

2.3. területi mérleg változás bemutatása

A településrendezési tervek módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték változásának vizsgálata nem szükséges. A módosítás során változik a településszerkezeti terv, így a település területi mérlege módosul.

A területi mérleg változását a tervezési területen belül vizsgáljuk, mivel a településszerkezeti terv leírásában a település területére kiterjedő területi mérleg nem került rögzítésre. A módosítás során a tervezési területen belül az alábbi területfelhasználási kategóriák változnak:

	hatályos (ha)	tervezett (ha)	változás (ha)
Falusias lakóterület	1,93	0,81	-1,12
Különleges beépítésre szánt üdülőterület	0	0,11	+0,11
Közülekedési terület	0	1,01	+1,01

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

**Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének
../2024. (.....) számú határozata**

Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete:

1. elfogadja Muraszemenye község településszerkezeti terv módosított leírását az 1. melléklet szerint,
2. Muraszemenye község településszerkezeti terve helyébe e határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti terv lép.

1. melléklet a/2024. (.....) számú határozathoz

MURASZEMENYE ÖNKORMÁNYZATÁNAK
.....SZÁMÚ HATÁROZATA
A KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL

Módosítva a/2024 (.....) számú határozattal

Muraszemenye község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján az alább következő határozatot alkotja meg a község településszerkezeti tervéről.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Muraszemenye községben a településszerkezeti terv a beépítésre szánt területen a következő területhasználatokat határozza meg:

- Lakóterület - Falusias lakóterület
- Vegyes terület – Településközpont vegyes terület
- Gazdasági terület - Kereskedelmi és szolgáltató terület
- Üdülőterület - Hétvégi házas üdülőterület
- Különleges terület – temető, szociális építmény területe, **valamint üdülőterület**

Muraszemenye községben a beépítésre szánt terület a következő helyeken bővül:

- a Felsőszemenyeről Csörnyeföld felé vezető út mentén elhelyezkedő, üzemi épületeket is magába foglaló major (hrsz.: 0110; 0111; 0124; valamint a 0112/2; 0112/4; 0112/5 szántók egy része) belterületbe kerül és kereskedelmi, szolgáltató területhasználatba sorolódik.
- a kavicsbányatavak környékén a tavak és holtágak partja belterületbe kerül és zömében hétvégi házas területhasználatba sorolódik.

1. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

1.1. A község beépítésre szánt területeinek döntő többsége a falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolódik. Bár a helyi építési szabályzat és szabályozási terv településközpont vegyes kategóriát is kijelöl, célszerű a falusias lakóterületre vonatkozó speciális szabályozásokkal biztosítani, hogy kisebb jelentőségű intézményi használatokat a helyi lakosság a település falusias lakóterületén bárhol kialakíthasson. (Ezen szabályozásokra később kitérünk.)

1.2. A községnek három egymástól térben elkülönülő lakóterületi egysége van: Csernec, Felsőszemenye és Alsószemenye. Csernecen és Felsőszemenyén meglehetősen heterogén a telekszerkezet (méretek, szélességek, utcavonalon mért szélességek) és a beépítési mód (előkert hol van, hol nincs). Alsószemenye településrészen egységesebb a telekszerkezet és a beépítési mód: a hosszú keskeny parcellák a meghatározóak, az esetek többségében oldalhatárra épültek a házak, bár változó, hogy keletre vagy nyugatra, és az előkertek sem egységeseek.

1.3. A falusias lakóterületekre vonatkozóan a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban olyan építési előírások kidolgozása célszerű, amelyek az alábbiakat veszik figyelembe:

- telekalakítási eljárásban újonnan kialakított vagy meglévő, kialakult telekről van-e szó
- kialakult telek esetén új beépítésről vagy a már meglévő átalakításáról van-e szó
- kialakult telek esetén milyen a telek mérete
- intézményi felhasználású telkek eltérő szabályozási igénye.

- 1.4. Újonnan kialakított teleknek kell tekinteni a bármely telekalakítási eljárással a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat hatálybalépése után létrejövő telkeket.
- 1.5. Kialakult építési teleknek kell tekinteni minden olyan, a beépítésre szánt területen belüli földrészletet, amely a településrendezési tervek hatálybalépésekor a teleknyilvántartásban önálló helyrajzi számon szerepel, és amelynek méretei elegendők új lakóépület építéséhez.
- 1.6. Mivel a szabályozási tervben a telekalakításokra nem adható kötelező javaslat - azok a tulajdonosok kezdeményezésére történnek - a helyi építési szabályzatban egy olyan előírás megfogalmazása is szükséges, ami megakadályozza majd, hogy két vagy több telekalakítás eredményeként olyan helyzet álljon elő, hogy egy telektulajdonos végérvényesen elesik az építési telekalakítás lehetőségétől. (Pl.: egy építési telkekkel közbezárt telek szélessége nem éri el az előírt minimumot.)

Csernec

A heterogén adottságú telkekből álló Csernecen a településrendezésnek azt a célját, hogy a meglévő és új épületek tömege és beépítési módja harmonikus, egységes utcaképet eredményező legyen, úgy tudjuk biztosítani, hogy a szokásos paramétereken túl (legkisebb telekméret, telekszélesség, beépítés módja, beépítés mértéke %) meghatározzuk az építhető lakó és gazdasági épületek minimális és maximális alapterületét is. A legnagyobb építhető alapterület különösen fontos, mert amíg az általában keskeny és változó hosszú telkek területe meglehetősen nagy szórást mutat, addig a faluképet meghatározó, kialakult lakó és gazdasági épületek alapterülete egy telken belül cca. 150-350 m² között mozog. Ezt az alapterületet vesszük majd figyelembe a meglévő beépítetlen és az újonnan kialakítható telkek esetében is. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv a településrészen egy építési övezetet jelöl ki.

- 1.7. Csernec településrészen a telkek esetében a helyi építési szabályzatban olyan minimális telekméreteket és beépítési paramétereket célszerű meghatározni, amelyeknek
- szélessége a meglévő telkek legkisebb, oldalhatáron álló épülettel még ésszerűen beépíthető, szélességi méreteihez igazodjon. Ez a meglévő telkek vizsgálata alapján cca. 12,00 m, az új telkek esetében cca. 16,00 m.
 - minimális területe 700 m². A telkek vizsgálata alapján, a bevezetőben kifejtett okokból, célszerű meghatározni a beépítésnél figyelembe vehető maximális telekterületet, mely cca. 2 x 800 m².
 - a beépíthetőség max. 30% a telek első 800 m²-e után, valamint további 15% a telek második 800 m²-e után. A figyelembe vehető maximális telekterület esetén ez 360 m² beépített alapterületet eredményez.
 - a beépítés módja oldalhatáron álló. A telkek vizsgálata alapján cca. 24,00 m szélességtől lehet szabadon álló is.

Felsőszemenye

Felsőszemenye szintén heterogén adottságú telkekből áll, ezért a fentieknek megfelelően a szokásos paramétereken túl (legkisebb telekméret, telekszélesség, beépítés módja, beépítés mértéke %) meghatározzuk az építhető lakó és gazdasági épületek minimális és maximális alapterületét is. A legnagyobb építhető alapterület különösen fontos, mert amíg az általában keskeny és változó hosszúságú telkek területe meglehetősen különböző, addig a faluképet meghatározó, kialakult lakó és gazdasági épületek alapterülete egy telken belül cca. 100-300 m² között mozog. Ezt az alapterületet vesszük majd figyelembe a beépíthetőség meghatározásánál.

Felsőszemenye nyugati, Csernec felé eső részén megindult a parcellázás, itt a kialakulófélben lévő szerkezet egységesebb méretű és kisebb telkekből áll, mint a szervesen fejlődött településrészen. Az újonnan parcellázott részen a telkek mérete jóval kisebb (cca. 880-900 m²), viszont a szélességük nagyobb (cca. 18,00 m). A meghatározó épületnagyság 120-140 m² közötti.

A két, egymástól jól megkülönböztethető és jól lehatárolható területet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv a településrészen két építési övezet kijelölésével követi.

1.8.Felsőszemenye szervesen fejlődött részén a telkek esetében a helyi építési szabályzatban olyan minimális telekméreteket és beépítési paramétereket célszerű meghatározni, amelyeknek

- szélessége a meglévő telkek vizsgálata alapján 12,00 m, az új telkek esetében cca. 16,00 m.
- minimális területe a meglévő telkek vizsgálata alapján 800 m². A telkek vizsgálata alapján, a bevezetőben kifejtett okokból, célszerű meghatározni a beépítésnél figyelembe vehető maximális telekterületet, mely cca. 2 x 1000 m².
- a beépíthetőség max. 25% a telek első 1000 m²-e után, valamint további 10% a telek második 1000 m²-e után. A figyelembe vehető maximális telekterület esetén ez 350 m² beépített alapterületet eredményez.
- a beépítés módja oldalhatáron álló. A telkek vizsgálata alapján cca. 24,00 m szélességtől lehet szabadon álló is.

1.9.Felsőszemenye nyugati, Csernec felé eső részén a telkek esetében a helyi építési szabályzatban olyan minimális telekméreteket és beépítési paramétereket célszerű meghatározni, amelyeknek

- szélessége a meglévő telkek vizsgálata alapján 18,00 m.
- minimális területe a meglévő telkek vizsgálata alapján 900 m².
- a beépíthetőség max. 20%. A telkek beépíthetőségénél max. 1200 m² telekterület vehető figyelembe. Ez maximum 240 m² beépített alapterületet eredményez.
- a beépítés módja oldalhatáron álló. A telkek vizsgálata alapján cca. 24,00 m szélességtől lehet szabadon álló is.

Alsószemenye

Alsószemenyén egységesebb a telekszerkezet, mint a korábbi két településrészen, így a településrendezési eszközökben a beépítési paraméterek is egyszerűbben határozhatók meg. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv azért itt is meghatározza a szokásos paramétereken túl (legkisebb telekméret, telekszélesség, beépítés módja, beépítés mértéke %) az építhető lakó és gazdasági épületek minimális és maximális alapterületét. A legnagyobb építhető alapterület különösen fontos, mert, amíg néhány kivételtől eltekintve, az általában keskeny és hosszú telkek területe meglehetősen nagy (akár 2000m² fölötti), addig a faluképet meghatározó, kialakult lakó és gazdasági épületek alapterülete egy telken belül csak cca. 150-200 m² körüli.

1.10.Alsószemenyén a telkek esetében a helyi építési szabályzatban olyan minimális telekméreteket és beépítési paramétereket célszerű meghatározni, amelyeknek

- szélessége a meglévő telkek vizsgálata alapján 10,00 m, az új telkek esetében cca. 16,00 m.
- minimális területe a meglévő telkek vizsgálata alapján 700 m². A telkek vizsgálata alapján, a bevezetőben kifejtett okokból, célszerű meghatározni a beépítésnél figyelembe vehető maximális telekterületet, mely cca. 2 x 1000 m².

- a beépíthetőség 20% telek első 1000 m²-e után, valamint további 10% a telek második 1000 m²-e után. A telkek beépíthetőségénél max. 1000 m² telekterület vehető figyelembe. Ez maximum 360 m² beépített alapterületet eredményez.
- a beépítés módja oldalhatáron álló. A telkek vizsgálata alapján cca. 24,00 m szélességtől lehet szabadon álló is.

Aligvár

- 1.11.** Alsószemenyén a telkek esetében a helyi építési szabályzatban olyan minimális telekméreteket és beépítési paramétereket célszerű meghatározni, amelyeknek
- szélessége a meglévő telkek vizsgálata alapján 13,00 m.
 - minimális területe a meglévő telkek vizsgálata alapján 1000 m².
 - a beépíthetőség max. 15%. A telkek beépíthetőségénél max. 2000 m² telekterület vehető figyelembe. Ez maximum 300 m² beépített alapterületet eredményez.
 - a beépítés módja oldalhatáron álló.

Mindhárom településrészre vonatkozó megállapítások:

- 1.12.** Azokon a már kialakult, nem beépült telkeken, amelyeknek nincs meg a minimális szélessége, vagy alapterülete nem lehet építeni.
- 1.13.** Azokon a már kialakult és beépített telkeken, amelyeknek a minimális szélessége és mérete megvan, de beépítésének mértéke nem éri el a felső határértéket lehetőség van a bővítésre a határértékig.
- 1.14.** Azokon a már kialakult és beépített telkeken, amelyeknek nincs meg a minimális szélessége vagy mérete, de a beépítés mértéke nem éri el a megengedett felső határértéket, lehetőség van a bővítésre a beépíthetőség felső határértékéig.
- 1.15.** Azokon a már kialakult és beépített telkeken, amelyeknek a minimális szélessége és mérete megvan, de a beépítés mértéke már meghaladja a megengedett felső határt a meglévő épületek felújításának, átalakításának, újjáépítésének jogát nem vesszük el, de célszerű a helyi építési szabályzatban olyan előírás bevezetése, amely szerint építési engedély csak akkor adható, ha e tevékenység eredményeként nem jön létre a meglévónél nagyobb beépítési mérték.
- 1.16.** Mindhárom településrészen az elő és oldalkerteket a helyi építési szabályzat az építési hely meghatározásával fogja kijelölni.
- 1.17.** Az 1.1. pontban leírtak alapján mind Csernecen, mind Felső- és Alsószemenyén a falusias lakóterületen belül intézményi funkciók létesítésére is lehetőség van. A helyi építési szabályzat fogja meghatározni az engedélyezhető, a lakókörnyezetet nem zavaró intézményi funkciókat.
- 1.18.** Annak érdekében, hogy a kisméretű kereskedelmi és szolgáltató egységek a lakófunkcióval együtt élhessenek, a falusias lakóterületen létesíthető intézmények esetében a telekméretektől függően magasabb beépítési mérték engedélyezése célszerű.

2. TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

- 2.1.** Felsőszemenye településrészen a Béke utca és az Ady Endre utca közötti részen vegyesen található igazgatási, oktatási, illetve szolgáltató intézmények, ezért itt a településszerkezeti terv településközpont vegyes területhasználatot jelöl ki. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv a lehatárolt területet egy építési övezetként fogja kezelni.
- 2.2.** A helyi építési szabályzat fogja rögzíteni a területre vonatkozó beépítési paramétereket, a beépíthetőséget magasabban célszerű rögzíteni, mint a felsőszemenyei falusias lakóterületen, ezen kívül a meglévő intézmények bővíthetőségét is szem előtt kell tartani.

- 2.3.A településközpont vegyes területen építési munkára hatósági engedélyt adni a 300 m² meghaladó beépítésű épületek esetében csak előzetes elvi építési engedély alapján lehet.

3. KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 3.1.Muraszemenye község jelenlegi külterületén a hrsz.: 0110; 011; 0124 ingatlanokon található major, valamint a 0112/2; 0112/4; 0112/5szántók egy része belterületbe kerül és kereskedelmi, szolgáltató területhasználatba sorolódik. Fenti területen mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület elhelyezhető, amennyiben a tevékenységet a 80/1999. (VI. 11.) kormányrendelet (a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről) melléklete tartalmazza. A telepengedélyezési eljárás is ez alapján végezhető.
- 3.2.A fenti terület érintkezik a falusias lakóterülettel, valamint mezőgazdasági területekkel ezért szükséges a gazdasági tevékenységek zavaró hatásának korlátozása 4 méter széles többszintes (fa,cserje) zártborítottságú növény védősáv telepítés előírásával a helyi építési szabályzatban. Új épület csak a védőtávolságon kívül építhető. Olyan meglévő épület esetében, amely védőtávolságon belül helyezkedik el a végezhető gazdasági és ahhoz kapcsolódó tevékenységet szintén a helyi építési szabályzatban korlátozni szükséges.
- 3.3.A kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználáson belül a helyi építési szabályzat és szabályozási terv egy építési övezetet fog meghatározni.
- 3.4.A kereskedelmi, szolgáltató területként lehatárolt ingatlanok megosztása telekalakítással, külön jogszabály, 85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet szerint lehetséges, a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben meghatározott paraméterek szerint. Minimális telekterület cca. 0,5 ha, a megközelíthetőség közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel biztosítandó.

4. HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET

- 4.1.A kavicsbánytavak körüli földnyelvek részben már felparcellázott és beépült, részben még a parcellázás előtt álló területei belterületbe kerülnek és hétvégi házas területhasználatba sorolódnak. Az OTÉK 23.§ (1) bekezdése szerint a területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el. A belterületbe vonás előzménye az 1996-ban az Opál Mérnöki Iroda által a kavicsbányatavakra készített részletes rendezési terv. A szakhatósági állásfoglalásokat is integráló terv az üdülőterületen kívül egyéb területhasználatokat is alkalmaz: a tavak partját közterületként közparkként határozza meg, ezen kívül kijelöl közlekedési- és intézményterületeket. A közparkokat részletesebben lásd a Zöldterület részben, a közlekedési területeket lásd a Közlekedési és közműterületek részben, intézményterületet nem alakítottunk ki.
- 4.2.Az OTÉK 23.§ (3) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben kivételes jelleggel és területileg kijelölt helyen vendéglátó építmények elhelyezése megengedett, mivel a funkció a terület rendeltetésével összhangban van, és azt szolgálja.
- 4.3. A területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el az OTÉK 23.§ (5) bekezdése szerint.

5. KÜLÖNLEGES TERÜLET

- 5.1.A községben a beépítésre szánt területen belül különleges terület területhasználati besorolású a temető területe az OTÉK 24.§ (3) 7. pontja szerint.
- 5.2.A községben a beépítésre szánt területen belül különleges területhasználati besorolású a szociális intézmény területe.

5.3. A községben a beépítésre szánt területen belül különleges terület területhasználati besorolású az Alsószemenye településrész területén, a 670-677 hrsz.-ú telkek déli részén elhelyezkedő üdülőterület.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Muraszemenye községben a szerkezeti terv a beépítésre nem szánt területen a következő területhasználatokat határozza meg:

- Közlekedési és közműterület
- Zöldterület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület - általános és kertes
- Vízgazdálkodási terület - folyóvizek, állóvizek medre és partja

1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- 1.1.A községben közlekedési területnek minősülnek az utak, utcák, terek és közterületek, valamint az M70-es út, és a párhuzamos szervíz utak számára kisajátított területek.
- 1.2.A községben közutak céljára szolgáló új közterületek szélességi méreteit az OTÉK 26.§ (2) bekezdése szerint határozza meg a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv.
- 1.3.A történetileg kialakult utcaszabályozások védendőek.
- 1.4.A falusias lakóterületen, a hétvégi házas területen és a kereskedelmi, szolgáltató területen a gépjárműtárolást a telken belül kell megoldani. A falusias lakóterületen belül található intézmények esetében célszerű a telken belül parkoló kialakítása az OTÉK szerint számított férőhellyel. A település széttagolt belterülete, valamint az itt található, más településeket is kiszolgáló funkciók (pl.: iskola) miatt a település központjában szükséges közterületi parkolás biztosítása cca. 5-10 férőhellyel.

2. ZÖLDTERÜLET

- 2.1.A kavicsbányatavak körüli földnyelvek ligetesen fásított, közpark céljára megjelölt parti sávjai, illetve egyéb ilyen célú területei, valamint Felsőszemenye központjában kialakított kisebb zöldfelületek zöldterület területhasználatba sorolódnak.
- 2.2.A kavicsbányatavak körüli földnyelvek parti sávjában, módosítva az e területre korábban készített településrendezési terveket, jelen településrendezési eszközök nem jelölnek ki önálló strandterületet. A közparkként szolgáló közterület szabad strandként való használata az ÁNTSZ hozzájárulása, és megfelelő felszereltség biztosítása esetén megengedett.
- 2.3.Az OTÉK 27.§ (5) bekezdése szerint épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el. A zöldterületek közútról megközelíthetők.

3. ERDŐ TERÜLET

- 3.1.A község közigazgatási területén található erdők az Állami Erdészeti Szolgálat Zalaegerszegi Igazgatósága által az alábbi elsődleges rendeltetésekbe sorolódnak az OTÉK 28.§ (2) szerint:
 - védelmi (védő, védett)
 - gazdasági
 - nem üzemtervezettA helyi építési szabályzat és szabályozási terv az erdőterületeket a rendeltetésüknek megfelelően kezeli. Erdőterületet átsorolni, illetve a művelési ágból kivonni nem lehet.
- 3.2.Az OTÉK 28.§ (3) bekezdése szerint védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.