

Dabrony Község Önkormányzata Képviselő-testületének

4/2007. (VIII. 17.) sz. rendelete

Dabrony község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

(egységes szerkezetben, hatályos 2018. december 5. napjától)

Dabrony Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, Dabrony Településszerkezeti tervének és településszerkezeti leírásának jóváhagyásáról szóló 38/2007. (VIII.16.) számú határozata figyelembe vételével a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1. §¹ Jelen építési szabályzat mellékletei:

- 1. melléklet: R-2/M jelű Szabályozási Tervlap*
- 2. melléklet: R-3/M jelű Szabályozási Tervlap*
- 3. melléklet: Egyedi tájértékek*

Az előírások alkalmazása

2.§.

(1) Az előírásokat a City plus Bt. tervezőirodája által készített R-2 jelű külterületi szabályozási tervvel, és az R-3 jelű belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

(2)² *A település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ideértve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai szerint kell eljárni.*

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

(4) Helyi védett épületek védelem alóli kivonása, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel végrehajtható építészeti szakvélemény alapján.

¹ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

² Módosította a 11/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

(5) Egyedi tájérték védelem alóli kivonása, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel végrehajtható, a természetvédelmi hatóság hozzájárulása birtokában.

(6) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.

A szabályozás elemei

3.§.

(1) Kötelező szabályozási elemek

- a) Szabályozási vonal
- b) Területfelhasználás módja és határa
- c) Építési övezet, övezet előírásai és határa
- d) Építési hely és határa
- e) Belterület határa

(2) Irányadó szabályozási elemek

- a) Irányadó telekhatár

Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.

- b) Megszüntető jel

A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.

(4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

Telekalakítási rendelkezések

4.§.

(1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.

(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás és a beépítés akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja a 400 m-t, s a telek beépítése a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza

(3) Telekalakítás során amennyiben a meglévő teleknél nagyobb telek keletkezik, akkor is ha az kisebb mint az övezet szerinti megengedett legkisebb telek mérete, a telekalakítás engedélyezhető.

(4) Magánút, mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével legalább 8 m szélességű építési területet kell biztosítani. Magánút, mezőgazdasági dűlőút területe a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kevesebb is lehet.

(5) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbnek kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

(6) A szabályozási terven jelölt tervezett telekhatárok irányadó jellegűek.

Az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5.§.

(1) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.

(2) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(3) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.

(4) Vízfolyások mederközeli, mélyfekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.

(5) A tözeges összettel érintett területeken építmények létrehozása előtt a talajvíz várható szintjét és szulfáttartalmát is meghatározó talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni a beépítés feltételeit.

(6)³

Építési telkek beépítési módjának meghatározása

6.§.

(1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészt az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol azt az összes előírás azt lehetővé teszi.

(2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat az övezeti előírások rögzítik.

(3) A kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű területeken ha a telkek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

a) ha a telkek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,

b) ha a telkek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és ha a telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telkek beépíthető,

³ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

c) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők,

d) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.

Az építményekre vonatkozó általános előírások

7.§

(1) A településen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.

(3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény

a) a közterület felé néző,

b) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló

homlokzatainak magassága.

(4) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(5) A szomszédos épületek utcai homlokzatmagassága maximum 1 méterrel térhet el egymástól.

(6) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.

(7) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.

(8) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

a) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztetet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

b) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

c) A terepszint alatti létesítmény feletti kert, zöldfelület az OTÉK-ban rögzített feltételek mellett számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületi mutató értékébe.

d) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.

e) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.

(9) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

(10)⁴A 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése esetén a tájba illeszkedés látványtervvél igazolandó.

(11) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.

Közterületek

8. §.

(1)A terven feltüntetett közterületek a közérdekből szükséges területek, melyek egyrészt a települési közélet terei, a település működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területek, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.

(2) A terven meghatározott közterületeken túl további közterületek is létesíthetők, a közterületekre vonatkozó üzemeltetői feltételek teljesítése mellett.

(3) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:

a) legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,

b) legfeljebb 4 m² alapterületű, fa homlokzatú, térelemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon. A pavilont a településképhez illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel,

c) telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok, stb.) és köztárgyak helyezhetők el, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint,

d) hirdető (reklám) berendezés:

(4) Közterületen építményt az OTÉK vonatkozó előírásai szerint úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.

(5) A közterület átalakításánál, új közterület kialakításánál a rendelkezésre álló terület figyelembe vételével a gépjárműforgalom számára fenntartott forgalmi sávokat, parkolósávot kiemelt szegéllyel kell kialakítani, lehetőség szerint az út mindkét oldalán járdát kell elhelyezni, a csapadékvíz-elvezető árkot csapadékvíz-csatornával kell kiváltani, a burkolt felületek között zöldfelületet kell kialakítani, melynek folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

(6) A közterületen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonbiztonság, stb.).

Reklámfelületek kialakítása

9. §.

(1)⁵A település területén kereskedelmi célú reklám elhelyezése a termelés, szolgáltatás, vendéglátás tevékenységének segítése céljából lehetséges.

(2) A lakosság általános tájékoztatását szolgáló útbaigazító tábla, térkép vagy más jelzés közterületen szabadon elhelyezhető. Kialakítása, anyaghasználata, formavilága a helyi

⁴ Módosította a 11/2018.(XII.4.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

⁵ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

hagyományokhoz alkalmazkodjon. Elhelyezése a táj- és településképet, utcaképet nem bonthatja meg, jogos érdeket nem sérthet, közforgalmat nem akadályozhat és a közbiztonságot nem veszélyeztetheti.

(3) A helyi termelő, szolgáltató, vendéglátó egységek tevékenységük hirdetésére saját ingatlanukon belül cégereket, figyelemfelkeltő táblákat, feliratokat stb. (továbbiakban reklámot) helyezhetnek el, illetve más ingatlanon belül ilyeneket - a tulajdonos beleegyezésével - kialakíthatnak.

(4) Reklám támfal, kerítés, kapuzat, épület/építmény homlokzatának szerves (építészetiileg megkomponált) részeként, építési telkeken önállóan, továbbá közterületi korlátokon, közműoszlopokon kerülhet kialakításra. Megvilágítása hideg színhőmérsékletű fényforrással (neon, halogén, lézer fény) nem engedélyezhető, vibráló, pulzáló fényjelenség nem alkalmazható.

(5) közterületen csak az önkormányzat által engedélyezett egységes megjelenésű hirdető és reklámberendezések létesíthetők.

Külterület és belterület

10.§.

(1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.

(2) A rendezési tervben kijelölt beépítésre szánt területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha az ez által belterületté nyilvánított terület tervezett felhasználása időszerű.

(3) A belterületbe vonásra tervezett beépítésre szánt területek a belterületbe vonást megelőzően is beépíthetők az övezeti előírásokban szabályozott módon. A beépítésnek nem feltétele a belterületi fekvés.

Területfelhasználás

11.§.

(1) A település területét építési szempontból

a) beépített és beépítésre szánt

b) beépítésre nem szánt
területbe kell sorolni.

(2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:

a) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

-lakóterület:

-falusias lakóterület,

-gazdasági terület:

-ipari terület,

-különleges terület

-temető terület,

-turisztikai terület

b) beépítésre nem szánt területek

-közlekedési- és közműterület,

-zöldterület,

- erdőterület,
- mezőgazdasági terület,
- vízgazdálkodási terület.

Beépített és beépítésre szánt területek

12.§.

(1) Beépítésre szánt területen a közművesítettséget az alábbi mértékben kell biztosítani:

- a) a beépítésre szánt terület belterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, közüzemi villamos energia és gáz szolgáltatás, közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés;
- b) amennyiben közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás a településen még nem áll rendelkezésre, kiépítéséig – átmenetileg – zárt szennyvíztároló is elfogadható;
- c) a beépítésre szánt terület külterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közüzemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés.

(2) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

Lakóterületek

Falusias lakóterület

13.§.

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
- a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
- vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- melléképítmény.

(2) A falusias lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, ha a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 500 m²-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.

(4) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

a) az építési hely előkertí vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,

b.)⁶oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál.

c) az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.

(5) Az épületek utcai homlokvonalát az építési hely utcai határvonalára kell elhelyezni.

(6) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen legfeljebb kettő épület-tömeg helyezhető el.

(7)⁷A falusias lakóterület Lf-1 jelű építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

a) beépítési mód:	K - oldalhatáron álló;
b) kialakítható telek területe:	min.100 m ² ;
c) kialakítható telek szélessége:	min.16 m a telek homlokvonalán
d) megengedett legnagyobb beépítettség:	K 30 %, de max. 400 m ²
e) megengedett legkisebb építménymagasság:	K – 3,5 m
f) megengedett legnagyobb építménymagasság:	K - 4,5 m;
g) megengedett legkisebb zöldfelület:	40 %;
h) megengedett legnagyobb épületszélesség:	7,5 m
i) az épületek az utcai homlokvonalon utcával párhuzamos szárnyal is bővíthetnek	

(8) A lakóépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki.

(9) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Torony, előtető, télikert fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.

(10) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 20 %-a lehet.

(11) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(12) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.

Gazdasági terület

14.§.

(1)A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet

- a) ipari terület
- b) egyéb terület.

⁶ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

⁷ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m²-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Gazdasági területen az épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 15°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Rendhagyó színű fedések nem alkalmazhatók.
- (5) A telkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők. Útsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6)⁸A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni.

Ipari terület **(Egyéb terület)**

15.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- a) egyéb ipari terület - ipar /GIPe/
 - b) egyéb ipari terület – mezőgazdasági üzem /GIPeÜ/
 - c) egyéb ipari terület – településgazdálkodás /GIPeT/
- (3) A GIPe. jelű építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
egyéb irodaépületek,
üzemanyagtöltő.
- (4) A GIPe. jelű építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (5) A GIPeÜ. jelű építési övezetben elhelyezhető:
- a) a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények,
 - b) a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
 - c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, amennyiben az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- üzemanyagtöltő.
- (6) A GIPeT. jelű építési övezetében az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás, településüzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (7) A GIPe. jelű építési övezetben az épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

⁸ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

előkert mértéke minimum 10,0 méter,
oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
sem 10,0 méternél,

a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(8) A GIPeÜ. jelű építési övezetben az épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

-előkert mértéke minimum 5,0 méter,

-oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,

-a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(9) A GIPeT. jelű építési övezetében a technológiai létesítmények a védelmi és biztonsági előírások betartásával, és legalább 3-3 méteres elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával kialakított építési helyen belül helyezhetők el.

(10)⁹Az egyéb ipari terület GIPe, GIPeT. jelű építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

- | | |
|---|--------------------------------|
| a) beépítési mód: | K - szabadon álló; |
| b) kialakítható telek területe: | min.2000 m ² ; |
| c) kialakítható telek szélessége: | min.20 m a telek homlokvonalán |
| d) megengedett legnagyobb beépítettség: | K 40 % |
| e) megengedett legkisebb építménymagasság: | K – 3,0 m |
| f) megengedett legnagyobb építménymagasság: | K - 9,5 m; |
| g) megengedett legkisebb zöldfelület: | 25 %; |

(10a)¹⁰Az egyéb ipari terület GIPeÜ. jelű építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

- | | |
|---|--------------------------------|
| a) beépítési mód: | K - szabadon álló; |
| b) kialakítható telek területe: | min.2000 m ² ; |
| c) kialakítható telek szélessége: | min.20 m a telek homlokvonalán |
| d) megengedett legnagyobb beépítettség: | K 40 % |
| e) megengedett legkisebb építménymagasság: | K – 3,0 m |
| f) megengedett legnagyobb építménymagasság: | K - 7,5 m; |
| g) megengedett legkisebb zöldfelület: | 25 %; |

(11) A GIPeT. jelű építési övezetében az elhelyezendő funkció technológiai igénye ismeretében az (10) pontban rögzített legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb, de minimum 10 m²-es is engedélyezhető.

(12) A GIPe, GIPeÜ. jelű építési övezetben a (10) pontban rögzített megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb, de legfeljebb 10,0 méteres is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

Különleges terület

16.§.

⁹ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

¹⁰ Kiegészítette a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

(2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:

- a) KTE övezeti jelű temető terület,
- b) KTT övezeti jelű turisztikai terület.

(3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(4) Az épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
- b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
- c) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(5) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 2000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.

(6)¹¹ *A különleges terület KTE jelű építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:*

- | | |
|--|-----------------------|
| a) beépítési mód: | K - szabadon álló; |
| b) kialakítható telek területe: | 4000 m ² ; |
| c) kialakítható telek szélessége: | 50 m |
| d) megengedett legnagyobb beépítettség: | K - 10 % |
| e) megengedett legkisebb építménymagasság: | K – 3,0 m |
| f) megengedett legnagyobb építménymagasság: | K - 4,5 m; |
| g) megengedett legkisebb zöldfelület: | 50 % |
| h) A temetőt kerítése mellett fasorral kell határolni. | |

(6a)¹² *A különleges terület KTT jelű építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:*

- | | |
|--|--------------------------------|
| a) beépítési mód: | K - szabadon álló; |
| b) kialakítható telek területe: | min 2000 m ² ; |
| c) kialakítható telek szélessége: | min 20 m a telek homlokvonalán |
| d) megengedett legnagyobb beépítettség: | K - 20 % |
| e) megengedett legkisebb építménymagasság: | K – 3,0 m |
| f) megengedett legnagyobb építménymagasság: | K - 7,5 m; |
| g) megengedett legkisebb zöldfelület: | 50 % |
| h) A turisztikai terület belső úthálózatát szilárd burkolattal kell ellátni. Az utaknak alkalmasnak kell lenni tűzoltó gépjárművek közlekedésére is. | |
| i) A turisztikai területen az építési telkeken, a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető. | |

(7) Különleges területen az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Kiegészítő elemként fémlemezfedések is alkalmazhatók. Rendhagyó színű fedések nem alkalmazhatók.

¹¹ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

¹² Kiegészítette a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

(8) Az épületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.

(9) A különleges területen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonbiztonság, stb.) és szabályozási előírásait.

(10) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

Beépítésre nem szánt területek

17.§.

(1) Beépítésre nem szánt területen egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést kell biztosítani.

(2)¹³

Közlekedési- és közműterület

18.§.

(1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2)¹⁴ Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:

KÖÜ. övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület,

a) forgalmi út, összekötő út: 8401. jelű Bakonygyepes-Dabrony összekötő út, 8411. jelű Somlóvásárhely-Nemesszalók összekötő út, tervezett összekötő utak,

b) gyűjtőút: Szabadság utca, Malom utca, Rákóczi utca, Kisfaludy utca

c) kiszolgáló utak: Zrínyi M. u. , Árpád utca, Gárdonyi u. Kossuth L. u, Petőfi S. u. Béke utca.

(3) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.

(4) közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

(5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészeken mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes útkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17. §-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

¹⁴ Módosította a 6/2010. (IX.29.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010. szeptember 29. napjától

(6)¹⁵

(7) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.

(8) meglévő és tervezett országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 méter távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(9) Új épület építése, meglévő korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése esetén az OTÉK vonatkozó előírásaiban meghatározott mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét saját ingatlanon belül biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy az önkormányzat parkolási rendeletében szabályozott módon kell a hiányzó várakozóhelyeket elhelyezni.

(10) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.

(11) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, továbbá a szabályozási terven jelölt helyen fasort kell telepíteni. Az útmenti zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.

(12) Önálló gyalogutat, kerékpárutat, magánutat a telekalakítás során önálló helyrajzi számú telken kell elhelyezni.

19.§.

(1)Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket (beleértve az elektronikus hírközlést is) a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.

Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékJog biztosítása mellett engedélyezhető.

(2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.

(3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

(4) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhalózathoz, vagy csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.

(5) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.

(6) A meglévő lektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.

(7) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.

(8) A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.

Zöldterületek

20.§.

(1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 6/2010. (IX.29.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatálytalan 2010. szeptember 29. napjától

(2) Zöld terület területfelhasználási kategóriájú területek:

- Z övezeti jelű területek.

(3) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.

(4) A zöldterületen elhelyezendő létesítmények parkolási igényét, illetve az épület és a parkoló biztonságos megközelítését biztosítani kell.

(5) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

(6) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell. A pótlást tájhosos, lombhullató minimum 3-szor iskolázott példányok telepítésével kell végrehajtani.

(7) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.

(8)¹⁶

(9) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

(10) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

(11) A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló engedélyt a Polgármesteri Hivatal jegyzője adja azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani.

(12) Zöldterületeken illetve azok sétaútajain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos.

(13) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani.

(14) A zöldterületen elhelyezett sportpályákat többszintű növénytelepítéssel kell elhatárolni a szomszédos területektől.

(15)¹⁷*Zöldterületeken elsősorban a tájra jellemző, a hazai flórát reprezentáló lombhullató cserje- és fafajok telepítése alkalmazható. Közterületi növénytelepítésnél a túlevélű örökzöldek dominanciája kerülendő.*

Erdőterület

21.§.

(1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.

(2) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.

(3) Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.

(4) Az erdőterületet az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

a) védelmi (Ev)

b) gazdasági (Eg)

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

¹⁷ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 12.§-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

(5)¹⁸

(6) Az Ev övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.

(7) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.

(8)¹⁹

(9) Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,3 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.

(10) -(11)²⁰

(12) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(13) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.

(14) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.

(15) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak).

Mezőgazdasági terület

22.§.

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület lehet
- általános mezőgazdasági terület,

(3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.

(4) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.

(5)²¹ *Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell. A szükséges pótlásokhoz a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges.*

(6) A területen az összefüggő, nagy felületű szántóterületek erdő,- illetve cserjesávval történő megosztását természetvédelmi és gazdasági érdekekből biztosítani kell.

(7) A mozaikos tájszerkezet megőrzése és ökológiai szerepe miatt a gyepterületeken az fás-cserjés foltok, erdő-gyep mozaikok megőrzését, a jelenlegi művelési ágak megtartását biztosítani kell.

(8) - (9)²²

(10) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(11) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapot figyelembe vételével létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével tető

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

²¹ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 13.§-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

²² Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

hajlásszöge 40°-45° között lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel építhetők.

Általános mezőgazdasági terület **23.§.**

- (1) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közmulétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.
- (2) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (3) Az Má0 jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gye, rét, nádas, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (4) Az Má0 jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (5) Az Má1 jelű általános mezőgazdasági övezetben
 - a) szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - b) gye, rét és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - c) művelt gyümölcshültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.
 - d) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.
- (8) Az Má2 jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 50 %-ban gyümölcsműveléssel hasznosított, 1 ha-nál nagyobb telken, a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg
- (9) Új állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (10) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtoktest, illetve birtokközpont az OTÉK vonatkozó előírásai szerint alakítható ki.
- (11) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (12) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- (13) A földrészletek művelési ágát a földhivatal által kiadott, hiteles tulajdoni lap másolattal kell igazolni. Amennyiben a tulajdoni lap tartalma és a természetbeni állapot egymástól eltér, úgy az eltérés rendezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli.

Vízgazdálkodási terület

24. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
 - b) állóvizek medre és parti sávja,
 - c) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - d) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
 - e) a hullámterek,
 - f) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) A vízpartok mentén kétoldali, 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban csak rét, legelő gazdálkodás folytatható, fás szárú növényzet nem telepíthető.
- (5)²³

Környezetszabályozás

Környezetvédelem

25.§.

- (1) A föld védelme,
- a) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (2) A levegő védelme
- a) A település területén be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
 - b) A község közigazgatási területének nyugati részén található összefüggő erdőterületen, az ökológiaileg sérülékeny területre vonatkozó határértékeknek kell teljesülnie.
 - c) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
 - d) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
 - e) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
 - f) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad.
- (3) Zaj és rezgés elleni védelem
- a) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó rendeletek szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a

²³ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

vonatkozó jogszabályban a lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias telepszerű beépítéssel) területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

b) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.

(4) A vizek védelme

a) Épület nem létesíthető felszíni víztől számított 50 m-en belül.

b) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.

c) Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.

d) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

e) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.

f) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvizeinek bevezetése a vizekbe

g) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.

h) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

(5) Hulladékgazdálkodás

a) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.

b) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.

c) Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.

d) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.

Természet- és tájvédelem

Természet- és tájvédelem általános előírásai

26. §

(1) A településen az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.

(2) Épületek kialakításánál a településre jellemző építészeti megoldásokat kell alkalmazni.

(3) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

(4)²⁴ A 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése esetén a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó.

(5) A természetes terepfelszín megtartására kell törekedni.

Védett természeti terület védőövezete

27. §²⁵

Természeti terület

28. §

(1)²⁶

(2) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.

(3) Tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás nem végezhető.

(4) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.

(5)²⁷ Természeti területen új külszíni művelésű bánya nem nyitható.

Ökológiai folyósók övezete

29. §

(1) Az ökológiai folyósók területén csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás, ill. tevékenység fenntartása javasolható.

(2) Az övezet területén a meglévő természetszerű művelési ágakat (erdő, gyepek, nádas stb.) meg kell tartani. Művelésiág-váltás csak az intenzív módból az extenzív irányba történhet.

(3)²⁸

(4) A szárazföldi ökológiai folyósók megőrzése érdekében erdőtelepítés, erdőfelújítás őshonos fafajokkal, természetkímélő módon a termőhelytípusra jellemző elegyarányoknak megfelelően végezhető.

²⁴ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 14.§-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

²⁷ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 15.§-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

Egyedi tájértékek

30.§

(1) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy község számára jelentőssé váltak, de nem állnak műemléki, vagy természetvédelmi oltalom alatt.

(2) Az egyedi tájérték tükrözi a falu múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájérték közösségi jelentőséggel bír, környezetével együtt értelmezendő.

(3) A vonatkozó szabvány módszertani előírásai szerint szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásukról. Az egyedi tájérték környezetének rendezése is szervesen hozzátartozik ehhez a tevékenységhez.

(4)²⁹ Az egyedi tájértékek jegyzékét a 3. melléklet tartalmazza.

Kulturális örökség védelme

31.§.³⁰

32.§.³¹

Helyi építészeti értékvédelem

33.§.³²

A H jelű helyi védett épület, építmény

34.§.³³

Tűzvédelem

35.§.

(1)³⁴

²⁹ Módosította a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 16.§-a. Hatályos 2018. december 5. napjától

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

³¹ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

³² Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

³³ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

(2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.

(3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani. A föld alatti kiviteli tűzcsapokat föld feletti kiviteliűre kell cserélni.

(4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

(5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.

(6)³⁵

(7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el az OTÉK szerint megállapított telepítési távolság mértékét.

(8) A tisztán gázüzemű, a vegyes üzemű, illetve a kettősüzemű járműveket talajszintnél mélyebb helyen tilos elhelyezni.

(9) Erdőterületen tüzet rakni csak a kijelölt helyeken (szalonnasütők) a biztonsági intézkedések betartása mellett szabad. Tűzrakás az országos vagy helyi tűzgyújtási tilalom esetén ezeken a helyeken is tilos.

Sajátos jogintézmények követelményrendszere

Építésjogi következmények

36.§.

(1) A tervezési terület beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek közt csak akkor szabad ha:

-A terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

-Közérdeket nem sért,

-Az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

37.§.- 38.§³⁶

Településrendezési kötelezettségek

39.§.

(1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától

(2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.

(3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő az építési övezeti előírások szerint. Véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Záró rendelkezések

40.§.

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti - a Községi Közös Tanács VB. Nagyalásony által kiadott - Dabrony Község Összevont Rendezési Terve.

(3) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.

(4)³⁷

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 5. napjától