

DÖBRÖKÖZ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
10/2013. (X.17.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

(Egységes szerkezetbe foglalva a 3/2015. (I.29.) önkormányzati rendelettel)

Döbrököz Község Önkormányzatának képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. 9.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze véleményének kikérésével, valamint az Étv. 9.§ (3) bekezdésében, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Tolna Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve; Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Tolna Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal; Járási Hivatal építésügyi és örökségvédelmi hivatala; Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága; Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatal; Baranya Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság; Tolna Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal; Pécsi Bányakapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Tolna Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész; Elsőfokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet

A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya a település igazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

1. számú melléklet: Övezeti előírások összefoglaló táblázata

2. számú melléklet: A Pécsépterv Stúdió 518-2012 jelzőszámú dokumentációjának 1:10000 léptékű, valamint az 1:4000 léptékű szabályozási tervlapjai.

II. Fejezet

Értelmező rendelkezések

2. § Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

- a) *A telek be nem építhető része*: jelöléssel ellátott területen a térszint felett épület nem építhető. A terület burkolattal ellátható és térszint alatt beépíthető.
- b) *„K” kialakult állapot*: Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettsége megfelelő, új építés, vagy bővítés esetén a beépítés hagyományos rendjét kell betartani, építési engedélyt az illeszkedés elvének figyelembevételével lehet kiadni. Kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni az épületnek az övezeti előírásokban „K” betűvel meghatározott jellemzőivel kapcsolatban. Amennyiben az alkalmazható jellemzők nem magától értetődőek, azokat elvi engedély keretében kell tisztázni. A jellemzőket az építési hatóság határozza meg az önkormányzati-, annak hiányában a megyei főépítész állásfoglalásának figyelembevételével.

III. Fejezet *A szabályozás elemei*

3. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási Terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa,
- c) területfelhasználási egység besorolása,
- d) telek be nem építhető része,
- e) földtani veszélyforrás terület.

(2) A nem önkormányzati döntéskörbe tartozó jogszabálytól függő szabályozási elemek, valamint a más önkormányzati rendeletben szabályozott elemek – e rendelet szempontjából informatív elemek – változása, változtatása nem igényel rendezési terv módosítást. Ide tartoznak a táji, természeti, régészeti, építészeti értékvédelem helyi és országos jelentőségű elemei.

(3) Az (1), (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

MÁSODIK RÉSZ

Övezeti előírások

IV. Fejezet *A terület-használat rendszere*

4. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű és jelű terület-felhasználási egységek találhatóak.

- a) Beépítésre szánt terület:
 - aa) településközpont vegyes **Vt**
 - ab) központi vegyes **Vk**
 - ac) falusias lakóterület **Lf**
 - ad) gazdasági ipari terület **Gipz**
 - ae) kereskedelmi szolgáltató terület **Gksz**
 - af) különleges sport terület **Ks**
 - ag) különleges temető terület **Kt**
- b) Beépítésre nem szánt terület:
 - ba) közlekedési terület
 - bb) zöldterület **Z**
 - bc) vízgazdálkodási terület **V**

- bd) általános mezőgazdasági terület **Má**
- be) korlátozott mezőgazdasági terület **Mko**
- bf) kertes mezőgazdasági terület **Mke**
- bg) mezőgazdasági terület **M0**
- bh) védelmi erdőterület **Ev**
- bi) gazdasági erdőterület **Eg**

(2) A terület-felhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.

V. Fejezet *Beépítésre szánt területek*

1. Általános szabályok

- 5. §** (1) A területfelhasználási egységeken belül telekalakítási engedélyezési eljárás keretében 100 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló út alakítható ki.
- (2) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható.
- (3) Lakó és vegyes területen az épületet teleknek a közterület felőli 80 méteres sávjában kell elhelyezni. Az építési telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, valamint a telek homlokvonalától 80 m-nél távolabb eső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.
- (4) A telkek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan kell biztosítani.
- (5) A beépítésre szánt területen – az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – épületet elhelyezni csak legalább a részleges közművesítettség kiépítése esetén szabad.
- (6) Szintalatti beépítés csak az építési helyen belül létesíthető és mértéke nem haladhatja meg az adott építési övezetre megengedett beépítés kétszeresét.
- (7) Azoknál a telkeknél, ahol a telekmélység nem éri el a 25 métert, a hátsókert mérete 0 m, mely esetben a hátsó telekhatáron álló homlokzat tűzfalás kialakítású lehet.

2. Falusias lakóterület

- 6. §** (1) A terület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de elhelyezhető más az OTÉK vonatkozó paragrafusában meghatározott funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyagtöltő állomás kivételével.
- (2) A területen egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.
- (3) Ahol a rendelet elfogadásakor a kialakult beépítettség meghaladja a 30%-ot, a beépítettség egy alkalommal 20 m²-rel növelhető és ezzel együtt a zöldfelületi arány is csökkenhet.
- (4) Az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani:
- a) az utcavonaltól mért 20 m-en belül lévő épületeket 30-45° közötti lejtésszögű magastetővel kell ellátni, és az épületek tetőhéjalásához cserépfedést kell használni.
 - b) az utcavonaltól mért 20 m-en túl lévő épületeket magastetővel kell ellátni és az épületek tetőhéjalásához nem használható kék színű héjaló anyag.
 - c) nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés, hűtés kültéri egysége.¹
- (5) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb épületmagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

¹ Módosította 3/2015. (I.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 3. napjától.

3. Vegyes terület

- 7. §** (1) A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
(2) Az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani:
a) az épületeket magastetővel kell ellátni,
b) az épületek tetőhéjalásához cserépfedést kell használni,
c) nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés, hűtés kültéri egysége.
(3) A **Vt** területen belül az előkert nélküli építés megengedett.
(4) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb épületmagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

4. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

- 8. §** (1) A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
(2) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb épületmagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

5. Jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület

- 9. §** (1) A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
(2) A telkek új beépítése során – amennyiben a szabályozási tervben meghatározott építési hely ezt másként nem jelöli - legalább 10,0 m előkertet kell biztosítani.
(3) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb épületmagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

6. Különleges terület

- 10. §** (1) **Kt** jelű különleges temetői területen épület csak a temetést szolgáló funkcióval, legfeljebb 10 % beépítettséggel létesíthető.
(2) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.
(3) A **Ks** jelű különleges sport területen a sportolást és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
(4) A **Ks** jelű területen telekmegosztás nem készíthető, épület legfeljebb 10 % beépítettséggel és 12,0 m épületmagassággal építhető.

VI. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

7. Közlekedési és közműterület

- 11. §** (1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:
a) főhálózati utak övezete
b) kiszolgáló utak övezete
c) korlátozott használatú utak övezete
d) kötőtpályás közlekedési övezet
(2) Trafó, gáznyomás-szabályozó építménye a területen elhelyezhető.

8. Zöldterület

- 12. §** (1) A terület fásított és részben más növényvel betelepített járműforgalom előtt elzárt közterület.

- (2) A terület **Z1** és **Z2** jelű övezetre oszlik. A **Z2** jelű övezetben 20 % szintalatti beépítés létesíthető, oly módon, hogy a szintalatti szerkezeten legalább 80 cm földtakarás legyen.
- (3) A területen épület legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 3,0 m épületmagassággal helyezhető el.
- (4) A területen telekosztás nem lehet.

9. Vízgazdálkodási terület

- 13. §** (1) A vízgazdálkodási terület a vízművek, az állandó vízfolyások és állóvizek, területét és partját, valamint a hullámtereket foglalja magába.
- (2) Az állandó vízfolyások és állóvizek partjától (telekhatárától) számított 6,0 m szélességben karbantartás céljára szolgalmat kell biztosítani.

10. Erdőterület

- 14. §** (1) A területen lévő erdők építésjogi szempontból **Eg** jelű gazdasági erdők, **Ev** jelű védelmi erdők, vagy **Ee** jelű turisztikai erdők lehetnek.
- (2) Az **Eg** jelű gazdasági erdők és az **Ee** jelű turisztikai erdők területén épületet elhelyezni legfeljebb 7,5 méteres épületmagassággal lehet.

11. Mezőgazdasági terület

- 15. §** (1) A mezőgazdasági területen belül az alábbi területfelhasználási egységek találhatóak:
- a) **Má** jelű általános mezőgazdasági terület
 - c) **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület
 - d) **Mke** jelű kertes mezőgazdasági terület
 - e) **M0** jelű mezőgazdasági terület
- (2) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az **Má** jelű területen helyezhető el. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át.
- (3) Az **Ma** és **Mko** jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókert nem alakítható ki.
- (4) Az **M0** jelű övezetekben épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) A területek földrészleteinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedhető legnagyobb épületmagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.
- 16. §** (1) **Má** jelű általános mezőgazdasági területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót érdemben nem korlátozza a környezetés tájvédelmi, vagy ökológiai érdekek.
- (2) A területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.
- 17. §** (1) **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- és tájvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.
- (2) Földrészletein a legeltetéses állattartást, valamint a pihenést, testedzést, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek helyezhetők el.
- (3) A területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.
- 18. §** (1) A **Mke** jelű terület a kiskertgazdálkodás céljait szolgálja.
- (2) Földrészletein lakás és állattartó épület nem helyezhető el.
- (3) Az **Mke** jelű kertes mezőgazdasági területen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.
- a) Az épületeket magastetővel kell ellátni. Az épület, épületszárny szélessége nem haladhatja meg a 6,0 m-t, a ráépített tető szélessége pedig a 7,0 métert.
 - b) Az épületek tetőhéjalásához hagyományos cserépfedést kell használni.

HARMADIK RÉSZ

Egyéb előírások

VII. Fejezet

Az építészeti örökség helyi védelme

19. § (1) A helyi védelemre vonatkozó előírásokat a Helyi Értékvédelmi Rendelet tartalmazza, a javasolt értékeket a szabályozási terv ábrázolja.

VIII. Fejezet

Tájképvédelem

20. § (1) A rendelet 3. számú függelékében jelölt terület tájképi védelem alatt áll.

(2) Ezen a területen az épületeket magastetővel és piros cserépfedéssel kell ellátni, a birtokközpontot 10 m széles erdősávval kell körülvenni.

IX. Fejezet

Földtani veszélyforrás által veszélyeztetett terület

21. § A szabályozási tervben a csúszásveszélyes terület kijelölésre került. A területen épület létesítéséhez a 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 8. számú melléklet I. fejezetének 6.1.2.2. pontja alapján geotechnikai jelentést kell készíteni.

X. Fejezet

Zöldfelületek

22. § (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) A vízáteresztő burkolat területének fele beszámítható zöldfelületként.

(3) A telekre előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.

XI. Fejezet

Közművesítés hírközlés

23. § (1) Önálló távközlési antennatorony és szélerőmű nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a tájképvédelmi területen, régészeti lelőhely területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.

(2) Gázvezeték, gázmérő, nyomásszabályozó, fém kémény, füstkivezető nyílás az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.

XII. Fejezet

Belterület lehatárolása

24. § A belterület határát a szabályozási terv jelöli.

NEGYEDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

25. § (1) A rendelet kihirdetését követő 30-ik napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszti az Önkormányzat 9/2013. (VI. 12.) rendelete. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet – az építető kérésére – a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Döbrököz, 2013. október 16.

Szili Lajosné
polgármester

dr. Kovács Ildikó
címzetes főjegyző

A rendelet kihirdetve: 2013. október 17.

dr. Kovács Ildikó
címzetes főjegyző

1.számú függelék:²

Régészeti lelőhelyek és műemlékek

A) Döbrököz település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek listája:

1. *Középkori település, késő középkori és törökkori vár* Hrsz.:0134/2,1555-1557, 1560
2. *Neolit (dunántúli vonaldíszes kerámia- és zselizi-kultúra), bronzkori település (makói- és Vucedol-kultúra) és bronzkori (makói-kultúra) földvár* Hrsz.:039/3,6-8
3. *Neolit (lengyeli-kultúra), rézkori (badeni-kultúra), bronzkori (kisapostagi-, mészbetétes edények népe-kultúra), vaskori település és bronzkori földvár* Hrsz.: 042/9, 050/5, 051, 652/12-13⁰⁵⁴, 057/1-3
4. *Bronzkori szórványlelet és vaskori település* Hrsz.: 065/11-15, 19-22
5. *Római szórványlelet és középkori település* Hrsz.: 048/15
6. *Vaskori és középkori település* Hrsz.: 032/70, 72, 74, 76, 78, 80
7. *Középkori település* Hrsz.:026/40
8. *Őskori település* Hrsz.: 026/14-17
9. *Rézkori (badeni-kultúra) és népvándorlás kori település, római kori épület és település* Hrsz.: 012/21-28, 014, 026/33-36
10. *Neolit (lengyeli-kultúra) település* Hrsz.: 0128/8-10, 1566/1-2, 1568/1, 1574-1587
11. *Rézkori (badeni-kultúra) és középkori település* Hrsz.: 167-169, 171/3, 175, 176/1-2, 177-178, 180-181, 182/1-2, 183-187, 190, 208-209, 210/1-2, 213215,216/1-2,4-5
12. *Római kori település* Hrsz.: 084/10, 22, 24
13. *Neolit (lengyeli-kultúra) település* Hrsz.: 084/1, 22
14. *Középkori település* Hrsz.: 087/1-5, 8
15. *Rézkori település* Hrsz.: 0112/5, 7-9
16. *Római kori település* Hrsz.: 034, 038, 039/1,8, 062, 063/1-2, 064, 065/7
17. *Ismeretlen korú település* Hrsz.: 1250, 1264, 2118/1, 4-6, 2120, 2136/3, 2137, 2138/1-2, 2139/1-3, 2144/1, 2145, 2146/2-3, 5, 810, 2147-2148, 2149/1-2, 2151/3
18. *Középkori templom és település* Hrsz.: 048/15
19. *Ismeretlen korú temető* Hrsz.: 829, 838-841,1493-1498, 1547
20. *Római kori település* Hrsz.: 048/8-9
21. *Őskori település* Hrsz.: 048/8, 0124/10, 0125
22. *Középkori település* Hrsz.: 0101

² Kiegészítette a 3/2015. (I.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 3. napjától.

23. Óskori település és vaskori szórványtelep Hrsz.: 0101

24. Középkori település és ismeretlen korú földvár Hrsz.: 071, 072/3

25. Középkori település Hrsz.: 078/7

26. Középkori templom és település Hrsz.: 089/24-26, 091, 094/2,4, 095, 0108, 112/2

27. Középkori település Hrsz.: 017/1-14, 018

28. Neolitik (dunántúli vonaldíszes-kultúra) és vaskori település Hrsz.: 0100

29. Rézkori település Hrsz.: 048/8-13

B) Döbrököz műemléki védelem alatt álló ingatlanainak listája:

törzsszám	azonosító	védelem státusza	védelem fajtája	Helyrajzi szám	cím	név
4138	8598	Műemléki védelem	Műemlék	1556	(Kapós folyó partján)	Várrom
4138	22009	Műemléki védelem	Műemléki környezet	0134/2, 1555, 1557, 15591560		Várrom ex-lege műemléki környezete