

**Mezőhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
7/2026. (V.7.) önkormányzati rendelete**

**A település helyi építési előírásairól szóló  
8/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Békés Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Ütügyi Osztály, Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Békés Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Békés Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Békés Vármegyei Önkormányzat, valamint a szomszédos települések, Csanádpalota Város Önkormányzata, Pitvaros Község Önkormányzata, Ambrózfalva Község Önkormányzata, Tótkomlós Város Önkormányzata, Végegyháza Község Önkormányzata, Mezőkovácsháza Város Önkormányzata és Battonya Város Önkormányzata, véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

[2] Jelen szabályozás célja az érintett három részterületre korábban meghatározott helyi építési előírások felülvizsgálata, módosítása a folyamatosan változó jogszabályi környezethez, valamint az aktuális beruházói elképzeléseknek, fejlesztési igényeknek megfelelően.

[3] Az első részterület esetén a meglévő csikósudvar fejlesztése, további gépszín, raktárépület és kifutó létesítése a cél, illetve a 787 és 788/2 helyrajzi számú ingatlanok összevonása, melyhez azok különleges terület - településközponti jellegű lovasközpont (Kkl-3) övezetbe sorolása szükséges.

[4] A második részterület esetén a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú majori tehenészetének fejlesztése érdekében szükséges a bel- és külterület határa és a beépítésre szánt terület, illetve az övezeti határ kismértékű módosítása a 0454/15 (rendezve 0454/24), valamint a 0454/16 és a 0454/14 (rendezve 0454/22) helyrajzi számú ingatlanokat érintően a technológiai igényeknek megfelelően. A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

[5] A harmadik részterület esetén a 801/4 ingatlanon meglévő épületállomány fenntartása, korszerűsítése érdekében szükséges az építési szabályzatban rögzített beépítési mód megváltoztatása szabadon állóról oldalhatáron állóra, melyhez egy új kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-2\*) alövezet létrehozása szükséges. A módosítás során érintett 801/4, illetve a szomszédos 796/68, 801/3, és 801/1 helyrajzi számú ingatlanok terület-felhasználása nem módosul.

### 1. §

A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIRÓL című 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jelen rendelet mellékletét képezik a 2011. évben készített SZ-1 jelű, M=1:10000, SZ-2 jelű és SZ-3 jelű M=1:2000 méretarányú szabályozási tervek; az SZ-1 jelű mint 1. melléklet, az SZ-2 jelű mint 2. melléklet, az SZ-3 jelű mint 3. melléklet, továbbá a 4. melléklet, 5. melléklet, 6. melléklet, 7. melléklet, 8. melléklet és 9. melléklet.”

### 2. §

A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIRÓL című 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Gksz-2\* építési övezet:

- a) megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
- c) megengedett legkisebb telekterület 2500 m<sup>2</sup>
- d) legkisebb zöldfelület 25%
- e) beépítési mód O
- f) előkert 5,0 m/ beültetési kötelezés mentén 15,0
- g) legkisebb oldalkert 3,75 m
- h) legkisebb hátsókert 6,0 m”

### 3. §

A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIRÓL című 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelet 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. §

(1) Különleges területek övezetei I.

(2) Kkl-1 építési övezet

- a) megengedett legnagyobb beépítettség 25%
- b) megengedett legnagyobb építménymagasság (m)  $K^*/7,5$  ( $K^*$ : kialakult)
- c) megengedett legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>)  $K^*/10000$
- d) legkisebb zöldfelület 60%
- e) beépítési mód  $K^*/SZ$
- f) előkert (m)  $K^*$
- g) legkisebb oldalkert (m)  $K^*$
- h) legkisebb hátsókert (m)  $K^*$

(3) Kkl-2 építési övezet

- a) megengedett legnagyobb beépítettség 30%
- b) megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 m
- c) megengedett legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>
- d) legkisebb zöldfelület 40%

- e) beépítési mód Ou/SZ
- f) előkert (m) 0,0/5,0
- g) legkisebb oldalkert 4,0 m
- h) legkisebb hátsókert 10,0 m
- (4) Kkl-3 építési övezet
  - a) megengedett legnagyobb beépítettség 50% <sup>1</sup>
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m
  - c) megengedett legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>) K\*
  - d) legkisebb zöldfelület 30% <sup>2</sup>
- e) beépítési mód Ou/SZ
- f) előkert (m) 0
- g) legkisebb oldalkert (m) 0
- h) legkisebb hátsókert (m) 0,0 <sup>3</sup>
- (5) Kl építési övezet
  - a) megengedett legnagyobb beépítettség 30%
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
  - c) megengedett legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>) K\*/10000
  - d) legkisebb zöldfelület 40%
- e) beépítési mód O/SZ
- f) előkert (m) 0-0,0/SZ-3,0
- g) legkisebb oldalkert 3,0 m
- h) legkisebb hátsókert 0,0 m
- (6) Khm építési övezet
  - a) megengedett legnagyobb beépítettség 30%
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság (m) történetileg kialakult/7,5
  - c) megengedett legkisebb telekterület 2500 m<sup>2</sup>
  - d) legkisebb zöldfelület 40%
- e) beépítési mód sz
- f) előkert (m) 0,0
- g) legkisebb oldalkert (m) 0,0
- h) legkisebb hátsókert (m) 0,0
- (7) Kki építési övezet
  - a) megengedett legnagyobb beépítettség 30%
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
  - c) megengedett legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>
  - d) legkisebb zöldfelület 40%
- e) beépítési mód sz
- f) előkert min. 5,0 m
- g) legkisebb oldalkert 5,0 m
- h) legkisebb hátsókert 10,0 m
- (8) Ksf építési övezet
  - a) megengedett legnagyobb beépítettség 30%
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság (m) K\*/7,5
  - c) megengedett legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Az OTÉK 2012. 08.06. hatályos állapotától való eltérés az állami főépítész BE/12/126-6/2026. számú záró véleménye alapján történt

<sup>2</sup> Az OTÉK 2012. 08.06. hatályos állapotától való eltérés az állami főépítész BE/12/126-6/2026. számú záró véleménye alapján történt

<sup>3</sup> Az OTÉK 2012. 08.06. hatályos állapotától való eltérés az állami főépítész BE/12/126-6/2026. számú záró véleménye alapján történt

d) legkisebb zöldfelület 50%

e) beépítési mód sz

f) előkert 5,0 m

g) legkisebb oldalkert 10,0 m

h) legkisebb hátsókert 10,0 m

(9) Kg építési övezet

a) megengedett legnagyobb beépítettség 30%

b) megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m

c) megengedett legkisebb telekterület 3500 m<sup>2</sup>

d) legkisebb zöldfelület 40%

e) beépítési mód sz

f) előkert 5,0 m

g) legkisebb oldalkert 5,0 m

h) legkisebb hátsókert 5,0 m

(10) Különleges területek övezetei II.

(11) Ke építési övezet

a) megengedett legnagyobb beépítettség 25%

b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m

c) megengedett legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>

d) legkisebb zöldfelület 40%

e) beépítési mód SZ

f) előkert 5,0 m

g) legkisebb oldalkert 0,0 m

h) legkisebb hátsókert 0,0 m

(12) Km-1 építési övezet

a) megengedett legnagyobb beépítettség 30 %

b) megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0 m

c) megengedett legkisebb telekterület 2500 m<sup>2</sup>

d) legkisebb zöldfelület 40%

e) beépítési mód SZ

f) előkert 5,0 m

g) legkisebb oldalkert 5,0 m

h) legkisebb hátsókert 6,0 m

(13) Km-2 építési övezet

a) megengedett legnagyobb beépítettség 40 %

b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m

c) megengedett legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>

d) legkisebb zöldfelület 40%

e) beépítési mód SZ

f) előkert 5,0 m

g) legkisebb oldalkert 6,0 m

h) legkisebb hátsókert 6,0 m

(14) Km-3 építési övezet

a) megengedett legnagyobb beépítettség 40 %

b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m

c) megengedett legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>

d) legkisebb zöldfelület 40%

e) beépítési mód SZ

f) előkert 6,0 m

(15) Khu építési övezet

- a) megengedett legnagyobb beépítettség 20 %
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
  - c) megengedett legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>
  - d) legkisebb zöldfelület 40%
  - e) beépítési mód SZ
  - f) előkert 5,0 m
  - g) legkisebb oldalkert 5,0 m
  - h) legkisebb hátsókert 6,0 m
- (16) Ká építési övezet
- a) megengedett legnagyobb beépítettség 25 %
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság 15,0 m
  - c) megengedett legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>
  - d) legkisebb zöldfelület 40%
  - e) beépítési mód SZ
  - f) előkert 5,0 m
  - g) legkisebb oldalkert 5,0 m
  - h) legkisebb hátsókert 6,0 m
- (17) Ksz építési övezet
- a) megengedett legnagyobb beépítettség 25 %
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
  - c) megengedett legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>
  - d) legkisebb zöldfelület 40%
  - e) beépítési mód SZ
  - f) előkert 5,0 m
  - g) legkisebb oldalkert 5,0 m
  - h) legkisebb hátsókert 6,0 m
- (18) Különleges területek övezetei III.
- (19) Km-4 építési övezet
- a) megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
  - c) megengedett legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>
  - d) legkisebb zöldfelület 40%
  - e) beépítési mód SZ
  - f) előkert 0,0/6,0 m
  - g) legkisebb oldalkert 6,0 m
  - h) legkisebb hátsókert 6,0 m
- (20) Kv építési övezet
- a) megengedett legnagyobb beépítettség 35 %
  - b) megengedett legnagyobb építménymagasság 9,0 m
  - c) megengedett legkisebb telekterület 10000 m<sup>2</sup>
  - d) legkisebb zöldfelület 40%
  - e) beépítési mód SZ
  - f) előkert (m) K\*/építési vonallal szabályozott
  - g) legkisebb oldalkert 5,0 m
  - h) legkisebb hátsókert 6,0 m

#### 4. §

(1) A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIRÓL című 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIRÓL című 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIRÓL című 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

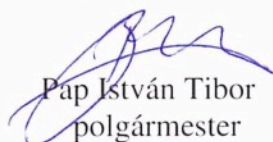
(4) A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIRÓL című 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.

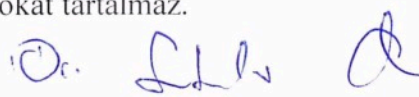
#### 5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

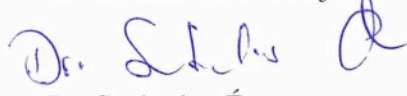
#### 6. §

A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható abban az esetben, ha az ügyfél számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

  
Pap István Tibor  
polgármester

  
Dr. Szabados Éva  
aljegyző

Kihirdetve: 2026. május 7.

  
Dr. Szabados Éva  
aljegyző



**1. melléklet a 7/2026. (V.7.) önkormányzati rendelethez**

„1. melléklet a 8/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelethez a 8/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZ\_1\_Kulterulet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

**2. melléklet a 7/2026. (V.7.) önkormányzati rendelethez**

„2. melléklet a 8/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelethez a 8/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZ\_2\_Belterulet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet a 7/2026. (V.7.) önkormányzati rendelethez

„9. melléklet a 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelethez

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló egyenleg					Pótlás utáni BIA érték egyenlege	
kijelöléssel érintett terület	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege		
(hrsz.)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz.)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)	
Hatályos építési szabályzat szerint											
1.	788/2	0,2395	Lke-1	Kk1-3	-0,2874	-	-	-	-	-	-0,2874
2.	0454/15 (új hrsz: 0454/24)	1,9346	Má-1	Km-3	-5,80	0454/16	4,6729	Km-3	Má-1	3,7	-5,80 +14,02
						0454/14 (új hrsz: 0454/22)	1,6430	Km-3	Má-1	3,7	+4,929
<b>Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*</b>											
<b>+12,86</b>											
* A számítás a módosított területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget.											

**4. melléklet a 7/2026. (V.7.) önkormányzati rendelethez**

„3. melléklet a 8/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelethez a 8/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Majorok szabályozási terve -1-8.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”