Mezőfalva Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelete
Mezőfalva Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról
és Szabályozási tervéről

Mezőfalva Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró

Fejér Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti Kabinet Állami Főépítész,

Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatalának Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya,

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,

Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság,

Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály,

Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály,

Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,

Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály,

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,

Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda,

Országos Atomenergia Hivatal,

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály,

Fejér Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály

Hantos Község Önkormányzata,

Perkáta Nagyközség Önkormányzata,

Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzata,

Baracs Község Önkormányzata,

Daruszentmiklós Község Önkormányzata,

Nagykarácsony Község Önkormányzata,

Sárbogárd Város Önkormányzata,

Nagylók Község Önkormányzata,

szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet alkalmazása

1.§

(1) Területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni, az általános érvényű jogszabályi és hatósági előírások, valamint jelen rendelet és szabályozási terv rendelkezései szerint lehet. Az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) Jelen rendeletet a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.

(3) Jelen helyi építési szabályzat mellékletei és függeléke:
a) 1. melléklet: A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei
b) 2. melléklet: Szabályozási terv
c) Függelék: Régészeti lelőhelyek

Közterület alakításra vonatkozó előírások

2.§

(1) A szabályozási terv a tervezett közterületi határokat 10,0 m-nél nagyobb szabályozási szélesség esetén méretezéssel együtt jelöli. Méretezés hiányában a szabályozási szélesség legalább 10,0 m.

(2) Belterületen és külterületi lakóterületen, amennyiben közterület-alakítási terv nem készül, közmű- és hírközlő vezeték átépítése, új vezeték fektetése során az alábbiak szerint szükséges közmű- és elektronikus hírközlő vezetéktől, valamint azok védőövezetétől mentes, faültetésre alkalmas területet (zöldsávot) biztosítani:

a) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában legalább egy oldalon 1,5 m szélességben,
b) 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában legalább egy oldalon 3,0 m szélességben, vagy mindkét oldalon legalább 1,5-1,5 m szélességben,
c) 18,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában mindkét oldalon legalább 3,0-3,0 m szélességben.

(3) A (2) bekezdés szerinti zöldsáv területének legalább 70%-át zöldfelületként kell kialakítani.

(4) 8,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

(5) Az országos mellékutak belterületi szakasza mentén, valamint a 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban, kétoldali telekkiszolgálás esetén, mindkét oldalon gyalogjárdákat kell építeni. Egyéb belterületi út esetében legalább egyoldali járda építését kell biztosítani.

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3.§

(1) A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Az építési övezetek, övezetek lehatárolását, valamint a szabályozási elemeket a 2. mellékletet képező Szabályozási terv I. és II. tervlapjai tartalmazzák.

(3) A Szabályozási terven jelölt meglévő és tervezett belterületi határvonalak – a megszűntetésre javasolt kivételével – építési övezet, övezet határaként is értelmezendők.

(4) A más jogszabály szerinti régészeti területeket és a településképi rendelet szerinti helyi védelem tárgyait a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§

(1) Az egyéb jogszabályban megállapított, táj- és természetvédelemmel érintett területeket a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza.

(2) Táj- és természetvédelemmel érintett területen építési tevékenység csak az ökológiai állapot megőrzése vagy javítása feltételével végezhető, e területek károsítása, építési tevékenységgel történő zavarása tilos.

(3) Tájképi szempontból kedvezőtlen látványt nyújtó építmények, tevékenységek takarásáról, elsősorban fás növényzet telepítésével, gondoskodni kell.

Környezetvédelmi előírások

5.§

(1) Levegővédelmi szempontból:
a) Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.

b) A szabályozási tervben rögzített lakóterületi építési övezetekben és az azoktól számított 1000 m-es távolságon belül olyan tevékenység céljára építmény nem helyezhető el, amely során az elérhető legjobb technika alkalmazásával sem előzhető meg a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése.

(2) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából:
a) Lakóterületen és településközpont területen a külön jogszabály szerinti zaj- és rezgésterhelési határértékeknek a zajt vagy rezgést kibocsátó létesítmény saját telekhatárán kell teljesülniük. Egyéb területen a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a külön jogszabály szerinti védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.
b) A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

(3) Talaj, termőföld, felszíni- és felszín alatti vizek védelme szempontjából:
a) Talaj- és felszín alatti vízszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezés kizárását biztosító műszaki megoldások alkalmazásával végezhetők.
b) A közigazgatási területen a felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások és a felszín alatti vízkészletek védelme érdekében:
1. Szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.
2. Állattartó telep, komposztáló telep országos vízminőség-védelmi területen, valamint vízfolyások partéleitől mért 200-200 m távolságon belül nem létesíthető;
3. A felszíni vizek öntisztulását a vízparti sávban a természetközeli gyepes területek, nádasok, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmével kell elősegíteni.
c) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
d) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodnia kell.
e) Feltöltések kialakítására építési törmelék, hulladék, szennyezett talaj vagy környezetet károsító anyag nem alkalmazható. Építési munka megkezdése előtt az adott területen található hulladékokat, a külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelő módon, el kell távolítani.
f) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

(4) Hulladékkezelés:
a) Kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni.
b) Lakó- és településközpont területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén végezhetők (pl.: gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások).
c) A veszélyes hulladékokat a külön jogszabályokban előírt módon kell gyűjteni, tárolni, elszállításukról és ártalmatlanításukról gondoskodni.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

6.§

(1) A szabályozási tervlapon rögzített védelmek és korlátozások tájékoztató jellegűek.

(2) Jogszabályok, műszaki szabvány által, vagy hatósági eljárások során megállapított védőterületek, védőövezetek figyelembe vétele, továbbá az azok területén végzett építési tevékenység során a vonatkozó szabályok alkalmazása és betartása kötelező.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

7.§

(1) Telekalakítással kapcsolatos előírások:
a) Beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
b) Beépítésre szánt területen – a gazdasági terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli magánutak kivételével –, továbbá kertes mezőgazdasági területek valamint zöldterületek övezeteiben a magánút telkének szélességi mérete nem lehet kisebb:
1. legfeljebb öt telek kiszolgálása, és 80 m-nél nem hosszabb út esetén 6,0 m-nél,
2. ötnél több telek kiszolgálása, vagy 80 m-nél hosszabb út esetén 10,0 m-nél.
c) Gazdasági terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli magánút telekszélességének legalább 10,0 méternek kell lennie.
d) A 80 méteres hosszt meghaladó zsák magánút végfordulóval alakítandó ki.

(2) Beültetési kötelezettség:
a) Általános gazdasági területen, Különleges mezőgazdasági üzemi területen és – az erdőterületek kivételével – beépítésre nem szánt területen épület csak védő- vagy takarófásítással együtt helyezhető el.
b) Az ingatlan beültetési kötelezettségére vonatkozó önkormányzati hatósági döntés hiányában az a) pont szerinti takarófásítás alatt legalább a telekhatárok (beépítésre nem szánt területen a művelésből kivett terület határa) mentén ültetett fasort kell érteni.

Közművesítés és elektronikus hírközlés

8.§

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

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

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
a) közforgalmú út esetén gondoskodni kell
1. a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
2. a meglevő közművek szükséges felújításáról,
3. a csapadékvizek elvezetéséről,
4. beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről.
b) közforgalomnak megnyitott és közforgalomtól elzárt magánút esetén

1. a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
2. a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
3. beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(5) A villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés, valamint a technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések tekintetében a településképi rendeletben rögzített előírásokat kell alkalmazni.

Közművesítés mértéke

9.§

(1) Épület építése vagy rendeltetés-módosítás akkor lehetséges, ha
a) a beépítésre szánt területen – Nagysismánd és Ménesmajor kivételével – biztosított a teljes közműellátás, továbbá jelen rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
b) a beépítésre nem szánt területen, valamint Nagysismánd és Ménesmajor beépítésre szánt területein emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható az egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás, továbbá jelen rendelet szennyvízelvezetésre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

(2) Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

Vízellátás

10.§

(1) Új vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kutak körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

Szennyvízelvezetés

11.§

(1) A szennyvízelvezetésére kizárólag elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen, valamint Nagysismánd és Ménesmajor beépítésre szánt területein, amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége
a) nem haladja meg az 5 m^3-t, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
b) meghaladja az 5 m^3-t, akkor hatósági engedély alapján helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
1. Az ingatlant nem érinti országos vízminőségvédelmi terület.
2. A tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll.
3. Egyéb előírások, korlátok nem tiltják.

4. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.
5. A tisztítóberendezés teljesíti a befogadóhoz igazítva előírt tisztítási hatásfokot.

(3) Amennyiben helyi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása az ingatlanon nem engedélyezhető, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

(4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek közvetlenül megközelíthető olyan közútról, amely a szennyvíz elszállítására szolgáló járművek közlekedésére (paraméterét és kiépítettségét tekintve) alkalmas.

(5) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
a) védelem nélkül 150 m,
b) bűzzárral ellátva 20 m,
c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel.
A védőtávolságon belül elhelyezni csak azt lehet, amelyet a környezeti hatásvizsgálat megenged.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

12.§

(1) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(2) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

(3) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. Amennyiben a a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője másképp nem rendelkezik, a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m^2 burkolt felület után min. 1,0 m^3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(4) A (3) bekezdés szerinti záportározót locsolóvíz tárolóként vagy egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért telkenként csak egy (saroktelek esetében legfeljebb két), legfeljebb 3,5 m széles kocsi behajtó létesíthető, és az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.

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

Építés általános szabályai

13.§

(1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, 24,0 m-nél rövidebb homlokvonalú telken, az épületeket a környezetre jellemző – újonnan beépítésre szánt területen az északi irányhoz közelebb eső – oldalhatáron, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni (kötelező építési vonal).

(2) Terepszint alatti építés csak az építési helyen belül, az adott építési övezetre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékével egyező mértékben megengedett.

(3) Szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben a lakóépület utcára merőleges kialakítású, önálló garázsépület a lakóépület utcai homlokfalánál legalább 5,0 m-rel hátrább helyezhető csak el.

(4) A szabályozási tervlapon „Telek be nem építhető része” jelöléssel lehatárolt területek elsősorban kertművelésre szolgálnak. A telek be nem építhető része az építési hely meghatározásakor hátsókertnek minősül.

(5) Beépítésre szánt területen, a hátsókertben és a telek be nem építhető részén építmény – kerti építmény, növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor és komposztáló kivételével – nem helyezhető el.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

14.§

(1) Mezőfalva közigazgatási területét más jogszabály a III. Katasztrófavédelmi osztályba sorolja.

(2) A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján más jogszabályban meghatározott elégséges védelmi szint követelményeihez képest jelen rendelet további követelményt nem állapít meg.

2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

2.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Lakóterület

15.§

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Mezőfalván a lakóterület lehet:
a) kisvárosias lakóterület,
b) kertvárosias lakóterület,
c) falusias lakóterület.

(3) Lakóterületen, eltérő övezeti előírás hiányában, a kialakítható telek legkisebb szélessége 16,0 m.

(4) Lakóterületen nem helyezhető el:
a) közösségi szórakoztató rendeltetésű épület,
b) üzemanyagtöltő,
c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Kisvárosias lakóterület

16.§

(1) Mezőfalván a kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,0 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda és
f) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kisvárosias lakóterületen telkenként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(4) Kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
a) 20 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól,
b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(5) A kisvárosias lakóterületek építési övezetei a következők:
a) **Lk-A1** – a település központi részén lévő, sűrű beépítésű lakóterületek,
b) **Lk-A2** – a település déli peremén lévő, sűrű beépítésű lakóterületek.

(6) Az **Lk-A1** jelű építési övezetben a főépítmény legkisebb építménymagassága 4,0 m, és azt a telek homlokvonalán kell elhelyezni.

(7) Az **Lk-A2** jelű építési övezetben az előkert legkisebb mérete 0 m.

Kertvárosias lakóterület

17.§

(1) Mezőfalván a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
a) húsfüstölő,
b) 20 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól,
c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(4) Mezőfalván a kertvárosias lakóterületek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
a) **Lke-A1, Lke-A2 és Lke-A3** – általános kertes jellegű beépítés övezetei;
b) **Lke-K** – kialakult többlakásos beépítés övezete;
c) **Lke-B** – újonnan beépítésre szánt lakóterület övezete.

(5) Az **Lke-A1, Lke-A2 és Lke-A3** jelű építési övezetekben:
a) Telkenként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
b) Az övezetben a hátsókert mérete 30,0 m-nél hosszabb telkek esetén legalább 10,0 m, egyéb esetben legalább 6,0 m.

c) A hátsókertben építmény – kerti építmény, fóliasátor és komposztáló kivételével – nem helyezhető el.

(6) Az **Lke-K** jelű építési övezetben legfeljebb négy, kialakult állapot esetén kivételesen legfeljebb hat lakásos lakóépületek helyezhetők el.

(7) Az **Lke-B** jelű építési övezetben:
a) Telkenként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
b) Az alakítható telek szélessége nem lehet kevesebb 18,0 m-nél.
c) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

Falusias lakóterület

18.§

(1) Mezőfalván a falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :
a) mezőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterületen nem helyezhető el:
a) belterületen 20 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól,
b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(4) Mezőfalván a falusias lakóterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:
a) **Lf-H1, Lf-H2 és Lf-H3** – a telepített jobbágyfalu területének falusias övezetei,
b) **Lf-A1 és Lf-A2** – egyéb falusias jellegű beépítés övezetei,
c) **Lf-K1, Lf-K2, Lf-K3, Lf-K4, Lf-K5** és **Lf-K6** – külterületi lakott helyek építési övezetei.

(5) Az **Lf-H1** és **Lf-H2** jelű építési övezetekben:
a) Telkenként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
b) A főépítményt a telek ingatlan-nyilvántartás szerinti homlokvonalán (a jogilag rögzített utcai telekhatáron) kell elhelyezni.
c) Az övezetben a hátsókert legkisebb mélysége 15,0 m.

(6) Az **Lf-A1** és **Lf-A2** jelű építési övezetekben telkenként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(7) Az **Lf-K1, Lf-K2, Lf-K3** és **Lf-K4** jelű építési övezetekben telkenként egy darab, legfeljebb kétlakásos,

(8) Az **Lf-K5** és **Lf-K6** jelű építési övezetekben telkenként egy darab, legfeljebb hat lakásos lakóépület helyezhető el.

Településközpont terület

19.§

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(3) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Településközpont területen nem helyezhető el:
a) húsfüstölő,
b) állat ól, állatkifutó,
c) trágyatároló,
d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
f) üzemanyagtöltő,
g) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) Mezőfalván a településközpont területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
a) **Vt-A1, Vt-A2 és Vt-A3** – elsősorban lakás és intézményi célú építmények elhelyezésére szolgáló általános településközponti övezetek,
b) **Vt-Fk1 és Vt-Fk2** – közösségi intézmények és létesítmények (komplex faluközponti funkciók) övezetei
c) **Vt-O** – oktatási célú építmények övezetei.

(6) A **Vt-A1, Vt-A2 és Vt-A3** jelű építési övezetekben:
a) Telkenként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
b) Az alakítható telek homlokvonalának szélessége nem lehet kevesebb 16,0 m-nél.
c) Az előkert legkisebb mérete a Vt-A1 jelű építési övezetben 0 m, a Vt-A2 és Vt-A3 jelű építési övezetekben 3,0 m.
d) A Vt-A1 övezetben a telek homlokvonalán és az attól 5,0 m távolságon belül elhelyezett főépítmény legkisebb építménymagassága 4,0 m.

(7) A **Vt-Fk1 és Vt-Fk2** jelű építési övezetekben:
a) Lakás csak kivételesen, a kialakult állapotnak megfelelően valamint az intézmények üzemeltetéséhez szükséges mértékben helyezhető el.
b) Az előkert legkisebb mérete 0 m.
c) A telek homlokvonalán és az attól 5,0 m távolságon belül elhelyezett főépítmény legkisebb építménymagassága 4,0 m.

(8) A **Vt-O** jelű építési övezetben:

a) Az övezetben kizárólag oktatási célú, valamint oktatással kapcsolatos sport, rekreációs és szálláshely rendeltetésű építmények helyezhetők el.
b) Az előkert legkisebb mérete 0 m.
c) A telek homlokvonalán elhelyezett főépítmény legkisebb építménymagassága 5,0 m.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

20.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

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

(3) Mezőfalván a kereskedelmi, szolgáltató terület a **Gksz-V** – Vendéglátóhely céljára szolgáló gazdasági terület övezete.

(4) A **Gksz-V** jelű építési övezetben:
a) Kizárólag vendéglátás céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
b) Raktározási tevékenység csak fedett építményben végezhető.

Általános gazdasági terület

21.§

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, raktározási tevékenység csak fedett építményben végezhető.

(3) Mezőfalván az általános gazdasági területek az alábbi övezetekre tagozódnak.
a) **Gá-A1** – elsősorban kis területigénnyel rendelkező gazdasági tevékenységek övezete,
b) **Gá-A2** – közepes területigénnyel rendelkező gazdasági tevékenységek övezete,
c) **Gá-A3** – nagy területigénnyel rendelkező gazdasági tevékenységek övezete.

(4) A **Gá-A1** jelű övezetben:
a) Az alakítható telek legkisebb szélessége 25,0 m.
b) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m, a hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

(5) A **Gá-A2** jelű övezet egyedi és részletes előírásai:
a) Az alakítható telek legkisebb szélessége 25,0 m.
b) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m, a hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

(6) A **Gá-A3** jelű övezet egyedi és részletes előírásai:
a) Az alakítható telek legkisebb szélessége 50,0 m.
b) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete 10,0 m.

Különleges területek

22.§

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Mezőfalván Különleges területek az alábbiak:
a) **K-Mü1** és **K-Mü2** – Mezőgazdasági üzemi területek
b) **K-Ü** – Üzemanyagtöltő
c) **K-Sp** – Sportterület
d) **K-T** – Temető
e) **K-Ht** – Honvédelmi célra szolgáló terület

(3) A **K-Mü1** és **K-Mü2** jelű Mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elsősorban az üzemi méretű mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés, az azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás valamint környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység épületei, építményei helyezhetők el.

(4) A **K-Mü1** jelű építési övezetben, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, valamint szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(5) Mezőgazdasági üzemi területen terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(6) A **K-Ü** jelű építési övezetben:
a) Üzemanyagtöltő, valamint ahhoz kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátó és kiszolgáló épület helyezhető el.
b) Az előkert legkisebb mérete 0 m.

(7) A **K-Sp** jelű építési övezetben elsősorban sport- és rekreációs célú épület, építmény (sportpálya, strand, uszoda, öltöző és azok kiszolgáló létesítményei), valamint ezekhez kapcsolódó kulturális, vendéglátó és közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

(8) A **K-T** jelű építési övezetben kizárólag a temetkezés és az ahhoz kapcsolódó kegyeleti és kiszolgáló építmények (ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület) helyezhetők el.

(9) A **K-Ht** jelű építési övezetben kizárólag honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterület

23.§

(1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közutak, vasutak elhelyezése céljára a szabályozási tervben jelölt szélességű területet kell biztosítani.

(3) A nyugati elkerülő utat külterületi mellékútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.

(4) A szabályozási terv a vasút területét Kök jellel és barna alapszínnel, *a közutakat övezeti jel nélkül*, az országos közutakat és a nyugati elkerülő utat szürke alapszínnel, a helyi közutakat és az egyéb közlekedési területeket sárga alapszínnel jelöli.

(5) A 6 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén építmény (kerítés is) az út tengelyétől számított legkevesebb 3-3 méteres távolságban helyezhető el.

Zöldterület

24.§

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A szabályozási terven **Zkp** jellel jelölt közpark övezetében:
a) épület legfeljebb 4,0 m épületmagassággal helyezhető el,
b) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%,
c) a legkisebb zöldfelület aránya 70%.

(5) A szabályozási terven **Zkk** jellel jelölt közkertek övezetében:
a) épület legfeljebb 3,0 m épületmagassággal helyezhető el,
b) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%,
c) a legkisebb zöldfelület aránya 60%.

Erdőterület

25.§

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Mezőfalván az erdő területfelhasználási célja szerint:
a) **Eg** – gazdasági erdő,
b) **Ev** – védelmi erdő
lehet.

(3) Az **Ev** jelű védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az **Eg** jelű, gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében, kivételesen indokolt esetben, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

Mezőgazdasági terület

26.§

(1) A Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Mezőfalván a Mezőgazdasági terület

a) kertes,
b) általános
mezőgazdasági terület lehet.

(3) Mezőgazdasági területen
a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el,
b) vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyep művelésű területhasználat megőrzendő.

(4) Mezőfalván a mezőgazdasági területek övezetei:
a) **Mk-Sz1** – Szőlőhegy kertes hagyományt őrző területei,
b) **Mk-Sz2** – Szőlőhegy jellemzően gazdálkodási célú területei,
c) **Mk-D** – Déli-dűlő kertes területei,
d) **Má-1** – táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági területek,
e) **Má-2** – hagyományos árutermelő mezőgazdasági területek.

(5) Az **Mk-Sz1** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében:
a) Telek szélességben történő megosztása kizárt.
b) A 720 m^2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad.
c) A legalább 720 m^2 területű telken, legfeljebb 3,0%-os beépítettséggel, kizárólag a saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló egy darab, legfeljebb 50 m^2 bruttó alapterületű gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
d) Lakóépület, szállás jellegű épület nem létesíthető, huzamos tartózkodásra alkalmas helyiség nem alakítható ki.
e) Az épületek tetőtere nem építhető be.
f) A megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m.
g) Az előkert mérete legfeljebb 5,0 m.

(6) Az **Mk-Sz2** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében:
a) A 3000 m^2-t el nem érő területű és 18,0 m-nél keskenyebb telken épületet elhelyezni nem szabad.
b) A 3000 m^2-t meghaladó területű és legalább 18,0 m szélességű telken, legfeljebb 3,0%-os beépítettséggel, kizárólag a saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló egy darab gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
c) Lakóépület, szállás jellegű épület nem létesíthető, huzamos tartózkodásra alkalmas helyiség nem alakítható ki.
d) Az épületek tetőtere nem építhető be.
e) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 m.
f) Építmény a telek homlokvonalától legalább 5,0 m távolságra helyezhető el.

(7) Az **Mk-D** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében:
a) Az 1500 m^2-t el nem érő területű és 10 m-nél keskenyebb telken épületet elhelyezni nem szabad.
b) Az 1500 m^2-t meghaladó területű és legalább 10 m szélességű telken, legfeljebb 3,0%-os beépítettséggel, kizárólag a saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló egy darab gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
c) Lakóépület, szállás jellegű épület nem létesíthető, huzamos tartózkodásra alkalmas helyiség nem alakítható ki.
d) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 m.
e) Építmény a telek homlokvonalától legalább 5,0 m távolságra helyezhető el.

(8) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetében épület nem helyezhető el, kerítés nem építhető.

(9) Az **Má-2** jelű általános mezőgazdasági terület övezetében:
a) Építmény 30 000 m^2-t (3 ha-t) meghaladó területű telken, a telekhatároktól legalább 10 m távolságra, legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel helyezhető el. A mezőgazdasági építmények megengedett épületmagassága 7,5 m, de terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
b) Lakóépület 300 000 m^2 (30 ha) telekterület felett helyezhető el úgy, hogy annak bruttó alapterülete legfeljebb 300 m^2 lehet. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
c) Több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében az a) pont szerint megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
d) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.
e) Kerítés kizárólag a telek beépítéssel érintett (művelésből kivett) része, a birtokközpont, valamint gyümölcsültetvények körül építhető.

Vízgazdálkodási terület

27.§

(1) Vízgazdálkodási területek az alábbiak:
a) a folyóvizek medre és parti sávja,
b) az állóvizek medre és parti sávja,
c) a közcélú nyílt csatornák, záportározók medre és parti sávja,
d) a vízbázis területek.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

Természetközeli terület

28.§

(1) A Szabályozási terven Természetközeli területként lehatárolt területek nádas, vizenyős területek.

(2) Természetközeli területen épületet elhelyezni, kerítést építeni nem lehet.

Különleges beépítésre nem szánt területek

29.§

(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Mezőfalván Különleges beépítésre nem szánt területek az alábbiak:
a) **Kb-Vp** – Vízparti pihenőhely,
b) **Kb-Vh** – Vadászház,
c) **Kt-B** – Burkolt köztér,
d) **Kt-F** – Fásított köztér,
e) **Kb-E1, Kb-E2** – Egyéb különleges beépítésre nem szánt területek.

(3) A **Kb-Vp** jelű övezetben:
   a) A táj- és természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével, kizárólag vízparti rekreációhoz, horgászathoz kapcsolódó (szállás, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, iroda, sport rendeltetési egységet tartalmazó) és vízgazdálkodási célú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb 5%-os beépíthetőséggel.
   b) Az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan, legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó valamint a személyzet számára szolgáló lakóépület is elhelyezhető.
   c) Épület bruttó alapterülete legfeljebb 250 m^2 lehet, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(4) A **Kb-Vh** jelű övezetben elsősorban vadászathoz kapcsolódó építmények helyezhetők el, legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel. Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(5) A **Kt-B és Kt-F** jelű övezetek elsősorban gyalogos forgalmú közösségi terek. Az övezetekben épület nem helyezhető el, járműforgalmat szolgáló felületek, létesítmények csak a gyalogos közlekedés elsődlegességének biztosításával alakíthatók ki. A gyalogos közlekedési felületek és a pihenőhelyek árnyékolásáról, fás növényzet telepítésével gondoskodni kell.

(6) A **Kb-E1** jelű övezetben:
   a) A terület mélyfekvésű jellegének figyelembe vételével, elsősorban lovas (oktatás, sport, lótartás) tevékenység céljára szolgáló, valamint ahhoz kapcsolódó vendéglátó és szállás rendeltetésű építmények helyezhetők el.
   b) Az övezetben, az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan, legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó valamint a személyzet számára szolgáló lakóépület is elhelyezhető.
   c) Épület legalább 10 000 m^2 területméretű telken, legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel helyezhető el, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m. Ettől eltérni, legfeljebb 6,0 m épületmagasság értékig, az elsődleges tevékenységet szolgáló technológiai igény esetében lehet.

(7) A **Kb-E2** jelű övezetben:
   a) A terület mélyfekvésű jellegének figyelembe vételével, elsősorban egyéb közösségi célú tevékenység céljára szolgáló, valamint ahhoz kapcsolódó vendéglátó és szállás rendeltetésű építmények helyezhetők el.
   b) Az övezetben, az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan, legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó valamint a személyzet számára szolgáló lakóépület is elhelyezhető.
   c) Épület legalább 20 000 m^2 területméretű telken, legfeljebb 3 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m. Ettől eltérni, legfeljebb 6,0 m épületmagasság értékig, az egyéb közösségi célú tevékenységet szolgáló technológiai igény esetében lehet.

3. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

30.§

(1) Ez a rendelet 2019. június 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti

a) Mezőfalva Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2006. (VIII.2.) önkormányzati rendelet.

b) Mezőfalva Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2006. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2008. (VIII. 7.) önkormányzati rendelet.

Mezőfalva, 2019. április 24.

Márok Csaba
polgármester

MEZŐFALVA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2422 MEZŐFALVA, KINIZSI U. 44.

Borbély Anikó
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2019. április 29.

Borbély Anikó
jegyző

MEZŐFALVA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK JEGYZŐJE 2422 MEZŐFALVA, KINIZSI U. 44.

1. melléklet a 9/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelethez

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

1. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lk-A1	600	Z	40	5,0	30
Lk-A2	600	O	50	4,5	30

2. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lke-A1	500	O	30	4,5	50
Lke-A2	700	O	30	4,5	50
Lke-A3	1200	O	20	4,5	50
Lke-K	1200	SZ	30	6,0	50
Lke-B	800	O	30	4,5	50

3. Falusias lakóterületek építési övezetei

Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lf-H1	800	O	30	4,5	40
Lf-H2	1400	O	20	4,5	50
Lf-H3	2000	O	15	4,5	50
Lf-A1	800	O	30	4,5	40
Lf-A2	1400	O	20	4,5	50
Lf-K1	800	O	20	4,5	40

Lf-K2	800	SZ	20	4,5	40
Lf-K3	800	I	20	4,5	40
Lf-K4	800	SZ	30	4,5	40
Lf-K5	800	I	20	6,0	40
Lf-K6	800	SZ	20	6,0	40

4. Településközpont területek építési övezetei

Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Vt-A1	700	Z	30	4,5	40
Vt-A2	700	O	30	4,5	40
Vt-A3	500	O	30	4,5	40
Vt-Fk1	900	Z	50	7,5	20
Vt-Fk2	500	Z	50	4,5	20
Vt-O	5000	SZ	20	7,5	60

5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei

Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Gksz-V	5000	SZ	20	7,5	60

6. Általános gazdasági területek építési övezetei

Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Gá-A1	1500	SZ	50	5,0	25
Gá-A2	3000	SZ	50	7,5	25
Gá-A3	10 000	SZ	50	12,0	25

7. Különleges területek építési övezetei

Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
K-Mü1	3000	SZ	40	7,5	40
K-Mü2	3000	SZ	40	7,5	40
K-Ü	700	O	40	4,5	40
K-Sp	6000	SZ	10	6,0	60
K-T	10 000	SZ	10	4,0	40
K-Ht	10 000	SZ	40	12,0	40

2. melléklet a 9/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK

I. A belterület és közvetlen környezete szabályozási terve (1:4000)

II. A külterület szabályozási terve (1:15 000)

Mezőfalva
Szabályozási terve
I. Belterület
és közvetlen környezete

Jelkulcs

A szabályozás elemei

- Meglévő / Tervezett belterületi határ
- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa

Építési övezetek, övezetek jelölése:

- Kisvárosias lakóterület övezetei
- Kertvárosias lakóterület övezetei
- Falusias lakóterület övezetei
- Településközpont terület övezetei
- Általános gazdasági terület övezetei
- Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület övezetei
- Különleges terület - Üzemanyagtöltő övezete
- Különleges terület - Sportterület övezete
- Különleges terület - Temető övezete
- Közlekedési- és közműterület övezete országos/helyi közút
- Zöldterület - közpark övezete
- Zöldterület - közkert övezete
- Védelmi erdőterület övezete
- Gazdasági erdőterület övezete
- Általános mezőgazdasági területek övezete
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület - Vadászház övezete
- Különleges beépítésre nem szánt terület - Burkolt köztér övezete
- Különleges beépítésre nem szánt terület - Fásított köztér övezete
- Egyéb különleges beépítésre nem szánt területek övezetei
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- A telek be nem építhető része

Védelem, korlátozás, kötelezettség

- Régészeti lelőhely határa
- Helyi egyedi védelem
- Helyi területi védelem
- Egyedi tájérték
- Országos vízminőség-védelmi terület határa
- Vízfelület, vízfolyás, záportározó

Közművek, hírközlés

- Villamosenergia átviteli hálózat (132 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- Vízmű
- Víztározó (víztorony)
- Vízműkút
- Szennyvízátemelő védőtávolsággal
- Nagy-középnyomású földgáz gerincelosztó vezeték
- Gáznyomáscsökkentő
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás

Rosivall Tervező Iroda *Településtervező és Tanácsadó Kft.*
9026 Győr, Rónay Jácint u. 2/B
tel: 06-30-229-0951 e-mail: rosi66533@gmail.com

Origó Tervművek Kft.
2364 Ócsa, Klapka u. 5.,
tel: 06-70-208-5689, e-mail: origoterv@gmail.com

MEZŐFALVA SZABÁLYOZÁSI TERVE I.

Mezőfalva Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2019. (IV.29.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete

Megbízó: Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata

M = 1 : 4000

2019. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

A tervlap a belterület meglévő és tervezett határán kívüli szabályozási elemeket tájékoztató jelleggel tartalmazza.

Felelős tervező, településtervezés, örökségvédelem:	Rosivall Ágnes (TR, TT1, É 08-0519)
Településtervezés, táj- és természetvédelem, környezetrendezés:	Rigó István (TT, TK, K 01-5189)
Közlekedés:	Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295)
Közműellátás és hírközlés:	Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV) Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV) Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök
Régészet:	Dr. Tankó Károly (OKM 289-5/2008)

Mezőfalva
Szabályozási terve

II. Külterület

Jelkulcs

A Szabályozási terv I. tervlapon szabályozott terület

A szabályozás elemei

- Meglévő / Tervezett belterületi határ
- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa

Építési övezetek, övezetek jelölése:

- Lf K1, Lf K2, Lf K3, Lf K4, Lf K5, Lf K6 – Falusias lakóterület övezetei
- Gksz V – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete
- Gá A2, Gá A3 – Általános gazdasági terület övezetei
- K Mu1, K Mu2 – Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület övezetei
- Közlekedési- és közműterület övezete - országos/helyi közút
- Kök – Közlekedési terület - vasút terület övezete
- Ev – Védelmi erdőterület övezete
- Eg – Gazdasági erdőterület övezete
- Mk-Sz1, Mk-Sz2, Mk-D – Kertes mezőgazdasági területek övezetei
- Má-1, Má-2 – Általános mezőgazdasági területek övezetei
- Vg – Vízgazdálkodási terület
- Tk – Természetközeli terület
- Kb-Vp – Különleges beépítésre nem szánt terület - Vízparti pihenőhely övezete
- Kb-Vh – Különleges beépítésre nem szánt terület - Vadászház övezete
- Kb-E1, Kb-E2 – Egyéb különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

Védelem, korlátozás, kötelezettség

- Régészeti lelőhely határa
- Natura2000 terület határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték (földvár)
- Egyedi tájérték
- Országos vízminőség-védelmi terület határa
- Vízmű, vízfolyás, záportározó

Egyéb jelölések

Közlekedés

- Tervezett gyorsforgalmi út (M8), védősávval
- Vasút (védősávval)
- Szintbeni vasúti keresztezödés
- VÁ – Vasútállomás

Közművek, hírközlés

- 400 kV – Villamosenergia átviteli hálózat (400 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- 132 kV – Villamosenergia átviteli hálózat (132 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- Vízmű
- Víztározó (víztorony)
- Vízműkút
- Szennyvízátemelő védőtávolsággal
- Nagy-középnyomású földgáz gerincelosztó vezeték
- Gáznyomáscsökkentő
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás

A tervlap a Mezőfalva Nagyközség közigazgatási területén kívüli közmű- és közlekedéshálózati elemeket csak tájékoztató jelleggel tartalmazza.

Rosivall Tervező Iroda *Településtervező és Tanácsadó Kft.*
9026 Győr, Rónay Jácint u. 2/B
tel: 06-30-229-0951 e-mail: rosa6533@gmail.com

Origó Tervművek Kft.
2364 Ócsa, Klapka u. 3.,
tel: 06-70-208-3689, e-mail: origoterv@gmail.com

MEZŐFALVA SZABÁLYOZÁSI TERVE

Mezőfalva Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2019. (IV.29.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete

Megbízó: Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata

M = 1 : 15 000

2019. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Felelős tervező, településtervezés, örökségvédelem:	Rosivall Ágnes (TR, TT1, É 08-0519)
Településtervezés, táj- és természetvédelem, környezetrendezés:	Rigó István (TT, TK, K 01-5189)
Közlekedés:	Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295)
Közműellátás és hírközlés:	Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV) Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV) Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök
Régészet:	Dr. Tankó Károly (OKM 289-5/2008)

Függelék a 9/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek

AZONSÍTÓ	LELŐHELY-SZÁM	NÉV	HRSZ	YKORR	XKORR	AZONOSÍTÁS ALAPJA
21670	1	Vasútállomás	0148/22, 0157, 0625/2, 0626, 0627/3, 0627/4, 0627/5, 0627/6, 0629/1, 0629/10, 0629/11, 0629/2, 0629/4, 0629/5, 0629/6, 0629/7, 0629/9	631979	173368	nyilvántartás
21672	2	Banksismánd	0268/14	628845	175840	nyilvántartás
22034	3	Bolondvár	0160/10, 0160/6	630629	173915	nyilvántartás
25349	4	Selyemmajor	0174/14	629542	175094	nyilvántartás
42840	5	Selyem-dűlő	0256/14, 0256/15, 0256/4, 0256/5, 0256/6, 0256/7, 0256/8, 0265, 0278/1, 0278/3, 0278/4, 0278/5, 0284, 0285, 0256/13, 0256/18	627595	175205	nyilvántartás
42841	6	Déli-dűlő	0148/14, 0148/15, 0148/16, 0148/17, 0148/1, 0145	630613	174392	nyilvántartás
42842	7	Antal-földek	0239/27, 0239/40, 0239/41, 0239/4, 0239/7, 0239/8, 0239/9	627379	172760	nyilvántartás
58514	8	Újszállás-Simánd	0380/20, 0380/28, 0380/19, 0379/1,	627773	176713	nyilvántartás

			0276/30			
58681	9	Bolondvári-rét	0205/43, 0205/44, 0205/45, 0205/46, 0205/47, 0205/48, 0204, 0200/1, 0196/7	629010	174255	nyilvántartás
58683	10	Déli dűlő II.	0176/7, 0176/17, 0176/15	629382	174259	nyilvántartás
58684	11	Déli dűlő I.	0176/7, 0176/8	629774	174264	nyilvántartás
58685	12	Sudár-erdő	0104, 0127/10, 0105	632049	174793	nyilvántartás
71689	13	Mezőfalva	0241/178, 0241/177, 0241/179	625082	173812	nyilvántartás
21648	14	Telek	0636/2	632607	172698	nyilvántartás
21818	15	Bajcsi-hegy	0627/7	632593	173340	nyilvántartás
79967	16	Kisvenyim-dűlő	0399/15, 0399/6, 0399/5	627637	179081	nyilvántartás
-	17	Felsősismándi-földek 1	0324/3	625924	178212	terepbejárás
-	18	Felsősismándi-földek 2	0324/3	625734	178696	terepbejárás
-	19	Felsősismándi-földek 3	0324/3, 0346, 0348/2	625938	178741	terepbejárás
-	20	Nagysismánd (Hibridüzem)	068/72, 068/73, 068/74, 068/75, 068/76, 068/86	626744	177185	terepbejárás
-	21	Banksismánd (Tanyák)	0278/1, 0278/3, 0278/4, 0278/5, 0278/6, 0278/7	627723	175539	terepbejárás
-	22	Banksismánd középkori falu	0268/6, 0268/14, 0268/15, 0268/16, 0268/17, 0268/18, 0268/20, 0268/21, 0268/22, 0278/13, 0278/14, 0278/15,	628091	175652	terepbejárás
-	23	Urasági-földek	0266/1, 0266/2, 0268/6, 0268/7,	628457	175275	terepbejárás

			0268/8, 0268/9, 0268/10, 0268/11, 0268/12, 0268/13, 0268/14			
-	24	Selyemmajor	0205/4, 0205/5, 0205/6	628334	174789	terepbejárás
-	25	Bolondvári-dűlő	0148/16, 0148/17, 0160/10, 0167/1	630693	173842	terepbejárás
-	26	Bolondvári-dűlő 2	0160/10, 0160/11, 0160/12	630626	173227	terepbejárás
-	27	Bolondvári-dűlő 3	0160/1, 0160/3, 0160/4	630195	173700	terepbejárás
-	28	Bolondvári-dűlő 4	0160/10	630540	173632	terepbejárás
-	29	Bolondvári-dűlő 5	0160/4, 0160/8, 0171, 0176/8, 0176/9	629950	173548	terepbejárás
-	30	Bolondvári-dűlő 6	0160/6	630163	173008	terepbejárás
-	31	Selyemmajor 3	0177/1, 0176/18, 0176/22, 0176/23, 0176/24, 0176/25	628334	174789	terepbejárás