utca – Kiss Endre utca – Deák Ferenc utca – József Attila utca – Sirály utca és folytatása által határolt történeti településmag.
- (3) A helyi védettségű területre eső telkeken építés, felújítás, átalakítás csak az illeszkedési szabályoknak megfelelően, alábbiak szerint végezhető:
 - a) a meglévő, kialakult utcák szabályozási szélessége a terv szerintieken túlmenően – nem változtatható,
 - b) a telekstruktúra- a Varjas utcához csatlakozók kivételével – jellemzően megtartandó,
 - c) csak magastetős, a terven jelölt helyeken csak utcával párhuzamos gerincű épületek helyezhetők el és csak a jellemző (cserép) tetőfedő anyag használható,
 - d) épületeken hirdető berendezés csak építési engedély alapján helyezhető el.

Táj- és természetvédelem

20. §

- (1) A természeti, a tervezett tájvédelmi körzet, a natura 2000 területeken és az országos jelentőségű védett természeti emlékek területén bármilyen gazdasági tevékenység, művelési ágváltozás, építmények elhelyezése, bővítése csak az országos természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

(2) Országos jelentőségű egyedi tájérték az un. „ezeréves tölgy”.

TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELŐÍRÁSOK

21. §.

- (1) A közcélú tilalmi területre (az első rendű közlekedési célú közterületek tervezett szakaszainak területére) eső telkekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és telekalakítási tilalmat kell elrendelni.
- (2) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületébe eső telkeken, illetőleg telekrészeken szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó- és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.
- (3) Országos közút védőterületén – a szabályozási terven jelölt telkeken, illetve telekrészeken – az országos közút védőtávolsága miatt – építmény csak az OTÉK 36. § (6) bekezdésében, valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/a §-ában előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (4) A vasút szabályozási tervlapon jelölt védőterületén építmény csak az OTÉK 36. § (7) bekezdésében, valamint a vasútról szóló 1993. évi XCV. Törvény 10. §-ában előírtak figyelembevételével helyezhető el.
- (5) A közművek szabályozási terven jelölt védőterületén építmény csak az építés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

22. §

(1) *Közlekedési előírások*

- a) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- b) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a és a mindenkor hatályos közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelete előírásai alapján helyezhető el.
- c) Gépkocsi tároló rendeltetés módosítása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény az érintett építési telken belül kielégíthető.
- d) Az újonnan kiépítendő II. rendű közutak- lakóutcák – valamennyi (legalább az útalap és járda) költsége az érintett tulajdonosokat terheli.

(2) Általános közmű előírások

- a) A közüzemi közműhálózatok - a vízellátás, a szennyvízkezelés, a csapadékvíz-elvezetés, a földgázellátás és távközlés létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- b) Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- c) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- d) Beépítésre szánt területeken, ahol a közművek kiépültek, azokra 2 éven belül rá kell kötni.
- e) Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak a hatóságok által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte estén engedélyezhető.
- f) Az újonnan kiépítendő közmű gerincvezeték és ezen gerincvezetésekre rákötő közművek valamennyi költsége az érintett tulajdonosokat terheli.
- g) A 13. § (2) bekezdés szerint történő telekalakítás során a telekalakítókat terheli a közutak szilárd útburkolat (útalap és aszfalt), gyalogos járda és legalább csapadékvíz elszikkasztó árok megépítésének teljes költsége.”

(3) Zöldfelületi előírások

- a) A belterületi illetőleg beépítésre szánt területen lévő ingatlanokon fa, cserje, sövény az alábbiak betartásával telepíthető:
 - kiskoronájú (3 m-nél magasabbra nem növő) fa a telekhatártól legalább 1 m-re, épülettől legalább 2 m-re,
 - egyéb fa a telekhatártól legalább 2 m-re, épülettől legalább 3,5 m-re,
 - cserje, szőlő, sövény a telekhatártól legalább 0,5 m-re, épülettől legalább 1 m-re.
- b) A 15 m és ennél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, illetve annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.
- c) Beépítetlen bel- és külterület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(4) Telekalakítási előírások

- a) olyan telekalakításnál, ahol az érintett területnél földút van és a telekalakító egybefüggő – akár egy, akár több helyrajzi számon lévő – területből úgy alakít építési telkeket, hogy azok száma eléri a nyolcat, köteles az önkormányzatnak befizetni a kialakított telkek utcafronti szélességére eső, útalappal és kétrétegű (teherhordó és kopó) aszfalttal ellátott szilárd burkolatú út megépítésének ráeső költségrészét az út teljes szélességének vonatkozásában;
- b) olyan telekalakításnál, ahol a telekalakító – akár egy, akár több helyrajzi számon lévő – teljes vagy rész tömböt tár fel és alakít ki ezen területből építési telkeket, köteles az önkormányzatnak befizetni a kialakított telkek utcafronti

szélességére eső, útalappal és kétrétegű (teherhordó és kopó) aszfalttal ellátott szilárd burkolatú út megépítésének ráeső költségrészét az út teljes szélességének vonatkozásában, feltéve, hogy a feltárt területen földút található;

- c) olyan telekalakításnál, ahol az érintett területnél földút van és a telekalakító egybefüggő – akár egy, akár több helyrajzi számon lévő – területből úgy alakít építési telkeket, hogy azok száma eléri a négyet, köteles az önkormányzatnak befizetni a kialakított telkek utcafronti szélességére eső, útalappal és kétrétegű (teherhordó és kopó) aszfalttal ellátott szilárd burkolatú út megépítésének ráeső költségrészét az út teljes szélességének 50%-ának erejéig, feltéve, hogy a kialakított építési telkek környezetében már kialakult és beépített telekingatlanok vannak.”

22/A. §

- (1) Ha a 22. § (4) bekezdés a) és b) pont esetében útalap megépítésére már sor került, úgy a telekalakító a kétrétegű aszfalt (teherhordó és kopó) megépítésének költségét köteles megfizetni, feltéve, hogy a megépített útalap alkalmas arra a funkcióra, amelyre a rendeltetésénél fogva alkalmasnak kell lennie. Az alkalmasságot szakértő bevonásával kell megállapítani, akinek személyét az önkormányzat határozza meg. A szakértő díjazását az önkormányzat végzi úgy, hogy a díjat a telekalakítók kötelesek megfizetni az önkormányzatnak.
- (2) A 22. § (4) bekezdés a) és b) pont esetében az út megépítésének tervezési és hatósági eljárási költsége részben vagy egészben a telekalakítót terheli. A tervezetet és engedélyeztetést az önkormányzat által meghatározott tervezői névsorból, a telekalakító által kiválasztott tervező végezheti.
- (3) A 22. § (4) bekezdés a) és b) pont esetében a telekalakító kötelessége megépíteni a kialakított építési telkek előtti közterületen a vízszikkasztó árkot úgy, hogy az építési telkek kapubejáróinak tervezett helyét betongyűrűvel köteles kialakítani. Amennyiben a közterületen már van kialakult szikkasztó, vagy vízlevezető árok, a telekalakító köteles a kapcsolatot megteremteni az újonnan létrehozott és a meglévő árok között úgy, hogy biztosítva legyen az akadálymentes vízlevezetés vízlevezető árok esetén.

22/B. §

- (1) A 22. § (4) bekezdésében és a 22/A. §-ban meghatározottak teljesítése feltétele a közterület átvételének, illetve a telekalakításhoz szükséges tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás kiadásának.
- (2) A telekalakító és az önkormányzat a 22. § (4) bekezdésében és a 22/B. §-ban meghatározottak teljesítési feltételeit szerződéses formában rögzítik.

IV. fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Fogalom-meghatározások

23. §

- (1) Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult szabályozási besorolású építési övezetekben alkalmazott fogalom, mely az építési övezetre jellemző

beépítési módra utal. Az ilyen övezetbe eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.

- (2) Állatkifutó: Az állatoknak mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt az építési helyen belül, amely általában 2x3 m-nél nem nagyobb.
- (3) Építmény-szintterület:
 nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,
 bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,
 összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó.
- (4) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Ez olyan építési terület, amelynek építészeti karaktere pozitív módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építés előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
- (5) Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).
- (6) Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozási tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít.
- (7) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
- (8) Közösségi cél (közcél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése területbiztosítása.
- (9) Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízügyi, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.
- (10) Melléképületek: A jelen rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
- (11) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.
- (12) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Olyan építési övezet, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbítására, illetve változtatására szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

- (13) Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy:
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
 - vagy elő- és oldalkerttel,
 - vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel
- határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.
- (14) Ömlesztett anyagtároló: Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
- (15) Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 10 m², valamint az építmény magassága legfeljebb 3 méter.
- (16) Rendezett építési telek: az olyan építési telek, amely megfelel az OTÉK 33. § 1.-5. pontja rendelkezéseinek és a jelen rendelet 13.§ (2) és a 14.§ (4) bekezdésében előírtaknak
- (17) Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 0 foktól nagyobb szöget bezáró határvonallal érintkezik.
- (18) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
- (19) Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak a szabadon álló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
 - vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel,
- határosak.
- (20) Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy
- szövegben, vagy csak
 - rajzilag rögzíthetők.
- A szöveges szabályozási elemeket Mikepércs Község Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a mellékleteként a szabályozási tervlap rögzíti.
- (21) Szabályozási szélesség: az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.
- (22) Szabályozási terv: a szabályozási terv a Helyi Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.
- (23) Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron az előírások szerinti építés engedélyezhető.

- (24) Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár.
- (25) Telektömb. A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítésre nem szánt terület határol.
- (26) Tervezett beépítésre szánt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.
- (27) Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.
- (28) Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbiek kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- (29) Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az előkerttel, illetőleg a hátsókerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.
- (30) Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alapfunkciói szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent.
- (31) Települési terület: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény fogalom meghatározása szerint a beépítésre szánt területek közül a belterületen lévő és az ahhoz közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területek együttese.
- (32) Mezőgazdasági major: meglévő volt TSZ (gépjavító, állattartó stb) telep.

Mikepércs Építési Szabályzatának mellékletei:^[1]

24. §

1. Belterület és környéke P4/2008 törzsszámú módosított szabályozási tervlapok (0+1-5 szelvény).^[2]
2. számú: Szabályozási terv (a teljes igazgatási területre (0 + 1-11 szelvény) 1:8000.

Rendelkezések az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról

25. §

A szabályozási tervek:

1. építési szabályzatát a jelen előírások módosításaként és esetenként a jelen előírások 1. számú mellékletében szereplő szabályozási tervlapok módosításaként,

2. építési szabályzatát a jelen előírások módosításaként és esetenként a jelen előírások 2. számú mellékletében szereplő szabályozási tervek módosításaként, kell rendelettel jóváhagyni.

[1] A mellékleteket módosította a 16/2015. (V. 28.) sz. KT rendelet

[2] Az 1. számú mellékletet módosította a 12/2016. (VIII.17.) sz. KT rendelet

Záró rendelkezések

26. §

- (1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a többször módosított 8/2001. (IV. 23.) számú rendelet hatályát veszti.

Tímár Zoltán sk.
polgármester

ph.

Dr. Dászkál Tibor Ákos sk.
jegyző

Alaprendelet kihirdetve: 2005. november 28-án.

Az alaprendeletet módosító 1/2010. (II.01.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2010. február 10-én.

Az alaprendeletet módosító 15/2010. (V.06.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2010. május 06-án.

Az alaprendeletet módosító 19/2010. (VI.14.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2010. június 14-én.

Az alaprendeletet módosító 12/2011. (XII.08.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2011. december 08-án.

Az alaprendeletet módosító 16/2015. (V.28.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2015. május 28-án.

Az alaprendeletet módosító 7/2016. (III.31.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2016. március 31.

Az alaprendeletet módosító 12/2016. (VIII.17.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2016. augusztus 17.

dr. Vántus Tamás sk.
jegyző

MIKEPÉRCRS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

M=1:30 000

Törzsszám: P11/2004

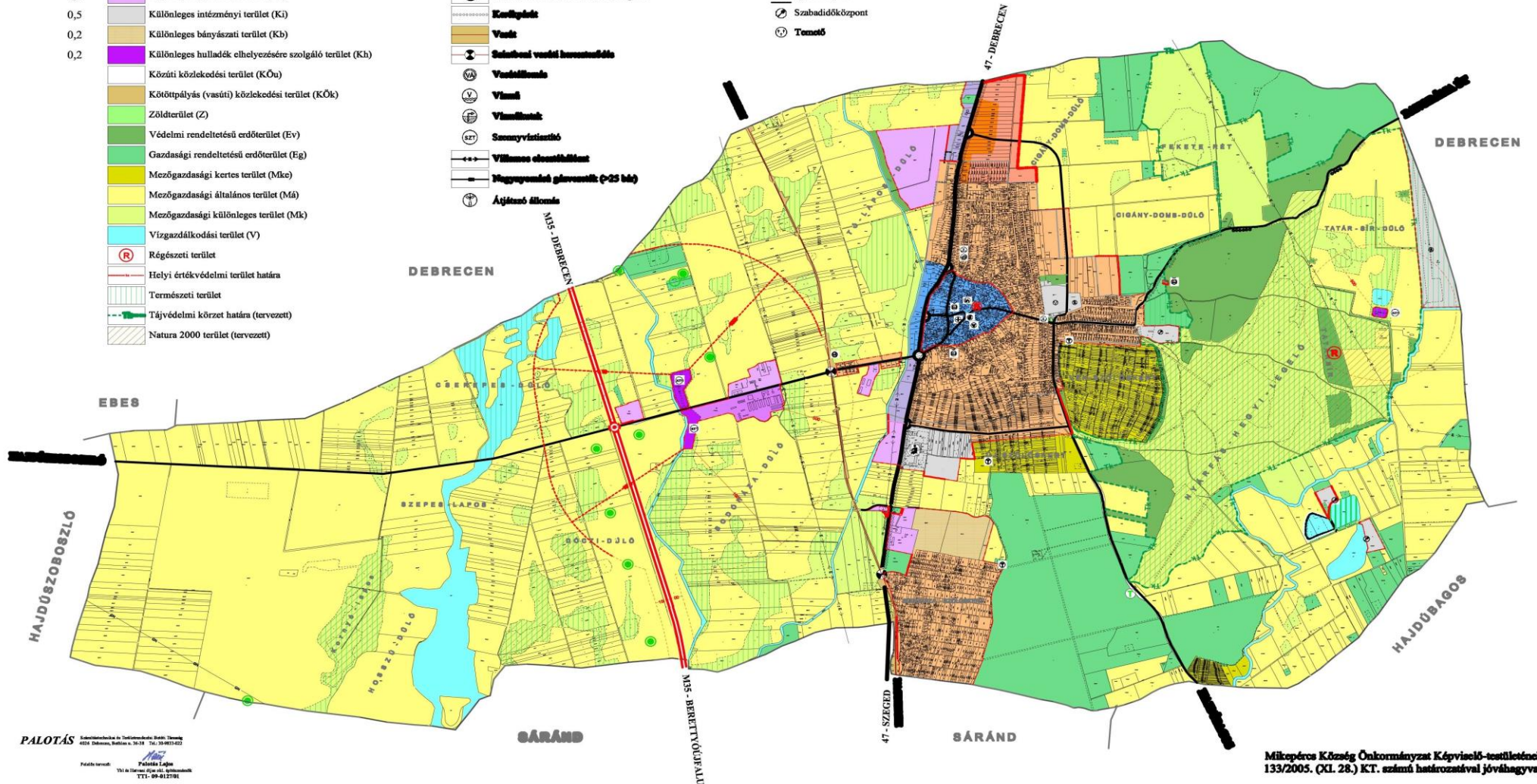
Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával

Megjegyzett
legmagyobb
szatterület-
sűrűség

A település szerkezeti tervjének jelölése

	Beépített és beépítendő szánt, ill. beépítendő nem szánt területek határa		Országos jelentőségű védett természeti emlék (kunhalom)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)		Egyedi tájérték
	Kertvárosias lakóterület (Lkv)		Védőterület, védőfővonal, védőfővonal határa
	Falusias lakóterület (Lf)		Tervezett gyorsforgalmi út
	Településközpont vegyes terület (Vt)		Országos főút
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk)		Helyi gyűjtőút, fontosabb kiszolgáló út
	Zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip)		Tervezett légi közlekedési központ
	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)		Fenntartó szelvényi légi központ
	Különleges intézményi terület (Ki)		Kerékpárút
	Különleges bányászati terület (Kb)		Vasút
	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)		Szelvényi vasúti keresztmetszet
	Közúti közlekedési terület (KÖu)		Vasútvonal
	Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)		Vímvál
	Zöldterület (Z)		Vímvízvezeték
	Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)		Szennyvízvezeték
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)		Villamos elosztóhálózat
	Mezőgazdasági kertes terület (Mke)		Hagyományos gázvezeték (>25 kV)
	Mezőgazdasági általános terület (Má)		Állóvonal állomás
	Mezőgazdasági különleges terület (Mk)		
	Vízgazdálkodási terület (V)		
	Régészeti terület		
	Helyi értékvédelmi terület határa		
	Természeti terület		
	Tájvédelmi körzet határa (tervezett)		
	Natura 2000 terület (tervezett)		

- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Szociális otthon
- Kereskedelmi központ
- Sport központ
- Szabadidőközpont
- Temető

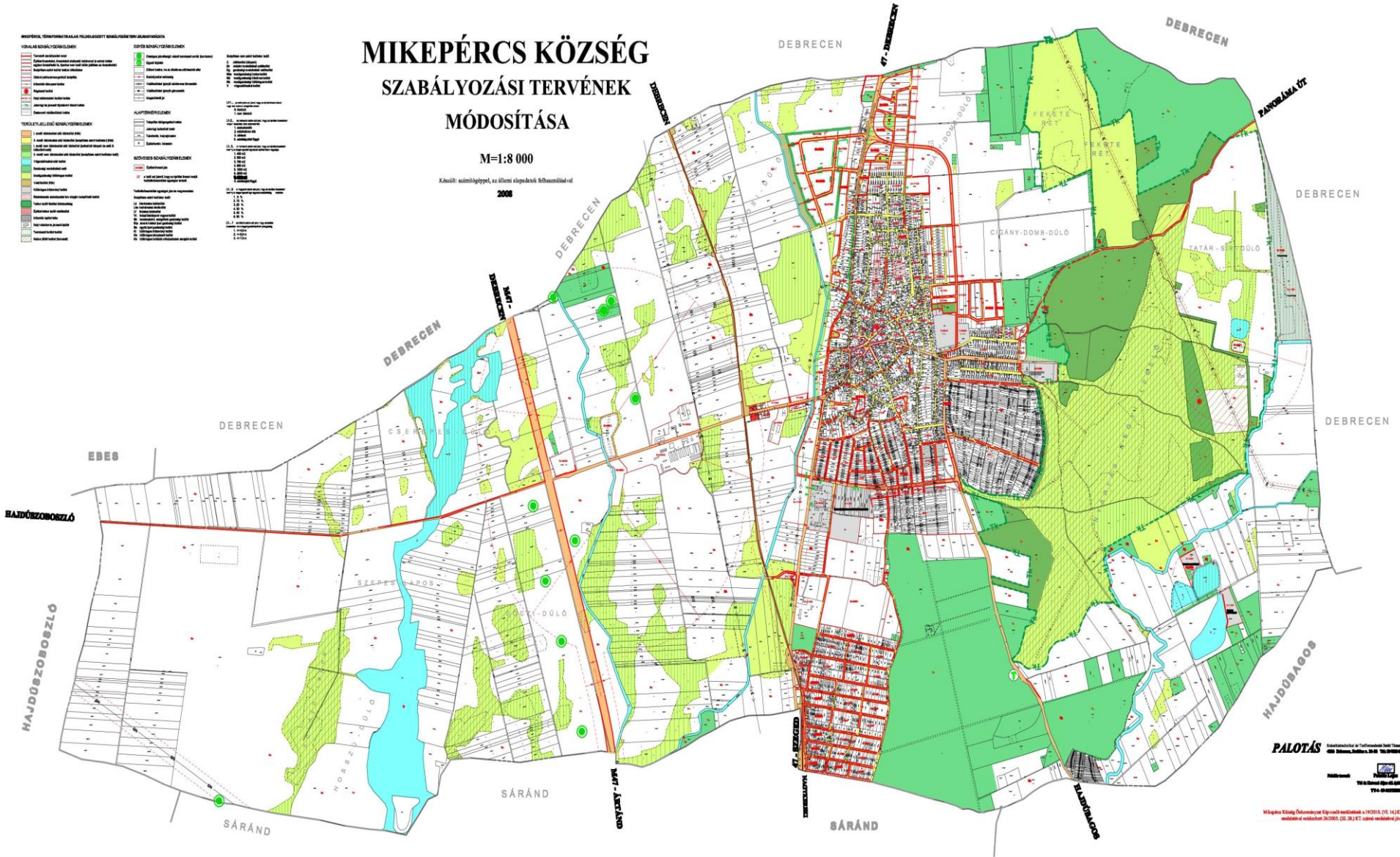


MIKEPÉRCRS KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

M=1:8 000

Készült: számítógéppel, az állami alaprajzi kétszemélyes
2008

- VISSZAFELTÉTELKÖZLETTÉSI FELMÉRÉSEK ÉS MÉRÉSEK**
- VONAL SZABÁLYOZÁSOK**
- 1. Városi határ
 - 2. Községi határ
 - 3. Községi terület határ
 - 4. Községi terület határ
 - 5. Községi terület határ
 - 6. Községi terület határ
 - 7. Községi terület határ
 - 8. Községi terület határ
 - 9. Községi terület határ
 - 10. Községi terület határ
 - 11. Községi terület határ
 - 12. Községi terület határ
 - 13. Községi terület határ
 - 14. Községi terület határ
 - 15. Községi terület határ
 - 16. Községi terület határ
 - 17. Községi terület határ
 - 18. Községi terület határ
 - 19. Községi terület határ
 - 20. Községi terület határ
 - 21. Községi terület határ
 - 22. Községi terület határ
 - 23. Községi terület határ
 - 24. Községi terület határ
 - 25. Községi terület határ
 - 26. Községi terület határ
 - 27. Községi terület határ
 - 28. Községi terület határ
 - 29. Községi terület határ
 - 30. Községi terület határ
 - 31. Községi terület határ
 - 32. Községi terület határ
 - 33. Községi terület határ
 - 34. Községi terület határ
 - 35. Községi terület határ
 - 36. Községi terület határ
 - 37. Községi terület határ
 - 38. Községi terület határ
 - 39. Községi terület határ
 - 40. Községi terület határ
 - 41. Községi terület határ
 - 42. Községi terület határ
 - 43. Községi terület határ
 - 44. Községi terület határ
 - 45. Községi terület határ
 - 46. Községi terület határ
 - 47. Községi terület határ
 - 48. Községi terület határ
 - 49. Községi terület határ
 - 50. Községi terület határ
- TERÜLETI SZABÁLYOZÁSOK**
- 1. Községi terület
 - 2. Községi terület
 - 3. Községi terület
 - 4. Községi terület
 - 5. Községi terület
 - 6. Községi terület
 - 7. Községi terület
 - 8. Községi terület
 - 9. Községi terület
 - 10. Községi terület
 - 11. Községi terület
 - 12. Községi terület
 - 13. Községi terület
 - 14. Községi terület
 - 15. Községi terület
 - 16. Községi terület
 - 17. Községi terület
 - 18. Községi terület
 - 19. Községi terület
 - 20. Községi terület
 - 21. Községi terület
 - 22. Községi terület
 - 23. Községi terület
 - 24. Községi terület
 - 25. Községi terület
 - 26. Községi terület
 - 27. Községi terület
 - 28. Községi terület
 - 29. Községi terület
 - 30. Községi terület
 - 31. Községi terület
 - 32. Községi terület
 - 33. Községi terület
 - 34. Községi terület
 - 35. Községi terület
 - 36. Községi terület
 - 37. Községi terület
 - 38. Községi terület
 - 39. Községi terület
 - 40. Községi terület
 - 41. Községi terület
 - 42. Községi terület
 - 43. Községi terület
 - 44. Községi terület
 - 45. Községi terület
 - 46. Községi terület
 - 47. Községi terület
 - 48. Községi terület
 - 49. Községi terület
 - 50. Községi terület



PALOTÁS székhelye az Erdélyi Magyar Nemzet
405 Debrecen, Szent István tér 10-12. 4052

PROJEKT Építési és
Tervezési
Közvetítő
Kft.

Miképzési Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a 19/2008. (VI. 14.) KÉT. számú
határozatával módosított 26/2005. (VI. 28.) KÉT. számú rendeletének módosítása.