

DÖRGICSE SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2003. OKTÓBER

Tervező: Pomsár és Társai Építész Iroda Kft 1065 Budapest, Nagymező utca 25. Tel: 1 269 0786

DÖRGICSE * SZABÁLYOZÁSI TERVE

Megbízó:
Dörgicse Önkormányzata

Tervezők:

Pomsár és Társai Építész Iroda Kft
1065 Budapest, Nagymező utca 25. Tel: 1 269 0786
Városov Péter építészmérnök, városrendezési szakmérnök
TT1 01 2320
Hambek Zoltán építészmérnök
Környezetalakítás, tájvédelem:
Drobnai Mária K-1-01-5106/99 - Exteriör Bt.
Közlekedés:
Wettstein Miklós K1 d-1/01-2317 - Wettstein és Társa Bt
Közművek:
Romhányi Gábor VCS 2-1/01-6018 - KMT Landia Kft.

Tapolczai Tiborné	Városov Péter
városépítési szakmérnök	városépítési szakmérnök
TT 1 01 2184	TT 1 01 2320

ügyvezetők

ELŐZMÉNYEK

Dörgicse Településszerkezeti Tervének elkészülte után került sor jelen Helyi Építési Szabályzat és a hozzá tartozó Szabályozási Terv kidolgozására.

A Szabályozási Terv döntései - számos törvény és rendelet mellett - a következő fő alappilléreken nyugszanak:

- / Építési törvény - 1997. évi LXXVIII. tv.
- / OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet
- / Balaton törvény - 2000. évi CXII. tv.
- / Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatóság előírásai
- / Dörgicse Településszerkezeti Terve

Veszprém Megye Területrendezési Terve előírásait ugyancsak figyelembe vettük, bár az a dokumentum még nem érvényes.

A SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE

A terv a következő dokumentumokból áll:

Helyi Építési Szabályzat - önkormányzati rendelet

SZ-1	A belterület Szabályozási Terve - Alsó- és Felsődörgicse	1:2000
SZ-2	A belterület Szabályozási Terve - Kisdörgicse	1:2000
SZ-3	A külterület Szabályozási Terve - teljes közigazgatási terület	1:10000

Az alaptérképeket 1:10000 és 1:2880-as léptékben a Veszprémi Földhivatal bocsátotta rendelkezésünkre, ezek szkenneléssel kerültek digitális feldolgozásra. A tervek AutoCad programmal készültek el.

A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI

Dörgicse legfontosabb érdeke

- / a lélekszám megtartása vagy növelése,
- / a hagyományok megőrzése.

Ezen célok megvalósításához nyújt segítséget a szabályzat a következő főbb tartalmakkal:

- / az épített és a táji értékek védelme,
- / a borkultúra, borturizmus támogatása,
- / önkormányzati fejlesztésű lakóterület szabályozása.

Ezen szempontok követése jelenti a Szabályozási Terv vezérfonalát és ennek érdekében sok helyen az eleve jelentős kényszereket tartalmazó felsőbb szabályzatokon túlmenően szigorít a HÉSZ az előírásokon.

Engedélyezési eljárás

Az engedélyköteles munkák körét és az engedélykérelemhez benyújtandó dokumentumok számát bővítettük.

Területfelhasználás

Lakóterület

Az egész község falusias lakóterület, mely építési övezet az új beépítésű területeken is érvényes lesz. A lakóterület bővítésére csak Alsődörgicsén kerül sor. Ennek egy része, a belterület közepén a nyugati oldalon csatlakozik közvetlenül a meglévő belterülethez. Indokoltságát adja, hogy a korábbi ÁRT-ben is így szerepelt. A másik része teljesen új fejlesztés: ez a déli lakóterület. Önkormányzati kezdeményezésben telket kapnak fiatalok, így felelve meg annak a koncepciónak, hogy Dörgicse a lakosságát megtartani esetleg azt növelni akaró község.

Vegyes terület

Az üzletek, szolgáltatási egységek jól kialakíthatók a lakóépületekben is, önálló intézményterületet csak a falu szívében jelöltünk ki, ahol több intézmény található együtt. Itt szabad terület is áll rendelkezésre távlati fejlesztés céljára. Jól elhelyezhető lenne szállásépület vagy más idegenforgalmi vonzású intézmény: mesterségek háza, alkotóház, stb.

Gazdasági terület

Új gazdasági területek nem kerülnek szabályozásra, a meglévők besorolása történik meg. A felsődörgicsei pincészet helyi védelemre érdemes, építési szabályai hasonlóak a lakóterületével, mivel azokkal egy sorban helyezkedik el.

A délnyugati részen elhelyezkedő volt fűrészüzem sokkal inkább gazdasági jellegű, telepszerű helyzetét vettük figyelembe az előírásokkal. A közvetlenül szomszédos építési telkeken nincs mód eltérni a jelenlegi használatától a tulajdoni viszonyok miatt, a beültetési kötelezettség védi a területet az üzemi terheléstől.

A külterületen lévő Becser major (erdőgazdaság) és juhtelep mezőgazdasági üzemi területként kerültek szabályozásra.

Különleges terület

Az OTÉK előírásai szerint ide tartozó - szokásosan előforduló - területek: a temetők, a sportpálya. Egyedi eset a három romterület, a régi temető, mint kegyeleti park, és a BTSZ-ban szereplő idegenforgalmi fejlesztési terület a belterület déli részén.

Zöldterület

A zöldterületek - közparkok - szerepe jelentős a községben. Ez választja el egymástól Alsó- és Felsődörgicsét. A felsődörgicsei kettős templom romja mögötti terület magánkézben van, ahol a tulajdonos a környezethez illeszkedő zöldfelületet, idegenforgalmat kiszolgáló építményeket akar létesíteni. Ezt a területet is közparkként szabályozza a terv, ugyanakkor figyelembe veszi magántulajdon mivoltát is.

A közparkoktól különböző, más jellegű zöldterület a közlekedési területeket kísérő zöldterület (Zkő). A településkarakter fontos színfoltjai ezek az utcák teresedéseiben elhelyezkedő kis zöldfelületek, melyek megjelennek az újonnan szabályozott lakóterületen is.

Erdő terület

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett erdei a település nagy részét foglalják el.

Mezőgazdasági terület

A mezőgazdasági területeket a szabályzat részletesen differenciálja a Balaton törvény övezeti rendszere alapján. Az 1:10000 léptékű külterületi övezeti tervlapon a következő rendszerben szerepelnek a mezőgazdasági területek.

Két fő csoportot képeznek az általános- és a kertes mezőgazdasági területek. Ezeken belül a további alövezetek attól függően alakulnak, hogy az I. osztályú szőlőkataszterbe tartozik-e a terület és, hogy tájképvédelmi övezetbe van-e sorolva a BTSZ szerint.

Utak

A meglévő úthálózat szélesítését nem irányozza elő a szabályozás csak egy-két kisdörgicsei utca esetében, ahol alig sért magánérdeket a felszabályozás és az utca nagyon keskeny. Az új utcákat az OTÉK előírásai szerint alakítja ki a terv.

Övezeti előírások

Az egyes építési övezetekben, övezetekben alkalmazott előírásokkal azt a célt tűzi maga elé a szabályzat, hogy csökkentse a túlépítést, fogja vissza a besűrűsödést, segítse elő a hagyományos beépítés és formaelemek alkalmazását.

Ennek érdekében a legnagyobb beépítettség általában 200m², a legnagyobb építmény magasság: 3,6-4,2m, telkenként csak egy lakás építhető (2000m² felett legfeljebb 2 lakás), a kialakítható legkisebb telekméret belterületen 1500m², külterületen 2700m² és ezek általában a beépíthetőség minimumai is. Oldalhatáron álló építési helyet, a hagyományos beépítésű területeken fésűs illetve halmazos beépítést ír elő a szabályzat, álló téglalap a kötelező nyílásforma. Az anyaghasználat, az alaprajzi kontúr, a tetőforma rögzítve van az előírások között és érvényes minden övezetben. A sűrűsége, magasságra vonatkozó előírásokat a településközpont vegyes területen némileg enyhíti a szabályzat. A mezőgazdasági területekre a BTSZ előírásait következetesen átvettük.

Védelmi kategóriák

A műemlékek körül kijelöli a szabályzat a Műemléki Környezetet, több helyen a közvetlenül szomszédos telkeken túl, mert a terepviszonyok az együtthatást ilyen irányban befolyásolják.

Helyi védelemre sok, a hagyományos építkezést szépen megőrző épületet jelöltünk ki. Ezek nem bonthatók. Ennél enyhébb kategória a hagyományos beépítési jelleget hűen tükröző épületek nagy száma. Ezek esetében a bontás engedélyezett, de a hasonló elrendezésben való újjáépítés kötelező.

Területi védelmet kapnak a településmagok (Helyi Értékvédelmi Területek)

Telekalakítás

Telekalakítási kötelezettségű területeken - tt jellel jelölve - az egész területre egyszerre kell telekalakítási tervet készíteni.

Szabályozási Terv

Szabályozási Terv készítés kötelezettségű terület az idegenforgalmi fejlesztési terület.

JELEN TERV ÉS A BALATON TÖRVÉNY (Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve és a Balatoni Területrendezési Szabályzat) ÖSSZEVETÉSE

Dörgicse a Balaton kiemelt üdülőkörzetbe tartozik, de nem partközeli a besorolása.

A BTSZ 9. § (4) bekezdése szerint a belterület (beépítésre szánt terület) csak 15%-kal növelhető, amíg a szennyvízcsatorna-hálózatra a lakások, illetve üdülőegységek legalább 60%-a nem köt rá. A terv és szabályozás elkészültének időpontjában a 60%-os arányt elérte a község, mely arány ezután csak növekedni fog hiszen a teljes közművesítettség az építés feltétele.

A **VÉDELMI ÖVEZETEK** a következő mértékben érintik a tervezési területet.

Természetvédelmi övezetek

V-1 – Védett természeti terület

A BFNP határa nagyrészt az erdőterületeket foglalja magába. Ezen túlmenően ide tartoznak csatlakozó kertés mezőgazdasági területek és a település belterülete. A Nemzeti Parkon túl a mencshelyi út és a Bere árok közötti terület egészíti ki a természetvédelmi területeket.

V-2 – Védelemre javasolt terület

A Btv. a Nemzeti Parkhoz csatlakozó kisebb területeket javasol védelembe vonni. A TSZT abból a logikából következtetve, hogy a jelenlegi belterület is a Park része, azokat az újonnan belterületbe vonandó részeket, melyek foltszerű kiegészítései a belterületnek, védelemre javasolja.

V-3 – Ökológiai hálózat által érintett egyéb terület

Ökológiai hálózati elem a belterülettől délre, a közigazgatási határ mentén található. Ez a terület megegyezik az erdősítésre javasolt felülettel.

Táj- és településkép-védelmi övezet

T-1 – Tájképvédelmi terület

Tájképvédelmi területbe sorolja a Btv. a déli lejtők, domboldalak nagy részét, azokat, amelyek nem erdők vagy erdősítésre javasoltak.

T-2 – Településkép-védelmi terület

Településképvédelmi övezetként Alsódörgicse központja és Kisdörgicse nagy része szerepel. A TSZT ennek megfelelően alakít ki helyi értékvédelmi területeket, de nagyobb illetve több területen, mint amennyit a T-2 övezet lefed. Első sorban ebbe a kategóriába kell vonni Alsódörgicse halmazos beépítésű régi magját, továbbá Felsődörgicse fésűs beépítésű fő utcáját. Kisdörgicsén - úgy véltük - főlegesen kihagyni a kismennyiségű, még beépítetlen telket a védelmi övezetből, hiszen azokon is ugyanolyan előírásokat alkalmazunk, mint a már beépített ingatlanokon.

T-3 – Kiemelt jelentőségű épített környezeti érték és régészeti területek

Kiemelt jelentőségű épített környezeti értéként és egyúttal régészeti területként jeleníti meg a Btv. a három templomrom műemléki környezetét. Ezek közül a kisdörgicsei pusztatemplom esetében van eltérés, a TSZT-ben a valóságos helyen tüntetjük föl a területet.

Tájrrehabilitációs övezet

A településen nem található.

Felszíni szennyeződésre érzékeny területek övezete

SZ-1 – Fokozottan érzékeny terület

A település nagy részében SZ-1 besorolású.

SZ-2 – Érzékeny terület

A TSZT-en ábrázoltuk a néhány érzékeny terület körvonalát, melyen belül az SZ-2 és melyen kívül az SZ-1 övezet található.

Felszíni vízminőség-védelmi övezet

A településen nem található.

A **FUNKCIONÁLIS ÖVEZETEK** a következő mértékben érintik Dörgicsét.

Települési övezet

A meglévő belterületeket jelöli a Btv. Ehhez képest határoz meg a TSZT belterület bővítésre további területeket.

Termelési övezetek

M-1 – Árutermelési mezőgazdasági övezet

Az általános mezőgazdasági területek tartoznak ide.

M-2 – Kertgazdasági terület

Kertgazdasági területbe sorolja a Btv. a zártkerteken kívül az azokhoz csatlakozó, hasonló fekvésű területeket. Ezt a kétféle kertgazdasági területet a mellékelt tervlapon is megkülönböztettük.

E-1 – Meglévő erdőgazdasági terület

Ide tartoznak a meglévő erdőgazdasági területek. Az Állami Erdészeti Szolgálat ezen túlmenően is jelöl erdőt, amit a mellékelt térképen külön jellel ábrázoltunk, a Szabályozási Terven mindkét erdőt egyformán erdő övezetbe soroltuk.

E-2 – Erdősítésre javasolt terület

A Btv. által erdősítésre javasolt foltok jelenleg általános mezőgazdasági (M-1) övezetben vannak. Kivételt jelent egy északi határszélen fekvő erdősítésre javasolt terület, mely C-1 (első osztályú szőlőkataszter) övezetben fekszik, így besorolása ellentmondásos.

Minőségi fejlesztést szolgáló övezetek

Ü-1 – Turisztikai fejlesztési terület

Turisztikai fejlesztési területnek a Btv. a juhtartó telep környezetét jelöli ki. A telepen 1000 állatot tartanak, erre idegenforgalmi vonzerőt nem lehet alapozni. A TSZT a déli lakóterület-fejlesztés folytatásaként jelöli ki, amely részben általános mezőgazdasági övezetbe esik, részben - a déli fele - a tájképvédelmi övezetbe tartozik. A fejlesztési terület előnye továbbá, hogy önkormányzati tulajdonban van.

C-1 – I. osztályú szőlőkataszteri terület

A Btv. szerint az első osztályú szőlőkataszter területei nagy részben a kertés mezőgazdasági területek övezetével esnek egybe, illetve azon túlterjednek.

Az aktuális minisztériumi nyilvántartás két helyen tér el ettől. Egyik a Balázs-hegy alatti északi sáv, melyet többletként szerepeltet a nyilvántartás. A másik az akali út nyugati oldalán fekvő sáv, melyet éppen ellenkezőleg az I. osztályú szőlőkataszterből kivettként tüntetnek fel. Utóbbi tény alapvető fontosságú, mert e nélkül nem valósíthatók meg az önkormányzati fejlesztések.

**Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
7/2003. (X. 03.) rendelete**

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Dörgicse Község Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV.tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 2000. évi CXII. törvénnyel összhangban (Balatoni Területrendezési Szabályzat, továbbiakban: BTSZ) az alábbi rendeletet alkotja és jóváhagyja a belterületi és külterületi Szabályozási Tervet.

1. § A rendelet hatálya

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed a település egész közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A rendelet csak a Szabályozási Tervekkel együtt érvényes. (Belterület - 1:2000 SZ-1, SZ-2 sz. tervlapok, dátum: 2003. szeptember, Külterület – 1: 10000 SZ-3 sz. tervlap, dátum: 2003. szeptember)

I. Fejezet Az építésügyi hatósági engedélyezés általános szabályai

2. § Engedélyhez kötött munkák (részletes felsorolásukat lásd az 1. mellékletben)

- (1) Építési engedélyhez kötött mindazon építési munka, melyet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatároz, továbbá:
 - a. a telek oldal és hátsó telekhatárain épített kerítés,
 - b. a védett területeken (műemléki környezet, helyi művi és természeti értékvédelmi területek) a fenti KTM rendelet a. pontjában kivételként említett munkák,
 - c. a védett területeken (műemléki környezet, helyi művi és természeti értékvédelmi területek) a homlokzatot érintő bármilyen változtatás (felújítás, színezés, szerelt berendezések - pl. vezetékek, antennák - elhelyezése).
- (2) Bontási engedélyhez kötött mindazon építési munka, melyet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatároz.
- (3) Az építési engedély nélkül végezhető építési, illetőleg a bontási engedély nélkül végezhető bontási munkát is csak a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat, továbbá az általános érvényű kötelező építésügyi és más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemléki és természetvédelmi, talajvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzést biztosító stb.) előírások megtartásával szabad végezni. E rendelkezések megsértése esetén a szabálytalanul végzett építési munkák jogkövetkezményeit kell alkalmazni.
- (4) Az építési engedélykérelmekhez a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendeletben foglalt előírásokon túl a következőket kell benyújtani:
 - a. geodéziai felmérés abszolút szintrendszerbe kötve,
 - b. kertészeti és tereprendezési terv,
 - c. kerítésterv,
 - d. talajmechanikai szakvélemény, melyet tájékoztatásul a Magyar Geológiai Szolgálat részére is el kell küldeni,
 - e. a beépítettség és az építménymagasság számítását bemutató idomtervek,
 - f. táblázatot a rendezési tervi mutatók teljesítéséről.

II. Fejezet Területfelhasználás

3. § A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei

(1) Lakóterületek

- a. Falusias lakóterület - 1 **(Lf-1)**
Ebbe az övezetbe tartoznak a település hagyományos fésűs beépítésű lakóterületei a terv szerinti határvonalakkal.
- b. Falusias lakóterület - 2 **(Lf-2)**
Ebbe az övezetbe tartoznak a település hagyományos halmazos beépítésű lakóterületei a terv szerinti határvonalakkal (Alsódörgicse - védett településmag).
- c. Falusias lakóterület - 3 **(Lf-3)**
Ebbe az övezetbe tartoznak a település közelmúltban beépülésnek indult lakóterületei a terv szerinti határvonalakkal.
- d. Falusias lakóterület - 4 **(Lf-4)**
Ebbe az övezetbe tartoznak a település tervezett lakóterülete - szélső teleksorok - a terv szerinti határvonalakkal.
- e. Falusias lakóterület - 5 **(Lf-5)**
Ebbe az övezetbe tartoznak a település tervezett lakóterülete - középső tömb - a terv szerinti határvonalakkal.
- f. Falusias lakóterület - 6 **(Lf-6)**
Ebbe az övezetbe tartoznak a település tervezett többlakásos lakóterülete a terv szerinti határvonalakkal.

(2) Vegyes területek

- a. Településközpont vegyes terület - 1 **(Vt-1)**
Ebbe az övezetbe tartozik az intézményterület a település központi részén a terv szerinti határvonalakkal.
- b. Településközpont vegyes terület - 2 **(Vt-2)**
Ebbe az övezetbe tartozik a sportpálya melletti intézményterület a település központi részén a terv szerinti határvonalakkal.

(3) Gazdasági területek

- a. Kereskedelmi, szolgáltató terület - 1 **(Gksz-1)**
Ebbe az övezetbe tartozik a felsődörgicsei borászati üzem a terv szerinti határvonalakkal.
- b. Kereskedelmi, szolgáltató terület - 2 **(Gksz-2)**
Ebbe az övezetbe tartozik az alsódörgicsei borászati üzem a terv szerinti határvonalakkal.
- c. Mezőgazdasági üzemi terület - 1 **(Gmg-1)**
Ebbe az övezetbe tartozik a belterülettől délre eső állattartó telep a terv szerinti határvonalakkal.

(4) Különleges területek

- a. Temetők **(Kte-1)**
Alsódörgicse:
- hrsz 0155 és bővítése a hrsz 0154 területén,
Felsődörgicse:
- hrsz 0147,
Kisdörgicse:
- hrsz 0295
- b. Kegyeleti park - volt temető **(Kte-2)**
Alsódörgicse:
- hrsz 0158
- c. Romkert **(Krk-1)**
Alsódörgicse:
- hrsz 0157,
Felsődörgicse:
- hrsz 30,
Kisdörgicse:
- hrsz 0266/2
- d. Sportterület **(Ksp-1)**
- hrsz 0234/2 és 0234/3 ingatlanok belterületbe csatolandó része - sportpályák
- e. Idegenforgalmi fejlesztési terület **(Kü-1)**
- hrsz 0197 önkormányzati tulajdonú terület déli része a terv szerinti határvonallal határoltan.
- f. Szennyvízáttemelő **(Ksz)**
- hrsz 0215/13 (Alsódörgicse), hrsz 039/1 (Kisdörgicse), déli új lakóterület

4. § A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei.

(1) Zöldfelületi rendszer

- a. A település zöldfelületi rendszerének elemei:
- aa) zöldterületek (közparkok);
 - ab) erdők - önálló övezetben;
 - ac) jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek (temetők, kegyeleti park, romkertek, sportpálya);
 - ad) közlekedési területekhez kapcsolódó zöldfelületek (fasorok, ligetek, stb.);
 - ae) lakótelkek zöldfelületei.
- b. Közparkok **(Zkp-1)**
Nyilvános használatú zöldterületek közösségi szerepkör ellátására.
- c. Korlátozott használatú park **(Zkp-2)**
A magánterületen kialakítandó zöldterület, telekalakítás, kerítés építése engedélyezhető.
- d. Közlekedési területekhez kapcsolódó zöldfelületek **(Zkö)**
A zöldfelületeken gyalogút, kerékpárút - csak célforgalomra engedélyezett gépkocsi-használattal is - elhelyezhető.
A zöldfelület közmű építmények elhelyezésére felhasználható.
- e. A település zöldfelületi rendszerében a meglévő növényzet állapotát folyamatosan vizsgálni kell. Rehabilitáció keretében az idős, elöregedett fák ifjításáról, eltávolításáról, valamint egy éven belül az eltávolított fák pótlásáról az ingatlan tulajdonosának gondoskodnia kell.
- f. A legalább 12 méter szabályozási szélességű utak mellett biztosítani kell fasorok kialakítását. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni.
- g. Bármely fa kivágása és csonkolása közterületen és a különleges területeken csak engedéllyel történhet.
- h. Zöldfelületek rehabilitációja favédelmi, kertépítészeti terv vagy szakvélemény alapján, a 21/1970.(VI.21.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően készülhet.

(2) Erdőterületek

- a. A község külterületén
- gazdasági **(Eg)** és
 - védő, védett **(Ev)**
- rendeltetésű erdőterületek találhatóak, ahova az Állami Erdészeti Szolgálat nyilvántartásban ekként szereplő földrészletek tartoznak.
- b. Az erdőkben minden beavatkozás csak az Állami Erdészeti Szolgálat engedélyével végezhető.
- c. Az erdőnek nem minősíthető honos fajokból álló facsoportok megtartásáról gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.
- d. Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani. Gondot kell fordítani rá, hogy a telepítés során elegyes erdő keletkezzen.
- e. Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.
- f. Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- g. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- h. Védelmi rendeltetésű erdőterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat váltakozva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.

(3) Mezőgazdasági területek**a) Általános szabályok, melyek valamennyi mezőgazdasági övezetben – Má, Mt, Mc, Mk, Mck érvényesek, kivéve, ha az alább következő b)-g) pontokban, az övezetek részletes előírásaiban szigorúbb feltétel van előírva.**

- a.a. A szőlőműveléssel hasznosított területen - a következő pontban foglaltak kivételével - 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 1%-át, illetve a 300 m²-t nem haladhatja meg;
- a.b. A szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telekre vetített 25%-ot illetve a 300 m²-t nem haladhatja meg. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre - a tulajdonos érdekében - telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni;
- a.c. Művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 300 m²-t nem haladhatja meg;
- a.d. Gyep művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 300 m²-t nem haladhatja meg;
- a.e. Szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve a 300 m²-t nem haladhatja meg;
- a.f. A legnagyobb építménymagasság lakóépület esetében 4,2m, gazdasági, vendéglátó épület esetében 5,5m lehet.
- a.g. A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó.
- a.h. Állattartó épületet felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni és az csak almos technológiával létesíthető.
- a.i. A meglévő hígtrágyát termelő állattartó telepek a keletkező hígtrágyát zárt tárolóba kötelesek vezetni.
- a.j. A jelen paragrafus szerint elhelyezhető épületeket a 7338 sz. (Vászoly - Akali) és a 73112 sz. (Dörgicse - Mencshely) utak tengelyvonalától mért 50 méteres távolságon belül elhelyezni nem lehet.
- a.ki. Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

- a.l. Ahol a területek elválasztása feltétlenül szükséges, a táblák elválasztását lehetőség szerint kerítés helyett honos fajokból álló sövényvel kell megoldani.
- a.m. A területek művelése során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.
- a.n. A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni.
- a.o. Csak környezetkímélő mezőgazdasági termelés folytatható.
- a.p. Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - az általános mezőgazdasági területektől eltérő mezőgazdasági területeken nem létesíthető.
- a.q. Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése az általános mezőgazdasági területektől eltérő mezőgazdasági területeken csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

b) Belterületi kertes mezőgazdasági terület

(Mb)

- b.a. A területen csak legfeljebb 10 m² beépített alapterületű, legfeljebb 2,5 m építménymagasságú tárolóépítmény helyezhető el. Az építőanyag csak fa, kő, vakolt téglá, cserép, nád, zsupfedés lehet. A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m², legkisebb telekszélesség 18m. Terepszint alatt legfeljebb 30 m² nettó alapterületű pince építhető. A burkolt felület legfeljebb 5% lehet.

c) Tájképi vagy/és természeti védelemmel érintett általános mezőgazdasági területek

(Mt)

- c.a. A művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- c.b. A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- c.c. Szántó művelési ágú területek nem építhetők be.

d) Szőlőkataszter I. osztálya szerinti általános mezőgazdasági területek (Mc)

- d.a. Építeni csak szőlőműveléssel hasznosított telken lehet szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, mely lakó használati módot is szolgálhat, ha arra az egyéb előírások lehetőséget adnak.
- d.b. A terület csak szőlőműveléssel hasznosítandó.
- d.c. Szőlő más művelési ágba - a terület pihentetése, illetve egyéb célból - csak az illetékes hegyközség engedélyével sorolható.
- d.d. A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható.
- d.e. A művelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.
- d.f. A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- d.g. A művelési ág váltás csak közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

e) Erdősítésre kijelölt mezőgazdasági területek (Me)

- e.a. Csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- ej.b. 20 ha-nál nagyobb - nem szántó művelési ágú - telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve a 200 m²-t nem haladhatja meg.
- e.c. A legnagyobb építménymagasság 4,2m, de - az oromzat kivételével - egyetlen homlokzatrész sem haladhatja meg az 5,5m-t.

f) Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

- f.a. 1500m²-nél kisebb telken építési tevékenység nem folytatható.
1500 és 3000m² közötti telekméret esetén pince létesíthető.
3000m²-nél nagyobb telek mezőgazdálkodási célú épülettel beépíthető.
- f.b. Pince alapterülete legfeljebb a telekterület 5%-a, de legfeljebb 500m² lehet.
Épület esetében a beépítettség legnagyobb mértéke 3%, de legfeljebb 200m².
A legnagyobb építménymagasság 4,2m, de - az oromzat kivételével - egyetlen homlokzatrész sem haladhatja meg az 5,5m-t.
- f.c. Meglévő építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése során a jelen szabályzat 5. és 6. paragrafusában szereplő, az épületek kialakítására vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.
- f.d. A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- f.e. A művelési ág váltás csak közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

g) Szőlőkataszter I. osztálya szerinti kertes mezőgazdasági területek (Mkc)

- g.a. A terület csak szőlőműveléssel hasznosítható.
- g.b. Szőlő más művelési ágba - a terület pihentetése, illetve egyéb célból - csak az illetékes hegyközség engedélyével sorolható.
- g.c. A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható.
- g.d. A művelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.
- g.e. A művelési ág váltás csak közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- g.f. A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.

5. § Az építés és a telekalakítás szabályai - Táblázatos kimutatás

Beépítésre szánt területek - 1

Az építési övezet megnevezése	Az építési övezetben elhelyezhető épületek (építmények)	Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszéllesség m ² /m	Beépíthető legkisebb telekterület/ telekszéllesség m ² /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Építmény-magasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítettségi feltétele	Zöld-felület legkisebb mértéke	Terep-szint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások	
Lf-1 Falusias lakóterület-1 hagyományos, fésűs	Lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari felhasználást magába foglaló lakóépület (lakó felhasználás legalább 30%-a az alapterületnek), szálláshely szolgáltató épület,	1500/18	1000/14	oldalhatáron álló kivéve azt az esetet, amikor az építési hely másképp jelöli	20% és legfeljebb 300m ²	3,6 m	Teljes közművesítettség	60%	30%	Az épületet 0,5 m csurgótávolságra kell építeni. Kötelező előkert: 0-1m, ettől el lehet térni, ha a szomszédos telken más méretű előkert a kialakult állapot. Ebben az esetben ugyanakkora előkertet kell kialakítani, mint amekkora a szomszédos telken van.	Szabályos - közterület felé rövid oldalával néző - telek esetében az oldalhatárra merőleges, közterület felé néző homlokzat csak oromfalas lehet, az épület hosszirányában a közterület felé néző homlokzatsíktól számított 6 méteren belül keresztcsárny nem építhető.	
Lf-2 Falusias lakóterület-2 hagyományos, halmaz		1500/20	1000/16									4,2 m
Lf-3 Falusias lakóterület-3 közelmúlt beépítések												
Lf-4 Falusias lakóterület-4 tervezett déli beépítés -általános helyzet	Lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari felhasználást magába foglaló lakóépület (lakó felhasználás legalább 30%-a az alapterületnek)	1500/20							Nincs kötelező előkert. Az előkert legkisebb mértékét a terven jelölt építési hely szerint kell figyelembe venni. Az oldalhatárhoz közelebb eső építési vonal a telekhatártól legfeljebb 3 m-re lehet az építési helyen belül	A terven jelölt építési vonalon kötelezően oromfalas homlokzatnak kell állnia		
Lf-5 Falusias lakóterület-5 tervezett déli beépítés -középső tömb												
Lf-6 Falusias lakóterület-6 tervezett beépítések -többlakásos											Az Lf-6 építési övezetben legfeljebb 4 lakásos lakóépület is építhető.	
Vt-1 Településközpont vegyes terület-1	OTÉK 16. § (2) bek. szerinti építmények. a parkolóház, üzemanyagtöltő kivételével.	1500/20	1000/16	szabadon álló	30% és legfeljebb 600m ²	5,5 m			Az előkert méretét egyedileg az építési hatósággal egyeztetett módon kell meghatározni			
Vt-2 Településközpont vegyes terület-2	Sportépítmény csak a Vt-2 építési övezetben helyezhető el.	1000/20									30% és legfeljebb 300m ²	
Gksz-1 Ker. szolg. gazdasági terület-1	OTÉK 19. § (2) bek. szerinti építmények a sportépítmény és a parkolóház, üzemanyagtöltő kivételével.	Telekalakítás nem végezhető		Oldalhatáron álló	30%				Az előkert legalább 10m			
Gksz-2 Ker. szolg. Gazdasági terület-2		1500/20									szabadon álló	20 %, egy épület nem lehet nagyobb 600m ² -nél
Gmg-1 Mezőgazdasági üzemi terület-1		3000/20									Részleges közművesítettség	

Beépítésre szánt területek - 2

Az építési övezet megnevezése	Az építési övezetben (övezetben) elhelyezhető épületek (építmények)	Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség	Beépíthető legkisebb telekterület/ telekszélesség/	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Építmény-magasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítési feltétele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke
		m2/m	m2/m						
Különleges terület temető Kte--1	A temetkezéssel kapcsolatos építmények: Ravatalozó, kápolna, emlékmű, sír, síremlék, urna elhelyezésre szolgáló építmény	A meglévő telek nem osztható, telekalakítással az övezeti határon belül bővíthető.	szabadon álló	10 % és egy épület beépített alapterülete legfeljebb 300m2 lehet	5,5 m	Részleges közművesítettség	80%	10%	
Különleges terület kegyeleti park volt temető Kte-2	A bemutatáshoz, fenntartáshoz szükséges építmények Fogadóépület.	A meglévő telek nem osztható.							
Különleges terület romkert Krk-1		6000m2		nincs meghatározva			nincs meghatározva		
Különleges terület sportpálya Ksp-1	Épület nem építhető, csak a sporttevékenységek építményei helyezhetők el.	10.000m2		-	-	Teljes közművesítettség	80%, melybe a sportpálya területe beleszámítható	10%	
Különleges terület idegenforgalmi fejlesztési terület Kü-1	Szabályozási Terv készítendő, építési tevékenység csak annak alapján folytatható	50.000m2	Szabályozási Terv alapján	8%	Szabályozási Terv alapján		Szabályozási Terv alapján		

Beépítésre nem szánt területek

Az övezet megnevezése		Az övezetben elhelyezhető épületek (építmények)	Kialakítható illetve beépíthető legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m ² /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Építmény-magasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítettségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke
Má Általános mg. terület Mt Tájképi és természeti védelemmel érintett ált. mg. terület	szántó	Az OTÉK 29. § szerinti építmények helyezhetők el	200.000	szabadon álló	0,1%, de legfeljebb 300m ² , de Mt övezetben nem építhető be!	Lakóépület: 4,2m Gazdasági, vendéglátó épület 5,5m	Részleges közművesítettség	5 %	azonos a legnagyobb beépítettséggel
	gyep, rét		50.000						
	gyümölcsös		30.000						
Mc Szőlőkataszter I. osztálya szerinti általános mg. terület	Szőlőművelés, szőlőfeldolgozás, borászat, vendéglátás építményei, gazdasági felhasználás mellett lakó felhasználás is lehetséges	20.000	1%, de legfeljebb 300m ²						
Mk Kertes mg. terület Mkc Szőlőkataszter I. osztálya szerinti kertes mg. terület	Szőlőművelés, szőlőfeldolgozás, borászat, vendéglátás építményei.	2700/14	oldalhatáron álló	3%, de legfeljebb 200m ²	4,2m, de bármely homlokzatrész magassága legfeljebb 5,5m			5%, de legfeljebb 500m ²	
Me Erdősítésre kijelölt mezőgazdasági terület	Gazdálkodást szolgáló építmény, vendéglátás építményei, lakóépület	Kialakítható min. 50.000, Beépíthető min. 200.000	szabadon álló					azonos a legnagyobb beépítettséggel	
Mb Belterületi kertek	Tárolóépítmény	1500/18	nincs meghatározva	legfeljebb 10m ²	2,5m	nincs meghatározva		legfeljebb nettó 30m ²	
Ev Védett- és védőerdők	Nem építhető épület	Kialakítható mimimum: 100.000	-	-	-	-		-	
Eg Gazdasági erdők	Erdő- és vadgazdálkodást, vendéglátást szolgáló építmény, mely lakó felhasználást is tartalmazhat	Beépíthető min. 100.000	szabadon álló	0,5%, de legfeljebb 500m ²	5,5m	Részleges közművesítettség		azonos a legnagyobb beépítettséggel	
Zkp-1 Zöldterület - közpark-1	Vendéglátó létesítmények, a pihenést és a testedzést szolgáló építmények	telekosztás nem végezhető 3000		2%, de legfeljebb 150m ²	3m			legfeljebb nettó 30m ²	
Zkp-2 Zöldterület - közpark-2					3,6m				
Zkő Zöldterület - közlekedési területet kísérő	Nem építhető épület	telekosztás nem végezhető	-	-	-	-		-	

6. § Az épületek kialakítására, elhelyezésére vonatkozó részletes előírások

(1) Általános előírások

- a. Lakóterületen és kertes mezőgazdasági területen egy telken legfeljebb két épület helyezhető el.
- b. 2000m²-nél kisebb telken csak egy lakás építhető. Legalább 2000m²-es telken legfeljebb két lakás építhető.
- c. A tájképvédelemmel érintett mezőgazdasági övezetben és a kertes mezőgazdasági övezetben egy épület beépített alapterülete legfeljebb 100m² lehet. Az egy telken épített épületek egymástól mért távolsága legalább akkora legyen, mint a hosszabb épület hosszmérete.
- d. Geometriai szükségszerűségből az előírt méretektől (teleknagyság, beépítettség, építménymagasság) 5% eltérés engedélyezhető.
- e. Olyan ingatlanon, ahol új épület építését valamilyen előírás tiltja, ott a meglévő épületen csak állagmegóvás, minőségi javítás céljából lehet építési tevékenységet folytatni. A minőségi javítás lehet szerkezeti, településképi, épületgépészeti, alaprajzi beosztásban jelentkező javulás. Bővítésre nincs lehetőség.
- f. Változó szélességű telek esetében az építési hely oda képezhető, ahol a telek eléri az előírt telekszélességet.

(2) Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások

Az oldalkert kialakítása

- a. Arra az oldalhatárra kell az építési helyet képezni, amely az adott utcában már kialakult. Nem egyértelmű helyzetben az északi irányhoz közelebb eső illetve a nyugati oldalra kell építési helyet képezni.
Amennyiben saroktelek esetén a beépítendő oldalhatár utcavonalra esik, ezt a homlokzatot is utcai homlokzatszerűen kell kialakítani.
Az előbbiektől kivételt tehet valamely részterületre szóló Szabályozási Terv.
- b. Az építési hely mélysége tömbbelsőbe nyúló telkek esetében az Lf-1, Lf-3 építési övezetekben legfeljebb 60m.
- c. Amennyiben mindkét oldalhatáron áll – a jelen szabályzat életbe lépését megelőzően épült - épület akkor a szabálytalan oldalhatáron álló épület is felújítható, korszerűsíthető, újjáépíthető.

Az előkert kialakítása

- d. Saroktelek vagy utcavonal törése mentén fekvő telek esetében az előkert egyedileg határozható meg az építési hatósággal egyeztetett módon.

(3) Anyagválasztás

Tetőfedésre

- a. alkalmazható: cserépfedés, nádfedés, zsuppfedés, faszindely, festett, korcolt fémlemez, betoncserép közül csak a hódfarkú és az egyenesvágású, bevilágításra üveg,
- b. nem alkalmazható: azbesztcement, cseréputánzatú fémlemez, bitumenes lemez, nagyelemes fedés (hullám- vagy trapézlemez fémből vagy műanyagból).

Homlokzatképzésre

- d. alkalmazható: fa, vakolat, terméskő, (hatásában) bontott téglá, mész vagy szilikon bázisú falfesték,
- e. nem alkalmazható: szabályos nyerstégla, kerámia, fém, ciklop kőburkolat, "ragasztott" kőburkolat.

(4) Tömegformálás

- a. Bonyolult tömegképzésű épület nem engedélyezhető.
- b. A tetőidomot leszámítva az épület fő tömegét úgy kell kialakítani, hogy az legfeljebb két hasábformából (I, L vagy T alaprajzi séma) álljon.
- c. A fő tömeghez képest a falsíkokon belől alkalmazott legfeljebb 0,5 méteres váltás (ki- vagy visszaugratás) engedélyezhető.
- d. Az épületek rövid oldalának szélessége - a Gazdasági területeken építendő épületek kivételével - legfeljebb 7,5 méter lehet (L és T alaprajzi sémák esetében az épület kiszögelléséig)
- e. Loggia, erkély vagy más konzolos épületrész nem építhető a helyi értékvédelmi területeken. Konzolos épületrész semelyik övezetben sem építhető. Előtető építhető.
Tetőforma
- f. A tető dőlésszöge csak 38 és 45 fok között lehet.
Csak csüngő eresz alkalmazható, az eresz dobozolt kialakítása nem engedélyezhető.
Egy épületen egyféle tetőhajlást kell használni.
Az oldalhatárhoz 3 méternél közelebb álló homlokzaton oromfal nem alakítható ki.
A tetőidomoknak legalább két helyen oromfalban kell végződni.
Csak vízszintes ereszvonal alkalmazható.
Manzárdtető, metszetében görbe felületű tető nem építhető.

(5) Tetőfelépítmények:

- a. Jelen szabályzatban tetőfelépítménynek nevezzük azokat a ferde tetősíkból kiálló épülettömegeket, melyek a tetőtér, padlástér belső bővületét határolják.
- b. Jelen szabályzatban „hozzá tartozó tető”-nek nevezzük azt a tetőt, amelyből a tetőfelépítmény kiemelkedik.
- c. Tetőfelépítmény csak nyílás vagy nyílászáró kialakítása céljából építhető. (pl. zárt térbővület nem)
- d. A gerincet függőlegesen mért 80cm-en belül tetőfelépítmény nem közelítheti meg. (legalább ennyivel alacsonyabbnak kell lennie a tetőfelépítménynek)
- e. A tetőfelépítmények homlokzathossza a hozzá tartozó tető eresz hosszának legfeljebb 30%-a lehet.
- f. A nyílás vagy nyílászáró és az azt körülvevő függőleges falazatok, burkoló-, takarószerkezetek homlokzatsíkra vetített felülete legfeljebb 25%-a lehet a hozzá tartozó tetőfelület függőleges vetületének.
- g. Egy homlokzaton legfeljebb két tetőfelépítmény építhető.
Nyeregtető esetében a tetőfelépítmény az oromfalat legfeljebb másfél méterre közelítheti meg.
Kontyvető esetében a tetőfelépítmény az élgerincet legfeljebb egy méterre közelítheti meg.
- h. A tetőfelépítmény egyetlen része sem állhat előrébb a homlokzatsíknál.
- i. Egy épületen csak egyféle formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető.
- j. A tetőfelépítmény ökörszem ablak vagy emelt egyenesfedés lehet, továbbá alkalmazható síkban fekvő tetőablak.

(6) Egyéb előírások

- a) Csak álló téglalap formájú nyílászárók alkalmazhatók, kivéve a garázkaput. A nyílások záródása csak egyenes, boltíves és szegmensíves lehet.
- b) A helyi értékvédelmi területen üvegfal legfeljebb 5 méteres homlokzati hosszban, csak nem közterület felé néző homlokzaton alkalmazható.
- c) Helyi értékvédelmi területen az oromfalon legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 0,25 m²-es nyílás nyitható.

- d) Azokat az épületgépészeti berendezéseket, melyeket az épület határoló felületein (falak, tetők) belül el lehet helyezni (pl. hűtőgépek, vezetékek, szellőzőcsatornák, parabola-antennák, stb.), nem szabad azokon kívül helyezni. Tetősíkba helyezett napkollektor elhelyezhető.
- e) A kertés mezőgazdasági területeken az épület oromhomlokzatának mindig a lejtő felé kell néznie. (a tetőgerinc az esésvonal irányát veszi föl)

7. § Közterületek kialakítása, használata.

- (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
Építmény elhelyezésének feltételeire az OTÉK 39. és 40. paragrafusai vonatkoznak.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a. - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b. - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - c. - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak), ezen belül
 - / utcai szemétkosár és
 - / szelektív hulladékgyűjtő, mely csak a BFNP hozzájárulásával engedélyezett takaró építményben helyezhető el.
 - d. - szobor, díszkút elhelyezése,
 - e. - építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése),
építőanyag tárolás
- (5) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszögekre vonatkozó utügyi előírásokat (ÚT 2-1.201 műszaki előírás) kell figyelembe venni.
- (6) A közterületen elhelyezhető építmények esetében a 6. §-ban részletezett anyaghasználatot kell alkalmazni.
- (7) Közterületet érintő új építmény (közmű, út, oszlop, köztárgy, épület, stb.) elhelyezése előtt valamennyi közterületi elemet tartalmazó tervet kell készíteni, melyben összehangoltan meg kell tervezni valamennyi elem helyét, megjelenését. (burkolatok, növényzet, stb.)
Közterületet érintő tervezés során (utak, parkolók, parkok, stb.) helyet kell biztosítani a szemétkézelés, szelektív hulladékgyűjtés számára.

8. § Kerítések

- (1) Külterületen - ha ahhoz a Környezetvédelmi-, a Természetvédelmi Hatóság, az Állami Erdészeti Szolgálat, a Földhivatal hozzájárul - csak élősvény, legfeljebb 50 cm magasan szárazon rakott kő vagy faoszlopok közé feszített legfeljebb 1,8 m magas huzalkerítés építhető.
- (2) A szőlőkben semmilyen kerítés nem építhető legfeljebb élősvény.
- (3) Belterületen a közterület felőli oldalon legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető, mely
 - / zárt kőkerítés,
 - / kőlabazatos léckerítés és
 - / - a helyi értékvédelmi területek kivételével - sövényvel kiegészített drótfonat lehet.
- (4) Belterületen az oldalkert és a hátsókert felőli oldalon legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető, mely
 - / zárt kőkerítés,
 - / kőlabazatos léckerítés és
 - / sövényvel kiegészített drótfonat lehet.

9. § Hirdetőablak

- (1) Telkenként egy db fél négyzetméter nem meghaladó hirdető tábla helyezhető el nem közterületen kizárólag a saját telken folytatott tevékenység megjelölésére, reklámozására.
A lehetőséget idegen telken is igénybe lehet venni, ha a saját telken nem kerül hirdető tábla elhelyezésre. Utóbbi esetben az engedély kiadásakor a korlátozást - a reklámtáblát elhelyező érdekében - az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (2) Közterületen 1m² felületű hirdető tábla elhelyezése engedélyezhető, melyek egymástól mért távolsága legalább 100 méter.
- (3) A Helyi Értékvédelmi Terület közterületein hirdetőablakot vagy bármilyen reklámhordozót tilos elhelyezni.
- (4) Hirdető tábla közúti jelzést semely irányból nem takarhat, ívbelsőn nem helyezhető el, káprázást nem okozhat.
- (5) Közterületi információs táblák bárhol elhelyezhetők az ÚT 2-1.140:1998 számú "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése" című műszaki előírás alapján.
- (6) A hirdető táblák esetében a 6. §-ban részletezett anyaghasználatot kell alkalmazni.

10. § Közművek

- (1) A közműhálózatot lehetőleg közterületen kell megépíteni.
- (2) A hálózat elhelyezését az MSZ 7487/2 szerint kell megtervezni.
- (3) A kialakítandó új helyrajzi számmal rendelkező telkeket önálló közműbekötéssel kell ellátni.
- (4) A gerinc és bekötővezetéseket egyszerre kell megépíteni.
- (5) Az ivóvíz hálózatot körvezetékként kell kialakítani, a külső tűzvíz vételezés céljára 100 m tömlővezetési hossz figyelembevételével föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (6) Belterületen a szennyvíz szikkasztása nem engedhető meg.
A meglévő szikkasztókat meg kell szüntetni, az ingatlanokat a szennyvíz csatornára kell kötni.
- (7) A csatornába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a 204/2001 Korm. sz. rendelkezés területi határértékeit.
- (8) Az ipari létesítmények technológiai szennyvizét előkezelés után szennyvízcsatornára kell kötni. A közcsatornába engedett szennyvíz minősége feleljen meg a 204/2001 (X.26.) Korm. rendeletben foglalt határértékeknek.
- (9) Az ipari létesítmények csapadékvizét szükség esetén tisztítani kell, hogy a befogadóba csak a 3/1984 (II. 7.) OVH rendelkezésben megállapított határértékeknek megfelelő minőségű víz kerüljön. 2005. január 1. után a 3/2002. Korm. rendelet előírásai a meghatározók.
- (10) A közcsatornába csapadékvíz nem vezethető. Beépítésre szánt területen a 203/2001 Korm.-sz. rendelet minőségi előírásainak megfelelő csapadékvizet közterületről az út melletti árokba kell vezetni, illetve ingatlanon belül kell elszikasztani.
- (11) A felszíni vízelvezetési rendszer rendszeres karbantartása és tisztítás bel- és külterületen egyaránt a tulajdonosok kötelessége.
- (12) A csatornázást elválasztott rendszerben kell megvalósítani.
- (13) A belső szennyvízcsatorna hálózatot ingatlanonként szét kell választani.
- (14) Beépítésre szánt területen a csapadékvizet a telekről zárt csatornában az ingatlan előtti árokba kell vezetni.
- (15) A csapadékvizek rendezett elvezetését nyílt közterületi árokhálózattal kell megoldani.
- (16) A felszíni vízelvezetési rendszert bel- és külterületen egyaránt karbantartani, tisztítani kell.

- (17) Az építési engedély feltételei között fel kell tüntetni az épület teljes közművesítéssel való ellátását.
- (18) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályzókat kell elhelyezni. A gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. Azokat a kerítésben, szellőztetett falsíkba süllyesztett szekrényben kell elhelyezni.
- (19) A beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.
- (20) Fúrt kút vize általában csak kommunális célra (locsolás, wc öblítés) használható, ivóvízként csak negatív vízminztavételemi eredmény alapján használható. A kútra telepített vízellátórendszert nem szabad közműre csatlakozó házi vízhálózattal összekapcsolni.
- (21) Közmű létesítményeket csak takartan, tájba illetően szabad építeni. Amennyiben a földtakarás nem oldható meg, növényzettel kell a takarást biztosítani.
Épületen a beépíthető vezetékeket csak a homlokzatfelület (vakolat, burkolat) mögé lehet elhelyezni. A gázvezetékeket legfeljebb a talaj fölötti egy méteres függőleges szakaszon szabad a homlokzaton kívül szerelni.
Mérőórákat, nyomásszabályzókat, egyéb épületgépészeti berendezéseket homlokzaton csak falsíkba süllyesztett, ajtóval takart szekrénybe, falfülkébe lehet helyezni.
- (22) A vízvezeték hálózat a kommunális, a technológiai vízigény mellett egyidejűleg biztosítsa a oltóvizet. Lehetőleg körvezetékes ellátást kell biztosítani, mely esetében a vezeték legalább NA 80-as legyen. Egyoldali betáplálás esetében legalább NA 100-as vezeték szükséges. Az oltóvízhálózatot föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat egymástól 5 méternél közelebb, a védendő építménytől 100 méternél távolabb nem lehet helyezni.
- (23) Az elektromos és a távközlési hálózat vezetékeit csak föld alatt szabad elhelyezni. Oszlop-transzformátor nem létesíthető.
- (24) A közmű és egyéb vezetékeket nyomvonalának kijelölésekor épületektől az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani:
- Vízvezeték védőtávolsága épülettől:
- | | |
|-----------------|-------|
| 300 mm átmérőig | 3,0 m |
|-----------------|-------|
- Csatorna védőtávolsága épülettől:
- | | |
|-------------------------|-------|
| gravitációs csatornánál | 3,0 m |
|-------------------------|-------|
- Elektromos kábel
- | | |
|---|-------|
| védőtávolsága épülettől: | 0,5 m |
| 20kV-os légvezeték szélső szálától mért | 5.0 m |
- Gázvezeték védőtávolságai az MSZ 7048 sz. szabvány alapján:

Nyomásfokozat		I. kategóriájú épülettől	II. kategóriájú épülettől	Üreges, túlnyomás nélküli műtárgytól
Kisnyomás	3m		2m	1m
Nagyközépnyomás	7m		5m	2m

Az energiaközművek hálózati és szabályozási létesítményeinél a vonatkozó rendeletekben rögzített biztonsági övezetek létesítéséről gondoskodni kell. Az üzemvitel zavartalansága érdekében a biztonsági övezeten belül a rendeletben előírt tilalmakat és korlátozásokat érvényesíteni kell.

11. § Utak

- (1) A figyelembe veendő szabályozási szélességeket a Szabályozási Terv és a jelen § (6) bekezdése tartalmazza.
- (2) A meglévő utak szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad, ahol új szabályozási vonalat nem ír elő a terv. A belterületi utak jelen § (6) bekezdése szerinti szélességeit, mint növekményt csak abban az esetben kell biztosítani, ha a növelés zöldterület, mezőgazdasági terület rovására történhet.
- (3) Új épület építése, járda építése, felújítása esetén az esővizet épületről csak a járda alatt lehet az árokba bevezetni. A vízbevezetéshez a kezelő hozzájárulását kell kérni. A hozzájárulásban a kezelő kikötéseket tehet. Nyílt árkos vízvezetés esetén útcsatlakozás és kapubeajtó létesítése csak a közútkezelő által jóváhagyott tervek alapján történhet.
- (4) Új út építése esetében az építéssel egy időben a felszín alatti közmű vezetéseket is el kell helyezni.
- (5) Az utak kialakítása során a tűzoltó gépjárművek közlekedésére számítani kell. A tűzcsapokhoz való felállás mellett egy nyomsáv maradjon szabadon.
6. (6) A községi utak osztályba sorolása és szabályozási szélessége a következő:

Külterületi utak:

7338 sz. és 73112 sz. út	országos mellékút	K.V.B	16,00m
--------------------------	-------------------	-------	--------

Belterületi utak:

fent jelölt számozott utak belterületi szakaszai	helyi gyűjtőutak	B.V.c.B	16,00m
--	------------------	---------	--------

minden egyéb út	kiszolgáló út	B.VI.d.B	12,00m
-----------------	---------------	----------	--------

Önálló kerékpárút:		B.IX	3,00m
--------------------	--	------	-------

- (7) Az új beépítések közlekedési felületei (utak, parkolók) csak fásított kivitelben készülhetnek.
- (8) A meglévő utcák, terek fásításáról a kialakult bejáratok és közmű elhelyezkedés figyelembe vételével gondoskodni kell.
- (9) A szabályozási vonalakat egymásba csatlakozó 22 méternél kisebb szabályozási szélességű közlekedési területek esetében 5-5 méteres 45 fokos lesarkítással kell kialakítani.
- (10) A rálátási háromszög biztosítása érdekében a növényzet nem lehet 1,2 méternél magasabb.

III. Fejezet Helyi értékvédelem

12. § A település művi értékei

- (1) Az országos védelem alatt álló építmények (műemlékek) és műemléki környezetük a 2. számú mellékletben szerepelnek.
- (2) A helyi védelem alatt álló építmények a 3. számú mellékletben szerepelnek.
- (3) A helyi értékvédelmi terület határvonala a Szabályozási Terven látható.
- (4) Műemléki környezet besorolásúak a Szabályozási Terven jelölt területek.
- (5) A műemlék tekintetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal I. fokon építhetőséggént, a műemléki környezet tekintetében szakhatósággént működik közre.
- (6) A helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását illetve visszaállítását kell előírni.
- (7) A helyi védelem alatt álló építmények esetében a következő szabályok érvényesek:
Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a tornácbejárókhoz hasonlóan nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását elő kell írni.
Az utcai homlokzattól számított, legalább 6 méteres mélységben az épület keresztszárnyal bővíthető, melynek párkány- és gerincmagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki.
A nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani.
- (8) A megőrzendő beépítési jellegű épületek esetében a beépítést meg kell őrizni a meglévő épület bontása esetében is. Ilyenkor a bontási terv alapján új építés esetében is az eredetivel azonos beépítést kell kialakítani. Az új beépítés a Szabályozási Terven jelölt épület kontúrától az alaprajzi felület 15%-ával térhet el, de az övezeti előírásokat is meg kell tartani. Második épület építhető az egyéb szabályozók korlátjai között.
- (9) A kulturális javak védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait a hatósági eljárások során érvényre kell juttatni.
- (10) Nyilvántartott régészeti lelőhelyen a földmunkával járó tevékenység során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósággént jár el.
Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt. 24. § alapján kell eljárni.
A régészeti lelőhelyek által érintett lelőhelyek felsorolását az 5. melléklet tartalmazza.

13. § A település természetvédelmi értékei

- (1) A település helyi természetvédelmi értékei:
 - (a) A hrsz 0221 ingatlanon a Településszerkezeti Terven körülhatárolt terület.
- (2) A tervlapon körülhatárolt területek a Balatonfelvidéki Nemzeti Park területébe tartoznak, ezek védelméről a Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatósága gondoskodik.
- (3) A Balatonfelvidéki Nemzeti Park területén bármilyen tevékenység vagy beavatkozás csak a Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatósága egyetértésével engedélyezhető.

IV. Fejezet Környezet és természetvédelmi szabályok

14. § Zöldfelületi rendszer

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elemei:
 - a) zöldterületek (közparkok, közkertek);
 - b) erdők;
 - c) jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek;
- (2) Az erdők és közparkok területe nem csökkenthető.
- (3) A település zöldfelületi rendszerében a meglévő növényzet állapotát folyamatosan vizsgálni kell. Rehabilitáció keretében az idős, előregedett fák ifjításáról, eltávolításáról, valamint az eltávolított fák pótlásáról az ingatlan tulajdonosának gondoskodnia kell.
- (4) Zöldfelületek rehabilitációja favédelmi, kertépítészeti terv vagy szakvélemény alapján, a 21/1970.(VI.21.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően készülhet.
- (5) A vegetációs időszakban - július, augusztus, szeptember - a hónap első hetében minden teletulajdonos köteles gyomirtó kaszálást végezni/végeztetni.

15. § Talaj és talajvíz védelem

- (1) Építési tevékenységhez csak legálisan működő, engedélyezett bányából származó nyersanyag használható fel.
- (2) Építési tevékenység során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
- (3) Föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők a község teljes közigazgatási területén.
- (4) A település teljes területén tilos talaj vagy talajvíz szennyezést okozó tevékenységet folytatni.
- (5) A település a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet 2/1. sz. melléklete alapján az "A" Fokozottan érzékeny területek besorolásba tartozik.
- (6) A talajban vagy talajfelszínen nem helyezhető el semmilyen szilárd vagy folyékony hulladék (nem veszélyes hulladék sem).
- (7) Átmeneti hulladéktárolás a talajfelszínen csak a talajra helyezett szigetelőrétegen lehetséges meghatározott ideig.
- (8) Veszélyes kategóriába tartozó hulladék ideiglenes jelleggel sem helyezhető talajra, még szigetelő rétegre sem.
- (9) A felszíni vízvezetés nyitott folyókáiba szennyezett folyékony hulladék nem kerülhet.
- (10) Tilos bármilyen tevékenység, mely a talaj leromlását, pusztulását okozhatja (pl. eróziót előidéző tevékenység).
- (11) A talaj fedettségéről a tervezési területen gondoskodni kell (gyepesítés, más növényzettel történő fedés vagy természetes anyagokkal, - mint pl. fakéreg forgács - történő fedés).
- (12) Az erózió mértékét talajvédő agrotechnikai eljárásokkal - például a rétegvonalakkal párhuzamos irányú szőlőtelepítéssel - kell csökkenteni.
- (13) A talajmechanikai szakvéleményeket a Magyar Geológiai Szolgálat részére el kell küldeni.
- (14) Az 1. melléklet 3. pontjában szereplő eseteken kívül a 045/8 hrsz területet (Kőhegyi bánya) érintő bármely területfelhasználás esetében a Magyar Geológiai Szolgálat szakhatósági állásfoglalását kell kérni.

16. § Vízkészletek védelme

- (1) Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal a vizek természetes lefolyását ne akadályozza; a vízelétesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.
- (2) A rendszeresen víz alá kerülő területeken épületet vagy egyéb építményt külön jogszabály alapján és a vízügyi igazgatás területi szervének hozzájárulásával lehet elhelyezni. Az engedély nélküli elhelyezés következtében az elhelyezőt ért kárért – ha törvény eltérően nem rendelkezik – kártalanítás nem jár.

17. § Levegőtisztaság védelem

- (1) A 21/1986. (VI. 2.) MT rendelet hatályon kívül helyezésével a Védett I. minőségi kategória megszűnt. Az új rendelet hatályba lépésével az abban meghatározott legmagasabb minőségi fokozatot kell figyelembe venni.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat.
- (3) Új létesítmények elhelyezése esetén érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).
- (4) A közúti közlekedésből származó levegőszennyezés mértékét többszintű fás növényzet telepítésével (véderdő), valamint forgalomtechnikai módszerekkel szükséges csökkenteni.
- (5) Bűzös vagy más, a levegő tisztaságát szennyező létesítmény a területen nem helyezhető el, ill. ilyen tevékenység a területen nem folytatható.

18. § Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- (1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. A szemét engedélyezett lerakóba való szállításáról hetente egyszer gondoskodni kell. A bontási törmelék lerakóba szállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodni.
- (2) A szerves hulladékot komposztálni kell és talajjavítási célra felhasználni.
- (3) A nagy forgalmú vendéglátó helyek konyháján keletkező használt sütőolaj V12304 azonosító számmal jelzett, II. veszélyességi kategóriába sorolt veszélyes hulladéknak minősül, melynek gyűjtéséről és elszállításáról a Veszélyes hulladékokról szóló 102/1996(VII.12) kormányrendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően kell gondoskodni.
- (4) Bármilyen egyéb veszélyes hulladék gyűjtéséről és elszállításáról a Veszélyes hulladékokról szóló 102/1996(VII.12) kormányrendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően kell gondoskodni.

19. § Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) Terület-felhasználási egységenként a megengedett legnagyobb zajszint határértékek a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet szerint az alábbiak:

Terület felhasználási egység	Határértékek: Egyenértékű A hang nyomásszint (dB)	
	nappali	éjszakai
Lakóterületek	55	45
Gyűjtő út mellett	60	50

A gazdasági területek üdülőterülettel, lakóterülettel, zöldterülettel határos vonalán a védett területre érvényes határértékeket kell biztosítani.

Amennyiben a már meglévő létesítmények a fenti értékeket túllépnék, a védelemről a 12/1983 (V. 12.) MT rendelet alapján gondoskodni kell.

- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Meglévő helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, valamint azon építési munkát végezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a védendő területre, illetve létesítményre vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (4) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

V. Fejezet Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

20. § Belterületek, beépítésre szánt területek

- (1) A belterület a Helyi Építési Szabályzat készítése időpontjában 66,9ha.
- (2) A beépítésre szánt területek nagysága a Helyi Építési Szabályzat készítése időpontjában 69,8ha.

21. § A telekalakítás szabályai

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
- (2) A telekalakítás során figyelembe kell venni a tervben szereplő útszabályozás okozta telekhatár módosulásokat.
- (3) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.
- (4) A Szabályozási Terven jelölt telekalakítási egységeken - tt jelű terület - bármely telekalakítás esetében telekalakítási tervet kell készíteni egyszerre az egész területre.

22. § Helyi közút céljára történő lejegyzés

- (1) A helyi közút céljára történő lejegyzéskor a kártalanítási összeg megállapításánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanértéknövekedést.

23. § Útépítési és közműépítési hozzájárulás

- (1) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlan tulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.
Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlan tulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

24. § A településrendezési eszközök használata

- (1) A településrendezési eszközöket (Fejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat) a törvény által megszabott időközökben felülvizsgálatni kell.
- (2) A későbbiekben készülő Építési Szabályzatokat (Szabályozási Terveket) be kell építeni az egységes Dörgicsei Helyi Építési Szabályzatba. (Jelen HÉSZ-be)
- (3) A Településszerkezeti Tervtől eltérő terület felhasználás esetén a Településszerkezeti Tervet módosítani kell.
- (4) Az Idegenforgalmi fejlesztési területen (Kü-1) építési tevékenység csak önálló szabályozási terv alapján végezhető.

25. § Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2003. október 03-án lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (3) Jelen rendelet kihirdetésével a 7/1998. (XI. 10.) sz. rendelet érvényét veszti.
- (4) Szabálysértést követ el, aki e rendelet rendelkezéseit megszegi.

Kelt: Dörgicse, 2003. október 03.

.....
polgármester

P.H.

.....
jegyző

1. melléklet

1. Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési engedélyhez kötött munkák:
 - a. építmény építése, bővítése, elmozdítása,
kivéve:
 - aa) a háztartási szilárd hulladékgyűjtőt, -tárolót,
 - ab) a kerti építményt (pl. hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor, épített tűzrakóhely, lugas stb.),
 - ac) a 10,0 m³-nél kisebb víz- és fürdőmedencét,
 - ad) a legfeljebb 6,0 m magas (építményen elhelyezve 3,0 m magas) szélkereket,
 - ae) a legfeljebb 4,0 m magas antennát, zászlórudat,
 - af) a kerti szabadlépcsőt (tereplépcsőt),
 - ag) a háztartási célú kemencét, húsfüstölőt, zöldségvermet,
 - ah) az állatkifutót, komposztálót, 3,0 m² nettó alapterületnél nem nagyobb állattartási épületet és árnyékszékét,
 - ai) a síremléket, urnasírt,
 - aj) az 1,0 m-nél alacsonyabb támfalat,
 - ak) a zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül a nettó 20 m² összes szintterületet nem meghaladó, legfeljebb 30 napig fennálló kiállítási építményt;
 - b. az a) pont szerint építési engedélyhez kötött építmény olyan felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, amely a teherhordó szerkezetét érinti, a homlokzat jellegét (megjelenését) - annak szerkezetével együtt - megváltoztatja, illetőleg az építményben lévő önálló rendeltetési egységek számának, rendeltetésének megváltoztatásával jár;
 - c. építményen:
 - ca) portál (üzlethomlokzat),
 - cb) 1,0 m² felületet meghaladó kirakatszekrény,
 - cc) 1,0 m-t meghaladó kiugrású védőtető, előtető és kinyitott állapotban e méretet elérő üzleti ernyőszerkezet, továbbá építményen, illetve attól különállóan mind építési telken, mind közterületen:
 - cd) 1,0 m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklám-szerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla,
 - ce) fényreklám,
építése, elhelyezése, átalakítása és bővítése;
 - d. polgári lőtér létesítése;
 - e. közterületen az a. pontban foglaltakon túlmenően:
 - ea) park, sportpálya, játszótér létesítése,
 - eb) szobor elhelyezése,
 - f. a telek természetes terepszintjének tartós, végleges jellegű megváltoztatása a telekhatárok melletti 3,0 m széles sávon belül, valamint a telek egyéb részein 1,0 m-t meghaladóan;
 - g. felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése;
 - h. építmény homlokzatán a mesterséges szellőztetés és az égéstermék kivezetés berendezéseinek, szerelvényeinek elhelyezése;
 - i. gépkocsi behajtó, árokkeresztvezés létesítése,
 - j. a helyi védelem alatt álló és a helyi művi értékvédelmi területen található építmény, a műemléki környezet területén álló építmény felületképzésének átalakítása, felújítása, színezése, a homlokzatára szerelt vezetékek létesítése.

2. Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§.-ában meghatározott bontási engedélyhez kötött munkák:
 - a. védett területen minden építmény,
 - b. egyéb területen a 200 lm³-nél nagyobb térfogatú, vagy a terepcsatlakozástól 10 m-nél magasabb építmény,
 - c. a lakás céljára szolgáló építmény,
 - d. az épület alatti vagy attól különálló polgári védelmi építmény (óvóhely),
 - e. az 1,0 m-nél magasabb támfal lebontása,
 - f. közterületről nyíló vagy az alatt lévő minden pince,
 - g. egyéb telek területe alatt a 10 m²-t meghaladó pince megszüntetése (elbontása vagy tömedékelése).
 - h. Az 1. bekezdésben kivételként felsoroltak, valamint a 2. bekezdésben nem említett építési, illetőleg bontási munkák építésügyi hatósági engedély nélkül végezhetők.

3. Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 2. számú melléklete IX. pontja alapján a következő esetekben kell kérni a Magyar Geológiai Szolgálat állásfoglalását:
 - a. többszintes, többlakásos lakóépületek,
 - b. kereskedelmi és szállodaépületek,
 - c. oktatási, egészségügyi, szórakoztatási épületek,
 - d. 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereperndezés.

2. melléklet

Országos védelem alatt álló építmények (műemlékek):

Építmény	helye	törzsszáma	hrsz
Lakóház	Fő utca 19.	9215	45/2
Lakóház	Fő utca 40	9062	81
Présház-pince	Agyaglik dűlő	9179	1336
Présház	Agyaglik dűlő	9356	1334
Présház	Kishegy dűlő	8909	0149/ 11 1635/2
Présház	Kisleshegy	9636	0152/7 093/7
Présház	Erdei dűlő	10816	084/3
Lakóház	Fő utca 73	10616	250
Alsódörgicse templomrom		5486	0157
Felsődörgicse kettős templom		5488	30
Kőhíd	Akali - Pécselyi út	5504	046
Kisdörgicse templomrom	Pusztatemplomi dűlő	5505	0266/2

Műemléki környezet besorolásúak az alábbi ingatlanok:

/ Az Alsódörgicsei templomrom környezete:

hrsz 0154, 0155, 0156, 0157, 0158, 0162, 0163/4, 0163/3, 281, 282, 283, 286/2, 287, 288, 289, 290.

/ A Felsődörgicsei kettős templomrom, Fő utca 19 és 40 környezete:

hrsz 28, 29/1, 31-40, 41/1-3, 42, 43, 46-50, 51/15, 52, 53, 70/2,3, 71, 72/1-3, 73-83, 0146, részben: 0147
63.

/ A pusztatemplomi dűlő templomromja és a kőhíd környezete:

hrsz 039/2, 521, 523, 525, 545, részben: 039/1, 043/2, 0266/1, 524(út), 546

/ hrsz 250 környezete

220/2, 221, 237, 239, 241, 251, 254, 257, 259-263, részben: 229, 236, 248, 249, 264

/ hrsz 0157 környezete:

0155, 0163/4, 281, 282, 286/2, 287-290, részben: 0154, 0156, 0162, 0163/3, 283

/ hrsz 093/7 környezete:

087/85, /174, 093/8, /17, /18, /19, /22, /23, részben: 087/173, 094

/ hrsz 1635/2 környezete:

1632-1634, 1635/1, részben: 093

/ hrsz 084/3 környezete:

080/136, 6137, /141, 08465, /6, részben: 083/2

/ hrsz 1334 és 1336 környezete:

1323/2, /3, 1332, 1333, 1337/1, /2, /3, 1338, 1339, részben: 1335

3. melléklet**Helyi védelem alatt álló építmények:**

Cím	hrsz	Cím	hrsz	Cím	hrsz
Fő utca	27	Fő utca 74	239	Zsédényi u	307
Fő utca	31	Fő utca	251	Templom tér	318
Fő utca	70/2	Fő utca	253	Templom tér	319
Fő utca	70/3	Zsédényi u	256	Diófa u.	512
Csicsói u.	132	Emlékmű u.	257	Diófa u.	515
Csicsói u.	135	Bere köz	265	Diófa u.	516
Csicsói u.	139	Gernye u.	273	Diófa u.	518
Fő utca	198	Fenyvesalja u.	279	Diófa u. 13	527
Fő utca 50	199	Gernye u.	282	Diófa u. 14	528
Fő utca 51	200	Gernye u. 102	284	Diófa u. 15	529
Fő utca 52	201	Gernye u. 103	285	Diófa u. 35	564
Balázshegyi u.	214	Fenyvesalja u. 107	297	Diófa u. 33	568
Fő utca 58	216	Bere köz	300	Diófa u. 32	569
Fő utca	217	Fenyvesalja u.	305	Diófa u.	570
Fő utca	221	Fenyvesalja u.	306	Diófa u. 26	573
Fő utca 71	236				

4. melléklet**Megőrzendő beépítési jellegű ingatlanok**

Cím	hrsz	Cím	hrsz	Cím	hrsz
Fő utca	17	Fő utca	104	Fenyvesalja u.	292
Fő utca	21	Fő utca 72	237	Fenyvesalja u.	294/2
Fő utca	22	Fő utca	241	Zsedényi utca	301
Fő utca	43	Templom tér	255	Fenyvesalja u.	305
Fő utca	51/15	Emlékmű utca	262	Templom tér	309/6
Fő utca	53	Emlékmű utca	263	Diófa u.	511
Fő utca	58	Fő utca	264	Diófa u.	513
Fő utca 25	60	Fenyvesalja u.	269	Diófa u.	525
Fő utca	61	Fenyvesalja u.	270	Diófa u.	532
Fő utca 44	71	Fenyvesalja u. 96	274	Diófa u.	536
Fő utca	72/3	Fenyvesalja u. 95	276	Diófa u.	543
Fő utca	93	Fenyvesalja u. 94	277	Diófa u.	567
Fő utca	94	Fenyvesalja u. 93	278	Diófa u.	568
Fő utca	102	Gernye utca 104	286/1	Diófa u.	572

5. melléklet

Régészeti lelőhelyek által érintett területek

FELTŰNTETETT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK	AZ ÉRINTETT TERÜLETEK HELYRAJZI SZÁMA
R1	7út; 8; 9; 11; 12; 13/2; 17; 18; 19/1; 22; 23; 25/2; 25/3út; 25/4; 25/5; 26; 28; 29/1; 29/2; 047út; 048/1;
R2	29/1
R3	61
R4	02/4; 02/6; 02/8; 04út; 05/3; 05/4; 05/42; 05/43;
R5	02/7; 02/9; 02/10; 04út; 05/39; 05/41; 05/42; 05/43;
R6	031/27; 031/56; 031/57-59; 031/67; 033út; 034út;
R7	031/27; 035/24; 035/25; 035/26; 036út; 037
R8	0148/7
R9	0148/16
R10	67; 197/1; 197/2út; 202; 249út; 253; 295út; 308; 309/1; 309/5; 309/6; 309/7; 310/2; 317; 318; 319; 320;
R11	0157
R12	413
R13	1304/4
R14	1137/4; 1137/5

6. melléklet

Alkalmazandó jogszabályok:

Általános előírásokat tartalmazó jogszabályok

- 1995. évi LIII. tv a környezet védelmének általános szabályairól
- 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól
- 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról

Levegőtisztaság-védelem

- 21/2001. (II. 7.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet
- 274/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001.(II.14) Korm. rendelet és a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályiról szóló 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet módosításáról
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről

Zaj- és rezgés elleni védelem

- 12/1983. (V. 12.) MT rendelet a zaj- és rezgésvédelemről
- 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

Vízminőség-védelem

- 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés a szennyvízbírságról
- 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól
- 204/2001 (X. 26.) Korm. rendelet a csatornabírságról
- 50/2001 (IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és határértékeinek szabályairól
- 9/2002 (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól
- 7/2002. (III.1.) KöM rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
- 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról
- 10/2000 (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait (5. sz. melléklet) a hidrogeológiai védőterületeken tervezett területhasználatok meghatározásánál figyelembe kell venni
- 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 240/2000.(XII. 23.) Korm. rendelet az érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről
- 38/1995. (IV.S.) Korm. rendelet a közműves ivóvíz ellátásáról és a közműves szennyvízelvezetéséről

Egyedi vízbeszerzés

- 72/1996 (V.22.) Korm. rendelet III. 24. § c. pontja a Vízgazdálkodással kapcsolatos önkormányzati hatósági hatáskörökről
- 1995. évi LVII. tv. 28. § 1. pontja a Vízbiztonsági engedélyezésről

Hulladékgazdálkodás

- 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokról
- 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- 1995. évi XLII. törvény az egyes helyi közszolgáltatások kötelező igénybevételéről
- 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EüM együttes rendelet a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről
- 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 22/2001. (X. 10.) KöM rendelet a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről
- 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről

Közlekedés

- Közutak tervezése ÚT 2-1.201 útügyi műszaki előírás

Hírközlés

- 2001. évi XL. tv. a hírközlésről - 30. § (1) bekezdés
- Létesítési engedély a 9/2000. (IV. 19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet szerint.

Közművek

- MSZ 7487 sz. közmű-elrendezési szabvány
- Vezetékjogi engedély
 - az 1994. évi XLVIII. tv. 28-31 §-ai,
 - a 34/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet 4-10 §-ai és
 - az 1/1967. (IV. 28.) NIM rendelet szerint
- 204/2001. Korm. rendelet
- 3/1984 (II.7.) OVH rendelet 2005. január 1-ig
- 3/2002 Korm. rendelet 2005. január 1. után

Földvédelem

- 1999. évi CXV. tv. 36. § (3) bekezdése a földvédelmi járulék fizetéséről