

**Döbrönte Község Önkormányzata Képviselőtestületének
5/2006. (VI. 21.) rendelete
Döbrönte község Helyi Építési Szabályzatáról és
Szabályozási Tervéről**

Döbrönte Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, Döbrönte Településszerkezeti tervének és településszerkezeti leírásának jóváhagyásáról szóló **/2006. (**.**) számú határozata figyelembe vételével a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen építési szabályzat hatálya Döbrönte község (továbbiakban település) igazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) Az előírásokat a City Plus Bt. tervezőirodája által készített R-2 jelű külterületi szabályozási tervvel, és az R-3 jelű belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

- (4) A helyi védettségre és törlésre vonatkozó 2. sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható, építészeti szakvélemény alapján.
- (5) Helyi jelentőségű védett természeti érték (3. sz. melléklet), egyedi tájérték (3. sz. melléklet) törlése, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel végrehajtható, a természetvédelmi hatóság hozzájárulása birtokában.
- (6) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
 - a.) Szabályozási vonal
 - b.) Területfelhasználás módja és határa
 - c.) Övezet, építési övezet határa és előírásai
 - d.) Építési hely és határa
 - e.) Belterület határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
 - a.) Irányadó telekhatár
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
 - b.) Megszüntető jel
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

4.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A telek természetes terepszintjét tartós, végleges jelleggel megváltoztató tereprendezési munka (bevágás, feltöltés, rézsú, támfal stb.) a telekhatárok melletti 3 méteres sávon belül, továbbá a telek egyéb részein akkor, ha azzal az eredeti terepszint 1 métert meghaladóan átrendezésre kerül, csak az építési hatóság által engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhető.

- (3) Közterületről látható épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése építési engedély alapján alakítható ki.
- (4) A mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi földeket magába foglaló tömbökön belül csak akkor adható engedély telekalakításra, ha előzetesen az egész tömbre kiterjedő elvi telekalakítási engedély - telekalakítási terv - rendelkezésre áll.
- (5) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.
- (6) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (7) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (8) Vízfolyások mederközeli, mélyfekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (9) Ahol magasabb szintű jogszabály, illetve jelen rendelet talajmechanikai szakvélemény (vizsgálat) készítését írja elő, ott az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba a Magyar Geológiai Szolgálatot is be kell vonni.

Kétlépcsős engedélyezési eljárás

5.§

- (1) A terv egyes területekre ill. egyes létesítményekre, tervszerű és gazdaságos megvalósítás valamint az egységes építészeti megjelenés érdekében kétlépcsős engedélyezési eljárási kötelezettséget ír elő.
- (2) A kétlépcsős eljárás keretében előzetes elvi építési és/vagy telekalakítási engedélyezés során kell meghatározni az adott terület (övezet, tömb) teljes kiépítettségére vonatkozó követelményeket, és ezáltal az adott építési ütem, beruházás konkrét építésügyi és a más szakhatósági előírásait.
- (3) Az előzetes elvi engedélykérelemhez - szaktervező által kidolgozott - **BEÉPÍTÉSI TERVET** (mely tartalmazza a helyszínrajzi elrendezést az épületekről, a közlekedési és zöldfelületekről) kell csatolni, amely igazolja a tömb/telek területén az övezeti előírások betarthatóságát az adott építési szándéknak megfelelő részletességű kidolgozásban.
- (4) Kétlépcsős engedélyezési eljárásra kijelölt területek a terven **KE** jellel feltüntetett területrészek. Az ilyen területeken építési engedély csak

érvényes előzetes elvi engedély alapján, az abban rögzített feltételek szerint adható.

- (5) Kétlépcsős engedélyezési eljárás költsége a beruházás kezdeményezőjét terheli.

Építési telkek beépítési módjának meghatározása

6.§.

- (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészét az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol azt az összes előírás azt lehetővé teszi.
- (2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat az övezeti előírások rögzítik.
- (3) A kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű területeken ha a telkek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:
- a.) ha a telkek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,
 - b.) ha a telkek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és ha a telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telkek beépíthető,
 - c.) ha a telkek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők,
 - d.) ha a telkek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól 5,0 m távolságban keresztzárnyal is bővíthetnek.

- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben a telekszélesség az építési vonalon meghaladja a 20,0 métert, a telek szabadon álló beépítési móddal is beépíthető.
- (6) Az előírt építmények közötti legkisebb távolság korlátlanul csökkenthető azokban az oldalhatáron álló módon beépített építési övezetekben, ahol a beépítési mód zárt sorú beépítési módra változott, ha az épületnek a szomszédos telkeken álló épületekkel szembeni homlokzatai tűzfalas kialakításúak.

Az építményekre vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) A településen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény
 - a.) a közterület felé néző,
 - b.) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül állóhomlokzatainak magassága.
- (4) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (5) Az épületek homlokzatfelületének maximum 30 %-a fa burkolattal készülhet.
- (6) A szomszédos épületek utcai homlokzatmagassága maximum 1 méterrel térhet el egymástól.
- (7) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet. A mindkét oldalon tűzfalakkal zárt nyeregtetők alkalmazását kerülni kell.
- (8) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) - kialakult állapot kivételével - legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.
- (9) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
 - a.) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
 - b.) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

- c.) A terepszint alatti létesítmény feletti kert, zöldfelület az OTÉK-ban rögzített feltételek mellett számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületi mutató értékébe.
- d.) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.
- (9) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (10) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez az MSZ 20372 szabvány szerinti tájlesztetiki vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (11) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.
- (12) Közterületről látható épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése építési engedély alapján alakítható ki.
- (13) Hirdető- és reklámtáblákat, feliratokat, fényreklámokat épületek homlokzatain, tetőzetén, építési telkeken önállóan, támfalakon, kerítéseken, kerítéskapuk felett, közterületi korlátokon, közműoszlopokon, önálló hirdetőberendezésként lehet elhelyezni.

Külterület és belterület

8.§.

- (1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A rendezési tervben kijelölt beépítésre szánt területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha az ez által belterületté nyilvánított terület tervezett felhasználása időszerű.

Területfelhasználás

9.§.

- (1) A település területét építési szempontból
 - a.) beépített és beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:
 - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - lakóterület:
 - falusias lakóterület,
 - gazdasági terület:
 - ipari terület (egyéb terület),
 - üdülőterület,
 - hétvégi házas terület,
 - különleges terület
 - temető terület,
 - turisztikai terület,
 - bányaterület.
 - b.) beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési- és közműterület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - általános mezőgazdasági terület:
 - vízgazdálkodási terület.

Beépített és beépítésre szánt területek

10.§.

- (1) Beépítésre szánt területen a közművesítettséget az alábbi mértékben kell biztosítani:
 - a.) a beépítésre szánt terület belterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, közüzemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés;
 - b.) a beépítésre szánt terület külterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közüzemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés.
- (2) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

Lakóterületek

Falusias lakóterület

11.§.

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
 - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltatató, és kézműipari épület,
 - vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltatató épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - melléképítmény.
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, ha a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 600 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- a. az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,
 - b. oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál.
 - c. az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 60,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembevételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- (6) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Lf-1. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,5 m

Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Tetőhajlásszög	35-45°
Az Lf-1* . jelű építési övezetben maximum 4 lakásos lakóépületek is elhelyezhetők.	

Lf-2. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Tetőhajlásszög	40-45°
Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.	

Lf-3. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Tetőhajlásszög	30-45°

- (7) Az épületek csak magastetővel létesíthetők, az épületek főtömegének gerinciránya az utcavonalra merőleges lehet. Tetőhéjazatként természetes égetett agyagcserepet, vagy annak színével harmonizáló sík jellegű tetőcserepet kell alkalmazni.
- (8) A lakóépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki. A maximális épületszélesség az utcavonalon 7,0 méter.
- (9) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
- (10) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 - 2,00 méter magasságú, tömör lábazatos, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést növénytelepítéssel kell kísérni. Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

- (11) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.

Gazdasági terület

12.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet
- ipari terület
 - egyéb terület.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Gazdasági területen az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők.
- (5) A telkek utcai telekhatárán csak 1,50 - 2,00 méter magasságú, tömör lábazatos, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést növénytelepítéssel kell kísélni. Útcsatlakozásoknál a szabaddátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.
- (7) Gazdasági területen az előkertben portaépület elhelyezhető.

Ipari terület
(Egyéb terület)

13.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- egyéb ipari terület - ipar /**GIFE**/

- (3) A **GIFE.** jelű építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - egyéb irodaépületek,
 - üzemanyagtöltő.
- (4) A **GIFE.** jelű építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (5) A **GIFE.** jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

GIFE. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %

- (7) A **GIFE.** jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi. A tervezett létesítmények csak a tájba illesztést szolgáló növénytelepítéssel, takarófásítással együtt valósíthatók meg. Az egyedi építési engedélyezési eljárás során határozható meg a szükséges növényfelület helye, nagysága, fajösszetétele, amelyhez a természet- és tájvédelmi szakhatóság bevonása szükséges.

Üdülőtérület

Hétfégi házas terület

14.§.

- (1) A hétfégi házas területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) A hétfégházás övezetben nem helyezhető el a terület rendeltetésszerű használatát zavaró egyéb gazdasági építmény, ipari, kézműipari létesítmény.
- (3) A hétfégi házas terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 300 m²-t.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - a.) az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 3,0 méter,
 - b.) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megtartható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.
 - c.) az építési hely a hátsókerti mérete nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) Az üdülőtérület Bitva menti mély fekvésű területeinek beépítési feltétele, hogy megfelelő műtárgyak megépítésével, a malomárok rendezésével biztosított legyen, hogy csak annyi víz kerülhessen a malomárokba, amennyit az kiöntés nélkül képes elvezetni. Az építéshez, átalakításhoz, üzemeltetéshez a vízjogi engedélyt be kell szerzni, és garantálni kell a művek megfelelő állapotban tartását, folyamatos felügyeletét. A fentiek mellett a terület azon részei építhetők be, melyek legalább 1,5 méterrel magasabban fekszenek a Bitva patak partjánál.
- (6) A hétfégi házas terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Üh. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 500 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

- (7) Az épületek csak magastetővel létesíthetők, az épületek főtömegének gerinciránya az utcavonalra merőleges lehet. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.

- (8) Az üdülőépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki.
- (9) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (10) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 - 2,00 méter magasságú, tömör lábazatos, áttört utcai kerítések létesíthetők, melynek jellemző anyaga fa, kő lehet. Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (11) Az övezetben telket közterületről, vagy magánútról megközelíthető módon kell kialakítani.

Különleges terület

15.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - **KTE** övezeti jelű temető terület,
 - **KB** övezeti jelű bánya terület,
 - **KM** övezeti jelű műemlék terület,
 - **KTT** övezeti jelű turisztikai terület
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 1000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 16 m.
- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) Különleges területen az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést kell alkalmazni. Kiegészítő elemként fémlemezfedések is alkalmazhatók. Rendhagyó színű fedések nem alkalmazhatók.
- (7) Az épületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.

- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (9) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül biztosítani kell. A parkolók javasolt helyét a szabályozási terv tünteti fel, végleges helyét az OTÉK figyelembe vételével az elvi engedélyezési tervben kell rögzíteni. Négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a parkolót fásítva kell kialakítani, a parkolók felületét áttört (gyephézagos) burkolattal kell ellátni
- (10) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

KTE. jelű temető terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	4000 m ²
Kialakítható telek szélessége	50 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.	
A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.	
A lezárt temetők területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.	
A temető bővítési területén belül legalább 30 m széles, fásított védőterületet kell kialakítani.	

Kb. jelű bánya terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	2000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az építmények a technológiai igényeknek megfelelő kialakítással helyezhetők el.	
Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokolttá teszi	
A bánya felhagyását követően rekultiválását el kell végezni.	
Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő, megkutatott, nemfémes ásványi nyersanyagokkal érintett területek más irányú hasznosítása engedélyezésébe a Magyar Geológiai Szolgálatot, illetve Veszprémi Bányakapitányságot szakhatósággként be kell vonni.	

Km. jelű műemlék terület	
A területet hasznosítani csak a kulturális örökségvédelmi hivatal által	

meghatározott feltételekkel lehet
A területen új épületet elhelyezni nem lehet.
A várrom környezetének zöldfelületi jellegét kertépítészeti terv alapján erősíteni kell.

Ktt1. jelű turisztikai terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 6,0 m
Megengedett utcai homlokzatmagasság	max. 5,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %
Az övezet a kétlépcsős engedélyezési eljárás előírásai szerint építhető be.	

Ktt2. jelű turisztikai terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 4000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 30 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 5,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

Beépítésre nem szánt területek

16.§.

- (1) Beépítésre nem szánt területen egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést kell biztosítani.
- (2) Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Közlekedési- és közműterület

17.§.

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:
- **KÖu.** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület,
- (3) **KÖu.** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.
- (4) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészekben mindennemű építési tevékenység – az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, – az illetékes útkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (6) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTEK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
 - a.) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - b.) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - c.) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - d.) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - e.) egy telket feltáró magánút: minimum 4 m.
 - f.) külterületi dűlőút: 6 m, illetve a kialakult (K) állapot.
- (7) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (8) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (9) A meglévő és tervezett külterületi országos közutak tengelyétől mért 50,0 m-en belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulását be kell szerezni.
- (10) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (11) Új épület építése, meglévő korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése esetén az OTEK vonatkozó előírásaiban meghatározott mennyiségű és fajtajú gépjármű elhelyezési lehetőségét saját ingatlanon belül biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy az önkormányzat parkolási

rendeletében szabályozott módon kell a hiányzó várakozóhelyeket elhelyezni.

- (12) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (13) Új utak kialakításakor az engedélyezés során környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, az előírások és határértékek betarthatósága érdekében.

18.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket (beleértve az elektronikus hírközlést is) a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (5) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (6) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (7) A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát - a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (8) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.

Zöldterületek

19.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) Zöldterület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - **Z** övezeti jelű zöldterület.
- (3) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell. Közterületen történő fakivágás esetén az azt követő pótlást tájhonos, lombhullató min. 3-szor iskolázott példány telepítésével kell végrehajtani.
- (6) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (7) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell kivitelezni. Zöldterületen elsősorban a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése engedélyezett az 1.számú függelékben felsorolt fajlista alapján.
- (8) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (9) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.
- (10) A zöldterületeket csak rendeltetészerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló engedélyt a polgármesteri hivatal jegyzője adja azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani.
- (11) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani.
- (12) Zöldterületeken illetve azok sétaútjain járművel közlekedni és ott parkirozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos.

Erdőterület

20.§.

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (5) Az erdőterületet az erdő rendeltetése szerint:
 - a.) védelmi (**Ev**)
 - b.) gazdasági (**Eg**)
 - c.) turisztikai (**Et**)
- (6) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi. Tájképvédelmi, védett vagy védő erdő esetében az illetékes szakhatóság hozzájárulásával történik az elsődleges rendeltetés megváltoztatásának engedélyezése.
- (7) Az **Ev** övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- (8) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (9) Az **Eg** övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (10) Az **Et** övezeti jelű turisztikai rendeltetésű erdőterületen, 10 ha-t meghaladó területnagyságú földrészleten maximum 5 %-os beépíthetőséggel a turisztikai erdő rendeltetésének megfelelően turisztikai célú szállás- és kiszolgáló épületek, sport, szabadidő eltöltését szolgáló épületek és építmények helyezhetők el.
- (11) Az erdőterületen az erdészeti hatóság engedélyével lehet bármilyen jellegű erdőgazdálkodási tevékenységet folytatni.
- (12) Az erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (13) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (14) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.

- (15) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (16) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak).

Mezőgazdasági terület

21.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
- általános mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épültre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területeinek biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (6) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyét minden esetben be kell szerezni.
- (7) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.
- (8) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell. A szükséges pótlásokhoz a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges az 1. számú függelékben felsorolt fajlista felhasználásával.
- (9) Törekedni kell a nagy felületű szántóterületek erdő-, illetve cserjesávval történő megosztásáról természetvédelmi és gazdasági érdekből egyaránt.
- (10) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

Általános mezőgazdasági terület

22.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki.
- (2) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (3) Az **Máo** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyepek, rétek, nádasok, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (4) Az **Máo** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (5) Az **Mái** jelű általános mezőgazdasági övezetben
 - a.) szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - b.) gyepek, rétek és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.
 - d.) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.
- (6) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtoktest, illetve birtokközpont az OTÉK vonatkozó előírásai szerint alakítható ki.
- (7) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsó-kert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (12) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- (13) A földrészletek művelési ágát a földhivatal által kiadott, hiteles tulajdoni lap másolattal kell igazolni. Amennyiben a tulajdoni lap tartalma és a természetbeni állapot egymástól eltér, úgy az eltérés rendezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli.

Kertes mezőgazdasági terület

23.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 1500 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.
- (2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 1500 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 14 méternél
- (3) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
 - a.) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcs, illetve kert műveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet
 - b.) lakóépület csak a legalább 3000 m² nagyságú telken alakítható ki,
 - c.) épületek oldalhatáron álló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t, továbbá úgy hogy a lakóépület a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
 - d.) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.
- (4) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 40 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
- (5) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A szomszédos földrészlet területének 1500 m²-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 1500 m² területűnek kell maradnia.
- (7) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (8) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (9) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.
- (10) Az épületek - pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.

Vízgazdálkodási terület

24. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
 - a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
 - b.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - c.) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
 - d.) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) A vízpartok mentén kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmilyen tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.
- (5) A területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a Középdunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével végezhető.

Környezetszabályozás

Környezetvédelem

25.§.

- (1) A föld védelme,
 - a.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (2) A levegő védelme
 - a) A település területén be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
 - b) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
 - c) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
 - d) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
 - e) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad.

(3) Zaj és rezgés elleni védelem

- a.) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó rendeletek szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban a lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias telepszerű beépítéssel) területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- b.) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.

(4) A vizek védelme

- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
- b.) Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- c.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges keresztződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- d.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- e.) Szennyvízelvezető törzshálózatba, illetve a szennyvízelvezető műbe csak a külön jogszabályban vagy hatóság határozatában meghatározott minőségű szennyvíz, illetve szennyezőanyag vezethető be. Tilos az olyan szennyezőanyag-tartalmú szennyvíz, illetve szennyezőanyag bevezetése (bebocsátása), amely
 - a szennyvízelvezető műben dolgozók egészségét - munkakörük ellátásával összefüggésben - veszélyezteti és ezzel egészségkárosodást okoz vagy okozhat
 - a szennyvízelvezető és -tisztító, valamint az iszapkezelő mű üzemszerű (rendeltetésszerű) működését akadályozza, veszélyezteti, a műtárgyakat, berendezéseket rongálja, illetve rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná teszi,
 - a szennyvízelvezető és -tisztító műből kibocsátva környezetkárosodást, illetve a befogadó káros szennyezését okozhatja,
 - a szennyvíziszap környezetvédelmi követelményeknek megfelelő, biztonságos elhelyezését, lerakását, illetve felhasználását akadályozza
- f.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvizinek bevezetése a vizekbe
- g.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- h.) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

(5) Hulladékgazdálkodás

- a.) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szol-

gáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.

- b.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- c.) Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- d.) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.

Természet- és tájvédelem

Természet- és tájvédelem általános előírásai

26. §

- (1) A településen az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) Épületek kialakításánál a településre jellemző építészeti megoldásokat kell alkalmazni.
- (3) A településen a természetes terepfelszín megtartására kell törekedni.

Védett természeti területek övezete

27. §

- (1) Védett természeti területek övezete az országos jelentőségű természetvédelmi terület.
- (2) A Natura 2000 védett területek tájhasználatának szabályozását a vonatkozó magasabb szintű jogszabály tartalmazza.
| Jóváhagyáskor: a 275/2004. (X. 8.) Kom. rendelete 7-9. §. szerint.
- (3) Védett természeti területen új építmény létesítése kizárólag a természetvédelmi célokkal összhangban, a természeti és tájképi értékek veszélyeztetése nélkül történhet.
- (4) Természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (5) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti létesítéssel engedélyezhető.
- (6) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
- (7) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

Természeti terület

28. §

- (1) A természeti területen a területileg illetékes természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a művelési ág megváltoztatásához, gyeperősítéséhez, nádas égetéséhez, valamint hozzájárulása szükséges a termőföld más célú hasznosításához és a művelés alól kivett területek újrahasznosításához.
- (2) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (3) Tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás nem végezhető.
- (4) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (5) Természeti területen új külszíni művelésű bánya nem nyitható, a meglévő pedig csak a természetvédelmi hatóság határozatában foglaltak szerint üzemeltethető.

Ökológiai folyósók övezete

29. §

- (1) Az ökológiai folyósók területet a 4/2. számú melléklet tünteti fel.
- (2) Az ökológiai folyósók területén csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás, ill. tevékenység fenntartása javasolható.
- (3) Az övezet területén a meglévő természetszerű művelési ágakat (erdő, gyeperősítés, nádas stb.) meg kell tartani. Művelésiág-váltás csak az intenzív módból az extenzív irányba történhet.
- (4) Minden építéssel járó műszaki beavatkozás (pl. műszaki infrastruktúrahálózat és létesítményeinek elhelyezése, fejlesztése) csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (5) A szárazföldi ökológiai folyósók megőrzése érdekében erdőtelepítés, erdőfelújítás őshonos fafajokkal, természetkímélő módon a termőhelytípusra jellemző elegyarányoknak megfelelően végezhető.

Tájképvédelem

30. §

- (1) Gondoskodni kell a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. A külte-

ületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.

- (2) Gondoskodni kell a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- (3) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (4) Az utak melletti fasorok védendő, folyamatos ápolásukról, szükség szerint tájra jellemző, lombhullató fajokkal történő pótlásukról gondoskodni kell.
- (5) A kiépítendő közlekedési utakat a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.
- (6) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (7) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendő.
- (8) A területen törekedni kell az erdőterületek növelésére és a mezőgazdasági területeken belül a művelési ágak kialakult arányának megtartására. Művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető.
- (9) Az új távvezetékek (energia- és hírközlő vezetékek) létesítésekor minden olyan esetben törekedni kell azok terepszint alatti elhelyezésére, ha ez védendő értéket nem veszélyeztet.
- (10) A tájképvédelmi területen bányanyitás nem engedélyezhető.

Egyedi tájértékek

31.§

- (1) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy község számára jelentőssé váltak, de nem állnak műemléki, vagy természetvédelmi oltalom alatt.
- (2) Tükrözik a falu múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájértéknek közösségi jelentőséggel kell bírnia, környezetével együtt értelmezendő.
- (3) Az egyedi tájértékek MSZ 20381/1999 számú szabvány módszertani előírásai szerint szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásukról. Az egyedi tájérték környezetének rendezése is szervesen hozzátartozik ehhez a tevékenységhez.
- (4) Az egyedi tájértékek jelen rendelet 4. sz. mellékletben kerültek felsorolva. A melléklet a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetve jelen rendelet módosítása nélkül bővíthető, módosítható.

Kulturális örökség védelme

32.§.

- (1) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (3) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.
- (4) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. A Hivatalt be kell vonni az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásba. Nyilvántartott régészeti lelőhelyen bármilyen jellegű földmunka megkezdését a Veszprém Megyei Múzeum Igazgatóságának és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Keszthelyi Regionális Irodájának a munka megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni.
- (5) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (6) Ha nyilvántartott lelőhellyel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:
 - a. A tevékenységet azonnal felfüggeszteni és szüneteltetni a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig.
 - b. A helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a Hivatal intézkedéséig gondoskodni.
 - c. Az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a veszprémi Laczkó Dezső Múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal helyileg illetékes Keszthelyi Regionális Irodáját. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.
- (7) A nagy felületeket érintő beruházások előtt az Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

33.§.

- (6) Az országos védelem alatt álló műemlék, és műemléki környezet a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 2. sz. mellékletben felsorolva.
- (7) A műemlék telkén és a műemléki környezetben történő építés esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai betartandók.

- (8) A Kulturális Örökségvédelmi Hatóság az országosan védett műemlék épületek építési ügyeiben építési hatóságként, a műemléki környezetben pedig az illetékes helyi építési hatóság felhívására szakhatóságként működik közre.

Helyi érték védelem

34.§.

- (1) A helyi értékvédelem kiterjed:
- **H** az épület, építmény teljes egészére és részeire
- (2) A védelemben részesített helyi építészeti értékek az 2.sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (3) A helyi védelemben részesített építészeti értékekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárás során az építésügyi hatóság kikérheti a megyei főépítész szakvéleményét.
- (4) A helyi védelemben részesített építészeti értékek építési engedélyezési eljárásához a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
- a.) állapot-felmérési rajzot
 - b.) fényképet
 - c.) homlokzati színtervet.

A H jelű helyi védelem

35.§.

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.
- (2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő hasznosítását.
- (3) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- (4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

36.§.

- (1)Az építésügyi hatóság az építési engedély megadását megtagadhatja, vagy feltételhez kötheti, ha a tervezett építési munka:
- a.) egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatának, díszítő elemeinek, burko-

latainak, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozéka-
inak megváltoztatásával, eltávolításával jár,

- b.) környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzati képzés, felület-
képzés és színezés alkalmazását tervezi, mely a védett érték megőr-
zését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná,

(2) Az építési hatóság az engedélyezési eljárás során:

- a.) meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
b.) előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,
c.) korlátozhatja az építmények falán reklám felfestését, vagy reklám-
hordozó elhelyezését,
d.) megtilthatja az épületek közterületről látható megjelenítését kedve-
zőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek,
árnyékolók alkalmazását.

37.§.

- (1) A helyi művi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza, melyben meg kell határozni és elő kell írni az épületek paraméterei mellett az épít-
mények helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenését meghatá-
rozó elemeket és a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő építési
anyagok használatát.
- (2) A helyi védettség megállapításánál vagy visszavonásánál a meghozandó
építészeti értékek helyi védelemre vonatkozó önkormányzati rendelet elő-
írásai szerint kell eljárni.
- (3) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig és jóváhagyásáig - átmeneti-
leg - a 34-36.§.-ban foglalt feltételekkel a 1. sz mellékletben felső-
rolt területek és épületek kerülnek védelem alá.

Tűzvédelem

38.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jog-
szabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások
figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja
meg.
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb
szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban
(továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása
esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld
feletti tűzcsapokat kell kialakítani.

- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalásában előírtakat kell alkalmazni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el az OTÉK szerint megállapított telepítési távolság mértékét.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása birtokában alkalmazható.
- (9) A tisztán gázüzemű, a vegyes üzemű, illetve a kettősüzemű járműveket talajszintnél mélyebb helyen tilos elhelyezni.

Sajátos jogintézmények követelményrendszere

Építésjogi következmények

39.§.

- (1) A tervezési terület beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek közt csak akkor szabad ha:
 - A terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - Közérdeket nem sért,
 - Az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

40.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.

- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépitési és közművesítési hozzájárulás

41.§.

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.
- (2) A helyi közutakat illetőleg közműveket, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezettségek

42.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településképp javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő az építési övezeti előírások szerint. Véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Záró rendelkezések

43.§.

- (1) Ez a rendelet 2006. június 21-én lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Pápakovácsi Községi Közös Tanács 3/1986.(IX.11.) számú tanácsrendelete Pápakovácsi és településcsoportja ÖRT helyi szabályozási előírásairól, valamint Döbrönte Község Önkormányzatának 6/1991.(X.22.) és 2/2000.(II.15.) rendelete a tanácsrendeletek felülvizsgálatáról.

- (2) Jelen rendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (4) Építési engedély, elvi építési engedély érvényét meghosszabbítani jelen rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével, a magasabb szintű jogszabályban rögzített módon lehet.

Bóka Istvánné
körjegyző

Cseh Lajos
polgármester

1. számú melléklet

Régészeti lelőhelyek

1. **VÁR**, Hrsz: 056/1., 056/2.
2. **SZŐLŐHEGY**, Hrsz: 0112/2.
3. **ÓDÖBRÖNTE**: Hrsz: 019/42 út,
019/38.,/39.,/40.,/41.,/44.,/45.,/46.,/47.

2. számú melléklet

Sor- szám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1	M 5045		Hrsz: 056/2. Szarvaskő-várrom
		Műemléki környezet: 056/1. hrsz	
2	M 5044	Fő u.	Hrsz: 21. Római katolikus templom
		Műemléki környezet: 1/3., 13 út, 20/9., 22., 23., 87., 88., 89., hrsz., 98 közút	
3	H	Fő u. 12.	Hrsz: 27. Lakóház
4	H	Fő u. 26.	Hrsz: 40. Lakóház
5	H	Fő u. 31.	Hrsz: 77. Lakóház
6	H	Fő u. 37.	Hrsz: 74. Lakóház
7	H	Fő u. 52.	Hrsz: 54. Lakóház
8	H	Fő u. 11.	Hrsz: 89. Lakóház

M -Műemléki védelem **H** - Helyi védelem

3. számú melléklet

Helyi jelentőségű védett természeti érték

1. a római katolikus templom kertjében és az előtte lévő koros hársfákat (*Tilia sp.*)

4. számú melléklet

Egyedi tájérték

- a.) Tapolcafő felé vezető út menti vegyes (hárs, nyár) fasor
- b.) Feszület Ódöbröntén
- c.) Feszület a Fő utca és a 416 hrsz.-ú út kereszteződésében
- d.) Feszület a római katolikus templom előtt
- e.) Szent István szobor a templomkertben
- f.) A templomkert és a templom előtti utcarész idős hársfái (*Tilia sp.*)
- g.) Világháborús emlékmű a temetőben
- h.) Feszület a temetőben
- i.) Terméskő sírkeresztek
- j.) Pumpás kút a Fő utca 25. előtt
- k.) Pumpás kút a Fő utca 33. előtt
- l.) Pumpás kút a sportpálya előtt
- m.) Feszület a polgármesteri hivatal előtt
- n.) Pumpás kút a Fő utca és a várhoz vezető út találkozásánál
- o.) Szarvaskő vára

1. számú függelék

Tájjelleg megtartására alkalmas növényfajok listája

Fák

<i>Acer campestre</i>	Mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	Korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	Tatár juhar
<i>Alnus glutinosa</i>	Mézgás éger
<i>Carpinus betulus</i>	Gyertyán
<i>Fraxinus excelsior</i>	Magas kőris
<i>Juglans regia</i>	Közönséges dió
<i>Platanus acerifolia</i>	Platán
<i>Prunus amygdalus</i>	Mandula
<i>Quercus robur</i>	Kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	Fehér fűz
<i>Tilia cordata</i>	Kislevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i>	Ezüsthárs

Alacsony termetű fák

Alacsony termetű gyümölcsfák (meggy, szilva)	
<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	Bíborvirágú galagonya
<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	Kínai körte
<i>Sorbus borbásii</i>	Borbás-madárberkenye
<i>Tilia tomentosa 'Bori'</i>	Ezüst hárs 'Bori' fajtája

Cserjék

<i>Berberis vulgaris</i>	Közönséges borbolya
<i>Buxus sempervirens</i>	Puszpáng (temető!)
<i>Cornus mas</i>	Húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	Veresgyűrű som
<i>Corylus avellana</i>	Mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	Cserszömörce
<i>Crataegus monogyna</i>	Egybibés galagonya
<i>Juniperus sabina 'Tamariscifolia'</i>	Nehézszagú boróka (temető!)
<i>Hibiscus syriacus</i>	Mályvacserje
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Homoktövis
<i>Kerria japonica 'Pleniflora'</i>	Boglárkacserje
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kínailonc
<i>Laburnum anagyroides</i>	Aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	Vesszős fagyal
<i>Philadelphus coronarius</i>	Jezsámen
<i>Prunus spinosa</i>	Kökény
<i>Prunus tenella</i>	Törpe mandula
<i>Spiraea cinerea 'Grefsheim'</i>	Hamvas gyöngyvessző
<i>Spiraea vanhouttei</i>	Köz. gyöngyvessző
<i>Syringa vulgaris</i>	Kerti orgona

Évelők

<i>Aster sp.</i>	Őszirózsa
<i>Bergenia cordifolia</i>	Szívlevelű bőrlevél
<i>Calendula officinalis</i>	Körömvirág
<i>Chrysanthemum sp.</i>	Krizantém
<i>Convallaria majalis</i>	Májusi gyöngyvirág

<i>Hemerocallis sp.</i>	Sásliliom fajok
<i>Hosta sp.</i>	Árnyékliliom fajok
<i>Iris pallida 'Variegata'</i>	Dalmát nőszirm
<i>Lavandula angustifolia</i>	Levendula
<i>Rosa sp.</i>	Rózsa fajok
<i>Salvia officinalis</i>	Orvosi zsálya
<i>Sedum sp.</i>	Varjúháj
<i>Sempervivum sp.</i>	Kövirózsa
<i>Yucca filamentosa</i>	Fürtös pálmaliliom