



- Településszerkezeti terv-jelölések**
- beépített és beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határa
 - jelenlegi belterület határa, amely nem esik egybe a beépítésre szánt terület határával *
 - területfelhasználási mód határa
 - 0,3m²/m² szintterület sűrűség

- Területfelhasználási módok******
- Beépítésre szánt területek**
- Falusias lakóterület
 - Településközpont vegyes terület
 - Hétfélgézházás üdülőterület
 - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - Gazdasági – Szállítmányozási terület
 - Különleges – Szállítmányozási terület
 - Különleges terület - szociális intézmény területe
 - Különleges terület - temető területe

- Beépítésre nem szánt területek**
- Közeledési terület - közút
 - Zöldterület - kegyeleti park
 - Zöldterület - közpark
 - Zöldterület - közpark közösségi funkciókkal
 - Zöldterület - sport
 - Erdőterület - védett erdő
 - Erdőterület - védő erdő
 - Erdőterület - gazdasági erdő
 - Erdőterület - nem üzemtervezett erdő
 - Kertés mezőgazdasági terület
 - Általános használatú mezőgazdasági terület
 - Általános használatú mezőgazdasági terület a Natura 2000 területén
 - Vizgazdálkodási terület - folyók, patakok
 - Vizgazdálkodási terület - holtág, vizes árkok

- Művi értékvédelem**
- régészeti terület határa
 - régészeti terület (sorszám)
 - műemlék (sorszám)
 - helyi művi érték (sorszám)

- Táj- és természetvédelem**
- Natura 2000 lehatárolás
 - Natura 2000-Mura
 - Natura 2000-Kerka-mente
 - Tervezési terület határa

- Környezetvédelem**
- Víz- és talajvédelem**
- erózió-, deflációérzékeny terület határa
 - bányászattal érintett terület határa
 - csúszásveszély
 - védőterület, védőtávolság, védősáv határa

- Közeledés**
- Közüti közeledés**
- gyorsforgalmi út-autópálya M70
 - különstíni közüti csomópont
 - országos mellékút
 - fontosabb szintbeni közüti csomópont
 - országos törzshálózatot tartozó kerékpárút (ZMTT alapján)
 - térségi jelentőségű kerékpárút (ZMTT alapján)
 - kijelölt kerékpárút nyomvonala

- Vízi közeledés**
- távlatban javasolt folyami átkelő a Murán
- Közművek ****
- szennyvíz átemelő
 - tervezett szennyvíz átemelő
 - gázfogadó
 - villamos transzformátor állomás

- Intézmények**
- igazgatás
 - művelődés
 - egyházi központ
 - orvosi rendelő
 - szociális otthon
 - oktatás
 - tervezett diák szálló
 - kereskedelem-bolt
 - kereskedelem-vendéglátás
 - temető
- Egyéb**
- tavak valós vízfelületei ***
 - távlatban javasolt töltés
 - országhatár

* Részletesen lásd a T-3 szabályozási tervlapon.
 ** Vonalas létesítményeket lásd T-1/K tervlapon.
 *** A tavak vízfelületét a hivatalos földhivatali térképek jelentős eltérésekkel ábrázolják.
 Jelen tervlapon sűrű pontozással ábrázoltuk a vízfelületek valós partvonalát, légifotó alapján.
 **** A területfelhasználási módok megváltozását az átalakuló területhasználatok együttes megjelenítése jelöli.
 (A sraffozásban a szélesebb csíkok ábrázolják az új területfelhasználási módokat.)

Megjegyzés:
 Az 1:10 000 méretarányú alaptérkép a hivatalos állami dokumentum felhasználásával, a földhivatali nyilvántartás alapján készült.
 Jelen tervlap a Megbízótól kapott digitális adatszolgáltatás változatlan felhasználásával készült.

Jelen tervlap együtt kezelendő a T-1/K tervlappal, mely a közműlétesítményeket tartalmazza.

		TÉR 4 ÉPÍTÉSZ KFT. 1024 Budapest, Margit körút 29/A		Tel.: 212-0314, 212-0316 Fax: 212-7944 email: ter@ohello.hu	
		település:	Muraszemeye		rajzsám:
megbízó:	Muraszemeye Községi Önkormányzata 8872 Muraszemeye Béke u.z.		tartalom:	Településrendezési eszközök	
igyevezető:	prof. Sylvester Ádám DLA E-1 01 0002		rajz:	Településszerkezeti terv	
táj tervező:	Dömötör Tamás okl. tájépítész mérnök		vezető tervező:	Dr. Locsmándi Gábor okl. építészmérnök egyetemi docens TT 1 01 0052/02	
közmű tervező:	Dima András okl. mérnök		tervező:	Vásárhelyi Kinga okl. építészmérnök városvezető szakmérnök E-2 01 3723 Kapnya Tünde	
közeledés tervező:	Szolnoki István MKSZ 01 6742		feldolgozó:	A.S.C. Stúdió Építésztervező és Tanácsadó Kft. Munkatárs: Kapnya Tünde	
dátum:	2006. 09.		lépték:	M 1:10 000	

4. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Muraszemenye Község Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2007 (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Muraszemenye Község Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelt véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 10/2007 (XII.14.) önkormányzati rendelete módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A HÉSZ 3.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

3.§

A Szabályzat és a Terv alkalmazása építésügyi hatósági eljárásokban

(1)

(2)

(3)

(4) Ahol a Szabályzat a beépítés mértékével vagy más szabályozási elemmel összefüggésben épület vagy építmény alapterületét említi, azon az OTÉK meghatározása szerint a beépítési mérték számításánál figyelembe veendő területet kell érteni.

2. §

A HÉSZ 6.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Településközpont vegyes övezet (Vt)

(1) A Településközpont vegyes övezet (Vt) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt, túlnyomóan beépült részei.

(2)

(3) Az építési övezet területén az OTÉK szerint elhelyezhető építmények közül nem létesíthető üzemanyag-töltő, illetőleg semmilyen olyan létesítmény, amelynek a káros környezeti hatása meghaladja a jogszabályokban megszabott határértékeket. Ezt az előírást a hatósági engedélyezési eljárások során – az érdekelt államigazgatási szervek és szakhatóságok bevonásával – mindenkor érvényesíteni kell, ha bármely káros hatás bekövetkezésének veszélye felmerül.

(4)

(5) Az építési övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 19.§ (6) bekezdésben foglaltaknak.

6. táblázat

Vt	Az építési telek					Az épület	
	legkisebb	legnagyobb*	legkisebb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb	
	területe		szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mérték	megengedett építménymagasság	
	m ²		m	%	%	m	m
oldalhatáron álló, kialakult esetben zárt sorú (szabadon álló)	L: 1000	L: 2000	L: 16 (18)*	L: 20	L: 50	-	L: 4,50
	L: 500	L: 2000	L: 16 (18)*	L: 40	L: 40	-	L: 6,50

*a beépítés mértékénél maximálisan figyelembe vehető

„L” lakó (üdülő) épületek esetében

„I” intézmény épületek esetében

* (szabadon álló beépítési mód 18,00 méter telekszélességtől)

(6) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek a **6. táblázat** értékeinek, azaz intézmény épületek elhelyezésének esetében legalább 500 m², lakó épületek elhelyezésének esetében legalább 1000m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 16,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.

(7) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek a **6. táblázat** értékeinek, azaz intézmény épületek elhelyezésének esetében legalább 500 m², lakó épületek elhelyezésének esetében legalább 1000m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 16,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.

(8) Az építési övezet területén, azokon a már kialakult és beépült telkeken, amelyek nem elégitik ki a (7) bekezdésben foglaltakat, és

a) amelyeken a beépítés mértéke nem éri el az építési telkeknél megszabott felső határértéket, lehetőség van a bővítésre a beépíthetőség mértékének határértékéig, az épület szélességi mérete nem növelhető;

b) amelyeken a beépítés mértéke eléri, illetve meghaladja az építési telkeknél megszabott felső határértéket az épületek felújítására, átalakítására csak abban az esetben adható építési engedély, ha az építési tevékenység eredményeként nem jön létre a meglévőnél nagyobb beépítési mérték.

(9) Az építési övezet területén elhelyezhető építményfajták:

a) lakóépület;

b) igazgatási épület;

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;

d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges;

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

- f) sportépítmény;
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény-;
- h) kulturális és turisztikai épület.

(10)

(11)

Építmények elhelyezésére vonatkozó építési előírások

(12) Építmények elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken

a) a telek beépítettségének mértéke a telekterület 2000 m²-re vonatkozóan 20%, az ennél nagyobb telekterület a beépítési mérték számításánál nem vehető figyelembe. A lakó (üdülő) épület mellett legfeljebb még egy építmény létesíthető. Több építmény létesítése esetén a legnagyobb beépíthető alapterület az építmények összes alapterületével sem léphető túl.

b) amennyiben a telken a beépítés meglévő mértéke meghaladja az a) pont szerint számított értékeket, bármely építési engedély köteles tevékenységre csak abban az esetben adható engedély, ha az építési tevékenység nem eredményezi a meglévő beépítési mérték növekedését.

c) a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 50% kell legyen, a beépítésnél figyelembe vehető telekterület minden megkezdett 150 m²-ére legalább egy közepes vagy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.

d) a beépítés módja a telekszélesség utcavonalban mért 18,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 18,00 métert meghaladó telekszélesség esetén a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával oldalhatáron álló és szabadon álló beépítés is alkalmazható.

e) az épületek előkertje legalább 5,00 m mélységű legyen, folyamatosan beépült utcaszakaszon, foghíjtelek beépítése esetén valamely szomszédos meglévő telek előkertjének mélysége tartandó be.

f) az oldalkert legkisebb szélessége mind a szabadon álló, mind az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az OTÉK szerint meghatározott építmények közötti legkisebb távolsággal kell, hogy megegyezzen, mely a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékével azonos. Kivéve, ha a tűzvédelmi, az egészségügyi és egyéb érdekelt szakhatóságok másképpen nem határozzák meg az építmények közötti legkisebb távolság mértékét az OTÉK szerinti esetekben.

g) az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 4,50 méter lehet, de a tetősík és a homlokzati sík találkozásának magassága a függőleges vetületében érvényes terepmagassághoz képest a homlokzat egyetlen pontjában sem haladhatja meg a 5,50 métert.

h) a személygépkocsik elhelyezését az OTÉK előírásai szerint, telken belül kell biztosítani, de kizárólag csak a hátsókertben, vagy a lakó (üdülő) épülettel egybeépített módon.

Intézményi funkciójú épületek elhelyezésére vonatkozó előírások

(13) A Településközpont vegyes övezet (Vt) építési övezeten belül elhelyezhető épületek közül intézménynek minősülnek jelen Szabályzat értelmében az

- a) igazgatási épület;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges;

d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

e) sportépítmény;

f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;

g) **kulturális és turisztikai épület.**

(14) Az Vt építési övezeten belül intézményi elhelyezésre alkalmasnak minősül az az építési telek, amelynek utcavonalban mért szélessége legalább 16,00 méter, területe legalább 500 m², valamint megközelíthető belterületi közútról, vagy belterületi magánútról.

(15) A Vt építési övezeten belül az intézmény elhelyezésére alkalmasnak minősülő építési telkekre akkor alkalmazhatók az intézményi funkciójú épületek elhelyezésére vonatkozó előírások, ha az ezen előírások szerint számított szinterület 100%-a megfelel a (13) bekezdés szerinti funkcióknak.

(16) Intézmény elhelyezésére alkalmas építési telken

a) a telek beépíttségének mértéke 2000 m² telekterületre vonatkozóan 40%, az ennél nagyobb telekterület a beépítési mérték számításánál nem vehető figyelembe. A telken több épület is létesíthető, de ez esetben a legnagyobb alapterület az épületek és építmények összes beépített területével sem léphető túl.

b) amennyiben a telken a beépítés meglévő mértéke meghaladja az a) pont szerint számított értékeket, bármely építési engedély köteles tevékenységre engedély csak abban az esetben adható, ha az építési tevékenység nem eredményezi a meglévő beépítési mérték növekedését.

c) a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 40% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 200 m²-ére legalább egy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.

d) a beépítés módja a telekszélesség utcavonalban mért 18,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 18,00 métert meghaladó telekszélesség esetén a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával oldalhatáron álló és szabadon álló beépítés is alkalmazható. Kialakult esetben lehet zárt sorú.

e) az épületek előkertje legalább 5,00 m mélységű legyen, folyamatosan beépült utcaszakaszon, foghíjtelek beépítése esetén valamely szomszédos meglévő telek előkertjének mélysége tartandó be.

f) az oldalkert legkisebb szélessége mind a szabadon álló, mind az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az OTÉK szerinti meghatározott építmények közötti legkisebb távolsággal kell, hogy megegyezzen, mely a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékével azonos. Kivéve, ha a tűzvédelmi, az egészségügyi és egyéb érdekelt szakhatóságok másképpen nem határozzák meg az építmények közötti legkisebb távolság mértékét az OTÉK szerinti esetekben.

g) az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb **6,50 méter.**

h) az OTÉK előírásai szerint számított és kialakított személygépkocsi tároló helyeket a telken belül kell biztosítani.

3. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló Muraszemenye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2007 (XII.14.) önkormányzati rendelet mellékletét képező T2 számú szabályozási tervének helyébe az e rendelet 1. melléklete lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló Muraszemenye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2007 (XII.14.) önkormányzati rendelet mellékletét képező T3 számú szabályozási tervének helyébe az e rendelet 2. melléklete lép.

4. §

E rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

Kelt: Muraszemenye, 2024. év..... hó nap

Stropka Józsefné
polgármester

Dr. Resch Karolina
jegyző

Kihirdetve: Muraszemenye, 2024. év..... hó nap

Dr. Resch Karolina
jegyző