

Mecsér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
7/2024. (IX. 6.) önkormányzati rendelete
Mecsér Község Helyi Építési Szabályzatáról

Mecsér Község Önkormányzatának 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 az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

- a) 1. melléklet (Mecsér Község Szabályozási Terve),
- b) 2. melléklet (Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai),
- c) 3. melléklet (Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések),
- d) 4. melléklet (Biológiai aktivitásérték számítás),
- e) 5. melléklet (Sajátos jogintézmények),
- f) 6. melléklet (Általános mintakeresztszelvények).

2. Szabályozási alapelemek

2. §

(1) A szabályozási terv kötelezően alkalmazandó alapelemei:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa, jele,
- c) méretvonal,
- d) kötelező megszüntető jel,
- e) javasolt megszüntető jel.

(2) A szabályozási terv kötelezően felületként megjelenő szabályozási elemei:

- a) közúti közlekedési terület,
- b) kiszolgáló út,
- c) közműelhelyezési terület,
- d) közpark terület,

- e) közkert terület,
- f) vízgazdálkodási terület,
- g) természetközeli 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) kertes mezőgazdasági terület,
- i) általános mezőgazdasági terület,
- j) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület.

3. Szabályozási elemek

3. §

Szabályozási elemek:

- 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, puffertérület,
- 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. §

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 irányadók.

(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 az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni.
- b) Ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni.

(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 Mecsér közigazgatási területén csak nem lakó rendeltetésű övezetekben alakítható ki.

(2) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége: 10 méter.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 12 méter.

(4) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani, melynek minimális mérete 6m x 6m.

(5) Amennyiben az új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani.

10. A telekalakítás általános szabályai

10. §

(1) 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 beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

(2) 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.

(3) Nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

(4) Fekvő telek létesítése esetén a telek közterületre merőlegesen mért mélysége, nem lehet kisebb 22,0 m-nél.

11. A közművekre vonatkozó rendelkezések

11. §

(1) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(2) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

- (3) Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, közlekedési területen vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (5) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közmű-bekötések létesítendőek.
- (6) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.
- (7) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (8) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- (9) 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.
- (10) A jegyző előzetes hozzájárulása szükséges az építési engedélyhez, részleges közművesítés esetén.
- (11) Részleges közművesítés esetén a helyi kezelésű szennyvíztisztító berendezések elhelyezésének engedélyezéséhez a jegyző előzetes hozzájárulása szükséges, továbbá elhelyezése Natura 2000 területektől a lehetőségekhez képest a legtávolabb kerüljön.

12. Gépjárműelhelyezés a település területén

12. §

- (1) A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő rendeltetési egység után.
- (2) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám 50%-a közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.
- (3) 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.
- (4) Közterületen lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

13. Sajátos jogintézmények

13. §

- (1) Telken belül zöldfelületként kialakítandó területen belül épület, építmény nem építhető.

- (2) Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészen belül épület, építmény nem építhető.
- (3) Telken belüli kötelező fásítás telekrészen belül épület, építmény nem építhető.
- (4) A telken belül zöldfelületként kialakítandó terület belül a gyalogos és gépjárművel történő közlekedés céljára megszakítható.

III. Fejezet

Tájvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények

14. Táj- és természetvédelem, az élő környezet védelme

14. §

- (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 – fasort 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.

15. Levegőtisztaság védelem

15. §

- (1) 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.
- (2) A település területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

16. A föld védelme

16. §

- (1) 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.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról 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.
- (3) A település területén talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

- (4) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a részsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telek területén belül rendezetten biztosított legyen.
- (5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
- (6) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.
- (7) 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 építményszakmákra vonatkozó sajátos követelmények

17. Állattartás céljára szolgáló épületek

17. §

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

18. Egyéb épületek, építmények

18. §

(1) 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.

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

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

V. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

19. Lakóterületek

19. §

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

20. Falusias lakóterület (Lf)

20. §

(1) Falusias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A Falusias lakóterületeken melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát.

(3) Falusias lakóterületen:

- a) építési telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 1 rendeltetés lehet lakó rendeltetés;
- b) Lf-10 övezetben minimum 3300 m²-es méretű telken 3 lakó rendeltetési egység is elhelyezhető.

(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)

21. §

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

22. Településközpont vegyes terület (Vt)

22. §

Településközponti vegyes területen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

23. Gazdasági területek (G)

23. §

(1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet: 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 az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.

(5) Gazdasági területeken a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

24. Különleges terület (K)

24. §

(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 (Kmű),
- 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 építési hely a telek teljes területe.

(4) 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.

(5) A temető (K-T) rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, kripták, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál.

(6) A különleges mezőgazdasági üzemi területen (K_{mü}) a mezőgazdasági növénytermesztés, feldolgozás, állattartás tevékenységet szolgáló és ezen funkciókat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(7) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben a terménytárolásra alkalmas silók, terményszárítók, 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

25. Közlekedési területek (KÖ)

25. §

(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.

26. Közműterület (Közm)

26. §

A közműterület építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.

27. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)

27. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek tagolása (az építési sajátosságaiknak, 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),
- e) Idegenforgalmi terület (Kb-If).

(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) Kb-If-2 övezetben épület és építmény nem helyezhető el, kivételt képez a lakókocsi elhelyezése.

(5) Kb-If-2 övezetben az „Egyedi építési helyen” 6 db lakókocsi helyezhető el.

28. Zöldterületek (Z)

28. §

(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).

29. Erdőterületek

29. §

(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.

30. Mezőgazdasági területek (M)

30. §

(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:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m,
- c) 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 maximálisan megengedett beépítettség mértékének 50%-át.

(7) Mezőgazdasági területen az elsődleges rendeltetés a mezőgazdasági rendeltetés, ezért önmagában lakóépület nem helyezhető el a területen.

(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.

31. Vízgazdálkodási területek

31. §

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

32. Természetközeli területek

32. §

(1) Természetközeli terület övezetbe (Tk-1 övezet) a mocsarak, nádasok, az ex lege védett lápok területei tartoznak.

(2) Természetközeli terület övezetbe (Tk-2 övezet) a település belterületén található tó környéki fás, bokros, gyepek terület tartozik.

(3) Természetközeli területen (Tk-1, Tk-2) nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyeztet, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(4) Természetközeli terület övezetben (Tk-1, Tk-2) épületek nem helyezhetők el.

(5) Tk-2 övezetben a 460/11 hrsz-ú telek megosztása esetén a telken belül kötelező fásítással érintett területen az idegenhonos inváziós fajokkal fertőzött részek megszüntetése szükséges és kötelező őshonos fajokkal történő pótlása.

VII. Fejezet
Záró rendelkezések

33. §

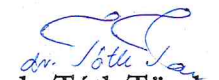
Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 5/2002. (V. 10.) önkormányzati rendelet.

34. §

Ez a rendelet 2024. szeptember 15-én lép hatályba.


Csaplár Zoltán
polgármester




dr. Tóth Tünde
jegyző

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént.
Mecsér, 2024. szeptember 6.




dr. Tóth Tünde
jegyző

1. melléklet a 7/2024. (IX. 6.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet (Mecser Község Szabályozási terve).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 7/2024. (IX. 6.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet (építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 7/2024. (IX. 6.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet (elhelyezhető és a tiltott rendeltetések).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 7/2024. (IX. 6.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet (biológiai aktivitásérték számítás).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 7/2024. (IX. 6.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet (sajátos jogintézmények).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a 7/2024. (IX. 6.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet (Általános mintakeresztszelvények).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

A megváltozott jogi környezet, a beruházói és lakossági igények alakulása és módosulása, valamint az új településfejlesztési koncepció is indokoltta tette a település rendezési tervének és helyi építési szabályzatának teljes felülvizsgálatát. A társadalmi egyeztetések, valamint a bevont államigazgatási szervek és partnerek véleményét követően kialakult az új szabályozási koncepció.

Az új helyi építési szabályzat és a településrendezési terv felülvizsgált, egységes szerkezetű anyaga jelen önkormányzati rendeletben került elfogadásra, ezzel egyidejűleg a korábbi, többször módosított önkormányzati rendelet hatályát veszti.

[illegible]

Az építési üvezetek, üvezetek telekanalizációs és beépítési szabályainak táblázata

AZ ÉPÍTÉSI ÜVEZETEK, ÜVEZETEK TELEKANALIZÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
a tábla																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Üvezeti jel / kód	beépítési módja	alkalatható legkisebb / legnagyobb						beépíthető legkisebb						megerősített						az épület megerősített					a telek																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		területe		szélessége		melysége		területe		szélessége		melysége		beépíthetőség		szintterületi mutatója		legkisebb		legkisebb / legnagyobb			legmagasabb pontja																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		m ²		m		m		m ²		m		m		%		%		m ² / m ²		Ém		m		m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
		min. / max.		min. / max.		min. / max.		min. / max.		min. / max.		min. / max.		min. / max.		min. / max.		min. / max.		min. / max.		min. / max.				m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
		T ₁ min. / T ₁ max.		T ₂ min. / T ₂ max.		T ₃ min. / T ₃ max.		T ₄ min. / T ₄ max.		T ₅ min. / T ₅ max.		T ₆ min. / T ₆ max.		T ₇ min. / T ₇ max.		T ₈ min. / T ₈ max.		T ₉ min. / T ₉ max.		T ₁₀ min. / T ₁₀ max.		m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
		T ₁ min. / T ₁ max.		T ₂ min. / T ₂ max.		T ₃ min. / T ₃ max.		T ₄ min. / T ₄ max.		T ₅ min. / T ₅ max.		T ₆ min. / T ₆ max.		T ₇ min. / T ₇ max.		T ₈ min. / T ₈ max.		T ₉ min. / T ₉ max.		T ₁₀ min. / T ₁₀ max.							m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
		T ₁ min. / T ₁ max.		T ₂ min. / T ₂ max.		T ₃ min. / T ₃ max.		T ₄ min. / T ₄ max.		T ₅ min. / T ₅ max.		T ₆ min. / T ₆ max.		T ₇ min. / T ₇ max.		T ₈ min. / T ₈ max.		T ₉ min. / T ₉ max.		T ₁₀ min. / T ₁₀ max.								m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		T ₁ min. / T ₁ max.		T ₂ min. / T ₂ max.		T ₃ min. / T ₃ max.		T ₄ min. / T ₄ max.		T ₅ min. / T ₅ max.		T ₆ min. / T ₆ max.		T ₇ min. / T ₇ max.		T ₈ min. / T ₈ max.		T ₉ min. / T ₉ max.		T ₁₀ min. / T ₁₀ max.									m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
		T ₁ min. / T ₁ max.		T ₂ min. / T ₂ max.		T ₃ min. / T ₃ max.		T ₄ min. / T ₄ max.		T ₅ min. / T ₅ max.		T ₆ min. / T ₆ max.		T ₇ min. / T ₇ max.		T ₈ min. / T ₈ max.		T ₉ min. / T ₉ max.		T ₁₀ min. / T ₁₀ max.										m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		T ₁ min. / T ₁ max.		T ₂ min. / T ₂ max.		T ₃ min. / T ₃ max.		T ₄ min. / T ₄ max.		T ₅ min. / T ₅ max.		T ₆ min. / T ₆ max.		T ₇ min. / T ₇ max.		T ₈ min. / T ₈ max.		T ₉ min. / T ₉ max.		T ₁₀ min. / T ₁₀ max.											m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Lf-1	O	600																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

[illegible]

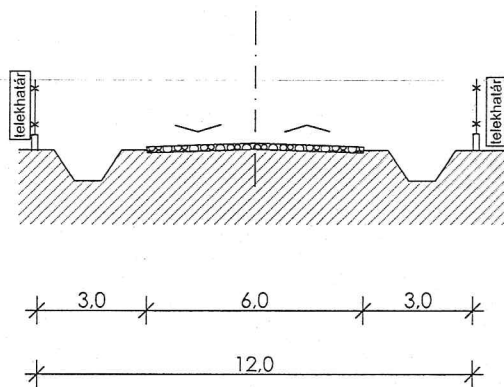
SORSZÁM	TERÜLET BESOROLÁSA	TERÜLET NAGYSÁGA (ha)		ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	
		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN
E:	Erdőterület	112,63	112,88	9	1013,7	1015,9
Gksz:	Gazdasági, kereskedelmi szolg. terület	6,20	9,57	0,4	2,5	3,8
Gip:	Ipari gazdasági terület	28,81	0,00	0,2	5,8	0,0
Lf:	Falusias lakóterület	67,84	65,34	2,4	162,8	156,8
Üh:	Üdülőkész terület	22,00	0,71	2,7	59,4	1,9
Hh:	Hévígház terület	12,84	0,00	3	38,5	0,0
Vt:	Településközpont vegyes terület	2,55	2,55	0,5	1,3	1,3
Má:	Általános mezőgazdasági terület	1530,09	1544,24	3,7	5661,3	5713,7
Mk:	Kertes mezőgazdasági terület	0,00	1,66	5	0,0	8,3
Mt:	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	153,04	154,27	5	765,2	771,4
V:	Vízgazdálkodási terület	105,14	106,73	7	736,0	747,1
Zkk:	Zöldterület (3 ha alatt)	0,28	0,45	6	1,7	2,7
Zkp:	Zöldterület (3 ha fölött)	4,84	0,00	8	38,7	0,0
Tk:	Természetközeli terület	1,83	6,03	8	14,6	48,2
Köu:	Mellékutak, helyi gyűjtőutak	56,33	55,41	0,6	33,8	33,2
Kt:	Temető területe	1,38	1,38	3	4,1	4,1
KbSp:	Sportolási célú terület 80% zöldfelülettel	1,55	1,55	6	9,3	9,3
Kmü:	Mezőgazdasági üzemi terület	1,91	7,57	0,7	1,3	5,3
Khu:	Hulladéklerakó területe	0,00	0,90	0,1	0,0	0,1
KbNp:	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (65% zöldfelülettel)	0,00	20,21	3,2	0,0	64,7
Kíf:	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	0,39	14,22	1,5	0,6	21,3
Kbs, Köz, Kbif:	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel	0,18	4,16	3,2	0,6	13,3
				Összesen:	8551,2	8622,5

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK ÖSSZESEN:	0,0
-------------------------------------	-----

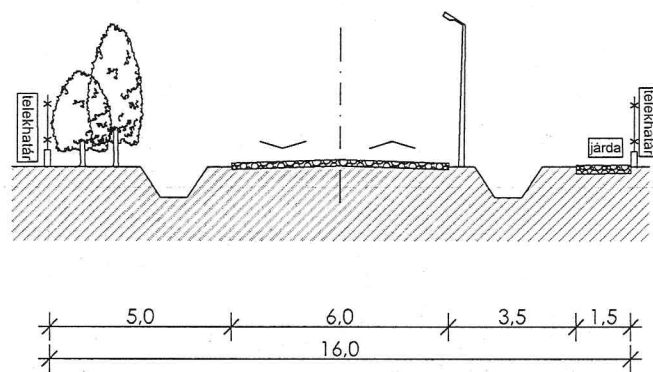
Az alkalmazott sajátos jogi intézmények

	A	B	C	D	E
1	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
2	Elővásárlási jog		-		
3	Kisajátítás		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel ill. helyi közpark céljára történő lejegyzéssel (azaz szabályozási vonallal) érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
4	Helyi közút céljára történő lejegyzés		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel (azaz szabályozási vonallal) érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
5	Helyi közpark céljára történő lejegyzés		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közpark céljára történő lejegyzéssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
6	Településrendezési kötelezés (telken belül zöldfelületként kialakítandó terület)		A Rendezési Terv Tervlapján jelölt helyen		Hész. 13. §
7	Településrendezési kötelezés (telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész)		A Rendezési Terv Tervlapján jelölt helyen		Hész. 13. §
8	Településrendezési kötelezés (telken belüli kötelező fásítás)		A Rendezési Terv Tervlapján jelölt helyen		Hész. 13. §

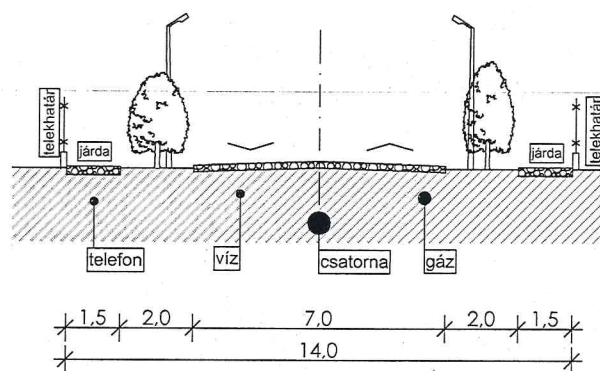
12 méter szabályozási szélességű utak
általános mintakeresztmetsze M1:100



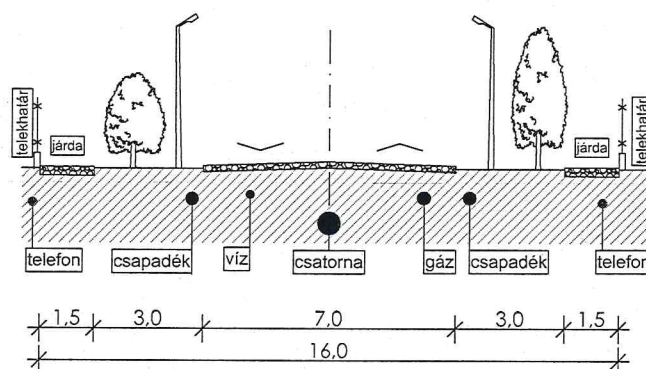
16 méter szabályozási szélességű út
mintakeresztmetsze M1:100



14 méter szabályozási szélességű utak
általános mintakeresztelvénye M1:100



16 méter szabályozási szélességű utak
általános mintakeresztelvénye M1:100



6 méter szabályozási szélességű
mezőgazdasági kiszolgálóút mintakeresztmetsze M1:100

