

Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

Muraszemenye község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Zala Vármegyei Önkormányzat, valamint Muraszemenye község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 7/2017. (V. 15.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Muraszemenye község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet és annak 1. mellékletét képező szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában

- a) **új épület:** olyan épület, amely e rendelet hatályba lépésekor még nem minősül épületnek, illetve a rendelet hatályba lépésekor már álló épület, amely jelentős mértékben, az alapterületének legalább 50 %-át érintően átalakításra kerül.
- b) **kamionmosó:** kamionok és egyéb nehéz tehergépjárművek külső mosásához szükséges építmény

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

Építés általános szabályai

3.§ (1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) Az övezetekben és építési övezetekben a meglévő telkek beépíthetők.

(3) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény utcafrontra néző homlokzati falának legalább 80%-a térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
- b) előkert méretével szabályozott közterület felől e rendelet szerinti előkert megtartásával lehet.

(4) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult beépítés hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.

(5) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

- a) szabadon álló beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(6) Azon meglévő beépítések esetében,

- a) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
- b) ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.
- c) ahol a meglévő épület épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban

előírt mértéket meghaladja, de a bővítés, átalakítás nem eredményezi a meglévő épületmagasság növekedését.

(7) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(8) A telek be nem építhető részeként szabályozott területen új építményt elhelyezni nem lehet, a telek megengedett legnagyobb beépített területének meghatározása során a telek be nem építhető részeként szabályozott területeket figyelembe lehet venni.

Telekalakítás általános szabályai

4.§ (1) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár.

(2) Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható és beépíthető legkisebb telek területét.

(3) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

(4) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben és a különleges szállítmányozási terület övezetben, a mezőgazdasági és erdő terület övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben és a különleges szállítmányozási terület övezetben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő terület övezetekben az új út minimális szélessége 6 m.

(5) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
- b) építési vonal hiánya esetén az előkerti és hátsókerti építési határvonalak közötti területen, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.

Magánút kialakításának szabályai

5.§ Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett.

- a) A magánút telkének minimális szélessége

- aa) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 6 méter,
 - ab) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 méter,
 - ac) legfeljebb 7 db telek megközelítése esetén legalább 10 méter,
 - ad) 7-nél több telek esetén legalább 12 méter legyen.
- b) Magánúttal legfeljebb 10 db telek tárható fel.
 - c) A magánút maximális hossza 100 méter.
 - d) Többszörösen tört vonalvezetésű magánutak nem alakíthatók ki.

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

6.§ (1) A település közigazgatási területén található gyorsforgalmi út mellett 100-100 m-es, az országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 50-50 m-es védőtávolság jelölt a szabályozási terven. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén parti sávot kell biztosítani, melynek területére a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni. A parti sáv szélessége a Mura mentén a partvonalától számított 10 méterig, az állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig, a nem állami tulajdonba tartozó vizek és közcélú vízi-létesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

(3) A nagyvízi meder területe a szabályozási terven jelölésre került. A nagyvízi meder elsődleges, másodlagos, átmeneti és áramlási holttér levezető sávokra tagozódik, mely levezető sávokra az alábbi előírások vonatkoznak:

a) **elsődleges levezető sávban** új épület, illetve terepszint fölé emelkedő építmény építése, valamint meglévő felújítása, átalakítása és bővítése nem megengedett,

b) **másodlagos levezető sávban**

ba) rendezvények ideiglenes építményei legfeljebb 15 napig helyezhetők ki,

bb) meglévő épület, illetve terepszint fölé emelkedő építmény felújítása, átalakítása érvényes építési, illetve létesítési engedély esetén lehetséges, alapterület növelése nélkül. Az épület a nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magában foglaló magasságú padlósínt alatt nem lehet körbe épített (lábakon álljon),

c) **átmeneti levezető sávban**

ca) rendezvények ideiglenes építményei legfeljebb 90 napig kihelyezhetők,

cb) az Üh-1/V, Üh-2/V jelű üdülőházas üdülőterület/vízgazdálkodási terület, valamint a Kb-h-1/V és a Kb-h-2/V jelű különleges horgászhaus terület/vízgazdálkodási terület építési övezet és övezetben mobil létesítmény május 1. és október 31. között kihelyezhető, amelyet a hullámtér elöntését megelőzően el kell távolítani,

cc) az Üh-1/V, Üh-2/V jelű üdülőházazas üdülőterület/vízgazdálkodási terület, valamint a Kb-h-1/V és a Kb-h-2/V jelű különleges horgászhauszas terület/vízgazdálkodási terület építési övezet és övezetben a beépítettség növelése nélkül (pl. egyidejű bontással) üdülőépület vagy a vízpartot használókat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató létesítmény elhelyezhető,

cd) a nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magában foglaló magasságú padlószinttel, lábakon álló építmény elhelyezhető,

ce) meglévő épület, illetve terepszint fölé emelkedő építmény felújítása, átalakítása és bővítése esetén

cea) a földszint körbeépíthető,

ceb) az építési előírásoknak és kezelői hozzájárulásnak megfelelő, 10 éven belül létesült épület használatba vétele, bővítése megengedett a beépítettség növelése nélkül (pl. egyidejű bontással, lefolyásjavító beavatkozással),

cec) a biztonsági szint alatti építmények előtéssel szembeni ellenállóságáról, illetve árvízvédelméről gondoskodni kell.

(4) A gázvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a Gáz Műszaki Biztonsági Szabályzatban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(5) A vízvezetékekre vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat, biztonsági övezetet állapít meg, melyek területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

Ivóvízellátás

7.§ Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldás alakítható ki.

Szennyvízelhelyezés

8.§ (1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha annak rendeltetése során szennyvízkibocsátás történik, akkor

a) beépítésre szánt területen a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező,

b) beépítésre nem szánt területen a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

(2) Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Külterületen szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező telkek esetében, ha a szükséges közhálózati csatlakozást 100 m-en belül nem lehet elérni, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége

a) nem haladja meg az 5 m³-t, akkor szigorúan vízzáró gyűjtőmedencébe lehet gyűjteni a szennyvizet,

b) meghaladja az 5 m³-t, akkor egyedi házi kisberendezést kell kialakítani.

Elektromosenergia-ellátás

9.§ (1) Beépítésre szánt területen történő új fejlesztések esetén a közcélú 0,4 kV-os és 22 kV-os elektromos ellátó hálózat földkábeles hálózattal kerülhet kiépítésre.

(2) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani.

(3) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózati csatlakozást földkábeles formában kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat föld feletti elhelyezésű.

Járművek elhelyezése

10.§ Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén minden lakás és minden üdülő önálló rendeltetési egység után 1 db személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

Környezet- és tájvédelem

11.§ (1) A telken belül zöldfelületként kialakítandó területet a szabályozási terven jelölt területen, teljes felületet borítóan biológiailag aktív felületként növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A fásszárú inváziós és termőhely-idegen növényfajok kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával kell a fásítást kialakítani. Közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el.

(2) A kötelező közterületi fásítással jelölt területen a közutak mentén, ahol nincs műszaki akadályozó tényező, fasort kell telepíteni, melyek azonos korú, előnevelt sorfa szabvány minőségű egyedekből alakítandók ki, legalább 6-6 méter, legfeljebb 8 méter tőtávolságban.

Építészeti értékek országos védelme

12.§ (1) A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.

(2) Az országos műemléki védettséggel rendelkező épületeket, valamint műemléki környezetüket a szabályozási terv jelöli.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység, a műemléket, és a műemléki környezetet érintő építés és fenntartás során a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.

(4) A műemléki környezet területén épületet átalakítani, bővíteni, új épületet építeni csak a környezet műemléki jellegének figyelembevételével és megtartásával, ahhoz illeszkedően lehet.

Természetvédelem

13.§ (1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat mag- és ökológiai folyosó területén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, valamint a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

Települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás

14.§ (1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását, illetve elhelyezését biztosítani.

(2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.

(3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.

(4) Építési övezetek területén új főépítmény építése esetén az adott ingatlan minden egyes 50 m² burkolt és beépített felületére számítva legalább 0.5 m³ nagyságú csapadékvíz-tárolót/szikkasztót kell elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

III. Fejezet

Építési övezetek előírásai

Falusias lakóterület építési övezete

15.§ (1) Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben a nagyvízi meder levezető sávjainak érintettsége esetén az (1) - (3) bekezdésben foglalt előírásokon túl a 6.§ (3) bekezdésben foglalt előírások is alkalmazandók.

Településközpont vegyes terület építési övezete

16.§ (1) A Vt-1 és Vt-2 jelű településközpont vegyes terület építési övezet a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt-1 és Vt-2 jelű településközpont vegyes terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Vt-1 és Vt-2 jelű településközpont vegyes terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4)

Intézményi vegyes terület építési övezete

17.§ (1) A Vi jelű intézményi vegyes terület építési övezet igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vi jelű intézményi vegyes terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Vi jelű intézményi vegyes terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A Vi jelű intézményi vegyes terület építési övezetben a szociális tevékenységi célú épületen belül a személyzet számára legfeljebb 2 szolgálati lakás létesíthető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete

18.§ (1) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetben

a) az előkert legkisebb mélysége 10 méter,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy telken kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki,

c) új telephelyek esetében a legkisebb kialakítható zöldfelületet fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani, a gazdasági épület használatbavételi engedélyének megszerzését követő egy éven belül.

Üdülőházas üdülőterület építési övezete

19.§ (1) Az Üü jelű üdülőházas üdülőterület építési övezet a terület rendeltetésszerű használatát kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szállás jellegű, valamint az e funkciókhoz kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Üü jelű üdülőházas üdülőterület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Üü jelű üdülőházas üdülőterület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Üü jelű üdülőházas üdülőterület építési övezet északi oldalán, a falusias lakóterület építési övezet irányába legalább 10 méter szélességű többszintes, a holtág irányába az övezet déli oldalán legalább 5 méter szélességű növényállományból védősáv kialakítása őshonos fajokkal kötelező. A védősáv területén épület nem építhető, a védősáv csak a telkek gyalogos és gépjárművel történő megközelítése céljából szakítható meg.

(5) Az Üü jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetben

a) az előkert legkisebb mélysége 10 méter, mely egyben a telken belül zöldfelületként kialakítandó terület,

b) önálló lakóépület nem helyezhető el,

c) az üdülőépületen, vagy az üdülőépületekhez kapcsolódóan kialakított másodlagos rendeltetésű épületen belül egy telken kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

d) a nagyvízi meder levezető sávjainak érintettsége esetén az (1) - (4) bekezdésben foglalt előírásokon túl a 6.§ (3) bekezdésben foglalt előírások is alkalmazandók.

Hétfélig házas üdülőtérület/Vízgazdálkodási terület kétszintű építési övezete és övezete

20.§ (1) Az Üh-1/V és az Üh-2/V jelű hétfélig házas üdülőtérület/vízgazdálkodási terület olyan kétszintű építési övezet és övezet, mely állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas és a nagyvízi meder területén helyezkedik el.

(2) Az Üh-1/V és az Üh-2/V jelű hétfélig házas üdülőtérület/vízgazdálkodási terület kétszintű építési övezet és övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Üh-1/V és az Üh-2/V jelű hétfélig házas üdülőtérület/vízgazdálkodási terület kétszintű építési övezet és övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Üh-1/V jelű hétfélig házas üdülőtérület/vízgazdálkodási terület kétszintű építési övezet és övezetben

a) az előkert legkisebb mélysége 0 méter, az oldalkert 2 méter,

b) legfeljebb 1 üdülő rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el. Az üdülőépület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 55 m²-t,

c) egy telken legfeljebb 1 üdülőépület helyezhető el.

(5) Az Üh-2/V jelű hétfélig házas üdülőtérület/vízgazdálkodási terület kétszintű építési övezet és övezetben

a) az előkert legkisebb mélysége 3 méter, az oldalkert 2 méter,

b) legfeljebb 1 üdülő rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el. Az üdülőépület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 55 m²-t.

(6) Az Üh-1/V és az Üh-2/V jelű hétfélig házas üdülőtérület/vízgazdálkodási terület kétszintű építési övezet és övezetben a nagyvízi meder levezető sávjainak érintettsége esetén az (1) - (5) bekezdésben foglalt előírásokon túl a 6.§ (3) bekezdésben foglalt előírások is alkalmazandók.

(7) Az Üh-1/V és az Üh-2/V jelű hétfélig házas üdülőtérület/vízgazdálkodási terület kétszintű építési övezet és övezetben azok a meglévő építmények, melyek létesítése az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerint építési engedélyhez nem kötöttek, megtarthatók, felújíthatók és bővíthetők olyan mértékig, amíg az építési engedély nélkül végezhető tevékenységnek minősül.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete

21.§ (1) A Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet mezőgazdasági, állattartó és tároló építmények, egyéb gazdasági építmények, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető idegenforgalmi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület.

(2) A Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben az előkert legkisebb mélysége 10 méter, az oldalkert 4 méter.

IV. Fejezet

Övezetek előírásai

Közúti közlekedési terület övezete

22.§ (1) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A közúti közlekedési terület övezetben az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 5. melléklet szerinti mintakeresztmetszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(5) Az utak kategória szerinti besorolását, a hálózat közlekedési hierarchiáját, a szabályozási szélességeket a 6. és a 7. melléklet tartalmazza.

Zöldterület – közkert övezete

23.§ (1) A Zkk jelű közkert zöldterület övezet állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) Az Zkk jelű közkert zöldterület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) A Zkk jelű közkert zöldterület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Zöldterület – közkert/Vízgazdálkodási terület kétszintű övezete

24.§ (1) A Zkk/V jelű zöldterület közkert/vízgazdálkodási terület kétszintű övezet állandóan növényzettel fedett közterület a bányató északi oldalán, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét szolgálja.

(2) Az Zkk/V jelű zöldterület közkert/vízgazdálkodási terület kétszintű övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) A Zkk/V jelű zöldterület közkert/vízgazdálkodási terület kétszintű övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Védelmi célú erdőterület

25.§ (1) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezet a védelmi rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezetben építmény nem helyezhető el.

Védelmi célú erdőterület/Vízgazdálkodási terület kétszintű övezete

26.§ (1) Az Ev/V jelű védelmi célú erdőterület/vízgazdálkodási terület övezet olyan kétszintű övezet, mely a védelmi rendeltetésű erdő céljára szolgál és a nagyvízi meder területén helyezkedik el.

(2) Az Ev/V jelű védelmi célú erdőterület/vízgazdálkodási terület övezetben építmény nem helyezhető el.

Egyéb erdőterület övezete

27.§ (1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezet a gazdasági rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Kertes mezőgazdasági terület övezete

28.§ (1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben

a) lakás nem létesíthető;

b) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el;

c) a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével, szélerőmű, szélerőmű park nem helyezhető el,

d) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pinca) helyezhető el.

(5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

Általános mezőgazdasági terület övezete

29.§ (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezet a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, terménytárolás és árusítás igényeit egységesen szolgáló területek. Az Má-1 és Má-2 jelű általános mezőgazdasági területek alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben

a) épület mezőgazdasággal összefüggésben lakó- és szállás rendeltetést tartalmazhat,

b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pinca) helyezhető el,

c) háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével, szélerőmű, szélerőmű park nem helyezhető el.

(5) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete

30.§ (1) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyeper (rét, legelő), a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből áll.

(2) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

Tájgazdálkodási mezőgazdasági/Vízgazdálkodási terület kétszintű övezete

31.§ (1) Az Mt/V jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület/vízgazdálkodási terület olyan kétszintű övezet, mely alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyeper (rét, legelő), a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből áll és a nagyvízi meder területén helyezkedik el.

(2) Az Mt/V jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület/vízgazdálkodási terület övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

Vízgazdálkodási terület övezete

32.§ (1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezet a folyóvizek, állóvizek, árvízvédelmi töltések, gátak és a közcélú nyílt csatornák medre.

(2) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetben a terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.

(3) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetben – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Különleges temető terület övezete

33.§ (1) A Kb-t jelű különleges temető terület övezet a temető meglévő és bővítési területe.

(2) A Kb-t jelű különleges temető terület övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A Kb-t jelű különleges temető terület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(4) A Kb-t jelű különleges temető terület övezetben – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Különleges szállítmányozási terület övezete

34. § (1) A Kb-szá jelű különleges szállítmányozási terület övezet kamionpihenő kialakítására és az ahhoz kapcsolódó szállítmányozási, logisztikai gazdasági tevékenységi célú épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-szá jelű különleges szállítmányozási terület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) A Kb-szá jelű különleges szállítmányozási terület övezetben – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el, valamint a 2.§ b) pont szerinti kamionmosó.

(4) A Kb-szá jelű különleges szállítmányozási terület övezetben

a) a kialakításra kerülő belső feltáró utak mentén legalább az egyik oldalon fasor telepítendő, a faegyedeket egymástól legfeljebb 8 méter távolságra kell ültetni,

b) a kamionparkoló kialakításánál

ba) 20 parkolóállásonként legalább 300 m² zöldfelület alakítandó ki,

bb) 20 parkolóállásonként legalább 5 db fa ültetendő,

c) a telken belül zöldfelületként kialakítandó részen minden megkezdett 150 m² után legalább 1 db fa ültetendő.

Különleges sport terület/Vízgazdálkodási terület kétszintű övezete

35.§ (1) A Kb-sp/V jelű különleges sport terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezet a sportpálya területe, mely a nagyvízi meder területén helyezkedik el és ami a közösségi célú sport és szabadidős tevékenységekhez szükséges építmények és kiszolgáló építményeik elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-sp/V jelű különleges sport terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) A Kb-sp/V jelű különleges sport terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezetben – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A A Kb-sp/V jelű különleges sport terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezetben a nagyvízi meder levezető sávjainak érintettsége esetén az (1) - (3) bekezdésben foglalt előírásokon túl a 6.§ (3) bekezdésben foglalt előírások is alkalmazandók.

Különleges horgászhasas terület/Vízgazdálkodási terület kétszintű övezete

36.§ (1) A Kb-h-1/V és Kb-h-2/V jelű különleges horgászhasas terület/vízgazdálkodási terület a nagyvízi meder területén, a horgásztavak mentén elhelyezkedő olyan kétszintű övezet, mely a horgászattal kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál, a szükséges infrastrukturális ellátottsága esetén üdülésre és szálláshelyre is alkalmas.

(2) A Kb-h-1/V és Kb-h-2/V jelű különleges horgászhasas terület vízgazdálkodási terület kétszintű övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Kb-h-1/V és Kb-h-2/V jelű különleges horgászhasas terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A Kb-h-1/V és Kb-h-2/V jelű különleges horgászhasas terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezetben

a) az előkert legkisebb mélysége 0 méter, az oldalkert 2 méter,

b) legfeljebb 1 üdülő rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el. Az üdülőépület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 55 m²-t,

c) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi arányába a vízfelület is beleszámítható,

d) az épületmagasság

(5) A Kb-h-1/V és Kb-h-2/V jelű különleges horgászhasas terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezetben a nagyvízi meder levezető sávjainak érintettsége esetén az (1) - (4) bekezdésben foglalt előírásokon túl a 6.§ (3) bekezdésben foglalt előírások is alkalmazandók.

(6) A Kb-h-1/V és Kb-h-2/V jelű különleges horgászhasas terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezetben azok a meglévő építmények, melyek létesítése az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerint építési engedélyhez nem kötöttek, megtarthatók, felújíthatók és bővíthetők olyan mértékig, amíg az építési engedély nélkül végezhető tevékenységnek minősül.

Különleges kikötő terület/Vízgazdálkodási terület kétszintű övezete

37.§ (1) A Kb-k/V jelű különleges kikötő terület/vízgazdálkodási terület a nagyvízi meder területén, a Mura-folyó partján elhelyezkedő olyan kétszintű övezet, mely a vízútúra kikötőhöz szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-k/V jelű különleges kikötő terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Kb-k/V jelű különleges kikötő terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A Kb-k/V jelű különleges kikötő terület/vízgazdálkodási terület kétszintű övezetben a nagyvízi meder levezető sávjainak érintettsége esetén az (1) - (3) bekezdésben foglalt előírásokon túl a 6.§ (3) bekezdésben foglalt előírások is alkalmazandók.

V. Fejezet

Egyéb sajátos jogintézmények

38.§ Építési övezetek területén a 4. melléklet szerinti telekcsoport újraosztással érintett telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott településrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható a telekcsoport újraosztási kötelezettség fenntartásával.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

39. § Hatályát veszti Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének Muraszemenye község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2007. (XII. 14.) önkormányzati rendelete.

40.§ Ez a rendelet 2024. október 1-én lép hatályba.

41. § (1) E rendeletet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a folyamatban lévő és a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Nem kell a rendeletet azoknál az eljárásoknál alkalmazni, ahol a rendelet hatályba lépését megelőzően építésügyi engedélyezési eljárás iránti kérelmet benyújtó ügyfél, a rendelet hatálybalépését megelőző dátummal kiállított településképi véleménnyel rendelkezik, vagy amennyiben a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 9. § (3) bekezdés alapján a településképi véleményt megadottnak kell tekinteni, illetve az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenység, valamint rendeltetésváltozás esetében az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytatott le és a bejelentést tudomásul vette.