

## **Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelete**

### **Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére**

(egységes szerkezetbe foglalva az 5/2004.(X.19.); a 8/2005.(IV. 23.); a 6/2012.(V.31.), a 10/2014. (IX.12.), a 6/2016 (VI.30.), a 6/2017. (VII. 11.), a 4/2018 (VI.05.), a 7/2019 (X.7.), az 1/2021 (II. 4.) és a 11/2022 (IX.15.) önkormányzati rendelettel)

Dozmat település Önkormányzati Képviselő Testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1999. Évi LXV. Törvény 16§. (1) bekezdése és az épített környezet alakításáról 1997. Évi LXXVIII. Törvény 6§. (3) bekezdésében foglaltak alapján a következő Önkormányzati Rendeletet alkotja: (továbbiakban: Rendelet).

#### **1. §**

(1)

(2)

(3) E Rendelet a szabályozási tervvel együtt érvényes, amely ábrázolja a település bel - és külterületi határait.

(4)

(5) Külön jogszabály által védett területet, építményt érintő felhasználását, építési munkát engedélyezni és végezni a védett értékek figyelembevételével és a védetté nyilvánító rendelkezése szerint szabad.

(6)

#### *I. Fejezet*

#### **2. §**

(1) Jelen rendelet, valamint szabályozási terv és jelmagyarázata kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

(2) I. rendű kötelező elemek:

- a.) az I. rendű szabályozási vonalak (gyűjtő utak és lakó utak szabályozási területeinek határai)
- b.) különböző rendeltetésű terület egységek határa.

(3) II. rendű elemek:

- a.) II. rendű szabályozási vonalak (egyéb közterület határok)
- b.) építési övezetek beépítési karaktere
- c.) nem beépíthető területek határa
- d.) építési vonal.

(4) Irányadó szabályozási elemek:

1. javasolt telekhatár.

(5) Az egyes elemek módosításának feltételei:

a.) az I. rendű elemek módosításának csak a szabályozási terv és a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.

b.) a II. rendű elemek módosítása a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával, a lakóterület egészére történhet meg.

(6) Az irányadó szabályozási elemek csak tájékoztató jellegűek, melyek változtatására szabályozási terv módosítása nélkül az övezeti előírások megtartásával van lehetőség.

## *II. Fejezet*

*A település rendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények.*

### **3. §**

(1) Dozmat település a településrendezési feladatok megvalósításának érdekében az alábbi sajátos jogintézmények elrendelését teszi.

a.) helyi közút céljára történő lejegyzés

b.) településrendezési kötelezettség

c.) elővásárlási jog.

(2) A települési önkormányzat helyi közút céljára az alábbi területeken tesz lejegyzést:

a) 80/28; 80/29; 80/30; 80/31; 80/32; 80/33; 80/34; 80/35; 80/36 hrsz-ú földrészleteken.

(3) A települési önkormányzat a temető területére a lakótelkekkel telekhatáros 194; 195; 0147/11; 0147/12; 0147/13; 36/11 hrsz telkein, 20 m mélységben beültetési kötelezettséget ír elő védőzöld megvalósításának céljából.

(4) A település önkormányzata a 027 hrsz területre, mint a kereskedelmi gazdasági területre, a tartalék lakóterületek védelme érdekében, saját területen, a lakóterületekkel határos telekhatárokra, 15 méter mélységben beültetési kötelezettséget ír elő védőterület megvalósítása céljából.

(5) A település önkormányzata a lakóterület és településkép védelme érdekében a 130/5; 130/6; 130/7; 130/8; 130/9; 130/10; 130/11 hrsz-ú ingatlanok északi határa mentén szabályozási terven jelölt 15-26 m mélységben, illetve a 130/1; 130/2, 130/3 hrsz terület előkertjében 14 m mélységben beültetési kötelezettséget ír elő védőterület megvalósítása céljából.

(6) Az ültetési kötelezettség kerül előírásra a Fiumei utca déli oldalán lévő lakóterület és löszfal védelme érdekében, a meglévő faállomány megőrzésével az 55; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 73; 74 hrsz földrészletek szabályozási terven jelölt partélein.

(7) Ültetési kötelezettség kerül előírásra az Akácfa utca 37/11 hrsz lakóterület külső oldalán a szabályozási terven jelölt módon 10-15 m szélességben.

(8) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg 60; 103; 03/3-7 hrsz-ú ingatlanokra. A bejegyzett elővásárlási jog a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét, és a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil

szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeit, mint településrendezési célok megvalósítását szolgálja.

### *III. Fejezet* *Településszerkezet - területfelhasználás*

#### **4. §**

(1) A település igazgatási területét építési szempontból:

- a) beépítésre szánt területre
  - b) beépítésre nem szánt területre
- tagozódik.

(2) A beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint:

- a) lakóterület:
    - a.1.) falusias lakó jele: **Lf**
  - b) vegyes terület:
    - b.1.) településközpont vegyes jele: **Vt**
  - c) gazdasági terület:
    - c.1.) kereskedelmi szolgáltató jele: **Gksz**
  - d) különleges terület:
    - d.1.) temető területe jele: **Kt**
    - d.2.) szabadidős terület (sportolási célú) jele: **Ksz**
- területként, - területfelhasználási egységenként - lehet megkülönböztetni.”

(3) A beépítésre nem szánt területek:

- a) közlekedési- és közműfejlesztési, hírközlési-, jele: **Km**
  - b) erdő,
    - b.1.) gazdasági erdő jele: **Eg**
    - b.2.) eü. Erdő jele: **Eü**
    - b.3.) véderdő jele: **Ev**
  - c) zöld-, jele: **Z-Kk**
  - d) mezőgazdasági
    - d.1.) általános mezőgazdasági-, jele: **Má**
    - d.1.1) általános korlátozott mezőgazdasági-, jele: **Má-K**
  - e) vízgazdálkodási jele: **V**
  - f) természetközeli jele: **Tk**
- területként, - területfelhasználási egységenként - lehet megkülönböztetni.

#### **Az építés általános feltételei**

#### **5. §**

- (1)
- (2)
- (3)

(4) A magas talajvíz állásos, mély fekvésű területekre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad.

(5) A területen építmény továbbá akkor helyezhető el, ha az alábbi előírásoknak megfelel:

- a) az építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak
- b) a kialakult jellegzetes területfelhasználatot, a táji- és a természeti értéket nem károsítja.

(6)

(7)

(8) Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI.tv 11. §-ban foglaltaknak megfelelően a település közigazgatási területén a felszíni lignitbányászatot az önkormányzat megtiltja.

(9) Az építési övezetek területén a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem változhat, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az építési övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.

(10) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.

## 6. §

## 7. §

(1) Kerítés létesítés szabályai:

- a) A telkek határvonalain kerítés létesíthető.
- b)
- c) A telkek utcavonalán tömör és áttört kerítés egyaránt létesíthető legfeljebb 2,00 méter magassággal.
- d) A telkek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán kerítés létesíthető 2,00 méter magassággal.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterület

#### Falusias lakóterület

## 8. §

(1) A település lakóterülete:

- a) falusias lakóterület: jele: **Lf**
- a) falusias lakóterület: jele: **Lf1**
- c) falusias lakóterület: jele: **Lf2.**”

(2) Az Lf jelű lakóterületen az alábbi épületek és építmények helyezhetőek el:

- a) 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakóépületben maximálisan/legfeljebb 2 lakás építhető. 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén telkenként legfeljebb 2 lakóépületben maximálisan 4 lakás (épületenként legfeljebb 2 lakás) építhető.
- b) mező-, és erdőgazdasági építmény
- c) oktatási, egészségügyi és szociális
- d) szálláshely szolgáltató épület legfeljebb 2 szállásegységgel és egységenként legfeljebb 150 m<sup>2</sup> alapterülettel
- e) kézműipari építmény
- f) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület
- g) sportépítmény.

(3) Az Lf1 jelű lakóterületen az alábbi épületek és építmények helyezhetők el:

- a) lakóépület legfeljebb egy épületben két lakással
- b) szálláshely szolgáltató épület
- c) oktatási, egészségügyi és szociális
- d) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület
- e) sportépítmény.

(4) Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírásokat az 3. melléklet tartalmazza.

(5) Az Lf1 jelű területen épületet elhelyezni a szabályozási terven jelölt építési hely, annak hiányában legalább 10 m előkert, 10 m oldalkert és 10 m hátsókert megtartása mellett lehet.”

(6) Kialakult esetben az építési övezetekben a meglévő az övezetre előírt építménymagasságnál nagyobb építménymagasságú épületek megtarthatók, felújíthatók, bővíthetők oly módon, hogy a kialakult építménymagasság már tovább ne növekedjen.”

(7) Törölve

(8) Törölve

(9) Törölve

(10) Törölve

(11) Törölve

(12) Törölve

(13) Törölve

(14) Törölve.

(15) Az Lf2 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb egy épületben 1 lakásos lakóépület létesíthető.

### **Vegyes terület**

#### **Településközpont vegyes terület**

#### **9. §**

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sport építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a I lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területét a szabályozási terv határolja körül. Jele: **Vt**

(3) A településközpont vegyes területén az alább felsorolt épületek és építmények helyezhetőek el:

- a) lakóépület
- b) igazgatási épület
- c) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- f) sportépítmény

(4) Az (1) bekezdés szerinti területfelhasználási egységben a terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani.

- a) kialakítható legkisebb telekterület méret: *kialakult*
- b) beépítési mód: oldalhatáronálló
- c) beépítettség legnagyobb mértéke (*építési övezet jelnek megfelelően*): 40 % vagy 60%
- d) megengedett építmény magasság: +5,50m
- e) a területet minimum részleges közművel kell ellátni
- f) a legkisebb zöldfelület: 10%
- g) a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,4
- h) a terület övezeti jele: **Vt -O-40-5,50-K** vagy **Vt -O-60-5,50-K**

(5) Az (1) bekezdés szerinti területfelhasználási egységben annyi személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, amennyit az adott terület rendeltetési egysége(i) és a funkcionális igénye(i) megkövetel(nek).

(6) A **Vt,e** településközpont vegyes területén az alább felsorolt épületek és építmények helyezhetőek el:

- a) egészségügyi, szociális épület.

(7) Az (1) bekezdés szerinti területfelhasználási egységben a terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani.

- a) kialakítható legkisebb telekterület méret: *kialakult*
- b) beépítési mód: oldalhatáronálló
- c) beépítettség legnagyobb mértéke: 60%
- d) megengedett építmény magasság: +5,50m
- e) a területet minimum részleges közművel kell ellátni
- f) a legkisebb zöldfelület: 10%
- g) a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,4
- h) a terület övezeti jele: **Vt,e -O-60-5,50-K**

### **Kereskedelmi gazdasági szolgáltató terület**

#### **10. §**

(1) A település kereskedelmi, szolgáltató területei elsősorban gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgálnak, melyek a környezetükre káros, zavaró hatással nem bírnak.

(2) A település kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területét a szabályozási terv határolja körül.  
Jele: **Gksz**.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az alábbi épületek helyezhetők el:

- a) mindenfajta nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- b) igazgatási, egyéb iroda épület
- c) üzemanyag-töltő
- d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

(4) Az (1) bekezdés szerinti területfelhasználási egységben a terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani:

- a) kialakítható legkisebb telekterület méret: 2.500m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód: szabadonálló
- c) beépítés legnagyobb mértéke 40%
- d) megengedett legnagyobb építmény magasság: +4,50m
- e) a területet teljes közművesítéssel kell ellátni
- f) legkisebb zöldfelület: 20%
- g) a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,0
- h) a terület övezeti jele: **Gksz-SZ-40-4,50**

(5)

(6) Az (1) bekezdés szerinti területfelhasználási egységben annyi gépjármű elhelyezését kell biztosítani, amennyit az adott terület rendeltetési egysége(i) és a funkcionális egysége(i) megkövetel(nek).

(7) Az (1) bekezdés szerinti területfelhasználási egységben a terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani:

- a) kialakítható legkisebb telekterület méret: 1000m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) beépítés legnagyobb mértéke 30%
- d) megengedett legnagyobb építmény magasság: +4,50m
- e) a területet teljes közművesítéssel kell ellátni
- f) legkisebb zöldfelület: 20%
- g) a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,0
- h) a terület övezeti jele: **Gksz-O-30-4,50-1000**

### **Különleges terület**

#### **11. §**

(1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a R. 8-10 § - ai szerinti területektől eltérő területek.

(2) A település különleges területét a szabályozási terv határolja körül.

(3) A település különleges területfelhasználási egységébe az alábbi terület tartozik:

- a.) temető jele: **Kt**
- b.) egyéb terület - szabadidős jele: **Ke-sz**

(4) Az (3) bekezdés a.) pontja szerinti területfelhasználási egységben a terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség legnagyobb mértéke: 15%
- c) megengedett építmény magasság: + 4,50m
- d) a területet minimálisan részleges közművel kell ellátni
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,0
- g) a terület övezeti jele: **Kt** -SZ-15-4,50

(5) Az (3) bekezdés b.) pontja szerinti területfelhasználási egységben a terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség legnagyobb mértéke: 15%
- c) megengedett építmény magasság: + 4,50m
- d) a területet minimálisan részleges közművel kell ellátni
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,0
- g) minimális telekterület mérete: 2000 m<sup>2</sup>
- h) a terület övezeti jele: **Ke-sz** -SZ-15-4,50-2000

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **Közlekedési- és közmű terület**

#### **12. §**

(1) A közlekedési- és közműterületeket a szabályozási terv határolja le.

(2) A közlekedési és közmű-elhelyezésére szolgáló közterületet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gyalogos-utak és járdák, a gépjármű várakozó helyek ( a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével) -, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(3) A közlekedési és közmű területek kategorizálását, a biztosítandó építési területek szélességét a 4. melléklet tartalmazza.

(4) Az új közutak elhelyezése céljára a következő szabályozási szélességet, építési területet kell biztosítani:

a) az új lakó utak szabályozási szélessége, építési területe:

Tervezési osztály jele: **B.VI.**

Hálózati funkció: **d.**

Környezeti körülmények: **BC.**

Tervezési sebesség: **vt=30 km/ó**

Szabályozási szélesség: **16,00 m**

b) mezőgazdasági utak szabályozási szélessége, építési területe:

Tervezési osztály jele: **B.VI.**

Hálózati funkció: **d.**

Környezeti körülmények: **B.**

Tervezési sebesség: **vt=40 km/ó**

Szabályozási szélesség: **12,00 m**



(5) A közlekedési létesítmények (utak, műtárgyak, kerékpárutak, járdák) létesítéséhez kiépítéséhez és korszerűsítéséhez a közlekedési hatóságtól az 1988. évi 1. trv 29. §-ában szabályozottak alapján építési engedélyt kell kérni! Ezen előírás a földutak létesítésére vonatkozik.

(6)

(7) Törölve

(8) Az ingatlancsatlakozások – kapubejárók kialakítása csak a vonatkozó ágazati szabályozások és az útkezelők előírásai szerint történhet..

(9) Új területek terület-felhasználásánál a parkolók kialakítása csak jelen Rendeletben rögzítettek szerint történhet.

(10)

(11)

(12) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen területen semmiféle növényzet, létesítmény nem helyezhető el.

(13) A településen meglévő országos bekötőút szabályozási szélessége nem éri el az OTÉK I 26. §

(13) A meglévő lakó és egyéb funkcióval rendelkező területek parkolása saját területen biztosított.

## **Zöldterület**

### **13. §**

(1) A zöldterületet a szabályozási terv határolja le.

(2) A zöldterület állandó növényzettel fedett közterület, közpark közkert.

(3) Az (2) bekezdés szerinti területfelhasználási egységet rendeltetése szerint az alábbiak alapján különböztetjük meg:

a) zöldterület: jele **Z-kk**

b) Törölve

(4) A (3) bekezdés a.) pontja szerinti területfelhasználási egységekben az alábbi építményeket és épületeket lehet elhelyezni:

a) pihenést, testedzést szolgáló építmény illetve az ezt kiszolgáló szociális épület - sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, sátorhely

b) vendéglátó épület

c) a terület karbantartására szükséges épület

(5) A (3) bekezdés a.) pontja szerinti területeken legfeljebb 5% beépítettséggel helyezhetőek el az épületek.

(6) Törölve

(7) A (3) bekezdés a.) pontjában meghatározott területfelhasználási egység területén az azt igénybevevők számára szükséges személygépjármű parkoló csak terepszinten, fásítva, zöldbeton burkolattal létesíthető, maximum a közpark területének 5 %-án

- (8) A zöldterület területét érintő építési, kertészeti tevékenység (parkfenntartást kivéve) végzéséhez kertészeti szakvélemény vagy kertépítészeti terv is szükséges.
- (9) A lakóterületi zöldfelületeket az övezeti jellemzők (min. 30 %-os zöldfelületi arány) figyelembevételével, intenzív fenntartás előirányozásával, szükség szerint játszó és pihenőhelyek kialakításával és legalább 50 %-os borítottságot eredményező fás növényzettel beültetve kell (kertrendezési terv alapján) megvalósítani.
- (10) A szabályozási terven jelölt zöldterületeket (közpark területeket) a funkcionális igényeik szerint sport, játszó és pihenőhelyekkel kell kialakítani intenzív fenntartás biztosításával, kertrendezési terv alapján.
- (11) A szabályozási terven jelölt 16,00 méter vagy azt meghaladó szabályozási szélességű új utcák mentén legalább egyoldali fasor létesítendő. Meglévő út menti hiányos fasorok szükség szerint kiegészítendők.
- (12) Gépkocsi parkolóknál (10 férőhely felett) legalább 4 férőhelyenként 1 db fát kell ültetni.
- (13) A védő zöldfelületi funkciójú, beültetési kötelezettségű területeket legalább 70 %-os borítottságú, lehetőleg többszintes fás növényzettel kell beültetni.
- (14) Útkereszteződésekben a rálátási háromszög biztosítása érdekében semmiféle növénytelepítés nem helyezhető el.
- (15) A szabályozási terven a telek be nem építhető részeként kijelölt területen építmény nem helyezhető el.

## **Erdő terület**

### **14. §**

- (1) Az erdő területet a szabályozási terv határolja körül.
- (2)
- (3)
- (4) Az (2) bekezdés szerinti területfelhasználási egységet rendeltetése szerint az alábbiak alapján különböztetjük meg:
- a) gazdasági erdő: jele: **Eg**
  - b) közjóléti (szabadidős - turisztikai erdő) jele: **Eü**
  - c) véderdő jele: **Ev**
- (5) A (4) bekezdés a.) pontja szerinti területfelhasználási egységben az alábbi építményeket és épületeket lehet elhelyezni:
- a) gazdasági erdő területen
    - a.1.) köztárgyak
    - a.2.) ismeretterjesztésre szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
    - a.3.) a honvédelemet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak
    - a.4.) az erdő rendeltetésének megfelelő épületek
- (6) A (4) bekezdés a.) pontja szerinti területen az alábbi építési követelményeket kell betartani:

- a) a 10 ha alatti területeken épületet elhelyezni tilos
- b) a 10 ha és 20 ha közötti terület nagyságú földrészleten az erdő rendeltetésének megfelelő épület 0,5% beépítettséggel elhelyezhető
- c) a 20 ha terület nagyságú földrészleten az erdő rendeltetésének megfelelő épület 0,2%-os beépítettséggel elhelyezhető

(7) A (4) bekezdés b.) pontja szerinti közjóléti (szabadidős-turisztikai) erdő területfelhasználási egységben az alábbi építményeket és épületeket lehet elhelyezni.

- a) esőbeállók
- b) pihenőhelyek
- c) hulladékgyűjtők
- d) köztárgyak
- e) szociális épület
- f) sportolás és testedzésre alkalmas pályák
- g) sátorhelyek
- h) erdő rendeltetésének megfelelő épületek
- i) kilátó.

(8) A (4) bekezdés b.) pontja szerinti területen az alábbi építési követelményeket kell betartani:

- a) 5.000m<sup>2</sup> terület nagyságig a földterületen a (7) bekezdés szerinti építmények és épületek 5% beépítettséggel elhelyezhetők
- b) 5.000m<sup>2</sup> - 5 ha közötti terület nagyságú földterületen a (7) bekezdés szerinti építmények és épületek 1 % beépítettséggel elhelyezhetők
- c) 5 ha - 10 ha közötti terület nagyságú földterületen a (7) bekezdés szerinti építmények és épületek 0,5% beépítettséggel elhelyezhetők
- d) 10 ha fölötti terület nagyságú földterületen a (7) bekezdés szerinti építmények és épületek 0,2% beépítettséggel elhelyezhetők.

(9) A (4) bekezdés b.) pontja szerinti területen személygépjármű parkoló kialakítása lehetséges, de csak zöldbeton alkalmazásával, külön terv szerint.

(10) Védelmi rendeltetésű erdőterületen építményt elhelyezni nem szabad.

## **Mezőgazdasági terület**

### **15. §**

(1) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv határolja le.

(2) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (továbbiakban: mezőgazdasági termelés) építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

(3) Az (2) bekezdés szerinti területfelhasználási egységet rendeltetésük szerint az alábbiak alapján különböztetjük meg:

- a) általános mezőgazdasági terület jele: **Má**
- b) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület jele: **Má-K**

(4) Törölve.

(5) A (3) bekezdés a.) pontjában meghatározott területen építményt elhelyezni az OTÉK §. 29. § (3)-(8) bekezdéseinek alapján lehet.

(6) Törölve.

(7) A (3) bekezdés b.) pontja szerinti területfelhasználási egységben annyi gépjármű elhelyezését kell biztosítani, amelyet az adott terület rendeltetési egysége(i) és a funkcionális igénye(i) megkövetel( nek).

(8)

(9)

(10) **Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet Má-K:**

- a) Lakóépület nem építhető.
- b) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.
- c) Gazdasági épületként csak gyepgazdálkodást szolgáló ideiglenes építmények (szénatároló, karám) létesíthetők.
- d) Beépíthető telek területe minimum 3 ha.
- e) Beépítettség max 0,5 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 300 m<sup>2</sup> lehet.
- f) Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.
- g) Beépítési mód szabadon álló, épületnek vízfolyástól min. 50,0 m távolságban kell lennie, elvi építési engedélyezés kötelező.
- h) Az övezetben hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **16. §**

(1) A V jelű vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő, az OTÉK 30. § (2) bekezdése alapján helyezhetők el építmények.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területfelhasználási egységben az alábbi építmények helyezhetőek el:

- a) vízkárelhárítási
- b) vízi sport és a sporthorgászás céljára szolgáló közösségi építmények

(3) A (2) bekezdésben felsorolt építmények elhelyezésénél, kialakításánál és hatósági engedélyezésénél a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, továbbá végrehajtási rendeleteinek idevonatkozó rendelkezéseit kell figyelembe venni.

(4)

### **Természetközeli terület**

#### **16/A. §**

(1)

(2) A természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

### *IV. Fejezet Környezetvédelem*

## 17. §

### Helyi értékvédelem

## 18. §

(1) A helyi értékvédelem területét és tárgyait a szabályozási tervlap határolja körül a helyi értékvédelem az alábbiakra terjed ki:

- a) területi értékvédelem
- b) zöldfelületi értékvédelem

(2) Az (1) bekezdés a.) pontjában rögzített területi értékvédelem a hagyományosan kialakult telekkel - térrel -, jellemző beépítéssel és mértékkel valamint jellemző épülettípussal együtt őrzendő meg együttesként.

(3) A település területi értékvédelmét a szabályozási terv határolja körül, ezen területek az alábbiak:

- a) a falusias karakter védelme érdekében a Fiumei utca 3 számtól a 25 számig húzódó terület beépítési módja, az épületek párkánymagassága, az épületek tetővonala, az épületek utcai homlokzatának építészeti megjelenése és aránya

(4) Az (1) bekezdés b) pontjában rögzített zöldfelületi értékvédelem:

- a) a közterületi zöldfelületek (közpark. fasorok és a közlekedési területek zöldfelületei) növényállományának lehetőség szerinti maximális védelmét megóvását biztosítani kell, ültetés, növénycsere. áttelepítés, visszavágás, fa csonkolás illetve fa kivágás csak kertészeti szakember véleménye után végezhető, fakivágás és csonkolás engedélyezhető közvetlen baleset veszély elhárítása érdekében vagy a fa biológiai pusztulása esetén
- b) A településen csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatóak fenn.

(5) Helyi értékvédelem alapján védett zöldfelületnek minősülnek az alábbi területek:

- a) a temető zöldfelülete
- b) a 130 hrsz-ú és a 131/1 hrsz-ú zöldterületek

### Örökségvédelem

## 19. §

(1) A községben lévő és a műemlékvédelem szempontjából nyilvántartott építményeket a 2. számú függelék sorolja fel.

(2) A műemléki védettségű épületekről, építményekről és környezetükről a kulturális örökségvédelemről szóló törvényben foglaltak szerint kell gondoskodni.

(3) A falukép szempontjából jellegzetes, történeti, építészeti, kulturális szempontból jelentősebb építményeket, épületeket önálló helyi rendelet alkotásával védelem alá kell helyezni és fenntartásuk feltételeit abban rögzíteni. Helyi védelemre javasoltak a Szabályozási terven is jelölt épületek, építmények valamint a Fiumei utca, Szabadság utca, Kárpáti tér utcaképe. A védendő építmények felsorolását a 2. számú Függelék tartalmazza.

(4) Helyi védelmet élvező építményekre előírásaira a)-i) pontok vonatkoznak, míg az utcaképi védelemre a c), d), f), h) pontok szerint kell eljárni.

- a) helyi védelem alatt álló épület csak abban az esetben bontható le, építhető át, újítható fel, bővíthető, ha külső utcai megjelenésében az eredeti megjelenéssel egyenértékű utcai megjelenés biztosítható.
- b) Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:
  - b.1) utcavonalra merőleges, oldalhatáron álló beépítés vagy
  - b.2) utcavonallal párhuzamos zárt sorú beépítés
  - b.3) kémények, homlokzati párkányok és vakolatdíszek, nyílászkeretezések, vakolt, festett falfelületek, fakapuzat
  - b.4) függőleges tengelyű (álló) ablakok, a nyílásrendhez illeszkedő léptékben, zsalus ablakok megtartandók
- c) toronyszerű tetőkialakítás a teljes belterületen - egyházi épületen kívül - nem megvalósítható,
- d) a teljes belterületen hullámpala, zsindely, fém lemezfedés, valamint más tetőfedő anyagból készített a hagyományos cserépfedés színárnyalatoktól eltérő színű héjanyag nem helyezhető el (pl: zöld, szürke, kék)
- e) védett épületen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)
- f) utcai homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető
- g) a homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó
- h) közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.
- i) a helyi védetté nyilvánítást az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(5) A község közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek felsorolását az 1. számú függelék tartalmazza.

(6) Törölve

(7) Törölve

(8) Törölve

## **Tájkép védelméről**

### **19/A. §**

(1) A község igazgatási területén - a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében - a feltároló tájképi látvány megőrzése érdekében:

- a) új külszíni bányaművelés nem kezdhető, új bányatelek nem fektethető, bányatelek nem bővíthető, bányászati tevékenység céljára kutatásba terület nem vonható,
- b) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlési vezeték kizárólag terepszint alatt vezethető, kivéve, ha:
  - ba) a természetvédelmi hatóság véleménye szerint a terepszint alatti vezetés védendő értéket károsítana,
  - bb) a földkábeles vezetésre nincs megfelelő technológia.
- c) Hírközlési antennák, tornyok telepítésének feltétele, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.
- d) Új toronyszerű építmény elhelyezéséhez az építési engedélyhez a tájhoz és épített környezethez való illeszkedést bemutató látványtervet is csatolni kell.
- e) Szélérőmű-park a tájkép védelmi övezet területén nem helyezhető el.

(2) A község helyi településképi védelmi területén belül a Szent György templom és Muzsla forrás közötti Arany-patak feletti domboldal feltároló látványának megőrzése érdekében:

- a) A Szent György templom 8901 jelű összekötő út felől feltároló látványát eltakaráó beépítés nem helyezhető el.
- b) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlési vezeték kizárólag terepszint alatt vezethető.
- c) új beépítés esetén az építési engedélyezési tervet a 8901 jelű összekötő út felőli látványterv bemutatásával kell kiegészíteni.
- d) Hírközlési antennák, tornyok telepítésének feltétele, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.
- e)

## **Védőterületek**

### **20. §**

(1) Törölve

(2) A meglévő temető területének telekhatárai mentén, - 2.50 méter magasságban saját területen tömör kerítés kialakítása kötelező.

(3) Törölve

(4) Törölve

(5)

(6)

(7)

(8) A település farmgazdászati területeit feltároló utak külterületi szakaszán, az utak tengelyétől számított 20 - 20 méteren belül épület elhelyezése tilos! Ezen területek az utak védőterületei.

## **Természetvédelem**

### **20/A. §**

(1) Helyi védett természeti területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell:

- a) a táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető,
- b) vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon – természetszerűen történhet.
- c) nád, avar, gyep, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.

(2) Védett természeti területen az OTÉK szerinti építmények csak akkor és úgy létesíthetők, hogy a természeti értékek megőrzése, fennmaradása biztosított.

(3) A természetközeli területek és nádasok fenntartását, kezelését, hasznosítását úgy kell folytatni, hogy az egyidejűleg biztosítsa a természet-környezet- és vízminőség védelmi követelményeket. A művelési ág megváltoztatása csak akkor lehetséges hatósági engedély alapján, ha a nádás

helyreállítása már nem lehetséges. A nádgazdálkodásról az ingatlan tulajdonosa/vagyonkezelő köteles gondoskodni.

### **Vegyes rendelkezések**

#### **21. §**

### **Záró rendelkezések**

#### **22. §**

(1) E rendelet mellékletei:

- a)* 1. melléklet SZT/M-10 Belterület Szabályozási Tervlapja
- b)* 2. melléklet SZT/M-11, Külföldi terület Szabályozási Tervlapja
- c)* 3. melléklet: az **Lf** lakóterületekre vonatkozó övezeti előírások
- d)* 4. melléklet: A közlekedési és közmű területek kategorizálása, a biztosítandó építési területek szélessége



1. melléklet.pdf

2. melléklet.pdf

3. melléklet.pdf

4. melléklet.pdf

1. sz. függelék.pdf

2. sz. függelék.pdf