

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Grábóc Község Önkormányzata Képviselőtestületének

6/2007. (VIII. 24.) ÖKR. sz. rendelete

Grábóc község helyi építési szabályozásáról

Grábóc Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, (továbbiakban: Étv) 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is – az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet csak a rendelet mellékletét képező, a MERIDIÁN KFT által készített 1801/2007 tervszámú Grábóc község Sz1 számú külterületi, Sz2 számú belterületi szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.
- (2) Jelen rendelet hatálya Grábóc község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott jelek az OTÉK 2. sz. mellékletében szereplő jelkulcsán alapulnak, az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők. A jelkulcsban szereplő jelek kötelező érvényűek, ezek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges. A telekhatárok az övezeti előírások betartása mellett az I. fokú építési hatóság engedélyével módosíthatók.
- (4) Egyes objektumok helyi védelem alá helyezése vagy törlése jelen rendelet módosítása nélkül - megyei főépítési szakvélemény megkérése mellett - önálló önkormányzati rendelettel történhet a helyi védelemre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
- (5) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

2.§

Telekalakításra vonatkozó előírások

- (1) A település területén telekalakítás csak az adott övezetben illetve építési övezetben szereplő paraméterekkel lehetséges, kivéve a települési célokat szolgáló, önálló telket igénylő műtárgyak és köztárgyak telkét.
- (2) Az építési teleknek minősülő, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező, kialakult telken álló épület is szükség esetén felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető.
- (3) Kialakult telekállapotok esetén telekmegosztás csak az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnek biztosíthatósága esetén, telekösszevonás, illetve telekterület-növeléssel járó telekalakítás azonban ennél kisebb telekméretű kialakulása esetén is engedélyezhető.
- (4) Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a telekalakítás következtében nem romlanak a talajvédő gazdálkodás feltételei (vízelvezetés, megközelítés, művelhetőség).

3.§

Épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) Új épületet elhelyezni és meglévő épületet bővíteni csak olyan telken lehet, amely:
 - gépjármű-közlekedésre alkalmas közvetlen út-kapcsolattal rendelkezik,
 - belterületen beépítésre szánt területen - a közüzemi szennyvízvezeték kiépítéséig - részleges közművesítettség¹ rendelkezik.

¹OTÉK 8. § (2) bekezdése

- külterületi üzemi területen pedig az épületben alkalmazni kívánt technológia függvényében kell a közművesítést kiépíteni.

Fenti közművesítettségi feltételektől a nem huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek esetében el lehet tekinteni, ha az épületben alkalmazni kívánt technológia a közművek meglétét egyébként nem teszi szükségessé.

- (2) Új létesítmények építésekor, vagy meglévők átalakításakor, bővítésekor, rendeltetésük megváltoztatásakor a vonatkozó tűzrendészeti jogszabály² rendelkezéseit kell alkalmazni az átalakítás, bővítés, illetve a változtatás körében és mértékében.
- (3) Új épület építése csak a jogszabályban³ meghatározott gépjármű-várakozó- és tároló-helyek biztosítása esetén engedélyezhető. A gépjármű tárolóhelyeket az építési telek területén belül, vagy közintézmények esetében - a közterület tulajdonosa illetve kezelője és a közlekedési szakhatóság hozzájárulásával - az ingatlantól mért 300 m távolságon belül közterületen kell kialakítani.
- (4) A tervezési területen állandó használatra szánt lakókocsi, konténer nem helyezhető el.
- (5) Mikrohullámú átjátszó torony nem helyezhető el belterületen, illetve ezek 500 m sugarú környezetében, valamint országos és helyi jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken.
- (6) Utcái kerítés csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalra helyezhető.
- (7) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépíttség további növelése nélkül a megengedett építménymagasság betartása mellett bővíthetők.
- (8) Kialakult beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő új épület utcai homlok-falát az utcában jellemzőnek tekinthető kialakult építési vonalhoz kell igazítani.
- (9) Gazdasági és különleges területeken – ha a szabályozási terv szigorúbban nem rendelkezik - az építési hely határvonala a telekhatártól mért 5 m, de portaépület az előkertben is elhelyezhető.
- (10) Szabályozási vonallal érintett (átszelt) meglévő épületnek a tervezett közterületbe eső része felújítható, de ezen a telekrészen nem bővíthető.
- (11) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épület csak a hatályos jogszabályban⁴ előírt oldalkert megtartásával helyezhető el.
- (12) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén oldalkertben álló, vagy abba benyúló építésszerű értékes vagy utcaképet meghatározó keresztcsűrök és nyári konyhák felújítása, bővítése engedélyezhető, ha a tervi megoldással és alkalmazni kívánt szerkezetekkel az illetékes tűzoltóság egyetért.
- (13) Hátsókert mélysége – ahol a szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik - legalább 6 m.

4.§

Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Gazdasági terület kivételével minden egyéb építési övezetben és övezetben az ingatlan fő funkcióját képviselő épületet jellemzően 35-45° hajlású magas tetővel kell kialakítani. E területek épületein alkalmazható tető-héjazati anyag: a natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserep, pikkelyfedés-jellegű fémlemez- vagy bitumenes zsindely-héjazat. Nem alkalmazható azbesztet tartalmazó, illetve fokozott tűzterjedési fokozatba sorolt héjazati anyag. Nád-, zsúp- és fazsindely-fedés csak kivételesen, a területileg illetékes tűzvédelmi hatóság külön, egyedi esetekre vonatkozó engedélye és feltételei alapján, legfeljebb kétszintes épületeknél alkalmazható.
- (2) Kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal összhangban kell kialakítani.
- (3) A község teljes belterületén az alábbi előírások betartandók:
 - a. új épület vagy épületbővítés tömegét, helyét és beépítési módját a környezetében meglévő beépítési módhoz, épülettömeghez kell igazítani, amelyet két-két szomszédos ingatlant bemutató fotódokumentációval kell igazolni.
 - b. épület szélessége fésűs beépítésnél nem haladhatja meg a 8,5 m-t,
 - c. homlokzat színezésénél a helyi védettség alatt álló épületek meglévő vagy javasolt színezését kell figyelembe venni, homlokzati kialakításuk simított vakolattal kell történnie,
 - d. az épületen fém kémény, tető síkjából kiugró tetőablak, utcai homlokzaton égéstermék kivezető, mesterséges szellőzés, vagy hűtés kültéri egysége, loggia vagy erkély nem létesíthető,

² Jelenleg az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet, valamint a tűzvédelem és a polgári védelem műszaki követelményeinek megállapításáról szóló 2/2002 (I. 23.) BM rendelet

³ Jelenleg az OTÉK 42.§.

⁴ Jelenleg az OTÉK 36.§. (2) bekezdése

- (4) Terepszint alatti építmények (alagsor, pince) egy szint mélységben, az építési helyen belül létesíthetők. Pincék építési engedélyezési tervét a talaj- és talajvíz-viszonyok, valamint a szomszédos épületek állékonyságának figyelembevételével kell elkészíteni.
- (5) A település területén csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 3 m² reklám-felülettel.
- (6) A település területén minden terepszinttől mért 15 m-nél magasabb építmény-részt tartalmazó létesítmény (torony, kémény, antenna, szellőző, terményszárító, stb.), építési engedélyezési tervéhez tájlesztéikai vizsgálat és látványterv mellékelendő.
- (7) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épület – a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén - korszerűsíthető és bővíthető az építménymagasság további növelése nélkül.

5.§

Általános földtani és talajvédelmi követelmények

- (1) Az építési engedélyezési tervnek tisztázni, ábrázolni és értékelnie kell az építési terület pince és üregviszonyait.
- (2) Építési és elvi építési engedélyezési eljárásokban a Bányakapitányság állásfoglalása szükséges:
 - 7 m fesztávnál nagyobb fesztávolságú tartószerkezeteket tartalmazó előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
 - a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 1. mellékletének 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 4. és 5. pontbeli építmények engedélyezése esetén,
 - a meredek, csúszás- vagy omlásveszélyes területek beépítésénél,
 - az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás).
- (3) Az illetékes Bányakapitányság megkeresése szükséges a földtani felépítéssel és morfológiai viszonyokkal összefüggést mutató események jelentkezésekor, továbbá a mérnökgeológiai adottságok eredményeként fellépett és az épített környezetre hatást gyakorlóan észlelt változások esetén.
- (4) Az építési engedélyezési tervekhez geotechnikai-mérnökgeológiai szakvéleményt kell készíteni, ha:
 - a tervezett építmény létesítési helye omlás- és csúszásveszélyes helyszíneken belül található,
 - a tervezett építmény létesítési helye omlásveszélyes partfal, alápincézett területsáv területét érinti vagy attól kevesebb, mint 6 m-re található,
 - 4 m-nél magasabb köztetfal vagy 70°-nál meredekebb rézsú élé vagy azok koronaszintjére tervezett az építmény és a köztetfaltól (a felülettől) vagy a rézsútól (perem- és lábvonaltól) az építmény távolsága kevesebb, mint a helyi szintkülönbség 2-szeres szorzata,
 - 2 m-nél magasabb nyitott állapotú köztetfállal közvetlenül érintkezik az építmény,
 - az építkezés 3 m-nél nagyobb földvastagságú tereprendezéssel jár együtt (feltöltés, bevágás, teraszosítás),
 - az építési hely 15°-nál meredekebb lejtőrész.
- (5) Partfállal közvetlenül érintkező építmények bontásakor gondoskodni kell a nyitottá vált köztetfelület megtámasztásáról.
- (6) A termőföld védelme érdekében minden építési, közműépítési és tereprendezési munka során gondoskodni kell a termőréteg (humuszos termőtalaj) megmentéséről és más termőföldön való hasznosításáról.
- (7) Építési, tereprendezési munkák során kitermelt ásványi nyersanyag deponálásához és elhelyezéséhez – amennyiben az értékesítésre kerül – a Bányakapitányság hozzájárulása szükséges.
- (8) Az ivóvízellátás létesítményeinél a vonatkozó jogszabályban⁵ előírt védőtávolságokat be kell tartani és az előírt védelemről gondoskodni kell.
- (9) Kutat létesíteni csak engedéllyel lehet. A háztartási célú talajvízkutakat 500 m³/év vízfelhasználásig a helyi jegyző engedélyezi, egyéb kutak vízjogi engedély kötelesek.⁶

6. §

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

- (1) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági

⁵ Jelenleg 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet

⁶ Jelenleg 72/1996. (V. 2.) Korm. rendelet

engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

7.§

A települési környezet védelmének általános szabályai

- (1) A település területén csak olyan tevékenységek folytatása engedélyezhető, amelynek szennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a hatályos jogszabályokban megengedett határértékeket.
- (2) A szennyvízcsatornázással nem rendelkező területen keletkező szennyvizet szakszerűen kialakított közműpótlóban kell gyűjteni, amit az I. fokú építési hatóság engedélyez.
- (3) A település területén keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd és folyékony hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (4) Tisztítatlan szennyvizet nem lehet termőföldön elhelyezni. A tisztított szennyvíz termőföldön történő elhelyezéséhez be kell szerezni a talajvédelmi hatóság engedélyét.
- (5) Az állattartó telepek létesítésekor és üzemeltetésekor a „jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait” ajánlottan be kell tartani. Hígrágya a termőföldön csak a talajvédelmi hatóság engedélyével helyezhető el.
- (6) A termőföldeken a földhasználó köteles olyan talajvédő gazdálkodást folytatni, mely a külön jogszabályban meghatározott természetvédelmi, környezetvédelmi, vízvédelmi, közegészségügyi és állategészségügyi követelményeket figyelembe veszi.
- (7) Termőföldön tereprendezést csak a talajvédelmi hatóság engedélyével lehet végezni. Amennyiben a tereprendezés (feltöltés, bevágás) elsődleges célja nem a termőföld védelme, az engedélyezési eljárásba a talajvédelmi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.
- (8) A település csapadékvíz hálózatában összegyülekező vizet be kell vonni a befogadóba, a termőföldön történő elszikkasztása tilos.
- (9) 50 kg-ot meghaladó állati tetemeket a szakhatóságok által elfogadott megsemmisítő-helyre kell elszállítani.
- (10) A csapadékvizek károkozás nélküli elvezetéséről gondoskodni kell. Szennyezett csapadékvizek élővízbe nem vezethetők.
- (11) A nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatánál és hasznosításánál a vonatkozó jogszabályok⁷ előírásai betartandók.
- (12) Jelentős zajkibocsátást okozó tevékenységek esetén be kell tartani a jogszabályban⁸ előírt zaj- és rezgésterhelési határértékeket.
- (13) Reklám hirdetőtáblák termőföldön történő elhelyezése engedélyezési eljárása során be kell szerezni a talajvédelmi hatóság hozzájárulását.
- (14) Folyamatosan gondoskodni kell a termőföldön elhelyezett hirdetőtáblák melletti területek gyommentesítéséről, továbbá a termőföldek között elhelyezkedő úthálózat fenntartásáról (gyommentesítés, kátyúzás, műtárgyak karbantartása, vízelvezetés megoldása).

8.§

A természet védelmének általános szabályai

- (1) Ökológiai hálózathoz tartozó ökológiai zöld folyosó területén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok⁹ előírásait.
- (2) Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területen a hatályos jogszabály¹⁰ előírásait kell figyelembe venni.
- (3) Tervezett Tájvédelmi Körzet védelem alá helyezése esetén a vonatkozó jogszabály védett természeti területekre vonatkozó előírásait¹¹ kell betartani.
- (4) A védett természeti terület védőövezetén belül a vonatkozó jogszabály¹² előírásait kell betartani.
- (5) Természetközeli állapotú erdő, rét, legelő, gyepek, nádas területeken a természetes állapot megőrzésére kell törekedni, a területek kialakult művelési ága csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén változtatható meg.
- (6) Jelen rendelet 3. mellékletében felsorolt egyedi tájérték megőrzendő, a vonatkozó előírások¹³ betartandók.

⁷ Jelenleg a 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet

⁸ Jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet

⁹ Jelenleg a Tolna Megye Területrendezési Tervéről szóló 162005. (II. 21.) megyei önkormányzati rendelet 14.§.

¹⁰ Jelenleg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, valamint a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet

¹¹ Jelenleg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény

¹² Jelenleg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény

¹³ Jelenleg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény

II. FEJEZET

A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

9.§

A település területének felhasználása

- (1) A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezeteket tartalmazzák:
- falusias lakóterület;
 - településközponti vegyes terület;
 - jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület;
 - kereskedelmi-szolgáltató terület;
 - különleges terület.
- (2) A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezeteket tartalmazzák:
- zöldterület;
 - általános mezőgazdasági terület;
 - kertes mezőgazdasági terület;
 - gazdálkodási rendeltetésű erdőterület;
 - védelmi rendeltetésű erdőterület;
 - közlekedési és közmű-elhelyezési terület;
 - vízgazdálkodási terület.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10.§

Lakóterületek szabályozása

- (1) Lf-1 és Lf-2 jelű falusias lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek;
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.);
 - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület;
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - Sportépítmény;
 - Gépjárműtároló.
- (2) A területen használat-tartás az önkormányzat állattartási rendeletével összhangban lehetséges.
- (3) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb szélesség (m)	legkisebb mélység (m)	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legnagyobb építménymag. (m)
Lf-1	18	50	900	30 (K)	50	oldalhatáron álló	4,5 (K)
Lf-2	16	25	400	30 (K)	40	oldalhatáron álló	4,5 (K)

„K”- kialakult állapothoz való igazodást jelenti.

11.§

Vegyes területek szabályozása

- (1) Vt-1 jelű településközponti vegyes területen csak egyházi épület (templom) helyezhető el.
- (2) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb szélesség (m)	legkisebb mélység (m)	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legnagyobb építménymag. (m)
Vt-1	30	60	1800	20	60	szabadonálló	15

12.§ Gazdasági területek szabályozása

- (1) Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - nem jelentős mértékben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - a tulajdonos illetve a használó lakásai,
 - gépjárműtároló.
- (2) Gip-1 jelű, jelentős zavaró hatású ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - bármilyen tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - gépjárműtároló.
- (3) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb szélesség (m)	legkisebb mélység (m)	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legnagyobb építménymag. (m)
Gksz-1	30	50	1500	50	30	szabadonálló	8*
Gip-1	40	50	3000	30	40	szabadonálló	8*

** Technológiai indokokkal igazolható esetben kivételesen ennél magasabb építménymagasság is engedélyezhető*

13.§ Különleges területek szabályozása

- (1) K-1 jelű különleges területen csak temető, és a temetőhöz tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) K-2 jelű különleges területen csak sportpályák, sportépítmények, és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
- (3) K-3 jelű különleges területen az alábbi, egyházi jellegű és rekreációs tevékenységet szolgáló létesítmények helyezhetők el:
 - a tulajdonos és használó lakásai;
 - szálláshely-szolgáltató épület;
 - vendéglátó épület;
 - művelődési, igazgatási, szociális épület;
 - sportépítmény;
 - fenti létesítmények kiszolgáló épületei és gépjárműtároló.
- (4) A K-1 és K-2 jelű különleges terület ingatlanai bekerítendő, és a kerítés mentén – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik – legalább 10 m szélességben beültetési kötelezettség előírásai szerint élő növényzet telepítendő.
- (5) K-3 jelű övezetben az építési engedélyezési dokumentációhoz a műemléki együtteshez való illeszkedést igazoló látványtervet kell csatolni, kertépítészeti munka pedig kerttervező által készített kertépítészeti terv alapján végezhető.
- (6) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb szélesség (m)	legkisebb mélység (m)	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legnagyobb építménymag. (m)
K-1	50	100	5000	2	40	szabadonálló	5*
K-2	50	100	5000	10	80	szabadonálló	6
K-3	50	100	5000	10	70	szabadonálló	5

**kivéve harangláb, harangtorony esetében*

IV. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14.§

Közlekedési és közmű-elhelyezési területek szabályozása

- (1) KÖu- jelű közlekedési (út) területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el a közlekedési felügyelet hozzájárulásával:
 - gépjármű-, gyalogos- és kerékpáros közlekedési pályák;
 - csapadékvíz-elvezető árkok;
 - utcafásítás;
 - utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
 - közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
 - forgalomirányító és tájékoztató táblák, jelzések;
 - közlekedési rendeltetésű épületek (buszvárók).
- (2) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkárelhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
- (3) Az utak szabályozási szélességét legalább a szabályozási tervlapokon jelölt méretek szerint kell biztosítani.
- (4) Az utak besorolása:

Kategória	Tervezési osztály	Út megnevezése	Övezet	Szabályozási szélesség
országos mellékút	Külterület: K.V.B Belterületen: B.V.c.B	56105 sz.	Köu-1	Meglévő esetben külterületen: kialakult belterületen: 16 m Tervezett esetében: 22 m
kiszolgáló út	B. VI. d. B B. VI. d. C	belterületi lakóutcák	Köu-2	Kialakult - 10 m
külterületi kiszolgáló út	K.VIII.B.	külterületi kiszolgáló dűlőutak	Köu-3	Kialakult – 10 m
vegyesforgalmú kiszolgáló út;	B. VI. d. C	belterületi vegyesforgalmú kiszolgáló út;	Köu-4	Kialakult
önálló gyalogút övezete	B.IX.	belterületi gyalogutak	Köu-5	Kialakult

15.§

Vízgazdálkodási területek szabályozása

- (1) V-1 jelű vízgazdálkodási területen csak vízkárelhárítást szolgáló építmények helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával.
- (2) V-2 jelű vízgazdálkodási területen csak vízbeszerzést, kezelést és tárolást szolgáló létesítmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával. A terület bekerítendő.

16.§

Zöldterületek szabályozása

- (1) Z-1 jelű zöldterületen az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - növényzet, sétányok;
 - képzőművészeti alkotások;
 - közvilágítási berendezések;
- (2) A Z-1 jelű övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Z-2 jelű zöldterületen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - növényzet, sétányok;
 - utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
 - közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
 - játszótéri létesítmények;
 - a terület legfeljebb 2%-os beépítettségével vendéglátó épületek.
- (4) Közművezetékeket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.
- (5) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

17.§ Erdőterületek szabályozása

- (1) Erdőterületeken az erdőgazdálkodási tevékenység az erdészeti szolgálat engedélyével folytatandó.
- (2) Eg-1 jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen 10 hektárt meghaladó területnagyságú földrészleten a terület legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével az erdő rendeltetésének megfelelő, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el szabadonállóan.
- (3) Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

18.§ Mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) Mezőgazdasági területeken földművelési tevékenység csak a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen:
 - a) Telekalakítás esetén legalább 3000 m² területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
 - b) 1500 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel, de egy földrészleten legfeljebb 400 m² beépített területtel mezőgazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el.
 - c) 10 000 m²-nél nagyobb telken a 3 %-os, de legfeljebb a 400 m² megengedett beépítettség felét meg nem haladó kiterjedésű területen lakóépület is elhelyezhető.
 - d) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 10 m előkert-mélységgel.
 - e) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4 m. Technológiai szükségszerűség esetén ennél magasabb gazdasági építmény is elhelyezhető.
 - f) A területen birtokközpontok is kialakíthatók.
- (3) Má-2 jelű védett általános mezőgazdasági területen:
 - a) Telekalakítás esetén legalább 3000 m² területű, és legalább 20 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
 - b) A területen épület nem helyezhető el.
- (4) Mk-1 övezeti jelű kertes mezőgazdasági területen:
 - a) Telekalakítás esetén legalább 1500 m² területű, és legalább 20 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
 - b) 1500 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 50 m² mezőgazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el.
 - c) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 5 m előkert-mélységgel.
 - d) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 3,5 m.
 - e) A területen birtokközpontok nem alakíthatók ki.

V. FEJEZET KIEMELTEN KEZELT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

19.§. Belterületi határ megállapítása

- (1) A település meglévő belterületi határvonala nem változtatható meg.

20.§ Védőtávolságok szabályozása

- (1) Nagyfeszültségű elektromos vezetékek mentén a szabványban¹⁴ előírt védőtávolságok betartandók.
- (2) Szénhidrogén termékvezeték és földgázvezetékek mentén a jogszabályban¹⁵ előírt biztonsági övezetre vonatkozó előírások betartandók.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak külön jogszabályok¹⁶ betartása mellett helyezhető el.

¹⁴ Jelenleg az MSZ 151/5

¹⁵ Jelenleg a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény, a 79/2005. (X. 11.) GKM rendelet, a 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet, valamint a 79/2005. (X. 11.) GKM rendelet. A Várdomb-Bonyhád DN200 PN60 földgázszállító vezeték biztonsági övezete a vezeték tengelyétől merőlegesen mért 14-14 m vízszintes vetülete.

¹⁶ Jelenleg a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/a §.

- (4) Természetes állapotú vízfolyások partvonalától mért 50 m védőtávolságon belül épület nem helyezhető el. Felszíni vízfolyás mindkét partja mentén a partéltól számított 6 méter sáv szabadon hagyandó, amelyen belül nem építhető építmény, nem ültethető növényzet.
- (5) Meglévő állattartó telep korszerűsítése, bővítése, vagy új állattartó telep létesítése esetén a külön jogszabályok¹⁷ szerinti védőtávolságok betartandók.

VI. FEJEZET

A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME NEK SZABÁLYOZÁSA

21.§

Az épített környezet védelmének szabályozása

- (1) Régészeti érintettség esetén a hatályos jogszabály¹⁸ alapján kell eljárni.
- (2) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő - mezőgazdasági területen a szántott szintnél mélyebb - talajt bolygató tevékenység végzéséhez, valamint a művelési ág megváltoztatásához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.
- (3) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (4) Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeum-igazgatóságot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (5) Az 1 hektárnál nagyobb felületeket érintő beruházások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (6) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- (7) Az országos jelentőséggel bíró építményt érintő előírásokat az országos érvényű jogszabályok¹⁹ tartalmazzák. Építési ügyekben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) jár el. A műemléki környezet területén belül bármiféle építési engedélyköteles tevékenység esetén pedig a KÖH szakhatóságként működik közre.
- (8) A műemlékekre vagy a műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre, telkekre vonatkozóan a hatályos jogszabályok²⁰ előírásait kell betartani.
- (9) A településkép védelme érdekében, az illeszkedési feltételek igazolásához az építésügyi hatósági eljárásoknál a kérelmező vagy az eljáró hatóság kérheti a megyei főépítész állásfoglalását új épület építése, meglévő bővítése, átalakítása, felújítása esetén.

22.§

A helyi védelem szabályozása

- (1) A helyi védelem irányítása az Önkormányzat Képviselőtestületének hatáskörébe tartozik. A védetté nyilvánításról illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a védett érték tulajdonosait.
- (2) A helyi védelem alá helyezett objektumok körét jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (3) A helyi védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (4) A helyi értékek védelmével kapcsolatos döntések és feladatok előkészítése és végrehajtásának szervezése a település jegyzőjének feladata.
- (5) A védendő értékek körének bővítésére épület és szobor esetén építészmérnök által készített építészeti értékvizsgálat, növény esetében tájépítész- és kertészmérnök által készített botanikai értékvizsgálat alapján lehet javaslatot tenni. Az előterjesztéshez ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét is.
- (6) A védettség törlésére a tulajdonos kérelmére, épület és szobor esetében építészmérnök, növényállomány esetében kertészmérnök által készített szakvélemény alapján akkor kerülhet sor, ha a védett épület állaga miatt gazdaságosan már nem újítható fel, illetve ha a védett növény kiszáradt, balesetveszélyessé vált, vagy növény-egészségügyi szempontból szükséges. Az előterjesztéshez ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét is.

¹⁷ Jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 2. melléklet 7.2 előírásai

¹⁸ Jelenleg a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek

¹⁹ Jelenleg 2001. évi LXIV. törvény A kulturális örökség védelméről

²⁰ Jelenleg 2001. évi LXIV. törvény A kulturális örökség védelméről

- (7) Ha a védettség megszűnik, a jegyző gondoskodik a védett épület felmérési dokumentációjának elkészítéséről és annak a Megyei Levéltárban történő elhelyezéséről; valamint a megmenthető értékes szerkezeti elemek, tárgyak megmentéséről és elhelyezéséről.

23.§

Helyi védett érték használata, fenntartása, átalakítása

- (1) A védett érték tulajdonosának kötelessége a védett érték rendeltetésszerű használatáról, jó állapotáról gondoskodni.
- (2) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett érték fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.
- (4) Védett épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, érintetlenül hagyva az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, díszek).
- (5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását – hacsak a védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására – illetve bővítését a védettség nem akadályozza.
- (6) Védett épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán az a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

24.§

A helyi védelem önkormányzati támogatása

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából a tulajdonos kérelmére pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.
- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.

25.§

Helyi védelem alatt álló épületek építési engedélyezése

- (1) A helyi védelem alatt álló épületek, építmények esetében – a külön jogszabályban építési engedélyhez kötött tevékenységeken kívül – építésügyi hatósági engedély szükséges az alábbi esetekben is:
 - a) épület külső színezése,
 - b) képző- és iparművészeti restaurálások, illetve az épület megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok (pl. falkutatás) végzése.
- (2) Az építésügyi hatósági eljárásban ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét.
- (3) Az építési engedély iránti kérelemhez az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
 - a) átalakítás esetén a jelenlegi állapot felmérési rajzait,
 - b) homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó tervet,
 - c) a beavatkozás előtt készült fénykép-dokumentációt egy példányban.
 - d) az építésügyi hatóság indokolt esetben további mellékletek csatolását is előírhatja (pl. falkutatás, talajmechanikai-, statikai vizsgálat, faanyag-vizsgálat, stb.)

VII. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

26.§

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

- (1) Az Önkormányzat az érvényes jogszabály²¹ értelmében kiszolgáló és lakóutak lejegyzésére kapott jogával a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal jelölt helyeken élni kíván. Ennek érvényesítésére jelen szabályzat módosítása nélkül, államigazgatási határozattal kerülhet sor.

27.§

Beültetési kötelezettség

- (1) A szabályozási tervlapokon beültetési kötelezettségre jelölt területeken 3 szintes növényzet telepítendő.
(2) Beültetési kötelezettségű területen épület nem helyezhető el.

28.§

Vízerózió által veszélyeztetett területeken történő építés feltételei

- (1) A vízerózió által veszélyeztetett területeket a külterületi szabályozási tervlap tünteti fel.
(2) A területen művelési ág váltás csak a hatályos jogszabályok²² szerint engedélyezhető.

29.§

Tájképvédelmi területeken történő építés feltételei

- (1) Tájképvédelmi területbe tartozik a község teljes külterülete.
(2) A területen a tájképet jelentősen megváltoztató, a terepszinttől 10 m-nél magasabb, vagy 100 m² beépített területnél nagyobb építmények építési engedélyezési terveihez látványtervet kell mellékelni.
(3) A területen 30 m-nél magasabb és 400 m²-nél nagyobb beépített területű építmények nem helyezhetők el.
(4) Az övezetben bányászati tevékenység a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint folytatható.

VIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés után 30 nappal lép hatályba.

Grábóc, 2007. augusztus hó15.

Tüske László Károly
polgármester

Kaszás Béláné
körjegyző

Kihirdetés napja: 2007. augusztus 24.

Kaszás Béláné
körjegyző

²¹ Étv 27. §

²² Jelenleg a Tolna Megye Területrendezési Tervéről szóló 1/2005. (II. 21.) megyei önkormányzati rendelet 21.§.

1. melléklet:

A település nyilvántartott régészeti lelőhelyei:

2; 144/1 (út); 033/6; 033/7; 033/11; 033/12; 033/13; 033/14.

A település régészeti érdekű területei:

023/1; 024 (út); 026.

2. melléklet:

A település országos védetség alatt álló építményei

Törzsszám	Cím	Megnevezés	Hrsz.	Védetség foka
4108	belterület	Görög keleti templom,kútház	2	M
9946	belterület	kolostor	2	M
4108, 9946 törzsszámú műemlék műemléki környezete:			1, 2, 7, 11, 115, 89/1.	

3. melléklet:

A település helyi védelem alatt álló értékei

Sorszám	Cím	Megnevezés	Hrsz.	Védetség foka
1.	Templom előtt	feszület	84	H1
2.	Templom	Templom, emlékmű	87/1	H1,MJ
3.	Templom mellett	Stációk, keresztek	86	H1
4.	Rákóczi utca 81.	Lakó- és gazdasági épület,kerítés	170	H1
5.	Rákóczi utca 84.	Épület és kovácsoltvas kerítés	173	H1
6.	Rákóczi utca	Szt.Vendel szobor	178	H1
7.	Fő utca	feszület	195/4	H1

Egyedi tájértékek (ETÉ) listája:

Sorszáma:	ETÉ jelzete	megnevezése	típusa	helyrajzi száma
1.	26727 002	régi itatóhely, itatóvályú	1.3.1.4.2.	017/3.
2.	26727 003	feszület	1.1.2.5.	033/14.
3.	26727 004	földterület határt jelző öreg szilvafasor	1.1.3.	017/1; 017/3.
4.	26727 006	templomhoz vezető fasor	1.2.5.	87.
5.	26727 008	Mária-szobor	1.1.2.6.	017/3.
6.	26727 012	öreg vadkörtefa	2.1.1.	017/3d
7.	26727 013	kilátópont	2.3.1.	02/1.
8.	26727 014	öreg bükkfa	2.1.1.	022d.
9.	26727 015	régi katolikus temető	1.1.4.3.	781.
10.	26727 016	löszmélyút	1.2.4., 2.2.1.5.2.2.	022, 024, 14.
11.	26727 017	Grábóci patak egyik eredése, sásrét	2.1.3.	022/7.
12.	26727 018	Grábóci legelő	2.1.3.	08/5; 017/1; 018.

Botanikai értékek:

1. a Római katolikus templomhoz vezető ezüsthárs fasor (9 db Tilia tomentosa)
2. a Római katolikus templom előtti 1 db vadgesztenyefa (Aesculus hippocastanum)

Függelék
A rendezési tervek alkalmazása során betartandó főbb jogszabályok

1. *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény*
2. *Az Országos Településrendezési és Építészeti Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet*
3. *A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény*
4. *A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet*
5. *A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet*
6. *A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet*
7. *A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet*
8. *A zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendelet*
9. *A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendelet*
10. *A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet*
11. *A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Kormányrendelet*
12. *A vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó 120/1999. (VIII. 6.) Kormányrendelet*
13. *A nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet*
14. *A csapadékvizek elvezetésének engedélyezéséről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet*
15. *A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény*
16. *A veszélyes hulladékok kezeléséről szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet*
17. *A természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény*
18. *A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény*
19. *A növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. törvény*
20. *A távközlési létesítmények elhelyezéséről szóló 9/2000. (IV. 19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet*
21. *A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény*
22. *Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet*
23. *Az Egyedi Szennyvízkezelés Nemzeti Megvalósítási Programjáról szóló 174/2003 (X. 28.) Korm. Rendelet*
24. *Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, valamint a végrehajtására kiadott 29/1997. (IV. 30.) FM rendelet*
25. *156/2004. (X. 27.) FVM rendelet*