



MIKEPÉRCRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

26/2005. (XI.28.) SZÁMÚ RENDELET

amelyet módosított az 1/2010. (II.01.) számú, a 15/2010. (V. 06.) számú, 19/2010. (VI. 14.) számú, a 12/2011. (XII.08.) számú KT rendelet, a 16/2015. (V.28.) sz. KT rendelet, a 7/2016. (III.31.) sz. KT rendelet, a 12/2016. (VIII.17.) sz. KT rendelet, 23/2016. (XII.08.) sz. KT rendelet, 4/2019. (III.04.) sz. KT rendelet, 18/2019. (XI.29.) sz. KT rendelet, 15/2023. (VIII.21.) sz. KT rendelet, 20/2023. (XI.24.) sz. KT rendelet, 5/2024. (V.29.) sz. KT. rendelet és a 6/2026. (III.26.) sz. KT. rendelet

Mikepércs helyi építési szabályzatáról

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

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1. §

(1) Az előírások hatálya Mikepércs község közigazgatási területre terjed ki.

(2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a vonatkozó egyéb jogszabályok és jelen előírás és rajzi mellékletei szerint szabad.

A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk

2. §

(1) A szabályozási terv, valamint a jelen szabályozási előírások helyi I. és II. rendű kötelező elemeket tartalmaznak.

(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:

- építési övezetek illetőleg övezetek határai és az övezeti előírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első számkódján túli előírásokat,

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

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3. §

- (1) A szabályozási terv a község igazgatási területén
- beépítésre szánt (beépített, továbbá beépítésre kijelölt) területet és
 - beépítésre nem szánt területet
- jelöl ki.
- (2)¹ A község igazgatási területén az általános és sajátos építési használat szerint az alábbi területfelhasználási egységeket kell alkalmazni a szabályozási terv szerinti térbeli rendben:
- a) ~~beépítésre szánt területen:~~
 - b) ~~1.lakóterület (L);~~
 - ba) ~~1.1 kisvárosias lakóterület;~~
 - bb) ~~1.2 kertvárosias lakóterület;~~
 - bc) ~~1.3 falusias lakóterület;~~
 - e) ~~2.vegyes terület (V);~~
 - d) ~~2.1 településközpont vegyes terület;~~
 - e) ~~3.gazdasági terület (G);~~
 - ea) ~~3.1 kereskedelmi, szolgáltató terület;~~
 - eb) ~~3.2 jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület;~~
 - ec) ~~3.3 egyéb ipari terület;~~
 - f) ~~4.különleges terület (K);~~
 - fa) ~~4.1 különleges intézményi terület;~~

¹ A 3. § (2) bekezdése a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (V. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- fb) 4.2 különleges bányászati terület,
- fe) 4.3 különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület.
- g) beépítésre nem szánt területen:
- h) 1.közlekedési- és közmű- elhelyezési terület (Kö);
- ha) 1.1 közúti közlekedési terület,
- hb) 1.2 vasúti közlekedési terület.
- i) 2.zöldterület (Z);
- j) 3.erdőterület (E);
- ja) 3.1 védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdőterület,
- jb) 3.2 gazdasági rendeltetésű erdőterület,
- k) 4.mezőgazdasági terület (M);
- ka) 4.1 mezőgazdasági kertes terület,
- kb) 4.2 mezőgazdasági általános terület,
- ke) 4.3 mezőgazdasági különleges terület.
- l) 5.vízgazdálkodási terület (V);
- m) 6.különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kbb.)
- a) beépítésre szánt területen:
 - aa) lakóterület:
 - 1. kisvárosias lakóterület (Lk),
 - 2. kertvárosias lakóterület (Lke, Lke2),
 - 3. falusias lakóterület (Lf),
 - ab) vegyes terület:
 - 1. településközpont vegyes terület (Vt),
 - ac) gazdasági terület:
 - 1. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk),
 - 2. jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület (Gip),
 - 3. egyéb ipari terület (Ge),
 - ad) különleges terület:
 - 1. különleges intézményi terület (Ki),
 - 2. különleges bányászati terület (Kb),
 - 3. különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh),
- b) beépítésre nem szánt területen:
 - ba) közlekedési és közmű elhelyezési terület:
 - 1. közúti közlekedési terület (Köá),
 - 2. vasúti közlekedési terület (Köv),
 - bb) zöldterület:
 - 1. zöldterület – közpark (Z),
 - bc) erdőterület:
 - 1. védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdőterület (Ev),
 - 2. gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg),
 - bd) mezőgazdasági terület:
 - 1. mezőgazdasági kertes terület (Mke),
 - 2. mezőgazdasági általános terület (Ma),
 - 3. mezőgazdasági különleges terület (Mk),
 - be) vízgazdálkodási terület:
 - 1. vízgazdálkodási terület (V),
 - 2. állóvizek medre és parti sávja (V-1),
 - bf) különleges beépítésre nem szánt terület:
 - 1. különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kbb),

2. különleges beépítésre nem szánt megújuló energia-hasznosítási terület (K-en).

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Lakóterületek

4. §

(1) ²Kisvárosias lakóterület (Lk)

- a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, közepesen sűrű beépítésű, legfeljebb nyolc önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető:
 - ba) 1. lakóépület,
 - bb) 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - bc) 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- b) A területen kivételesen elhelyezhető:
 - ca) 1. szálláshely szolgáltató épület,
 - cb) 2. igazgatási épület.
- b) A területen nem helyezhető el:
 - da) 1. sportépítmény,
 - db) 2. kézműipari épület,
 - dc) 3. termelő kertészeti építmény,
 - dd) 4. üzemanyagtöltő állomás,
 - de) 5. egyéb gazdasági építmény,
 - df) 6. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- b) A kisvárosias lakóterület építési övezetében
- f) 3. az építési helyen csak egy épület helyezhető el, kivéve a 2000 m²-t elérő telekméretű építési telken,
- g) 5. az építés feltétele a teljes közművesítettség,
- h) 6. a lakó rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani.
- i) 7. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
- j) 8. ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik új építés esetén 5 m előkert létesítése kötelező,
- k) 9. az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

² A 4. § (1) bekezdése a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

zászlótartó oszlop.

(2)³Kertvárosias lakóterület (Lke, Lke2)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető:
 - ba) 1. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - bb) 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - bc) 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 - bd) 4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- b) A területen kivételesen elhelyezhető:
 - ca) 1. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáltató építmény,
 - cb) 2. sportépítmény,
 - cc) 3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- b) A területen nem helyezhető el:
 - da) 1. üzemanyagtöltő állomás,
 - db) 2. szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - dc) 3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - dd) 4. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e) A kertvárosias lakóterület építési övezetében
- f) 3. az építési helyen csak egy épület helyezhető el.
- g)
- h) a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
- i) az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
- j) Az "Lke2-....." építési övezetekben
 - ja) az épületek teljes közművesítettség biztosítása esetén helyezhetők el és
 - jb) a vezetékes gáz egyéb energiahordozó alkalmazásával kiváltható.

(3) Falusias lakóterület (Lf)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, újonnan legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi és kézműipari építmények, továbbá a mező- és az erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. (A magassági korlátozás csupán a

³ A 4. § (2) bekezdése a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

lakóépületekre vonatkozik.)

- b) A területen elhelyezhető:
 - 1. lakóépület,
 - 2. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - 4. szálláshely szolgáltató épület,
 - 5. kézműipari építmény,
 - 6.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 - 1. sportépítmény,
 - 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
- d) A területen nem helyezhető el:
 - 1. üzemanyagtöltő állomás,
 - 2. olyan épület, ahol a tevékenység tűzveszélyes, bűzzel, zajjal jár, a keletkező szennyvíz az összetétele miatt nem vezethető közvetlenül a közcsatornába.
- e) A falusias lakóterület építési övezetébe a kialakult, illetve nem kialakult területek tartoznak.
- f) A falusias lakóterület építési övezetében
 - 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe zárt sorú beépítési mód esetén 400 m², oldalhatáron álló beépítési mód esetén 500 m² lehet,
 - 2. az új építményeket zárt sorú illetve oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 - 4. az építési telek újonnan legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1000 m²-t meghaladó részre csak 20 %-os beépítettség számítható,
 - 5. ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, a már beépült területeken 3 méter, új beépítésre szánt területen pedig 5 m előkert létesítése kötelező,
 - 6. a lakóépületeket (a főépületeket) a szabályozási vonaltól merőlegesen mért 30 méter mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határától mért 30-60 méter mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni.
 - 7.
 - 8. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
 - 9. valamennyi melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az állattartási rendelet ettől eltérően rendelkezik
 - 10. Az önkormányzat által megvalósítandó szociális és nevelési célú közintézmény (pl óvoda, bölcsőde) építése esetén nem kell alkalmazni az 1-9. pontokban, valamint a 13.§-ban foglalt előírásokat, amelyektől történő eltérés megengedett.

Vegyes terület

5. §

(1) Településközpont vegyes terület (Vt))

- a) A területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére

- szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen elhelyezhető:
1. lakóépület,
 2. igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 4. sportépítmény.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
1. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 3. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- d) A területen nem helyezhető el:
1. parkolóház, üzemanyagtöltő állomás,
 2. termelő kertészeti építmény,
 3. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e) A településközpont vegyes terület építési övezetébe a kialakult, illetve nem kialakult területek tartoznak.
- f) A településközpont vegyes terület építési övezetében
1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 500 m² lehet,
 2. az új építményeket az adottságokhoz igazodóan jellemzően zárt sorú é és oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési telek újonnan legfeljebb 40 %-ig építhető be,
 4. ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző előkert méretet kell figyelembe venni,
 5. újonnan csak magastetős épületek helyezhetők el,
 6. az utcával párhuzamos gerincű beépítés a jelölt utcaszakaszokon - az adottságokhoz igazodóan - kötelező,
 7. építési telkenként legfeljebb 6 lakás építhető úgy, hogy lakásonként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani,
 - 8.
 9. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
 10. az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

Gazdasági terület

6. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk))

- a) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú

épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen elhelyezhető:

1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
5. sportépítmény.

c) A területen kivételesen elhelyezhető:

1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2. egyéb közösségi szórakoztató épület

d) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében

1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m, mélysége 40 m, területe 1000 m² lehet,
2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
3. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter lehet,
4. a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetekben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon,
5. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,

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

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

(3) Egyéb ipari terület (Ge)

- a) A terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
- b) A területen az a) pontban felsoroltakon túlmenően kivételesen elhelyezhetők gazdasági célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig.
- c) Az egyéb ipari terület építési övezetében
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 30 m, mélysége 45 m, területe 2000 m² lehet,
 2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 40 % lehet,
 4. a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter lehet,

5. a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.
6. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,

Különleges terület

7. §

(1) Különleges intézményi terület (Ki)

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

(2) Különleges bányászati terület (Kb)

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

(3) Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)

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

Közlekedési terület

8. §

(1) Általános közlekedési terület (Köá)

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

(2) Vasúti közlekedési terület (Köv)

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

Zöldterület

9. §

(1) Zöldterület – közpark- (Z)

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

Erdőterület

10. §

(1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

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

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)

- a) A területbe a védelmi rendeltetésűbe nem sorolható erdők területei tartoznak.

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

Mezőgazdasági terület

11. §

(1) Mezőgazdasági kertes terület (Mke)

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

(2) Mezőgazdasági általános terület (Ma)

- a) A területbe jellemzően az előző mezőgazdasági területbe nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A területen a legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1. Gazdasági épületek:
 - szántó, kert, rét, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 3 hektár,
 - nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
 - 2. Lakóépület gazdasági épületekkel:
 - szántó, kert, rét, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
 - nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- c) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m² építhető be.

d) hk.

- e) Önálló lakóépületet 35-45°-os hajlású magas-tetővel kell fedni, épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:

1. nem lehet nagyobb, mint 5.000 m², és a telekterület 50 %-a,
 2. utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- g) A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- h) A területen a meglévő tanyaépületek, illetőleg idegenforgalmi, vendéglátó és szolgáltató célokat szolgáló épületek – függetlenül a teleknagyságtól – átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók, valamint egy alkalommal, legfeljebb 50 m²-rel bővíthetők.

(3) Mezőgazdasági különleges terület (Mk)

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

Vízgazdálkodási terület

12. §

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

Állóvizek medre és parti sávja (V-1) részletes előírásai⁴

12/A. §⁵

- (1) V-1 jelű övezetbe a településszerkezeti jelentőségű, természetes és mesterséges tavak, tározók, valamint a fenntartási területeik tartoznak.
- (2) Az övezetben vonalas közmű- és közlekedési létesítmények, árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkárelhárítási műtárgyak, építmények, közhasználatú építmények és természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

Különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kbb)⁶

⁴ Az „Állóvizek medre és parti sávja (V-1) részletes előírásai” alcím címét a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

⁵ A 12/A. §-t a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

⁶ A „Különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kbb)” alcímet (12/B. §-t) a Mikepércs Község

12/B.§

- (1) A különleges beépítésre nem szánt bányaterület a bányatelek területének a bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt része.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) a bányauzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,
 - b) a bányauzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek,
 - c) porta és mérleg épület,
 - d) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállító szalag, stb.) szükséges építmények,
 - e) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények.
- (3) Az övezetben bányászati tevékenység az érvényes engedélyekben meghatározott mélységig végezhető.

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energia-hasznosítási terület (K-en)

12/C.§

- (1) A K-en jelű különleges megújuló energia-hasznosítási terület övezet a településen tervezett napelemes kiserőművek elhelyezésére szolgál.
 - a) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények (pl.: energiatároló) és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
 - b) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.
 - c) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fény-visszaverődést csökkentő bevonattal).
 - d) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.
 - e) Az övezetben
 - ea) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m²,
 - eb) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%.
 - f) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter, mely a technológiai építményrészek esetében szükség esetén 30 méterig túlléphető.
 - g) A szabályozási terven az övezetben kijelölt telken belüli kötelező zöldfelület területét helyben őshonos növényzettel tajba illesztési céllal szükséges legalább kétszintű növényzettel betelepíteni.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

A nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt építési övezetek közös előírásai

13. §

- (1) ⁷A még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az épületmagasságot az 5. mellékletben található 1-3.

Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (V. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

⁷ A 13. § (1) bekezdése a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

táblázatok határozzák meg.

(2)

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

- a) Ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az épületmagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- b) Ha a telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméreték – a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.
- c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.
- d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények épületmagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni és a vonatkozó épületmagassági előírásokat kell érvényesíteni.

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

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

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

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

(7) A (5) bekezdés szerinti nyilatkozatot a telekalakító köteles beszerezni és köteles a telek alakítási kérelemhez mellékelni, illetőleg a telekalakítási kérelem benyújtásával

egyidejűleg megküldeni az illetékes és hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságnak.

A kialakult szabályozási kategóriába sorolt övezetek közös előírásai

14. §

14

- (1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit a szomszédos telkeken vagy a tömboldalon kialakult adottságok, jellemzők, és az egyéb országos érvényű előírások alapján, valamint az 1. számú táblázatban meghatározott keretek között az építési hatóság határozza meg, esetenként a főépítész, vagy az Építészeti Tervtanács állásfoglalásának figyelembe vételével. A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget és az épületmagasságot minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2. és a 3. táblázat keretei között.
- (2) hk.
- (3) Beépítési módnak az OTÉK 34. és 35. §-ban foglaltak által kijelölhető építési hely területén elhelyezkedő épületek együttesét lehet csak figyelembe venni. Az előírásoktól eltérő beépítés (pl. a jelen előírások szerint el nem helyezhető rendeltetés, építési helyen kívüli épületek, közterületet részben elfoglaló garázslehajtók, rámpák, a beépítettség túlzott mértéke, nagyobb épületmagasság, a hagyományoktól eltérő tetőhajlásszög, rikító színezés stb.) nem tekinthető kialakult beépítésnek.
- (4) A beépíthető építési teleknek az Étv. 2. § 6. pontjában és az OTÉK 33. § előírásában foglaltakon túlmenően az alábbiaknak is meg kell felelnie:
 1. A szükséges rendezett terep kialakítása, különös figyelemmel a belvízre és a belvízelvezetés és/vagy elszikkasztás lehetőségének biztosítására,
 2. hk.

Az építési övezetek általános előírásai

15. §.

- (1) Új telek alakításakor a telket a területének megfelelő teleknagyság kategóriába tartozónak kell tekinteni, és szélessége és mélysége vonatkozásában azokat a méreteket kell alkalmazni, amelyeket az 1/b. táblázat a teleknagyság kategóriára előír. Nyeles telek csak településközpont vegyes területen alakítható ki.
- (2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetők el.
- (3) Az előírt legnagyobb épületmagasság az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.
- (4) Az épületeken legfeljebb 1,5 m² felületű reklám-, információs táblák helyezhetők el úgy, hogy felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat vagy tető felületének a

10 %-át.

- (5) I. rendű közterületről garázsok közvetlenül nem nyithatók.
- (6) Ha az építmények között a tűztávolság a kialakult állapot miatt nem tartható be, úgy azt az A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó és/vagy IV-V tűzállósági határértékű épületek esetében a tűzvédelmi hatóság egyedileg is meghatározhatja.
- (7) Terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül helyezhetők el.
- (8)
- (9) Ha az építési hely szélessége 6 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.
- (10) Melléképület és rámpa (lejtő kivételével) az elő- és az oldalkertben nem helyezhető el.
- (11) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (12) Új épület építése csak rendezett telken engedélyezhető.
- (13) Az építési hely közterület felőli határvonalát – ha a szabályozási tervlap másként nem intézkedik – kötelező építési vonalként kell kezelni.
- (14) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető.
- (15) A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építési feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.
- (16)
- (17) A kialakult előkert méretet legalább 2-2 szomszédos telek előkert méretének figyelembevételével kell megállapítani.
- (18) Az épületek színezésénél – a környezethez illeszkedően és ahhoz harmonizálón – jellemzően csak pasztel színek alkalmazhatók
- (19)⁸ Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, víztározó, patak, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan vagy vasúti terület található, akkor a telek megközelítését lehetővé tevő műszaki műtárgy (híd, vasúti átjáró) közbe iktatásával is közterület kapcsolattal rendelkezőnek minősül.

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

⁸ A 15. § (19) bekezdését a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

Zaj- és rezgésvédelem
16. §

Levegőtisztaság-védelem
17. §

Talaj- és vízvédelem
18. §

Egyéb előírások
18/B. §

AZ ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

A települési értékvédelem
19. §

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

Táj- és természetvédelem
20. §

- (1) A természeti, a tervezett tájvédelmi körzet, a natura 2000 területeken és az országos jelentőségű védett természeti emlékek területén bármilyen gazdasági tevékenység, művelési ágváltozás, építmények elhelyezése, bővítése csak az országos természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.
- (2) Országos jelentőségű egyedi tájérték az un. „ezeréves tölgy”.

TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELŐÍRÁSOK
21. §.

- (1) A közcélú tilalmi területre (az első rendű közlekedési célú közterületek tervezett

szakaszainak területére) eső telkekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és telekalakítási tilalmat kell elrendelni.

- (2) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületébe eső telkeken, illetőleg telekrészeken szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó- és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.
- (3) Országos közút védőterületén – a szabályozási terven jelölt telkeken, illetve telekrészeken – az országos közút védőtávolsága miatt – építmény csak az OTÉK 36. § (6) bekezdésében, valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/a §-ában előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (4) A vasút szabályozási tervlapon jelölt védőterületén építmény csak az OTÉK 36. § (7) bekezdésében, valamint a vasútról szóló 1993. évi XCV. Törvény 10. §-ában előírtak figyelembevételével helyezhető el.
- (5) A közművek szabályozási terven jelölt védőterületén építmény csak az építés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.

III. Fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

22. § hk.

22/A. §

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

22/B. §

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

IV. Fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Fogalom-meghatározások

23. §

- (1) Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult szabályozási besorolású építési övezetekben alkalmazott fogalom, mely az építési övezetre jellemző beépítési módra utal. Az ilyen övezetbe eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.
- (2) Állatkifutó: Az állatoknak mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt az építési helyen belül, amely általában 2x3 m-nél nem nagyobb.
- (3) Építmény-szintterület:
nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,
bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,
összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó.
- (4) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Ez olyan építési terület, amelynek építészeti karaktere pozitív módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építés előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
- (5) Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).
- (6) Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozási tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít.
- (7) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
- (8) Közösségi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet köz célú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése területbiztosítása.

- (9) Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízügyi, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.
- (10) Melléképületek: A jelen rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
- (11) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.
- (12) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Olyan építési övezet, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbítására, illetve változtatására szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy épületmagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.
- (13) Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy:
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
 - vagy elő- és oldalkerttel,
 - vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel
- határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.
- (14) Ömlesztett anyagtároló: Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x 2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
- (15) Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 10 m², valamint az építmény magassága legfeljebb 3 méter.
- (16) Rendezett építési telek: az olyan építési telek, amely megfelel az OTÉK 33. § 1.-5. pontja rendelkezéseinek és a jelen rendelet 13.§ (2) és a 14.§ (4) bekezdésében előírtaknak
- (17) Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 0 foktól nagyobb szöget bezáró határvonallal érintkezik.
- (18) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
- (19) Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak a szabadon álló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
 - vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel,

határosak.

- (20) Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy
- szövegben, vagy csak
 - rajzilag rögzíthetők.
- A szöveges szabályozási elemeket Mikepércs Község Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a mellékleteként a szabályozási tervlap rögzíti.
- (21) Szabályozási szélesség: az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.
- (22) Szabályozási terv: a szabályozási terv a Helyi Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.
- (23) Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron az előírások szerinti építés engedélyezhető.
- (24) Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár.
- (25) Telektömb. A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítésre nem szánt terület határol.
- (26) Tervezett beépítésre szánt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.
- (27) Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.
- (28) Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbiek kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- (29) Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az előkerttel, illetőleg a hátsókerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.
- (30) Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alapfunkciói szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent.
- (31) Települési terület: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény fogalom meghatározása szerint a beépítésre szánt területek közül a belterületen lévő

és az ahhoz közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területek együttese.

(32) Mezőgazdasági major: meglevő volt TSZ (gépjavító, állattartó stb) telep.

Mikepércs Építési Szabályzatának mellékletei:

24.§⁹

- (1) 1. melléklet Szabályozási terv M=1:8000 (Teljes igazgatási területre),
- (2) 2. melléklet Tm-1Sz jelű szabályozási terv M=1:8000 (Külterületi tórendszer szabályozása).
- (3)¹⁰ 3. melléklet Tm-2Sz jelű szabályozási terv M=1:8000 (Külterületi bányatelek és környezete szabályozása).
- (4)¹¹ 4. melléklet Tm-3Sz jelű szabályozási terv M=1:4000 (Szabályozási terv)
- (5) 6. melléklet Tm-4Sz jelű szabályozási terv M=1:4000 (3 részterület szabályozási terve – külterület).

Rendelkezők az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról

25. §¹²

Záró rendelkezések

26. §

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

Tímár Zoltán sk.
polgármester

ph.

Dr. Dászkál Tibor Ákos sk.
jegyző

dr. Vántus Tamás sk.
jegyző

⁹ A 24. § címe a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

¹⁰ A 24. § (3) bekezdését a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (V. 29.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

¹¹ A 24. § (4) bekezdését a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

¹² A 25. §-t a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 6. §-a hatályon kívül helyezte.

5. melléklet a 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelethez¹³

1. A választható beépítési módok és telekméretek (X = választható)

1.1. 1/a táblázat

	A	B	C	D
1	Beépítési mód és kódja	Teleknagyság kód	Kialakult 0	Nem kialakult (tervezett) 1
2	1 szabadon álló	5		X
3		6		X
4		7		X
5	2 oldalhatáron álló	2		X
6		3		X
7		4		X
8	3 zárt sorú	1		X
9	0 adottságoktól függő	0	X	

1.2. 1/b táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	A legkisebb		Telek-nagyság kód	Újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség beépítési mód szerint			
2	teleknagyság m ²	telek-mélység m		szabadon álló 1	oldalhatáron álló 2	Zárt sorú 3	adottságoktól függő 0
3	400	30	1			10	X
4	500	30	2		14		X
5	700	35	3		15		X
6	800	35	4		16		X
7	1000	40	5	20			X
8	2000	45	6	30			X
9	5000	50	7	40			X
10	Adottságtól függő		0	X	X	X	X

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

¹³ Az 5. mellékletet a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdése iktatta be.

2. Beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség 2. táblázat

	A	B	C
1	Kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %
2	1	≤ 5	80
3	2	≤ 15	65
4	3	≤ 20	60
5	4	≤ 30	50
6	5	≤ 40	40
7	6	≤ 50	30

3. Épületmagasság 3. táblázat

	A	B
1	Kód	Előírt – megengedett legnagyobb épületmagasság m
2	1	$\leq 4,5$
3	2	$\leq 6,0$
4	3	$\leq 7,5$
5	4	6,0-11,5
6	5	$\leq 10,0$

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