

Maróc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (XI. 24.) 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 építészetéről 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 építészetéről 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:

ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Maróc község közigazgatási területén megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységekre, rendeltetés módosításra terjed ki.

(2) Maróc község területén telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni a magyar építészetéről 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 településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete, valamint e Rendelet alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

2. 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 szélérőmű.

KÜLÖNÖS RÉSZ

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

kell biztosítani.

(4) A már beépült telkek telekalakítására az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló jogszabályban foglaltak szerint kerülhet sor.

(5) 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.

(6) A (5) bekezdésben nem nevesített övezetek területén út területe csak a szabályozási terv szerint alakítható ki.

(7) 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.

4. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

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

(2) A szabályozási terven jelölt közutak és közterületek területén belül a 6. 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.

5. 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 településképesztétikus, 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 vonalat érintve,
- b) építési vonallal nem szabályozott építési övezetek és övezetek esetében a kialakult állapothoz illeszkedve, a 7. §-ban meghatározott előírások megtartásával

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) A megengedett legnagyobb párkánymagasság szerinti párkányvonalra illesztett 45°-os sík fölé

- a) az épület homlokzati síkjának folytatásában legfeljebb 3 méterrel túlnyúló épületrész, tetőkiemelés,
- b) tetőfelépítmény,
- c) álló tetőablak,
- d) egyéb tetőrész, díszítőelem,

legfeljebb a homlokzati hossz 25%-ában helyezhető el.

(5) Kerítés

- a) az útszabályozással érintett telek esetében a szabályozási vonalhoz és a kialakult állapothoz illeszkedve,
- 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.

(6) Közterület felőli támfal, terepszint alatti támfalépitmény 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 párkánymagasságának vagy a megengedett legmagasabb pontjának értéke az övezetre, építési övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható, ha az a kialakult állapot szerinti párkánymagasságot vagy az épület legmagasabb pontját 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.

6. 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 elhelyezhetők 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 párkánymagassága 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.

7. 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 korróziónak 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.

8. 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.

9. Járművek elhelyezése

10. §

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a TÉKA-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.

10. 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.

11. 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 illetve 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 illetve a terepi adottságokhoz alkalmazkodva helyezhetők el;
- b) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

(5) 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.

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

(7) 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.

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

(9) 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 m² beépített területet meghaladó építés esetén a használatbavételig kell megvalósítani.

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

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

12. 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 vízfolyások partvonalától számított 50 méteren, illetve az állóvizek partvonalától számított 100 méteren belül a természet védelméről szóló törvényben meghatározott korlátozások érvényesek.

(7) A bányászati vezetékek és szénhidrogén kutak szabályozási terv szerinti biztonsági övezetein a magas és mélyépítési munkák, a terepszintet megváltoztató földmunkák megkezdése előtt, illetve engedélyeztetése során a tervezett építés megvalósíthatóságára vonatkozóan az építetőnek szakvéleményt kell kérni a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaságtól. Ezt követően a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztályánál kezdeményeznie kell a védőtávolság egyedi csökkentését, a tervezett építési munkához történő hozzájárulást.

(8) Épületek bányászati vezetékek és a szénhidrogén kutak biztonsági övezetein történő elhelyezése esetén geotechnikai vizsgálatot kell készíteni a talaj terhelhetőségének megállapítása érdekében.

13. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

14. §

(1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosításának megkezdéséig, illetve 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.

14. 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 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 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.

15. 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.

16. Szennyvízelvezetés

17. §

(1) A község területén új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a közműhálózat megépítéséig 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 hatóság engedélyével történhet.

17. 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, 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 csapadékcatornára 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 csapadékcatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját megilleti.

18. 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.

19. 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. kertes 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.

20. 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 magterület övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterület övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(4) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

21. 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.

22. A közúti közlekedési terület övezete

23. §

(1) A Kőu 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.

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

(3) A Kőu 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.

(4) A Kőu 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. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(5) A Kőu 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. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

23. 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.

24. 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. § (3) 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. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

25. 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.

26. Egyéb erdőterület övezete

27. §

(1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében 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.

27. 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 a 3. mellékletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy gazdasági épület és egy pince a TÉKÁ-ban meghatározott előírásoknak megfelelően helyezhető el.

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

(4) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében a 4. mellékletben F jelű feltétellel meghatározott rendeltetésű épület a TÉKÁ-ban meghatározott előírások megtartásával kizárólag birtokközponton a létesíthető, a 4. mellékletben FF jelű feltétellel meghatározott rendeltetésű épület a mezőgazdasági műveléssel összefüggésben, a TÉKÁ-ban meghatározott előírások megtartásával létesíthető amennyiben a közműellátás ideértve a közműopító berendezést is biztosított.

(5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági 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. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(6) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági 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. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

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

28. 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 3. mellékletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló gazdasági épület helyezhető el.

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

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

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

(6) Az Má jelű általános mezőgazdasági 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. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

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

29. 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 folyósójának övezetével érintett övezet, mely területen e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

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

30. 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 partvonal menti területei a horgászturizmus és egyéb rekreációs tevékenységek kiszolgálására szolgál, ahol a 4. melléklet szerint az övezet területén feltételhez kötött rendeltetésű építmények elhelyezhetők.

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

31. 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 folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (4) 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, a természetes élőhelyek megóvásával kell kialakítani.

32. 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.

ZÁRÓ RÉSZ

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
6. melléklet: Egyedi tájértékek listája

35. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Maróc 2025. november 24.


Simonyai István
polgármester


MARÓC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
1.
*


Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

A rendeletet 2025. november 24. napján kihirdettem.


Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző


BÁZAKERETTYEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Szt. Bázakerettye, Pó. út 4.

Végső előterjesztői indokolás

A helyi építési szabályzat megalkotása és rendelettel való képviselő-testületi elfogadása a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontja, illetve a 79. § (1) bekezdése alapján kötelező. A képviselő-testület a jogszabályokban előírt egyeztetési és véleményezési eljárásokat lefolytatta, a beérkezett észrevételeket és javaslatokat figyelembe véve a települési főépítész közreműködésével a rendelet tervezetét megalkotta.