



DÖMÖS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, VALAMINT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



DÖMÖS MAGYAROK KERESZTJE (FORRÁS: SAJÁT FOTÓ)

2021. DECEMBER HÓ

JÓVÁHAGYOTT ANYAG



VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelete

Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról

Dömös Község Önkormányzat Képviselő-testülete 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 és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

03. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész Iroda, Állami Főépítész;

04. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály;

05. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság;

06. 07. Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;

08. Országos Vízügyi Főigazgatóság;

09. Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság;

10. Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;

11. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály;

12. Budapest Főváros Kormányhivatal, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály;

13. Közlekedésért felelős miniszter /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság/;

14a. Légiközlekedési hatóság, /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály/;

14b. Katonai légügyi hatóság /Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály/;

15. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály;

17. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály;

18. Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály;

19. Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály;

20. Honvédelemért felelős miniszter /Honvédelmi Minisztérium, Honvédelmi Miniszter/;

21. Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság;

22. Pest Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály;

23. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala;

24. Országos Atomenergia Hivatal;

25. Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; továbbá

Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat;

Nagymaros Város Önkormányzata;

Pilismarót Község Önkormányzata;

Pilisszentkereszt Község Önkormányzata;

Pilisszentlászló Község Önkormányzata;

Visegrád Város Önkormányzata;
Zebegény Község Önkormányzata; valamint
Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének *a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 5/2017. (V. 30.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet Általános előírások

1. §

(1) Helyi Építési szabályzat az országos településrendezési és építési követelmények [jelenleg: 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK)] II. Fejezete, valamint 1. és 2. melléklete 2021. július 15.-én hatályos szövegállapotával együtt kell kezelni.

(2) E Rendelet mellékletei:

1. melléklet: Dömös Község Szabályozási Terve
 - 1.1. melléklet Jelmagyarázat
 - 1.2. melléklet Szelvényháló
 - 1.3. melléklet Belterületi Szabályozási Tervlapok M=1:2000 (B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11 számú tervlapok)
 - 1.4. melléklet Külterületi Szabályozási Tervlapok M=1:8000 (K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10 számú tervlapok)
2. melléklet: Dömös Község építési övezetei, övezetei
 - 2.1. melléklet Építési övezeti paraméterek
 - 2.2. melléklet Övezeti paraméterek
3. melléklet: Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok
 - 3.1. melléklet Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - 3.2. melléklet Kisajátítással érintett ingatlanok
 - 3.3. melléklet Útépítési és közművesítési hozzájárulással érintett ingatlanok
 - 3.4. melléklet Beültetési kötelezettséggel – mint településrendezési kötelezéssel – érintett ingatlanok
 - 3.5. melléklet Beültetési kötelezettséggel – mint telken belüli kötelezően zöldfelületként tartandó területtel, házi kerttel – érintett ingatlanok
4. melléklet: Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága

(3) E Rendelet 1.3. mellékletét alkotó Belterületi Szabályozási Tervlapoknak Dömös Község belterületére, valamint tervezett belterületére vonatkozó normatartalmát kell alkalmazni.

(4) A Külterületi Szabályozási Tervlapokon ábrázolt belterületen, valamint tervezett belterületen szereplő normatartalom és a Belterületi Szabályozási tervlapon ugyanezen területre vonatkozó normatartalom eltérése esetén utóbbi tervlapok ábrázolása az irányadó.

(5) E Rendelet 1.4. mellékletét alkotó Külterületi Szabályozási Tervlapoknak Dömös Község belterülete és tervezett belterülete együttes területén kívüli területére vonatkozó normatartalmát kell alkalmazni.

(6) A Belterületi Szabályozási Tervlapokon ábrázolt belterület és tervezett belterület együttes területén túli területeken szereplő normatartalom és a Külterületi Szabályozási tervlapon ugyanezen területre vonatkozó normatartalom eltérése esetén utóbbi tervlapok ábrázolása az irányadó.

2. §

E rendelet alkalmazásában fogalmak

1. **El nem építhető útsáv:** a 11 sz. főút tervezett nyomvonalának, továbbá a fejlesztési terület későbbi közterületi szabályozásának helyet biztosító, annak jövőbeli elépülését megakadályozó, kötelező szabályozási elemnek minősülő sáv.
2. **Fejlesztési terület:** beépítésre szánt területként jelölt, jelen szabályozási terv elfogadásának időpontjában külterületi, vagy zártkerti fekvésű terület.
3. **Főépület:** az övezeti előírásokban megnevezett rendeltetéseknek helyet adó, melléképületnek nem minősülő épület.
4. **Kialakult állapot:** Olyan telekre használt jelző, amelynek beépítése során, a telken és a környezetében meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető.
5. **Lakópark:** Egy telken álló több lakófunkciójú épületből álló együttes, amely közös megközelítéssel rendelkezik, és egyetlen társasházi közösséget alkot.
6. **Melléképület:** a főépület rendeltetésszerű használatát, üzemeltetését segítő, kiegészítő funkciójú épület.
7. **Oldalhatáron álló épület:** az oldalhatáron álló beépítési módú építési telken a telekhatárral meghatározott építési határvonalon, vagy attól legfeljebb 1,0 méterre elhelyezett épület.
8. **Pavilon:** közterületen álló, szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, vagy azon álló, kereskedelmi, szolgáltató, vagy vendéglátó funkciónak helyet adó építmény.

3. §

(1) A Szabályozási Terven szereplő határelemek, illetve vonalas szabályozási elemek hierarchiáját (fedettségét) a következők szerint kell értelmezni:

1. közigazgatási határ,
2. meglévő-megmaradó/meglévő-megszűnő/tervezett belterületi határ,
3. szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon (különösen: telekhatáron, alrészlethatáron),
4. építési övezet, övezet határa, valamint
5. telekhatár.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő elemek egyazon nyomvonalon való elhelyezkedése esetén, mindig a hierarchiában előbb álló kerül legfelül ábrázolásra.

(3) Közigazgatási határ alatt sem szabályozási vonal, sem övezethatár nem kerül ábrázolásra.

(4) Az (1) bekezdésben szereplő hierarchia lebontott értelmezése a következő:

- a) A közigazgatási határ lehet belterületi határ, de mindig kötelező telekhatár.
- b) A belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig kötelező telekhatár.
- c) A szabályozási vonal mindig kötelező telekhatár.
- d) Az övezethatár lehet telekhatár.

1. Határelemek

4. §

A szabályozási terv határelemei:

1. közigazgatási határ,
2. meglévő-megmaradó, meglévő-megszűnő, valamint tervezett belterületi határ.

2. Kötelező szabályozási elemek

5. §

(1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:

1. szabályozási vonal,
2. szabályozási vonal meglévő határvonalon,
3. építési övezet, övezet határa, jele,
4. építési korlátozás határa (190 m Balti tengerszint feletti magasság),
5. kilátók számára kijelölt terület,
6. megvalósítási ütemek.

(2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:

1. közúti közlekedési terület – közút (KÖu-1),
2. nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület – helyi lakóút (KÖu-2),
3. zöldterület – közkert,
4. vízgazdálkodási terület,
5. egyéb vízgazdálkodási terület,
6. állandó árvízvédelmi mentesítéssel érintett terület,
7. Ideiglenes védekezés nyomvonala és védmű kiépítési sáv területe,
8. építési hely,
9. telek be nem építhető része
10. el nem építhető útsáv,
11. kerékpárúthoz kapcsolódó kezelői sáv,
12. sajátos előírások területi határa a terület sorszámával.

(3) A szabályozási terv sajátos jogintézményei:

1. elővásárlási joggal érintett terület,
2. kisajátítással érintett terület,
3. útépitési és közművesítési hozzájárulással érintett terület,
4. beültetési kötelezettséggel mint telken belüli kötelezően zöldfelületként tartandó területtel – házi kerttel érintett terület
5. beültetési kötelezettséggel érintett terület.

3. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

6. §

(1) A szabályozási tervben alkalmazott más jogszabály által elrendelt elemek:

Művi értékvédelem

a) *Nemzetközi jelentőségű*

aa) világörökségi várományos helyszín határa - A római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza,

ab) világörökségi várományos helyszín határa - Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztölc, Klastrom-puszta pálos kolostor,

b) *Országos jelentőségű*

ba) műemlék telken lévő épület, objektum,

- bb) műemlék telke,
 - bc) műemléki környezet határa,
 - bd) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
 - be) régészeti érdekű terület határa
 - c) *Helyi jelentőségű*
 - ca) helyi területi védelem alatt álló terület határa
 - cb) helyi egyedi védelem alatt álló érték telke,
- (2) *Táj- és természetvédelem*
- a) *Nemzetközi jelentőségű*
 - aa) Natura 2000 – különleges madárvédelmi terület (HUDI10002: Börzsöny és Visegrádi-hegység),
 - ab) Natura 2000 – kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20034: Duna és ártere és HUDI20039: Pilis és Visegrádi-hegység),
 - b) *Országos jelentőségű*
 - ba) országos jelentőségű védett természeti emlék (ex lege védett forrás),
 - bb) országos jelentőségű védett természeti emlék (ex lege védett földvár),
 - bc) országos jelentőségű védett természeti érték (ex lege védett barlang),
 - bd) barlang felszíni védőzónája,
 - be) egyedi tájérték
 - bf) országos jelentőségű védett természeti terület – Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
 - bg) fokozottan védett természetvédelmi terület
 - bh) országos ökológiai hálózat – magterület övezete,
 - bi) országos ökológiai hálózat –ökológiai folyosó övezete,
 - bj) országos ökológiai hálózat –pufferterület övezete,
 - bk) tájképvédelmi terület övezete,
- (3) *Egyéb korlátozó tényezők*
- a) Nagyvízi meder terület
 - b) elsődleges levezető sáv,
 - c) átmeneti levezető sáv,
 - d) áramlási holttér,
 - e) ideiglenes védművel védett nyíltártéri öblözetrész,
 - f) hidrogeológiai védőidomok
 - g) vízbázis belső védőövezete,
 - h) vízbázis külső védőövezete,
 - i) vízbázis hidrogeológia A védőövezete,
 - j) vízbázis hidrogeológia B védőövezete,
 - k) vízfolyások parti sávja,
 - l) partvonal,
 - m) erózió- defláció érzékeny terület határa,
 - n) védőterület, védőhatár, védősáv /közlekedési és közmű infrastruktúra hálózatok és létesítmények védősávja/.

4. Javasolt szabályozási elemek

7. §

- (1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
1. javasolt telekhatár,
 2. javasolt megszüntető jel,

3. javasolt gyalogút,
4. javasolt tanösvény,
5. javasolt kerékpárút,
6. javasolt vegyes használatú út,
7. közforgalom számára megnyitott magánút területe,
8. javasolt jelentős felszíni parkoló.

(2) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – a vonatkozó jogszabályok és e Rendelet előírásainak betartása mellett – el lehet térni.

(3) A szabályozási tervlapon feltüntetett kerékpárút szélességének és burkolatának meghatározása során a természeti értékek, területek (védett, fokozottan védett növény- és állatfajok élőhelye; jó természetességi állapotú élőhelyek; őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajkból álló gyepes, cserjés, fás területek) megőrzése, fennmaradása, károsodásának, degradálódásának megelőzése az irányadó.

5. Tájékoztató elemek

8. §

(1) A szabályozási terv tájékoztató elemei:

Alaptérképi elemek

1. földrészlet határ,
2. alrészlet határ,
3. épület,
4. szintvonal,

(2) *Meglévő közlekedési elemek, létesítmények*

1. országos közút tengelye,
2. meglévő vegyeshasználatú út,
3. meglévő gyalogút,
4. külterületi út,
5. híd,
6. kishajó kikötő,

(3) *Meglévő közműlétesítmények*

1. vízmű,
2. felszíni vízkivételi mű,
3. víztározó medence,
4. szennyvízáttemelő,
5. villamosenergia transzformátor állomás,
6. adótorony,

(4) *Meglévő közművezetékek nyomvonalai*

1. ivóvíz gerincvezeték,
2. földrészlet határ nélküli fő vízfolyások tengelye,
3. szennyvízvezeték /nyomott, gravitációs/,
4. középfeszültségű elektromos vezeték,
5. középnyomású földgáz elosztó gerincvezeték,

(5) *Egyéb elemek:* alapincézéssel érintett terület.

II. Fejezet
Közterület alakításra vonatkozó előírások

9. §

Közterület-alakítási tervet nem kell készíteni karbantartási feladatok, hibaelhárítás elvégzése, valamint kapubehajtók kialakítása esetében.

III. Fejezet
Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

6. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

10. §

(1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

(2) Az előkert méretét:

- a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni,
 - b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek,
 - c) gazdasági terület építési övezetében 10,0 méternek, kizárólag portaépület számára 0 méternek,
 - d) különleges terület építési övezetében, kizárólag portaépület számára 0 méternek
- kell tekinteni.

(3) Az oldalkert méretét:

- a) szabadon álló beépítési módnál:
 - aa) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,
 - ab) vagy, ha ez az érték kisebb, mint 3,0 méter, akkor 3,0 méternek,
 - b) oldalhatáron álló beépítési módnál:
 - ba) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,
 - bb) vagy, ha ez az érték kisebb, mint 4,0 méter, akkor 4,0 méternek,
 - c) kertes mezőgazdasági területen 6 méternek
- kell tekinteni.

(4) A hátsókert méretét:

- a) kialakult telekállapot esetén, 25 m telekmélységig 0 méternek,
 - b) minden más esetben:
 - ba) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak,
 - bb) vagy, ha ez kisebb, mint 6,0 méter, akkor 6,0 méternek
- kell tekinteni.

(5) Az előkert, az oldalkert, valamint a hátsókert legkisebb méretét a telepítési távolság betartása, a benapozás biztosítása, valamint az utcakép védelme felülírja.

(6) Oldalhatáron álló beépítési módnál épületet oldalhatáron álló épületként kell megvalósítani.

(7) Nyúlványos (nyeles) telek esetében:

- a) az építési helyet a teleknyúlvány területe nélkül kell meghatározni.
- b) a teleknyúlványhoz legközelebb eső, arra merőleges telekrészt előkertnek kell tekinteni.

(8) Zártsorú beépítési módnál a hátsókert megközelítését biztosítani kell.

7. Utakra vonatkozó rendelkezések

11. §

(1) Magánút bármely építési övezetben, övezetben létesíthető. Kialakítását követően a szabályozási terven feltüntetett „magánút”-besorolással azonos előírások vonatkoznak a területére. Dömös Község Településrendezési Eszközeinek – magánút kialakítását követő – módosítása során területét „magánút”-ként kell feltüntetni.

(2) Magánutat közforgalom előtt el nem zárt módon kell kialakítani.

(3) A magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 4 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 6 méter,
- b) maximum 8 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.

(4) 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat végfordulóval, vagy kétirányú kikötéssel kell kialakítani.

(5) Magánút telkén épület 5 %-os beépíthetőséggel helyezhető el.

8. Parkolásra vonatkozó rendelkezések

12. §

(1) Új beépítés esetén egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után.

(2) 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell ellátni, és a felületén keletkező csapadékvizet olajfogó műtárgyon keresztül kell a befogadóba vezetni.

IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

9. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

13. §

(1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál a többszintes növényállomány elhelyezhetőségét biztosítani kell.

(2) Vízfolyások parti sávjában, valamint vízfolyások partvonalától számított, külterületi, természetközeli állapotot mutató 50 m-es sávjában épület, építmény – az árvízvédelmi, átkelési célokat szolgáló, valamint a közmű létesítmények kivételével –nem helyezhető el.

(3) Mezőgazdasági területen lévő ingatlan beépítetlen részén a természetes terepfelszín tereprendezéssel, teraszozással, vagy feltöltéssel nem bontható meg.

(4) Beépítésre nem szánt területen jelölt önálló tanösvény csak stabilizált (nem vízzáró) burkolattal látható el.

10. Zöldfelületek kialakítására és védelmére vonatkozó rendelkezések

14. §

(1) Többszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:

- a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
- b) legalább 40 db cserje, valamint
- c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

(2) A felszíni parkolókat – függetlenül azok közterületi, vagy telken belüli elhelyezkedésétől – 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell beültetni.

(3) Újonnan kialakított közterületek mentén a telepítendő fasorokat a közlekedési területek kiépítésével egy időben telepíteni szükséges.

(4) A Nemzeti Ökológiai Hálózaton kívüli beépítésre nem szánt területen parkolót vízáteresztő természetes anyagú burkolattal, vagy gyephézagos kivitelben kell kialakítani.

11. Vízfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

15. §

Vízfelület bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.

V. Fejezet Környezetvédelmi előírások

12. Védőterületek, védőtávolságok

16. §

(1) Állattartó épületek, építmények telepítési távolságára e Rendelet 4. mellékletében foglaltak az irányadóak.

(2) A közművek védőtávolságaira vonatkozóan a hatályos szabványokban foglaltak az irányadóak.

VI. Fejezet Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

13. Földtani veszélyforrással érintett terület

17. §

(1) Dömös erózió-, defláció érzékeny területként lehatárolt területe földtani veszélyforrással veszélyeztetett területnek minősül.

(2) A terület használata során a földtani veszélyforrással való-veszélyeztetettséget figyelembe vevő műszaki megoldásokat kell alkalmazni.

14. Nagyvízi mederrel veszélyeztetett terület

18. §

(1) Nagyvízi mederben lévő területen épület, építmény a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 3. mellékletében, az érintett levezető sávokra megfogalmazott követelmények figyelembe vételével alakítható ki.

(2) Az ideiglenes védmű kiépítési sáv területe addig nem beépíthető, ameddig a terület állandó árvízvédelmi mentesítése nem kerül megoldásra.

(3) A nagyvízi meder érintettségén belül – a szabályozási tervlapon állandó árvízvédelmi mentesítéssel érintett területen – az építés feltétele:

- a) a terület állandó árvízvédelmének biztosítása,
- b) az illetékes szakhatóság bevonása a terület beépítése esetén.

(4) Árvízcsúcs csökkentő tározó a Csaja-patak és a Malom-patak mentén, bárhol elhelyezhető.

VII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

15. Telekalakítás

19. §

(1) Az építési övezetben, övezetben közműépítmények (különösen szennyvízátelövő, transzformátor) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.

(2) Új nyúlványos (nyeles) telek:

- a) meglévő és tervezett belterületen belül nem alakítható ki.
- b) külterületen kizárólag fejlesztési területeken kívül, meglévő telekállapot közlekedési kapcsolatának biztosítására, meglévő szolgalmi jog felszámolása céljából alakítható ki.

(3) Telekösszevonásra kizárólag az alábbi előírások együttes teljesítése esetén kerülhet sor:

- a) az építési övezetben előírt minimális telekszélesség kétszeresét nem haladja meg, valamint
- b) a 3-3 szomszédos telek, meglévő átlag telekszélességének a 1,5-szeresét nem haladja meg.

(4) Lakóterületen magánút, valamint bármely területfelhasználású területen tömbfeltáró út kialakítására csak a tömb egészére kiterjedő telekcsoport-újraosztási terv alapján kerülhet sor.

(5) Erdészeti, vagy természetvédelmi érdekeket szolgáló telkek kivételével telekalakítás útján nem hozható létre olyan telek, amelynek megközelítése kizárólag Natura 2000 terület, vagy az országos ökológiai hálózat övezetének területét, vagy védett természeti területet érintő magánút kialakításával történhet.

16. Elővásárlási jog

20. §

(1) A település teljes közigazgatási területén elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi helyi közút lejegyzéssel, illetve közkert kialakítással érintett, valamint helyi egyedi védelem alatt álló értéknek helyet biztosító ingatlan esetében.

(2) A településfejlesztési dokumentumokban meghatározott célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg Dömös Község Önkormányzatát a Szabályozási tervlapon ekképp feltüntetett, e Rendelet Elővásárlási joggal érintett ingatlanok című 3.1. mellékletében szereplő rehabilitációs célú, helyrajzi számmal nevesített valamennyi ingatlan, illetve a felsorolt helyrajzi számokból telekalakítással kialakuló valamennyi további ingatlan esetében.

17. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

21. §

Útépítési és közművesítési hozzájárulás terheli a Szabályozási tervlapon ekképp feltüntetett, e Rendelet Útépítési és közművesítési hozzájárulással érintett ingatlanok című 3.3. mellékletében szereplő helyrajzi számmal nevesített valamennyi ingatlant, illetve a felsorolt helyrajzi számokból telekalakítással kialakuló valamennyi további ingatlant.

18. Beültetési kötelezettség

22. §

(1) Beültetési kötelezettség terheli a közúti közlekedési területtel (KÖu-1), a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési területtel (KÖu-2), valamint a külterületi úttal érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját:

- a) a kereskedelmi, szolgáltató területbe (Gksz), valamint
- b) a különleges beépítésre nem szánt temetőterületbe (Kb-T) sorolt ingatlanok.

(2) Beültetési kötelezettség terheli a lakóterületbe, a különleges beépítésre szánt és nem szánt területbe, a mezőgazdasági területbe sorolt ingatlannal érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját

- a) a kereskedelmi, szolgáltató területbe (Gksz), valamint
- b) a különleges beépítésre nem szánt temetőterületbe (Kb-T) sorolt ingatlanok.

(3) A beültetési kötelezettségű telekrészen – portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.

(4) A telek beültetési kötelezettségű területének min. 85%-át háromszintes növényállománnyal kell beültetni. A maradék részen út, kerékpárút, gyalogút kialakítható, közműlétesítmény elhelyezhető.

(5) A zöldfelület elvárt minimum értékébe nem számítható be a gyeprács, gyeptéglá, homok, murva és kavics burkolat.

(6) Vízfolyások, csatornák parti sávját érintő beültetési kötelezettségű területe(ke)n a (4) bekezdésben előírt háromszintes növényállomány helyett egyszintes, gyepszintű növényzet kialakítása kötelező.

19. Beültetési kötelezettség mint telken belüli kötelezően zöldfelületként tartandó terület – házi kert

23. §

A Szabályozási tervlapon ekképp feltüntetett, e Rendelet Beültetési kötelezettséggel mint telken belüli kötelezően zöldfelületként tartandó területtel – házi kerttel érintett ingatlanok című 3.5. mellékletében szereplő valamennyi ingatlan, illetve a felsorolt helyrajzi számokból telekalakítással kialakuló valamennyi további ingatlan ekként lehatárolt részén épület, építmény nem építhető.

VIII. Fejezet
Közművek előírásai

24. §

- (1) Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (2) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (3) A beépítésre szánt területeken, a 12,0 m és az annál nagyobb szabályozási szélességű utcákban a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy azok az utcákban legalább egyoldali fa-, illetve cserjesor telepítését tegye lehetővé.
- (4) A szükséges útépités, útrekonstrukció során a meglévő közművek egyidejű rekonstrukciójáról, a tervezett új és a hiányzó közművek elhelyezéséről is gondoskodni kell.
- (5) Területfeltárást szolgáló új út nyitásánál a közművek egyidejű kiépítéséről – a terület előközművesítéséről – gondoskodni kell.
- (6) Beruházás során a többi közmű építésével egyidejűleg kell a csapadékvíz elvezető hálózatot is megépíteni.
- (7) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (8) Dömös község teljes közigazgatási területén tilos a szennyvizek szikkasztása.
- (9) 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.
- (10) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (11) Belterületen, beépítésre szánt területeken új fejlesztés, új utcanyitás esetén új közép-, kiefeszültségű, valamint köz- és térvilágítási villamosenergia-hálózatokat földalatti elhelyezéssel, földkábelben vezetve kell megépíteni.
- (12) Új mobil rádiótelefon bázisállomás elsődlegesen a meglévő antennatornyok felhasználásával létesíthető.

IX. Fejezet
Építés általános szabályai

20. Általános rendelkezések

25. §

- (1) Új építéssel, bővítéssel járó építési tevékenység – a lakó és üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések kivételével – kizárólag rendezett telek esetében végezhető.
- (2) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületet el nem érő, meglévő telek abban az esetben építhető be, ha:
- területe az előírt legkisebb kialakítható telekméret legalább 50%-át eléri
 - az építési helyre vonatkozó általános előírásokat betartja, valamint
 - a telken belüli előírás szerinti gépjárműtárolást biztosítani tudja.
- (3) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telkekre vonatkozó előírások:
- Beépítési paraméterek számításánál, beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.
 - Az a) pontban szereplő rendelkezést építési hely meghatározásánál nem kell alkalmazni, azaz épület a telek elő-, oldal- és hátsókerti területének betartásával bárhol elhelyezhető.
 - Az érintett építési övezetek, övezetek beépítési paraméterei között meglévő épületmagassági érték eltérése esetén:
 - vagy az alacsonyabb épületmagasság-értéket kell az övezethatáron átnyúló épület egészére vonatkoztatni,
 - vagy építési övezetenként, övezetenként önálló épületet kell építeni, az ott megadott épületmagasság betartásával,
- (4) Az építési helyen kívül eső, meglévő épületek átalakíthatók, felújíthatók, tetőterük beépíthető, funkcióváltásuk megvalósítható, de beépítettséget növelő bővítésük nem alkalmazható.
- (5) Többszintes tetőtér nem létesíthető.
- (6) Önálló, földdel borított pince magassága az eredeti terepszint fölé max. 2 m-rel emelkedhet ki.
- (7) Fürdőzési célú medence kizárólag beépítésre szánt területen, csatornahálózatra való rákötéssel létesíthető.
- (8) Beépítésre nem szánt területen bruttó 200 m²-t meghaladó alapterületű épület nem létesíthető.
- (9) Beépítésre nem szánt területen tűzivíz tároló csak zárt föld alatti tartályként alakítható ki.
- (10) A szabályozási terven jelölt kilátók számára kijelölt terület esetén, kilátó a kijelölt területen helyezhető el.
- (11) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül létesíthető.
- (12) Az építési helyen kívül elhelyezhető létesítmények:
- Elő- és oldalkertben kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, közművezeték - és amennyiben a kerítéssel egységet alkot hulladéktartály-tároló – létesíthető.
 - Hátsókertben – mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tároló épület kivételével – az OTÉK 35. § (7) bekezdésben felsorolt melléképítmények elhelyezhetők.

(13) Konténerház, lakókocsi – építkezésen felvonulási épületként, vagy ideiglenes jelleggel, rendezvény idejére történő elhelyezés kivételével – Dömös közigazgatási területén nem helyezhető el.

(14) Híd bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.

(15) A 15%-ot elérő, vagy meghaladó tereplejtésű építési helyen az épület lejtőláb felőli felületére számított homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg az építési övezetre, övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értékének 1,5-szeresét.

(16) 10%-os lejtésű terep esetén, új épület építésekor, illetve meglévő épület átalakításakor, magastetős, oromfalas kialakítás alkalmazása esetén az építési övezeti, övezeti előírásban meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke 1 m-rel növelhető.

(17) Külterületen – Gksz-1, K-Re-2 és K-Re-3 építési övezetek, illetve Mk-1, Mk-2, Mk-3, Má*, Ve, Kb-Km, Kb-Re-2, Kb-Tb övezetek kivételével – kerítés nem létesíthető.

(18) Az el nem építhető útsáv területén építmény – a közművezetékek és a közlekedési műtárgyak kivételével – nem létesíthető.

(19) Külterületi utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) mentén az út tengelyétől mért 5-5 méteren belül kerítés, 10-10 m-en belül épület nem létesíthető.

(20) Telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy a (20) bekezdésben előírt kerítésen belül létesíthető.

X. Fejezet

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

26. §

(1) Dömös község II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.

(2) Elégséges védelmi szintnek a hatályos jogszabályban a II. osztályhoz rendelt elemek teljesítése minősül.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

XI. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

21. Lakóterületek

27. §

(1) Lakóterület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) A (2) bekezdés előírását több közterülettel, vagy magánúttal érintkező telek esetében csak az egyik közterületre, vagy magánútra kell érvényesíteni.

- (3) Lakóterület építési övezetében a beépítettség számításakor a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét meghaladó telekrész-terület csak 50%-ban számítható be a beépítettségbe.
- (4) Lakóterület építési övezetében 200 m²-t meghaladó alapterületű épület nem helyezhető el.
- (5) Lakóterület építési övezetében lakópark nem létesíthető.
- (6) Az ingatlan közterület, vagy magánút felé eső homlokzatán, vagy kerítésén telkenként legfeljebb egy személygépkocsi behajtásra alkalmas bejárat és egy személybejárat létesíthető. Közforgalmú üzlet esetén további egy személybejárat helyezhető el.

22. Kertvárosias lakóterület [Lke]

28. §

- (1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető ingatlanonként.
- (3) A kertvárosias lakóterület telkeinek közterülettől számított 50 méteres sávján túli része hátsókertnek minősül.

23. Falusias lakóterület [Lf]

29. §

- (1) Falusias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 14. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Falusias lakóterület építési övezetében legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető ingatlanonként.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetében 60 m²-t meghaladó alapterületű, mezőgazdasági, erdőgazdasági, vagy gazdasági rendeltetésű épület nem helyezhető el.

24. Vegyes területek

30. §

Vegyes terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

25. Településközpont terület [Vt]

31. §

- (1) Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 16. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az e rendelet 32. § (2) bekezdésben szereplő rendeltetés kivételével – elhelyezhető.
- (2) Településközpont területen önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

26. Intézményi terület [Vi]

32. §

(1) Intézményi terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 17. § (1), (2) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Az építési övezet területén lakó rendeltetés a tulajdonos, a személyzet és a használó számára elhelyezhető.

27. Gazdasági területek

33. §

(1) Gazdasági terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni, ahol az fizikailag lehetséges, ott a telekhatárok mentén.

(3) Az előírt számú személygépjármű parkoló kialakításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.

(4) Technológiai jellegű építmények esetében az övezetben előírt épületmagasságtól a technológiailag indokolt mértékig el lehet térni.

28. Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]

34. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 19. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében 600 m²-t meghaladó alapterületű kereskedelmi, szolgáltató létesítmény nem helyezhető el.

29. Üdülőterületek

35. §

(1) Üdülőterület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Az ingatlan közterület, vagy magánút felé eső homlokzatán, vagy kerítésén telkenként legfeljebb egy személygépkocsi behajtásra alkalmas bejárat és egy személybejárat létesíthető. Közforgalmú üzlet esetén további egy személybejárat helyezhető el.

30. Üdülőházas terület [Üü]

36. §

(1) Üdülőházas terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 22. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Az előirt legkisebb zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni, ahol az fizikailag lehetséges, ott a telekhatárok mentén.

(3) 500 m²-t meghaladó alapterületű épület nem helyezhető el.

31. Hétvégiházias terület [Üh]

37. §

(1) Hétvégiházias terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 23. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Hétvégi házas területen legfeljebb egy önálló üdülő rendeltetési egységet tartalmazó, egyetlen üdülőépület helyezhető el.

(3) 120 m²-t meghaladó alapterületű épület nem helyezhető el.

32. Különleges területek

38. §

(1) Különleges terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Különleges területeken a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.

(3) Az eltérő célú és fajtájú különleges területekre vonatkozóan – az általános érvényű paramétereken túl – a 39-42. § előírásait kell figyelembe venni.

(4) Az előirt legkisebb zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni, ahol az fizikailag lehetséges, ott a telekhatárok mentén.

(5) Technológiai jellegű építmények esetében az övezetben előirt épületmagasságtól a technológiailag indokolt mértékig el lehet térni.

33. Különleges közműterület [K-Km]

39. §

Különleges közműterület építési övezetében:

- a) közműlétesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgáló,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.), valamint
- c) a közműhálózat üzemeltetéséhez, a telephely fenntartásához, védelméhez kapcsolódó gazdasági célú

rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

34. Különleges látogató központ terület [K-L]

40. §

Különleges látogató központ terület építési övezetében:

- a) a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság céljait szolgáló

- b) művelődési, oktatási, egészségügyi,
 - c) kikapcsolódást szolgáló,
 - d) sportolási célú,
 - e) vízi sport célú,
 - f) turisztikai és idegenforgalmi,
 - g) szálláshely szolgáltató és vendéglátó,
 - h) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
 - i) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

35. Különleges rekreációs célú terület [K-Re]

41. §

(1) Különleges rekreációs célú terület építési övezetében:

- a) kikapcsolódást szolgáló,
 - b) sportolási célú,
 - c) vízi sport, horgászsport célú,
 - d) turisztikai és idegenforgalmi,
 - e) szálláshely szolgáltató és vendéglátó,
 - f) művelődési, egészségügyi, oktatási,
 - g) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.), valamint
 - h) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) 200 m²-t meghaladó alapterületű épület nem helyezhető el.

36. Különleges történelmi bemutatópark terület [K-Tb]

42. §

Különleges történelmi bemutatópark terület építési övezetében:

- a) egyházi és világi kegyeleti célú,
 - b) a történelmi örökség (Dömösi Prépostság) rekonstrukcióját, bemutatását és feltárását szolgáló,
 - c) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.), valamint
 - d) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

XII. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

37. Közlekedési terület [KÖu-1, KÖu-2]

43. §

(1) Közlekedési területen az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 26. § (1) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.

38. Zöldterület – közkert [Zkk]

44. §

- (1) Zöldterületen az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 27. § (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Az előírt minimális zöldfelület 50%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.

39. Erdőterület – védelmi rendeltetésű erdőterület [Ev]

45. §

- (1) Erdőterület övezetében a közműellátás mértéke és módja:
- a) a legalább részleges közművesítettség, valamint
 - b) a keletkező szennyvíz
 - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
 - bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
 - bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (2) Erdőterület övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 28. § (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

40. Mezőgazdasági területek

46. §

- (1) Mezőgazdasági terület övezetében a közműellátás mértéke és módja:
- a) a legalább részleges közművesítettség, valamint
 - b) a keletkező szennyvíz
 - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
 - bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
 - bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (2) Mezőgazdasági területen az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 29. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az 47. § (1), (4) bekezdésben, az 48. § (1), (2), valamint 49. § (1) bekezdésekben szereplő korlátozások betartásával – elhelyezhető.
- (3) Mezőgazdasági területen épület, építmény kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll –, elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.
- (4) Mezőgazdasági terület övezeteiben a vonatkozó jogszabály szerinti birtokközpont nem alakítható ki.
- (5) A Duna mentén húzódó ártéri mezőgazdasági területek elsődleges funkciója az árvizek biztonságos levezetése. A Duna-partot kísérő ártéri galériaerdő maradványfoltok - a vízparti fás vegetáció - megőrzéséről gondoskodni szükséges.

41. Kertes mezőgazdasági terület [Mk]

47. §

- (1) Kertes mezőgazdasági terület övezetében kizárólag 1 db rendeltetési egység létesíthető.

- (2) Kertes mezőgazdasági területen az épület feltöltésen nem helyezhető el. A gazdasági épülethez kapcsolódóan a természetes terepszinttől 1 m-nél magasabb kiemelkedő terasz nem létesíthető.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen a megengedett beépítés mértékét meghaladó épület felújítható, de nem bővíthető.
- (4) Kertes mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (5) Mk-1 és Mk-2 jelű övezetben a mezőgazdasági hasznosítás építményei az alábbi előírások betartása mellett helyezhetők el:
- a) a minimum 20 m széles földrészleten helyezhető el gazdasági épület,
 - b) Az építmény legmagasabb pontja az eredeti terepszinthez képest a 6,0 m-t nem haladhatja meg.
 - c) Mk-1 jelű övezetben 190 m Balti tengerszint feletti magasság építési korlátozás határán túl 30 m²-nél nagyobb épület nem helyezhető el.
- (6) Mk-3 jelű övezetben épület, illetve terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- (7) Kertes mezőgazdasági területen földdel borított boltpince elhelyezhető az alábbi előírások betartása mellett:
- a) a földrészlet minimális szélessége 20 m,
 - b) a földdel borított boltpince:
 - ba) maximális alapterülete 50 m²,
 - bb) maximális szélessége 5 m,
 - bc) maximális kiemelkedése az eredeti terepszint fölé 1 m,
 - bd) az oromfal maximális magassága 2 m,
 - be) a földborítás megtámasztására az oromfal magassága növelhető legfeljebb 0,5 m-rel.
- (8) Kertes mezőgazdasági területen a burkolat (járda, gépkocsibehajtó, parkoló, terasz, pihenő) együttes területe nem haladhatja meg az 50 m²-t.
- (9) Kertes mezőgazdasági területen a telkekre vízvezeték csak akkor vezethető, ha keletkező szennyvizek környezetvédelmi elveknek megfelelő tárolása, továbbítása, vagy kezelése megoldott.

42. Általános mezőgazdasági terület [Má]

48. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetében
- a) 1500 m²-t el nem érő telken építmény,
 - b) 6000 m²-t el nem érő telken lakó épület
- nem létesíthető.
- (2) Lovarda építményei csak az Má* övezetében helyezhetők el.
- (3) Az általános mezőgazdasági területen telkenként legfeljebb bruttó 500 m²-t kitevő beépítés alakítható ki. Egy épület maximális alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 200 m²-t.
- (4) A burkolatok aránya nem haladhatja meg a meglévő, illetve kialakítható beépítés alapterületének felét.

43. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület [Mko]

49. §

Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetében felszín alatti közmű, villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezeték kizárólag természeti értéket nem károsító módon létesíthető.

44. Egyéb vízgazdálkodási terület [Ve]

50. §

Egyéb vízgazdálkodási terület övezetében:

- a) vízmű üzemeltetéséhez kapcsolódó,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.), valamint
- c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

45. Különleges beépítésre nem szánt területek

51. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület Kb-F, Kb-Tb, Kb-Re/1, Kb-Re/2 és Kb-T övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítés.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület további övezeteiben a közműellátás mértéke és módja:

- a) a legalább részleges közművesítettség, valamint
- b) a keletkező szennyvíz
 - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
 - bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
 - bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása

(3) Különleges beépítésre nem szánt területen a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.

(4) Az eltérő célú és fajtájú különleges beépítésre nem szánt területek övezetére vonatkozóan – az általános érvényű paramétereken túl – az 52-56. § előírásait kell figyelembe venni.

(5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – ahol az fizikailag lehetséges – a telekhatárok mentén.

(6) Technológiai jellegű építmények esetében az övezetben előírt épületmagasságtól a technológiailag indokolt mértékig el lehet térni.

46. Különleges beépítésre nem szánt fogadóközpont terület [Kb-F]

52. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt fogadóközpont terület övezetében:

- a) információ szolgáltató (váróterem, információs iroda, stb.)
- b) vendéglátó,
- c) helyi termékek árusítását szolgáló,
- d) sportolási célú,
- e) parkolás célját szolgáló,

- f)* a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- g)* a terület fenntartását szolgáló rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) Különleges beépítésre nem szánt fogadóközpont területen a Nemzeti Ökológiai Hálózat területén kialakításra tervezett jelentős számú gépjármű befogadására alkalmas parkolót zöld parkolóként, elválasztó cserjesávokkal kell kialakítani.

47. Különleges beépítésre nem szánt közműterület [Kb-Km]

53. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt közműterület övezetében:

- a)* közmulétesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgáló
- b)* a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
- c)* a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) A telekterület tovább nem osztható.

48. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú terület [Kb-Re]

54. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú terület övezetében:

- a)* kikapcsolódást, rekreációt szolgáló,
- b)* sportolási célú,
- c)* vízi-, kerékpáros sport, horgászsport célú,
- d)* turisztikai, szabadidő és idegenforgalmi,
- e)* szálláshely szolgáltató és vendéglátó,
- f)* kemping,
- g)* művelődési, egészségügyi, oktatási,
- h)* legeltetéses állattartást, a természetvédelmi bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló
- i)* a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (öltöző, szociális, irodai, raktár, sportolási célú szerviz, porta stb.), valamint
- j)* a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) Kb-Re/1 övezetben:

- a)* a Duna-partot kísérő ártéri galériaerdő maradványfoltok - a vízparti fás vegetáció – megőrzendő.
- b)* nem helyezhető el pince.
- c)* általánosan kialakítható burkolatok (járda, gépkocsibehajtó, parkoló, terasz, pihenő stb.) aránya nem haladhatja meg a telek 8 %-át, a sportolási célra kialakítható vízáteresztő burkolatok aránya nem haladhatja meg a telek 10 %-át. Rekreációs funkciókra a burkolt felületek nagysága a sportolási célra kialakítható vízáteresztő burkolatok rovására növelhető.
- d)* a területen feltöltés csak az építmények alatt alakítható ki, amelynek mérete nem haladhatja meg az 1 m magasságot.

(3) Kb-Re/2 övezetben:

- a) csak a legeltetési állattartást, a természetvédelmi bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló épület helyezhető el és vele egy épületben a terület kiszolgálását (szociális, irodai, raktár, porta stb.) fenntartásához szükséges funkciók,
- b) az épületek elhelyezésére csak a természeti értékeket nem károsító módon kerülhet sor,
- c) épített burkolat csak az épület körül helyezhető el legfeljebb a beépítés mértékéig, kivéve az épület megközelítését szolgáló burkolatot.

49. Különleges beépítésre nem szánt temetőterület [Kb-T]

55. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt temetőterület övezetében:

- a) egyházi és világi kegyeleti célú,
- b) ravatalozó,
- c) hűtőház,
- d) sírbolt, emlékmű,
- e) urnafal,
- f) kereszt, harangláb, emlékoszlop,
- g) virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges,
- h) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
- i) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) Különleges beépítésre nem szánt temetőterület övezetében lakás, szolgálati lakás nem helyezhető el.

(3) Különleges beépítésre nem szánt temetőterület övezetében a beültetési kötelezettséggel érintett területen új síremlék, sírbolt, kriptá nem helyezhető el.

50. Különleges beépítésre nem szánt történelmi bemutatópark terület [Kb-Tb]

56. §

Különleges beépítésre nem szánt történelmi bemutatópark terület övezetében:

- a) egyházi és világi kegyeleti célú,
- b) a történelmi örökség (Dömösi Prépostság) rekonstrukcióját, bemutatását és feltárását szolgáló,
- c) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
- d) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

HARMADIK RÉSZ EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

57. §

Köves patak menti 030/3 hrsz.-ú út bővítésével tervezett feltáróút, 2320 hrsz.-ú út, 2320 hrsz.-ú út bővítésével tervezett feltáróút, 032/2 hrsz.-ú övások, 029/60 hrsz.-ú út bővítésével tervezett feltáróút, 029/2 hrsz.-ú út bővítésével tervezett feltáróút, 029/6 hrsz.-ú út bővítésével tervezett feltáróút és 028 hrsz.-ú út, tervezett zöldterület déli oldala, 029/6 hrsz.-ú út bővítésével tervezett feltáróút, 029/2 hrsz.-

ú út bővítésével tervezett feltáróút, 029/2 hrsz.-ú út, 033 hrsz.-ú út által határolt különleges beépítésre szánt rekreációs célú területre vonatkozó sajátos előírások

- a) A fejlesztési területek megvalósítását a Szabályozási Tervlapokon jelzett ütemek sorrendjében kell végrehajtani:
 - aa) első ütem a Köves pataktól távolabb eső, a 11 sz. főúttal párhuzamosan kijelölt terület,
 - ab) második ütem a Köves patakhöz közelebb eső, avval párhuzamosan kijelölt terület,
- b) A második ütem kiépítésének megkezdésére, az első ütem megvalósulása után kerülhet sor.
- c) A fejlesztési területen az épületek Duna felőli előkertje 20 m.
- d) A fejlesztési területen egy épületet max. 200 m² alapterülettel létesíthető.
- e) A telken belüli burkolatok min. 10%-át vízáteresztő burkolattal kell kialakítani.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

58. §

Ez a rendelet 2022. január 21-én lép hatályba.

59. §

E Rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ), valamint Szabályozási Tervéről szóló 7/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.

.....
Herman Jenőné
polgármester

.....
Schottner Norbert
jegyző