

**MESTERSZÁLLÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK****3/ 2006. (III.31.)****rendelete****Helyi Építési Szabályzatról.**

Mesterszállás Község Képviselő - testülete az 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) szerinti feladatkörben, az 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) szerinti jogkörben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) szerinti hatáskörben, továbbá „az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253 / 1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet és annak módosításáról szóló 36 / 2002. (III.7.) sz. Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

*I. fejezet*

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK****A rendelet hatálya, alkalmazása**

1. § (1) Jelen rendelet területi hatálya Mesterszállás Község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (műtárgyat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni a mindenkor hatályos jogszabályok alapján, továbbá e rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezi:
  - a) SZ – 1 jelű Közigazgatási terület szabályozási terve (térkép - rajzi munkarész)  
M = 1: 10 000
  - b) SZ – 2 jelű Belterület szabályozási terve (térkép - rajzi munkarész)  
M = 1: 2000
  - c) SZ – 3 jelű Üdülőterület szabályozási terve (térkép - rajzi munkarész)  
M = 1: 4000
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.
- (6) Jelen rendelet 1. számú mellékletében került meghatározásra a H.É.SZ. – ben alkalmazott, jogszabályoktól eltérő fogalmak magyarázata, melyet a H.É.SZ. – el együtt kell alkalmazni.

**Fogalommeghatározások:**

1. **Főépület:** A sajátos építési használat szerinti területek fő funkciójú épülete. (pl. lakóterületen – lakóépület, gazdasági területen – gazdasági épület, stb.).
2. **Melléképület:** A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.
3. **Lakózóna:** Az építési telken belül a főépület elhelyezésére szolgáló terület.
4. **Védőzöld:** Környezeti terhelések (zaj, por, stb.) csökkentése érdekében telepített növényállomány.
5. **Védőfásítás:** Honos fafajokból telepített védőzöld.
6. **Többszintes növényállomány:**
  - Védőerdősávok esetén cserje, lombkoronaszint vagy bokorfa – magas növésű fa lombkoronaszintje.
  - Teljes záródású védősáv keresztmetszete: cserje – bokorfa – magas növésű fa – bokorfa – cserje

A többszintes növényállományt erdészeti illetve kertészeti tervek alapján kell kivitelezni.

### **Az építési engedélyezés helyi szabályai**

- 2. § (1)** A Képviselő - testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásról szóló hatályos jogszabályban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2) Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben a kötelező építési övezeti paraméterek meghatározásra kerültek, a meglévő, már kialakult beépítések esetén az építési övezetekre vonatkozóan a hiányzó beépítési paramétereket az Étv. 18.§ (2) szerinti illeszkedés elvének alkalmazásával kell az építésügyi hatósági eljárás során meghatározni.
- (3) A szabályozási tervlapokon jelölt, belvív által veszélyeztetett területeken történő építés esetén az építendő épületek alapozását statikus tervező véleménye alapján kell kivitelezni, a megoldást az engedélyes terveknek tartalmazni kell.
- (4) Terepszint alatti építmény a belterületen az övezeti előírásoknak megfelelően létesíthető, kivételt képeznek a (3) bekezdés szerinti területek, ahol nem építhető, továbbá ezeken a területeken épülettel egybeépített pince sem létesíthető.
- (5) Az épületek – a meglévő épületek tömegéhez illeszkedve – magastetővel alakítandók ki a lakóterületen, a településközpont vegyes területen, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, üdülőterületeken és a különleges területeken.
- (6) A település teljes közigazgatási területén külszíni bánya nem létesíthető.
- (7) A hatályos helyi rendeleteket (állattartási, környezetvédelmi) a H.É.SZ. – el együtt kell alkalmazni, az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozóan.
- (8) Évi 500 m<sup>3</sup> vízhozamot meg nem haladó lakossági csökutak maximális talpmélysége Mesterszállás község közigazgatási területén 25,00 m lehet.

### **Telekkiosztás, telekrendezés általános szabályai**

- 3. § (1)** Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és – ha van rá előírás – az építési telek minimális szélességét, mélységét.  
Az előírt telekterületméret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5% -kal csökkenthető.
- (2) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

### **Építmények elhelyezése, építési telkek beépítése**

- 4. § (1)** Egyedi telken melléképület önállóan nem építhető, csak abban az esetben, ha az építtető a lakóterület szerinti sávot szabadonhagyja.
- (2) Újonnan beépítésre szánt területeknél az építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben előírt előkert méretével.  
Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól 0,60 m távolságra kell elhelyezni.

- (3) Foghíj telek beépítése esetén a tömbre előírt előkert méretet a szomszédos telkek beépítési adottságait alapul véve átlagolással kell meghatározni.

### **Építmény elhelyezése közterületen**

- 5. § (1)** Közterületen gépkocsi tároló nem létesíthető, egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐÍRÁSOK****A területfelhasználási egységek általános előírásai**

**6. §** (1) Mesterszállás Község közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

**a) Építési övezetek:**

1) Lakóterület: falusias	(L <sub>f1</sub> , L <sub>f1</sub> <sup>*</sup> , L <sub>f2</sub> )
2) Vegyes terület: településközpont vegyes terület	(V <sub>t</sub> )
3) Gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató	(G <sub>ksz1</sub> , G <sub>ksz2</sub> , G <sub>ksz3</sub> )
egyéb ipari	(G <sub>ip</sub> )
4) Üdülőterület	hétvégiházas (Ü <sub>h</sub> )
5) Különleges terület: temető	(K <sub>t</sub> )
sportpálya	(K <sub>sp</sub> )
állattartó hely	(K <sub>á</sub> )
állattartó gyűjtőhely	(K <sub>át</sub> )
hígrágyatároló	(K <sub>ht</sub> )
szennyvíztisztító telep	(K <sub>szv</sub> )

**b) Övezetek:**

1) Közlekedési és közműterület: közúti	(KÖ <sub>u1</sub> - 5)
2) Zöldterület: közpark	(Z)
3) Erdőterület: védelmi	(E <sub>v</sub> )
gazdasági	(E <sub>g</sub> )
4) Mezőgazdasági terület: általános	(M <sub>á</sub> )
gyep	(M <sub>ágyö</sub> )
birtokközpont	(M <sub>áb</sub> )
kertes	(M <sub>k</sub> )
lineár öntözéses	(M <sub>ál</sub> )
5) Vízgazdálkodási terület: vízgazdálkodási	(V, V <sub>ö</sub> )
vízgazdálkodási üzemi	(V <sub>ü</sub> )
árvízvédelmi általános	
mezőgazdasági terület	(V <sub>máö</sub> )
árvízvédelmi gazdasági	
erdőterület	(V <sub>egö</sub> )

(2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását az SZ – 1, SZ – 2 – jelű szabályozási tervlapok tartalmazzák.

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### **1. LAKÓTERÜLETEK**

*A lakóterületek tagolódása*

**7. § (1)** A lakóterületek sajátos építési használatuknak általános jellege szerint Mesterszálláson az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

*Falusias lakóterület*

*Falusias I lakóövezet*

O	30
4,50	700

**(2) L<sub>FI</sub>** – jelű építési övezet: meglévő és tervezett lakóterületek a település belterületén.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- üzemanyagtöltő
- melléképület

b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 700 m<sup>2</sup>.

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.

(Saroktelek és 30,00 méternél szélesebb építési telek szabadonállóan is beépíthető.)

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.

f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.

i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

- j.) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög  $20 - 45^\circ$  közé essen. (Hajlásszög tekintetében kivételt képeznek a manzárd- és séd tetők, ezek hajlásszöge magasabb lehet.)
- k.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 16,00 m.
- l.) Az építési övezetben új lakóépület építésénél a kialakítandó legkisebb előkertméret: 3,00 m.
- m.) A 40,00 m telekmélységet el nem érő telkek esetén a hátsókert mérete: 4,00 m.  
Ez esetben a telekvégeken létesítendő épületek szomszédos homlokzatát tűzfalasan kell kialakítani.
- n.) Az épületek elhelyezése telken belül a közterület felé eső határvonaltól 3,00 m-re az előkert megtartásával, az oldalhatáron pedig a telekhatártól 0,60 m-re történhet.
- o.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:  
- Melléképületek oldalhatáron a főépület mögött helyezhetők el, legfeljebb a főépülettel megegyező magassági mérettel.  
- A telekhatártól számított 20,00 méteres lakózóna távolságáig állattartó épület nem helyezhető el.
- p.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kirakatszekrény
  - kerti építmény, fóliasátor
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb  $20 \text{ m}^2$  vízszintes vetülettel
  - háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

*Falusias I\* lakóterület*

O	25
7,50	1000

**(3) L<sub>ri</sub>\* – jelű építési övezet:** tervezett nagytelkes lakóterületek gazdálkodási céllal.

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület

- kézműipari építmény
- üzemanyagtöltő
- melléképület

- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m<sup>2</sup>.
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.  
(Saroktelek és 30,00 méternél szélesebb építési telek szabadonállóan is beépíthető.)
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j.) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 20 – 45 ° közé eszen. (Hajlásszög tekintetében kivételt képeznek a manzárd- és séd tetők, ezek hajlásszöge magasabb lehet.)
- k.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 20,00 m.
- l.) Az építési övezetben új lakóépület építésénél a kialakítandó legkisebb előkertméret: 5,00 m.
- m.) Az épületek elhelyezése telken belül a közterület felé eső határvonaltól 5,00 m-re az előkert megtartásával, az oldalhatáron pedig a telekhatártól 0,60 m –re történhet.
- n.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
- Melléképületek oldalhatáron a főépület mögött helyezhetők el, legfeljebb a főépülettel megegyező magassági mérettel.
  - A telekhatártól számított 25,00 méteres lakózóna távolságáig állattartó épület nem helyezhető el.
- o.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladékertály – tároló
  - kirakatszekrény
  - kerti építmény, fóliasátor
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem



- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

*Falusias 2 lakóterület*

SZ	30
5,50	1200

(4) L<sub>12</sub> – jelű építési övezet: külterületi lakóterületek Alsó – Mesterszállás területén.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- melléképület

b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1200 m<sup>2</sup>.

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,50 m.

f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.

h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.

i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

j.) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35 – 45 ° közé essen. (Hajlásszög tekintetében kivételt képeznek a manzárd- és séd tetők, ezek hajlásszöge magasabb lehet.)

k.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 18,00 m.

l.) Az építési övezetben új lakóépület építésénél a kialakítandó legkisebb előkertméret: 5,00 m.

m.) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épület csak abban az esetben építhető, ha külső homlokzati megjelenésében illeszkedik a környezetéhez.

n.) Kerítés csak természetes anyagok (fa, élősvény) felhasználásával létesíthető, max. 2,00 méter magassággal.

o.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- A megengedett legnagyobb építménymagasság a gazdálkodáshoz alkalmazott építmények esetében a technológia függvényében változhat, de nem lehet magasabb 7,50 m – nél.

p.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény, fóliasátor
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- háztartási célú kemma, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- állatkifutó
  
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(5) A lakóterület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépített és megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Falusias lakóterület	<b>L<sub>F1</sub></b>	700	O	30	4,50	40	16,00	3,00
	<b>L<sub>F1</sub>*</b>	1000	O	25	7,50	40	20,00	5,00
	<b>L<sub>F2</sub></b>	1200	SZ	30	5,50	50	18,00	5,00

## **2. VEGYES TERÜLET**

**8. § (1)** A vegyes területet Mesterszálláson a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetbe sorolja:

### **Településközpont vegyes terület**

SZ	45
6,50	500

(2)  $V_t$  – jelű építési övezet: Mesterszállás központi magjában több funkciót is magába hordozó (lakó, igazgatási, művelődési, szolgáltató, stb.) terület.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- legfeljebb 8 lakásos lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- üzemanyagtöltő
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, parkoló, tároló épület, stb.)

b.) Az építési övezetben a terület rendeltetészerű használatához kapcsolódó fásított parkolóterület, pihenőpark és piac terület kialakítható.

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterületméret: 500 m<sup>2</sup>.

d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.

e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m. (Templomtorony esetén ettől eltérő engedélyezett.)

g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.

j.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

k.) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35 – 45 ° közé essen. (Hajlásszög tekintetében kivételt képeznek a manzárdtetők, ezek hajlásszöge magasabb lehet.)

l.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 18,00 m.

m.) Az építési övezetben új lakóépület építésénél a kialakítandó előkertméret: 0,00 m.

n.) Az épületek tetőhéjazatául cserép, vagy zsindelel alkalmazható sárgásvörös, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit színben. Lemezfedés (pl. Lindab) kizárólag melléképület esetén alkalmazható.

o.) Melléképületek (lásd fogalom meghatározás), elhelyezése tekintetében az alábbi

szabályokat kell betartani:

- Az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők, a főépülettől kisebb magassági mérettel.
- olyan telkek esetén, ahol a telekvég a szomszédos telek oldalához csatlakozik, melléképület a telekhatártól min. 4,00 méterre helyezhető el.

p.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladékartály – tároló
- kirakatszekrény
  
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop

r.) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

(3) A vegyes terület építési övezetére vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépített legmagobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Településközpont vegyes terület	V <sub>T</sub>	500	SZ	45	6,50	25	18,00	0,00

### **3. GAZDASÁGI TERÜLET**

**9. § (1)** A gazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:

*Kereskedelmi, szolgáltató terület*

*Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági I terület*

SZ	60
----	----

7,50	1000
------	------

(2) **G<sub>kszi</sub>** – jelű építési övezet: Mesterszállás belterületén gazdasági létesítmények tárolási, raktározási céllal.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- igazgatási egyéb, irodaépület,

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m<sup>2</sup>.

d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

Az előírt zöldfelület mértékéből a lakóterülettel csatlakozó telekhatár mentén – a lakóterület védelme érdekében – a használatbavételig legalább 5,00 méteres védőfásítást kell kialakítani a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak.

i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.

j.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

k.) Az építési övezetben az épületek tetőhajlásszöge 20 – 45 ° közé essen.

l.) Az építési övezetben legalább 10,00 méteres előkertet kell kialakítani, amely területen elhelyezhetők a parkolók területei is.

m.) Az építési övezetben a lakóterülettel csatlakozó telekhatároktól 10,00 méterre helyezendő el az építési hely határvonala.

n.) Az építési övezetben lakóépület építése esetén a lakóépület használója köteles túrni a gazdasági tevékenységből származó esetleges környezeti (zaj, por, stb.) ártalmakat.

o.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- A tetőhajlásszög az alkalmazott technológia függvényében változhat, de az előírt építménymagasságot még így sem haladhatja meg
- a szükséges gépjármű elhelyezési területet telken belül kell kialakítani

*Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági 2 terület*

SZ	50
7,50	2000

(3) **G<sub>ksz2</sub>** – jelű építési övezet: Mesterszállás külterületén meglévő és tervezett gazdasági létesítmények területei.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- igazgatási egyéb, irodaépület
- üzemanyagtöltő

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m<sup>2</sup>.

d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

Az előírt zöldfelület mértékéből a telekhatárok mentén – a használatbavételig legalább kétszintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak.

i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.

j.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény technológiai céllal helyezhető el, az előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékének legfeljebb 1 / 4 –ig, az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.

k.) Az építési övezetben az épületek tetőhajlásszöge 20 – 45 ° közé essen.

l.) Az építési övezetben legalább 10,00 méteres előkertet kell kialakítani, amely területen elhelyezhetők a parkolók területei is.

m.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

n.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- a tetőhajlásszög az alkalmazott technológia függvényében változhat
- az előírt építménymagasság a technológia függvényében változhat, de nem lehet több 9,00 méternél
- a szennyvízcsatorna hálózatra való rácsatlakozásig a keletkező szennyvizet zárt, szigetelt szennyvízgyűjtő aknában kell gyűjthető, de 3 éven belül kötelező a rácsatlakozás
- a szükséges gépjármű elhelyezési területet telken belül kell kialakítani

*Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági 3 terület*

SZ	30
6,50	1500

(4) **G<sub>ksz3</sub>** – jelű építési övezet: Mesterszállás külterületén tervezett gazdasági területek a falusi turizmus és szabadidős tevékenységek (sporthorgászat, vadászat) kereskedelmi célú kiszolgálására.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- igazgatási egyéb, irodaépület
- sportépítmény és funkciójához kapcsolódó járulékos létesítmények

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- idegenforgalmi létesítmények

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1500 m<sup>2</sup>.

d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.

g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.  
(Korszerű közműpótló berendezés megépítése szükséges.)

h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

Az előírt zöldfelület mértékéből a telekhatárok mentén – a használatbavételig legalább kétszintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak.

i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi

rendelet szerinti lakóterületi (falusi) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.

- j.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény technológiai céllal helyezhető el, az előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékének legfeljebb 1 / 5 –ig, az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- k.) Az építési övezetben az épületek tetőhajlásszöge 20 – 45 ° közé essen.
- l.) Az építési övezetben legalább 10,00 méteres előkertet kell kialakítani, amely területen elhelyezhetők a parkolók területei is.
- m.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- n.) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épület csak abban az esetben építhető, ha külső homlokzati megjelenésében illeszkedik a környezetéhez.
- o.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
- Az utcavonalon kialakításra kerülő kerítés csak áttört kivitelben, legfeljebb 2 m magasságig készüljön, színében és anyagában (természetes anyagok) harmonizáljon a főépülettel, és környezetbe illően kerüljön kialakításra.
  - a szükséges gépjármű elhelyezési területet telken belül kell kialakítani, de max. 10 gépjármű számára alakítható ki.

#### *Ipari terület*

SZ	40
9,50	2000

(5) **G<sub>ip</sub>** – jelű építési övezet: Mesterszállás külterületén meglévő és tervezett iparterületek.

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- az ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei
- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - oktatási, egészségügyi, szociális épületek
  - mezőgazdasági termék feldolgozás üzemei
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,50 m.



- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.  
(A közüzemi csatornahálózatra nem csatlakozható telepek esetén korszerű közműpótló berendezés megépítése szükséges.)
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %, melyből a telekhatár mentén a használatbavételig többszintes védőzöld kialakítása, valamint pótlása szükséges, amely a tulajdonos, használó kötelessége.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.
- j.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény technológiai céllal helyezhető el, az előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékének legfeljebb 1 / 4 –ig, az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- k.) Az építési övezetben legalább 10,00 méteres előkertet kell kialakítani, amely területen elhelyezhetők a parkolók területei is.
- l.) Melléképületek és melléképítmények közül minden építmény elhelyezhető.
- m.) A technológiához tartozó ellátó, biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- n.) Az építési vonalra építészetileg nem kialakított homlokzatú építmények (pl. nyitott vasvázas szín, stb.) nem kerülhetnek.  
Takarásukról a főépülettel, rendeltetésszerűen kiképzett reklámfelülettel, vagy örökzöld növényzettel gondoskodni kell. Tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcafépítési elemet ne képezzenek.
- o.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- (6) Gazdasági terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépített megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>G<sub>KSZ1</sub></b>	1000	SZ	60	7,50	25	10,00
	<b>G<sub>KSZ2</sub></b>	2000	SZ	50	7,50	30	10,00
	<b>G<sub>KSZ3</sub></b>	1500	SZ	30	6,50	40	10,00

Egyéb ipari terület	G <sub>IP</sub>	2000	SZ	40	9,50	30	10,00
---------------------	-----------------	------	----	----	------	----	-------

#### 4. ÜDÜLŐTERÜLET

**10.§ (1)** Az üdülőterület a szabályozási terv az alábbi építési övezetbe sorolja:

#### *Hétvégiházaz üdülőterület*

O	10
6,00	800

(2) **Ü<sub>h</sub>**- jelű építési övezet: Mesterszállás külterületén a holt – Körös ág mentén tervezett területek.

- a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 800 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 m.
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.  
(Korszerű közműpótló berendezés megépítése szükséges.)
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti üdülőterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.
- j.) Az építési övezeten terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- k.) Az építési övezetben az épületek tetőhajlásszöge 20 – 45 ° közé essen.
- l.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 12,00 m.
- m.) Az építési övezetben az előkert mérete: 3,00 m.
- n.) Az épületek elhelyezése telken belül a közterület felé eső határvonaltól 3,00 m-re az előkert megtartásával, az oldalhatáron pedig a telekhatártól 0,60 m –re történhet.
- o.) Az épületek homlokzati felületképzése, héjazata környezetbe illő legyen, hagyományos építőanyagok felhasználásával (tégla falazat – paszellszínekben, piros cserépfedés illetve nádfedés) kerüljön kialakításra.

(Hullámlemez fedés nem engedélyezett.)

- p.) Az utcavonalon kialakításra kerülő kerítés csak áttört kivitelben, legfeljebb 2 m magasságig készüljön, színében és anyagában (természetes anyagok) harmonizáljon az üdülőépülettel, és környezetbe illően kerüljön kialakításra.
- r.) A Holt - Körös partra kifutó telekvégek hátsó, 10 m – es sávjában épület, építmény nem helyezhető el.  
Ezen telkeknél a hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.
- s.) Telkenként max. 2 gépjármű számára alakítható ki elhelyezési terület.
- t.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Saját szükségletet kielégítő tüzelőtároló nem helyezhető el, csak folyékony gáz tárolására szolgáló tartály, az is csak abban az esetben, ha a vezetékes gázellátás nem biztosított.

- u.) A tervezett üdülőterületen elhelyezkedő Szegény – zugi kunhalom 100,00 m –es sugarú környezetében semmilyen talajbolygatással járó tevékenység, földmunka nem végezhető, a terület művelési ág változtatása nem engedélyezett a kunhalom védelme érdekében.

(3) Hétvégiházás üdülőterületre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítésség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkelet mérete m
Hétvégiházás üdülőterület	Ü <sub>h</sub>	800	O	10	6,00	60	12,00	3,00

## 5. KÜLÖNLEGES TERÜLET

11. § (1) A különleges területek közé Mesterszálláson azok a területek kerültek besorolásra,

amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt eltérnek jelen rendelet 7. - 10.§ - ok szerinti területektől.

(2) A különleges területeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:

*Különleges, sportpálya terület*

SZ	5
4,50	k

(3) **K<sub>sp</sub>** – jelű építési övezet: települési sportpálya területe.

- a.) A területen a sportpályák, sportépítmények és funkciójukhoz kapcsolódó járulékos létesítmények (öltöző, szociális építmények, szertár, lelátó, stb.) helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K. (K = kialakult)  
A sportpálya területe nem megszerthető.
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
  - közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladékartály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - zászlótartó oszlop
- k.) Az építési övezet területén hirdető táblák elhelyezhetők max. 3,00 m magasságban.
- l.) A telken belüli zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni.

*Különleges, temető terület*

SZ	5
----	---

4,50	k
------	---

(4) **K<sub>t</sub>** – jelű építési övezet: települési köztemető területe.

- a.) Az építési övezetben a temetőfunkcióval kapcsolatos (ravatalozó épület, temetőkápolna, kolumbárium fal, sírbolt, szerszám és gépjárműtároló, hulladéktároló, stb.) építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K (kialakult). A temető területe nem megosztható.
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.
- h.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
  - közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kirakatszekrény
  - kerti építmény
  - lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső (terepélépcső) és lejtő
  - zászlótartó oszlop
- i.) A temető 50,00 méteres körzetében szórakoztató egység nem létesíthető. A védőtávolságokon belül nem létesíthető lakóépület, és fűt ivóvízkút sem.
- j.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
  - Temetőkápolna, harangláb, stb. építése esetén az építménymagasság tovább növelhető, de nem lehet magasabb 7,50 m – nél.
  - A területhez csatlakozó közterületen gépjárműparkolás engedélyezett.

*Különleges, szennyvíztisztító - telep terület*

SZ	40
6,00	k

(5) **K<sub>szv</sub>** – jelű építési övezet: meglévő települési szennyvíztisztító - telep területe.

- a.) Az építési övezetben a szennyvízelhelyezés, szennyvízkezelés funkciójának megfelelő építmények és műtárgyak, további kiegészítő létesítmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K (kialakult).
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.

- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %, melyből a telep telekhatárainak mentén a telep kezelőjének, üzemeltetőjének 10,00 méteres takaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a technológiához szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el, az előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékének legfeljebb 1 / 3 -ig, az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- j.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- k.) A telep védőtávolságán belül (150,00 m) lakóépület nem helyezhető el.

*Különleges, állatátadó – átvevő hely terület*

SZ	20
4,50	4000

(6) **K<sub>a</sub>** – jelű építési övezet: települési állatátadó hely területe.

- a.) Az építési övezetben az állatátadással – átvétellel kapcsolatos (terelőkarám, kifutó, trágyatároló – elvezető, stb.) építmények, további kiegészítő létesítmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben a funkcióhoz kapcsolódóan állatorvosi állomás létesíthető.
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 4000 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %, melyből az átvevőhely telekhatárainak mentén a kezelőnek, üzemeltetőnek legalább 2 szintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát.
- i.) Zajvédelmi követelményként a telekhatáron kisebb, mint 70 dB zajkibocsátási határérték betartandó. Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség

védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.

- j.) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a technológiához szükséges építmények, hígtrágyakezeléssel kapcsolatos műtárgyak helyezhetők el, az előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékének legfeljebb 1 / 3 -ig, az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- k.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.

*Különleges, állattetem - gyűjtőhely terület*

SZ	5
4,50	5000

(7) **K<sub>át</sub>** – jelű építési övezet: tervezett állattetem gyűjtőhely területe.

- a.) Az építési övezetben az állati hulla gyűjtési technológiának és az üzemeltetésnek megfelelő épületet, építményt, melléképítményt és műtárgyakat lehet elhelyezni.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m<sup>2</sup>.
- c.) Az építési övezet beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %, melyből a telekhatárok mentén legalább 10,00 méteres többszintes takaró védőfásítást kell létesíteni a telep tulajdonosának a használatbavétellel egyidejűleg.
- h.) Zajvédelmi követelményként a telekhatáron kisebb, mint 70 dB zajkibocsátási határérték betartandó.  
Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- j.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- k.) A tervezett állattetem- gyűjtőhely előzetesen elkészített tanulmányterv engedélyes terv alapján létesíthető.

*Különleges, hígtrágyatároló terület*

SZ	20
3,00	K

(8) **K<sub>ht</sub>** – jelű építési övezet: hígtrágyatároló területe.

- a.) Az építési övezetben az állati eredetű hígtrágya kezelési technológiának megfelelő épületet, építményt, melléképítményt és műtárgyakat további kiegészítő létesítményeket lehet elhelyezni.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: K (kialakult).
- c.) Az építési övezet beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,00 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %, melyből a telekhatárok mentén legalább 3 szintes takaró védőfásítást kell létesíteni a telep tulajdonosának a használatbavétellel egyidejűleg, illetve pótolni annak hiányát.
- h.) Zajvédelmi követelményként a telekhatáron kisebb, mint 70 dB zajkibocsátási határérték betartandó.  
Levegőtisztaság – védelmi (emisszió – imisszió) a felszíni, felszín alatti vízminőség védelem szempontjából a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltakat kell biztosítani.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak technológiai céllal létesíthető, max. a beépítési százalék 2 / 3 -ig, a zöldfelület legkisebb mértékének megtartása mellett.
- j.) A létesítmény működése során nem bocsáthat ki talaj- és környezetszennyező anyagokat, a keletkező trágyát korszerű technológia alapján kell kezelni.
- k.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:  
- Az építménymagasság az alkalmazott technológia függvényében tovább növelhető, de nem lehet magasabb 7,50 m – nél.  
- Az építési övezet területét kerítéssel körbe kell keríteni.

(9) A különleges terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	<b>K<sub>SP</sub></b>	K	SZ	5	4,50	70
	<b>K<sub>T</sub></b>	K	SZ	5	4,50	60
	<b>K<sub>Szv</sub></b>	K	SZ	40	6,00	40



	<b>K<sub>A</sub></b>	4000	SZ	20	4,50	60
	<b>K<sub>AT</sub></b>	5000	SZ	5	4,50	50
	<b>K<sub>HT</sub></b>	K	SZ	20	3,00	40

## ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### **1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET**

- 12. §** (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Mesterszállás közigazgatási területén az országos és helyi közutak, kerékpárutak, a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszerük és környezetvédelmi létesítmények, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Az általános közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖ<sub>U</sub>**– jelű övezetekbe sorolja.
- a.) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
- közlekedési építmények, továbbá
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmény (pavilon)
- akkor, ha erre terület biztosítható, és az nincs zavaró hatással a környezetére, közlekedés biztonságára, továbbá ehhez a terület tulajdonosa és / vagy kezelője hozzájárul.
- b.) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a (2) a.) – ban meghatározottakon túl, utcabútorok elhelyezhetőek, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépitési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Az utak szabályozási szélességén belül létesítményt elhelyezni csak a közlekedési úrszelvény megtartásával szabad.  
E területsávba eső meglévő épületeken végezhető építési tevékenység az illetékes közlekedési felügyelet állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.
- (6) Az (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Mesterszálláson az alábbiakra tagozódik:
- a.) **KÖ<sub>U</sub> – 1:** 46161. jelű (Mesterszállás – Mezőhék) országos mellékút települési szakasza. Mesterszállás – Mezőtúr, és Mesterszállás – Szarvas irányába tervezett országos mellékút nyomvonala.  
Tervezett építési területe: 30,00 méter.

- b.) **KÖ<sub>U</sub> – 2:** Helyi gyűjtőút terület.
- c.) **KÖ<sub>U</sub> – 3:** Meglévő és tervezett települési kiszolgáló utak területei.  
Tervezett építési területük: 12,00 méter.
- d.) **KÖ<sub>U</sub> – 4:** Tervezett külterületi feltáróutak területei.  
Tervezett építési területük: 12,00 méter.
- e.) **KÖ<sub>U</sub> – 5:** Tervezett országos kerékpárút területe.  
Tervezett építési területe: 3,00 méter
- (7) A közlekedési területek építési szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy szabad építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (8) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (9) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15 - 15 m - en belül építmény nem helyezhető el.
- (10) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsi parkolói.
- (11) A helyi értékvédelmi terület alá eső közterületek gyalogos zónáit egységes, a környezetébe illeszthető burkolattal kell ellátni.
- (12) A közlekedési területek (út) padkáit úgy kell kialakítani, hogy a gépjárműforgalmi utak kereszteződéseinél és közintézmények bejáratánál kerekesszékekkel és gyermekkocsival akadálymentesen használható legyen.
- (13) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek.
- (14) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.

## **2. ZÖLDTERÜLET**

### **Zöldterület**

- 13.§** (1) Zöldterület Mesterszálláson a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark terület.
- (2) A zöldterületet a szabályozási terv **Z** – jelű övezetbe sorolja.
- a.) Az övezetben elhelyezhető:
- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.)

- vendéglátó épület
  - a terület fenntartásához szükséges épület
- b.) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
- c.) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
- d.) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- e.) Az övezetben – kiemelten a gyermekjátszóterén – a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

### **3. ERDŐTERÜLET**

**14. § (1)** Az erdőterületeket Mesterszálláson a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

#### *Védelmi célú erdőterület*

- (2) **E<sub>v</sub>** – jelű övezet: a külterületen lévő védőerdők területei.
- a.) Létesítendő védőerdők területeit a tulajdonosnak a védeni kívánt objektum használatbavételéig, erdészeti eszközökkel - minimum 80%-os borítottsággal – kell beültetni.
- b.) Az övezet területe nem építhető be.
- c.) A védelmi célú erdőterületeket kötelező fenntartani működő külterületi majorok, telephelyek, üzemek környezetre gyakorolt káros hatásaik csökkentése érdekében, illetve azok látványtakarása szempontjából.  
Ezek telepítése és gondozása a kibocsátást végző telep tulajdonosainak mindenkori feladata.

#### **Gazdasági célú erdőterület**

- (3) **E<sub>g</sub>** – jelű övezet: Mesterszállás közigazgatási területén erdőgazdálkodási célú erdőterületek.
- a.) Az övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5 % - os beépítettséggel, nem erdő művelési ágban lévő területen.
- b.) Az övezetben épület csak legalább hiányos közművesítettség esetén létesíthető.

### **4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

**15. § (1)** A mezőgazdasági terület Mesterszálláson a szabályozási terven feltüntetettek szerint

került kijelölésre.

- (2) A mezőgazdasági övezetek földrészelei a növénytermesztési és állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület (tanya) is építhető.
- (3) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (4) Telekmegosztás nem engedélyezhető, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:
  - az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterületméretnél kisebbé válik, vagy
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét túllépi.
- (5) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

### **Általános mezőgazdasági terület**

- (6) **M<sub>A</sub>** – jelű övezet: Mesterszálláson zömében a külterületi mezőgazdasági szántó művelési ág területei.
  - a.) Az övezetben elhelyezhető tanyaépület max. 4,50 m építménymagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m építménymagassággal.
  - b.) Az övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 30 – 45 ° közé essen.
  - c.) Az övezetben a kialakult hagyományokhoz illeszkedő tanyaépület építhető.  
Hagyományos építőanyagok (tégla, vályog, nádfedés, cserépfedés, zsindeley) felhasználásával, továbbá hagyományos építészeti formák alkalmazásával épüljön.
  - d.) Az övezetben építmény csak a 6000 m<sup>2</sup> – nél nagyobb területű telken építhető.
  - e.) A 6000 m<sup>2</sup> - nél kisebb területű telken amennyiben meglévő beépítés van, akkor az fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
  - f.) Az övezetben a tanyaépület telkét kerítéssel körbe kell keríteni, a kerítés anyaga csak természetes anyagból készülhet, és harmonizálnia kell a tanyaépület építőanyagaival.  
Kerítésnek élő sövény és cserjesor is alkalmazható.

### **Mezőgazdasági gyepterület – ökológiai (zöld) folyosó területe**

- (7) **M<sub>ágyó</sub>** – jelű övezet: Mesterszállás külterületén a Hupa – dűlő védett gyepterületei.
  - a.) Az övezetben a többségében gyep, legelő művelési ágú területek egybefüggő részei tartoznak, ahol a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
  - b.) A természetközeli élőhelyek, ősgyep területein a gyep általában elsődlegesen védelmi funkciót lát el, a termelési, gazdálkodási funkció itt másodlagos.

- c.) Az övezet az Ökológiai (zöld) folyosó területe, melyben a gyepterület művelési ág változtatása nem engedélyezett, szántók visszagyepesítése folyamatosan történhet.
- d.) Az övezetben csak a legeltető állattartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- e.) Az övezetben mindennemű építési és gazdálkodási tevékenység a kezelő / területileg illetékes szakhatóság bevonása mellett engedélyezhető.

### **Általános mezőgazdasági birtokközpont terület**

- (8) **M<sub>ab</sub>**- jelű övezet: Mesterszállás külterületén a volt majorok, állattartó telepek területei.
- a.) Az övezetben a mezőgazdasági termelés, tárolás, feldolgozás és állattartás építményei helyezhetők el.  
Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem létesíthető.
  - b.) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
  - c.) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
  - d.) A birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %.
  - e.) A terület beépítési módja: szabadonálló.
  - f.) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.  
Az övezetben az épületek csak magastetővel építhetők. Az épületeket tájba illő anyagok alkalmazásával kell kialakítani.
  - g.) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl.: silók) maximum kétszeresen haladhatják meg technológiai okból.
  - h.) Az övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
  - i.) Az övezet telkein valamennyi melléképítmény elhelyezhető.
  - j.) A meglévő telephelyek, majorok területén – amennyiben nincs – látványtakaró védőfásítást kell a tulajdonosnak kialakítani, illetve pótolni annak hiányát.

### *Általános mezőgazdasági – lineár öntözéses terület*

- (9) **M<sub>al</sub>** – jelű övezet: a mezőgazdasági területek lineár rendszerű öntözéses területei.
- a.) Az övezetben építmény nem létesíthető.
  - b.) Az övezetben kizárólag az öntözéses ellátáshoz szükséges berendezések létesíthetők, telepíthetők.

### *Kertes mezőgazdasági terület*

- (10) **M<sub>k</sub>** – jelű övezet: a belterület melletti szérűskertek területei.
- a.) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés, tárolás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
  - b.) Az övezetben lakóépület nem építhető.
  - c.) Az övezetben telkenként 1 tárolóépület létesíthető, oldalhatáros beépítési móddal, legalább 10,00 méteres előkert megtartásával.
  - d.) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
  - e.) Az övezetben az épületek magastetővel építhetők.

### **5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

- 16.§** (1) A vízgazdálkodási terület Mesterszálláson a Hármas – Körös folyó, a Harangzugi holtág területei, a hullámtér, az árvízvédelmi töltések területei, valamint az öntözőcsatornák, és a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjai. Továbbá vízbeszerzési, vízkezelési és árvízvédelmi célú létesítmények területei.
- (2) A vízgazdálkodási területeket Mesterszálláson a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

#### **Vízgazdálkodási terület**

- (3) A **V** – jelű övezet: Harangzugi holtág, belvízelvezető csatornák területei.
- a.) Az övezetben – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
  - b.) A sporthorgászás célját szolgáló építmények elhelyezése minimum a medertől számított 15 méterre, maximum 80 m<sup>2</sup> szintterülettel, valamint 4,50 m megengedett legnagyobb építménymagassággal létesíthető.
  - c.) Az öntöző és belvízcsatornák töltéslábtól mért 3,00 – 3,00 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepként, rétként, legelőként alakítható ki.
- d.) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, természeti terület esetén az illetékes természetvédelmi hatóság egyetértésével.

#### *Vízgazdálkodási célú terület – Megyei Övezetek által érintett területe*

- (4) **V<sub>6</sub>** - jelű övezet: a Hármas – Körös folyó és hullámterének területe, tervezett sporthorgászati célú terület.
- a.) Az övezet több Megyei Övezet által érintett terület.
  - b.) Az övezetben – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

- c.) Az övezetben elhelyezhetők a vízi turizmushoz és vízi sporthoz kapcsolódó kiszolgáló és járulékos létesítmények.  
A vízi turizmushoz céljait szolgáló építmények elhelyezése minimum a medertől számított 20 méterre, maximum 80 m<sup>2</sup> szintterülettel, valamint 4,00 m megengedett legnagyobb építménymagassággal létesíthető.
- d.) Árvízvédelmi töltés mentett oldali és vízoldali 10,00 méteres védősávjában, valamint a mederéltől számított 10,00 méteren belül építmény nem létesíthető.
- e.) Az övezetben a védett természeti területek biztosításának érdekében külszíni művelésű bányá nem létesíthető, meglévő bányaterület nem bővíthető.
- f.) Az övezetben épületet csak úgy szabad elhelyezni, hogy az a kialakult természetközeli állapotot ne sértse.
- g.) Az övezetben építmény, infrastruktúra csak úgy helyezhető el, hogy az árterület árvízlevezető képessége ne csökkenjen.
- h.) Az övezetben a tájképvédelem biztosítására az épületek tájba illesztése érdekében az elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 4,00 m lehet, építőanyagként fa építőanyag alkalmazható, natúr színben kivitelezve.
- i.) Az övezetben az építmények terveihez látványtervet kell készíteni.
- j.) Az övezetben szélerőművek, átjátszó tornyok nem létesíthetők.
- k.) Az övezetben hajóállomás és kompikötő létesíthető a fenti előírások figyelembevételével.
- l.) Az övezet területéből beépítésre szánt terület nem alakítható ki.

#### *Vízgazdálkodási üzemi terület*

- (5) **V<sub>ü</sub>** – jelű övezet: vízbeszerzési, vízkezelési, árvízvédelmi és vízkárelhárítási területek. (vízmű, gátórház, szivattyútelep)
- a.) Az övezetben a vízbeszerzéshez, vízkezeléshez, árvízvédelemhez és vízkárelhárításhoz szükséges építmények helyezhetők el, külön jogszabályokban meghatározottak szerint.
- b.) A vízbeszerzési területek (vízműkutak) 10,00 m sugarú, illetve a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő sugarú védőtávolságán belül (hidrogeológiai védőidom) mindenfajta tevékenység tilos.
- c.) Az övezetben mindennemű tevékenység az illetékes vízügyi igazgatóság / hatóság engedélye alapján végezhető.

#### *Vízgazdálkodási- árvízvédelmi általános mezőgazdasági terület, Megyei Övezetek által érintett területe*

- (6) **V<sub>máo</sub>** – jelű övezet: hullámtérben elhelyezkedő mezőgazdasági célú területek.
- a.) A terület fő funkciója az árvízvédelem, de mellékfunkcióként árvízmentes

időszakban mezőgazdasági művelés is megengedett.

- b.) Az övezetben a természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, mocsár) nem változtathatók meg.
- c.) A terület az időszakos árvíz elöntési területe, az övezetben építési engedély köteles építmények nem helyezhetők el.
- d.) A területen a mezőgazdasági művelés csak talaj- és vízzennyező kemikáliák alkalmazása nélkül folytatható.
- e.) Az övezetben az ártér árvízlevezető képessége nem csökkenthető.
- f.) Az övezetben mindennemű tevékenység az illetékes vízügyi igazgatóság / hatóság engedélye alapján végezhető.
- g.) Az övezet területéből beépítésre szánt terület nem alakítható ki.

*Vízgazdálkodási- árvízvédelmi gazdasági erdőterület, Megyei Övezetek által érintett területe*

- (7) **V<sub>egő</sub>** – jelű övezet: hullámtérben elhelyezkedő gazdasági célú erdőterületek.
  - a.) A terület fő funkciója az árvízvédelem, de mellékfunkcióként árvízmentes időszakban erdőgazdálkodási tevékenység is megengedett.
  - b.) Az övezetben gyep művelési ágú területen erdőtelepítés nem lehetséges.
  - c.) Az övezetben erdő telepítése természetkímélő módon, az árvízvédelem biztosítása mellett történhet.
  - d.) Az övezetben az ártér árvízlevezető képessége nem csökkenthető.
  - e.) Az övezetben mindennemű tevékenység az illetékes vízügyi igazgatóság / hatóság engedélye alapján végezhető.
  - f.) Az övezet területéből beépítésre szánt terület nem alakítható ki.

*III. fejezet*

## MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

### Kulturális örökség védelme

- 17.§** (1) A település és környékének védett értékeire, látnivalóira, a meglévő létesítmények megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- (2) Helyi védetté nyilvánított építményeket, alkotásokat érintő építési munkákkal kapcsolatban az elvi és építési engedély kiadása előtt a települési főépítész véleményét ki kell kérni.



- (3) A helyi értékvédelemre javasolt épületekre vonatkozó előírásokat a hatályos helyi értékvédelmi rendelet tartalmazza.
- (4) Azokra az épületekre, melyek a helyi népi építészet jegyeit magukon hordozzák – így pl.: deszkaoromfalas épület, oszlopos tornácos épület-, azokra bontási engedély csak a még a bontás előtti állapotot rögzítő fotó elkészülte után adható ki.
- (5) A település közigazgatási területén régészeti lelőhelyek találhatóak.  
Régészeti lelőhelyeken mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható.  
Régészeti terület határán belül folytatott építési tevékenység esetén az építtetőnek saját költségén megelőző régészeti leletfeltárást kell elvégeztetnie.
- (6) A belterületen lévő Fekete – halom területén kijelölt helyi értékvédelmi területen történő talajbolygatással járó beavatkozáshoz a K.Ö.H. területileg illetékes regionális szervezetét minden esetben be kell vonni, a külterületi tervezett üdülőterületnél elhelyezkedő Szegény – zugi halom 100,00 m –es sugarú környezetében mindennemű talajbolygatással járó tevékenység tilos.
- (7) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a KÖH területileg illetékes irodája szakhatóságként vesz részt.  
Amennyiben a régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a Jász – Nagykun – Szolnok Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

### **Természet- és tájvédelem**

- 18.§** (1) A természet és tájvédelmi területeket a védett természeti területek és a védetté tervezett természeti területek alkotják.  
Mesterszállás területén magába foglalja a Körös – Maros Nemzeti Park és a Hortobágyi Nemzeti Park védett természeti területeit.  
A Körös – Maros Nemzeti Park területéhez tartozó országos jelentőségű védett Körös – Ártér területe a Natura 2000 programon belüli kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési (SCI, SPA) terület.
- (2) Mesterszállás község közigazgatási területén 7 db ex – lege védettségű kunhalom található, ebből 6 db a külterületen és 1 db a belterületen. (SZ – 1 és SZ – 2 jelű szabályozási tervlap alapján).
  - (3) Kunhalmok körüli 30,0 méteres körzetben talajbolygatással járó mezőgazdasági művelést folytatni tilos.
  - (4) Országos jelentőségű védett természeti területet érintő minden beavatkozáshoz a területileg illetékes szakhatóság engedélye szükséges.
  - (5) A településen tervezett helyi jelentőségű védett természeti értékkel kapcsolatban helyi értékvédelmi rendelet rendelkezik.
  - (6) Külterületen lévő erdő, gyepek (rét - legelő), nádas területek, vizes és vizenyős kivett területek művelési ág változása nem engedélyezhető intenzívebb mezőgazdasági művelési ágak és módok irányába.

- (7) Építési engedélyezési eljárás során termőföldek esetében az illetékes talajvédelmi hatóság hozzájárulásának beszerzése szükséges.  
Talajvédelmi célú létesítmények melletti építkezések esetében szintén egyeztetni kell a talajvédelmi hatósággal.
- (8) Kilátás- és látványvédelem korlátozása alá eső területeken kizárólag olyan építmény létesíthető, mely építészeti megjelenése az adott sajátságos táji karakterrel összhangban van.

#### **KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

- 19.§** (1) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület határát nem érintheti.
- (2) Állattartó telepek csak a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával létesíthetők.
- (3) A talaj és felszíni, felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórás anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (4) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátás határértékek betartását.
- (5) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

#### **IV. fejezet**

#### **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

- 20.§** (1) Az Étv. 20.§ - ának (1) bekezdésében foglaltak szerint a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítására és a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzésére az érintett területeken változtatási, telekalakítási illetőleg építési tilalom rendelhető el.
- (2) Mesterszállás közigazgatási területére a helyi építési szabályzat az alábbi sajátos jogintézményeket vezeti be:
- a.) Látványt takaró védőfásítást kell telepíteni, illetve a meglévőt kiegészíteni, ami egyben véderdőként is funkcionál:
- iparterületek térségében
  - külterületi majorok körül
  - környezetszennyező telepek körül.
- A védőfásítást a telep tulajdonosainak a használatba vétellel egyidejűleg kell elvégezniük az adott övezeti előírásoknak megfelelően.
- b.) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani.

A telepítéshez csak a tájra jellemző alábbi őshonos fa- és cserjefajok használhatók:

Telepítendő fajok:

- Nemesnyár - *Populus canadensis*
  - Korai juhar - *Acer platanoides*
  - Feketefenyő - *Pinus nigra*
  - Kocsányos tölgy - *Quercus robur*
- Az erdősávok elegyfái:
- Nyírfa - *Betula pendula*
  - Vadcserezsnye - *Prunus padus*
  - Ezüstfa - *Elaeagnus angustifolia*

Az erdősávok szegélyt adó bokorfái:

- Mezei juhar - *Acer campestre*
- Vadkörte - *Pyrus pyraeaster*
- Egybibés galagonya - *Crataegus monogina*

- c.) A temető védőtávolságán belül a 315 / 16 hrsz –ú. ingatlanra építési tilalom, a 244, 245 hrsz –ú. ingatlanokra építési korlátozás kerül elrendelésre, az érintett területeken lakóépület, fűrt ivóvízkút nem létesíthető.
- d.) A szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül a 06 / 2 – 06 / 8 hrsz –ú. ingatlanokra építési korlátozás kerül elrendelésre, az érintett területeken lakóépület (szolgálati lakás) nem létesíthető.
- e.) A Szegény – zugi halom 100,00 m –es sugarú környezetében a 0293 / 23, 0291 / 1 és 0291 / 2 hrsz –ú. területeken semmiféle talajbolygatással járó tevékenység nem végezhető.

## V. fejezet

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### Hatályba lépés

**21. § (1)** Jelen rendelet és mellékletét képező Szabályozási terv 2006. év március hó 31. napján lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.

(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Mesterszállás, 2006. március hó. 30. nap

Kiss Gábor sk.  
polgármester

Nagyné Seres Anikó sk.  
jegyző

