

Dömsöd Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2008. (X.30.) rendeletével módosított
8/2002. (X.2.) sz.
R E N D E L E T E
a nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Módosításokkal egységes szerkezetben.

Dömsöd nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében a nagyközség igazgatási területére vonatkozóan megalkotja Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település Szabályozási Tervét (továbbiakban: SZT), valamint kötelezően elrendeli azok együttes alkalmazását.

I.FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya Dömsöd nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A településszerkezeti terv által új beépítésre kijelölt területekre, melyeket a HÉSZ és a SZT nem ruházott fel építési joggal, az építési jog biztosítása érdekében további szabályozási terv(ek)et kell készíteni.
A későbbiekben elkészült SZT minden esetben a mindenkor érvényes HÉSZ és Szabályozási terv részét képezi.
- (4) A rendeletben foglalt kötelező érvényű előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a SZT módosításával van lehetőség.

A szabályozási tervlap

2. §

- (1) A település igazgatási területén a HÉSZ előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz. A kötelező elemek betartásától eltérni csak a Szabályozási terv módosításával lehet.
 - a) A kötelező szabályozási elemek a tervlapon:
 - A meglévő, a megszűnő és a tervezett belterületi határ.
 - Szabályozási vonal.

- Megszüntető jel.
- Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
- Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
- Telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv.
- Műemlék és műemléki környezet határa.
- Védett természeti terület határa.
- b) A tervlapon szereplő irányadó szabályozási elemek:
 - Tömbfeltárás helye és feltárási iránya.
 - Helyi védelemre javasolt épület és építmény, valamint helyi értékvédelmi terület határa.

II. FEJEZET ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

3. §

- (1)¹ Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet kötelezően meghatároz.
- (2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, új telek kialakítása és építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (3) A 2. bekezdésben foglaltaktól eltérően telekalakítás, illetve építés a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében csak akkor engedélyezhető, ha:
- a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon- vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
 - b) a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé. Amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetőleg az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (4) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (5) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 42. §-ában meghatározott

1 Módosította a 18/2008. (X.31.) rendelet. Hatályos: 2008. október 30-tól.

mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(6) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a helyi állattartási rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

Engedélyhez kötött építési munkák

4. §²

III. FEJEZET
AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

5. §

(1) A település területén építési telket alakítani csak építési jogot biztosító szabályozási előírás alapján szabad. Építési engedély csak olyan építési telekre adható, amely megfelel a Szabályozási terv, illetve a HÉSZ övezeti előírásainak.

(2) Azon övezetek területén, amelyek övezeti jelében a telekalakítási terv készítésének kötelezettségére utaló "TTK" jel szerepel, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

(3) Kialakult, építési joggal rendelkező telek építési jogosultsága a telek nagyságától függetlenül fennáll. Ez a jog csak építési tilalommal szüntethető meg. Beépített környezetben és új beépítés esetén az övezeti előírásnál kisebb méretű telek nem alakítható ki.

(4) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek mindegyike nem közelíthető meg a

Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor

a) amennyiben magánút kialakításával a probléma rendezhető, azt a telekalakítási terv keretei között kell

megoldani,

b) amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a

Szabályozási tervet módosítani kell.

(5) Szabályozási vonallal érintett telkek esetében az ingatlant érintő építéshatósági engedély kiadásának feltétele a telekalakítás.

(6) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén haladhat, ezért telekalakítás

(telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.

2 Hatályon kívül helyezte a 18/2008. (X.31.) rendelet. Hatálytalan: 2008. október 30-tól.

- (7) A település területén kialakítandó és beépíthető új építési telkek minimális szélessége:
· oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m,
· szabadonálló beépítési mód esetén 20 m lehet.
- (8) A község területén új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (9) A telekalakítás szabályai:
- a) Az övezetek területén a kialakítandó új építési telkek legkisebb mélysége 35 m lehet, legkisebb szélessége 16 méter.
- b) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.

Általános beépítési előírások

6. §

- (1) A település igazgatási területén építési engedély csak az építési szabályoknak megfelelően kialakított kiszolgáló-, vagy lakóútról, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telekre adható. Az egynél több telket kiszolgáló magánutakat közforgalom elől nem szabad elzárni, biztosítani kell, hogy az általuk kiszolgált telkek bármilyen járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek.
- (2) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó tényleges övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásainak betartásával adható ki.
- (3) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (4) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
- (5) Vízfelületek, vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházás esetén részletes talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek, illetve terület beépíthetőségét. Az adott telek beépítésének feltétele fentiekén túl a vízügyi szakhatóság hozzájárulása is.
- (6) A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.
- (7) Amennyiben az épület, építmény alapozási síkja a maximális talajvízszint alá kerül, az építési engedélyhez alapozási terv készítése szükséges, és a kivitelezés során ellenőrizni kell az alapozás és a szigetelés terv szerinti megvalósítását
- (8) Az előkertek mélysége a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően határozandó meg. Az újonnan

építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége 5 m.

(9) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(10) Az övezetek telkein az építési hely hossza 60 m-nél nem hosszabb telek esetén max. 30 m, 60 m-nél hosszabb telek esetén max. 40 m lehet. Nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

(11) Az adott építési övezetben az övezetre meghatározott beépítési módtól eltérően is engedélyezhető az épület:

- ha a meghatározott beépítési mód oldalhatáron álló, akkor szabadonálló beépítés is engedélyezhető abban

az esetben, ha a tárgyi építési telek 20 méternél szélesebb és a szomszédos telken kialakult beépítés

lehetővé teszi, valamint a tervezett létesítmény funkciója is igényli.

Ezekben az esetekben azonban az engedélyezhető eltérő beépítési módot csak úgy lehet alkalmazni az adott

telken, ha azáltal a szomszédos telkek építési jogai (pl. telekhasználat, későbbi beépíthetőség, bővíthetőség)

nem sérülnek.

(12) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési,

használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység

nem lépi túl az adott övezetre, építési övezetre előírt környezetvédelmi határértékeket.

(13)³

(14) Dömsöd nagyközség igazgatási területén a lakó-, üdülő- és intézményterületeken ingatlanonként legfeljebb

egy lakókocsi, üdülősátor helyezhető el, csak ideiglenesen, eseti jelleggel.

(15) A település területén állattartó építmény engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi

önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.

(16) A település igazgatási területén a vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények

engedélykötelesek.

- Közcélú vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények lakóterületen és lakóépülettől 50 m-re nem helyezhetők el.

- Lakótelkeken csak magáncélú és –tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

(17) Az alábbiakban felsorolt területeken antenna oszlopot nem szabad elhelyezni:

a) műemléken és a hozzá tartozó telekterületen,

b) műemléki környezet területén,

c) helyi értékvédelmi területen,

3 Hatályon kívül helyezte a 18/2008. (X.31.) rendelet. Hatálytalan: 2008. október 30-tól.

d) lakóépülettől 50m-re.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületi építési övezetek

Lakóövezetek általános előírásai

7. §

- (1) A lakóövezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján.
- (2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (3) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség megléte – OTÉK 8. § (2) bekezdés szerint - azzal a megkötéssel, hogy a vezetékes szennyvíz- és gázhálózatra való rákötés távlati lehetőségét is biztosítani kell.
- (4) Az övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (5) A lakóépületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 20-55o között választható meg.
- (6) Ha a kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, az építmények közötti legkisebb távolság a 6 m-ről 4 m-re csökkenthető, ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt előzetesen hozzájárult a 4 m-es épülettávolság alkalmazásához, továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.
- (7) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a szomszédos épületek homlokzata nyílás nélkül kerül kialakításra, a minimális oldalkert mérete: 4,0 méter, tűzfalként kialakított homlokzat esetében pedig 3,0 méter.
- (8) Szerelési-, műhely- és gazdasági épület építése csak lakást is tartalmazó telekre engedélyezhető.
- (9) A lakótelek közterület felőli beépítési vonalán csak lakó, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátási funkciójú épület építhető. Állattartó épület a telek közterülettől mért 20 m-es távolságán belül nem építhető.

Az FL-1 jelű lakóövezet

8. §

FL-1 O 35
4,5 800

(1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Övezet

jele Beépítési

mód Kialakítható

legkisebb

telekterület legnagyobb beépítettség Legnagyobb építmény-

magasság Zöldfelület legkisebb

mértéke

FL-1 Oldalhatáron álló 800 m² 35 % 4,5 m 50%

(2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el két lakással, valamint az

OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2., 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények

helyezhetők el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés-megváltoztatási engedélyezésének

esetére is alkalmazni kell.

(3) Az épületet a kialakult állapotnak megfelelően, illetve a kedvezőtlenebb tájolású oldalhatárra kell

helyezni.

(4) Az építési vonal a közterület felé nem lehet közelebb, mint az utca középvezetől számított 10 m.

(5) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak

közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), g), h), i), és m) pontjaiban meghatározott létesítmények

el.

Az FL-2 jelű lakóövezet

9. §

FL-2 O 30
4,5 1200

(1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Övezet

jele Beépítési

mód Kialakítható

legkisebb

telekterület magasság mértéke	legnagyobb beépítettség Zöldfelület legkisebb	Legnagyobb építmény-
FL-2	Oldalhatáron álló 1200 m ²	30 % 4,5 m 50%

(2) Az építési övezetben az OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2., 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés-megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.

(3) Az újonnan kialakítható építési telek szélessége legalább 18,0 m, mélysége legalább 35,0 m.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet a kialakult állapotnak megfelelően, illetve a kedvezőtlenebb tájolású oldalhatárra kell helyezni.

(5) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), g), h), i), és m) pontjaiban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

Az FL-3 jelű lakóövezet
10. §

FL-3	O	35
	4,5	600

(1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Övezet

jele Beépítési

mód Kialakítható

legkisebb

telekterület magasság mértéke	legnagyobb beépítettség Zöldfelület legkisebb	Legnagyobb építmény-
-------------------------------------	--	----------------------

FL-3	Oldalhatáron álló 600 m ²	35 % 4,5 m 50%
------	--------------------------------------	----------------

(2) Az övezetben elhelyezhető épületek: egy lakásos lakóépület, vagy 2 üdülőegységű üdülőépületek.

(3) Az övezetben lakóépületen kívül elhelyezhetők a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.

(4) Az újonnan kialakítható telek szélessége legalább 17,0 m, mélysége legalább 25,0 m.

(5) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), g), h), i), és m) pontjaiban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

Vegyes építési övezetek

A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

11. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeken általában magastetőt kell alkalmazni. Az épületeken a magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. A tető hajlásszöge 20-45o között választható meg.
- (3) Az övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (4) A közintézményeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
- (5) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A TV-1 jelű övezet

(Dömsöd településközponti részeinek meglévő és tervezett vegyes területe)

12. §

TV-1	O	40
	4,5	450

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telkek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Övezet

jele Beépítési

mód Kialakítható

legkisebb

telekterület legnagyobb Beépítettség Legnagyobb Építmény-

magasság Zöldfelület legkisebb

mértéke

TV-1 Oldalhatáron

álló 450 m² 40 % 4,5 m 40 %

- (2) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 16. §-ának (2) bekezdésében szereplő 2.,3.,4.,5., és 6. pontjaiban és az OTÉK 16. §-ának (3) bekezdésének 1. pontjában felsorolt funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.
- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb egy, kétlakásos

lakóépület létesítése engedélyezhető. Ezt az előírástlotti vagy utáni állapotában:

- a) az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb,
- b) a megengedett beépítettséget túllépő beépítettségűvé válik.

(7) Ha a közvetlenül szomszédos földrészletek területe csak együttesen éri el a megfelelő nagyságú területet,

azok tulajdonosai - megállapodás alapján - egy közös gazdasági épületet helyezhetnek el.

(8) Üdülő- és lakófunkciójú épület külterületen nem engedélyezhető, kivéve lakóépület az M4 övezet 10

ha-nál nagyobb földrészletein.

(9) Az épületek engedélyezése és létesítése során figyelemmel kell lenni a szabályozási tervlapon

feltüntetett környezetvédelmi védőtávolságokra és közműbiztonsági övezetekre vonatkozó, építést tiltó és

korlátozó előírásokra.

(10) Üzemi méretű - 1000 m²-nél nagyobb - gazdasági épületek létesítési igénye esetén (pl.:

állattartó-telep, terményfeldolgozó, -tároló, stb.) elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.

(11) A mezőgazdasági övezetek természeti területbe eső részei nem építhetők be.

(12) A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemei megtartandók és kiegészítendőek a fasorok, védősávok

visszaállításával, telepítésével.

Mezőgazdasági területek övezetei

33. §

(1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos

termékfeldolgozás és -tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

a) A mezőgazdasági területek használatát szabályozó országos előírások szerint ezek művelési ágnak

megfelelő hasznosítása, művelése biztosítandó, a művelési ág megváltoztatása engedélyköteles.

b) A mezőgazdasági területek beépíthetőségét helyi övezeti előírások szabják meg.

c) Dömsöd mezőgazdasági rendeltetésű külterületei az alábbi helyi övezetekbe soroltak:

M1, M2, M3,

M4, M5.

(2) Az M1 jelű, kisparcellás mezőgazdasági övezet földrészletei egyenként kisüzemi művelésre alkalmasak. E

korábbi zártkert területen:

a) 1200 m²-nél kisebb új földrészlet nem alakítható ki.

b) az 1000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,

c) az 1000–1500 m² területnagyságú telken - a nádas, és rét, legelő művelési ágban nyilvántartott

kivételével - 3%-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető,

d) az 1500 m²-t meghaladó területű telken egy építmény helyezhető el 3%-os beépítettséggel.

e) Az övezetben építhető egy, a beépítési százalékoknak megfelelő gazdasági épület, melynek tetőtere

beépíthető. Az övezetben meglévő, engedéllyel épült gazdasági épületek felújíthatók, és a beépítési

százaléknak megfelelő mértékig bővíthetők.

f) Az övezetben építhető épületek legnagyobb építménymagassága 4,5 m.

g) Belterületbe csak a belterülettel határos, önálló szerkezeti egységet képező, közterületekkel határolt

tömbök csatolhatók a településszerkezeti tervben rögzített területi keretek figyelembevételével.

h) Az övezetben a külterület-szabályozási terven ábrázolt külterületi útszabályozás figyelembevételével

történhet az önerős közművek elhelyezése.

(3) Az M2 jelű területen gazdasági építmény

a) szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m²,

b) szántó művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el, 1,5 %-ot meg nem haladó

beépítettséggel.

c) Az épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

d) Ha a földrészlet területe nem éri el az építmény elhelyezhetőségéhez szükséges területnagyságot, úgy

a tulajdonosok megállapodása alapján a közvetlenül szomszédos telkek együttes területe szerint

számított, egy közös építmény helyezhető el.

(4) Az M3 jelű mezőgazdasági övezetben

a) legalább 3 ha területű új földrészlet alakítható ki,

b) melynek minimális szélessége 50 m.

c) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%-os.

e) Az övezetben legfeljebb 4,5 m lehet az építménymagasság.

(5) Az M4 jelű mezőgazdasági övezetben

a) legalább 10 ha területű földrészlet alakítható ki,

b) melyen a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 0,5%-os.

c) A gazdasági épület építménymagassága maximum 4,5 m

d) A 10 ha-nál nagyobb, összefüggő földrészleten lakóépület is építhető maximum 150 m²-es megnövelt

alapterülettel, maximum 4,5 m-es építménymagassággal.

(6) Az M5 jelű övezetbe tartozó mezőgazdasági terület nem építhető be. Ebbe az övezetbe tartoznak a tájilag

frekvenciált, érzékeny területek, illetve ahhoz kapcsolódó természeti területek.

(7) Dömsöd külterületén azokon a tanyaként beépített földrészleteken, ahol a lakó és/vagy gazdasági épület

létesítésére 1998. december 30-a előtt került sor, ott a terv hatálybalépését követően is lehet építeni a 3.

pontban rögzített M1 övezeti szabályok szerint a lakó-funkció megtartásával, amennyiben a terület

nem esik közút vagy közmű-létesítmény védőterületébe. Amennyiben a földrészleten nem volt lakóépület, új

lakóépület sem létesíthető.

EGYÉB ÖVEZET

A VT jelű, vízgazdálkodással kapcsolatos területek

34. §

(1) Az övezetbe a vízfolyások medre és partja, a vízbeszerzési, vízbázis területek és védőterületeik tartoznak.

Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A vízfolyások és állóvizek medrének területe vízügyi terület. A Duna partjától számított 10-10 m, a

kisvízfolyások partjától számított 6-6 m, a holtágak partvonalától valamint közcélú vízilétesítmények

vízjogi engedélyben meghatározott medrétől számított 3-3 m széles fenntartási sáv biztosítandó, mely

lehetőleg gyepterületként és/vagy útként alakítandó ki. A vízfolyások, vízmedrek területét érintő

beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(3) A terv távlatában felszíni bányaművelésre kerülő területek átmeneti hasznosítása az M5 mezőgazdasági

övezetnek megfelelően lehetséges.

(4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(5) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(6) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

IV. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELME

Épített értékek védelme 35. §

(1) Az országos jelentőségű egyedileg védett műemlék (M) épületek:

- Református templom, barokk, 1774-1776, Petőfi tér, hrsz. 627,
- Petőfi Emlékmúzeum, XIX. sz., Bajcsy-Zsilinszky u. 6., hrsz. 757,
- Lakóház, 1884, Dózsa György út 27., hrsz. 1841/2,
- Kripta, Ybl Miklós tervei alapján, Előre u. 30., hrsz. 2290.

(2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási tervlap jelöli.

(3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek

építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az eljáró szerv.

(4) Amennyiben az országos műemléki jegyzékről törölnek épületet, úgy azt helyi védelem alá kell venni.

(5) Helyi védelem alatt álló épületek Dömsöd közigazgatási területén:

a) Területi helyi védelem alatt álló emlékek:

- Petőfi Múzeum az ingatlanon lévő melléképülettel (hrs. 756) és a szomszéd telken álló lakóépület

(hrs. 760) (Ratkai Mihály tulajdona).

- Petőfi tér és környezete – Petőfi szobor, I. világháború emlékére emelt szoborcsoport, Református

templom, Polgármesteri Hivatal főépülete, Református paplak.

- b) Egyedi helyi védelem alatt álló épületek:
- Katolikus templom és harangláb, Szabadság u. 77-79. (hatsz. 638)
 - Dabi Református templom, Szabadság u. 139. (hatsz. 1012)
 - Baptista Imaház, Szabadság u. 125. (hatsz. 989)
 - Petőfi ház, Petőfi u. 15. (hatsz. 771)
 - Gyógyszertár, Szabadság u. 44. (hatsz. 717/1)
 - Lakóház, Szabadság u. 87. (hatsz. 647)
 - Lakóház, Szabadság u. 35. (hatsz. 27)
 - Lakóház, Somogyi u. 12. (hatsz. 2512)
 - Lakóház, Bocskai u. 14. (hatsz. 772)
 - Lakóház, Kossuth u. 67. (hatsz. 959)
 - Lakóház, Kossuth u. 87. (hatsz. 690/2)
 - Lakóház, Széchenyi u. 7. (hatsz. 1522)
 - Lakóház, Széchenyi u. 29/a. (hatsz. 1568/4)
 - Lakóház, Árpád u. 7. (hatsz. 1787)
 - Lakóház, Árpád u. 3. (hatsz. 1786/3)
 - Lakóház, Irinyi u. 1. (hatsz. 1993/1)
 - Tanya-lakóház, Láng-tanya. (hatsz. 077/8)

- c) Helyi kézműves emlékek:
- Kovácsműhely és berendezése
 - Iparoskör kovácsoltvas kapuja, Petőfi u. 11. (hatsz. 775)
 - Transzmissziós hajtású eszterga, Dózsa Gy. u. 12. (hatsz. 2059)

(6) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása a mai állapotnak megfelelően

megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia. Amennyiben az eredeti

anyaghasználat és alkalmazott épületszerkezetek nem ismertek, úgy csak természetes anyagokat lehet

alkalmazni (tégla, kő, cserép, természetes pala, fa stb.). Felújításukat az eredeti építészeti szerkezetek,

részletek, tagozatok megtartásával, az eredeti anyagok alkalmazásával kell megoldani.

(7) A helyi értékvédelmi területen bárminemű bővítéssel, felújítással járó építési tevékenység, illetve új épület,

építmény építése esetén az új épületrésznek illetve épületnek, építménynek karakterében, tömegalakításában illeszkednie kell a helyi védelem alá vont épület környezetében kialakult beépítési módhoz, karakterhez, tömegalakításhoz.

(8) A helyi értékvédelmi területen – a záró rendelkezések figyelembe vételével – az építési munkák

önkormányzat által történő engedélyezése során kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni. A helyi

értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell

lefolytatni.

(9) Az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a helyi értékvédelmi rendelet előírásait.

(1) A régészeti lelőhelyek az örökségvédelmi törvény értelmében ex lege általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési vagy más földmunka, illetve telekalakítás esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként meg kell keresni.

(2) Régészeti lelőhelyek területén való építkezés időpontját, ütemezését egyeztetni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.

(3) Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, az örökségvédelmi törvény 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.

Természeti értékek védelme 37. §

(1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

(2) Országos védettségű természeti területen bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető.

(3) Az Országos védettségű természeti területen belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

(4) A Holt-Duna-ág partvonalától számított 50 m-en belül épület, építmény, mesterséges létesítmény nem helyezhető el.

V. FEJEZET KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Általános előírások 38. §

(1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(2) 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.

(3) Új funkció létesítése esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

(4) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.

A föld védelmének előírásai

39. §

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet

(nedvesítéssel, takarással),

c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani,

vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági

területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy

védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes

telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél, vagyis az ÉNy-i irányába eső határa mentén.

Vízészletek minőségvédelme

40. §

(1) A település a szennyeződés érzékenységi besorolás alapján az érzékeny területek közé tartozik.

(2) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme

érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

(3) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 méteren

belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék)

kijuttatása, elhelyezése tilos.

(4) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított

100 méteren belül új építmények elhelyezése tilos, kivéve, ha arról külön jogszabály másként rendelkezik.

Levegőtisztaság-védelem

41. §

- (1) A település teljes közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból a védett I. kategória övezetébe tartozik.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat.
- a szennyezőforrás megszüntetésével (kitelepítésével),
 - technológiai beavatkozással,
 - megfelelő területi védelem (védőtávolság, védőzöld-terület) biztosításával.

Élővilág, élőhely védelme

42. §

- (1) A szabályozási terven jelölt erdő, gyep (rét-legelő), nádas területek művelési ág változása nem engedélyezhető.
- (2) A beépítésre tervezett területeken a tényleges beépítésig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (3) Védőzöld sávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

43. §

- (1) A település újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeit be kell vonni a települési szervezett hulladékgyűjtésbe és szállításba, a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően kell végezni.
- (2) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (3) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírások figyelembe vétele mellett. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

Zaj és rezgés elleni védelem

44. §

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az

a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (immissziós és emissziós)

határértékeket ne haladja meg.

(2) Meglevő, helyhez kötött zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, hogy az a beavatkozás után a területre, illetve létesítményre vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

VI. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

45. §

(1) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(2) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(3) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat:

- a) hirdető (reklám) berendezés,
- b) árusítópavilon, mozgó árusítóhely létesítése,
- c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek, töltőállomás),
- d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- e) szobor, díszkút elhelyezése,
- f) távbeszélőfülke elhelyezése,
- g) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok), építőanyag-tárolás.

(4) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:

a) megengedett legnagyobb építménymagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb

alapterület: 6,0 m², az építményt magastetős (20-45%), tájbaillő módon kell elhelyezni. A gyalogos

forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re, a

tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.

b) A megálló várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból kialakított beállók alakíthatók ki.

(5) A közterületet az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

Belterületbe vonandó területek átmeneti szabályozása

46. §

(1) A belterületbe-vonásra tervezett területek övezeti besorolását a belterületi szabályozási tervlap tartalmazza.

Belterületbe vonásukig jelenlegi művelési águknak megfelelő átmeneti hasznosításuk biztosítandó.

(2) A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.

(3) A belterületbe-vonásra kijelölt jelenlegi külterületeken, a belterületbe csatolást kihirdető rendelet hatálya

lépéséig telekalakítás végezhető, de építési tevékenység nem.

Záró rendelkezések

47. §

(1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2003 év január 1.napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a a 3/1986.(IV.18.) számú tanácsrendelet, és az 1/1992.(I.7.) önk. számú rendelet hatályukat veszítik.

K u d a r Zsigmondné sk.
polgármester

dr. V ö r ö s Andrea sk.
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet Dömsöd Nagyközség Polgármesteri Hivatala hirdetőjén kihirdetve 2002. Október 2-án,.

Dr. Vörös Andrea sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalta dr. Bencze Zoltán jogi előadó 2008. október 31-én.

Dr. Vörös Andrea sk.
körjegyző