



AOD építész és grafikus iroda kft.  
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.  
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204  
e-mail: aod@aodkft.hu

4. kötet



## MARÓC KÖZSÉG településterve

rendezési terv  
véleményezési tervdokumentáció

2025. február

Maróc településterve- rendezési terv



**Maróc Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2025. ( . ) önkormányzati rendelete**

**A helyi építési szabályzatról**

[1] A helyi építési szabályzatról szóló önkormányzat rendelet célja a településfejlesztési tervben meghatározott településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Maróc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Honvédelmi Minisztérium Állami Légyügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Zala Vármegyei Önkormányzat Lisperzentadorján Község Önkormányzata, Kiscsehi Község Önkormányzata, Csörnyeföld Község Önkormányzata, Tormafölde Község Önkormányzata, Páka Község Önkormányzata, továbbá Maróc Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017. (V. 31.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő partnerek véleményének kikérésével a település helyi építési szabályzatáról a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

*Általános előírások*

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) E rendelet hatálya Maróc község közigazgatási területén megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységre, rendeltetés módosításra terjed ki.
- (2) Maróc község területén telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni a magyar építészettről szóló törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló Korm. rendelet (továbbiakban: a TÉKA), az egyéb általános érvényű jogszabályok, jogi rendelkezések és hatósági előírások, Maróc Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelete, valamint e Rendelet alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

## **Értelmező rendelkezések**

### **2. §**

E rendelet alkalmazása során:

1. *kialakult állapot*: A meglévő épített környezetre jellemző adottságok összessége, ahol a telekméret tekintetében az e rendelet kihirdetésekor érvényes ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot, valamint a beépítettség, a beépítési magasság és az előkert vonatkozásában az érintett telektől mindkét irányba 3-3 telek beépítettségét kell mértékadónak tekinteni.
2. *szélkerék*: szabadon álló és legfeljebb 10,0 m magas, háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű.

### *II. Fejezet*

#### *Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások*

#### **Telekalakítás általános előírásai**

### **3. §**

(1) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatók.

(2) Az építési övezetek és övezetek területén a telekegyesítés, a telekhatárrendezés, valamint a szabályozási vonallal érintett terület leválasztására irányuló telekfelosztás során a kialakítható telekméretnél kisebb telek létrehozható, ha az a rendezett telekstruktúra kialakítását szolgálja.

(3) Az építési övezetek és övezetek területén a kialakítható telek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonaltól a telek belseje felé mért 20 méteres sávban,
- b) építési vonallal nem szabályozott terület esetén az előkerti és hátsókerti építési határvonalak közötti bármely 20 méteres sávban

kell biztosítani.

(4) A már beépült telkek a telekalakításról szóló jogszabály előírásainak megtartása mellett akkor megoszthatók, ha a megosztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége, az oldalkert és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek megfelelnek.

(5) Az övezet és építési övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár.

(6) A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület, a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, a védelmi erdőterület, és az egyéb erdőterület övezetében a szabályozási terven nem jelölt közforgalom elől el nem zárt magánút megszüntethető, illetve új közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége 6 m.

(7) A (6) bekezdésben nem nevesített övezetek területén út területe csak a szabályozási terv szerint alakítható ki.

(8) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közútként vagy közforgalom elől el nem zárt magánútként kell kialakítani és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

#### **Közterület alakítására vonatkozó előírások**

### **4. §**

(1) Közterületen épület, építmény az önkormányzat hozzájárulásával a közlekedés zavarása nélkül helyezhető el.

(2) Közterületen csak közműépítmény számára alakítható ki önálló telek.

(3) A szabályozási terven jelölt közutak és közterületek területén belül a 4. mellékletben meghatározott építmények, közlekedési építmények, utcabútorok, a csomagátadó automaták, környezetvédelmi eszközök helyezhetők el, továbbá növényzet telepíthető. Az árubemutatásra szolgáló szerkezetek csak mobilak lehetnek, melyek kizárólag a nyitvatartási időszakban helyezhetők el a közterületen.

## **Építés általános előírásai**

### **5. §**

(1) Az építési övezetek és övezetek területén minden épületet és építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Az építési övezet és övezet területének a kialakult állapothoz illeszkedő szabályozása esetén azok rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságok figyelembevételével úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek, épületek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. Az építési övezet, övezet területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településképp esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

(2) Az építési övezetek és övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

- a) a szabályozási tervben jelölt építési vonal esetén az épület homlokzati határfalának külső síkját a térfalat meghatározóan, e vonalra illesztve,
- b) építési vonallal nem szabályozott építési övezetek és övezetek esetében az elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával,
- c) a szabályozási terv szerinti kijelölt oldalhatár esetén annak megfelelő építési helyen belül

lehet.

(3) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, a telken az építési helyet meghatározni, valamint közmű műtárgyat elhelyezni a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal figyelembevételével lehet.

(4) Kerítés

- a) az útszabályozással érintett telek esetében a szabályozási vonal mentén,
- b) a nem utcafronti telekhatár esetén legfeljebb 2 m magassággal,
- c) a nem utcafronti telekhatáron támfal és tömör kialakítási mód esetén az alacsonyabb terepszinttől számítottan legfeljebb 2 m magassággal,
- d) az utcafronton legfeljebb 1,5 méter magassággal

alakítható ki.

(5) Közterület felőli támfal, terepszint alatti támfalépítmény közterület felőli építmény magassága legfeljebb 3 méter, mely építményre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.

### **6. §**

Meglévő beépítések esetében,

- a) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető, bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
- b) ahol a meglévő épület homlokzat- vagy épületmagasság értéke az övezetre, építési övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható, ha az a kialakult állapot szerinti homlokzat- vagy épületmagasságot nem növeli.
- c) ahol a telek beépítettsége a korábbi előírásoknak megfelelően építési vagy fennmaradási engedély alapján jött létre és az a hatályos övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, ott a meglévő épületek felújíthatók, átalakíthatók vagy függőleges irányban bővíthetők.

### **Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok**

#### **7. §**

(1) Az előkert mértéke:

- a) a szabályozási terven építési vonallal szabályozott terület esetében az építési vonal szerint,
- b) kialakult beépítés esetén az illeszkedés szabálya szerint,
- c) kialakult beépítés és építési vonal hiányában 5 méter.

(2) Az előkert területén elhelyezhető a TÉKA szerint elhelyezhető melléképítményeken túl a terepszint alatti építmény.

(3) A hátsókert mélysége a TÉKA előírásai szerint meghatározott.

(4) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 2 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzat magassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(5) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság a TÉKA-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő, 5. mellékletben meghatározott oldalkert mérete közül a nagyobb.

### **Állattartó építmények elhelyezésének szabályai**

#### **8. §**

(1) Állattartó, valamint trágyatároló építményt a hatóság által megállapított védőtávolságot, valamint a 5. melléklet szerinti elhelyezési távolságot betartva szabad kialakítani és üzemeltetni az egyes huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget befogadó épületektől úgy, hogy az a környezetre zavaró hatással ne legyen.

(2) Az egységes környezethasználati engedélyhez és telepengedélyezési eljáráshoz kötött tevékenységek esetén a hatóság által a védendő épülettől megállapított védőtávolság és e rendelet 5. melléklete szerinti távolság közül a szigorúbb mértéket kell figyelembe venni.

(3) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korrózió ellenálljon. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya és trágyalé tárolására. A saját szükségletet meghaladó állattartás esetén a híg trágyatárolónak és az almostrágya tároló zárt fedését kötelező kialakítani.

(4) Állattartó építmény abban az esetben helyezhető el, amennyiben a telek területe eléri vagy meghaladja az övezetben előírt kialakítható minimális telekméretet.

(5) Az állattartás épületeire vonatkozó szabályokat rendeltetés-változtatás esetén is alkalmazni kell.

### **Tereprendezésre vonatkozó szabályok**

#### **9. §**

(1) A telek természetes terepfelületét a rendeltetésszerű építmény, illetve telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében a talaj állékonyságának biztosítása mellett lehet megváltoztatni.

(2) A terepkialakítás során rendezett terepszint a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre.

(3) A beépítésre szánt övezetek területén a terepszint változtatása legfeljebb 2 méter lehet.

### **Járművek elhelyezése**

#### **10. §**

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a TÉKÁ-ban szabályozottak szerint

- a) minden lakás után 1 db,
- b) a nem lakás rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetében a TÉKA 4. számú mellékletében meghatározott számú személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

### **Építészeti értékek védelme**

#### **11. §**

A település területén található nyilvántartott helyi védelem alatt álló építményeket a szabályozási terv jelöli, melyekre a településképi védelemre vonatkozó helyi önkormányzati rendelet szabályai az irányadók.

### **A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **12. §**

(1) Maróc teljes közigazgatási területe érintett a bioszféra rezervátum terület átmeneti övezetével. A bioszféra rezervátum területe szabályozási terven jelölt, melynek fő funkciója az ökoszisztémák, tájak változatossága fennmaradásnak biztosítása, a biológiai sokféleség és a természeti értékek megőrzése; a természeti értékekkel és természeti erőforrásokkal folytatott, hosszútávon fenntartható gazdálkodás és a gazdasági fejlődés megvalósítása.

(2) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a vonatkozó előírások szerint történhet.

(3) Az ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével érintett területeken

- a) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és azok a tájba illesztve a terepi adottságokhoz alkalmazkodva helyezhetők el;
- b) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett területeken

- a) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és azok a tájba illesztve a terepi adottságokhoz alkalmazkodva helyezhetők el;
- b) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

(4) A település teljes közigazgatási területe a tájképvédelmi terület övezetével érintett, amely területeken a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

(5) A település részben érintett az ökológiai hálózat puffterületének övezetével, mely a szabályozási terven jelölt.

(5) Ha egy telek az ökológiai hálózat övezetei által csak részben érintett, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó előírásokat csak az érintett telekrészen kell alkalmazni, a nem érintett telekrészen az övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők.

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának.

(7) A szabályozási tervben telken belüli kötelező fásítással jelölt területet fás növényzettel fedetten kell kialakítani, meglévő fásítás esetén azt fenn kell tartani. E területen közmű- és kapuépítmények, valamint a telek bejáratát szolgáló út kivételével más építmény nem helyezhető el. E területen a fásítás inváziós és termőhely-idegen növényfajok kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű legalább kétszer iskolázott egyed felhasználásával, kétszintes növényállomány kialakításával történhet. E területen új telephelyek létesítése esetén az engedélytől számított egy éven belül, meglévő, vagy új telephelyek új építéséhez kötődően pedig 100 m<sup>2</sup> beépített területet meghaladó építés esetén a használatbavételig kell megvalósítani.

(8) A védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető. Fásítás során inváziós fajok alkalmazása település teljes területén tilos.

(9) A vízminőség-védelmi terület övezete a szabályozási terven jelölt, melynek területére a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(10) A település teljes közigazgatási területe a földtani veszélyforrás övezettel érintett.

### **A védőterületek és védőtávolságok szabályai**

#### **13. §**

(1) A település közigazgatási területén található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 50-50 m-es védőtávolság előírt. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Külterületen a közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet elhelyezni nem lehet. A telekalakítást követően az út kiépítéséig fennálló időszakban az útingatlanon az ingatlan tengelyétől számított 4-4 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet elhelyezni nem lehet.

(3) A vízgazdálkodási, mederkezelési, karbantartási szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a szabályozási tervben jelölt parti sávot kell biztosítani, melynek területére 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 jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) Az építési övezetek és övezetek telkein belül a szabályozási terven feltüntetett közművezetékek és védősávjaik biztosítása szükséges.

(5) A meglévő villamos energia közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági sávokat - állapít meg, melynek területére a villamos művek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) A vizes élőhelyek védőterületén - a vízfolyás partvonalától számított 50 méteren belül - természeti területen, a természet védelméről szóló törvénnyel szinkronban a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével új építmény nem helyezhető el.

(7) A szénhidrogén kút és védőterülete, illetve a bányászati vezeték és védőterülete a szabályozási terven jelölt, melyek területére a bányászatról és annak végrehajtásáról szóló jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

#### **14. §**

(1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása, illetve új építés esetén annak használatbavételéig ki kell alakítani.

(2) Külterületi, belterületbe vonandó, valamint a belterületben lévő fejlesztésre szánt terület közművesítését, valamint úttal való feltárását érintő költségek viselésében az érdekelt feleknek településrendezési szerződésben kell megállapodni.

### **Közművekre vonatkozó általános előírások**

#### **15. §**

(1) A település beépítésre szánt területe részlegesen közművesített, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi hálózattal nem biztosított.

(2) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt. A műszaki okokból indokoltan a földben maradó funkcióvesztett vezetéknek – környezeti elemek károsodásának kizárásával való – lezárását, az eltömedékelését szakszerűen, a későbbi roskadás-mentesség biztosításával el kell végezni.

(3) A megújuló energiahordozók közül a szélenergia hasznosítására szolgáló szélkerék különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében, az egyéb erdőterület, a kertes mezőgazdasági terület és a különleges beépítésre nem szánt temető övezetében elhelyezhető, ha az a településképi szempontból elfogadható és környezetére nincs jelentős zavaró hatással.

(4) A megújuló energiahordozók közül a napelemes erőmű az általános gazdasági terület és a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében tájba illetve helyezhető el.

(5) Külterületi, belterületbe vonandó, valamint a belterületben lévő fejlesztésre szánt terület közművesítését, valamint úttal való feltárását annak kell biztosítani, akinek érdekében áll a terület fejlesztése.

(6) A település területén a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

### **Ivóvízellátás**

#### **16. §**

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 megoldással történhet.

### **Szennyvízelvezetés**

#### **17. §**

(1) A község területén új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén csak az előírt engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitelű szennyvíztároló létesítését követően lehet.

(2) A település területén a nem közművel gyűjtött szennyvíz engedély nélkül nem helyezhető el.



(3) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a település teljes közigazgatási területén tisztított szennyvizek szikkasztása talajvédelmi engedéllyel történhet.

### **Csapadékvíz-elvezetés**

#### **18. §**

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni, elszikkasztani, illetve elhelyezését biztosítani. Nyílt árkos vízvezető rendszer esetében a kapubehajtók építése és egyéb közlekedési létesítménnyel való keresztezés kialakítása során áteresztés létesítése kötelező.

(2) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízvezető rendszert megfelelően karbantartani.

(3) A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési nyomvonallal jelölt, illetve a további rendezetlen csapadékvíz elvezetését szolgáló területen, a szükséges műtárgyak építését és kezelését az ingatlan tulajdonosának biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára szolgálmi jog bejegyezhető.

(4) A lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tárolóban vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni és késleltetve lehet a felszíni vízvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető rendszerbe vezetni. Az élővízbe vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell.

(5) A meglévő vízvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

(6) Nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlan tulajdonosa köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését.

(7) Zárt csapadékvíz elvezetés esetén az idegen ingatlanon lévő csapadékcsatornára szolgálmi jogot kell bejegyezni. A vízvezetési szolgálmi joggal jelölt területen – az üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben – a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízvezetési szolgálmi jog gyakorlása a csapadékcsatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját megilleti.

### **Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

#### **19. §**

A település területe a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló jogszabály rendelkezései alapján III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló jogszabály határozza meg.

#### *III. Fejezet*

#### *Különös előírások*

### **Építési övezetek, övezetek**

#### **20. §**

(1) Az igazgatási terület beépítésre szánt területén megállapított sajátos használat szerinti építési övezetek:

1. falusias lakóterület építési övezete (Lf),
2. településközponti vegyes terület építési övezete (Vt)

(2) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területén megállapított sajátos használat szerinti övezetek:

1. közúti közlekedési terület övezete (Köu),
2. közkert zöldterület övezete (Zkk),
3. védelmi célú erdőterület övezete (Ev),
4. egyéb erdőterület övezete (Ee),
5. kertés mezőgazdasági terület övezete (Mk),
6. általános mezőgazdasági terület övezete (Má),
7. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete (Mt),
8. vízgazdálkodási terület övezete (V),
9. különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete (Kb-tu)
10. különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete (Kb-t)

(3) Az igazgatási területen megállapított építési övezetek és övezetek lehatárolását az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási terv határozza meg.

(4) Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet határozza meg.

#### **Falusias lakóterület építési övezete**

##### **21. §**

(1) Az Lf 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 jelű falusias lakóterület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg. Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezetben a 4. mellékletben feltétellel elhelyezhető rendeltetés abban az esetben alakítható ki, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

#### **Településközponti vegyes terület építési övezete**

##### **22. §**

(1) A Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezete - a településszerkezet központi funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) A Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezetben gazdasági rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

#### **A közúti közlekedési terület övezete**

##### **23. §**

(1) A Köu jelű közúti közlekedési terület jelű övezetek az országos mellékút, a helyi közút, a kerékpárút, a közterületi gépjármű-várakozóhelyek, a járda és gyalogút, a köztér építményei, a közúti

közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgálnak, továbbá biztosítják a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi igények kiszolgálását.

(3) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezetekben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4 melléklet határozza meg.

(4) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezetében a közlekedési és közmű építmények méretét úgy kell meghatározni, hogy az a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi, gyalogosközlekedési, valamint csapadékvíz-szikkasztási igényeket ki tudja szolgálni.

(5) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterület övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterület övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(6) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

### **A közkert zöldterület övezete**

#### **24. §**

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

(2) A Zkk jelű közkert zöldterület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

### **Erdőterület övezetei**

#### **25. §**

(1) Az erdőterület övezetek az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgálják.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület és az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése – a magasfeszültségű hálózat kivételével – csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület és az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg

(4) Ev jelű védelmi célú erdőterület és az Ee jelű egyéb erdőterület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(5) Ev jelű védelmi célú erdőterület és az Ee jelű egyéb erdőterület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

### **A védelmi célú erdőterület övezete**

#### **26. §**

Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezete jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdő, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló védőerdő, a természet védelméről szóló törvény szerinti védett erdő, továbbá a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdő.

## **Egyéb erdőterület övezete**

### **27. §**

(1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetébe jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti védelminek nem minősülő erdők tartoznak.

(2) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében a 4. mellékletben feltétellel elhelyezhető rendeltetés csak vadászház létesítése esetén helyezhető 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 övezetében egy lakó rendeltetésű épület kizárólag birtokközponton a 3. és 4. mellékletben meghatározott feltételek mellett létesíthető, amennyiben a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított és az telek szilárd burkolatú úttal közvetlenül megközelíthető.

(3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében a 3. mellékletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el.

(4) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet területén birtokközpont kialakítható.

(5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(6) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetések körét a 4. melléklete tartalmazza.

## **Általános mezőgazdasági terület övezete**

### **29. §**

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló területek tartoznak.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében a 4. mellékletben feltétellel meghatározott rendeltetésű épület kizárólag birtokközponton a létesíthető, amennyiben a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított és az telek szilárd burkolatú úttal közvetlenül megközelíthető.

(3) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(4) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont kialakítható.

(5) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

## **Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete**

### **30. §**

(1) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), a védett területbe sorolt

szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.

(2) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett övezet, mely területen e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(3) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

### **Vízgazdálkodási terület övezete**

#### **31. §**

(1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetébe a víztározó és annak part menti területei, valamint a folyóvizek, és a közcélú nyílt csatornák tartoznak, ahol építményt elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.

(2) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetben a víztározó országos mellékút mentén elhelyezkedő part menti területei a horgászturizmus és egyéb rekreációs tevékenységek kiszolgálására szolgál, ahol a 4. melléklet szerint az övezet területén feltételhez kötött rendeltetésű építmények elhelyezhetők.

(2) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

### **Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete**

#### **32 §**

(1) A Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló sport- és szabadidős tevékenységek céljára szolgál.

(2) A Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete elsősorban üdülő, oktatási, kulturális, szállás jellegű, kereskedelmi és szolgáltató, valamint a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(4) A Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(5) A Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezetében a telken belül zöldfelületként megtartandó telekrésze a szabályozási terven jelölt, melyen épület, építmény nem helyezhető el és növényzettel fedetten kell kialakítani.

### **Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete**

#### **33. §**

(1) A Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(2) A Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

## *IV. Fejezet*

### *Záró rendelkezések*

#### **34. §**

(1) A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A rendelet mellékletei a következők:

1. melléklet: Szabályozási tervlap I.
2. melléklet: Szabályozási tervlap II.
3. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
4. melléklet: A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető és tiltott rendeltetések
5. melléklet: A haszonállat tartásához kapcsolódó építmények elhelyezésének szabályai

### **35. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba.

Simonyai István  
polgármester

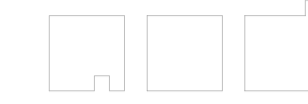
Dr. Resch Karolina  
jegyző



### MARÓC KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVE

#### Településrendezési terv Szabályozási terlvap

Készítette:



AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.  
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.  
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204  
e-mail: aod@aodkft.hu

településrendező

városi képviselőtestület  
Aggá Ferenc  
T/1 20001  
ok. községi mérnök,  
városépítési és városgazdasági szakmérnök

tájérendező

Balogh Zoltán  
T/1 1-0281  
ok. tájépítész mérnök

közeledési és vízközmű tervező

Székely Gábor  
T/1 01-0559  
ok. építőmérnök, településmérnök

energia közmű, hírközlési tervező

Székely Levente  
Eh-VI. TE. T/1 08-01371  
ok. villamosmérnök

további munkatársak

Herics Anikó  
községi elnök  
Dr. Simon Beáta  
jegyző

#### Jelmagyarázat

##### Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Falveséghatár
- Szélvonal
- Főtérészlet határ
- Alrézlet határ

##### Szabályozási alapelemek, elemek

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Mérvonal

7,9

Építési vonal

Építési hely

Telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész

Telken belüli kötelező fásítás

##### Más jogszabályból következő szabályozási elem

- Helyi védelem alatt álló építmény
- Bioszféra rezervátum
- Natura 2000 terület
- Ökológiai hálózat - magterülete
- Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója
- Ökológiai hálózat - pufferterület
- Tájképvédelmi terület határa

##### Korlátozások és védelmek, védőterületek, védősávok

- Villamosenergia átviteli hálózat 22 kV-os hálózat és védőterülete
- Ivóvízvezeték és védőterülete
- Felszíni víz parti sávja
- Közüti védőterülete
- Villamos transzformátor állomás meglévő/tervezett
- B-334 Szénhidrogén kút és védőterülete
- szénhidrogén bányászati vezeték és védőterülete (MOL)

##### Egyéb rajzi elem

- Gyalogút
- Közüti közlekedési övezet
- Vízgazdálkodási övezet
- Zöldterület övezet
- Egyéb erdőterület övezet (meglévő/tervezett)
- Védelmi erdőterület övezet (meglévő/tervezett)

