

**Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2023. (VII. 3.) sz. önkormányzati rendelete**

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatáról

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek, – Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltség; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hatósági Osztály; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszak Engedélyezési Főosztály, Útügyi Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergia Hivatal; Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság –, az érintett területi, települési önkormányzatok jóváhagyásával és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) Jelen rendelet (továbbiakban: HÉSZ) előírásait az építésre- és településrendezésre vonatkozó, valamint az egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (2) A HÉSZ az 1. mellékletét képező SZT-B jelű Belterületi Szabályozási tervvel és a 2. mellékletet képező SZT-K jelű Külterületi Szabályozási tervvel együtt érvényes.
- (3) A HÉSZ és az annak 1. mellékletét képező szabályozási tervben előírt helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (4) A rendelet alkalmazásában
 - a) kishaszonállat: tyúk, kacska, pulyka, liba, gyöngytyúk, galamb, nyúl, prémes állat,
 - b) haszonállat: juh, kecske, sertés.
 - c) nagy haszonállat: ló, szarvasmarha, szamár, öszvér, bivaly.

- d) családi szükségletet meghaladó állattartás: 2 db nagyhaszonállatot, 6 db haszonállatot és 100 db kishaszonállatot meghaladó állattartás.
- e) terepszint alatti beépítés: a terepszint alatti építmény bruttó alapterületének és a telek területének aránya.
- f) többszintes növényállomány: nagy vagy közepes lombtömegű, tájhonos fával, cserjével, és talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel fedett, környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.
- g) tájba illő épület: a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követésével épült, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott illeszkedési feltételeknek és a vonatkozó tájvédelmi szabványoknak (MSZ 20370:2003 és MSZ 20376-3:1999) megfelelő épület.
- h) mezőgazdaságilag művelt telek: az a telek, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös, rét, legelő, szántó vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen úgy is művelt. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.
- i) szakrális építmény: vallásgyakorlás céljából létesített, közhasználat céljára korlátozottan átadott, legfeljebb három oldalról zárt, tartós emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény (pl, harangláb, kápolna, kálvária).
- j) vadföld: legelő művelési ágban nyilvántartott, a vadászatra jogosult által művelt mezőgazdasági terület, amelyen a természetési cél a vadállománynak szánt növényhozam előállítására.

2. Közterület-alakításra vonatkozó előírások

2. §

A közterület-alakításra vonatkozó szabályokat a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. Az épített környezet értékeinek védelme

3. §

(1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt esetben, legfeljebb 1,5 m bevágás és 1,5 m feltöltés mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.

(3) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.

4. Régészeti lelőhelyek

4. §

(1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv 4. melléklete tartalmazza.

(2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni, a területileg illetékes múzeumot meg kell keresni.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. Táj- és természetvédelem

5. §

(1) A település közigazgatási területén található Natura 2000 területet, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természetvédelmi területeit, az „ex lege” védett forrásokat és barlangokat, az ökológiai hálózat magterület-, pufferterület övezetei által érintett területeket és az egyedi tájértékeket (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, tételes felsorolásukat az 5. melléklet tartalmazza.

(2) Országos jelentőségű védett természeti területeken építmények és berendezések elhelyezése, illetve természetközeli területen a fajösszetétel megváltoztatása csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

(3) Természetvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:

- a) területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse,
- b) a területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai kapcsolatok megmaradását,
- c) a közlekedési-, energetikai és elektronikus hírközlési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, épület és építmény a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el,
- d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal történhet, energetikai célú növénytelepítés nem történhet,
- e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény – a komposztálót és zöldhulladék lerakót kivéve – nem létesíthető.

(4) Természetvédelmi érintettségű területeken a hatósági engedély köteles környezethasználatok, tájba történő beavatkozások, építmények elhelyezése és fenntartása:

- a) természeti állapothoz közelítés,
- b) kutatás, megfigyelés,
- c) természetvédelmi célzatú kezelés, beavatkozás,
- d) vízgazdálkodás,
- e) természetvédelmi oktatás, ismeretterjesztés,
- f) agro-öko gazdálkodás,
- g) erdőgazdálkodás

céljából történhet.

(5) A település teljes közigazgatási területén az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények használhatók.

(6) Belterületen a medencék legalább ideiglenesen takart (merekített-, redőnylamellás takarás, fedés stb.) kivitelben építhetők.

(7) Amennyiben egy telket az 5. §. (1) bekezdésekben foglalt természetvédelmi érintettségű és a 6. §. (1) bekezdésben foglalt tájképvédelmi érintettségű (jelen bekezdés alkalmazásában a továbbiakban együttesen: érintettség) területek közül:

- a) egymással átfedve több érintettség is fedi, akkor minden egyes természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait érvényesíteni kell – azonos tartalom esetén általános szabályként a szigorúbb előírást kell alkalmazni;
- b) egy érintettség csak a telek egy részét érinti, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait csak az érintett telekre eső részén kell alkalmazni, a nem érintett telekrészekben a részletes övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők.
- c) egy érintettség határa már meglévő épületet metsz, abban az esetben az épület tömegében a térképi kontúron belül az építési övezetben, illetve övezetben megadott legnagyobb épületmagasságig bővíthető, illetve az épület érintettség határán kívül eső része felé vízszintes irányba (terepszint alatti beépítéssel is) bővíthető.

6. Tájkép- és látványvédelem

6. §

(1) A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területeket (a továbbiakban: tájképvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

(2) Tájképvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá a település teljes közigazgatási területén:

- a) új épület, építmény elhelyezése tájba illően (lásd: fogalommagyarázat) történhet,
- b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani,
- c) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megőrzését,
- d) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,
- e) kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők,
- f) új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető, csarnok, valamint lakóautó, lakókocsi, lakóbusz, lakókonténer, lakó funkciójú sátor és jurta nem helyezhető el,
- g) megújuló energiát hasznosító berendezés – ahol a részletes övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.

(3) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területen megújuló energiát hasznosító berendezés csak háztartási méretben helyezhető el épületre felszerelten.

(4) Táj- és településkép-védelmi okokból

- a) a szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettséget még beépítetlen ingatlanok esetén a leendő épület használatbavételéig, míg kialakult beépítés esetén az ingatlanra kiadott új építmény, illetve bővítés használatbavételi engedélyéig kell teljesíteni.
- b) útsorfásítást kell végezni a belterületi és külterületi utak mentén. Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlést vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.
- c) a vízfolyások és utak mentén a szabályozási terven jelölt erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások természetes partszakaszait, kísérő növényzetét – a parti sáv biztosításának figyelembevételével – meg kell őrizni.

IV. Fejezet **Környezetvédelmi előírások**

7. Környezetvédelem

7. §

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézi elő
- b) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- c) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
- d) kizárja a környezetkárosítást,
- e) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a tele védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót 15 m,
- b) kishaszonállat tartás esetében 5 m

védtávolságnál távolabb kell elhelyezni a lakó- és üdülő rendeltetésű épületektől.

(4) Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá nevelési és egészségügyi intézményektől számított 50 méteren belül.

8. A termőföld védelme

8. §

(1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.

- (3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (6) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
- (7) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (8) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

9. A levegő védelme

9. §

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértéket meghaladja és így légszennyezést okoz.
- (2) A légszennyezést okozó, helyhez kötötten működő, és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
- (3) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

10. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés

10. §

- (1) A kommunális és folyékony hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.
- (2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell végezni.
- (3) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró ideiglenes tárolásáról és elszállításáról.
- (4) Hulladék ártalmatlanítását végző telephely, hulladékkezelő létesítmény, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.
- (5) A háztartási gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

11. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. §

- (1) A település felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőségvédelmi besorolású területen fekszik. A területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető.
- (2) Mélyebb fekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.
- (3) A magas talajvízállású településrészekben a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj-, és rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
- (4) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba vagy befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (5) A település teljes közigazgatási területe az országos vízminőségvédelmi terület övezetén fekszik, így a település területén:
- a) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni
 - b) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható,
 - c) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és átrakó állomást kivéve – nem létesíthető
 - d) szennyvízelvezetést és kezelést e rendelet 15. §-ban leírtak szerint kell biztosítani.
- (6) A Balaton vízgyűjtő területe, s így a község teljes közigazgatási területe nitrátérzékeny területnek minősül. A nitrátérzékeny területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak be kell tartani a vonatkozó jogszabály szerinti „jó mezőgazdasági gyakorlat” előírásait.
- (7) A település szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területén fekszik. A települési szennyvizek elvezetésével és tisztításával kapcsolatos külön jogszabályszerinti követelményeket és határértékeket be kell tartani.
- (8) Vízgazdálkodási terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.
- (9) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (10) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében:
- a) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es,
- szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet

(11) A település területén futó időszakos vízfolyások építési korlátozással érintett védőtávolságok lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. Az érintett területeken az alábbi rendelkezések az érvényesek:

- a) az időszakos vízfolyások, levezető árkok külterületi szakaszain a partvonalától számított 15 méteres sávban,
- b) belterületi szakaszain a partvonalától számított 6 méteres sávban építmények elhelyezése (a vízgazdálkodással összefüggő, vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével) tilos,
- c) a védőtávolságon belül eső meglévő, jogszerűen épített épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők, azok helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető.

(12) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen

- a) családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épület - a lovas turizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével - a vízfolyások és egyéb felszíni vizek legalább 200 m-es körzetén belül nem helyezhető el,
- b) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható.

(13) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

(14) Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata kizárólag vízjogi engedély alapján történhet.

12. Zaj elleni védelem

12. §

(1) Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni, létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés az építményre az országos előírások szerint megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

(2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

V. Fejezet KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

13. Általános előírások

13. §

(1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telken belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.

(3) Új út építésénél, meglévő út rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(4) Építési telek és telek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(5) Használaton kívül helyezett kútba szenny-, és csapadékvizet bevezetni, illetve hulladékot betölteni tilos.

(6) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos terület felhasználásra figyelmet kell fordítani, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni, az út legalább egyoldali fásítási lehetőségét biztosítani kell. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(7) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

14. Vízellátás

14. §

(1) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek elvezetése, vagy elhelyezése és kezelése.

(2) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi vízhálózat, új létesítmény esetén az arra való csatlakozás kötelező.

(3) Meglévő épületeknél – amelyek nem rendelkeznek vezetékes vízzel, egy éven belül a vízvezeték hálózatot be kell kötni.

(4) Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.

(5) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.

(6) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás és a megfelelő víznyomás biztosítása érdekében, amennyiben lehetséges, körvezetékként kell kiépíteni.

15. Szenny- és csapadékvíz elvezetés

15. §

(1) A szennyvízcsatorna kiépítéséig duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A szennyvízcsatorna kiépítése után arra rá kell csatlakozni, a szennyvíz közműpótló használatát fel kell számolni.

(2) Szennyvízelvezető-rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető. Amennyiben ettől eltérő a szennyvíz minősége – pl. ipari technológiai szennyvíz -, úgy azt az ingatlanon belül elő kell kezelni és csak az előkezelést követően vezethető a szennyvízcsatornába.

(3) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

- (4) Háztáji állattartás esetén keletkező trágyalé gyűjtésére megfelelően méretezett, zárt medencét kell létesíteni.
- (5) A település területén a tisztítatlan és tisztított szennyvíz szikkasztása még átmenetileg is tilos, kivételt képez ez alól az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésből kivezetésre kerülő tisztított szennyvíz.
- (6) A településen keletkező csapadékvíz nyílt árokhálózatban, vagy csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
- (7) A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését nyílt csapadékvíz-elvezető árok és folyóka kombinációjával kell megoldani.
- (8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0,5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. Építési munka csak akkor végezhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal tovább vezethető a befogadóig.
- (9) Amennyiben a telken keletkező csapadékvíz teljes mennyisége nem vezethető a befogadóba, úgy gondoskodni kell a többlet csapadékvíz mennyiségének visszatartásáról.
- (10) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos.
- (11) A burkolt felületekről összegyűjtött szénhidrogénekkal szennyeződhető csapadékvizek csak megfelelően méretezett olaj – iszapfogókon való előkezelést követően, a tetőfelületről összegyűjtött csapadékvizek előkezelés nélkül vezethetők a csapadékvíz elvezető rendszerbe.
- (12) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- (13) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Az így összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

16. Energiaellátás és elektronikus hírközlés

16. §

- (1) Beépítésre szánt területen szabadvezetékes hálózat esetén az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztó, a közvilágítási és elektronikus hírközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsorra kell feszíteni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (2) A föld feletti elhelyezésű villamosenergia-ellátással rendelkező területen az egyes ingatlanok új bekötését földkábeles csatlakozással kell kiépíteni, hogy távlatban a kiefeszültségű szabadvezetékes elosztóhálózat föld alá történő áthelyezését a meglévő bekötések ne akadályozzák.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak olyan energiatakarékos fényforrással szerelt lámpatestek alkalmazhatók, amelyek nem okoznak fényszennyezést.

(4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

(5) Beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen vagy utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózat létesítése vagy meglévő rekonstrukciója az oszlop és az épület között csak föld alatti (földkábel, alépitmény) elhelyezéssel történhet.

VI. Fejezet RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

17. Területfelhasználási egységek

17. §

(1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

(2) A beépítésre szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe és építési övezetekbe tartoznak:

- a) Lakóterület: falusias lakóterület, jele: **Lf1, Lf2, Lf3, Lf4, Lf5**
- b) Vegyes terület: településközpont, jele: **Vt1, Vt2, Vt3, Vt4, Vt5**
- c) Gazdasági területek (kereskedelmi, szolgáltató terület) jele: **Gksz1, Gksz2**
- d) Különleges terület (mezőgazdasági üzemi terület) jele: **K-Mü**

(3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe és övezetekbe tartoznak:

- a) Közlekedési terület: Közúti közlekedési terület: **KÖu**
- b) Zöldterület:
 - ba) közkert, jele: **Zkk1, Zkk2**
 - bb) közpark, jele: **Zkp**
- c) Erdőterület
 - ca) védelmi erdő, jele: **Ev**
 - cb) gazdasági erdő, jele: **Eg**
- d) Mezőgazdasági terület
 - da) általános mezőgazdasági terület, jele: **Má, M0, Mt**
 - db) kataszteri érintettségű általános mezőgazdasági terület, jele: **Mc, Mc1**
 - dc) kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk, Mk-0**
 - dd) kataszteri érintettségű kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk-c, Mk-k**
 - de) belterületi kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk-b**
- e) Vízgazdálkodási terület,
 - ea) vízfolyás, jele: **V**
 - eb) vízbázis, jele: **Vb**
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - fa) temető, jele: **Kb-T**
 - fb) romkert, jele: **Kb-Rk**
 - fc) mezőgazdasági üzemi terület **Kb-Mü**
 - fd) fejlesztési terület **Kb-Ft**
 - fe) lovas turisztikai terület **Kb-Lov**

18. Általános övezeti előírások

18. §

- (1) Az egyes területfelhasználási egységek meglévő vagy tervezett rendeltetése és beépítési jellemzői alapján építési övezetekre és övezetekre tagozódik.
- (2) Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó részletes övezeti előírásokat jelen általános övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (3) A teljes egészében építési helyen kívül eső meglévő épület abban az esetben bővíthető, ha a bővítmény teljes alapterülete az építési helyre esik, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.
- (4) Olyan épület, épületrész, amelynek csak egy része esik az építési helyen belülré, csak az építési helyen belül bővíthető, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.
- (5) A „telek be nem építhető része”-ként jelölt területeken épületet, műtárgyat elhelyezni tilos, a terület jellegét, növényállományát meg kell őrizni.

VII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

19. A beépítésre szánt területek általános előírásai

19. §

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- (2) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.
- (3) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
 - b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
 - c) Nyeles (nyúlványos) telek nem alakítható ki.
- (4) A telkek beépítési módja
 - a) oldalhatáron álló (O)
 - b) szabadon álló (SZ)
- (5) Az építési telek szélessége legalább 14 méter kell legyen. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az oldalhatártól legalább 1 m távolságra kell elhelyezni
- (6) Terepszint alatti beépítés legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.
- (7) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(8) A beépítésre szánt övezetekben - amennyiben az egyes övezeti előírások másképp nem rendelkeznek - a még be nem épült településrészekben az előkert minimális mértéke 5,0 m, de a lakóépület utcai homlokzata az utcai telekhatártól nem lehet 7,0 m-nél tovább.

20. Falusias lakóterület (Lf)

20. §

(1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az országos településrendezési követelményekről szóló jogszabályok előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más funkciójú építmény is elhelyezhető.

(2) Lakóterületen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) parkolóház.

(3) A közművesítettség mértéke: teljes.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 14m.

(5) A lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két épülettömeg helyezhető el a részletes övezeti szabályokban előírt beépítés mértékéig.

(6) A lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két lakórendeltetésű egység létesíthető.

(7) A lakóövezetekben az építési telken már meglévő két, vagy annál több épülettömeg felújítható, korszerűsíthető és bővíthető a részletes övezeti szabályokban előírt beépítés mértékéig, de új épület már nem építhető.

(8) Egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 250 m² lehet.

(9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elsődleges funkciójú épületet az oldalhatártól 1,0-2,0 méter távolságban kell elhelyezni.

(10) Az építési övezetben a max. beépíthetőség és a legnagyobb beépítési sűrűség meghatározásánál a telkek 1000 m² fölötti területeinek csak 50%-a számítható be.

(11) A kerítések magassága legfeljebb 1,6 méter lehet.

(12) Amennyiben az övezeti vagy építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, az épületek elhelyezése a homlokvonalról nézve jobb- és baloldali szomszédos épületek homlokvonaltól való távolságának mértéke közé eshet.

(13) A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott „történelmi településrész/ófalú” területeken az elsődleges funkciójú épület és az utcai telekhatár távolsága a 2-2 szomszédos épület kialakult előkert méreteinek intervallumába essen. Ennek hiányában az előkert 2,0 méter.

21. Településközpont vegyes terület (Vt)

21. §

(1) A településközponti vegyes területeket a Szabályozási Terv tartalmazza. Az övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A településközponti vegyes terület övezeteiben egy építési telken legfeljebb két épülettömeg helyezhető el a részletes övezeti szabályokban előírt beépítés mértékéig.

(3) A Vt5 övezetben az elhelyezhető épületek legalább egyikének nem kizárólag lakó rendeltetéssel kell rendelkeznie.

22. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

22. §

A kereskedelmi, szolgáltató területeket a Szabályozási Terv tartalmazza. Az övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a 3. melléklet tartalmazza.

23. Különleges területek

23. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.

(2) A település területén különleges terület a mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) területe.

(3) Az övezetre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek és a 3. melléklet tartalmazzák.

VIII. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

24. Zöldterület – közkert, közpark

24. §

(1) A zöldterület (közpark, közkert) állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, kedvező esztétikai megjelenését, valamint pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) A zöldterület telkeit legalább 85%-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A növényzettel fedett terület legalább egyötödét háromszintű növényzettel (gyep-, cserje-, lombkorona szint) kell kialakítani.

(3) A zöldterületekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek és a 3. melléklet tartalmazzák.

(4) A zöldterületek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.

25. Erdőterület

25. §

(1) A közigazgatási területen található erdővel borított, vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre javasolt telkek területe a szabályozási terven az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) védelmi erdőterület (Ev),
- b) gazdasági erdőterület (Eg).

(2) Erdőtelepítés és erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fafajok telepítendőek, illetve a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók. Erdőterületen kizárólag az erdőműveléssel összefüggő, az erdőtelepítés jövőbeli lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

(3) Kerítés csak erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási és természetvédelmi céllal létesíthető.

(4) Erdőterületen – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése úgy lehetséges, hogy az nem járhat fakivágással, a fák gyökerének jelentős sérülésével. Az építés módja az illetékes hatóság egyedi elbírálása alapján kerülhet meghatározásra.

26. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)

26. §

(1) A közigazgatási területen található erdővel borított, vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre A védelmi erdő területek a Szabályozási terven „Ev” jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb építmények védelmére szolgálnak. Területükön a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve a természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.

(2) Az Ev jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetsterű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók, a telepítés során elegyes erdőt kell kialakítani. Az övezetben vadgazdálkodás esetén a telek legfeljebb 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

(3) Épületet elhelyezni nem lehet, a terepszint alatti építés sem megengedett.

(4) Nem helyezhető el megújuló energiaforrás műtárgya, sem melléképítménye.

(5) Mesterséges felület nem alakítható ki, bánya nem nyitható.

(6) Az építmények, létesítmények elhelyezése során az erdő- és természetvédelmi tárgyú, magasabb szintű jogszabályok szerint kell eljárni.

(7) A már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

27. Erdőterület – gazdasági erdők övezete (Eg)

27. §

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven „Eg” jellel jelölt területek, ahol a területhasználat elsődleges célja a fakitermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítás, hasznosítása.
- (2) Az Eg jelű övezetben szakszerű, természetkímélő, az állandó borítottságot biztosító erdőgazdálkodást kell folytatni.
- (3) Az Eg jelű övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények, valamint erdőgazdasági épületek helyezhetők el.
- (4) A 100.000 m²-nél kisebb területű telken meglévő építményen állagmegóvás, átalakítás, felújítás és korszerűsítés végezhető. Az építmény nem bővíthető.

28. Mezőgazdasági terület

28. §

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má, M0, Mt, Mc, Mc1),
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk-)
- (2) Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.
- (3) A mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:
 - a) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, mobil lakóház, lakóautó és lakóbusz, egyéb mobilház, sátor és jurta jellegű építmény
 - b) medence, nyílt tűzivíz tározó, kerti tó.
- (4) Mezőgazdasági területeken csak a terepfelszínt, a természetes vízháztartást, valamint az ökológiai adottságokat megőrző, természeti és táji adottságokra tekintettel lévő, környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (5) Mezőgazdasági területen építményt építeni, illetve bővíteni:
 - a) a hagyományos tájhasználathoz igazodó módon,
 - b) csak a mezőgazdaságilag művelt telken (Isd. fogalommagyarázat),
 - c) az övezeti szabályokban részletezett építési móddal és építési feltételekkel,
- (6) A részletes övezeti előírásokban megfogalmazott feltételeket nem teljesítő, már meglévő beépítések e rendelet hatályba lépését megelőző használatuk szerint, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel és a terület rendeltetésével összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de az alapterületük és a szintszámuk nem növelhető.

29. Általános mezőgazdasági terület övezetei (Má, M0, Mt, Mc, Mc1)

29. §

(1) Az általános mezőgazdasági területek az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak a Szabályozási terven:

- a) Má: borvidéken kívüli, természetvédelmi szempontból nem védett, az Általános mezőgazdasági terület övezetével érintett mezőgazdasági terület
- b) M0: borvidéken kívüli, ökológiai hálózat magterület övezetében és országos jelentőségű védett természeti területen található, továbbá általános mezőgazdasági terület övezetével érintett, de természetközeli élőhelyekkel borított, korábban erdőként szabályozott mezőgazdasági területek, amelyek elsősorban természetvédelmi célokat, másodsorban természetkímélő gyepgazdálkodást és gyümölcsstermesztést szolgálhatják
- c) Mt: borvidéken kívüli, országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület
- d) Mc: a BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével és az Általános mezőgazdasági terület övezetével egyaránt érintett, hagyományosan nagyüzemi szőlőtermő mezőgazdasági terület.
- e) Mc1: a BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével és az Általános mezőgazdasági terület övezetével egyaránt érintett, hagyományosan nagyüzemi szőlőtermő mezőgazdasági terület, amely elsősorban a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények, továbbá a borturizmushoz kapcsolódó gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint.

(2) Általános szabályok a 28. §-ban foglaltakon túl, melyek valamennyi általános mezőgazdasági övezetben – M0, Má, Mt, Mc - érvényesek, kivéve, ha az alább következő (3)-(5) pontokban, az övezetek részletes előírásaiban szigorúbb feltétel van előírva.

- 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 2%-át, illetve a 600 m²-t nem haladhatja meg;
- 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 600 m²-t nem haladhatja meg;
- 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 1,0%-át, illetve a 600 m²-t nem haladhatja meg;
- d) gyep művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 1,0%-át, illetve a 600 m²-t nem haladhatja meg;
- 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;
- f) a legnagyobb építménymagasság lakóépület esetében 4,2m, gazdasági, vendéglátó épület esetében 5,5m lehet;
- g) a telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó;
- h) ahol a területek elválasztása feltétlenül szükséges, a táblák elválasztását lehetőség szerint kerítés helyett honos fajokból álló sövényvel kell megoldani.

(3) Az M0 jelű övezetben a meglévő természetes vegetációt és talajviszonyokat fenn kell tartani. A kialakult tájhasználat folytatható, de a jelenlegi művelési mód csak a természetközeli állapothoz való közelítés irányába változtatható meg, Az övezet telkein már meglévő épület és építmény megtartható, felújítható, de bontás után újra nem építhető, új épület nem létesíthető.

(4) Az Mt jelű övezetben a (2) bekezdésen foglaltakon túl:

- 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
- b) a kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- c) szántó művelési ágú területek nem építhetők be.

(5) Az Mc jelű övezetben a (2) bekezdésen foglaltakon túl:

- 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 aa) legfeljebb egy épület helyezhető el;
- b) a terület csak szőlőműveléssel hasznosítandó;
- c) szőlő művelési ág más művelési ágba – a terület pihentetése, illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség engedélyével sorolható;
- d) a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható;
- e) a művelési ág váltás csak közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

(6) Az Mc1 jelű övezetben építeni és meglévő épületet bővíteni a 28. §-ban foglaltakon túl:

- a) I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel,
 - b) II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel, gyümölcsstermesztéssel vagy kertműveléssel hasznosított telken lehet
- a 3. mellékletben szereplő paraméterek és a terület szőlő termőhelyi kataszteri osztályának megfelelő egyéb jogszabályi feltételek szerint.

(7) Az Mc1 jelű övezetben lakó- és szállásrendeltetésű épület önállóan nem, csak a gazdasági rendeltetésű épületekkel egy időben, vagy az után épülhet úgy, hogy

- a) a gazdasági rendeltetésű épületek/épületrészek alapterülete a beépített terület legalább 50%-át el kell érje,
- b) a lakórendeltetésű épületek/épületrészek alapterülete a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg.

(8) Az Mc, Mc1 övezetekben az (5) és (6) bekezdésben foglaltakon túl egy darab szakrális építmény épülhet legfeljebb 3%-os beépítettséggel és maximum 30 m² bruttó alapterülettel, amely alapterület beleszámít a telekre érvényesíthető megengedett legnagyobb beépíttségbe.

30. Kertes mezőgazdasági terület övezetei (Mk, Mk-c, Mk-k, Mk-b, Mk-0)

30. §

(1) Az kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Mk” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban a kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelési, kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenység folytatható.

(2) A kertes mezőgazdasági területeken a 6. §. (2)-(3) és a 28. §-ban foglaltakon túlmenően:

- a) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el;

- b) tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
- c) birtokközpont nem alakítható ki;
- d) lakóépület nem helyezhető el, az épületben lakó- és szálláshely, illetve irodai és üzemi funkció nem alakítható ki;
- e) kizárólag földszintes épület építhető, a tetőtér nem építhető be.

(3) A kertes mezőgazdasági területek a felhasználás, és az építés feltételeit, és módját meghatározó besorolás szerint négy övezetre oszlik:

- a) Mk övezet: a borvidéken kívüli a BKÜK TrT-ben kijelölt Kertes mezőgazdasági terület övezetével érintett, hagyományosan kertes használatú terület, amely a kert- és szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál.
- b) Mk-c övezet: a BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével és a Kertes mezőgazdasági terület övezetével egyaránt érintett, korábban hagyományosan kertes használatú terület, amely a kert- és szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló és borturizmust szolgáló (nem szállásjellegű) gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál,
- c) Mk-k övezet: a BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével és a Kertes mezőgazdasági terület övezetével egyaránt érintett kiváló dűlők, amelyek a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál,
- d) Mk-b övezet: az építési lehetőséggel bíró belterületi kertes mezőgazdasági területek.
- e) Mk-0 övezet: ökológiai hálózat magterület övezetében és országos jelentőségű védett természeti területen található mezőgazdasági terület, amely elsősorban a szőlő- és gyümölcsstermesztésre szolgál, de épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az Mk-c és Mk-k jelű övezetekben építeni és meglévő épületet bővíteni - a 28. §. (5) b) bekezdésben foglaltakon túl:

- a) I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel,
 - b) II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel, gyümölcsstermesztéssel vagy kertműveléssel hasznosított telken lehet
- a 3. mellékletben szereplő paraméterek és a terület szőlő termőhelyi kataszteri osztályának megfelelő egyéb jogszabályi feltételek szerint.

(5) Azon az Mk, Mk-c és Mk-k jelű övezetekben elhelyezkedő telken, amelyik ökológiai hálózat magterület övezetével érintett, a 3. mellékletben meghatározott építési paraméterek szerinti épület abban az esetben építhető, amennyiben a magterület övezetével nem érintett telekrész eléri az övezetre megállapított beépíthető legkisebb telekterület mértékét.

(6) Az Mk, Mk-c, Mk-k és Mk-b jelű övezetekben a már meglévő lakóépület megtartható, felújítható, de nem bővíthető, új lakóépület nem építhető.

(7) Az Mk-0 jelű övezetbe tartozó területeken a meglévő természetes vegetációt és talajviszonyokat fenn kell tartani. A kialakult tájhasználat folytatható, de a jelenlegi művelési mód csak a természetközeli állapothoz való közelítés irányába változtatható meg, Az övezet telkein már meglévő épület és építmény megtartható, felújítható, de bontás után újra nem építhető, új épület nem létesíthető.

(8) Az Mk-c jelű övezetben a (4) bekezdésben foglaltakon túl egy darab szakrális építmény épülhet legfeljebb 3%-os beépítettséggel és maximum 30 m² bruttó alapterülettel, amely alapterület beleszámít a telekre érvényesíthető megengedett legnagyobb beépíttségbe.

31. Vízgazdálkodási terület övezete (V, Vb)

31. §

- (1) Vízgazdálkodási területek a Szabályozási terven V vagy Vb jellel jelölt területek.
- (2) A vízfelszín, a patakok, vízelvezető csatornák medre (V) jellel jelölt, a vízbázis, a víznyerőhely (Vb) jellel jelölt.
- (3) A vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2 %-os beépíthetőséggel a vonatkozó külön jogszabályok szerint.
- (4) Az időszakos vízfolyások parti sávját a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni, elkeríteni nem lehet. A vízfolyások parti sávjában kizárólag gyep művelési ágú terület alakítható ki. A parti sávban épületek nem létesíthetők.
- (5) A vízmű területen csak a vízbázis-védelemmel és az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.

32. Különleges beépítésre nem szánt területek

32. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.
- (2) A település területén különleges beépítésre nem szánt terület a
 - a) temető területe (Kb-T)
 - b) romkert területe (Kb-Rk)
 - c) mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü),
 - d) fejlesztési terület (Kb-Ft),
 - e) lovas turisztikai terület (Kb-Lov)területe.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt területen a meghatározott funkcióval, illetve technológiával összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.
- (4) A Kb-Mü jelű övezetekben legfeljebb egy borturizmust szolgáló egyéb szállás és vendéglátás jellegű épület építhető. A borturizmust szolgáló egyéb szállás jellegű épület és a tulajdonos lakhatását szolgáló egylakásos lakóépület, szolgálati lakás önállóan nem, csak a terület rendeltetésszerű használatához szükséges gazdasági építményekkel egy időben, vagy azok megépülte után létesíthető.
- (5) A Kb-Lov jelű övezetben a vendéglátó-, szállásadó-, és lakóépület önállóan nem, csak a lovas-turisztika rendeltetésszerű használatához szükséges állattartó és egyéb kapcsolódó gazdasági építményekkel egy időben, vagy azok megépülte után létesíthető.
- (6) A Kb-Ft jelű övezetben az egy tömegben elhelyezhető épület legnagyobb bruttó alapterülete 1000 m² lehet.

(7) Az övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a 3. melléklet tartalmazza.

33. Közlekedési területek (KÖu)

33. §

(1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ban szereplő funkciók.

(3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak és csomópontok beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.

(4) A közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt és fás szárú növényeket elhelyezni nem lehet.

(5) Útsatlakozásokban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni (pl. telekhatáron zárt kerítést építeni), valamint 0,6 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(6) A közutak osztályba sorolása a következő:

- a) Országos mellékút: 7338 j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út külterületen (meglévő) K.V. C
- b) Országos mellékút: 7338 j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.C
- c) Országos mellékút: 73112 j. Mencshely-Dörgicse összekötő út külterületen (meglévő) K.V. C
- d) Országos mellékút: 73112 j. Mencshely-Dörgicse összekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.C
- e) Nivegy-völgy – Dörgicse összekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.C
- f) Nivegy-völgy – Dörgicse összekötő út külterületen (meglévő) K.V. C
- g) Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
- h) Kiszolgáló utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.D
- i) Tervezett kiszolgáló utak: B.VI.d.C, B.VI.d.D
- j) Gyalogút: B.VIII.C

(7) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:

- a) 7338 j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út: meglévő szélesség, a szabályozási terven feltüntetett kiegészítésekkel
- b) 73112 j. Mencshely-Dörgicse összekötő út: meglévő szélesség
- c) Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 6,0-12,0 m;
- d) A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.
- e) Új gyalogút szabályozási szélessége: legalább 3,0 m.

(8) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelzésükről gondoskodni szükséges.

(9) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül biztosítani kell a biztonságos közlekedés feltételeit.

(10) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.

(11) A védőtávolság külterületen:

a) országos mellékút esetén a tengelytől mért 50 m.

b) külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

(12) A járművek elhelyezése tekintetében valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTEK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.

(13) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

(14) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

(15) A magánutak legkisebb szélessége: 6,0 méter.

IX. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

34. Alkalmazási rendelkezések

34. §

(1) Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.

(2) A jelen Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendeletet a hatályba lépést követően indított eljárásokban kell alkalmazni.

35. Záró rendelkezések

35. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

36. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2003. (X. 3.) önkormányzati rendelet.

Pflanzner Sándor
polgármester

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

A rendelet kihirdetve: Dörgicse, 2023.

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

Végső előterjesztői indokolás

Magyarország Alaptörvénye rögzíti, hogy a helyi önkormányzat feladatkörében eljárva, törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.

Dörgicse új településrendezési eszközei elfogadásának keretében a Településszerkezeti Terv elfogadását követően a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet elfogadása is szükséges.

A Képviselő-testület a rendelet elfogadásakor figyelembe vette a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 17.) Kormányrendelet előírásait, amelynek 4. melléklete határozza meg a helyi építési szabályzatok tartalmi követelményeit, valamint a rendelet elkészítésénél figyelembe lettek véve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.r. (OTÉK) előírásai is.

A rendelet alapvető célja, hogy a jogszabályi megfelelést biztosítsa, továbbá kiegészítse az OTÉK országos előírásait a helyi önkormányzati és magán érdekek szempontjából méltányolható változások életbelépésével a helyi adottságokon és szándékokon nyugvó sajátos előírásokkal.