

# **Dormánd község Önkormányzat képviselő-testületének 7/2012.(IV.25 .) sz. rendelete**

## **Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat /HÉSZ/ területre vonatkozó előírásainak megállapításáról**

A képviselő-testület az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /módosítva az 1999. évi XCV. törvénnyel/ 6. § (3) bekezdés a., pontjában és a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényben kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

### **I. fejezet**

#### **Általános előírások**

##### **1. §**

#### **A rendelet hatálya**

- 1) E rendelet hatálya Dormánd község igazgatási területére terjed ki.
- 2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi III. törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997./XII.20./ számú kormányrendelet /módosítva a 36/2002. /III.7./ számú kormányrendelettel/, /a továbbiakban: OTÉK/ előírásai, valamint a T-5 jelű külterületi szabályozási terv, a T-6 belterületi szabályozási terv és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

##### **2. §**

#### **Belterületi határmódosítás**

- 1) A szabályozás belterületi határmódosítást nem irányoz elő, szabályozási terven jelölt területi határokkal.
- 2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
- 3) A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem szükségszerűen kell belterületbe vonni. Amennyiben a területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a Szabályozási Tervben és a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

## II. fejezet

### Településrendezési követelmények

#### 3. §

##### A terv területének felhasználása

1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint

a./ Beépítésre szánt területek

1. Lakóterület, ezen belül
  - 1.1. falusias lakóterület  $L_f$
2. Vegyes terület
  - 2.1. településközponti vegyes terület  $V_t$
3. Gazdasági terület, ezen belül
  - 3.1. kereskedelmi szolgáltató terület  $G_{ksz}$
4. Különleges terület K, ezen belül
  - 4.1. sport és rekreációs területek
  - 4.2. temető
  - 4.3. mezőgazdasági terület

b./ Beépítésre nem szánt területek

1. Közlekedési és közmű területek
2. Zöldterületek
3. Erdőterület, ezen belül
  - 3.1. véderdő  $E_v$
  - 3.2. gazdasági erdő  $E_g$
4. Mezőgazdasági területek, ezen belül
  - 4.1. kertes mezőgazdasági terület  $M_k$
  - 4.2. általános mezőgazdasági terület  $M_a$
  - 4.3. korlátozott használatú mezőgazdasági terület
5. Vízgazdálkodási terület V

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek /külterület, belterület/ határozzák meg és határolják el.

#### 4. §

##### Szabályozási elemek

1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeinek jelmagyarázatát a szabályozási terv tartalmazza.

## 5. §

### A telkek beépítésének feltételei

- 1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- 2) Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK és a HÉSZ szerint mégis épület építésére kerülne sor, úgy a megközelítést jelen rendelet 5. § (3) bekezdés szerint kell biztosítani.
- 3) Az egyes építési övezetekben, belterületen és beépítésre szánt területen építési engedélyt kiadni csak legalább részleges közműhálózat kiépítése vagy az azokat pótló berendezések kiépítése esetén lehet. A falusias lakóterületeket, különleges területeket legalább részleges, a településközponti vegyes és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztárolót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztárolóra engedélyt kiadni nem lehet.
- 4) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztárolóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavételi feltételeként kell kezelni és vízzáróságát jegyzőkönyvvel igazolni kell.
- 5) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak vagy jogutódjának kötelezettsége.
- 6) A használat és építés során keletkező hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése és a szemétszállítás szerződésének megkötése az építési-, illetve a használatbavételi engedély megadásának feltétele.
- 7) Valamennyi övezetben elhelyezhetők: a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között, a köztárgyak, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak, a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- 8) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett /még beépítetlen/ nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

## 6. §

### Építésügyi eljárások

- 1) A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendeletben meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

- 2) A közterületen elhelyezni kívánt pavilonra és egyéb építményre építési engedélyt kell kérni.
- 3) Állattartó épület építése az egyes építési övezeteken belül az állattartási rendelet és az övezeti szabályozásban megadottak szerint lehetséges. Mindenféle állattartó épület esetében a zárt rendszerű, a környezetszennyezést megakadályozó szilárd és híg trágyatárolást kötelezően elő kell írni.
- 4) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.
- 5) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított védőtávolságon belül építmény csak külön jogszabályokban megadottak szerint helyezhető el.
- 6) Az építési engedélyezési eljárás során a védett területeken csak a meglévő környezethez igazodó és a szabályozási tervben településrendezési célként megfogalmazott és szabályozott, alkalmazkodó épületek engedélyezhetőek. Nem engedélyezhetőek a meglévő építészeti karaktertől idegen, magas léptéktelen épületek, a környezetbe nem illő idegen elemek /pincegarázsok, utcai erkélyek stb./ a tájhagyománytól idegen építési anyagok és formakultúra/.

## 7. §

### A telekalakítás szabályai

- 1) A terület-felhasználási egységeken és övezeteken belüli telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási terv és helyi építési szabályzat, egyéb jogszabályok, valamint telekalakítási terv alapján végezhetőek.
- 2) A terv területén építési telket alakítani a tervvonalra vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet. A terv nem kialakult övezeteiben építési engedély az előírt közművesítés és a megközelítést biztosító köz-, illetve magánutak tényleges megléte esetén adható.
- 3) A Településszerkezeti Tervben előírányozott területrendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket, közlekedési területeket ki kell alakítani, majd a Szabályozási Tervben és Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előírásoknak megfelelő telekalakítások elvégezhetőek. A képviselő-testület az Építési törvényben kapott felhatalmazás alapján a közterületek kialakítását és annak költségmegosztását, támogatását külön rendeletben szabályozza.
- 4) Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani.
- 5) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.
- 6) A szabályozási terven jelölt telekösszevonásokat, telekhatár megszüntetéseket, út céljára történő lejegyzéseket el kell végezni az építéshatósági eljárás során.

**III. fejezet**  
**Terület felhasználási egységek övezeti szabályozása**

**Beépítésre szánt területek**

**8. §**

**A területre vonatkozó általános előírások**

- 1) A terv területén építési telket alakítani a terv kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.
- 2) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.
- 3) Terepszint alatti építmény – a közművek és építmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 métert nem haladja meg.
- 4) Falusias lakóterületeken belül a minimális telekterület vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető /melléképület csak a lakóépülettől egybeépítve/, egyébként több épület létesítése is megengedett.
- 5) Tetőtér-beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- 6) Műemléki környezetben, műemléki jelentőségű és helyi értékvédelmi területen és helyi védelem alá vont épületen és különleges területen belül homlokzatfelületeken nem helyezhető el 1 m<sup>2</sup> felületet meghaladó reklámtábla vagy reklámjellegű homlokzatfestés /sem falon, sem tetőfelületen/.
- 7) A lakóterületek saroktelkein – oldalhatáron álló beépítési mód esetében – az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
- 8) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet övezeti szabályozása határozza meg.
- 9) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait állattartási rendelet határozza meg.

**9. §**

**Falusias lakóterületek**

- 1) A szabályozási terven L<sub>f</sub> jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- 2) A falusias lakóterületeken belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14. § (2) bekezdése szerint, kivéve az 5.6.7.8. pontot.

- 3) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú egyedi építési telek alakítható ki.
- 4) a./ Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység /lakás/ helyezhető el.  
b./ A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (9) bekezdés szerint.
- 5) A falusias lakótelkek szabályozása:
1. min. telekszélesség 14 m
  2. min. teleknagyság szabályozási terv szerinti.
  3. beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve terv szerint,
  4. max. építménymagasság: 4,5 m
  5. min. zöldfelület: 40 %
  6. max. szintterület-sűrűség: 0,5; beépítettség max. 30 %
  7. csak magastető létesíthető. Szürke síkpala és hullámpala alkalmazása tilos! A tető jellemző gerinciránya és idoma igazodjék a környezetében lévőkhöz. /2 közvetlen és 3 szemközti szomszédhoz!/  
8. utcai kerítés kialakítása igazodjék a két szomszédéhoz. A kerítés max. 1,50 m magas és áttört hatású legyen. Lábazata max. 50 cm.

## **10. §**

### **Népi lakóházak területe**

- 1) A Dózsa Gy. út 58., 60. és Szabadság út 2. szám területe tartozik ebbe az övezetbe.
- 2) A telkek terület-felhasználása: lakó, illetve üdülő /szálló/.
- 3) A telkek tovább nem építhetők be.
- 4) Állattartás tilos!
- 5) A be nem épített telekrész dísz-, illetve haszonkertként alakítandó ki.
- 6) Kerítés deszka vagy faléckerítés lehet.

## **9. §**

### **Településközponti vegyes területek**

- 1) A szabályozási terven  $V_t$  jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- 2) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 16. § (2) bekezdés szerint, kivéve a 6. pontot. A 7. pontban felsorolt üzemanyagtöltő csak parkolóházakban létesíthető.

- 3) A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 16. § (3) bekezdésben felsorolt létesítmények.
- 4) A településközponti vegyes tömbök lakótelkeire a 9. § és 10. § előírásai vonatkoznak.
- 5) A telekméret szabályozási terv szerinti.
- 6) A beépítési mód oldalhatáron álló vagy szabadonálló.
- 7) Beépítettség: max. 30 %.
- 8) Építménymagasság: 4,50 m, illetve a kialakulthoz igazodó
- 9) Elő-, oldal-, hátsókert az OTÉK szerinti.
- 10) Min. zöldfelület: 10 %
- 11) Max. szintterület-sűrűség: 0,7
- 12) A magastető kötelező. A tetőidom a szomszédos épületekéhez igazodó legyen. Szürke síkpala, hullámpala-fedés nem alkalmazható.
- 13) Utcai kerítés, mint 9. § (8) pont.
- 14) A HRSZ 392/2 „vegyes” terület határa: 380/2 telektől 11,50 m; a 408 hrsz-ú telektől 15 m; a 6/4 hrsz közöttől 1 m (10/2007. (XI.21.) helyi rendelet alapján).

## 12. §

### Gazdasági területek /G<sub>ksz</sub> jelű övezet/

- 1) A község gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek /G<sub>ksz</sub>/.
- 2) Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen, az állattartás fenntartható.
- 3) Azokon a G<sub>ksz</sub> övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető.
- 4) Telekfelosztás esetén telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni, melyen belül a belső úthálózati rendszert is ki kell alakítani, mely lehet közterület, de lehet iparterületen belüli magánút is. Amennyiben magánúttal történik a területek kiszolgálása, úgy azokat a közforgalom számára meg kell nyitni. Csak részletes szabályozási terv jóváhagyása után építhető be.
- 5) A telek mérete szabályozási terv szerinti.
- 6) A beépítési mód szabadonálló.

7) Az elő-, oldal-, hátsó kert mérete az OTÉK szerinti, az építmények közti távolság OTÉK szerinti.

8) A területen az OTÉK 19. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportépítmény, oktatási, egészségügyi, szociális és szórakoztató épületek.

9) Beépítettség: max. 30 %.

10) Min. zöldfelület: 40 %. A terv szerinti véderdősáv létesítése a tulajdonos feladata: ezt a területet a beépítettség számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

11) Építménymagasság: max. 7,50 m

12) Szintterület-sűrűség: 1,0

13) Új telephely létesítésénél elvi építési engedélyben kell tisztázni a beépítést. A közmű-ellátást a közlekedés és a környezetvédelem kérdését.

### 13. §

#### Különleges területek

1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.

2) Sportterület / $K_{\text{sport}}$  jelű/: A területet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani /gyep, fásított terület/. A területén a sportot kiszolgáló építmény helyezhető el.

3) Temetőterület / $K_{\text{tem}}$  jelű/: A területére parcellázási tervet kell készíteni a vonatkozó jogszabályok és a helyi rendelet alapján. A temetőt körbe kell keríteni, annak mentén 30 m szélességben örökzöld növény ültetendő. A temetőhöz parkolót kell létesíteni.

4) Mezőgazdasági /volt Tsz majorok/  $K_{\text{mg}}$  jelű/: A korábban létrejött majorok területén a nagyüzemű állattartás épületei, a gépszínek, gépjavító műhelyek stb. változatlanul működtethetők. Ezekben az épületekben /funkcióváltózásként/ a gazdasági területre vonatkozó használat / $G_{\text{ksz}}$  jelű övezet/ megengedhető, illetve ilyen újabb létesítmény elhelyezhető a gazdasági területre vonatkozó előírás szerint /lásd 12. §!/. Amennyiben az előbbi két funkcióféleséget /mezőgazdasági és gazdasági/ egyidőben kívánják működtetni, a zavaró hatás függvényében lehet csak engedélyt adni /védőterületek/.

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 14. §

#### Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.



- 2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- 3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- 4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- 5) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról vagy magánútról kell megoldani.
- 6) A közterületen az akadálymentesítés érdekében minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is. /Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv stb./
- 7) Biztosítani szükséges a parkolóban kerekesszékekkel is igénybe vehető /méreteinél nagyobb/ gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.
- 8) Közterületen építményt elhelyezni az OTÉK 39. §-a szerint lehet. A beépítési mód szabadonálló. Egyéb építési előírás a csatlakozó /szomszédos/ építési területével azonos.

## 15. §

### Közlekedési és közműterületek

- 1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározottak.
- 2) A közterületek, közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.
- 3) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
- 4) A közlekedési területen a közlekedést szolgáló létesítmények és a közművel helyezhetők el.
- 5) A belterületi utakra rendszeresen forgalomtechnikai terv készítenendő.
- 6) A belterületi úton legalább az egyik oldalon járdát kell készíteni, kivétel a vegyes forgalmi út.
- 7) Álló gépjárművek részére parkolót vagy tárolót kell létesíteni /OTÉK 42. §/
- 8) Állami közutak külterületi szakasza mentén az 50-50 m széles védősávban a létesítés üttügyi és egyéb hatósági engedély alapján lehetséges.
- 9) Az utak és közművek létesítésénél a közcélú távközlő eszközök elhelyezését meg kell oldani.
- 10) A község területén lévő hidak, átereszek rendszeres felülvizsgálatáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

## 16. §

### A közművesítés területei és létesítményei

- 1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.
- 2) Az egyes terület-felhasználási egységekben a vízi közmű kiépítés mértéke:
  - a) A vezetékes ivóvíz használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a terület-felhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetési rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendők. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
  - b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
  - c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsatornával indokolt esetben zárt rendszerű csapadékcsatornával épüljön ki. Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- 3) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- 4) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- 5) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- 6) A külterületi közművek védősávjait /biztonsági sávját/ a szolgáltató /tulajdonos/ az érvényes előírások alapján állapítja meg. A közművek közelében való létesítéshez a szolgáltató /tulajdonos/ engedélyét is be kell szerezni. A védőtávolságon belüli létesítés és területhasználat a közműtulajdonos engedélye alapján lehetséges.

## 17. §

### Zöldterületek

- 1) A település közterületi zöldterületei önálló terület-felhasználási egységként közpark formában jelennek meg.
- 2) Szabályozása az OTÉK 27. § szerint

## 18. §

### Erdőterületek

- 1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- 2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:
  - $E_v$  védelmi célú erdő
  - $E_g$  gazdasági célú erdő
  - $E_e$  turisztikai célú erdő
- 3) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint
- 4)  $E_v$  védelmi erdőövezetben és  $E_e$  turisztikai célú erdő övezetben tarvágást nem lehet alkalmazni.
- 5)  $E_v$  jelű mezővédő erdősáv, legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel. A telepítés őshonos fajokkal és cserjékkel történjék.

## 19. §

### Mezőgazdasági területek

- 1) Mezőgazdasági területek besorolása:
  - $M_k$  kertes mezőgazdasági épület
  - $M_a$  általános mezőgazdasági terület és korlátozott mezőgazdasági terület
- 2) Kertes mezőgazdasági övezetben épület nem helyezhető el.
  - Nem építhető be!
- 3) Általános mezőgazdasági terület övezetei:
  1. Szántó: beépítési lehetőségek OTÉK szerint
  2. Gyep: Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítésére. Az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.
  3. Nádas, vízállásos terület, vegyes nádassal, vízállással tagolt rét.
    - Az övezet nem beépíthető.
- 4) Általános, korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei:
  - A korlátozás oka: természeti terület

1. Szántó övezet  
Nem beépíthető
2. Védett gyepterület, nem beépíthető. Beépítése kivételesen az általános gyepövezetben megadottak szerint, a Bükk Nemzeti Park eseti szakhatósági hozzájárulásával Művelési ág változtatás tilos, illetve természetvédelmi hatósági engedélyhez kötött, a területhasználat a BNP Igazgatóság előírása szerinti.

## 20. §

### Vízgazdálkodási terület

1) A vízgazdálkodással összefüggő területek.

#### 2) Patakmedrek, árkok

A mederfenntartási munkák folytatásához szükséges a legalább egyik oldalon part éltől számított 3,0 m széles felvonulási terület biztosítása a munka- és szállítógépek szabad közlekedési útvonala számára. Az ettől eltérő eseteket szabályozási terv jelöli. A parti birtokosok sem évelő, sem évszakos növényeket nem telepíthetnek a szabályozási területre, nem foglalhatják el a patak medrét, rézsűjét, a földműveket /töltéseket/ időszakosan, sem kerti művelés céljából.

3) A patakok, vízfolyások műtárgyait védeni kell, a fagy okozta károkat felújítással kell hárítani.

4) A patakok és vízfolyások medrében a cserje és fanövéseket el kell távolítani, a nád és gaznövényeket a parti birtokosok kötelesek kaszálni vagy kaszáltatni.

5) A veszélyes és kommunális hulladékok elhelyezése a medrekben és a medrek környezetében tilos, a károkozót közigazgatási vagy büntetőeljárás keretében felelősségre kell vonni.

#### **Külterületi vízfolyások és kisvízfolyások**

6) A parti birtokosok kötelesek a kisvízfolyások fenntartásáról gondoskodni. A vízfolyások part éltől számított 6-6 m fenntartási területsávot szükséges biztosítani felvonulás céljára.

7) A parti területek és meder kaszálásának hozadéka a parti birtokost illeti a fenntartási munka gondos elvégzése után.

8) A külterületi átereszek és műtárgyak fenntartása a tulajdonos, illetve a kezelő kötelessége.

9) Állóvizek medre és partja övezet.

A működtetéséhez és a kiépítéshez szükséges vízjogi engedélyeket be kell szerezni.

10) Az élő vízfolyások mentén a vizes élőhely védelme érdekében a vízügyi szabályozási szélességen túl gyepes vagy fásított védősávokat kell létesíteni:

- gyep esetén min. 50 m szélességben, erdősáv esetén min. 30 m szélességben /lásd szabályozási terv!/

**IV. Fejezet**  
**A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSAI**

**21. §**

**Általános előírások**

- 1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy
  - a/ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b/ megelőzze a környezetszennyezést
  - c/ kizárja a környezetkárosítást
  
- 2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

**22. §**

**A természet értékeinek védelme**

- 1) Országos védelem alatt álló /illetve javasolt/ területek. A védett területek helyét a szabályozási terv jelöli. Ezek pontosítását a természetvédelmi hatóság végzi.

**23. §**

**A föld védelme**

- 1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetészerű használata a földtulajdonosok, illetve használók kötelessége.
  
- 2) A termőföld védelméről külön törvény rendelkezik. A termőföldön történő beruházások esetében a beruházó köteles a területileg illetékes körzeti földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni. A beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
  
- 3) A kataszterezett vagy később jegyzékbe vett Természeti Területek kezelési előírásairól az illetékes Nemzeti Park gondoskodik.
  
- 4) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az engedélyesnek kell gondoskodnia.
  
- 5) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba nem kerülhessen.
  
- 6) A téli síkosság mentesítés kizárólag érdesítő vagy más környezetbarát anyaggal történhet. Mindennemű gepszer használata tilos.
  
- 7) A volt bányaterületek, szemételepek területének rekultivációját meg kell oldani.

## 24. §

### A vizek védelme

- 1) Fokozottan kell védeni a település területét érintő vízfolyások vízminőségét. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére, vízminőségi határértékére vonatkozóan az egyéb jogszabályok rendelkezéseit is figyelembe kell venni. A felszíni vizek védelme érdekében az élővízbe bevezethető víz minőségi paramétereit rendelet határozza meg.
- 2) A terület-felhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy a szennyeződés a vizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.
- 3) Gondoskodni kell az általános érvényű vízvédelmi előírásokban, továbbá a vonatkozó helyi vízminőség védelmi előírások betartásáról.
- 4) A mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők fel.
- 5) A község „A” szennyezés érzékenységi besorolású.
- 6) A terveken jelölt vízbázis védőidomon belül az ÉVIZIG saját előírásait is érvényesíteni kell.

## 25. §

### A levegőtisztaság védelme

- 1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.
- 2) A környezeti levegő minőségének tartós és hatékony megóvása, a környezet állapotának megőrzése érdekében a vonatkozó rendeletek előírásai szerint kell eljárni.
- 3) A területen csak olyan építmények elhelyezésére és tevékenységek folytatására adható engedély, melyek során a területre vonatkozó szennyezőanyag kibocsátási határértékek teljesülnek.

## 26. §

### Zaj és rezgés elleni védelem

- 1) A község belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.
- 2) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.

3) A területen új létesítmények, építési munka, illetve közlekedési zajra vonatkozó határértékek megállapításánál a rendeletben meghatározott besorolások és határértékek érvényes.

4) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának, illetve kezelőjének kell gondoskodni.

5) A hangosító berendezéseket, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

## **27. §**

### **Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtését és szállítását egyéb önkormányzati rendelet szabályozza.

2) A veszélyes hulladék szeméttelpre nem kerülhet. A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos és átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelő gondoskodik szakirányú cégek bevonásával. A területen működő létesítmények veszélyesnek minősülő hulladékaikat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.

3) A község területén belül kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényzetben tárolható elszállításig.

## **28. §**

### **Sugárzás**

Sugárzás tekintetében a rendelet hatálybalépésekor az érvényes állami szabványt kell betartani.

## **29. §**

### **Környezetbiztonság**

A műszaki biztonság kérdését rendeletek szabályozzák.

**V. fejezet**  
**AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI**

**30. §**

**Általános előírások**

Kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre és azok környezetére.

- 1) Biztosítani kell az épített környezetben élők /tartózkodók/ egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerint visszavonására.
- 2) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület kialakításokat.
- 3) Szorgalmazni kell a település szennyező forrásainak megszüntetését.
- 4) Szorgalmazni kell az azonos, illetve hasonló rendeltetési egységek településszerkezeti terven jelölt megvalósítását, területi átcsoportosítását.
- 5) A településszerkezeti terven meghatározott zöldterületek kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- 6) A muzeális emlékek, régészeti lelőhelyek védelméről külön jogszabályok rendelkeznek. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, azok anyagának megfelelő elhelyezését.  
Lelőhelyek: hrsz 5/1, 3/6, 3/3, 3/5, 1, 24, 25/4, 25/5, 296, 297, 298, 314, 323/1,2; 324, 325, 326, 327, 328/1,2,3,4,5; 329, 330.

**31. §**

**Építészeti értékvédelem**

- 1) Országos védelem alatt álló műemlékek:
  - Római Katolikus templom
  - Mária-szobor a templomkertben
  - Hanyi pusztai Szt. Anna kápolna /063/3 hrsz./
- 2) Műemléki környezet: /a 2001. LXIV. tv. alapján/
- 3) Helyi értékvédelmi terület: /Lásd szabályozási terven!/
- 4) Helyi építészeti védelem alá vont épületek:
  - Remenyik ház
  - Latinovits kastély /művelődési ház/
  - Népi lakóház: Dózsa Gy. út 58-60. és Szabadság út 2.
  - Temetői síremlék: Várhegyi család sírja, Vratarics család sírja, Ságiak sírja, Remenyik család sírja, Katonák sírja



5) Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

- a) Az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében a műemléki hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak.
- b) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően, hogy műemlékileg védett vagy helyi területi értékvédelmi környezetben van, kell eljárni. Azonban az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület nem bontható el /csak különleges helyzetben életveszély esetén/.
- c) A nem védett környezetben lévő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.
- d) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- e) A homlokzati díszítőelemeket /gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek/ meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület-kiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat stb.

### 32. §

#### **A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények**

- 1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.
- 2) A terven jelölt beültetési kötelezettség.
- 3) A településrendezési célok megvalósításához az önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.

### 33. §

#### **Útépitési és közművesítési hozzájárulás**

- 1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- 2) Az 1) pontban meghatározottól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.
- 3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan /ingatlanok/ tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

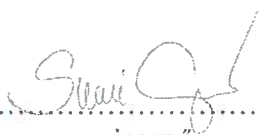
## VI. Fejezet

### Záró rendelkezések

#### 34. §

- 1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek 2012. május 26. napján lépnek hatályba.
- 2) Ezen rendelet jóváhagyásával egyidejűleg a 10/1992./XI.23./ sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott korábbi településrendezési terv hatályát veszíti.

Dormánd, 2012. április hó 25. nap



jegyző  
Sumi Gabriella sk.



polgármester  
Rajna Kálmán sk.

# Dormánd község Helyi Építési Szabályzata

## FÜGGELÉK A VONATKOZÓ RENDELETEKRŐL/

1. 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet
2. 1992. évi LXXII. tv.,
3. 123/1997. (VII.18.) sz. Korm. rendelet,
4. 9004/1981. IPM-KPM rendelet,
5. 11/1984. (VIII.22.) IPM rendelet,
6. 3/1984. (II.07.) OVH rendelet,
7. 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet,
8. 14/2001. (V.09.) sz. KöM-EüM-FvM rendelet,
9. 21/2001. (II.14.) sz. Korm. rendelet,
10. 8/2002. (III.22.) sz. KöM-EüM rendelet,
11. 101/1996. (VII.12.) Korm. rendelet,
12. 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet,
13. MSZ 16260/1.
14. 29/1960. (VI.7.) Korm. rendelet,
15. 2/1971. (IV.28.) NIM rendelet,
16. 1994.évi XLVIII. tv.,
17. 34/1995. (IV.05.) Korm. rendelet,
18. 1/1967. (IV.28.) NIM rendelet,
19. 1994. évi XLI tv.,
20. 1/1977. (IV.06.) NIM rendelet,
21. 6/1993. (V.12.) IKM rendelet,

2012. március hó

