

Döbörhegy Községi Önkormányzat Képviselőtestületének

4/2008. (IV.25.) r e n d e l e t e

Döbörhegy község szabályozási terv- és a helyi építési előírásokról

Döbörhegy Községi Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § /3/ bekezdés c/ pontja szerint kapott felhatalmazás alapján Döbörhegy község szabályozási terv- és a helyi építési előírásokról a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Döbörhegy község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, épületet és más építményt, műtárgyat kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad. A helyi építési szabályzat rendelkezéseit az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásaival együtt kell alkalmazni.

Településszerkezet, terület felhasználás

2. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó terület beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területekből áll. A település beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

1. lakó-

1.1 falusias lakó- (jele: Lf)

2. településközponti vegyes- (jele: Vt)

3. gazdasági-

3.1 ipari- (jele: Gip)

4. üdülő-

4.1 hétvégi házas üdülő- (jele: Üh)

5. különleges- (jele: K)

5.1 templom területe- (jele: K1)

5.2 temető területe- (jele: K2)

területként különbözteti meg a szabályozási terv.

A település beépítésre nem szánt területeit használatuk általános jellege szerint

1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-

2. erdő-

2.1 gazdasági erdő- (jele: Eg)

3. mezőgazdasági-

3.1 kertes mezőgazdasági- (jele: Mk)

3.2 általános mezőgazdasági- (jele: Má)

4. vízgazdálkodási- (jele: V)

területként (terület-felhasználási egységként) különbözteti meg a szabályozási terv.

(2) A belterületi határvonalat, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezeteket, azok határvonalait, a tömbön belüli övezethatárokat, közterületi szabályozási vonalakat, valamint a területek övezeti jelölését és egyéb szabályozási elemeket a rendelet mellékletét képező szabályozási terv ábrázolja.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

3. §

(1) Beépítésre szánt területen épület csak az építési szabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően kialakított építési telken helyezhető el.

(2) A beépítésre szánt területen a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonalon és az építési hely területének átlagában kell biztosítani. A kialakítható telkek megengedett legkisebb mélysége a telkek területének átlagában legyen biztosított.

(3) A beépítésre szánt területen a meglévő telkek beépíthetők, amennyiben a közterületek szabályozása által igényelt telekalakítást követően az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó általános, illetve a szabályozási terv szerinti előírások betarthatók, illetve amennyiben a tömb területére meghatározott építési hely azt lehetővé teszi.

(4) Beépítésre szánt területen épületet elhelyezni

- építési hely jelöléssel rendelkező tömbök esetében a szabályozási tervben jelölt építési hely területén belül az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartása mellett,
- építési hely jelöléssel nem rendelkező tömbök esetében az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartása mellett lehet.

(5) A beépítésre szánt területen az övezet területén elhelyezhető főfunkciójú, a telkek

rendeltetését meghatározó épületet

- kötelező építési vonallal szabályozott tömbök esetében e vonal mentén, mellékfunkciójú épületet pedig a (4) bekezdés szerinti területen belül
- irányadó építési vonallal szabályozott tömbök esetében a környezetének megfelelő beépítést követve az irányadó építési vonal mentén, vagy tőle legfeljebb 3 m-rel beljebb
- kötelező építési vonallal nem szabályozott tömbök esetében épületet a (4) bekezdés szerinti területen belül, minimum 5 m-es előkerttel

lehet elhelyezni.

(6) A beépítésre szánt területen belül minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. A létesítés során az övezetek rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne akadályozza a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek zavartalan, rendeltetészerű használhatóságát. Illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz.

Az építészeti adottságokhoz történő illeszkedés során, különös tekintettel figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és a jellemző anyaghasználatot.

Falusias lakóterület

4. §

(1) A falusias lakóterület (jele: Lf) lakóépületek, a mező és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. Legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület.
2. Mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
3. Helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület.
4. Legfeljebb 8 személy elhelyezését biztosító szálláshely szolgáltató épület.
5. Legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító kézműipari építmény.
6. Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület.
7. Gépjárműtároló épület 3,5 t önsúlynál nem nehezebb, illetve legfeljebb 2 db 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.
8. Elhelyezhető továbbá az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában meghatározott melléképítmények.

(3) A Falusias lakóterületre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	1500 m ²	20 m 50 m	Oldalhatáron álló	25 %	0 - 4,00 m	50 %
Lf-2	1500 m ²	20 m 50 m	Oldalhatáron álló	25 %	0 - 5,00 m	50 %

(4) A falusias lakóterület övezetében az OTÉK által meghatározott gépkocsi elhelyezését az építési telken belül biztosítani kell.

(5) Az Lf-1 és Lf-2 jelű falusias lakóterületek övezeteinek területén az egységes falukép kialakítása érdekében a következő rendelkezések vonatkoznak:

- a) Az épületek külső homlokzati falfelülete dominánsan vakolt lehet. A homlokzatok színezésénél pasztell színárnyalattal olyan színek alkalmazhatók, melyek a korábbi korok építései során fellelhetők, hagyományos földfestékek színskálájában megtalálhatók.
- b) A tetőhéjalás anyaga piros színű kis elemes tetőfedő anyag, natúr agyagcserép lehet.
- c) A falusias lakóterületek övezeteiben utcafronti kerítésként áttört kerítés építhető, vagy élő-sövény alakítható ki.
- d) Az utcai, illetve az utcáról látszó homlokzatokon nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl. antenna).

(6) Az Lf-1 jelű övezet területén a jelenlegi falukép megtartása érdekében az (5) bekezdésen túl az épületek kialakítására a következő rendelkezések vonatkoznak:

- a) Új épületet építeni, meglévő épületet átalakítani és bővíteni alapvetően környezetbe illeszkedő tömegalakítással és építészeti megoldásokkal lehet. Ennek igazolására a környezeti megjelenést az engedélyezési eljárás során dokumentálni kell.
- b) Az övezet területén A tervezett épület jellemzően telekhatárral párhuzamos hosszépület, amely keresztzárnyal „L” vagy „T” alakzatra kiegészülhet. Az épület tömegét és tetőzetét meghatározó, az utcára merőleges hosszépület szélessége, legfeljebb 7,5 m lehet.

- c) A tervezett épületet jellemzően magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge a tető tömegét meghatározó domináns tetőszakaszok esetében 35-45° közötti. Az utcára merőleges hosszépület utcafronti végződését oromfalasan kell kialakítani, mely oromfalon erkély vagy loggia nem helyezhető el.

Településközponti vegyes területek

5. §

(1) A településközpont, vegyes terület (jele: Vt) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban helyi települési szintű, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási, oktatási épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A tervezési területen Vt-1 és Vt-2 településközpont vegyes övezet található, melyek közül a Vt-1 jelű övezet területén elhelyezhető:

- Helyi lakosság ellátását végző, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület

A Vt-2 jelű övezet területén elhelyezhető:

- Lakóépület
- Szálláshely szolgáltató épület
- Oktatási épület
- Egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület

(3) A Településközpont vegyes területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-1	K	K	Szabadon álló	40 %	- 5,0 m	30%
Vt-2	1500 m ²	20 m 40 m	Szabadon álló	25 %	- 5,0 m	50 %

(4) Az Vt-1 jelű övezet területén a jelenlegi falukép megtartása érdekében az épületek kialakítására a következő rendelkezések vonatkoznak:

- a) Új épületet építeni, meglévő épületet átalakítani és bővíteni alapvetően környezetbe illeszkedő tömegalakítással és építészeti megoldásokkal lehet. Ennek igazolására a környezeti megjelenést az engedélyezési eljárás során dokumentálni kell.
- b) A tervezett épületet jellemzően magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge a tető tömegét meghatározó domináns tetőszakaszok esetében 35-45° közötti.
- c) A tetőhéjalás anyaga piros színű kis elemes tetőfedő anyag, natúr agyagcserép lehet.

(5) A Vt-1 és Vt-2 jelű övezet területein az OTÉK által az egyes építményekre meghatározott gépkocsi elhelyezést az építési telken belül biztosítani kell.

Ipari gazdasági területek

6. §

(1) Az ipari gazdasági terület (jele: Gip) olyan gazdasági célú mezőgazdasági és ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A Gip jelű övezet területe elsősorban üzemi állattartás és egyéb ipari tevékenység számára kialakított terület.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épületek, továbbá

nagyüzemi állattartó épületek, ha azok létesítési feltételeinek történő megfeleltethetősége a környezetvédelmi hatástanulmány által igazolható, illetve a létesítést az illetékes környezetvédelmi hatóság elfogadja.

Az ipari gazdasági területen létesülő fejlesztéseket megelőzően a feltételrendszert minden esetben elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.

(3) Az ipari gazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Gip	3000 m ²	30 m 50 m	Szabadon álló	30 %	0 – 9,0 m	30 %

(4) Az ipari gazdasági területen az OTÉK által meghatározott gépkocsi elhelyezést az építési telken belül biztosítani kell.

Hétfélig házas üdülőterületek

7. §

(1) A hétfélig házas üdülőterület (jele: Üh) mely területen legfeljebb két üdülőegységű üdülőépületek helyezhetők el valamint kivételes jelleggel, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében szabályozottak figyelembevételével, elhelyezhető helyi igényeket kielégítő kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület valamint sportépítmény. A területen elhelyezhető még tárolóépület illetve 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára parkoló és garázsépület.

(2) A hétfélig házas övezet területére vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépíthető legkisebb telek területe	A beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Üh	1000 m ²	16 m 40 m	800 m ²	12 m	Szabadon álló	15 %	-4,0 m	70 %

(3) Az Üh jelű hétfélig házas üdülőterületi övezet területén a táj beépítési jellegének megtartása érdekében az épületek kialakítására a következő rendelkezések vonatkoznak:

- Új épületet építeni, meglévő épületet átalakítani és bővíteni alapvetően környezetbe illeszkedő tömegalakítással és építészeti megoldásokkal lehet.
- Az épület tömegét és tetőzetét meghatározó, tetőzetre merőleges irányú épületszélesség 6 m-nél nagyobb nem lehet.
- A tervezett épületet jellemzően magastetővel, szimmetrikus nyeregtetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge jellemzően 35-45° közötti.
- A tetőhéjalás anyaga piros színű kis elemes tetőfedő anyag agyagcserép lehet.

(4) Az hétfélig házas üdülőterületen az OTÉK által meghatározott gépkocsi tároló elhelyezését az építési telken belül kell biztosítani.

Különleges területek

8. §

(1) A különleges területbe (jele: K) azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük

megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az egyéb építési területektől eltérő területek.

(2) A különleges területek egyes építési övezeteiben a következők helyezhetők el:

K1 jelű övezet területe a templom területe, melyen elhelyezhető:

- A templom épületén túl egyéb egyházi rendeltetésű épület.

K2 jelű övezet területe a temető területe, melyen elhelyezhető:

- Ravatalozó, kriptá és a temetőhöz kapcsolódó tároló építmény.

(3) A különleges övezet területére vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság
K1	Kialakult	Kialakult	Szabadon álló	25 %	- 9,0 m
K2	Kialakult	Kialakult	Szabadon álló	3 %	-4,0 m

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület

9. §

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

(2) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a mellékelt táblázatban foglalt hierarchia szerint kell kialakítani. A közutak céljára a szabályozási tervben a szabályozási vonallal meghatározott építési területet kell biztosítani, melynek szélessége nem lehet kevesebb a következőknél:

Ssz	Út jele, megnevezése (neve, száma, helyrajzi száma)	Út-kategória	Szabályozási szélesség	Úthálózati szerep	Tulajdonos	Eltérés az OTÉK 26.§(2)-től
1.	7441 sz. Vasvár - Hegyhátsál összekötő út (külterület, részben érintett útterület) (020/2 hrsz)	B.V.c.B.	22 m (teljes szab.)	országos mellékút	Állam	*
2.	74163 sz. Döbörhegyi bekötőút, (belsőterület) Fő u. 57. sz. házig (54 hrsz)	B.VI.c.B	16-20,9 m	Országos mellékút	Állam	*
3.	Új Döröske - Nagymákfa összekötő út	K.V.B.	30 m	Országos mellékút	Állam	
4.	Döbörhegy - Gersekarát új települési összekötő út (külterület) (133/2, 0104/2, 0104/1 hrsz)	K.VIII.B.	12-16 m	Települési összekötőút	Önkormányzat	*
5.	Fő utca 57. sz. háztól (181/1 hrsz)	B.VI.d.B	12-13,4 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	
6.	Homok utca (88 hrsz)	B.VI.d.B	12-14 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	
7.	Iskola utca (64/3 hrsz)	B.VI.d.B	8-13,8 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
8.	Döröskei utca	B.VI.d.B	8-10 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*

Ssz	Út jele, megnevezése (neve, száma, helyrajzi száma)	Út-kategória	Szabályozási szélesség	Úthálózati szerep	Tulajdonos	Eltérés az OTÉK 26.§(2)- tól
	(117 hrsz)					
9.	Csapási utca (141 hrsz)	B.VI.d.B	11,4-16,3 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
10.	Pusztai utca (162 hrsz)	B.VI.d.B	10-12 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
11.	Mező utca (181/2 hrsz)	B.VI.d.B	8,3-12 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
12.	158 hrsz-ú temetői út	B.VI.d.B	8-16 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
13.	141 hrsz-ú út	B.VI.d.B	12-26 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	
14.	28 hrsz belterületi és 05/29, 05/30, 08/2 hrsz-ú külterületi feltáró utak	B.VI.d.B K.VIII.B.	10 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
15.	142 hrsz belterületi és új kiszabályozott külterületi út	B.VI.d.B K.VIII.B.	10 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
16.	05/5 hrsz-ú út (LF, MÁ)	K.VIII.B.	10 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
17.	010 hrsz-ú út (LF, MÁ)	K.VIII.B.	10 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
18.	0173/1 hrsz-ú út (EG, MÁ, MK)	K.VIII.B.	10 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
19.	0171/8, 0170 és 1023 hrsz-ú út (LF, MÁ, MK)	K.VIII.B.	10-16 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
20.	1107/2 hrsz-ú út (EG, MÁ, MK)	K.VIII.B.	10 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
21.	0188 és 0119 hrsz-ú út (EG, MÁ)	K.VIII.B.	10-44 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
22.	0184 hrsz-ú út (MÁ)	K.VIII.B.	10 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
23.	0209 hrsz-ú út (EG)	K.VIII.B.	10-20,8 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
24.	0216, 0220 és 0224/2 hrsz-ú út (EG, MÁ)	K.VIII.B.	10-17,3 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
25.	0122 és 0126 hrsz-ú út (GIP, MÁ, EG)	K.VIII.B.	10-16 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
26.	0110 hrsz-ú út (MÁ, EG)	K.VIII.B.	8.9-12,2 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
27.	016, 034 és 041/4 hrsz-ú út (MÁ)	K.VIII.B.	10-21,2 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
28.	095 hrsz-ú út (EG, MÁ)	K.VIII.B.	10-12,7 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*
29.	0240/6 hrsz-ú út (MÁ)	K.VIII.B.	11 m	Helyi kiszolgáló út	Önkormányzat	*

(3) A közlekedési területen elhelyezhető:

1. A közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, közúti jelzőtáblák
2. közművek, vízvezetési, hírközlési és környezetvédelmi építmények
3. hirdető berendezések
4. utcabútorok, szobrok és emlékművek

(4) A település területén – helyi önkormányzati rendelet hiányában - az OTÉK 42. §-ban meghatározottak szerint a gép- és egyéb járművek elhelyezését saját területen belül kell biztosítani.

(5) A szabályozási területen valamennyi beépíthető ingatlan megközelítését önkormányzati közúton, közforgalom elől el nem zárt magánúton, vagy közforgalom elől elzárt magánúton biztosítani kell. Építési telek

közúti kapcsolata közterületről, gyalogútról és kerékpárútról nem biztosítható.

(6) Az országos közúthálózat melletti ingatlanok esetében a közúthoz történő csatlakozást (útcsatlakozást), kapubejárat létesíteni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.

(7) A közlekedési létesítmények (utak, földutak, műtárgyak, kerékpárutak, gyalogutak és járdák) építéséhez a közlekedési hatóság engedélyét a vonatkozó jogszabályok szerint meg kell szerezni.

(8) A telekalakítási, ill. az épületek, építmények építési- és használatbavételi, valamint fennmaradási engedélyének kiadásakor az építési telek megközelítésére szolgáló út járműközlekedésre való alkalmasságát, használhatóságát, megfelelőségét vizsgálni kell, illetőleg ennek megfelelő minőségű és teherbírású út kialakítását elő kell írni.

(9) A település közigazgatási területén belül található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett az út tengelyétől számított 50 m-es védőtávolság előírt. A védőtávolságon belül építmény csak a külön jogszabályban előírt feltételek szerint, a közutak esetében a közutak kezelőinek hozzájárulásával helyezhető el.

(10) Belterületen – a közút mellett ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a szabályozási tervben szereplő, közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése a közút kezelőjének hozzájárulásával végezhető, a közlekedésbiztonsági előírások betartásával, a közvilágítás és a gyalogos közlekedés biztosításával.

(11) Közutak fejlesztése csak jogerős építési engedély, valamint a vízelvezetésre vonatkozó jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában történhet.

(12) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen

- a) a közút tengelyétől számított 50 m-en belül kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi anyag kitermeléséhez
- b) a közút területének határától számított 10 m távolságon belül fa ültetéséhez, vagy kivágásához

(13) Az utak, parkolók fásítása kötelező, melyet a kertészeti kiviteli tervek szerint kell - a közmű kiviteli tervek figyelembevételével - megvalósítani. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajokat. Útkereszteződéseknél a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen a területen sem növényzet, sem épített létesítmény nem helyezhető el.

Gazdasági erdőterületek

10. §

(1) A terület gazdasági rendeltetésű erdők (Eg) elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezetben 10 ha-t meghaladó területen, telkenként legfeljebb egy az erdőgazdálkodással és vadászattal kapcsolatos, valamint az előzőekhez fűződő turisztikai épület helyezhető el legfeljebb 300 m² beépített területtel az illetékes erdészeti hatóság hozzájárulásával.

Kertes mezőgazdasági területek

11. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) a szőlő- és gyümölcsstermesztés és kertművelés számára szolgáló terület.

(2) A keretes mezőgazdasági övezet területén a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartott telkek kivételével elhelyezhető telkenként legfeljebb egy, elsősorban a tárolás és pihenés célját szolgáló épület, valamint terepszint alatti építmény (pince). A kertes mezőgazdasági övezet területén a művelési ágtól függetlenül lakóépület nem helyezhető el.

(3) A kertes mezőgazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság
Mk	1500 m ²	12 m 80 m	Oldalhatáron álló	3 %	0 – 3,5 m

(4) A 720 m²-et el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.

(5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteinek területén a táj beépítési jellegének megtartása érdekében az épületek kialakítására a következő rendelkezések vonatkoznak:

- Új épületet építeni, meglévő épületet átalakítani és bővíteni alapvetően környezetbe illeszkedő tömegalakítással és építészeti megoldásokkal lehet.
- A tervezett épület tetőzetre merőleges irányú szélessége 6 m-nél nagyobb nem lehet.
- A tervezett épületet jellemzően magastetővel, szimmetrikus nyeregtetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge 35-45° közötti.
- A tetőhéjalás anyaga piros színű kis elemes tetőfedő anyag agyagcserép lehet.

Általános mezőgazdasági területek

12. §

(1) Az övezet a szántóföldi mezőgazdasági termelés, rét- és legelőgazdálkodás céljára szolgáló terület melyek közül az Má1 jelű övezet területe elsősorban szántóművelésű terület, az Má2 övezet területe pedig a Rába, illetve a Csörnóc-Herpenyő árterülete, vízjárta terület.

(2) Az Má2 jelű övezet területén közműépítmény és út kivételével építményt és épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Az Má1 jelű övezet területén 20 000 m² telekterület felett helyezhető el mezőgazdasági üzemi épület úgy, hogy az a megengedett 3 %-os beépítettséget nem haladhatja meg. A mezőgazdasági üzemi épület megengedett legnagyobb építménymagassága 7,5 m lehet. Az övezet területén lakóépület nem helyezhető el.

(4) Az Má1 jelű övezet területén több önálló telekből az OTÉK 1. számú melléklet 55/a pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 20 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 20 %-ot nem haladhatja meg.

A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell – a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan – azt a tényt, hogy mely helyrajzi számú birtokhoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bevezetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján – a tulajdonos érdekében – azokra a telkekre, melyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor – egészben vagy részben – beszámításra került.

Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

A birtokközpont és a kiegészítő központ kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

Vízgazdálkodási területek

13. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvíz ártalommentes elvezetését biztosítani, környezetének károsítása nélkül.

A csapadékvíz elvezető rendszerbe csak a mindenkor érvényes jogszabályban előírt minőségi paramétereket meg nem haladó szennyezettségű, csapadékból származó vízmennyiség kerülhet.

(2) A természetes vízfolyások partvonalától számított 6 m-en belül, csapadékvíz elvezető árkok partvonalától számított 3 m-en belül épület, építmény – vízügyi létesítmények kivételével - nem helyezhető el. A parti sávot is magába foglaló ingatlan csak a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel hasznosíthatóak.

(3) Az ingatlan tulajdonosa köteles a területén lévő vízvezető rendszer megfelelő karbantartására.

A szabályozási tervben önálló helyrajzi számmal rendelkező vízfolyások, árkok és csatornák: a Bogrács patak a 0178 és 054 hrsz-ú, vízvezető árkok a 032, 038, 0233, 0241/2, 1385, 0211, 0160/2, 0175, 032, 038, 080, 072, 042 és 048 hrsz-ú földrészleteken találhatóak.

A településen önálló helyrajzi számmal nem rendelkező, ill. alrészletként bejelölt közcélú vízvezető árkok az utak mellett és a 1420, 22, 23, 24, 1368, 69, 70, 71, 72, 95, 96, 97/2, 98, 99/1, 100, 104, 102, 105, 106/1, 62, 44 és 46 hrsz-ú földrészleteken található.

(4) A település felszíni vízvezetésében jelentős szerepet játszó utak fejlesztése kizárólag a felszíni vízvezetés tervezésével és a szükséges engedélyek birtokában végezhető.

ÉRTÉKVÉDELEM

Természeti értékek védelme

14. §

(1) Döbörhegy község területén a Természetvédelmi törvényben foglaltak alapján egyedi határozatokkal az alábbi hrsz-ú ingatlanok ex lege lép kijelölése megtörtént, mely a tárgyi területek vonatkozásában országos védettséget jelent.

0185/2, 0217/2b, 0227/2

Építészeti értékek védelme

15. §

(1) A szabályozási tervben jelölt, az 1. számú melléklet szerinti terület nyilvántartott régészeti lelőhely. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. A nyilvántartott régészeti lelőhelyen a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyezi az építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött, 30 cm mélységet meghaladó tereprendezési munkákat.

(2) A település építészeti értékének védelme érdekében az alábbi épületek és építmények helyi védelem alá rendelvek:

- Szűz Mária szobor. Helye: Fő utca 19., hrsz: 126.
- Kőkereszt korpusszal. Helye: Mező utca, hrsz: 26.
- Kőkereszt a temetőben korpusszal és Mária szoborral. Helye: 148/1 hrsz
- Kőkereszt korpusszal és Mária szoborral. Helye: Fő utca 10., hrsz: 48
- Mária szobor ölében a halott Krisztussal. Helye: Fő utca 5., hrsz: 56
- Mária szobor vas keresztel. Helye: 1108 hrsz
- Kőkereszt korpusszal és Mária szoborral. Helye: Fő utca, hrsz: 54
- Fő utca 62.; hrsz: 9
- Fő utca 31.; hrsz: 132
- Fő utca 42.; hrsz: 20
- Fő utca 30.; hrsz: 26
- Fő utca 38.; hrsz: 22
- Homok utca 3.; hrsz: 66/1
- Volt általános iskola. Helye: Iskola utca 1.; hrsz: 107/2
- Pince. Helye: 1124 hrsz

(3) A szobrok és kőkeresztek el nem bonthatók, át nem alakíthatók, áthelyezésük csak indokolt esetben az önkormányzat testületének jóváhagyásával történhet. A szobrok és kőkeresztek védelméről, jó karbantartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(4) A helyi védelem alatt lévő lakóépületek, esetében felújítás és átépítés során az épület jelenlegi építészeti karakterét meg kell őrizni. Megtartandó a főhomlokzat díszítése, homlokzati tagozatai, az épület tömegaránya, tetőformája, a beépítés jellege. Felújítás esetén az idő során eltűnt homlokzati tagozatokat vissza kell állítani. Az utcai, illetve az utcáról látszó homlokzatokon nem helyezhető el az épület karakterét zavaró létesítmény, pl. antenna, előtető, stb. Hirdetés, cégtábla és reklámfelirat csak az építészeti karakternek alárendelten alakítható ki. Törekedni kell az eredeti, rendeltetésnek megfelelő használatra, ha ez nem lehetséges, közcélú hasznosításra.

Környezetvédelmi előírások

16. §

(1) Általános előírások

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényt és végrehajtási rendeleteit kell betartani. Helyi jelentőségű előírások nincsenek.

(2) Talaj és vízvédelem

Az ingatlantulajdonos köteles az ingatlanán keletkező, az ideiglenes tárolásra szolgáló (közműpótló) létesítmények, berendezések ürtéséből származó, illetve közüzemi csatornahálózatba vagy más módon befogadóba vagy szennyvíztisztítóba nem vezetett települési folyékony hulladékot, valamint a települési szilárd hulladékot a külön jogszabályban előírtak szerint gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére feljogosított hulladékkezelőnek átadni.

Minden fejlesztés feltétele a szennyvíz elvezetésének és ártalmatlanításának a jogszabályok szerinti (területi vagy technológiai) határértékek biztosításával történő ártalmatlanításának a megoldása.

Új létesítmények tervezésénél, és megvalósításánál, valamint működtetésénél az elérhető legjobb technikának megfelelő kibocsátási színvonalat eredményező módszereket, eljárásokat, termelő illetve szennyvíztisztító berendezéseket kell alkalmazni.

A község teljes közigazgatási területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny területen (nitrátérzékeny terület) helyezkedik el. A nitrátérzékeny területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a vizek nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében meghatározott előírásokat kell betartani a mezőgazdasági tevékenység során.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések felsorolása „-ról melléklete szerint a települések szennyeződés érzékenységi besorolása alapján a község az érzékeny kategóriába tartozik.

A 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó

határértékektől és alkalmazásuk szabályairól, 2. számú melléklete a szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére vonatkozó, víz-minőségvédelmi területi kategóriák szerint Döbörhegy felszíni víz befogadói általánosan védett befogadók.

A vízerózióknak kitett terület övezeteiben kiemelt cél a növényzettel való borítottság megőrzése illetve növelése

(3) Levegőtisztaság védelem

A helyhez kötött légszennyező pont- és diffúz források létesítéséhez a környezetvédelmi hatóság engedélye szükséges. A levegővédelmi követelményeket a hatóság határozatban írja elő.

A 4/2002. (X. 7.) KVVVM rendelet „a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről” Döbörhegy községet a 10. pontban az országnak a nem kijelölt részéhez sorolja.

(4) Zaj- és rezgésvédelem

A belterület lakóterületein - üzemi létesítményektől, építőipari kivitelezési tevékenységből és közlekedéstől származó zaj esetén -, a hatályos rendeletek szerinti lakóterületi zajterhelési határértékeknek kell teljesülni.

Az üzemi létesítménybe beletartoznak a kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, és minden más hangosítást igénylő rendezvények is.

(5) Hulladékgazdálkodás

Az ingatlantulajdonos az ingatlanán keletkező, vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.

A hulladék termelője, birtokosa a hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni. A hasznosításra vagy ártalmatlanításra vonatkozó kötelezettségét a kötelezett

a) jogszabályokban meghatározott feltételekkel, megfelelő hasznosító vagy ártalmatlanító eljárás,

berendezés, létesítmény alkalmazásával saját maga teljesíti, vagy

b) az erre feljogosított és engedéllyel rendelkező kezelőnek történő átadással, a kezelés költségeinek megfizetésével teljesíti.

Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg, - ellenkező bizonyításáig - az ingatlan tulajdonosát terheli.

A fogyasztó köteles a szervezett hulladékbegyűjtést igénybe venni.

Közműfeltételek

17. §

Településközponti vegyes terület, lakóterület és gazdasági terület részleges közművesítettséggel, kertes mezőgazdasági terület hiányos közművesítettséggel is létesíthető az építési szabályzatban foglalt feltételek szerint. A részleges közművesítettség kizárólag a vezetékes szennyvízelvezetés hiányára vonatkozik, de a szennyvízcsatornázással egyenértékű szennyvízkezelés minden esetben kötelező.

(1) Ivóvízellátás

Bármely építési övezetben az épületek kommunális ivóvízellátása a közüzemi hálózatról, vagy jelen építési szabályzatban meghatározott területeken egyedi fúrt vízkútról történik.

Egyedi vízellátás csak a vízügyi hatóság engedélye alapján létesíthető, de ebben az esetben az engedély birtokosa köteles az emberi fogyasztásra felhasznált ivóvízre vonatkozó hatósági előírások szerinti a vízminőséget folyamatosan biztosítani. Elvi építési engedélyhez a vízügyi hatósági engedély megléte nem feltétel, de építési engedély egyedi vízellátás kiépítése esetén csak a jogerős vízjogi engedély megléte után adható ki. Egyedi vízkúttal történő vízellátás esetén a jogerős vízjogi üzemeltetési engedély az épület használatbavételi eljárásának időpontjára rendelkezésre kell álljon.

- a) Településközponti, lakó és üdülőterületen a kommunális ivóvízellátás csak közüzemi hálózatról biztosítható.
- b) Gazdasági területen a kommunális ivóvízellátás a közüzemi hálózatról biztosítható. Egyedi fúrt kút létesítése is megengedett az előírt feltételek biztosítása esetén.
A gazdasági területeken jelentkező technológiai vizigény kielégítése minden esetben egyedi elbírálás alá esik.
- c) Mezőgazdasági területen az ivóvízellátás közüzemi hálózatról, vagy egyedi vízkútról biztosítható.
Csak öntözésre használt vízkút is csak vízjogi engedély alapján létesíthető.

(2) Szennyvízelhelyezés

Bármely építési övezetben, amennyiben az épületek használata során kommunális, vagy egyéb szennyvíz keletkezik az épület tulajdonosa köteles annak ártalommentes elhelyezéséről gondoskodni.

A közüzemi szennyvízelvezető hálózat megépítése után az ingatlanokat a csatornahálózathoz csatlakoztatni kell. A közcsatornába vezetett szennyvíz minőségi paraméterei nem haladhatják meg az érvényben lévő jogszabály előírt határértékeket. A szennyvízcsatlakozás kiépítését új építés esetén legkésőbb a használatbavételi eljárás időpontjára meg kell valósítani.

Amennyiben az építési terület közüzemi szennyvízcsatlakozása nem biztosítható, úgy a vonatkozó jogszabály szerint a közüzemi szennyvízcsatornázással egyenértékű egyedi szennyvízkezelés kislétesítmények - mint zárt szennyvízgyűjtő, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, egyedi szennyvíz elhelyezési kisberendezés - is telepíthetőek a jelen építési szabályzatban meghatározott területeken és külön engedélyezési eljárás alapján. Építési engedély csak a szennyvízkezelési kislétesítmények - kivételt képez a zárt szennyvízgyűjtő - jogerős engedélye birtokában adható ki. A használatbavételi eljárás időpontjára a szennyvízkezelési kislétesítmény üzemeltetési engedélyének rendelkezés kell állnia.

Zárt szennyvízgyűjtő létesítésére az építési engedélyezési eljárással egy időben adható engedély. Tulajdonos kötelezettsége a zárt gyűjtő folyamatos vízzáróságáról és a gyűjtött szennyvíz előírások szerinti elszállíttatásáról gondoskodni.

- a) Lakóterületen a kommunális szennyvízelvezetés a közüzemi hálózat kiépítését követően kizárólag a közüzemi hálózatról biztosítható. A közüzemi hálózat kiépítéséig a vonatkozó jogszabályok betartása mellett megengedhető az egyedi szennyvízkezelési kislétesítmény telepítése.
- b) Településközponti vegyes területen a szennyvízelvezetés a kiépítést követően kizárólag a közüzemi hálózaton történhet. A közüzemi hálózat kiépítéséig a vonatkozó jogszabályok betartása mellett megengedhető az egyedi szennyvízkezelési kislétesítmény telepítése.
- c) Gazdasági területen a kommunális szennyvízelvezetés a kiépítést követően a közüzemi hálózatról is biztosítható. Amennyiben a terület nem rendelkezik közüzemi szennyvízelvezetéssel, egyedi szennyvízkezelési kislétesítmény telepíthető.

A gazdasági területeken jelentkező technológiai szennyvíz esetében a közcsatornába vezethető szennyvíz minőségi paramétereit meghaladó mértékű szennyezettség esetén előtisztító kiépítése szükséges. Amennyiben a terület nem kapcsolható be a közüzemi szennyvízelvezető hálózatba, úgy külön vízügyi hatósági engedély alapján kell a szennyvíztisztítást biztosítani.

- d) Mezőgazdasági területen egyedi szennyvízkezelési kislétesítmény létesíthető.

(3) Gáz és kőolajüzemű létesítmények

a) Szénhidrogéneket szállító vezetékek biztonsági övezetén belül tilos:

- minden építési tevékenység
- a tűzrakás, ill. anyagok égetése /pl. tarlóégetés)
- bányaművelés
- a vezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása
- zagytér létesítése
- a robbantás

valamint a biztonsági övezeten belül tilos:

- 15-15 m távolságon belül árasztásos öntözés, rizstelep, halastó, víztározó létesítése
- 5-5 m távolságon belül fák ültetése, szőlő és egyéb kordonok elhelyezése, 50 cm-nél mélyebb talajművelés, anyagok állandó, vagy ideiglenes tárolása
- 3-3 m távolságon belül bokrok és cserjék (egres, ribiszke, szőlő stb.) ültetése.

b) A gáz elosztóvezetékek biztonsági övezetén belül épületet, építményt elhelyezni tilos.

(4) Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

Az ásványi nyersanyag - a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 3.§.e) bekezdésében meghatározott talaj kivételével - kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban az illetékes Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

Záró rendelkezések

18. §

E rendelet 2008. május 15-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Döbörhegy, 2008. április 25.

Kovács János
polgármester

Osvald Lajosné
körjegyző

Kihirdetve: 2008. április 25.

Osvald Lajosné
körjegyző

1. sz. melléklet

a Döbörhegy község helyi építési szabályzatához

Régészeti védelem alatt lévő területek jegyzéke

(régészeti feltárási területek sorszáma, régészeti védelemmel érintett telkek hrsz -a)

hely	EOV		hrsz	Régészeti érintettség
Döbörhegy	Y	X		
Pusztá u. D-i oldala	472106	185689	0166/8-13	őskor