

Mecsér Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (....) önkormányzati rendelete
Mecsér Község Helyi Építési Szabályzatáról

Mecsér Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése és 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörben eljáró partnerek, államigazgatási szervek és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) Mecsér Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkákat folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és e rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.
- (2) E rendelet mellékletei
1. melléklet: Mecsér Község Szabályozási Terve
 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
 3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata
 4. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás

2. Szabályozási alapelemek

2. §

- (1) A szabályozási terv alapelemei:
- a) szabályozási vonal,
 - b) építési övezet, övezet határa, jele
 - c) méretvonal
 - d) kötelező megszüntető jel
 - e) javasolt megszüntető jel
- (2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:
- a) közúti közlekedési terület
 - b) kiszolgáló út
 - c) közműelhelyezési terület
 - d) közpark terület
 - e) közkert terület
 - f) vízgazdálkodási terület
- (3) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
- a) falusias lakóterület
 - b) településközponti vegyes terület

- c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - d) különleges temető terület
 - e) különleges mezőgazdasági üzemi terület
 - f) különleges idegenforgalmi terület
 - g) üdülőházas terület
- (4) A beépítésre nem szánt terület lehet:
- a) védelmi célú erdőterület
 - b) egyéb erdőterület
 - c) különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület
 - d) különleges strand terület
 - e) különleges hulladéklerakó terület
 - f) különleges napelempark terület
 - g) különleges idegenforgalmi terület
 - h) kertés mezőgazdasági terület
 - i) általános mezőgazdasági terület
 - j) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

3. Szabályozási elemek

3. §

- a) telken belül zöldfelületként kialakítandó terület
- b) javasolt telekhatár
- c) építési hely egyedi előírással
- d) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész (kötelező)

4. Más jogszabály által elrendelt korlátozó elemek

4. §

- (1) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:
- a) nyilvántartott régészeti lelőhely,
 - b) helyi jelentőségű védett érték,
 - c) natura 2000 terület
 - d) ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
 - e) ökológiai hálózat, magterület
 - f) ökológiai hálózat, pufferterület
 - g) tájképvédelmi terület
- (2) Korlátozások és védelmek
- a) felszíni víz parti sávja
 - b) vízminőségvédelmi terület övezete
 - c) nagyvízi meder övezete
 - d) árvízvédelmi védvonal
- (3) Egyéb elemek
- a) erdők övezete
 - b) híd és felüljáró

(5) Javasolt szabályozási elemek

5. §

- (1) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – a vonatkozó jogszabályok és e rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

(6) Védőterületek, védőtávolságok

6. §

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadóak.
- (2) A temetők 50 m-es környezetében kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

II. FEJEZET

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

(7) Általános rendelkezések

7. §

- (1) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telek esetében a beépítési paraméterek számításánál a beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.
- (2) Terepszint alatti építmény csak az építési hely határain belül helyezhető el.

(8) Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

8. §

- (1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:
 - a) Az előkert méretét:
 - aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni.
 - ab) ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni.
 - ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert mérete 0 méter.
 - b) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési módnál 10 méternél kisebb telekszélesség esetén 3,0 méter, minden más esetben OTÉK által előírt.
 - c) A hátsókert értéke 25 m telekmélységig 3 méter minden más esetben az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, vagy 6,0 méter
- (2) A tervezési területen belül a beépítési módok az alábbiak:
 - a) SZ: szabadon álló,
 - b) O: oldalhatáron álló
- (3) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az építési hely meghatározásánál az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

(9) Utakra vonatkozó rendelkezések

9. §

- (1) Magánút Mecser közigazgatási területén bárhol kialakítható.
- (2) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége:
 - a) hosszkorlátozás nélkül legfeljebb egy telket kiszolgáló) magánút esetén 3 méter,
 - b) hosszkorlátozás nélkül legfeljebb három telket kiszolgáló magánút esetén 6 méter,
 - c) minden más esetben 8 méter.
- (3) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 12 m
- (4) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

(10) A telekalakítás általános szabálya

10. §

Lakóterületen az egyes telkek és a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevételével és un. fekvőtelekként építhetők be, az épületmagassággal megegyező méretű oldalkert figyelembevételével. A hátsókert minimális mérete 4 méter. Ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 9 méter, akkor az épület 2 méter előkert elhagyásával telepíthető. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 12 méter.

11. §

Telekigényes közműlétesítmény, valamint közlekedési terület számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti előírásokat nem kell alkalmazni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépíthetőségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

12. §

Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület vagy közlekedési terület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

(11) A közművekre vonatkozó rendelkezések

13. §

- (1) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (2) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.
- (3) Mindennemű építési tevékenységénél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (4) Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, közlekedési területen vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (5) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (6) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közmű-bekötések létesítendőek.
- (7) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.
- (8) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

- (9) 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.
- (10) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- (11) A teljes közművel nem rendelkező területeken lakóépület hiányos közművesítettség esetén is elhelyezhető abban az esetben, ha biztosított a villamos energia ellátása, az egészséges ivóvíz ellátása, valamint a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.
- (12) Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor az egyes épületek elhelyezéséhez az OTÉK szerinti hiányos közművesítettség is elfogadott.

(12) Gépjárműelhelyezés a település területén

14. §

A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő rendeltetési egység után.

15. §

- (1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.
- (2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

16. §

A település területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

III.FEJEZET

Tájvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények

(13) Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

17. §

- (1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.
- (2) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.
- (3) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.
- (4) A település területén országos ökológiai hálózat övezet, tájképvédelmi terület övezete és Natura 2000 terület övezete találhatóak, amely területeken az általános

érvényű jogszabályok rendelkezéseit kell figyelembe venni.

(14) **Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések**

18. §

- (1) A telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész és közterület zöldfelületként fenntartandó része kötelezettséget háromszintes növényállománnyal kell teljesíteni.
- (2) Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:
 - a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
 - b) legalább 40 db cserje, valamint
 - c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakarónövényzet telepítése megtörtént.

(15) **Levegőtisztaság védelem**

19. §

Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha annak védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.

20. §

A település területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

(16) **A föld védelme**

21. §

A település területén feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

22. §

Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasonosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

23. §

A település területén talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

24. §

A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telek területén belül rendezetten biztosított legyen.

25. §

A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

26. §

Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

27. §

A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.

IV. FEJEZET

Egyes építményszíntípusokra vonatkozó sajátos követelmények

(17) **Pavilon jellegű építmények**

28. §

(1) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.

(2) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

(18) **Állattartás céljára szolgáló épületek**

29. §

Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától (kivéve különleges mezőgazdasági üzemi terület) 300 méteren belül nem építhetők.

(19) **Egyéb épületek, építmények**

30. §

Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhetők.

31. §

Konténer falusias lakóterületen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen max. 180 napig elhelyezett konténer).

32. §

Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

V. FEJEZET

Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

(20) Lakóterületek

33. §

A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.

34. §

Falusias lakóterület (Lf)

- (1) Falusias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) A Falusias lakóterületeken melléképitmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképitmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát.
- (3) Falusias lakóterületen:
 - a) 700 m²-nél nagyobb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 2 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.
 - b) 700 m²-nél kisebb építési telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 1 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.
- (4) Falusias lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket egy épülettömegben kell elhelyezni.
- (5) Lakóterületen mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 50%-án helyezhető el.

(21) Vegyes területek (V)

35. §

A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.

36. §

Településközpont vegyes terület (Vt)

- (1) Településközponti vegyes területen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Településközpont vegyes területen belül 500 m²-nél kisebb építési telken maximum kettő önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(22) Gazdasági területek (G)

37. §

- (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
 - a) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- (2) Gazdasági területeken az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.

- (4) Gazdasági területeken A beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.
- (5) Gazdasági területeken az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.
- (6) A gazdasági területeken az építési hely a telek teljes területe
- (7) A gazdasági területeken az övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatók.
- (8) Gazdasági területeken a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

(23) **Különleges terület (K)**

38. §

- (1) A település területén belül a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv az építési sajátosságainak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően a következő beépítésre szánt különleges területeket határozza meg:
 - a) Különleges temető terület (K-T)
 - b) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)
 - c) Különleges idegenforgalmi terület (Kif)
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) A beépítésre szánt különleges területeken az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén
- (4) A beépítésre szánt különleges területeken az építési hely a telek teljes területe.
- (5) Különleges területen az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 15 méteres magasságig.
- (6) A temető (K-T) rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, kripták, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (7) A különleges mezőgazdasági üzemi területen (Kmü) a mezőgazdasági növénytermesztés, feldolgozás, állattartás tevékenységet szolgáló és ezen funkciókat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (8) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben a terménytárolásra alkalmas silók, természsárítók, gabonátárolók, takarmánykeverők és egyéb mezőgazdasági üzemi funkcióhoz kapcsolódó létesítmények, építmények a telek területének 10%-án magassági korlátozás nélkül építhetők. Ezen építményrészek az építménymagasság számítása során figyelmen kívül hagyandók.

VI. FEJEZET

Beépítésre nem szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

(24) **Közlekedési területek (KÖ)**

39. §

- (1) A közlekedési területek tagolása a településen:
- a) közúti közlekedési terület (KÖu-1)
 - b) kiszolgáló út (Köu-2)
- (2) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.

(25) **Közműterület (Közm)**

40. §

- (1) A közműterület építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.
- (2) A közműterületen, amennyiben a műszaki lehetőség engedi a telekhatár mentén 0,5 méter szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni.

(26) **Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)**

41. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek tagolása (az építési sajátosságainak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően) a településen:
- a) Nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp)
 - b) Strand terület (Kb-S)
 - c) Hulladéklerakó terület (Kb-Hu)
 - d) Napelempark területe (Kb-Np)
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt területen a fő rendeltetésnek megfelelő, a fő rendeltetéssel összefüggő, valamint azt kiszolgáló, ahhoz kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.
- (4) A beépítésre nem szánt különleges területeken az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén
- (5) A beépítésre nem szánt különleges területeken az építési hely a telek teljes területe.

(27) **Zöldterületek (Z)**

42. §

- (1) A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, vagy a fenntartást szolgáló létesítmények.
- (2) A zöldterületek tagolása a településen:
- a) közpark (Zkp)
 - b) közkert (Zkk)
- (3) Zöldterületen az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani

43. §

(28) **Erdőterületek**

44. §

- (1) Az erdőterületek a településen az erdő területfelhasználási célja és az elhelyezhető épületek, építmények szerint:
 - a) védelmi célú erdő (Ev),
 - b) egyéb erdő (Ee),
- (2) A védelmi célú erdőben építmények és műtárgyak, kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.
- (3) Az erdőterületeken egy telken legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(29) **Mezőgazdasági területek (M)**

45. §

- (1) A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján:
 - a) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - b) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- (2) Mezőgazdasági terület övezetében épület, építmény kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll –, elsődlegesen a művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.
- (3) mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:
építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m
építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m
építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezetében, legfeljebb 1 db épület helyezhető el.
- (5) Általános Mezőgazdasági és tájgazdálkodási területen az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól - ha azt a technológia megköveteli - el lehet térni, legfeljebb 7,5 méteres magasságig.
- (6) Mezőgazdasági területen a mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés nem haladhatja meg a területre maximáisan megengedett beépítettség mértékének 50%-át.
- (7) Mezőgazdasági területen az elsődleges rendeltetés a mezőgazdasági rendeltetés, ezért önmagában lakóépület nem helyezhető el a területen. Kivételt képez ez alól az Mt-3 jelű övezet, amelyben lakóépület (1 db lakó rendeltetés) önmagában is, mezőgazdasági funkció nélkül is elhelyezhető.
- (8) Mezőgazdasági területen a birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.
- (9) Mezőgazdasági terület övezetében táj- és természetvédelmi szempontokra való tekintettel lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

(30) **Vízgazdálkodási területek**

46. §

A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében a vonatkozó jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni.

VII. FEJEZET

(31) Záró rendelkezések

47. §

(1) Ez a rendelet a 2023 lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Mecsér Község Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet.

polgármester

jegyző

A rendelet kihirdetve:

Mecsér, 2023.

jegyző