

# DÖBÖRHEGY



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
Helyi Építési Szabályzat jóváhagyva a 13/2022. (XI.23.) önkormányzati rendelettel  
2022. december

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

# DÖBÖRHEGY

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



**Megbízó**  
Döbörhegy Község Önkormányzata  
9914 Döbörhegy, Fő utca 60.  
94/530-244

**Tervező**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.  
Tel.: 1-439-0491, 70-944-3221, 20-628-0752



VÖLGYZUGOLY MŰHELY  
2022.november  
VZM 1588/20  
döbörhegy\_hesz\_221125

## ALÁÍRÓLAP

**Településrendezés:** Ferik Tünde - okl. építészmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259



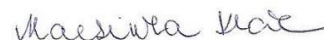
Varga-Végh Anna - okl. településmérnök



**Tájrendezés,  
környezetvédelem:** Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök  
TK 01-6737



**Közlekedés:** Macsinka Klára - okl. közlekedésepítőmérnök  
13-1017 KÉ-T. TRK-T/K1-d1  
(MobilCity Bt.)



**Vízi közművek,  
Energiaközművek,  
távközlés:** Dima András - okl. építőmérnök,  
vízépítési- vízellátási- csatornázási-  
egészségügyi szakmérnök 01-2130 - SZVV-3.2,  
VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG, TV, TE, TH



Bosnyákovics Gabriella - okl. építőmérnök  
11-01031, KÉ-K, VZ-TEL



**Döbörhegy Község Önkormányzat Képviselő-Testülete**  
**13/2022. (XI.23.) önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról**

Döbörhegy Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*Általános előírások*

**1. A szabályzat hatálya**

**1. §**

A rendelet mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, használatba nem vett épület.
- b) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- c) **Telekszélesség:** az előkertti építési határvonalon mért telekszélesség

**3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása**

**3. §**

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) méretezés;
- e) telek be nem építhető része;
- f) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
  - ca) műemlék;
  - cb) műemléki környezet határa;
  - cc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- d) táj- és természetvédelem
  - da) Natura2000 terület határa;
  - db) ökológiai hálózat magterületének övezete és határa;
  - dc) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa;
  - dd) ökológiai hálózat puffertérületének övezete és határa;
  - de) tájképvédelmi terület övezetének határa;
  - df) ex lege védett természeti érték területe és határa.

#### 4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

##### 4. §

Közterületen kioszk akkor létesíthető, ha

- a) egyéb jogszabály lehetővé teszi,
- b) kizárólag sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, nyilvános illemhely vagy virág, ajándék árusítás rendeltetésű.

#### 5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

##### 5. §

(1) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

(2) Tájképvédelmi terület övezetében a 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterületet meghaladó új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.

(3) Tájképvédelmi terület övezetében a látványterv részeként be kell mutatni a beavatkozás mértékét

- a) távoli nézetben
- b) fotórealisztikus képen.

#### 6. A környezet védelmére vonatkozó előírások

##### 6. §

(1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(3) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.

## **7. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

### **7. §**

Az azonosított veszélyeztető hatások következményei, és az események bekövetkezésének gyakorisága alapján, a település katasztrófavédelmi besorolása III. osztály.

## **8. A felszínmozgás-veszélyes területekre vonatkozó előírások**

### **8. §**

(1) A felszínmozgás-veszélyes területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási tervlapon jelölt felszínmozgás-veszélyes terület veszélyes környezetnek minősül, ennél fogva a területen építési tevékenységet folytatni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.

(3) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és az azzal szomszédos építési telkeken a felszíni- és a csapadékvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell.

## **9. A telekalakítás**

### **9. §**

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minél jobban igazodó, az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Új magánút szélessége

a) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén 6 m.

b) 4-nél több telek esetén 8 m.

*II. Fejezet*  
*Közlekedés, közműellátás és hírközlés*

**10. Közlekedés, parkolás**

**10. §**

- (1) Új épület létesítése esetén
- a) a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani,
  - b) a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását, és a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.
- (2) Gazdasági telkeket megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- (3) A 10,0 m szabályozási szélességet meghaladó utakon, útszakaszokon fasor, vagy zöldsáv telepítendő.
- (4) Új épület létesítése, meglévő épület bővítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

**11. A közműellátás általános előírásai**

**11. §**

- (1) A közművesítésre kerülő területen
- a) telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
  - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre, s a környezetvédelmi szempontokra.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

**12. A közművesítés mértékének előírása**

**12. §**

A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- e) a lakóterület (Lf) építési övezetei esetén a részlegesnek számító közműellátás rendelkezésre áll, oly módon, hogy közüzemi szennyvízcsatornázást helyettesítő, megfelelő hatóságilag engedélyezett közműpótló rendszer, egyedi szennyvízelhelyezés rendelkezésre áll.

- f) a vegyes terület (Vt) építési övezeteiben a részlegesnek számító közműellátás rendelkezésre áll, oly módon, hogy közüzemi szennyvízcsatornázást helyettesítő, megfelelő hatóságilag engedélyezett közműpótló rendszer, egyedi szennyvízelhelyezés rendelkezésre áll.
- g) a beépítésre szánt területen – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a részleges közműellátás biztosított – mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is.

### 13. Vízellátás

#### 13. §

(1) A magas talajvíz-állásos, mély-fekvésű területre építkezni csak geotechnikai jelentés alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.

(2) A településen új vízhálózat – a szennyvízcsatorna hálózat hiánya esetén - már csak a szennyvízcsatorna hálózatot helyettesítő megfelelő hatóságilag engedélyezett közműpótló rendszer, egyedi szennyvízelhelyezés rendelkezésre állásával együtt építhető.

(3) Ha a mértékadó külső tűzi-víz igény a közhálózatról nem biztosítható:

- a) a közhálózat által biztosítható tűzi-víz igény feletti igényre helyi tűzi-víz tároló létesítése szükséges,
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzi-víz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
- c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzi-víz ellátást biztosítani.

### 14. A szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés

#### 14. §

(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.

(4) Zárt szennyvízgyűjtő létesítésére során a tulajdonos kötelezettsége a zárt gyűjtő folyamatos vízzáróságáról és a gyűjtött szennyvíz előírások szerinti elszállítatásáról gondoskodni.

(5) Közműpótlóként zárt tároló (szivárgásmentes kialakítású, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak akkor alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított.

### 15. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

#### 15. §

(1) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.



(2) Vízfelületek karbantartásának céljára:

- a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
- b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
- c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.

(3) Amennyiben az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből késleltetve lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.

(4) Egyéb ipari területeken csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság engedélyével valósítható meg (vízjogi létesítési engedély alapján).

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti koci behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.

(6) Telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

### *III. Fejezet* *Építés általános szabályai*

#### **16. §**

A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

#### **16. Az építés általános feltételei**

#### **17. §**

(1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.

(2) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.

#### **18. §**

(1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve egyéb ipari terület (Gip-e) építési övezeteiben toronysíló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén.

(3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű telepítésének feltétele, hogy

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg,

b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

## **17. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások**

### **19. §**

(1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke lakóterületen nem haladhatja meg az 1,0 m-t.

(2) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

(3) Támfal kialakítása során a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg a 1,5 m-t.

(4) Az utcavonalon a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,0 m magasságig építhető.

### **20. §**

(1) Lakóterületeken és településközponti területeken az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m lábazattal.

(2) Lakóterületeken és településközponti területeken az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.

(3) Beépítésre nem szánt területen – kertés mezőgazdasági terület, különleges beépítésre nem szánt terület kivételével - kizárólag vadvédelmi háló helyezhető el.

## **18. A beépítési mód és az építési hely**

### **21. §**

(1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
- b) szabadon álló beépítési mód (SZ),

(2) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala igazodjon a kialakult állapothoz.

(3) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala

- a) igazodjon a kialakult állapothoz,
- b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához.

(4) Amennyiben az (3) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert mértéke 5,0 m

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

- a) 5,0 m.
- b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m.

(6) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(7) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.

## **19. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése**

### **22. §**

(1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

(2) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.

(3) Ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el, legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a jogszerű használatbavétel megtörténteig.

(4) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) kirakatszekrény;
- b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

### *IV. Fejezet*

#### *A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások*

## **20. A beépítésre szánt területek**

### **23. §**

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Falusias lakóterület (Lf)
- b) Településközpont terület (Vt)
- c) Egyéb ipari terület (Gip-e)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## **21. Falusias lakóterület**

### **24. §**

Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

## **22. Településközpont terület**

## 25. §

(1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

## 23. Egyéb ipari terület

### 26. §

(1) Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Egyéb ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
- b) energiaszolgáltatási, -üzemeltetési;
- c) településüzemeltetési;
- d) igazgatási, iroda;
- e) egészségügyi, szociális;
- f) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó

rendeltetési egységet tartalmazhat.

## V. Fejezet

### *A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások*

## 24. A beépítésre nem szánt területek

### 27. §

(1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Erdőterületek: Gazdasági (Eg)
- b) Mezőgazdasági területek
  - ba) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - bb) Általános mezőgazdasági terület (Má)
  - bc) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Mko)
- c) Vízgazdálkodási terület (V)
- d) Természetközeli terület (Tk)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület: Temető (Kb-T)
- f) Közlekedési és közműterület: Közúti (KÖu)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## **25. Gazdasági erdőterület**

### **28. §**

(1) A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt övezet, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(2) Gazdasági erdőterület övezeteiben épület nem helyezhető el.

## **26. Kertes mezőgazdasági terület**

### **29. §**

(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) kertészeti termelés;
- b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 1500 m<sup>2</sup> alatti teleméret alatt csak 1 épület helyezhető el.

## **27. Általános mezőgazdasági terület**

### **30. §**

(1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; rendeltetési egységet tartalmazhat.

## **28. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület**

### **31. §**

(1) A korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mko jellel jelölt, elsősorban a legelő- és gyepgazdálkodás végzésére szolgáló terület, amelynek kiemelt védelme elsődleges.

(2) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezeteiben épület nem helyezhető el.

## **29. Vízgazdálkodási terület**

### **32. §**

(1) A vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

(3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

## **30. Természetközeli terület**

### **33. §**

(1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.

(2) Tk1 övezetben épület nem helyezhető el.

## **31. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető**

### **34. §**

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-T övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

## **32. Közlekedési terület**

### **35. §**

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

(3) Közlekedési terület övezeteiben épület –buszváró kivételével - nem helyezhető el.

(4) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10 m-t szabadon kell hagyni.

(5) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
- b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
- c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
- d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

### **33. Záró rendelkezések**

#### **36. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Döbörhegy, 2022. november 22.

Gudics Attila László  
polgármester

dr. Horváth Mihály Ferenc  
jegyző

A rendelet kihirdetve:  
2022. november 23.

dr. Horváth Mihály Ferenc  
jegyző

1. melléklet a 13/2022. (XI.23.) önkormányzati rendelethez

**Szabályozási terv**



2. melléklet a 13/2022. (XI.23.) önkormányzati rendelethez**Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai****2.1.1. Falusias lakóterület**

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lf	O	1000	-	25	5,0	50

**2.1.2. Településközpont terület**

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vt	O	1000	-	25	5,5	20

**2.1.3. Egyéb ipari terület**

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gip-e	SZ	4000	30	30	9,0	25

**2.2. Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai**

	A	B	C	D	E	F
1	Övezet jele	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alap-területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Eg	-	-	-	-	-
3	Má	20.000	3	-	-	7,5
4	Mko	-	-	-	-	-
5	Mk	-	3	50	-	5,0
6	V	-	2	-	-	-
7	Tk	-	-	-	-	-
8	Kb-T	-	2	-	60	5,0