

MEZŐHÉK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ - TESTÜLETÉNEK

5/2022. (VIII.03.)

önkormányzati rendelete

A Helyi Építési Szabályzatról

Mezőhék Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró:

- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész
- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály
- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi, Közlekedési és Útügyi Osztály
- Közép - Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály
- Hajdú - Bihar Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, Közlekedési hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Rendőr Főkapitányság
- Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, Közlekedési hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Vasúti Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, Közlekedési hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Hajózási Hatósági Főosztály

- Nemzeti Földügyi Központ,
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Útügyi Osztály
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzat,
- Kétpó Község Önkormányzata
- Kengyel Község Önkormányzata
- Mezőtúr Város Önkormányzata
- Martfű Város Önkormányzata
- Tiszaföldvár Város Önkormányzata
- Mesterszállás Község Önkormányzata
- Öcsöd Község Önkormányzata

továbbá Mezőhék Község Képviselő - testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép – érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 7/2017. (V.30.) önkormányzati rendeletben biztosított véleményezési jogkörében Mezőhék közigazgatási területének belterületén illetve külterületén történő településrendezési eszköz tervezésével érintett településrészekben a lakosság, az érdekképviselői, a civil és gazdálkodó szervezetek, valamint a községben működő, elismert egyházak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet **Általános előírások**

1. A rendelet hatálya

- 1. §** Mezőhék község közigazgatási területének
- a) külterületi (SZ - 1 jelű) szabályozási tervét a rendelet 1. melléklete
 - b) belterületi (SZ - 2 jelű) szabályozási tervét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Átszellőzés:* Létesítmények elhelyezése esetén az egyes tömbökön belül a szabad légmozgás biztosítása.
2. *Főépület:* Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, meghatározott rendeltetésű épületek
3. *Melléképület:* A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiséget (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.
4. *Kialakult előkert méret:* az adott ingatlan jobb és baloldalán 3-3 ingatlan előkert méretének átlagában megállapított méret
5. *Középület:* Közösségi funkcióknak helyet adó épületek.
6. *Tanyatelek:* A külterületen lévő kivett terület, mely tanyaépület és gazdasági épületek elhelyezésére szolgáló földrészlet

7. *Védőzöld*: Környezeti terhelések (zaj, por, stb.) csökkentése érdekében telepített növényállomány.
8. *Védőfásítás*: Honos fajokból telepített védőzöld.

3. A szabályozási elemek típusai

3. § (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa és előírásai,
- c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- d) közlekedési célú közterületek,
- e) nem közlekedési célú közterületek.

(3) A szabályozási terv irányadó szabályozási eleme a javasolt telekhatár.

4. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. § (1) A közműtulajdonosok hozzájárulása nélkül épített kapubejáró a közműépítő részéről közmű építése, bővítése, korszerűsítése, illetve cseréje esetén, kártérítés és helyreállítási kötelezettség nélkül megbontható, a közmű építéséhez szükséges mértékig és időtartamra.

(2) Közterületen gépkocsi tároló nem létesíthető, egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.

5. Az épített környezetre és régészetre vonatkozó előírások

5. § Mezőhék község közigazgatási területén ex – lege védettségű kunhalmok megőrzését biztosítani kell.

6. A táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. § (1) Országos jelentőségű védett természeti területet érintő minden beavatkozáshoz az érintett természetvédelmi hatóság, mint elsőfokú engedélyező hatóság véleménye szükséges.

(2) A természetvédelmi szempontból védett területeken csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.

7. Környezetvédelmi és vízminőség védelmi előírások

7. § (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést,
- c) kizárja a környezetkárosítást

(2) Külterületen újonnan létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület, továbbá az országos jelentőségű védett természeti terület területének a határát nem érintheti.

8. § Lakóterületen kizárólag olyan építési tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezettségi anyagkibocsátása - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetterhelést nem okoz.

9. § (1) A település belterületén a már kiépült szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozás kötelező. A szennyvízcsatorna hálózattal még nem rendelkező területeken a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően korszerű közműpótló berendezés alkalmazása engedélyezhető.

(2) A szennyvíz szikkasztása, élővizetekbe, csapadécsatornába, felhagyott kutakba vezetése tilos.

(3) Állattartó telepek csak a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával létesíthetők.

(4) A közcsatornára rákötött ingatlanok esetében, ahol előtisztítás szükséges megfelelően méretezett műtárgyak kiépítése és szakszerű üzemeltetése kötelező.

(5) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építetőnek kell gondoskodni.

(6) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

(7) Beépítésre szánt területeken, valamint tereprendezéssel érintett részekben a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóban kell elhelyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe nem vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.

(8) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.

(9) Vízvédellemmel érintett területeken a szennyvizek területről történő kivezetéséről gondoskodni kell.

(10) A vízvédellemmel érintett területen a csatornák ökológiai állapotát meg kell őrizni.

10. § Az épületeket úgy kell megvilágítani, hogy az ne okozzon fényszennyezést a horizonton. A lámpákat úgy kell beállítani, hogy a potenciális észlelő felé irányuló fénysugarak függőlegessel bezárt szöge nem haladhatja meg a 70 fokot, és lehetőleg kerülni kell az alulról felfelé történő világítást. A közlekedési területek megvilágítását úgy kell megoldani, hogy csak annak területét érje.

8. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

11. § A rendelet 1. mellékletében lehatárolt belvízzel veszélyeztetett területen épület, építmény tervezése során talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező. Alapozás statikai kiviteli tervek alapján készülhet.

9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. § (1) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterület méretnél kisebb telekterület méretű, már kialakult telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és egyéb előírás betartásával a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

(2) Telekmegosztással telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet.

(3) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

(4) A tervezett beépítés előtt, amennyiben egy földrészleten kettő vagy annál több építési övezet, vagy övezet kerül kijelölésre, a szabályozási terven jelöltek szerint a telekalakítást kötelező elvégezni.

(5) A település teljes közigazgatási területén építési telket kialakítani csak úgy szabad, hogy az a szabályozási tervben meghatározott területfelhasználásra alkalmas legyen, továbbá mérete, alakja, beépítettsége jelen rendeletben megadott értékeknek és a vonatkozó hatályos jogszabályoknak megfeleljen.

(6) A település közigazgatási területén új telekalakítás esetén az építési telek minimális szélessége 14,00 méter.

13. § Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

10. Közművek előírásai

14. § A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Átjátszó állomás, mobil hírközlő torony belterületen nem helyezhető el.

11. Építés általános szabályai

15. § (1) Az építési övezetekben az építési helyen belül, az utcai telekhatártól mérten az építési hely első felében melléképület csak főépülettel egybeépítve helyezhető el. Az építési hely utcafronttól számított hátsó felében melléképület önállóan elhelyezhető, a lakózóna szabadon hagyásával.

(2) Az épület, építmény homlokzati síkjának távolsága az utcai telekhatártól megegyezik az adott építési övezetben az előkert méretével.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület elhelyezés a telekhatártól maximum 1,00 m-re történhet.

(4) Ingatlanonként az építési helyen belül több főrendeltetésű épület is elhelyezhető, a védőtávolságok betartásával.

(5) A lakóterületeken a lakófunkció biztosítása és védelme érdekében az egyes telkek beépítése esetén az egyéb rendeltetésű épületek területe nem haladhatja meg a lakófunkciójú épületek területét.

(6) Beépítetlen ingatlan esetében , amennyiben az előkertre vonatkozó építési övezeti előírás: Kialakult, az építési hely közterület felőli határa az előkerti építési határvonal.

12. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

16. § Mezőhék község a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló Belügyminiszteri rendelet alapján a 2-es katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

13. Építési övezetek, övezetek

17. § (1) Mezőhék község közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) Lakóterület: falusias
- b) Vegyes terület: településközpont vegyes terület
- c) Gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató
- a) Különleges beépítésre szánt területek:
 - da) vízmű
 - db) mezőgazdasági üzemi terület
 - dd) szennyvíztisztító telep

(2) Mezőhék Község beépítésre nem szánt területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) Különleges beépítésre nem szánt területek:
 - aa) sportpálya
 - ab) temető
 - ac) idegenforgalmi
 - ad) lezárt hulladéklerakó terület
- b) Közlekedési és közműterület:
 - ba) országos mellékút területe
 - bb) gyűjtőutak területe
 - bc) települési kiszolgálóutak területe
 - bd) külterületi feltáróutak területe
 - be) települési kiszolgáló és egyéb utak területe
- c) Zöldterület közpark
- d) Erdőterületek :
 - da) gazdasági célú erdőterület
 - db) védelmi célú erdőterület
- e) Mezőgazdasági területek: általános mezőgazdasági terület

f) Vízgazdálkodási terület: csatornák területe

g) Természetközeli terület

II. Fejezet **Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

14. Falusias lakóterület

18. § (1)Lf1 jelű falusias lakóterület építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint.

- a) A falusias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 14.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 900 m².
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m. Mezőgazdasági vagy gazdasági rendeltetést magában foglaló épület épületmagassága maximum: 6,00m
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i) Az építési övezetben az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában kialakult.
- j) Az építési övezetben a hátsókert 6,00 méter
- k) Az építési övezetben az oldalkert minimum 4,50 méter.

- l) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
- m.) Az építési övezetben melléképület, az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető, a főépülettel azonos oldalhatárra építhető.
- n) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - na) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - nb) hulladékartály – tároló,
 - nc) kerti építmény,
 - nd) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ne) állatól, állatkifutó,
 - nf) fedett trágyatároló, komposztáló,
 - ng) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- o) Lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.

(2) **Lf2** jelű falusias lakóterület építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint.

- a) A falusias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 14.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m².
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m. Mezőgazdasági vagy gazdasági rendeltetést magában foglaló épület épületmagassága maximum: 7,50m
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

- i) Az építési övezetben az előkert 5,00 méter
- j) Az építési övezetben az oldalkert minimum 3,00 - 3,00 méter.
- k) Az építési övezetben a hátsókert minimum 6,00 méter.
- l) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
- m.) Az építési övezetben melléképület , az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető, a főépülettel azonos oldalhatárra építhető.
- n) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - na) közműpótló műtárgy,
 - nb) hulladékartály – tároló,
 - nc) kerti építmény,
 - nd) húsfűstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ne) állat ól, állatkifutó,
 - nf) fedett trágyatároló, komposztáló,
 - ng) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- o) Lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.

(3) **Lf3** jelű falusias lakóterület építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint.

- a) A falusias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 14.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 700 m².
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: ikresen csatlakozó
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m. Mezőgazdasági vagy gazdasági rendeltetést magában foglaló épület épületmagassága maximum: 6,00m
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.

- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i) Az építési övezetben az előkert 5,00 méter
- j) Az építési övezetben az oldalkert minimum 4,50 méter.
- k) Az építési övezetben a hátsókert minimum 6,00 méter.
- l) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
- m.) Az építési övezetben melléképület , az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető, a főépülettel azonos oldalhatárra építhető.
- n) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - na) közműpótló műtárgy,
 - nb) hulladékartály – tároló,
 - nc) kerti építmény,
 - nd) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ne) állat ól, állatkifutó,
 - nf) fedett trágyatároló, komposztáló,
 - ng) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- o) Lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.

15. Településközpont vegyes terület

19. § Vt1 jelű, településközpont, vegyes terület építési övezet: Mezőhék központi területe.

- a) A településközpont vegyes területen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 16.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület
- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 600 m²
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló

- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,00 m
- f) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- g) Az építési övezetben az előkert 5,00 méter
- h) Az építési övezetben az oldalkert minimum 3,00 - 3,00 méter.
- i) Az építési övezetben a hátsókert minimum 6,00 méter.
- j) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- k) Az építési övezetben terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- l) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- m) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ma) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - mb) hulladékertály – tároló,
 - mc) kerti építmény,

16. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

20. § Gksz1 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület építési övezet: Jellemzően telephelyek terület.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető az OTÉK 19. §-ban felsorolt épületek.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m²
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.

- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,00 m, a technológiához tartozó toronyszerű épületek kivételével.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti szomszédos lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter
- j) Az építési övezetben a parkolót telken belül kell biztosítani.

17. Beépítésre szánt, különleges terület

21. § (1) A beépítésre szánt különleges területeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:

- (2) **Kvm** jelű beépítésre szánt, különleges, vízmű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (vízmű)
 - a) A területen a vízmű rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
 - b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 600 m².
 - c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 méter
 - f) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
 - g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
 - h) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.

- i) Az építési övezetben az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak elhelyezhetők.
 - j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ja) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - jb) hulladéktartály-tároló.
 - k) A telken belüli zöldfelület folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni
 - l) A vízbeszerzési területek (vízműkutak) 10,00 méteres sugarú védőtávolságán belül (hidrogeológiai védőidom) mindenfajta építési tevékenység tilos.
- (3) **KMü1** jelű különleges, beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemi terület építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a) A területen a rendeltetésnek megfelelő, a funkcióhoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
Az új állattartó építmények korszerű technológiával létesítendőek.
Az építési övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető részére szolgálati lakás elhelyezhető.
 - b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
 - c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,00 m. A technológiához, tevékenységhez tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével (pl. siló, kémény, tartály, stb.)
 - f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%, melyből a telekhatárok mentén a tulajdonos, vagy használó legalább 10,00 méteres sávban háromszintes növényállományt köteles telepíteni, a használatbavételig.
 - g) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - h) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ha) hulladéktartály-tároló,
 - hb) közműpótló műtárgy,
 - hc) állat ól, állatkifutó,
 - hd) fedett trágyatároló, komposztáló,
 - he) siló,
 - hf) raktár és tároló.

- (4) **KMü2** jelű különleges, beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemi terület építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a) A területen a rendeltetésnek megfelelő, a funkcióhoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
 - b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
 - c) Az építési övezet telkének beépítési módja: oldalhatáron álló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,50 m. A technológiához, tevékenységhez tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével (pl. siló, kémény, tartály, stb.)
 - f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
 - g) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - h) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ha) hulladéktartály-tároló,
 - hb) közműpótló műtárgy,
 - hc) állat ól, állatkifutó,
 - hd) fedett trágyatároló, komposztáló,
 - he) siló,
 - hf) raktár és tároló.
- (5) **Ksz** jelű különleges, beépítésre szánt, szennyvíztisztító telep építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint (szennyvíztisztító telep)
- a) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el.
 - b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 800 m².
 - c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m,
 - f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
 - g) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - h) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- ha) hulladéktartály-tároló,
- hb) közműbecsatlakozási műtárgy,
- hc) kerti építmény.

III. Fejezet Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

18. Beépítésre nem szánt, különleges területek

22. § (1) A különleges, beépítésre nem szánt területek Mezőhék közigazgatási területén a sportpálya, a temető, idegenforgalmi és lezárt hulladéklerakó területek.

(2) **KbSp** jelű különleges, beépítésre nem szánt sportpálya övezet a szabályozási terven feltüntetettek szerint

- a) Az övezetben elhelyezhető: a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, épületek, megengedett legnagyobb beépítettsége: 2%.
- b) Sportépítmény építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 m.
- c) A telekterületméret: K (kialakult)
- d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.

(3) **KbT** jelű, különleges, beépítésre nem szánt, temető övezet a szabályozási terven feltüntetettek szerint

- a) Az övezetben elhelyezhető a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, megengedett legnagyobb beépítettsége: 2%.
- b) Temetőkápolna, ravatalozó építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 m.
- c) A telekterületméret: K (kialakult).
- d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.
- e) A temető telkén belül a telekhatártól mért 10 méteres sávban kegyeleti okból védőzöld telepítendő, melynek létesítése az üzemeltető feladata.

(4) **KbI** jelű különleges, beépítésre nem szánt, idegenforgalmi övezet a szabályozási terven feltüntetettek szerint

- a) Az övezetben elhelyezhető a meglévő kápolna kiszolgáló épülete, megengedett legnagyobb beépítettsége: 5%.
- b) Legnagyobb épületmagasság: 4,00 m.
- c) A telekterületméret: K (kialakult)
- d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.

(5) **KbHu** jelű különleges, beépítésre nem szánt, lezárt hulladéklerakó terület övezete a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a)Az övezetben csak a lezárt hulladéklerakó rekultivációjával és utógondozásával kapcsolatos építmény, műtárgy helyezhető el.

- b) A telekterületméret: K (kialakult)
- c) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.
- d) Az építési övezetben az utógondozástól eltérő egyéb tevékenység nem végezhető.

19. Közlekedési és közműterület

23. § (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Mezőhék közigazgatási területén az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.

(2) **Köu** jelű általános közlekedési és közműterület övezete a szabályozási terven feltüntetettek szerint

- a) Az övezetben elhelyezhető:
közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.
- b) Az övezetben épület a kapcsolódó építési övezettel azonos közművesítettség esetén létesíthető.

(3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül az övezetben elhelyezhető rendeltetéseken túl, utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.

(5) Szabályozási tervlapokon jelölt utcanyitások, útszélesítések, átkötések, telkekre vonatkozó területi igénybevétele a digitális tervállományon mérhető.

(6) Az (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Mezőhéken az alábbiakra tagozódik:

a) **Köu1:** 4628 jelű országos mellékút (Mezőtúr – Tiszaföldvár), 4627 jelű országos mellékút (Öcsöd – Martfű) területe

b) **Köu2:** Gyűjtőutak területe

c) **Köu3:** Települési kiszolgáló utak területe
Tervezett építési területe: 8,00 - 14,00 méter

d) **Köu4:** Külterületi feltáróutak területe

e) Települési egyéb utak területe

(7) A közlekedési területek szabályozási szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy szabad építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.

(8) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út szélétől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

(9) Az országos és gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetőleg beépítésre szánt területek melletti szakaszokon kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsiparkolói.

(10) Települési kiszolgáló és gyűjtőutak esetén amennyiben az útpálya szélessége és forgalomtechnikai adatok lehetővé teszik, kerékpársáv kialakítható.

20. Zöldterület

24. § (1) Zöldterület Mezőhéken a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark területek.

(2) **Zkp** jelű zöldterületek övezete a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

- a) Az övezetben elhelyezhető az OTÉK 27.§ (3) bekezdésében felsorolt építmény, épület legfeljebb 4, 50 méter beépítési magassággal
- b) Az övezetben épület a kapcsolódó építési övezettel azonos közművesítettség esetén létesíthető.
- c) Az övezetben építmény maximum 2% beépítettséggel helyezhető el.
- d) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy az akadálymentes közlekedés követelményeinek megfeleljen.
- e) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- f) Az övezet területein közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.

21. Erdőterületek

25. § (1) Az erdőterület Mezőhéken jelen rendelet 1., 2. mellékletében feltüntetettek szerint került kijelölésre.

(2) Az erdőterületet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe, alövezetekbe sorolja:

(3) **Eg** jelű, gazdasági célú erdőterület övezete a szabályozási terven feltüntetettek szerint

- a) Az övezetben a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken az OTÉK 28.§ (4) a) pontja szerint helyezhető el építmény, kivételt képez az erdő és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmény (pl: magasles, vadetető)
- b) Az övezetben épület csak az erdő művelés alól kivont területrészen létesíthető.
- c) Az övezetben a maximális épületmagasság: 7,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.

(4) **Ev** jelű, védelmi célú erdőterület övezete a szabályozási terven feltüntetettek szerint

Az övezetben épület nem helyezhető el.

22. Mezőgazdasági területek

26. § (1) A mezőgazdasági terület Mezőhéken a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.

(2) A mezőgazdasági területen az OTÉK 29.§ (1) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el az OTÉK 29. § (3) bekezdésében foglaltak szerint.

(3) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el, és legalább 10 m mélységű előkertet, továbbá a szomszédos telekhatártól minimum 6 méter oldaltávolságot kell biztosítani.

(4) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

(5) **Má** jelű, általános mezőgazdasági terület övezete a szabályozási terven feltüntetettek szerint (a mezőgazdasági szántó, rét, legelő művelési ág területei.)

- a) Az övezetben elhelyezhető lakóépület max. 4,50 m épületmagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m épületmagassággal.
- b) Lakóépület 6000 m² telekterület felett helyezhető el, maximum 5 % beépítettséggel.
- c) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.
- d) Az övezetben birtokközpont kialakítható a hatályos jogszabályoknak megfelelően.
- e) A külterületi tanyatelkeken a tájkarakter megőrzése érdekében a lakóépület és melléképület nem építhető össze.

23. Vízgazdálkodási terület

27. § (1) A vízgazdálkodási terület Mezőhéken a rendelet 1. és 2. mellékletében feltüntetettek szerint került kijelölésre.

(2) Az övezetbe a vízfolyások medre, partja, hullámtere tartoznak. Az övezetben a vízgazdálkodással kapcsolatos terület felhasználásnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, természetvédelemmel érintett terület esetén az illetékes természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.

(4) A vízgazdálkodási területet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetbe sorolja:

(5) **V** jelű, vízgazdálkodási terület övezet a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (A Nagykunsági főcsatorna és öntöző, belvízelvezető csatornák, valamint belvízbefogadó, vízgyűjtő és csapadékvíz tározó területe)

a) Az öntöző és belvízcsatornák partéltől mért 3,00 – 3,00 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepként, rétként, legelőként alakítható ki.

b) Az övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban meghatározottak alapján lehet.

c) Az övezetben mindennemű építési tevékenység az illetékes vízügyi hatóság engedélye alapján végezhető.

d) Belvízbefogadó, vízgyűjtő és csapadékvíz tározó területén a vízmeder területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

24. Természetközeli terület

28. § (1) **Tk** jelű természetközeli terület övezete, a szabályozási terven feltüntetettek szerint (kisebb kiterjedésű mocsarak, nádasok területei külterületen)

(2) Az övezet területén a művelési ág nem változtatható, az élőhely fenntartandó.

(3) Az övezetben épület nem helyezhető el.

Záró rendelkezések

29. § (1) Ez a rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Mezőhék Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2007. (XII.21.) önkormányzati rendelete.