

DOMBIRATOS ÖNKORMÁNYZAT 20/2007 (XII.20.) KT SZ. RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Dombiratos Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- /1/ E rendelet hatálya Dombiratos község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/¹ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:4.000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az 1:10.000 méretarányú, SZT-2 jelű külterületi Szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv), illetve a Szabályozási terv módosításokkal együtt alkalmazható
- /3/² Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem
 3. sz. melléklet: Régészeti területek
 4. sz. melléklet: Országos és helyi jelentőségű védett természeti értékek
 5. sz. melléklet: Szabályozási terv
 6. sz. melléklet: Szabályozási terv módosítások (SZT-M1)

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
- a) szabályozási vonal;
 - b) területfelhasználási egység határa;
 - c) területfelhasználási egység besorolása;
 - d) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
 - e) építési hely;
 - f) telken belüli kötelező telekhasználat (hk-házikert - lásd: fogalommagyarázat);
 - g) telek be nem építhető része;
 - h) védett helyi értékek.
- /2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

Telekalakítás engedélyezési eljárás

3.§.

- /1/ Az 1.§. /1/ bekezdésben meghatározott területen telket alakítani csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Telekalakításra engedély kiadható, ha:
- a) a telekalakítás a szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei

¹Módosította: 14/2014. (IX.23.) önkormányzati rendelet hatályos : 2014. 12.07.

²Módosította: 14/2014. (IX.23.) önkormányzati rendelet hatályos : 2014. 12.07

alapján a telekalakítás végrehajtható.

- /3/ Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:
- a) nyúlványos (nyeles) telek (lásd: fogalommagyarázat),
 - b) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg,
- s a létrejövő telek alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /4/ A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben (lásd: fogalommagyarázat) a kialakult telkek tovább nem oszthatók.
- /5/ A település területén közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /6/ Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- /7/ Külterületen új beépítésre szánt terület kialakítása, beépítése, hasznosítása esetén a mezőgazdasági hasznosítású termőföldek megközelíthetőségét biztosítani kell.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás

4.§.

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen építési munkát végezni csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. (lásd: fogalommagyarázat).
- /3/ A település beépítésre szánt területén,
- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 12 m
 - b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m
- szélességű meglévő telek is beépíthető, az övezetben kialakítható min. telekszélesség nagyságától függetlenül.
- /4/ A település beépítésre szánt területén amennyiben egy meglévő építési telek nagysága nem elégíti ki az övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 350 m², és a /3/ bekezdésben foglalt szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.
- /5/ Ha egy meglévő építési telek területe és szélességi mérete a /3/, /4/ bekezdésben foglalt minimális méreteket sem elégíti ki, úgy:
- a) a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül újjáépíthető, felújítható, tetőtere beépíthető, és ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (pl. beépítettség, építménymagasság), úgy alapterülete bővíthető;
 - b) új épület nem építhető.
- /6/ Amennyiben kialakult lakóterületen két épület közötti távolság nem éri el az OTÉK³⁴ alapján számított telepítési távolságot, a meglévő épület felújítható, az építési helyen belül bővíthető, tetőtere beépíthető a tűzvédelmi előírások figyelembe vételével.
- /7/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírástól, a meglévő épület - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság) - felújítható, tetőtere beépíthető, építési helyen belül bővíthető, használati módja megváltoztatható, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.
- /8/ A temető telkétől megtartandó védőtávolság 30m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható. Meglévő épület esetén az épület felújítható - amennyiben az építési övezet egyéb előírásait kielégíti - korszerűsíthető, alapterülete bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület nem helyezhető el.
- /9/ Az ipari- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken építési engedély csak akkor adható, ha az engedély kérelemhez mellékelt - a tervezett létesítményre készített, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a levegő védelmére vonatkozó - környezeti hatásvizsgálat alapján a tervezett funkcióhoz az illetékes környezetvédelmi szakhatóságok szakvéleményükben hozzájárultak.

³ A Kormány 253/1197. (XII.20.) rendelete az országos településrendezési és építési követelményekről

⁴ 36.§. /3/ bekezdés

- /10/ Amennyiben egy épület ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül, a felsorolt területfelhasználási egységekben elhelyezhető fő- és melléképületeknek a telken belüli elhelyezését elvi építési engedélyezés keretében kell tisztázni, mely eljárás során vizsgálendő:
- a közvetlen környezethez és az utcaképhez történő illeszkedés,
 - a szomszédos telkek és épületek rendeltetésszerű használata zavarmentességének biztosítása,
 - a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedés,
 - a tervezett épület, a meglévő épületek és a szomszédos épületek tömegének aránya,
 - az épület telken belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége,
 - a már meglévő épületek megközelíthetősége, rendeltetésszerű használhatósága, az új épület ezen épületekkel való kapcsolata, illeszkedése,
 - a telken további épületek elhelyezési lehetőségének biztosíthatósága,
 - a beépítési vonal,
 - az építménymagasság,
 - az épülettömeg,
 - a zöldfelületi arány,
 - a tetőidom.
- /11/ Az elvi engedély kérelmétől az építésügyi hatóság nyilvánvaló esetben - a jellemzők egyértelmű meghatározhatósága esetében - eltekinthet.
- /12/ A település területén építési engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK vagy a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte biztosított.
- /13/ A település területén használatba vételi engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megépültek.
- /14/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen a növényzet telepítése megtörtént.
- /15/ A beépítésre szánt területen (a gazdasági, valamint a különleges területek kivételével) - a csatornahálózat kiépítést követően - új épület csak teljesen közművesített építési telken engedélyezhető.
- /16/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló építése esetén is kiadható építési engedély.
- /17/ A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív, egyedi, zárt szennyvízkezelési technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Építmények elhelyezése

5. §

- /1/ Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 méternél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:
- belterületen, védett természeti területen, kertterületen kivételes esetben sem helyezhető el;
 - egyéb területeken csak okleveles tájépítésszámítógépes tervező által készített tájképvédelmi, tájésztétikai szakvélemény (lásd: fogalommagyarázat) alapján helyezhető el.
- /3/ 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:
- kerti építmény (lásd fogalommagyarázat);
 - a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
 - közműbecsatlakozás építménye;
 - terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
 - zárt szennyvíztároló;
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékgyűjtő tartály tároló helyezhető el.

- /4/ Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
 - a) közműbecsatlakozás építménye;
 - b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékartály tároló helyezhető el.
- /5/ A településen legfeljebb alapincézett, földszintes, tetőtérbeépítésű épület építhető.
- /6/ Azokban az építési övezetekben, ahol az övezet előírásai ezt külön nem tiltják, több főépület is engedélyezhető, illetve melléképület építhető.

Beépítési mód, építési hely

6. §

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
 - a) O oldalhatáron álló,
 - b) SZ szabadon álló.
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
 - a) az északi telekhatár;
 - b) nyugati telekhatár, vagy a keleti telekhatár az utcában kialakult állapotnak megfelelően;
- /3/ Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.
- /4/ Az előkert, mely egyben építési vonal is:
 - a) túlnyomórészt beépített telektömb esetén: a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
 - b) Új beépítés esetén:
 - lakóterület és településközpont vegyes terület esetében: nincs - utcafronti építési vonal, vagy legfeljebb 1 m ;
 - egyéb terület esetében : legalább 5 m;
- /8/ Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete 5,0 m, s az épület helye az így kijelölhető építési helyen belül szabadon megválasztható.
- /9/ Az oldalkert és hátsókert:
 - a) az OTÉK szerinti, ha a Szabályozási terv másként nem jelöli.

II. FEJEZET KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE

Helyi művi értékvédelem 7.§.

- /1/ A településen a 2. számú melléklet szerinti épületek, építmények részesülnek helyi védelemben.
- /2/ A helyi védett épületek (bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés...stb.) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.
- /3/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben - életveszély-elhárítás - lehetséges, bontás előtt a helyi védett ingatlant a 7.§ /2/bekezdése és a 2.§ /3/ bekezdése előírásait figyelembe véve törölni kell a védett épületek listájáról.

Általános építészeti előírások 8.§

- /1/ Dombiratos közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.
- /2/ Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- /3/ A homlokzat-felújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie, részbeni felújítások, festések kiegészítését akkor is elő kell írni, ha a homlokzat-felújítás egyébként nem lenne engedélyköteles.

Régészeti területek 9.§

- /1/ Dombiratos régészeti területeit a 3. sz. melléklet tartalmazza, az egyes területek a szabályozási terven pontosan lehatároltak.
- /2/ A régészeti érdekeltségű területen, a szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- /3/ Régészeti érintettség esetén a vonatkozó jogszabályok⁵ alapján kell eljárni, amelyek szerint a fokozottan vagy kiemelten védett nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- /4/ A védett nyilvántartott lelőhelyen végzendő 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető , befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz a Hivatal engedélye kell, tehát hatóságként jár el. Amennyiben 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó tevékenység, illetve változtatási szándék más hatság engedélyéhez kötött, a Hivatal szakhatóságként jár el.
- /5/ A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- /6/ Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- /7/ Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol - nyilvántartott régészeti

⁵ a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek

lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken kívül - építkezés vagy művelés kapcsán régészeti lelet vagy objektum kerül elő, a munkát fel kell függeszteni, és értesíteni kell a Békés Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

- /8/ A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

Reklám, hirdetőtábla

10. §

- /1/ A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

Közterületek, közterek kialakítása

11. §.

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
- a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők
 - a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti
 - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza
 - a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- /3/ Közterületen pavilon, árusító fülke csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.
- /4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor) csak építési hatósági engedély alapján helyezhetők el.
- /5/ A telek helyrajzi számát, illetőleg az épület házszámát a közterületről illetőleg a magánútról jól látható módon fel kell tüntetni. A táblák kihelyezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli. Az önkormányzat az erről szóló külön rendelete alapján a házszám táblák egységes kialakítását írhatja elő.

Táji és természeti értékek védelme

12.§.

- /1/ A gyepek, erdők és nádas területeket érintő művelési ágváltoztatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásba hatóságként, vagy szakhatóságként be kell vonni a területileg illetékes természetvédelmi szakhatóságot, erdő területek esetében, emellett az Állami Erdészeti Szolgálatot.
- /2/ Az élővilág (flóra, fauna) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti. A Dombiratos igazgatási területén lévő élővilágot, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel óvni kell.
- /3/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megővését. Ennek megfelelően a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
- /4/ A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megővése érdekében a település közterületein és közcélú zöldfelületein (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad.
- /5/ A kivágott fákat pótolni kell, a pótlás ösztörzsátmérője meg kell egyezzen a kivágott fa törzsátmérőjével, illetve erdőterület esetén a vonatkozó jogszabály⁶ előírásai szerint kell az erdő felújítását végezni.

⁶ 1996. évi LIV. tv

- /6/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen, a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások mellé - a szabályozási terven ábrázoltak szerint - fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat, galéria növényzetet fel kell újítani⁷.
- /7/ A közterületek, közparkok fásításánál, út menti fasorok telepítésénél elsősorban lombos, a tájra jellemző, honos fajok telepítendőek. A gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fajok telepítése tilos.
- /8/ A fasorok létesítéséhez fánként legalább 4m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

Országos jelentőségű természetvédelmi területek és értékek **13.§.**

- /1/ A településen található országos jelentőségű védett természeti értékek felsorolását a 4. sz. melléklet /1/ bekezdése tartalmazza.
- /2/ A szabályozási terven feltüntetett kunhalom országos jelentőségű védett természeti emlék, ezért a hatályos természetvédelmi törvény és rendeletei vonatkoznak kezelésére.
- /3/ A kunhalmok 100 m-es körzetén belül, annak állapotát, fennmaradását veszélyeztető tereprendezési tevékenységet folytatni tilos.
- /4/ A kunhalmok keletkezéskori környezeti állapotát, gyeves megjelenését amennyiben lehetséges, helyre kell állítani.

Helyi jelentőségű természetvédelmi értékek **14.§.**

- /1/ A településen a helyi jelentőségű, e rendelettel védetté nyilvánított természeti értékeket, a Szabályozási terv, tételes felsorolásukat a 4. számú melléklet /2/ bekezdése tartalmazza.
- /2/ A helyi védelem alatt álló természeti értékeket meg kell őrizni, rendszeres gondozásuk, fenntartásuk, dendrológiai- kertészeti szakvélemény előírásai, illetve szakértő közreműködésével lehetséges. Gondozásuk a tulajdonos, illetve a kezelő kötelessége.
- /3/ A helyi védelem alatt álló fa kivágása csak szakvéleménnyel alátámasztva, engedély alapján lehetséges, egyéb esetekben fát kivágni nem szabad. A védelemről az ingatlan tulajdonosát értesíteni kell.
- /4/ A fák kivágása akkor engedélyezhető, ha azt
 - a fák egészségi állapota,
 - balesetveszély elhárítás,
 - vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /5/ A kivágást követő egy éven belül, a helyi jelentőségű védett természeti érték helyén, a természeti emlék, a jogszabály szerinti fapótlási kötelezettség szerint kétszeres mennyiségben, azonos fajjal és fajtával pótlendő.
- /6/ A védelem alatt álló fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül nem helyezhető el épület és a gyökérszót károsító építmény.

Környezetvédelem **15.§.**

- /1/ Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást.
- /2/ A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi

⁷ melynek során vízfolyások esetén figyelembe kell venni a vizek parti sávjának hasznosítására vonatkozó 21/2006. (I.31.) kormányrendeletet

hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

- /3/ Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- /4/ A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.
- /5/ A területen a 10 férőhelyet elérő parkolók felszíni csapadékvizének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- /6/ A rombolt és szennyezett felszíni területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően, rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.
- /7/ Dombiratos a vonatkozó jogszabály⁸ alapján a nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik, ezért területén a jogszabályban megfogalmazott előírásokat be kell tartani.
- /8/ Az állattartás során keletkező, vagy a mezőgazdasági tevékenység során felhasználandó (szerves) trágyát zárt rendszerű trágyatárolóban kell tárolni, biztonságos elhelyezésükről a tulajdonos, használó köteles gondoskodni.
- /9/ Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- /10/ Állattartó építmények élelmiszer-tároló, -feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszer-tár telekhatárától számított 50 méter védőtávolságon belül nem építhetők.
- /11/ Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

16. §

- /1/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők⁹.
- /2/ A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.
- /3/ A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben lehet elhelyezni.
- /4/ A település felszín alatti víz állapota szempontból érzékeny terület, a területen a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését, valamint a talajszennyezést, okozó objektum nem helyezhető el, és a tevékenység nem engedélyezhető.
- /5/ Állattartó épület felszíni vizek partételtől számított 200 méteren belül nem létesíthető.
- /6/ Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az Önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, melynek költsége a terület tulajdonosát terheli.
- /7/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.
- /8/ A területen a szennyvizek szikkasztása a Maros-hordalékkúp ivóvíz készletének védelme érdekében azonnal felszámolandó, elsődleges települési feladat.
- /9/ Kutak létesítése engedélyköteles tevékenység. A háztartási célú talajvízkutakat 500m³/év

⁸ a 27/2006 (II.7.) Korm. Rendelet mellékletében foglaltak alapján

⁹ oda kizárólag a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 1. sz. melléklet I. részében megállapított határértékeknek megfelelő szennyvizek vezethetők.

- vízfelhasználásig a helyi jegyző engedélyezi, egyéb kutak vízjogi engedély kötelesek¹⁰.
- /10/ A zárt szennyvíztárolót házi szennyvíz esetén 500m³/év alatti mennyiségig a helyi jegyző engedélyezi. Egyéb esetekben az egyedi szennyvízelhelyezés vízjogi engedély köteles.
- /11/ Szennyezett csapadékvizek élővízbe nem vezethetők.

A levegő védelme

17. §

- /1/ A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak.
- /2/ A területen csak olyan létesítmények, technológia helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- /3/ Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek közigazgatási területen csak az állattartási rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.

A termőföld védelme

18. §

- /1/ A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételes esetben lehet felhasználni. A 30AK-nál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás céljára - vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.
- /2/ Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- /3/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /4/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- /5/ Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- /6/ A település területén tilos a szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.
- /7/ Minden területen az erózióveszély mértékének megfelelő tevékenység végezhető, törekedve arra, hogy a tevékenység hatására az a lehető legkisebb mértékre csökkenjen.
- /8/ A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédőszer csurgalékveze nem kerülhet.

Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

19. §

- /1/ A település területén új hulladéklerakó, vagy hulladékártalmatlanító nem létesíthető.
- /2/ Szilárd vagy folyékony hulladék a település közigazgatási területére más területekről nem hozható be, tárolás illetve ártalmatlanítás céljából, kivéve újrahasznosítás esetén.
- /3/ A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- /4/ A veszélyes hulladék átmeneti tárolása, a vonatkozó jogszabályok szerint, a talaj, a talajvíz, illetve a levegő szennyezése nélkül, zárt térben történhet.
- /5/ Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.
- /6/ Az illegális hulladéklerakók felszámolandók, területük rekultiválandó.
- /7/ A felhagyott hulladéklerakó területét (048/2 hrsz.) a szakhatóság előírásainak megfelelően

¹⁰ melyre vonatkozóan a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996.(V22.) Korm. rendelet rendelkezik.

rekultivációs terv(lásd: fogalommagyarázat) alapján rekultiválni kell. A területen épület, építmény nem helyezhető el. A rekultiváció elvégzéséig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.

- /8/ Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- /10/ A település közigazgatási területén dögmű a belterület határától legalább 500,0 m-es védőtávolság biztosításával létesíthető.
- /11/ A csatornahálózat kiépüléséig csak zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.

A zaj elleni védelem 20. §

- /1/ A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a lakóterületre meghatározott¹¹ határértéket nem haladhatja meg.
- /2/ A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.¹²
- /3/ Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad elhelyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

Tűzvédelem 21. §.

- /1/ A törvényi rendelkezés szerint a gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyek, jogi személyek, a jogi és magán jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteknek az oltóvíz biztosításáról gondoskodni kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet biztosítani kell.¹³
- /2/ A településen a mértékadó tűzszakasz nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitással ellátható terület.
- /3/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára - ha arról jogszabály illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik - az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- /4/ Amennyiben a szomszédos építmények egymás közti telepítési távolság nem elégíti ki az előírásokat, az OTÉK¹⁴ alapján könnyítés vagy engedmény adható, az elsőfokú tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával
- /5/ Utak tekintetében a tűzvédelemre a 41.§ /27,28/ előírások vonatkoznak.

¹¹ a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben

¹² Zajvédelmi szempontból - a közlekedésből származó - megengedett A-hangnyomásszint a települési utak mentén nappal 55dB, éjjel 45 dB, egyéb lakóterületeken 50/40 dB.

¹³ az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint

¹⁴ 111. §

III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt terület 22.§

/1/ Dombiratos területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- | | |
|---|---------|
| a) Falusias lakóterület | (Lf) |
| b) Településközpont vegyes terület | (Vt) |
| c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| d) Ipari gazdasági terület - agráripari terület | (Gip-a) |
| e) Különleges területek | |
| - sportterület | (K-sp) |
| - temető | (K-t) |

Falusias lakóterület 23. §

/1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

/2/ Falusias lakóterületen az OTÉK-ban¹⁵ felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:

- legfeljebb egy lakásos lakóépület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- szálláshely szolgáltató épület;
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- kézműipari építmény;
- sportépítmény.

/3/ Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető¹⁶:

- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- termelő kertészeti építmény.

/4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyag-töltő állomás.

/5/¹⁷ *A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:*

¹⁵ 14.§ (2) bekezdés

¹⁶ lásd OTÉK 31.§ (2)

¹⁷Módosította: 14/2014. (IX.23.) önkormányzati rendelet hatályos : 2014. 12.07

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
Lf1	O	2000	18	20	4,5	60	0,4
Lf2	O	900	14	30	4,5	60	0,5
Lf3	O	2000	18	30	4,5	40	0,5

0 - oldalhatáron álló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /15,16,17/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén ingatlanonként csak egy főépület építése engedélyezhető.
- /8/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- járműtároló;
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - barkács műhely;
 - műterem;
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - kereskedelmi-, szolgáltató épület
- /9/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén; történhet.
- /10/ A falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m² alapterülettel)
 - építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységű, legfeljebb 2 m² felületű kirakatszekrény
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor (amennyiben nem utcafrontra építik, épített -tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop.
- /11/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Az állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.
- /12/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű lehet.
- /13/ A szabályozási terven, a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el, a terület házikertként (lásd: fogalommagyarázat) hasznosítandó.
- /14/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni.
- /15/ Falusias lakóterületen lévő lakatlan, romos épületek elbontásáról a tulajdonos köteles

gondoskodni.

- /16/ Amennyiben az épület elbontásáról a tulajdonos magától, illetve felszólításra sem gondoskodik, úgy az Önkormányzat jogosult a tulajdonos költségén elbontani az épületet/építményt.
- /17/ Az övezetben előírt maximális építménymagasság – amennyiben az alkalmazott technológia megköveteli – közterületről takart földszintes gazdasági épület esetében legfeljebb 3,0 méterrel túlléphető.

Településközpont vegyes terület

24. §.

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ Településközpont vegyes területen az OTÉK-ban¹⁸ felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - igazgatási épület;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - sportépítmény;
 - továbbá hulladékudvar.
- /3/ Településközpont vegyes területen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető¹⁹:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
 - termelő kertészeti építmény.
- /4/ Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő állomás;
 - parkolóház;
 - önálló főépületként egyéb gazdasági építmény;
 - önálló főépületként termelő kertészeti építmény;
 - állattartó épület.
- /5/ A településközpont vegyes építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
Vt	O	1500	18	30	4,5	40	0,7

O - oldalhatáron álló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /15,16,17/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.
- /8/ Településközpont vegyes területen a megengedhető legnagyobb szintszám F+T.
- /9/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - terepszint alatt (támfalgarázs is).
történhet.

¹⁸ 16.§ (2) bekezdés

¹⁹ az OTÉK 31.§(2)figyelembe vételével

- /10/ Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
 - építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m² felületű kirakatszekrény;
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- /11/ Az építési övezet területén templom építése esetén megengedhető legnagyobb építménymagasság 9,0 m.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 25. §.

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK-ban²⁰ felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - igazgatási, egyéb irodaépület.
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető²¹:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - egyéb közösségi, szórakoztató épület;
 - parkolóház, üzemanyagtöltő állomás;
 - sportépítmény.
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház.
- /5/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
Gksz	SZ	5000	30	30	4,5*	40	0,6

SZ - szabadonálló beépítés
* - lásd. /9/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /15,16,17/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.
- /9/ Gazdasági épület építése esetén ha az alkalmazott technológia nagyobb építmény magasságot követel meg az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság legfeljebb 3 méterrel túlléphető.
- /10/ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen épület csak a telekhatártól 5 m-re helyezhető el.

²⁰ 19.§ (2) bekezdés

²¹ lásd OTÉK 31.§ (2)

Ipari gazdasági terület 26.§

- /1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási Terven Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- /2/ Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:
- a) Jelentős mértékű zavaró hatású terület
- agráripari terület

Ipari gazdasági terület - agráripari terület 27. §.

- /1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven Gip-a jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen az OTÉK²² alapján önálló épületként elhelyezhető:
- a) nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
c) egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
d) egyéb ipari épület;
e) igazgatási és egyéb irodaépület.
- /3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető²³:
- a) üzemanyagtöltő állomás.
b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- /4/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) parkolóház,
b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- /5/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
Gip-a	SZ	10.000	60	30	7,5*	40	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

* - lásd /9/ bekezdés

- 6/ Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /15,16,17/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Az építési övezet területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.
- /9/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /10/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását az 4.§ /10,/11/ bekezdésekben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.

²² 20.§

²³ az OTÉK 31.§(2)figyelembe vételével

- /11/ Ipari gazdasági terület agráripari területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- /12/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély ennek meglétekor adható ki.
- /13/ A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén legalább 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

Különleges területek 28. §.

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
 - a) sportterület (K-sp)
 - b) temető (K-t)
- /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

Sportterület 29. §.

- /1/ Különleges terület sportterület a Szabályozási Terven K-sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A sportlétesítmények területén
 - a) sport építmények
 - b) sport építmények kiszolgáló létesítményei
 - c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- /3/ Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.
- /4/ A különleges terület sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
K-sp	SZ	K	K	15	6	70	0,3

K - kialakult állapot (lásd: fogalommagyarázat)
 SZ - szabadon álló beépítés

- /5/ Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /15,16,17/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /7/ Különleges terület sportterületen legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.
- /8/ Új sportépület létesítése esetén a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- /9/ Sportcsarnok építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság +6 m.

Temető területe 30. §.

- /1/ Különleges terület temető terület a Szabályozási terven K-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület temető terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
K-t	SZ	K	K	10	4,5	70	0,15

K - kialakult állapot (lásd: fogalommagyarázat)
SZ - szabadonálló beépítés

- /3/ Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /15,16,17/ bekezdések figyelembevételével.
- /4/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /5/ Különleges terület temető területen legfeljebb 1 építményszintű épület helyezhető el.
- /6/ A temetők körül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
- /7/ A temető telkétől megtartandó védőtávolság 30m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható. Meglévő épület esetén az épület felújítható - amennyiben az építési övezet egyéb előírásait kielégíti -, korszerűsíthető, alapterülete bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület nem helyezhető el.
- /8/ Harangtorony, illetve harangláb építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság + 5m.

Beépítésre nem szánt területek

31. §

- /1/ Dombiratos területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

- | | | |
|-----------------------------|---|------------|
| a) Zöldterület | | (Zkp) |
| b) Erdőterületek: | Védelmi (védett és védőerdő) | (Ev) |
| | Gazdasági erdő | (Eg) |
| c) Mezőgazdasági területek: | Általános mezőgazdasági terület - szántó | (Má1) |
| | Általános mezőgazdasági terület - gyeperdő, nádas | (Má2, Má3) |
| | Kertes mezőgazdasági terület | (Mk) |
| d) Vízgazdálkodási terület: | Vízbázis: | (Vb) |
| | Vízfelszín: | (Vf) |
| e) Közlekedési terület: | Közúti | (KÖu) |
| f) Közműterületek: | Gázközművek | (Kmú-g) |

Zöldterület

32. §

- /1/ Zöldterület (közpark, közkert - (lásd: fogalommagyarázat) a Szabályozási terveken Zkp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játék célját szolgáló közterület.
- /2/ Zöldterületen az OTÉK²⁴ alapján elhelyezhető
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (például: sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
 - b) vendéglátó épület,
 - c) a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.

- /3/ A zöldterület legalább 75%-át növényzettel fedetten, több szintben (gyep, cserje, fa) kell kialakítani és fenntartani.
- /4/ A Zkp1 jelű zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség esetén.
- /5/ A Zkp2 jelű zöldterületeken épület nem helyezhető el. Az építmények legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 3 méteres építménymagassággal helyezhetők el.
- /6/ Zkp2 jelű övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.
- /7/ Az övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések - gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével - valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.
- /8/ A zöldterületek rendeltetésszerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.
- /9/ A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /10/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - betegséget nem okozó - növények telepíthetők.
- /11/ Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.
- /12/ Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak szakember által végezhető akkor, ha azt
 - a) a fák egészségi állapota,
 - b) balesetveszély elhárítása,
 - c) vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /13/ A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közparkokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem létesíthető.

Erdőterület 33. §

- /1/ Erdőterület a szabályozási terven E jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a településrendezési terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.
- /2/ Az erdőterületek rendeltetésük szerint
 - a) Védelmi (védőerdő) (Ev)
 - b) Gazdasági erdő (Eg)
- /3/ Az erdőterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba hatóságként, vagy szakhatóságként az Állami Erdészeti Szolgálatot is be kell vonni.
- /4/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- /5/ Az erdőövezetekbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- /6/ Az erdőövezetekben kerítés csak vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- /7/ Erdőterület övezetein beépítés legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehetséges.

Erdőterület - védelmi erdők, gazdasági erdők területe 34. §

- /1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven Ev jellel jelölt területek, melyek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek (talaj, levegő stb.) valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- /2/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetében épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK-ban²⁵ felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem akadályozzák.
- /3/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetének területén elhelyezhetők az erdőgazdasági

²⁵ 32. §

- műveléshez, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra építményei.
- /4/ Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.
 - /5/ Védelmi rendeltetésű erdő területén a folyamatos borítottság érdekében a tarvágás tilos.
 - /6/ A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven Eg jellel jelölt területek, melyeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek (lásd: fogalommagyarázat) előállítására és hasznosítására.
 - /7/ Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építmények helyezhetők el. Az építés feltételei:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 50.000 m² (5 ha),
 - b) a beépítés módja: szabadonálló
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,
 - d) a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m.

Mezőgazdasági terület 35. §

- /1/ A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- /2/ Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten - egyéb rendelkezések hiányában - az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló főlíásátor helyezhető el.
- /3/ Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, valamint - a továbbiakban meghatározott esetekben - lakóépületek helyezhetők el.
- /4/ Mezőgazdasági területen erdő, vízfelület, sportolási célú gyep is létesíthető.
- /5/ Mezőgazdasági területen létesített erdőterületen az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő „erdő” területfelhasználásba kerül.
- /6/ Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető. A lakóépületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- /7/ Mezőgazdasági területen földszintes gazdasági épület az előírt építménymagasságot meghaladóan legfeljebb 7,5 m építménymagassággal építhető, amennyiben az alkalmazott különleges technológia ezt szükségessé teszi.
- /8/ Mezőgazdasági területeken kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek, építmények építhetők.
- /9/ A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani,
- /10/ Mezőgazdasági területen az erózióvédelem, és a helyi klíma javításának érdekében mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek a szabályozási terven jelöltek szerint.
- /11/ Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
- /12/ Mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke legalább részleges. Ha a szennyvíz a közcatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

Általános mezőgazdasági terület 36. §

- /1/ Általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel szabályozott, az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából

- a) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má1)
- b) általános mezőgazdasági terület - gyep, nádas (Má2, Má3)
rendeltetésűek.

Általános mezőgazdasági terület - szántó

37. §

- /1/ A szabályozási terven Má1 jellel jelölt övezet a nagyüzemi árutermelő gazdálkodásra is alkalmas terület.
- /2/ Az övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- /3/ Az Má1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
 - a) a kialakítható legkisebb telekméret: 5000 m²
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
 - c) a legkisebb beépíthető telek területe: 100.000 m² (10 ha)
 - d) a beépítés módja: szabadonálló
 - e) legnagyobb beépíthetőség: 1,5%, lakóépület esetén 0,5%
 - f) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%
- /4/ Az övezetben gazdasági épületek - amennyiben a technológia megköveteli - az övezetben előírtaktól eltérően legfeljebb 7,5 m-es építménymagasságig építhetők.
- /5/ Az övezetben a 720-100.000m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető.
- /6/ Az övezetben az OTÉK²⁶ szerinti birtokközpont (lásd: fogalommagyarázat) alakítható ki abban az esetben, ha az OTÉK²⁷ szerinti „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m², a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%.
- /7/ Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.
- /8/ Mindazokra a telkekre, amelyek a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra kerültek építési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- /9/ A birtokközpont épületegyüttese körül 10m széles takaró erdősáv létesítendő.

Általános mezőgazdasági terület - gyep, nádas

38. §

- /1/ A szabályozási terven Má2 jellel jelölt általános mezőgazdasági terület - gyep övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos. A területen kizárólag extenzív gyepművelés lehetséges, melynek során az ott található természeti-kultúrtörténeti értékek nem károsodhatnak.
- /2/ A szabályozási terven Má3 jellel jelölt általános mezőgazdasági terület - nádas övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos. Ebben az övezetben a természetes állapot fenntartására kell törekedni, a területen feltétlenül szükséges bolygatás csak költési időszakon kívül engedélyezett úgy, hogy az ott élő állatok minimális zavarásával történjen.

Kertes mezőgazdasági terület

39. §

- /1/ A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást szolgáló, valamint az aktív szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne.

²⁶ 29. §

²⁷ 1. számú melléklete 55/A pontja

- /2/ A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést (növénytermesztés), a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények, valamint lakóépületek helyezhetők el. Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- /3/ Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1000m²
 - az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 1500 m², lakóépület esetében 3000 m².
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
 - a beépítés módja: szabadonálló
 - legnagyobb beépíthetőség: 3%,
 - legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%
- /4/ A terület földrészletein az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.
- /5/ Az övezet területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- /6/ Az övezet területén kialakítható magánút min. szélessége 6,0 m.
- /7/ A területen fekvő földrészletek csak akkor oszthatók meg, ha
- a megosztás során 1000 m²-nél kisebb területű földrészletek nem keletkeznek,
 - a megosztás során létrejövő földrészletek megközelítéséhez szükséges közút kialakításáról saját terükre, a megosztásra kerülő földrészletek tulajdonosai gondoskodnak,
 - a megosztás során nyúlványos földrészlet nem alakul ki.
- /8/ A terület földrészletein csak drótfonat kerítés, vagy áttört léckerítés építhető, tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető. A területen 80 cm-nél magasabb támfal nem építhető, továbbá tilos a természetes talajszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása.
- /9/ A terület földrészletein különálló ürgödörös árnyékszék, vagy WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.
- /10/ Föld feletti gáztartály csak takartan helyezhető el.

Vízgazdálkodási terület

40. §

- /1/ Vízgazdálkodási terület - vízfelület, vízbázis - a szabályozási terven Vb illetve Vf jellel jelölt területfelhasználási egység.
- /2/ A Vf jellel szabályozott területfelhasználási egység az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- /3/ A Vb jellel jelölt területfelhasználási egység a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- /4/ Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK²⁸ előírásait kell alkalmazni.
- /5/ A vízgazdálkodási területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.
- /6/ Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- /7/ A vízfolyások, csatornák, árkok karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében²⁹ a vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.
- /8/ A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.
- /9/ A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, illetve a meglévő élővilágot megzavarja.
- /10/ A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére. A felszíni/felszín alatti vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem végezhető.

²⁸ 30. §

²⁹ a vizek parti sávjának hasznosítására vonatkozó 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet előírásait betartva

Közlekedési területek általános előírásai

41. §

- /1/ Közlekedési terület a szabályozási terven a KÖ jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.
- /2/ A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. Dombiratos területén 6, 0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki. Magánút csak közúti területhez csatlakoztatható, és közlekedési területen létesíthető.
- /3/ Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési tervek engedélyezési eljárásába az önkormányzat mellett az érintett szakhatóságokat is be kell vonni.
- /4/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- /5/ Dombiratos területén a közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap szerint kell kialakítani.
- /6/ A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) Országos mellék utak:
 - 4438 j. Lőkösháza _ - Kunágota összekötő út; K. V.-A.
 - b) Bekötő utak:
 - 44142 j. Dombiratos bekötőút; K.VI.-C
- /7/ Települési gyűjtő utak: *B.V. c. B. Széchenyi utca mely egyben a44142 j Dombiratos bekötő út is.*
- /8/ Települési kiszolgáló utak: *B.VI. d-A,B,C.*
- /9/ 4436 j. út állapota kielégítő, jelenlegi burkolat szélessége 6,00 m. Védőtávolsága 50 - 50 m.
- /10/ A 44142 j. Dombiratos bekötőút burkolat szélessége átlag 5,50 - 6,00 m között változó . Védőtávolsága 50 - 50 m.
- /11/ Petőfi utcában található gépjármű telephely, ami jelentős kamion és teherautó forgalmat bonyolít. Ennek további zavartalan működése érdekében a Petőfi utca burkolatát meg kell erősíteni, valamint a burkolat szélességet 6,00 m szélességre ki kell építeni.
- /12/ Az országos utak külterületi szakaszai mentén, a védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /13/ Az önkormányzati úthálózaton belül gyűjtőút szerepet tölt be a Dózsa György út. Javasoljuk a Petőfi Sándor utca (jelenleg 3, 00 m) burkolatának kiszélesítését, mely a későbbiekben gyűjtőútként funkcionálhat. Min burkolat szélesség 6,00 m.
- /14/ A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén annak tengelyétől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.
- /15/ Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.
- /16/ Jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi kiépített parkolóval is megoldható, helyi parkolási rendelet alapján. Azonban a zöldterületeken történő parkolás nem engedélyezhető.
- /17/ Országos fő és mellékutak mellett párhuzamos parkolók min. szélessége 2,50 m. merőleges és ferde beállású parkolók közvetlen csatlakozással országos fő és mellékutak mellé nem engedélyezettek. Merőleges parkolók kialakítása esetén min 0,75 m széles védősziget és hozzájáró út kiépítése szükséges a mintakeresztszelvények alapján.
- /18/ A parkolóknak a kerek kocsival közlekedők részére 10 parkoló egységből 1 parkolót ki kell alakítani. Kevesebb parkoló kiépítésének szükségessége esetén min 1 parkolót mozgáskorlátozottak részére ki kell építeni.
- /19/ Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- /20/ A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- /21/ A parkolási rendelet megalkotásáig parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani.
- /22/ A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén, az alábbi helyeken új

parkolók létesítendőik:

- a) Sportpálya előtt 10 parkoló állás,
- b) Községházánál 6 parkoló állással bővítés,
- c) Templomnál Hősök útja 24. sz. alatt 5 parkoló állás,
- d) Temetőnél / 121Hrsz / 2* 5 parkoló állás,

- /23/ Közterületen a parkolóhelyeket a parkolóhely környezetében árnyékolás céljából is fásítani kell, 4 ph-ként min. 1 db fa ültetendő. 10 parkoló állásonként 1 parkolót a mozgáskorlátozottak részére kell kialakítani. A parkolók, a gyalogos közlekedési sávok, sétányok, gyalogos átkelő helyek, parkok, játszóterek tervezésénél az akadálymentes közlekedésre vonatkozó OTÉK előírásokat be kell tartani.
- /24/ A település területén a helyi érdekelttségű és a regionális kerékpárút nyomvonala a szabályozási terveken került kijelölése.
- /25/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan 3,50 m széles burkolt utat, illetve burkolatlan közterületet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- /26/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

IV. FEJEZET KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

Általános előírások

42. §

- /1/ A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- /2/ A szabályozási terven Kmű-g övezeti jellel jelölt terület közműlétesítmény számára biztosított, illetve fenntartott terület.
- /3/ A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni.
- /4/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- /5/ A közművesítésre kerülő területen levő telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- /6/ Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.
- /7/ A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- /8/ A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- /9/ A területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

Vízellátás - tűzvédelem

43. §

- /1/ A vízműkút a vonatkozó jogszabályban³⁰ rögzített előírások szerinti, határozatban kijelölt védőterülettel, védőidommal, védőövezettel nem rendelkezik, annak kijelöléséig a fúrt kút körül 10 m-es sugarú körben belső védőövezetet kell fenntartani, azon belül a belső övezetre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni. A hidrogeológiai védőterület kijelölését követően, azt a tervlapon is rögzíteni kell és a védőidomon belül az építési engedélyezési eljárásnál az arra vonatkozó ágazati előírásokat figyelembe kell venni.
- /2/ Új vízrendszer építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- /3/ A mértékadó külső tűzivíz szükségletet a vonatkozó jogszabály³¹ szerint biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges.
- /4/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani,

³⁰ 123/1997 (VII.18) Korm rendeletben

³¹ a 26/2005. (V. 28.) BM rendelettel módosított 35/1996.(XII.29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz)

- hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- /5/ A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
 - /6/ Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
 - /7/ A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m - közúton mért - megközelítési távolságra kell elhelyezni.
 - /8/ A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
 - /9/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében - lehetőség szerint - körvezetékként kell kiépíteni.
 - /10/ Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles.³²

Szennyvízelvezetés

44. §

- /1/ A vízbázis, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni.
 - a) A majd csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre. Kivételt tenni csak azoknál a korábban beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, ellenőrzöttén vízzáróan kivitelezett helyi medencékben történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
 - b) Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők. A közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizeket összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező folyékony hulladék ártalmatlanító telepre kell szállíttatni.
 - c) A beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m³-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket ellenőrzöttén, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a majd kiépítendő közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok³³ hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság³⁴ meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedély nem adható.
- /2/ Bármely övezetben keletkezett szennyvizek, illetve előtisztított szennyvizek minőségének

³² a 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet figyelembe vételével

³³ ÁNTSZ és a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet

³⁴ Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet

meg kell felelni a jogszabályban³⁵ szabályozott határértékeknek, a későbbi közcsontra való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.³⁶ Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok³⁷ engedélyének a beszerzése is szükséges.

Csapadékvíz elvezetés

45. §

- /1/ Csapadékvíz a későbbiekben építendő szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- /2/ A csapadékvíz elvezetésére:
 - d) a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezekon a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a felszíni vízvezetést hidraulikailag méretezett elvezetési rendszerrel kiépíteni. (Vízvezetési tanulmányterv készítendő a vízvezetési mód meghatározására),
 - e) az új beépítésre szánt területeken célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;
 - f) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- /3/ A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- /4/ A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás engedélyezése esetén. Építményt elhelyezni csak akkor lehet, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- /5/ A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- /6/ A telekhatárra épített épületek ereszcsontra csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni. Utcai vízvezetés kiépítésének hiányában vissza kell vezetni az ereszcsontra összegyűjtött vizet telken belülre. A terepszint feletti, közterületre nyúló ereszcsontraakat le kell bontani.
- /7/ Magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- /8/ Élővízbe közvetlenül vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- /9/ A vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- /10/ A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy átereszt létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve!). Az átereszt szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és max. 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantartás érdekében burkolni kell.
- /11/ Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

³⁵ 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

³⁶ Az előtisztító műtárgyak vízjogi engedély kötelesek, mely eljárás során az ATI-KTVF az engedélyező hatóság.

³⁷ ÁNTSZ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet

- /12/ A csapadékvizek elvezetését - belterületről is - úgy kell megoldani, hogy az összhangban legyen a mezőgazdasági területek belvízelvezetésével, azt ne akadályozza.

Gázvezeték hálózatok **46. §**

- /1/ Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- /2/ Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- /3/ Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

Villamosenergia-hálózatok **47. §**

- /1/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken új közép-, kisméretű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat célszerűbb föld alatti elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /2/ A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket és a hírközlési hálózatokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

Elektronikus hírközlési hálózatok, létesítmények **48. §**

- /1/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken vezetékes hírközlési hálózatokat célszerűbb föld alatti elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia ellátási és hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /2/ A hírközlési hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /3/ A tervezett hálózatot a járdák alatt, vagy zöldsávban kell elhelyezni.
- /4/ A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- /5/ Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése az 5.§ /3,4/ bekezdése szerint lehetséges.

VI. FEJEZET **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

49.§

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Polgármester

Jegyző

