

**MURASZEMENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
10/2007.(XII.14.) SZÁMÚ RENDELETE
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

(Módosításokkal egységes szerkezetben)

Muraszemenye község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi törvény felhatalmazása alapján az alább következő rendeletet alkotja meg a község helyi építési szabályzatáról.

1.§

A helyi építési szabályzat hatálya

- (1) Jelen helyi építési szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) Muraszemenye község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község igazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet aFz országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: OTÉK) és a vonatkozó egyéb előírások betartásával, valamint e Szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv (továbbiakban: Terv) együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen Szabályzatban a *dőlt betűvel* feltüntetett, a szabályozás tárgyára vonatkozó jogszabályok tájékoztatás céljából szerepelnek, azok bármely későbbi módosítását, illetve a helyükbe lépő, hasonló ügyeket szabályozó jogszabályokat a hatálybalépést követően értelemszerűen kell figyelembe venni az adott Szabályzati helyeken.

2.§

Kötelezően betartandó és javasolt tervi elemek

- (1) A Tervben kötelezően betartandók
 - a) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek és határvonalaik,
 - b) a területfelhasználási egységek területei és határvonalaik,
 - c) az építési övezetek területei és határvonalaik,
 - d) a védelemre szánt területek és határvonalaik,
 - e) a szabályozási vonalak,
 - f) valamint a Terv és alaptérképének mindazon ábrázolásai, jelzései, amelyekre vonatkozóan a Szabályzat kötelezően betartandó előírásokat fogalmaz meg.
- (2) A Tervben javaslatként szereplő meghatározásokat a hatósági engedélyezési és egyéb államigazgatási eljárások során figyelembe kell venni.

3.§

A Szabályzat és a Terv alkalmazása építésügyi hatósági eljárásokban

- (1) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat a 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet és a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet szerint kell lefolytatni az e Szabályzatban foglalt kiegészítésekkel.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteibe és a településközpont vegyes építési övezetbe sorolt területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak a 3.§ (1) bekezdésében hivatkozott rendeletben foglaltakon felül tartalmaznia kell az építendő létesítmény és a mindkét oldali közvetlenül szomszédos telken lévő építmények utcai homlokzatát tartalmazó utcahomlokzat-szakaszt M=1:200 léptékben.
- (3) Az építési engedély iránti kérelemhez minden esetben csatolni kell egy M=1:200 léptékű helyszínrajzot, amelyen jelölni kell a szomszédos telkeket beépítésükkel, a kerítéseket, a jellegzetes növényzetet és a felszíni víz elvezetésének megoldásait.
- (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.

4.§

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, területfelhasználási egységek

- (1) A Tervben Muraszemenye község közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre oszlik.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi, az OTÉK-ban szereplő területfelhasználási módokra, területegységekre oszlanak:
 - a) falusias lakóterület;
 - b) településközpont vegyes terület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület;
 - d) hétvégi házas üdülőterület;
 - e) különleges terület.
- (3) A beépítésre nem szánt területek, a Tervben ábrázolt módon az alábbi, az OTÉK szerinti, területfelhasználási egységekre oszlanak:
 - a) közlekedési és közmű terület;
 - b) zöldterület;
 - c) erdőterület;
 - védő erdő
 - védett erdő
 - gazdasági erdő
 - nem üzemtervezett erdő
 - d) mezőgazdasági terület;
 - kertes mezőgazdasági terület
 - általános használatú mezőgazdasági terület
 - e) vízgazdálkodási terület.

Beépítésre szánt területek és építési övezeteik

5.§ Falusias lakóterület

(1) A községben a falusias lakóterület területfelhasználási módú terület a Tervben jelölt határok szerint öt építési övezetre oszlik:

- a) Cserneci falusias lakóövezet (Lf1);
- b) Felsőszemenyei falusias lakóövezet (Lf2);
- c) Felsőszemenye nyugati falusias lakóövezet (Lf3);
- d) Alsószemenyei falusias lakóövezet (Lf4);
- e) Aligvári falusias lakóövezet (Lf5).

(2) A területfelhasználási mód területén az OTÉK szerint elhelyezhető építmények közül nem létesíthető üzemanyagotöltő, 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.

(3) A területfelhasználási mód területén a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendeletrben foglalt vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékek tartandók be. A levegőtisztaság tekintetében a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletrben foglalt vonatkozó légszennyezési határértékek tartandók be.

(4) A területfelhasználási mód területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 19.§ (6) bekezdésben foglaltaknak, kivéve az Aligvári falusias lakóövezetet (Lf5).

Cserneci falusias lakóövezet (Lf1)

(5) A Cserneci falusias lakóövezet (Lf1) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt, túlnyomóan beépült részei.

(6) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (2) és (3) bekezdéseinek betartásával kell lefolytatni.

1. táblázat

Lf1	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 (szabadon álló)	700	800+800	Ú: 16 (24)*	30+15	50	-	4,50
			K: 12 (24)*				

*a beépítés mértékénél maximálisan figyelembe vehető

„Ú” újonnan kialakítandó telek esetében

„K” már kialakult telek esetében

(szabadon álló beépítési mód 24,00 méter telekszélességtől)

- (7) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek az **1. táblázat** értékeinek, azaz legalább 700 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 12,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.
- (8) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek az **1. táblázat** értékeinek, azaz legalább 700 m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 16,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.
- (9) Az építési övezet területén, azokon a már kialakult és beépült telkeken, amelyek nem elégítik ki a (8) bekezdésben foglaltakat, és
- amelyeken a beépítés mértéke nem éri el az építési telkeknél megszabott felső határértéket, lehetőség van a bővítésre a beépíthetőség határértékéig, az épület szélességi mérete nem növelhető;
 - 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.
- (10) Az építési övezet területén a hrsz.: 801 útról nem nyitható építési telek. Az építési övezet területén a hrsz.: 894 (Akácfa utca) belterületi út mentén abban az esetben helyezhető el új építmény, amennyiben az nem kerül 50 méternél közelebb a Csörnyeföldi-patakhoz.
- (11) Az építési övezet területén elhelyezhető építményfajták:
- lakóépület;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - szálláshely szolgáltató épület;
 - kézműipari építmény;
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - sportépítmény;
 - az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület;
 - továbbá melléképítmények.

Építmények elhelyezésére vonatkozó építési előírások

- (12) Az építmények elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken
- a telek beépítettségének mértéke 800 m² telekterületre vonatkozóan 30%, az ennél nagyobb telekterületre vonatkozóan 1600 m²-ig további 15%. Legfeljebb két építmény létesíthető. Több építmény létesítése esetén a legnagyobb beépíthető alapterület az építmények összes alapterületével sem léphető túl.
 - 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 telkek 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 24,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 24,00 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 építés helyének utcavonaltól mért hossza nem haladhatja meg a 80,00 métert. A telkeknek az utcavonaltól mért 80,00 méteres mélységén túl semmilyen épület vagy építmény nem helyezhető el.
- g) 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 érdekeltektől szakhatóságok másképpen nem határozzák meg az építmények közötti legkisebb távolság mértékét az OTÉK szerinti esetekben.
- h) 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 az 5,50 métert.
- i) az OTÉK előírásai szerint számított és kialakított parkolóhelyeket a telken belül kell biztosítani, lakó (üdülő) épületek esetében kizárólag csak a hátsókertben, vagy a lakó (üdülő) épülettel egybeépített módon.

Felsőszemenyei falusias lakóövezet (Lf2)

(13) A Felsőszemenyei falusias lakóövezet (Lf2) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt, túlnyomóan beépült részei.

(14) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (2) és (3) bekezdéseinek betartásával kell lefolytatni.

2. táblázat

Lf2	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 (szabadon álló)	800	1000+1000	Ú: 16 (24)*	25+10	50	-	4,50
			K: 12 (24)*				

*a beépítés mértékénél maximálisan figyelembe vehető

„Ú” újonnan kialakítandó telkek esetében

„K” már kialakult telkek esetében

*(szabadon álló beépítési mód 24,00 méter telekszélességtől)

- (15) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek a **2. táblázat** értékeinek, azaz legalább 800 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 12,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.
- (16) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek a **2. táblázat** értékeinek, azaz legalább 800 m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 16,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.
- (17) Az építési övezet területén, azokon a már kialakult és beépült telkeken, amelyek nem elégítik ki a (16) bekezdésben foglaltakat, és
- amelyeken a beépítés mértéke nem éri el az építési telkeknél megszabott felső határértéket, lehetőség van a bővítésre a beépíthetőség határértékéig, az épület szélességi mérete nem növelhető;
 - 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.
- (18) Az építési övezet területén a hrsz.: 119/1 útról nem nyitható építési telek. Az építési övezet területén a hrsz.: 1074 belterületi út mentén abban az esetben helyezhető el új építmény, amennyiben az nem kerül 40 méternél közelebb, a hrsz.: 1147 belterületi út mentén abban az esetben helyezhető el új építmény, amennyiben az nem kerül 80 méternél közelebb a beépítésre szánt terület határához.
- (19) Az építési övezet területén elhelyezhető építményfajták:
- lakóépület;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - szálláshely szolgáltató épület;
 - kézműipari építmény;
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - sportépítmény;
 - az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület;
 - továbbá melléképítmények.

Építmények elhelyezésére vonatkozó építési előírások

- (20) Építmények elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken
- a telek beépítettségének mértéke 1000 m² telekterületre vonatkozóan 25%, az ennél nagyobb telekterületre vonatkozóan 2000 m²-ig további 10%. 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.
 - 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 faültetendő.
- d) a beépítés módja a telekszélesség utcavonalban mért 24,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 24,00 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 építés helyének utcavonaltól mért hossza nem haladhatja meg a 80,00 métert. A telkeknek az utcavonaltól mért 80,00 méteres mélységén túl semmilyen épület vagy építmény nem helyezhető el.
- g) 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.
- h) 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 az 5,50 métert.
- i) 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

- (21) A Felsőszemenyei falusias lakóövezet (Lf2) építési övezeten belül elhelyezhető épületek közül intézménynek minősülnek jelen Szabályzat értelmében a
- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - b) szálláshely szolgáltató épület;
 - c) kézműipari építmény;
 - d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - e) sportépítmény.
- (22) Az Lf2 építési övezeten belül intézmény elhelyezésére alkalmasnak minősül az az építési telek, amelynek utcavonalban mért szélessége legalább 16,00 méter, területe legalább 1000 m², valamint megközelíthető belterületi közútról, vagy belterületi magánútról.
- (23) Az Lf2 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 szintterület 100%-a megfelel a (21) bekezdés szerinti funkcióknak.
- (24) Intézmény elhelyezésére alkalmas építési telken
- a) a telek beépítettségének mértéke 2000 m² telekterületre vonatkoztatva 40%, az ezt meghaladó 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 50% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 200 m²-ére legalább egy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
 - d) a beépítés módja a telekszélesség utcavonalban mért 24,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 24,00 métert meghaladó telekszélesség esetén a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával oldalhatáron álló és szabadon álló beépítés is alkalmazható.
 - e) az építés helyének utcavonaltól mért hossza nem haladhatja meg a 80,00 métert. A telkeknek az utcavonaltól mért 80,00 méteres mélységén túl semmilyen épület vagy építmény nem helyezhető el.
 - 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 6,50 méter lehet.
 - h) az OTÉK előírásai szerint számított és kialakított parkolóhelyeket a telken belül kell biztosítani.

(25) A 400 m²-t meghaladó alapterületű intézmény elhelyezéséhez minden esetben elvi építési engedélyre kell kérelmet benyújtani, amely a 3.§ (1) bekezdésében hivatkozott rendeletek tartalmi követelményein túl tartalmazza

- a) az érintett telek beépítési tervét és a szomszédos telkek beépítését 1:200 méretarányban
- b) a tervezett intézmény közterületi nézeteit, a szomszédos épületek homlokzatainak feltüntetésével 1:200 méretarányban.

(26) A 400 m²-t meghaladó beépítésű intézmény elvi engedélyezésénél különös súllyal kell elbírálni a tervezett épületek tájba, falu-, illetve utcaképbé illeszkedését, a táj és a település meghatározó pontjairól, magaslatairól feltáruuló látványát, az épülettömeg mindezeknek megfelelő tagolását.

Felsőszemenye nyugati falusias lakóövezet (Lf3)

(27) A Felsőszemenye nyugati falusias lakóövezet (Lf3) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt részei.

(28) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (2) és (3) bekezdéseinek betartásával kell lefolytatni.

3. táblázat

Lf3	Az építési telek					Az épület	
	legkisebb	legnagyobb*	legkisebb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe		szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mérték	megengedett építménymagasság	
	m2		m	%	%	m	m
oldalhatáron álló, kialakult esetben ikres (szabadon álló)	900	1200	18 (24)	20	50	-	4,50

*a beépítés mértékénél maximálisan figyelembe vehető

*(szabadon álló beépítési mód 24,00 méter telekszélességtől)

(29) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek a 3. táblázat értékeinek, azaz legalább 900 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 18,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.

(30) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek a 3. táblázat értékeinek, azaz legalább 900 m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 18,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.

(31) Az építési övezet területén, azokon a már kialakult és beépült telkeken, amelyek nem elégtik ki a (30) bekezdésben foglaltakat, és

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

(32) Az építési övezet területén elhelyezhető építményfajták:

- lakóépület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- szálláshely szolgáltató épület;
- kézműipari építmény;
- helyi oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület;
- továbbá melléképítmények.

Építmények elhelyezésére vonatkozó építési előírások

- (33) Az építmények elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken
- a) a telek beépítettségének mértéke 1200 m² telekterületre vonatkozóan 20%, az ennél nagyobb telekterületre nem vonatkozik beépítési %. Legfeljebb két 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 24,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 24,00 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 8,00 m mélységű legyen, folyamatosan beépült utcaszakasz melletti beépítése esetén a 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 az 5,50 métert.
 - h) az OTÉK előírásai szerint számított és kialakított parkolóhelyeket a telken belül kell biztosítani, lakó (üdülő) épületek esetében kizárólag csak a hátsókertben, vagy a lakó (üdülő) épülettel egybeépített módon.

Alsószemenyei falusias lakóövezete (Lf4)

(34) Az Alsószemenyei falusias lakóövezete (Lf4) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt, túlnyomóan beépült részei.

(35) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (2) és (3) bekezdéseinek betartásával kell lefolytatni.

4. táblázat

Lf4	Az építési telek					Az épület	
	legkisebb	legnagyobb*	legkisebb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe		szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mérték	megengedett építménymagasság	
	m ²		m	%	%	m	m
oldalhatáron álló	700	1000+1000	Ú: 16 (24)*	20+10	50	-	4,50

(szabadon álló)			K: 10 (24)				
-----------------	--	--	------------	--	--	--	--

*a beépítés mértékénél maximálisan figyelembe vehető

„Ú” újonnan kialakítandó telkek esetében

„K” már kialakult telkek esetében

*(szabadon álló beépítési mód 24,00 méter telekszélességtől)

- (36) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek a **4. táblázat** értékeinek, azaz legalább 700 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 10,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.
- (37) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek a **4. táblázat** értékeinek, azaz legalább 700 m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 16,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.
- (38) Az építési övezet területén, azokon a már kialakult és beépült telkeken, amelyek nem elégítik ki a (37) bekezdésben foglaltakat, és
- amelyeken a beépítés mértéke nem éri el az építési telkeknél megszabott felső határértéket, lehetőség van a bővítésre a beépíthetőség határértékéig, az épület szélességi mérete nem növelhető;
 - 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.
- (39) Az építési övezet területén a hrsz.: 667, valamint a hrsz.: 705 belterületi útról, és a hrsz.: 639 (Patak utca) beépítésre szánt terület határával párhuzamos szakaszáról nem nyitható építési telek. Az építési övezet területén a hrsz.: 636 (Patak utca) belterületi út Tánicsics Mihály utcára merőleges szakasza mentén abban az esetben helyezhető el új építmény, amennyiben az nem kerül 40 méternél közelebb a beépítésre szánt terület határához. A hrsz.: 706 belterületi út mentén abban az esetben helyezhető el új építmény, amennyiben az nem kerül 80 méternél közelebb a beépítésre szánt terület határához.
- (40) Az építési övezet területén elhelyezhető építményfajták:
- lakóépület;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - szálláshely szolgáltató épület;
 - kézműipari építmény;
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - sportépítmény;
 - az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület;
 - továbbá melléképítmények.
- Építmények elhelyezésére vonatkozó építési előírások

- (41) Építmények elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken
- a telek beépítettségének mértéke 1000 m² telekterületre vonatkozóan 20%, az ennél nagyobb telekterületre 2000 m²-ig további 10%. 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 24,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 24,00 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 az 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

- (42) Az Alsószemenyei falusias lakóövezet (Lf4) építési övezeten belül elhelyezhető épületek közül intézménynek minősülnek jelen Szabályzat értelmében a
- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - b) szálláshely szolgáltató épület;
 - c) kézműipari építmény;
 - d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - e) sportépítmény.
- (43) Az Lf4 építési övezeten belül intézmény elhelyezésére alkalmasnak minősül az az építési telek, amelynek utcavonalban mért szélessége legalább 16,00 méter, területe legalább 1000 m², valamint megközelíthető belterületi közútról, vagy belterületi magánútról.
- (44) Az Lf4 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 szintterület legalább 50%-a megfelel a (42) bekezdés szerinti funkcióknak.

- (45) Intézmény elhelyezésére alkalmas építési telken
- a) a telek beépíttségének mértéke 2000 m² telekterületre vonatkoztatva 30%, az ezt meghaladó 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 50% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 200 m²-ére legalább egy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
 - d) a beépítés módja a telekszélesség utcavonalban mért 24,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 24,00 métert meghaladó telekszélesség esetén a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával oldalhatáron álló és szabadon álló beépítés is alkalmazható.
 - e) az építés helyének utcavonaltól mért hossza nem haladhatja meg a 80,00 métert. A telkeknek az utcavonaltól mért 80,00 méteres mélységén túl semmilyen épület vagy építmény nem helyezhető el.
 - 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 6,50 méter lehet.
 - h) az OTÉK előírásai szerint számított és kialakított parkolóhelyeket a telken belül kell biztosítani.

(46) A 300 m²-t meghaladó alapterületű intézmény elhelyezéséhez minden esetben elvi építési engedélyre kell kérelmet benyújtani, amely a 3.§ (1) bekezdésében hivatkozott rendeletek tartalmi követelményein túl tartalmazza

- az érintett telek beépítési tervét és a szomszédos telkek beépítését 1:200 méretarányban;
- a tervezett intézmény közterületi nézeteit, a szomszédos épületek homlokzatainak feltüntetésével 1:200 méretarányban.

(47) A 300 m²-t meghaladó beépítésű intézmény elvi engedélyezésénél különös súllyal kell elbírálni a tervezett épületek tájba, falu-, illetve utcaképbe illeszkedését, a táj és a település meghatározó pontjairól, magaslatairól feltáruló látványát, az épülettömeg mindezeknek megfelelő tagolását.

Aligvári falusias lakóövezet (Lf5)

(48) Az Aligvári falusias lakóövezet (Lf5) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt részei.

(49) Az építési övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 19.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.

(50) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (2) és (3) bekezdéseinek betartásával kell lefolytatni.

5. táblázat

Lf5	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	1000	2000	13	15	50	-	4,50

*a beépítés mértékénél maximálisan figyelembe vehető

(51) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek az **5. táblázat** értékeinek, azaz legalább 1000 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 13,00 m, valamint közútról, vagy magánútról megközelíthető, és amelyet előzetesen kivontak a művelési ágból.

(52) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek az **5. táblázat** értékeinek, azaz legalább 1000 m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 13,00 m, valamint közútról, vagy magánútról megközelíthetők, és amelyet előzetesen kivontak a művelési ágból.

(53) Az építési övezet területén, azokon a már kialakult és beépült telkeken, amelyek nem elégítik ki a (52) bekezdésben foglaltakat, és

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

(54) Az építési övezet területén elhelyezhető építményfajták:

- lakóépület;
- az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület;
- továbbá melléképítmények.

Építmények elhelyezésére vonatkozó építési előírások

- (55) Építmények elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken
- a telek beépítettségének mértéke a telekterület 2000 m²-re vonatkozóan 15%, az ennél nagyobb telekterületre nem vonatkozik beépítési %. 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.
 - 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 oldalhatáron álló.
 - 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 építés helyének utcavonaltól mért hossza nem haladhatja meg a 50,00 métert. A telkeknek az utcavonaltól mért 50,00 méteres mélységén túl semmilyen épület vagy építmény nem helyezhető el.
 - g) az oldalkert legkisebb szélessége 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.
 - h) az OTÉK előírásai 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 az 5,50 métert.
 - i) a személygépkocsik elhelyezését az OTÉK előírásai szerint, telken belül kell biztosítani, de kizárólag csak a hátsókerthben, vagy a lakó (üdülő) épülettel egybeépített módon.

6.§

Településközpont vegyes övezet (Vt)

- (1) A Településközpont vegyes övezet (Vt) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt, túlnyomóan beépült részei.
- (2) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (2) és (3) bekezdéseinek betartásával kell lefolytatni.
- (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) Az építési övezet területén a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben foglalt vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékek tartandók be. A levegőtisztaság tekintetében a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt vonatkozó légszennyezési határértékek tartandók be.
- (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	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
	I: 500	I: 2000	I: 16 (18)*	I: 40	I: 40	-	I: 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 elégítik ki a (7) bekezdésben foglaltakat, és
- 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;
 - 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:
- 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;
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(10) A (9) bekezdés szerinti építményfajták esetében, a 300 m²-t meghaladó beépítésű intézmények elhelyezéséhez elvi építési engedélyre kell kérelmet benyújtani, amely a 3.§ (1) bekezdésében hivatkozott rendeletek tartalmi követelményein túl tartalmazza

- a) az érintett telkek beépítési tervét és a szomszédos telkek beépítését 1:200 méretarányban;
- b) a tervezett intézmény közterületi nézeteit, a szomszédos épületek homlokzatainak feltüntetésével 1:200 méretarányban.

(11) A 300 m²-t meghaladó beépítésű intézmény elvi engedélyezésénél különös súllyal kell elbírálni a tervezett épületek tájba, falu-, illetve utcaképbe illeszkedését, a táj és a település meghatározó pontjairól, magaslatairól feltáruló látványát, az épülettömeg mindezeknek megfelelő tagolását, továbbá az épületek településközpont jellegnek megfelelő építészeti színvonalú kialakítását.

Építmények elhelyezésére vonatkozó építési előírások

- (12) Építmények elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken
- a) a telkek 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 telkek 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.
 - d) az épületek előkertje legalább 5,00 m mélységű legyen, folyamatosan beépült utcaszakaszon, foghíjtelek beépítése esetén valamely szomszédos meglévő telek előkertjének mélysége tartandó be.
 - e) 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.
 - f) 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.
 - g) 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
- 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;
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (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 szintterület 100%-a megfelel a (13) bekezdés szerinti funkcióknak.
- (16) Intézmény elhelyezésére alkalmas építési telken
- a telek beépítettségének 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.
 - 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.
 - a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 40% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 200 m²-ére legalább egy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
 - 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.
 - az épületek előkertje legalább 5,00 m mélységű legyen, folyamatosan beépült utcaszakaszon, foghíjtelek beépítése esetén valamely szomszédos meglévő telek előkertjének mélysége tartandó be.
 - 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.
h) az OTÉK előírásai szerint számított és kialakított személygépkocsi tároló helyeket a telken belül kell biztosítani.

7.§

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)

- (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolódnak a község Tervben lehatárolt részei.
- (2) Az építési övezet területén a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben foglalt vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékek tartandók be. A levegőtisztaság tekintetében a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt vonatkozó légszennyezési határértékek tartandók be.
- (3) Az építési övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély ha a közművesítettség mértéke megfelel a 19.§ (6) bekezdésben foglaltaknak.
- (4) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (1) bekezdésében hivatkozott rendeletek betartásával kell lefolytatni, a (2) és (3) bekezdések figyelembevételével.

7. táblázat

Gksz	Az építési telkek					Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb	
	területe		szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mérték	megengedett építménymagasság	
	m ²		m	%	%	m	m
szabadon álló	5000	-	40	35	40	-	7,50

- (5) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telkek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telkek paraméterei megfelelnek a 7. táblázat értékeinek, azaz legalább 5000 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 40,00 méter, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.
- (6) Az építési övezet területén építési telkeknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek a 7. táblázat értékeinek, azaz legalább 5000 m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 40,00 méter, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.
- (7) Az építési övezet területén elhelyezhető építményfajták:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 - igazgatási, egyéb irodaépület;
 - üzemanyagtöltő.
- (8) Építmények elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken

- a) a telek beépítettségének mértéke a telekterület 35%. Több építmény létesítése esetén a legnagyobb beépíthető alapterület az építmények összes alapterületével sem léphető túl.
- b) a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 40% kell legyen, a zöldfelület minden megkezdett 150 m²-ére legalább két nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
- c) a telken belül, amennyiben ezt a Terv kijelöli, a megadott helyen 4,00 méter széles többszintes (fa, cserje) zárt borítottságú növény védősáv kialakítása kötelező. A használatbavételi engedély csak a védősáv megvalósult beültetése esetén adható meg.
- d) a beépítés módja szabadon álló, a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával.
- e) az elő-, oldal- és hátsókerterek vonatkozásában az OTÉK előírásai tartandók be.
- f) az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 7,50 méter lehet.
- g) az OTÉK előírásai szerint számított és kialakított parkolóhelyeket a telken belül kell biztosítani.

8.§

Hétvégiházaz üdülőterület (Üh...)

- (1) A községben a hétvégiházaz üdülőterület területfelhasználási módú terület a Tervben jelölt határok szerint öt építési övezetre oszlik:
 - a) Hétvégiházaz üdülőövezet 1 (Üh1);
 - b) Hétvégiházaz üdülőövezet 2 (Üh2);
 - c) Hétvégiházaz üdülőövezet 3 (Üh3);
 - d) Hétvégiházaz üdülőövezet 4 (Üh4);
 - e) Hétvégiházaz üdülőövezet 5 (Üh5).

- (2) A területfelhasználási mód területén az OTÉK szerint elhelyezhető építmények közül kizárólag egy üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el. Nem létesíthető pince, illetve terepszint alatti építmény, valamint kerítés.

- (3) Nem létesíthető 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) A területfelhasználási mód területén a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben foglalt vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékek tartandók be. A levegőtisztaság tekintetében a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt vonatkozó légszennyezési határértékek tartandók be.

- (5) A területfelhasználási mód területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha az alapközművek (víz, csatorna, villany) kiépítésre kerültek.

- (6) A területfelhasználási mód területén a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, akkor adható építési engedély, ha a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokon és létesítményekben egyedi közműpótló kisberendezéseket alakítanak ki. Zárt szennyvízgyűjtő, közműpótló berendezések alkalmazása csak ideiglenes jelleggel, a közcsatorna kiépüléséig kivitelezhető, illetve tartható fent. A szennyvízgyűjtők zártságának ellenőrzését az önkormányzatnak kell

biztosítani. A szippantott szennyvizet csak engedéllyel rendelkező szállító juttathatja el az engedélyezett leürítő helyre. A csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a közcsonatnára történő rákötésre kötelezni kell, melynek idejét az öbkormányzat határozza meg.

Hétvégiházás üdülőövezet 1 (Üh1)

(7) A Hétvégiházás üdülőövezet 1 (Üh1) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt részei.

(8) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (1) bekezdésben hivatkozott jogszabályok betartásával, a (2) és (3) bekezdések figyelembe vétele nélkül kell lefolytatni.

8. táblázat

Üh1	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 (szabadon álló)*	220	-	10 (16)*	10	85	-	5,00

* (szabadon álló beépítési mód 16,00 méter telekszélességtől)

(9) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek az 8. táblázat értékeinek, azaz legalább 220 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 10,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.

(10) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek az 8. táblázat értékeinek, azaz legalább 220 m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 10,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.

Üdülőépületek elhelyezésére vonatkozó építési előírások

(11) Az üdülőépületek elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken

- a telek beépítettségének mértéke 10%, de legfeljebb 55 m² lehet. Egy épület létesíthető.
- a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 85% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 150 m²-ére legalább egy közepes vagy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
- a beépítés módja a telekszélesség utcavonalban mért 16,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 16,00 métert meghaladó telekszélesség esetén a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával oldalhatáron álló és szabadon álló beépítés is alkalmazható.
- az épület elő- és hátsókertje legalább 3,00 m mélységű legyen.

- e) 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.
- f) az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 5,00 méter lehet.
- g) az épületet 2,00 méter magas pillérekre („lábakra”) kell állítani.
- h) a személygépkocsik elhelyezését az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.

Hétvégiházás üdülőövezet 2 (Üh2)

(12) A Hétvégiházás üdülőövezet 2 (Üh2) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt részei.

(13) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (1) bekezdésben hivatkozott jogszabályok betartásával, a (2) és (3) bekezdések figyelembe vétele nélkül kell lefolytatni.

9. táblázat

Üh2	Az építési telek					Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb	
	területe		szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mérték	megengedett építménymagasság	
	m2		m	%	%	m	m
oldalhatáron álló/szabadon álló	320	-	12 (16)*	10	85	-	5,00

* (szabadon álló beépítési mód 16,00 méter telekszélességtől)

(14) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek a 9. táblázat második sorában szereplő értékeknek, azaz legalább 320 m2 alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 12,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.

(15) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek a 9. táblázat értékeinek, azaz legalább 320 m2 alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 12,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.

Üdülőépületek elhelyezésére vonatkozó építési előírások

(16) Az üdülőépületek elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken

- a) a telek beépítettségének mértéke 10%, de legfeljebb 55 m2 lehet. Egy épület létesíthető.

- b) a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 85% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 150 m²-ére legalább egy közepes vagy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
- c) a beépítés módja a telekszélesség utcavonalban mért 16,00 méteréig csak oldalhatáron álló lehet. Az utcavonalban mért 16,00 métert meghaladó telekszélesség esetén a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával oldalhatáron álló és szabadon álló beépítés is alkalmazható.
- d) az épület elő- és hátsókertje legalább 5,00 m mélységű legyen.
- e) 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.
- f) az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 5,00 méter lehet.
- g) az épületet 2,00 méter magas pillérekre („lábakra”) kell állítani.
- h) a személygépkocsik elhelyezését az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.

Hétvégiházás üdülőövezet 3 (Üh3)

(17) A Hétvégiházás üdülőövezet 3 (Üh3) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt részei.

(18) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (1) bekezdésben hivatkozott jogszabályok betartásával, a (2) és (3) bekezdések figyelembe vétele nélkül kell lefolytatni.

10. táblázat

Üh3	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
szabadon álló	550	-	16	10	85	-	5,00

(19) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek a **10. táblázat** értékeinek, azaz legalább 550 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 16,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.

(20) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek a **10. táblázat** értékeinek, azaz legalább 550 m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 16,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.

Üdülőépületek elhelyezésére vonatkozó építési előírások

- (21) Az üdülőépületek elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken
- a telek beépítettségének mértéke 10%, de legfeljebb 55 m² lehet. Egy épület létesíthető.
 - a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 85% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 150 m²-ére legalább egy közepes vagy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
 - a beépítés módja szabadon álló, a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával.
 - az épület előkertje legalább 5,00 m mélységű legyen.
 - az oldalkert legkisebb szélessége a szabadon álló beépítési mód esetén az OTÉK szerint meghatározott építmények közötti legkisebb távolság felével kell, hogy megegyezzen, mely a megengedett legnagyobb építménymagasság felének 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.
 - az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 5,00 méter lehet.
 - az épületet 2,00 méter magas pillérekre („lábakra”) kell állítani.
 - a személygépkocsik elhelyezését az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.

Hétvégi házas üdülőövezet 4 (Üh4)

(22) A Hétvégi házas üdülőövezet 4 (Üh4) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt részei.

(23) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (1) bekezdésben hivatkozott jogszabályok betartásával, a (2) és (3) bekezdések figyelembe vétele nélkül kell lefolytatni.

11. táblázat

Üh4	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 / szabadon álló	250	-	10	15	85	-	5,00

(24) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek a **11. táblázat** értékeinek, azaz legalább 250 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 10,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.

(25) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek a **11. táblázat** értékeinek, azaz legalább 250 m² alapterületűek, és

utcafronti szélességük legalább 10,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők.

(26) Az építési övezet területén, azokon a már kialakult és beépült telkeken, amelyek nem elégítik ki a (25) bekezdésben foglaltakat, és

- amelyeken a beépítés mértéke nem éri el az építési telkeknél megszabott felső határértéket, lehetőség van a bővítésre a beépíthetőség határértékéig, az épület szélességi mérete nem növelhető.
- amelyeken a beépítés mértéke eléri, illetve meghaladja az építési telkeknél megszabott felső határértéket az épületek felújítására, átalakítására, újjáépítésére csak abban az esetben adható építési engedély, ha az építési tevékenység eredményeként nem jön létre a meglévőnél nagyobb beépítési mérték.

(27) Az üdülőépületek elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken

- a telek beépítettségének mértéke 15%, de legfeljebb 55 m² lehet. Egy épület létesíthető.
- a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 85% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 150 m²-ére legalább egy közepes vagy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
- a beépítés módja lehet szabadon álló vagy oldalhatáron álló, az épületek telken való megfelelő elhelyezésével, az elő és oldalkertek megfelelő meghatározásával, valamint a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával.
- az épület előkertje legalább 5,00 m mélységű legyen, folyamatosan beépült utcaszakaszon, foghíjtelek beépítése esetén valamely szomszédos meglévő telek előkertjének mélysége tartandó be.
- az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 5,00 méter lehet.
- az épületet 2,00 méter magas pillérekre („lábakra”) kell állítani.
- a személygépkocsik elhelyezését az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.

Hétvégiházaz üdülőövezet 5 (Üh5)

(28) A Hétvégiházaz üdülőövezet 5 (Üh5) építési övezetbe sorolódnak a község tervben lehatárolt részei.

(29) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárást a 3.§ (1) bekezdésben hivatkozott jogszabályok betartásával, a (2) és (3) bekezdések figyelembe vétele nélkül kell lefolytatni.

12. táblázat

Üh5	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
szabadon álló	200	-	16	15	85	-	5,00

(30) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek a *12. táblázat* értékeinek, azaz legalább 200 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 16,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.

(31) Az építési övezet területén építési teleknek minősülnek a meglévő olyan telkek, amelyek a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepelnek, és amelyek paraméterei megfelelnek a *12. táblázat* értékeinek, azaz legalább 200 m² alapterületűek, és utcafronti szélességük legalább 16,00 m, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthetők

Üdülőépületek elhelyezésére vonatkozó építési előírások

(32) Az üdülőépületek elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken

- a) a telek beépítettségének mértéke 15%, de legfeljebb 55 m² lehet. Egy épület létesíthető.
- b) a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 85% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 150 m²-ére legalább egy közepes vagy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
- c) a beépítés módja szabadon álló, a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával.
- d) az épület előkertje legalább 3,00 m mélységű legyen.
- e) az oldalkert legkisebb szélessége a szabadon álló beépítési mód esetén az OTÉK szerint meghatározott építmények közötti legkisebb távolság felével kell, hogy megegyezzen, mely a megengedett legnagyobb építménymagasság felének 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.
- f) az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 5,00 méter lehet.
- g) az épületet 2,00 méter magas pillérekre („lábakra”) kell állítani.
- h) a személygépkocsik elhelyezését az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.

9.§

Különleges terület (K...)

(1) A községben a különleges terület területfelhasználási módú terület a Tervben jelölt határok szerint két építési övezetre oszlik:

- a) különleges terület – szociális intézmény építési övezete (KSZ);
- b) különleges terület – temető építési övezete (KT);
- c) különleges terület – nyersanyaglelőhely építési övezete (KB).

A Tervben különleges területként jelölt területek csak e célokra használhatók fel.

(2) A területfelhasználási mód területén a levegőtisztaság tekintetében a *14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben* foglalt vonatkozó légszennyezési határértékek tartandók be.

Különleges terület – szociális intézmény építési övezete (KSZ)

- (3) Az építési övezetbe sorolódik a község tervben lehatárolt része.
- (4) Az építési övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély ha a közművesítettség mértéke megfelel a 19.§ (6) bekezdésben foglaltaknak.

13. táblázat

KSZ	Az építési telek					Az épület	
	legkisebb	legnagyobb*	legkisebb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe		szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mérték	megengedett építménymagasság	
	m ²		m	%	%	m	m
szabadon álló	12 000	15 000	28	20	55	-	6,50

* a beépítés mértékénél maximálisan figyelembe vehető

- (5) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek kialakítására akkor adható hatósági engedély, ha a kialakítandó telek paraméterei megfelelnek a **13. táblázat** értékeinek, azaz legalább 12 000 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 28,00 méter, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.
- (6) Az építési övezet területén építési teleknek minősül a meglévő olyan telek, amely a Szabályzat hatálybalépésekor önálló helyrajzi számon szerepel, és amely paraméterei megfelelnek a **13. táblázat** értékeinek, azaz legalább 12 000 m² alapterületű, és utcafronti szélessége legalább 28,00 méter, valamint belterületi közútról, vagy belterületi magánútról megközelíthető.
- (7) Az építési övezet területén elhelyezhető építményszíntípusok:
- szociális tevékenységi célú épület;
 - a szociális tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 - igazgatási, egyéb irodaépület.
- (8) Építmények elhelyezésére szolgáló kialakult, vagy újonnan kialakított építési telken
- a telek beépítettségének mértéke a telekterület 15 000 m²-ig 20%, az e fölötti telekterület a beépítési mérték számításánál nem vehető figyelembe. Több építmény létesítése esetén a legnagyobb beépíthető alapterület az építmények összes alapterületével sem léphető túl.
 - a telek legkisebb zöldfelületi mértéke 55% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 200 m²-ére legalább egy nagy lombkoronájú, lombhullató fa ültetendő.
 - a telken belül, amennyiben ezt a Terv kijelöli, a megadott helyen 4,00 méter széles többszintes (fa, cserje) zárt borítottságú növény védősáv kialakítása kötelező. A hatósági engedélyezési eljárás során az építési törvény szerinti beültetési kötelezettség sajátos jogintézményt kell érvényesíteni.
 - a beépítés módja szabadon álló, a szomszédos épületekhez való OTÉK szerinti minimális építménytávolság betartásával.
 - az elő-, oldal- és hátsókertek vonatkozásában az OTÉK előírásai tartandók be, illetve a meglévő beépítéshez való illeszkedés.
 - az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 6,50 méter lehet.
 - az OTÉK előírásai szerint számított és kialakított parkolóhelyeket a telken belül kell biztosítani.

Különleges terület – temető építési övezete (KT)

- (9) A Különleges terület – temető építési övezetébe (KT) sorolódnak a község Tervben lehatárolt részei.
- (10) A temető Tervben kijelölt területén a temetkezést szolgáló, valamint annak céljait kiegészítő építmények helyezhetők el. Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást a 3.§ (1) bekezdésében szereplő jogszabályok szerint kell lefolytatni a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével, de a jogszabályokban előírt dokumentumokon kívül kertépítészeti tervet is mellékelni kell.
- (11) A temetőterületen elhelyezett épületek és építmények összes beépített alapterülete nem haladhatja meg a temetőterület 3%-át. Az építmények OTÉK alapján számított építménymagassága legfeljebb 3,00 méter lehet, de a tetősík és a homlokzati sík találkozásának magassága a függőleges vetületében érvényes terepmagasságokhoz a homlokzat egyetlen pontjában sem haladhatja meg az 5,00 métert.
- (12) A temetőterületen az aktív zöldfelület arányának 70% fölött kell maradnia. A zöldfelületi arány számításánál a temetősirokok területét 100%-ban kell figyelembe venni. Kripták területe a zöldfelületi arány kiszámításánál nem vehető figyelembe.

Különleges terület – nyersanyaglelőhely építési övezete (KB)

- (13) Az építési övezetbe sorolódik a község tervben lehatárolt része.
- (14) Az építési övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 19.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.
- (15) Az építési övezet területén nyersanyaglelőhely építménye(i) helyezhető(k) el.
- (16) Az építési övezetben, annak teljes területéhez viszonyítva 0,25%-os beépítési mértékkel, helyezhető el nyersanyaglelőhely építménye.
- (17) Az építési övezetben építési tevékenység e Szabályzat 17.§ (1) és (2) bekezdésének betartásával lehetséges.

Beépítésre nem szánt területek

10.§

Közlekedési és közműterület

- (1) A községben jelen Szabályzat szempontjából a szabályozási vonalakkal jelzett nyomon kialakított közterületeken túl, közlekedési területnek minősül minden, a hivatalos alaptérképen „út”, „utca”, „tér” vagy „közterület” (kt) jelzéssel szereplő telek, valamint az M70-es út, és a párhuzamos szervíz utak számára kisajátított területek.
- (2) A szervízutak tulajdonviszonyának rendezésekor a részletes geodéziai felmérés alapján telekalakítási eljárást kell lefolytatni az állami és önkormányzati utak elhatárolása céljából.

(3) A további építésre szánt területeken a közlekedési területek kialakítása a Szabályzat által előírt szabályozási tervek szerint kell történjen az OTÉK előírásainak betartásával.

(4) A közterületek rendezésekor a csapadékvizet át nem eresztő burkolat csak a közlekedési sávokban alkalmazható. A parkolási felületek kialakításánál vízáteresztő szilárd burkolatot, a csapadékvízvezetés felszíni területeinél vízáteresztő burkolatot vagy talajtakaró növényzetet kell alkalmazni.

11.§ Zöldterület (Z...)

(1) A községben a zöldterület területfelhasználási módú terület a Tervben jelölt határok szerint négy övezetre oszlik:

- a) zöldterület – kegyeleti park (Zkgy);
- b) zöldterület – közpark (Zkp1);
- c) zöldterület – közpark közösségi funkciókkal (Zkp2);
- d) zöldterület – sport funkció (Zs).

Zöldterület – kegyeleti park (Zkgy)

(2) A Zöldterület – kegyeleti park (Zkgy) övezetbe sorolódik a község Tervben lehatárolt területe: a temető egy része.

(3) Az (2) bekezdésben szereplő zöldterületen az OTÉK vonatkozó előírásának szigorításával csak a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el a zöldterület teljes területének 1%-os beépítésével, legfeljebb 3,50 méteres építménymagassággal.

Zöldterület – közpark (Zkp1)

(4) A Zöldterület – közpark (Zkp1) övezetbe sorolódnak a község Tervben lehatárolt részei:

- a) a község háza melletti terület;
- b) a temető melletti terület;
- c) az üdülőterületen, a tópartok menti zóldsávok.

(5) A (4) bekezdés a) és b) pontjában felsorolt zöldterületeken az OTÉK vonatkozó előírásának szigorításával csak a pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, stb.) helyezhető el.

(6) A (4) bekezdés c) pontjában szereplő zöldterületeken az OTÉK vonatkozó előírásának szigorításával csak

- a) a pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, stb.),
- b) a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírásának szigorításával épület a zöldterület teljes területének 0,5%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 3,50 méter.

Zöldterület – közpark közösségi funkciókkal (Zkp2)

(7) A Zöldterület – közpark közösségi funkciókkal (Zkp2) övezetbe sorolódik a község Tervben lehatárolt területe: az üdülőterületen kijelölt rész.

(8) A (7) bekezdésben szereplő zöldterületen az OTÉK vonatkozó előírásának kiegészítésével

- a) a pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszótér stb.);
- b) vendéglátó épület;
- c) szociális épület(ek) (öltöző, illemhely stb.);
- d) vízi sportokkal kapcsolatos épületek (csónakház, kölesönző stb.);
- e) a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírása szerint épület a zöldterület teljes területének 2%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 4,50 méter.

Zöldterület – sport funkció (Zs)

(9) A Zöldterület – sport funkció (Zs) övezetbe sorolódik a község Tervben lehatárolt területe:

- a) az üdülőterületen kijelölt rész;
- b) Felsőszemenyétől délre eső külterületi rész.

(10) A (9) bekezdés a) pontjában szereplő zöldterületen az OTÉK vonatkozó előírásának kiegészítésével

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya gyermekjátszótér stb.);
- b) szociális épület(ek) (öltöző, illemhely stb.);
- c) a terület fenntartásához szükséges épület;
- d) valamint legfeljebb 50 személygépkocsit befogadó parkoló helyezhető el a 19.§ (21) bekezdése szerint .

Vendéglátó épület nem helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírása szerint épület a zöldterület teljes területének 1%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 3,50 méter.

(11) A (9) bekezdés b) pontjában szereplő zöldterületen az OTÉK vonatkozó előírásának kiegészítésével

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya gyermekjátszótér stb.);
- b) szociális épület(ek) (öltöző, illemhely stb.);
- c) a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Vendéglátó épület nem helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírása szerint épület a zöldterület teljes területének 1%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 3,50 méter.

12.§

Erdőterület és rendeltetései

(1) A községben az erdőterületek a Tervben ábrázolt módon az alábbi elsődleges rendeltetéssel bírnak:

- a) védő erdő (Evö);
- b) védett erdő (Evt);
- c) gazdasági erdő (Eg);
- d) nem üzemtervezett erdő (e).

- (2) Az erdőterület Tervben lehatárolt része az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti védelmi (védő, védett) erdő. Ezen erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az erdőterület Tervben lehatárolt része az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti gazdasági erdő. Ezen erdőterületen, annak teljes területéhez viszonyítva 0,5%-os beépítési mértékkel és legfeljebb 3,50 méter építménymagassággal helyezhető el az erdő rendeltetésének megfelelő építmény a legalább 10 hektárt (100 000m²) meghaladó terület nagyságú telkeken. Egyetlen épület alapterülete sem haladhatja meg a 150 m²-t.
- (4) Az övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 19.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.
- (5) Erdő telepítése, fenntartása csak jóváhagyott erdőtelepítési tervdokumentáció alapján történhet.
- (6) Az erdőtulajdonosnak, illetve kezelőjének biztosítania kell az erdőterületek látogathatóságát, melyet – az elkeríthető területek kivételével – korlátozás nélkül biztosítania kell.
- (7) Erdőt a művelési ágból kivonni nem lehet. A (3) bekezdés szerinti építmény létesítése esetén kizárólag az építmény alapterülete mértékéig lehetséges a művelési ágból való kivonás az Állami Erdészeti Szolgálat, mint hatóság, terület-igénybevételi engedélye alapján.

13.§

Mezőgazdasági terület

- (1) A községben a mezőgazdasági területek a Tervben lehatárolt módon két övezetre oszlanak:
 - a) Kertes mezőgazdasági övezet (Mk);
 - b) Általános használatú mezőgazdasági övezet (Má, Má*).
- (2) Az övezetek területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 19.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.

Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)

- (3) A Kertes mezőgazdasági övezetbe a község korábbi zártkerti területei sorolódnak a Tervben lehatárolt módon. Az övezetben a kertes mezőgazdasági művelést szolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) Az övezet telkein a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 3%, amennyiben a telek önálló helyrajzi számmal rendelkezik és közútról vagy magánútról megközelíthető, területe eléri az 1500 m²-t és utcavonalban mért szélessége eléri a 15,00 m-t. A beépítés mértékénél figyelembe vehető legnagyobb telekterület 3000 m². Az építménymagasság 3,50 m. A beépítés módja oldalhatáron álló, az utcavonalban mért 20,00 méteres telekszélesség fölött szabadon álló is lehet.
- (5) Amennyiben az övezetben lévő önálló helyrajzi számon szereplő, és közútról vagy magánútról megközelíthető telkek területe a 720 m²-t eléri és azokon a Szabályzat hatálybalépésekor építmények állnak, azok felújítására, átalakítására csak abban az esetben

adható építési engedély, ha az építési tevékenység eredményeként nem jön létre a meglévőnél nagyobb beépítési mérték.

(6) Az övezetben a 3000 m² telekterületet meghaladó, szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú telkeken helyezhető el lakóépület, amennyiben a 3%-os beépítési mérték felét nem haladja meg a lakófunkció, és a telek használati jellege fennmarad. A telken legfeljebb két építmény építhető, de azok összes alapterülete nem lépheti túl a megengedett legnagyobb beépíthető alapterületet.

(7) Az övezetben azokon a telkeken, amelyeknek a földnyilvántartási térkép szerinti művelési ága erdő, építeni a (4) és (6) bekezdésben meghatározott feltételeken túl, csak akkor lehet, ha a telket előzetesen kivonták a művelési ágból.

(8) A telkek legkisebb zöldfelületi mértéke (haszon-, dísznövényvel, gyepel fedett terület telekterülethez viszonyított aránya) 90% kell legyen, a telekterület minden megkezdett 75 m²-e után legalább 1 db nagy lombkoronájú lombhullató fa ültetendő.

(9) Az övezetben a környezetterhelési határértékek az 5.§ (3) bekezdésében foglaltakkal azonosak. A zaj és rezgésterhelési határértékek közül az üdülőterületre vonatkozókat kell figyelembe venni.

Általános használatú mezőgazdasági övezet (Má; Má*)

(10) Az Általános használatú mezőgazdasági övezet a Terv által lehatárolt, elsődlegesen a növénytermesztés és állattenyésztés céljára szolgáló terület, melynek a Tervben külön lehatárolt része (Má*) a Natura 2000 területére esik.

(11) Az övezetben az OTÉK szerinti, a minden építési övezetben és övezetben elhelyezhető építményeken felül létesíthető:

- a) fóliasátor, üvegház;
- b) növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos mezőgazdasági hasznosításra (termékfeldolgozás, és -tárolás, illetve állattartás) szolgáló építmények.

(12) Az övezetben az 1500 m²-nél kisebb telken nem lehet építményt elhelyezni.

(13) Az övezetben az 1500 m²-nél nagyobb telken a beépítettség mértéke 3%, a lakóépület elhelyezésére, az építménymagasságra és a birtokközpontok beépítési feltételeire vonatkozóan az OTÉK előírásai tartandók be, azzal a szigorítással, hogy lakóépületet elhelyezni, valamint birtokközpontot létesíteni csak a legalább 15 000 m²-t elérő telkeken lehetséges.

(14) Az Má* területeken a (11); (12) és (13) –as bekezdések alkalmazásakor figyelembe kell venni az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait.

14.§

Vízgazdálkodási terület (V)

(1) A Vízgazdálkodási terület övezetbe a község állandó és időszakos vízfolyásainak a teleknyilvántartásban, illetve a hivatalos alaptérképen

- a) folyó, patak, valamint holtág jelzéssel szereplő medrei és partjai,
- b) valamint az árok jelzéssel szereplők közül a Terven jelöltek medrei és partjai tartoznak.

(2) Az (1)-es bekezdés a) és b) pontja alatti területek természetes állapotukban tartandók fenn. A partszakaszok rendszeres tisztántartását, a szemét és törmelék elszállítását biztosítani kell.

(3) A község beépítésre nem szánt területein a vízfolyások partvonalától számított 50,00 m-en belül, valamint a vízfolyások hullámterében új épületek, építmények nem helyezhetők el.

(4) A község beépített és beépítésre szánt területein lévő, illetve a beépített és beépítésre szánt területekkel közvetlenül határos vízfolyások partvonalától számított, a beépített és beépítésre szánt területre eső 5,00 méteres sávban új épületek, építmények nem helyezhetők el, meglévő bontása esetén, helyén a vonatkozó előírások betartásával új épület is építhető.

15.§

Természet-, tájvédelem és az építészeti örökség védelme

(1) A természetvédelmi törvény szerinti természetközeli állapotú vizes élőhelyként kell figyelembe venni és fenntartani a Tervben vízgazdálkodási területként megjelölt, illetőleg jelen Szabályzat 14.§ (1) a) és b) pontjában foglalt területeket.

(2) A természetes élőhelyek gazdagítása, minőségének javítása érdekében a vizes élőhelyek állapotát javítani kell.

(3) A természetvédelmi törvény alapján, a Nemzeti Park által, készülő Egyedi Tájérték Kataszterbe bekerülő tájelemek, elemegyüttesek védelméről, fenntartásáról, állapotuk javításáról gondoskodni kell.

Az építészeti örökség és a művi tájértékek helyi védelme

(4) A községben védelemben kell részesíteni az alábbi műemlék épületeket, helyüket a Terv a zárójelben szereplő betűjellel és sorszámmal tartalmazza:

- Római katolikus templom hrsz.: 1185 törzsszám: 6360 (M1)
- Népi pajta, emeletes magtár hrsz.: 1263 törzsszám: 6361 (M2)

(5) *A kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény* alapján műemléki környezetnek minősül az (1) bekezdésben szereplő műemlékkel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek, valamint a közterületrészekkel közvetlenül határos ingatlanok, amelyekre vonatkozóan a nevezett törvényben szereplő hatósági eljárási szabályok érvényesek. Ezek a telkek az alábbiak:

- Római katolikus templom műemléki környezete
 - közvetlenül határos ingatlanok: hrsz.: 1184, 1186
 - közterületrészek: hrsz.:1191/2, 1134/2
 - közterületrészekkel közvetlenül határos ingatlanok: hrsz.:1221, 1222; 1057/2, 1056; 1054
- Népi pajta műemléki környezete
 - közvetlenül határos ingatlanok: hrsz.: 1262; 1267

közterületrészek: hrsz.: 1134/1
közterületrészekkel közvetlenül határos ingatlanok: hrsz.: 1133

(6) A mennyiben a község önkormányzata a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet alapján elkészíti a helyi védelemről szóló önkormányzati rendeletét, abban az alábbi építészeti értéket szerepeltetni kell, és védelmének részletes szabályait meg kell határozni:

- Felsőszemenye, Rákóczi F. u. 32. hrsz.: 1239-1244 (H1)

Helyét a Terv a zárójelben szereplő betűjellel és sorszámmal tartalmazza.

Régészeti feltárások

(7) A régészeti feltárások tekintetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásai szerint kell eljárni. Különösen érvényesítendő, hogy

- a földmunkákkal járó fejlesztésekkel, beruházásokkal kapcsolatban a nyilvántartott lelőhelyeket el kell kerülni;
- ha építkezés, földmunka, bányászati tevékenység, vízi munka során vagy egyéb ok következtében régészeti lelőhely, illetve lelet kerül elő, a felfedező (a munka vezetője) köteles a lelőhelyen folyó munkát azonnal abbahagyni és a lelőhely és a lelet(ek) őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy a területileg illetékes múzeum intézkedéséig gondoskodni;
- a lelőhelyet vagy leletet a lelőhely szerint illetékes önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, e kötelezettség az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és kivitelezőt, felfedezőt egyetemlegesen terheli.

(8) A községben lévő, a régészeti feltárásokra vonatkozó szabályok által érintett, nyilvántartásban szereplő, illetve nem szereplő régészeti területek a következők, helyüket a Terv a zárójelben szereplő betűjellel és sorszámmal tartalmazza:

- Aligvári-mező azonosítási szám: 26739 (R1)
hrs.: 086/2, 086/4, 086/5
- Vadalmás azonosítási szám: 28846 (R2)
hrs.: 070/5, 073/37, 073/39
- Szemenyei legelő azonosítási szám: 28847 (R3)
hrs.: 0170/1
- Gály-parlag azonosítási szám: 30712 (R4)
hrs.: 045/1, 045/2, 045/6
- Tótrét I. bányató azonosítási szám: 35549 (R5)
hrs.: 0180/2, 0180/4, 0180/5
- Hosszú-dűlő azonosítási szám: 40219 (R6)
hrs.: 079/25, 079/28, 079/34
- Kerka-part azonosítási szám: 49730 (R7)
hrs.: 0257/3
- Csernyec-vár azonosítási szám: 45162 (R8)
hrs.: 0218/2, 0220, 0228/1

16.§

Általános településkép-védelmi, környezetépítési szabályok

(1) Az alább felsorolt szabályok a falusias lakóövezetek (Lf1-Lf5) és a településközpont vegyes övezet (Vt) épületeire és építményeire vonatkoznak:

- a) Magas tető 35-45 fokos hajlásszöggel építhető, fedése mázatlan égetett agyag cserép vagy annak színéhez hasonló színű, más anyagú tetőfedő elem vagy egyéb természetes anyagú fedés (pl.: zsindey, zsúp) lehet. Más – különösen az élénk – színű (piros, zöld, kék stb.) fedés nem engedélyezhető. Manzard jellegű tető nem építhető, a tetősíkból kilépő tetőablakok összes függőleges síkon mért felülete nem lehet több a magas tető függőleges síkon mért vetülete 15%-ánál. Magas tető építése esetén tetőterasz a tetőtéri szinten nem építhető.
- b) Az épületek vakolt felületei színezésénél világos színárnyalatok alkalmazandók. Keveretlen alapszínek (sárga, kék, piros, zöld) vagy azok csak fehér színnel való keverésével nyert színek nem alkalmazhatók.
- c) Tömör utcai kerítés nem engedélyezhető. A kerítés legfeljebb 1,90 méter magas lehet, és legalább 75%-ban áttörtnek kell lennie. A lábazat 50 cm magasságig tömör kialakítással is készülhet.
- d) Terepszint alatt az építési övezetekben és övezetekben a beépítési mérték legfeljebb 25%-át meghaladó mértékben szabad (pincét, stb.) építeni.
- e) A telkek be nem épített részén az eredeti terepfelszín átalakítása terasz létesítésére vagy bármilyen célra legfeljebb az engedélyezett beépítési mérték által meghatározott terület 50%-a mértékéig engedélyezhető. Az épületek terepből való kiemelése mesterséges dombbal, vagy egyéb módon nem engedélyezhető.

(2) Az alább felsorolt szabályok a Hétvégiházás üdülőövezetek (Üh1-Üh5) épületeire vonatkoznak:

- a) Magas tető 35-45 fokos hajlásszöggel építhető, fedése mázatlan égetett agyag cserép vagy annak színéhez hasonló színű, más anyagú tetőfedő elem vagy egyéb természetes anyagú fedés (pl.: zsindey, zsúp) lehet. Más – különösen az élénk – színű (piros, zöld, kék stb.) fedés nem engedélyezhető. Manzard jellegű tető nem építhető, a tetősíkból kilépő tetőablakok összes függőleges síkon mért felülete nem lehet több a magas tető függőleges síkon mért vetülete 15%-ánál. Magas tető építése esetén tetőterasz a tetőtéri szinten nem építhető.
- b) Az épületeket természetes anyagokból (tégla, fa stb.) kell készíteni. Vasbeton szerkezet csak a pilléreknél („lábaknál”), illetve a járószint földeménél alkalmazható. A vakolt felületek színezésénél világos színárnyalatok alkalmazandók. Keveretlen alapszínek (sárga, kék, piros, zöld) vagy azok csak fehér színnel való keverésével nyert színek nem alkalmazhatók.
- c) Kerítés nem engedélyezhető
- d) Terepszint alatti építmény, pince nem engedélyezhető.

(3) Az alább felsorolt szabályok a község teljes területére vonatkoznak:

- a) A község területén minden, a közterületekre állandó vagy ideiglenes jelleggel kihelyezett kisarchitektúra elem (kioszk, elárusító bódé, hirdetőtábla, autóbuszváró stb.) kialakítását a község hagyományos építészeti-környezeti karakteréhez igazodóan kell biztosítani.
- b) Az a) pont alattiak érvényesítendőek az épületeken elhelyezett és az egyéb (pl.: az utak mentén elhelyezett) cégtáblákra, reklámokra vonatkozóan is.
- c) Az a) és a b) pont alatti, 1,00 m²-nél nagyobb elemek elhelyezése építési engedély köteles. Az engedély iránti kérelemhez csatolni kell a cégtáblák, reklámok épületen való elhelyezését, színtervét bemutató tervrajzot is.

(1) *A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 1.§ (5) b), 3.§ (1) bekezdése, valamint a 44/A.§ értelmében:*

- a) Az ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető.¹

18.§

Környezetvédelmi előírások

Zaj elleni védelem

(1) A község területén csak olyan technológia alkalmazására, létesítmények üzemeltetésére lehet hatósági engedélyt adni, melynek zajkibocsátása, az általa keltett rezgés nem haladja meg a környezetvédelmi és népegészségügyi előírásokban foglalt határértékeket.

Víz- és talajvédelem

(3) Az élővizek, a vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelme érdekében figyelembe kell venni az *123/1997 (VII. 18.) Korm. rendelet* előírásait.

(4) A talaj minőségvédelme érdekében a község területén tarlót égetni vagy élő növényzetet égetéssel pusztítani tilos.

(5) Építési- és egyéb tevékenységek csak olyan módon végezhetők, hogy ne idézzék elő a talaj erózióját.

(6) Az építési munkálatok megkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és deponálni kell. A termőföld legfeljebb fél évig tárolható depóniában. A termőföldet – amennyiben lehetséges – a telken belül kell felhasználni. Más esetben lehetőség szerint zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni, az engedélyező által meghatározott, és az illetékes talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján jóváhagyott területen.

(7) Ha bontási, vagy egyéb talajmunka, munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a munkálatokat fel kell függeszteni. A szennyezett talaj vagy hulladék kezelése csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.

Levegőtisztaság védelem

(8) A levegőtisztaság tekintetében a *14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben* foglalt vonatkozó légszennyezési határértékek tartandók be.

(9) A község területén jelentős légszennyezéssel járó tevékenység nem folytatható.

(10) A község területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, a kiporzás megakadályozása mellett folytatható.

¹ Módosította az Önkormányzat Képviselőtestületének 8/2016. (XII.7.) rendelete.

Hulladékkezelés

(11) A települési hulladékkal és a köztisztasággal kapcsolatban a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.²

19.§ Közművek Általános előírások

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (3) A feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (6) A település beépített és beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a közművesítettség mértéke az építési övezetekben kielégíti az OTÉK szerinti teljes közművesítettséget.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szálláshelyet biztosító, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha (10) bekezdésben foglaltaknak megfelelő egészséges ivóvízellátás és villamosenergia ellátás, valamint (16) bekezdés c) d) és f) pontja szerinti szennyvízelvezetés és a (18), (20) és (21) bekezdések szerinti felszíni vízrendezés biztosítható.

² Módosította az Önkormányzat Képviselőtestületének 8/2016. (XII.7.) rendelete.

Vízellátás

- (8) A beépített és beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes ivóvíz ellátás biztosítása esetén adható.
- (9) A település új vezetékeinél körvezeték esetén NÁ 80, ágvezetéknel NÁ 100 mm-es minimális közcső fektethető. Ettől kisebb átmérő alkalmazása az üzemeltető és a Tűzoltóság hozzájárulásával a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség adhat.
- (10) A beépítésre nem szánt bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szálláshelyet biztosító, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (11) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhalózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (12) A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján. Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes tűzoltó-parancsnoksággal és a Vízművel egyeztetni kell.
- (13) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani.
- (14) A község területén egyéni vízbeszerzés (házi kút létesítése) vízjogi létesítési engedély alapján engedélyezhető.

Szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés

- (15) A település új beépítési területein elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (16) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért a községben a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a község teljes közigazgatási területén tilos, még átmenetileg – rövid időre sem – engedélyezhető.
- A nyílt árkokra, patakokra, egyéb időszakos vagy állandó vízfolyásokra való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbevezetés tilos.
 - A csatornázásra került utcákban, az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
 - A település beépítésre nem szánt területén elhelyezkedő építményekben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3,00 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozás 100 m-en belül nem lehetséges, a szennyvizet szigorúan – ellenőrzött – zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell

összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. A zárt tároló mérete legalább akkora kell legyen, hogy – az időjárás viszontagságaira is felkészülve – egyhavi szennyvíz tárolására megfeleljen. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési módja nem biztosítható. Ha a közcsonna hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100,00 m távolságra megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsonnára való rákötésre.

- d) Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3,00 m³-t, és a közcsonna hálózathoz való csatlakozás 200,00 méteren belül nem lehetséges, a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, illetve az ÁNTSZ meghatároz.
- e) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- f) Gazdasági területfelhasználásban lévő telkek esetében, ideértve az egyéb területhasználatokban lévő telkeken engedélyezett vállalkozásokat is, a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsonnára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.

Csapadékvíz elvezetése

(17) Zárt, illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített és a beépítésre szánt területen. A beépített, valamint a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.

(18) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével szabad.

(19) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

- Zárt vagy felszínközeli, illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen.
- Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- Településközpontban a zárt rendszerű felszínközeli csapadékcsatornákat ki kell építeni a területgazdálkodás és az üzemeltetés érdekében.

(20) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb – fél hektárt (5000m²) meghaladó telekterületű – beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(21) 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen

zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

(22) Karbantartás, illetve árvízi védekezés számára:

- a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok kisvízfolyások part-éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m,
- b) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part-élétől 5-5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.

(23) A Mura folyó árvízvédelmi létesítményeitől a mentett oldalon a 10 m-es sávon belül még átmeneti időre sem engedélyezhető építmény elhelyezése ill. anyagok tárolása. Árvízvédelmi töltésben és a töltéslábtól 10-10 m-es távolságon belül közművet fektetni nem szabad, töltést keresztezni az ágazati előírások szerint lehet.

(24) Árvízzel veszélyeztetett belterületen az épületeket a mértékadó árvízszint fölött 1,0 m-re kell elhelyezni.

Villamosenergia ellátás

(25) Településszertéikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(26) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken, illetve a beépített és beépítésre szánt területeken abban az esetben, ha a közterület keresztmetszete a földkábeles elhelyezést nem teszi lehetővé, a villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(27) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(28) A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezetének megállapításánál a *II. / 1984. (VIII. 22.) IpM. számú rendeletet* és az *MSZ 151/2000 szabványt* kell figyelembe venni. A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten általában:

- 400 kV-on 23 - 23 m,
- 220 kV-on 18-18 m,
- 120 kV-on 13 -13 m,
- 20 kV-on 5 - 5 m és
- 0,4 kV-on 1- 1 m.

Földgázellátás

(29) A nagyközép-nyomású gázvezeték védőtávolság igénye 5-5 m, a középnyomású gázvezetékek védőtávolsága átmérőtől függően 3-3 m a vezeték szélétől mérten.

(30) Középnyomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

Hírközlés Vezetékes hírközlés

(31) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból a beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózat létesítésekor, illetve meglévő hálózat rekonstrukciójakor a föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezése előnyben részesítendő. A földfeletti vezetés esetén területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

(32) A beépítésre nem szánt területeken a vezetékes hírközlési hálózatok földfeletti vezetése esetén területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetéket, légkábelt és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket, légkábeleket közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

Vezeték nélküli hírközlés

(33) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(34) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen:

- a) sziluett-vizsgálat készüljön;
- b) az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön;
- c) az engedélykérelemhez a Sugárbiológiai Intézet szakvéleményét is csatolni kell.

(A községben vezeték nélküli közcélú létesítmény elhelyezése nem javasolt, de nem tiltott, ezért külön szabályozása nem szükséges.)

20.§ Záró rendelkezés

(1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépését követően kezdeményezett engedélyezési és egyéb hatósági eljárások során kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat 2/1992.(X.28.) számú rendelete a település rendezési tervéről, valamint Muraszemenye üdülőterület részletes rendezési tervéről szóló 4/1998.(XII.16.) számú rendelet.

Muraszemenye, 2016. december 6.

Stefanec Mária
Stefanec Mária
polgármester



Dr. Resch Karolina
Dr. Resch Karolina
jegyző

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Csörnyeföld, 2016. december 20.

Dr. Resch Karolina
Dr. Resch Karolina
jegyző