

2. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

DOBRONHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
10/2007. (IX. 26.) sz. rendelete
Dobronhegy község
Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

Dobronhegy Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 7. § (3) bekezdés c.) pontjában biztosított jogkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §.

A rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.

A rendelet alkalmazása

2. §.

- 1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) a Szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt kell értelmezni és alkalmazni.
- 2) Az 1. §-ban meghatározott igazgatási területen területet felhasználni, telket, építési telket, építési területet, zöldterületet kialakítani, építményt elhelyezni, építményt, építményrészt, épületegyüttest átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartásán túl csak jelen Szabályzat szerint szabad.
- 3) Jelen Szabályzat mellékletei:
 1. sz. melléklet: Fogalom meghatározások
 2. sz. melléklet: Szabályozási terv

Szabályozási elemek

3. §.

- (1) A Szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani a (2) és (3) pontban felsorolt szabályozási elemeket.
- (2) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítására csak a Szerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - a terület-felhasználási egység határa,
 - a terület-felhasználási egység besorolása,
 - a belterületi határvonal,
 - a védett és védőterületek, védőtávolságok.
- (3) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- az építési hely, építési vonal,
 - a szabályozási vonal,
 - az övezet, építési övezet határa és paraméterei,
 - a megszüntető jel
- 4) Az (1)-(3) bekezdésben nem említett szabályozási elemek irányadó jellegűek, ezért a további tervezési és építési tevékenység során változtathatók:

A telekalakítás és az építés általános szabályai

4.§

- (1) Az 1 §-ban meghatározott területen az egyes építmények (épület és műtárgy) elhelyezésére a Szabályozási tervnek és az övezeti előírásoknak megfelelően valamint az országos érvényű rendelkezések alapján szabad telket, építési telket vagy építési területet (nyomvonal jellegű létesítmény elhelyezésére), területet (közpark, véderdő stb. esetén) kialakítani.
- (2) Az építési telek kialakíthatóságának előfeltétele az ahhoz kapcsolódó közterületek kialakítottsága, illetve egyidejű kialakítása.
- (3) Építési telkek csak rendezett és kialakított, illetve egyidejű kialakítású közterületek mentén létesíthetők és az övezetre vonatkozó közművesítettségnek megfelelő közmű üzemeltetői illetve szakhatósági hozzájárulás esetén építhetők be.
- (4) Az 1.§-ban rögzített területen az egyes építési telkeken a jelen szabályozás övezeti előírásainak és a Szabályozási terv szerinti elő-, oldal- és hátsókerterek betartásával lehet építményt elhelyezni.
- (5) Az 1.§-ban rögzített területen az egyes építési telkeken az országos érvényű rendelkezések szerint szükséges gépkocsi-várakozó és tároló hely szükségletet saját telken belül kell kialakítani.
- (6) A fejlesztési területek a település területeinek a tervezett terület-felhasználás céljára történő biztosítását jelölik. E területeken a tervezett terület-felhasználási kategória igénybevételeig a jelenlegi terület-felhasználás fenntartható.
- (7) Az állattartással és állattartó épületekkel kapcsolatos előírásokat az állatok tartásáról szóló önkormányzati rendelet szabályozza, ennek hiányában az említett követelményeket az érdekelt szakhatóság(ok) eseti előírása alapján kell meghatározni.
- (8) A korábban felépített – oldalkertben lévő – épületek, építmények megtarthatók, azonban azokon csak felújítási, helyreállítási munka végezhető. Telekfelosztás esetén a visszamaradó telek nem lehet kisebb az előírt mértéknél. Nyeles telek nem alakítható ki.
- (9) Külterületi mező- és erdőgazdasági utak esetén az út tengelyétől mért 8-8 méteren belül épület nem helyezhető el.

- (10) A meredek morfológiájú, potenciális mozgásveszélyességű területeken a jelentősebb építkezések, bevágások, nyomvonalas jellegű létesítmények engedélyezéséhez, kivitelezéséhez feltáró talajmechanikai vizsgálatok elvégzése szükséges. Meredek morfológiájú területnek tekinthető a 20 %-nál nagyobb lejtésű terület.
- (11) Az utca felőli párkánymagasság 10 %-nál nagyobb lejtés esetén sem haladhatja meg a 5 m-t.

A település területének felhasználása

5.§

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területre, valamint beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- (2) A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint, a következő terület-felhasználási egységekbe sorolandók:
- Lf jelű falusias lakóterület,
 - Vt jelű településközpont vegyes terület,
 - Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület,
 - K jelű különleges terület ezen belül
 - K-T jelű temető terület;
 - K-Sp jelű sportterület;
 - K-K jelű kilátó, panzió terület
- (3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolandók:
- KÖu jelű közlekedési terület,
 - KM-tr, KM-vm, KM-vt, KM-gáz, KM-tel jelű közmű terület (trafó, vízmű-víztározó, gázfogadó, MATÁV központ funkcióval),
 - Z-Kp jelű zöldterület (közpark funkcióval),
 - Ev jelű erdőterület (védett és védelmi funkcióval)
 - Eg jelű erdőterület (gazdasági, céllal)
 - Mk jelű mezőgazdasági terület (kertes mezőgazdasági funkcióval)
 - Má jelű mezőgazdasági terület (általános mezőgazdasági funkcióval)
 - V jelű vízgazdálkodási terület (patak, árok, vízfolyás funkcióval)

- (4) Az építési övezetek Szabályozási tervben szereplő meghatározása az alábbiak szerint értelmezendő:

Építési övezeti Jel	Beépítési mód Max. építmény magasság (m)	Max. beépítési mérték % Legkisebb kialakítható telekméret (m ²)	Min. zöldfelületi mérték % Max. szintterület sűrűség
---------------------------	--	---	---

- (5) Valamennyi terület-felhasználási egységen – hacsak az övezeti előírások nem tiltják – elhelyezhetők:
- köztárgyak,
 - a terület-felhasználási egységhez tartozó közutak (kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak), közterek,

- a kutatás és ismeretterjesztés építményei (az üzemi jellegűek kivételével)
 - közművek és közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztálótelep, - szemételep, szemétiégető kivételével) a szakági előírások szerint,
 - nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
 - a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízhasznosítás) építményei,
 - geodéziai jelek,
 - nyilvános illemhelyek.
- (6) Valamennyi terület-felhasználási egységen – hacsak az övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek:
- a) Előkertben lakókocsi, konténer nem helyezhető el.
 - b) A közműellátás mértéke: részleges közművesítettség a teljes közműellátás kiépítéséig, amely közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, valamint egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés továbbá közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes meglétét jelenti.
 - c) Lakó-, és településközpont vegyes területen az épületek nem éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetűek (falazat, párkány, héjazat) lehetnek, bennük nem folytatható „A” és „B” (tűz- és robbanásveszélyes) tevékenység.
 - d) A parkolók kialakításánál a gépjárművet udvarban az ajtótól, ablaktól, kiürítésre, menekítésre szolgáló lépcsőtől legalább 2,0 m távolságra szabad elhelyezni.
 - e) Az építmények megközelítésére, tűzoltó gépjárművek közlekedésére is alkalmas utat kell kialakítani.
 - f) Az építmények megvalósításánál a hagyományos anyaghasználatot és tömegformálást kell alkalmazni. A telkek közterülettel határos oldalán az építményeken csak cseréphatású tetőfedés alkalmazható.

II. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az Lf jelű lakóterületi építési övezet

7.§

- (1) Az Lf besorolású falusias lakóterületi tömb egyedi telkein legfeljebb 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó legfeljebb két lakásos, falusias karakterű lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. E területeken lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási,

egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény az alábbiakban részletezett beépítési feltételek betartásával helyezhetők el.

- (2) A falusias lakóterületekre vonatkozó hat elemes építési övezeti előírások a 5. § (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(3)

Lf-1	O	20	50
	K(4,5)	2000	0,3

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű, kialakult állapotnak megfelelő, de maximum 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 20%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,3. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet. Az előkert mélysége kialakult.

a) Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő Beépíthető telek	Újonnan kialakítható telek
legkisebb szélesség	12 m	20 m
legkisebb mélység	50 m	50 m
legkisebb terület	1100 m ²	2000 m ²

b) Az épületek oldalhatáron álló módon helyezendők el, de 22 m-nél szélesebb telek, és a saroktelek szabadonállóan is beépíthető az építménymagasságnak megfelelő oldalkertek telken belüli biztosítása mellett.

c) Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.

d) Az építési hely mélysége max. 60 m lehet.

(4)

Lf-3	O	25	50
	K(4,5)	1100	0,4

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű, kialakult állapotnak megfelelő, de maximum 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 25%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,4. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet. Az előkert mélysége kialakult.

a) Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő Beépíthető telek	Újonnan kialakítható telek
legkisebb szélesség	12 m	20 m
legkisebb mélység	50 m	50 m
legkisebb terület	800 m ²	1100 m ²

- b) Az épületek oldalhatáron álló módon helyezendők el, de 22 m-nél szélesebb telek, és a saroktelek szabadonállóan is beépíthető az építménymagasságnak megfelelő oldalkertek telken belüli biztosítása mellett.
- c) Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.
- d) Az építési hely mélysége max. 60 m lehet.

(5)

Lf-4	O	25	50
	4,5	1100	0,4

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű max. 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, max. 25%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,4. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet. Az övezetben kialakítható telek minimum 1100 m², legkisebb szélessége 20,0 m, legkisebb mélysége 40,0 m lehet. Az előkert mélysége min. 5,0 m. A saroktelek szabadonállóan is beépíthető. Az építési hely mélysége max. 50 m lehet.

(6)

Lf-5	O	30	50
	K(4,5)	800	0,5

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű, kialakult állapotnak megfelelő, de maximum 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,5. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet a telek beépített területére vonatkoztatva. Az előkert mélysége kialakult.

a) Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő Beépíthető telek	Újonnan kialakítható telek
legkisebb szélesség	12 m	18 m
legkisebb mélység	35 m	40 m
legkisebb terület	550 m ²	800 m ²

- b) Az épületek oldalhatáron álló módon helyezendők el, de 22 m-nél szélesebb telek szabadonállóan is beépíthető az építménymagasságnak megfelelő oldalkertek telken belüli biztosítása mellett.
- c) Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.
- d) Az építési hely mélysége max. 50 m lehet.

(7)

Lf-6	O	30	50
	5,5	900	0,5

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű max. 5,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,5. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet. Az övezetben kialakítható telek minimum 900 m², legkisebb szélessége 18,0 m, legkisebb mélysége 30,0 m lehet. Az előkert mélysége min. 5,0 m. A saroktelek szabadonállóan is beépíthető.

A Vt jelű településközpont vegyes építési övezet

8.§

- (1) A Vt besorolású településközpont vegyes terület egyedi telkein legfeljebb 6,5 m építménymagasságot meg nem haladó jellemzően, több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) Az övezet területén lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, helyezhető el. Kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény az országos érvényű rendelkezések és a Szabályozási terv szerinti kialakítással az alábbi beépítési feltételekkel.
- (3) A településközpont vegyes területekre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások a 5. §. (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(4)

Vt	O	60	20
	K(5,0)	K(800)	1,0

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben kialakult beépítésű módú, a kialakult állapotnak megfelelő, de maximum 5,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 60%-os beépítettséggel, a telken belül min. 20%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 1,0. A terepszint alatti beépítettség max. 50 % lehet. Az övezetben kialakítható telek minimum 800 m² legkisebb szélessége 20,0 m, legkisebb mélysége 25,0 m lehet. A 22 m-nél szélesebb, és a sarok telek szabadonállóan is beépíthető az építménymagasságnak megfelelő oldalkertek telken belüli biztosítása mellett.

- (5) Egyházi építmény az övezetre előírt maximális építménymagasságnál nagyobb lehet. Az építménymagasság elvi építési engedély alapján legfeljebb 7,5 m-re emelhető.

A Gip jelű ipari gazdasági építési övezet**9. §**

- (1) A Gip jelű ipari gazdasági terület, olyan gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás, valamint a külterületen már meglévő majorközpont (állattartó telepek) ill. mezőgazdasági üzemek építményei elhelyezésére szolgál. Az övezet területén kivételesen elhelyezhető igazgatási és egyéb irodaépület, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló max. 1 lakás, az országos érvényű rendelkezések és a Szabályozási terv szerinti kialakítással, beépítési feltételekkel.
- (3) Az ipari gazdasági területekre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások az 5. §. (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(4)

Gip	SZ	40	30
	K(6,0)	2000	0,6

jelű építési övezetbe tartozó tömbben szabadonálló beépítésű, kialakult, de max. 6,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el legalább 2000 m²-es telken max. 40 %-os beépítettséggel, a telken belül min. 30%-os zöldfelületi borítottsággal. A terepszint alatti beépítés mértéke max. 50% lehet. A szintterület-sűrűség max. 0,6. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 40,0 m, mélysége 80,0 m lehet.

- (5) Lakóterület felé eső telekhatárok mentén a Szabályozási terv szerint saját telken belül 20 m többszintes növényzet telepítése szükséges a használatba vételi engedély megszerzéséig.

Különleges rendeltetésű építési övezetek**10.§**

- (1) A K jelű különleges rendeltetésű építési övezetek elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt, az alábbi kizárólagos (megnevezett) intézményi funkciókat hordozó építmények ill. területek elhelyezésére szolgálnak:
- K-T jelű temető terület
 - K-K jelű kilátó, panzió területe
 - K-Sp jelű sportterület
- (2) A különleges rendeltetésű területekre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások a 5. §. (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(3)

K-T	K	10	40
	5,0	K	0,2

jelű építési övezetbe tartozó temető tömbben kialakult beépítés módú és méretű telken, max. 5,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, max. 10 %-os beépítettséggel, a telken belül min. 40%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,2. Új temető legkisebb kialakítható telek mérete 10000 m².

(4)

K-K	Sz	40	40
	9,0	2000	1,0

jelű építési övezetbe tartozó kilátó-panzió tömbben szabadon álló beépítési móddal minimum 2000 m² telken, max. 9,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, max. 40 %-os beépítettséggel, a telken belül min. 40%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 1,0.

(5)

K-Sp	Sz	20	40
	6,0	2000	0,2

jelű építési övezetbe tartozó sportterület tömbben szabadonálló beépítési módú, min. 2000 m² méretű telken, max. 6,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, max. 20 %-os beépítettséggel, a telken belül min. 40%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,2.

- (6) Az övezetben a szükséges parkolók a területen kívül az önkormányzat útfelületén is kialakíthatók.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek övezete

11.§ .

- (1) A **KÖu** jelű közlekedési létesítmények övezetét, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Közlekedési területeknek minősülnek:
 - a) a település meglévő, és a Szabályozási tervlapok szerint megtartandó kül- és belterületi utak.
 - b) a szabályozási vonalakkal meghatározott, tervezett útterületek
- (3) A közlekedési területeken az országos érvényű rendelkezések szerint helyezhetők el építmények, de az építésügyi hatósági engedély kiadása, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes ügyi hatóság előírásai alapján történhet.

- (4) A vegyes használatú kiszolgáló utak szabályozási szélessége minimum 10 méter, amit azonos elvek szerint, egyidejűleg készített út, közmű és kertészeti tervek alapján, egyszintű, teherbíró, de díszburkolat jellegű, kertészeti elemekkel, berendezéssel kombinált burkolattal kell kiépíteni.
- (5) Közterületi parkoló alakítható ki:
 - a településközpont vegyes területek teljes parkolási igényének kielégítésére, az érintett utak szabályozási szélességén belül és telken belül a szabályozási terv szerint.A közterületi parkolókat a parkolóval kiszolgált létesítmény építetőjének kell megépítenie.
- (6) A parkolókat fásítva, gyeprács burkolattal, vagy térkő burkolattal kell megépíteni, a meglévő növényzet maximális mértékű megtartásával.
- (7) A tervezett új forgalmi utak gyalogos forgalmát legalább egy oldali járda építéssel kell biztosítani.
- (8) Valamennyi csomópontot úgy kell kialakítani, hogy a rálátási háromszög biztosított legyen.

Közművesítés, közműlétesítmények övezete

12.§

- (1) A közművesítést és közműlétesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A Szabályozási terv területét teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (3) Az alábbi közműlétesítmények a Szabályozási terv szerint területet igényelnek:
 - **KM-tr** jelű közmű terület trafó,
 - **KM-vm, vt** jelű vízmű, víztározó
 - **KM-gáz** jelű gázfogadó
 - **KM-tel** jelű MATÁV központ
- (4) A tervezett ivóvízhálózatot körvezeték rendszerben kell kiépíteni.
- (5) A területen elválasztott rendszerű csatornahálózat építendő.
- (6) Új vízbekötést a csatornahálózat kiépítéséig csak zárt szennyvíztároló egyidejű megépítésével lehet létesíteni.
- (7) Az új területfelhasználási egységek területén az utak mentén a csapadékvíz elvezetést legalább egy oldali nyílt árokkal kell megoldani.
- (8) A területen középnyomású gázhálózat építhető, ingatlanonként egyedi nyomásszabályozóval.
- (9) A villamosenergia-ellátás, közvilágítás, hírközlés és műsorszórás hálózati létesítményeit légvezetékes vagy földkábeles hálózattal kell megépíteni.

- (10) A tervezett transzformátorállomások, nyomásfokozók, egyéb közmű üzemi berendezések közterületről tehergépkocsival megközelíthető helyen létesíthetők.
- (11) A föld felett létesítendő tűzcsapokat a védendő szabadtéri éghető anyag tároló területétől, építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 m-nél távolabb és – a tűzcsapcsoportok kivételével – egymáshoz 5 m-nél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (12) Az új beépítésekhez tervezett oltóvizet is biztosító vízvezeték hálózat belső átmérőjét az oltóvíz intenzitás és a kifolyási nyomásigény alapján, valamint a közműrendszer kialakítását figyelembe véve kell méretezni. Egyirányú táplálás esetén a vezeték legalább NA 100, körvezeték esetén legalább NA 80 legyen az országos érvényű rendelkezések betartása mellett. A vízellátó hálózat kapacitását meghaladó tűzivíz igényeket tároló építésével kell kielégíteni.

Zöldterületek övezete **13.§**

- (1) A zöldterületek az állandóan növényzettel fedett közterületek, melyen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (2) A zöldterületen elhelyezhető:
 - a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.)
 - vendéglátó és a terület fenntartásához szükséges épület.
- (3) A **Z-Kp** övezeti jelű közparkokban az (1) és (2) bekezdésben foglaltak, valamint az alábbi szabályozás érvényes:
 - a) Közparkban a nem növényzettel fedett felületek csak vízáteresztő burkolatot kaphatnak.
 - b) Közpark kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek tartalmaznia kell a tereprendezést és a telepítendő növények listáját is.
 - c) Közparkban az akadálymentes közlekedés érdekében a terepszintnél magasabban elhelyezésre kerülő létesítmények megközelítésére lépcső mellett lejtő létesítése szükséges.
 - d) Közparkokban önálló építménnyel bíró reklámok nem helyezhetők el.

Erdőterületek övezete **14.§**

- (1) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezet a terület-felhasználásból, a közúti közlekedésből, valamint a mezőgazdasági porszenyyezésből származó levegőszennyezés mértékének csökkentésére szolgál, ezért azon a Szabályozási terv szerinti szélességű fásítást kell telepíteni.
 - a) Védelmi rendeltetésű erdőben gyalogos és kerékpárút elhelyezhető.
 - b) Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.
 - c) Véderdőket tájba illő, elsősorban az őshonos növények telepítésével kell kialakítani. A növényzet-telepítést a használatbavételi engedély benyújtásáig a környezeti terhelést előidéző a saját területén (építési telken, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani.

- (2) Az **Eg** jelű gazdasági erdőövezetben a 100 000 m² –t meghaladó terület nagyságú telken max. 0,5 % beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) Erdőövezetekben csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő, nyeregtetős, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épület létesíthető. Ha a speciális erdészeti üzemi technológia elhelyezése szükségessé teszi, az építménymagasság elvi építési engedély alapján legfeljebb 7,5 m-re emelhető. Az övezet telkeit építés esetén legalább hiányos közművesítéssel kell ellátni.
- (4) Erdőterület igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatósággal engedélyeztetni kell.

Mezőgazdasági területek övezetek

15. §

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a Szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - **Má** jelű általános mezőgazdasági terület;
 - **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület.Mezőgazdasági területeken köztárgyak – önálló reklámhordozó kivételével - közmű- és távközlési, vízgazdálkodási létesítmények, valamint a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el az országos érvényű rendelkezések és az alábbiakban részletezett beépítési feltételek mellett.
- (2) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetbe a szőlő gyümölcsös és kert művelési ágon kívüli területek tartoznak. Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (3) Az **Má-1** övezeten belül a nagykiterjedésű, elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű rét, legelő, gyp, nádas területek tartoznak, melyeken építés nem engedélyezhető, a terület rendeltetését megváltoztatni, vagy azon építkezni nem szabad. Köztárgyak, közutak közterek, nyomvonal jellegű létesítmények, közmű és közműpótló berendezések (kivétel: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek az érintett szakhatóságok hozzájárulásával elhelyezhetők.
- (4) Az **Má-2** övezeten belül a szántó művelési ágú területek tartoznak, melyeken falusias karakterű, az árutermelő mezőgazdasági termelés szabadon álló beépítésű, szimmetrikus magas tetős, max. 6,5 m építménymagasságú, mezőgazdasági hasznosítású építményei helyezhetők el.
- (5) Az **Mk** kertes mezőgazdasági övezetbe részben a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást szolgáló kertészkedés és döntő mértékben az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti tevékenység szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú területei tartoznak.

- (6) Az **Mk-1** övezeten belül építmény nem helyezhető el. A területen a meglévő művelési ág fenntartandó, csak környezetkímélő vegyszerek használhatók. A telkek tovább nem oszthatók.
- (7) Az **Mk-2** övezeten belül csak melyen a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő, szimmetrikus nyeregtetős, legfeljebb 3,5m építménymagasságú épület és mezőgazdasági hasznosítás építményei helyezhetők el. Az építési hely mélysége az utcai telekhatártól 30 m mély lehet. Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (8) Mezőgazdasági területen a fentiekén túl az alábbi előírások érvényesek:
- a) a 1500 m² –t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
 - b) a 1500-2500 m² közötti terület nagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 - c) az 2500 m² –t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
 - d) Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek kialakult utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.
 - e) Az övezet telkeit beépítés esetén részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (9) A földrészletek megközelítését közútról vagy gépjárművel megközelíthető magánútról biztosítani kell. A földrészleteket megközelítő utak szabályozási szélessége min. 8 méter lehet, felületét csésszelvényűre kell kialakítani, melynek egyaránt alkalmasnak kell lenni a közlekedésre és a csapadékvíz elvezetésére.
- (10) A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell. A területen elhelyezhető szennyvíz kibocsátó építményhez a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt (korszerű csatorna-közműpótló) kell építeni.

Vízgazdálkodási területek övezete

16.§

- (1) A **V** jelű vízgazdálkodási övezet területébe a folyóvizek medre és partja, az állóvizek medre és partja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrológiai védőidom) tartoznak.
- (2) A **V** jelű vízgazdálkodási övezet területén építményt elhelyezni – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhető el.
- (3) A **V** jelű vízgazdálkodási övezet területén a beállt ökológiai viszonyokra, az élővilágra hatással lévő tevékenységeket folytatni (pl. Iszapkotrás, vízepítés, halászat, feltöltés, csónakkikötő-, stégépítés) csak az érintett szakhatóság és kezelő hozzájárulásával lehet.

IV. FEJEZET VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Környezetvédelem 17.§

- (1) A település közigazgatási területén a hulladékok illegális lerakása tilos.
- (2) A települési hulladékot az Önkormányzat által erre megbízott engedéllyel rendelkező vállalkozó feladata rendszeresen gyűjteni, és a regionális szeméttelre szállítani.
- (3) A település területén a hulladékok szabadtéri égetése tilos.
- (4) A folyékony települési hulladékot (szippantott szennyvizet) az erre engedéllyel rendelkező vállalkozó távolíthatja el és engedéllyel működő szennyvízürítő helyre kell szállítani.
- (5) A település területén minden ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi tevékenység engedélyezéséhez be kell szerezni az illetékes közegészségügyi, környezetvédelmi – és állattartás illetve élelmiszer feldolgozás esetén az állategészségügyi és élelmiszerellenőrző szakhatóság hozzájárulását.
- (6) Új ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi létesítmény építésének engedélyezéséhez üzemelés technológiai terv készítendő.
- (7) Új ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi létesítmény építéskor új tevékenységek esetén az országos érvényű rendelkezések szerint védelmi övezetet kell kialakítani, függetlenül a Szabályozási terv szerint tervezett védőfásítástól.
- (8) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.
- (9) A település területén keletkező ipari és kommunális szennyvizeket tilos tisztítás nélkül élővizekbe vagy a talajvízzel érintkező földrétegekbe vezetni.
- (10) A település területén keletkező veszélyes hulladékot, üzemi hulladékot az erre engedéllyel rendelkező hulladékkezelő üzemekbe vagy gyűjtőhelyekre kell szállítani.
- (11) Hígrágya tároló nem létesíthető vízjárta területen. Hígrágya csak talajtani szakvéleményre alapozott talajvédelmi hatósági engedély birtokában juttatható ki mezőgazdasági területre.
- (12) A talaj és a talajvíz mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésének megelőzése érdekében be kell tartani az okszerű mezőgazdasági termelés szabályait.

- (13) A meglevő belterületi növényzet védelme érdekében 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni csak fakivágási engedély birtokában lehet.
- (14) A lakótelkeket 50 %-ban, a gazdasági területek építési telkeit 30 %-ban, a településközpont vegyes terület építési telkeit 20 %-ban, a különleges területek telkeit 40 %-ban növényzettel kell fedni. Vízfelület területe 50 %-ban terheli a fennmaradó, burkolt felületet. A telken belül kialakított védőterületek a zöldfelületi %-ba beszámítanak.
- (15) A település lakó-, településközpont vegyes, gazdasági, különleges, közlekedési és zöldterületein repítő szőrös magvú termést adó fákat ültetni tilos.
- (16) A kilátás és rálátás látványvédelmének helyszínein a kilátási pontban 90 fokos szögben külterületen nem építhető építmény. Belterületen az építési engedélyhez tartozó fotódokumentációval igazolni kell, hogy a látványvédelemben részesülő építmény – műemléki védelemben lévő, vagy helyi védelemre javasolt építmény – eredeti látványa megmarad.

Védőtávolságok szabályozása

18.§

- (1) Országos közutak melletti telken építmény csak az országos érvényű rendelkezések szerint helyezhető el.
- (2) Temető körüli 50 m-es védősávban lakó-, üdülőépület és gazdasági épület csak az egészségügyi szakhatóság egyetértő nyilatkozata alapján építhető. A temető bővítési területén telken belül 30 m-es fásított védőterületet kell kialakítani.
- (3) A lakó- és üdülőterületeket a gazdasági és mezőgazdasági területektől min. 10 m többszintes növényzettel kell védeni.
- (4) Épület energiavezetékektől betartandó védőtávolsága a terven jelölt, ennek hiányában:
- Nagyfeszültségű 20 kV-os elektromos légvezetéktől: külterületen 5,0 m
belterületen 2,5 m
 - Kisfeszültségű elektromos légvezetéktől: belterületen 1,0
 - Földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mindkét oldalon 35 kV-ig 1,0 m, 35-120 kV-ig 1,5 m.
 - A szabadtéri villamos alállomások biztonsági övezete 120-400 kV-ig a létesítmény kerítésétől ill. a kisajátított terület széléről vízszintesen mért 10,0 m-es sáv.
 - Nagyközép nyomású gázvezetéktől (6 bar) 5-5 m
 - Középnymású gázvezetéktől 4-4 m
- (5) Az ivóvízellátó gerincvezetékek védőtávolsága az adott vezeték-keresztmetszet mellett:
- 300 mm átmérőig 3 m
 - 800 mm-ig 5 m

- (6) Nagyvízi medrek, parti sávok, vízjárta valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatára és hasznosítására az országos érvényű rendelkezések szerint kell eljárni.
- (7) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.
- (8) Nagy létszámú állattartó telep, üzemi méretű állattartó létesítmény a fertőzésveszély, a szakhatás, a rovarfertőzés csökkentése érdekében az egyes építmények, illetőleg homlokzati nyílászárók közötti legkisebb távolságot az egészségügyi szakhatóság előírása alapján kell meghatározni. Az állatállomány minőségét és mennyiségét, az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken való elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket a mindenkor érvényes helyi állattartási rendelet szabályozza, ennek hiányában az országos érvényű rendelkezések alapján kell meghatározni.
- (9) Védőtávolságon belül minden építéshatósági engedélyhez kötött tevékenység végzése esetén a szakhatóságot, közmű üzemeltetőt véleményező szervként be kell vonni.

Régészeti lelőhelyek védelme

19.§

- (1) Az 1.§-ban meghatározott területen, a község közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek nem található. A Szerkezeti terv és a Szabályozási terv szerint lehatárolt régészeti érdekű területek országos érvényű rendelkezések szerinti védelméről gondoskodni kell.
- (2) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a kulturális és örökségvédelem érdekelt államigazgatási szerve engedélyének beszerzése szükséges.
- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a kulturális és örökségvédelem érdekelt államigazgatási szervét értesíteni kell.
- (4) A régészeti érdekű területeken tervezett építési munkálatok esetében a kulturális és örökségvédelem érdekelt államigazgatási szervét véleményező szervként be kell vonni már a tervezés fázisában.

Természeti értékek védelme

20.§

- (1) A településen a Szerkezeti és Szabályozási terv szerint a természetközeli területek és egyedi tájértékek védelméről gondoskodni kell.
- (2) A természeti értékeket – különösen a gyepek, legelők, források - meg kell őrizni eredeti állapotukban.

Művi értékek védelme

21.§

- (1) Helyi művi értékek védelemére vonatkozó előírásokat az önkormányzat a helyi védelemre vonatkozó rendeletben szabályozza. Ennek hiányában a helyi védett építményeken bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró-csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) csak az építmény eredeti állapotához közelítő módon, annak stílusjegyeit visszaállítva lehetséges.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

22.§

- (1) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (2) A rekultivációt igénylő területeket - kitermelés befejezését követően, részletes rekultivációs terv alapján - az ásványvagyon kitermelője legalább 5 éven belül köteles helyrehozni.

V. FEJEZET

ÉPÍTÉSI TILALMAK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Egyéb sajátos jogintézmények

23.§

- (1) Településrendezési követelmények:
 - a) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményeket a helyrehozatali kötelezés kézhezvételétől számított egy éven belül rendbe kell hozni.
 - b) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
 - c) A közművek kiépítését követő egy éven belül a telek tulajdonosának a közműre rá kell kötni.

- d) A rekultivációt igénylő területeket - kitermelés befejezését követően, részletes rekultivációs terv alapján - az ásványvagyon kitermelője legalább 5 éven belül köteles helyrehozni.

Záró rendelkezések

24. §.

- (1) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. A korábban indult ügyekben akkor alkalmazható, ha az építető számára kedvezőbb.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a korábbi rendezési tervet jóváhagyóhatályát veszti.

Barabás Erzsébet
polgármester

Salamon Henrietta
körjegyző

A kihirdetés napja: 2007. IX. 27-én

Salamon Henrietta
körjegyző

1. sz. melléklet

**DOBRONHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
Dobronhegy község belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési
Szabályzatáról szóló 10/2007. (IX. 26.) sz. rendelethez**

FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

E rendelet alkalmazásában:

- b) Főépület: a telek fő rendeltetés szerinti funkciójú épülete.
- c) Építménymagasság: az építmény rendezett terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága.