

Dombrád Város önkormányzata
Képviselő-testületének
1/2005.(I.31.)
RENDELETE

A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról

Dombrád város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990.évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdés szerinti, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdés c. pontjában kapott felhatalmazások alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magában foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és elrendeli az alkalmazását.

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. §.

A rendelet hatálya

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya, Dombrád város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak: a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002 (III.7) Korm. rendelettel (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint a 2/2002 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (T-2 , T-2/a, T-2/b) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével lehet.

- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre kiterjed.

2.§.

A belterületbe vonás szabályai

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő a T-2, T-2/a, T-2/b, jelű szabályozási terveken jelölt területi határokkal.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
- (3) A belterületbe vonásig a területek beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a szabályozási tervekben és HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

3. §.

Építési engedélyezés általános szabályai, építési engedély kérelem mellékletei

Engedélyhez kötött építési munkák

- (1) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét a műemléki környezettel és településszerkezeti védelemmel érintett területekre kiterjedően bővíti, engedélyköteles építési munkákhoz sorolja :
 - építmények felületképzése, színezése a városközpont védett területén,
 - reklámelhelyezés 1,0 m²-nél kisebb méretű is,
 - térburkolatok létesítése közterületen.

A helyi építészet védelem alá vont épületeknél felmérési tervdokumentációt kell készíteni, mely tartalmazza az eltérő szintek alaprajzain túl (pince is) az épület jellemző metszeteit, homlokzatait, fedélszékeinek felmérését is. A felmérési terv tartalmazzon fotódokumentációt melyen a védett épület külső és belső értékei is megjelennek.

A felmérési terv egészüljön ki az építészet értékek homlokzatképzés belső kialakítás az épülethez tartozó eredeti kiegészítők részleteire is.

- (2) Területi Tervtanácsra kötelezett épületeket e rendelet csak azokra az épületekre terjeszti ki, amelyek hasznos alapterülete meghaladja a 2000 m²-t, vagy a védett településszerkezet középületei. Tervtanácsra nem kötelezettek az országos tervpályázaton díjnyertes tervek.
- (3) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997 .(XII.29.) KTM rendelet 12.§-án, illetve 17.§-án túlmenően egyéb mellékleteket kell csatolni a

városközpont védendő területén : utcaképi terv a két-két szomszédos épület feltüntetésével 1:200 méretarányban.

- (4) Tájvédelmi előírásokra vonatkozóan a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. tv. 7. §. illetve az 166/1999. (XI.19.) Korm. rendelet szerint külterületi építési engedélyezési eljárásban a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság szakhatóságként közreműködik.

Védett természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges az idézett törvény 38.§-ban rögzített esetekben, míg szakhatósági állásfoglalása a 39.§-ban meghatározott esetekben. Ipari terület engedélyezési eljárásában a 152/1995.(XII.12.) Korm. rendelet rendelkezik a hatásvizsgálat köteles tevékenységekről.

4. §.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

- (1) Az építési hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- (2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (3) 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.
- (4) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- (5) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartási önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (6) Közterületen történő építés szabályozása:
 - a.) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető.
 - b.) Köztárgyak elhelyezése az OTÉK 39. §. szerint.
- (7) Közművesítés:
 - a.) A közművesítettség fokozatait az OTÉK 5.§. (2) rögzíti.
 - b.) Közművesítettségi fokozatok :
 - teljes közművesítettség,
 - részleges közművesítettség,
 - hiányos közművesítettség,
 - közművesítetlen terület .

- c.) Dombrád városközpont egész területére teljes közművesítés szükséges, legalább részleges közművesítettség szükséges a beépítésre szánt területekre, a szennyvízcsatornázás kiépítéséig.
- d.) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó létesítése szükséges, melynek vízárosági próbáját kötelezően el kell végezni, és a használatbavételi engedély csak a vízárosági próba megfelelése esetén adható ki.
- e.) Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező, és a használatbavételi engedély csak a rákötés után adható ki.

(8) A telekalakítás szabályai :

- a.) Kialakítható legkisebb telekterületek az övezeti előírásoknak megfelelően a HÉSZ és a szabályozási tervekben kerültek rögzítésre.
- b.) Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekterület és telekméretetek minden telekalakítással újonnan kialakított telkek esetében betartandó. A kialakult telek – ha telekalakítás nem történik – beépítése az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telkek megközelítése és közműellátása biztosítható és telekmegszüntetési szabályozás nem érinti. Kialakult – az övezeti szabályozásban megadottnál kisebb területű- és méretű teleknél a beépítettség mértéke az övezeti szabályok szerint, azonban ha a kialakult beépítettség mértéke ennél nagyobb az megtartható, de nem növelhető.
- c.) Nyúlványos telek: a meglévő nyúlványos telkek a Szabályozási Terveknek megfelelően beépíthetők, újabb nyúlványos telkek nem alakíthatók ki.

5.§.

Szabályozási elemek

(1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeit a Szabályozási Tervek tartalmazzák.

(2) A kötelező szabályozási elemek :

- szabályozási vonal, (közterületek és egyéb funkciójú területek elválasztó vonala),
- szabályozási szélesség,
- építési övezetek határa, övezetek határa, területi egység határa,
- övezeti besorolás, terület-felhasználási besorolás,
- építési övezeti előírások, ezen belül :
 - beépítési mód,
 - telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség,
legkisebb mélység,
kialakítható legkisebb telekterület méret,

legkisebb zöldfelület,
 legnagyobb beépítettség,
 legnagyobb építménymagasság,

- a területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások,
- elő-, hátsó-, és oldalkertek méretei, építési hely ,
- kötelező építési vonal,
- közművesítési előírások,
- terepszint alatti építmények előírásai,
- környezetvédelmi előírások.

(3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók :

- a., A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve az alábbiakat :

Az építési övezet és nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítások megtartása mellett módosulhatnak, ha az nem eredményezi az érintett övezetek ellehetetlenülését, és nem haladja meg az érintett ingatlan, vagy övezet területének 20 %-át.

- b., - a meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal, vagy övezeti határ nem tilt) rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani;
- telekösszevonások esetén is be kell tartani a szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket (legnagyobb beépítettség, építménymagasság, beépítési mód, kötelező építési vonal).

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

6. §.

Településszerkezet , területfelhasználás

- (1) A település igazgatási területe építési szempontból:
- a. **beépítésre szánt területekre** ,
 - b. **beépítésre nem szánt területekre** tagozódik.
- (2) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználati egységekre osztottak (a terület felhasználati egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza):
- a.) **A település igazgatási területének beépítésre szánt területei :**

1. Lakóterületek:

- kertvárosias lakóterületek (Lke)
- falusias lakóterületek (Lf)

2. Vegyes területek:

- településközpont vegyes területek (Vt)
- központi vegyes terület (Vk)

3. Gazdasági területek:

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)
- ipari gazdasági területek (Gip)

4. Üdülő területek :

- hétfélig házas üdülőterületek (Üh)
- üdülőházas üdülőterület (Üü)

5. Különleges területek :

- temető területek, kegyeleti parkok (Kü-1)
- sportterület (Kü-2)
- szennyvíztisztító telep (Kü-3)
- vasútállomás (Kü-3/a)
- szeméttelp (Kü-4)
- vízmű telep (Kü-5)
- homokbánya (Kü-6)

b.) **A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:**

1. közlekedési-, közmű elhelyezési területek (K,KÖ)

2. zöldterületek:

- közparkok (Z)
- díszparkok (Zdk)

3. erdőterületek: (E)

- védelmi erdő, (Ev)
- gazdasági erdő, (Eg)
- egészségügyi, szociális, turisztikai erdő, (Ee)

4. mezőgazdasági területek

- kertes mezőgazdasági területek, (Mk)
- általános mezőgazdasági területek. (Má)

5. vízgazdálkodással összefüggő területek (V)

7.§.

Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes területfelhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni, csak a területfelhasználási egységek szabályozási tervben jelölt építési övezeteinek előírásai, és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.
- (2) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.
- (3) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magastetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériaszint kiegészíthet.
- (4) Alagsori helyiség, helyiség csoport, pinceszinti helyiség, helyiség csoport létesíthető a max. építménymagasságok betartásával az épületek alatt. A területeken terepszint alatti építmények – az elő-, oldal- és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek “ építési helyein belül” helyezhetők el. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

(5) Építmények közötti legkisebb távolság:

1. Az OTÉK 36.§. (1) bekezdés szerint.
2. A szabályozott beépítési módtól az alábbi esetekben lehet eltérni:

Oldalhatáron álló beépítési mód:

a.) Főépületek esetében:

- Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1, 0 méter széles csurgótávolság elhagyásával lehetséges.
- Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25 métert, szabadon álló épület-elhelyezés is megengedhető.

b.) Melléképületek esetében :

- A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is létesíthető.
3. A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
4. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása :

a.) Előkertek:

Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is EV=.... .

b.) Oldalkertek:

Az oldalkertek mérete OTÉK 35. §. (3) szerint kerüljön meghatározásra az alábbi eltérések alkalmazásával:

- Amennyiben a telek kialakult beépítési viszonyai és telekszélessége miatt az épület oldalkerti méretének betartása esetén nem építhető racionálisan (legalább 7 m széles épület) és az OTÉK-ban előírt legkisebb távolság nem tartható a szomszédos telkeken lévő épületek között, úgy az újonnan épült vagy felújításra kerülő épület esetében a tényleges építménymagasság értéke határozza meg az oldalkerti méretet, mely azonban nem lehet kevesebb 4 méternél.
- A szomszédos telkek felé megtartott minimális (legalább 4 méteres) oldalkert felé néző tetőszakasz kontyolt tetőfelületű is lehet, azonban ezen a tetőszakaszon nyílás nem létesíthető. A tetőhéjazat csak nem éghető anyagú lehet.
- A mennyiben a tényleges építmény magasság nagyobb mint 4 méter, úgy a szomszéd telek felőli falat nyílás nélküli tömör (tűzálló) falként kell megépíteni, átalakítani. Amennyiben a kialakult állapot kisebb oldalkerti méretű, mint 4 méter, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni a felújítás esetén.

c.) Hátsókertek:

- A hátsókertek OTÉK 35.§. (4) szerint, és a HÉSZ telekzónák építési határvonalai szerint történik (hátsó építési határvonaltól a hátsó telekhatárig).

III. fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

8. §.**A lakóterületre vonatkozó általános előírások**

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen fő és melléképületek helyezhetők el (A fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. mellékletben található meg.)
- (3) Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek, és csapadékvizek elvezetéséről ill. ártalommentes elhelyezéséről.
A beépítésre szánt területek építési övezeteit az OTÉK 8.§.(2) a.) szerinti teljes közművesítéssel kell ellátni, a szennyvíz-csatornázatlan területeken, a szennyvízcsatorna megépítéséig részleges közművesítettség megengedhető. Kistiszahát és Netola területén legalább részleges közművesítettség szükséges.
- (4) Lakóterületeken belül kertvárosias és falusias lakóterületeken a minimális telekterület esetében csak egy lakóépület építhető.
Kertvárosias lakóterületen belül, amennyiben a telekterület nagyobb az övezetben megadott minimális területnél maximum két lakóépület építhető, melyekben egyenként maximum öt lakásegység helyezhető el.
- (5) Dombrád lakóterületei sajátos építési használatuk szerint:
 - kertvárosias lakóterületek (Lke),
 - falusias lakóterületek (Lf).

9. §.**Kertvárosias lakóterület**

- (1) A kertvárosias lakóterület Dombrádon laza beépítésű, összefüggő nagy kertes lakóterület. A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen maximum ötlakásos lakóház helyezhető el.
- (3) Az OTÉK 13.§. (2) bekezdés 2., 3., 4. pont szerinti épületek és (3) bekezdés szerinti épületek és építmények elhelyezhetők a 13. §. (3) bek. 1. szerinti hatlakásos lakóépület és 4. szerinti üzemanyagöltő kivételével.
- (4) Az OTÉK 13.§. (4) bek. szerinti építmények Dombrádon nem helyezhetők el a kertvárosias lakóterületeken.
- (5) A kertvárosias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:
 - a) Jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép) tároló,
 - b) A háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan :
 1. nyári konyha, mosókonyha, szárító,

2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta),
3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
4. kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház),
7. pince, pince felépítménye,
8. előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

(6) Melléképítmények: az OTÉK 1. melléklet 54. pont szerint létesíthetők Dombrád kertvárosias lakóterületein.

(7) A Lke-1, Lke-2, jelű övezetekben az OTÉK 1. melléklet 54. pont szerinti j., k., 1., pontok szerinti állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló nem építhető.

(8) Az épületek, építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.

(9) Az előkertek, építési vonalak, oldalkertek szabályozása szabályozási tervek és HÉSZ 7.§. (5) 4 pontja szerint.

(10)A kertvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni.

1. TÁBLÁZAT :

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett min/max. építménymagasság (m)
			Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Kertvárosias lakóterület	Lke -1	oldalhatáron álló	600	14	50	30	4, 5
	Lke -2	szabadon álló	1100	14	50	30	4, 5
	Lke -3	szabadon álló	1500	14	50	30	4, 5

(11) Az Lke-1 , Lke-2 és Lke-3 jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak.

Lakó és gazdasági udvar zónája:

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági kert és zóna:

- Az utcai telekhatártól, 20 métertől számítandó zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatára melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

- (12) Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 9.§. (5) szerint. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.
- (13) Átmenő, két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése. A Lke terület átmenő telkeknél a sávos beépítési jellemzőket fél telekmélységgel kell figyelembe venni.
- (14) Saroktelkeknél a szabadonálló épület elhelyezés megengedett. Akkor is ha az övezet oldalhatáron álló beépítésű, a telek legalább 20 méter széles, a terület nem áll védelem alatt és a kötelező oldalkerti méretek tarthatók.
- (15) Állattartásra szolgáló épületek, helységek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más „jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Dombrád Önkormányzat Állattartási Rendelet megállapításáig a követelményeket az érdekelt szakhatóságok előírása alapján kell meghatározni az OTEK 36.§. (5) bekezdés módosítása szerint.

10. §.

Falusias lakóterületek

- (1) A falusias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági (üzemi) építmények továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem

zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, elhelyezésére szolgál.

- (2) Melléképületek a HÉSZ 7.§.(5) 4 pontja szerint építhetők. Melléképítmények közül az OTÉK I. számú mellékletének 54. pont szerintiéből csak az a.), b.), c.), e.), f.), g.), h.), i.), m.) és n.) pontokkal jelöltek helyezhetők el.
- (3) Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (4) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20, 0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.
Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22, 0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (5) Az előkertek , építési vonalak szabályozása szabályozási terv és HÉSZ 7.§.(5) 4.a pont szerint.
- (6) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK 35.§. előírásai szerinti, kivételt képeznek a HÉSZ 7.§. (5) bekezdés 4.b. pont szerinti eltérésekkel.
- (7) A hátsókertek mélysége a hátsó építési vonal által szabályozott a HÉSZ 7.§. (5) 4.c. pontja szerint.
- (8) A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni :

2.TÁBLÁZAT :

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett maximális építmény magasság (m)
			Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb zöldfelületek (%)	Legnagyobb Beépítettség (%)	
Falusias lakó	Lf-1	Oldalhatáron álló	600	14	40	30	4,5
	Lf-2	Oldalhatáron álló	1100	14	40	30	4,5
	Lf-3	Oldalhatáron álló	1500	14	40	30	4,5
	Lf-4	Oldalhatáron álló	2000	14	40	30	4,5
	Lf-5	Oldalhatáron álló	3000	30	40	30	4,5

- (9) Átmenő /két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése.

- (10) Állattartásra szolgáló épületek, helységek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más „jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Dombrád Önkormányzat Állattartási Rendelet megállapításáig a követelményeket az érdekelt szakhatóságok előírása alapján kell meghatározni az OTEK 36.§. (5) bekezdés módosítása szerint.

11. §.

Településközpont vegyes terület

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportlétesítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhetők az OTEK 16. §. (2) bekezdés szerinti épületek és építmények a 16. §. (2) 7. szerinti üzemanyag-töltő kivételével. Kivételesen sem helyezhetők el az OTEK 16. §. (3) bekezdésben felsorolt építmények. Amennyiben az övezetben ilyen funkció jelenleg működik az fenntartható. Melléképítmények közül az OTEK 1. sz. melléklet 54. szerintiékből csak az a.), b.), c.), d.), e.), f.), g.), h.), m.), és n.) pontokban jelöltek helyezhetők el.
- (3) Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása szabályozási terv szerint, valamint a HÉSZ 7.§.(5) 4 pont a.) b.) c.) szerint.
- (4) A településközpont vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni :

3.sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett min/max építmény magasság/m/
			Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Legkisebb szélessége /m/	Legkisebb zöldfelülete /%/	Legnagyobb beépítettség e /%/	
	Vt-1	Oldalhatáron álló	700	12	15	40	-7,5
	Vt-2	Szabadon álló	900	12	15	35	-7,5
	Vt-3	Oldalhatáron álló	1300	14	20	30	-7,5
	Vt-4	Oldalhatáron álló	1900	14	20	30	-7,5
	Vt-5	Szabadon álló	10000	100	20	30	-7,5

12. §.**Központi vegyes területek**

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló, Dombrádon központi oktatási épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A központi vegyes területen elhelyezhetők az OTÉK 17. §. (2) bekezdés szerinti építmények, a (2) bekezdés 6. szerinti létesítmények kivételével. Az OTÉK 17. §. (3) bekezdés 1. és 2. pontjában szereplő létesítmények nem építhetők. Melléképítmények közül az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában szereplő melléképítményekből csak az a.), b.), c.), d.), e.), f.) g.), h.), m.), és n.) pontokban jelöltek helyezhetők el.
- (3) Az előkertek mélysége 10 m, oldalkert min. szélessége 10 m, hátsókert min. mélysége 10 m.
- (4) A központi vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

4. sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
Központi vegyes	Vk	Szabadon álló	8000	40	35	30	-7,5

13. §.**Gazdasági területek**

- (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek,
 - egyéb ipari gazdasági területek.
- (2) A gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 19.§ és 20.§ meghatározásai érvényesek.
- (3) Dombrád város ipari gazdasági területein a lakóterületeket jelentős mértékben zavaró hatású terület nem alakítható ki.
- (4) A gazdasági területeken belül az OTÉK-ban előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, legalább négy egységenként egy előnevelt (3 éves) őshonos fa telepítésével.

14. §.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni :

5. Sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz-1	Oldalhatáron álló	4000	40	20	40	-7, 5
	Gksz-2	szabadon álló	8000	40	20	40	-7, 5

- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken előkertek szabályozása szabályozási terv szerinti, oldalkertek, és hátsókertek szabályozása HÉSZ 7.§ (5) 4 pont szerint, illetve a szabályozási terven jelölt érték .

15. §.

Az ipari gazdasági területek

- (1) Dombrád ipari gazdasági területek nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységű célú épületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari területeken az OTÉK 20.§. (4) bekezdés szerinti építmények elhelyezésére szolgál.

Az iparterületeken kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 20.§ (5) bekezdés 2. pontjában meghatározott egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

6. sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
Ipari gazdasági terület	Gip-1	szabadon álló	10000	70	40	40	-7,5
	Gip-2	szabadon álló	20000	100	40	40	-7,5

16.§.

Hétfégi házas üdülő területek

- (1) A hétfégi házas területen legfeljebb egy üdülőegységes üdülő épületek helyezhetők el.
- (2) A hétfégi házas területen megengedhető a terület ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület építése a területfelhasználási egység övezeti előírásainak betartásával, valamint sportlétesítmények elhelyezése, közösségi, vízisport és sporthorgászati létesítmények elhelyezése.
- (3) Az építményeket lábakra állítva lehet létesíteni. A folyó bal parti védőtöltése a 25+400 – 37+500 tkm között Dombrád város külterületére esik.
A mértékadó árvízszint a Tisza folyó bal parti védőtöltésének 25+400 tkm szelvényében 101,72 m Bf., a 37+500 tkm szelvényében 102,85 m Bf.
- (4) A hétfégi házas területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni :

7. sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
Hétfégi házas terület	Üh	oldalhatáron álló	360	12	60	15	4,5

17. §. Üdülőházas területek

- (1) Az üdülőházas területen az OTÉK 22.§. (1) szerinti létesítmények helyezhetők el lábakra állítva, padlósínt a mértékadó árvízszint felett.
- (2) Parkolók a terület igényeinek megfelelően létesíthetők. Garázsépítés nem engedélyezhető. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek részére parkoló nem helyezhető el.
- (3) Az üdülőházas területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni :

8. sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
Üdülő ház as terület	Üü	oldalhatáron álló	400	16	40	15	4,5

18. §.

Különleges területek

- (1) Dombrád különleges területei sajátos használatuk szerint:
 - a) temető területek, kegyeleti parkok (Kü-1)
 - b) sportterület (Kü-2)
 - c) szennyvíztelep (Kü-3)
 - d) vasútállomás (Kü-4)
 - e) vízmű telep (Kü-5)
 - f) homokbánya (Kü-6)
- (2) A különleges területek célja és használatuk fajtája :
 - a.) működő temető (övezeti jel Kü-1) Dombrád város köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a város temetkezési területének biztosítása, a jelenlegi terület D-i bővítésével. A bővített temetőre, temető-rendezési (parcellázási) terv készítendő. A temető használatára külön rendelet készül. A temető területének legalább 30%-át növényzettel kell beültetni. A temető telkén belül 30 méter széles fásított védőterületet kell kialakítani.
Kegyeleti park, lezárt temetők (övezeti jel Kü-1) területei a kegyeletnek megfelelően gondozott belterjes parkokként kezelendők.
 - b.) sportlétesítmény(övezeti jel Kü-2) Dombrád város sporttelepe , amely a város rangjának, elvárásainak megfelelő színvonalon alakítandó ki.

Részben meglévő, részben a meglévőhöz kapcsolódó bővítési terület. A sportlétesítmény fejlesztésére kialakítására sportterület fejlesztési tanulmányterv készítendő, amely tartalmazza a létesítményeket, zöldterületi kialakítást, tereprendezést, vízelvezetést.

- c.) szennyvíztisztító telep (övezeti jel Kü-3) kapacitása 500 km³/nap. Technológia szerinti védőtávolság 500 m.
- d.) vasútállomás : A vasútállomás területe a közlekedési funkciók ellátásán túlmenően a város történeti múltjának hordozója védendő épületekkel :
- vasútállomás,
 - helytörténeti múzeum,
 - volt polgári iskola,
 - magtárépület.

Ebben a környezetben csak a meglévő jellegzetes épületek karakterében illeszkedő épület építhető. Itt van Dombrád millenniumi parkja, képtár épülete.

- e.) szilárd hulladéklerakó telep (övezeti jel Kü-4) jelenleg Dombrád Ny-i részén helyezkedik el .
- f.) vízmű telep területe (övezeti jel Kü-5) a Dombrádi Kistérségi Vízmű vízbázisa az üzemelő sérülékeny vízföldtani környezetű vízbázisok közé tartozik. A vízbázis hidrogeológiai védő övezetének kialakítása még nem fejeződött be. A vízbázissal kapcsolatban a 123/1997 (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.
- g.) homokbánya terület (övezeti jel Kü-6) a terület a Bányakapitányság engedélye alapján alakítandó ki.
- (3) A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

9.sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettség e {%}	
Működő temető kegyeleti park lezárt temető	Kü-1	Szabadon álló	K	K	40	10	-7,5
Sportlétesítmény	Kü-2	Szabadon álló	K	K	40	10	-7,5
Szennyvíz tisztító telep	Kü-3	Szabadon álló	K	K	40	20	-7,5
vasútállomás	Kü-3/a	Szabadon álló	K	K	40	30	-7,5
Szilárd hulladék lerakó telep	Kü-4	Szabadon álló	K	K	40	10	-7,5

Vízmű telep	Kü-5	Szabadon álló	K	K	40	10	-7,5
Homokbánya	Kü-6	Szabadon álló	5000	50	40	10	-7,5

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

19. §.

Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület

- (1) A Közlekedési területek a szabályozási terv, szabályozási vonalak által meghatározott („K” övezeti jelzésű) közterületei, és a keskeny nyomtávú vasút (KÖk övezeti jelzésű) területei.
- (2) A közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területeket, a nyomvonalas elemek közül az utak szélességét, a közmű-elhelyezési sávokat terv szerint biztosítani kell.
- (3) Az utak szabályozási vonallal meghatározott területsávja mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad. E területsávot az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területsávba eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb. (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a tervvel összhangban történhet.
- (4) A közlekedési területbe a következő közutak tartoznak:
 - útkategóriák alapján a terven jelölt önálló övezetek:
 - Az országos közúthálózatba tartozó közutak:

K-2. Országos mellékutak:

- 3834 sz. Nyíregyháza – Kékcse összekötőút külterületi szakaszán 30 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 18 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.
- 3828 sz. Dombrád – Nyír út külterületi szakaszán 30 m, belterületi szakaszán min. 18 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.
- 3827 sz. Páczin - Nyírbogdány út külterületi szakaszán 30 m, belterületi szakaszán min. 18 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.

- 38137 sz. Dombrád – Kistiszahát út külterületi szakaszán 30 m , belterületi szakaszán min. 18 m szabályozási szélesség, ill. szabályozási terv szerinti érték.

K-3 Települési gyűjtőutak:

A T-2 és T-2/a, T-2/b, Szabályozási Tervek szerint alakítandók ki.

K-4 Útkategóriák alapján a T-2 és T-2/a, T-2/b, Szabályozási Tervekben meghatározott lakóutak és kiszolgáló utak, általában 16,0 m, 14,0 m, 12,0 m, 10,0 m szabályozási szélességgel alakítandók ki.

K-5 A történelmi belváros, és csatlakozó területeken a városszerkezet védelme érdekében ettől eltérő szélesség is lehetséges, amennyiben az út közlekedési, közmű-elhelyezési funkciói biztosíthatók szabályozási terv szerint. A történelmi belvároson belül vegyes használatú útként is kialakíthatóak a kiszolgáló utak.

K-6 Gyalogút, minimális szélessége 3 m.

KM-1 Külterületi mezőgazdasági feltáró és összekötő út, minimum 16,0 m szabályozási szélességgel alakítandó ki.

KM-2 Mezőgazdasági kiszolgáló út, melyek minimális szélessége 12,0 m. (T-3 külterületi szabályozási tervnek megfelelően.)

(5) A mezőgazdasági utak építési területszélességének szabályozását az úttengelytől egyenlő mértékben kell végezni. Ez alól kivételek a vasúttal, közcélú csatornával, természeti védettséggel rendelkező területekkel szomszédos utak, ahol a szabályozási szélességet e területek határától kell kimérni.

(6) A közterületeken elhelyezett parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, négyegységenként egy előnevelt (min. 3 éves) környezetbe illő, a környéken őshonos fafaj telepítésével.

(7) Vasúti területek (KÖk):

A Nyírség – Rétközi keskenynyomtávú vasútvonal valamint Dombrád kisvasút állomás részére a szabályozási terv szerinti területeket biztosítani kell.

20.§.

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

- (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszávvval).
- (2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító táblajelezen.

ZÖLDTERÜLETEK

21.§.

- (1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A közlekedési területen belüli zöldsávokat az alátámasztó munkarészek határozzák meg.
- (3) A szabályozási terven megjelölt zöldterületi funkció : közpark, Z övezeti jellel. A szabályozási terv szerinti közpark területen kizárólag pihenőhely és gyermekjátszóter helyezhető el, a Városházától K-re levő díszpark területen növényzet, képzőművészeti alkotások, szökőkút, utca és térbútorok, pihenőhely helyezhető el.

22. §.

ERDŐTERÜLETEK

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:
 - a.) Védelmi /védett és védő/ erdők: Ev övezeti jellel
 - b.) Gazdasági erdők: Eg övezeti jellel
 - c.) Szociális, turisztikai erdők: Ee övezeti jellel
- (3) Védelmi erdőövezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Gazdasági erdő területen, egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen építményt elhelyezni az OTÉK 28.§. (4) bekezdés szerint lehet.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

23. §.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás (a továbbiakban : mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület : a.) kertes (Mk) és b.) általános (Má) terület lehet.
- (3) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29.§ . előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 1. általános mezőgazdasági területek:
 - a.) M-1 : gyep (rét, legelő) terület
 - b.) M-2: (döntően) szántó művelésű terület
 - c.) M-3 : nádas, mocsár, vízállásos terület
 - d.) MV-1: természetvédelmi hatóság által védendő természeti terület
 2. kertes mezőgazdasági területek :
 - a) Mk: gyümölcsös, szőlő, konyhakert terület
- (4) Az MV-1 jelű területeken építményt elhelyezni csak a jelen HÉSZ 3.§. (4) bekezdés szerinti előírások alapján lehet.
- (5) Az M-3-as övezetben (nádas, mocsár, vízállásos terület) építményt elhelyezni nem szabad.
- (6) Az M-1, Mk övezetekben az OTÉK 29. §. Előírásai érvényesek.
- (7) Az M-2-es övezetben csak a minimum 12.000 m² területű ingatlanok építhetők be a 36/2002 (III.7.) Korm. rendelet (OTÉK módosítás) 8.§. (4) bekezdésében szereplő egyéb művelési ág esetén megadott 6000 m² helyett, 12000 m² telekterület esetén beépíthető. A hivatkozott rendelet (5) bekezdésben a birtokközpont telkén a beépítettségi mérték 45 % helyett 20%.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

24. §.

- (1) A terv vízgazdálkodási területei az OTÉK 30.§.-a alapján folyóvizek medre és parti sávja, állóvizek medre és parti sávja, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, vízbeszerzési területek és védőterületeik, hullámterek, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek (övezeti jel : V).
- (2) A 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet 7. § (1) a fenntartási feladatok ellátása és az árvízvédelmi töltés védelme érdekében a töltésen, valamint a töltés lábvonalától, annak mindkét oldalán számított 10 – 10 méteres védősávon (töltésmenti sávon) belül nem szabad olyan tevékenységet végezni, amely a talaj szerkezetét, szilárdságát, összetételét megbontaná, illetve hátrányosan megváltoztatná, annak elszennyeződését eredményezné.
- (3) Az árvízvédelmi töltésen és az (1) bekezdésben meghatározott védősávon belül a fenntartó hozzájárulása szükséges különösen a járműközlekedéshez, kivéve a kerékpárral való közlekedést, állatok legeltetéséhez, hajtásához – a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény 18.§-ának (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével –, anyagok ideiglenes tárolásához.

- (4) A 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet 3.§ (1) Külterületen a parti sávban – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – általában csak gyepgazdálkodás folytatható. Tilos az olyan növényzet (így például fák) ültetése, továbbá olyan tevékenység (pl.: kerítés építése), amely a szakfeladatok ellátását akadályozza.
- (5) Ha a parti sáv rendeltetését és ennek megfelelő használatát, szükség szerinti igénybevételét nem akadályozza, illetőleg a meder állapotát nem veszélyezteti, az arra hatáskörrel rendelkező hatóság – a vízügyi hatóság szakhatósági hozzájárulásával – a parti sávban szántó vagy egyéb művelési ágnak megfelelő hasznosítást is engedélyezhet.
- (6) A parti sávban épületet, építményt csak kivételesen – ha azt a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény, különösen a természeti területekre, illetve a védett természeti területekre vonatkozó rendelkezései lehetővé teszik, továbbá az Országos Településrendezési és Építésügyi Követelményekről szóló külön jogszabály szerint meghatározott körben, az arra hatáskörrel rendelkező hatóság, valamint az illetékes vízügyi- és természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulásával – lehet elhelyezni.
- (7) A parti sávot érintő építmény elhelyezésének, megvalósításának, megvalósított létesítmények fennmaradásának, vízgazdálkodási szempontból – egyebek mellett – az a feltétele, hogy a vizek kártételei elleni védelemmel és védekezéssel, illetőleg a fenntartással járó szakfeladatok ellátását nem akadályozza.
- (8) A 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet 6.§ (1) A hullámtér csak jogszabályban meghatározott módon szabad használni (hasznosítani). A hullámtér rendeltetésére figyelemmel, a hullámtéri ingatlanok tulajdonosai (használói) a hullámtéren mezőgazdasági művelést, erdőgazdálkodást vagy bármely más tevékenységet a kizárólag saját kockázatukra, a környezetvédelmi, természetvédelmi előírások betartásával és az árvizek levezetésének akadályozása nélkül folytathatnak.
- (9) A hullámtéren – a (6) bekezdésben meghatározott kivétellel – csak a meder használatával, a folyó, vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomást, a hullámtér használatával összefüggő vízi létesítményt, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhely, vízirendészeti épületet, építményt szabad elhelyezni. A létesítés során az építmény engedélyezésére illetékes és hatáskörrel rendelkező hatóság eljárásában a vízügyi, környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság szakhatóságként működik közre. A vízügyi szakhatósági állásfoglalások során – egyebek mellett – vizsgálni kell az építménynek az árvíz és a jég levonulására gyakorolt hatását. A magassági elhelyezés tekintetében a mértékadó árvízszint és az eddig legmagasabb árvízszint közül a magasabbat kell figyelembe venni.
- (10) Közösségi, vízisport és sporthorgászati építmények a hullámtéren csak helyi építési szabályzat, szabályozási terv alapján helyezhetők el.

- (11) A 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet 9. § (1) Az árvízvédelmi töltések mentesített oldalán lévő, az árvíz vízfolyás miatt felszínre törő fakadó vizek mentesített oldalán lévő, az árvíz víznyomás miatt felszínre törő fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területeken bármilyen építmény elhelyezését az engedélyezésre hatáskörrel rendelkező hatóság csak az illetékes vízügyi hatóság csak az illetékes vízügyi hatóság szakhatósági állásfoglalása, illetve az állásfoglalása alapján engedélyezheti.
- (12) Az (1) bekezdésben érintett mezőgazdasági használat, hasznosítás csak a tulajdonos (használó) saját felelőségére (kockázatára) figyelemmel történhet. A terület adottságaiból eredő esetleges károkért kártalanítás nem jár.
- (13) A fakadó (szivárgó) vizek által veszélyeztetett területeket – külön jogszabály szerint – a településszerkezeti tervben, illetve a helyi építési szabályzatban az illetékes vízügyi igazgatási szerv, illetve fenntartó javaslatára figyelemmel, fel kell tüntetni. A fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó korlátozásokat, tilalmakat – külön jogszabály szerint – a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben kell megállapítani – az arra illetékes vízügyi, környezetvédelmi, továbbá természetvédelmi államigazgatási szervek és az árvízvédelmi töltés fenntartójának véleménye alapján.
- (14) A természeti környezet veszélyeztetettség megelőzése érdekében a (3) vagy (4) bekezdés szerint érintett, fakadó vizek által veszélyeztetett területekre – külön jogszabály szerint – építési tilalom rendelhető el.
- (15) A térszín felett történő keresztezés esetében az árvízvédelmi töltést, a töltés koronája felett (figyelembe véve a tervezett kiépítési szintet) 8 m-es magasság és a légvezetékre előírt biztonsági távolság együttes számbavételével szabad keresztezni. A légvezeték tartóoszlopát a part menti és a töltés menti (10 m-es) sávon belülre elhelyezni tilos. Az elsőrendű árvízvédelmi töltést közművekkel csak a mértékadó árvízszint fölött szabad keresztezni (figyelembe véve a töltésfejlesztés mértékét is).
- (16) A 4/1981. (IV.4.) OVH rendelkezés melléklete, az Országos Vízgazdálkodási Szabályzat (OVSZ) 123.§. (1) bekezdés alapján az elsőrendű árvízvédelmi vonal mentén, építési tilalommal kell védeni a töltéslábtól számított 10-10 m széles területsávot, valamint a (2) bekezdés szerint az árvízvédelmi földmű és fal mentén, a hullámtéren a lábvonaltól számított 60 m-en, a mentett oldalon pedig 110 m-en belül anyaggödört nyitni nem szabad. Kivételes egyedi esetben, részletes talajfeltárás és szivárgási vizsgálat alapján, a vízügyi hatóság külön előírásainak betartásával lehetséges anyaggödör nyitása.
- (17) Minden vízügyi létesítményt érintő munkálattal kapcsolatban az Igazgatóság szakvéleményét előzetesen ki kell kérni! Az elsőrendű árvízvédelmi töltést közművekkel csak a mértékadó árvízszint fölött szabad keresztezni (figyelembe véve a töltésfejlesztés mértékét is). A földfelszín alatt elhelyezett árvízvédelmi töltést keresztező vezetékeket a

10 m-es előtér (védősáv) széléig védőcsőben kell elhelyezni és a védőcső végeit vízzáróan le kell zárni. Nyomóvezeték átvezetése esetén annak mindkét oldalát árvíz idején is biztonságosan kezelhető elzáró szerkezettel és törésjelzővel kell ellátni. A töltésbe a nyomóvezeték tilos átsajtolással, átfúrással vagy öblítéssel elhelyezni. Az átvezetést, ha egyéb módon nem jelzett, meg kell jelölni. Hullámtéren kábelt a térszín alatt, a kábelre előírt takarás betartásával, vagy a mértékadó árvízszint felett a légvezetékre vonatkozó előírás betartásával szabad fektetni. A hullámtéren való átvezetést, ha egyéb módon nem jelzett, meg kell jelölni.

- (18) A Tisza folyó felől a Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő elsőrendű árvízvédelmi töltés védi a település mentett oldali részeit. A folyó bal parti védtöltése a 25+400 – 37+500 tkm között Dombrád város külterületére esik. A mértékadó árvízszint a Tisza folyó bal parti védtöltésének 25+400 tkm szelvényében 101,72 mBf, a 37+500 tkm szelvényben 102,85 m Bf.

Fakadóvíz által veszélyeztetett töltésszakaszok:

- 28+460 – 30+215 tkm között ~ 4,0 m rétegvastagságban a töltéslábtól ~ 100 m távolságig
- 32+600 – 33+600 tkm között ~ 4,0 m rétegvastagságban a töltéslábtól ~ 100 m távolságig

- (19) Dombrád város külterületén az elsőrendű fővédvonalban találhatóak zsilipek : - 35+342 tkm csőzsilip.

TŰZRENDÉSZETI, KATASZTRÓFA VÉDELMI ELŐÍRÁSOK

25. §.

- (1) A tűzoltó gépjárművek részére az 595-1 Nemzeti Szabványban előírt fordulási lehetőség, két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges.
- (2) A létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.
- (3) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről az OTSZ 47.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.
- (4) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm² kiáramlási keresztmetszetenél a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (5) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot körvezeték rendszerűre kell kiépíteni.
- (6) Az ipari terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomsáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről — amely

alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

- (7) Az újonnan kivitelezni tervezett ipari létesítményekben gondoskodni kell az 1996. évi XXXI. tv. 18. §. (2) bekezdése a. pontjában meghatározottaknak megfelelően az oltóvízről.
- (8) Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. Víztárolót a 35/1996. (XI.29.) BM sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ 51.§., 52.§., 53.§-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.
- (9) Az emberi élet és az anyagi javak hatékony védelme érdekében biztosítani kell a lakosság riasztásának és tájékoztatásának feltételeit a /114/1995 (IX.27.) Korm. rendelet 1. számú melléklet I. csoport 2. pont/, különös tekintettel a település II. polgári védelmi veszélyeztetettségi sorolására. A riasztás és tájékoztatás feltételeit biztosító technikai eszközök létesítését be kell tervezni.

V. FEJEZET

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

26. §.

Általános előírások

- (1) A környezetvédelmi előírások a
- levegőtisztaság-védelem,
 - zaj- és rezgésvédelem,
 - föld- és vízvédelem
- témakörére terjednek ki.
- (2) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b.) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c.) kizárja a környezetkárosítást.
- (3) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (4) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez amennyiben a beruházás tömb méretű, illetve beépített szintterülete meghaladja a 10000 négyzetmétert, környezetvédelmi hatástanulmány készítenendő. A környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek, illetve a megvalósításukhoz szükséges létesítmények tekintetében a környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001.(II.14.) Korm. rendelet 1. számú melléklete az irányadó.
- (5) A növények vegetációs időszakában minden telektulajdonos köteles gyomirtó kaszálást végezni, vagy végeztetni (július, augusztus, és szeptember első hetében).

27. §.

Levegőtisztaság-védelmi előírások

- (1) A levegő védelmével kapcsolatos új előírásokat a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet, és a 120/2001 (VI.30.) Kormányrendelet tartalmazza.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat.
- (3) Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

28. §.

Zaj- és rezgéselleni védelem

- (1) A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapítása a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM rendelet alapján történik.
- (2) A szórakoztatással összefüggő hangosító berendezések zajkibocsátását önálló önkormányzati rendelet szabályozza.
Betartandó zaj terhelési határértékek : Az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.
- (3) Az építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 2. számú melléklete tartalmazza .
- (4) A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.
- (5) A zaj terhelési határértékei épületek zajtól védendő helységeiben a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.
- (6) Az emberre ható rezgés terhelési határértékei épületekben a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

29. §.

Föld és vízvédelem

- (1) A vízminőség védelmével kapcsolatosan az Országos Vízgazdálkodási Szabályzat előírásai érvényesítendők.
- (2) Hulladék csak zárt szabványos edényzetben tárolható. Nem burkolt felületen hulladék ideiglenes jelleggel sem helyezhető el megfelelő tároló edényzeten kívül.
- (3) A telek biológiailag inaktív udvarfelületein növelni kell a növényzettel fedett területek arányát.

- (4) A téli síktalanítás kizárólag érdesítő anyaggal történhet, mindennemű vegyszer használata tilos.
- (5) A csapadékvíz ülepedő anyagtól és szerves anyagtól való tisztításáról a csapadékvíz-elvezető rendszerbe bevezetés előtt, telken belül gondoskodni kell.
- (6) A termőtalaj, humusz védelméről az építkezések során gondoskodni kell, elszállításuk a vonatkozó, érvényben lévő rendeletek szerint történhet.
- (7) A tervezési területen ismert talajszennyezés nem található.
- (8) A kommunális eredetű veszélyes hulladékok ideiglenes helyen történő szakszerű, átmeneti tárolásáról (saját telke), a megfelelő kezelő, vagy ártalmatlanító telepre történő szállításáról a hulladék termelője köteles gondoskodni.
- (9) Az egykori üzemi telephelyek felszámolása, vagy az új beruházások során szennyezett talajok esetleges feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, a szennyezet talaj elszállításáról, esetleg ártalmatlanításáról. A talajfunkciók megőrzése, a kedvezőbb vizuális megjelenés, vízháztartás és klímamódosító hatás érdekében törekedni kell a minél kisebb felületű beépítettségre és burkoltságra. Az új beruházások esetében a nagykiterjedésű beépített és burkolt felületek kialakításának megakadályozására célszerű egyedileg meghatározni a lehetséges beépítési arányt és a maximális burkolhatóság mértékét. A már meglévő, nagykiterjedésű, összefüggő burkolt felületek kedvezőtlen megjelenése és ökológiai hatása három módon orvosolható:
 - a burkolat felszedésével, zöldfelülettel való kiváltásával,
 - a burkolt felületek részleges megbontásával, növényzettel beültetett foltok, faverem ráccsal kialakított fakelyhek közbeiktatásával,
 - kevésbé igénybevett területeken vízáteresztő burkolat alkalmazásával.
- (10) Az épületbontások, építkezések során keletkező sített, építési hulladékot csak telken belül (közterületen nem) szabad átmenetileg tárolni és még a használatbavétel előtt gondoskodni kell elszállításukról.
- (11) A vizeket minden olyan behatástól védeni kell, amely azok fizikai, kémiai, biológiai tulajdonságát, természetes minőségét és öntisztulási képességét hátrányosan megváltoztathatja. Anyagok tárolása, kezelése, szállítása, vagy megsemmisítése során gondoskodni kell arról, hogy a vizeket ne fertőzhessék, illetve ne szennyezhessek.
- (12) Bármilyen szilárd, folyékony, vagy gáznemű anyagot a víz közelében tárolni, vagy kezelni csak olyan intézkedések megtétele mellett szabad, amelyek a víz szennyezését kizárja. A vizek szennyezését előidéző üzemet csak szennyvíztisztító berendezéssel szabad építeni és üzemben tartani.
- (13) Vizek szennyezése, vagy ezek bekövetkezésének közvetlen veszélye esetén a vízügyi hatóság elrendelheti a káros anyag kibocsátásával járó tevékenység korlátozását, megtilthatja annak folytatását, a veszély fennállásáig az üzem működtetését felfüggesztheti.

- (14) Öntözőtelepet csak ott szabad létesíteni, ahol:
- Az öntözés a talaj termékenységére káros folyamatokat nem idéz elő, illetve ezeknek egyidejűleg elejét veszi, továbbá feltárt, vagy hidrogeológiai vizsgálattal megállapítottan szabad, vagy szabaddá tehető vízkészlet van,
 - A vízmennyiség elegendő és minőségileg — a szükséges tározást is figyelembe véve — megfelelő,
 - A terület vízrendezése megtörtént, vagy az öntözés bevezetésével egyidejűleg megtörténik,
 - Az öntözési termelési technológia feltételei biztosítottak.
- Szennyvízöntözést csak előtisztított szennyvízzel szabad.
- (15) Az öntözött területeken a szennyvizet szétosztó hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az öntöző telepen pangó szennyvíz ne keletkezzen. Az öntözőtelepről szennyvíz a szomszédos területre, talaj vízbe, vagy befogadóba nem juthat. Közegészségügyi korlátozással felhasználható szennyvizet, továbbá hígtrágyát használó öntözőtelep elhelyezésénél védőtávolságot kell megállapítani, védőterületeket kell kialakítani.
- (16) Tógazdaságot elsősorban olyan vízzáró talajon kell létesíteni, amely talajjavítás és vízrendezés után sem alkalmas szántóföldi művelésre és egyúttal az előírt minőségű víz rendezésre áll. A halastavakat a talajvízszint káros megemelkedésének, illetve a szomszédos területeken keletkező károknak a megakadályozására az elvezető hálózatba bekötött szivárgókkal kell körbevenni. A halastavak feltöltésére és táplálására csak olyan vizet szabad felhasználni, amely különösen a lebegőanyag-, vegyianyag-tartalom, valamint a mikrobiológiai szennyezettség szempontjából megfelelő. Szennyvizet csak a külön erre a célra kialakított, vagy felkészített halastóba szabad bevezetni. Rothadó állapotú szennyvizet halastóba vezetni tilos.
- (17) A város szennyvíztisztító telepének jelenlegi kapacitása 300 m³/nap. Jelenlegi védőtávolság 500 m.

30. §.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás, település tisztaság

- (1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtését és szállítását külön önkormányzati rendelet szabályozza. A település területén keletkező kommunális hulladékot zárt tárolóedényben kell tárolni, annak elszállításáig.
- (2) A veszélyes hulladék szeméttelpre nem kerülhet. A veszélyes hulladék gyűjtéséről biztonságos és átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelő gondoskodik, szakirányú cégek bevonásával.

- (3) A veszélyes hulladékok minősítését, átmeneti tárolását, szállítását és kezelését a következő vonatkozó Korm. rendeletek alapján kell biztosítani:
- 98/2001.(VI.15.) Korm. rendelet – A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről,
 - 244/1997.(XII.20.) Korm. rendelet – A veszélyes hulladékokról szóló 102/1996.(VII.12.) Korm. rendelet módosításáról,
 - A veszélyes hulladékok elszállítása és ártalmatlanítása a 120/2004.(IV.29.) Korm. rendelet szerint történjen.
 - A hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségről a 164/2003.(X.18.) Korm. rendelet rendelkezik.
- (4) A háztartások maguk kötelesek gondoskodni a háztartásban keletkező veszélyes hulladék átmeneti szelektív tárolásáról addig, míg a szervezett szezononkénti szállítás megtörténik.
- (5) Lakó -, ipari-, mezőgazdasági, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények csak úgy létesíthetők, ha az ott keletkező hulladék ártalommentes elhelyezése biztosított.
- (6) A város területén belül kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényzetben tárolható elszállításig.
- (7) A meglévő hígtrágyát termelő állattartó telepek a keletkező hígtrágyát zárt tárolóba kötelesek vezetni.
- (8) Az 1/1986 (II.21.) ÉVM – EüM rendelet meghatározza a tisztántartás fogalmát. A tisztántartás feladata magában foglalja a közterületek tisztítását, a hó- és síkosság mentesítést, illetőleg pormentesítést. Az önkormányzat a köztisztaság közterületi felelőse. Az ingatlan tulajdonos, vagy használó kötelessége gondoskodni az ingatlan előtti járdaszakaszon, vagy járda hiányában egy méter széles területsávon , illetve a járda mellett , ha zöldsáv is van, az úttestig terjedő teljes területen, a járdaszakasz melletti nyílt árok és ennek műtárgyai, valamint tömbtelken a külön tulajdonba álló egyes épületek gyalogos megközelítésére és körüljárására szolgáló területek köztisztaságáról. Tulajdontól függetlenül a használóra hárulnak a köztisztasági kötelezettségek a szórakozó-, vendéglátó- és árusítóhelyek esetében. Az üzletek előtti járdaszakaszt a nyitva tartás ideje alatt – ettől eltérő megállapodás kivételével – a használó köteles tisztántartani.

31.§.

Sugárzás

Sugárzás tekintetében a rendelet hatályba lépésekor az MSZ 16260/1 állami szabvány van érvényben.

32.§.

Természetvédelmi előírások

- (1) Az 1996. évi LIII. törvénynek megfelelően Dombrád területén természetvédelmi terület nincs.
- (2) A természetközeli állapotú területeket felmérése a természetvédelmi törvény alapján megtörtént, az Igazgatóság adatközlése szerint a HÉSZ 3. számú mellékletben szerepel. A természetközeli állapotú területek védelem alá helyezése az 1996. évi LIII. tv. 15.§ . (2) bekezdés szerint történik.
 - a. A természetközeli területeken az építési eljárások természetvédelmi kontroll alá kerülnek.
 - b. A természetközeli területeken — a védettség kihirdetése után — a használati mód és a művelési ág megváltoztatása a természetvédelmi hatóság hozzájárulását igényli.
- (3) Általános táj védelem, természeti területek, élőhelyek védelme:
 1. A mező-, erdő-, nád-, halgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét. A gazdálkodást a talajfelszín, a felszíni és felszín alatti formakincs, a természetes élővilág maradandó károsodása, a védett élő szervezetek, életközösségek tömeges pusztulása, biológiai sokféleségük számottevő csökkenése nélkül kell végezni. Erdő telepítése elsősorban őshonos fafajokkal, természetes elegyarányban, természetkímélő módon történjék. Gyepgazdálkodás elsősorban a gyeptípushoz igazodó legeltetéssel, kaszálással, valamint a vegyi anyagok mérsékelt, természetkímélő használatával történhet.
 2. A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjai — a vizes élőhelyek védelme érdekében — meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni. A természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdaságára, a biológiai sokféleség fenntartására. A termőföld hasznosítása, illetve a hasznosításra alkalmatlan területek használata, igénybevétele meliorációs tervek készítése és végrehajtása, egyéb mezőgazdasági tevékenységek folytatása valamint a vízgazdálkodás és a vízrendezés során a természetes és természet közeli állapotú vízfelületeket, nádasokat és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni.
 3. A növényvédő szerek, bioregulátorok és egyéb irtószerek, valamint a talaj termékenységét befolyásoló készítmények forgalomba hozatalának, felhasználásának, alkalmazásának kísérleti célú, ideiglenes, vagy végleges engedélyezése a külön jogszabályban meghatározott feltételekkel

lehetséges, az engedélyezéshez a minisztérium hozzájárulása szükséges. A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok természeti területen történő felhasználása talajvizsgálatok eredményeire alapozva történhet. A növény szerek, más fertilizáló szerek, vagy a talaj termőképességét befolyásoló vegyi anyagok alkalmazásának korlátozását, vagy megtiltását a Természetvédelmi Igazgatóság kezdeményezheti.

4. A természetes és természet közeli állapotú vizes élőhelyen a természeti értékek fenntartásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészlet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet (HNP) szakhatósági hozzájárulással állapítja meg. Ökológiai célú vízkészlet megállapítását az igazgatóság (HNP) is kezdeményezheti.
5. Természeti területen a település belterülete kivételével — tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése. A halastavakon a halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a természetvédelmi igazgatóság hozzájárulásával kerülhet sor.
6. Tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 m-en belül a vízkár elhárításához szükséges - vegyi anyagok kivételével — a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok kijuttatása, elhelyezése.
7. A bányászati tevékenységet a természeti területek lehető legkisebb mértékű igénybevételével kell folytatni. A felhagyott bánya területén a felszíni tájsebeket folyamatosan meg kell szüntetni és ha lehetséges — természetyszerű állapotot kell kialakítani.
8. Természeti területen az igazgatóság engedélye szükséges:
 - gyep és nádas művelési ág megváltoztatásához,
 - gyep és nád, valamint más vízi növényzet égetéséhez.

Természeti területen az igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges:

- termőföld más célú hasznosításához , művelés alól kivett terület újra hasznosításához;
- a földtani kutatáshoz és az ásványi nyersanyag kutatására vonatkozó műszaki Üzemi terv jóváhagyásához, a bányatelep megállapításához, az ásványi nyersanyag feltárására, kitermelésére, a kitermelés

szüneteltetésére, továbbá a bánya bezárására vonatkozó műszaki üzemi tervek és tájrendezési terv jóváhagyásához;
- vizekben a halászati üzemtervek jóváhagyásához.

VI. Fejezet

ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

33.§

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építészeti érték Dombrádon nem található.
- (2) Dombrád helyi önkormányzati védelem alatt álló, és helyi önkormányzati védelem alá kerülő építészeti értékeit a HÉSZ 3. sz. melléklete tartalmazza, valamint a védendő településszerkezet lehatárolását.
- (3) Régészeti értékek: a HÉSZ 4. sz. mellékletében szerepelnek.
Minden földmunkával járó beruházás előtt a régészeti területeken a szakhatósági engedélyezési eljárást el kell végezteni a Megyei Múzeum Igazgatósággal.

34.§.

Védett területek építési szabályai

- (1) Helyi jelentőségű értékvédelmi területek sajátos építési szabályai :
 - a.) A helyileg védett területeken, a látható módon elhelyezett közművezetékek, és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni (Trafóházak, tűzcsapok, akna fedlapok, gázvezetékek bekötései)
A helyi jelentőségű értékvédelmi területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni, különös tekintettel a légkábelek megszüntetésére.
 - b.) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókő legyen. Kiselemes betonanyagú burkolatok közül csak olyan alkalmazható, mely a kiskockakő, vagy nagy kockakő jellegéhez hasonlít, szürke, antracit, vagy homok színben.
 - c.) A burkolt felületek kialakításához kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton) abban az esetben, ha a burkolati tervhez a műemléki hatóság a hozzájárulását adja.
 - d.) Az utcához, utcaképhez, tömbbelsőik belsőtereihez tartozó minden utcabútort, mikroarchitektúra elemet azok elhelyezése előtt a műemléki hatósággal egyeztetni kell.
 - e.) Az utcák, terek kialakításához minden esetben közterület rendezési tervet kell készíteni, mely tartalmazza a burkolati terveket,

mikroarchitektura zöldfelületi kiviteli terveket, a közterületek elhelyezhető utcabútor jellegű pavilonokat, azok kiviteli és színezési terveit. Csak a védett környezetbe illő, stílusban nem idegen, hagyományörző elemek és építmények engedélyezhetők. A közterületi reklámhordozók, hirdetőoszlopok, felirati mezők, világító emblémák is a környezethez illő formában valósulhatnak meg.

f.) A közterület rendezési tervek készítésekor – a védett közterületeken – az alábbi szempontok szerint kell eljárni :

- A mikroarchitektura elemei és az utcabútorok egy tárgy együttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen. A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.
- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektura elemeivel és a többi tárggyal.
- A közterületre kihelyezett tárgy együttes utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók arculat terve is.
- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közmű tervezőket is be kell vonni.

g.) Az egyes cégek arculattervébe tartozó reklámok, feliratok, emblémák elhelyezésekkor különös körültekintéssel kell eljárni és esetenként egyedi megoldások alkalmazását kell előírni. (Egyedi rögzítő szerkezetek, méretkorlátozások) Nem engedélyezhetők nagy, függőleges (világító) reklámfelületek, melyek méretei az 1 métert meghaladják, sem az épület homlokzatára konzolosan elhelyezve, sem az épület homlokzati síkjában. A reklámok és feliratok elhelyezésénél alapelveként szolgáljon az üzleti szempontnak, és az esztétikai szempontoknak az egyensúlya.

(2) A helyi területi értékvédelmi területeken az egyes épületek kialakításánál (akár az épület egyedileg védett vagy nem) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni és az építető tudomására hozni :

a.) Építési anyaghasználat :

1. Lábazatképzés:

- Kő, műkő, téglá vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével
Lehetőleg hagyományos, a védett épületekhez igazodó anyaghasználat, illetve kő.

2. Falfelületek :

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat vagy ezek kombinációja), plasztikus , igényes, tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint.
- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámia burkolat, (csempe) függönyfal szerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

3. Tető :

- A tetőfedés anyaga cserép, hódfarkú betoncserep, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.

b.) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:

1. Térarányok , utcaképek :

- A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető, sem egyedi, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.
- Helyette a homlokzat egyharmad részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő, homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet, akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhetők.
- A felsorolt szabályok a védett környezetben az épületek utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak, a helyi területi értékvédelemmel érintett területeken csak az utcai homlokzatokra.

2. Homlokzati arányrendszer védelme :

- A helyi területi értékvédelmi területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg (szalagablak, erkélysor)
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinteken is a portálok esetében.
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyag használatában, tető felépítményeiben.

3. Tetőformák szabályozása:

- Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló – zárt sorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magastető építendő, utcára

merőleges jelleggel, az utcaképen belüli jellegnek megfelelően, vagy oromfalas, vagy teljes kontyolással.

A hajlított (L alakú) beépítések esetében a tetőforma: övezetett tetőidomú magastető utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzat szélesség egyharmad részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tető felépítménnyel meg lehet szakítani.

(3) Helyi értékvédelmi területek sajátos építési szabályai :

A helyi értékvédelmi területen belül az egyes épületek kialakításánál (akár védett az épület egyedileg, akár nem) az alábbi szempontokat szükséges figyelembe venni és az építető tudomására hozni:

a.) Építési anyaghasználat :

Mint jelen rendelet 34 §. (2) a.) 1., 2., 3. pontjában, de csak a közterület felőli homlokzatra kötelező érvénnyel , egyébként irányadó jelleggel.

b.) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme :

Mint jelen rendelet 33 §. (2) b.) 1., 2., 3. pontjában, de csak a közterület felőli homlokzatra kötelező érvénnyel , egyébként irányadó jelleggel.

(4) Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai :

a.) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően , hogy helyi területi értékvédelmi környezetben van, kell eljárni. Azonban az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület (építmény) nem bontható el (csak különleges helyzetben, életveszély esetén).

b.) A nem védett környezetben levő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.

c.) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását, a falfelületek, és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.

d.) A homlokzati díszítő elemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület- kiegészítőket (korlátok, belső nyílászárók, kapuk).

VII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

35. §.

(1) Az 1997. évi LXXVIII. törvény 17.§-a szerinti, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények érvényesítése szükséges.

a.) Építésjogi követelmények az Étv. 18.§. és 19.§. szerint.

b.) Tilalmak az Étv. 20.§ . 22. szerint kell eljárni a telekalakítási, építési tilalmak területén, változtatási tilalom nem kerül elrendelésre. Az

elsőrendű árvízvédelmi vonal mentén építési tilalommal kell védeni a töltéslábtól számított 10-10 m széles területsávot. Az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a lábvonaltól számított 60 m-en, a mentett oldalon pedig 110 m-en belül anyaggyödröt nyitni nem szabad.

- c.) Telekalakítás az Étv. 23.§. és 24.§ . szerint, valamint a 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet a telekalakításról szabályai betartandók.
- d.) Elővásárlási jog az Étv. 25.§. szerint, Önkormányzati rendelet készül a Dombrád településszerkezeti tervében rögzített közérdekű célok megvalósítása érdekében.
- e.)Kisajátítás Étv. 26.§. szerint. A tervezett utak építési területe az Önkormányzat által kisajátításra kerülhet az útépitési igénynek megfelelően.
- f.) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzés Étv. 27.§. szerint.
- g.) Útépitési és közművesítési hozzájárulás Étv. 28.§. szerint
- h) Településrendezési kötelezések Étv. 29.§. szerint.
- i.) Kártalanítási szabályok Étv. 30.§. szerint.

VIII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

36. §.

- (1) Ez a rendelet kihirdetést követő 3. napon lép hatályba.
- (2) E rendelettel összefüggésben a települési önkormányzat külön rendeletet alkot az állattartásról, az építési tilalmakról, az elővásárlási jogról, a kisajátításról, a településrendezési kötelezésekről, az épített környezet helyi értékvédelméről.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével hatályát veszti az 1988. évi 1. számú (I.18.) T. rendelet.