

Murarátka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2025. (XI. 25.) önkormányzati rendelete

a Helyi építési szabályzatról

[1] Murarátka Község Önkormányzata Képviselő-testülete az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telekhez fűződő sajátos helyi követelmények, jogok és kötelezettségek, valamint a település jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme, egyben az építési beruházások gyors és sikeres megvalósítása érdekében alkotja meg helyi építési szabályzatát.

[2] Murarátka Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban meghatározott államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÉPÍTÉSI, TELEKALKÍTÁSI KÖVETELMÉNYEK

1. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

1. §

A rendelet hatálya Murarátka közigazgatási területére terjed ki, a rendelet hatálya alá tartozó területen telekalakítási és építési tevékenységet folytatni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak megfelelően és e rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási tervben foglaltak szerint lehet.

2. §

(1) Az épített környezet alakítására vonatkozó építési szabályokat - a jelen fejezetben megállapított eltérések figyelembe vételével - az egyes építési övezetek vagy övezetek előírásai állapítják meg.

(2) Meglévő épület építési helyen kívül eső része felújítható, korszerűsíthető, bővítés csak építési helyen belül lehetséges.

(3) Amennyiben a telek meglévő beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben megállapított legnagyobb beépítettséget, az épület(ek) megtartható(k), a meglévő épület(ek)en építési tevékenység végezhető, de a beépítettség tovább nem növelhető.

(4) Saroktelek esetén a beépíthetőség az övezeti előírás legfeljebb 1,5-szerese lehet, de - a 5. § (3) bekezdés kivételével - ezzel együtt sem haladhatja meg az adott építési övezetre vagy övezetre a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket.

- (5) Oldalhatáron álló beépítési módnál új épület az építési helyen belül szabadon, de az oldalhatártól legalább 30 cm távolságra helyezhető el. Meglévő épület a kialakult homlokzati síkban bővíthető.
- (6) Az oldalhatár az északi, észak-keleti és észak-nyugati telekhatár, kialakult állapotban ettől eltérő és tömbön belül váltakozó is lehet, ami fenntartható a telepítési távolságra vonatkozó szabályok betartása mellett. A kialakult állapotot a főépület elhelyezése határozza meg. Ennek hiányában a meglévő melléképület.
- (7) Meglévő ikres beépítés fenntartható, ebben az esetben az oldalhatár a közös telekhatár.
- (8) Önálló terepszint alatti építmény minden építési övezetben és övezetben csak építési helyen belül helyezhető el.
- (9) Műtárgy és melléképítmény a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.
- (10) Meglévő nyúlványos telek
- a) ha még nem beépített: a rá vonatkozó övezeti előírások betartásával beépíthető, a telek előkertje a „nyél” felől értendő, a teleknyúlvány nem tartozik bele az előkert méretébe;
 - b) ha már beépített: a meglévő építmény felújítható, és a vonatkozó építési övezeti előírások betartásával bővíthető, illetve elbontás után új építmény építhető.
- (11) A telek határain és a telek területén belül kerítés létesíthető. Telekhatáron kerítést - a településképi követelmények alkalmazása mellett, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak betartásával – a következők szerint kell kialakítani és fenntartani:
- a) Építési telek esetében a telek homlokvonalán vagy attól beljebb, valamint a közös telekhatáron.
 - b) Telek esetében a külterületi út tengelyétől mért legalább 4 méter távolságban, vagy az illetékes közútkezelő által megállapított távolságban, valamint a közös telekhatáron.
 - c) A kerítés teljes magassága a végleges, legalacsonyabb terepszinttől mérve legfeljebb 2,0 méter magas lehet.

3. §

Értelmező rendelkezések: *Technológiai jellegű építmények* a terményszárító, terménytároló, terménytisztító, siló tartály, magszállító rendszer, porleválasztó, tranzittartály, tranzitsiló, hűtősiló, rédler, elevátor, egyéb gazdasági tevékenységhez szükséges tároló siló, tartály, mozgó berendezés és építmény.

4. §

Falusias lakóövezetek telkein az állattartó építmények elhelyezésének feltételei – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével:

- a) Kis testű (10 kg alatti) haszonállat tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - aa) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 10 méter, közterülettől legalább 20 méter,
 - ab) 100 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
 - ac) 100 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 méter távolságra lehet elhelyezni.

- b) Az a) pontban nem nevesített állat – a kedvtelésből tartott állat kivételével - tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - ba) 10 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fúrt kúttól legalább 30 méter, közterülettől legalább 50 méter,
 - bb) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott, fúrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
 - bc) 50 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fúrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 m.
- c) A kedvtelésből tartott állatok számára szolgáló állattartó építmények, továbbá azok kifutója a telken szabadon elhelyezhető, de a közterületektől legalább 5 méter távolságot kell tartani.
- d) Oldalhatáron álló kifutó szomszéd felé zártan alakítható ki.

2. A telekalakítás előírásai

5. §

(1) Nyúlványos telek kialakítása nem megengedett.

(2) Magánút, vagy saját használatú út számára alakítandó telek legalább a következő szélességű legyen:

- a) egy telket feltáró: 4 m
- b) kettő-négy telket feltáró: 6 m
- c) öt-hét telket feltáró: 8 m
- d) e fölötti telekcsoport esetén 10 m
- e) Tíznel több telek magán- vagy saját használatú úttal nem, csak közúttal tárható fel.
- f) kerékpárút és gyalogút hálózati szerepű: 3 m
- g) Az a) – e) pontokban megállapított méreteket a telkek továbbosztása esetén is be kell tartani.

(3) Amennyiben telekalakításra valamely közterület rendezése, -alakítása, vízkárelhárítási-, csapadékvíz-elvezetési építmény, közmű és köz- vagy magánút megvalósítása céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a kialakuló tel(k)ek nagysága kisebb, mint az övezetben vagy építési övezetben megállapított kialakítható legkisebb telekterület. Már beépített telek esetében, amennyiben a telekalakítást követően a telek beépítettsége meghaladná az övezeti előírásokban megállapított legnagyobb beépítettség mértékét, az 2. § (3) bekezdésben meghatározottak szerint lehet építési tevékenységet folytatni.

3. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

6. §

Minden lakás és szállás jellegű önálló rendeltetési egység után saját telken belül legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A járművek elhelyezésére vonatkozó további szabályokat a településrendezési és építési követelményeket tartalmazó kormányrendelet állapítja meg.

4. Környezet- és tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

7. §

(1) Környezetterhelési határértékek: az egyes építési övezetekre és övezetekre a vonatkozó hatályos külön jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.

- (2) Előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket. Hulladék elhelyezése csak az arra kijelölt helyen megengedett.
- (3) Közlekedési útvonalak melletti telken vagy építési telken megfelelő telepítési távolság megtartásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (4) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (5) Az élő- és talajvizek sem közvetve, sem közvetlenül nem szennyezhetők.
- (6) A vízfolyások minőségét fokozottan védeni kell.
- (7) A csatornázatlan területeken szigorúan ellenőrzötten kivitelezett zárt, vízzáró szennyvíztározó létesíthető. A zárt szennyvíztározóból az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- (8) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével lehet számolni, az építmény tényleges használatba vételéig kötelező rákötni.
- (9) A telek területére jutó csapadékvíz befogadója lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is. Törekedni kell a csapadékvíz összegyűjtésére és saját telken belül történő hasznosítására.

8. §

- (1) Tájképvédelmi terület jellel lehatárolt területen a területrendezési követelmények alkalmazását szabályozó magasabb szintű jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.
- (2) Az ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója által fedett területen, továbbá az egyéb- és védelmi erdő övezetekben az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

5. Védelmi rendelkezések

9. §

- (1) A község közigazgatási területén található, biztonsági övezettel, védőterülettel rendelkező építmények esetében a biztonsági övezet mértékét a külön jogszabályok meghatározásai alapján kell figyelembe venni. A biztonsági övezeten belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint lehetséges.
- (2) Murarátka község katasztrófavédelmi besorolása magasabb szintű jogszabály megállapítása alapján: III. A katasztrófavédelmi besorolás alapján a külön jogszabály szerinti védelmi intézkedéseket kell megtenni.
- (3) Földmunkával járó beruházások esetében a régészeti értékek megmentése érdekében a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.
- (4) A szabályozási terven ábrázolt parti sáv a Rátka-patak és a Juliánhegyi árok partélétől számított 3-3 méter távolságban, a Mura-folyó esetében a partéltól 10 méteres sávban értendő.

6. A beépítésre szánt építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

10. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – jelen fejezet mellett – a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Az új beépítésre szánt területek nyilvántartását a 3. melléklet tartalmazza.

11. §

(1) Az **Lf** jelű falusias lakó építési övezet a község történelmileg kialakult és jellemzően már beépített falusias beépítésű telkeit foglalja magába, ahol különböző alakú és méretű teleknagyság jellemző.

(2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- a) az övezet főrendeltetése: lakó. Az övezetben minden megkezdett 500 m² telekterületenként lehet elhelyezni egy lakó rendeltetést. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.
- b) önállóan vagy vegyesen elhelyezhető egyéb rendeltetések:
 - ba) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági, és tároló építmény, épület;
 - bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi - ide nem értve az épületen kívüli építőanyag-kereskedelmet, ami nem megengedett;
 - bc) vendéglátó;
 - bd) szállás jellegű - diák- és munkásszállás kivételével;
 - be) igazgatási, iroda;
 - bf) hitéleti, nevelési, oktatási;
 - bg) egészségügyi, szociális;
 - bh) kulturális,
 - bi) sport és
 - bj) melléképület.
- c) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Az övezetben a mező- és erdőgazdálkodási építményeket a telek utcafronti határától legalább 10,0 méter távolságban szabad elhelyezni.

(4) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: új beépítés esetén: 5 méter; kialakított állapot esetén:
 - aa) amennyiben a meglévő épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között kevesebb, mint 5 méter a távolság, akkor a kialakított távolsággal megegyező;
 - ab) amennyiben a meglévő épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között nagyobb, mint 5 méter a távolság, akkor 5 méter;
- b) oldalkert: 4,0 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

12. §

(1) A **Vt** jelű településközponti vegyes építési övezet a község kulturális, közösségi és közművelődési építményei számára ad helyet.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) Lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, - diákszállás vagy munkásszállás kivételével - szállás jellegű, hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális kulturális, közösségi szórakoztató, sport és melléképület.
- b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 0,0 méter;
- b) oldalkert: 4,0 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

13. §

(1) A **K-Mü** jelű különleges mezőgazdasági üzem építési övezet mezőgazdasági üzem működését teszi lehetővé, ahol nem zavaró hatású, állattenyésztéssel, növénytermesztéssel kapcsolatos, a termelést, feldolgozást, árusítást és tárolást szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések: iroda, gazdasági, erdő- és mezőgazdasági üzemi, raktár és melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 2,0 méter;
- b) oldalkert: 6,0 méter; meglévő épület esetén: amennyiben a kialakított oldalkert kevesebb, mint 6,0 méter, akkor a kialakult távolsággal megegyező. A meglévő épület a kialakult homlokzati síkban bővíthető.
- c) hátsókert: 8,0 méter.

7. A beépítésre nem szánt övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

14. §

Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – jelen fejezet mellett - a 2. melléklet tartalmazza.

15. §

(1) A **KÖu** jelű közúti közlekedési övezet a község közúti közlekedési célt szolgáló telkeit foglalja magába (pl.: utak, terek, járdák, gyalog- és kerékpárutak, parkolók) és a közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) A közlekedést kiszolgáló és hitéleti.
- b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

(3) Az övezetben a műtárgyakat, közvilágítást, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak beláthatóságát ne korlátozzák vagy akadályozzák.

(4) Az újonnan kialakítandó közúti közlekedési terület szélességi mérete a Szabályozási terven jelölt, aminél kisebb nem lehet.

(5) Az övezetben az építési hely határa:

- a) elő- és hátsókert egyöntetűen: 0,0 méter;
- b) oldalkert: 2,25 m

16. §

(1) A **Közm** jelű közműelhelyezési övezet közmű műtárgyak elhelyezésére szolgál. Más építmény az övezetben nem építhető.

(2) Az övezetben az építési hely határa: elő-, oldal- és hátsókert egyöntetűen: 0,0 méter.

17. §

(1) A **Zkp** jelű közpark övezet a község közparkjait foglalja magába. Az övezetben a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, vendéglátó és kulturális rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 0,0 méter;
- b) oldalkert: 2,25 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

18. §

Az **Ev** jelű védelmi erdő övezet a községben a védelmi célú erdőket foglalja magába, ahol épületek vagy melléképítmények nem helyezhetők el.

19. §

(1) Az **Ee** jelű egyéb erdő övezet jellemzően az erdő- és vadgazdálkodási célú gazdasági rendeltetésű erdőket foglalja magába.

(2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) Erdő- és vadgazdálkodási célú gazdasági, hitéleti, irodai, vendéglátó és vadászati tevékenységgel összefüggő szállás jellegű.
- b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 5,0 méter;
- b) oldalkert: 3,0 méter;
- c) hátsókert: 10,0 méter.

20. §

(1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet a községben a kiskertes, jellemzően szőlő-, zöldség- vagy gyümölcsstermesztésre, feldolgozásra, tárolásra, árusításra szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) 720-1500 m² közötti nagyságú telken családi méretű, mezőgazdasági tevékenységhez szükséges 1 db gazdasági;
- b) 1500 m²-t meghaladó nagyságú telken családi méretű, mezőgazdasági tevékenységhez szükséges gazdasági, mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő szállás jellegű, saját termék értékesítésére szolgáló kereskedelmi és vendéglátó, továbbá hitéleti és pince. A rendeltetések önállóan és egy épületben vegyesen is elhelyezhetők.
- c) Telkenként 1 db, 1 lakó rendeltetést tartalmazó épület önállóan is elhelyezhető, amennyiben a telek területe meghaladja a 10.000 m²-t, a lakóépület bruttó alapterülete nem haladja meg a bruttó 150 m²-t és a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.
- d) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, zöldségverem, komposztálásra szolgáló tároló.

(3) Az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ és tanya nem létesíthető.

(4) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 3,0 méter;
- b) oldalkert: 2,0 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

(5) A meglévő épületek kontúrvonala is építési határvonalat jelent, a meglévő épületek a kialakult homlokzati síkban bővíthetők. Új épület csak a (4) bekezdésben megállapított építési helyen belül helyezhető el.

21. §

(1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet a nagy táblás, alapvetően árutermelő célt szolgáló mezőgazdasági művelésű telkeket foglalja magába. Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit kielégítő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) Mezőgazdasági tevékenységhez szükséges gazdasági és raktár, mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő szállás jellegű, saját termék értékesítésére szolgáló kereskedelmi és vendéglátó, továbbá hitéleti.
- b) Telkenként 1 db, 1 lakó rendeltetést tartalmazó épület önállóan is elhelyezhető, amennyiben a telek területe meghaladja a 20.000 m²-t, a lakóépület bruttó alapterülete nem haladja meg a bruttó 150 m²-t és a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,

állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Az övezetben a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben megállapított szabályok szerint birtokközpont kialakítható, kiegészítő központ és tanya nem létesíthető.

(5) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 10,0 méter;
- b) oldalkert:
 - ba) ha az épület párkánymagassága nem haladja meg a 4,5 métert, akkor 2,25 méter;
 - bb) ha az épület párkánymagassága meghaladja a 4,5 métert, akkor 3,0 méter;
- c) hátsóker: 10,0 méter.

22. §

(1) Az **Mt-1** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet jellemzően a természetközeli élőhelyek művelt telkeket foglalja magába.

(2) Az övezetben:

- a) a gye (rét vagy legelő), fásított terület művelési ágú vagy művelés alól kivett telkeken állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el;
- b) szántó és erdő művelési ágú telken épület nem helyezhető el.
- c) Vegyes művelési ágú telek esetében azon művelési ág szerint lehet építeni, ami a telek területéből a legnagyobb.
- d) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-be csatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) Az övezetben birtokközpont a szabályozási terven építési helyet ábrázoló telken kialakítható, kiegészítő központ és tanya nem létesíthető.

(4) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 5,0 méter;
- b) oldalkert:
 - ba) ha az épület párkánymagassága nem haladja meg a 4,5 métert, akkor 2,25 méter;
 - bb) ha az épület párkánymagassága meghaladja a 4,5 métert, akkor 3,0 méter;
- c) hátsóker: 6,0 méter.

23. §

(1) Az **Mt-2** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet a nagyvízi mederben és az ökológiai hálózat magterületén fekvő jellemzően gye vagy szántó művelésű telkeket foglalja magába.

(2) Az övezetben új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el.

24. §

(1) A **V-1** jelű vízgazdálkodási övezetbe a községben a nagyvízi medren kívül elhelyezkedő vízfolyások, vizes élőhelyek megőrzését, védelmét, továbbá a vízhez kötődő rekreációt szolgáló telkek tartoznak.

(2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- a) vízfolyás, árok telkén épület nem helyezhető el.
- b) tó telkén sport, szállás jellegű, üdülő, vendéglátó.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 2,0 méter;
- b) oldalkert: 2,25 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

25. §

A **V-KÖu** jelű közlekedési célt is szolgáló vízgazdálkodási övezebe a községben az árvízi védelmet biztosító töltés telkei tartoznak, melyeken közlekedés folyik. Az övezetben csak vízkár-elhárítással összefüggő építmények helyezhetők el.

26. §

(1) A **V-L1** jelű vízgazdálkodási övezetbe a községben a nagyvízi meder területén, az elsődleges levezető sávban fekvő vízfolyások tartoznak.

(2) Az övezetben új épületet, illetve terepszint fölé emelkedő építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az övezetben meglévő épület, illetve terepszint fölé emelkedő építmény – híd vagy egyéb, közlekedést biztosító műtárgy kivételével - felújítása, átalakítása, bővítése nem megengedett.

27. §

(1) A **V-L2** jelű vízgazdálkodási övezetbe a községben a nagyvízi meder területén, a másodlagos levezető sávban lévő vízfolyások tartoznak.

(2) Az övezetben csak 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 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet 5. § (4) bekezdés a)-c) pontja szerinti építmények helyezhetők el új épületként, illetve terepszint fölé emelkedő építményként.

(3) Rendezvények ideiglenes építményei legfeljebb 15 napig kihelyezhetők.

(4) Az övezetben meglévő épület, illetve terepszint fölé emelkedő építmény felújítása, átalakítása, bővítése érvényes építési vagy létesítési engedéllyel rendelkező építmény esetén lehetséges, alapterület növelése nélkül. Épület a nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magába foglaló magasságú padlószint alatt nem lehet körbe épített (lábakon álljon).

(5) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 0,0 méter;
- b) oldalkert: 1,75 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

28. §

(1) A **V-Á** jelű vízgazdálkodási övezetbe a községben a nagyvízi meder területén, az átmeneti zónában lévő vízfolyások és állóvizek tartoznak.

(2) Az övezetben csak 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 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet 5. § (4) bekezdés a)-c) pontja szerinti építmények helyezhetők el új épületként, illetve terepszint fölé emelkedő építményként.

a) Rendezvények ideiglenes építményei legfeljebb 90 napig kihelyezhetők.

b) Új épület a nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magába foglaló magasságú padlószinttel, lábakon álló építmény helyezhető el.

(3) Az övezetben meglévő épület, illetve terepszint fölé emelkedő építmény felújítása, átalakítása, bővítése érvényes építési vagy létesítési engedéllyel rendelkező építmény esetén lehetséges, alapterület növelése nélkül. Épületet a nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magába foglaló magasságú padlószint alatt körbe lehet építeni. Építési előírásoknak és kezelői hozzájárulásnak megfelelő, 10 éven belül létesült épület használatba vétele, bővítése megengedett.

(4) Az övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 2,0 méter;

b) □dalkert: 1,75 méter;

c) hátsókert: 6,0 méter.

29. §

(1) A **Kb-T** jelű különleges temető építési övezet a temető telkét foglalja magába. Az övezetben csak hitéleti rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 1,0 méter;

b) □dalkert: 2,5 méter;

c) hátsókert: 10,0 méter.

II. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

30. §

E fejezet célja Murarátká jellegzetes és értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának, szerkezetének és településképiének megóvása, kialakítása, az épített és természeti környezet egységes védelme.

31. §

Fogalommeghatározások:

1. *áttört kerítés*: olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 %-nál kisebb mértékben korlátozott.
2. *pasztellszínek*: kis telítettségű színek, melyek között kerülni kell a mesterséges árnyalatokat, leginkább a neonszíneket és előnyben kell részesíteni a meleg árnyalatokat, mint a bézs, narancs, sárga, barna, vörös árnyalatai.

3. *cégtábla*: (címtábla, cégjelzés, cégfelirat, címfelirat): a telken vagy az épületben székhellyel, telephellyel rendelkező szervezet, vállalkozás, költségvetési szerv, alapítvány, egyesület, egyéb társadalmi szerv azonosítását szolgáló, az épületen a homlokzat síkjában, kerítésen vagy ilyen céllal önállóan elhelyezett tábla, felirat vagy egyéb tárgy;
4. *cégér*: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához, a homlokzati síkra merőlegesen kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra; cégérnek minősül az a – nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett – tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.

8. Helyi védelem keletkezése és megszüntetése

32. §

- (1) Helyi védelem alatt álló értéknek minősül a 4. mellékletben felsorolt, Murarátka Község területén lévő minden olyan épület, épületrész, műalkotás, mely formája, kora vagy valamely hozzá fűződő történeti különlegesség által jelentős építészeti vagy képzőművészeti értéket képvisel, a településképp kedvező megjelenését befolyásolja, vagy a nemzeti illetve helyi hagyományok megőrzése szempontjából fontos.
- (2) Az önkormányzat helyi védelemmel kapcsolatos szakmai feladatait a polgármester látja el.
- (3) Helyi védelem alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy kezdeményezhet írásban Murarátka Község Önkormányzatához, vagy Murarátka Község Polgármesteréhez (a továbbiakban: Polgármester) intézett levélben a védelem alá helyezés vagy a védelem megszüntetés tárgyának egyértelmű megjelölésével és a kezdeményezés rövid indoklásával.
- (4) Helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés a védettség tárgyát képező objektum tulajdonosi kör előzetes tájékoztatásával történhet.
- (5) A helyi védelem alá helyezési illetve törlési szándékot a döntést megelőzően 15 nappal az Önkormányzat honlapján közzéteszi.
- (6) Helyi védelemmel kapcsolatos testületi döntés hatálya folyamatban lévő hatósági eljárásokra nem terjed ki.
- (7) Helyi védettség csak a védett érték megsemmisülése, reális költségen helyre nem állítható károsodása, a védett érték megszüntetéséhez fűződő jelentős közérdek fennállása esetén szüntethető meg.
- (8) Helyi védelem alá helyezésről vagy megszűnésről szóló képviselő-testületi előterjesztésnek tartalmaznia kell:
 - a) az érték megnevezését és helyét;
 - b) védetté nyilvánítás esetén a védettség alapját képező érték bemutatását (épület esetében építészeti értékvizsgálatot),
 - c) törlés esetén a törlési szándék indokait,
 - d) az érték fényképét;
 - e) a tulajdonos(-ok) és a lakosság részéről az ügygel kapcsolatban beérkezett véleményeket.
- (9) A helyi védettség elrendeléséről vagy megszüntetéséről szóló képviselő-testületi döntésről a döntést követő 8 napon belül írásban kell tájékoztatni a tulajdonosi kört és a javaslat-tevőt.

9. Helyi védettséggel összefüggő korlátozások és kötelezettségek, támogatás, a védett értékek nyilvántartása

33. §

(1) A 4. mellékletben szereplő helyi egyedi védelem alatt álló építészeti és egyéb értéket a tulajdonos köteles jó karban tartani, állapotát megővni. Az ingatlan használata nem veszélyeztetheti a védett érték fennmaradását és állapotát.

(2) A helyi egyedi védelem tárgyát képező objektumot nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében folytatott építési tevékenység, területhasználat.

(3) Helyi egyedi védelem alatt álló épület korszerűsítése, átalakítása, bővítése részleges bontása esetén

- a) a védett érték nem sérülhet, megjelenése, eredeti karaktere nem változtatható meg;
- b) a védett érték ismert vagy kikövetkeztethető eredeti formája helyreállítandó;
- c) az ingatlan védett értéknek nem minősülő részeinek, valamint a bővítménynek illeszkednie kell a védett érték megjelenéséhez.

(4) Védett értéket képező épületrész kényszerű bontása esetén a lebontott épületrészt eredeti formában vissza kell építeni.

(5) A helyi védettség alatt álló értékek nyilvántartásának vezetése a Polgármester feladata. A nyilvántartásnak tartalmaznia kell minden helyi védett értékre vonatkozóan:

- a) a védett érték megnevezését, védelmi nyilvántartási számát és azonosító adatait;
- b) a védett érték helyét (cím: utca, házszám, helyrajzi szám), területi védelem esetén a védett terület lehatárolását,
- c) a védendő érték meghatározását (leírás);
- d) a védendő érték helyreállítására irányuló szakmai javaslatot (szükség szerint)
- e) a védelem típusát,
- f) a védelem rövid indokolását.

10. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása, településképi követelmények

34. §

(1) Településképi szempontból meghatározó területnek minősül az 5. mellékletben ábrázolt:

- a) kertes családi házas terület,
- b) iparterület,
- c) temető terület,
- d) szőlőterület,
- e) külterületi beépítésre nem szánt terület.

(2) Településképi szempontból meghatározó területen utcafronti épületként különálló melléképület nem létesíthető.

(3) Az utcafronti főépület

- a) magasságával igazodni kell a szomszédos épületek átlagos párkánymagasságához. Attól legfeljebb 0,6 m-rel lehet eltérni.
- b) legfeljebb 45°-os magastetővel fedhető.
- c) csak tetősíokban elhelyezett tetőtéri ablakkal létesíthető.

- d) homlokzatán nem alkalmazható rikító színű színhasználat. A homlokzat színezése során, a homlokzat legfeljebb 90%-án, legfeljebb három, egymással és a természetes anyagokkal harmonizáló szín, vagy egy szín két árnyalata alkalmazható.
- e) nyílászáróinak színe fém nem lehet.
- f) tetőfedéseként és homlokzatburkolataként nem alkalmazható hullámpala, műanyag lemez, valamint díszítő elemként, homlokzati díszként csempe, kerámia burkolat.
- g) tetőcseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedő anyag helyezhető el.
- h) utcai homlokzati ablaka csak négyszög (téglalap vagy négyzet) alakú lehet, több ablak esetén a földszinten azonos méretben, alakkal és parapettel alakítandó ki.
- i) homlokzatának javítása esetén a javításként végzett színezést a teljes homlokzathosszon el kell végezni oly módon, hogy az épület vízszintes tagolásához igazodjon, és a színezés a javítással nem érintett homlokzatzfelület színével azonos vagy annak színvilágával harmonizáló legyen.
- j) homlokzatán lévő, használaton kívüli korábbi tartókat, kábeleket, antennákat, reklámtartó szerkezeteket el kell távolítani.

(4) Utcái homlokzaton és az előkertben klíma kültéri egység és parabola (tányér-) antenna, inverter, szerelt kémény, szellőző kivezetés (pl.: kazán, páraelszívó) nem helyezhető el.

(5) Utcái kerítés és kapu csak a telek homlokvonalán és csak áttört felülettel létesíthető. Sövénnel való takarás megengedett.

35. §

(1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:

- a) Az ingatlan déli és nyugati határától
 - aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,6 m;
 - ab) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m;
 - ac) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény), valamint a (4) és (5) bekezdésben nem szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;
 - ad) cseresznye fa esetében 2,5 m;
 - ae) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;
- b) Az ingatlan északi és keleti határától:
 - ba) 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény), gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetében 0,8 m;
 - bb) 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 m; bc) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,0 m; bd) birs-, naspolya-, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m;
 - bc) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandula fa esetében 3,5 m; bf) vadanyra oltott alma-, körte- és kajszi fa esetében 4,0 m;
 - bd) cseresznye fa esetében 5,0 m;
 - be) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.

(2) Közúton és közterületen az építési területük határai és a növények között - az (1) bekezdés a) és b) pontjaiban meghatározottaktól eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m
- b) a 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

(3) A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

(4) Az új és a meglévő utcák fasorait, illetve azok pótlását a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (ilyen különösen: nyárfák) nem telepíthetők. A kijelölt új fasorokat átlagosan 8 méteres tőtávolsággal, előnevelt útsorfa minőséggel lehet telepíteni.

(5) Az árkok területén a fenntartást akadályozó növényzet (pl. kúszótuja, terülőtűja stb.) nem telepíthető.

36. §

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak, hírközlési eszközök és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények:

- a) Épületre szerelt elektronikus hírközlési építmény és antenna az épület utcai homlokzatán nem, a közterületről látható többi homlokzatai esetében csak a párkány- illetve attikafal felső határvonala alatti részen helyezhető el. Elektronikus hírközlési építmény és antenna az épület homlokzatának díszített részét nem takarhatja.
- b) Hírközlési vezeték (kábel) épület utcai, illetve közterület felől látszó homlokzatain csak takart, rejtett módon helyezhető el.
- c) Új, települést vagy településrészt ellátó vezeték nélküli elektronikus hírközlési és műsorszóró létesítmény és műtárgy csak külterület azon részén helyezhető el, ami a belterület határától legalább 500 m távolságban van, és elsősorban multifunkcionális kialakítással. Önálló szerkezetre is telepíthető kivételes esetben, amennyiben nem áll rendelkezésre erre alkalmas meglévő építmény.
- d) Új vezetékes hírközlési hálózatot a meglévő oszlopsorra vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő vezetékes hálózatot terepszint alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- e) Közterület zöldfelületén terepszint felett elhelyezett közmű-, energia-ellátási és hírközlési műtárgy, különösen vízmű-kút, tűzivíztároló, szennyvíz-átemelő, gáznyomás-csökkentő, transzformátorház – amennyiben egyéb műszaki jellegű akadály nem gátolja, örökzöld élősövénygel körbekerítendő. Az élősövény telepítése a közmű-szolgáltató kötelessége, a növény-telepítés a közterület kezelővel egyeztetett módon történhet.
- f) Új elektromos és hírközlési bekötés a telekre csak földkábelrel történhet.

37. §

Cégérekre, cégtáblákra vonatkozó követelmények:

- a) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégtáblákat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részleteképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 2 m² méretű cégtábla helyezhető el úgy, hogy:
 - ba) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképből a közterületei felőli látványban, és
 - bb) a cégtábla vagy cégér nem adhat ki zajt, a kiadott mesterséges fény a közlekedőket nem zavarhatja, és
 - bc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégtábla elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

- c) Ha cégtábla utólagos elhelyezésénél a b) pontban foglaltak nem biztosíthatóak, akkor az utólagos elhelyezés nem lehetséges.
- d) Tetőfelületre cégtábla nem helyezhető el.
- e) Épületek homlokzataira kerülő cégtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
- f) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 10%-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cégtábla, információs, vagy más célú berendezés.

11. Településkép érvényesítési eszközök

38. §

(1) Murarátka Község Önkormányzata – a települési főépítész feladatellátásával - az alábbi településképet érintő kérdésekben kötelezővé teszi a településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt (a továbbiakban: szakmai konzultáció):

- a) településképi véleményezési eljárás¹z kötött építési ügyekben a tervezés kezdeti szakaszában;
- b) minden 100 m² beépített területet, vagy a terepszint felett 10 m magasságot meghaladó új épület, építmény tervezésének kezdeti szakaszában;
- c) meglévő épület ¹cai h¹ml¹kzatának megvált¹ztatása előtt;
- d) minden új reklámh¹rd¹zó, vagy reklámfelület kialakítása előtt;
- e) zártkerti területen minden új épület építése, illetve meglévő épület külső megjelenésének megváltoztatása esetén, amelynek homlokzata a közútról látható.

(2) A konzultáció lefolytatása nem mentesíti az építtetőt településképi véleményeztetési vagy bejelentési kötelezettsége alól.

39. §

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni - amennyiben az építtető nem az Önkormányzat - építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához.

(2) A településképi véleményezési eljárás az építtető, vagy az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére indul. A kérelmet Murarátka Község Polgármesteréhez írásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kormányrendelet) meghatározott tartalommal kell benyújtani.

(3) A településképi vélemény kialakításánál a Kormányrendeletben meghatározott szempontokat és jelen Rendelet előírásait kell figyelembe venni.

40. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a magasabb szintű jogszabályok keretei között:

- a) az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén,
- b) az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, valamint zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően, és a cégek, cég- és üzletjelzések,

valamint Berendezések épületeken való elhelyezhetőségét megelőzően, ha a tevékenységek, épületeken való elhelyezések köre az alábbiak között szerepel:

- ba)* Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.
- bb)* Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
- bc)* Meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése.
- bd)* Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzati felület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
- be)* Új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvezető 6,0 méter magasságig történő bővítése.
- bf)* Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.
- bg)* Magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- bh)* A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása.
- bi)* Támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
- bj)* Közterületi telekhatáron kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése.
- bk)* Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése.
- bl)* Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen vagy épületben való elhelyezése.
- bm)* Telken belüli közműpótló műtárgy építése, kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- bn)* Építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése.
- bo)* Zöldfelület elhelyezés, területhasználat.

(2) A településképi bejelentési eljárás az építtető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (a továbbiakban együtt: kérelmező) írásbeli kérelmére indul.

(3) A kérelmet a Polgármesterhez a Kormányrendeletben meghatározott formában és tartalommal, az építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kell benyújtani.

(4) A Polgármester a településképi bejelentési eljárást a Kormányrendeletben meghatározottak szerint folytatja le.

(5) A Polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntése ellen Murarátka Község Önkormányzata Képviselő-testületénél lehet fellebbezéssel élni.

(6) A településképi bejelentésre kiadott döntés meghozatalánál a Kormányrendeletben meghatározottakon kívül az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a)* a vonatkozó építési szabályoknak való megfelelés,
- b)* a kialakult település- illetve telek-szerkezethez való illeszkedés megfelelése,
- c)* a környezet kialakult, illetve védendő építészeti valamint zöldfelületi adottságaihoz történő illeszkedés,

- d) a kialakult épületmagassági adottságokhoz történő illeszkedés,
- e) a tervezett terület felhasználás megfelelése a környezet szempontjából.

41. §

(1) A településképi követelmények megszegésének jogkövetkezményei: a Polgármester jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében hivatalból vagy kérelemre kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki.

(2) A bírság mértékének meghatározásánál mérlegelni kell:

- a) a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- d) a jogsértő állapot időtartamát,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(3) A településképi-védelmi bírságot a bírság összegét megállapító határozatban megjelölt bankszámlára kell befizetni a határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül. 200 000 Ft összeget meghaladó bírság esetén legfeljebb 12 havi részletfizetési kedvezmény adható.

III. Fejezet Záró rendelkezések

42. §

(1) Hatályát veszti A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 14/2000. (XII.15.) önkormányzati rendelet.

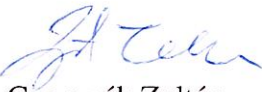
(2) Hatályát veszti a településképi védelméről szóló 13/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet.

43. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.


Dr. Hámori Nóra
jegyző




Gyergyák Zoltán
polgármester

A rendelet 2025. november 25. napján kihirdetésre került.

Letenye, 2025. november 25.


Dr. Hámori Nóra
jegyző



1. melléklet a 16/2025. (XI. 25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Murarátka újHÉSZ 1melléklet Szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

övezet jel/kód	a telek					az épület		a telek közműellátási mértéke és módja	
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépíthető legkisebb területe (m ²)	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya (%)	párkánymagass ága (m)		legmagasabb pontja (m)
				terepszint felett (%)	terepszin t alatt (%)				
Lf	O	900;	400	ha a teleknagyság: ≤2000 m ² : 30; >2000 m ² -≤5000 m ² : 25; >5000 m ² – ≤1 ha: 20; >1 ha: 15	15	40	5,0; mező- és erdőgazdasági, vagy közösségi célú épületek esetében: 6,0	9,0; mező- és erdőgazdasági, vagy közösségi célú épületek esetében: 10,0	T
Vt	O	1000	-	60	20	20	7,5	12,0	T
K-Mű	O	1500	-	40	20	40	9,0; mely érték a technológiai építménykere nem vonatkozik, azok magassága nem korlátozott	15,0; mely érték a technológiai építménykere nem vonatkozik, azok magassága nem korlátozott	R
KÖu	SZ	200	50	10	-	2	4,5	6,0	T
Közm	SZ	100	-	közműellátás építménye	-	0	-	-	Kn

övezeti jel/kód	a telek					az épület		a telek közmuellátási mértéke és módja		
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépíthető legkisebb területe (m ²)	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya (%)	párkánymagassága (m)		legmagasabb pontja (m)	
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)					
Zkp	SZ	700	-	3	3	70	4,5	7,5	Kn	
Ev	nem beépíthető	2000	-	-	-	-	-	-	-	-
Ee	SZ	1000	-	0,5	-	90	6,0	10,0	Kn	Kn
Mk	O	720	720	10	10	80	5,5; hitéleti épület esetén: 15	9,5; hitéleti épület esetén: 20	Kn	Kn
Má	SZ	2000	10000	6; birtokközpont esetén: 40	10	80	4,5; birtokközpont esetén: 6,0; mely érték a technológiai építménykere nem vonatkozik, azok magassága nem korlátozott	9,0; mely érték a technológiai építménykere nem vonatkozik, azok magassága nem korlátozott	Kn	Kn
Mt-1	SZ	3000	3000	3; birtokközpont esetén: 40	3	90	4,5; birtokközpont esetén: 6,0; mely érték a technológiai építménykere nem vonatkozik, azok magassága nem korlátozott	6,0; mely érték a technológiai építménykere nem vonatkozik, azok magassága nem korlátozott	Kn	Kn

övezet jel/kód	a telek						az épület		a telek közműellátási mértéke és módja
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépíthető legkisebb területe (m ²)	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya (%)	párkánymagasság (m)	legmagasabb pontja (m)	
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				
Mt-2	nem beépíthető	2000	-	-	-	-	-	-	-
V-1	SZ	3000	-	3	0	80	4,5	7,5	Kn
V-KÖu	nem beépíthető	1000	-	-	-	-	-	-	-
V-L1	nem beépíthető	1000	-	-	-	-	-	-	-
V-L2	SZ	100	50	3	0	-	3,5	5,0	Kn
V-Á	SZ	100	50	3	0	-	3,5	5,0	Kn
Tk	nem beépíthető	1000	-	-	-	-	-	-	-
Kb-T	SZ	3000	-	10	-	50	5,0; hitéleti épület esetében 10,0	8,0; hitéleti épület esetében 15,0	H
Közművesítettség: - teljes (T) - részleges (R) - hiányos (H) közművesítetlen (Kn)		Beépítési mód: - szabadon álló (SZ) - oldalhatáron álló (O) - ikres (Ikr) - zárt sorú (Z)							

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása											
Sorszám	Kijelölés időpontja	Új beépítésre szánt terület				Kijelölt zöldterület vagy erdőterület [MaTrT. 12. § (2)]				Csereterület [MaTrT. 12. § (3)]	
		HRSZ	terület (m2)	korábbi övezeti besorolás	kijelölt építési övezeti besorolás	HRSZ	terület (m2)	korábbi övezeti besorolás	kijelölt övezeti besorolás	HRSZ	terület (m2)
1	2025.	59	568	KP	Lf	29	724	FL	Zkp	347	1126 ₃
2	2025.	224, 226, 270	1117	KP	Lf	30	1136	FL	Zkp		
3	2025.					60	874	K	Zkp		

A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségének jegyzéke

Szám:	Megnevezés:	Cím:	Hrsz.:
1.	Szent Orbán római katolikus kápolna	Rátkai-hegy	708
2.	útmenti kereszt	Közigazgatási terület	047/6, 62, 708, 799

5. melléklet a 16/2025. (XI. 25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) megalkotására a 2024. óta hatályba lépő új építésügyi jogszabályok teszik kötelezővé.

A HÉSZ az építés helyi rendjét a magasabb szintű jogszabályok keretei között a helyi szabályok megalkotásával biztosítja.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Helyi rendelet esetében is meg kell határozni a jogszabály célját, területi és személyi hatályát. Emellett rendelkezni kell a rendelet értelmezhetőségét, az egyes ingatlanokra vonatkozó lényeges megállapítást (pl. milyen övezetbe tartozik) biztosító szabályozási terv alkalmazásáról. A normaszöveg és a szabályozási terv csak együtt alkalmazható.

A 2. §-hoz

Az építési tevékenységek nem csak új építmények elhelyezésére vonatkozik, hanem a korábbi jogszabályok alapján kialakult meglévő állapot fenntartására, esetleges bővítésére, átalakítására. A meglévő állapot több esetben eltér a most hatályos építésügyi szabályok követelményeitől, ezért ezek jogszerűségét fenn kell tartani. Új beépítés esetén olyan általános szabályokat is meg lehet fogalmazni, amit egyszerre elegendő megállapítani, nem szükséges minden egyes övezetnél, ezért ezeket itt állapítjuk meg.

A 3. §-hoz

A rendeletben meg kell határozni a szabályozásban szereplő fogalmakat, melyek fogalom meghatározása felsőbb jogszabályokban nem kapott helyt.

A 4. §-hoz

A helyi lakosság békés együttélésének egyik alapkérdése az állattartási szabályok betartása, ezért a magasabb szintű jogszabályok által adott lehetőséggel élve az állattartó épületek elhelyezésének szabályait, védőtávolságokkal megállapítjuk.

Az 5. §-hoz

A telekalakítási eljárások során egyedi szabályokkal kívánjuk a használhatóságot biztosítani, így az utak szélességi paraméterei kerültek előírásra.

A szabályzat által előírt telekparaméterek alóli mentességi körök kerülnek meghatározásra az életszerűség miatt. Ennek következtében a nem nagy területigényű közérdekű építmények telekalakítását segítjük, illetve a már beépített telkeken végrehajtott telekalakítás akkor is engedélyezhető, amennyiben kedvezőbb helyzet alakul míg, de a szabályozott paramétereket így sem képes teljesíteni a létrejövő állapot.

A 6. §-hoz

Járművek elhelyezésének pontosítását a közlekedésbiztonsági szempontból szabályozzuk, továbbá a kötelező gépjármű elhelyezési szabályok megállapításának célja a telken belüli gépjármű elhelyezésre ösztönzés.

A 7. §-hoz

A legszükségesebb környezetvédelmi intézkedések a község környezeti védelmét szolgálják.

A 8. §-hoz

Az egyes természeti és táji értékeket tartalmazó területekre vonatkozóan meg kell állapítani, hogy mely szabályokat szükséges betartani.

A 9. §-hoz

Az egyes korlátozással és védelemmel terhelt területekre vonatkozóan szükséges megállapítani a betartandó szabályokat.

A 10. §-hoz

Utalni szükséges a rendelet mellékletében került a meghatározásra az övezetek telekalakítási és beépítési szabályaira.

A 11–13. §-hoz

Az egyes beépítésre szánt építési övezetekben az építés helyi rendjének megállapítása keretében az építési övezet célját, és az építési hely határát meg kell állapítani.

A 14. §-hoz

Utalni szükséges a rendelet mellékletében került a meghatározásra az övezetek telekalakítási és beépítési szabályaira.

A 15–29. §-hoz

Az egyes övezetekben az építés helyi rendjének megállapítása keretében az övezet célját, és az egyes sajátos követelményeket szükséges megállapítani.

A 30. §-hoz

1. fejezet a 2024. október 1-től hatályba lépő szabályozás szerint a településképi követelmények helyi szabályozását is a HÉSZ rendelkezései közt kell szabályozni. A fejezet célja kerül meghatározásra a településképi védelme érdekében

A 31. §-hoz

A szakasz a szabályozás értelmezésének segítségére tartalmazza a fogalom meghatározásokat.

A 32. §-hoz

A településképi rendelkezések közt meg kell határozni a helyi védelem alatt álló építményeket, a helyi védelem körének szabályozását. Utalni kell a mellékletben található listára.

A 33. §-hoz

A helyi védelem körébe tartozó építmény tulajdonosi kötelezettségét szükséges meghatározni, továbbá a védett ingatlanok nyilvántartása, kötelezettségek és támogatások köre kerül szabályozásra.

A 34. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területeket kell meghatározni, illetve ezen területek megóvása érdekében egyedi építészeti követelményeket kell meghatározni. Utalni kell ezen területek mellékletben történő megjelenítésére.

A 35. §-hoz

A zöldinfrastruktúra védelme érdekében, továbbá az ingatlanok használhatósága érdekében szabályozni szükséges a növények telepítési távolságát.

A 36. §-hoz és a 37. §-hoz

A sajátos építmények és műtárgyak, a közművek, ezek műtárgyaik és építményeik, továbbá a cégerek és céltáblák elhelyezésének szabályait is meg kell határozni a rendeletben.

A 38. §-hoz

A felsőbb jogszabályok előírásai szerint településkép-érvényesítő eszközöket kell alkalmazni. Az első a településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció lefolytatásának kötetlenségét írja le.

A 39. §-hoz

A településkép-érvényesítő eszközök közül a rendelet a településképi véleményezési eljárás lefolytatás kötetlenségét részletezi.

A 40. §-hoz

A településkép-érvényesítő eszközök közül a rendelet a településképi bejelentési eljárás lefolytatás kötetlenségét részletezi.

A 41. §-hoz

A rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési jogkört kell megállapítani, továbbá a bírság megállapításához mérlegelési irányelveket határoz meg.

A 42. §-hoz és a 43. §-hoz

A záró rendelkezésekben a rendelet hatályba léptetését és a most hatályos rendeletek hatályon kívül helyezéséről kell rendelkezni.

Az 1. melléklet

A rendelet elválaszthatatlan részét képező szabályozási terv besorolja az egyes ingatlanokat építési övezetbe vagy övezetbe, mellyel beazonosítható, hogy az egyes rendelkezések melyik telkekre vonatkoznak. Megállapítja a korlátozó tényezőket és a védelmi elemeket is.

A 2. melléklet

A normaszövegben megállapított, és a szabályozási terven feltüntetett egyes építési övezetekre és övezetekre meg kell határozni, hogy melyek a telekalakítás és beépítés szabályai.

A 3. melléklet

Meg kell jeleníteni az új beépítésre szánt területek nyilvántartását táblázatos formában.

A 4. melléklet

Meg kell határozni a helyi védelem alatt álló építményeket beazonosítható módon.

Az 5. melléklet

Térképen fel kell tüntetni a lehatárolt településképi szempontból meghatározó területeket a település közigazgatási területén.